

## Haus A, Löwen Andermatt

Schöne 3½ Attika-Wohnung (Nr. 6)

Zu verkaufen

## Haus A, Löwen Andermatt

Das einst stolze Hotel Löwen wurde Anfang 17. Jahrhundert erbaut, mehrmals erweitert, aufgestockt und verändert. Der Betrieb hatte seine Hochblüte im vergangenen Jahrhundert. In den letzten Jahren wurde das Hotel allerdings nicht mehr betrieben, stand leer, war unbewohnt und wurde entsprechend vernachlässigt. Die Bausubstanz litt massiv, so dass die Schäden irreparabel wurden. Der Gebäude-Komplex musste aus dem Schutz-Inventar der Denkmalpflege entlassen werden.

Die Hotelgebäude standen am nördlichen Eingang zum historischen Dorfkern von Andermatt, unmittelbar bei der Verzweigung der beiden Pass-Strassen über den Oberalp und den Gotthard. Um dem städtebaulich anspruchsvollen und bedeutenden Standort gerecht zu werden, fand in der Entwicklungs- und Projektierungsphase der Neubauten, unter der engagierten Leitung der Bauherrschaft, eine enge und fruchtbare Zusammenarbeit zwischen dem Architektenteam, der Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission statt. Aktiv wurde das Bauvorhaben durch die Gemeindebehörden unterstützt.

Die zur Bauruine verkommenen Häuser wurden im Herbst 2006 abgebrochen. Im Frühling 2007 starteten die Felsabtragungen bei der Oberalpstrasse und im Sommer 2007 begannen die Neubauarbeiten. Der neue Gebäudekomplex ist ab Sommer 2008 bezugsbereit.

### **Städtebauliches Konzept**

Durch den Rückbau der alten Bauruine entstand eine Lücke an einem städtebaulich sensiblen Ort der Dorfstruktur. Der eigentliche Dorfeingang ist gekennzeichnet durch den Übergang von neuzeitlichen Einzelbauten zu der historischen Zeilenstruktur des ortsbildgeschützten Dorfkerns.

Der Struktur des Dorfes entsprechend und den Nachbargebäuden angepasst (Kubaturen, Volumen, Körnung, Struktur, Ausrichtung) vervollständigen die zwei neuen Gebäude die Häuserzeile.

Die beiden Gebäudevolumen sind leicht abgedreht und gestaffelt in die Baulücke eingesetzt. Die Gebäudeecken werden dadurch freigestellt. Von Norden her wird der Raum der Dorfstrasse trichterförmig verengt.

Das nördlichere und niederere Gebäude ist, wie beim ehemaligen «Löwen», direkt an das Nachbargebäude angebaut. Das südlichere und dominantere Gebäude ist freistehend und bezieht seine markante Frontfassade auf das offene Urserental im Westen hin. Zudem erhält die vorgelagerte platzartige Freifläche einen ortstypischen Abschluss.

Der Raum zwischen den beiden Gebäuden wird zur eingeschossigen, gassenartigen Haupteingangszone mit Durchblick bis zum rückwärtigen Felsen.

### **Architektonisches Konzept**

Die beiden Baukörper sind, wie die meisten Gebäude in Andermatt auch, in die drei klassischen Bereiche des Gebäudeaufbaues gegliedert: Massives Sockelgeschoss in Stein, verputzter Fassaden-Wand-Bereich, Dachstock mit Dachaufbauten.

Die Firstrichtung steht ortstypisch senkrecht zur Hauptstrasse, wodurch die Bedeutung der Ortfassaden auf das Strassenbild noch verstärkt wird.

Beide Gebäude stehen auf einem Erdgeschoss-Sockel, welcher mit kleinformatigem, fugenlos versetztem Naturstein verkleidet ist (Gneis). Sowohl die Kopfsteinpflasterung der Dorfstrasse wie auch die Sockelverkleidung werden im Eingangsbereich ins Gebäudeinnere weitergezogen.

Wegen ihrer starken Wirkung auf den Strassenraum sind die beiden Frontfassaden kulissenartig gestaltet. Die Fensterpositionen sind nach den inneren Raumeinteilungen ausgerichtet. Horizontale, fassadenbreite Brüstungsbleche halten die asymmetrisch verteilten Fenster zusammen und ermöglichen konstruktiv die Hinterlüftung der Fassade. Das Thema der Frontkulisse wird zusätzlich durch eine seitliche, gebäudehohe Fuge akzentuiert.

Die Frontfassade weist fassadenbündig angeschlagene Fenster (Adaption des Vorfenster-Themas) und einen dunkelgrauen, leicht reflektierenden Verputz auf (Schneeglimmer). Im Gegensatz dazu sind die Fenster der Seiten- und Rückfassaden vertieft in die Mauerleibungen eingelassen und die Farbe des Putzes ist in gebrochenem Weiss.

Damit die beiden Gebäude bei Tag und Nacht belebt und bewohnt in Erscheinung treten, wurde auf Storen und Fensterläden an den Frontfassaden verzichtet und zusätzliche Beleuchtungen in den Fensternischen eingebaut.

Zur Gliederung der steilen ziegelbedeckten Dachflächen wurden kreuzförmig positionierte Dachaufbauten hinter den durchgehenden Traufen eingepasst und als aufgesetzte Dachlukarnen in anthrazit-farbigen Stahl-Glas-Konstruktionen gestaltet.

Sämtliche Spengler- und Metallarbeiten sind in Chromnickelstahl (Dachbereich) oder Alu natur eloxiert (Fensterbänke, Storen) ausgeführt.

Die markanten Felsbänder hinter den Häusern am Hang zur Oberalpstrasse werden mit einem Schutznetz verkleidet und teilweise begrünt.

Im Gebäudeinneren wird die Vertikalität der beiden Treppenhäuser durch Farbakzente an einer Seitenwand verstärkt. Der Bodenbelag ist im gleichen Gneis-Naturstein wie die Sockelverkleidungen ausgeführt. Entlang den Wänden der Treppenhäuser und Korridore führt eine dezente Begleitbeleuchtung zu den Wohnungseingängen.

### **Erschliessung, Nutzung, Haustechnik**

Die Obergeschosse der beiden Gebäude werden durch einen gemeinsamen, zentralen Eingang erschlossen (eingeschossiger Zwischenbau). In den Erdgeschossen sind Nutzungen möglich, welche einen Zugang von der Strasse her verlangen. Neben den Schaufenstern ist jeweils ein «Ladeneingang» platziert.

Zwei Erschliessungskerne (je mit Treppe und Lift) führen bis in die Dachgeschosse und in sämtliche 11 Wohnungen (2½ bis 4½ Zimmer). Im Untergeschoss befinden sich die technischen Nebenräume und grosszügige Keller.

Die Wohnungen in gehobenem Ausbaustandard sind mit Parkettböden, verputzten Wänden und Weissputzdecken ausgestattet. Die grosszügigen Nasszellen sind mit hellen und freundlichen Boden- und Wandplättli realisiert und die Küchenelemente haben Natursteinabdeckung (siehe separater Plan).

Parkplätze befinden sich in der angrenzenden Tiefgarage.

Die zentrale Ölfeuerung mit Bodenheizung führt zu optimaler Behaglichkeit in den Wohnungen. Verstärkt wird der Benutzerkomfort durch die individuelle, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Selbstverständlich wird jede Wohneinheit durch individuell erzeugtes Warmwasser versorgt (Boiler).

Höchste Schalldämm-Massnahmen (gegen innen und gegen aussen) und bester Sicherheitsstandard bezüglich Einbruchschutz sind realisiert worden.

## Verkaufspreis / Verkaufsbedingungen

**Verkaufspreis**

3. OG 3½ Attika-Wohnung Nr. 6 mit 106 m<sup>2</sup>  
Garagenparkplatz CHF

**CHF 985'000.–**  
40'000.–

**Bezugsbereitschaft**

Das Objekt ist ab sofort bezugsbereit.

**Zahlung**

Bei Reservation sind CHF 30'000.– zu entrichten. Bei Vertragsunterzeichnung ist der Rest der Kaufsumme fällig.

**Handänderungsgebühren und Beurkundungskosten**

Sind je zur Hälfte von der Verkäuferin und dem Käufer zu bezahlen.

Offerte freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.

## Diverse Fotografien



Frontansicht 1, Löwen Andermatt



Frontansicht 2, Löwen Andermatt



Detailansicht Mauer, Löwen Andermatt



Eingang, Löwen Andermatt



Detailansicht Treppe, Löwen Andermatt



Attika, Wohnen Ansicht 1, Löwen Andermatt



Attika, Wohnen Ansicht 2, Löwen Andermatt



Attika, Küche/Wohnen, Löwen Andermatt

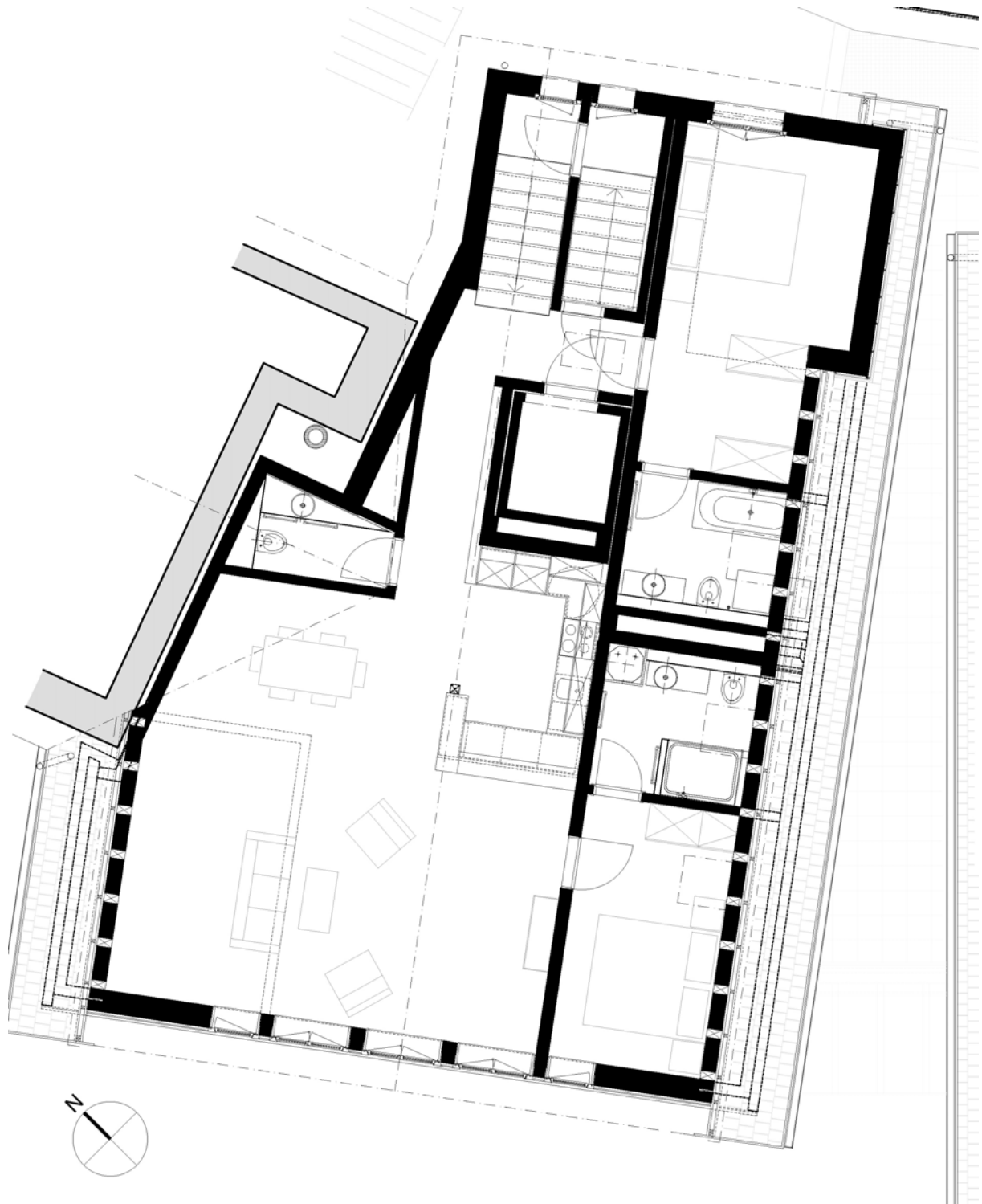


Attika, Treppe Wohnungseingang, Löwen Andermatt



2½ Zimmer-Wohnung / Attika, separates WC, Löwen Andermatt

## Grundriss 3. Obergeschoss, Haus A



Grundrissplan 3. Obergeschoss, 3½ Attika-Wohnung Nr. 6

## **Bemerkungen**

Wir behalten uns das Recht vor, Angaben wie Mietzins, Verkaufspreis und Quadratmeterzahl anzupassen, falls es zu Änderungen kommen sollte.

Alle Pläne, Bilder und Fotografien, sowie Visualisierungen in den Dokumentationen dienen nur zur Illustration und helfen, sich das Objekt besser vorstellen zu können.

Falls Sie Näheres zu dem Objekt erfahren oder einen Grundrissplan in der richtigen Auflösung sowie dem geeigneten Massstab möchten, setzen Sie sich bitte mit uns in Kontakt. Wir senden Ihnen die Unterlagen gerne zu oder verabreden einen Besichtigungstermin.