



Entspannt wohnen,  
bewegt leben.

 **Müllerai**



Qualität, Natur und Gemeinschaft.  
Entdecken Sie Ihre neue Heimat.

## Das Projekt Müllerai

Sechs moderne Mehrfamilienhäuser mit Premium - Ausstattung

07

## Die Lage

Perfekte Anbindung und Nähe zu ausgezeichneter Infrastruktur

08

## Wohnungen

Durchdachte 2.5-5.5 Zimmer Grundrisse mit privaten Aussenbereichen

23

## Kurzbaubeschrieb

72



„Das Haus sollte nicht auf einem Hügel stehen, sondern vom Hügel sein – Hügel und Haus sollen zusammen leben, jeder glücklicher durch den anderen.“

Frank Lloyd Wright (Architekt)



Die Visualisierungen in dieser Broschüre stellen Stimmungsbilder dar, die nicht dem tatsächlichen Ausbaustandard entsprechen können.

Das Müllerai Projekt

**Entspannt wohnen, bewegt leben. Ihre neue Adresse für anspruchsvollen Lebensraum.**



„Müllerai“ in Oeschgen steht für eine neue Art des Wohnens, bei der moderner Komfort und naturnahes Leben in perfekter Harmonie verschmelzen. Unser Leitsatz «Entspannt wohnen, bewegt leben» ist der Grundsatz, nach dem das Bauprojekt nahe Basel strebt.

Am Mühlerain entstehen auf einer Gesamtfläche von 5'219 m<sup>2</sup> sechs moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 exklusiven Eigentumswohnungen. Jedes der sechs Häuser beherbergt maximal 3 bis 6 Wohnungen, die Ihnen ein ausgeprägtes Eigenheim-Flair ohne Dichtestress garantieren.

Anwohner finden sich nur einen Steinwurf vom Naturerlebnis entfernt und können die schnelle Erreichbarkeit von Stadt und Natur ausnutzen.

Erleben auch Sie ein besonderes und komfortables Wohnerlebnis am Hang nahe dem Fricktal.



## Natur + Infrastruktur. Schnell zuhause oder unterwegs im Fricktal.

Die Gemeinde Oeschgen mit ihren 1'185 Einwohnern liegt idyllisch eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Fricktals im Kanton Aargau. Als Teil der MS-Region Fricktal verbindet Oeschgen auf einzigartige Weise ländliche Beschaulichkeit mit urbaner Nähe. Die einzigartige geografische Lage schafft indes ein mildes Klima und eine aussergewöhnlich vielfältige Landschaft.

Mit einer verschwindend geringen Leerstandsquote von nur 0.18% zeigt sich Oeschgen als begehrte Wohngemeinde.

Die Region ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus traditioneller Landwirtschaft, modernem Gewerbe und innovativen Unternehmen.

### ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Die unmittelbare Umgebung punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung. Bereits in 700 Metern Entfernung erreichen Sie die zentrale Bushaltestelle, von der aus regelmässige Verbindungen nach Frick verkehren. Die Buslinie 136 verbindet komfortabel mit dem regionalen Verkehrsnetz.

### SCHULE & KINDERGARTEN

Neben den gut ausgestatteten Kindergarten und Primarschulen in Oeschgen selbst, bietet die Bezirksschule Frick alle Stufen der Sekundarstufe I sowie die Kantonsschule Stein, die ab der 1. Klasse unterrichtet.

### SPORT & FREIZEIT

Der nahegelegene Jurapark Aargau eröffnet als einer der grössten regionalen Naturpärke der Schweiz Möglichkeiten für ausgiebige Wanderungen, Radtouren und Naturerlebnisse.

### RESTAURANTS

Events, Spezialitäten und eine herzliche Gastfreundschaft schaffen die richtigen Zutaten für eine interessante Gastronomielandschaft in Oeschgen und Frick.

### MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Eine Hausarztpraxis, in nur 1.6 km erreichbar, bietet die medizinische Grundversorgung in Oeschgen. Zahnärzte, Fachärzte und Apotheken finden sich im nahegelegenen Frick.

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Bereits in 1.1 km Entfernung erreichen Sie den Lidl, während das Fricktal-Zentrum mit Coop, Migros und Jumbo alle Bereiche des täglichen Bedarfs abdeckt.

Die Lage



## Bildung

1 Kindergarten Oeschgen	750 m
2 Primarschule Oeschgen	750 m
3 Bezirksschule Frick	3.2 km
4 Musikschule Frick	3.2 km
5 Kantonsschule Stein	6.6 km

## Einkaufen

6 Lidl Oeschgen/Frick	1.1 km
7 Coop Frick	2 km
8 Jumbo Frick	2 km
9 Migros Frick	2.1 km

## Öffentlicher Verkehr

10 Bushaltestelle Gemeindehaus	700 m
11 Bushaltestelle Dorfplatz	1 km
12 Bahnhof Frick	2.4 km
13 Autobahnanschluss A3 Frick	3.4 km

## Medizin

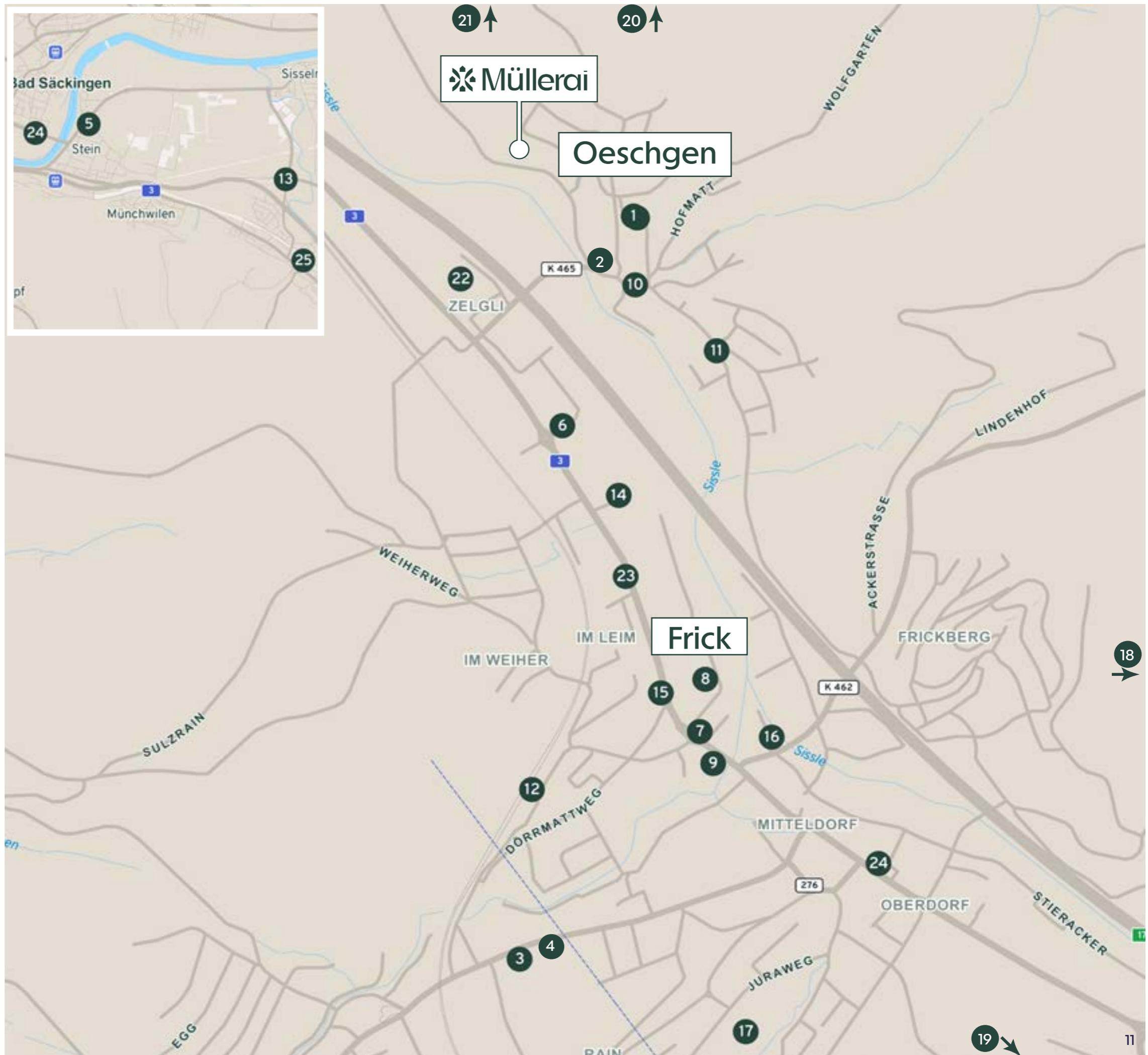
14 Hausarztpraxis IAVO Frick	1.6 km
15 Storchen Apotheke Frick	2 km
16 Zahnarzt Frick	2.1 km

## Freizeit

17 Freibad Frick	3 km
18 Golfplatz Fricktal	3.6 km
19 Jurapark Aargau	9.5 km
20 Burgruine Wieladingen	14.5 km
21 Hochrhein-Panorama am Röthekopf	25 km

## Essen & Trinken

22 Ristorante Pizzeria La Palma	500 m
23 Pizza Casareccio	1.2 km
24 Richy's Burgers	2.5 km
25 Ristorante Sonne	2.8 km





**Müllerai**



# Ziele zum Erleben. Gemeinsam mit einer Region leben, die den Horizont erweitert.

## Gemeinde Frick

Der Ort Frick ist das Regionalzentrum des oberen Fricktals und mit dem Auto schnell zu erreichen. Dort finden sich Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

## Basel

Erkunden Sie die mittelalterliche Altstadt rund um den Marktplatz. Für bewegende kulturelle Erlebnisse sorgen weltberühmte Museen und die dynamische Kunstszen.

## Aarau

Vielfältige Geschäfte und Boutiquen laden in der Altstadt von Aarau zum Flanieren ein, oder zu einem Abstecher auf den Wochenmarkt. Kultureinblicke gibt Ihnen das örtliche Museum.

## Baden

Heimat der Gründervillen und Austragungsort des Fantoche. In Baden finden Sie gelebte und vor allem erhaltene Kultur die zum Verbleiben in der Altstadt oder historischen Museen verlocken.

## Rheinfelden

Rheinfelden ist als traditionsreicher Kurort bekannt. Die Wellness-Welt „sole uno“ lädt mit ihrer natürlichen Sole zur Entspannung ein, während die Uferparks am Rhein zum Verweilen locken.

## Jurapark Aargau

Einer der grössten Regionalen Naturpärke der Schweiz mit über 240 km<sup>2</sup> unberührter Natur, erschlossen durch ausgedehnte Wanderwege, Mountainbike-Trails und Themenpfade.

## Ruine Farnsburg

Die mittelalterliche Burgruine Farnsburg thront majestatisch auf einem Jurahügel bei Ormalingen und bietet einen eindrucksvollen Einblick in die Geschichte der Region.

## Cheisacherturm

Spektakulärer Aussichtsturm auf dem Cheisacher mit 360-Grad-Panoramablick über das Fricktal, den Jura, die Vogesen und bei klarer Sicht bis zu den Alpen.

## Distanzen

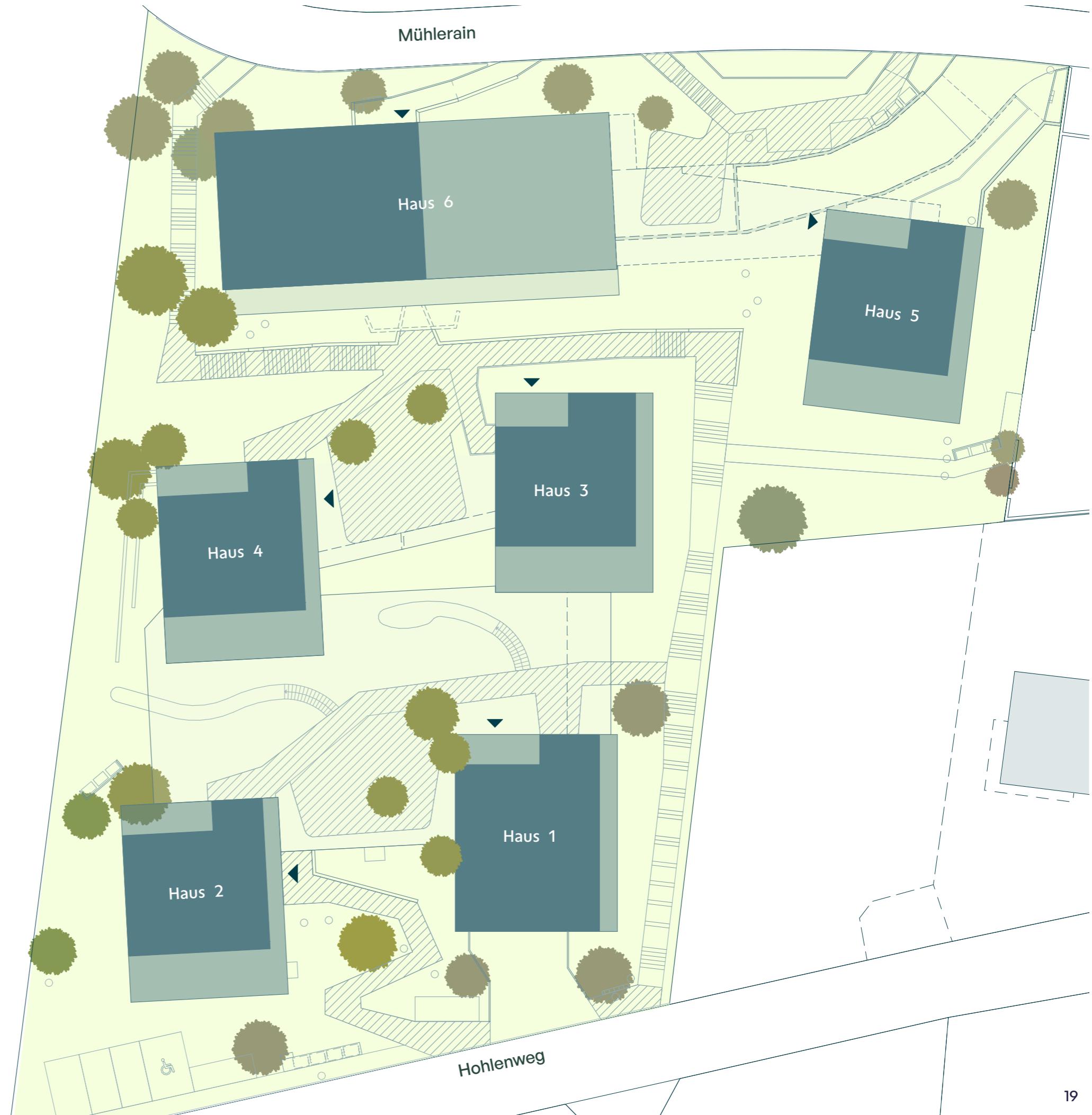
Orte	Km	Öv	Auto
Basel	35.7 km	41 min	33 min
Flughafen Basel	44.5 km	67 min	40 min
Rheinfelden	19.0 km	26 min	19 min
Aarau	19.5 km	42 min	28 min
Zürich	50.0 km	53 min	44 min
Flughafen Zürich	54.0 km	71 min	40 min
Luzern	91.3 km	94 min	67 min



## Das Gelände: 6 Häuser, parkähnlich angelegt.

Die Bauparzellen erstrecken sich zwischen dem Hohlenweg und dem Mühlerain und bieten durch ihre grosszügige Dimensionierung ausreichend Raum für eine durchdachte Bebauung mit viel Grün. Die bewusste Anordnung der Gebäude schafft eine aufgelockerte Siedlungsstruktur, die das Gefühl von Dichte gar nicht erst aufkommen lässt.

Die Aussengestaltung folgt einem professionellen Landschaftsplan und umfasst weitläufige Grünflächen mit Blumenrasen, Gräserpflanzungen und einer vielfältigen Strauch- und Baumbepflanzung. Ein liebevoll gestalteter Spielplatz bietet Familien mit Kindern einen sicheren Ort zum Spielen und Toben.





Grundrisse von 2.5 bis 5.5 Zimmern auf 86 bis 138 m<sup>2</sup> bieten Raum für ein naturnahes Zuhause mit Gartencharakter.

Müllerai ist der ideale Ausgangspunkt für ein aktives und erfülltes Freizeitleben, inklusive Balkon- oder Loggia-Aussicht. Eine aufwendige Fassadengestaltung und elegante Holz-Metall-Fenster mit Süd-West-Ausrichtung zeichnen die Gebäude aus. Die Kombination aus natürlichen Materialien und modernster Technik schafft ein zukunftsweisendes Wohnambiente.

## Die Wohnungen

# Hochwertige Haustechnik für Komfort, Sicherheit und Privatsphäre

01

## Wohnraumlüftung

Kontrollierte Wphnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohnung.

02

## Waschgeräte

Waschmaschine und Wäsche-trockner von Miele als Grund-ausstattung.

03

## Intelligente Messung

Funkbasierte Verbrauchserfas-sung für transparente Nebenkostenabrechnung.

04

## Sichere Türen

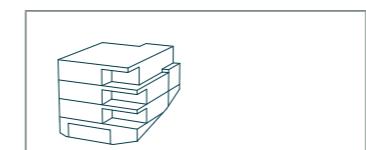
Wohnungstüren mit Mehrpunkt-verriegelung und Türspion.

05

## Wasserenthärtung

Das Wasser der Wohnungen wird mit einer Enthärtungs-anlage enthärtet.

	Wohnung	Zimmer	Wohnfläche	Loggia	Terrasse
--	---------	--------	------------	--------	----------



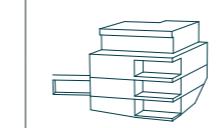
HAUS 1

1.001	3.5	115.5 m <sup>2</sup>	16.1 m <sup>2</sup>	-
1.101	5.5	135.7 m <sup>2</sup>	16.1 m <sup>2</sup>	-
1.201	3.5	111.3 m <sup>2</sup>	-	40.7 m <sup>2</sup>



HAUS 2

2.001	2.5	86.6 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
2.101	4.5	132.1 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
2.201	3.5	112.9 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
2.301	3.5 MAIS-ATTIKA	111.2 m <sup>2</sup>	-	74.7 m <sup>2</sup>



HAUS 3

3.001	4.5	137.9 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	12.2 m <sup>2</sup>
3.101	4.5	129.2 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
3.201	4.5	120.8 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
3.301	3.5 MAIS-ATTIKA	102.5 m <sup>2</sup>	-	78.4 m <sup>2</sup>



HAUS 4

4.001	3.5	132.0 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	11.0 m <sup>2</sup>
4.101	4.5	132.4 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
4.201	4.5	117.4 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
4.301	3.5 MAIS-ATTIKA	107.0 m <sup>2</sup>	-	74.7 m <sup>2</sup>



HAUS 5

5.001	4.5	121.3 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
5.101	4.5	121.3 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
5.201	3.5	102.0 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>	-
5.301	3.5 MAIS-ATTIKA	110.0 m <sup>2</sup>	-	84.0 m <sup>2</sup>



HAUS 6

6.101	4.5	128.4 m <sup>2</sup>	23.1 m <sup>2</sup>	-
6.102	3.5	112.2 m <sup>2</sup>	23.2 m <sup>2</sup>	-
6.201	4.5	115.2 m <sup>2</sup>	12.7 m <sup>2</sup>	-
6.202	2.5	57.8 m <sup>2</sup>	12.8 m <sup>2</sup>	-
6.203	3.5	101.0 m <sup>2</sup>	13.0 m <sup>2</sup>	-
6.301	5.5 MAIS-ATTIKA	149.1 m <sup>2</sup>	-	63.1 m <sup>2</sup>



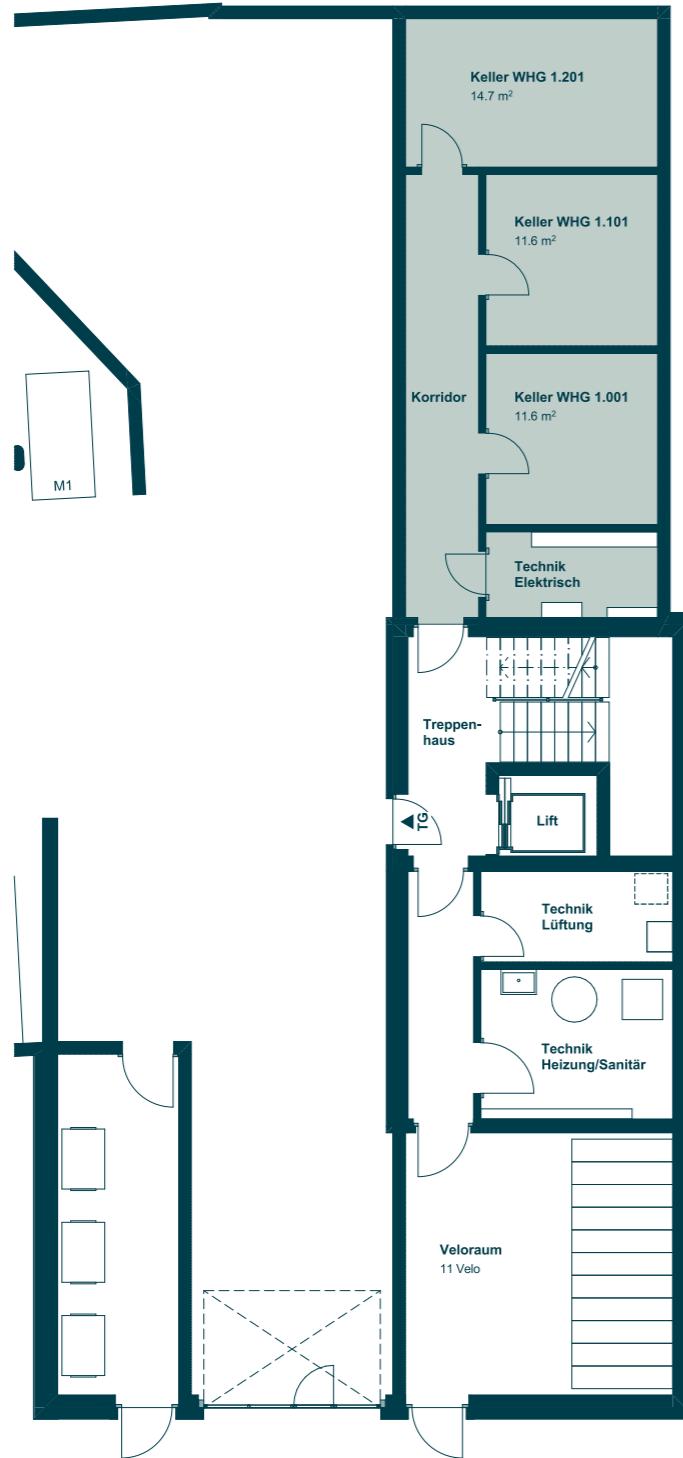
# UNTERGESCHOSS

# HAUS 1

# WOHNUNG 1.001

# HAUS 1

Erdgeschoss



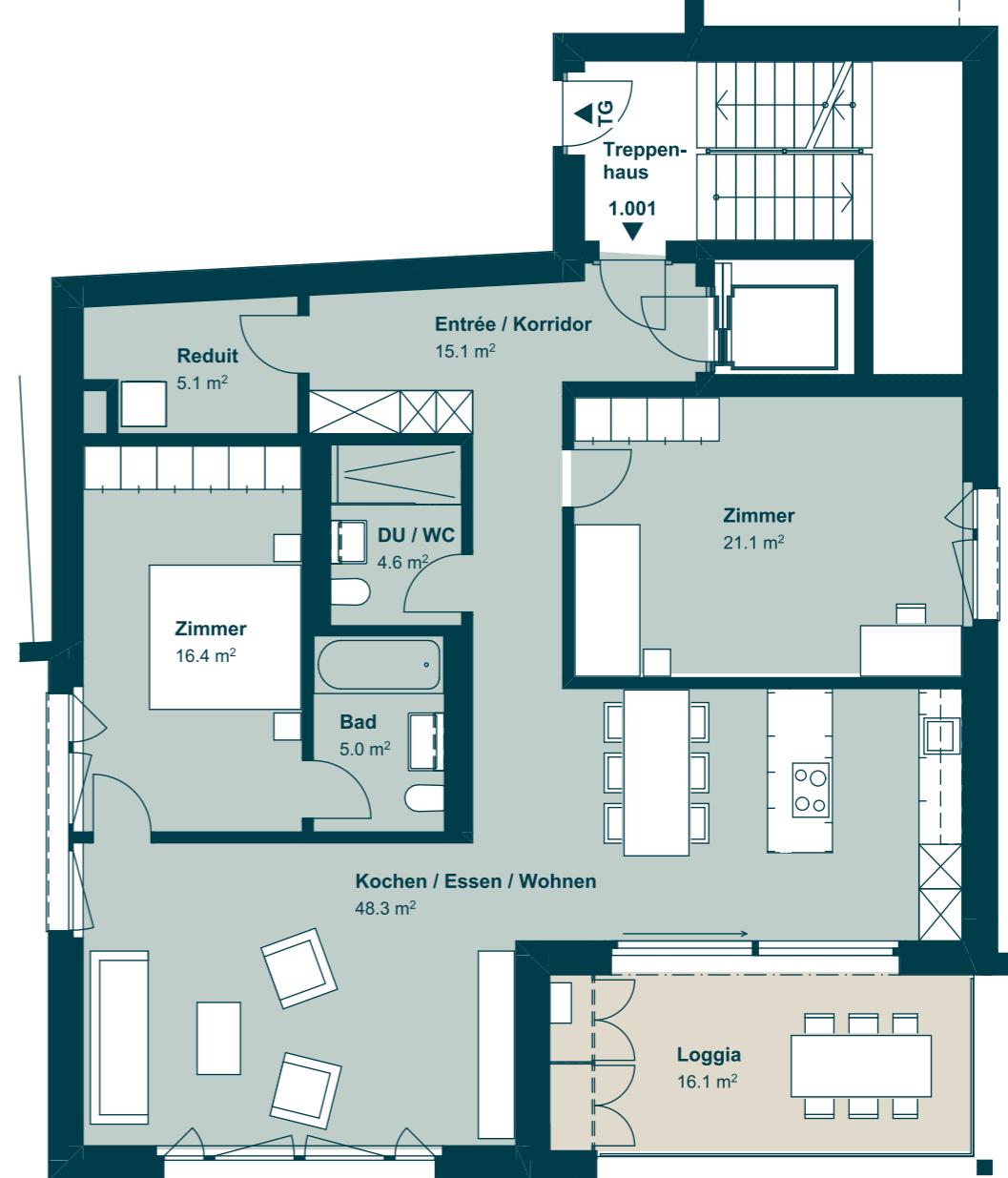
0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:150



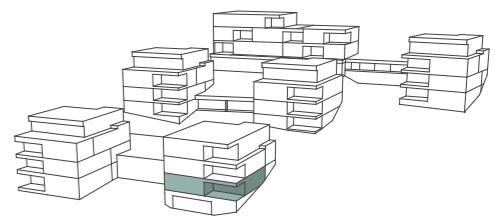
Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 115.6 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 16.1 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

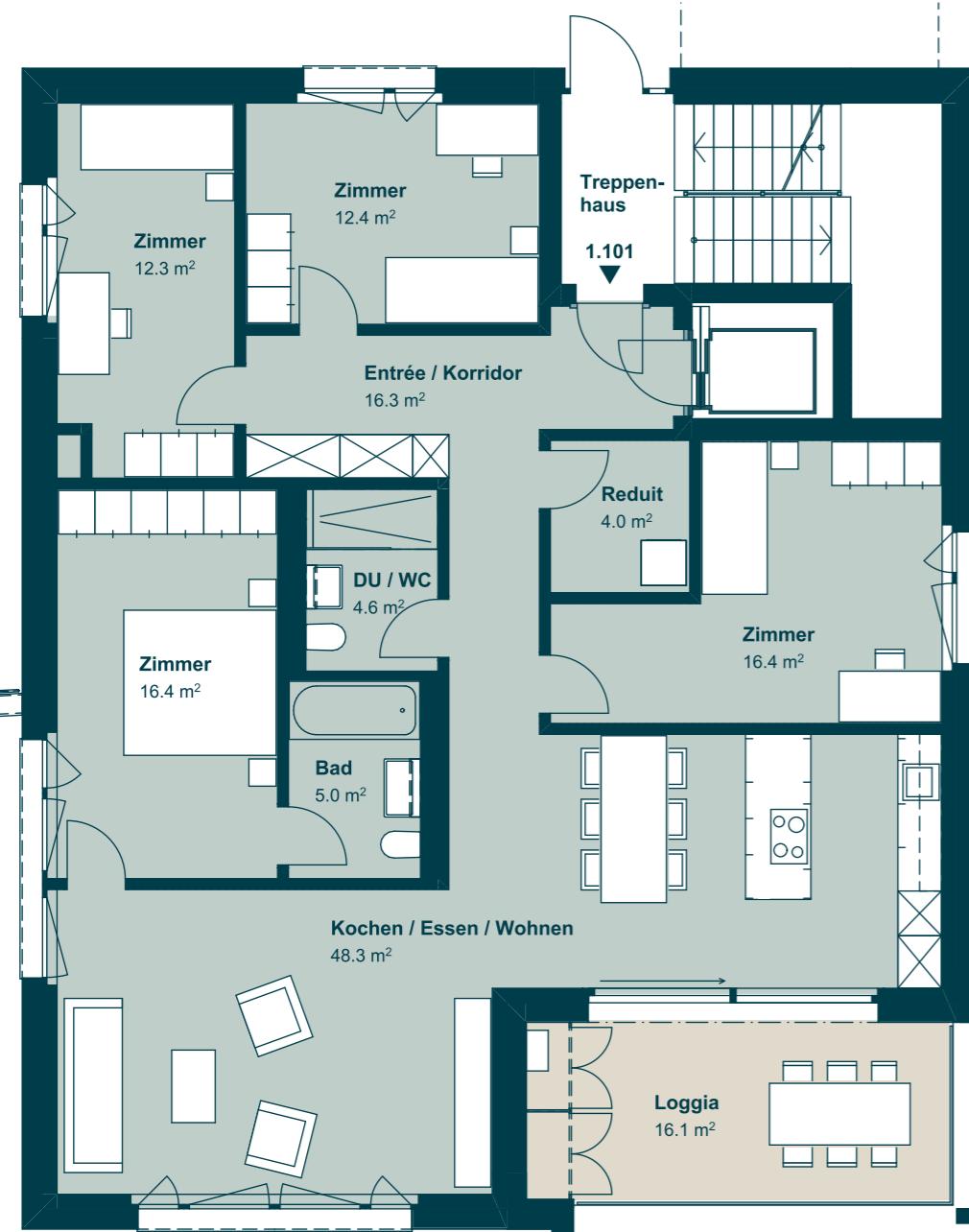


# WOHNUNG 1.101

Zimmer: 5.5

Fläche (NWF): 135.7 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 16.1 m<sup>2</sup>



# HAUS 1

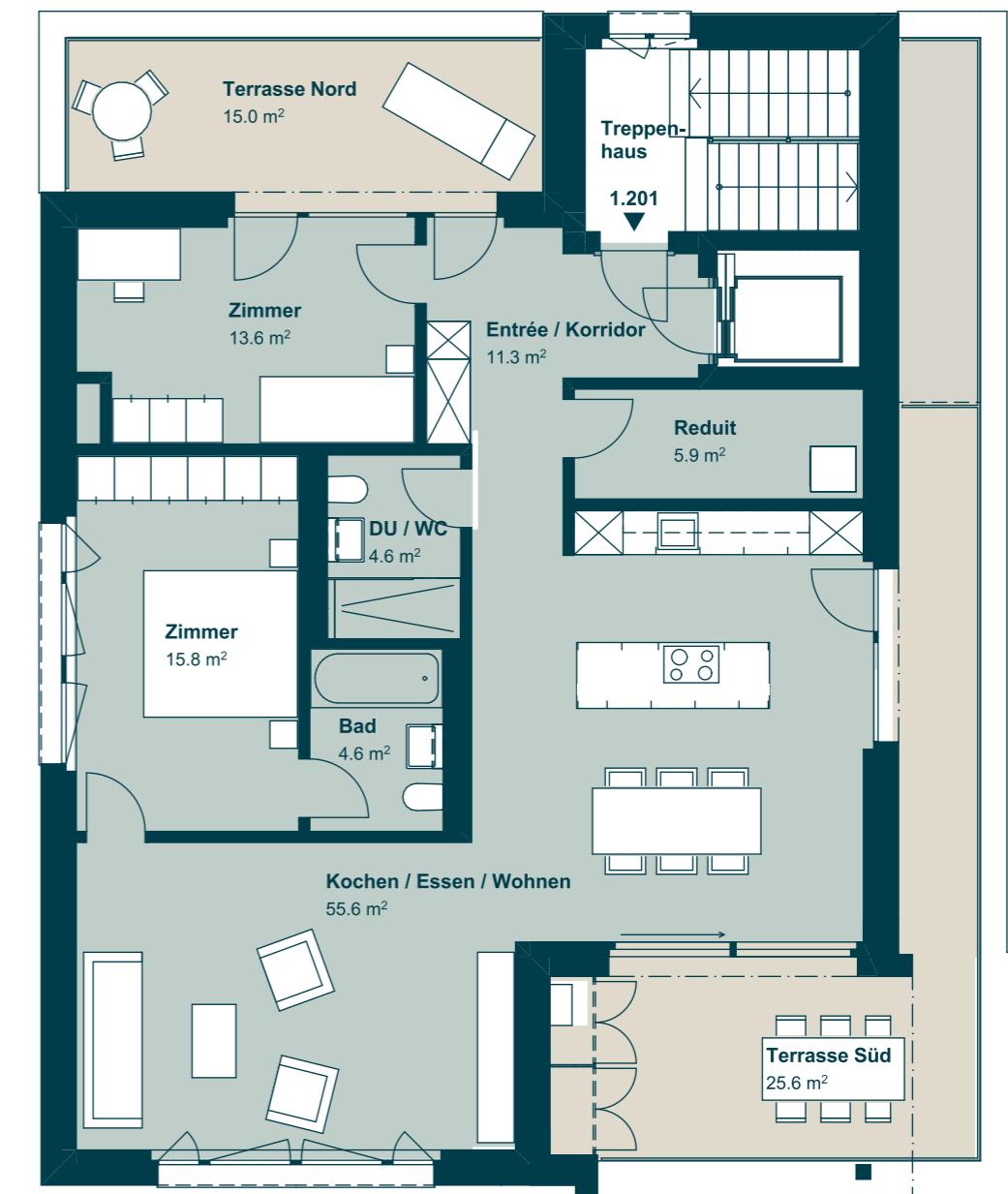
1. Obergeschoss

# WOHNUNG 1.201

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 111.3 m<sup>2</sup>

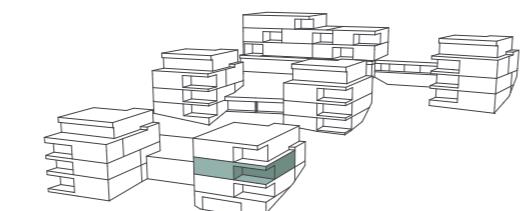
Aussenfläche: 40.6 m<sup>2</sup>



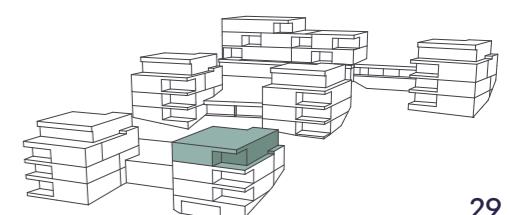
# HAUS 1

2. Obergeschoss

0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



# UNTERGESCHOSS

Basteln 2.901: 15.8 m<sup>2</sup>

Basteln 2.902: 12.7 m<sup>2</sup>

# HAUS 2

# HAUS 2

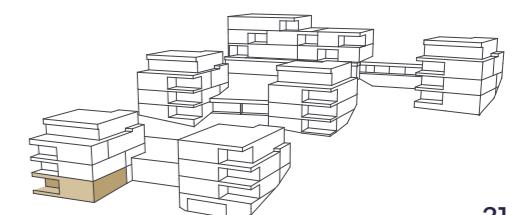
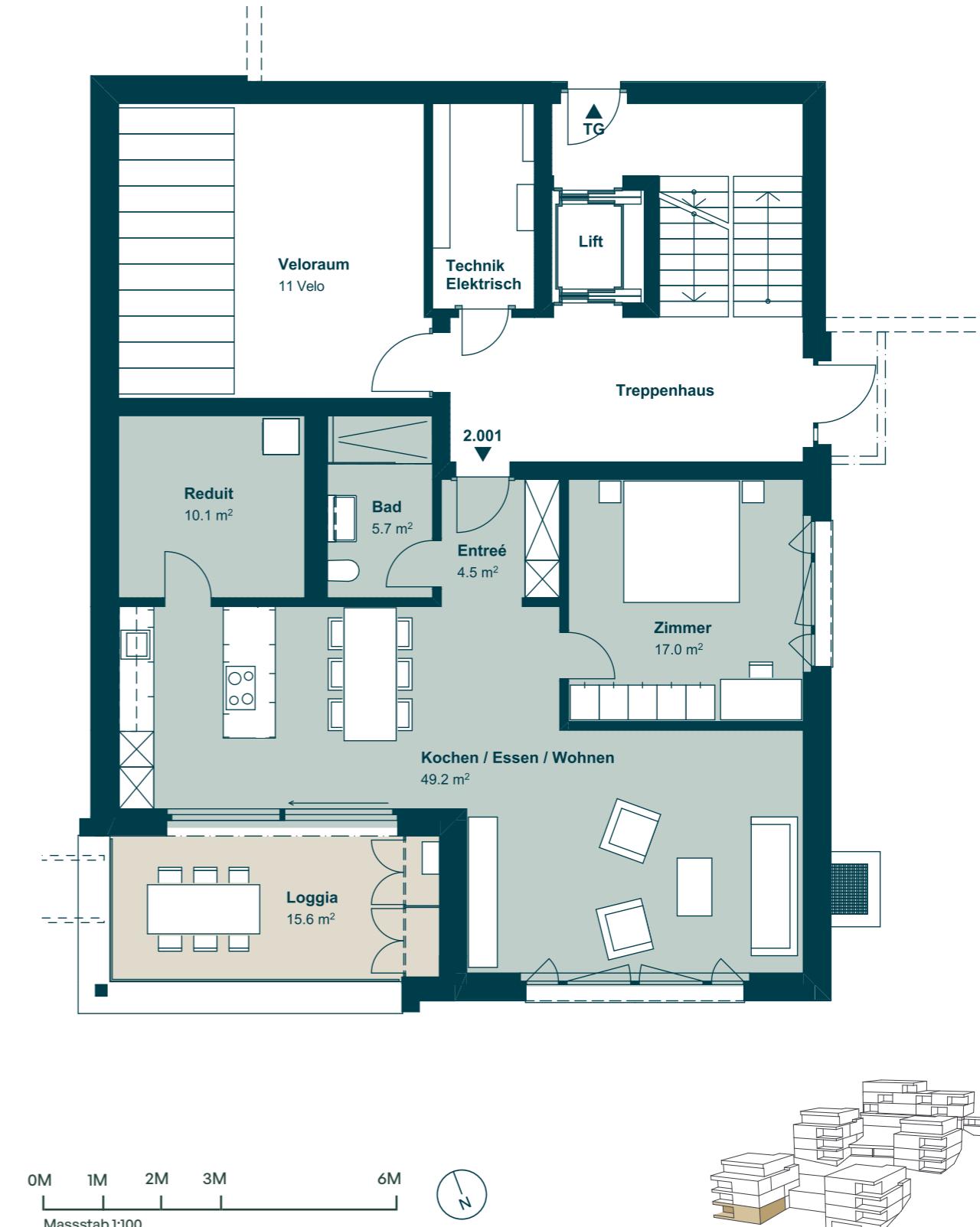
Erdgeschoss

# WOHNUNG 2.001

Zimmer: 2.5

Fläche (NWF): 86.6 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG 2.101

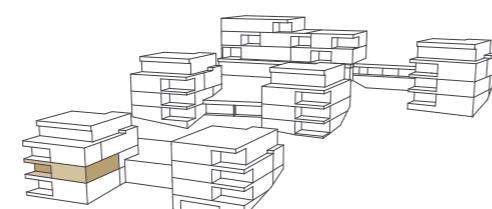
Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 132.1 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 2

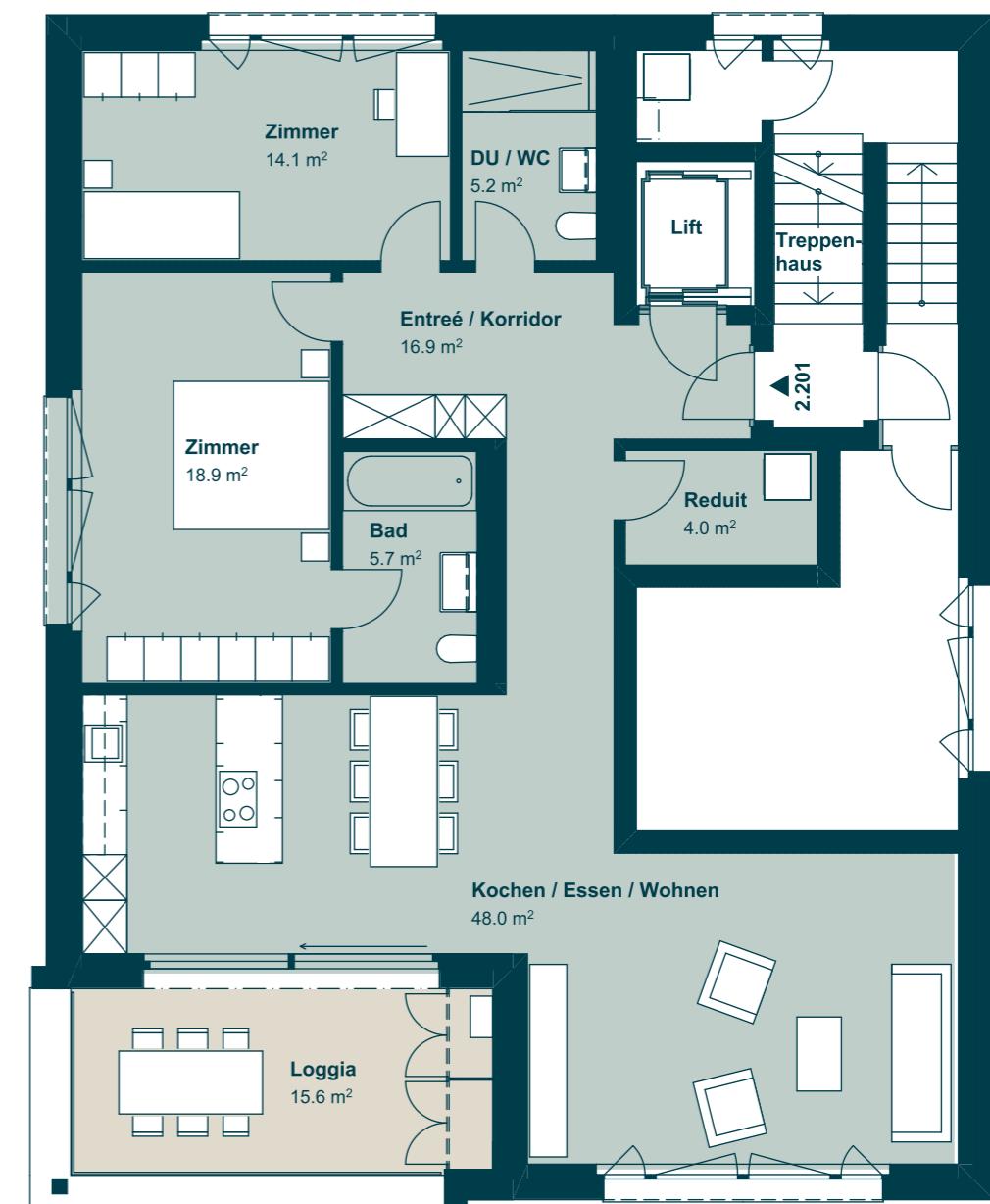
1. Obergeschoss

## WOHNUNG 2.201

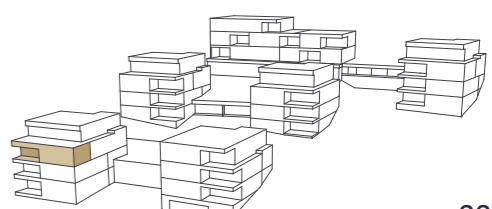
Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 112.9 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 2

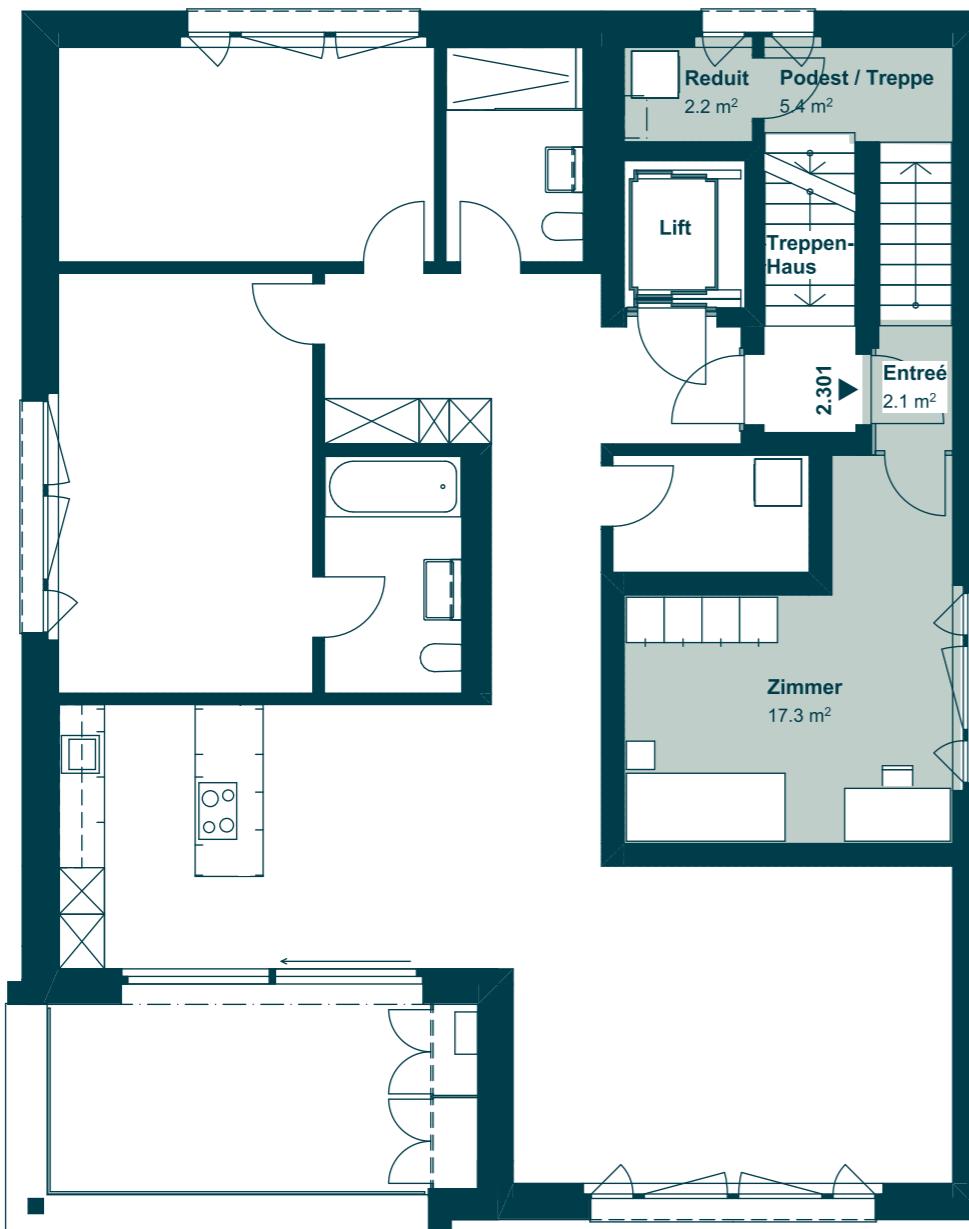
2. Obergeschoss

# WOHNUNG 2.301

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 111.2 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 74.7 m<sup>2</sup>



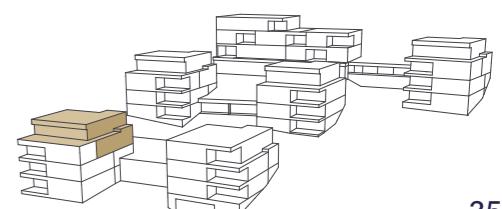
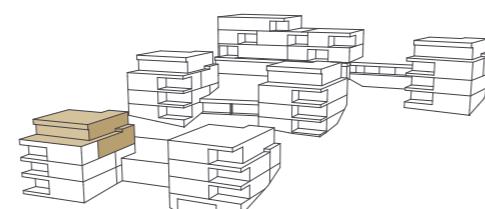
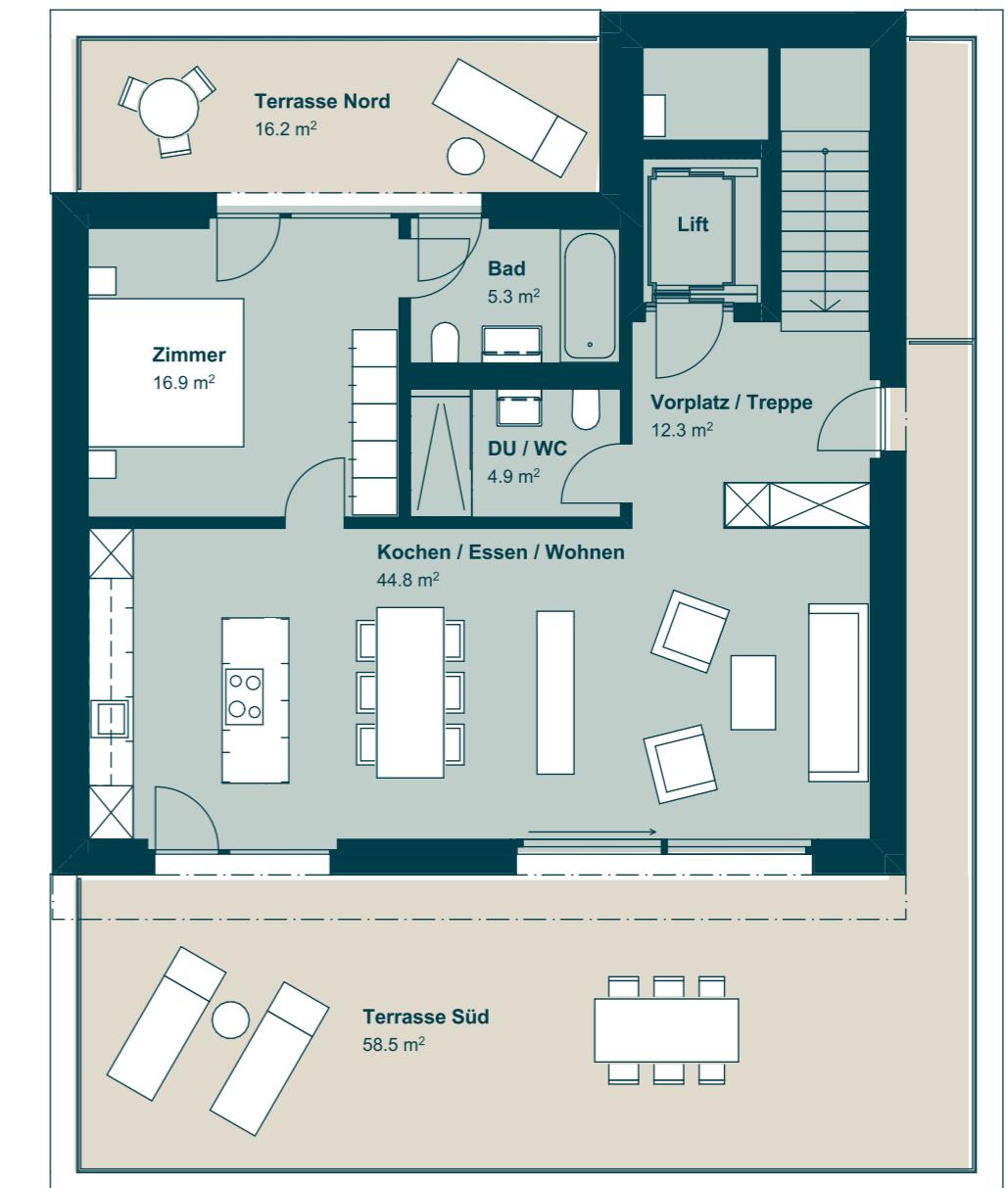
# HAUS 2

2. Obergeschoss

# WOHNUNG 2.301

# HAUS 2

Attika



# 1. UNTERGESCHOSS

Basteln 3.901: 17.7 m<sup>2</sup>



# HAUS 3

# WOHNUNG 3.001

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 137.9 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 27.8 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

# HAUS 3

Erdgeschoss



## WOHNUNG 3.101

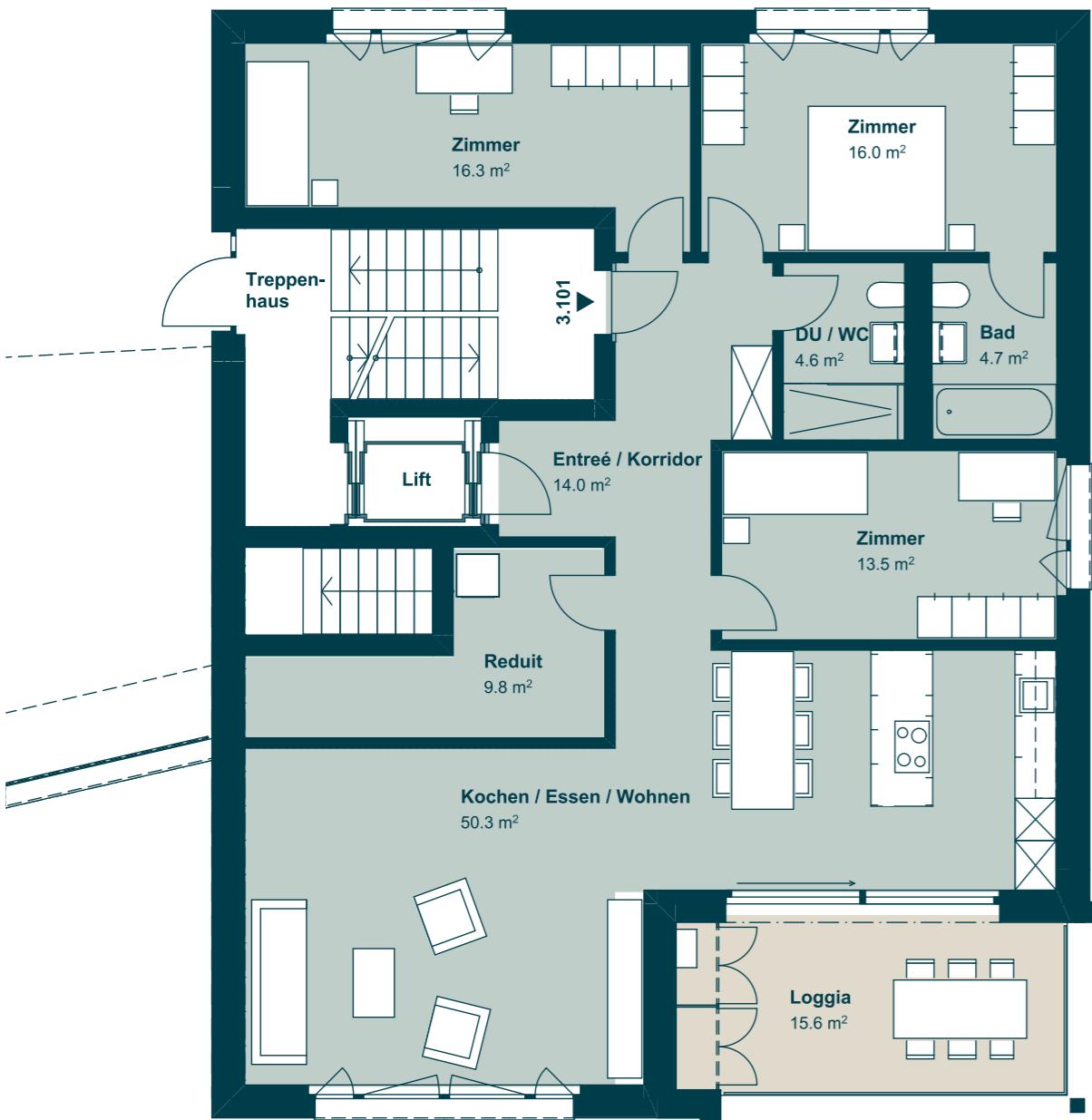
Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 129.1 m<sup>2</sup>

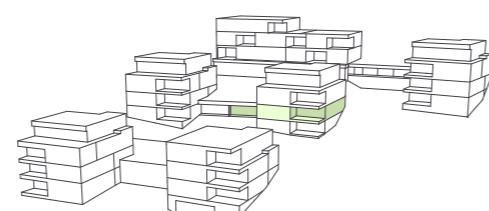
Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>

## HAUS 3

1. Obergeschoss



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## WOHNUNG 3.201

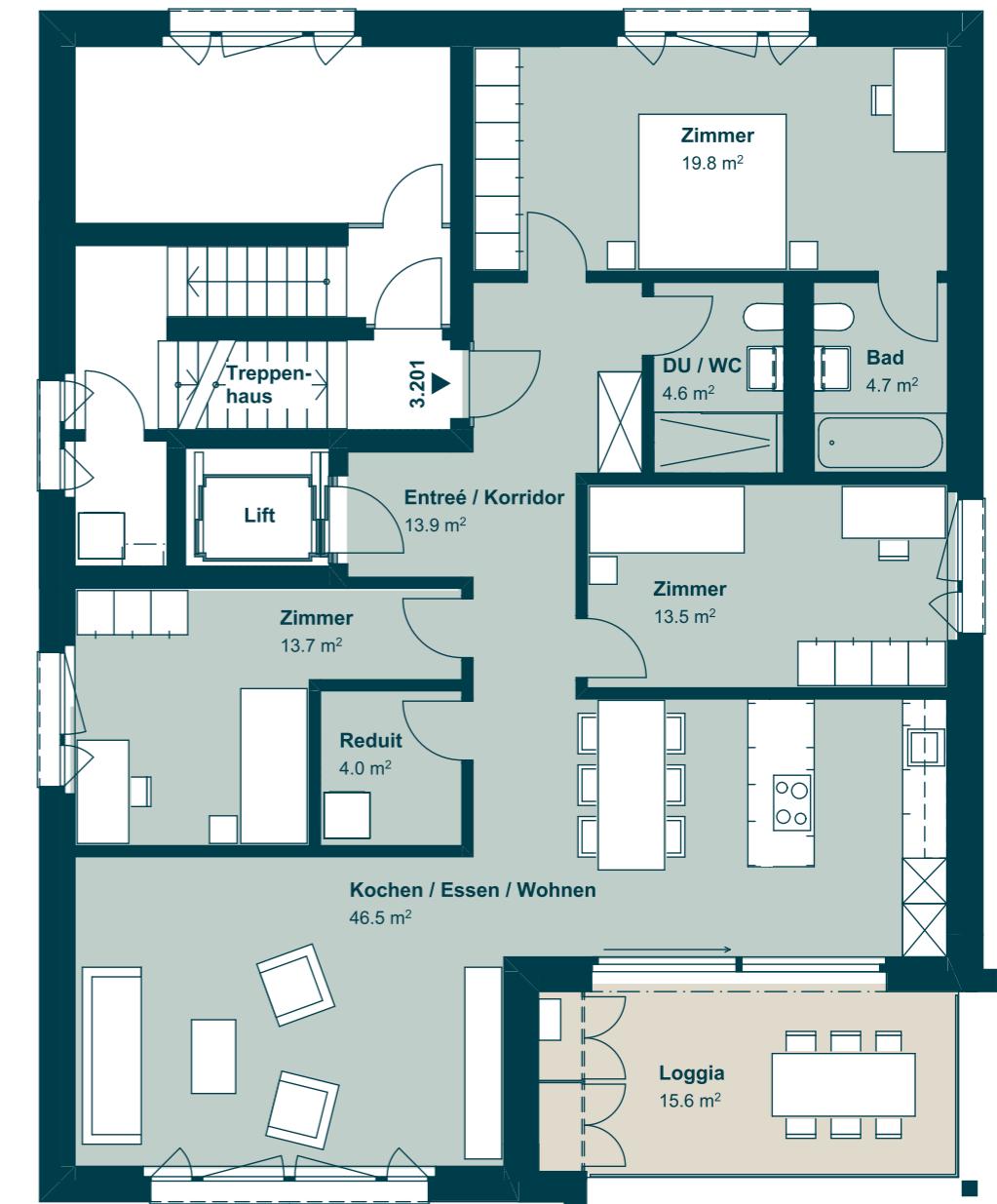
Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 120.6 m<sup>2</sup>

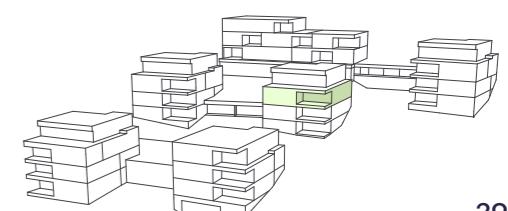
Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>

## HAUS 3

2. Obergeschoss



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

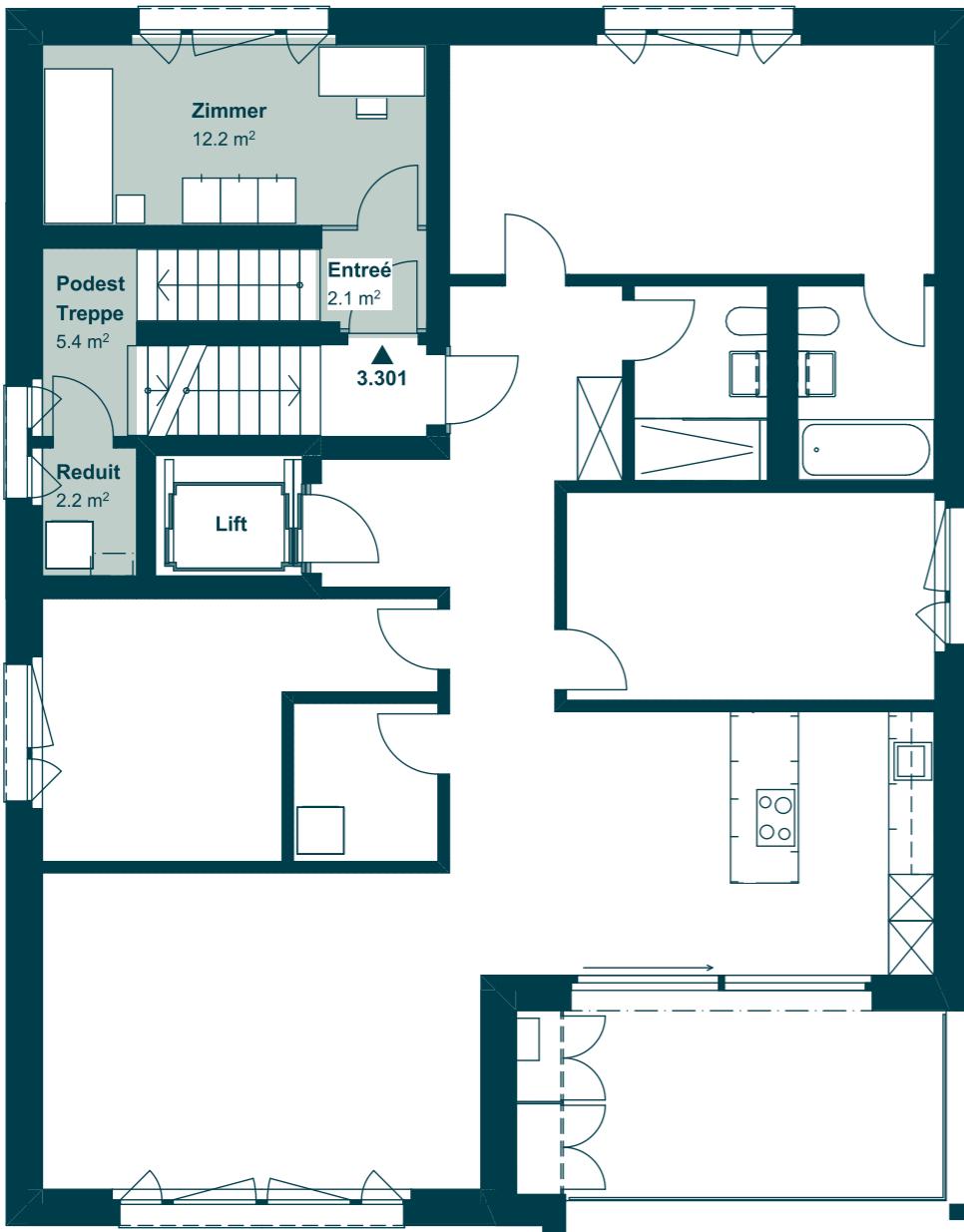


# WOHNUNG 3.301

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 102.6 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 78.4 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

# HAUS 3

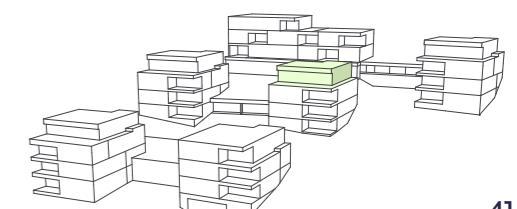
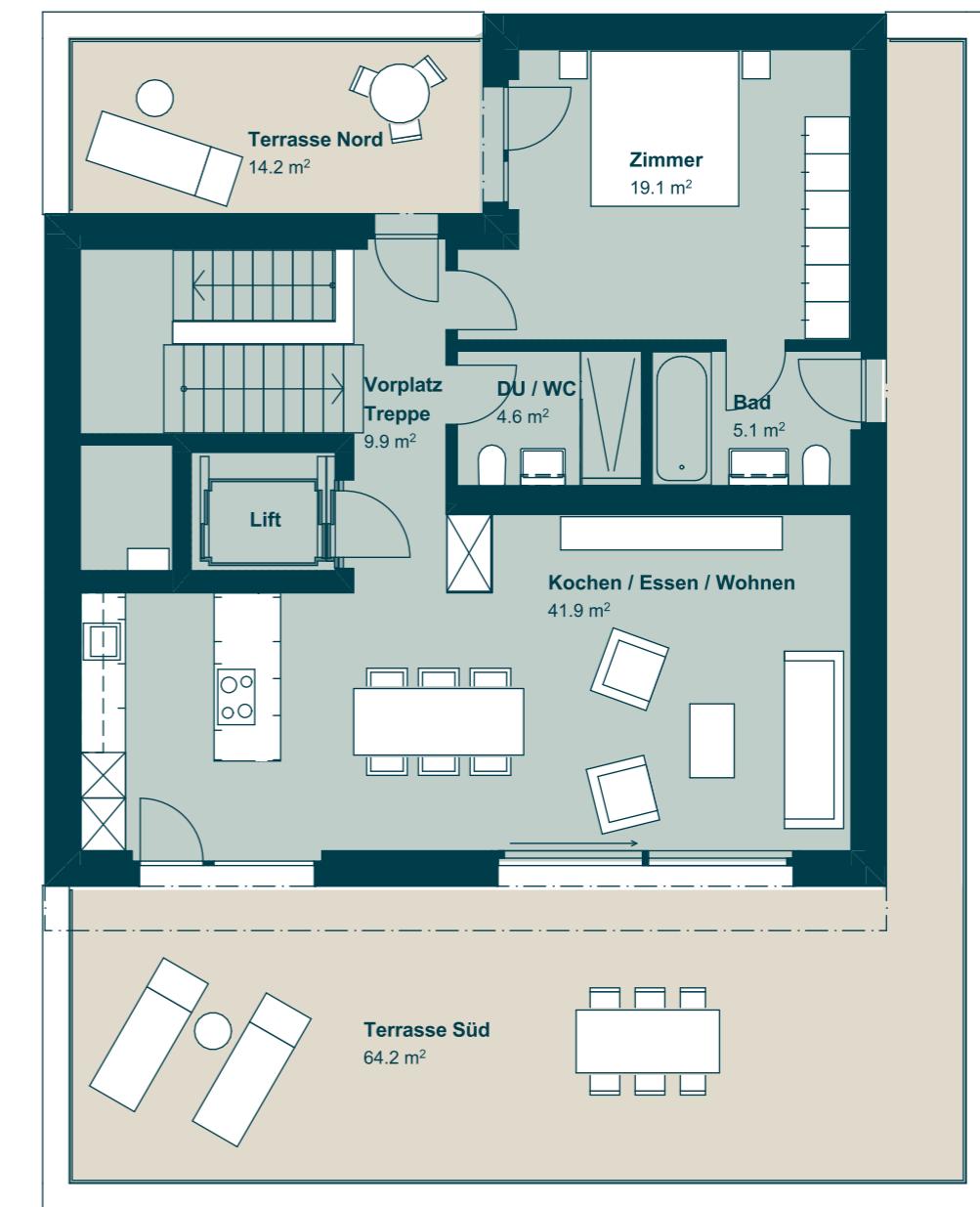
2. Obergeschoss

# WOHNUNG 3.301

0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

# HAUS 3

Attika



# 1. UNTERGESCHOSS

Basteln 4.901: 12.2 m<sup>2</sup>



# HAUS 4

# WOHNUNG 4.001

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 132.0 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 26.6 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

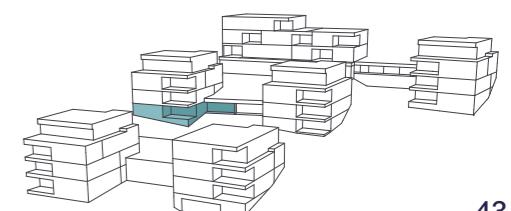


0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



# HAUS 4

Erdgeschoss



## WOHNUNG 4.101

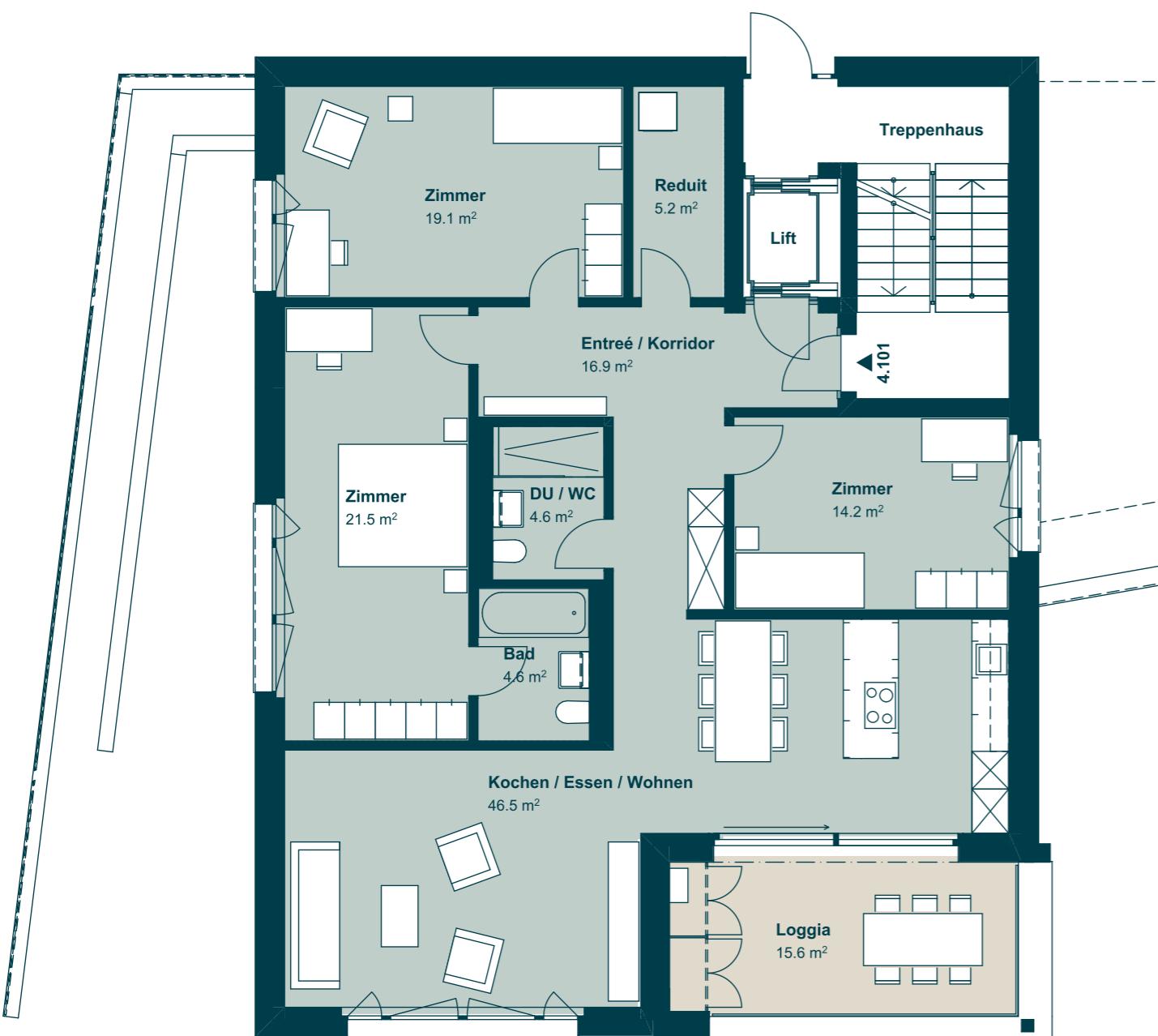
Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 132.4 m<sup>2</sup>

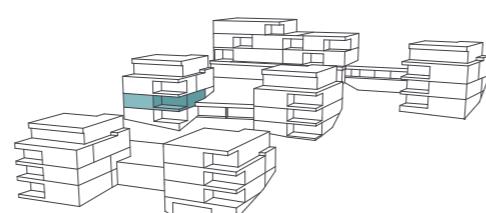
Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>

## HAUS 4

1. Obergeschoss



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## WOHNUNG 4.201

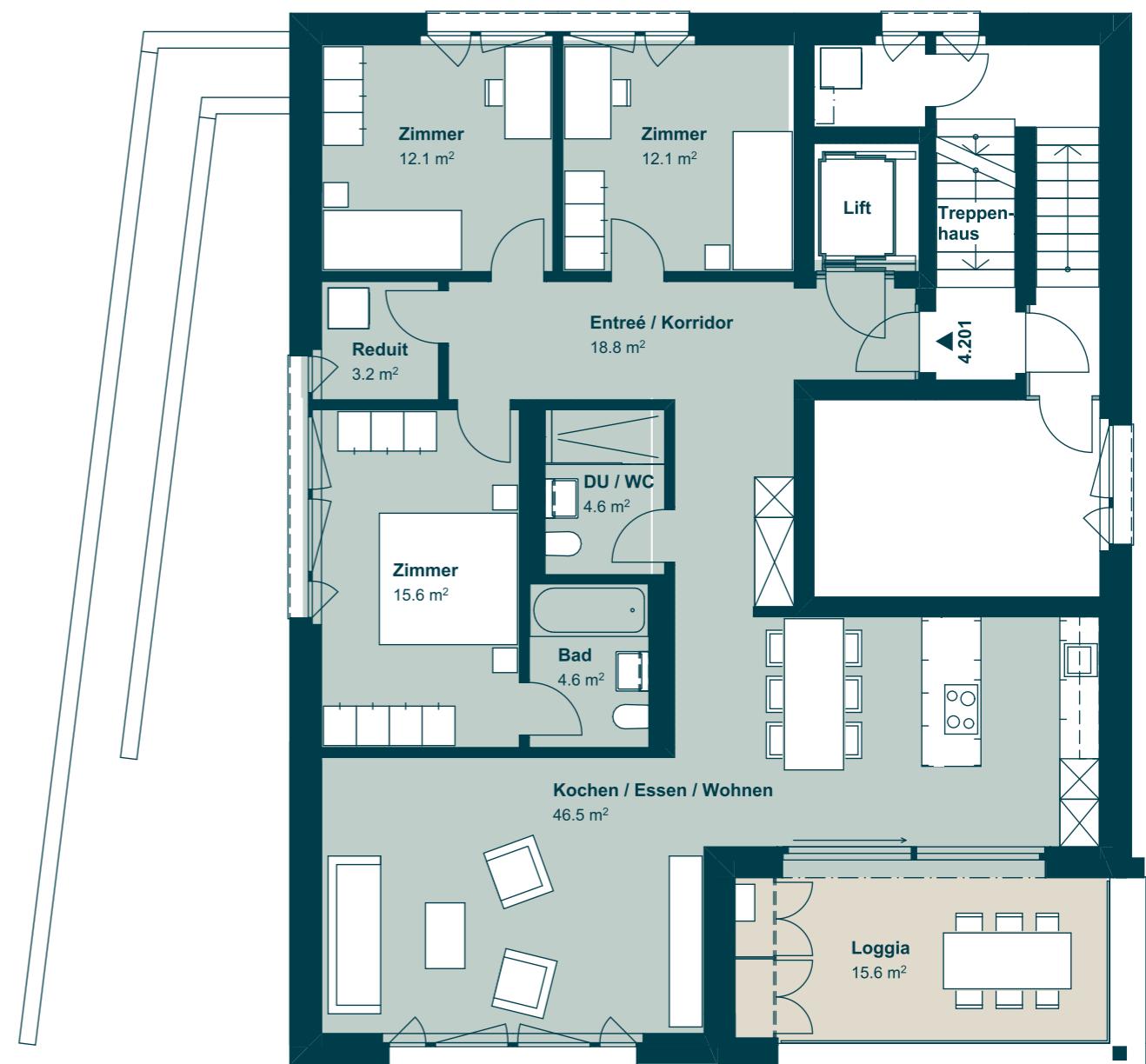
Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 117.5 m<sup>2</sup>

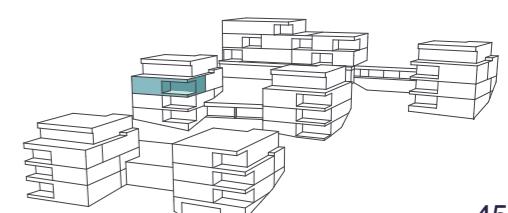
Aussenfläche: 26.6 m<sup>2</sup>

## HAUS 4

2. Obergeschoss



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

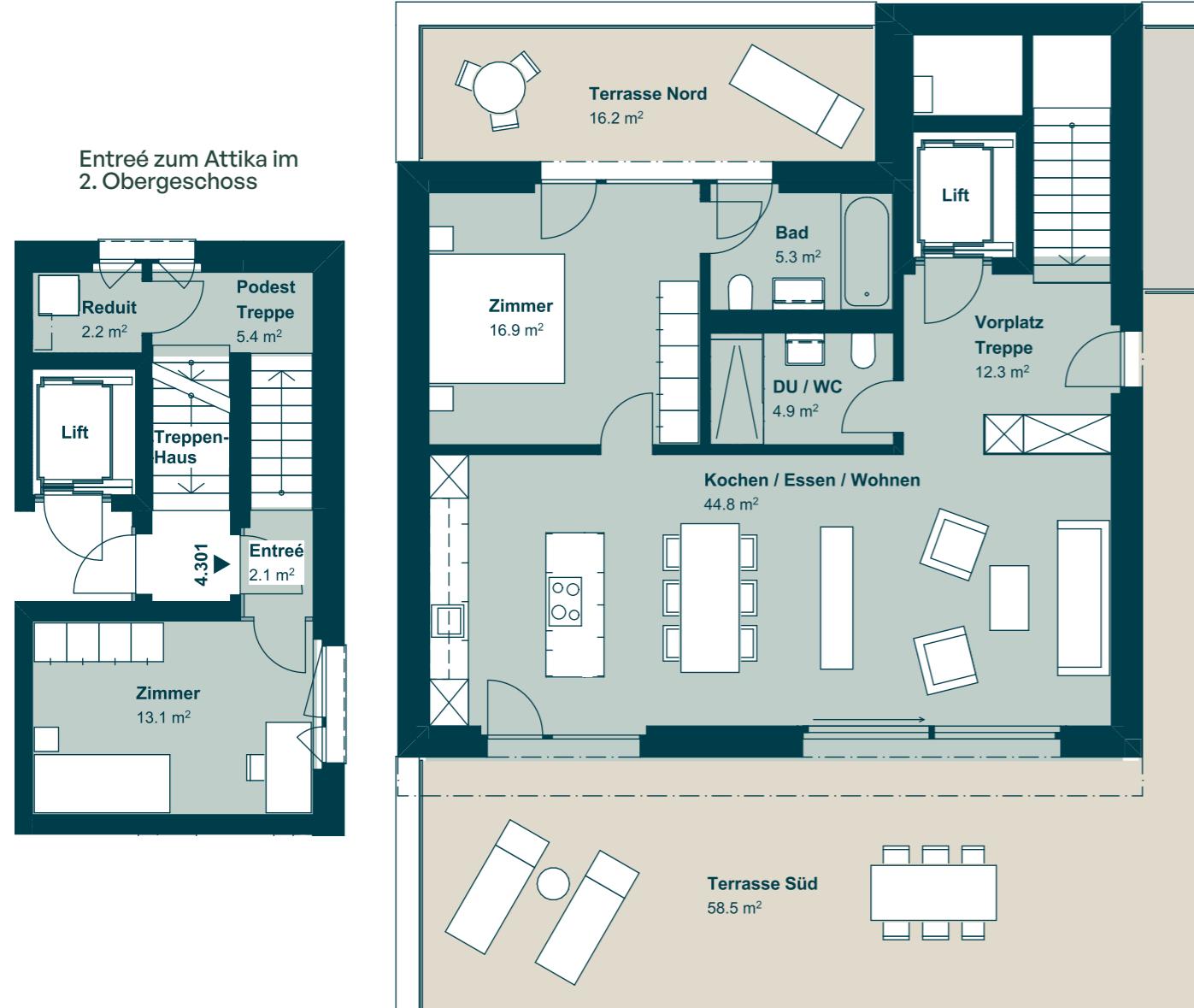


## WOHNUNG 4.301

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 107.0 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 74.7 m<sup>2</sup>

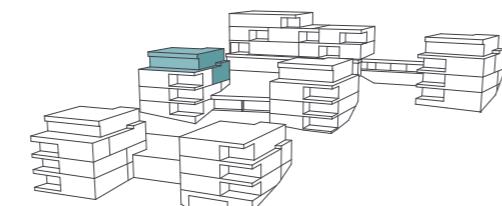


0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 4

Attika

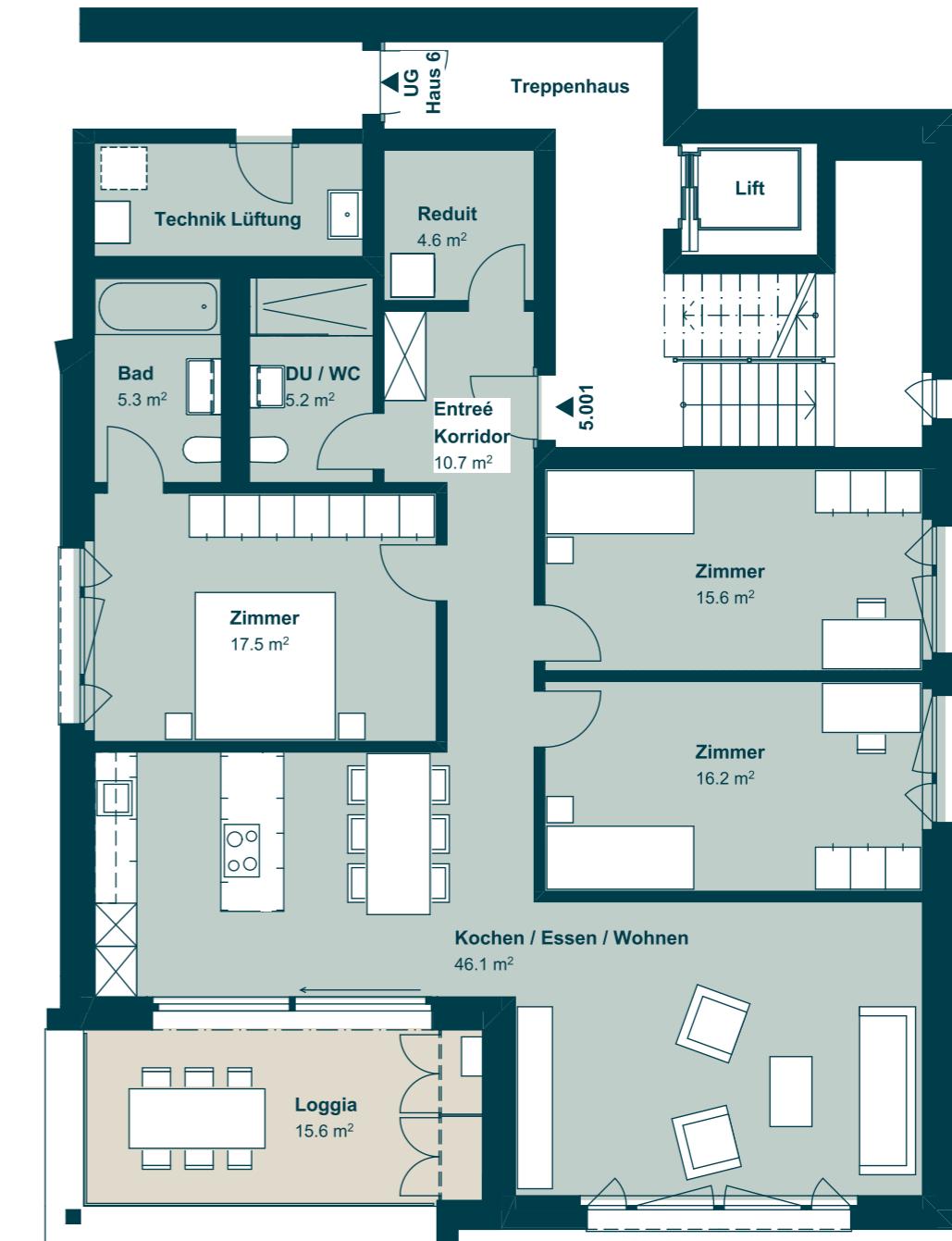


## WOHNUNG 5.001

Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 121.2 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>

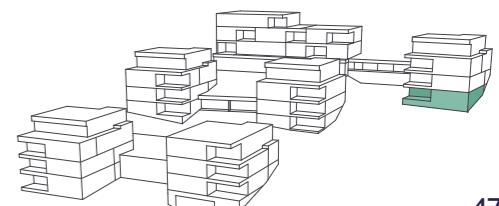


0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 5

Erdgeschoss



## WOHNUNG 5.101

Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 121.2 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>



## HAUS 5

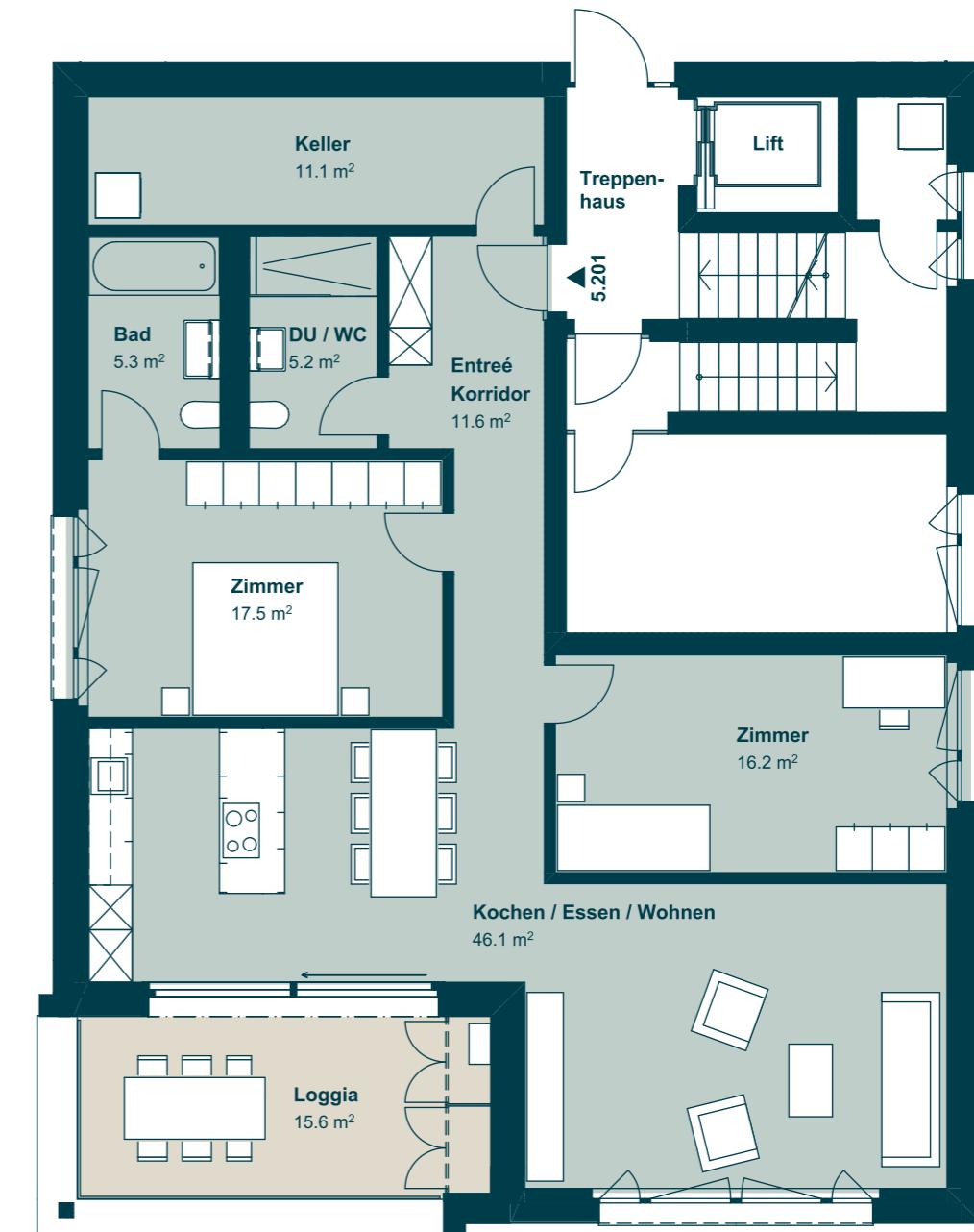
1. Obergeschoss

## WOHNUNG 5.201

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 101.9 m<sup>2</sup>

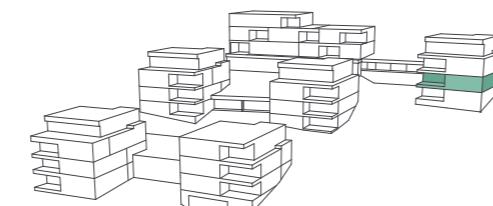
Aussenfläche: 15.6 m<sup>2</sup>



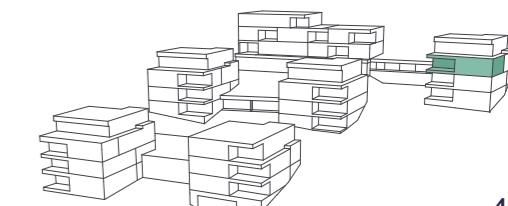
## HAUS 5

2. Obergeschoss

0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

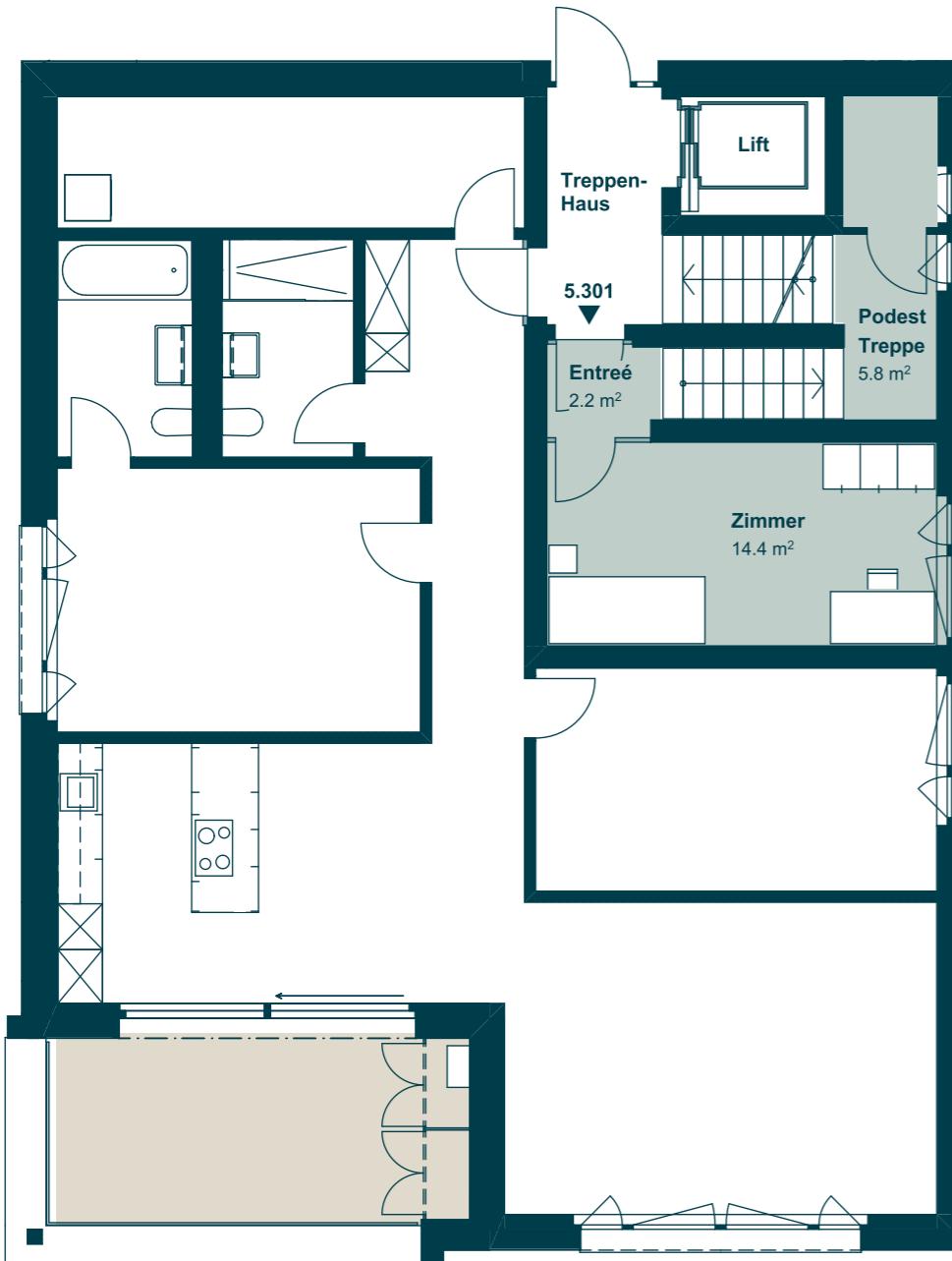


# WOHNUNG 5.301

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 110.0 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 83.9 m<sup>2</sup>



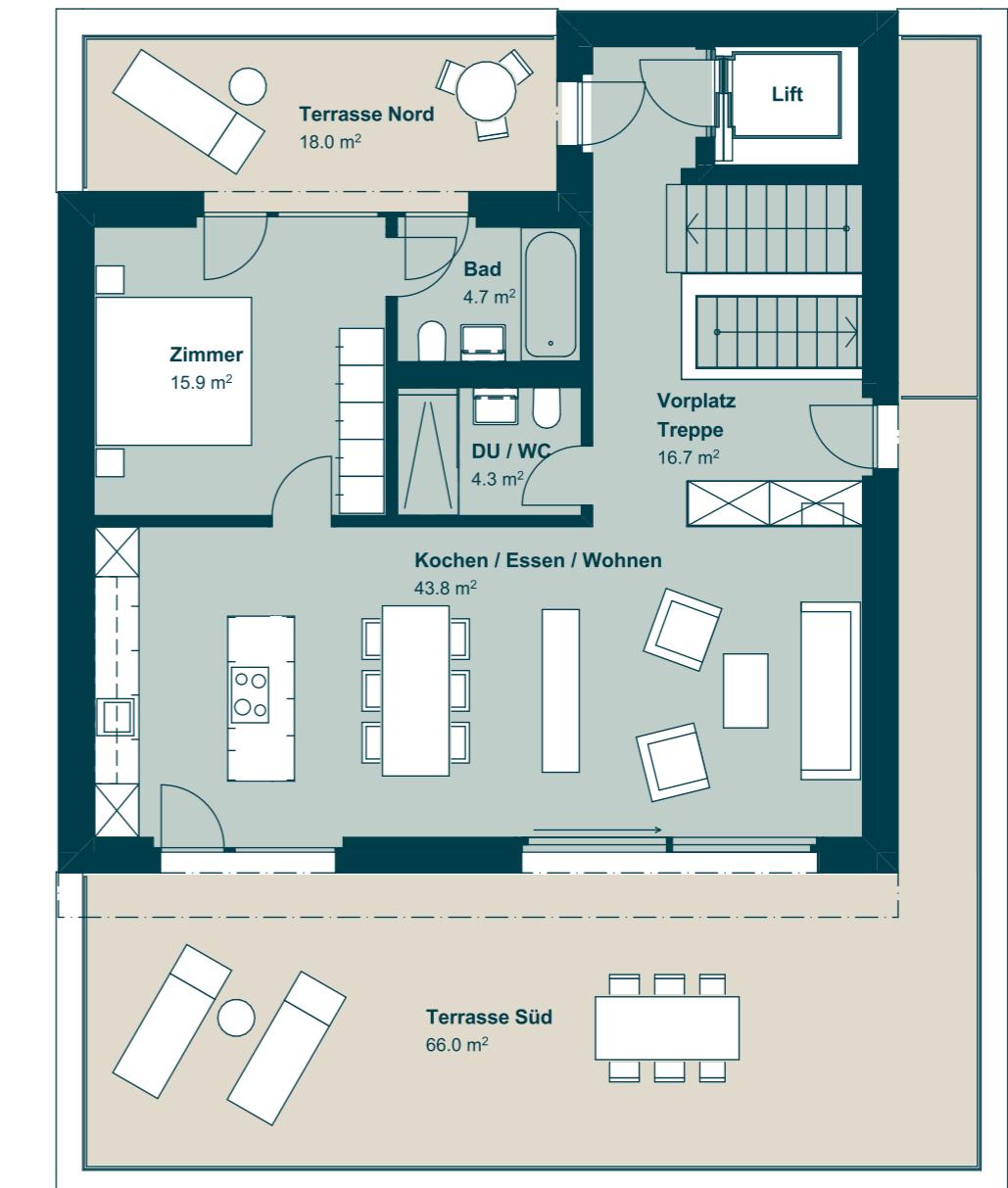
# HAUS 5

2. Obergeschoss

# WOHNUNG 5.301

# HAUS 5

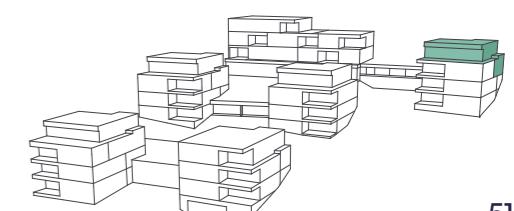
Attika



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100

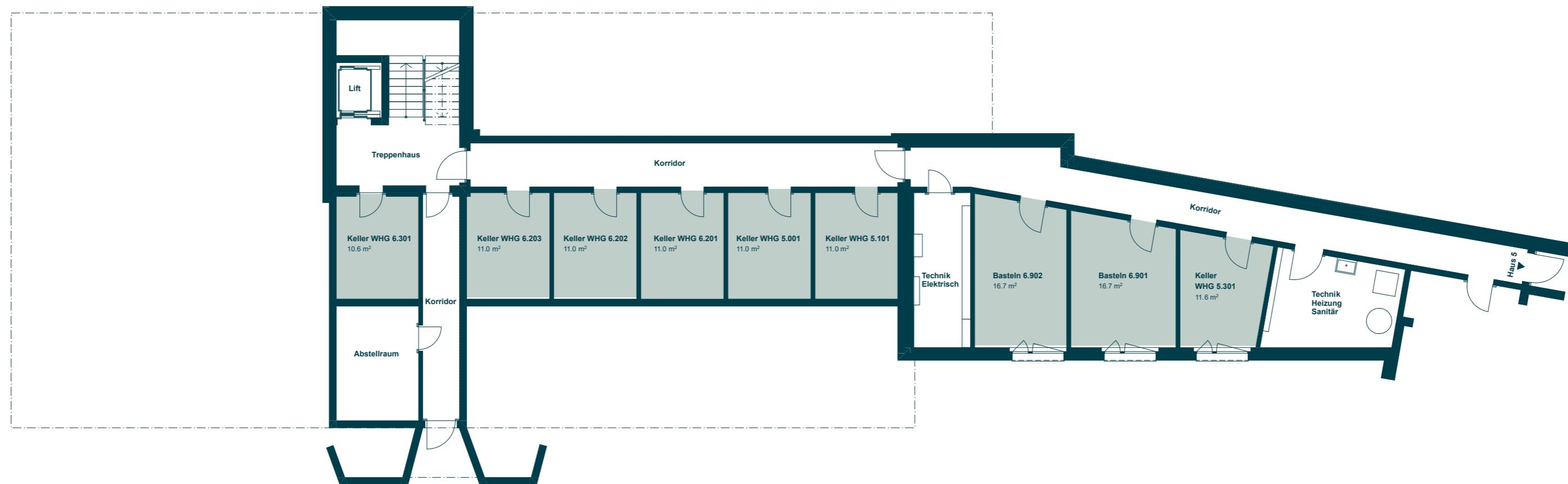


0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



Basteln 6.901: 16.7 m<sup>2</sup>

Basteln 6.902: 16.7 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:150



## WOHNUNG 6.101

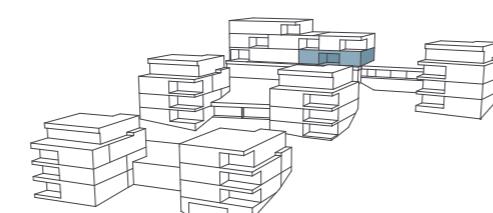
Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 128.4 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 23.1 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 6

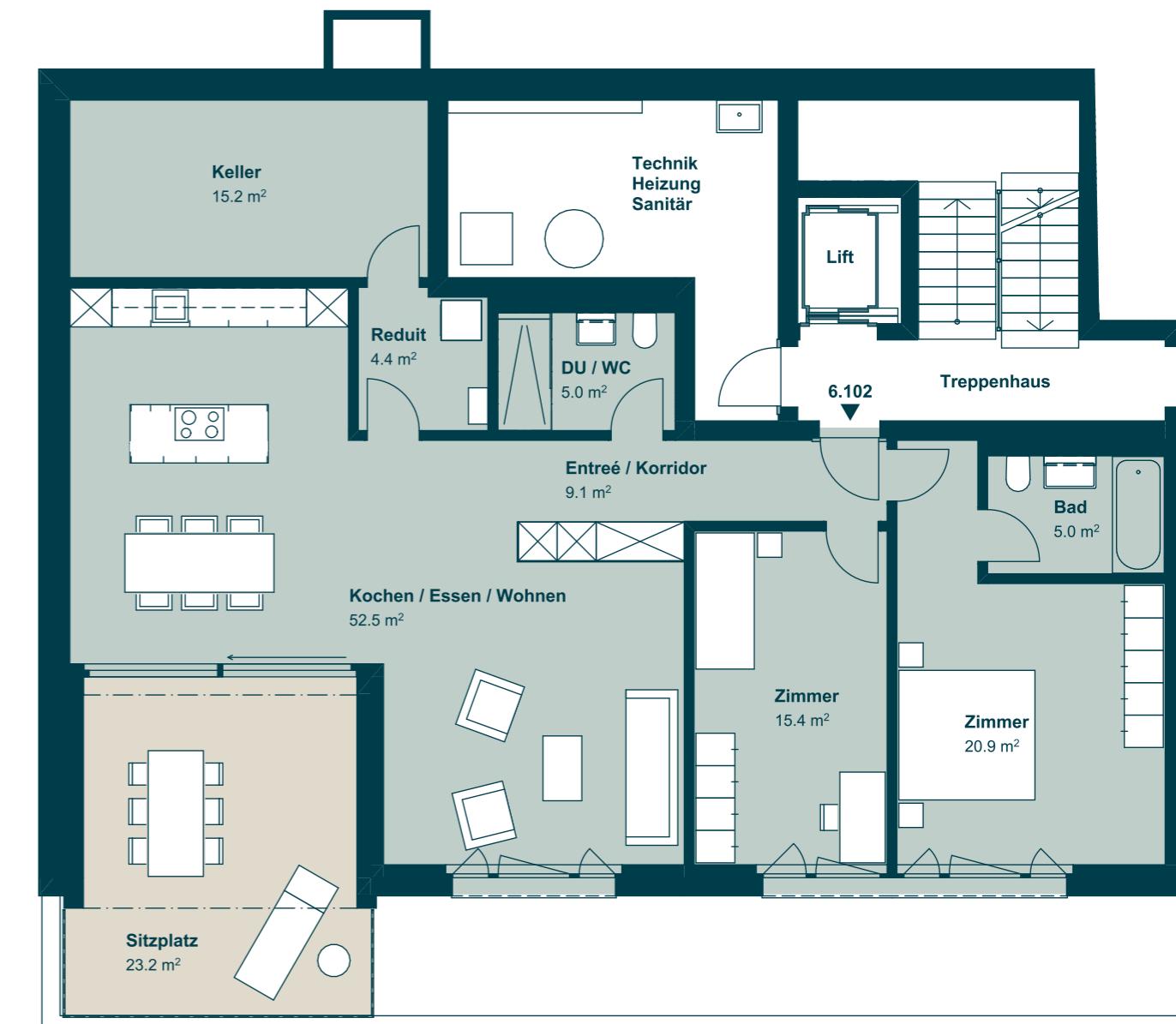
1. Obergeschoss

## WOHNUNG 6.102

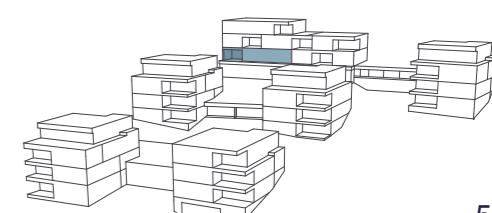
Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 112.2 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 23.2 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 6

1. Obergeschoss

# WOHNUNG 6.201

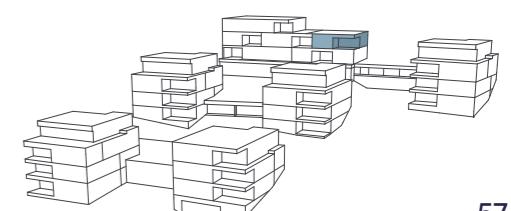
# HAUS 6

2. Obergeschoss

Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 115.2 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 12.7 m<sup>2</sup>

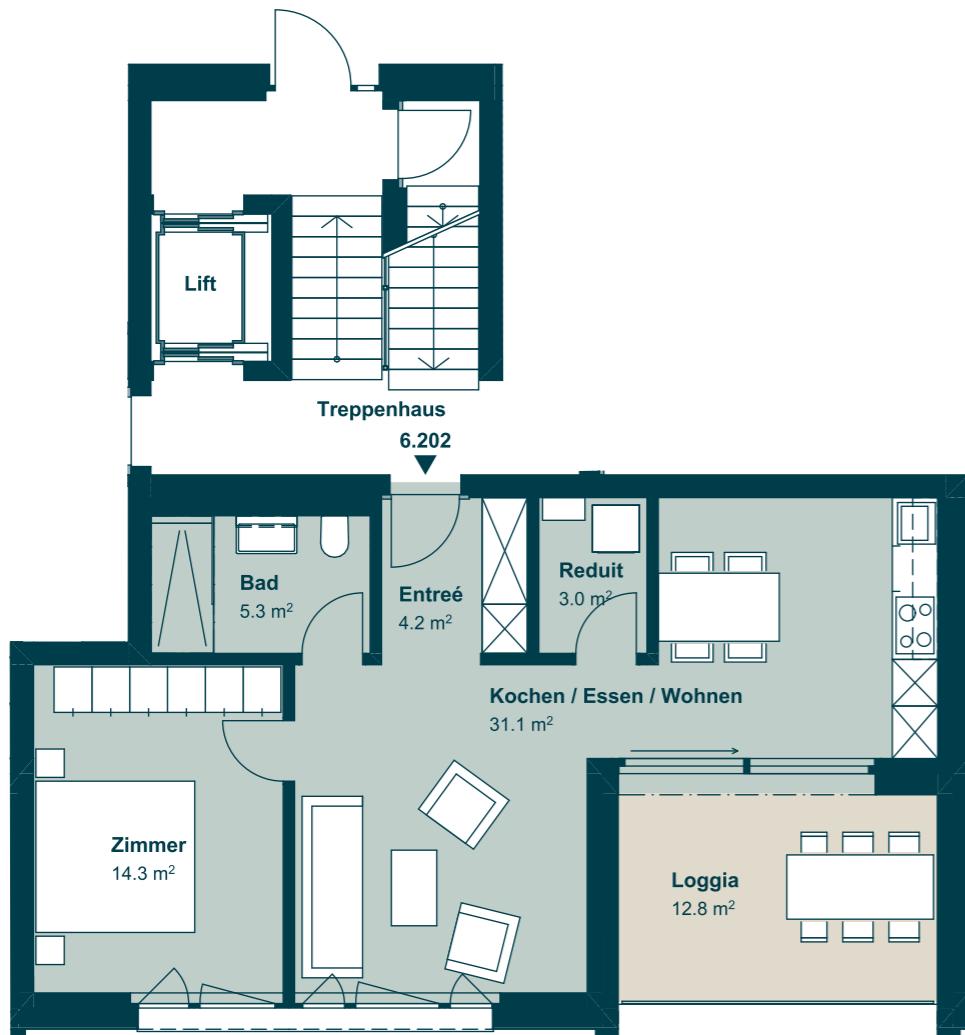


## WOHNUNG 6.202

Zimmer: 2.5

Fläche (NWF): 57.8 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 12.8 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 6

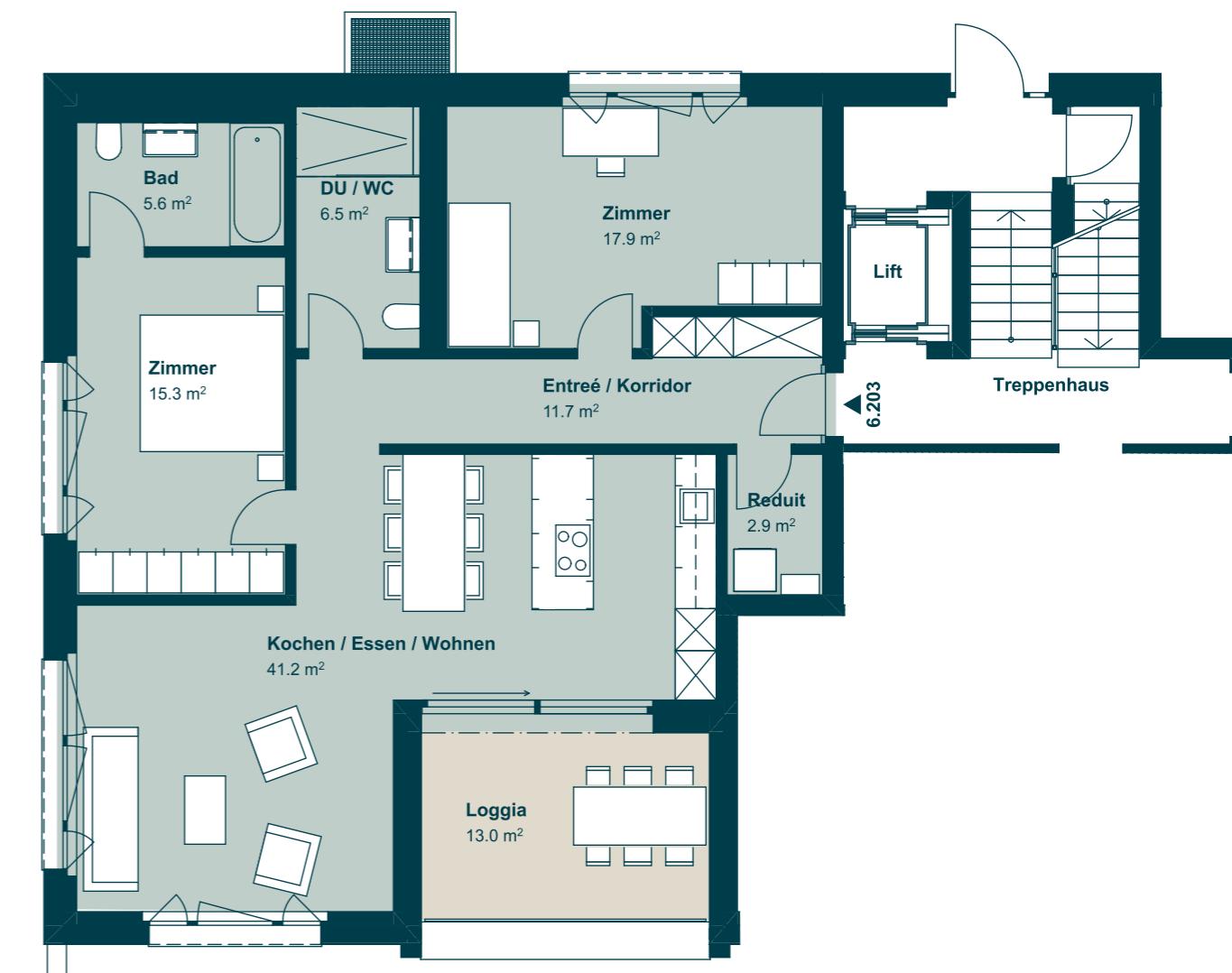
1. Obergeschoss

## WOHNUNG 6.203

Zimmer: 3.5

Fläche (NWF): 101.0 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 13.0 m<sup>2</sup>

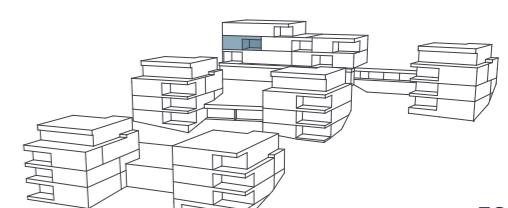


0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100



## HAUS 6

2. Obergeschoss



# WOHNUNG 6.301

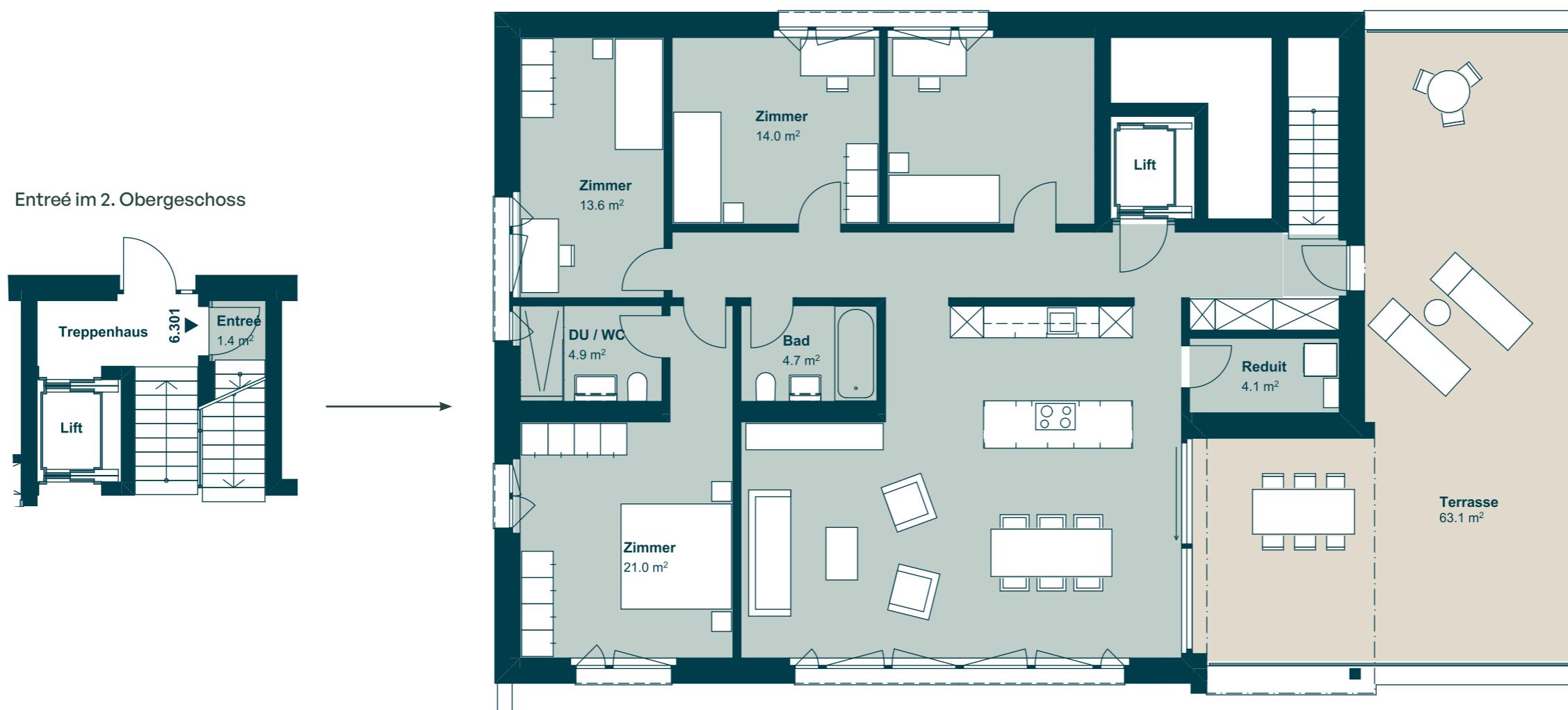
# HAUS 6

Attika

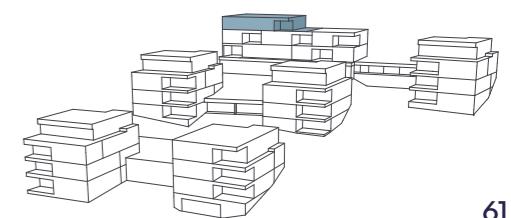
Zimmer: 4.5

Fläche (NWF): 149.0 m<sup>2</sup>

Aussenfläche: 63.1 m<sup>2</sup>



0M 1M 2M 3M 6M  
Massstab 1:100





# UNTERGESCHOSSE ÜBERSICHT

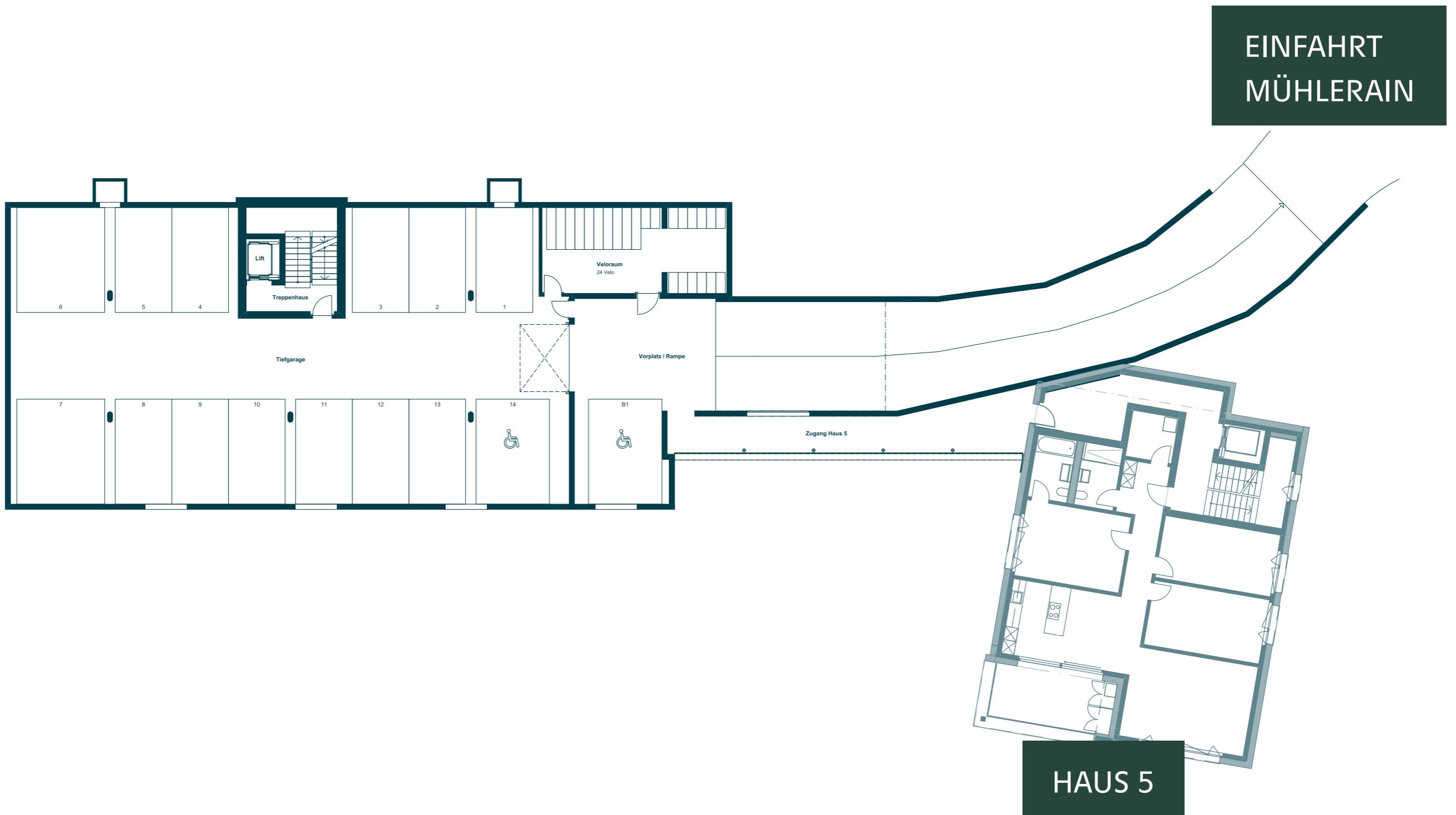
Flächenplan

Über die Autoeinstellhalle gelangt man witterungsgeschützt via klar markierte Hauszugänge und Korridore direkt in Häuser 1-4.

Pro Haus führt ein rollstuhlgängiger Lift vom Untergeschoss bis ins Attikageschoss.

In den Untergeschossen befinden sich zudem Keller-, Technik- und Nebenräume; die Halle ist gemäss Brandschutz und Belüftungskonzept ausgeführt.





# TIEFGARAGE

## Niveau 1



0M 1M 2M 3M 6M

Massstab 1:150



# TIEFGARAGE

Niveau 2



# Moderne Eleganz für höchste Ansprüche

## Rohbau

Massivbauweise. Fundationen, Bodenplatte und erdberührte Außenwände in Ortbeton. Innenwände Untergeschoss in Kalksandstein, Industriesicht vermauert oder in Ortbeton. Wände in den oberen Geschossen in Backstein gemauert oder in Ortbeton.

## Fassade

Verputzte Außenwärmédämmung, Deckputz mit groben Besenstrich, Feinputz bei den Fenstereinfassungen und Deckenuntersichten.

## Hauptdach

Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus: Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung, Dichtungsbahn zweischichtig, Trennlage, Kies oder Begrünung. Abdeckbleche roh oder mit Farbbeschichtung.

## Terrassen

Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus: Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung, Dichtungsbahn zweischichtig, Trennlage, Fil-

termatte, Stelzlager und Nutzschicht (Platten Feinsteinzeug, 60x60x2 cm, im Blei verlegt, gemäss Angabe Architekt). Rollstuhlgängig.

## Loggien

Flachdachkonstruktion bestehend aus: Betondecke im Gefälle, Dichtungsbahn einschichtig, Drainagematte, Stelzlager und Nutzschicht (Platten Feinsteinzeug, 60x60x2 cm, im Blei verlegt, gemäss Angabe Architekt). Rollstuhlgängig. Teilweise Flachdachkonstruktion Warmdach.

## Fenster

Fenster aus Holz-Metall mit 3-fach Wärmeschutzisolierglas. Wärmeschutz- und Schalldämmwerte gemäss Vorschriften. Dreh-/Kippflügel gemäss Plan. In den Wohnzimmern eine Hebeschiebetüre.

## Sonnen-, Sichtschutz

Alle Fenster und Hebeschiebetüren in den Wohnungen mit Verbundlamellenstoren elektrisch bedienbar. Sonnenschutz in jeder Loggia mit Senkrechtmarkise (1 Markise pro Wohnung), elektrisch bedienbar. In jeder Attika-Wohnung Sonnenschutz an Fassade mit Ausstellmarkise (1 Markise pro Wohnung), elektrisch bedienbar.

## Elektroinstallationen

Bestückung der Wohnungen und allgemeinen Räume mit Steckdosen und Schaltern gemäss Norm-Installationsplan. Jede Wohnung hat eine Innensprechstelle und aussen einen Gongtaster.

Photovoltaikanlage zur Erzeugung von elektrischer Energie mit Modulen auf dem Dach. Die Erträge der Photovoltaik-Anlage stehen nach Massgabe des separat abzuschliessenden Contracting-Vertrages dem Contractor zu. E-Mobilität für Ladestationen in der Einstellhalle vorbereitet.

## Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über ein Fußbodenheizungssystem. Sanfte Kühlung der Räume über die Bodenheizung. Die Räume werden mit einem Raumthermostat und Regulierung ausgestattet. Alle Nebenräume wie z.B. Keller- und Technikraum bleiben vorschriftsgemäss unbeheizt.

## Lüftungsanlage

Kontrollierte Wohnraumlüftung in der gesamten Wohnung. Das Lüftungsgerät

befindet sich im Reduit oder im Außenschrank der Wohnung. Das Lüftungsgerät ist mit einer Wärmerückgewinnung, Filter, Ventilatoren und einem Sommer bypass ausgerüstet. Dunstabzug in Küche mit Umluft. Keller-, Bastel- und Technikräume sind mit einer Adsorptions- Entfeuchtungsanlage ausgerüstet. Einstellhalle wird vorschriftsgemäss belüftet.

## Sanitäranlage

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmotechnischer Hinsicht.

Das gesamte Wasser wird mit einer Enthärtingsanlage enthärtet. Das Brauchwasser wird mittels Wärmepumpe aufgeheizt. Jede Wohnung erhält eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

## Küchen

Ausstattung gem. Küchenplan, Fronten in Kunstharz. Farben und Design Wahl aus Standard-Kollektion des Unternehmers. Arbeitsplatte: Naturstein, PK2, Stärke 30 mm, LED-Lichtband unter Oberschränken, Glasrückwand.

# Anspruchsvolles Wohnen ohne Kompromisse

## Aufzug

Aufzugsanlage vom Untergeschoss bis ins Attika. Der Aufzug ist rollstuhlgängig.

## Metallbau- und Schlosserarbeiten

Terrassen und Loggien Handlauf mit Konsole an Brüstung befestigt.

## Hauseingangs- Wohnungeingangs- und Zimmertüren

Hauseingangstüren in Alu-Glaskonstruktion. Türschliesser, elektrischer Türöffner. Die Wohnungeingangstüren in schalldämmender Ausführung. Türrahmen in Massivholz mit Farbbeschichtung. Türblätter in Holzwerkstoffen. Schliessung mit Mehrpunkteverschluss und Sicherheitsgarnitur, mit Spion.

Alle Zimmertüren mit Zargen aus Stahlblech mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen. Türblätter in Holzwerkstoffen, Kunstharz belegt weiss.

## Schreinerarbeiten

Garderobenschrank im Eingang, Fronten in Holzwerkstoffen, Kunstharz. Innenausstattung gemäss Detailplan.

## Wohnungsausbau

Entrée, Korridore, Wohnen, Essen, Zimmer: Boden Fertigparkett Eiche geölt 120 x 12 cm. Wandflächen Abrieb 1,5mm positiv. Decke Weissputz.

Bäder: Boden Keramische Platten 60 x 60 cm. Wände Keramische Platten raumhoch 30 x 60 cm, Wandplatten nur an Installationswänden und im Bereich Dusche und Badewanne. Restliche Wandflächen Abrieb 1,5mm positiv. Decke Weissputz.

Reduit: Boden Keramische Platten 60 x 60 cm. Wandflächen Abrieb 1,5mm positiv. Decke Weissputz.

## Umgebung

Gediegene, repräsentative Gestaltung der Außenbereiche. Die Zugangswege und Vorplätze sowie die Bepflanzung mit deren Standorten werden ausschliesslich durch den Architekten und Landschaftsarchitekten in Absprache mit den Behörden festgelegt.

## Treppenhaus

Böden, Podeste und Treppen mit keramischen Platten. Wände mit Abrieb, Decken-, Podest- und Treppenuntersichten in Weissputz.

## Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt.

Käuferwünsche und Abweichungen vom Standard-ausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkosten-Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen.

Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

## Verkaufspreise

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

## Gültigkeit des Baubeschriebs

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

## Vorschriften

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

## Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detaiausführungen und Farben sind stark vereinfacht. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.

## Ihre Ansprechpartner

### Verkauf

Ackermann Immobilien AG  
Rütistrasse 3a, 5400 Baden  
Unterdorfstrasse 17, 5082 Kaisten  
056 221 02 12  
[office@ackermann-immo.ch](mailto:office@ackermann-immo.ch)  
[www.ackermann-immo.ch](http://www.ackermann-immo.ch)

### Architekt

Hunziker Architekten AG  
Täfernstrasse 26, 5405 Baden-Dättwil  
[www.hunziker-architekten.ch](http://www.hunziker-architekten.ch)

### Bauherrschaft

Hunziker Fininvest AG  
Täfernstrasse 26, 5405 Baden-Dättwil

