

STADTHAUS LUISE 31

Luisenstrasse 31, 79539 Lörrach



URBANES
LEBENSGEFÜHL
ELEGANZ
&
INDIVIDUALITÄT

Verkaufsberatung:



Herr
Alexander Herren
+41 61 564 74 32
+41 77 411 42 68
herren@pfimmobilien.ch
www.pfimmobilien.ch



Die Harmonie der Details

Wo das Besondere seine Heimat hat,
wird hohen Ansprüchen ein neues Zuhause geschenkt.
Im Herzen Lörrachs, nur einen Steinwurf vom Stadt-Zentrum entfernt, erhält
gepflegtes Wohnen eine neue erste Adresse.
Die fein abgestimmten Details des Neubaus mit 6 Wohn- und einer
Gewerbereinheit im Erdgeschoss fügen sich zu einem harmonischen
Gesamtbild, das nur eines vermissen lässt:
Ihre Anwesenheit.

Lebensart und Stil im Einklang



Begehbare Ankleide in den Schlafzimmern.



Das Leben auf
entspannte Art genießen.

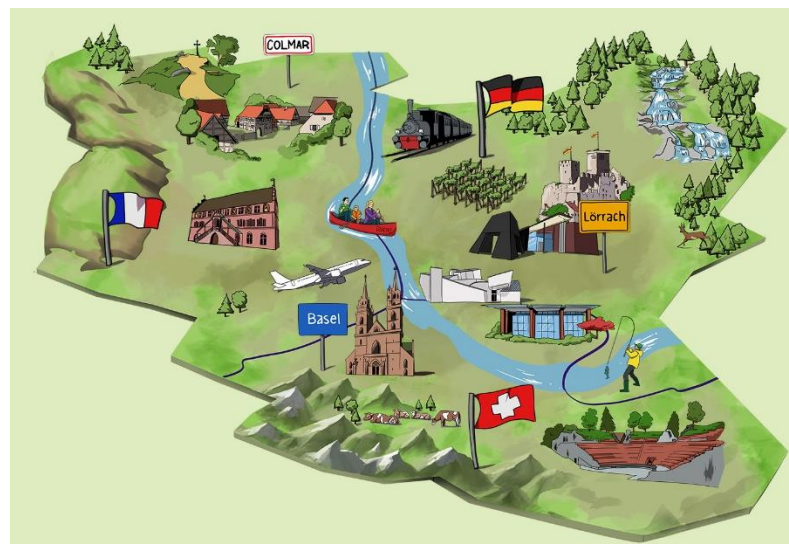
In der Luisenstraße erwartet Sie ein Wohnraum, der die Schönheit des urbanen Lebens mit der Idylle einer grünen Oase verbindet. Eingerahmt von pulsierenden Quartieren öffnet sich eine Welt voller Kultur, exquisiter Gastronomie und erstklassiger Shoppingmöglichkeiten.





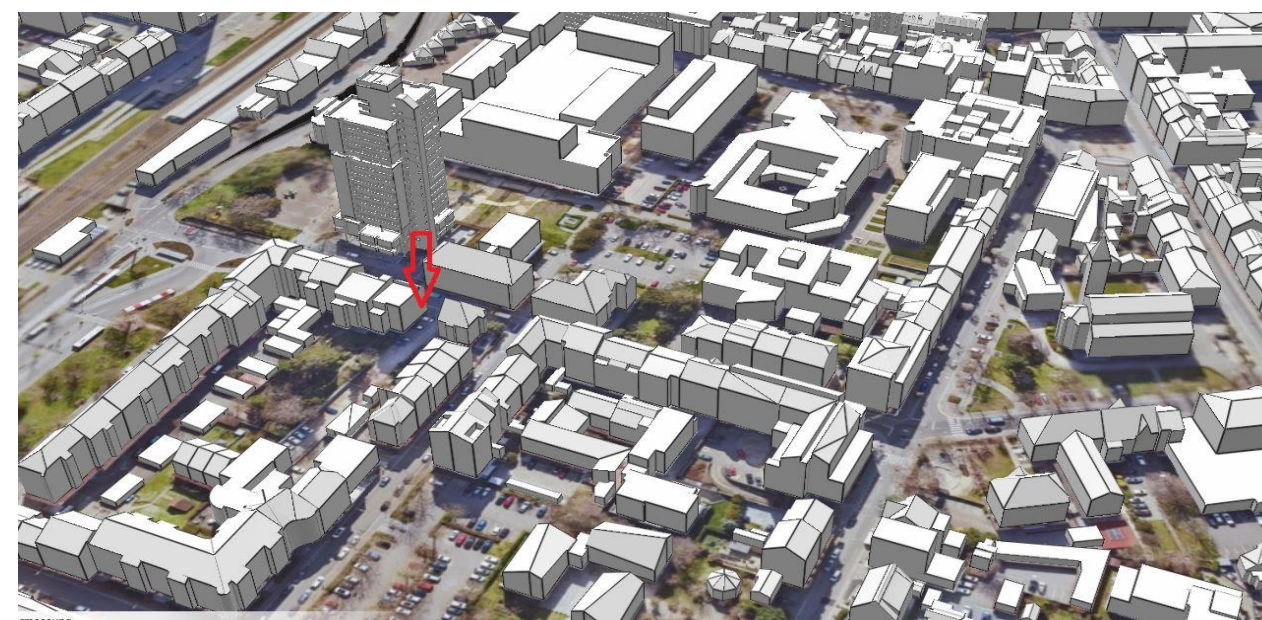
Alles in der Nähe, was Ihrem Leben Balance schenkt

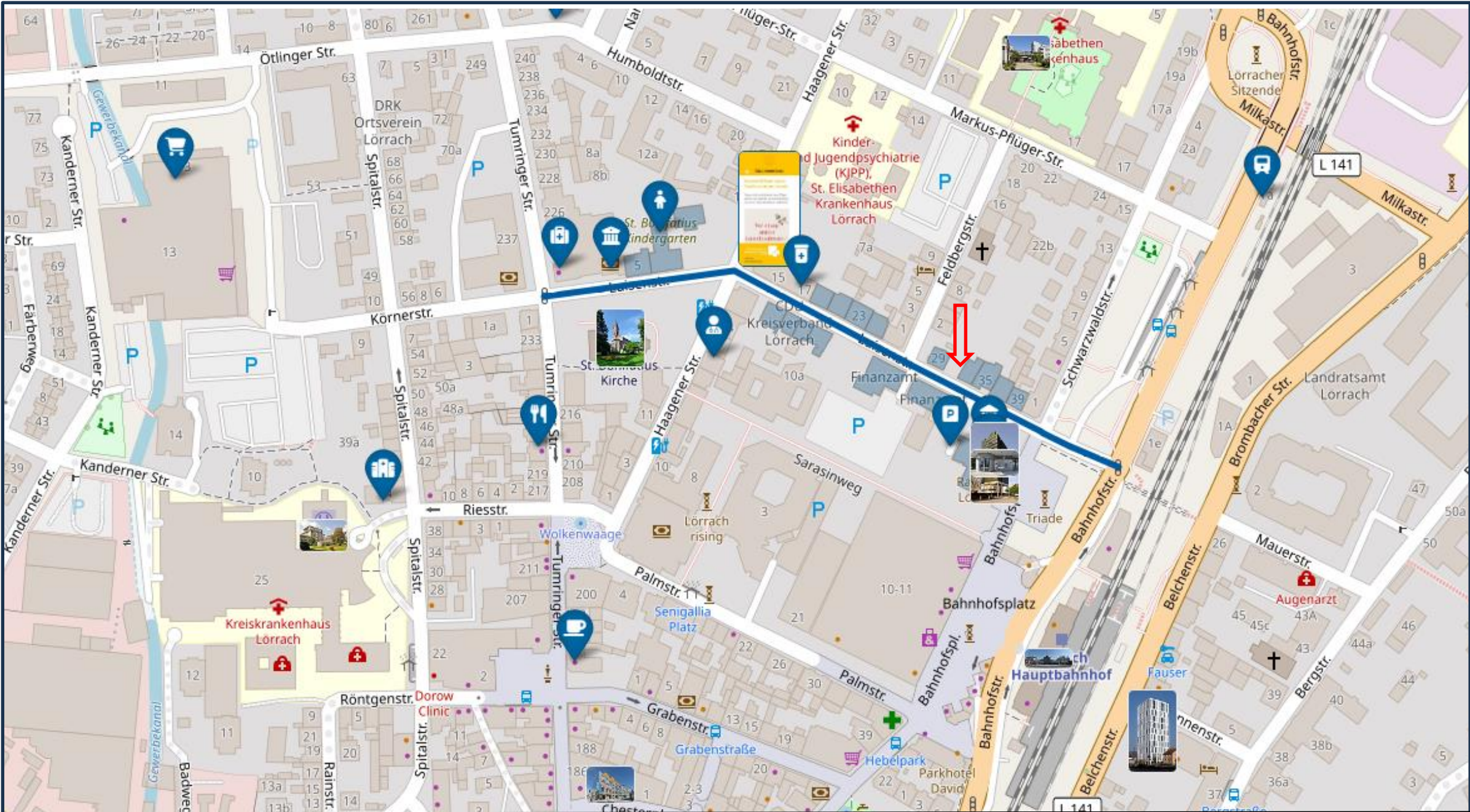
Lörrach City liegt ist für seine kulturelle Vielfalt und historische Bedeutung bekannt und erwartet Sie mit einem reichhaltigen Angebot an kulinarischen und künstlerischen Highlights. Öffentliche Verkehrsmittel (Zug- und Busbahnhof) sowie das Zentrum befinden sich in der direkten Nachbarschaft.



In der Innenstadt von Lörrach verbinden sich moderner Handel, stilvolle Gastronomie und trinationales Ambiente in einer liebevoll gestalteten Fußgängerzone.

Eine Vielzahl inhabergeführter Läden steht neben gemütlichen Cafés und Restaurants und namhaften Filialisten, alle bequem zu Fuß erreichbar. Individuelle Beratung und der persönliche Kontakt werden hier noch großgeschrieben. Sei es bei Ihren täglichen Einkäufen oder bei der Suche nach ganz persönlichen Wünschen.





Bus / S-Bahn	2 Minuten
Stadt-Zentrum	2 Minuten
Grünanlagen	2 Minuten
Einkaufen	2 Minuten
Kino	4 Minuten
Kindergärten und Schulen	6 Minuten

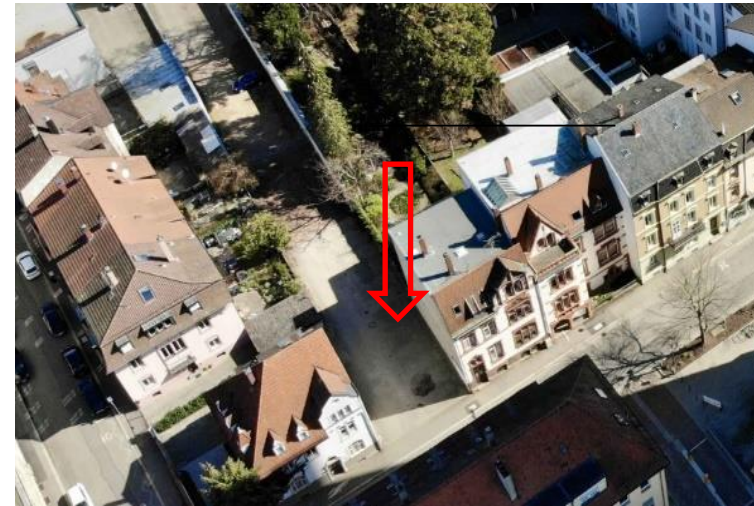


Schweizer Grenze	7 Minuten
Dreiländer Galerie	13 Minuten
Brombach	9 Minuten
Naturbad Riehen	8 Minuten
Fondation Beyeler	9 Minuten
Tierpark Langen Erlen	11 Minuten

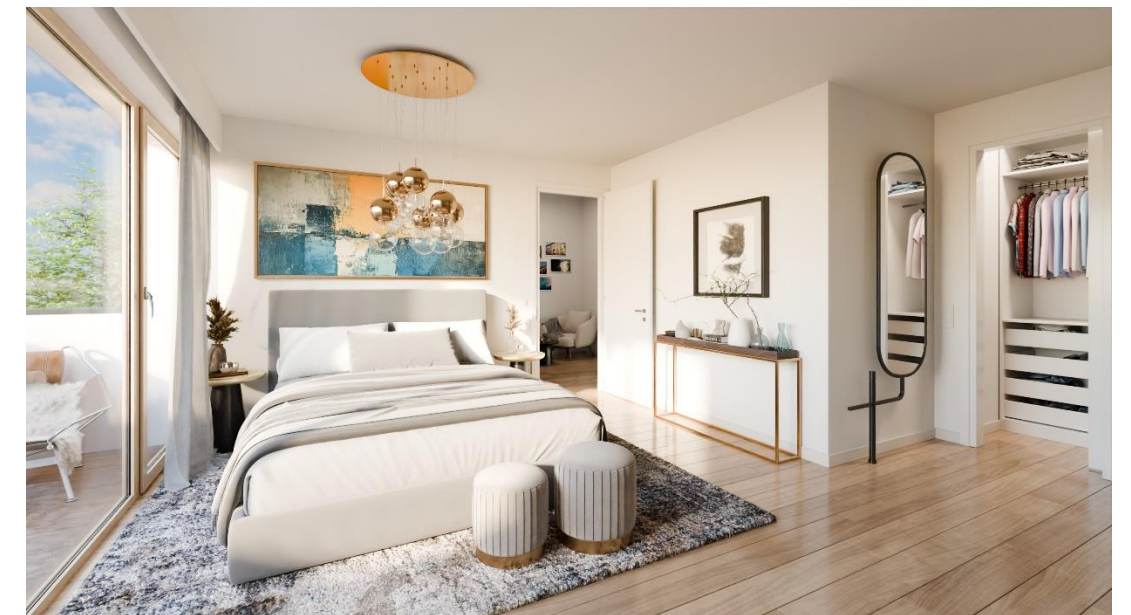
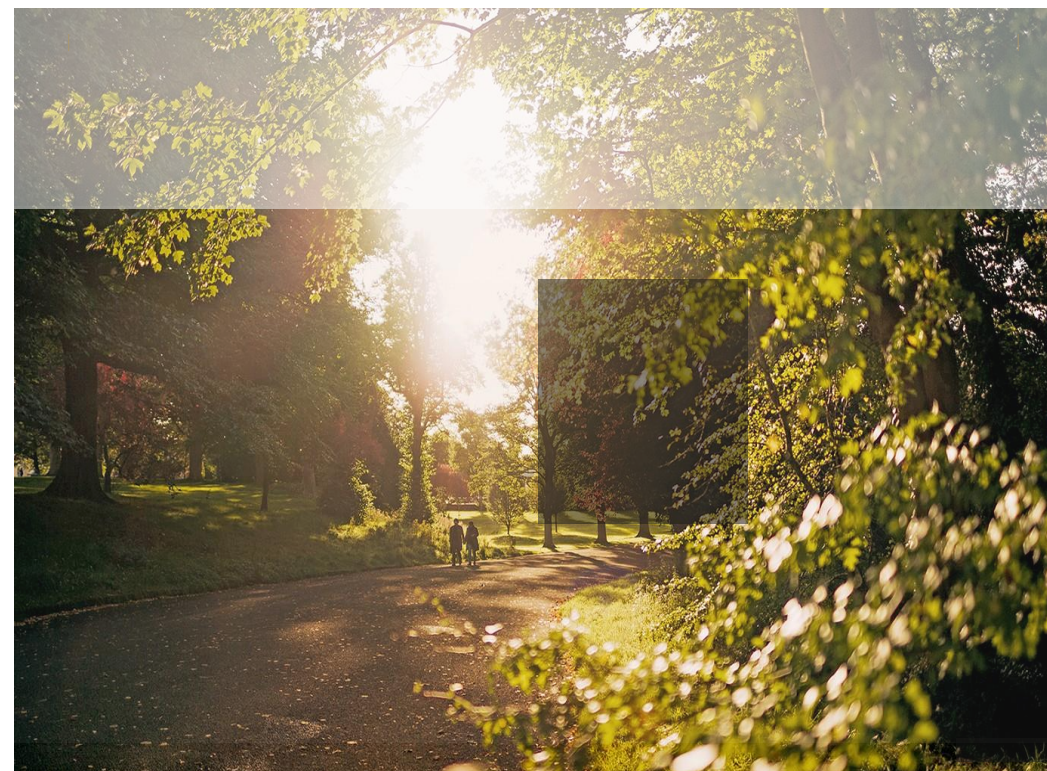


Weil am Rhein	2 Minuten
Lorrach Hbf.	6 Minuten
Weil am Rhein	11 Minuten
Bahnhof SBB	23 Minuten
Freiburg	52 Minuten
Mulhouse	69 Minuten

Modernes Wohnen in urbaner Architektur



Moderne Architektur für maximale Lebensqualität
Nur mit dem Blick für das Wesentliche entsteht das Außergewöhnliche: An der Luisenstraße 31 entsteht modernes Wohnen in urbaner Architektur. Der Neubau integriert sich harmonisch in die historischen Bauten.
Besonderes Glanzstück:
Die großzügige Maisonette-Penthouse-Wohnung mit direktem Aufzug in die Wohnung und Panoramablick.



LUISE 31

Bauherrin: Atmos4 Projekt GmbH

Gestalterische Oberleitung und Materialisierung:

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten & 1 Kanzlei/Büro-Einheit

Freier Architekt Helmut Weiss

Architekt BDA - Lörrach



Moderne Architektur für maximale Lebensqualität

Die Atmos4 Projekt GmbH

Unser Ziel besteht darin, durch unternehmerisches Handeln langfristige Werte zu schaffen. Wohnfreude ist eines der wichtigsten Elemente unseres Lebensglücks. Hierzu bedarf es mehr als nur eines Daches über dem Kopf. Wir stehen für Wohnviertel und Stadtteile, die zum Leben und Ankommen einladen - zu einem Zuhause werden. Lebensumfelder mit eigener Identität, die Mensch und Natur Raum geben und dazu animieren, Dinge im Freien zu unternehmen. Wir denken beim Entwickeln an die Zukunft und respektieren zugleich die Vergangenheit und das, was vorher schon da war und diesen Ort prägt. Denn in einer lebendigen Umgebung sind alle Zeiten zu spüren. Bauen bedeutet Weiterbauen und für die zukünftigen Bewohner eine Zukunft zu schaffen, in die sie gerne blicken.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG MIT STIL

Der Neubau
überzeugt durch
hohen
Wohnkomfort.



Lörrach hat viele aufregende Sehenswürdigkeiten zu bieten. In dieser können Sie sogar wohnen. Einer der vielen komfortablen Vorzüge der **LUISE31** sind der offene Wohn-Essbereich welcher durch eine edle Küche abgerundet werden können. Besondern Charme versprüht ohnehin der hohe Standard der Ausstattung, der sich von Wohnräumen über die Schlafzimmer bis in die Bäder erstreckt.



Die offenen Wohn-Ess-Kochbereiche in den Wohnungen sind das Herzstück.



Echtholzparkett und Fußbodenheizung verströmen eine behagliche Wohlfühlatmosphäre.

Ausstattungs Highlights

- ◆ Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- ◆ Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- ◆ Klassische Fliesen im Bad
- ◆ Hochwertige Sanitärausstattung
- ◆ Walk-in Duschen
- ◆ Fenster mit Schallschutz-Dreifachverglasung
- ◆ Elektrische Raffstoren
- ◆ Barrierefreie Wohneinheiten
- ◆ Aufzug
- ◆ Fernwärme
- ◆ Kellerräume zu jeder Wohnung
- ◆ Außen-Stellplätze für Autos
- ◆ Ideal auch als Kapitalanlage

Photovoltaik-Contracting

Die Dachflächen des Neubaus werden mit einer Solaranlage ausgestattet. Das PV-Contractingmodell ermöglicht es den Eigentümern ohne eigene Investitionen von der Solarenergie zu profitieren.



„Arbeiten und Wohnen im Herzen der Stadt....“

ERDGESCHOSS

Im EG der **LUISE31** entsteht eine elegante Büroeinheit, welche sich mit großer Glasfläche zur Straße hin öffnet. Zum begrünten Hof hin richtet sich auch eine kleine Terrasse aus.

Zur Einheit gehört ein Kellerraum sowie optional ein Stellplatz.

Ein Wasch-u. Trockenraum, sowie ein Fahrrad-Abstellraum im UG stehen ebenfalls jeder Wohnung zur Verfügung. Optionale Umwandlung in teilw. Wohnen im hinteren Bereich.

BÜRO / KANZLEI-EINHEIT

oder

WOHNUNG / BÜRO

Grundriss Büro

Erdgeschoss

Flächen Büro:

Büro 1	12,61 m ²
Büro 2	14,42 m ²
Archiv	5,11 m ²
Empfang/Warten	14,96 m ²
Flur	5,56 m ²
Beh. WC	3,57 m ²
WC	2,03 m ²
Büro 3	30,28 m ²
Terrasse Büro	2,12 m ²
Hof	2,34 m ²

Gesamte Fläche: **93,00 m²**

Sondernutzflächen Büro:

Keller: 4,76 m²

Gesamte Nutzfläche: **4,76 m²**

PROJEKT:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. Nr. 2033/1, Luisenstr. 31
79538 Lörrach
BAUHERR:
Atmos 4 Projekt GmbH
Rheinbergstr. 29, 76187 Karlsruhe

Erdgeschoss Büro

MASSTAB: 1:100 DATUM: 17.01.2025

HELMUT WEISS
Frieder Amthor
Dipl.-Ing. PH

IM WIESENGRUND 19/1
79588 EFRINGEN-K.
TEL: 07628/8422
FAX: 07628/85286
Für diese Zeichnung gilt das
Urheberrecht nach DIN 34

Grundriss Wohnung/Büro

Erdgeschoss

Flächen Büro:

Büro	30,28 m ²
Flur	2,66 m ²
WC	2,03 m ²

Gesamte Fläche Büro: **34,97 m²**

Wohnfläche Wohnung:

Wohnen/Essen/Kochen	31,26 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Dusche/WC	6,16 m ²
Terrasse 1	2,12 m ²
Terrasse 2	2,34 m ²

Gesamte Fläche Wohnung: **57,82 m²**

Sondernutzflächen WHG 0-7:

Keller: 4,76 m²

Gesamte Nutzfläche: **4,76 m²**

PROJEKT:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. Nr. 2033/1, Luisenstr. 31
79538 Lörrach
BAUHERR:
Atmos 4 Projekt GmbH
Rheinbergstr. 29, 76187 Karlsruhe

Erdgeschoss Verkauf / Wohnung

MASSTAB: 1:100 DATUM: 17.01.2025

HELMUT WEISS
Frieder Amthor
Dipl.-Ing. PH

IM WIESENGRUND 19/1
79588 EFRINGEN-K.
TEL: 07628/8422
FAX: 07628/85286
Für diese Zeichnung gilt das
Urheberrecht nach DIN 34

LUISE 31 nur ein Katzensprung ins Stadtleben....

1. OBERGESCHOSS SÜD

Eine kompakte, gut durchdachte 2-Zi.-Wohnung, welche Ihnen alles bietet, was das Leben in der Stadt attraktiv macht.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie optional ein Stellplatz.

Ein Wasch- u. Trockenraum sowie ein Fahrrad- u. Abstellraum im UG stehen ebenfalls jeder Wohnung zur Verfügung.

Grundriss WHG 0-1

1.Obergeschoss

2,5 Zimmer

Wohnflächen WHG 0-1:

Wohnen/Essen/Kochen	25,86 m ²
Abst.	1,34 m ²
Bad	5,77 m ²
Schlafen	13,58 m ²
Ankleide	5,10 m ²

Gesamte Wohnfläche: 51,65 m²

Sondernutzflächen WHG 0-1:

Keller 1	5,08 m ²
----------	---------------------

Gesamte Nutzfläche: 5,08 m²



PROJEKT:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. Nr. 2033/1, Luisenstr. 31
79539 Lörrach
BAUHERR:
Atmos 4 Projekt GmbH
Rheinbergstr. 29, 76187 Karlsruhe

HELMUT WEISS
Frieder Amel
Dipl.-Ing. WH

1. Obergeschoss WHG 1

MASSTAB: 1:100

DATUM: 17.01.2025

IM WIESENGRUND 19/1
79588 EFRINGEN-K.
TEL.: 07628/8422
FAX: 07628/95286

Für diese Zeichnung gilt das
Urheberrecht nach DIN 34

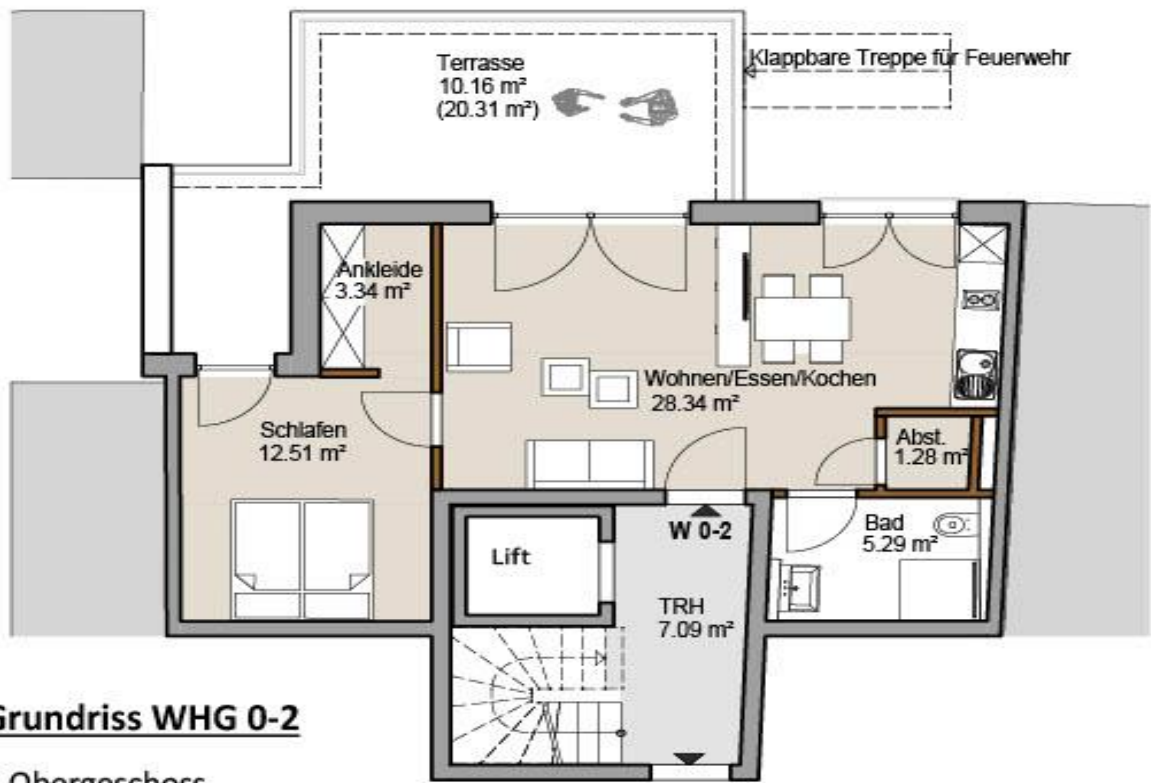
Wohnraum am Puls der Stadt....

1. OBERGESCHOSS ZUM INNENHOF

Im 1. OG der **LUISE31** entsteht eine großzügige, barrierefreie Stadtwohnung mit offener Raumgestaltung und einer großen Terrasse hin zum begrünten Hof.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie optional ein Stellplatz.

Ein Wasch- u. Trockenraum sowie ein Fahrrad-Abstellraum im UG stehen ebenfalls jeder Wohnung zur Verfügung.



Grundriss WHG 0-2

2.Obergeschoss

2,5 Zimmer

Wohnflächen WHG 0-2:

Wohnen/Essen/Kochen	28,34 m²
Abst.	1,28 m²
Bad	5,29 m²
Schlafen	12,51 m²
Ankleide	3,34 m²
Terrasse	10,16 m²

Gesamte Wohnfläche: 60,92 m²

Sondernutzflächen WHG 0-2:

Keller 5,14 m²

Gesamte Nutzfläche: 5,14 m²

PROJEKT:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. Nr. 2033/1, Luisenstr. 31
79539 Lörrach

BAUHERR:
Atmos 4 Projekt GmbH
Rheinbergstr. 29, 76187 Karlsruhe

1. Obergeschoss WHG 2

MASSTAB: 1:100 DATUM: 17.01.2025

HELMUT WEISS
Für Architekten
Dipl.-Ing. WH

IM WIESENGRUND 19/1
79588 EFRINGEN-K.
TEL: 07628/8422
FAX: 07628/95286

Für diese Zeichnung gilt das
Urheberrecht nach DIN 34



Beispiel Wohnen 2. OG Innenhof

Grundriss WHG 0-3

2.Obergeschoss

2,5 Zimmer

Wohnflächen WHG 0-3:

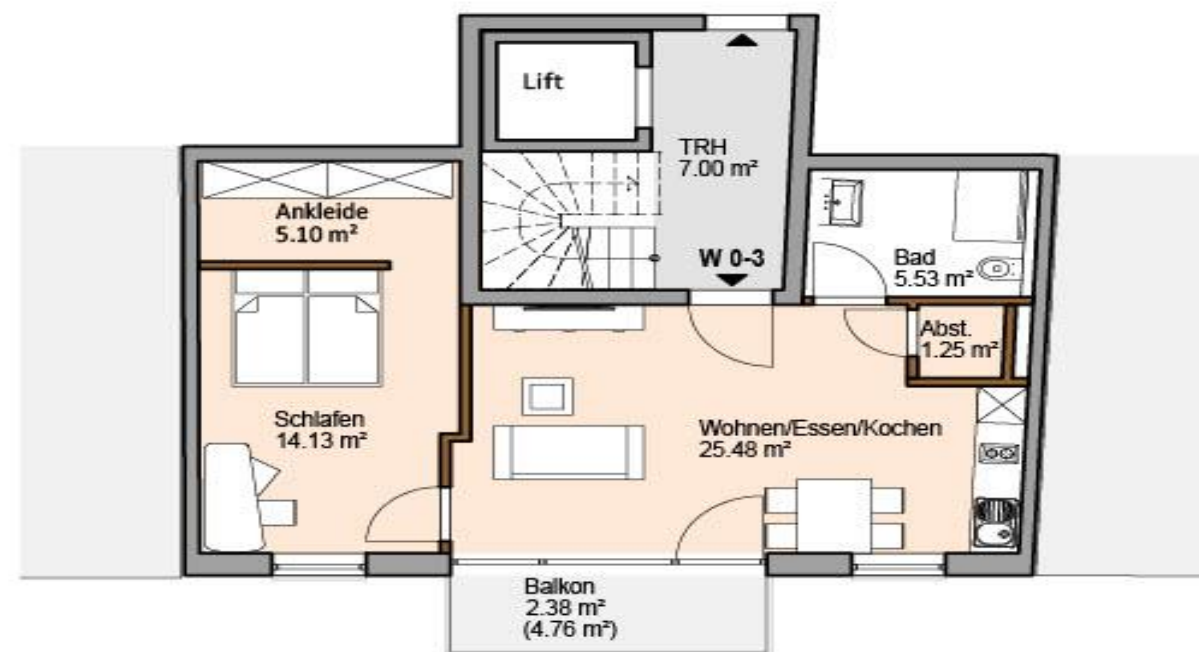
Wohnen/Essen/Kochen	25,48 m ²
Abst.	1,25 m ²
Bad	5,53 m ²
Schlafen	14,13 m ²
Ankleide	5,10 m ²
Balkon	2,38 m ²

Gesamte Wohnfläche: **53,87 m²**

Sondernutzflächen WHG 0-3:

Keller 4,00 m²

Gesamte Nutzfläche: **4,00 m²**



PROJEKT:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. Nr. 2033/1, Luisenstr. 31
79539 Lörrach
BAUHERR:
Atmos 4 Projekt GmbH
Rheinbergstr. 29, 76187 Karlsruhe

2. Obergeschoss WHG 3

MASSTAB: 1:100

DATUM: 17.01.2025

HELMUT WEISS
Helmut Weiss
Dipl.-Ing. PH

IM WIESENGRUND 19/1
79588 EFRINGEN-K.
TEL: 07628/8422
FAX: 07628/95286
Für diese Zeichnung gilt das
Urheberrecht nach DIN 34

LUISE31
nur ein
Katzensprung
ins
Stadtleben.....

2. OBERGESCHOSS

Eine kompakte, gut durchdachte 2-Zi.-Wohnung mit Süd-Balkon, welche Ihnen alles bietet, was das Leben in der Stadt attraktiv macht.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie optional ein Stellplatz.

Ein Wasch- u. Trockenraum, sowie ein Fahrrad-Abstellraum im UG stehen ebenfalls jeder Wohnung zur Verfügung.

Mitten im Leben...

2. OBERGESCHOSS INNENHOF

Die ideale Stadtwohnung - in bevorzugter Lage, mit kompaktem, offenem Grundriss und schönem Balkon.

Zu dieser Wohnung in der **LUISE31** gehört ein Kellerraum sowie optional ein Stellplatz.

Ein Wasch-u. Trockenraum, sowie ein Fahrrad-Abstellraum im UG stehen ebenfalls jeder Wohnung zur Verfügung.



Beispiel Wohnen 2. OG Innenhof



Grundriss WHG 0-4

2.Obergeschoss

2,5 Zimmer

Wohnflächen WHG 0-4:	
Wohnen/Essen/Kochen	28,27 m²
Abst.	1,34 m²
Bad	5,79 m²
Schlafen	12,62 m²
Ankleide	3,23 m²
Balkon	5,00 m²
Gesamte Wohnfläche:	56,25 m²

Sondernutzflächen WHG 0-4:	
Keller	3,99 m²
Gesamte Nutzfläche:	3,99 m²

PROJEKT:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. Nr. 2033/1, Luisenstr. 31
79539 Lörrach
BAUHERR:
Atmos 4 Projekt GmbH
Rheinbergstr. 29, 76187 Karlsruhe



2. Obergeschoss WHG 4

MASSTAB: 1:100 DATUM: 17.01.2025

HELMUT WEISS
Frieder Amel
Dipl.-Ing. WH

IM WIESENGRUND 19/1
79588 EFRINGEN-K.
TEL: 07628/8422
FAX: 07628/95288
Für diese Zeichnung gilt das
Urheberrecht nach DIN 34

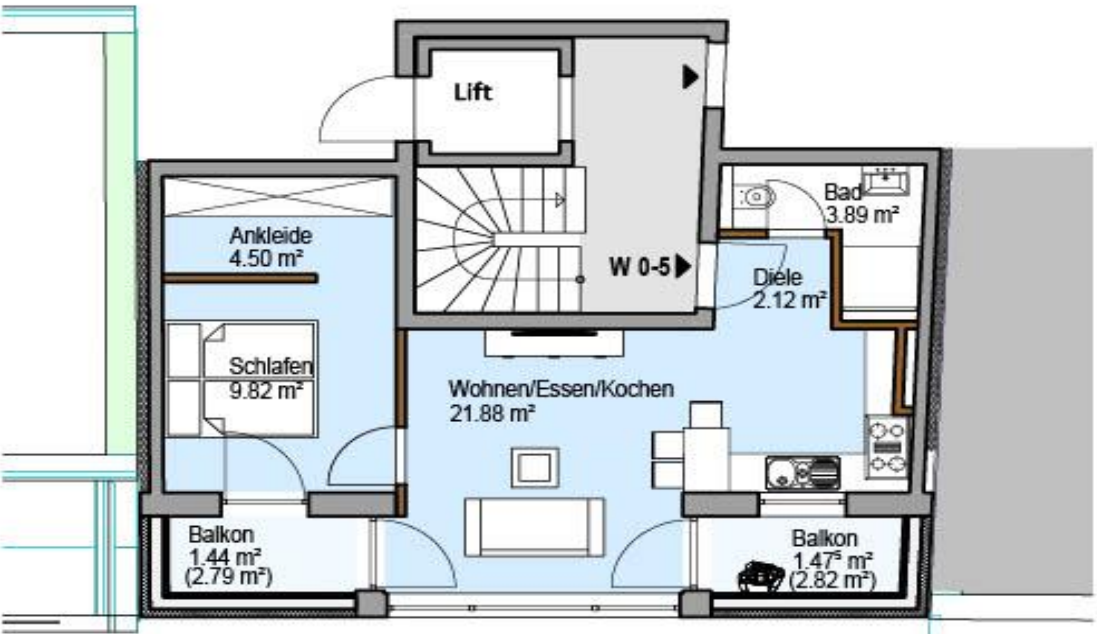
Ein Kleinod fürs Leben in der Stadt...

3. OBERGESCHOSS SÜD

Hier steht eine schicke, ruhige 2-Zimmerwohnung mit 2 Süd-Balkonen und offenem Grundriss im 3. OG der **LUISE31** zum Verkauf.

Zur Einheit gehört ein Kellerraum sowie optional ein Stellplatz.

Im UG steht weiter ein Wasch- u. Trockenraum sowie ein Fahrrad-Abstellraum zur Verfügung.



Grundriss WHG 0-5

3.Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnflächen WHG 0-5:

Diele	2,12 m ²
Bad	3,89 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	21,88 m ²
Schlafen	9,82 m ²
Ankleide	4,50 m ²
Balkon	1,44 m ²
Balkon	1,47 m ²

Gesamte Wohnfläche: **45,12 m²**

Sondernutzflächen WHG 0-5:

Keller **6,45 m²**

PROJEKT:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. Nr. 2033/1, Luisenstr. 31
79539 Lörrach
BAUHERR:
Atmos 4 Projekt GmbH
Rheinbergstr. 29, 76187 Karlsruhe

3. Obergeschoss WHG 5

MASSTAB:

1:100

DATUM:

17.01.2025

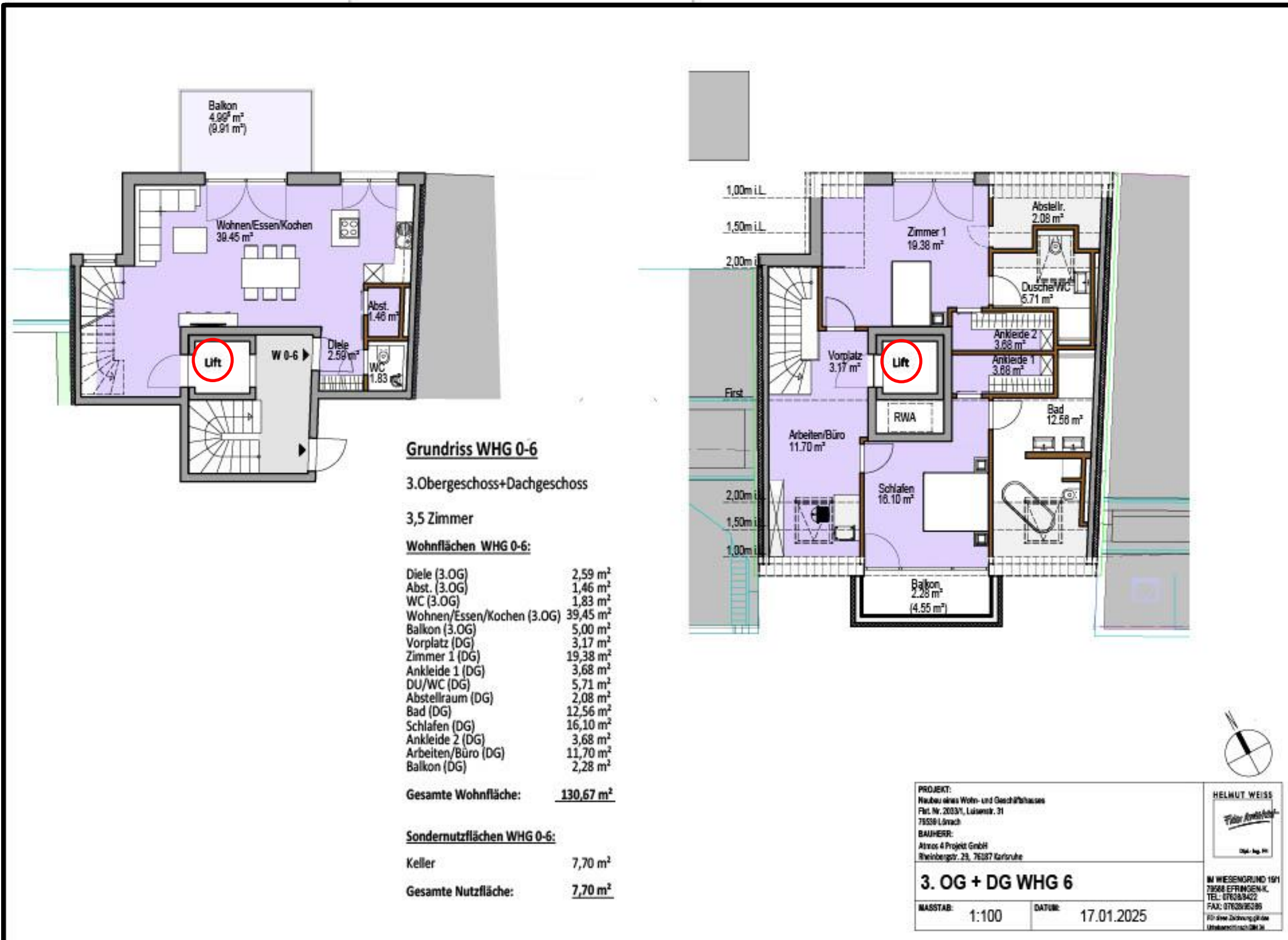
HELMUT WEISS
Helmut Weiss
Dipl.-Ing. HH

IM WIESENGRUND 19/1
79588 EFRINGEN-K.
TEL: 07628/8422
FAX: 07628/95286
Für diese Zeichnung gilt das
Urheberrecht nach DIN 34



Beispiel 3. OG Südseite Wohnen

Über den Dächern der Stadt.....





Beispiel Maisonette-Penthouse



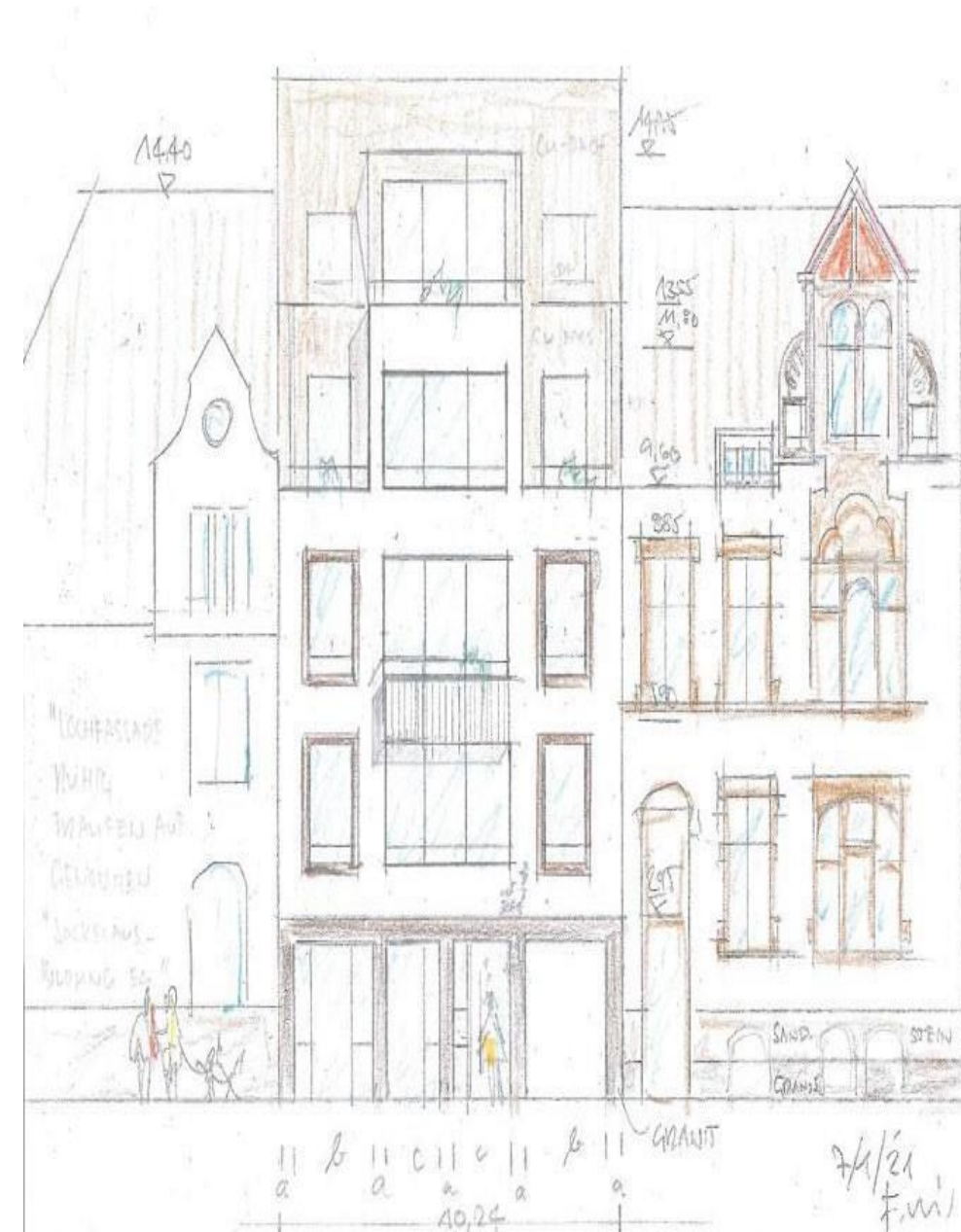
Beispiel Maisonette-Penthouse

MAISONETTE-PENTHOUSE MIT LIFTLANDING AUF BEIDEN ETAGEN

Ein Wohnraum für den gehobenen Anspruch entsteht in der **LUISE31**.

Über 2 Etagen sind der räumlichen Entfaltung keine Grenzen gesetzt. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie optional ein Stellplatz.

Zur Nutzung steht ebenfalls ein Wasch- u. Trockenraum, sowie ein Fahrrad-Abstellraum im UG zur Verfügung.





Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Prospekt sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Berechnungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, im Rahmen des rechtlich zulässigen. Diesen Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.