

kontakt
verkauf

traumwelt wohnen
deluxe
oberrohrdorf

*Visualisierung
Attikawohnung 6*



BAUHERR/VERKÄUFERSCHAFT

W. Kuhn Immobilien AG | Alte Bremgartenstr. 22 | 5443 Niederrohrdorf

Cindy Schütz

Tel. 056 496 19 19 | Fax 056 496 55 88 | c.schuetz@wkuhn-ag.ch | www.wkuhn-ag.ch



herzlich willkommen

erfüllen sie sich ihren traum



*Visualisierung
Terrasse Attikawohnung 6*

An sehr bevorzugter Lage in Oberrohrdorf, an der Luxmattenstrasse 39, entstehen sieben hochwertige, sehr grosszügige Terrassenhäuser im Minergiestandard. Die ruhige, ländliche Atmosphäre bietet einen idyllischen Weitblick auf das Reusstal, in den Schwarzwald und in die Alpen.

Durch die grosszügige Terrasse ergibt sich ein Lebensraum mit grosser Privatsphäre. Geniessen Sie entspannende Wohlfühlmomente und lassen Sie die eindrucksvolle Weite auf sich wirken

Das Terrassenhaus an sonniger Lage besteht aus zwei 3½-Zimmer-Wohnungen, drei 4½-Zimmer-Wohnungen und zwei 5½-Zimmer-Wohnungen.

INHALT	
Gemeinde Oberrohrdorf	4
Lage	5
Projekt/Situation	6-7
Grundriss Ebene 1	8-9
Grundriss Ebene 2	10-11
Impression	12-13
Grundriss Ebene 3	14-15
Grundriss Ebene 4	16-17
Baubeschrieb	18-19
Kontakt	20

gemeinde Oberrohrdorf

sonne, weitblick und natur

Oberrohrdorf mit seinen knapp 4'000 Einwohnern liegt hoch oben am Sonnenhang des Rohrdorferberges mit einem wunderbaren, weiten Blick über das Reusstal bis in die Alpen und den Jura. Oberhalb der Gemeinde erstreckt sich der Hügelzug des Heitersberg, dessen Wälder über einen Viertel der Gesamtfläche der ländlich gebliebenen Gemeinde begrünt. Dank einem sehr niedrigen Steuerfuss von 83% kann sich die Gemeinde im Aargau zu den „Top 10“ zählen.

Für den Grosseinkauf sind nah gelegene Einkaufszentren vorhanden und schnell erreichbar. Die Möglichkeit sich im Dorf zu versorgen, ist ebenfalls gewährleistet und bietet eine gemütliche Alternative zu den regionalen Einkaufszentren.

Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen befinden sich in Oberrohrdorf. Bezirksschüler besuchen die Schulen in Baden oder Mellingen (neues Oberstufenzentrum in Niederrohrdorf in Planung). Höhere Schulen sind in Baden, Brugg und Wettingen vorhanden.

In Oberrohrdorf sorgen rund 40 Vereine für Unterhaltung und Kultur. Von der Jungwacht bis hin zum Gospelchor ist alles vertreten. Es ist ein breites Angebot an Sportarten und Freizeitbeschäftigungen in der Region Baden Oberrohrdorf vorhanden.

lage

ENTFERNUNGEN

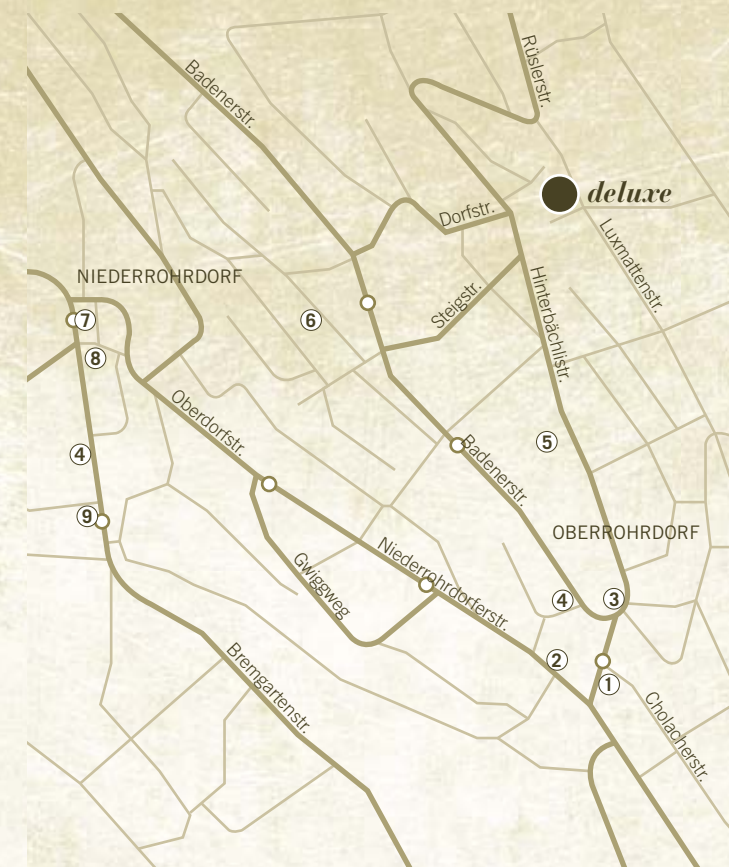
Baden 6 km, Aarau 20 km, Zürich 20 km, wobei der Bahnhof Baden und Bahnhof Mellingen in kürzester Zeit mit dem Bus erreichbar ist.

VERKEHRSVERBINDUNGEN

Bus: Alle 15 Minuten nach Baden (15 Minuten Fahrzeit)

Zug: Ohne Halt alle 20 Minuten ab Baden oder ab Mellingen nach Zürich (15 Min.), Basel (45 Min.), Bern (60 Min.)

Auto: In 5 Minuten erreicht man den Autobahnanschluss A1 und A2 in Dättwil



- ① Post/Bancomat
- ② Kindergarten Spatzenäsch
- ③ Volg
- ④ Raiffeisenbank
- ⑤ Schulhaus Hinterbächli
- ⑥ Schulhaus Niederrohrdorf
- ⑦ Post/Apotheke
- ⑧ Coop
- ⑨ Schulhaus Rüsler
- Bushaltestellen



terrassenhaus projekt

Der Baukörper ist gegen Süd-/Südwesten ausgerichtet. Dank der gut geplanten Architektur werden alle Wohnungen ideal besonnt.

Um das Grundstück befindet sich kein freies Bauland mehr. Ihre Sicht auf das 180° Panorama kann somit nicht beeinträchtigt werden.

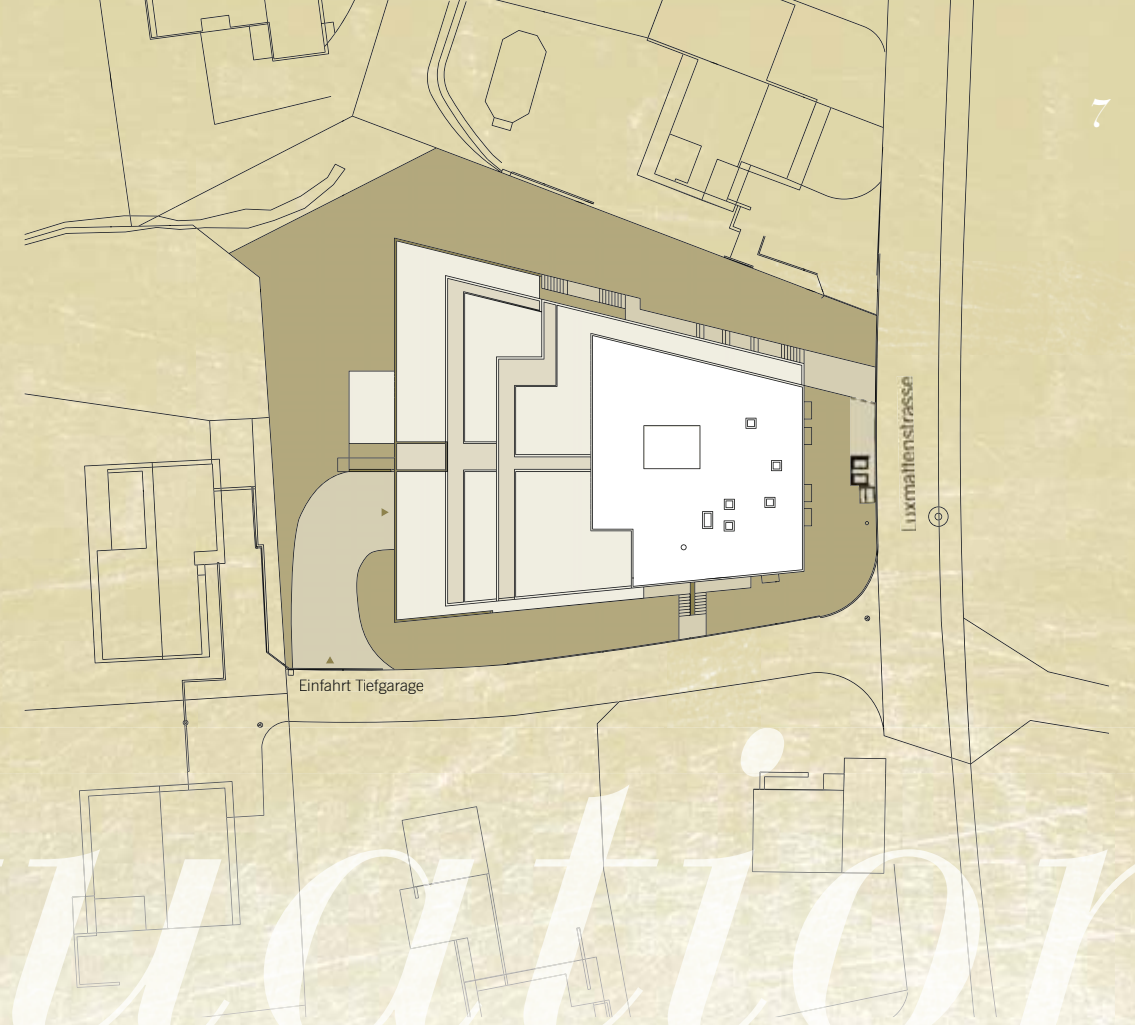
Baustart: Januar 2012
Bezugstermin: April 2013

Die Terrassenhäuser „deluxe“ überzeugen mit viel Licht und Raum und einem angenehmen Wohnklima dank Minergiestandard.

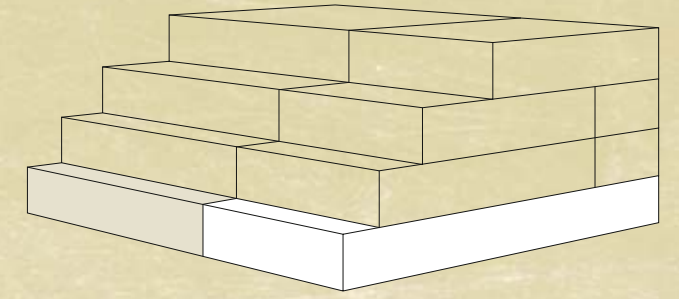


situation

Die rund 2'000 m² grosse Parzelle befindet sich an erhöhter, wunderschöner Lage angrenzend an die Landwirtschaftszone. Die Anfahrt führt über die Luxmattenstrasse, welche nur mässig befahren wird.



ebene 1 grundriss



wohnung 1
3 1/2-Zimmer **164.3 m²**
Terrasse 49.9 m² NGF*

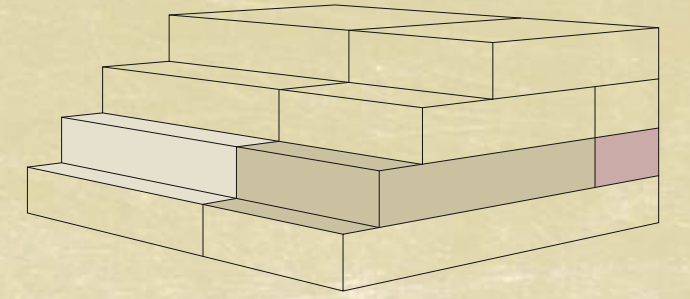


* NGF = Nettogeschossfläche (Keller + VF + NNF + HNF, inkl. Wände)

Massstab **1:150**

ebene 2

grundriss



wohnung 2
 3½-Zimmer **214.2 m²**
 Terrasse 144.5 m² NGF*

wohnung 3
 4½-Zimmer **223.8 m²**
 Terrasse 116.3 m² NGF*



* NGF = Nettogeschossfläche (Keller + VF + NNF + HNF, inkl. Wände)

Masstab 1:150



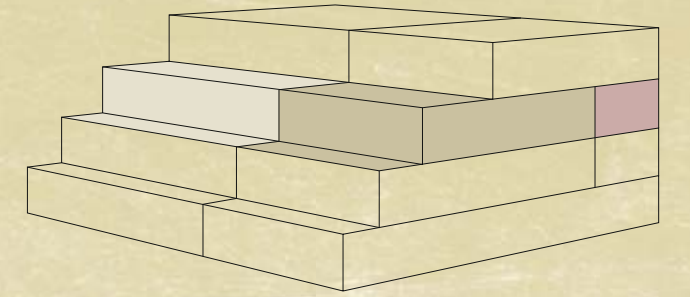
freiraum **GROSS** *lichtdurchflutet ruhig*
luxus

Visualisierung Wohnung 4



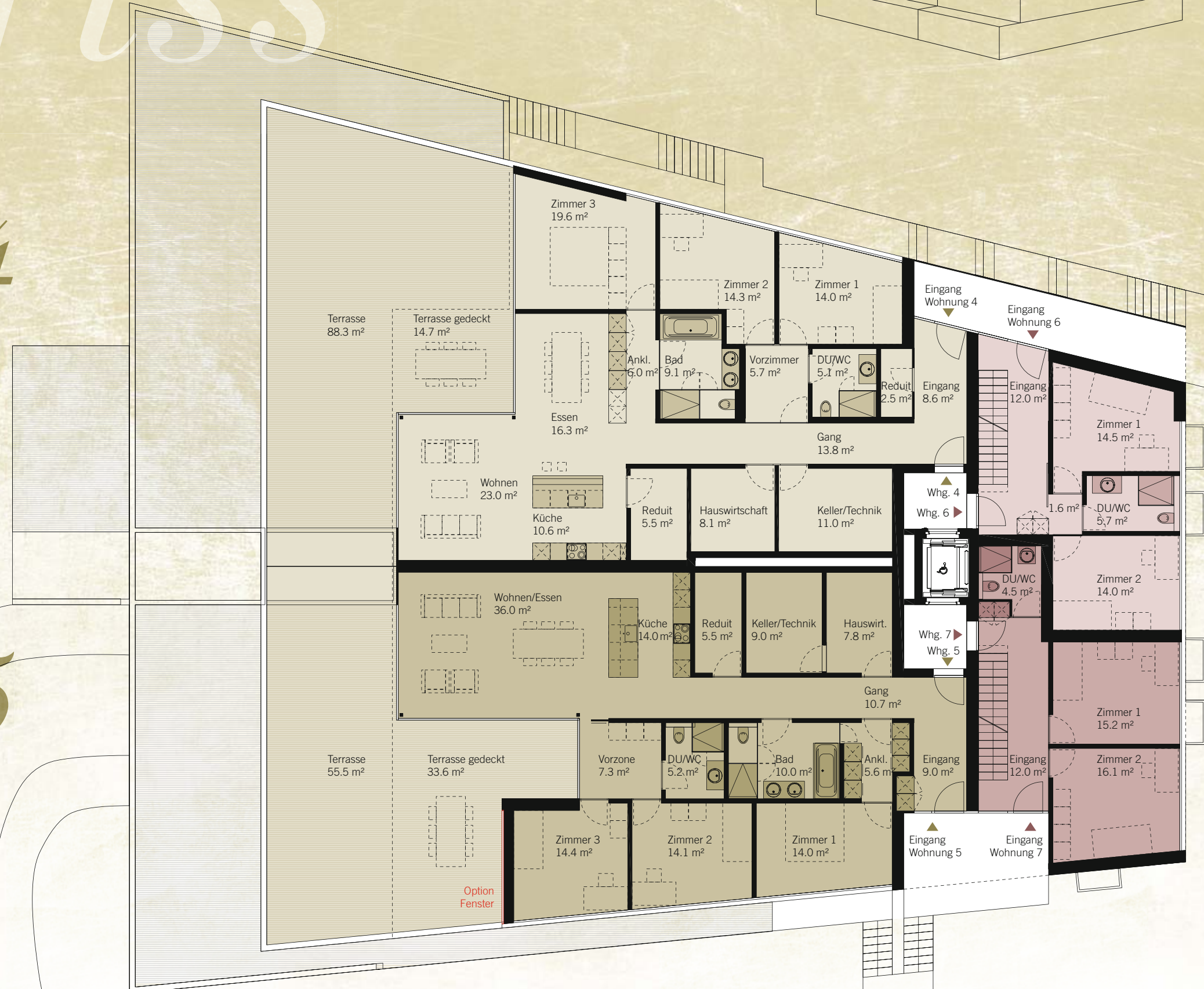
ebene 3

grundriss



wohnung 4
 4½-Zimmer 186.6 m²
 Terrasse 103.0 m² NGF*

wohnung 5
 4½-Zimmer 175.1 m²
 Terrasse 89.1 m² NGF*



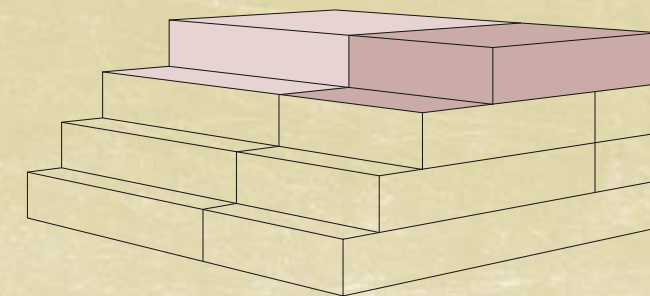
* NGF = Nettogeschossfläche (Keller + VF + NNF + HNF, inkl. Wände)

Massstab 1:150



ebene 4

grundriss



wohnung 6
 5 1/2-Zimmer 268.3 m²
 Terrasse 145.1 m² NGF*

wohnung 7
 5 1/2-Zimmer 267.8 m²
 Terrasse 132.1 m² NGF*



* NGF = Nettogeschossfläche (Keller + VF + NNF + HNF, inkl. Wände)

Masstab 1:150



deluxe baubeschrieb

ALLGEMEIN

ENERGIE

Die Terrassenhäuser werden nach Minergiestandard ausgeführt

Wärmeerzeugung: autonome Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesondenanteil, pro Wohneinheit mit eigener Wärmeverteilung

Wärmeverteilung im Haus: via Bodenheizung

Lüftungsanlagen: kontrollierte Lüftungsanlage, jede Wohneinheit hat ein eigenes Lüftungsgerät

RAUMHÖHEN

Kellergeschoss ca. 2.40 m

Wohnen/Essen/Schlafen ca. 2.55 m

ROHBAU

ALLGEMEIN

Bodenplatte, Geschossdecken und erdberührte Wände aus Stahlbeton. Innenwände im Untergeschoss aus Kalksandstein oder Stahlbeton, teilweise gedämmt. Innenwände Erd- bis Attikageschoss aus Backstein, Stahlbeton oder Gipsständerwand. Aussenwände über Terrain aus Backstein mit kompakter Aussenwärmedämmung. Wohnungstrennwände aus Stahlbeton gemäss den Vorgaben des Schallschutzkonzeptes. Liftschächte aus vorfabrizierten Betonelementen oder Ortbeton. Beheizte Räume mit schwimmendem Unterlagsboden, Kellerbereiche mit Zementüberzug.

TIEFGARAGE

Einstellhalle mit 16 Autoabstellplätzen. Foundationen, Bodenplatte und Decken in Stahlbeton. Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton. Stützen in Einstellhalle in Stahlbeton. Einfahrtstor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender.

SPENGLER/FLACHDACH

Flachdach, nicht begehbar. Dampfsperre, Wärmedämmung gemäss Energienachweis, Flachdachabdichtung. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien. Terrassen mit Zementplatten (Finalgo). Dach über Ebene 4 extensiv begrünt. Kuppeloblichter.

FASSADEN

Kompakte Aussenwärmedämmung verputzt und gestrichen,

Dämmstärke gem. Vorgaben des Bauphysikers. Fensterbänke aus Aluminium, Türschwellen aus Beton. Oberflächen und Farben gemäss Konzept des Architekten.

FENSTER

Fenster aus Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung, Ug-Wert Glas 0.5 W/m²K. 1 x pro Einheit Hebeschiebetüre im Wohnbereich.

SONNENSCHUTZ

Rafflamellenstoren mit elektrischer Steuerung. Knickmarkise bei Terrassen.

ELEKTROANLAGEN

Ausreichende Installationen für Beleuchtungsstellen, Steckdosen und Schalter

Wohn- und Schlafräume je eine Anschlussdose EDV, TV, Tel. (zwei aktive TV-Dosen pro Einheit)

(ISDN Anschluss. Es ist ein Anschluss für Telefon und Kabelfernsehen vorgesehen)

Aussensteckdosen und Beleuchtung Terrasse

Gesamte Installation unter Putz geführt – ausser in Kellerräumen

Beleuchtungskörper gemäss Projekt Lichtplaner

Sonnerie und Gegensprechanlagen

Alarmanlage: Option

AUFZUGSANLAGEN

Rollstuhlgängiger Personenaufzug. Integriertes Notruftelefon.

HEIZUNGSINSTALLATIONEN

Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser (Boiler 400 l), mittels Erdwärmesonden und Sole/Wasser-Wärmepumpe mit autonomer Regulierung, für jede Wohneinheit. Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Bodenheizung ab zentralem Bodenheizungsverteiler.

LÜFTUNGSINSTALLATIONEN

Kontrollierte Wohnungslüftung via Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung und eigener Regulierung, pro Wohneinheit. Keller- und Technikräume werden in die kontrollierte Lüfterneuerung eingebunden.

SANITÄRANLAGEN

Sanitärapparate gemäss Pläne und Apparatliste. Alle Apparate weiss, Armaturen sowie sämtliche Garnituren verchromt.

In jedem Haus hat es eine Waschmaschine sowie einen Tumbler.

AUSBAU

BÖDEN

Wohnen, Essen, Küche, Entrée, Gangbereich: Keramische Plattenbeläge inkl. Sockel, Richtpreis CHF 130.–/m² brutto verlegt

Bad, Dusche: Keramische Plattenbeläge inkl. Sockel, Richtpreis CHF 120.–/m² brutto verlegt

Schlafzimmer: Parkett inkl. Sockel, Richtpreis CHF 120.–/m² brutto verlegt

Kellerräume: Unterlagsboden oder Zementüberzug, teilweise mit PVC-Belag

Treppen (intern): in Kunststein inkl. Sockel

Garage: Hartbetonbelag

WÄNDE

Innenwände mit Abrieb weiss gestrichen, Decken mit Weissputz weiss gestrichen. In Wohn- und Schlafräumen eine Vorhangschiene aus Aluminium direkt an Decke montiert.

Keramische Platten in Bad und Dusche (Höhe 2 m) nur an Wänden mit Apparaten und ganze Duschenische, die restlichen Wände sind in Kalkputz ausgeführt.

Richtpreis CHF 100.–/m² brutto verlegt.

DECKEN

Alle Decken in Weissputz gestrichen

TÜREN

Wohnungseingangstüren: Volltürblätter mit Stahlzarge, Dreipunkteverschluss, Türblatt gestrichen oder werksbelegt (wird durch Bauherr bestimmt)

Zimmertüren: Türblatt in solider Wabenkonstruktion mit Hartplattendeck, Türblatt gestrichen oder werksbelegt (wird durch Bauherr bestimmt)

KÜCHE

Grösse und Anordnung der Möbel gemäss Plänen, Fronten Kunstharz nach Standard-Kollektion des Unternehmers.

Arbeitsfläche aus Naturstein, Spülbecken aus CNS

mit sep. Ausguss von unten montiert, Bügel- oder Stangenriff nach Kollektion des Unternehmers. Zwischen Arbeitsflächen und Oberschränken ist das Wandschild/Rückwand enthalten im Budget.

BUDGET

Wohnungen 1/6: 1 x CHF 28'000.– netto, inkl. MwSt.

Wohnungen 2/3/4/5: 4 x CHF 25'500.– netto, inkl. MwSt.

Wohnung 7: 1 x CHF 30'000.– netto, inkl. MwSt.

CHEMINÉE

Budget Cheminée inkl. Kaminanlage CHF 13'000.– brutto (nur in Attikawohnung Nr. 7 möglich)

GARTENANLAGEN/UMGEBUNG

Terrassen und Erschliessungsbereiche mit Zementplatten (Farbe Juragelb – Typ Finalgo). Bepflanzung, Geräte und Ausstattung gemäss Umgebungsplan. Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Besucher-Parkplatz, Veloräume und Containerplatz

Budgetangaben: alle Preise sind brutto inkl. MwSt. (ausgenommen Budgetangabe Küche)

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die in den Verkaufsplänen dargestellten Varianten sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standard-Ausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkosten-Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Die Angaben dieser Verkaufsdokumentation (Beschrieb, Grundrisse, Visualisierung, etc.) dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Gestalterische Änderungen bleiben dem Bauherrn vorbehalten.

Das äussere Fassaden- sowie Farbkonzept können vom Käufer nicht beeinflusst werden.