



FELDSTRASSE WÜRENLOS

Exklusive Eigentumswohnungen
an begerhrter Wohnlage.



INHALT

| | |
|-------|---------------------------------|
| 4 | Gemeinde Würenlos |
| 6 | Projekt Feldstrasse |
| 8 | Ökologisch und nachhaltig |
| 10 | Kompetent betreut |
| 12-19 | Impressionen |
| 20 | Situationsplan |
| 22 | Tiefgaragen- und Kellergeschoss |
| 24 | Erdgeschoss |
| 26 | Obergeschoss |
| 28 | Attikageschoss |
| 30-35 | Impressionen |
| 36 | Baubeschrieb |

«Beliebte Wohngemeinde
im Kanton Aargau.»



GEMEINDE WÜRENLOS

Würenlos – attraktive Wohngemeinde

Die Gemeinde Würenlos mit rund 6400 Einwohnern liegt idyllisch zwischen Baden und Zürich. Das Dorf ist umgeben von einer weitgehend intakten Natur, in der sich Gross und Klein auf vielfältige Art und Weise erholen können. Der Liegenschaftmarkt in Würenlos wird als äusserst attraktiv eingestuft.

Gut erreichbar

Verkehrstechnisch liegt Würenlos sehr zentral und ist über die Autobahnanschlüsse (A1) in Wettingen und Dietikon optimal an das Strassenverkehrsnetz angebunden. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Bahn und Bus zur Verfügung. Die RVBW Linie 1 fährt Richtung Baden/Wettingen, der Ortsbus als Linie 11 zwischen dem Bahnhof Würenlos und dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach. Ab Bahnhof Würenlos fährt die S6 Richtung Baden und Zürich sowie die S3 ab Bahnhof Killwangen nach Zürich HB.

Einkaufsmöglichkeiten

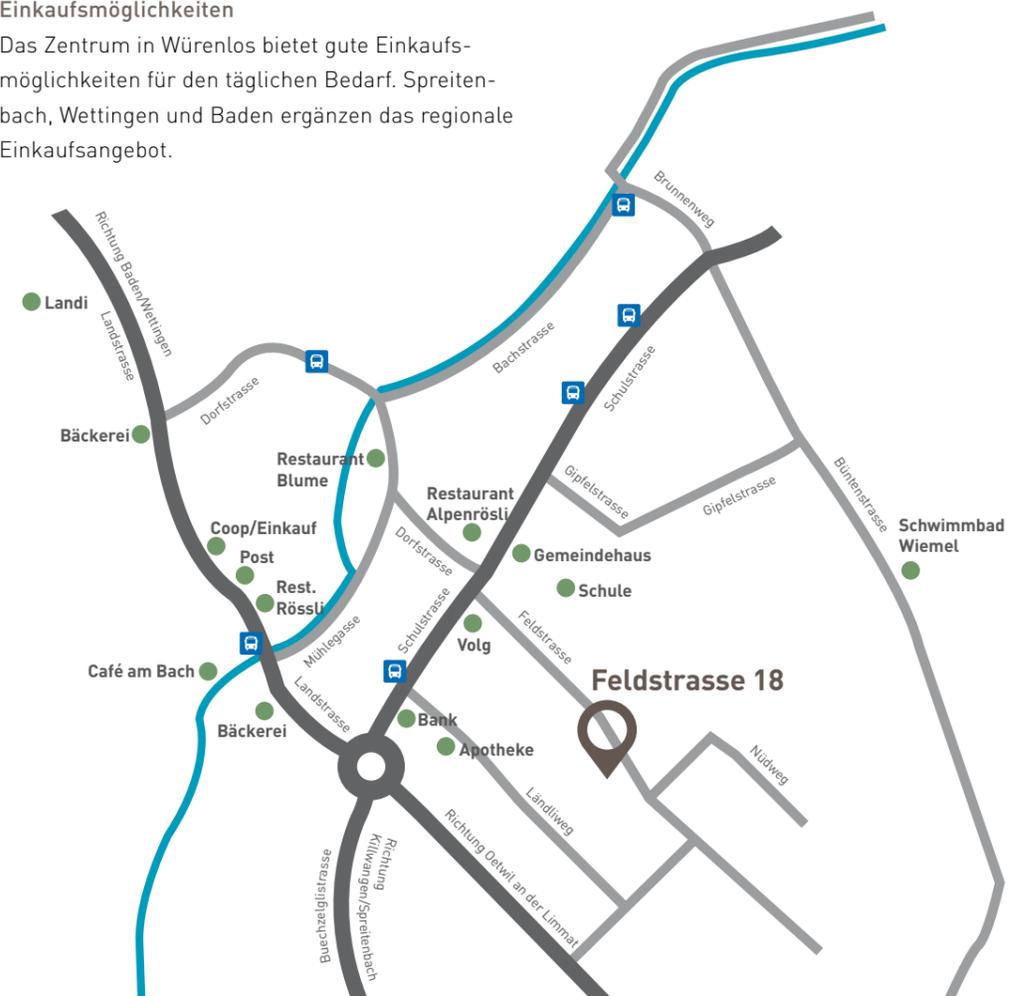
Das Zentrum in Würenlos bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Spreitenbach, Wettingen und Baden ergänzen das regionale Einkaufsangebot.

Schulen

In Würenlos werden die Schüler der Primarschule, der Realschule und der Sekundarschule unterrichtet. Die Bezirksschule wird in Wettingen besucht. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen.

Freizeit und Sport

Über 50 Vereine mit den unterschiedlichsten Interessen sorgen in Würenlos für viel Abwechslung in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit. Den zahlreichen Sportvereinen stehen mehrere Aussenanlagen und Turnhallen zur Verfügung. Im Sommer lockt das Freibad «Wiemel» mit verschiedenen beheizten Becken und einem Beachvolleyballfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch eine Boccia- und eine Tennisanlage.





«Begehrte Wohnlage.
Luxuriöser Innenausbau.»

FELDSTRASSE

Gut positioniert

Die Wohnüberbauung mit vier exklusiven Eigentumswohnungen entsteht an äusserst beehrter Wohnlage in Würenlos. Das gut besonnte Grundstück an der Feldstrasse 18 liegt zentral in einem ruhigen, grünen und sehr beliebten Einfamilienhausquartier. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, der Kindergarten, die Schule, eine Bushaltestelle sowie das Schwimmbad «Wiemel».

Luxuriöser Ausbaustandard

Die zwei architektonisch eleganten Baukörper beinhalten je eine 5.5-Zimmer-Gartenmaisonette- und eine 5.5-Zimmer-Attikamaisonettewohnung. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über grosszügige, private Gartenanteile. Zudem sind die Wohnungen mit einer internen Treppe direkt mit dem eigenen Keller, bzw. dem beheizten und ausgebauten Hauswirtschafts- und Hobbyraum verbunden.

Die durchdachten und lichtdurchfluteten Wohnräume sowie die überdurchschnittlich grossen Terrassen und Gartensitzplätze bieten einen nicht alltäglichen Komfort. Der luxuriöse Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. So werden beispielsweise sämtliche Wohn- und Schlafräume mit einem Landhausdielen-Eichenparkett ausgestattet. Des Weiteren überzeugen die modernen Küchen mit einer Kochinsel, grifflosen Küchenfronten und hochwertigen Geräten (Backofen, Kombi-Steamer,

Bora-Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Nullgradzone etc.). Für die Badezimmer sind grossformatige Wand- und Bodenbeläge sowie komfortable Apparate vorgesehen. Eine praktische Einbaugarderobe, der eigene Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine/Tumbler und einer Wasserenthärtungsanlage vervollständigen das umfassende Angebot. Ferner lässt das attraktive Grundrisskonzept den Käufern viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Hoher Wohnkomfort

Die Wohnungen werden im Minergie®-Standard erstellt und zertifiziert. Mit dem ökologischen Heizsystem (pro Wohnung eine eigene, unabhängige, energiesparende Erdsonden-Wärmepumpe) und der integrierten, individuell regulierbaren Wohnungslüftung leistet die Bauherrschaft einen Beitrag zum Klimaschutz. Die Gebäude sind zudem auf dem Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der dabei erzeugte nicht für den Eigenverbrauch genutzte Strom wird ins Netz eingespeisen und zu Gunsten der Eigentümer mit den Tarifen für Solarstrom vergütet. Die Einfahrt in die geschlossene Tiefgarage befindet sich auf der Nordseite des Grundstücks. Alle Wohnungen sind angenehm über den Lift ab dem Garagengeschoss erreichbar.

Der Bezug der Wohnungen ist auf Frühling 2020 vorgesehen.

«Sich wohlfühlen.
Zuhause sein.»



ÖKOLOGISCH UND NACHHALTIG

Minergie®-Wohnbauten

Mit dem Bauen nach Minergie®-Standard realisieren wir eine zukunftsorientierte, hohe Bau- und Wohnqualität mit modernster Technik. Die Kombination von optimierter Wärmedämmung und dem vollautomatischen Lüftungssystem ermöglicht ein ganzjährig behagliches Raumklima und einen tiefen Energieverbrauch. Gut gedämmte Aussenwände, Fenster, Böden und Dachflächen schützen vor dem Abkühlen der inneren Oberflächen im Winter wie auch vor sommerlichen Übertemperaturen. Die Behaglichkeit im Gebäude ist spürbar höher, der Aufenthalt angenehmer.

Wärmeerzeugung mit Erdwärme

Jede Wohnung hat eine eigene, elektronisch gesteuerte Wärmepumpenanlage, mit der das Heizwasser und das Brauchwarmwasser erwärmt wird. Dabei wird die Energie mittels einer Bohrung aus ca. 150-200m Tiefe geholt. Die Bohrung wird durch einen Geologen geplant und begleitet. Die Wärmeerzeugung mit Erdwärme gilt dank tiefem Stromverbrauch und Niedertemperatur-Bodenheizung als besonders sparsam und ökologisch.

Komfortlüftung

Die in der Wärmepumpenanlage integrierte Komfortlüftung versorgt jeden Raum mit der optimalen vortemperierten Luftmenge. Die Erneuerung der Raumluft geschieht kontinuierlich in minimaler Menge, Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Damit ist die Luft im Haus sauberer und

auch gut geeignet für Allergiker. Eine hohe Behaglichkeit in den Räumen ohne Zugerscheinungen wird durch den vollautomatischen Betrieb gewährleistet. Das konventionelle Lüften über die Fenster erübrigt sich, auch bei Abwesenheit der Bewohner ist ein ausgewogenes Raumklima gewährleistet.

Photovoltaik

Die Gebäude sind nach Vorgaben des Minergie®-Standards auf dem Dach der beiden Attikageschosse mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der dabei erzeugte, nicht für den Eigenverbrauch genutzte Strom wird ins Netz eingespeisen und zu Gunsten der Eigentümer mit den Tarifen für Solarstrom vergütet.

Einsparung von Energie und Kosten

Energieverluste durch schlechte Wärmedämmung und winterliches Abkühlen der Raumluft mit Lüften über die Fenster sind Vergangenheit. Damit lassen sich auch Heizkosten spürbar einsparen. Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren und in wenigen Jahren amortisieren. Die gute Bauqualität mit Minergie®-Zertifikat und den oben aufgelisteten, ökologisch nachhaltigen technischen Ausstattungen kann bei der Finanzierung der Wohnung bessere Konditionen bewirken und erhöht Werterhaltung und Wiederverkaufswert der Liegenschaft.

MINERGIE



«Grosszügige,
lichtdurchflutete
Wohnräume.»

KOMPETENT BETREUT

Bauherrschaft

Konsortium Feldstrasse bestehend aus
Möckel Baumschulen AG und Immobilien-Akzente AG
c/o Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen

Architekturbüro

Martin Oppliger
Dipl. Architekt ETH/SIA
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Verkauf

Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen
Telefon 056 282 42 82
info@derimmotip.ch
www.derimmotip.ch
www.feldstrasse.ch

MODERNE, ZEITLOSE ARCHITEKTUR



MITTEN IM BELIEBTEN EINFAMILIENHAUS-QUARTIER



GARTENWOHNUNG



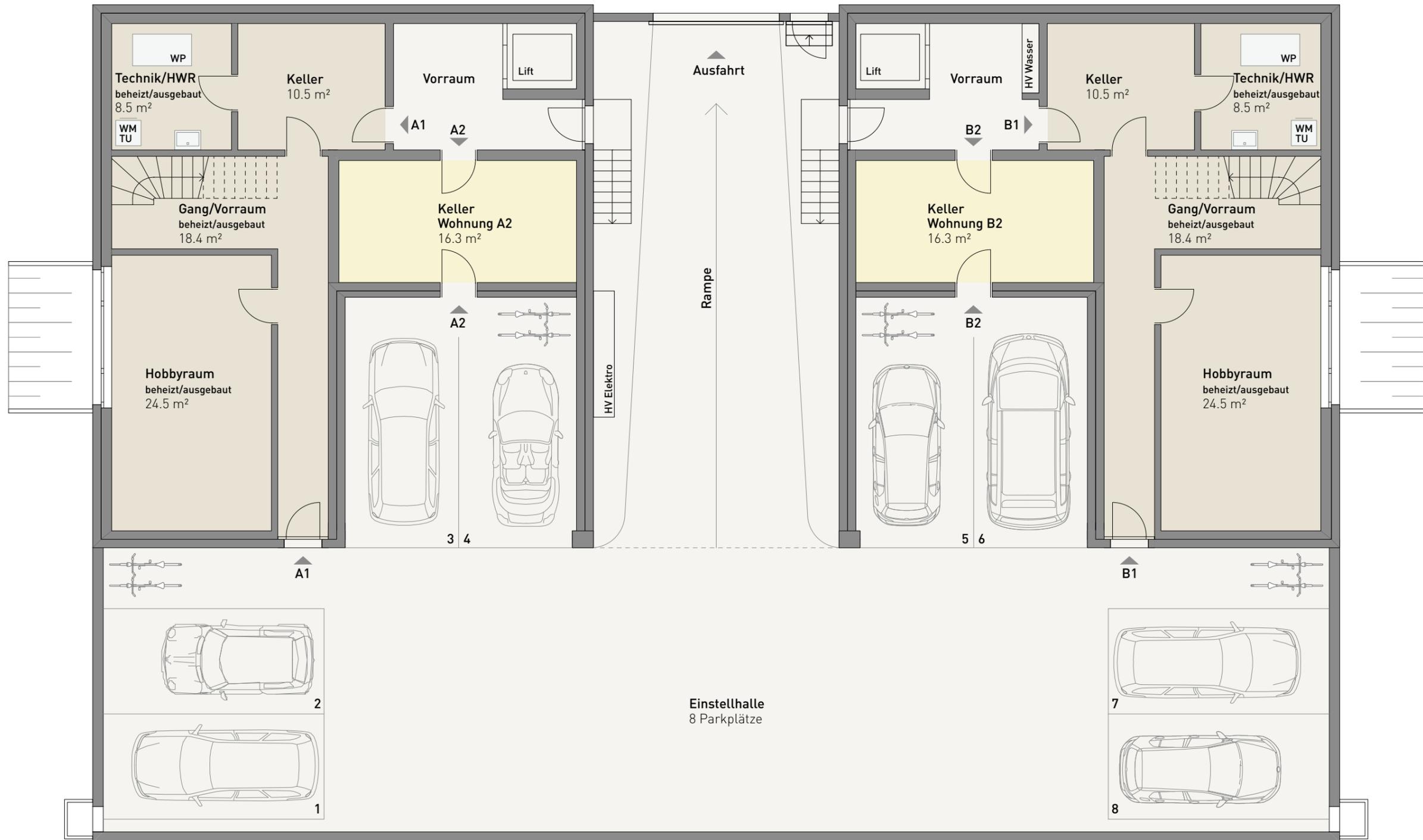
GARTENWOHNUNG



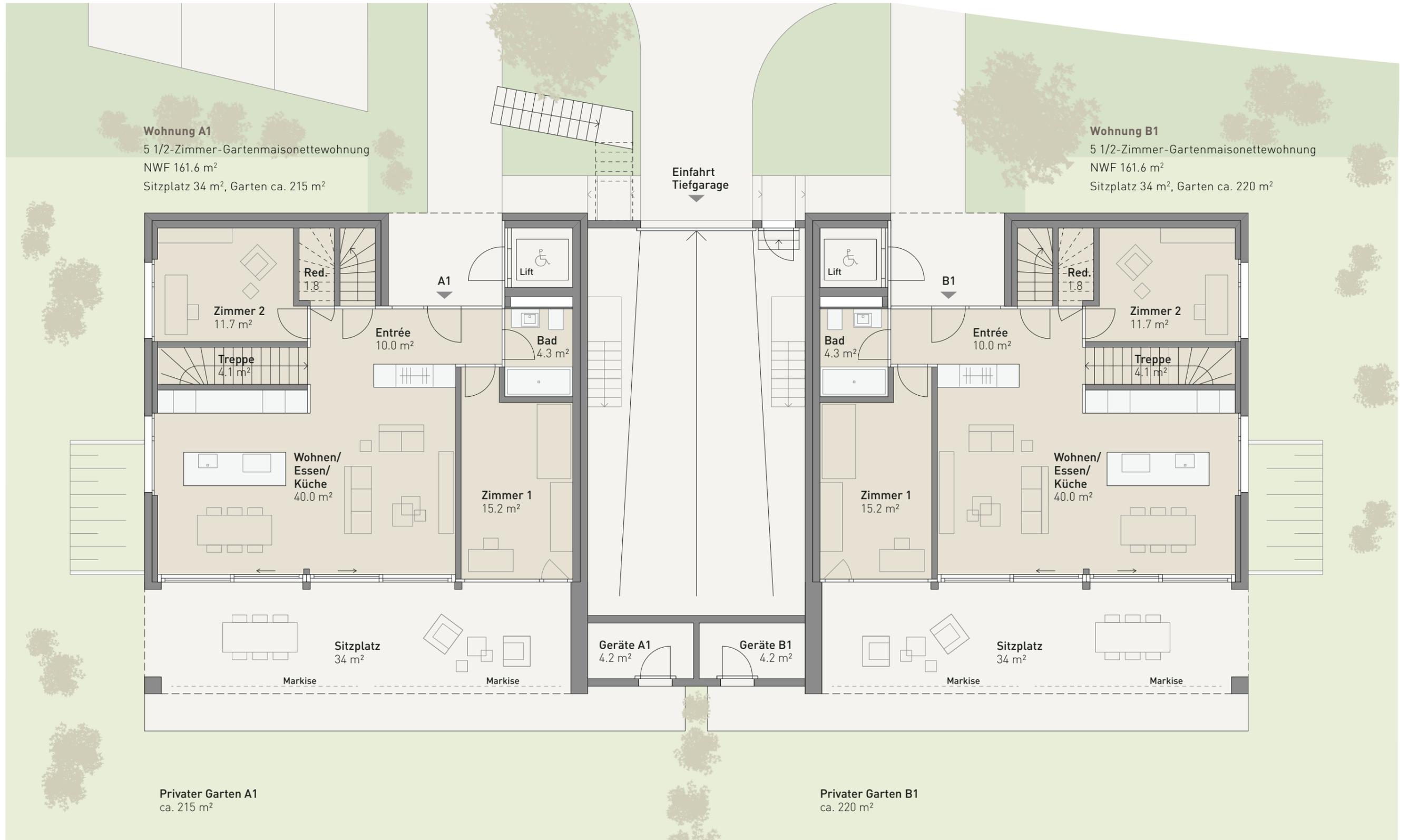
SITUATIONSPLAN



TIEFGARAGEN-/KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Wohnung A2

5 1/2-Zimmer-Attikamaisonettewohnung

NWF 148.5 m²

Terrasse 84.5 m²

Wohnung B2

5 1/2-Zimmer-Attikamaisonettewohnung

NWF 148.5 m²

Terrasse 84.5 m²



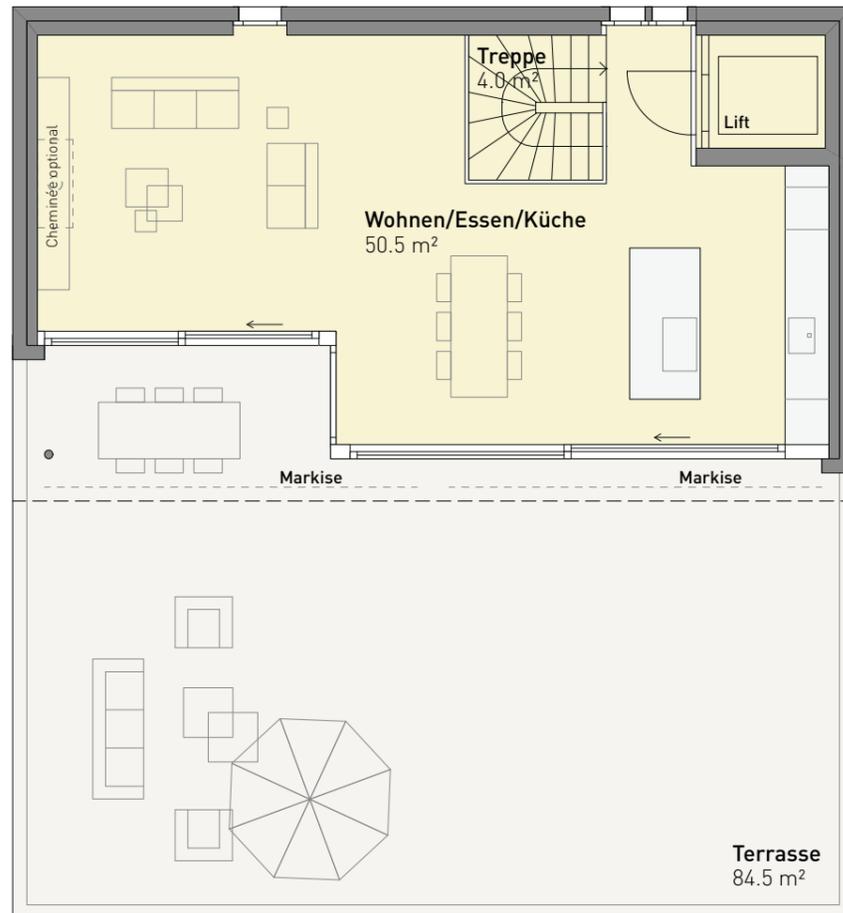
ATTIKAGESCHOSS

Wohnung A2

5 1/2-Zimmer-Attikamaisonettewohnung

NWF 148.5 m²

Terrasse 84.5 m²

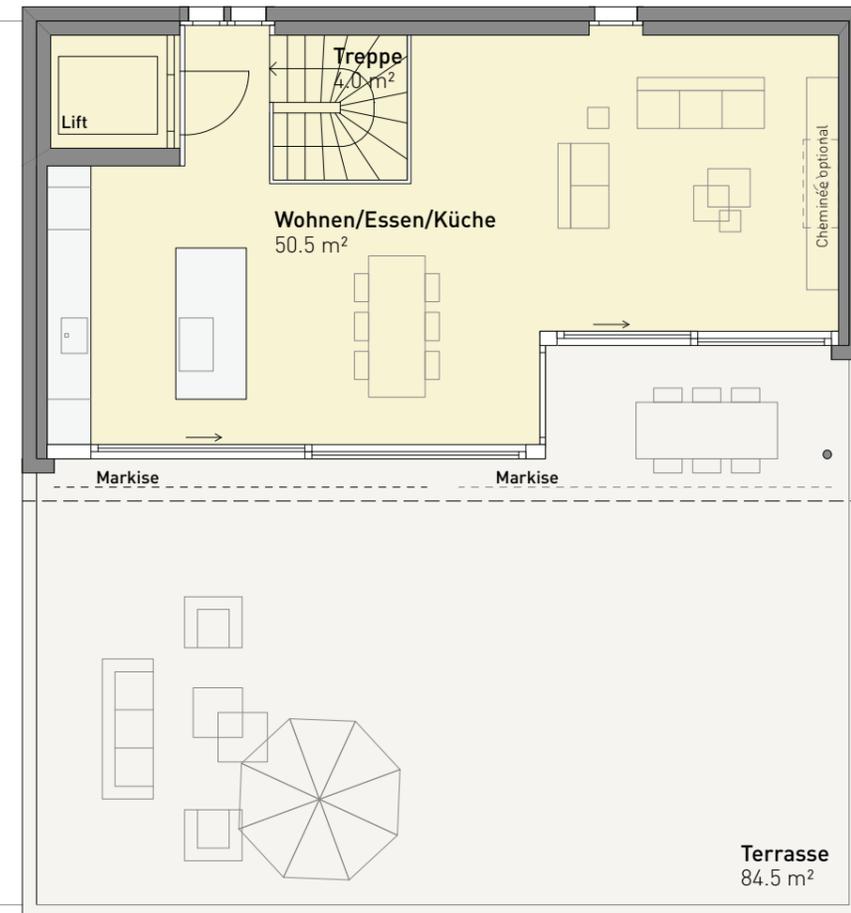


Wohnung B2

5 1/2-Zimmer-Attikamaisonettewohnung

NWF 148.5 m²

Terrasse 84.5 m²



ATTIKAWOHNUNG



ATTIKAWOHNUNG



ATTIKATERRASSE



BAUBESCHRIEB

Rohbau

Foundationen, Bodenplatte und Geschossdecken in Beton. Erdberührte Aussenwände und Bodenplatte in Beton, mit Perimeterdämmung. Abdichtung nach Vorschrift. Übrige Aussenwände in Beton oder Backstein mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Liftschacht und Treppen in Beton. Innenstützen in Stahl oder Beton. Kellerinnenwände in Kalksandstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Statik und Schallschutz nach erhöhten SIA-Anforderungen, Wärmedämmung nach Minergie®-Nachweis.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Anforderung Minergie®. Fassadenverputz gestrichen, gemäss Farbkonzept Architekt. Tiefgarageneinfahrt, Aussentreppe und Geräteräume im Erdgeschoss in Sichtbeton, lasiert.

Dach

Nicht begehbares Flachdach mit extensiver Begrünung. Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung Minergie®. Alle Spenglerarbeiten mit Chromnickelstahlblechen.

Terrassen/Sitzplätze

Belag mit keramischen Feinsteinzeugplatten, Format 50 x 100 cm, frostfest, in Splitt verlegt. Terrassen- und Balkongeländer aus Metall (Staketengeländer), einbrennlackiert. Seitliche Windschutzverglasung optional möglich.

Erschliessung/Lift

Alle Wohnungen sind angenehm über den Lift ab dem Garagen-/Kellergeschoss erreichbar. Direkter Liftzugang zu den Attikawohnungen mit Schlüssel- und Gästesteuerung.

Einstellhalle

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decke in Beton. Boden mit Hartbetonüberzug. Kipptor oder Sektionaltor mit elektrischem Torantrieb. Funkfernbedienung (ein Handsender pro Parkplatz).

Elektrotechnik

Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden grosszügig angeordnet. Telefon-, Radio- und Fernseh-Steckdosen (Multimediadosen) im Wohnzimmer sowie allen weiteren Zimmern vorhanden. LED-Einbauleuchten. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage.

Heiztechnik

Jede Wohnung verfügt im Technikraum über eine eigene, unabhängige, energiesparende Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung (Kombigerät). Die Geräte werden mittels Aussenfühler und elektrischer Regelung gesteuert. Wärmeverteilung mit Niedertemperaturbodenheizung. Jedes Zimmer ist einzeln regulierbar.

Photovoltaik

Photovoltaikanlagen auf beiden Attikadächern nach Anforderung Minergie®. Der nicht für den Eigengebrauch genutzte Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

Lüftungsanlagen

Jede Wohnung wird durch ein eigenes Lüftungsgerät mit eingebauter Wärmerückgewinnung konstant gelüftet. Dabei wird die Abluft aus den geruchs- bzw. feuchtbelasteten Räumen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung für die Warmwasseraufbereitung der Wärmepumpe zugeführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. Die Zuluft-einführung erfolgt zentral über die Wohn- und Schlafräume. Die Lüftung kann individuell reguliert werden.

Ökologie

Die Eigentumswohnungen werden im Minergie®-Standard erstellt und zertifiziert.

Sanitäranlagen

Für die Badezimmer sind komfortable Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl (Apparate gem. detaillierter Apparatliste). Alle Wohnungen verfügen über eine Waschmaschine, einen Wäschetrockner sowie einem Waschtrog im Hauswirtschaftsraum. Pro Wohnung ist zudem eine Wasserenthärtungsanlage vorgesehen. Aussenhahnen in den Gartenbereichen und auf den Attikaterrassen.

Küche

Moderne Qualitätsküche mit Heissluft-Kombibackofen, Steamer, Induktions-Kochfeld (Bora Tischlüfter), Kühlschrank mit Nullgradzone und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werksbelegt, diverse Farben zur Auswahl. Arbeitsflächen in Naturstein.

Gipserarbeiten

Wände und Decken Weissputz gestrichen. Technik-, Hauswirtschafts- und Kellerräume der EG-Wohnungen verputzt und weiss gestrichen. Keller Attikawohnungen roh, weiss gestrichen. Vorhangschienen flächenbündig in Weissputzdecken eingelegt. Alle Räume 1 Vorhangschiene ausser Hobbyraum und Nassräume.

Fenster und Haustüren

Fenster in Holz-Metall, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung nach Anforderung Minergie®. Fensterbank Aluminium. Pro Fenster ein Drehkipp-Flügel, daneben Festverglasung. Hebeschiebetüren bei Sitzplätzen und Terrassen gemäss Plan. Hauseingangstüren in Holz mit Aluminiumverstärkung. Glaseinsatz, Isolierverglasung 3-fach, Klarglas. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren mit Motorantrieb bei allen Fenstern, ausser Hobbyräume (UG Erdgeschosswohnungen). Sitzplätze und Terrassen mit je zwei Sonnenmarkisen (elektrisch bedienbar und witterungsgesteuert).

Schreinerarbeiten

Zimmertüren mit Blockfutterzargen und Türblatt in Holz, weiss gespritzt. Türfronten in der EG-Wohnung gemäss Plan sowie bei Lift und Redit in den oberen Geschossen: In Holz, weiss gestrichen. Garderobeneinbauten werksbeschichtet, weiss gestrichen. Interne Treppen mit Holzbrüstung, weiss gestrichen.

Bodenbelag in Holz

Landhausdielen Eichenparkett gebürstet und geölt, fünf Farben zur Auswahl, Format 2200 x 174 x 10 mm mit weissem Holzsockel: Entrée, Gang, Zimmer, Wohnen, Essen, Küche, interne Treppen (ausser Treppe ins UG).

Bodenbelag in Keramik

Grossformatige Boden- und Wandplatten, acht Farben zur Auswahl, Format 45 x 90 cm: Bad, Dusche, Technik, Hauswirtschaftsraum sowie Treppe ins UG inkl. Hobbyraum, Gang und Keller der EG-Wohnung.

Cheminée / Cheminéeofen

Einbau in den Attikageschossen optional möglich.

Umgebung

Zugangswege und Hauseingang mit Zementplattenbelag. Zufahrt Tiefgarage mit Asphaltbelag. Besucherparkplätze mit Sickersteinen. Seitliche Stützmauern bei den Abgrabungen der Hobbyraumfenster in Ortbeton oder mit Betonwinklelementen, Absturzsicherung mit Metallgeländer. Grundbepflanzung mit Sträuchern und Rasen.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs /Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

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

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Fotos visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

Auskunft und Verkauf

Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen

Telefon 056 282 42 82
info@derimmotip.ch
www.derimmotip.ch

