



Zentrales Wohnen, das Freude macht

Neubau

Wohn- und Geschäftshaus
Alte Bahnhofstrasse 3, Wohlen

www.allegra-wohlen.ch





Wohnen mit Freude

Urbanes Wohnen trifft auf Lebensqualität: zentral, modern und mit viel Raum zum Wohlfühlen.

Das neue 6-geschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt mitten in Wohlen, einen Steinwurf vom Bahnhof entfernt, und umfasst 53 komfortable 1.5- bis 3.5-Zimmer-Etagenwohnungen, 3 exzeptionelle 4.5-Zimmer-Attikawohnungen, 43 Parkplätze und ein Ladenlokal im Erdgeschoss. Ein besonderes Highlight ist die wunderschöne Garten-Dachterrasse im 6. Stock, zu der auch eine Teeküche gehört. Diese Terrasse kann von allen Bewohnern genutzt werden. So macht es wirklich Freude, mitten in der Stadt zu leben und alle Vorzüge zu genießen!





Geborgenes Sein

Grosszügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Wohnraum und schaffen zusammen mit den warmen Materialien eine Atmosphäre von Ruhe und Behaglichkeit. Der fließende Übergang zur Loggia erweitert das Wohnerlebnis nach draussen und verleiht dem Zuhause ein Gefühl von Offenheit und Geborgenheit.

Raffinierte Architektur

Das besondere Highlight ist die schöne Garten-Dachterrasse im 6. Stock, zu der eine Teeküche gehört und die von allen Bewohnern benutzt werden kann.

Das ästhetische Farb- und Materialkonzept der Architektur spricht für sich. Die grossen Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume, und der geölte Landhausdielenparkett erzeugt viel Charme und Behaglichkeit. Alle Lamellenstoren sind elektrisch bedienbar. Die Wohnungen werden automatisch be- und entlüftet, mit Wärmerückgewinnung. Ausserdem verfügt jede Wohnung über einen praktischen Garderobenschrank im Gang oder im Reduit sowie über einen eigenen Waschturm.





Die hellen, behaglichen Zimmer überzeugen mit grossen Fensterflächen und lassen die Grenze zwischen innen und aussen verschwimmen. Die modernen Badezimmer sind mit bodenebenen Duschen und breiter Glaswand ausgestattet.





Die offenen, modernen Küchen zeichnen sich durch hochwertige Materialien, klare Linien, grifflose Fronten, Kunststeinabdeckung sowie eine clevere Stauraumlösung aus. Eine kleine Oase sind die Balkone, von wo man teilweise einen Weitblick über die Stadt genießen oder das Treiben der Stadt beobachten kann...



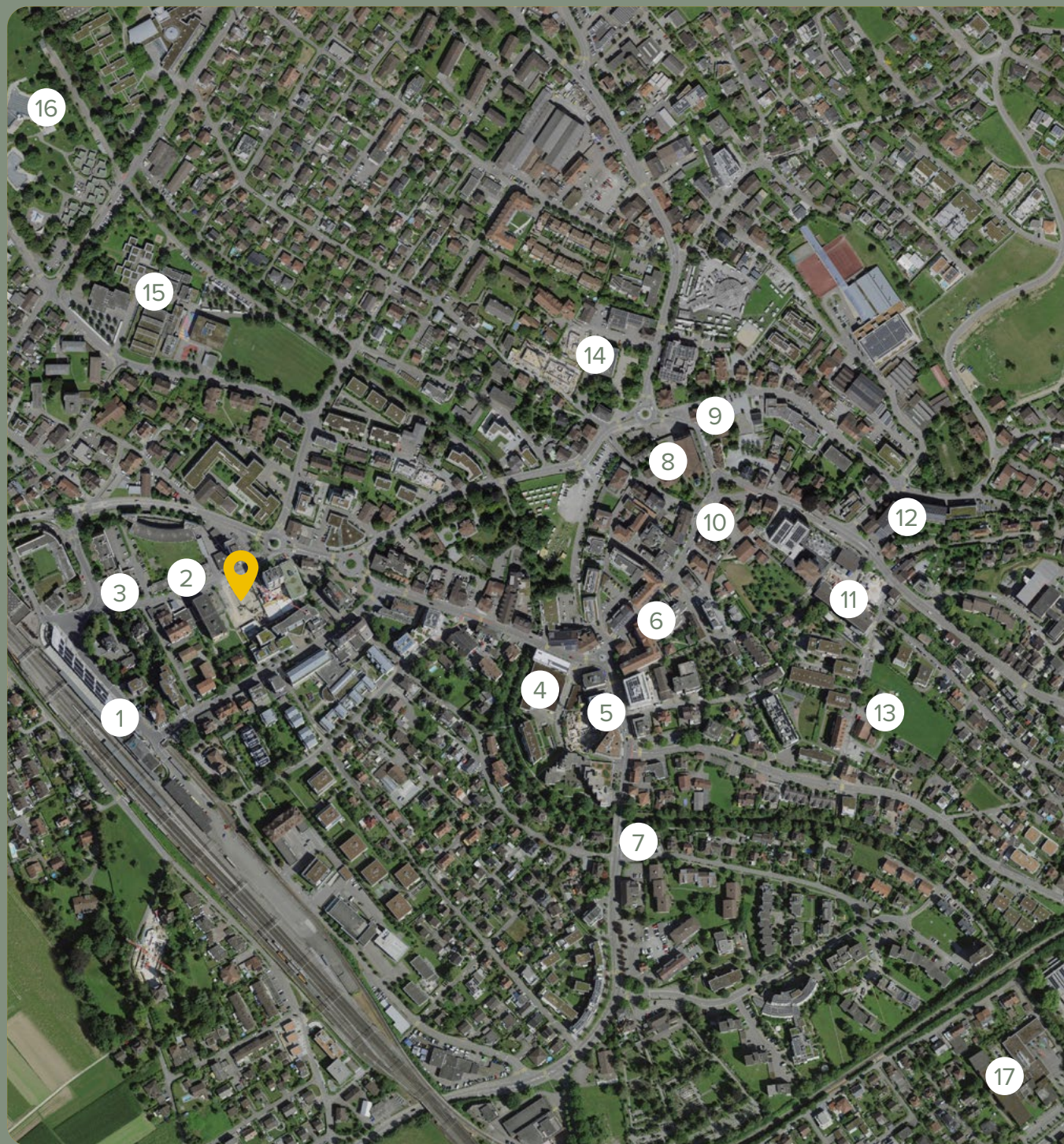
Lageplan | Wohlen



Allegra

Alte Bahnhofstrasse 3

- | | | | |
|---|-------------------------------|----|-------------------------------------|
| 1 | Bahnhof Wohlen | 9 | Hotel / Rest. Sternen |
| 2 | Coop Supermarkt | 10 | Gasthof zum Rössli |
| 3 | Denner Discount | 11 | Primarschule Halde |
| 4 | AKB, Aargauische Kantonalbank | 12 | Kant. Schule für Berufsbildung, BBZ |
| 5 | Valiant Bank | 13 | Kindergarten |
| 6 | Manor | 14 | Gemeindeverwalt. |
| 7 | Raiffeisenbank | 15 | Primarschule Bünz matt |
| 8 | St. Leonard Kirche | 16 | Schwimmbad |
| | | 17 | Heilpädagogische Schule, HPS |





Im Herzen vom Aargau

Zentral gelegen und bestens vernetzt.
Wohlen vereint Lebensqualität mit
Stadttnähe.

Wohlen liegt im Kanton Aargau, im Herzen des Freiamts, rund 18 Kilometer östlich von Aarau und etwa 20 Kilometer westlich von Zürich (Luftlinie). Zentral gelegen und hervorragend vernetzt, verbindet Wohlen hohe Lebensqualität mit der Nähe zu urbanen Zentren. Als wichtiges Zentrum der Subagglomeration Freiamt verfügt der Ort über ein vielfältiges Angebot an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Gemeinde bietet eine umfassende Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Primar- und Oberstufen sowie einer heilpädagogischen Schule (HPS) und ist damit besonders attraktiv für Familien. Der öffentliche Verkehr ist optimal ausgebaut und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung – unter anderem über die SBB. Zudem bestehen gute Verkehrsverbindungen in die umliegenden Städte wie Zürich, Aarau, Zug und Luzern.



Eine Ortschaft des Wohlseins

Wohlen liegt mitten in einer idyllischen Landschaft, umgeben von Wäldern und Natur. Die Gemeinde wird von der Bünz, einem Nebenfluss des Seetaler Aabachs, von Süd-osten nach Nordwesten durchflossen. Östlich des Bünztals liegt der Hügelzug des Wagenrains.

Kurzbaubeschrieb

Bauweise:	Massivbau
Dacheindeckung:	Extensiv begrünt/bekiest, nicht begehbar
Fassade:	Backsteinmauerwerk und Stahlbetonwände mit Aussenwärmedämmung, Abrieb und Rillenputz, mit Mineralfarben gestrichen
Fenster/Hebeschiebetüren:	Fenster-/Flügelrahmen aus Holz/Metall mit umlaufenden Gummidichtungen, Oberfläche innen schwarz gespritzt, aussenseitige Aluminiumabdeckung einbrennlackiert. Dreh-/Kippbeschläge bei den offenen Fenstern, bei nicht offenen Fenstern verschraubt oder festverglast.
Lammellenstoren:	Verbundraffstoren elektrisch
Sonnenschutz:	Knickarmmarkisen elektrisch
Heizung:	Erdsonden-Wärmepumpe (Sole-Wasser)
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung
Garderobe:	Einbauschränk in Kunstharz mit Tablaren und Kleiderstange ausgestattet (Fussbodenheizverteiler im Schranksockel mit Zugangsdeckel)
Waschmaschine/Tumbler:	Pro Wohnung
Kontr. Wohnungslüftung:	dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorhanden
Lift:	630 kg, 8 Personen, behindertengerecht
Gegensprechanlage:	Sonnerie mit Videosprechanlage



Elektroinstallationen:	Wohnräume mit Anschluss für Deckenleuchten, Einbauspots in Eingang- und Korridorbereichen und teilweise in Küche. Schalter mit Steckdosen in jedem Wohnzimmer und Schlafzimmer. Balkon mit Deckenleuchte und einem Schalter mit Steckdose. Gebäudeautomation LOXONE: Hagelschutz, zentral Licht AUS, automatische Beschattung, Lamellenstoren zentral AUF/AB, EB-Leuchten dimmbar, Temperaturkontrolle, energieoptimierung Eigenverbrauch PV-Anlage.	Veloraum:	Zweigeschossige Parkanlage, Veloraum im UG 1 mit Drahtgitterverschlüssen abgegrenzt
Telefonanlage/Radio TV	Multimedia wird im Wohnzimmer zweifach und in einem Zimmer ausgebaut, restliche Zimmer mit Leerrohren versehen	Dachgarten:	Auf dem Dachgeschoss (bei Attikageschoss), inkl. Teeküche, sep. WC, zur allg. Benutzung. Dachgeschoss-Terrasse ausgebildet mit Aufenthalts- und Spielflächen, allgemein zugänglich
Bodenbelag	Wohnen und Zimmer: Parkett (Landhausdielen), Korridor-, Küchenbereichen und Nasszellen: keramische Platten	Umgebung:	Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft besteht aus unterschiedlichen Bereichen, welche auf ästhetischen, ökologischen, aber auch funktionalen Gesichtspunkten basieren. Die in den Visualisierungen dargestellten Bepflanzungen sind Beispiele und entsprechen nicht der tatsächlichen Pflanzengrösse von Anfang an.
Wände und Decken:	Wände: Abrieb 1mm, Decken: Weissputz gestrichen	Einstellhallenplatz/ Parkplätze:	Eine Auto-Einstellhalle und ein Veloraum stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Es werden Leerrohrinstallationen für Elektro-Ladestationen in der Einstellhalle vorbereitet. Die Montage und Erweiterung der Elektro-Ladestationen können nach Bedarf durch die Bewohner erfolgen. Abstellflächen für Besucher mit Mofas und Fahrräder sind im Aussenbereich vorhanden.
Badezimmer	Boden und Wände keramische Platten, WC, Waschtisch, Badewanne in weisser Ausführung, stufenlose Dusche und Echtglasabschluss. Armaturen verchromt. Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose.	Photovoltaikanlage:	Auf Flachdach über Attika, Strombezug aus der Photovoltaik-Anlage zur gebäudeeigenen Stromerzeugung. Der selbst produzierte Solarstrom auf dem Dach wird für den Eigenbedarf des Gebäudes und der Mieter eingesetzt.
Küche:	Einbauküche mit Unterbauleuchten (LED Strip), Fronten mit Kunstharzoberflächen, Abdeckung aus Kunststein (Quarzkomposit), Rückwand aus Glas, Spülbecken, moderne energieeffiziente Geräte von Elektrolux: Backofen, Kombiteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank, Türen und Auszüge mit Schliessdämpfung.	Verbindlichkeiten:	Massverschiebungen, Farbänderungen, Korrekturen und allg. Änderungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten sowie der Fachplaner und des Bauingenieurs.
Wohnungseingangstüre:	Rahmentüren in schallhemmender Ausführung mit Sicherheitszylinder und Spion	Flächenangaben:	NWF=Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung, exkl. Innentrennwände, Installationsschächte, Aussenwände, Wohnungstrennwände, Balkone/ Loggias/Terrassen, Kellerräume und Raumteile, welche weniger als 150 cm hoch sind.
Kellerabteil:	Pro Wohnung ein Kellerabteil, je eine 3-fach-Steckdose vorhanden, Gesamtgeschoss wird mit Absorptionseinfuchter reguliert		
Treppenhaus:	Wände/Decken aus Stahlbeton, Treppenläufe aus Betonelementen mit Feinsteinzeugplatten belegt. Wände Sichtbeton, Deckenuntersichten in Weissputz, durchlaufendes Metallgeländer mit Handlauf im Treppenauge		



Zentrales Wohnen, das Freude macht

Kontakt

Marlene Wiget

Marlene Wiget GmbH, Immobilien

Föhneneichstrasse 1

CH-6440 Brunnen

kontakt@allegra-wohlen.ch

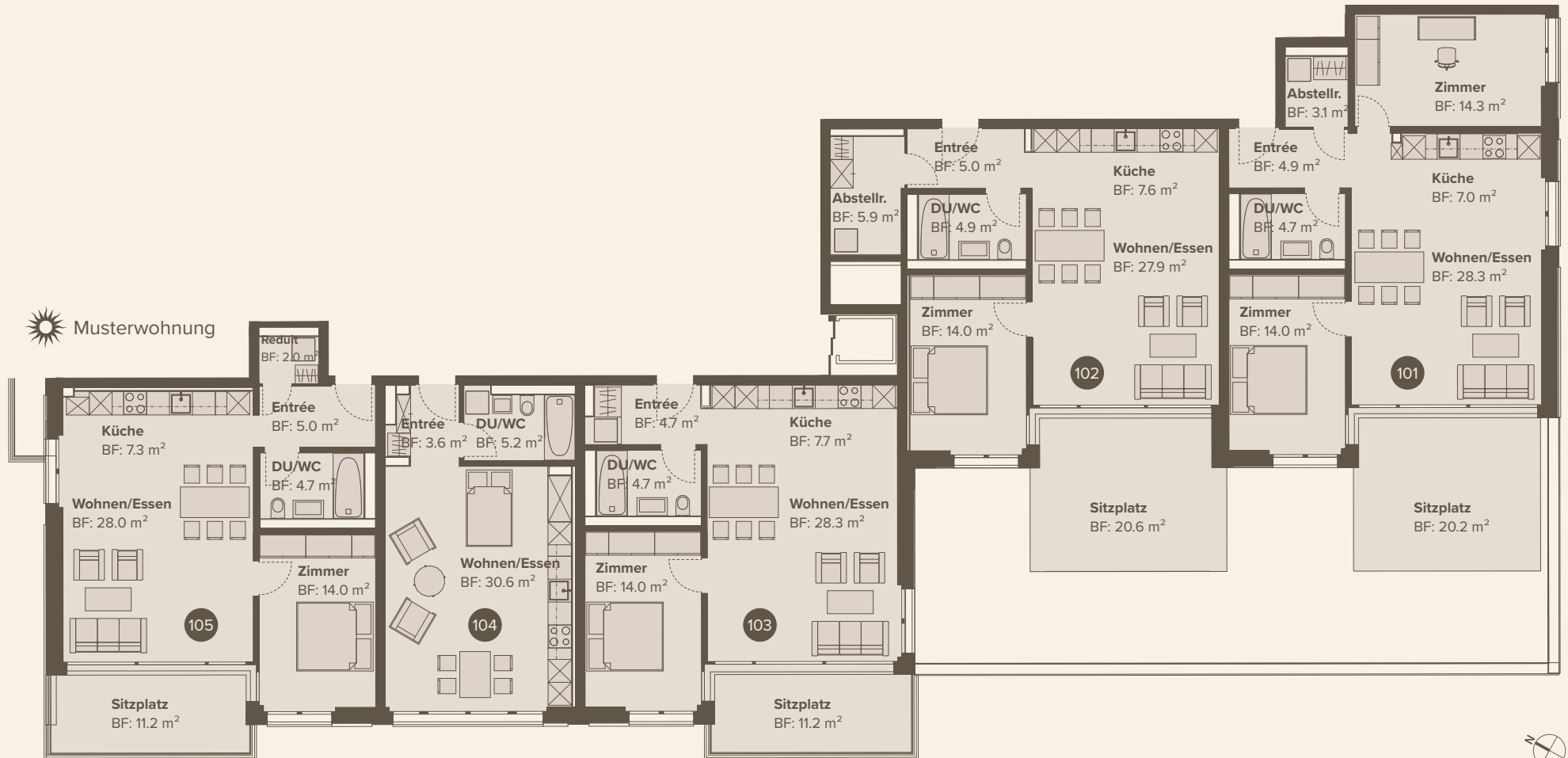


Allegra | 1. OG

Alte Bahnhofstrasse 3, 5610 Wohlen

Wohnungen 101-105	Wohnung 105	Wohnung 104	Wohnung 103	Wohnung 102	Wohnung 101
	Zimmer: 2.5 Wohnfläche: 61 m ²	Zimmer: 1.5 Wohnfläche: 39.4 m ²	Zimmer: 2.5 Wohnfläche: 59.4 m ²	Zimmer: 2.5 Wohnfläche: 65.3 m ²	Zimmer: 3.5 Wohnfläche: 76.3 m ²

Alte Bahnhofstrasse



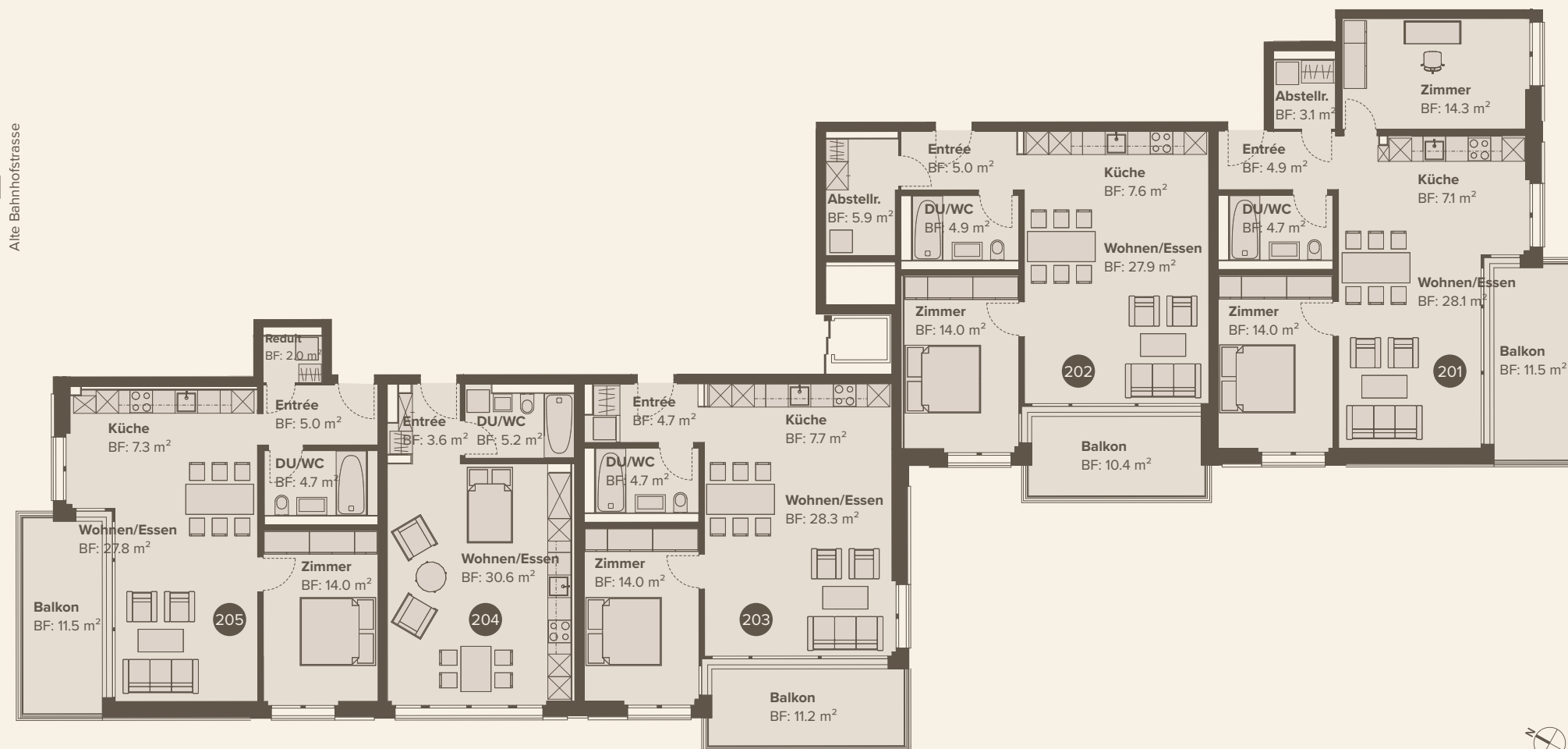
Wohnungen 106-110		Wohnung 106	Wohnung 107	Wohnung 108	Wohnung 109	Wohnung 110
		Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5
		Wohnfläche: 66.9 m ²	Wohnfläche: 59.5 m ²	Wohnfläche: 73.2 m ²	Wohnfläche: 39.6 m ²	Wohnfläche: 59.6 m ²



Allegra | 2. OG

Alte Bahnhofstrasse 3, 5610 Wohlen

Wohnungen 201-205	Wohnung 205	Wohnung 204	Wohnung 203	Wohnung 202	Wohnung 201
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5
	Wohnfläche: 60.8 m ²	Wohnfläche: 39.4 m ²	Wohnfläche: 59.4 m ²	Wohnfläche: 65.3 m ²	Wohnfläche: 76.2 m ²



Wohnungen 206-210	Wohnung 206	Wohnung 207	Wohnung 208	Wohnung 209	Wohnung 210
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5
	Wohnfläche: 61.1 m ²	Wohnfläche: 59.5 m ²	Wohnfläche: 73.2 m ²	Wohnfläche: 39.6 m ²	Wohnfläche: 59.6 m ²



Wohnungen 301-305	Wohnung 305	Wohnung 304	Wohnung 303	Wohnung 302	Wohnung 301
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5
	Wohnfläche: 61 m ²	Wohnfläche: 39.4 m ²	Wohnfläche: 59.4 m ²	Wohnfläche: 65.3 m ²	Wohnfläche: 76.3 m ²

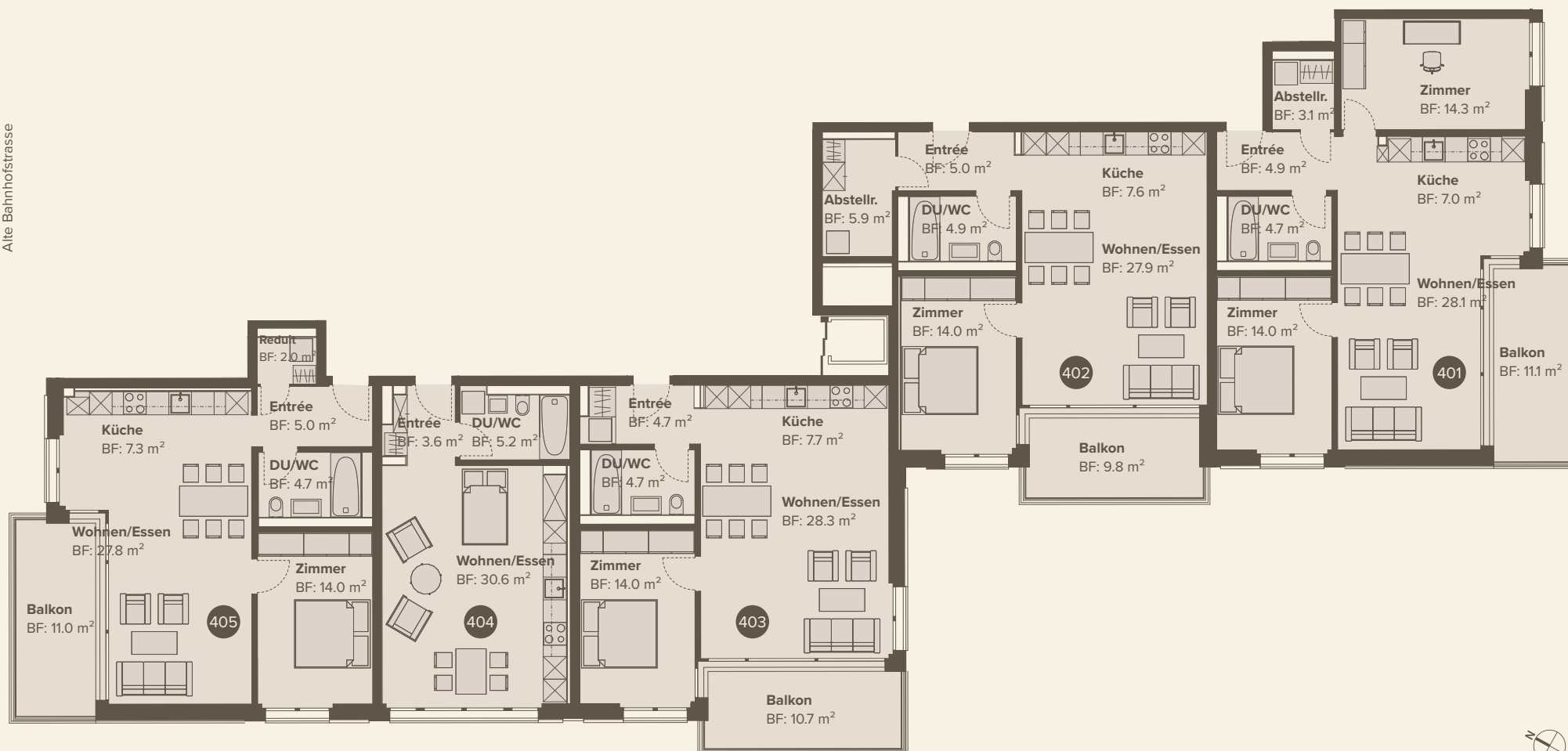
Alte Bahnhofstrasse



Wohnungen 306-310	Wohnung 306	Wohnung 307	Wohnung 308	Wohnung 309	Wohnung 310
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5
	Wohnfläche: 60.9 m ²	Wohnfläche: 59.5 m ²	Wohnfläche: 73.1 m ²	Wohnfläche: 39.6 m ²	Wohnfläche: 59.5 m ²



Wohnungen 401-405	Wohnung 405	Wohnung 404	Wohnung 403	Wohnung 402	Wohnung 401
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5
	Wohnfläche: 60.8 m ²	Wohnfläche: 39.4 m ²	Wohnfläche: 59.4 m ²	Wohnfläche: 65.3 m ²	Wohnfläche: 76.1 m ²



	Wohnung 406	Wohnung 407	Wohnung 408	Wohnung 409	Wohnung 410
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5
Wohnungen 406-410	Wohnfläche: 61.1 m ²	Wohnfläche: 59.5 m ²	Wohnfläche: 73.1 m ²	Wohnfläche: 39.6 m ²	Wohnfläche: 59.6 m ²



Wohnungen 501-505	Wohnung 505	Wohnung 504	Wohnung 503	Wohnung 502	Wohnung 501
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5
	Wohnfläche: 61 m ²	Wohnfläche: 39.4 m ²	Wohnfläche: 59.4 m ²	Wohnfläche: 65.2 m ²	Wohnfläche: 76.3 m ²

Alte Bahnhofstrasse



Wohnungen 506-510	Wohnung 506	Wohnung 507	Wohnung 508	Wohnung 509	Wohnung 510
	Zimmer: 2.5	Zimmer: 2.5	Zimmer: 3.5	Zimmer: 1.5	Zimmer: 2.5
	Wohnfläche: 60.9 m ²	Wohnfläche: 59.5 m ²	Wohnfläche: 73.1 m ²	Wohnfläche: 39.6 m ²	Wohnfläche: 59.5 m ²



Allegra | 6. OG

Alte Bahnhofstrasse 3, 5610 Wohlen

Attikawohnungen 601-603

Wohnung 601

Zimmer: 4.5

Wohnfläche: 106.3 m²

Wohnung 602

Zimmer: 4.5

Wohnfläche: 88.1 m²

Wohnung 603

Zimmer: 4.5

Wohnfläche: 105.6 m²



Allegra | 1. UG

Alte Bahnhofstrasse 3, 5610 Wohlen

Einstellhallenplätze



Allegra | 2. UG

Alte Bahnhofstrasse 3, 5610 Wohlen

Kellerräume

