

VERKAUFSDOKUMENTATION



Mehrgenerationenhaus - perfekt für eine Familie
St. Johannisried 10, 8845 Studen SZ

Inhalt

Facts und Figures	3
Beschrieb	4
Makrolage	5
Impressionen	6 - 16
Kataster	17
Grundrisse	18 - 20
Finanzen	21
Kontakt	22



Annina Lehmann

Alexander Riesch

Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	8845 Studen
Objektadresse	St. Johannisried 10

Grundstück	
Kataster - Nr.	825
Grundstückfläche m ²	678
Bauzone	Wohnzone 2

Verkauf	
Verkaufspreis CHF	1 450 000.00
Parkplätze CHF	Inklusive
Verkaufsprozess	First come, first served

Eckdaten Haus	
Baujahr	1996
Letzte Renovation	2020 / 2025
Total Etagen	3
Zimmer	8.5
Nettowohnfläche m ²	174.07
Nebenflächen m ²	Keller & Waschraum 18 Garage 28.08 Terrasse 30 / Balkone 12 Sitzplätze 24
Kubatur m ³	968
Heizung	Bodenheizung (Heizung mit Pellets)
Parkmöglichkeiten	1 Garage 2 Aussenplätze

Beschrieb

Dieses charmante Mehrfamilienhaus liegt an sonniger, ruhiger Lage in Studen – umgeben von Natur mit freier Sicht auf die Alpen. Die Liegenschaft besteht aus drei eigenständigen Wohnungen und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Das Haus steht auf einem grosszügigen Grundstück mit schönem Umschwung und wurde laufend unterhalten. 2020 wurde das erste Obergeschoss vollständig renoviert. Küche, Badezimmer und Innenräume präsentieren sich in modernem Ausbaustandard. 2024 erfolgte der Einbau einer umweltfreundlichen Pelletsheizung, 2025 wurden im Ober- und Dachgeschoss sämtliche Fenster ersetzt.

Die 4,5-Zimmer-Hauptwohnung erstreckt sich über drei Etagen mit grosszügigem Wohnbereich, moderner Küche, drei Schlafzimmern, zwei Bädern sowie einer grossen Terrasse und zwei Balkonen. Im Erdgeschoss befinden sich zudem eine Waschküche, ein Keller und eine Garage mit direktem Zugang.

Die beiden 1,5-Zimmer-Wohnungen bieten einen offenen Koch- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie je eine Nasszelle mit Dusche an. Beide Wohnungen haben einen kleinen Sitzplatz (à 12m²) und eine allgemeine Grünfläche zur Verfügung.

Die Umgebung bietet Erholung pur mit direktem Zugang zu Spazier- und Wanderwegen. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Verkehr gut erreichbar.

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung – dieses Haus bietet viele Möglichkeiten für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die Wert auf Qualität, Naturverbundenheit und Flexibilität legen.



Makrolage

Eingebettet in die idyllische Voralpenlandschaft des Kantons Schwyz liegt die charmante Ortschaft Studen SZ, ein Ortsteil der Gemeinde Unteriberg mit rund 420 Einwohnern auf einer Höhe von 892 Metern über Meer. Hier geniesst man eine hohe Lebensqualität inmitten intakter Natur, umgeben von Wäldern, Bergen und dem nahegelegenen Sihlsee. Trotz seiner ruhigen Lage ist Studen bestens angebunden und in nur 55 Minuten von Zürich oder 45 Minuten von Zug mit dem Auto erreichbar. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Einsiedeln (ca. 15 Minuten Fahrzeit), von wo aus regelmässige Verbindungen in die gesamte Region bestehen.

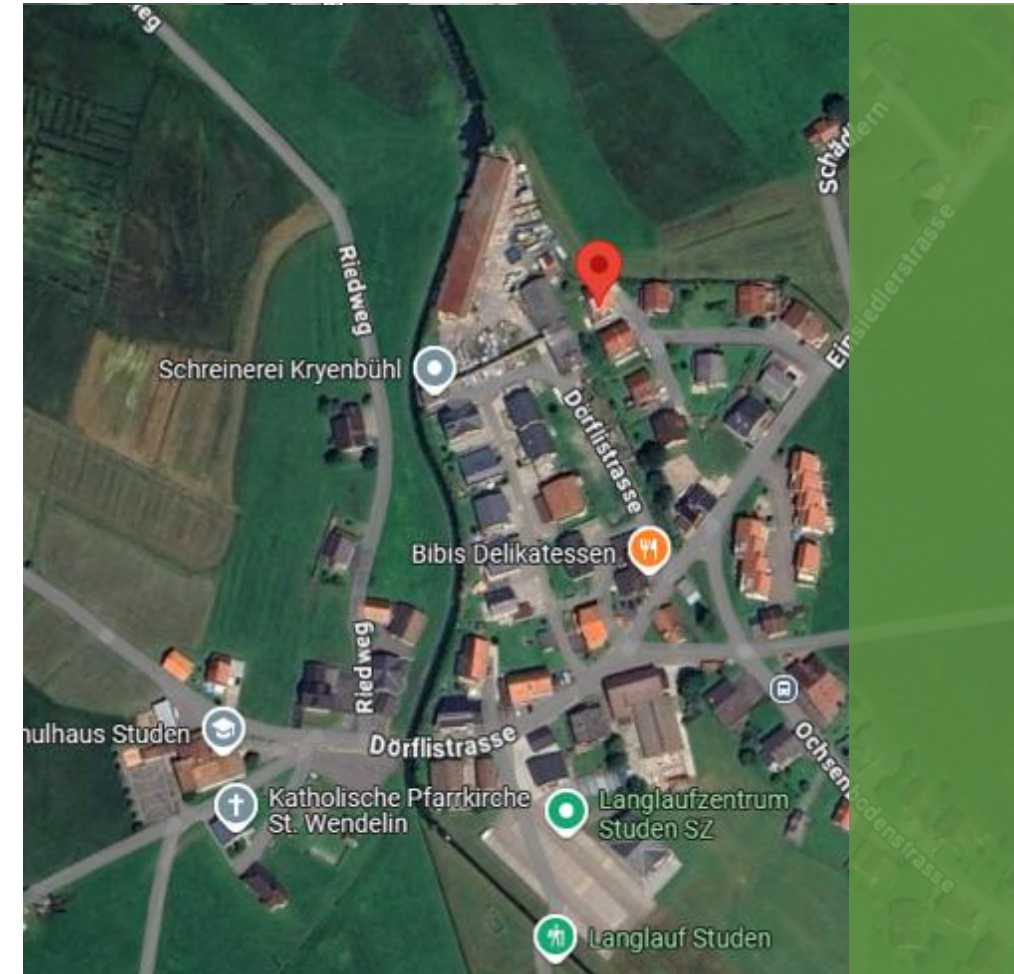
Studen ist bekannt für seine sportlich-aktive Freizeitkultur und somit ideal für Naturliebhaber und Bewegungsfreunde. Im Winter lockt das beliebte Langlaufzentrum Studen mit über 27 Kilometern top-präparierten Loipen für Klassisch und Skating. Im Sommer laden die Wanderwege rund um Fluebrig, Sihlsee und Ybrig zu aussichtsreichen Touren ein. Nur wenige Fahrminuten entfernt befindet sich der 18-Loch-Golfplatz im Ochsenboden, der nicht nur Golfer begeistert, sondern auch mit seinem öffentlich zugänglichen Restaurant punktet.

Auch die Skigebiete Hoch-Ybrig sowie der Sihlsee mit seinen Wassersportangeboten liegen in unmittelbarer Nähe, perfekte Voraussetzungen für Freizeit, Erholung und sportliche Abwechslung zu jeder Jahreszeit.

Weitere Informationen finden Sie auf www.studen-sz.ch

Makrolage

Nachbarn	Einige Familien mit Kindern, jedoch recht durchmisch.
Öffentlicher Verkehr	Die Bushaltestelle befindet sich ca. 300 m entfernt, zu Fuss ca. 4 Min.
Autobahnanschluss	Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist etwa 10 km entfernt und in ca. 15 Min. mit dem Auto erreichbar.
Schulen, Kindergarten	Der Kindergarten und die Primarschule sind in ca. 6 Min. zu Fuss zu erreichen.
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortszentrum, etwa 600 m entfernt, was einem Fussweg von ca. 7 Min. entspricht.



Impressionen



Impressionen



Aussenansicht



Berglandschaft mit Seesicht

Impressionen



Flur mit Schwedenofen



Wohnzimmer mit Essbereich

Impressionen



Küche



Küche

Impressionen



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG

Impressionen



Balkon



Schlafzimmer im 2.OG

Impressionen



Weiteres Zimmer im 2.OG



Weiteres Zimmer im 2.OG

Impressionen



Badezimmer 2.OG



Badezimmer 2.OG

Impressionen



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung Nasszelle

Impressionen



Einliegerwohnung Küchen- und Essbereich



Waschküche

Impressionen

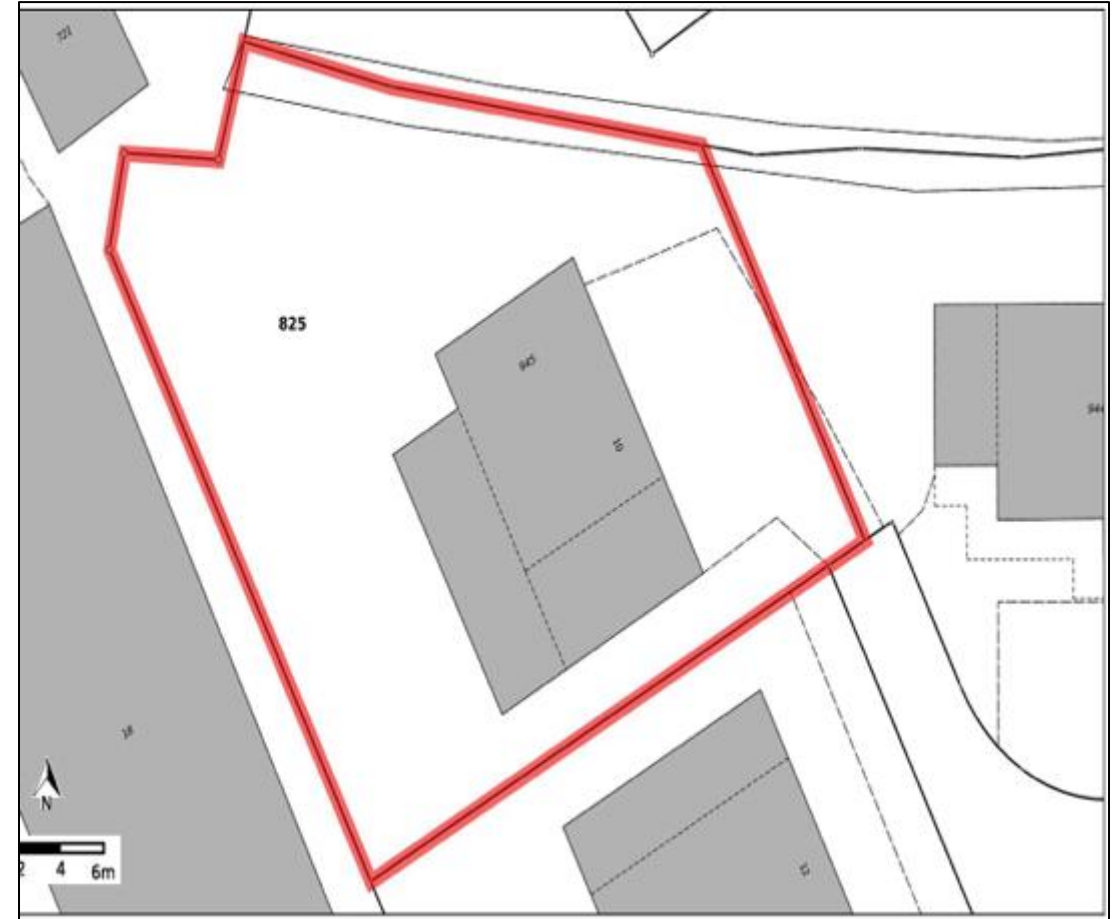


Das Dorf



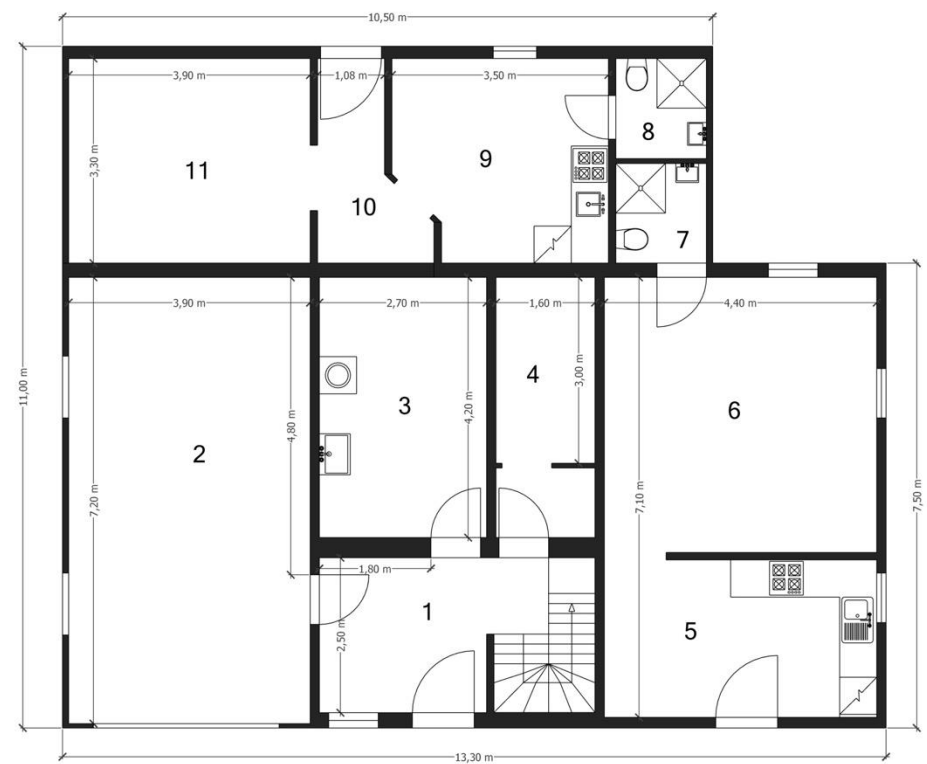
Aussicht

Kataster



Grundriss

ERDGESCHOSS



Räumlichkeiten:

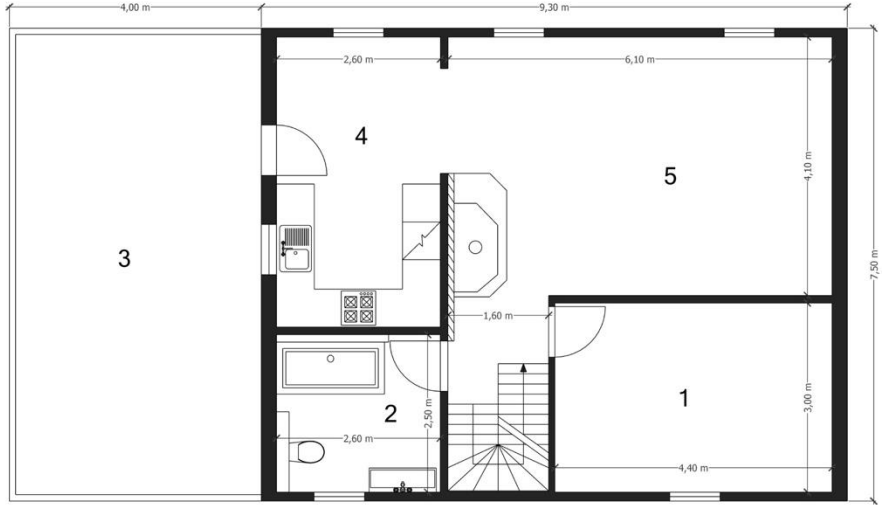
Räume	Fläche in m2	Abzug
1. Eingang	7,98 m²	100%
2. Garage	28,08 m²	0%
3. Waschraum	11,34 m²	100%
4. Keller	6,66 m²	100%
5. Küche	11,18 m²	100%
6. Zimmer 1	19,66 m²	100%
7. WC/Dusch	2,35 m²	100%
8. WC/Dusch	2,35 m²	100%
9. Küche - Esszimmer	10,70 m²	100%
10. Diele	4,60 m²	100%
11. Zimmer	12,87 m²	100%

Gesamtfläche:	117,77 m²
Wohnfläche:	89,69 m²

*Bei der Fläche der Räume handelt es sich um Richtwerte

Grundriss

1 OG.

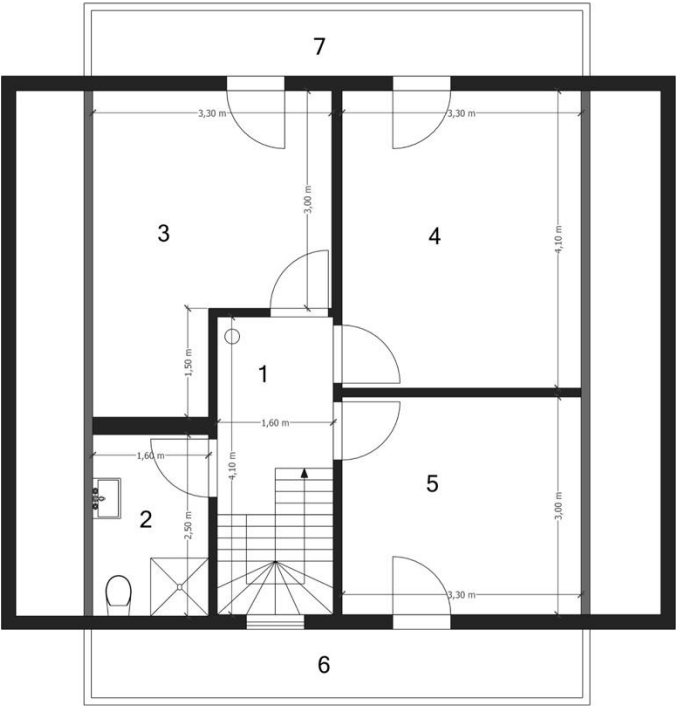


Räumlichkeiten:			
	Räume	Fläche in m2	Abzug
1.	Zimmer 1	13,20 m²	100%
2.	Bad/WC	6,50 m²	100%
3.	Terrasse	30,00 m²	0%
4.	Küche - Esszimmer	11,96 m²	100%
5.	Stube	27,18 m²	100%
Gesamtfläche:		88,84 m²	
Wohnfläche:		58,84 m²	

*Bei der Fläche der Räume handelt es sich um Richtwerte

Grundriss

2 OG.



Räumlichkeiten:

Räume	Fläche in m2	Abzug
1. Diele	3,81 m ²	100%
2. WC	4,00 m ²	100%
3. Zimmer 2	12,30 m ²	100%
4. Zimmer 3	13,53 m ²	100%
5. Zimmer 4	9,90 m ²	100%
6. Balkon	6,00 m ²	0%
7. Balkon	6,00 m ²	0%

Gesamtfläche:	55,54 m ²
Wohnfläche:	43,54 m ²

*Bei der Fläche der Räume handelt es sich um Richtwerte

Finanzen

Traumhaus gefunden, was nun!?

Unser neutraler Finanzservice bietet Ihnen folgende Vorteile an:

- **Finanzierung des Eigenheims** Finanzierungsstrategie und Unterstützung bei der Hypothekenauswahl sind beliebte Dienstleistungen unserer Kundschaft. Hier profitieren Sie von einer kostenlosen und neutralen Finanzierungsberatung.
- **Allgemeine Risikoprüfung** Als Immobilienbesitzer/in verändert sich die finanzielle Verantwortung gegenüber sich selbst und seinen Liebsten. Daher erhalten Sie auf Wunsch eine kostenlose Risikoprüfung mit einem Rundum-Sorglos-Paket.
- **Pensionsplanung** Immobilienbesitzer/innen ab 50+ bieten unsere Finanzexperten eine professionelle Altersplanung an, um auch nach ordentlicher Pension unbeschwert und wohlverdient die Rente geniessen zu können. *kostenpflichtig



Kontakt



Alexander Riesch

+41 76 466 88 65

a.riesch@buendnermakler.ch

Bündner Makler AG

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

post@buendnermakler.ch

Züri Makler GmbH

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich



www.buendnermakler.ch