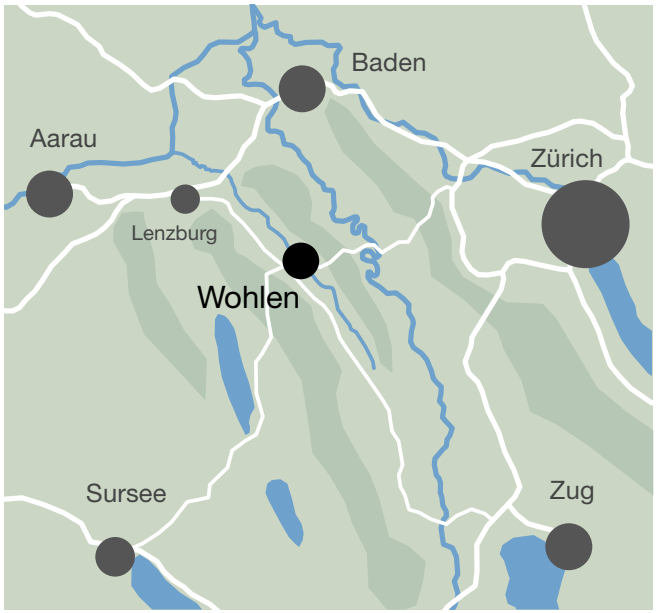
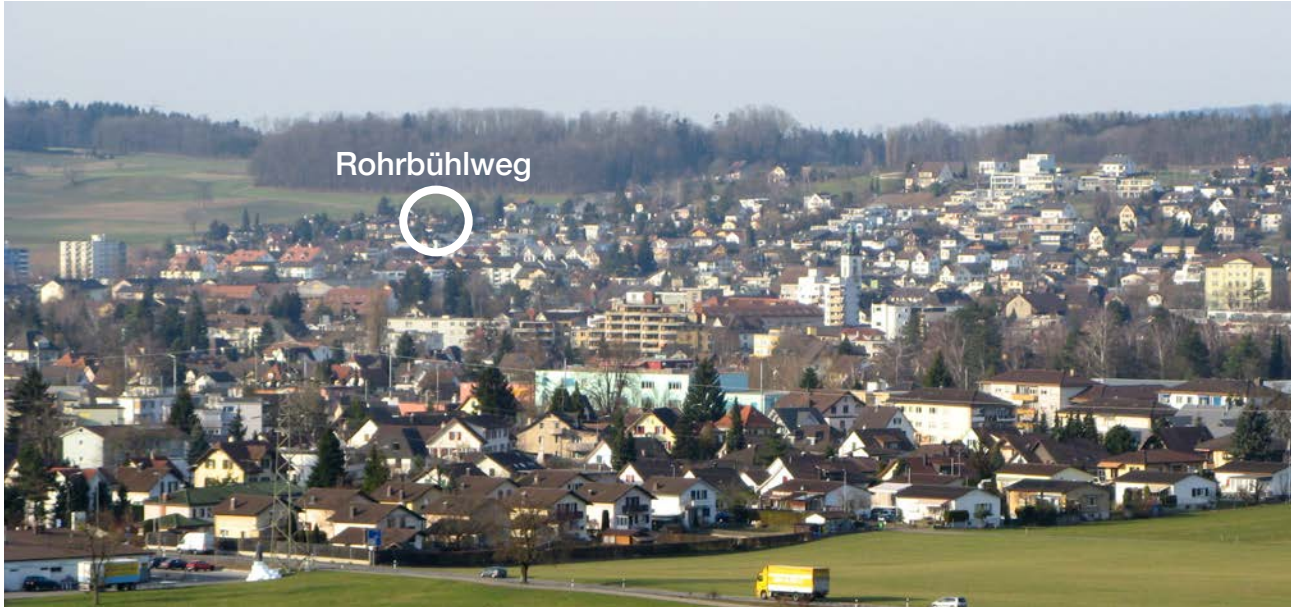
Wohnen am Wohlerberg

Exklusives Wohneigentum am Rohrbühlweg

bark
büro für
architektur
raum &
konzept



Optimale Lagequalität



Ansicht Gemeinde Wohlen von Süden

Wohlen als viertgrösste Gemeinde im Kanton Aargau liegt am westlichen Rand des Wirtschaftsraumes Zürich, verfügt aber auch über optimale Verbindungen zu den nahen Städten Aarau, Baden und Zug. Mit einer gut ausgebauten lokalen und regionalen ÖV-Struktur erreicht man Aarau in ca. 20 und Zürich mit dem Flughafen in ca. 35 Minuten. Wohlen als bedeutende Wachstumsgemeinde mit seinem dennoch ländlich geprägten Umfeld bietet eine hohe Lebensqualität. Die waldreiche Landschaft des Freiamtes mit vielen Spazier- und Radwegen und zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung erlauben eine vielfältige, naturbezogene Freizeitgestaltung. Eine lebhafte Vereinskultur mit fast 200 Vereinen und verschiedene Veranstaltungen im Ort bereichern den Alltag. So betreibt Wohlen beispielsweise das grösste Sportzentrum im Kanton Aargau für die Sportarten Fussball, Tennis, Leichtathletik und Freizeitsport.

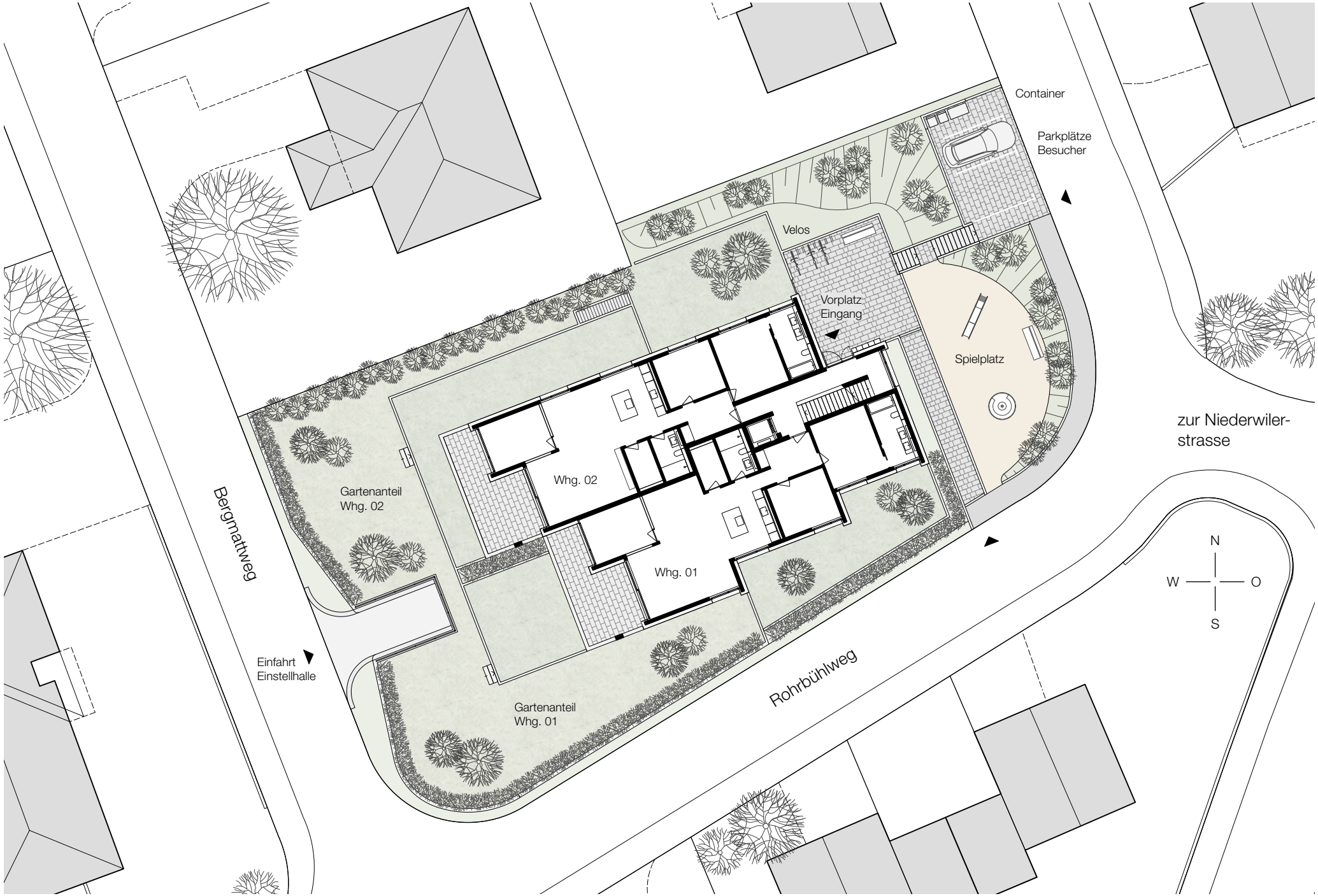
Emanuel-Isler-Haus

Strohmuseum im Park, Villa Isler

Das Projekt am Rohrbühlweg 3 befindet sich oberhalb der Gemeinde am Süd-West-Hang des Wohlerberges in einem ruhigen, durchgrünten Wohnquartier mit Ausblick und Abendsonne von Westen. Der nahe Waldrand und die weiten Felder bieten einen naturnahen Wohnort.

Dennoch ist man über die Niederwilerstrasse auf kurzem Weg an die Gemeinde angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Neubau liegt hier ein Bushalt mit Anbindung zum Zentrum. Auch mit dem PKW ist man sprichwörtlich in fünf Minuten am Bahnhof.

Die Gemeinde bietet gut erreichbar zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Sowohl Kindergärten, als auch Primarschulen und Oberstufen werden im Ort angeboten. Die Kantonsschule befindet sich ebenfalls in Wohlen. Das Sportangebot ist mit dem Schwimmbad, dem grossen Sportzentrum und einer Kunsteisbahn äusserst reichhaltig.


Container
Parkplätze
Besucher
Velos
Vorplatz
Eingang
Spielplatz
zur Niederwiler-
strasse
Whg. 02
Whg. 01
Gartenanteil
Whg. 02
Gartenanteil
Whg. 01
Bergmattweg
Rohrbühlweg
Einfahrt
Einstellhalle
N
W
O
S

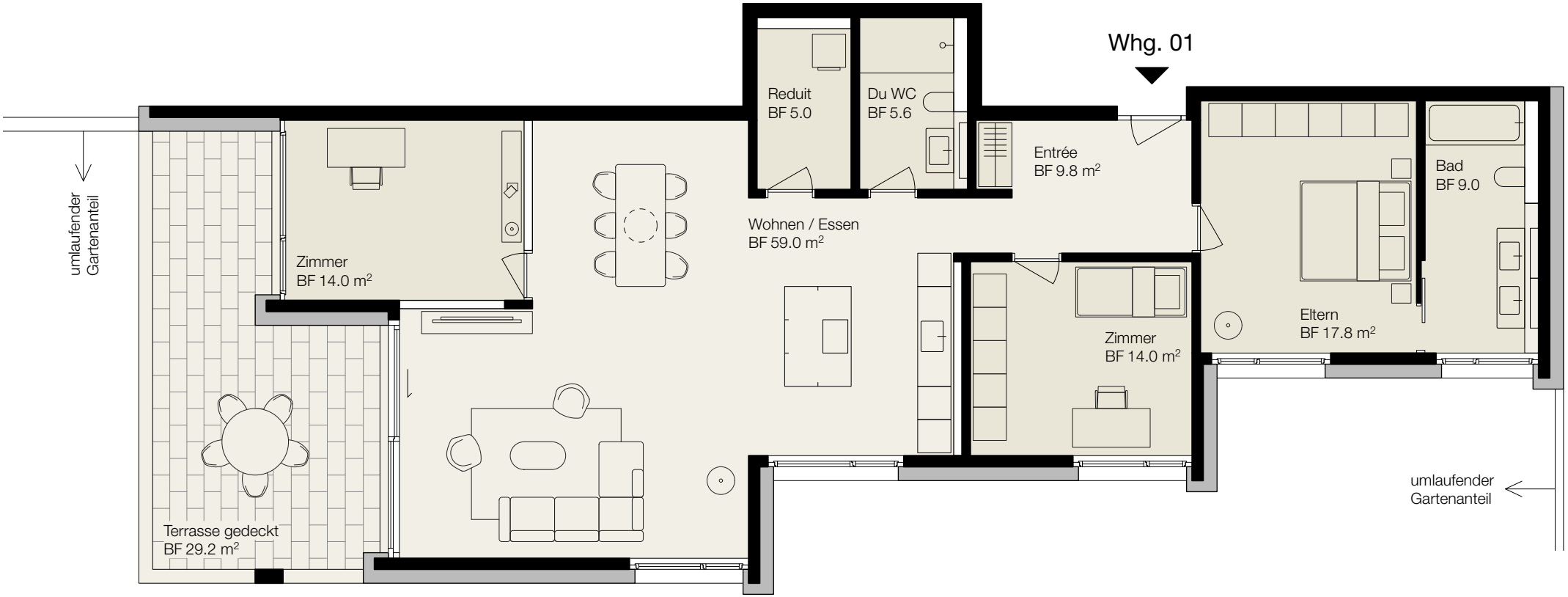
Auf dem grosszügigen Grundstück am Rohrbühlweg 3 bietet der Neubau mit nur fünf exklusiven Wohnungen eine individuelle Wohnsituation. Der schönen Hanglage entsprechend orientieren sich alle Wohnungen mit dem Wohnbereich und einer grossen Terrasse oder Balkon nach Süd-Westen zum Ausblick und der Abendsonne. Die Wohnungen im EG besitzen zusätzlich einen grossflächigen Gartenanteil.

Im östlichen Bereich befinden sich die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen mit dem Gebäudezugang und Parkplätzen für Besucher. Die grosse Einstellhalle mit 11 verfügbaren Parkplätzen und der Zufahrt vom talseitigen Bergmattweg nutzt geschickt die leichte Hanglage. Alle Bereiche des Gebäudes sind dabei durchgängig barrierefrei und schwellenlos über einen Lift erschlossen.

Wohnung 01

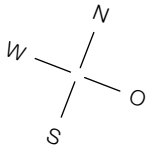
Das Eckzimmer zur Terrasse kann durch verschiedene Öffnungsoptionen auch als Wohnraumerweiterung genutzt werden.

Bodenbelag und Öffnung Zimmer Terrasse optional



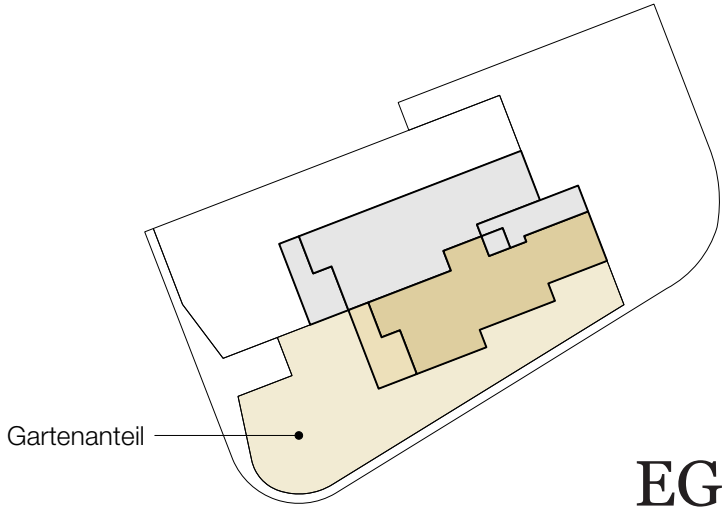
Wohnung O1

- 4.5 Zimmer im Erdgeschoss
- Nutzfläche 134.2 m²
- Terrasse gedeckt 29.2 m²
- grosser Gartenanteil ca. 290.0 m²
- Kellerraum im UG 13.2 m²
- Anzahl Bäder 2 Stck.



Mst. 1:100

0 2 5 m

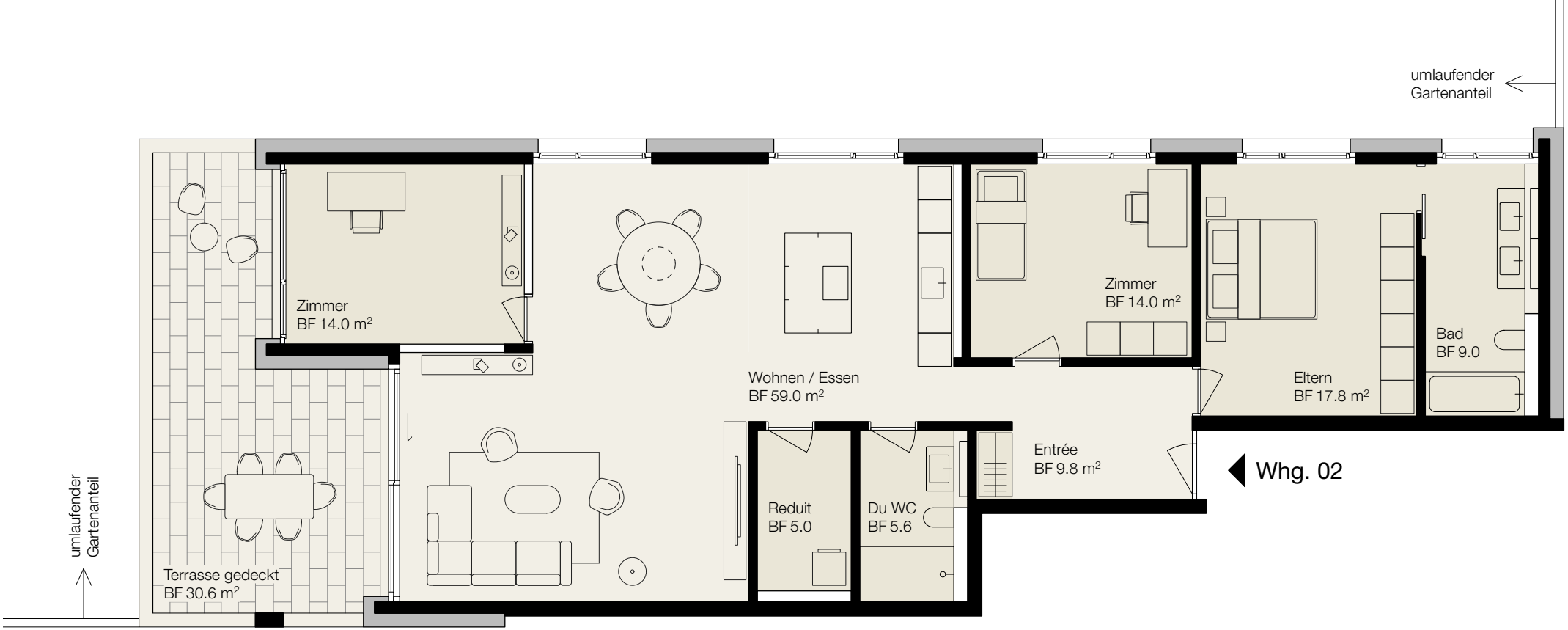


EG

Wohnung 02

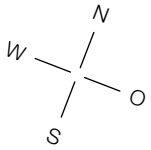
Alle Wohnungen überzeugen mit ihrem überdurchschnittlich grossen Raumangebot im Bereich Wohnen, Kochen und Essen von nahezu 60 m².

Schiebetür und Türposition zum Zimmer an der Terrasse optional



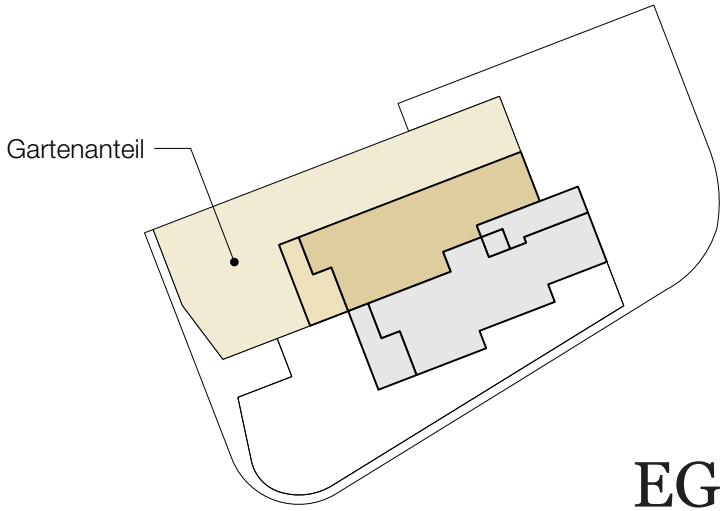
Wohnung 02

- 4.5 Zimmer im Erdgeschoss
- Nutzfläche 134.2 m²
- Terrasse gedeckt 30.6 m²
- grosser Gartenanteil ca. 295.0 m²
- Kellerraum im UG 13.2 m²
- Anzahl Bäder 2 Stck.



Mst. 1:100

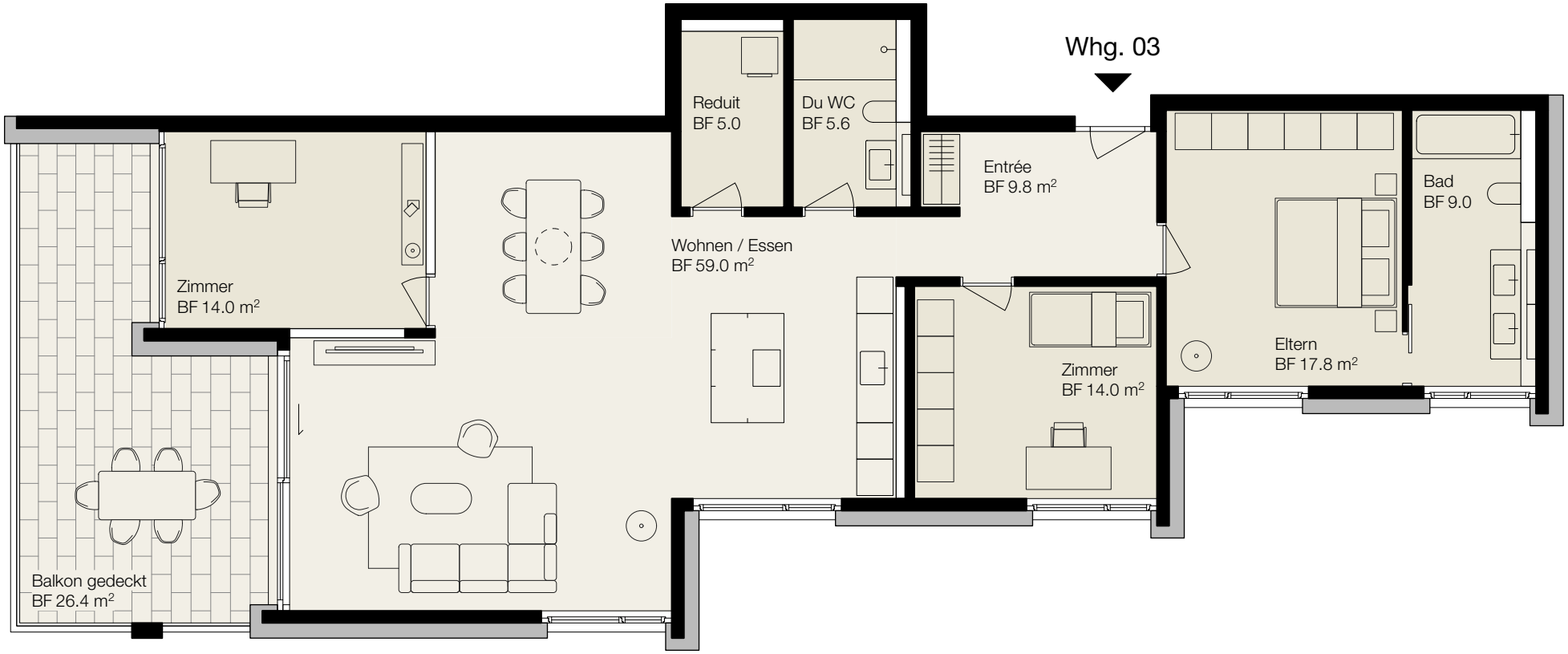
0 2 5 m



EG

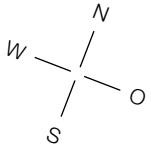
Wohnung 03

Das offene, fliessende Raumkonzept der Wohnungen verströmt Grosszügigkeit und erlaubt vielfältige Möblierungsmöglichkeiten.



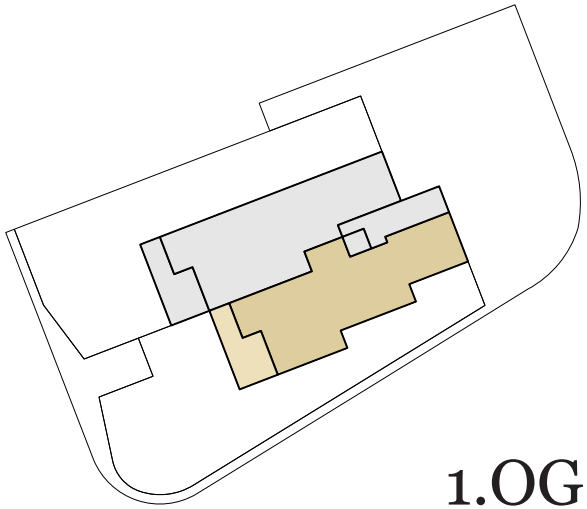
Wohnung 03

- 4.5 Zimmer im 1. Obergeschoss
- Nutzfläche 134.2 m²
- Balkon gedeckt 26.4 m²
- Kellerraum im UG 13.7 m²
- Anzahl Bäder 2 Stck.



Mst. 1:100

0 2 5 m

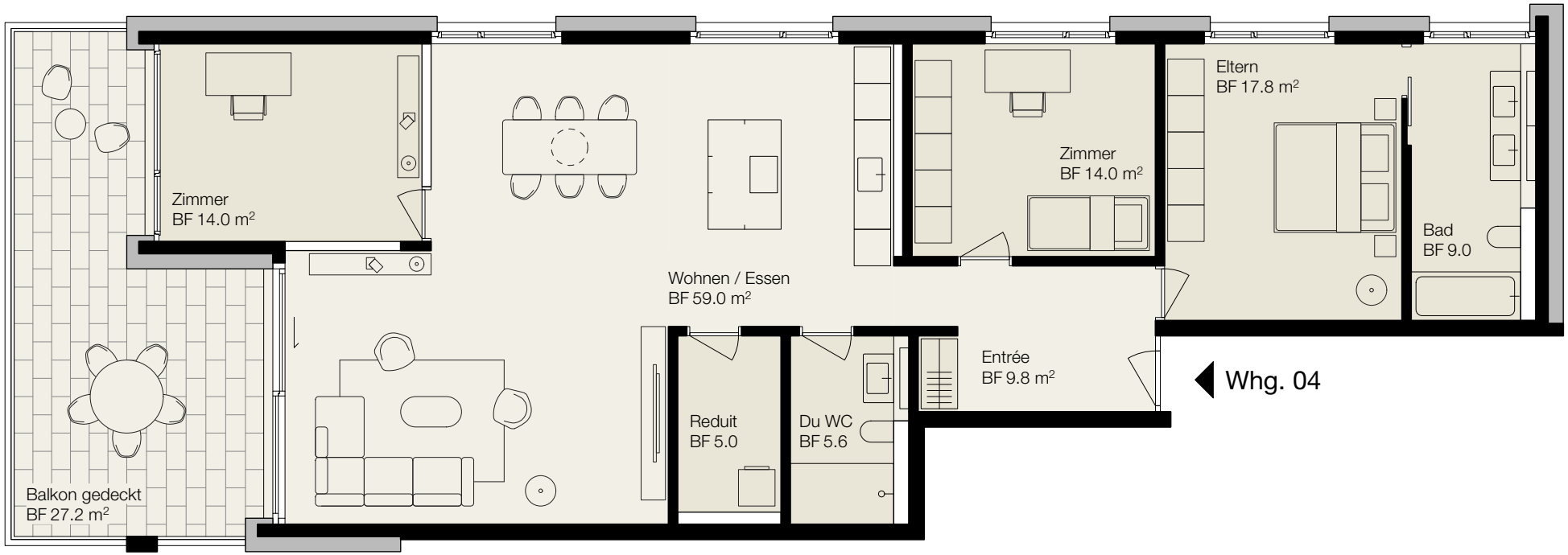


1.OG

Wohnung 04

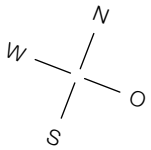
Neben der grossen Verglasung zur Terrasse sorgen zwei weitere raumhohe Fenster für viel Tageslicht in der Küche mit Kochinsel.

Schiebetür und Türposition zum Zimmer am Balkon optional



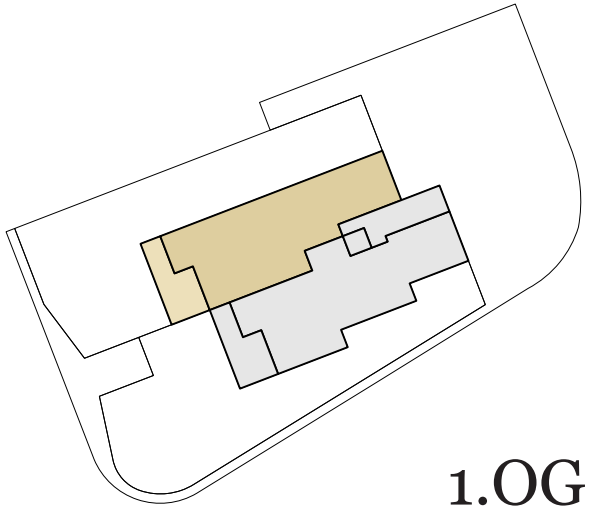
Wohnung 04

- 4.5 Zimmer im 1. Obergeschoss
- Nutzfläche 134.2 m²
- Balkon gedeckt 27.2 m²
- Kellerraum im UG 13.7 m²
- Anzahl Bäder 2 Stck.



Mst. 1:100

0 2 5 m

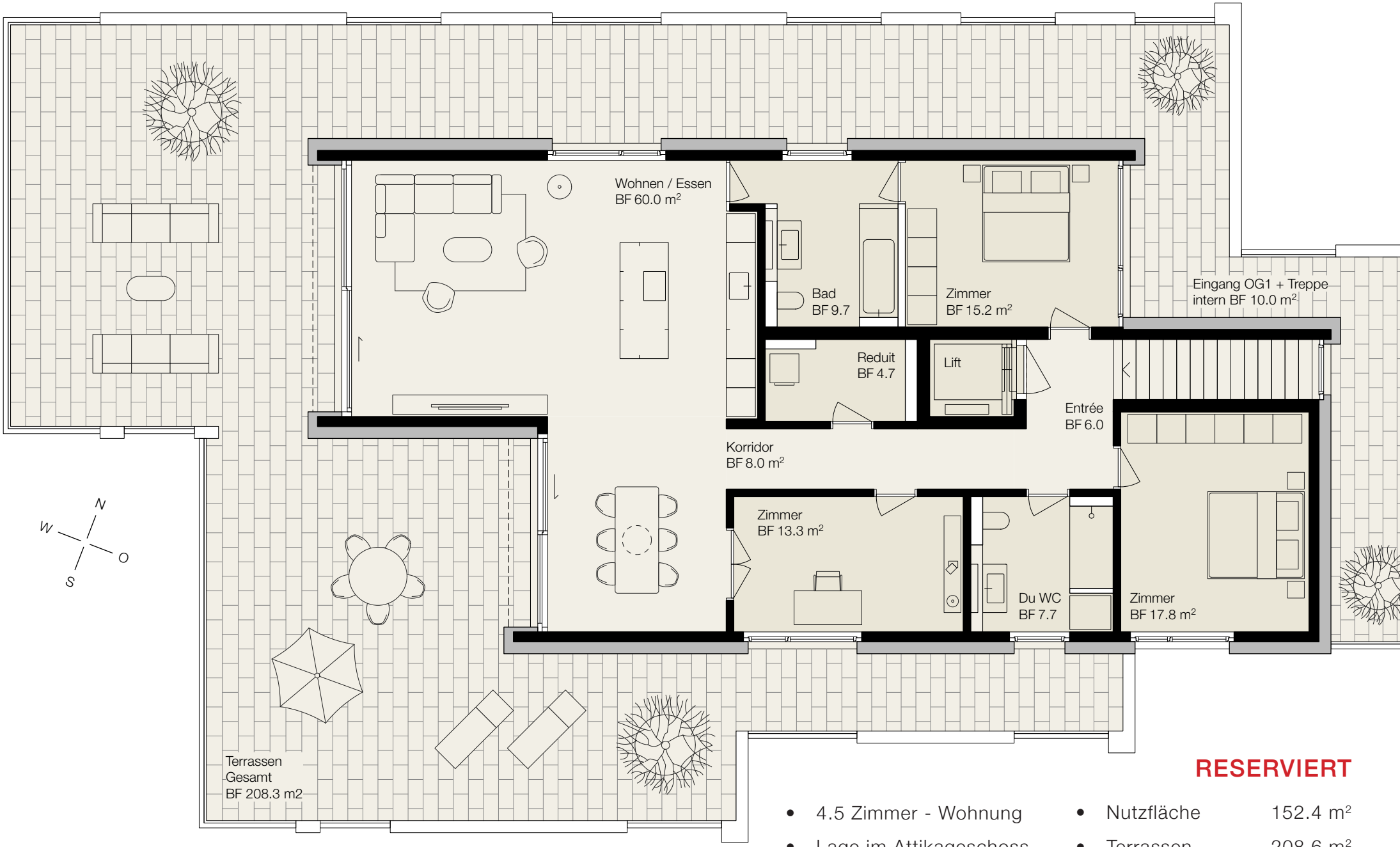


1.OG

Wohnung 05

RESERVIERT

Der offene Übergang zu den weiten Terrassen der Attikawohnung lässt die Grenzen zwischen Innen und Aussen verschwimmen.



RESERVIERT

- 4.5 Zimmer - Wohnung
- Lage im Attikageschoss
- Eingang im 1. OG
- Lift und Treppe intern

Nutzfläche	152.4 m²
Terrassen	208.6 m²
Kellerraum UG	17.8 m²
Anzahl Bäder	2 Stck.

Mst. 1:100

0 2 5 m

Attika

Wohnung 05

Terrassen / Balkone

Gedeckte Terrassen + Balkone mit Süd-West-Orientierung und die zugehörigen Gartenbereiche im EG geben reichlich Platz zum Leben im Freien.

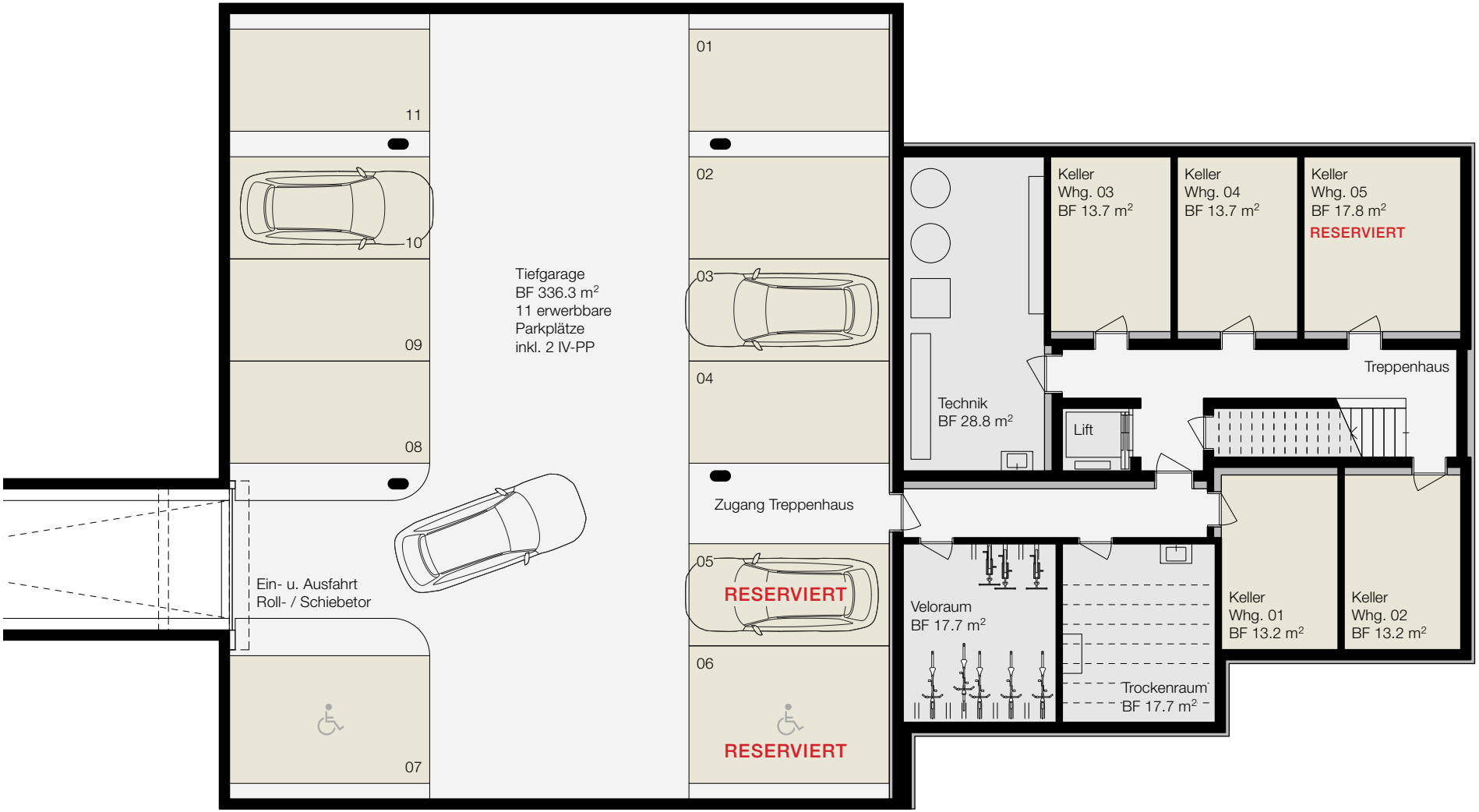
Wohnungsübersicht

Whg.-Nr.	Etage	Zimmer	NF*	ANF*	Garten	Keller	Verkaufspreis
01	EG	4.5	134.2 m^2	29.2 m^2	ca. 290 m^2	13.2 m^2	1‘140‘000 CHF
02	EG	4.5	134.2 m^2	30.6 m^2	ca. 295 m^2	13.2 m^2	1‘140‘000 CHF
03	1. OG	4.5	134.2 m^2	26.4 m^2	-	13.7 m^2	970‘000 CHF
04	1. OG	4.5	134.2 m^2	27.2 m^2	-	13.7 m^2	970‘000 CHF
05	Attika	4.5	152.4 m^2	208.3 m^2	-	17.8 m^2	**RESERVIERT**
Parkplatz	Tiefgarage	9 Stck.	-	-	-	à	30‘000 CHF
Parkplatz IV	Tiefgarage	2 Stck.	-	-	-	à	35‘000 CHF

* NF = Nutzfläche (Nettowohnfläche) ANF = Aussennutzfläche (Terrassen, Balkone)

Eingangssituation

Der Eingangsbereich bietet mit seinem Vorplatz und dem Spiel- und Aufenthaltsbereich viele Möglichkeiten für das gemeinschaftliche Zusammenleben.



Untergeschoss

- Einstellhalle mit 11 erwerbbaren Parkplätzen (inkl. 2 IV-Parkplätzen)
- grosse, abgeschlossene Kellerräume mit mechanischer Entlüftung (13 - 18 m²)
- gemeinschaftlicher Veloraum für ca. 14 Velos
- gemeinschaftlicher Trockenraum

Mst. 1:150

0 2 5 m

UG

Kurzbaubeschrieb

Wohnungen Allgemein

Grosszügige, offen gestaltete Grundrisse mit fliessenden Übergängen vom Entrée zum Koch- / Essbereich und zum Wohnbereich. Alle Wohnungen mit grossem „en Suite“ - Bad mit Tageslicht direkt am Elternzimmer. Je Wohnung ein weiteres Bad mit WC und Dusche. Alle Wohnungen mit grosser Terrasse bzw. Balkon nach Süd-Westen.

Rohbau

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührende Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände als Kalksandstein-Mauerwerk. Balkonkragplatten in Stahlbeton mit Betonstützen. Tragende Aussen- und Innenwände als Backstein-Mauerwerk. Wohnungstrennwände, Liftschacht und Treppenhaus in Stahlbeton. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

Tiefgarage

Natürlich belüftet über Tor und Lichtschächte. Garagentor mit elektrischem Antrieb und Schlüsselschalter. Pro Wohnung zwei Handsender.

Dach

Nicht begehbare Dächer und Vordach Eingang extensiv begrünt bzw. mit Kiesbett. Terrassen mit Zementplatten.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung als mineralischer Systemaufbau: Backstein, Wärmedämmung Steinwolle, Grundputz, Deckputz, Anstrich 2-fach. Direkter Sockelbereich im EG mit Elementen aus Faserzement. Abdeckung Geschossdecken, Storenkasten im Bereich Fenster und Balkone als Metallfassade, farbbeschichtet. Geländer Balkone und Terrassen als Metallgeländer mit Glasfüllung und Handlauf.

Fenster

Holz-Metall-Fenster mit 3-facher Isolierverglasung. Innen hell farbbeschichtet. Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse als Hebe-Schiebe-Element. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N. Hauseingangstür als zweiflügliges Aluminium-Glas-Element.

Sonnenschutz

Fassaden-Fenster mit Verbund-Rafflamellen-Storen. Fenster zu Terrassen / Balkonen mit Senkrechtmarkisen Textil als ZIP-System. Terrassen EG / Balkone OG 1 mit Senkrechtmarkisen Textil mit Seilführung am Geländer. Terrasse Attika: Fenster Essbereich mit Knickarmmarkise. Sämtliche Storen motorisch betrieben.

Elektroinstallationen

Zähler und Hauptsicherung im Technikraum im UG. Pro Wohnung eine Unterverteilung im Reduit. Sternförmige Multimedia-Verkabelung (Telefonie, Radio / TV und Internet). Ausgebaute Mediendosen im Wohnbereich und Elternzimmer. Übrige Zimmer Vorrüstung über Leerrohr-Installation. LED-Einbauleuchten in Entrée und Korridor, Dusche und Bad, sowie über der Spüle in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage. Tiefgarage mit Leerrohr-Vorrüstung für Ladestationen E-Autos.

Heizungstechnik

Umweltfreundliche Wärmeerzeugung über Erdsonden-Wärmepumpe. Heizungstechnische Installationen im Technikraum im Untergeschoss. Pro Wohnung ein Wärmezähler mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Wärmeabgabe über Fussbodenheizungen in allen Räumen. Freecooling im Sommerbetrieb (leichte Kühlung über Erdsonden). Raumthermostate in allen Wohnräumen exkl. Bäder und Reduits.

Lüftungsanlagen

Mechanische Lüftungsanlage (Zu- und Abluft) in den Keller- und Allgemeinräumen im UG. In den Wohnungen Abluftabsaugung in den Bädern und Reduits. Dunstabzug Küche als Abluft-Anlage über Dach.

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung über Erdsonden-Wärmepumpe. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Enthärtungsanlage. Separater Kalt- und

Warmwasserzähler pro Wohnung mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Waschautomat und Kondenstrockner im Reduit jeder Wohnung. Zwei Aussenhähne pro Erdgeschoss- und Attikawohnung.

Sanitärapparate

Hauptbad: Doppelwaschtisch wandhängend, zwei Einlochmischer, Unterbaumöbel Kunstharz beschichtet mit Handtuchhaltern, Badewanne mit Bademischer und Dusch-Gleitstange, Wand-WC, Badetuchstange.
Duschbad: bodenebene Dusche gefliest mit Rinne, Glastrennwand freistehend, Duschenmischer, Gleitstange, Einzelwaschtisch wandhängend, Einlochmischer, Unterbaumöbel Kunstharz beschichtet mit Handtuchhalter, Wand-WC, Badetuchstange. Spiegelschränke wandhängend in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.

Küchen

Wandzeile mit Kochinsel, Fronten Kunstharz beschichtet, Arbeitsfläche und Rückwand Kunststein hell, Unterbau-Spülbecken Chromstahl, Induktionskochfeld, Dunstabzug mit Abluftfunktion, Backofen als Kombisteamer und Kühl- / Gefrierkombination im Hochschrank, Geschirrspüler, Abfallsystem.

Bodenbeläge

Wohnen, Kochen / Essen, Entrée und alle Zimmer: Riemen-Parkett Eiche, matt versiegelt, mit Holzsockel weiss, Richtpreis Sfr. 120.-/m^2 brutto verlegt inkl. Zuschläge. Bad, Dusche und Reduit: Feinsteinzeug-Plattenbelag mit Sockel. Richtpreis Sfr. 120.-/m^2 brutto verlegt inkl. Zuschläge. Terrasse / Balkone: Zementplatten. Treppenhaus: Feinsteinzeug-Plattenbelag. Nebenräume und Korridor UG: Hartbetonbelag gestrichen. Kellerräume: Hartbetonbelag imprägniert. Tiefgarage: Hartbetonbelag imprägniert.

Wandbeläge

Wohn- / Schlafräume, Entrée, Korridor, Reduit: Wände Abrieb fein, gestrichen, weiss. Bad, Dusche: Spritzwasserbereich keramische Platten raumhoch, Richtpreis Sfr. 110.-/m^2 brutto verlegt inkl. Zuschläge, übrige Wände keramischer Sockel und Abrieb fein, gestrichen. Treppenhaus: Abrieb mittel, gestrichen. Nebenräume und Korridor UG: Wände gestrichen. Kellerräume: Wände roh. Wände UG zum Treppenhaus: Holzwolledämmplatten. Tiefgarage: Wände und Stützen Beton roh.

Deckenbeläge

Wohn- / Schlafräume, Entrée, Korridor, Reduit, Bad, Dusche: Decken Weissputz, gestrichen weiss. Je Fenster 2 putzbündige Vorhangschienen. Treppenhaus: Decke Weissputz, gestrichen. Nebenräume und Korridor UG: Decke gestrichen. Kellerräume: Decke Sichtbeton. Tiefgarage: Holzwolledämmplatten (Akustik).

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren: Blockrahmen Holz, Türblatt Holzwerkstoff, gestrichen, Mehrpunkte - Sicherheitsbeschlag, Spion, Schwellendichtung. Zimmertüren: Stahlzargen, Türblatt Holzwerkstoff, gestrichen. Schiebetüren (Hauptbad, Zimmer Balkon) sind optional. Einbau-Garderoben, offene Nische mit Ober- / Unterschrank, Kunstharz beschichtet.

Schlosserarbeiten

Treppenhaus: Betonbrüstung mit Handlauf Metall. Abdeckung Geschossdecken, Storenkasten im Bereich Fenster und Balkone als Metallfassade, farbbeschichtet. Geländer Balkone und Terrassen als Metallgeländer mit Glasfüllung und Handlauf.

Liftanlage

Alle Wohnungen sind mit rollstuhlgängigem Lift schwellenlos erschlossen. Innenausbau Edelstahl gebürstet, Boden Feinsteinzeug analog Treppenhaus. Wohnungsinterner Zugang Attikageschoss mit Schlüsselsteuerung und zusätzlicher Drehtür (Schall- und Brandschutz).

Umgebung

Zugangswege, Vorplatz Eingang und Parkplätze Besucher sickerfähige Pflastersteine. Treppe und Stützwände Sichtbeton. Veloständer und Sitzbank im Eingangsbereich. Spielplatz mit Fallschutzbelag, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten. Begrünte Böschungen mit Stauden- / Strauchpflanzungen. Trottoir und Zufahrt Tiefgarage Asphalt. Private Gartenanteile: Rasen, Hecken zu Strasse / Nachbargrundstück, einzelne Stauden- / Strauchpflanzungen.

Allgemeine Hinweise

Verkaufsdokumentation

Die Dokumentation dient einer ersten Vorstellung des Projektes. Die enthaltenen Visualisierungen und Pläne können optionale Ausbauten bzw. Qualitäten beinhalten. Materialisierung, Detailausführung und Farbgebung sind noch vereinfacht dargestellt. Daher ist diese Verkaufsdokumentation nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Im Kaufvertrag werden die verbindlichen Definitionen mit den Vertragsplänen und einem separaten, detaillierten Baubeschrieb fixiert. Jegliche Haftung zur Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Kurzbaubeschrieb

Für den enthaltenen Kurzbaubeschrieb sind Änderungen vorbehalten. Ein detaillierter, verbindlicher Baubeschrieb wird Bestandteil des Kaufvertrages. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) den Baubeschrieben vor.

Verkaufspreise

Die angegebenen Preise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung einer Eigentumswohnung und beinhalten die zugehörigen Landanteile, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren (im Standardausbau).

Käuferwünsche

Die Umsetzung individueller Ausbau- und Änderungswünsche der Käuferschaft ist möglich. Ausgenommen davon sind die Fassaden, Balkone, allgemeine Bereiche (Treppenhaus, Untergeschoss) sowie die Umgebungsgestaltung. Käuferwünsche, optionale Ausbauten und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet. Die dabei entstehenden Mehr- bzw. Minderkosten zuzüglich Honorare und Gebühren werden detailliert ausgewiesen. Für die Ausführung sind die am Bau beteiligten Unternehmen zu berücksichtigen. Budgetbeträge werden zu maximal 60% ausbezahlt.

Vorschriften

Die Planung und Ausführung erfolgt nach den gültigen Vorschriften der zuständigen Behörden und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen geplant und ausgeführt.

Bauherrschaft	L.A Immo GmbH Wolfeggstrasse 1, 8967 Widen
Vermarktung	Nobil Immo GmbH Dammstrasse 19, 6300 Zug 044 202 01 05, info@nobilimmo.ch
Architekt	büro für architektur, raum & konzept Bremgarterstrasse 12, 8967 Widen
Bauingenieur	suisseplan ingenieure AG Bahnhofstrasse 2, 5610 Wohlen
Haustechnik	Planea AG Wilstrasse 2, 5610 Wohlen
Elektroplaner	Bruno Stutz AG Oberwilerstrasse 16, 8965 Berikon

Stand Verkaufsdokumentation: 19. Mai 2021