



**ZU VERMIETEN**  
**WOHN- UND GEWERBERÄUME**  
LANGRÜTISTRASSE 45 | 8840 EINSIEDELN

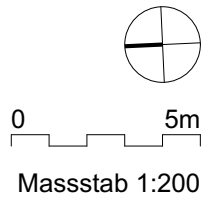
**Leben im Holz.**

## Untergeschoss

**Keller**  
Kellerabteil 6m<sup>2</sup>  
pro Wohnung

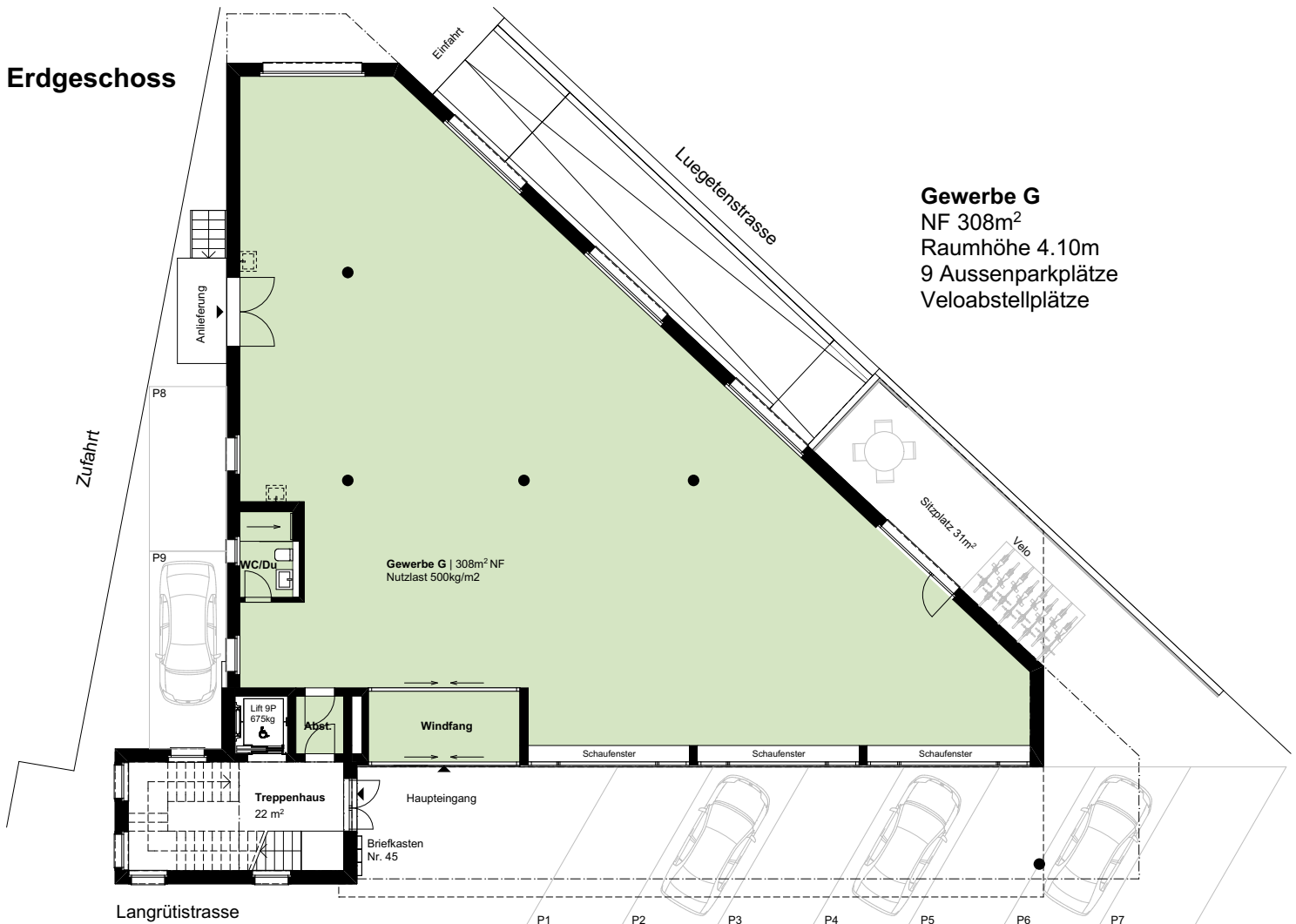


**Tiefgarage**  
12 Einstellplätze  
Veloabstellplatz



## Erdgeschoss

**Gewerbe G**  
NF 308m<sup>2</sup>  
Raumhöhe 4.10m  
9 Aussenparkplätze  
Veloabstellplätze



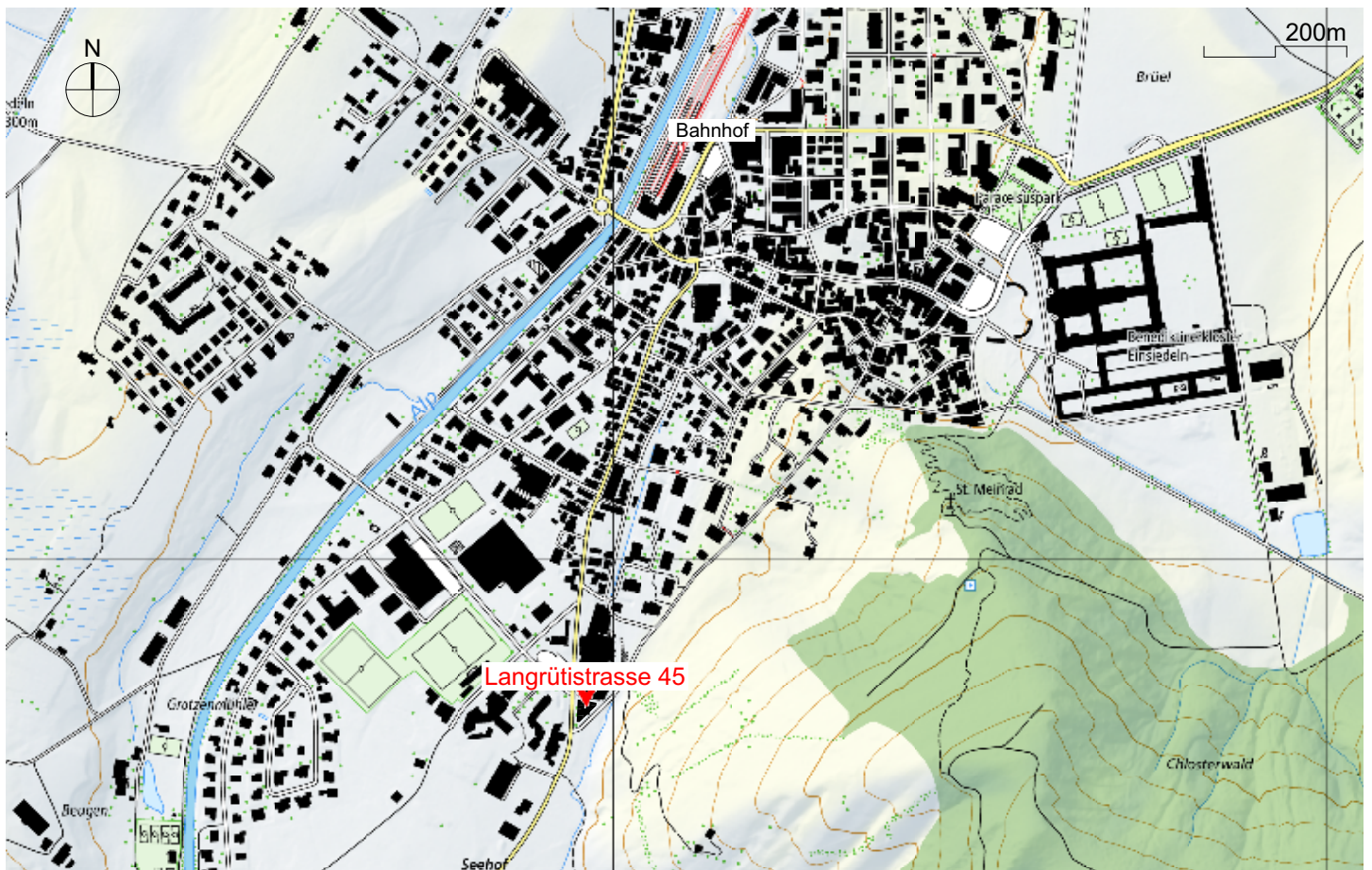
# Obergeschoss



# Dachgeschoss







### Das Dorf Einsiedeln

Das historische Klosterdorf Einsiedeln liegt im Herzen der Zentralschweiz auf rund 900 Meter über Meer. Das Dorf mit seinen 9'300 Einwohnern bietet beinahe unerschöpfliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Über 170 Vereine fördern die gesellschaftlichen und sportlichen Aktivitäten. Kinder besuchen den Kindergarten, die Grundschule und die Oberstufe im Ort. Das Kloster bietet Plätze im eigenen Gymnasium. Einsiedeln ist ein moderner Wohn- und Arbeitsort und überzeugt mit einer hohen Lebensqualität.

### Lage

Das Wohn- und Gewerbehäus liegt am südlichen Dorfrand in Richtung Trachslau. Das Dorfzentrum ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle. Kindergarten, Schulhäuser und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Architektur

Das dreigeschossige Wohn- und Gewerbehäus vereint unterschiedlichste Nutzungen unter einem Dach. Im Erdgeschoss befindet sich ein hoher Gewerberaum mit attraktiven Schaufenstern. Das Obergeschoss beherbergt ein grosszügiges Büro und eine 4.5-Zimmer-Wohnung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen mit hohen Räumen bis unter Dach. Alle Wohnungen verfügen über einen gedeckten Balkon. Für das Obergeschoss steht eine grosse Terrasse zur Verfügung. Eine Tiefgarage mit 12 Einstellplätzen, Kellerräume sowie Technik- und Lagerräume runden das Raumangebot ab.

### Materialisierung

Unter- und Erdgeschoss sind in Massivbauweise erstellt. Sichtbetonoberflächen prägen zusammen mit den grossflächigen Verglasungen die Erscheinung des Erdgeschosses. Der mit Pneumatit® veredelte Beton wirkt wohltuend und unterstützend auf die menschliche Physiologie. Ober- und Dachgeschoss sind in ökologischer Holzbauweise erstellt. Eine 30cm dicke Holzfaserdämmung sorgt für ein behagliches Wohnklima. Die Fassade ist mit einer horizontalen Holzschalung verkleidet. Sichtbare Blockholzplatten und Echtholz-Parkett erzeugen eine einzigartige Atmosphäre. Die Bäder sind mit fugenlosen Belägen (Naturfloor) versehen.

### Ausstattung

Die grosszügigen Wohnungen bieten einen gehobenen Ausbaustandard und sind mit einem Lift erschlossen. Zwei sorgfältig gestaltete Nasszellen mit Dusche und Badewanne bieten viel Komfort. Eine grosszügige Küche mit hochwertigen Geräten setzt einen exklusiven Akzent im offenen Wohn- und Essraum. Eine Grander® Wasserbelebungsanlage liefert stets Trinkwasser in höchster Qualität. Eine eingebaute Garderobe und ein Reduit bieten genügend Stauraum. Ein weiteres Plus: Die Diele erweitert den Korridor zu einem Arbeitsplatz. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Tumbler und ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss. Pro Wohnung können mehrere Autoeinstellplätze gemietet werden.

### Energie

Das Gebäude wird mit erneuerbaren Ressourcen durch die nahegelegene Holzheizung der Sägerei beheizt. Die Bodenheizung wird mit Raumthermostaten für jeden Raum separat reguliert. Eine überdurchschnittliche Wärmedämmung mit Holzfaserdämmung und Holzmetallfenster mit 3-fach Isolierverglasung sparen viel Energie. Alle Einbauleuchten sind in energiesparender LED Technologie ausgeführt.

## Bezug Sommer 2017

# immobilia

Immobilia Liegenschaften AG

Kornhausstrasse 25, Postfach 246

8840 Einsiedeln

T 055 418 38 48, F 055 418 38 39

vermarktung@immobilia-ag.ch

www.immobilia-ag.ch