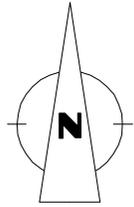
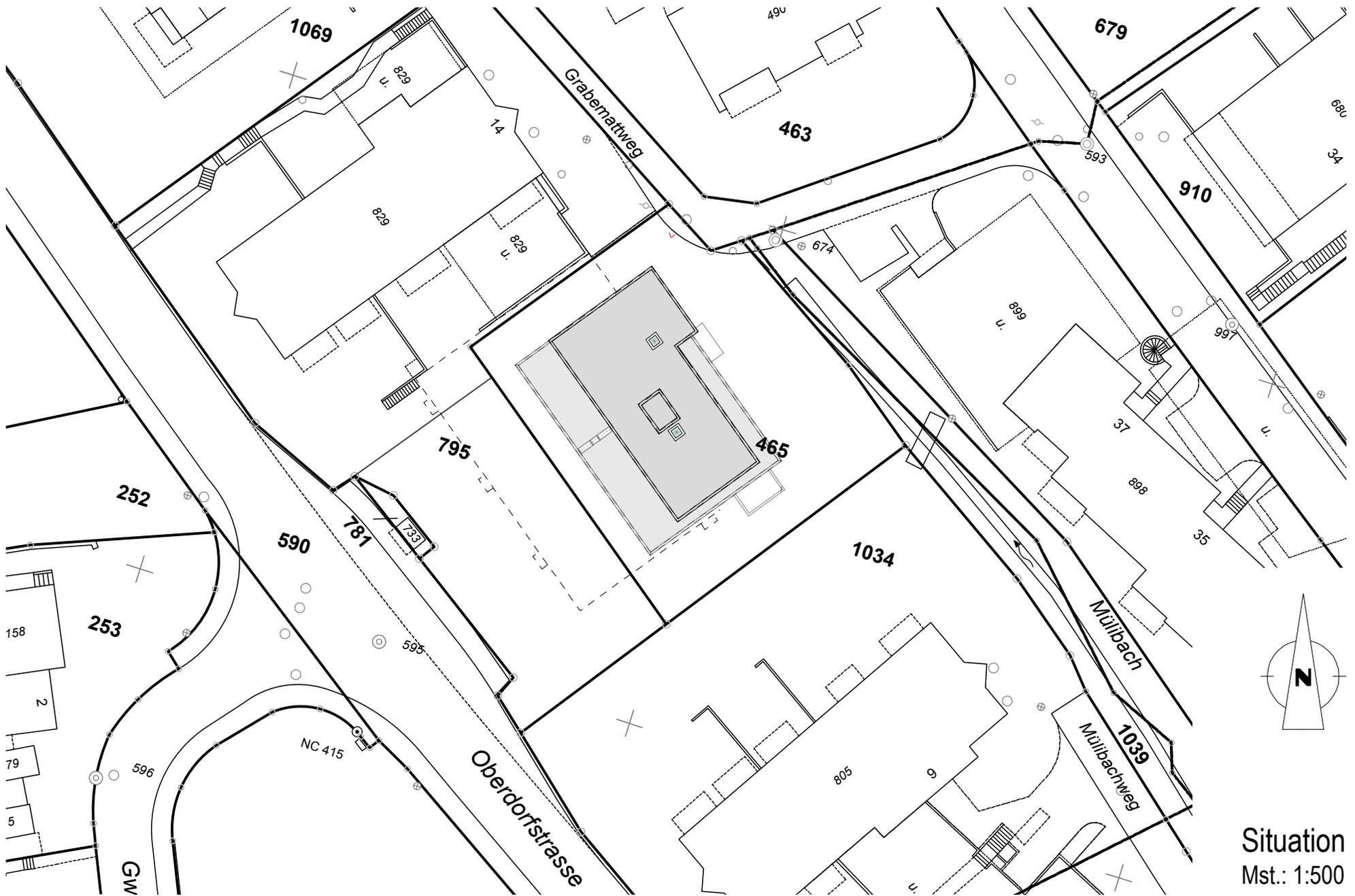




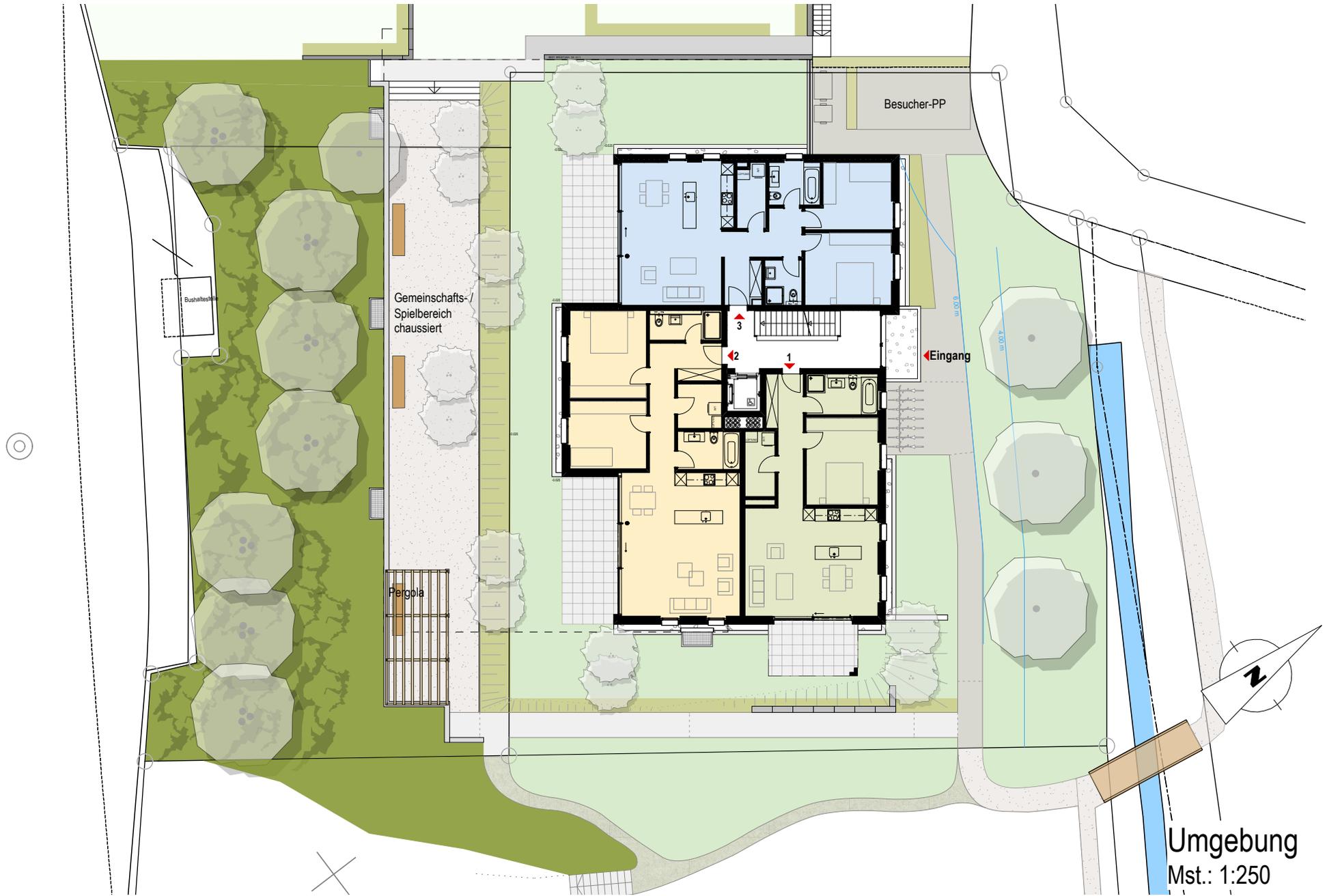
Mietwohnungen

Grabemattweg 16, 5443 Niederrohrdorf





Situation
Mst.: 1:500



Umgebung
Mst.: 1:250





Nettowohnflächen

2.5 Zimmer-WHG 1
67.00 m2 NWF

3.5 Zimmer-WHG 2
92.00 m2 NWF

3.5 Zimmer-WHG 3
84.00 m2 NWF

Erdgeschoss
Mst.: 1:150



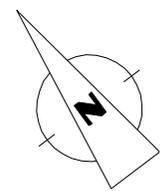


Nettowohnflächen

2.5 Zimmer-WHG 101/201
67.00 m2 NWF

3.5 Zimmer-WHG 102/202
92.00 m2 NWF

3.5 Zimmer-WHG 103/203
84.00 m2 NWF



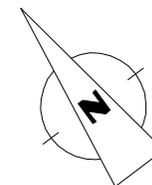
1.+2.Obergeschoss
Mst.: 1:150



Nettowohnflächen

2.5 Zimmer-WHG 301
74.50 m2 NWF

2.5 Zimmer-WHG 302
75.00 m2 NWF



Attikageschoss
Mst.: 1:150

Baubeschrieb

Rohbau Wohnhaus

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Balkonkragplatten in Stahlbeton. Aussenwände in Backstein mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Treppenhaus in Stahlbeton. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsboden.

Tiefgarage

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender. Ein- und Ausfahrt über die Liegenschaft Grabemattweg 14.

Dach

Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung Minergie[®], Flachdachabdichtung. Hauptdach mit extensiver Begrünung, Terrassen mit Zementplatten.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Anforderung Minergie[®]. Fassadenverputz und Balkonuntersichten gestrichen.

Fenster

Fenster in Kunststoff, 3-fache Isolierverglasung nach Anforderung Minergie[®]. In allen Wohnungen eine Hebeschiebetüre als Balkon-, Terrassen- bzw. Sitzplatzzugang. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse 1. Hauseingangsfenster im Erdgeschoss mit Metallverglasung

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren nach Plan, Bedienung mit Kurbel. Alle Rafflamellenstoren bei Fronten zu Sitzplätzen und Balkonen mit Motorenantrieb. Stoffmarkise bei Balkon resp. Sitzplatz, Bedienung mit Kurbel. In den Attikawohnungen Rafflamellenstoren in allen Räumen sowie Stoffmarkise mit Motorenantrieb.

Elektrotechnik

Zähler und Hauptsicherung im Kellergeschoss. Pro Wohnung eine Unterverteilung im Reduit. Kabelfernsehen. Telefon- und Radio/TV-Installationen in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern. Dank der sternförmigen Leerrohrinstallation ist eine individuelle EDV-Netzverkabelung jederzeit möglich. Halogeneinbauleuchten im Entrée und Korridor sowie über der Spüle in der Küche. Deckenlampenanschlüsse oder geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz und Balkon. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Heiztechnik

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum im Kellergeschoss. Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Pro Wohnung ein Wärmezähler mit zentraler Ablesung im Kellergeschoss. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler manuell regulierbar.

Lüftungsanlagen

Jede Wohnung wird durch die kontrollierte Lüftung gemäss Minergie[®]-Standard konstant belüftet. Das individuelle Lüftungsgerät ist im Reduit angeordnet. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und

anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Dies gewährleistet eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zentraler Speicher im Technikraum im Kellergeschoss. Wasserentkalkungsanlage. Pro Wohnung ein Warmwasserzähler mit zentraler Ablesung im Kellergeschoss. Waschmaschine und Kondenstrockner im Reduit jeder Wohnung. Ein Aussenhahn pro Erdgeschoss- und Attikawohnung.

Sanitärapparate

Alle Apparate Weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Waschtisch mit Einlochmischer, Wandklosett. Dusche: Duschwanne, Duschenmischer, Gleitstange, Duschtrennwand aus Glas, Waschbecken mit Einlochmischer, Wandklosett. Vollverchromte Garnituren, Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.

Küche

Fronten in Kunstharz belegt. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Glaskeramik-Kochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas.

Bodenbeläge

Treppenhaus mit Feinsteinzeug-Plattenbelag, Schmutzschleuse innen beim Hauseingang. Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Bad, Dusche, Reduit: Feinsteinzeug-Plattenbelag mit Sockel. Schlafräume: Riemen-Parkett in Eiche mit Holzsockel weiss. Balkone mit

Zementüberzug. Keller: Zementüberzug roh. Sitzplatz Erdgeschosswohnungen, Terrassen Attikawohnungen: Zementplatten. Balkon: Zementüberzug roh. Haupt-Treppenhaus: Feinsteinzeug-Plattenbelag. Technikraum im Kellergeschoss: Zementüberzug gestrichen. Tiefgarage: Hartbeton roh.

Wandbeläge

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände mit feinem Abrieb Weiss gestrichen. Reduit: Wände mit feinem Abrieb oder Einschichtputz weiss gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten an Wänden, gemäss Detailplänen. Übrige Wände mit Verputz. Keller: Wände roh. Tiefgarage: Wände und Stützen gestrichen.

Deckenbeläge

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Bad, Dusche: Decken Gipsglattstrich weiss gestrichen. Keller und Technikraum: Decke roh. Tiefgarage: Decke weiss gestrichen.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblatt in Holz gestrichen oder werksbeschichtet, weiss. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion. Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt werksbeschichtet. Schrankfronten, geschlossene Garderoben und Fenstersimse werksbeschichtet, weiss. 1 Vorhangschiene in den Wohn- und Schlafräumen sowie in den Nasszellen an der Fassade.

Schlosserarbeiten

Haupttreppenhaus: Metallgeländer mit Staketten. Balkone und Terrassen: Metallgeländer mit Blechfüllung.

Liftanlage

Sämtliche Wohnungen sind mit dem rollstuhlgängigen Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon.

Umgebung

Hauszugänge mit Asphaltbelag. Wege und Plätze mit Chausserie nach Plan. Private Gärten mit Rasen. Gestaltung Umgebung, Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss separaten Umgebungsplan. Allfällig durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

Allgemeine Informationen

Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Minergie® - Wohnbauten

Mit dem Bauen nach Minergie®-Standard wird eine sehr gute, zukunftsorientierte Bau- und Lebensqualität erreicht. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit der Komfortlüftung gewährleistet ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

Der thermische Komfort in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist hoch.

Durch die Komfortlüftung ist die Luft im Haus sauberer und somit auch gut geeignet für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimalen vortemperierten Luftmenge versorgt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen. Zudem werden ein erhöhter Lärmschutz und bei geschlossenen Fenstern eine höhere Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus Grabematt besteht aus 11 grosszügigen Kleinwohnungen mit 2 ½ und 3 ½ Zimmern und befindet sich in einer freundlichen, ruhigen Umgebung mit weiteren Mehrfamilienhäusern. Im UG befinden sich die Kellerräume, der Veloraum und die Tiefgarage mit 18 Plätzen.

Der Ausbau der Wohnungen bietet einen sehr hohen Standard:

- Minergie – Standard
- kontrollierte Lüftung
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- offene hochwertige Küche (mit Dampfgerar)
- Wohn- und Essbereich ab 35.5 m²
- Kunststoff – Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Bodenbeläge im Wohn- und Essbereich Platten, in den Schlafräumen Parkett
- Reduit in Wohnung mit eigener Waschmaschine und Tumbler
- Rafflamellenstoren bei Fronten zu Sitzplätzen und Balkonen mit Motorenantrieb
- in Attikawohnungen Rafflamellenstoren in allen Räumen sowie Stoffmarkise mit Motorenantrieb
- individuelle EDV – Netzverkabelung jederzeit möglich
- Ausrichtung Süd – West
- Lift

Die EG Wohnungen bieten nebst dem Sitzplatz auch noch etwas Grünfläche. Die oberen Wohnungen haben gedeckte Balkone bis 19.5m². Die Attikawohnungen überragen mit einer Terrasse von 90m² oder 50m².

Musterwohnungen im Rohbau sind ca. ab Juni 2015 vorhanden und können ab diesem Zeitpunkt gerne besichtigt werden.

Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus Grabematt liegt sehr zentral im Dorf. Niederrohrdorf bietet seinen Bewohnern eine sehr gute Infrastruktur und durch die Wohnlage am Grabemattweg auch einen sehr hohen Komfort. Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Schritten erreicht. Jegliche Versorgung kann einfach und bequem im Dorf erledigt werden. Einkauf (grosser Coop), Chäsi, Bäckerei, Post, Coiffeur, Kosmetik, Apotheke, Bank, Arzt, Cafés, Restaurants, alles ist in 5 – 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Niederrohrdorf bietet in alle Richtungen eine sehr gute Anbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind grössere Ortschaften wie Bremgarten, Baden oder Zürich sehr schnell erreichbar (ÖV Anschlüsse in alle Richtungen im 15 Minuten Takt). Der Autobahnanschluss nach Zürich, Bern / Basel ist nur 5 Fahrminuten entfernt.

Kurzübersicht Distanzen:

Bahnhof Mellingen, 5 Fahrminuten
Bahnhof Baden, 15 Fahrminuten
Zürich 20 Fahrminuten

Kurzportrait Niederrohrdorf

ländliche Wohngemeinde in der Region Baden, am Fuss des Rohrdorferbergs gelegen
Einwohner: 3'400
Steuerfuss: 97%
Bildung / Schulen: Kindergarten, Primarschule, Oberstufenzentrum Rohrdorferberg



Vermietung



Alte Bremgartenstrasse 22, 5443 Niederrohrdorf
Tel. 056 496 19 19 - info@wkuhn-ag.ch - www.wkuhn-ag.ch