



**NACHHALTIG
& MODERN!**
IHR NEUES
EIGENHEIM IN
PFAFFNAU

Eigentums- und Mietwohnungen in Pfaffnu

 **Adresse**
Altweg 1, 3 und 5
6264 Pfaffnu

 **Mehrfamilienhäuser**
Wohnfläche: zwischen 68.1 und 153.0 m²
Gewerbe | Büro | Atelier: zwischen 35.6 m² und 45.5 m²

BEZUGSTERMINE

1. August 2025

1. September 2025





Inhaltsverzeichnis

Das Dorf	4
Lageplan	6
Das Pfarrhaus von Pfaffnau	7
Situation	8
Umgebung / Sondernutzung	9
Tiefgarage	10
Pläne Haus A	11
Pläne Haus B	25
Pläne Haus C	38
Wohnungsspiegel MFH A	43
Wohnungsspiegel MFH B	44
Wohnungsspiegel MFH C	45
Baubeschrieb	46
Ihre Ansprechpartner	49

i Disclaimer

Besichtigungen und Gespräche werden durch die Beauftragten, AVIDA Immobilien-Treuhand AG und Röllin+Partner Immobilien, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der AVIDA Immobilien-Treuhand AG oder Röllin+Partner Immobilien weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Tina Allemann

AVIDA Immobilien - Treuhand AG
Solothurnerstrasse 233
Postfach 160
4601 Olten

062 287 22 39
t.allemann@avida.ch
www.avida.ch



Das Dorf



Willkommen in Pfaffnau

Einladendes Zuhause in idyllischer Umgebung

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderbare Immobilie in Pfaffnau präsentieren zu dürfen. Diese einladende Liegenschaft bietet eine ideale Kombination aus modernem Komfort und der natürlichen Schönheit ihrer Umgebung. Hier finden Sie alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen und das entspannte Landleben zugleich.

Eingebettet in die bezaubernde Gemeinde Pfaffnau im reizvollen Kanton Luzern, eröffnet sich Ihnen hier eine Oase der Ruhe inmitten einer malerischen Landschaft. Abseits des städtischen Trubels erwartet Sie hier eine friedvolle und erholsame Umgebung. Zugleich sind wichtige Einrichtungen wie exzellente Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel in bequemer Reichweite.



Steuerfuss (2023):

Einwohnergemeinde Pfaffnau: 2.05

Staatssteuer: 1.60



Einwohnerzahl (per 31.12.2022)

Gesamtbevölkerung

Schweizer und Ausländer: 2'803

Highlights



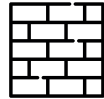
Architektur

Im Herzen von Pfaffnau entsteht eine hochwertige und langlebige Architektur mit modernen und lichtdurchfluteten Grundrissen. Die zeitlose Architektursprache, die sich durch klare Strukturen, Formen und einer identitätsprägenden Umgebungsgestaltung auszeichnet, bildet zusammen mit dem Chrützstutzbach ein unverwechselbares Ensemble in Pfaffnau.



PV-Anlage

Zur Gewinnung von Eigenstrom werden auf den Dächern Photovoltaik-Anlagen realisiert. Zusätzlich wird in der Autoeinstellhalle die Grundinstallation C2 für Elektrofahrzeuge ausgebaut, um umweltfreundliches Laden zu ermöglichen.



Massivbauweise

Eine nachhaltige, robuste und wartungsarme Bauweise! Die Aussenkonstruktion, bestehend aus hochwertigem, monolithischem Einsteinmauerwerk, verfügt über ausgezeichnete Wärme- und Schallschutzeigenschaften und schafft gleichzeitig dank des atmungsaktiven Wandaufbaus ein gesundes Raumklima.

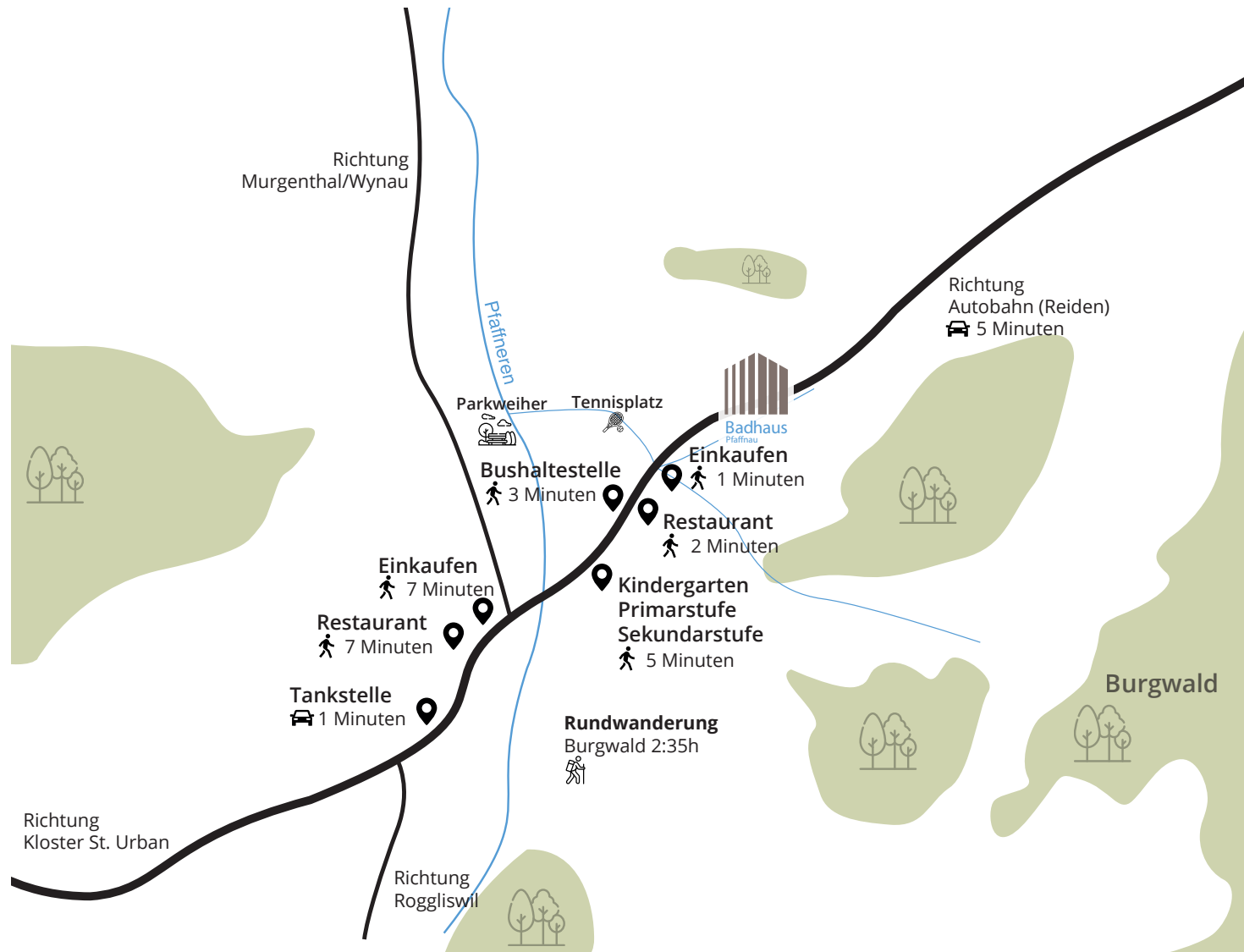


Zentral und Idyllisch

Erstklassige Lage mit perfekter Anbindung und dennoch Rückzugsmöglichkeiten für entspannte Momente. Geniessen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens inmitten einer naturnahen Umgebung, die zum Verweilen einlädt.



Lageplan



Gemeindeforum Pfaffnau

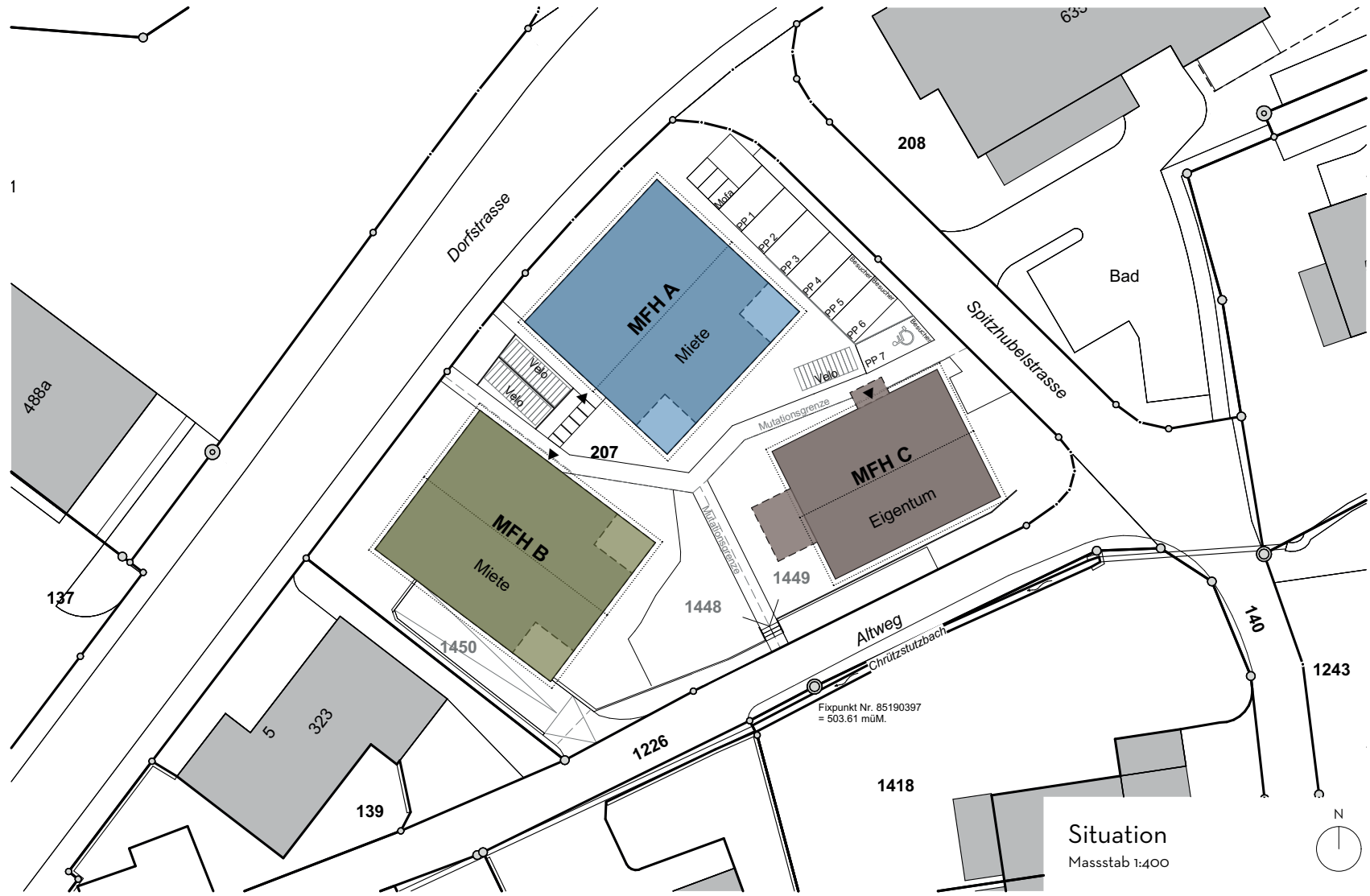


Kirche Pfaffnau



Das Pfarrhaus von Pfaffnau

Ein beeindruckendes Rokokopalais aus dem 18. Jahrhundert befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft und lädt mit seiner prächtigen Architektur zu einer Besichtigung ein.



Situation
 Masstab 1:400

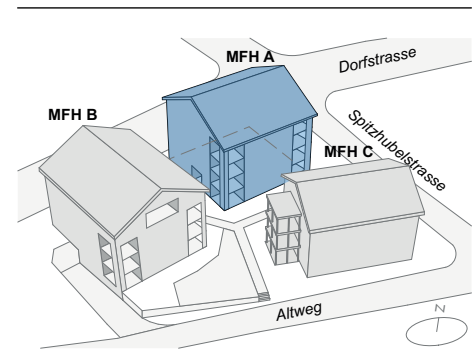


Umg./Sondernutzung
 Massstab 1:300

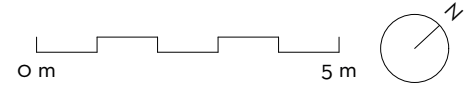




Kellerräume Untergeschoss | MFH A



Massstab 1:125





2.5 Zimmer-Wohnung EG | MFH A | A-001

Wohnungsnummer

A-001

Nettowoohnfläche

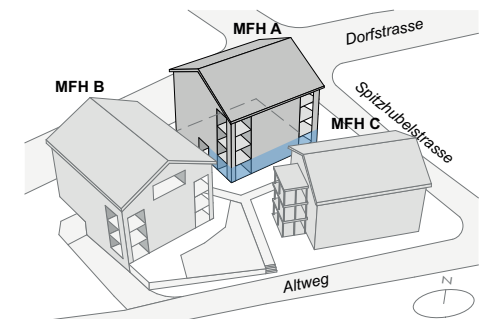
68.28 m²

Sitzplatzfläche

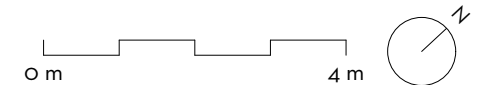
22.00 m²

Kellerfläche

5.27 m²



Massstab 1:100





Studio / Atelier EG | MFH A | A-002

Wohnungsnummer

A-002

Nettowohnfläche

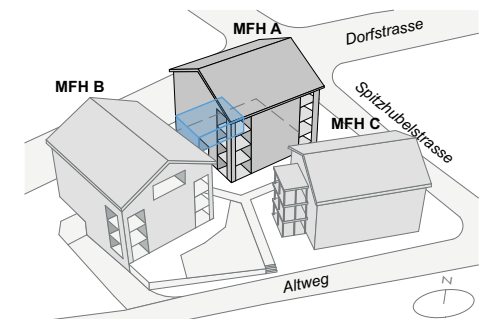
35.26 m²

Sitzplatz-/Gartenfläche

4.17 m² / 16.54 m²

Kellerfläche

8.23 m²



Massstab 1:100





Studio / Atelier EG | MFH A | A-003

Wohnungsnummer

A-003

Nettowohnfläche

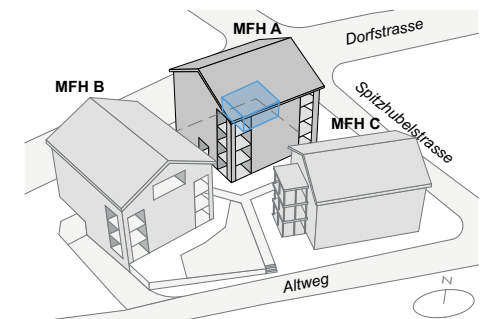
42.16 m²

Sitzplatz-/Gartenfläche

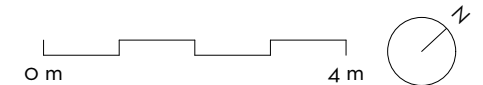
3.60 m² / 4.21 m²

Kellerfläche

6.30 m²



Massstab 1:100





3.5 Zimmer-Wohnung 1. OG | MFH A | A-101

Wohnungsnummer

A-101

Nettowohnfläche

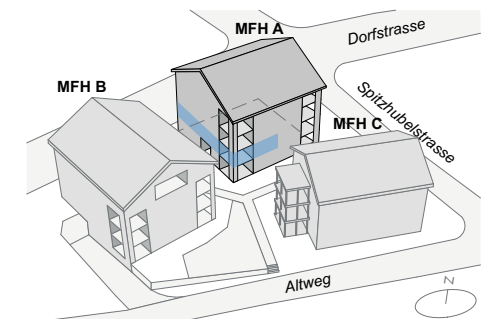
80.95 m²

Balkonfläche

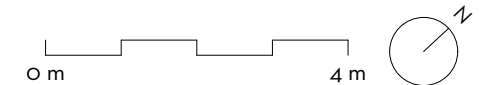
10.28 m²

Kellerfläche

6.87 m²



Massstab 1:100







3.5 Zimmer-Wohnung 1. OG | MFH A | A-102

Wohnungsnummer

A-102

Nettowohnfläche

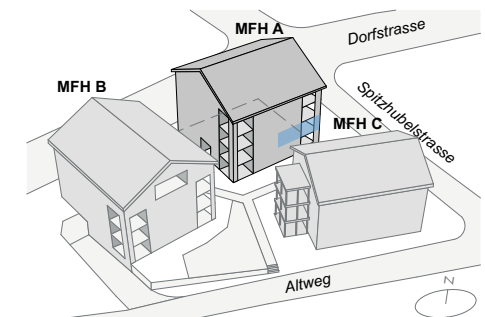
80.95 m²

Balkonfläche

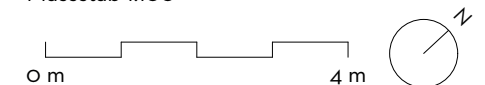
10.28 m²

Kellerfläche

8.75 m²



Massstab 1:100





3.5 Zimmer-Wohnung 2. OG | MFH A | A-201

Wohnungsnummer

A-201

Nettowohnfläche

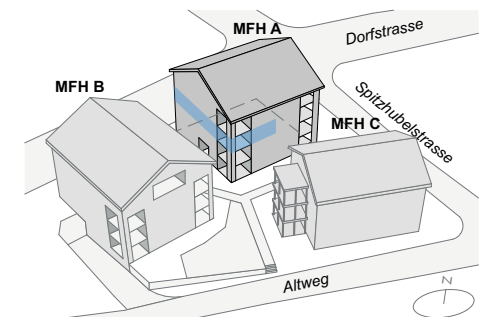
80.95 m²

Balkonfläche

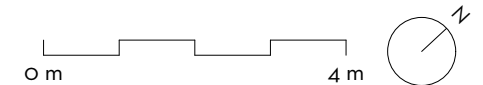
10.28 m²

Kellerfläche

8.75 m²



Massstab 1:100





3.5 Zimmer-Wohnung 2. OG | MFH A | A-202

Wohnungsnummer

A-202

Nettowohnfläche

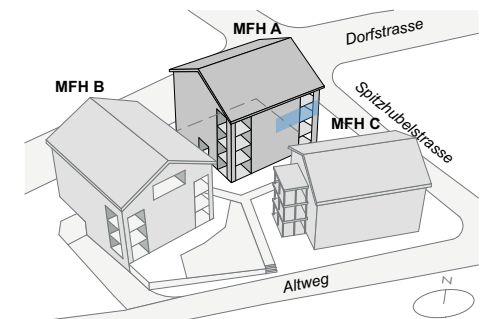
80.95 m²

Balkonfläche

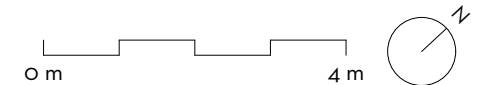
10.28 m²

Kellerfläche

8.52 m²



Massstab 1:100



5.5 Zi.-Whg. | Maisonette
3. OG | MFH A | A-301

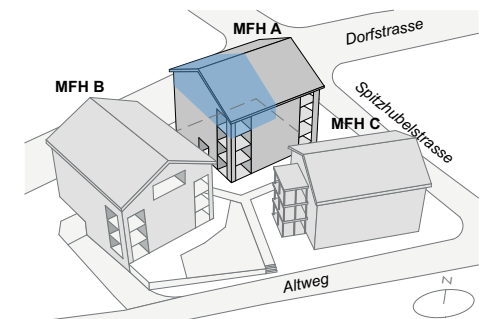


Wohnungsnummer
A-301

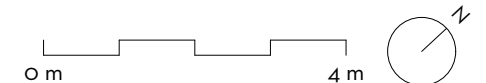
Nettowohnfläche
127.54 m²

Balkonfläche
10.28 m²

Kellerfläche
7.47 m²



Massstab 1:100



5.5 Zi.-Whg. | **Maisonette**
 DG | MFH A | A-301



Wohnungsnummer

A-301

Nettowohnfläche

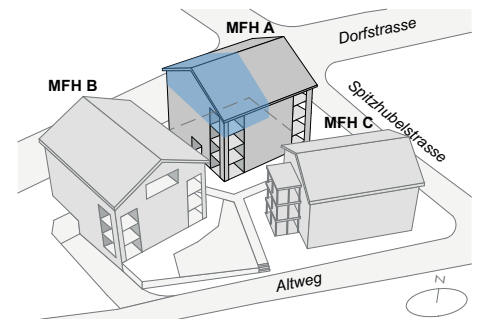
127.54 m²

Balkonfläche

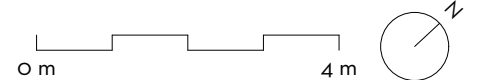
10.28 m²

Kellerfläche

7.47 m²



Massstab 1:100



5.5 Zi.-Whg. | **Maisonette**
3. OG | MFH A | A-302

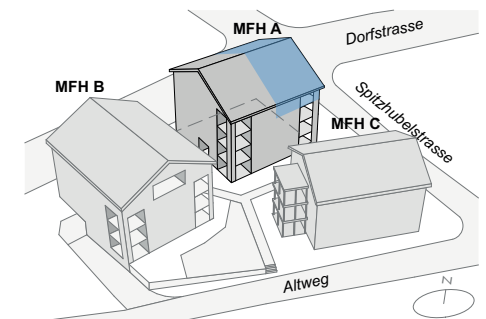


Wohnungsnummer
A-302

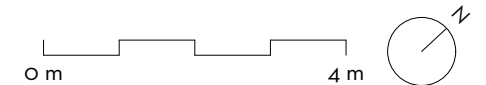
Nettowohnfläche
127.54 m²

Balkonfläche
10.28 m²

Kellerfläche
7.79 m²



Massstab 1:100



5.5 Zi.-Whg. | **Maisonette**
 DG | MFH A | A-302



Wohnungsnummer

A-302

Nettowohnfläche

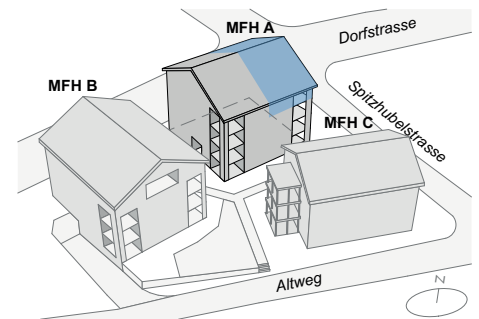
127.54 m²

Balkonfläche

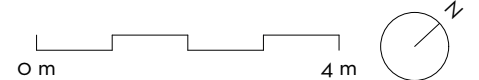
10.28 m²

Kellerfläche

7.79 m²



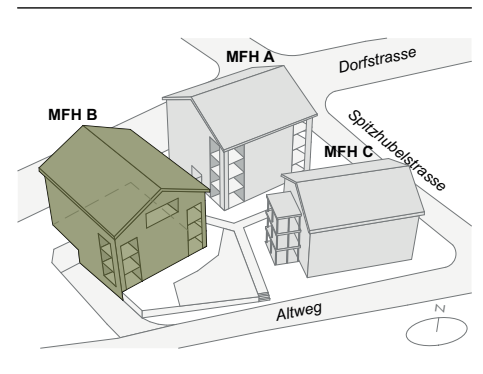
Massstab 1:100



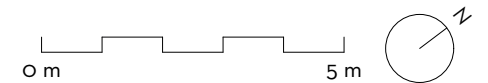




Kellerräume Untergeschoss | MFH B



Massstab 1:125





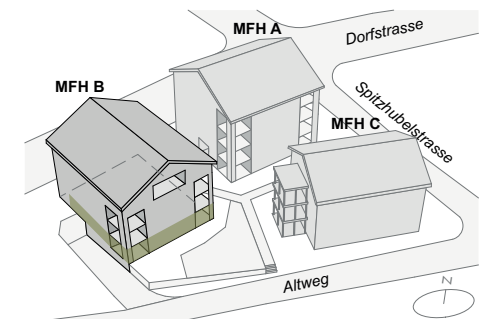
Standard 4.5 Zimmer-Wohnung EG | MFH B | B-001

Wohnungsnummer
B-001

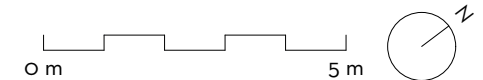
Nettowohnfläche
104.96 m²

Sitzplatz- / Gartenfläche
21.91 m² / 33.43 m²

Kellerfläche
6.98 m²



Massstab 1:125





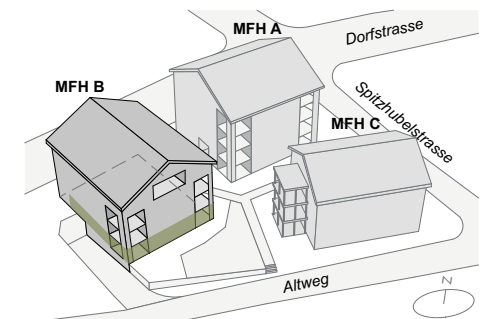
optional
4.5 Zimmer-Wohnung
EG | MFH B | B-001

Wohnungsnummer
B-001

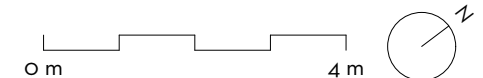
Nettowohnfläche
104.96 m²

Sitzplatz- / Gartenfläche
21.91 m² / 33.43 m²

Kellerfläche
6.98 m²



Massstab 1:125





Atelier / Büro EG | MFH B | B-002

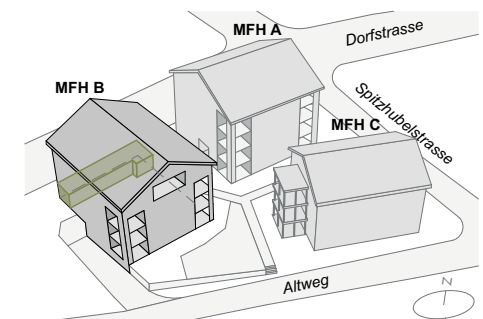
verkauft

Wohnungsnummer
B-002

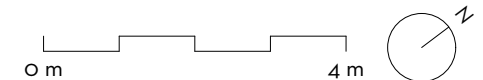
Nettowohnfläche
45.42 m²

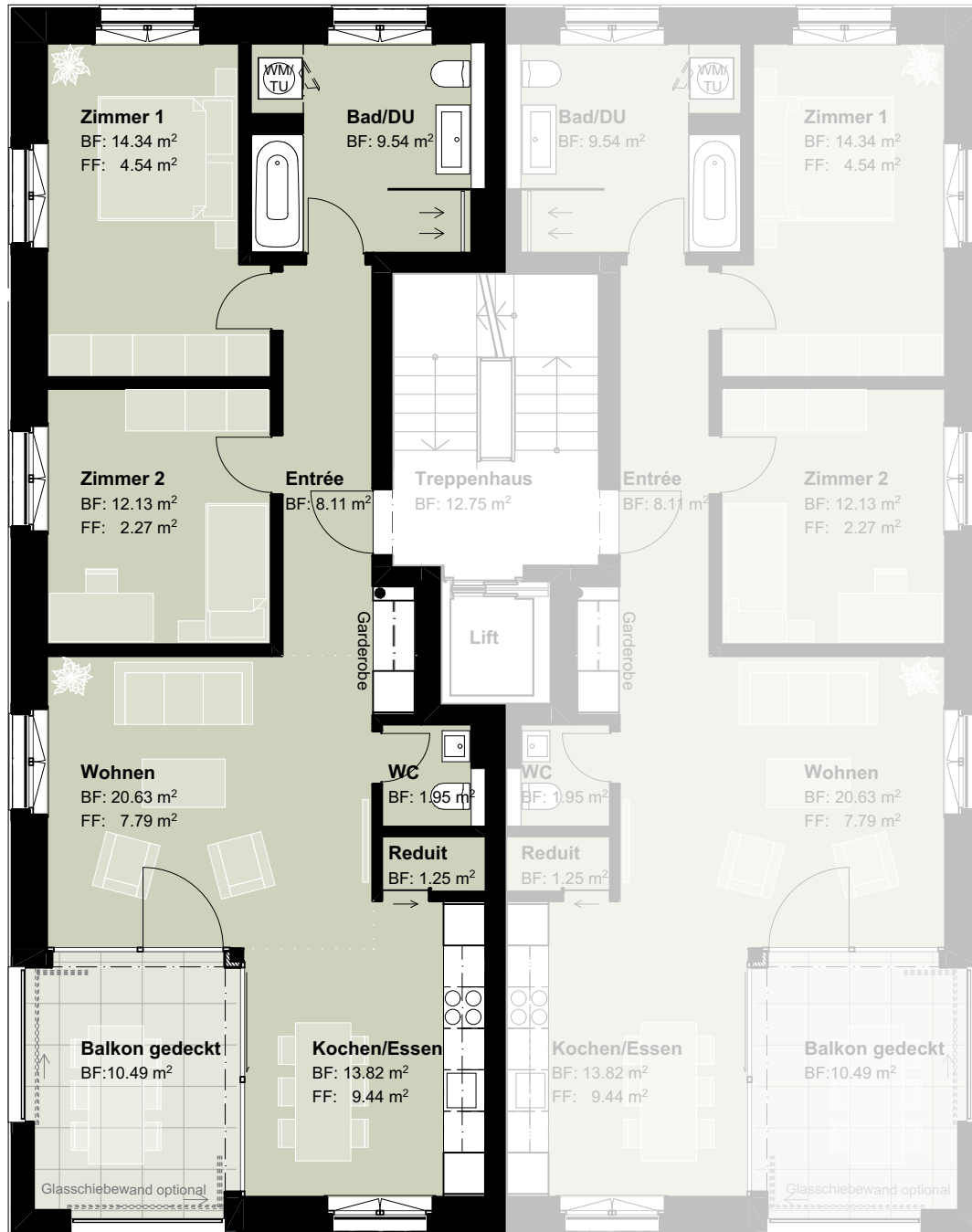
Sitzplatz- / Gartenfläche
5.40 m² / 6.97 m²

Kellerfläche
6.48 m²



Massstab 1:100





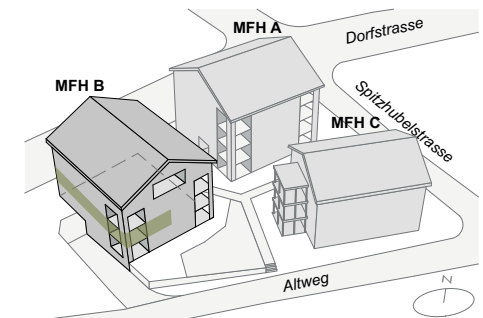
3.5 Zimmer-Wohnung 1. OG | MFH B | B-101

Wohnungsnummer
B-101

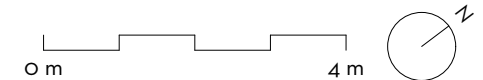
Nettowohnfläche
81.78 m²

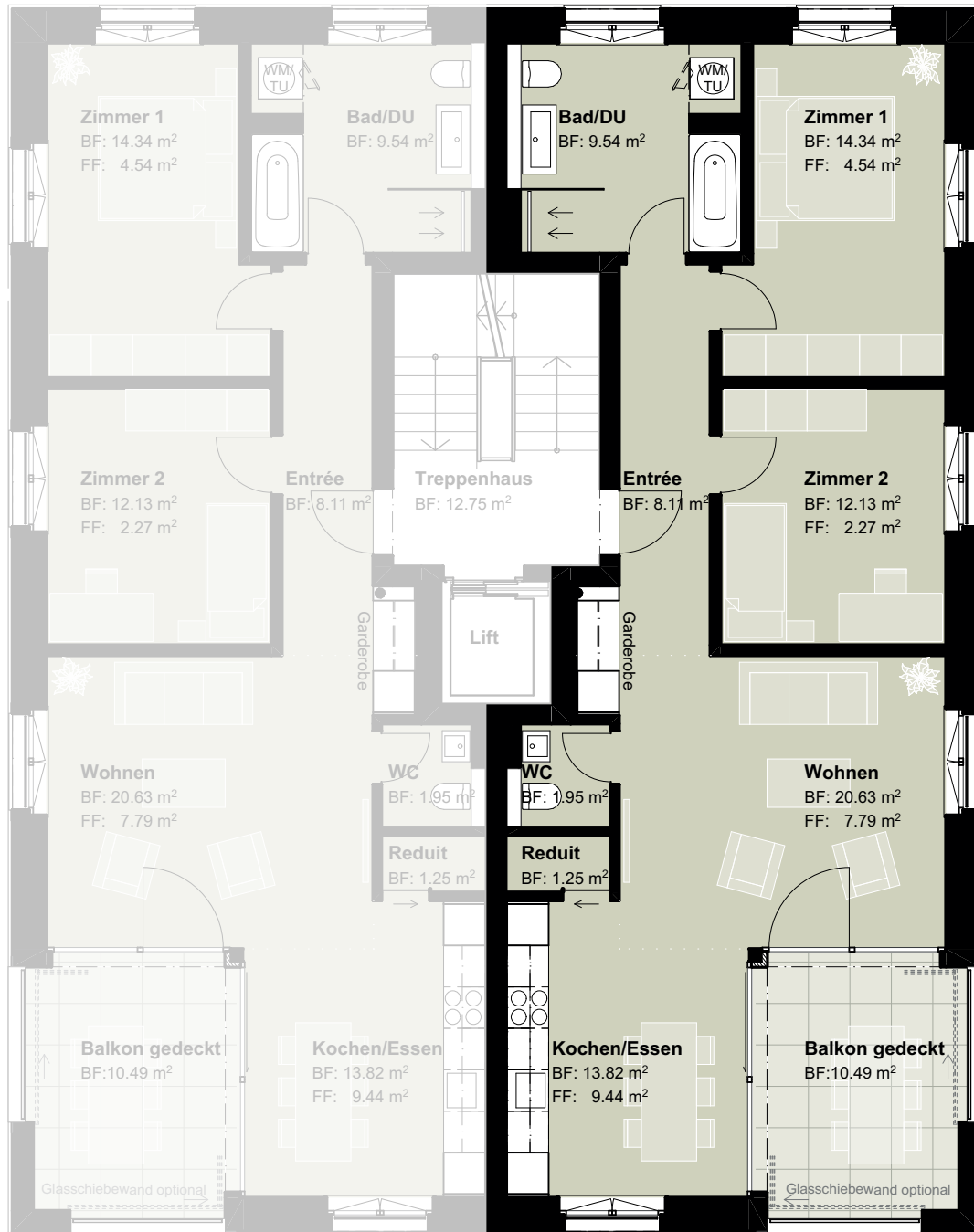
Balkonfläche
10.49 m²

Kellerfläche
6.98 m²



Massstab 1:100





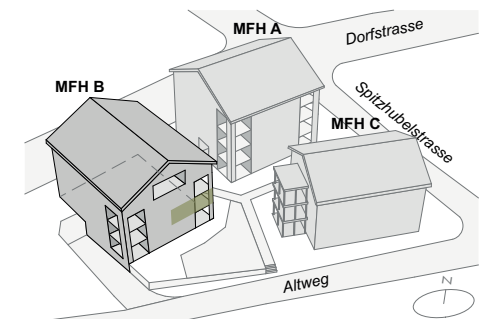
3.5 Zimmer-Wohnung 1. OG | MFH B | B-102

Wohnungsnummer
B-102

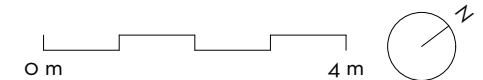
Nettowohnfläche
81.78 m²

Balkonfläche
10.49 m²

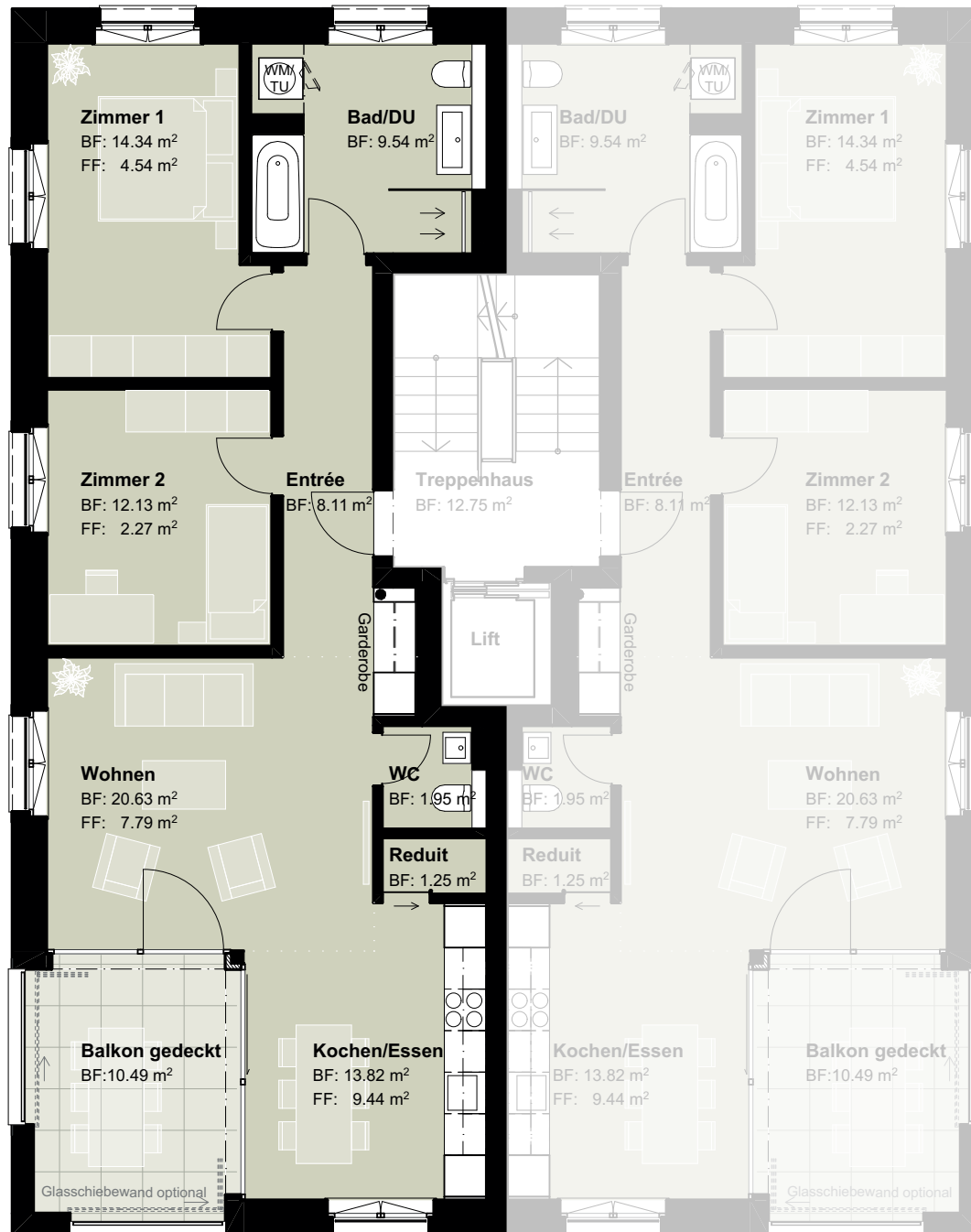
Kellerfläche
6.98 m²



Massstab 1:100







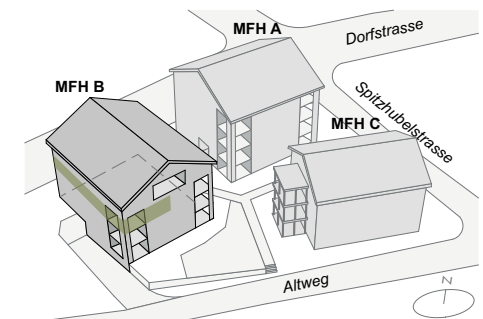
3.5 Zimmer-Wohnung 2. OG | MFH B | B-201

Wohnungsnummer
B-201

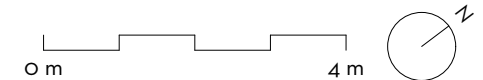
Nettowohnfläche
81.78 m²

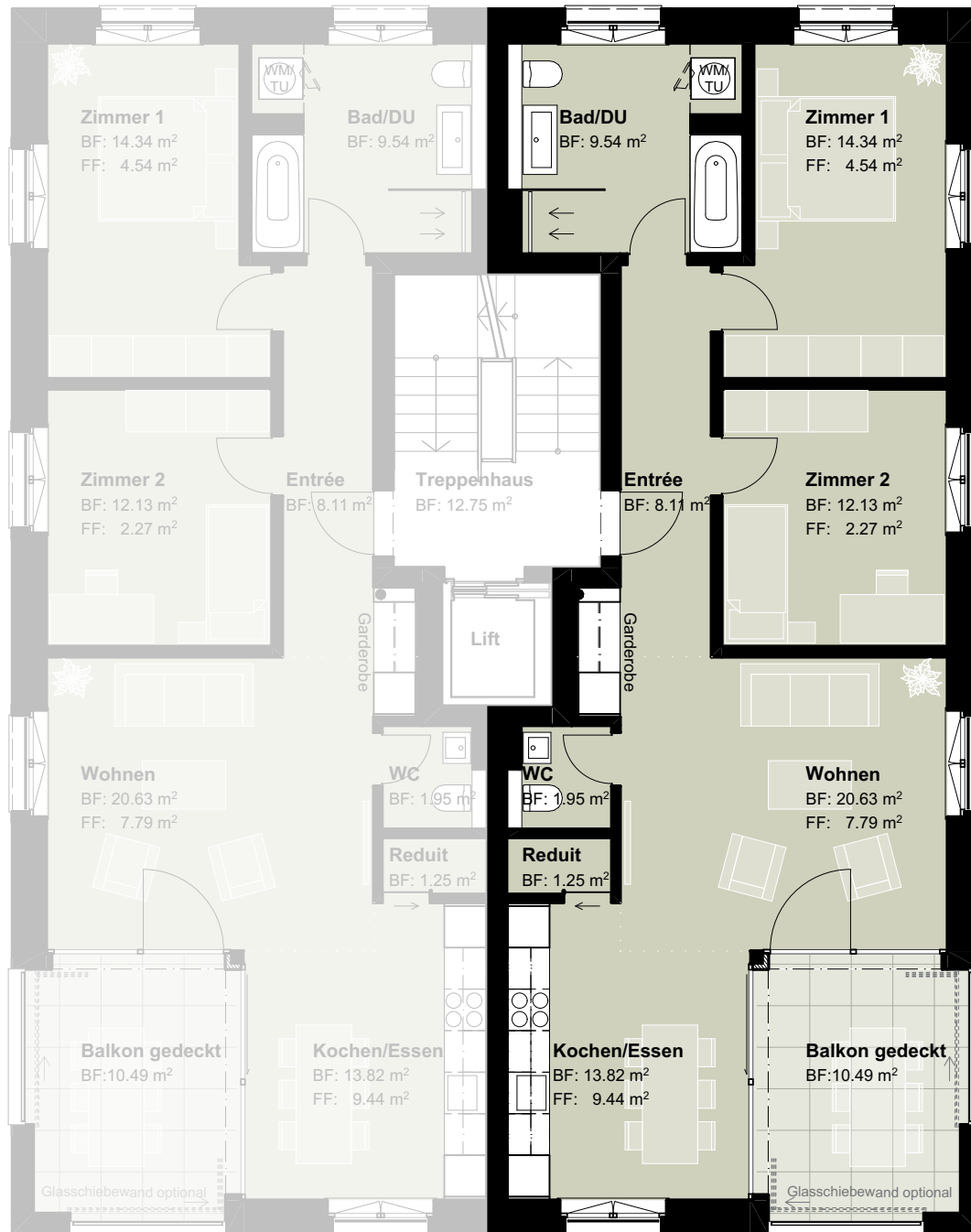
Balkonfläche
10.49 m²

Kellerfläche
6.97 m²



Massstab 1:100





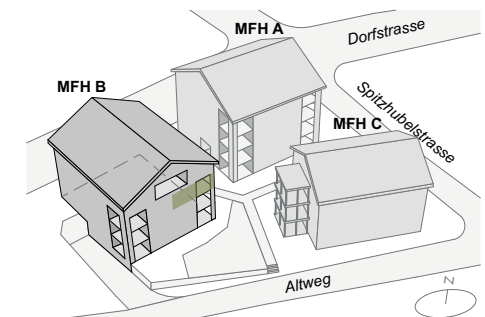
3.5 Zimmer-Wohnung 2. OG | MFH B | B-202

Wohnungsnummer
B-202

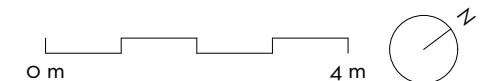
Nettowohnfläche
81.78 m²

Balkonfläche
10.49 m²

Kellerfläche
7.01 m²

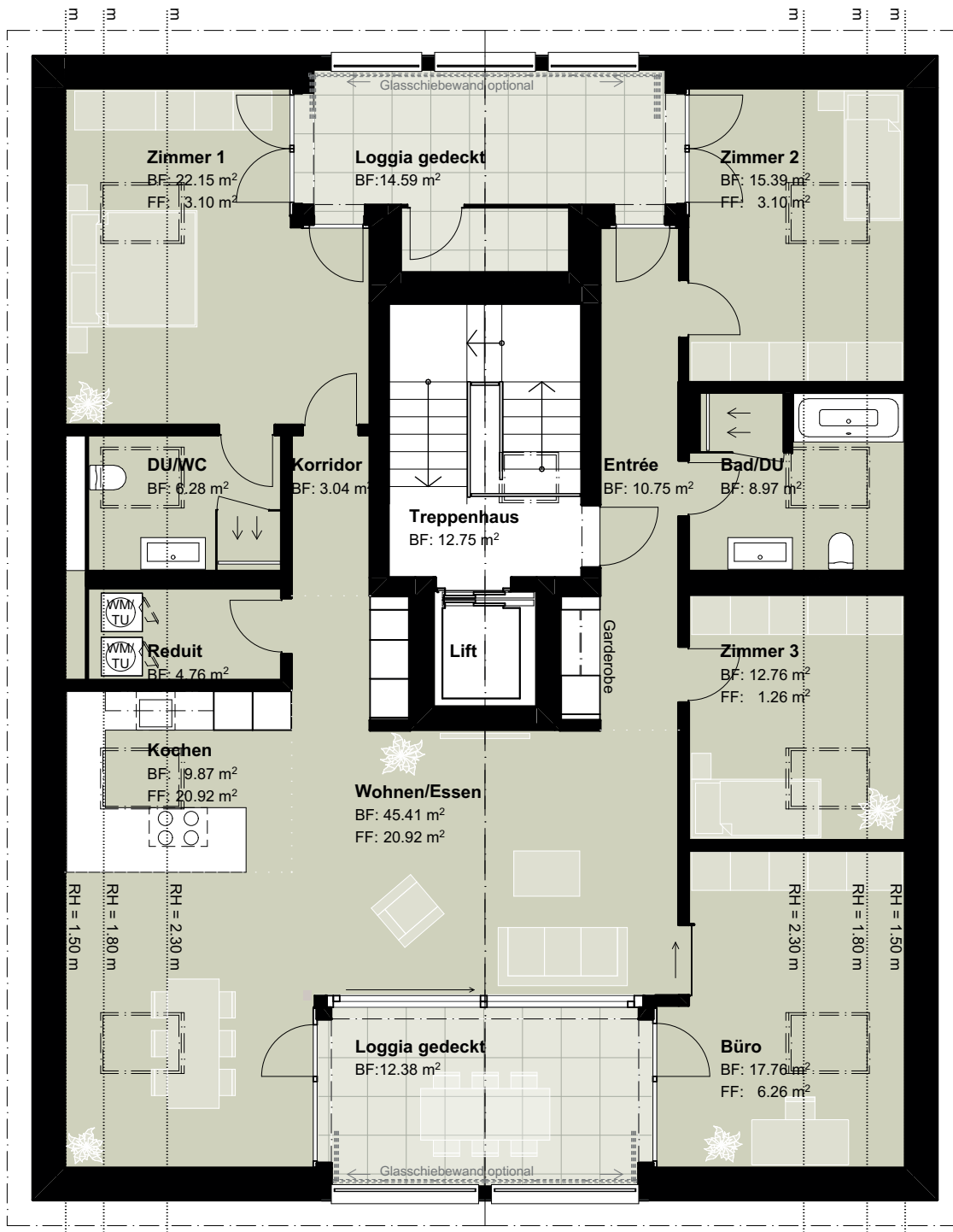


Massstab 1:100









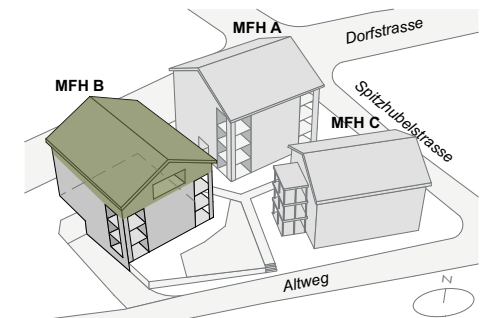
Dachwohnung 5.5 Zimmer-Wohnung DG | MFH B | B-301

Wohnungsnummer
B-301

Nettowohnfläche
156.28 m²

Loggiafläche
26.51 m²

Kellerfläche
7.34 m²



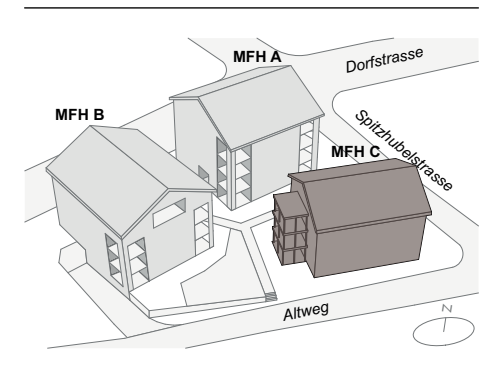
Massstab 1:100







Kellerräume Untergeschoss | MFH C



Massstab 1:125



4.5 Zimmer-Wohnung EG | MFH C | C-001

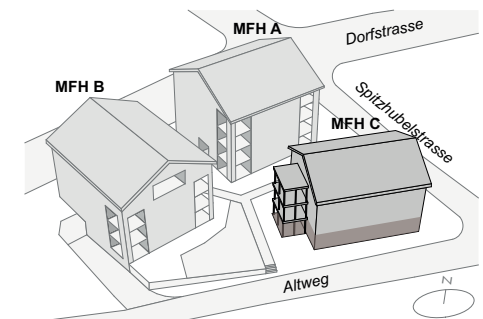
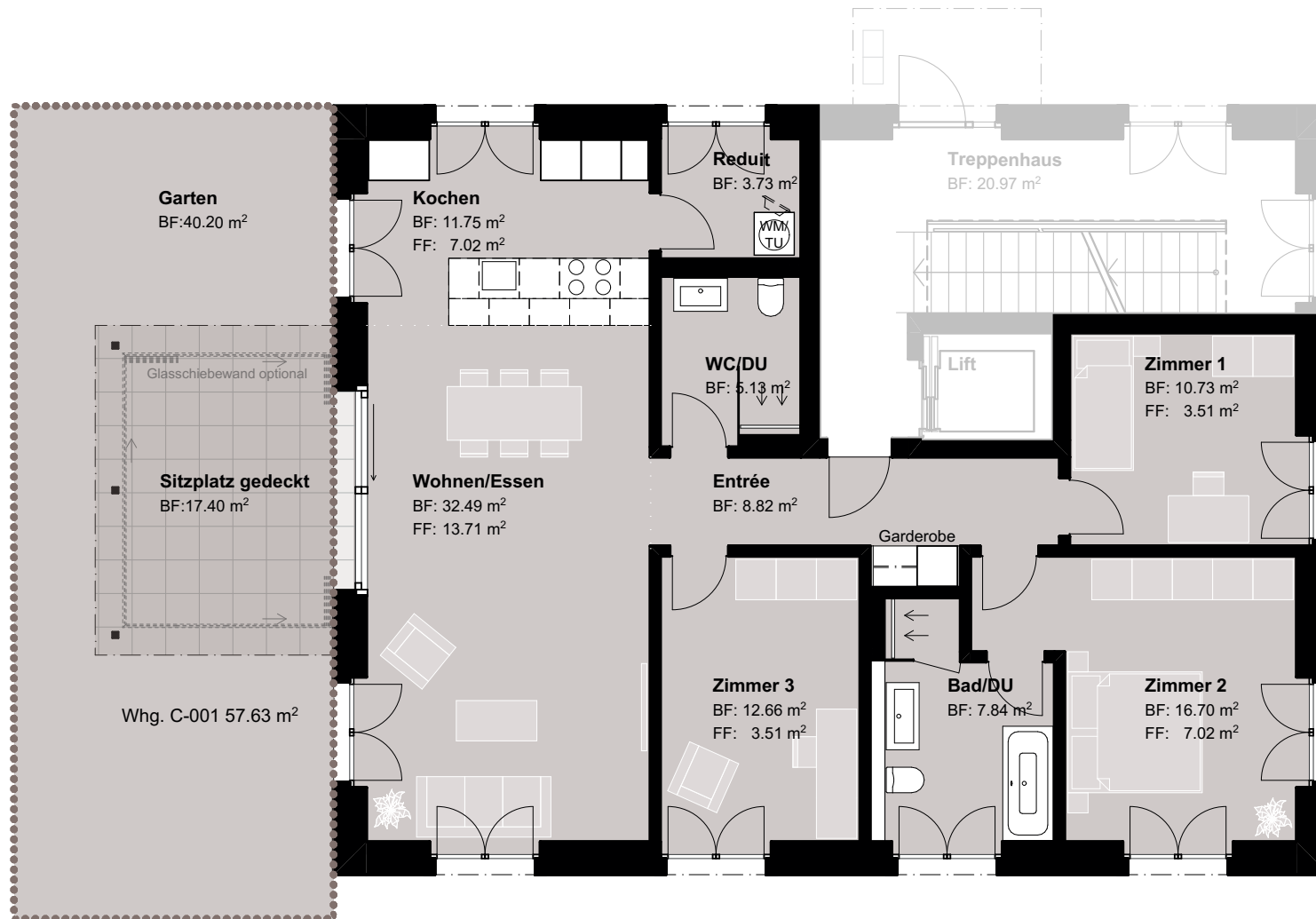
verkauft

Wohnungsnummer
C-001

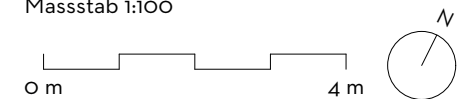
Nettowohnfläche
109.85 m²

Sitzplatz- / Gartenfläche
17.40 m² / 40.20 m²

Kellerfläche
7.01 m²



Massstab 1:100





direkter Liftzugang
 4.5 Zimmer-Wohnung
 OG | MFH C | C-101

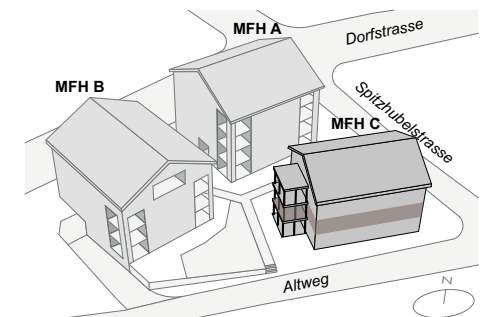
verkauft

Wohnungsnummer
 C-101

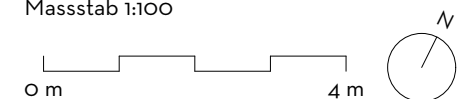
Nettowoohnfläche
 112.53 m²

Balkonfläche
 15.30 m²

Kellerfläche
 6.68 m²



Massstab 1:100



**direkter Liftzugang |
optional mit Estrich**
4.5 Zimmer-Wohnung
DG | MFH C | C-201

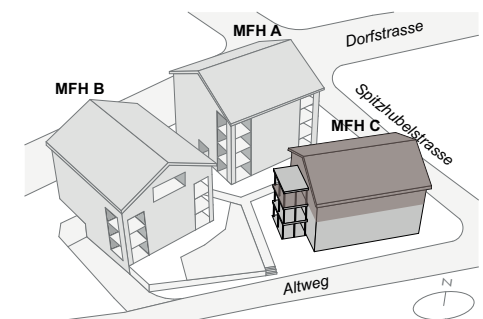
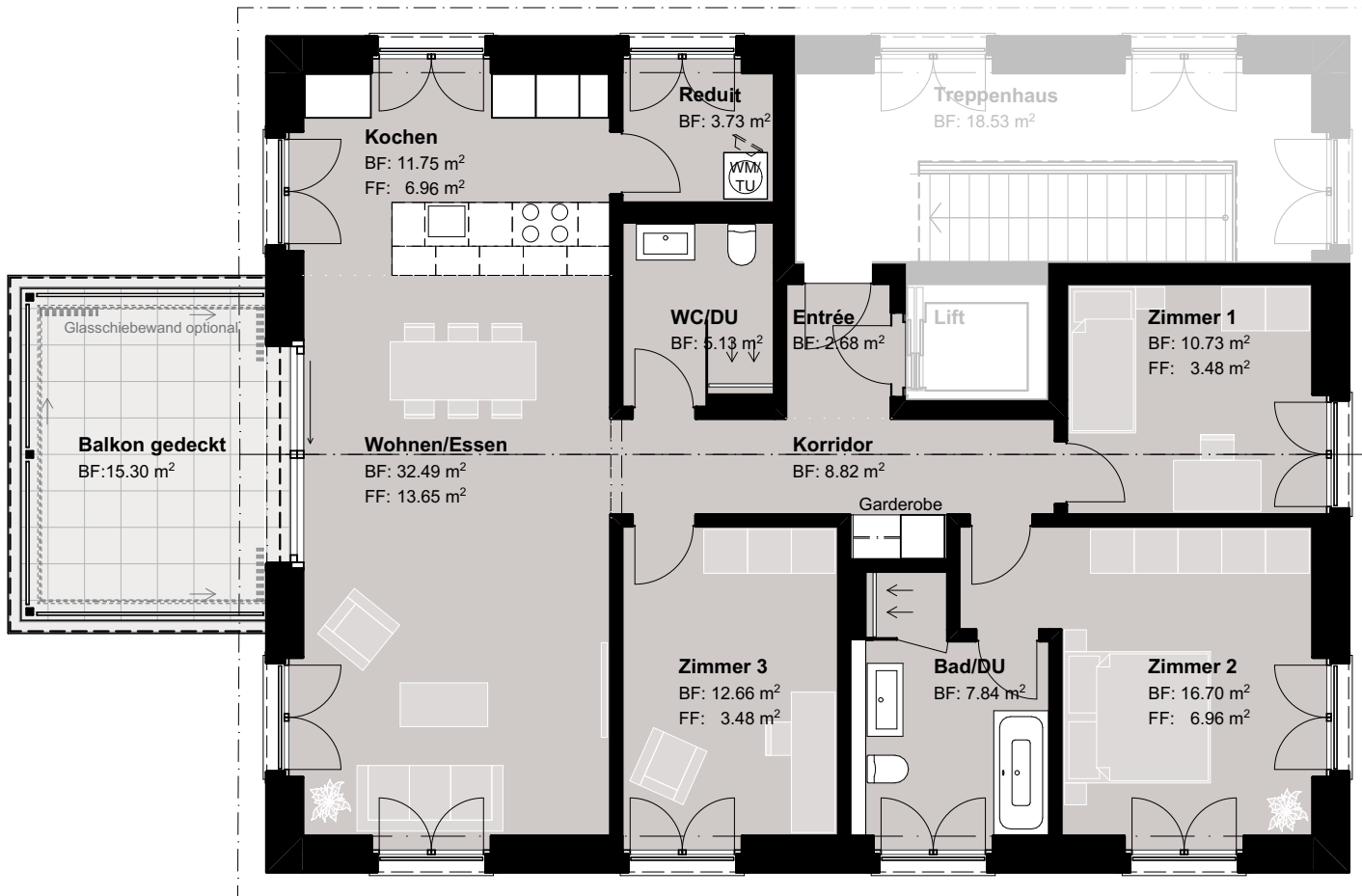
verkauft

Wohnungsnummer
C-201

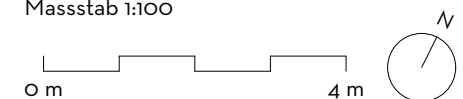
Nettowohnfläche
112.53 m²

Balkonfläche
15.30 m²

Kellerfläche
6.98 m²



Massstab 1:100



DACHGESCHOSS				
3. OBERGESCHOSS	A-301 Maisonette 5.5 Zi.-Whg. Wohnräume 127.3 m ² Balkon 10.3 m ² Keller 7.5 m ²		A-302 Maisonette 5.5 Zi.-Whg. Wohnräume 127.3 m ² Balkon 10.3 m ² Keller 8.0 m ²	
2. OBERGESCHOSS	A-201 3.5 Zimmer-Wohnung Wohnräume 80.9 m ² Balkon 10.3 m ² Keller 8.8 m ²		A-202 3.5 Zimmer-Wohnung Wohnräume 80.9 m ² Balkon 10.3 m ² Keller 8.8 m ²	
1. OBERGESCHOSS	A-101 3.5 Zimmer-Wohnung Wohnräume 80.9 m ² Balkon 10.3 m ² Keller 6.9 m ²		A-102 3.5 Zimmer-Wohnung Wohnräume 80.9 m ² Balkon 10.3 m ² Keller 8.8 m ²	
ERDGESCHOSS	A-001 2.5 Zimmer-Wohnung Wohnräume 68.2 m ² Sitzplatz 22.0 m ² Keller 5.3 m ²	A-002 Studio/Atelier Wohnräume 35.3 m ² Sitzpl./Garten 20.7 m ² Keller 8.2 m ²	A-003 Studio/Atelier Wohnräume 42.2 m ² Sitzpl./Garten 7.8 m ² Keller 6.3 m ²	
UNTERGESCHOSS	Tiefgarage mit 9 Parkplätzen			

Wohnungsspiegel MFH A

DACHGESCHOSS

B-301
5.5 Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 157.6 m²
 Loggia 27.0 m²
 Keller 7.3 m²

2. OBERGESCHOSS

B-201
3.5 Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 81.8 m²
 Balkon 10.5 m²
 Keller 7.1 m²

B-202
3.5 Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 81.8 m²
 Balkon 10.5 m²
 Keller 7.1 m²

1. OBERGESCHOSS

B-101
3.5 Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 81.8 m²
 Balkon 10.5 m²
 Keller 7.1 m²

B-102
3.5 Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 81.8 m²
 Balkon 10.5 m²
 Keller 7.1 m²

ERDGESCHOSS

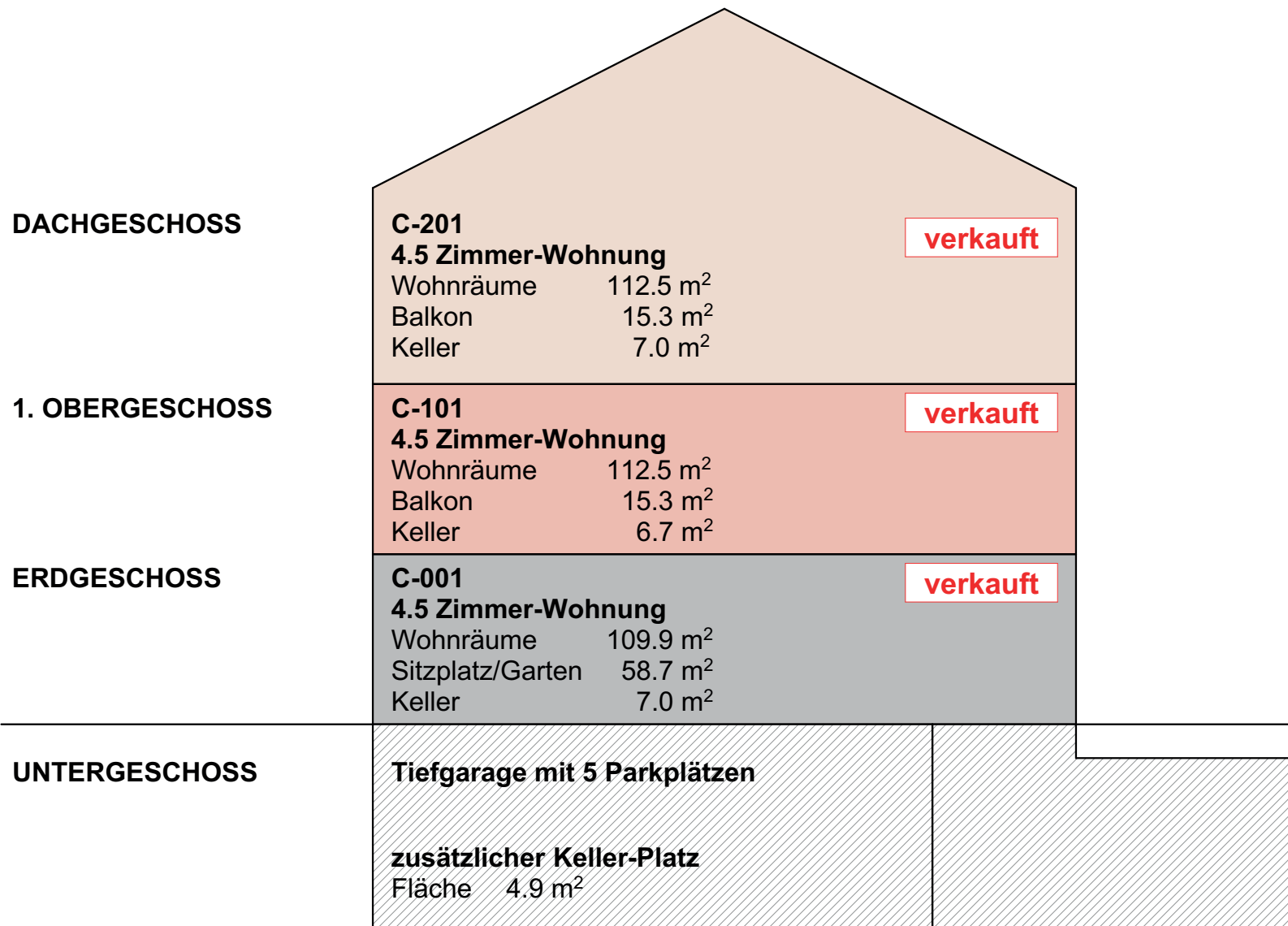
B-001
4.5 Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 105.4 m²
 Sitzplatz/Garten 55.3 m²
 Keller 7.1 m²

B-002
Atelier/Büro
 Wohnräume 45.4 m²
 Sitzplatz/Garten 12.4 m²
 Keller 6.5 m²

Eigentum

UNTERGESCHOSS

Tiefgarage mit 9 Parkplätzen



Baubeschrieb

Architektur und Nachhaltigkeit

Klar strukturierte, hochwertige und zeitlose Architektur mit modernen und lichtdurchfluteten Grundrissen und Aussenräumen, schaffen eine unverwechselbare Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner.

Durch die Wahl der Materialien entsteht ein nachhaltiges und langlebiges Projekt. Monolithisches Einsteinmauerwerk, Holz- Metallfenster, PV- Anlage auf allen Dachflächen, mineralische Putze und naturfreundliche Umgebungsgestaltung.

Tragstruktur

Massivbauweise in Beton und Backstein, Wohnungstrennwände in Beton.

Gebäudehülle

Bestehend aus einem nachhaltigen, unterhaltsarmen und monolithischen Einsteinmauerwerk (49 cm) mit ausgezeichneten Wärme- und Schallschutzeigenschaften.

Fenster aus Holz/Aluminium

- Hochwertige, langlebige und unterhaltsarme Holz-Metallfenster mit Wärmeschutzisolierverglasung.
- Im EG mit abschliessbaren Fenstergriffen

Glasschiebewände (optional)

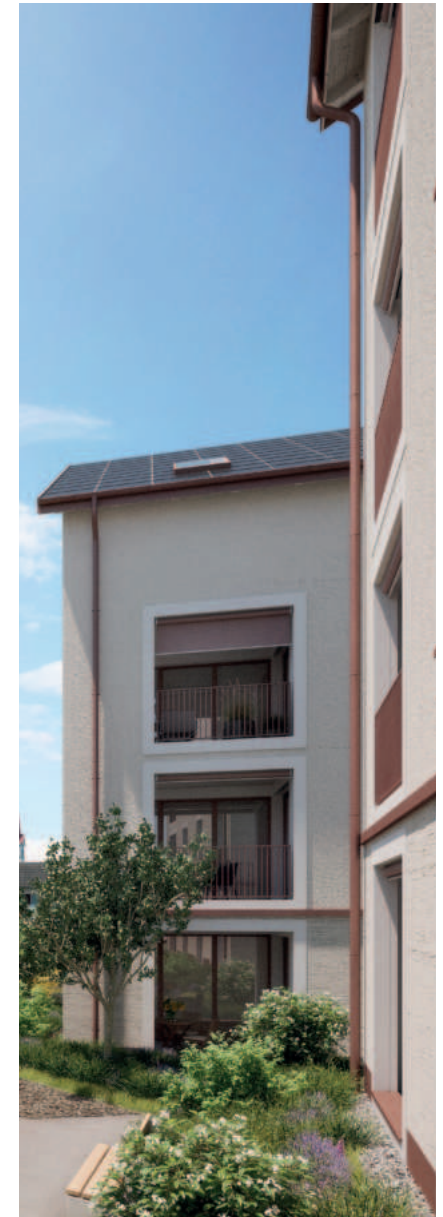
Glasschiebewände optional (Sicht-/Windschutz)

Bedachungsarbeiten

- Mit Indach-Photovoltaikanlage und PV-Lattung, Hinterlüftung, Unterdach, Holzsparren (dazw. mineralische Wärmedämmung oder Zellulosedämmung) und Dreischichtplatte.
- Wärmedämmung mit guter Ökobilanz, dampfdiffusionsoffen (atmungsaktives Raumklima).

Sonnenschutz

- Verbundraffstoren vor sämtlichen Wohn- und Schlafräumen. Antrieb: motorisiert
- Bei Sitzplätzen, Balkonen und Loggien: Sonnenmarkise, Bedienung mit Handkurbel
- Dachfenster mit Aussenbeschattung





Elektroanlagen

- Lampenstelle, Multimediadose ausgebaut im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer, Rest Leerrohr
- Gang und Küche mit Einbauleuchten
- Integrierte Photovoltaik-Module, Wechselrichter im Technikraum (UG).
- Ausbaustufe C2, Stromzuführung zu jedem Parkplatz in der Einstellhalle erstellt, bauseitige Nachrüstung mit Ladestation für Autos.

Heizungs- und Lüftungsanlagen

- Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe (Innenaufstellung).
- Verteilung der Wärme durch Bodenheizung und Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten
- Natürlich belüftet, Ablüftung in geschlossenen Räumen

Sanitärapparate

- Sanitärapparate und Armaturen gemäss Plan und Sanitärliste.
- Waschmaschine und Tumbler im wohnungsinternen Reduit / Nasszelle.

Kücheneinrichtungen

Hochwertige Geräte, Fronten mit Kunstharz-Oberflächen. Arbeitsplatte Granit. Glasrückwandverkleidung. Spültrog Chromstahl mit Spültischmischer und Auszugsbrause. Glaskeramikkochfeld. Backofen, Geschirrspüler, Dampfabzug mit Umluftbetrieb. Einbaukühlschrank mit innenliegendem Gefrierfach.

Transportanlagen

8 Personen / 600 kg Tragkraft und rollstuhlgängig.

Gipserarbeiten

- In allen Wohn- und Schlafräumen Abrieb, weiss gestrichen. Treppenhaus in Sichtbeton lasiert.

Innere

Malerarbeiten

- Alle Badezimmer teils raumhoch umlaufend mit Keramikplatten und teils mit Abrieb.

Metallbaufertigteile

Mit Sonnerie- und Gegensprechanlage

Allgemeine Metallbaurbeiten

Stabstahl (Obergurt, Staketten, Untergurt)

Schreinerarbeiten

- Garderobeneinbauten mit Putzschrank gemäss Plan.
- Zargentüren

Bodenbeläge aus keramischen Platten

- Im Badezimmer und Reduit Plattenbeläge.
- Sitzplätze, Balkone und Loggien: Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder Splitt verlegt.

Bodenbeläge aus Holz

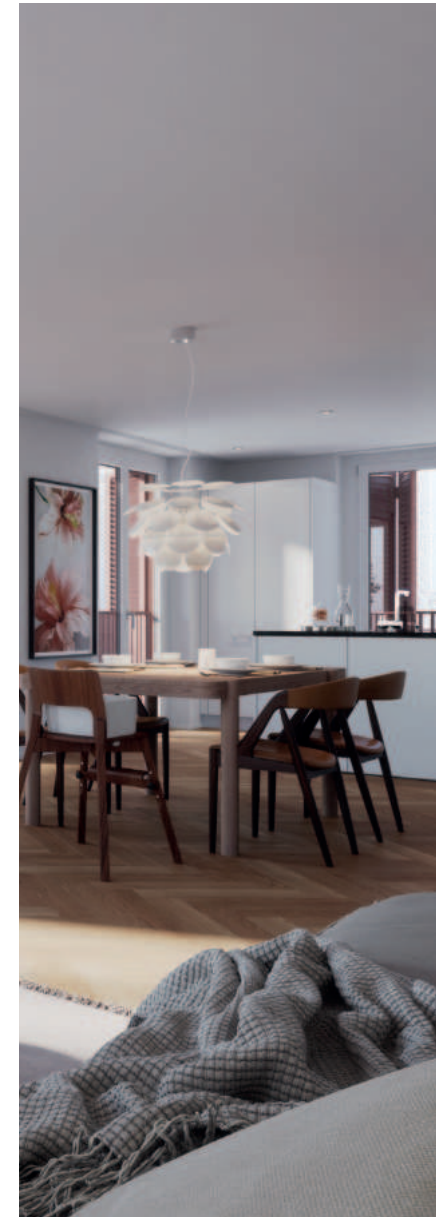
Entrée, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafräume mit Landhausdielen Parkett (Eichenholz), geklebt.

Wandbeläge aus keramischen Platten

Teilweise Feinsteinzeugplatten auf Grundputz geklebt, teils Abrieb.

Umgebung

- Gemäss Plan Landschaftsarchitekt.
- Ausstattung mit Spielgeräten, Container, Sitzgelegenheiten gemäss Plan.



Ihre Ansprechpartner



Tina Allemann
AVIDA Immobilien - Treuhand AG
Solothurnerstrasse 233
Postfach 160
4601 Olten

062 287 22 39
t.allemann@avida.ch
www.avida.ch

Bauherrschaft



Obertor 8
4915 St. Urban

Architekt

JUD ARCHITEKTUR AG

Mühlethalstrasse 79
4800 Zofingen

