



# IM DORF WÜRENLOS

Wohnen  
an  
zentraler  
Lage.



# INHALT

<b>4</b>	Gemeinde Würenlos
<b>6</b>	Projekt «Im Dorf»
<b>8</b>	Ökologisch und nachhaltig
<b>10</b>	Kompetent betreut
<b>12</b>	Situationsplan
<b>14</b>	Tiefgarage
<b>16</b>	Untergeschoss
<b>18</b>	Erdgeschoss
<b>20</b>	1. Obergeschoss
<b>22</b>	2. Obergeschoss
<b>24</b>	Dachgeschoss
<b>26-37</b>	Impressionen
<b>38</b>	Baubeschrieb

Beliebte  
Gemeinde  
im Bezirk  
Baden.



# 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 Liegenschaftsmarkt 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

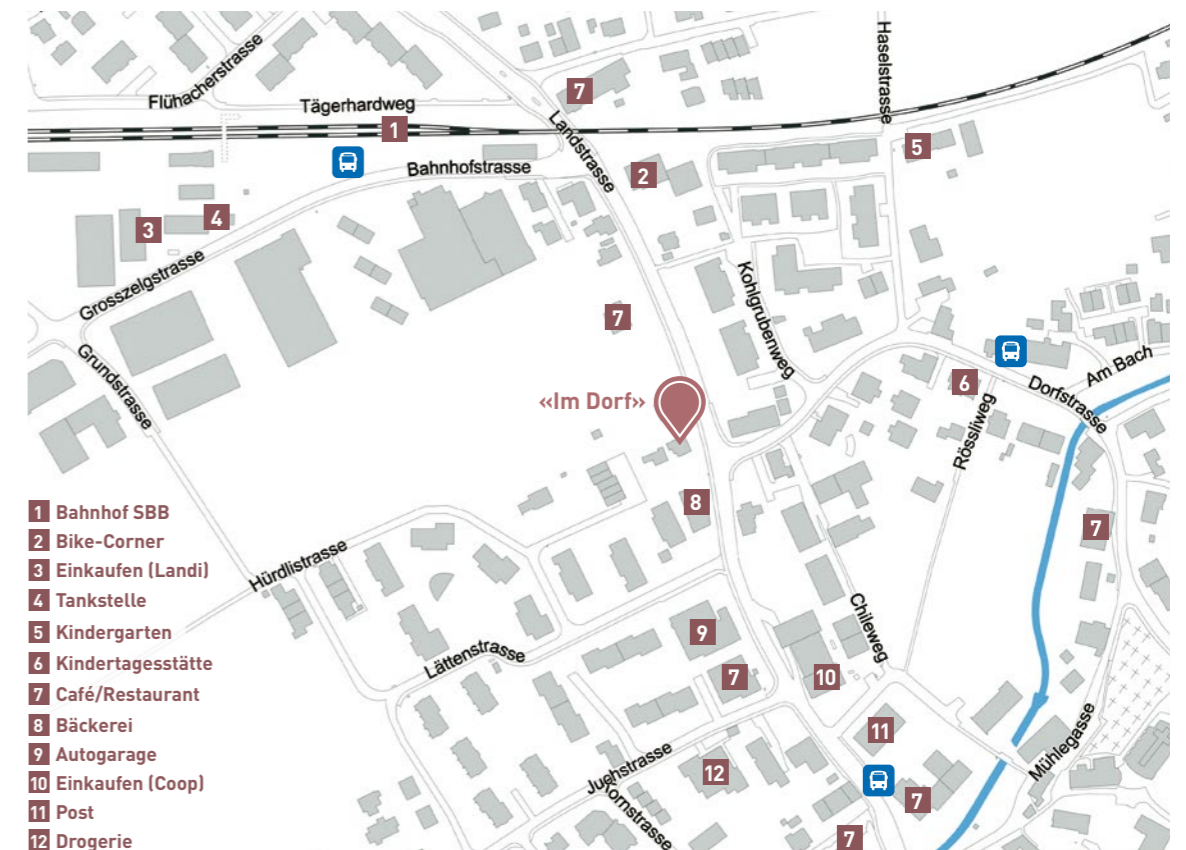
Das Zentrum in Würenlos bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Spreitenbach, Wettingen und Baden ergänzen das regionale Einkaufsangebot.

## 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.





Begehrte  
Wohnlage.  
Luxuriöser  
Innenausbau.

## PROJEKT «IM DORF»

### Gut positioniert

Die Wohnüberbauung «Im Dorf» mit acht exklusiven Eigentumswohnungen entsteht an bevorzugter Wohnlage in Würenlos. Das gut besonnte Grundstück an der Landstrasse liegt sehr zentral in einem belebten Wohnquartier. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, der Bahnhof sowie die Bushaltestelle.

### Hochwertiger Ausbaustandard

Der architektonisch elegante Baukörper beinhaltet attraktive Garten-, Etagen-, und Dachwohnungen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über grosszügige, private Gartenanteile und sind zudem 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, gedeckten 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 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 (zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe) und der pro Wohnung eigenen und individuell regulierbaren Wohnungslüftung leistet die Bauherrschaft einen Beitrag zum Klimaschutz. Das Gebäude ist zudem auf dem Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der dabei erzeugte Solarstrom wird durch die Stockwerkeigentümer genutzt. Eine allfällige Überschussproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und vom zuständigen Netzbetreiber vergütet. Die Einfahrt in die geschlossene Tiefgarage erfolgt via der Wohnüberbauung «Steinhof». Alle Wohnungen sind angenehm über den Lift ab dem Garagengeschoss erreichbar.

Sich  
wohl fühlen.  
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 kontrollierten 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.

## Frischluft

Durch die kontrollierte Lüftung ist die Luft in der Wohnung sauberer und somit auch ideal für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimalen vortemperierten Luftmenge versorgt. Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen. Zudem wird ein erhöhter Lärmschutz und bei geschlossenen Fenstern eine höhere Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

## Photovoltaik

Das Gebäude ist nach den neusten Vorgaben des Minergie-Standards mit einer Photovoltaikanlage, welche sich auf dem Dach befindet, ausgestattet. Der dabei erzeugte Solarstrom wird durch die Stockwerkeigentümer genutzt. Eine allfällige Überproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und vom zuständigen Netzbetreiber vergütet.

## Einsparung von Energie und Kosten

Jede eingesparte Kilowattstunde macht sich auf dem Konto bemerkbar – während Jahrzehnten. Allfällige Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren. In der Regel sind Minergie-Investitionen nach sieben Jahren amortisiert. Das Label ermöglicht bei ausgewählten Banken den Antrag für eine Hypothek mit Spezialkonditionen. Die Bauqualität wirkt sich auch auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft sehr stark aus. Der Mehrwert eines Minergie-Wohnhauses beträgt gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank bei einem späteren Wiederverkauf rund 3,5 bis 7%.

**MINERGIE®**



Grosszügige,  
lichtdurch-  
flutete  
Wohnräume.

# KOMPETENT BETREUT

## **Bauherrschaft**

Konsortium Landstrasse 54  
c/o Immotip AG  
Schönaustrasse 59  
5430 Wettingen

## **Architekturbüro**

Architektur Baumgartner  
Quellenweg 11  
5436 Würenlos

## **Verkauf**

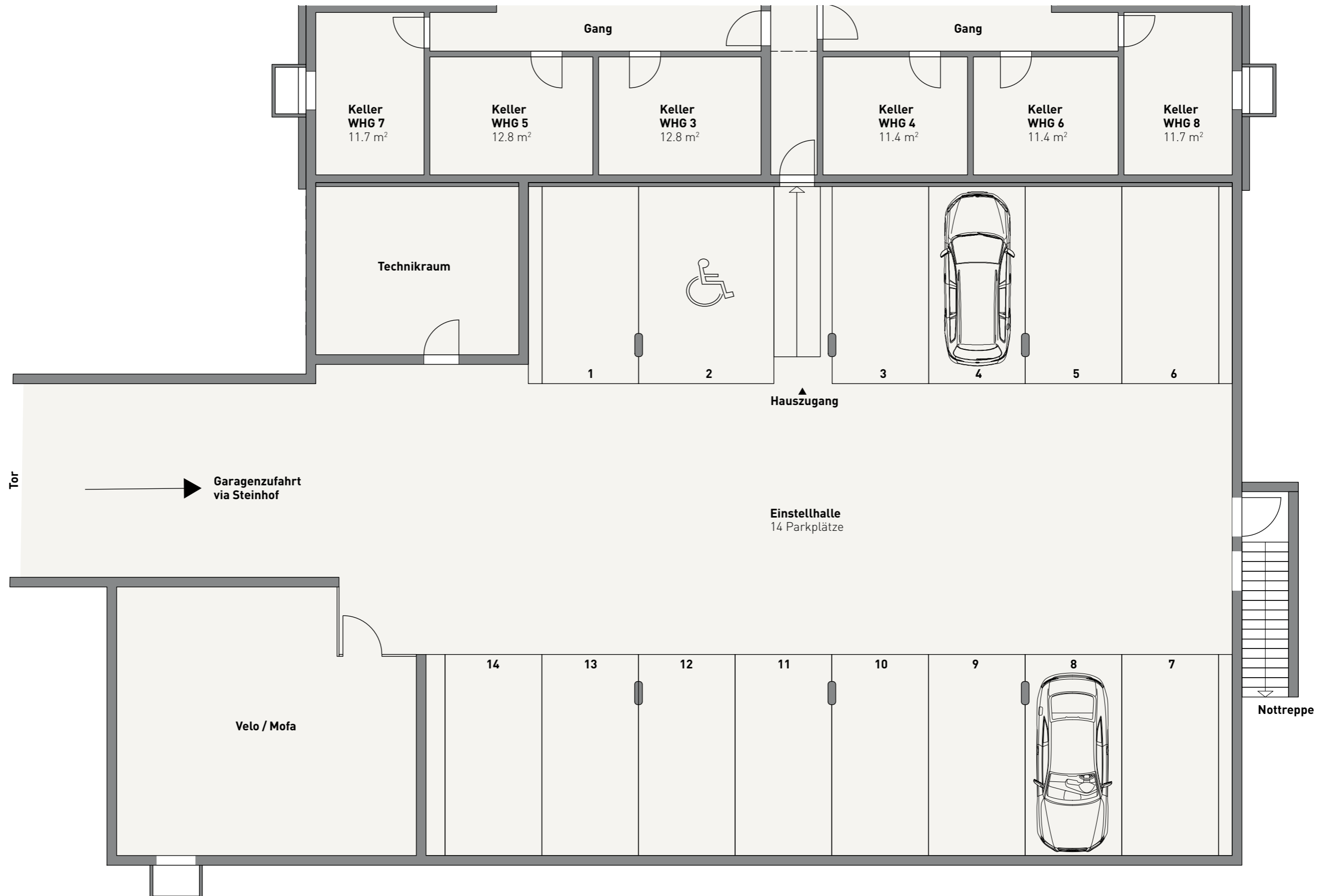
Immotip AG  
Schönaustrasse 59  
5430 Wettingen  
Telefon 056 282 42 82  
[www.derimmotip.ch](http://www.derimmotip.ch)  
[www.im-dorf.ch](http://www.im-dorf.ch)



# SITUATIONSPLAN



# TIEFGARAGE





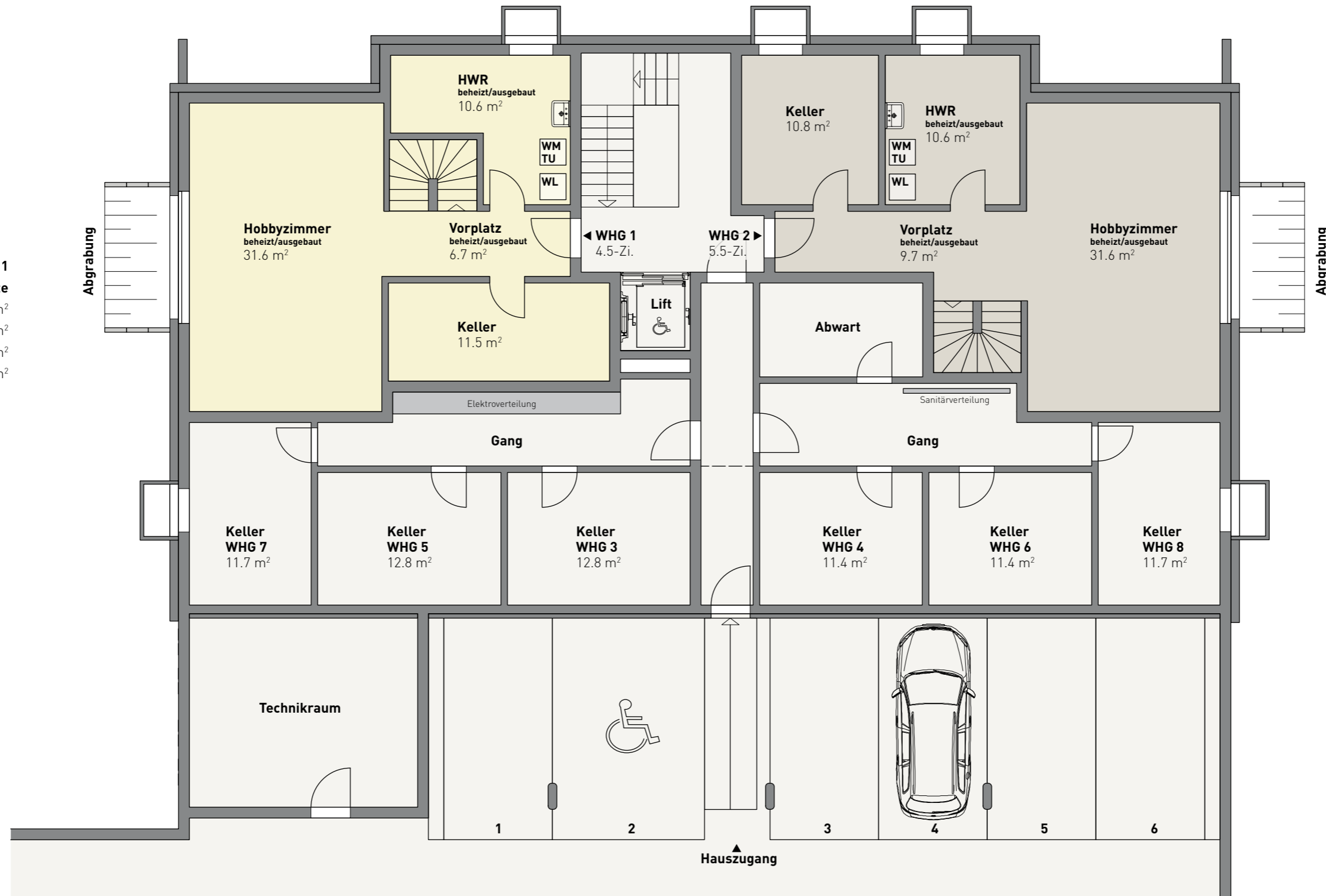
# UNTERGESCHOSS

## Wohnung 1 4.5-Zimmer-Maisonette

Wohnfläche: 162.4 m<sup>2</sup>  
Sitzplätze: 43.0 m<sup>2</sup>  
Priv. Garten: ca. 144 m<sup>2</sup>  
Keller: 11.5 m<sup>2</sup>

## Wohnung 2 5.5-Zimmer-Maisonette

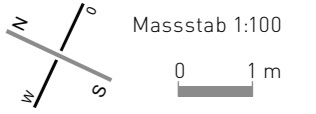
Wohnfläche: 181.4 m<sup>2</sup>  
Sitzplätze: 43.0 m<sup>2</sup>  
Priv. Garten: ca. 197 m<sup>2</sup>  
Keller: 10.8 m<sup>2</sup>



# ERDGESCHOSS



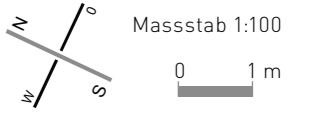
# 1. OBERGESCHOSS



# 2. OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# AUSSENANSICHT



# ERDGESCHOSS



# ERDGESCHOSS





# ERDGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# 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.

## Dach

Satteldach als Sparrendach oder Rippdach in Elementbau ausgeführt. Schrägdach mit Tonziegeleindeckung, hinterlüftet, Weichfaserunterdach mit Folie. Zellulose-Wärmedämmung zwischen Sparren oder Rippenkonstruktion eingeblassen, oder konventionell mit mineralischer Wärmedämmung ausgeführt. Wärmedämmung nach Anforderung Minergie. Alle Spenglerarbeiten mit Chromnickelstahlblechen (Uginox).

## Terrassen/Sitzplätze/Balkone

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

## Treppenhaus/Erschliessung/Lift

Betontreppen zur Aufnahme eines keram. Plattenbelages. Geländer aus Metall. Alle Geschosse sind angenehm über einen rollstuhlgängigen Lift ab dem Garagen-/Kellergeschoss erreichbar.

## Einstellhalle

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decke in Beton. Boden mit Hartbetonüberzug. Verbindungstor über die Nachbarerschliessung mit elektrischem Torantrieb. Funkfernbedienung (ein Handsender pro Parkplatz).

## Elektroinstallation

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, gemäss sep. Elektroplan.

## Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung durch zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe im Technikraum. Schalldämm-Kanalanlage in Lufteinlass und Luftauslass über Lichtschacht. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Bodenheizung. Das Warmwasser wird durch die Wärmepumpe ganzjährig erzeugt.

## Photovoltaik

Auf Dach-Photovoltaikanlage nach Anforderungen Minergie. Der dabei erzeugte Solarstrom wird durch die Stockwerkeigentümer genutzt. Eine allfällige Überschussproduktion wird ins öffentliche Netz eingespeist und vom zuständigen Netzbetreiber vergütet.

## Lüftungsanlagen

Jede Wohnung wird durch ein eigenes Lüftungsgerät mit eingebauter Wärmerückgewinnung konstant gelüftet. Die Zuluftführung 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 eigene Waschmaschine einen Tumbler sowie einen Waschtrog in der Waschküche. Wasserenthärtungsanlage zentral im Technikraum.

## Küche

Moderne Qualitätsküche mit Heissluft-Kombi-Backofen, Kombi-Steamer, Induktions-Kochfeld (Bora Tischlüfter), Kühlschrank mit Nullgradzone und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werksbelegt, diverse Farben zur Auswahl. Ablageflächen in Naturstein, gemäss sep. Küchenplan, Detailbeschreibung und Apparatliste.

## Gipserarbeiten

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

## Fenster und Wohnungstüren

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

## Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren mit Motorantrieb bei allen Fenstern, ausser Hobbyraum (UG Erdgeschosswohnung). Sitzplätze und Terrassen (Westseite) mit je einer Sonnenmarkise (elektrisch bedienbar und witterungsgesteuert).

## Schreinerarbeiten

Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Volltüre 40 mm stumpf einschlagend, gestrichen. Schloss mit Zifferenschlüssel, Drückergarnitur Chromstahl mit Rosetten. Garderobeneinbauten werksbeschichtet.

## Bodenbelag in Holz

Landhausdielen Eichenparkett gebürstet und geölt, 7 Farben zur Auswahl, Format 2205 x 176 mm mit weissem Holzsockel: Entrée, Gang, Zimmer, Wohnen, Essen, Küche.

## Bodenbelag in Keramik

Grossformatige Boden- und Wandplatten, acht Farben zur Auswahl, Format 450 x 900 mm: Bad, Dusche, HWR, sowie interne Treppe ins UG inkl. Hobbyraum, Gang und Vorplatz.

## Umgebung

Zugangswege und Hauseingang mit Zementplattenbelag. Besucherparkplätze mit Sickersteinen. Seitliche Stützmauern bei den Abgrabungen der Hobbyraumfenster in Ortbeton oder mit Betonwinkelementen, 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. Inhalt Broschüre ist Eigentum der Immotip AG.

## **Auskunft und Verkauf**

Immotip AG  
Schönaustrasse 59  
5430 Wettingen

Telefon 056 282 42 82  
[info@derimmotip.ch](mailto:info@derimmotip.ch)  
[www.derimmotip.ch](http://www.derimmotip.ch)  
[www.im-dorf.ch](http://www.im-dorf.ch)

