

# BONA.TERRA.

EINFACH ANDERS



Hören Sie auf Ihr  
Herz und fühlen  
Sie die richtige  
Entscheidung.  
Jeden Tag.



Blickrichtung Südosten



### Ihr Zuhause in behaglichem Ambiente

Diese 14 wundervoll konzipierten Eigentumswohnungen mit dem Namen «Bona.Terra.» liegen in der begehrten Aargauer Gemeinde Auenstein, sind in zwei Häuser (A und B) aufgeteilt und werden prächtig in die bestehende Umgebung eingebettet. Es stehen für Sie 2.5-, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zi.-Wohnungen (teils Maisonette) zur Verfügung. Die Einzigartigkeit der Wohnräume besteht darin, dass die Grössen der Wohnungen bis zu ca. 180 m<sup>2</sup> reichen. Diese Grössen wurden bereits bei der Planung bewusst festgelegt, da die Eigentumswohnungen von «Bona.Terra.» für Menschen geplant sind, die sich grosszügige Wohnflächen wünschen. Die Grundrisse können sich mehr als sehen lassen und bestechen durch ihre bis ins Detail geplanten Aufteilungen. Selbstverständlich kann hier und da noch etwas durch die Käufer geändert werden, wenn dies gewünscht ist. Die in der Basis entstehende Eleganz, verbunden mit Modernität, Qualität, Einzigartigkeit und vielem mehr zeichnen diese «Perlen» der Immobilienwelt aus. Die Qualität der Eigentumswohnungen wird mit einer Einstellhalle mit 28 Plätzen ergänzt. Aus der Parkhalle gelangt man direkt in die jeweiligen Häuser und mittels Lift in's Zuhause. Die Planung wurde mit viel Liebe zum Detail für die künftigen Eigentümer geplant.



Blickrichtung Nordwesten



Haus A / Wohnung A.1.1



Haus B / Blickrichtung Osten



© Gemeinde Auenstein / Schloss Auenstein

«Bona.Terra.»  
sagt es schon:  
Eine gute Erde  
zum Leben.

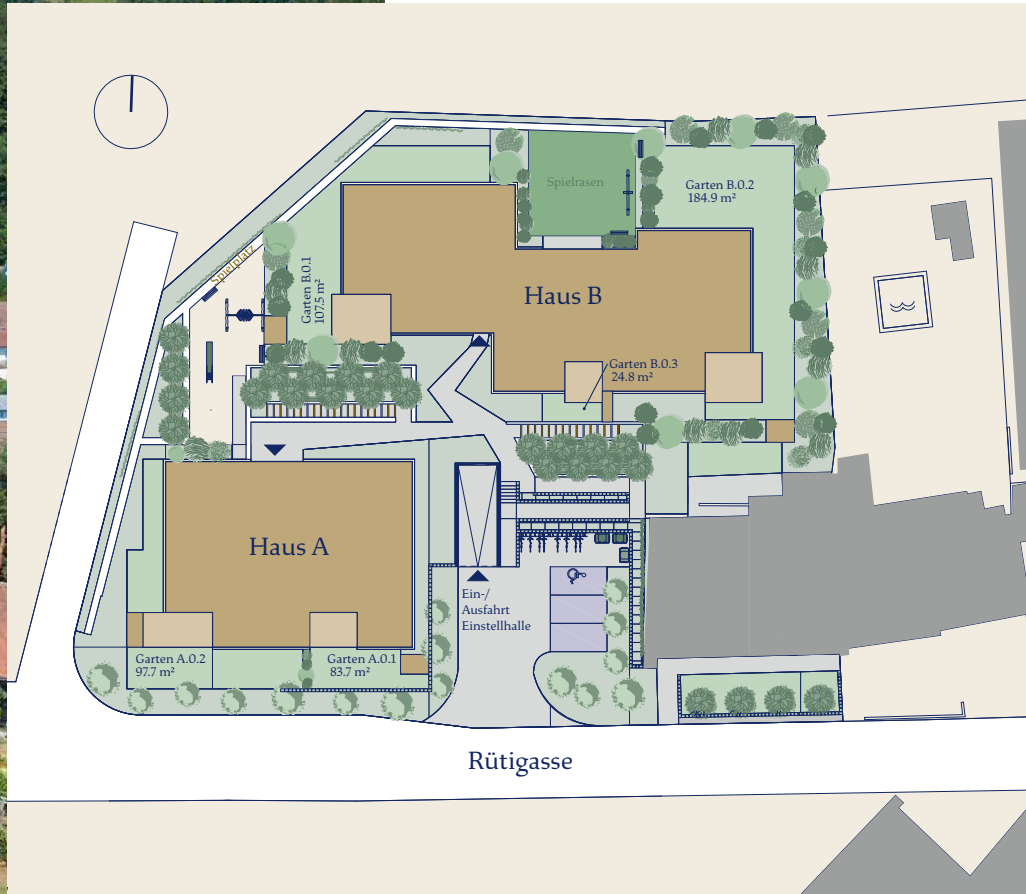
#### **Idyllische Lage mit dörflichem Charme**

Die Gemeinde Auenstein (AG) mit ihren rund 1600 Einwohnerinnen und Einwohnern ist eingebettet zwischen dem nördlichen Ufer der Aare und der 772 Meter hohen Gisliflüh, eine Erhebung der Jurakette. Etwas abseits des Durchgangsverkehrs gelegen, wartet Auenstein mit idyllischer Wohnlage und dörflichem Charme auf. Zu den Vorzügen der traditionsreichen Weinbaugemeinde gehört nebst der Naturnähe insbesondere ihre vorzügliche Infrastruktur inklusive Schwimmbad, Sportplätzen und Primarschule. Nebst Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet die Gemeinde auch imposante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Auenstein. Dank der nahen Kantonsstrasse und guten Busverbindungen lassen sich grössere Zentren wie Aarau, Brugg oder Schinznach rasch und bequem erreichen.

Wo sich Ihr  
Herz wohlfühlt,  
sind Sie zuhause.



Blickrichtung Norden



### Mitten im Dorf und naturnah zugleich

Die beiden äusserst attraktiven Eigentumshäuser des Projektes «Bona.Terra.» befinden sich unmittelbar beim Dorfczentrum von Auenstein und zugleich unweit der Natur. Dank dieser bevorzugten Lage können Sie spontan einkaufen oder essen gehen und sind ebenso rasch im nahen Wald oder im Auenschutzpark Aarau. Kommt hinzu, dass Ihr neues Zuhause nur wenige hundert Meter vom Kindergarten sowie von der Primarschule entfernt liegt. Auch bis zur nächsten Bushaltestelle ist es gerade mal ein Steinwurf. Direkt vor Ihrer Haustüre steht Ihnen eine grüne Umgebung inklusive sorgsam gestalteten Gartenbereichen zur Verfügung. Das ist der ideale Ort, um sich mit Familie und Freunden zu treffen und gemeinsam die Freizeit zu genießen. Hier herrschen Idylle pur und ein Lebensgefühl der Geruhsamkeit. Und sollten Sie Lust auf sportliche Betätigung verspüren, bietet sich «Bona.Terra.» als Ausgangspunkt für erholsame Spaziergänge, anregende Wanderungen oder abwechslungsreiche Fahrten mit dem Velo an.

# Haus A 4.5-Zi.-Whg. A.0.1/A.1.1

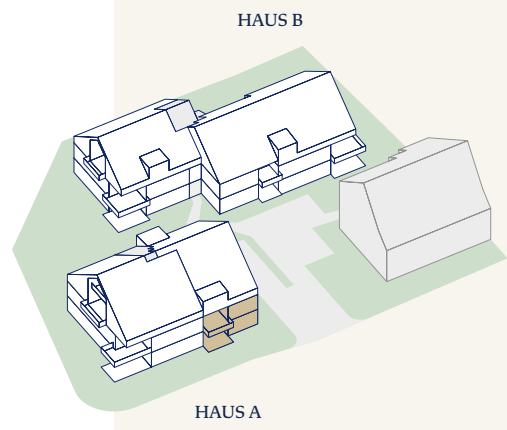
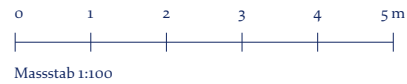
## Erdgeschoss Obergeschoss

**Wohnfläche:**  
ca. 130 m<sup>2</sup>

**Ged. Sitzplatz Whg. A.0.1:**  
ca. 19 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche Whg. A.0.1:**  
ca. 84 m<sup>2</sup>

**Balkon Whg. A.1.1:**  
ca. 18 m<sup>2</sup>







## Haus A 3.5-Zi.-Whg. A.0.2/A.1.2

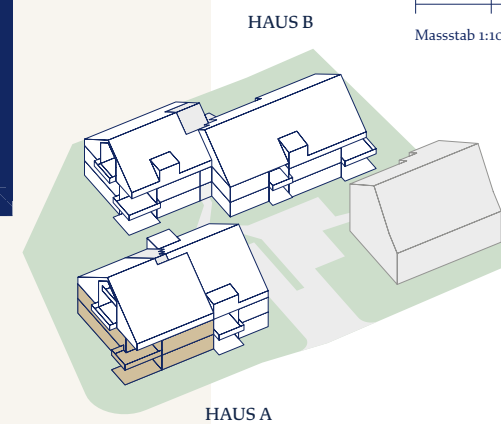
Erdgeschoss  
Obergeschoss

**Wohnfläche:**  
ca. 128 m<sup>2</sup>

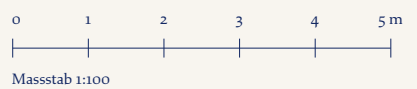
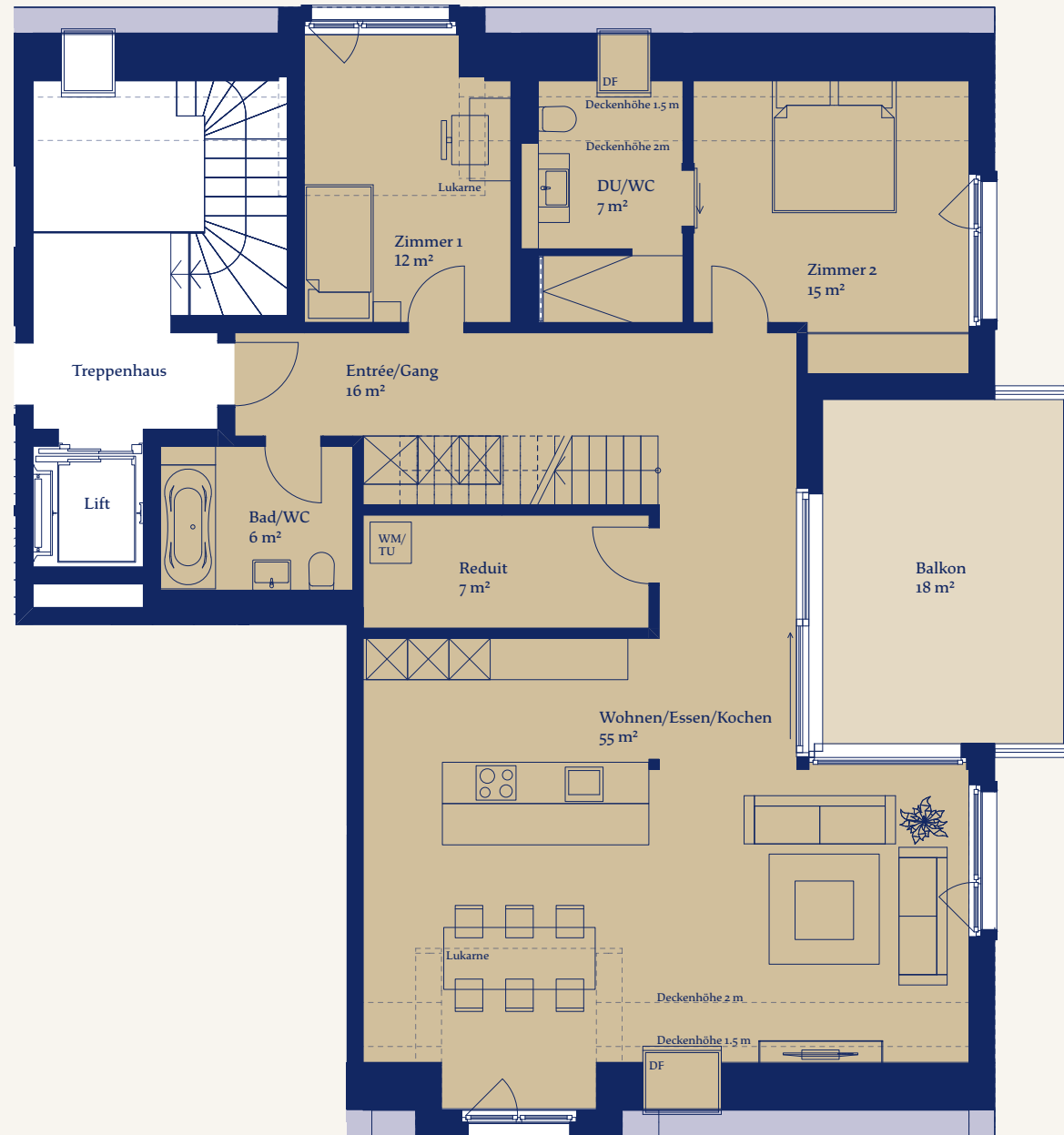
**Ged. Sitzplatz Whg. A.0.2:**  
ca. 20 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche Whg. A.0.2:**  
ca. 98 m<sup>2</sup>

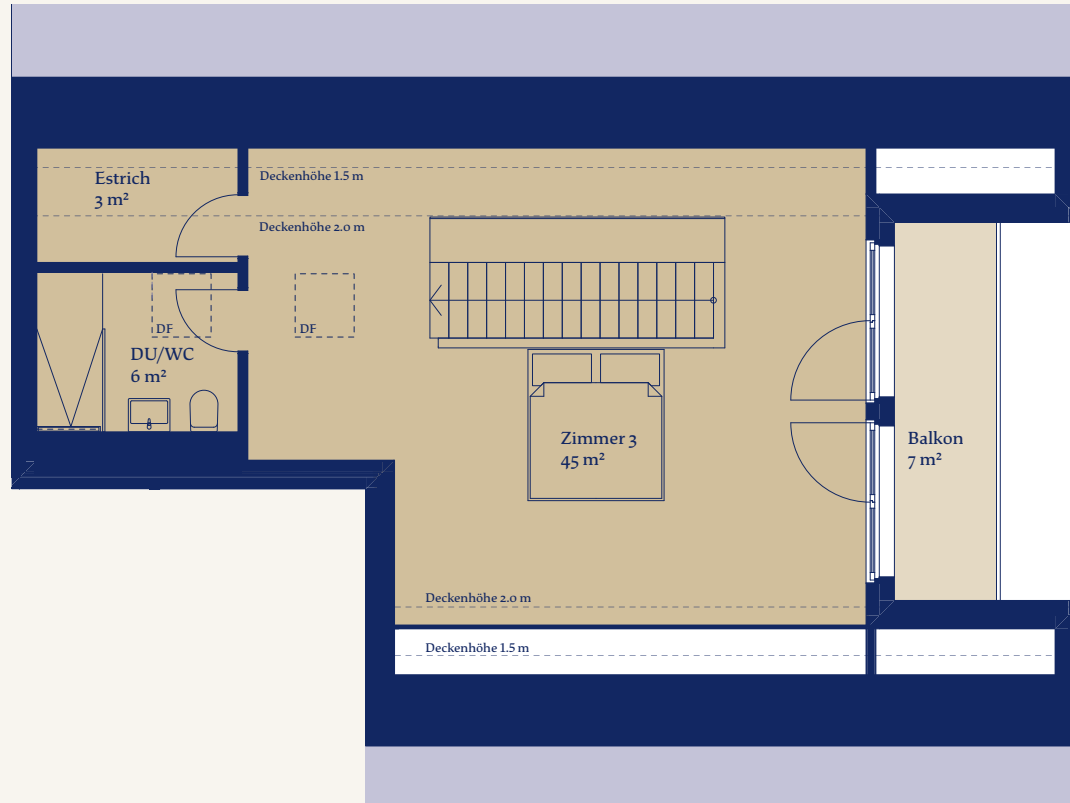
**Balkon Whg. A.1.2:**  
ca. 18 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss 1



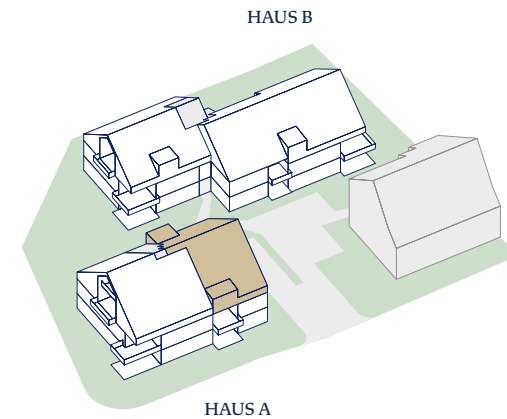
Dachgeschoss 2



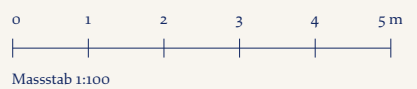
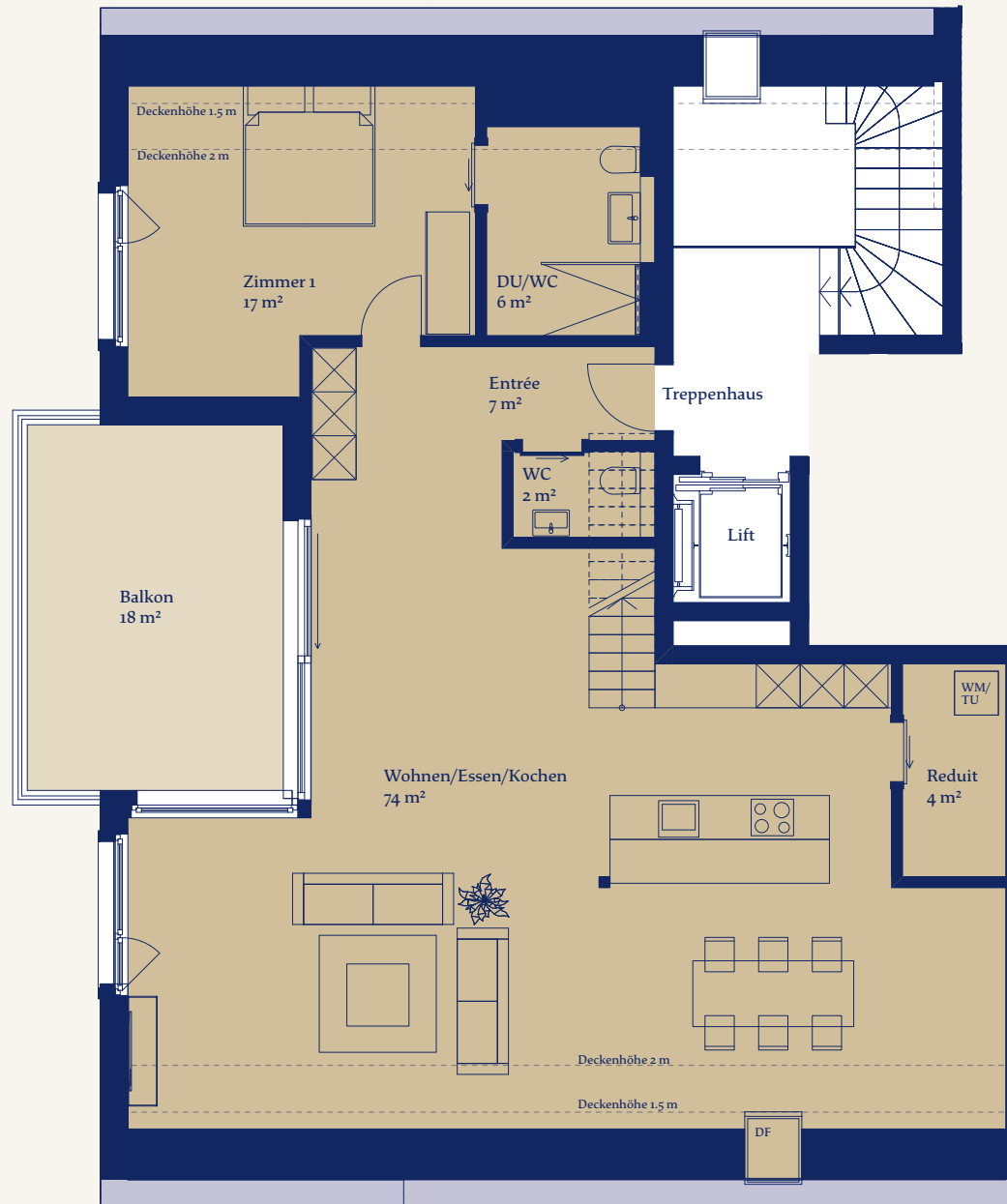
Haus A  
4.5-Zi.-Whg.  
A.2.1

Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2

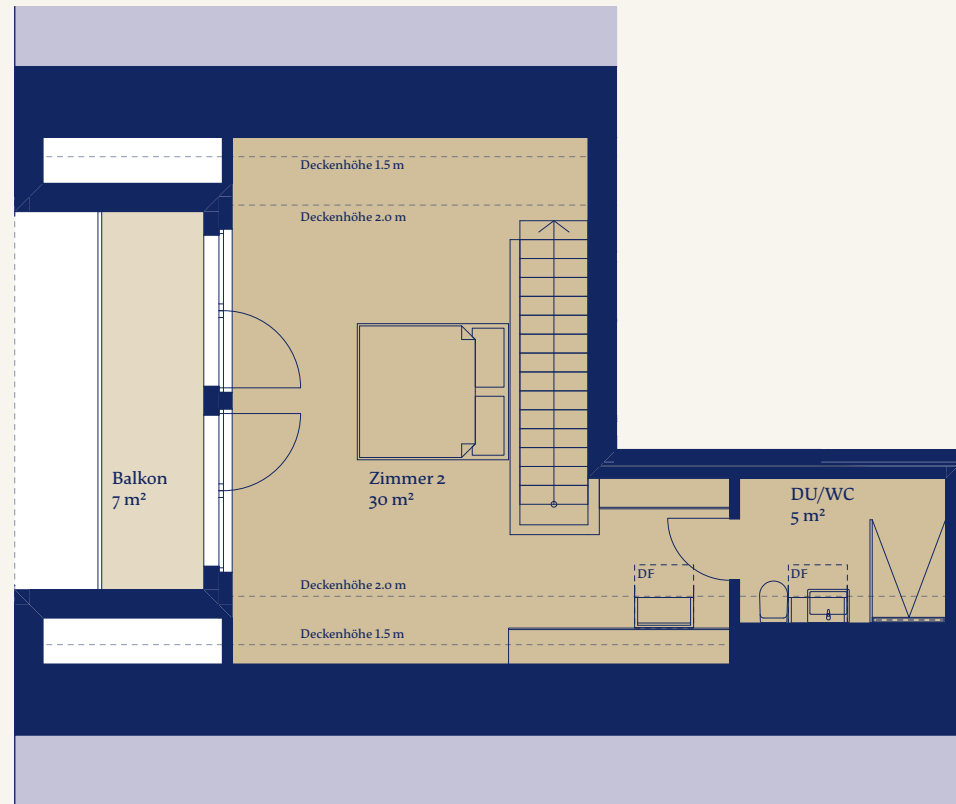
**Wohnfläche:**  
ca. 169 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 1:**  
ca. 18 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 2**  
ca. 7 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss 1



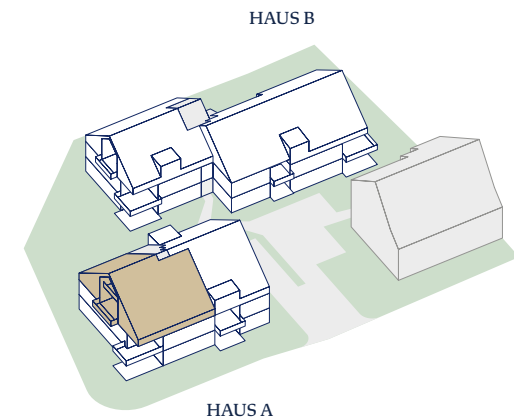
## Dachgeschoss 2



Haus A  
3.5-Zi.-Whg.  
A.2.2

Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2

**Wohnfläche:**  
ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 1:**  
ca. 18 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 2:**  
ca. 7 m<sup>2</sup>



# Haus B

## 4.5-Zi.-Whg.

### B.0.1/B.1.1

Erdgeschoss  
Obergeschoss

#### Wohnfläche:

ca. 124 m<sup>2</sup>

#### Ged. Sitzplatz Whg. B.0.1:

ca. 23 m<sup>2</sup>

#### Gartenfläche Whg. B.0.1:

ca. 107 m<sup>2</sup>

#### Balkon Whg. B.1.1:

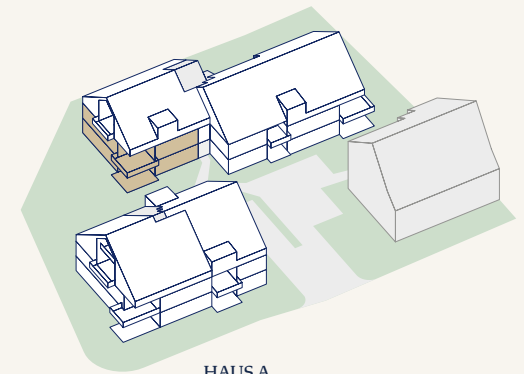
ca. 21 m<sup>2</sup>



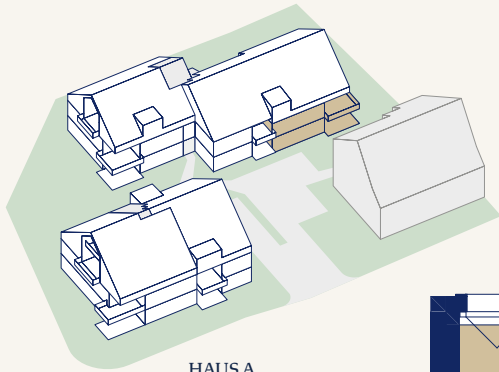
Massstab 1:100



HAUS B



HAUS B



HAUS A



## Haus B 4.5-Zi.-Whg. B.0.2/B.1.2

Erdgeschoss  
Obergeschoss

Wohnfläche:  
ca. 139 m<sup>2</sup>

Ged. Sitzplatz Whg. B.0.2:  
ca. 22 m<sup>2</sup>

Gartenfläche Whg. B.0.2:  
ca. 185 m<sup>2</sup>

Balkon Whg. B.1.2:  
ca. 20 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100



# Haus B

## 2.5-Zi.-Whg.

### B.0.3

#### Erdgeschoss

**Wohnfläche:**

ca. 72 m<sup>2</sup>

**Ged. Sitzplatz:**

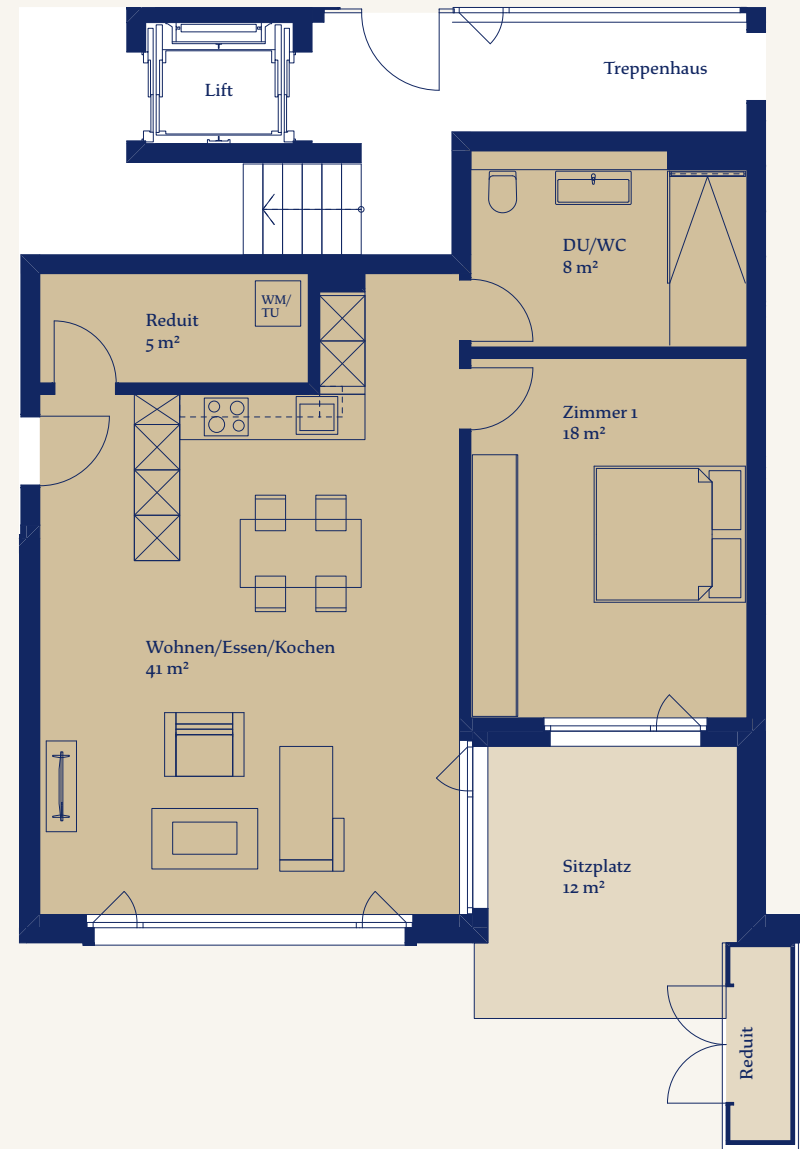
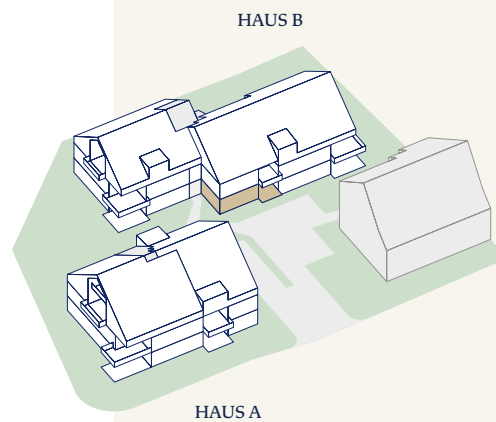
ca. 12 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:**

ca. 25 m<sup>2</sup>



Massstab 1:100









Haus A/Wohnung A.1.1



# Haus B

## 2.5-Zi.-Whg.

### B.1.3

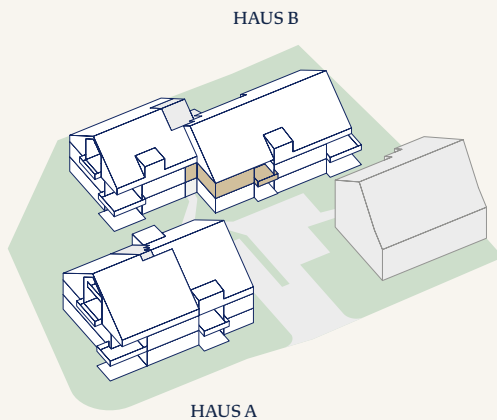
## Obergeschoss

**Wohnfläche:**  
ca. 79 m<sup>2</sup>

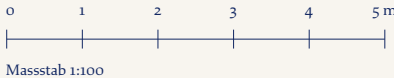
**Ged. Balkon:**  
ca. 11 m<sup>2</sup>



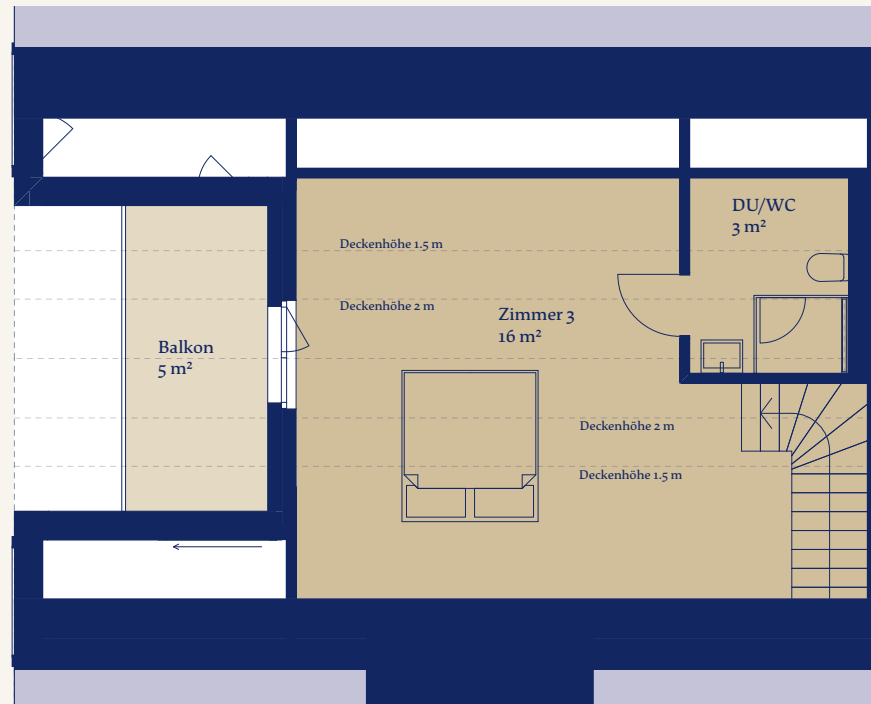
Masstab 1:100



Dachgeschoss 1



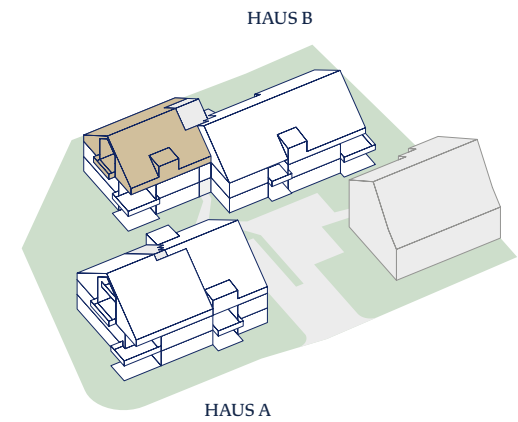
Dachgeschoss 2



Haus B  
4.5-Zi.-Whg.  
B.2.1

Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2

**Wohnfläche:**  
ca. 125 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 1:**  
ca. 17 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 2**  
ca. 5 m<sup>2</sup>



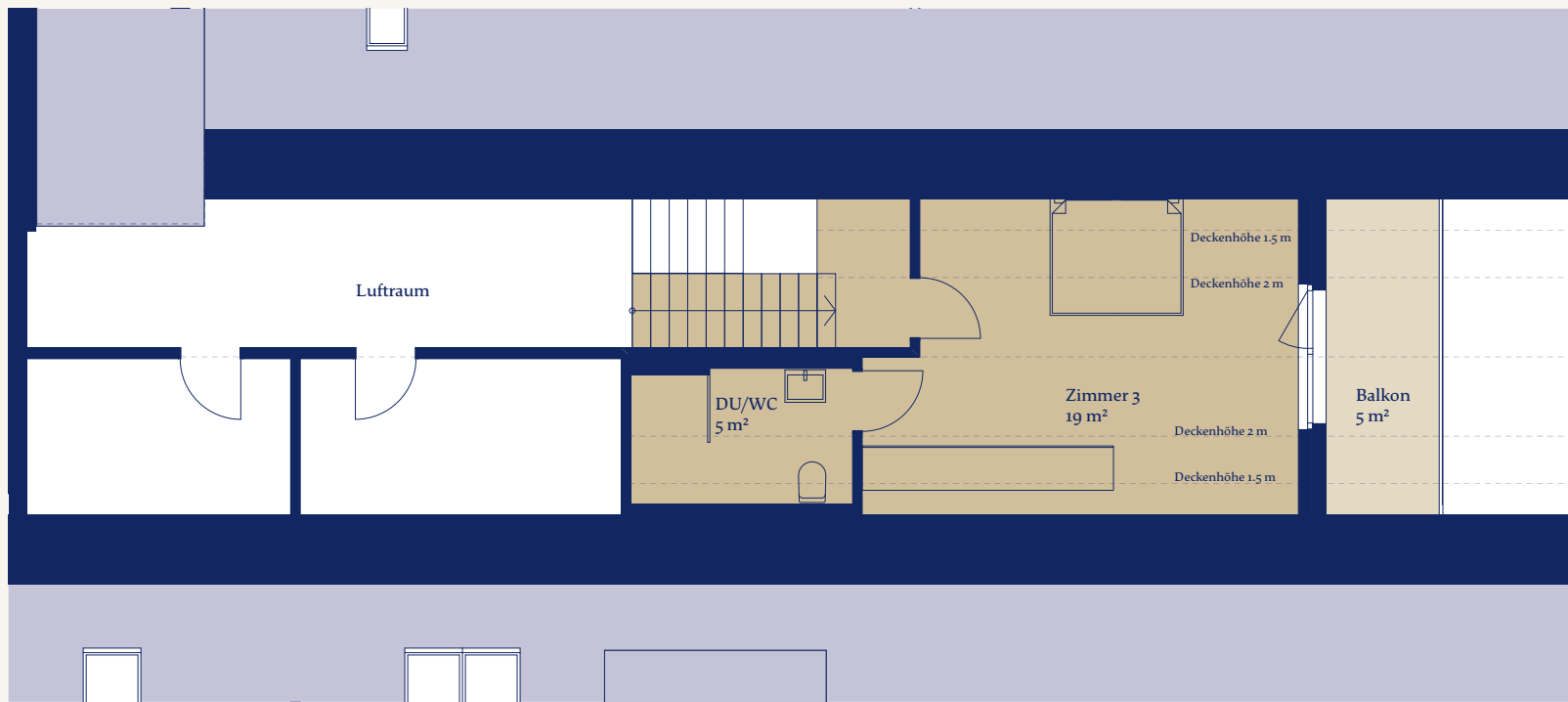
# Dachgeschoss 1



22



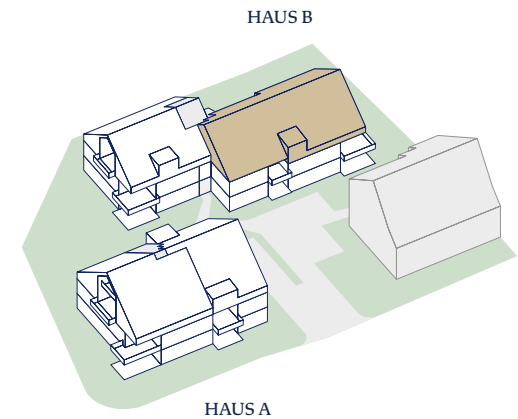
Masstab 1:100



Haus B  
5.5-Zi.-Whg.  
B.2.2

Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2

**Wohnfläche:**  
ca. 180 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 1:**  
ca. 36 m<sup>2</sup>  
**Balkon DG 2**  
ca. 5 m<sup>2</sup>



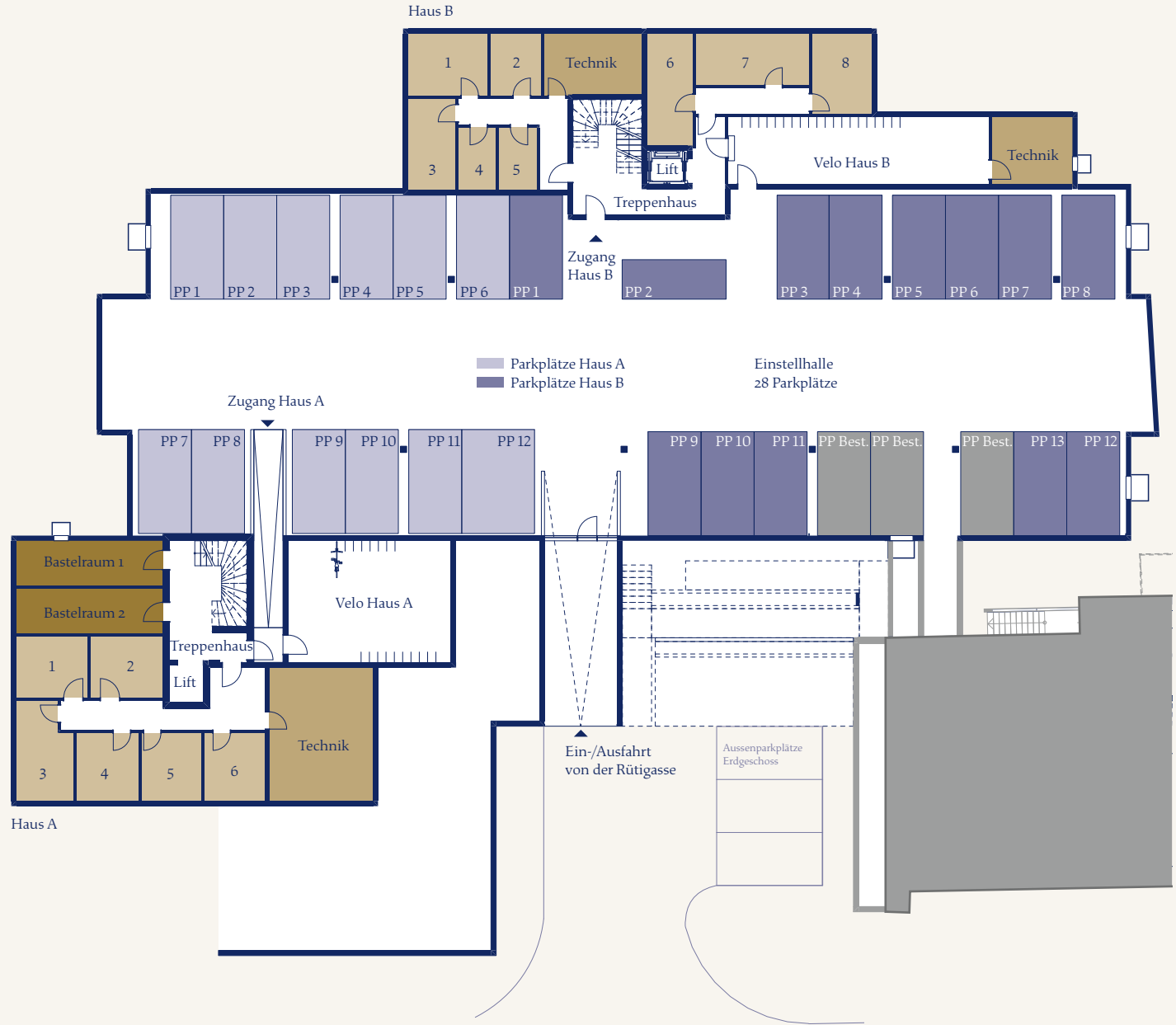
# Untergeschoss

## Keller Haus A

- 1 Whg A.2.2 ca. 10.09 m<sup>2</sup>
- 2 Whg A.0.1 ca. 10.21 m<sup>2</sup>
- 3 Whg A.2.1 ca. 12.05 m<sup>2</sup>
- 4 Whg A.1.2 ca. 9.73 m<sup>2</sup>
- 5 Whg A.1.1 ca. 9.32 m<sup>2</sup>
- 6 Whg A.0.2 ca. 9.58 m<sup>2</sup>

## Keller Haus B

- 1 Whg B.1.2 ca. 11.29 m<sup>2</sup>
- 2 Whg B.1.1 ca. 7.16 m<sup>2</sup>
- 3 Whg B.0.1 ca. 10.01 m<sup>2</sup>
- 4 Whg B.1.3 ca. 5.41 m<sup>2</sup>
- 5 Whg B.0.3 ca. 5.41 m<sup>2</sup>
- 6 Whg B.2.1 ca. 12.36 m<sup>2</sup>
- 7 Whg B.2.2 ca. 13.20 m<sup>2</sup>
- 8 Whg B.0.2 ca. 11.05 m<sup>2</sup>









Tauchen Sie ein  
in das Projekt.  
Der Baubeschrieb

## Aussenwände

Die Aussenwände sind aus Backstein 17.5 cm, oder wo statisch notwendig Beton. Die Aussenwärmedämmung aus Steinwolle wird verputzt und mit einem feinkörnigen Putz versehen, Struktur als Besenstrich ausgeführt, im Sockelbereich mit einem Feuchtigkeitsschutz. Die Fensterleibungen und Stürze werden mit einem Gewände ausgebildet in Putz und Farbe.

## Balkone/Sitzplätze

Überdeckte Balkone/Sitzplätze in allen Geschossen zeichnen die Aussenräume der Wohnungen aus. Der Bodenbelag aus Feinsteinzeugplatten und die Betonbrüstungen, abgedeckt mit Kronenblech, mit einem Glasgelenker im oberen Teil, verleihen dem privaten Aussenraum ein gutes Ambiente und bieten Sicht nach aussen.

## Dach/Decken

Das Steildach wird mit einer PV-Anlage ausgestattet. Vorgeesehen ist ein Indach-System, bei dem die PV-Anlage in die Dachhaut integriert ist. Die Geschossdecken sind aus Beton und die Decken erhalten einen glatten Weissputz. Die Raumhöhe beträgt bei allen Wohngeschossen mindestens 2.40 m, die Kniestockhöhe in den 1. Dachgeschossen liegt bei 0.70–1.00 m (Innenmass). Bei sämtlichen Fenstern (Ausnahme Nasszellen und 2. Dachgeschoss) werden 2-fache Vorhangschienen putzbündig montiert.

## Fenster

Die grossen Hebe-Schiebefenster beim Wohnen/Essen lassen sich leicht öffnen und geben ein grosszügiges Raumgefühl. Die Fenster sind aus Holz, mit einer aussenseitigen Metallverkleidung (Holz-Metall-Fenster). Alle Gläser weisen einen hohen Wärmedämmwert (3-fach-Verglasung) auf.

## Wetter- und Sonnenschutz

Bei allen Räumen wird der Wetterschutz mit elektrisch betriebenen Verbundraffstoren gewährleistet. Das Gewebe der elektrisch bedienbaren Senkrechtmarkisen bietet auf den Sitzplätzen EG einen guten Sonnenschutz. Auf den Balkonen werden Markisen montiert.

## Innenwände

Die Innenwände sind aus Backstein, wo statisch oder akustisch notwendig aus Beton. Alle Wohnungstrennwände in 25 cm Beton. Sämtliche Wände werden mit einem hellen mineralischen Feinputz 0.5 mm abgerieben. Optional (gegen Aufpreis) ist ein Glattputz möglich. Zusätzlich gibt es das Privileg, vor dem Einzug eine Tapete aus einer Musterkollektion, an der vorgesehenen Wand auszuwählen. In den Nasszellen sind Plattenbeläge und ebenfalls heller mineralischer Feinputz 0.5 mm vorgeesehen. Wo möglich (gemäss Plangrundlage) werden die Vorwände in den Nasszellen im Bereich WC und Waschtisch teilhoch erstellt, so dass für den Spiegelschrank eine Nische entsteht.

## Böden

Das vom Architekten sorgfältig auf das Gebäude abgestimmte Materialkonzept sieht je nach Wohnung in den Innenräumen einen hochwertigen Eichenparkett oder grossformatige Feinsteinzeugplatten vor. In sämtlichen Nasszellen werden Feinsteinzeugplatten verlegt. Entlang der Wände wird eine Sockelleiste aus Holz oder Plattenbelag verlegt.

## Küchen

Die Küchengrundrisse variieren entsprechend den verschiedenen Wohnungsgrundrisstypen. Für die Anordnung, die Materialisierung sowie die Einbaugeräte liegt ein Konzept des Architekten vor. Durch das Dämpfungssystem Bluemotion erfolgt das Schliessen der Schränke und Schubladen sanft und leise. In sämtlichen Küchen gibt es ein flächenbündiges Induktionskochfeld mit Kochfeldabzug (Umluft). Zur Ausstattung gehört neben der Kühl-Gefrier-Kombination und dem Geschirrspüler je nach Wohnungsgrösse ein Steamer und ein Backofen, oder ein Combi-Steam, gemäss Planbeilage.

## Sanitäre Anlagen

Die Nasszellen weisen erlesene Armaturen und Materialien auf. Die Sanitärapparate bestehen aus weisser Keramik, das WC ist mit einem Unterputzspülkasten montiert. Die Duschen werden mit Feinsteinzeugplatten gefliest und über eine Duschrinne entwässert. Es sind auch bodenebene Duschtassen aus Mineralguss möglich. Bei allen Duschen

werden Trennwände aus Glas montiert. Bei jedem Waschtisch wird ein Spiegelschrank mit Steckdose und Beleuchtung und ein Unterbaumöbel eingebaut. Zu jedem WC wird ein Elektro-Leerrohr für den Anschluss eines Dusch-WCs vorbereitet. Jede Wohnung hat eine eigene Waschmaschine und einen Tumbler. Diese sind in den Nasszellen oder in den Reduits, je nach Wohnungstyp, angeordnet.

## Elektroanlagen

Der Ausbau umfasst unter anderem Einbausports im Entrée, im Gang, in der Küche, den Nasszellen und dem Balkon/Sitzplatz. Eine genügende Anzahl Steckdosen, Schalter sowie Anschlüsse für Telefon- und Fernsehgeräte mittels Multimediasteckdosen sind vorgesehen. Jeder Raum und jedes Zimmer ist mit einer elektrischen Storeschaltung ausgerüstet.

## Heizsystem

Die Wärmeerzeugung und Warmwasser werden über Erdsonden gewährleistet. Die Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung.

## Lüftung

Gefangene Räume werden mit Raumentlüfter bestückt.

## Schreinerarbeiten

Im Bereich des Entrées ist ein dem Materialisierungskonzept entsprechender, der Wohnungsgrösse angepasster Garderoben- und Putzschrank vorgeesehen. Zum Ausbau gehören

eine Kleiderstange sowie verstellbare Tablare.

## Türen

Die massive Wohnungseingangstüre aus Holz mit einem schallhemmenden Volltürblatt ist mit einer Dreipunktverriegelung (Sicherheitschloss) ausgestattet. Zusammen mit dem Sicherheitszylinder bietet sie optimalen Schutz. In den Wohnungen werden raumhohe Stahlzargentüren mit lackierten Span-Türblättern montiert.

## Treppenhaus

Die Treppen werden mit den gleichen Feinsteinzeugplatten wie der gesamte Boden im Treppenhaus verkleidet. Die Wände erhalten einen Verputz, die Decken werden hell gestrichen. Eine Sichtbetonwand (Typ 2, lasiert) rundet das vom Architekten fein abgestimmte Farb- und Materialkonzept ab. Das Treppenhaus wird durch Holz-Metall-Fenster belichtet, für die Belüftung kann ein Flügel pro Geschoss geöffnet werden. Neben dem Einfall von Tageslicht durch die Fenster sowie das Dachfenster erfolgt die restliche Beleuchtung durch Linienlichter.

## Liftanlage

Der Personenaufzug ist rollstuhlgängig und bietet Platz für 8 Personen.

## Briefkasten

Pro Wohnung gibt es einen Briefkasten mit Ablagefach. Zusätzlich gibt es Paketboxen zur Nutzung aller Bewohner, welche den Empfang von be-

stellten Paketen im Alltag erleichtern.

## Untergeschoss

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage. Alle Parkplätze sind zum späteren Ausbau mit Ladestationen für Elektroautos vorbereitet. Der Veloraum umfasst pro Wohnung eine zeitgemässe Ladestation zur Aufladung von E-Bikes. Jeder Wohnung ist ein gemauerter, entlüfteter und mit einer Stahlzargentüre abschliessbarer Keller zugeteilt.

## Umgebung

Die Wohnhäuser sind von viel Grünfläche umgeben. Details gemäss Umgebungskonzept. Für die Besucher gibt es Aussenparkplätze sowie einen Fahrradständer in der Nähe vom Hauseingang. Für den Nachwuchs sind grosszügige Spielplätze vorgesehen. Entlang der westlichen und nördlichen Parzellengrenze wird eine Stützmauer gebaut.

## Generell

Abweichungen für die Dachgeschosse sind nicht explizit erwähnt. Die Basis für alle Ausstattungspositionen ist ein hochwertiger Standard. Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebs und der Planung, ohne wesentliche Änderungen der Nutzfunktionen oder der Bauqualität, bleiben vorbehalten.

## KONTAKT UND BERATUNG

### VERKAUF

IMMOBILIEN HOUSE

Villa Malaga

Schützenmattstrasse 7

5600 Lenzburg

Tel. 062 888 87 00

info@immobilienhouse.ch



### VERMARKTUNG

IMMO SOUL AG

Villa Malaga

Schützenmattstrasse 7

5600 Lenzburg

Tel. 062 888 87 00

info@immosoulag.ch

IMMO SOUL AG

### BAUHERR

SINEO AG

C. F. Bally-Strasse 36

5012 Schönenwerd

### ARCHITEKTUR

LEUTWYLER & SANDMEIER

ARCHITEKTEN AG

Obere Dorfstrasse 6

5034 Suhr

bona-terra.ch

