

# wohnen AM ROTBACH

Stafflerstrasse 38 a/b/c  
in Hermetschwil-Staffeln

Attraktive 4.5-Zimmer-Wohnungen im Mehrfamilienhaus sowie  
5.5-Zimmer-Wohneinheiten im Doppel Einfamilienhaus

# Projekt

## Wohnräume brauchen Platz

Ein Zuhause ist mehr als vier Wände – es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Direkt am Rotbach, an ruhiger Lage in Hermettschwil-Staffeln, entsteht mit wohnen AM ROTBACH eine moderne Wohnüberbauung, die genau diesen Anspruch erfüllt.

Das Projekt vereint sechs grosszügige 4.5 Zimmer Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus mit zwei Doppeleinfamilienhäusern und bietet vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Lebensentwürfe. Die klare Architektur, kombiniert mit einer ruhigen, harmonischen Gestaltung, fügt sich stimmig in das gewachsene Umfeld ein.

Lichtdurchflutete Räume, offene Wohn, Ess und Küchenbereiche sowie private Aussenräume in Form von Sitzplätzen, Balkonen oder Terrassen prägen das Wohngefühl. Grosszügige Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen und Aussenraum und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Das Mehrfamilienhaus ist komfortabel über Lift und Treppenhaus erschlossen und hindernisfrei konzipiert. Sämtliche Einheiten profitieren von einer hochwertigen, zeitgemässen Ausführung sowie praktischen Nebenräumen. Eine gemeinsame Tiefgarage bietet ausreichend Einstellplätze und erhöht den Alltagskomfort.

Ein durchdachtes, nachhaltiges Energiekonzept mit moderner Luft/Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und zukunftssichere Versorgung beider Gebäude. Die leistungsstarke Photovoltaikanlage ist exklusiv dem Mehrfamilienhaus zugeordnet und unterstreicht den hohen Anspruch an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

wohnen AM ROTBACH steht für naturnahes Wohnen, Ruhe und Lebensqualität – kombiniert mit moderner Architektur und zeitgemäßem Wohnkomfort.





# Lageplan



Primarschule



Bahnhof



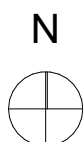
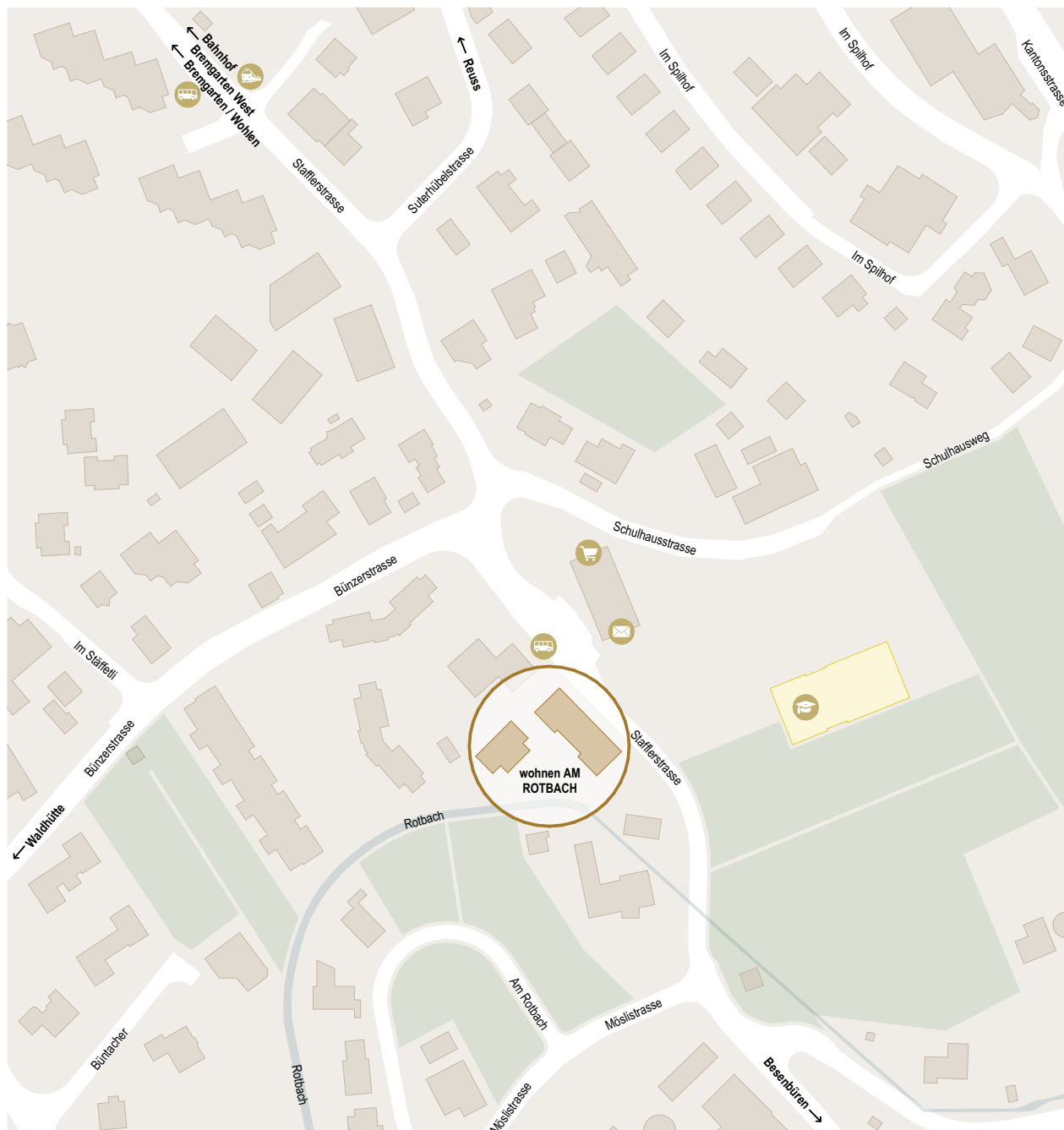
Post



Einkaufen



Bushaltestellen



Distanzen Auto:		Distanzen Zug / Bus:	
Wohlen	10 min	Wohlen	30 min
Zürich	30 min	Zürich	1 h 10 min
Aarau	35 min	Aarau	1 h 10 min

# Hermetschwil-Staffeln

## Gemeinde

Hermetschwil Staffeln ist ein ruhiger Ortsteil der Stadt Bremgarten im Kanton Aargau und liegt idyllisch eingebettet im Reusstal. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu einem gut ausgebauten urbanen Zentrum. Seit der Gemeindefusion im Jahr 2014 gehört Hermetschwil Staffeln politisch zur Stadt Bremgarten, hat sich jedoch seinen eigenständigen, dörflichen Charakter bewahrt.

Das Gebiet besteht aus den beiden Ortsteilen Hermetschwil und Staffeln. Hermetschwil liegt direkt am linken Ufer der Reuss, während Staffeln leicht erhöht auf einer Geländestufe westlich davon angesiedelt ist. Diese besondere Topografie verleiht dem Ort eine hohe landschaftliche Qualität und attraktive Ausblicke ins Reusstal.

## Einkaufen

In Hermetschwil Staffeln selbst steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Dorfladen für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Ergänzt wird dieses Angebot durch die nahegelegene Stadt Bremgarten, die in wenigen Minuten erreichbar ist und eine breite Auswahl an Detailhändlern, Fachgeschäften, Gastronomie sowie weiteren Dienstleistungen bietet.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Zentren wie Wohlen, Muri oder Zufikon und decken sowohl den täglichen Bedarf als auch spezielle Einkaufswünsche ab.



## Freizeit und Kultur

Die Umgebung von Hermetschwil Staffeln bietet ein hohes Mass an Freizeit und Erholungsqualität. Spazier- und Velowege entlang der Reuss, naturnahe Grünflächen sowie Naherholungsgebiete laden zu Bewegung und Entspannung im Alltag ein. Die Nähe zum Reussufer sowie zum geschützten Naturraum des Flachsees unterstreicht den naturnahen Charakter der Region.

Kulturell profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner vom vielfältigen Angebot der Stadt Bremgarten mit ihrem historischen Stadtkern, Veranstaltungen, Museen und einem aktiven Vereinsleben. Lokale Anlässe und Vereine fördern zudem das gemeinschaftliche Leben in Hermetschwil Staffeln.

## Bildung

Hermetschwil Staffeln bietet ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen zu den Bildungsangeboten. Kindergarten und Primarschulstufen werden in der näheren Umgebung besucht, weiterführende Schulen wie Bezirks-, Sekundar- und Realschule befinden sich in Bremgarten.

Kantonsschulen sind in den nahegelegenen Städten Wohlen, Baden und Wettingen vorhanden und sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto gut erreichbar.

## Verkehr

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Hermetschwil Staffeln gut erschlossen. Regelmässige Busverbindungen gewährleisten den Anschluss an Bremgarten und die umliegenden Gemeinden im Freiamt. Von dort bestehen weiterführende Verbindungen in Richtung Wohlen, Muri sowie ins Grossraumgebiet Zürich.

Auch der Individualverkehr ist gut angebunden. Wichtige regionale und überregionale Zentren im Aargau und im Wirtschaftsraum Zürich sind mit dem Auto effizient erreichbar. Die Kombination aus Ruhe, Naturnähe und guter Erschliessung macht Hermetschwil Staffeln zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebensphasen.

# Situation

Die Überbauung wohnen AM ROTBACH befindet sich an ruhiger Wohnlage an der Stafflerstrasse in Hermetschwil Staffeln auf der Parzelle 6149, direkt angrenzend an den Rotbach. Der Bachlauf prägt die unmittelbare Umgebung und verleiht dem Standort eine besondere naturnahe Qualität sowie eine angenehme, ruhige Atmosphäre.

Das Projekt umfasst ein Mehrfamilienhaus mit sechs Eigentumswohnungen sowie ein Doppel Einfamilienhaus. Beide Gebäudetypen sind aufeinander abgestimmt und werden über eine gemeinsame Einstellhalle erschlossen. Die Anordnung der Bauten schafft klare Strukturen, kurze Wege und eine funktionale Erschliessung, ohne den ruhigen Charakter des Standorts zu beeinträchtigen.

Die Überbauung ist sorgfältig entlang des Bachraums positioniert und nutzt die direkte Lage am Wasser als zentrales Merkmal des Projekts. Grosszügige Aussenräume wie Sitzplätze, Gärten und Aufenthaltsflächen orientieren sich bewusst zum Rotbach und schaffen eine klare Verbindung zwischen Wohnen und Natur.

Trotz der naturnahen Situation ist das Quartier klar als Wohngebiet geprägt. Die Bebauung fügt sich harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein, respektiert den sensiblen Gewässerraum und bietet gleichzeitig ein hohes Mass an Privatsphäre sowie geschützte Begegnungsbereiche.

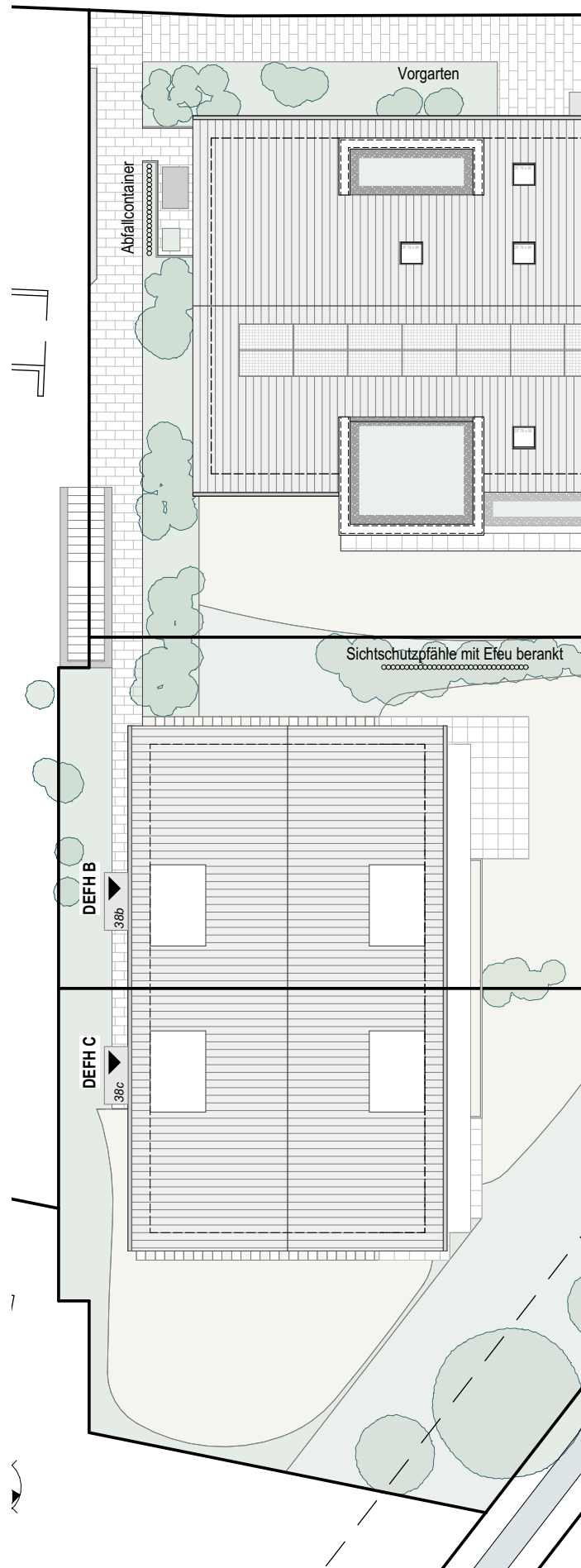
Spazier- und Velowege entlang der Reuss befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen Erholung und Bewegung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind die Angebote der Stadt Bremgarten mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen in kurzer Zeit erreichbar.

Die Situation verbindet damit die direkte Lage am Rotbach mit Ruhe, hoher Wohnqualität und einer klar strukturierten Erschliessung - eine besondere Ausgangslage für naturnahes und zeitgemässes Wohnen.

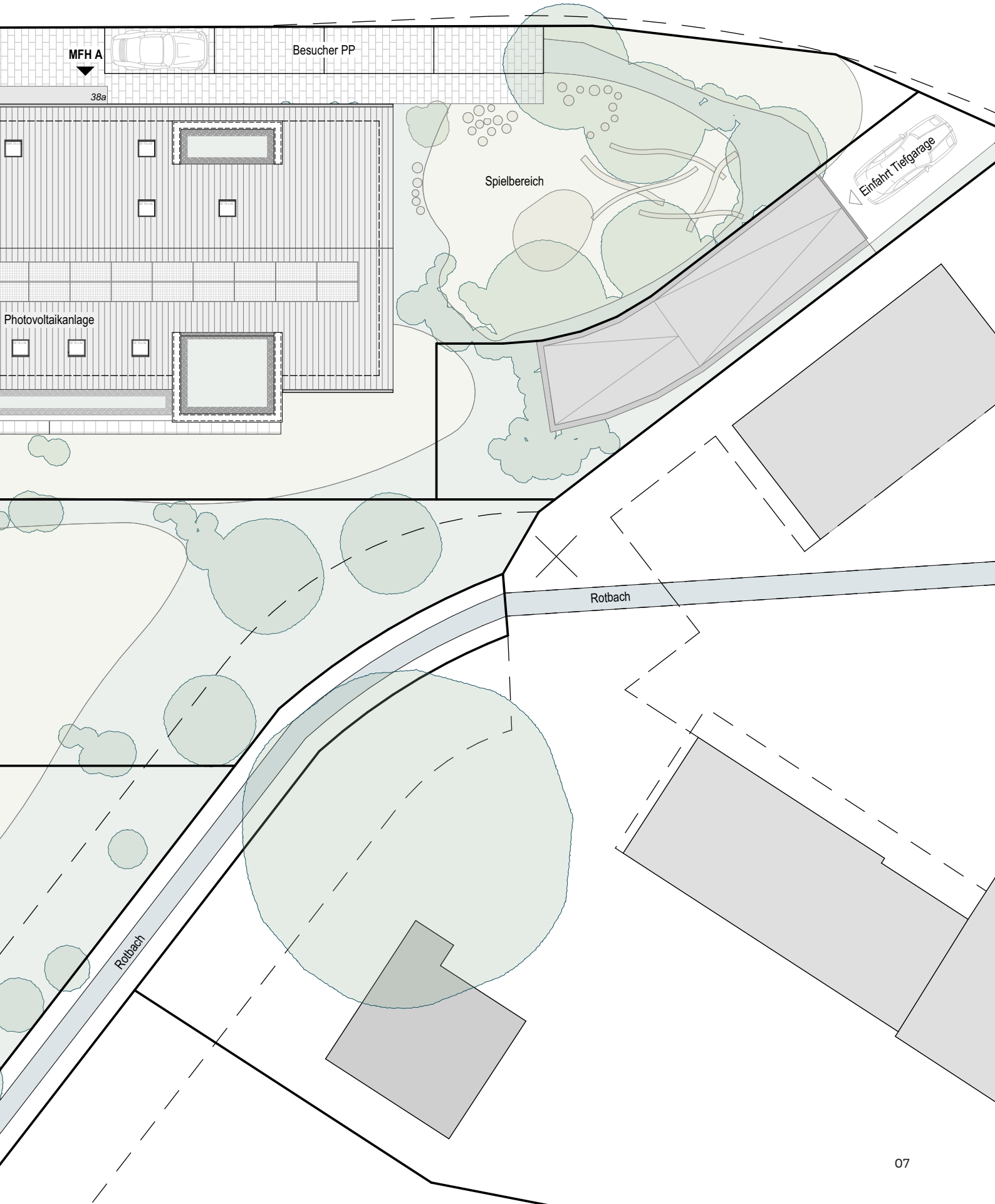
0 2 4 6 8 10 m

Mst. 1:200

06



Stafflerstrasse







# Grundriss

## Erdgeschoss

### Wohnung A.02

4 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Netto	118.33 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	30.09 m <sup>2</sup>
Garten	85.63 m <sup>2</sup>
Keller	8.73 m <sup>2</sup>

### Wohnung A.01

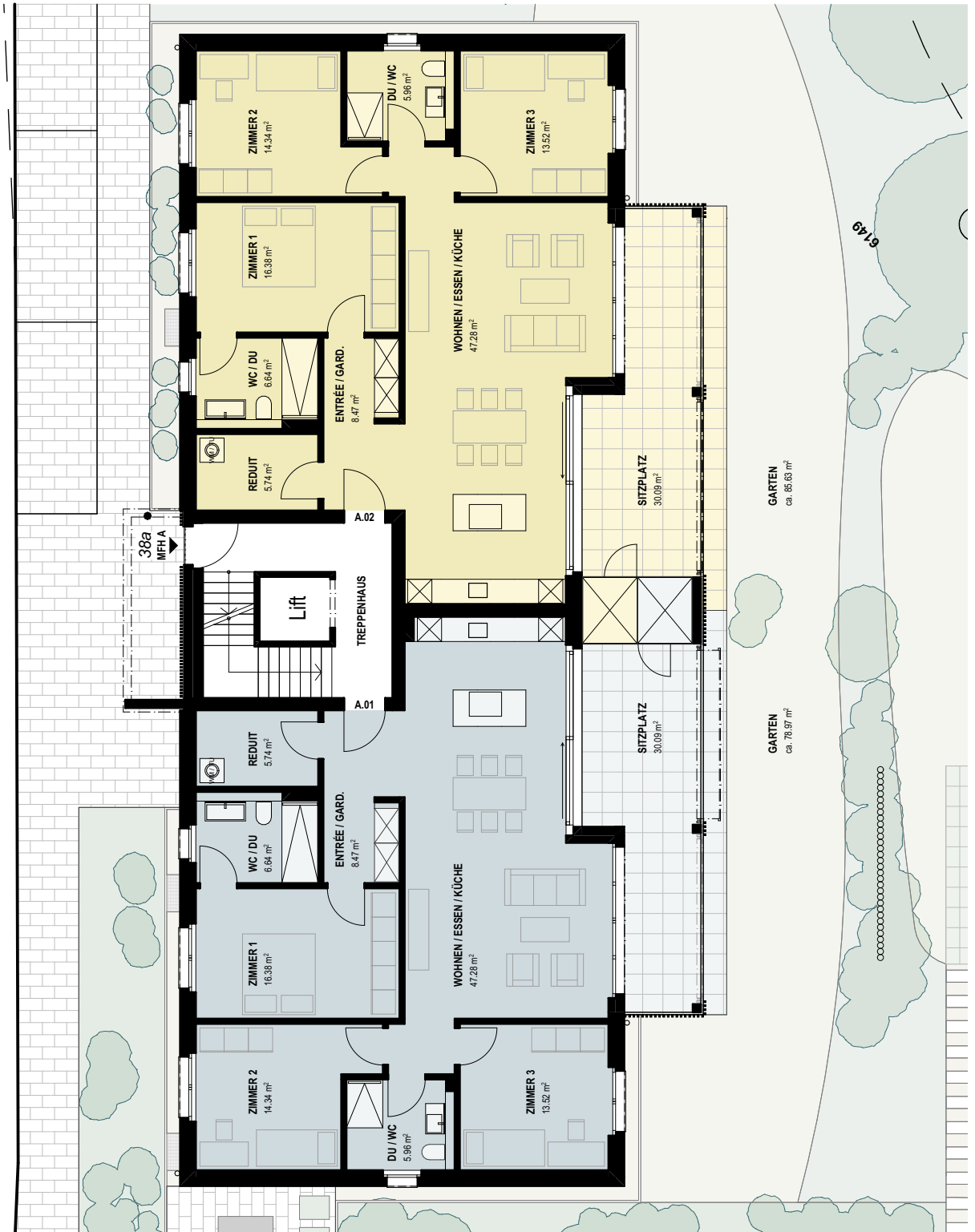
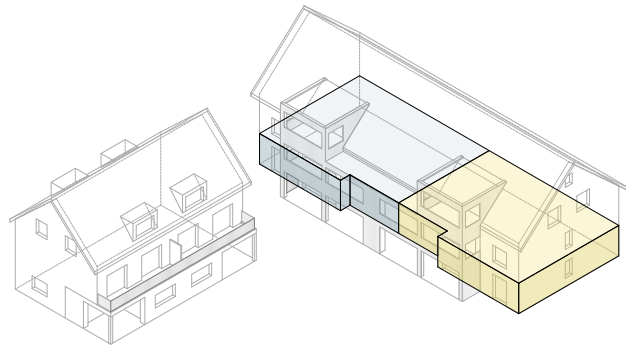
4 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Netto	118.33 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	30.09 m <sup>2</sup>
Garten	78.97 m <sup>2</sup>
Keller	8.76 m <sup>2</sup>

0 1.5 3 4.5 6 7.5 m

Mst. 1:150





# Wohnung A.02





# Grundriss

## Obergeschoss

### Wohnung A.12

4 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Netto	118.22 m <sup>2</sup>
Balkon	22.21 m <sup>2</sup>
Keller	8.73 m <sup>2</sup>

### Wohnung A.11

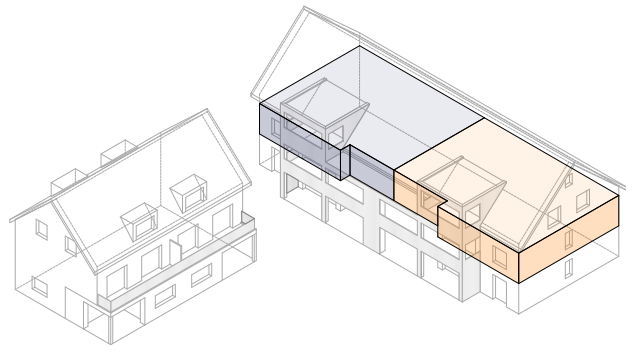
4 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Netto	118.22 m <sup>2</sup>
Balkon	22.21 m <sup>2</sup>
Keller	8.73 m <sup>2</sup>

0 1.5 3 4.5 6 7.5 m

Mst. 1:150





# Grundriss

## Dachgeschoss

### Wohnung A.22

4 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Netto inkl. Estrich	215.07 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Netto ab 1.5m RH inkl. Estrich	154.22 m <sup>2</sup>
Balkon	11.86 m <sup>2</sup>
Keller	8.94 m <sup>2</sup>

### Wohnung A.21

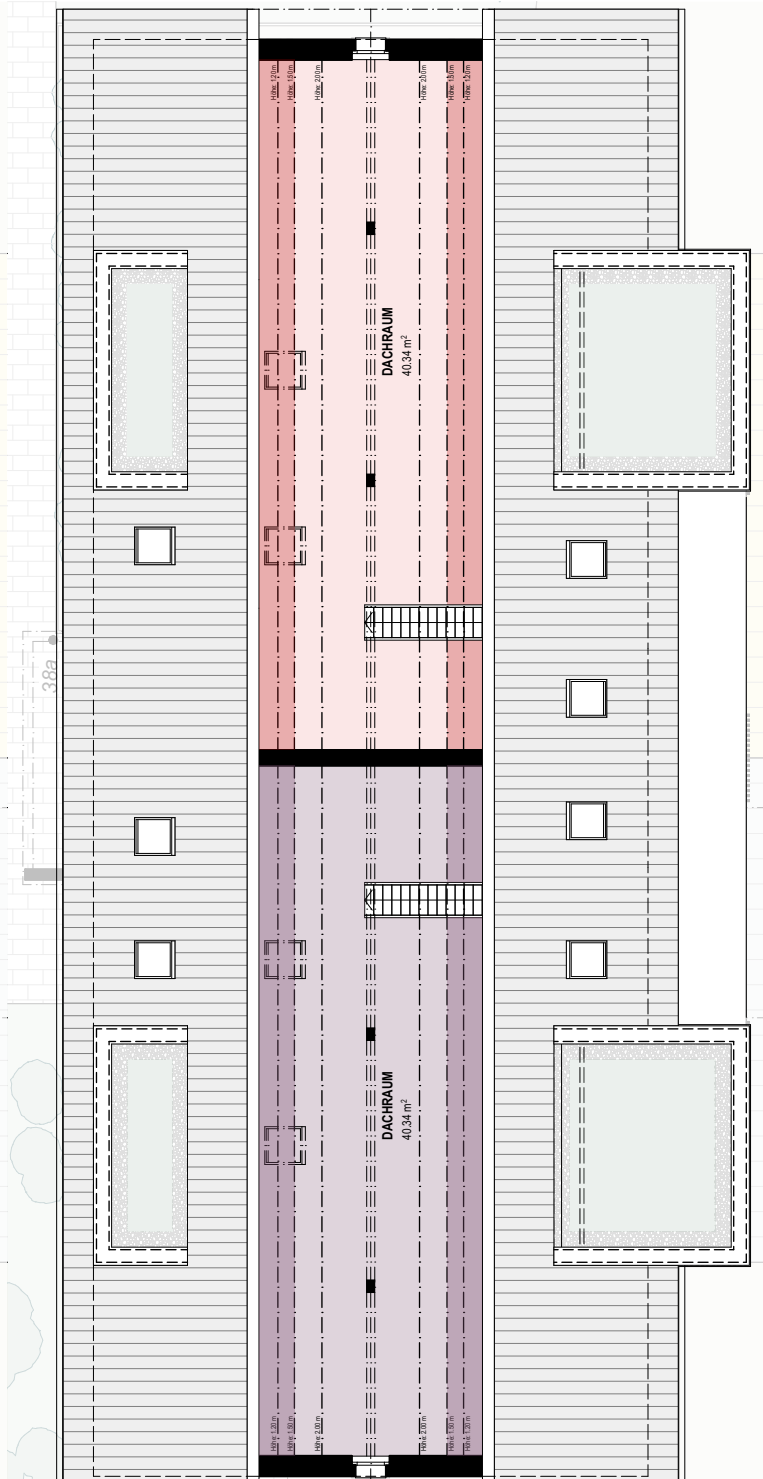
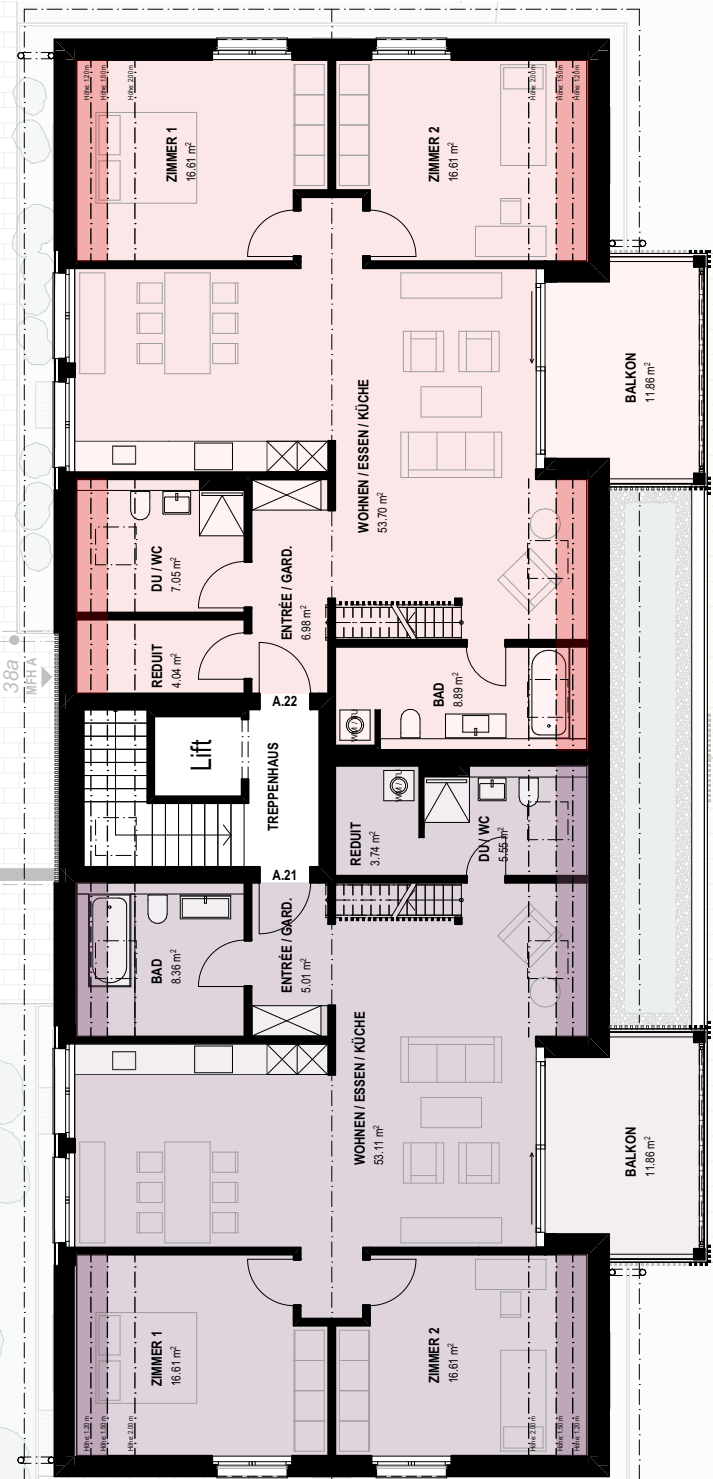
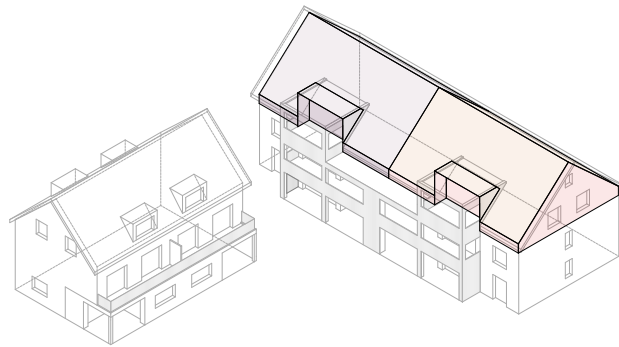
4 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Netto inkl. Estrich	209.40 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Netto ab 1.5m RH inkl. Estrich	149.33 m <sup>2</sup>
Balkon	11.86 m <sup>2</sup>
Keller	8.73 m <sup>2</sup>

0 1.5 3 4.5 6 7.5 m

Mst. 1:150





Wohnung A.21









# Grundriss

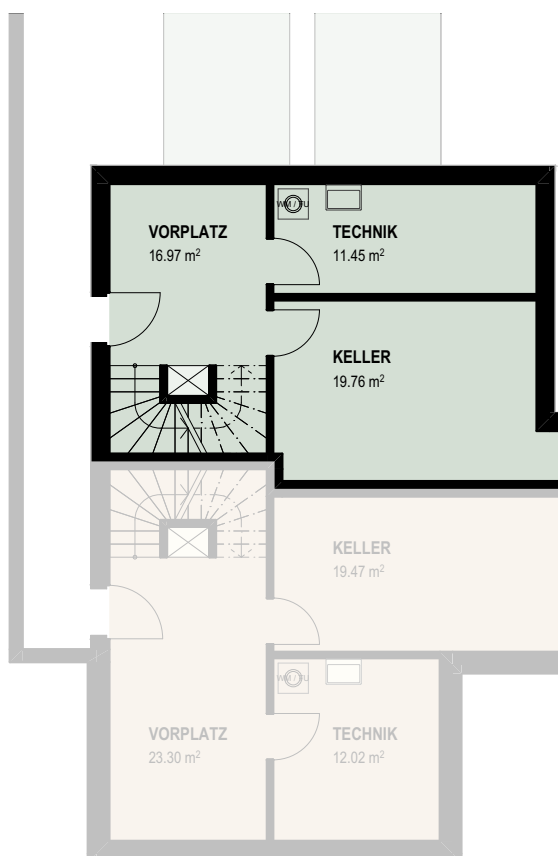
## Einfamilienhaus B

4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus

Wohnfläche Netto Haus B	172.90 m <sup>2</sup>
Nebenräume	31.21 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	24.06 m <sup>2</sup>
Garten	262.77 m <sup>2</sup>
Balkon	10.93 m <sup>2</sup>

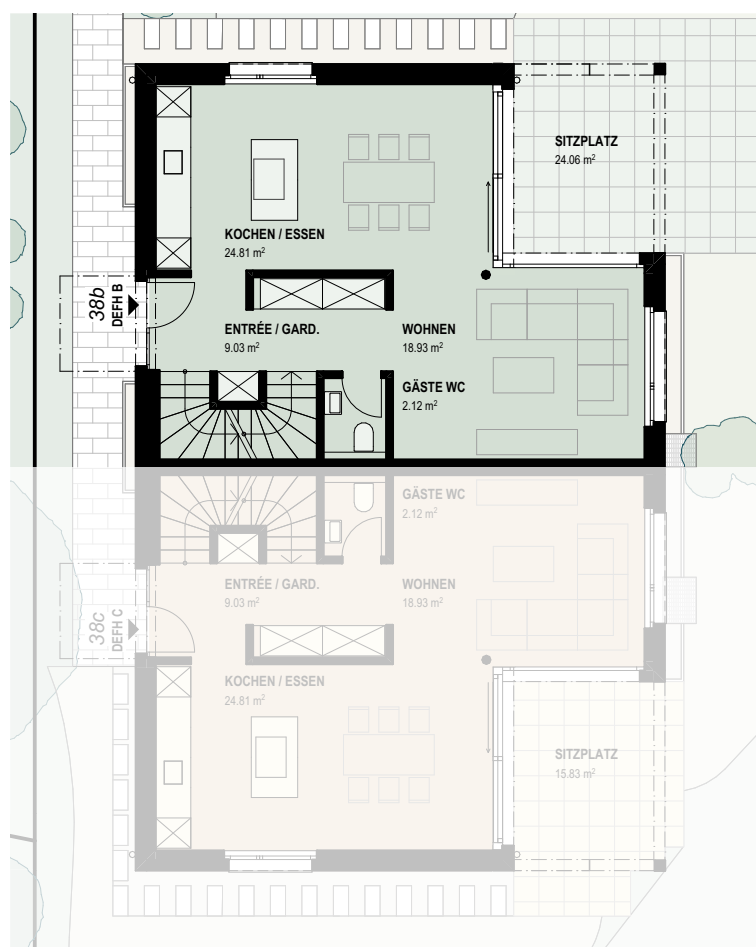
### UG

Geschossfläche Netto 48.18 m<sup>2</sup>



### EG

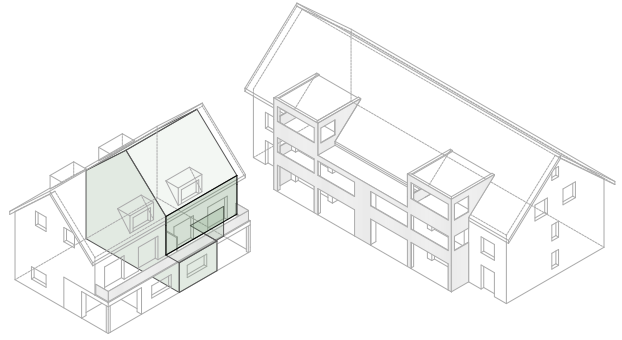
Geschossfläche Netto 54.89 m<sup>2</sup>



0 1.5 3 4.5 6 7.5 m

Mst. 1:150





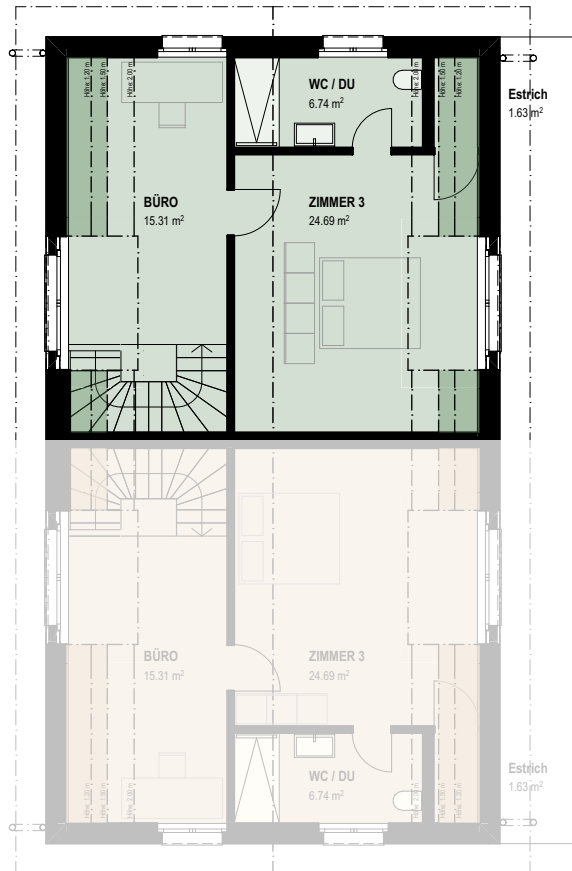
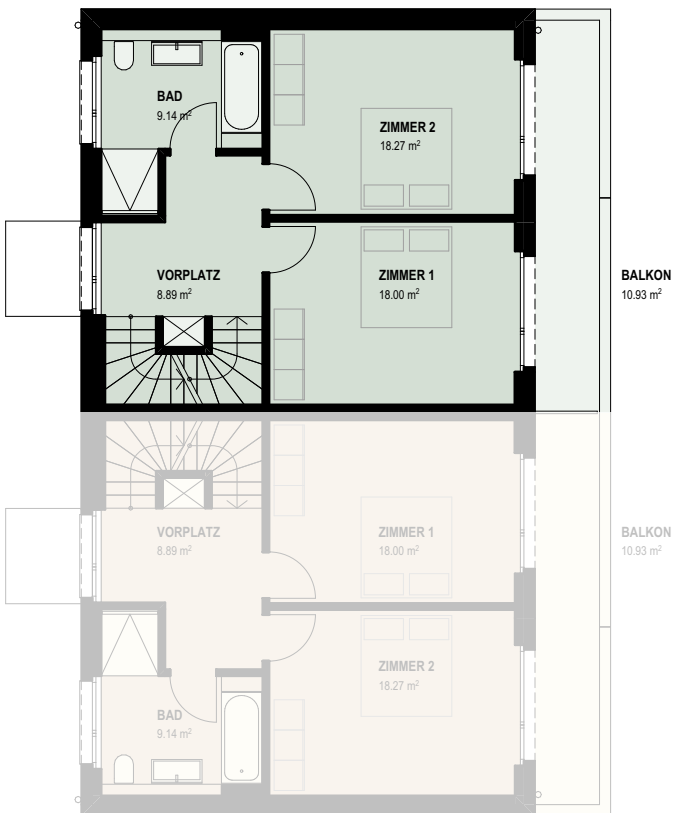
**OG**

Geschossfläche Netto 54.30 m<sup>2</sup>

**DG**

Geschossfläche Netto 53.53 m<sup>2</sup>

Geschossfläche Netto ab 1.50 m 46.74 m<sup>2</sup>



# Grundriss

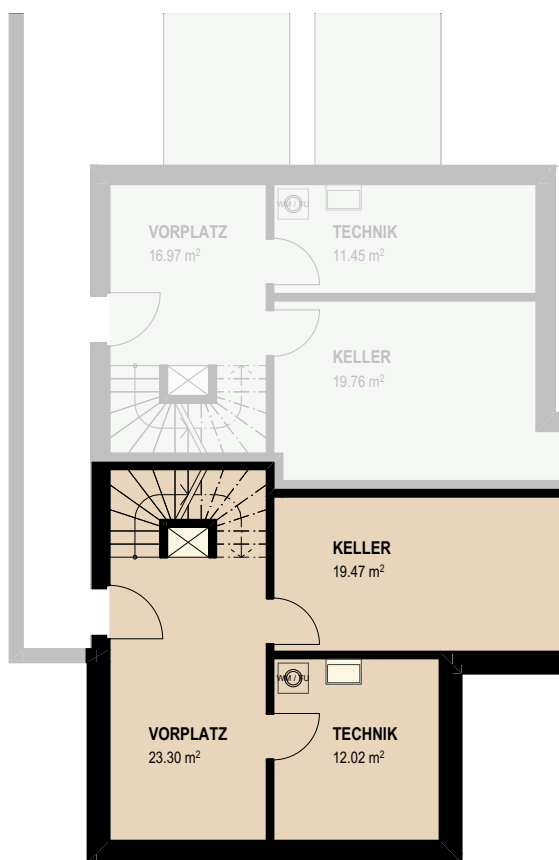
## Einfamilienhaus C

4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus

Wohnfläche Netto Haus C	179.23 m <sup>2</sup>
Nebenräume	31.49 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	15.83 m <sup>2</sup>
Garten	237.96 m <sup>2</sup>
Balkon	10.93 m <sup>2</sup>

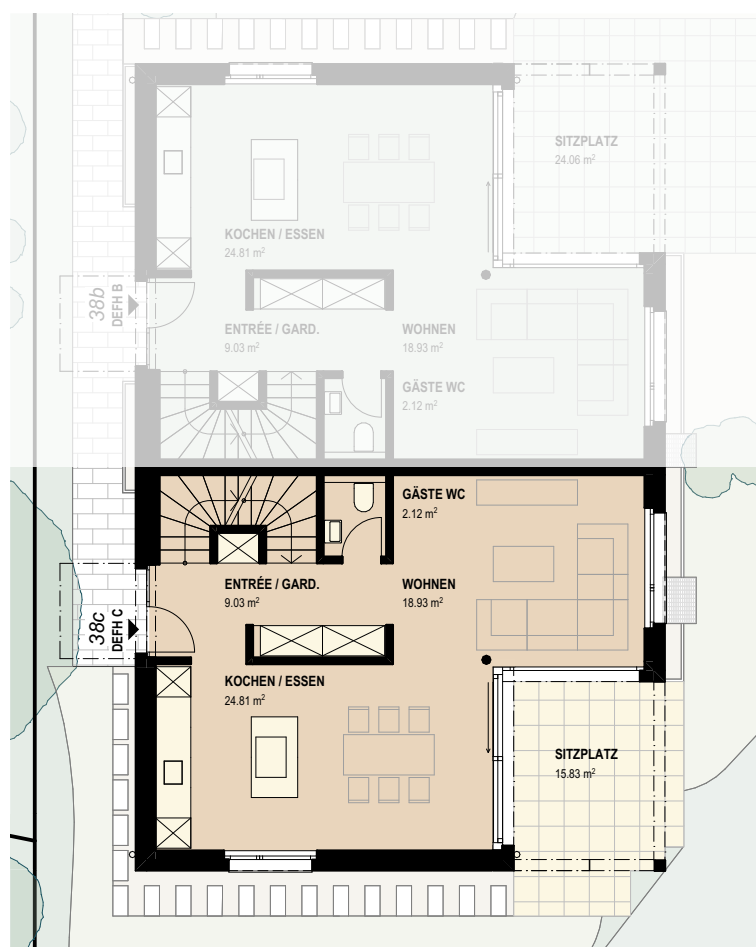
### UG

Geschossfläche Netto 54.79 m<sup>2</sup>



### EG

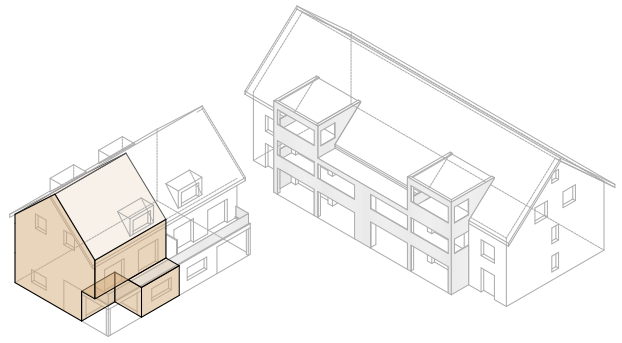
Geschossfläche Netto 54.89 m<sup>2</sup>



0 1.5 3 4.5 6 7.5 m

Mst. 1:150





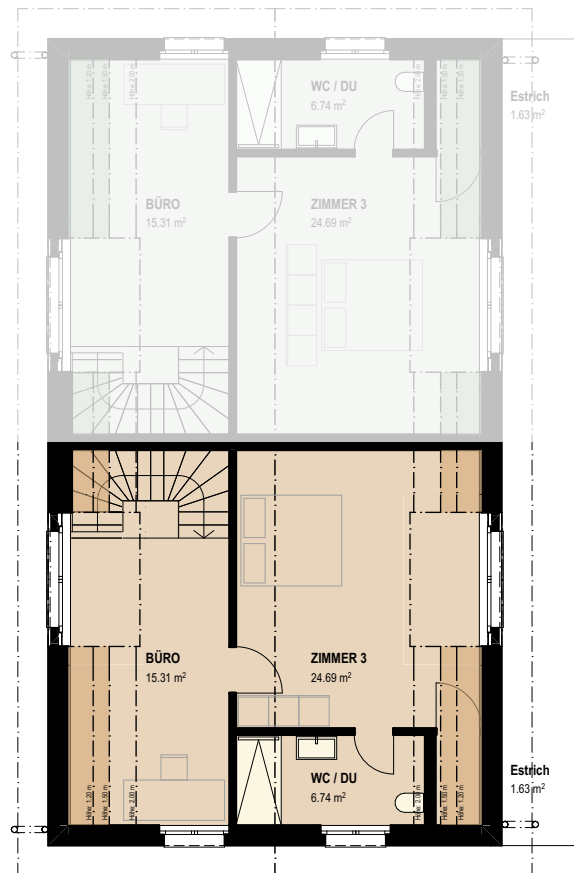
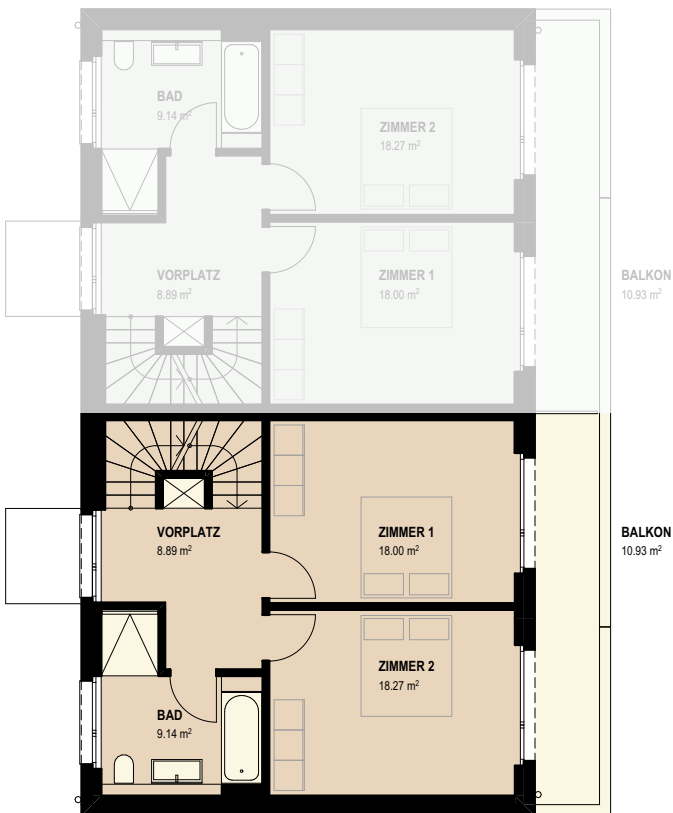
**OG**

Geschossfläche Netto 54.30 m<sup>2</sup>

**DG**

Geschossfläche Netto 53.53 m<sup>2</sup>

Geschossfläche Netto ab 1.50 m 46.74 m<sup>2</sup>



# Grundriss

## Untergeschoss

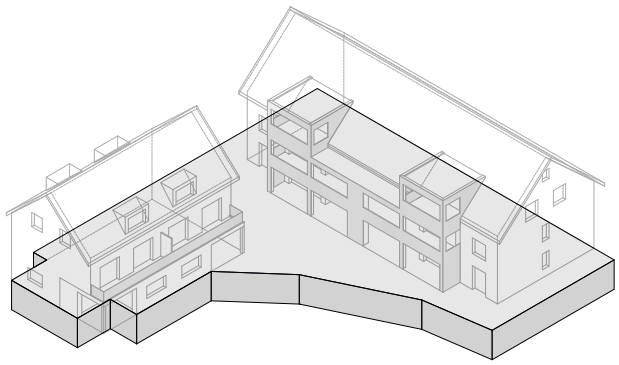
### Einstellehalle

Einstellplätze	15
Doppeleinstellplätze	3

0 2 4 6 8 10 m

Mst. 1:200





# Kurzbaubeschrieb MFH A

## Allgemein

Die Wohnungen sind vom Hauseingang im Erdgeschoss und von der Einstellhalle im Untergeschoss über den Aufzug und über das Treppenhaus erschlossen. Die Wohnungen werden behindertengerecht erstellt.

## Tragstruktur

- Bodenplatte UG in Stahlbeton, Wände UG in Stahlbeton oder Kalksandstein
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Aussenwände in Backstein (teilweise in Stahlbeton)
- Wände Treppenhaus und Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Innenwände in Backstein

## Gebäudehülle

- Verputzte Aussendämmung als Systemaufbau
- Hinterlüftete, halbtransparente Holzfassadenstruktur im Treppenhausbereich und Bereiche Sitzplatz, Balkone
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

## Bedachung

- Steildach- und Lukarnenkonstruktion in Holz, einfach belüftet, in konventioneller oder Elementbauweise
- Wärmedämmung zwischen Holzsparren, Weichfaserplatte und darüberliegende Unterdachfolie
- Vordächer in Mehrschichtplatten
- Deckung in Flachziegel
- Dachfenster manuell bedienbar
- Farbton nach Farbkonzept Architekt
- Lukarnenbekleidungen in Faserzementplatten, Dachränder in Chromstahl oder Kupfer
- Spenglerarbeiten in Chromstahl oder Kupfer

## Fenster / Aussentüren

- Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Pro Wohnung im Wohn- / Essbereich eine Hebeschiebe-Türe
- Hauseingangstüre in Metall, Glaseinsatz
- Farbton aussen und innen nach Farbkonzept Architekt

## Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium
- Knickarm- oder Vertikalmarkise bei Sitzplatz / Balkon
- Sämtliche Sonnenschutzeinrichtungen mit elektrischem Antrieb
- Farbton und Stoff nach Farbkonzept Architekt

## Elektroanlagen

- Einbauleuchten LED in Eingangsbereich, Korridor, Küche und Nasszellen
- Aufputz-Leuchten in Reduit und auf Sitzplatz / Balkon
- Lampenstellen in allen restlichen Räumen
- 2-3 Steckdosen pro Wohn- und Schlafräum
- 1 Steckdose pro Nasszelle und Reduit
- 1 Aussensteckdose auf Sitzplatz / Balkon
- Multimediadosen in allen Wohn- und Schlafräumen vorbereitet
- Zwei Multimediadosen fertig ausgebaut und aktiv

## PV-Anlage

- Photovoltaikanlage gemäss Energieverordnung

## Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Aussenaufstellung
- Witterungsabhängige Steuerung
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
- Wärmeverbrauch pro Wohnung individuell gemessen
- Zentraler Warmwasserspeicher im UG

## Lüftungsanlagen

- Der Luftaustausch in den Wohnräumen, Schlafräumen und Nasszellen wird über die Fensterflügel manuell sichergestellt.
- Gefangene Räume wie Reduit mechanisch entlüftet
- Kellerräume natürlich belüftet und mechanisch entfeuchtet
- Umluft bei Kochstelle

## Bodenbeläge

- Parkett oder Platten nach Auswahl Käufer, fertig verlegt. Budget: 140.-/m<sup>2</sup>

### **Sanitäranlagen**

- Sanitärapparate und Armaturen nach Auswahl Käufer gemäss Grundofferte Apparatelieferant
- Aussenhahnen bei Erdgeschosswohnung
- Kalt- und Warmwasserverbrauch individuell pro Wohnung gemessen
- Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung
- Gemeinsamer Trocknungsraum im Untergeschoss
- Wasserenthärtungsanlage

### **Kücheneinrichtungen**

- Einbauküche nach Plan gemäss Beschrieb Küchenlieferant
- Fronten in Kunstharz nach Kollektion Küchenlieferant
- Naturstein-Abdeckung nach Kollektion Küchenlieferant
- Glasrückwand weiss
- Dunstabzug im Umluftsystem
- Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Kombi-Steamer, Induktionskochfeld

### **Aufzug**

- Elektromechanischer Aufzug (630kg / 8 Personen)
- Rollstuhlgängige Kabine mit Teleskoptüren
- Kabinenausstattung nach Standard-Hersteller inkl. LED-Leuchten

### **Briefkasten**

- Briefkastenanlage mit integrierter Sonnerie- und Gegensprechanlage nach Norm der Post im Bereich des gedeckten Eingangs (EG)

### **Schreinerarbeiten**

- Wohnungseingangstüre und Innentüren mit Stahlzargen, Türblatt Kunstharz beschichtet
- Wand- und Garderobenschränke im Eingangsbereich mit Tablaren und Kleiderstange, Oberflächen Kunstharz beschichtet
- Innentreppe 1.Dachgeschoss zu Dachraum
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

### **Wand- und Deckenbeläge**

- Platten in Nassräumen nach Auswahl Käufer (Budget: 140.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt) bei Duschen raumhoch, Wände mit Apparaten bis 1.20m hoch
- Wände in den Wohnungen mit Abrieb 1.5mm, gestrichen
- Decken in den Wohnungen in Weissputz Q3 gestrichen
- Dachschrägen im 1. Dachgeschoss in Weissputz Q3 gestrichen
- Dachschrägen Dachraum in Holzwerkstoffplatten OSB gestrichen

### **Gedekte Sitzplätze und Loggien**

- Belag mit Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt
- Aussenschränke in Metall

### **Kellerräume**

- Wände Kalksandstein / Beton gestrichen
- Kellertrennwände und Türen in Holzlattenkonstruktion, Natur
- Decken Beton gestrichen
- Boden Hartbeton gestrichen
- Schalter/Steckdose und separate Steckdose pro Keller
- LED-Aufbauleuchte

### **Treppenhaus**

- Wände und Decken in Beton (Typ 2) gestrichen
- Plattenbeläge auf Geschossdecken und Treppenhäufen
- Einbauleuchten / Wandleuchten
- Aufputz-Wandleuchten Hauseingang im Aussenbereich

### **Tiefgarage**

- Boden in Hartbeton
- Wände und Decken in Stahlbeton.
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb
- Pro Abstellplatz ein Handsender
- Vorbereitung Elektromobilität

# Kurzbaubeschrieb DEFH B+C

## Allgemein

- Die Doppelfamilienhäuser sind vom Hauseingang im Erdgeschoss und von der Einstellhalle im Untergeschoss erschlossen.

## Tragstruktur

- Bodenplatte UG in Stahlbeton, Wände UG in Stahlbeton oder Kalksandstein
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Aussenwände und Innenwände in Backstein und Stahlbeton

## Gebäudehülle

- Verputzte Aussendämmung als Systemaufbau
- Hauseingangsvordach in Metallkonstruktion an Fassade gehängt
- Staketengeländer Balkon Obergeschoss in Stahl feuerverzinkt und Pulverbeschichtung
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

## Bedachung

- Steildach- und Lukarnenkonstruktion in Holz, einfach belüftet, in konventioneller- oder Elementbauweise
- Wärmedämmung zwischen Holzsparren, Weichfaserplatte und darüberliegende Unterdachfolie
- Estrich als Kaltraum nicht begehbar, Zugang mittels Klapptreppe
- Vordächer in Mehrschichtplatten
- Deckung in Flachziegel
- Farbton nach Farbkonzept Architekt
- Lukarnenbekleidungen in Faserzementplatten, Dachränder in Chromstahl oder Kupfer
- Spenglerarbeiten in Chromstahl oder Kupfer

## Fenster / Aussentüren

- Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hauseingangstüre in Metall, Seitenteil mit Glaseinsatz
- Farbton aussen und innen nach Farbkonzept Architekt

## Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium
- Knickarmmarkise bei Sitzplatz
- Sämtliche Sonnenschutzeinrichtungen mit elektrischem Antrieb
- Farbton und Stoff nach Farbkonzept Architekt

## Elektroanlagen

- Einbauleuchten LED in Eingangsbereich, Korridor, Küche und Nasszellen
- Aufputz-Wandleuchten Hauseingang und Sitzplatz
- Aufputz- Deckenleuchte (Balkenleuchte) in Technik und Keller
- Lampenstellen Vorplatz UG, Treppenhaus UG-DG und in allen restlichen Räumen
- 2-3 Steckdosen pro Wohn- und Schlafräum
- 1 Steckdose pro Nasszelle
- 1 Aussensteckdose auf Sitzplatz / Balkon
- Multimediadosen in allen Wohn- und Schlafräumen vorbereitet
- Zwei Multimediadosen fertig ausgebaut und aktiv

## Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Aussenaufstellung
- Witterungsabhängige Steuerung
- Wärmeverteilung Erdgeschoss -Dachgeschoss über Fussbodenheizung
- Wärmeverteilung Untergeschoss über TABS Bodenheizung-System
- in Betonbodenplatte eingelegt bei Vorplatz, Keller, Technikraum
- Zentraler Warmwasserspeicher im UG

## Lüftungsanlagen

- Der Luftaustausch in den Wohnräumen, Schlafräumen, Nasszellen und Keller UG wird über die Fensterflügel manuell sichergestellt.
- Gefangene Räume wie sep. WC im Erdgeschoss und Technikraum im Untergeschoss mechanisch entlüftet.
- Umluft bei Kochstelle

## Bodenbeläge

- Parkett oder Platten nach Auswahl Käufer, fertig verlegt. Budget: 140.-/m<sup>2</sup>
- Vorplatz UG, Wohnräume EG, OG, DG, Treppenbeläge UG-DG

## **Sanitäranlagen**

- Sanitärapparate und Armaturen nach Auswahl Käufer gemäss Grundofferte Apparatelieferant
- Aussenhahnen bei Sitzplatz
- Kalt- und Warmwasserverbrauch individuell pro Wohnung gemessen
- Waschmaschine und Tumbler im Technikraum
- Gemeinsamer Trocknungsraum im Untergeschoss
- Wasserenthärtungsanlage

## **Kücheneinrichtungen**

- Einbauküche nach Plan gemäss Beschrieb Küchenlieferant
- Fronten in Kunstharz nach Kollektion Küchenlieferant
- Naturstein-Abdeckung nach Kollektion Küchenlieferant
- Glasrückwand weiss
- Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfbackofen,
- Induktionskochfeld, mit integriertem Tischlüfter im Umluftsystem

## **Briefkasten**

- Briefkastenanlage Standort nach Norm der Post

## **Schreinerarbeiten**

- Innentüren mit Stahlzargen, Türblatt Kunstharz beschichtet
- Wand- und Garderobenschränke im Eingangsbereich mit Tablaren und Kleiderstange, Oberflächen Kunstharz beschichtet
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

## **Wand- und Deckenbeläge**

- Platten in Nassräumen nach Auswahl Käufer (Budget: 140.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt) bei Duschen raumhoch, Wände mit Apparaten bis 1.20m hoch
- Wände in Wohnräume mit Abrieb 1.5mm, gestrichen
- Decken in den Wohnungen in Weissputz Q3 gestrichen
- Dachschrägen im 1. Dachgeschoss in Weissputz Q3 gestrichen

## **Gedeckter Sitzplatz / Balkon**

- Belag mit Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt

## **Kellerräume / Technikraum**

- Wände Kalksandstein / Beton gestrichen
- Decken Beton gestrichen
- Boden Hartbeton gestrichen
- Türen mit Stahlzargen, Türblatt Kunstharz beschichtet, weiss
- Aufputz- Deckenleuchte (Balkenleuchte)

## **Tiefgarage**

- Boden in Hartbeton
- Wände und Decken in Stahlbeton.
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb
- Pro Abstellplatz ein Handsender
- Vorbereitung Elektromobilität

## **Umgebungsarbeiten**

- Gemäss Plan und Konzept Architekt
- Wände und Decken in Stahlbeton
- Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen im Gesamtkonzept
- Allfällige durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsgestaltung bleiben vorbehalten.
- Veloabstellplatz- und Besucherparkplätze (rollstuhltauglich) im Gesamtkonzept
- Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen im Gesamtkonzept
- Containerstandplatz im Gesamtkonzept
- Gemeinsame Tiefgarageneinfahrt im Gesamtkonzept

## **Verkaufsprospekt**

- Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieses Prospekts können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf dem Projektstand zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts. Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

## **Käuferwünsche**

- Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, abhängig vom Baufortschritt, gerne berücksichtigt.

# Allgemeine Informationen

## **Käuferwünsche**

Ausbau und Änderungswünsche können – sofern sie weder die Fassadengestaltung noch die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt werden. Käuferwünsche werden nach Aufwand verrechnet und in einer detaillierten Mehr- und Minderkostenaufstellung ausgewiesen. Die Ausführung erfolgt erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft. Aus organisatorischen und qualitativen Gründen sind bei Änderungen die am Bau beteiligten Unternehmer und Fachplaner zu berücksichtigen.

## **Verkaufspreise**

Die angegebenen Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der jeweiligen Einheit inklusive Landanteil, Erschliessung und Umgebungsarbeiten. Kosten für Sonderwünsche der Käuferschaft sind nicht inbegriffen und werden separat in Rechnung gestellt. Einstell- und Doppeleinstellplätze in der gemeinsamen Einstellhalle werden separat verkauft und sind bereits fix zum Objekt zugeteilt.

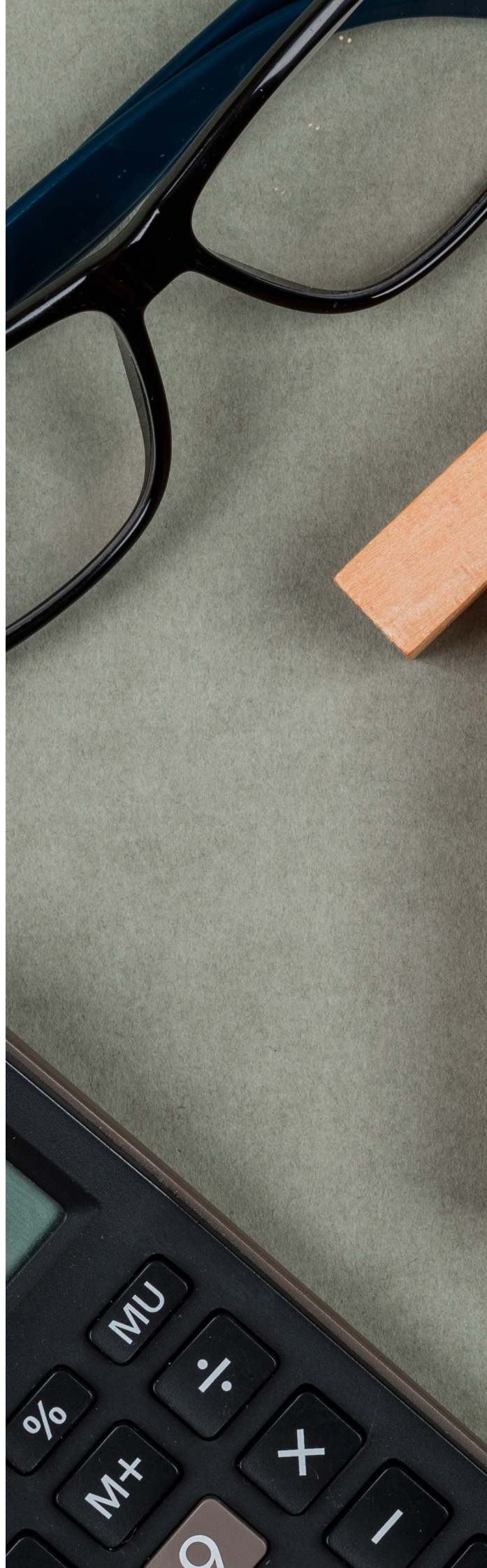
## **Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen**

Die vorliegenden Angaben basieren auf dem Projektstand zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Dokumentation. Aus technischen, konstruktiven oder behördlichen Gründen sowie infolge weiterer Projektoptimierungen bleiben Änderungen vorbehalten. Solche Anpassungen haben keinen Anspruch auf Preisreduktion zur Folge, sofern die Qualität und der Wert der Immobilie dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Massgebend für die Ausführung sind die behördlich genehmigten Pläne sowie die Ausführungspläne. Diese gehen den Angaben in dieser Dokumentation vor. Der Baustart erfolgt nach Erreichen einer Reservationsquote von ca. 50 %, wodurch eine solide Projektbasis sichergestellt wird.

## **Vorschriften**

Die Ausführung erfolgt gemäss den Vorschriften der zuständigen Behörden sowie den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere im Bereich Bau- und Brandschutz.





## **Vermarktung | Architektur**

Xaver Meyer AG

Winterstrasse 20

5612 Villmergen

Cédric Koch

+41 56 619 15 75

+41 79 685 43 07

[cedric.koch@xaver-meyer.ch](mailto:cedric.koch@xaver-meyer.ch)

## **Bauherrschaft**

xamag gesamtleistungen ag

Winterstrasse 20

5612 Villmergen