Ahorn Weg^{BADEN}



INHALT

- 05 Stadt Baden
- 06 Projekt Ahornweg
- 09 Minergie-Standard
- 11 Kompetent betreut
- 12 Situationsplan
- 13 Untergeschoss
- 14 Erdgeschoss
- 16 Obergeschoss
- 18 Attikageschoss
- 38 Baubeschrieb



STADT BADEN

WELTOFFEN UND LEBENSFROH

Mit rund 18'000 Einwohnern und bis zu 20'000 Zugpendlern ist Baden das charakteristische Zentrum eines Ballungsraumes von rund 100'000 Menschen. Baden ist Teil der Agglomeration Zürich, wobei die dynamische Kleinstadt trotz internationaler Prägung durch global tätige Firmen ihren eigenständigen Charakter bewahrt hat. Die Stadt mit den mineralreichsten Schweizer Thermalquellen trägt das Gütesiegel «Wellness-Destination» und verfügt auch über verschiedene Gesundheits- und Therapiezentren. Nebst kosmopolitischem Leben und einem selbstbewussten Kulturangebot bietet allein die Innenstadt auf rund 30'000 m² Ladenfläche viel Auswahl beim Einkaufen.

MODERNSTE INFRASTRUKTUR UND TIEFE KOSTEN

Baden investiert nachhaltig in komfortable Gewerbezonen, sehr fortschrittliche Seminarzentren, einzigartige Bildungs- und Kulturstätten, die historische Altstadt mit attraktivem Ladenmix, das dichte ÖV-Netz, die internationalen Zugverbindungen und das erstklassige Parkplatzangebot. Bereits 1'600 in Baden ansässige Unternehmen sowie deren Mitarbeitende profitieren nebst all diesen Privilegien zusätzlich noch vom günstigen Steuerklima.

GUT ERREICHBAR

Verkehrstechnisch ist Baden hervorragend positioniert und besser an die Wirtschaftsmetropole angebunden als manches Zürcher Aussenquartier. Den Hauptbahnhof Zürich erreicht man in 15, den Flughafen in 25 und Basel in 50 Minuten. Deutschland ist nur 25 km entfernt. Die Stadt ist von zwei Seiten an die wichtigsten Autobahnachsen der Deutschschweiz angeschlossen. Die charmante Altstadt von Baden hingegen ist verkehrsfrei. In den letzten Jahren hat die Stadt viel in öffentliche Freiräume investiert und dadurch Lebensqualität gewonnen. Der Schweizer Heimatschutz verleiht deshalb Baden den Wakker-Preis 2020.





PROJEKT AHORNWEG

LEBENSQUALITÄT IM STÄDTISCHEN GRÜN

Auf der Badener Allmend entsteht eine exklusive Wohnüberbauung mit fünf Eigentumswohnungen. Sie wohnen an einer der nobelsten Adressen der Stadt am Ahornweg 10 – gut besonnt und umgeben von einer grünen Parklandschaft. Das ruhige Quartier sichert Ihnen viel Lebensqualität. In wenigen Schritten erreichen Sie gleich zwei Bushaltestellen. Im Quartierladen «Chrättli» posten Sie alles für den täglichen Gebrauch. Grössere Einkäufe erledigen Sie im nahegelegenen Stadtzentrum, das Sie zu Fuss, mit dem Velo, Bus oder Auto einfach erreichen. Ihre Kinder besuchen den Kindergarten ein paar Strassen weiter – auch eine Tagesbetreuung und mehrere Spielplätze befinden sich in der Nachbarschaft. Das Quartier ist umgeben von Natur und bietet vielfältige Aktivitäten zur Erholung für Gross und Klein.

LUXURIÖSER AUSBAUSTANDARD

Die Überbauung fügt sich elegant in die Umgebung ein. Je zwei Garten- und Geschosswohnungen sowie eine Attikawohnung stehen Ihnen zur Auswahl. Beide Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen ausgedehnten, privaten Gartenanteil.

Wenn Sie licht- und sonnendurchflutete Wohnräume mögen, kommen Sie garantiert auf Ihre Kosten – egal, in welchem Hausteil Sie wohnen. Weitläufige Terrassen und Sitzplätze laden Sie zum Sonnenbaden oder einfach zum Verweilen an der frischen Luft ein. Sie geniessen einen Komfort, der weit über das Alltägliche hinausgeht.

Davon zeugt auch der luxuriöse Ausbaustandard: Alle Wohnräume sind mit edlem Landhausdielen-Eichenparkett ausgestattet. Die Küchen haben eine Kochinsel, lackierte, grifflose Fronten und eine Top-Ausstattung: Backofen, Kombi-Steamer, Induktionsherd (Bora), Kühlschrank mit Null-Grad-Zone und vieles mehr. Natürlich gilt das auch für die Badezimmer – grossformatige Wand- und Bodenbeläge und State-of-the-Art-Apparate lassen keine Wünsche offen. Zudem vereinfachen Ihnen praktische Ergänzungen den Alltag, wie die Einbaugarderobe oder der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Tumbler. Natürlich lässt Ihnen das Grundrisskonzept viel Spielraum für eigene Ideen.

NACHHALTIG WOHNEN

Die Liegenschaft wird im Minergie-Standard erstellt und zertifiziert. Das heisst: Sie sparen Energie und Geld, schützen Umwelt und wohnen gleichzeitig äusserst behaglich. Dank individuell regulierbarer Lüftung wird Ihre Wohnung konstant mit Frischluft versorgt. Eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpe liefert die benötige Heizenergie – auf dem Dach befindet sich zusätzlich eine Photovoltaikanlage. Überschüssiger Strom wird wieder ins Netz eingespiesen und zu Ihren Gunsten zu Solarstrom-Tarifen vergütet. Ein weiteres Highlight finden Sie im Untergeschoss: Eine geschlossene Tiefgarage mit hauseigener Ladestation für Elektrofahrzeuge. Von hier aus erreichen Sie alle Etagen bequem per Lift.

Die Wohnungen sind voraussichtlich ab Sommer 2022 bezugsbereit. Vorfreude ist ab sofort möglich.



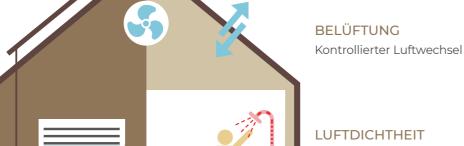
MINERGIE STANDARD



Produktion von Energiestrom

WÄRMEDÄMMUNG

Erhöhte Wärmedämmung (Aussenwände, Dach, Fenster)



Luftdichte Gebäudehülle

WARMWASSER

Minimierter Energiebedarf

100% FOSSILFREIE ENERGIE

Beheizung mittels zentraler

Erdsonden-Wärmepumpe



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 ganzjährlich 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

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

Mit der sogenannten FreeCooling-Funktion stellt die Wärmepumpe im Sommer automatisch ihre Funktionsweise um und produziert leicht gekühltes Wasser, das über das Bodenheizungssystem die Raumluft in den Wohnungen um einige Grad abkühlen kann. Über den Bodenheizungsverteiler lässt sich jeder Raum individuell einstellen.

PHOTOVOLTAIK

Das Gebäude ist nach Vorgaben des Minergie®-Standard auf dem Dach des Attikageschosses mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der dabei erzeugte, nicht für den Eigenverbrauch genutzte Strom wird ins Netz eingespeist und zu Gunsten der Eigentümer mit den Tarifen für Solarstrom vergütet.

KOMFORTLÜFTUNG

Jede Wohnung hat eine eigene Lüftungsanlage. Die 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.

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 Baugualität 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.

9



KOMPETENT BETREUT

BAUHERRSCHAFT

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

ARCHITEKTURBÜRO

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

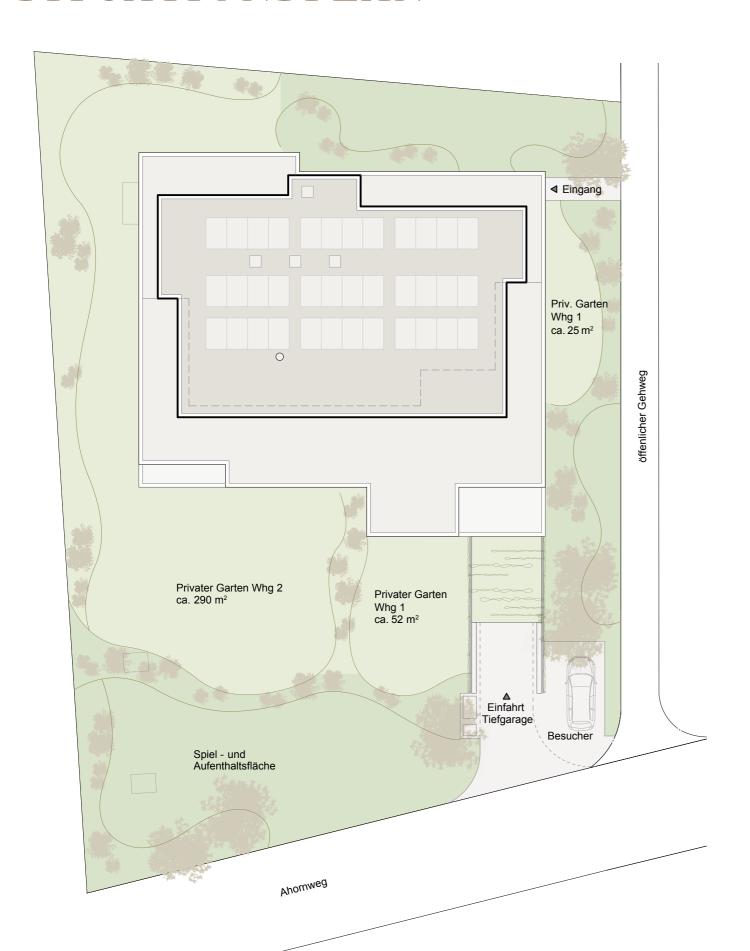
VERKAUF

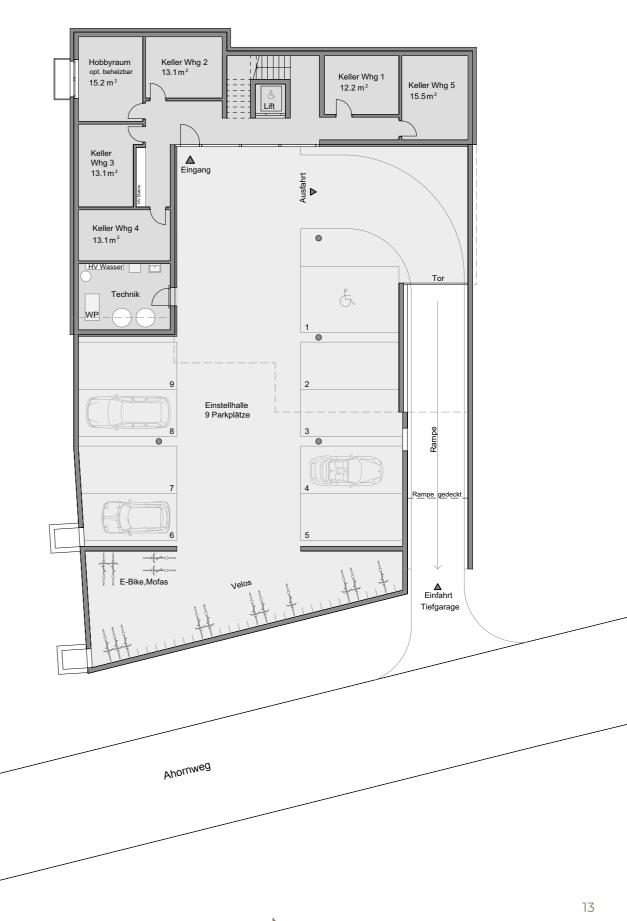
Immotip AG Schönaustrasse 59 5430 Wettingen Tel. 056 282 42 82 www.derimmotip.ch info@derimmotip.ch



SITUATIONSPLAN

UNTERGESCHOSS



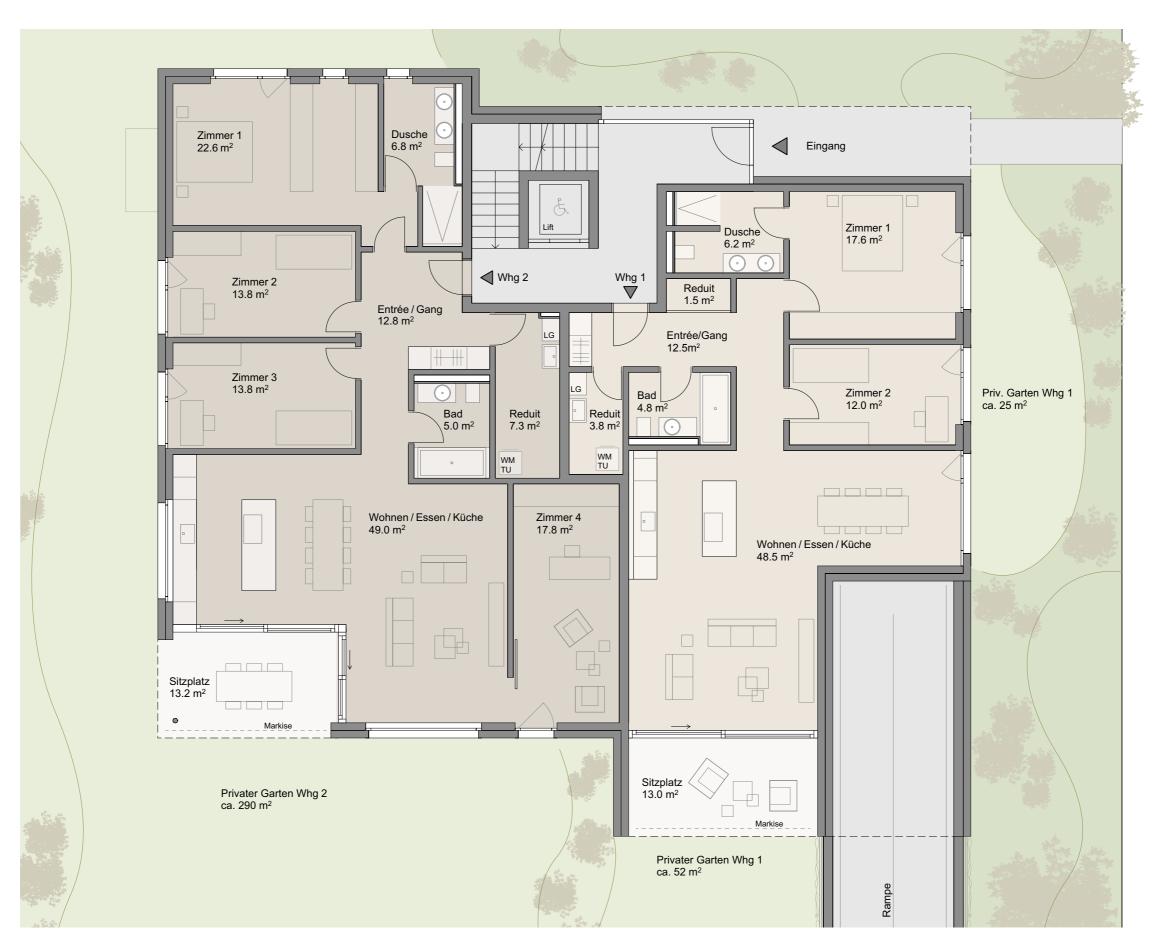


N MASSSTAB 1:200

ERDGESCHOSS

WOHNUNG 2

5.5 Zimmer NWF: 148.9 m² Sitzplatz: 13.2 m² Garten: 290 m²



WOHNUNG 1

3.5 Zimmer NWF: 106.9 m² Sitzplatz: 13.0 m² Garten: 77 m²

N MASSSTAB 1:100 0M 1 3 5M

OBERGESCHOSS

WOHNUNG 4

4.5 Zimmer NWF: 132.3 m² Terrasse: 19.5 m²

16



WOHNUNG 3

4.5 Zimmer NWF: 139.6 m² Terrasse: 26.4 m²

OM 1 3 5M

ATTIKAGESCHOSS

WOHNUNG 5

5.5 Zimmer NWF: 155.2 m² Terrasse: 131 m²





















BAUBESCHRIEB

ROHBAU

Fundationen, 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

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

TERRASSEN/SITZPLÄTZE

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

TREPPENHAUS/ERSCHLIESSUNG/LIFT

Betontreppen zur Aufnahme eines Bodenbelags. Handlauf aus Metall. Alle Wohnungen sind angenehm über einen rollstuhlgängigen Lift ab dem Garagen-/Kellergeschoss erreichbar. Direkter Liftzugang zur Attikawohnung mit Schlüssel- und Gästesteuerung.

EINSTELLHALLE

Fundationen, 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.

E-MOBILITY

Grundinstallation "Ladestationen für Elektrofahrzeuge" inkl. Last-, Lade- und Verrechnungsmanagement. Mit dieser Grundinstallation kann jeder Eigentümer eines Parkplatzes eine Ladestation ohne weitere Installationen an die Grundinstallation anschliessen und sein Elektroauto aufladen (Mehrkosten Ladestation zu Lasten Eigentümer).

PHOTOVOLTAIK

Photovoltaikanlage auf dem Dach des Attikageschosses nach Anforderung Minergie®. Der nicht für den Eigengebrauch genutzte Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und zu Gunsten der Eigentümer mit den Tarifen für Solarstrom vergütet.

HEIZTECHNIK

Wärme- und Warmwassererzeugung mit einer zentralen Erdsonden-Wärmepumpenanlage im Technikraum. Wärmeverteilung mit Niedertemperaturbodenheizung. Jeder Raum ist einzeln mit einem Raumthermostat regulierbar (inkl. Nasszellen und Nebenräume). FreeCooling-Funktion im Sommer durch automatisch gesteuerte Umkehrfunktion der Wärmepumpe. Erzeugung von leicht gekühltem Wasser, das über das Bodenheizungssystem die Raumluft in den Wohnungen um einige Grad abkühlen kann. Eine Kühlung mit demselben System über die Decke ist optional möglich.

LÜFTUNGSANLAGEN

Jede Wohnung wird durch ein eigenes Lüftungsgerät mit eingebauter Wärmerückgewinnung konstant gelüftet. Dabei wird die Abluft aus den geruchs- bzw. feuchtbelasteten Räumen abgesaugt. Die Zulufteinführung erfolgt über die Wohn- und Schlafräume. Die Lüftung kann individuell reguliert werden.

ÖKOLOGIF

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

SANITÄRANLAGEN

Für die Badezimmer sind hochwertige Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl (Apparate gem. detaillierter Apparateliste). Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine, einen Tumbler sowie einen Waschtrog im Reduit. Wasserenthärtungsanlage zentral im Technikraum. Aussenhahnen in den Gartenbereichen und auf den Terrassen.

CHEMINÉE / CHEMINÉEOFEN

Einbau im Attikageschoss optional möglich.

KÜCHF

Moderne, schweizer Qualitätsküche mit Heissluft-Kombibackofen, Steamer, Induktions-Kochfeld (Bora Tischlüfter), Kühlschrank mit Nullgradzone und Geschirrspüler. Fronten gespritzt, Farbe nach Wahl. Ablageflächen in Granit (Details gemäss separatem Küchenplan, Detailbeschrieb und Apparateliste).

GIPSERARBEITEN

Wände und Decken Weissputz gestrichen. Vorhangschienen flächenbündig in Weissputzdecken eingelegt. Alle Räume eine Vorhangschiene ausser Nassräume. Technik und Kellerräume im UG: Wände und Decken roh, weiss gestrichen.

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. Raumhohe Fenster im Obergeschoss mit Glasgeländer. Hebeschiebetüren bei Sitzplätzen und Terrassen gemäss Plan. Wohnungseingangstüren in Holz mit Aluminiumverstärkung. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion.

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren mit Motorantrieb bei allen Fenstern. Sitzplätze und Terrassen mit Sonnenmarkisen gemäss Plan (elektrisch bedienbar und witterungsgesteuert).

SCHREINERARBEITEN

Zimmertüren mit Blockfutterzargen und Türblatt in Holz, weiss gespritzt. Schiebetüren in Holz gemäss Plan, weiss gestrichen, vor der Wand laufend. Garderobeneinbauten werksbeschichtet, Fronten weiss gestrichen.

BODENBELAG IN HOLZ

Landhausdielen Eichenparkett gebürstet und geölt, sieben Farben zur Auswahl, Format 2205 x 176 x 10 mm mit weissem Holzsockel: Entrée, Gang, Zimmer, Wohnen, Essen, Küche (bei Attikawohnung zusätzlich Bad/Ankleide)

BODENBELAG IN KERAMIK

Grossformatige Boden- und Wandplatten, acht Farben zur Auswahl, Format $45 \times 90 \text{ cm}$: Bad, Dusche, Reduit.

UMGEBUNG

Zugangswege und Hauseingang mit Zementplattenbelag. Zufahrt Tiefgarage mit Asphaltbelag. Besucherparkplatz mit Sickersteinen. Containerplatz bei Tiefgarageneinfahrt. Wände Tiefgarageneinfahrt mit bewachsenem Rankgerüst in Metall, Dach extensiv begrünt. 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.

VERKAUF

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

