



ALPINE IMMOBILIEN

PROPERTY AGENT

Clare Regez

Chalet Aberot
3823 Wengen
Switzerland
+41 (0)79 423 78 13

www.alpineimmobilien.com
www.wengenproperty.com
info@chaletwengen.ch

Verkaufs—Dossier

Chalet Krokus

Verfügbar für Ausländer/CH/B/C



WENGEN



- Lage 1274 m.ü.M.:** Wengen ist ein Schweizer Alpendorf im Herzen der Jungfrau Region im Berner Oberland.
- Anreise:** Das Dorf liegt direkt am Berg und ist via Zug ab Lauterbrunnen in 15 Minuten erreichbar. Interlaken, Thun und Bern sind innerhalb 30 Min, 1h und 1.5h erreichbar. Gute Verbindungen von Flughäfen Bern, Basel, Zürich.
- Einwohnerzahl:** ca. 1'200 Einwohner
- Einkommenssteuer:** Steuersatz Gemeinde 1.84%
Steuersatz Kanton 3.025%
- Liegenschaftssteuer:** 1.5‰ des amtlichen Wertes
- Schulen:** In den Schulen von Wengen kann sowohl der Kindergarten wie auch die Unterstufe und Mittelstufe besucht werden. Die Oberstufe und Sekundarstufe befinden sich in Lauterbrunnen. Gymnasium und eine Gewerblich-Industrielle Berufsschule, sowie eine Wirtschaftsschule befinden sich in Interlaken.
- Notfall:** Arzt und Physio vor Ort, sowie Spital in Interlaken.

STANDORT



Mikrolage: Chalet Krokus befindet sich an Zentrale und sonniger Lage mit freier Aussicht auf das Lauterbrunnental. Der Bahnhof ist in 2 Gehminuten erreichbar.

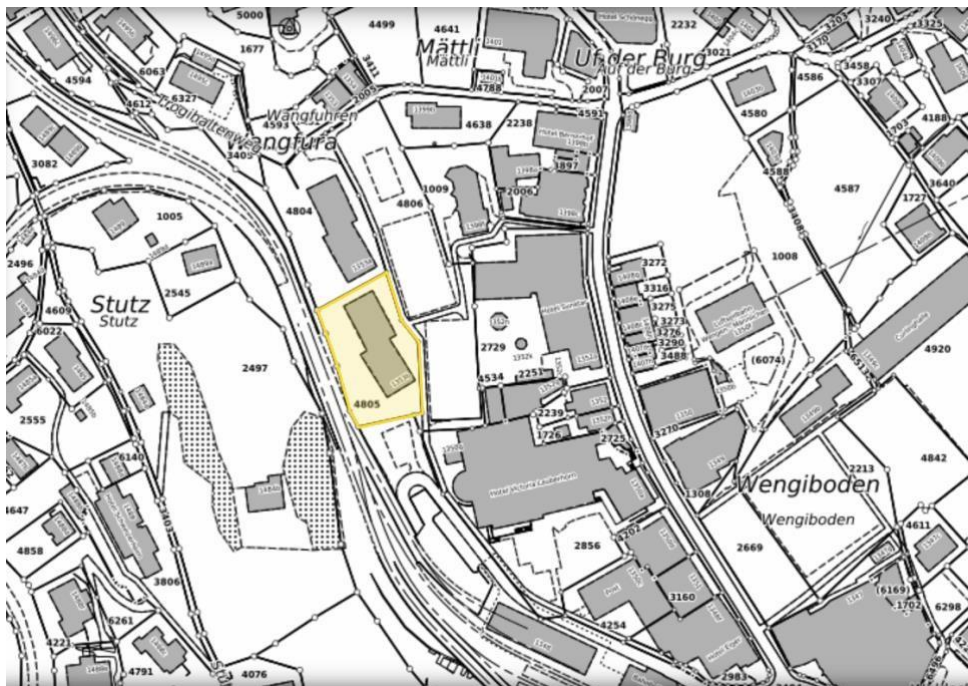
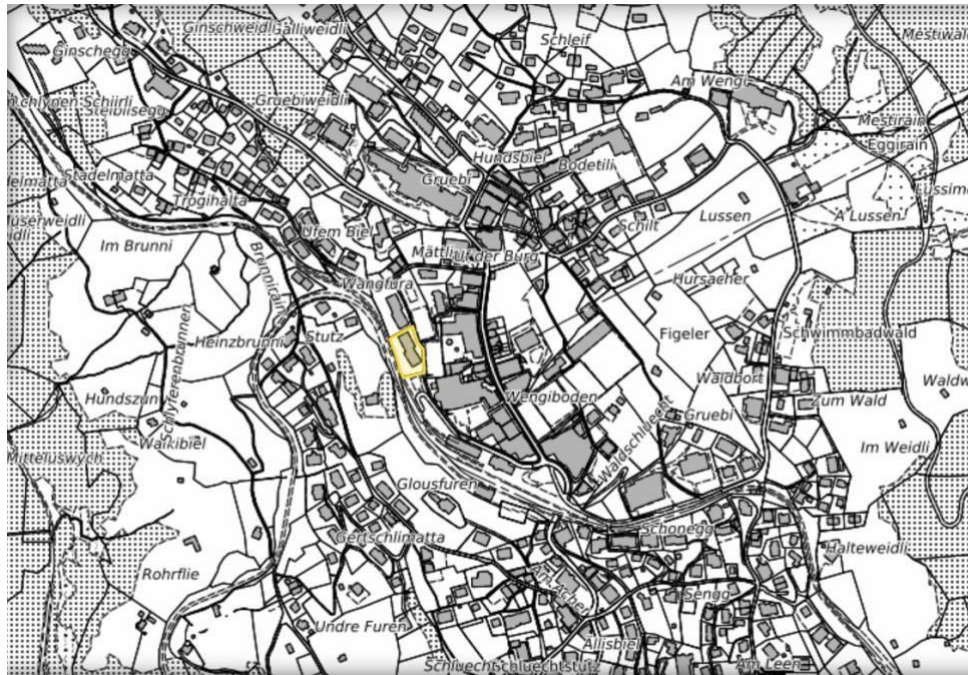
Makrolage: Der Bahnhof, sowie Schule, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post, Bars, Restaurants befinden sich alle innerhalb weniger Minuten vom Zentrum.

Einkauf: Nebst mehreren Sportgeschäften gibt es in Wengen Souvenir Shops und Lebensmittelgeschäfte (ü.a. Coop und "Dorfladen").

Infrastruktur: Curling, Schlittschuhlaufen, Schneesport, Kino, Hallenbäder, Freizeitbad, Minigolf-Anlage, Adventuresportarten in Umgebung, schöne Wander- und Bike Möglichkeiten, Tennisplätze, Rasenflächen, Wellness

Tourismus: Wengen ist ein familienorientierter, traditioneller Ferienort mit unvergleichlichem Blick auf die Jungfrau Bergwelt und das Lauterbrunnental. Der Sommer- ist dem Wintertourismus seit einigen Jahren gleichgestellt. Wengen zieht Gäste aus aller Welt, alter und Interessensbereichen an. Im Vordergrund stehen die Ruhe und Erholungsmöglichkeiten. Sobald man sich in Lauterbrunnen in den Zug setzt beginnt die Fahrt in eine andere Welt.

SITUATIONSPLAN



VERKAUFSOBJEKT

Geräumige, möblierte Gartenwohnung mit Westterrasse und wunderschöner Aussicht, in sehr gutem Zustand. Nur 2 Minuten zum Bahnhof und allen Annehmlichkeiten... Die perfekte Lage.

Die Küche und der Holzboden wurden 2007 erneuert und sind in ausgezeichnetem Zustand. Das Badezimmer ist noch im Originalzustand, der Fliesenboden wurde 2003 erneuert. Neben einem privaten Keller steht ein privater Skiraum zur Verfügung.

Außerdem gibt es gemeinschaftliche Waschräume. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung mit individueller Thermostatregelung. Die Heizungsanlage und der Heizkessel wurden 2024 erneuert, einschließlich neuer Elektroanschlüsse und Sicherungskasten. Die Wohnung verfügt über erfolgreich etablierte Mieteinnahmen.

Gemeinde:	584 Lauterbrunnen	
Parz./Grundstück-Nr.:	4805-3	
Netto Wohnfläche:	36.5 m2	
Baujahr:	1980	
Adresse:	Wengiboden 1353b, 3823 Wengen	
Nebenkosten:	Amtlichen Wert	197'500.-
	Annual rental income	14'751.-
	Betriebskosten 2025	
	Heizung/Strom	521.-
	Kabelfernsehen	546.-
	Versicherung	78.-
	Verwaltungskosten/Hauswart	3'784.-
	Beitrag Erneuerungsfonds	7'371.-
	Erneuerungsfonds per 31.12.2025	94'654.-
Verschreibungskosten:	Ca. 2.7% vom Kaufpreis (Handänderungssteuer, Grundbuchamt, Notar). Vom Käufer zu bezahlen.	
Verkaufspreis	CHF. 545'000.-	

Chalet Krokus - studio 3

