

NEUBAUPROJEKT TERRA

VERKAUFSDOKUMENTATION DEI NEUBAU TERRASSENHÄUSER

FRANZI AG | SUHREWEG 5 | 5040 SCHÖFTLAND | TEL. +41 62 721 39 22 | www.franzi-immobilien.ch

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung



NEUBAU – DREI TERRASSENHÄUSER IN RIEDEN

Exklusives Wohnen mit Aussicht

An der begehrten Flühstrasse 23 in Rieden entsteht ein aussergewöhnliches Neubauprojekt: drei architektonisch beeindruckende Terrassenhäuser, die modernes Wohnen mit Naturverbundenheit perfekt vereinen.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft bietet dieses Projekt eine unvergleichliche Panoramalage mit freiem Blick ins Grüne. Hier entstehen drei exklusive Terrassenhäuser, die mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen begeistern.

Ob Single, Paar oder Familie - diese Wohneinheiten sind für Menschen geschaffen, die Design, Komfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau schätzen.

EIN ZUHAUSE FÜR ANSPRUCHSVOLLE

Das Projekt an der Flühstrasse 23 steht für zeitgemässe Architektur, erstklassige Bauqualität und eine idyllische Lage mit optimaler Anbindung. Die harmonische Verbindung von Ruhe, Stil und urbaner Nähe schafft einen Rückzugsort, der Geborgenheit und Freiheit zugleich vermittelt.

Hier treffen architektonische Eleganz, hochwertige Materialien und naturnahe Lebensqualität aufeinander. Ein Ort, an dem Sie sich jeden Tag zu Hause fühlen werden.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, Teil dieses exklusiven Wohnprojekts zu werden, und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Rieden. Modern, stilvoll und einzigartig.



VERKAUFSDOKUMENATION

NEUBAU DREI TERRASSENHÄUSER

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Optimale Besonnung
- Ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahn
- Moderner und hochwertiger Ausbaustandard

DIE TERRASSENHÄUSER EIGNEN SICH:

- für Familien
- für Geniesser
- für Ehepaare
- für Personen mit Affinität zur Natur
- für Personen mit Platzansprüchen

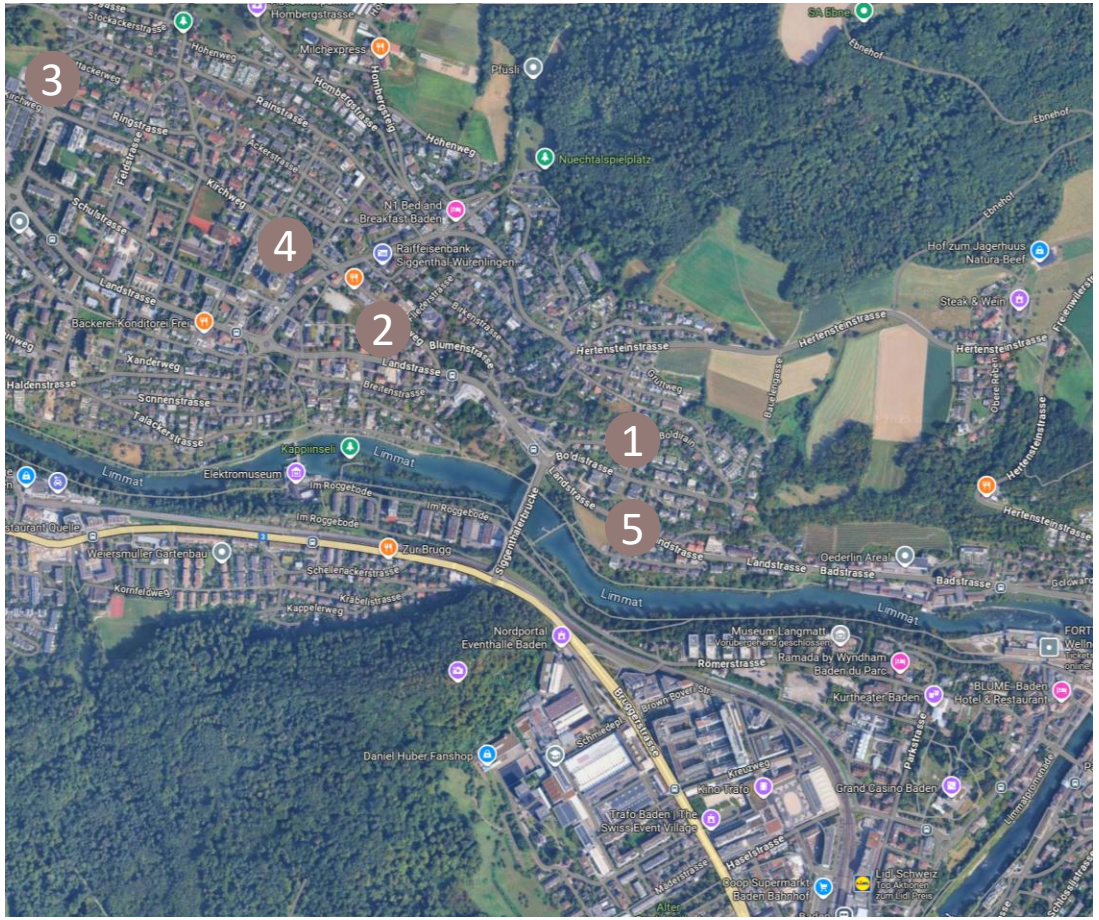






MIKROLAGE

NEUBAU DREI TERRASSENHÄUSER



Die Terrassenwohnungen überzeugen durch ihre erstklassige Mikrolage, die Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit perfekt vereint. In einer Umgebung, die Erholung und Lebensqualität bietet, profitieren Sie gleichzeitig von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe – so entsteht eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und urbanem Komfort.

Legende

1. Lage der Liegenschaft
2. Kindergarten
3. Primar und Sekundarschule
4. Einkaufen
5. Bushaltestelle

MAKROLAGE

NEUBAU DREI TERRASSENHÄUSER

Rieden, ein malerischer Ortsteil von Obersiggenthal im Bezirk Baden, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage in der Limmatschlucht. Die strategische Makrolage verbindet ländliche Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Baden und andere Wirtschaftszentren im Kanton Aargau, wodurch Rieden zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Naturliebhaber wird.

Historisch war Rieden ein bedeutendes Zentrum für die Nutzung der Wasserkraft. Das Kraftwerk Oederlin an der Limmat spielte eine wichtige Rolle in der regionalen Industriegeschichte und prägt noch heute das Ortsbild.

Heute ist Rieden ein begehrter Wohnort für Pendler, die die Nähe zur Stadt Baden schätzen und zugleich die Ruhe des ländlichen Lebens geniessen möchten. Die Gemeinde Obersiggenthal bietet ihren Bewohnern ein aktives Vereinsleben, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

Für Besucher und Neubürger präsentiert sich Rieden als attraktiver Ort, der natürliche Schönheit und gute Erreichbarkeit verbindet. Die Kombination aus idyllischem Dorfleben und urbaner Nähe macht Rieden zu einem idealen Ziel für alle.

Alle Güter des täglichen Bedarfs sind in Rieden/Obersiggenthal erhältlich. In der Gemeinde finden Sie unter anderem:

- Spielgruppe
- Kindergarten
- Primar- und Realschule
- Sportplatz
- Coop
- Denner
- Poststelle
- Fitness
- Restaurant
- Hotel
- Coiffeur
- Arztpraxis
- Tankstelle
- Bushaltestelle

MAKROLAGE

NEUBAU DREI TERRASSENHÄUSER

VERKEHR/AUTO

- Baden ist erreichbar in ca. 6 Minuten
- Wettingen ist erreichbar in ca. 8 Minuten
- Aarau ist erreichbar in ca. 24 Minuten
- Zürich ist erreichbar in ca. 26 Minuten

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Bushaltestelle zu Fuss erreichbar in 4 Minuten.

FREIZEIT UND KULTUR

Rieden/Obersiggenthal verfügt über ein attraktives und lebendiges Vereinsangebot, welches zur Bereicherung des Dorflebens spürbar beiträgt.

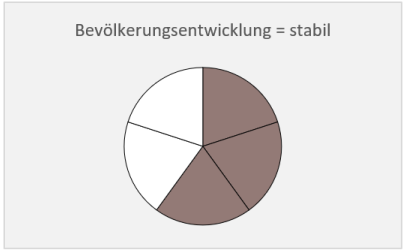
Obersiggenthal: Vereine

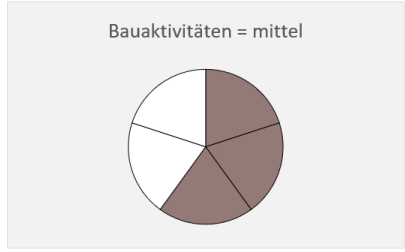
BEVÖLKERUNG

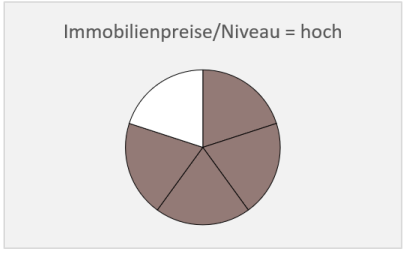
Aktuell zählt die Gemeinde Rieden/Obersiggenthal rund 8’941 Personen.

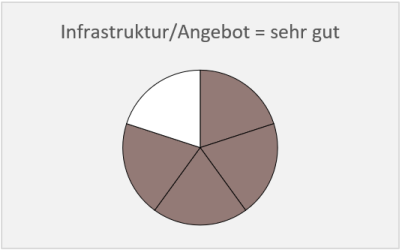
WEITERE INFOS

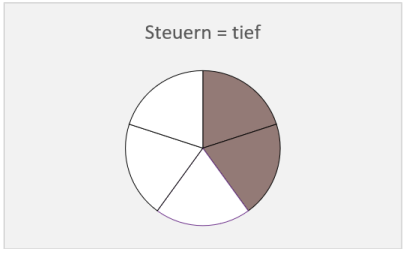
Fläche: 8.36 km²
Bezirk: Baden
Obersiggenthal: Gemeinde Obersiggenthal

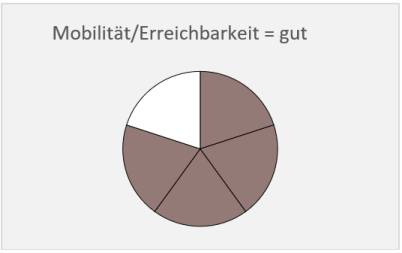












PREISLISTE / VERFÜGBARKEIT

NEUBAU DREI TERRASSENHÄUSER

NR.	PARKPLATZ-NR.	ZIMMER	NETTOWOHNFLÄCHE	KELLER	VERKAUFSPREIS	VERFÜGBARKEIT
Haus A	2 Tiefgaragenparkplatz	4.5	130.75 m²	48.50 m²	CHF 1’910’000	verfügbar
Haus B	2 Tiefgaragenparkplatz	4.5	142.75 m²	44.50 m²	CHF 1’860’000	verfügbar
Haus C	2 Tiefgaragenparkplatz	4.5	143.00 m²	34.50 m²	CHF 1’810’000	verfügbar

Im Verkaufspreis nicht inbegriffen, 2 Tiefgaragenparkplätze für je CHF 40’000.-

KURZBAUBESCHRIEB

NEUBAU DREI TERRASSENHÄUSER

ROHBAU

Fundation als durchgehende armierte Betonplatte. Decken und erdberührte Umfassungswände in Stahlbeton. Umfassungswände der Ebenen 1 bis 6 in Backstein oder Beton, Zwischenwände in den Wohngeschossen in Backstein oder Beton und Wohnungstrennwände in Beton. Einzelstützen aus Stahl oder Beton, Stützmauern aus Beton oder vorfabrizierten Betonwinkelplatten. Treppenläufe und Lichtschächte in Betonelementen, teilweise in Ortbeton. Kanalisation und Werkleitungen gemäss behördlichen Vorgaben und den Anforderungen der zuständigen Werke. Bauplatzinstallationen, Gerüstungen und notwendige Schutzgeländer gemäss geltenden Vorschriften.

FLACHDACH

Hauptdach mit Splitt und Teilflächen mit Photovoltaikmodulen. Aufbau mit Bauzeitabdichtung, Wärmedämmung, Trennlage mit Drainfunktion und zweilagiger Abdichtung mit Bitumendichtungsbahnen. Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachrandabschlüsse, Verkleidungen, Dachfall- und Lüftungsrohre über Dach in Aluminium bzw. CNS.

ELEKTROANLAGEN

Sicherungskasten pro Einheit mit FI-Sicherung. Deckenlampenstellen und Steckdosen in sämtlichen Zimmern, geschaltete Steckdosen im Wohnbereich sowie Multimediaanschlüsse. Anschlüsse für sämtliche Küchen- und Haushaltsgeräte. Aussenbeleuchtung bei Eingang und Terrasse, Bedienung teilweise mit Bewegungsmelder. Elektrische Bedienung der Lamellenstoren und Markisen. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, einbrennlackiert und geräuschgedämpft. Knickarmmarkise bei der Terrasse pro Einheit, ca. 3.0 × 2.5 m. Bedienung elektrisch mit Funk. Farben und Stoffmuster gemäss Farbkonzept.

FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung mit XPS im Erd- und Sockelbereich sowie EPS über Erdreich. Fassadenputz 2 mm mit Netzeinbettung, Sockel mit bituminösem Anstrich und Kapillarschnitt. Aluminiumfensterbänke, Farbe gemäss Farbkonzept. Dämmstärken gemäss Energienachweis, Gestaltung gemäss Fassadenplänen des Architekten.

HEIZUNGSANLAGEN

Erdsonden-Wärmepumpe im Technikraum mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Wärmeverteilung über Heizverteiler und Installationsschächte. Fussbodenheizung in allen Einheiten, aufgeteilt in einzelne Heizkreise mit Raumthermostaten und Einzelmessung pro Einheit. Technik- und Kellerräume sowie Haupteingang und Zugang werden nicht aktiv beheizt.

TORE UND TÜREN

Hauseingangs- und Terrassenwohnungstüren in gedämmtem Aluminium mit 3-fach Verriegelung. Drückergarnituren aus Edelstahl, Farbe gemäss Farbkonzept. Garagentor-Türfüllung mit Streckmetall, Farbe gemäss Farbkonzept.

BAUBESCHRIEB

NEUBAU DREI TERRASSENHÄUSER

SANITÄRAPPARATE

Sanitärapparate weiss. Badewanne mit Handbrause, Duschen mit Glaswand und Rinneneinlauf, Waschtische mit Einlochbatterie und Spiegelschrank mit Beleuchtung sowie Wandklosetts mit Unterputzspülkasten. Badetuchstangen und Handtuchhaken. Waschmaschine und Tumbler pro Einheit. Frostsichere Aussenwasserhähne.

Sanitärbudget CHF 25'000.- Netto inkl. MwSt.

KÜCHE/GARDEROBE

Küchenmöbel mit Fronten und Sichtseiten nach Wahl, Abdeckungen nach Wahl. Einteilung mit Tablaren, Schubladen und Auszügen gemäss Detailplan. Küchengeräte: flächenbündiges Glaskeramikkochfeld, Backofen und Steamer hochliegend, Dampfabzug mit Umluft, Chromstahlspültrog, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach.

Küchen- und Garderobenbudget CHF 35'000.- Netto inkl. MwSt.

BODENBELÄGE

Wohnen, Essen, Küche, Entrée und Nasszellen mit keramischen Plattenbelägen. Schlafräume mit Parkett. Richtpreis für Platten- und Holzbeläge CHF 120.–/m² netto inkl. 8.1 % MwSt., fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten und Sockel.

FENSTER

Holz-Metallfenster mit 3-facher Isolierverglasung, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept. Fenster teilweise festverglast, Fensterflügel mit Drehkippbeschlag. Einteilung gemäss Fassadenplänen des Architekten.

WANDBELÄGE

Wände in Backstein und Beton mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1.5 mm. Decken mit Weissputz Q3, weiss gestrichen. Fenstersimse mit Weissputz und abwaschbarer Farbe. Eine eingelassene Vorhangschiene pro Raum. Wandplatten fertig verlegt CHF 120.–/m² netto inkl. 8.1 % MwSt., inklusive Nebenarbeiten wie Abdeckarbeiten und Kittfugen. Ausgenommen Treppenhaus, Zugang, Technik- und Kellerräume.

SCHREINERARBEITEN

Zimmertüren mit weiss gestrichenen Stahlzargen und Türblättern mit CPL-Oberfläche, Dekor und Türdrücker gemäss Standardsortiment. Garderoben gemäss Planunterlagen, Fronten kunstharzbelegt, Innenausbau und Tablare weiss beschichtet, Türen mit Anschlagdämpfer.

UMGEBUNG

Hauszugänge und Aussenabstellplätze mit Zementverbundsteinen, inklusive Abschlüssen und Entwässerung. Humusierung, Rasenansaat, Bepflanzung und Stützmauern gemäss Umgebungskonzept. Grab- und Kanalisationsarbeiten gemäss Projekt. Gartenanlage hinter dem Haus mit Zementverbundsteinen, Treppen und Sitzplätzen optional. Allfällige Anpassungen bleiben vorbehalten.



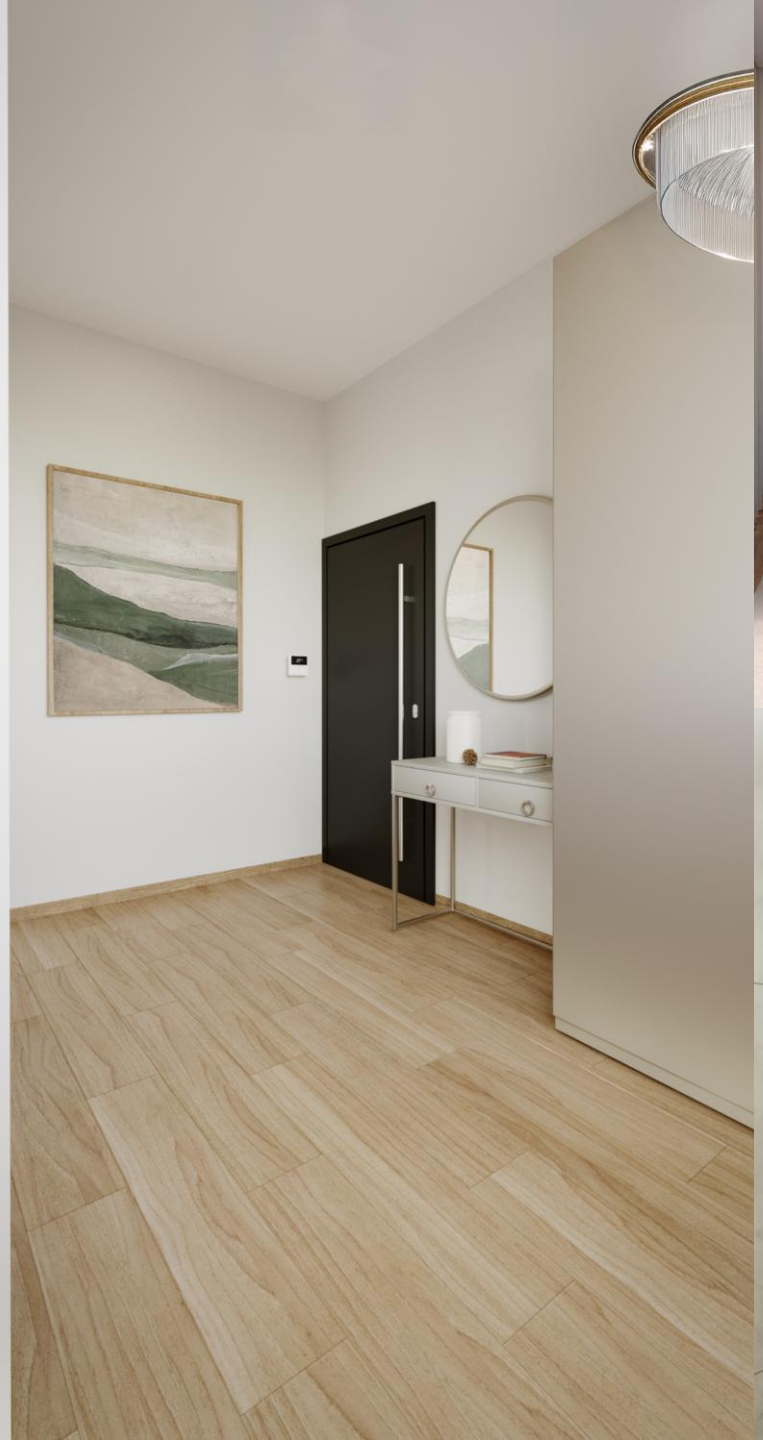






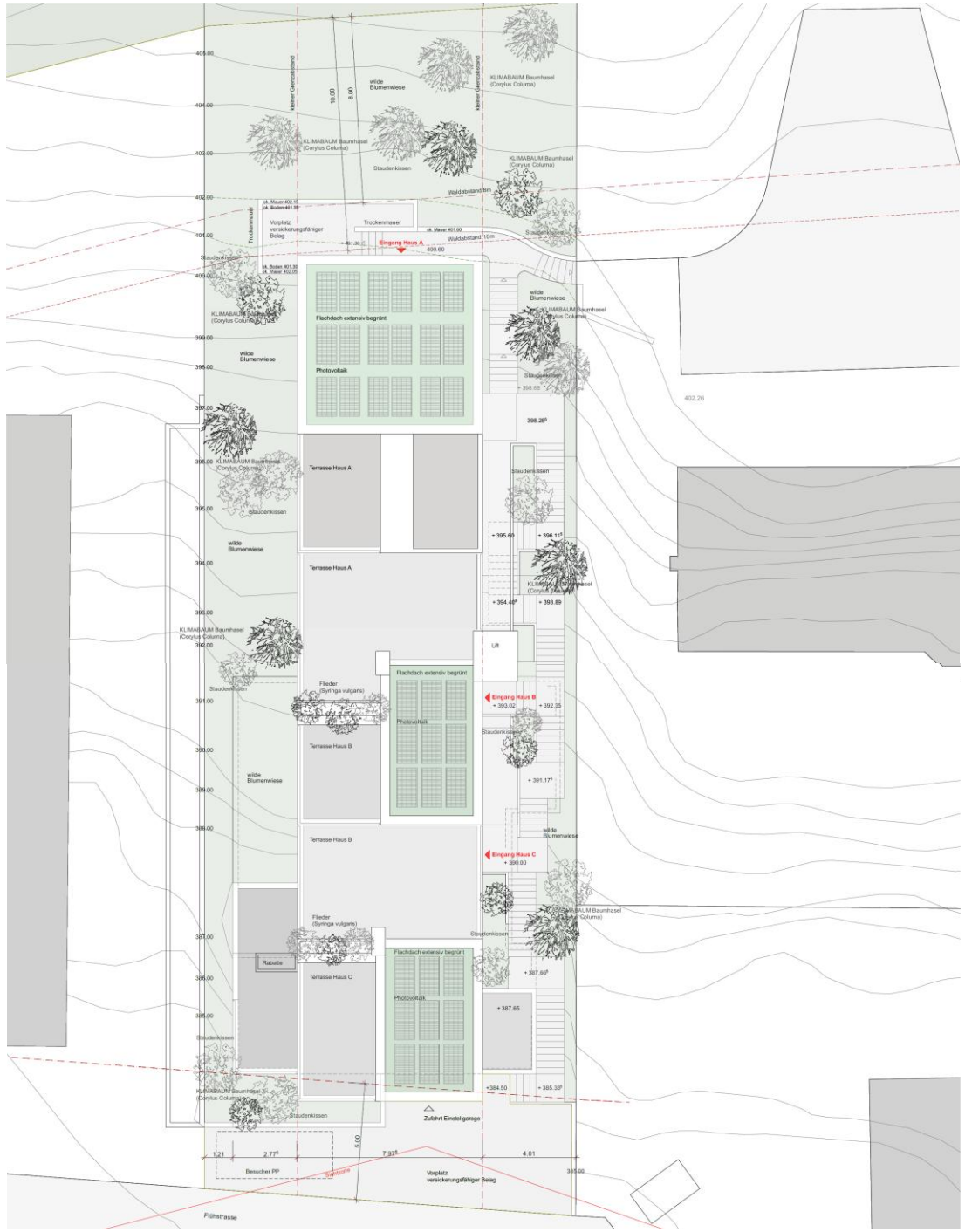








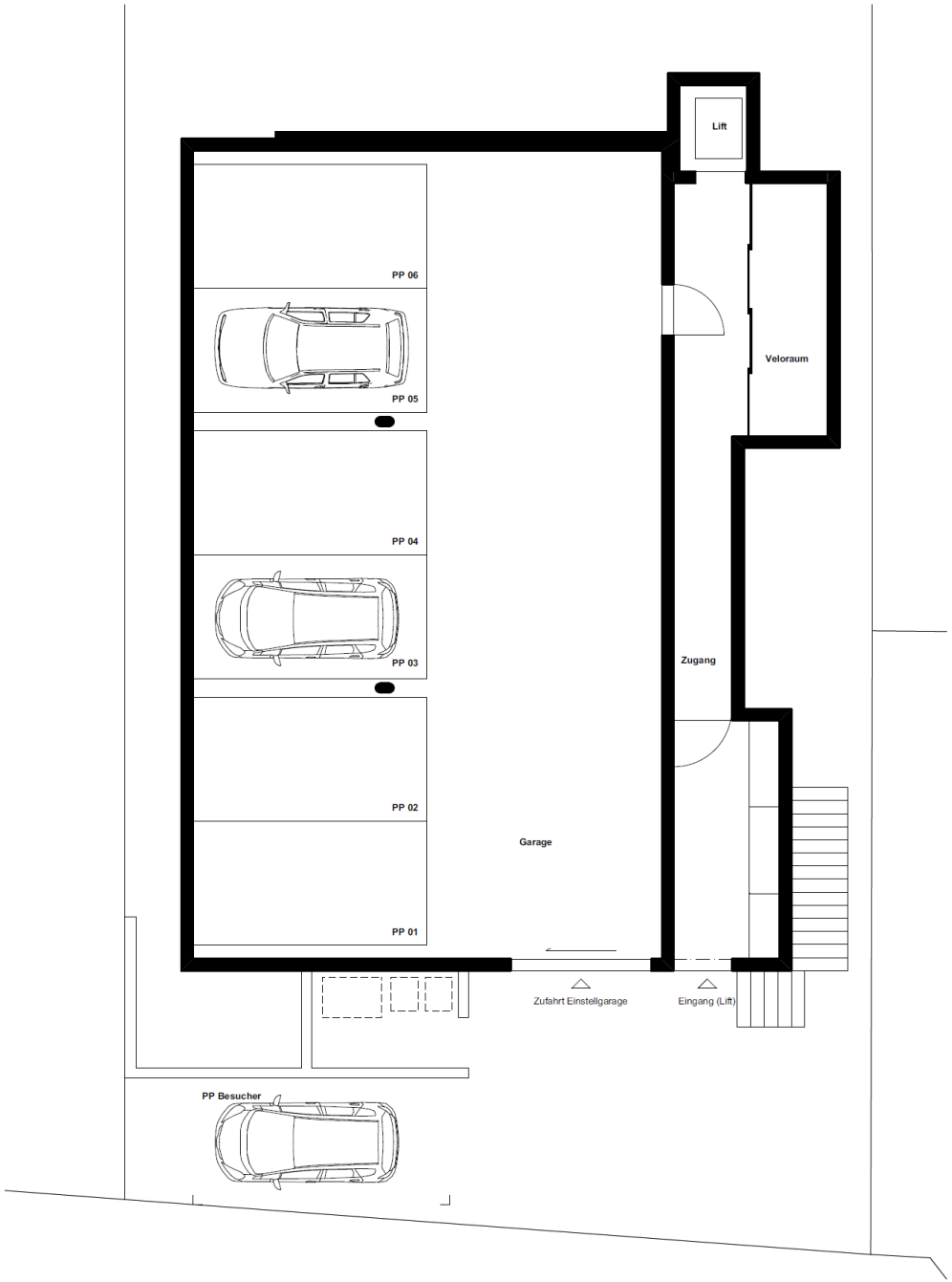




UMGEBUNGSPLAN

VERKAUFSDOKUMENTATION

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung

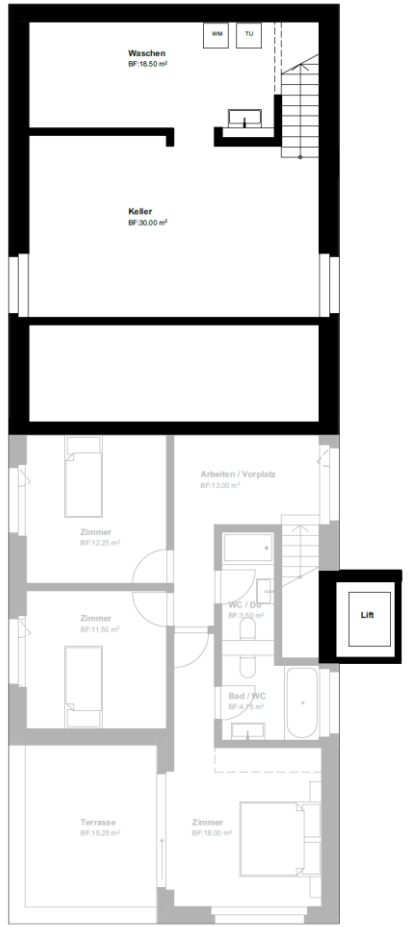


GARAGE / EINGANG

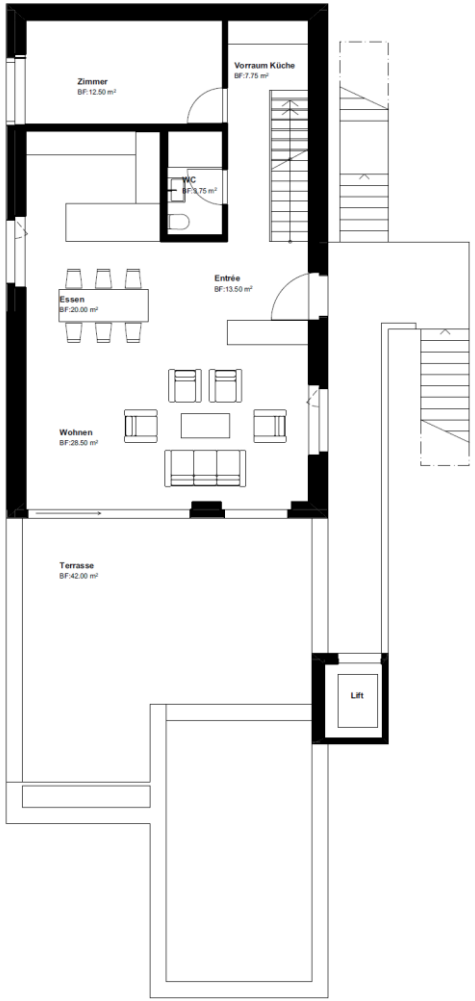
VERKAUFSDOKUMENTATION

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung

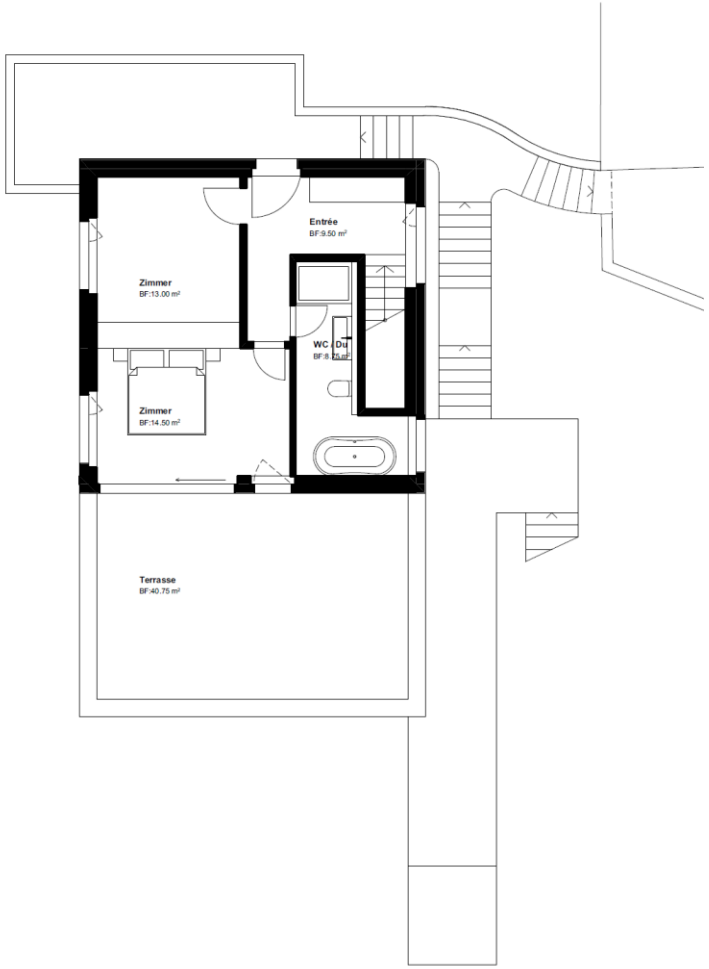
GRUNDRISS HAUS A



Haus A, Untergeschoss



Haus A, Erdgeschoss



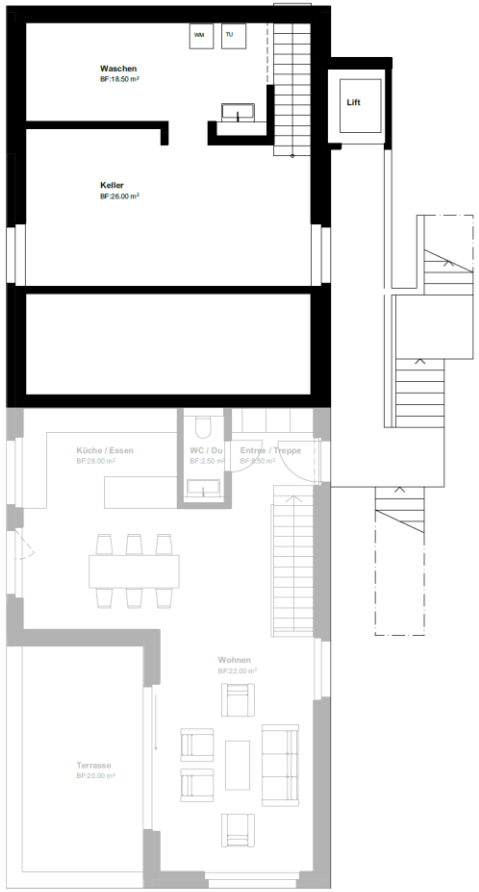
Haus A, Obergeschoss

Nettowohnfläche 130.75 m²
Keller 48.50 m²
2 Tiefgaragenparkplatz

VERKAUFSDOKUMENTATION

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung

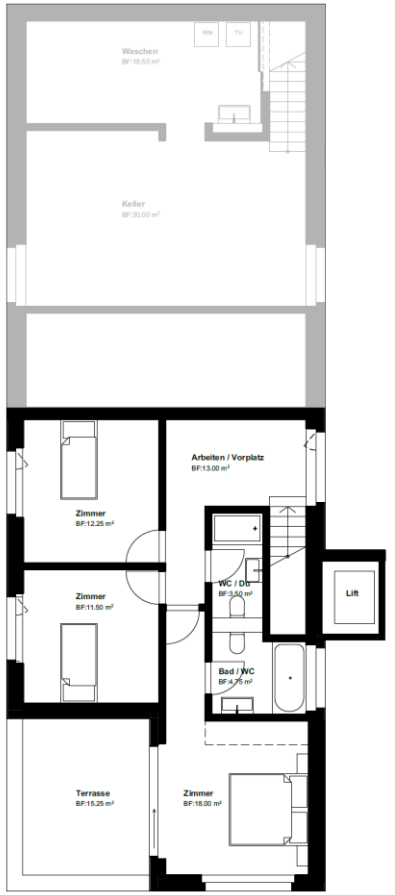
GRUNDRISS HAUS B



Haus B, Untergeschoss



Haus B, Erdgeschoss

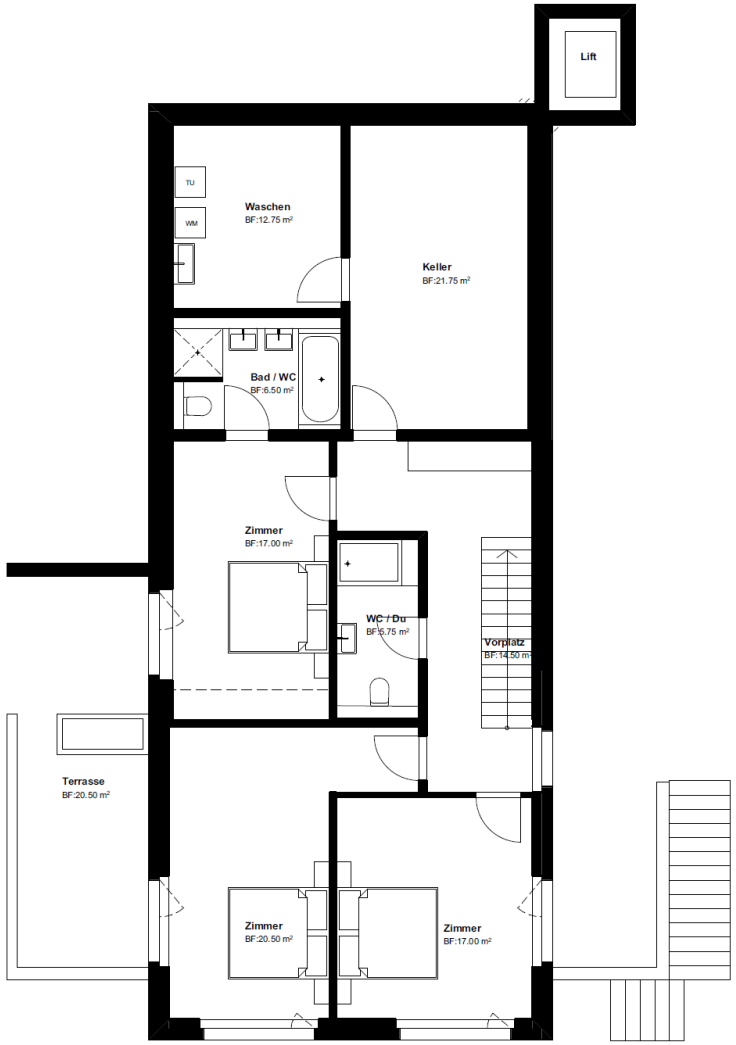


Haus B, Obergeschoss

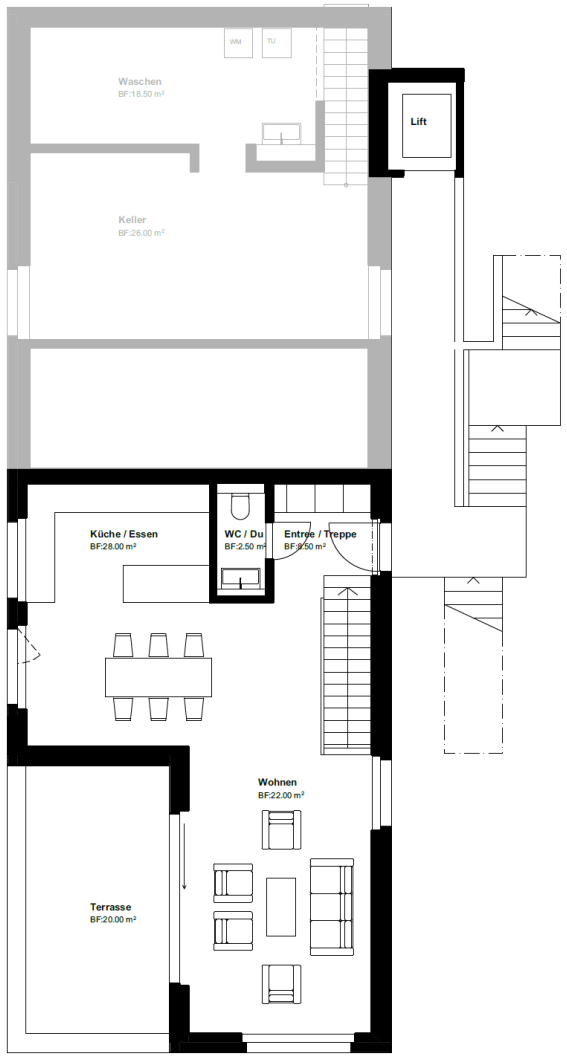
Nettowohnfläche 142.75 m²
Keller 44.50 m²
2 Tiefgaragenparkplatz

VERKAUFSDOKUMENTATION

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung



Haus C, Erdgeschoss



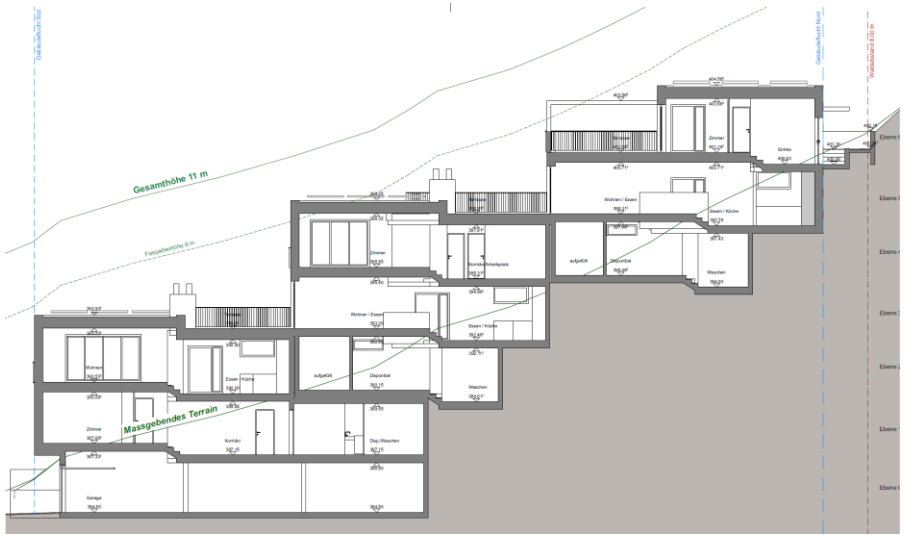
Haus C, Obergeschoss

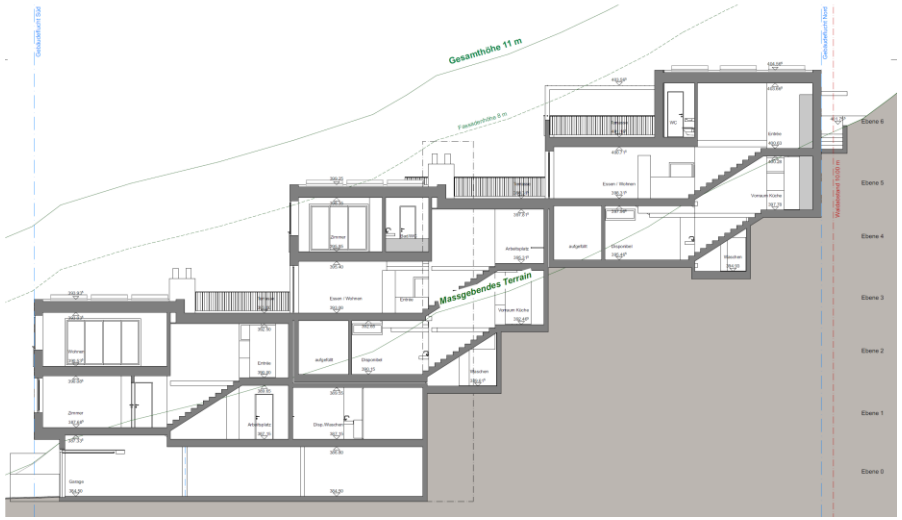
GRUNDRISS HAUS C

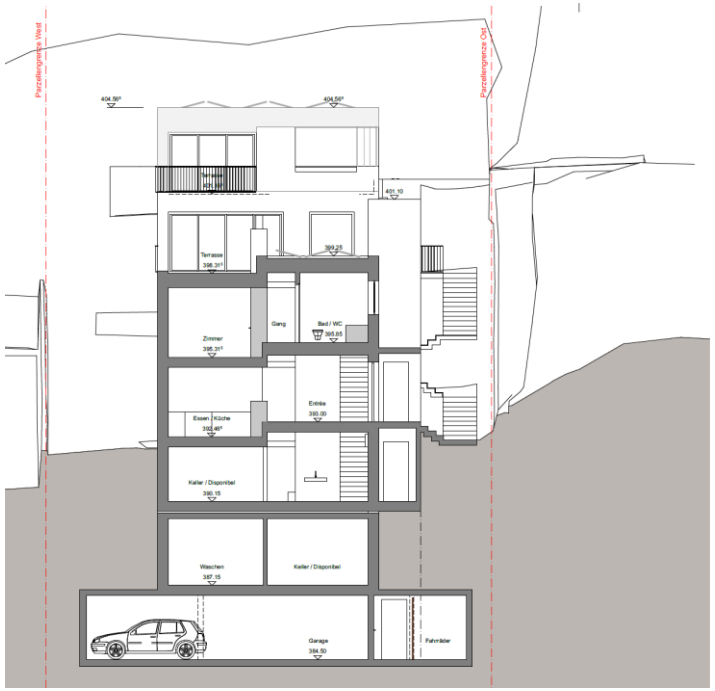
Nettowohnfläche 143.00 m²
Keller 34.50 m²
2 Tiefgaragenparkplatz

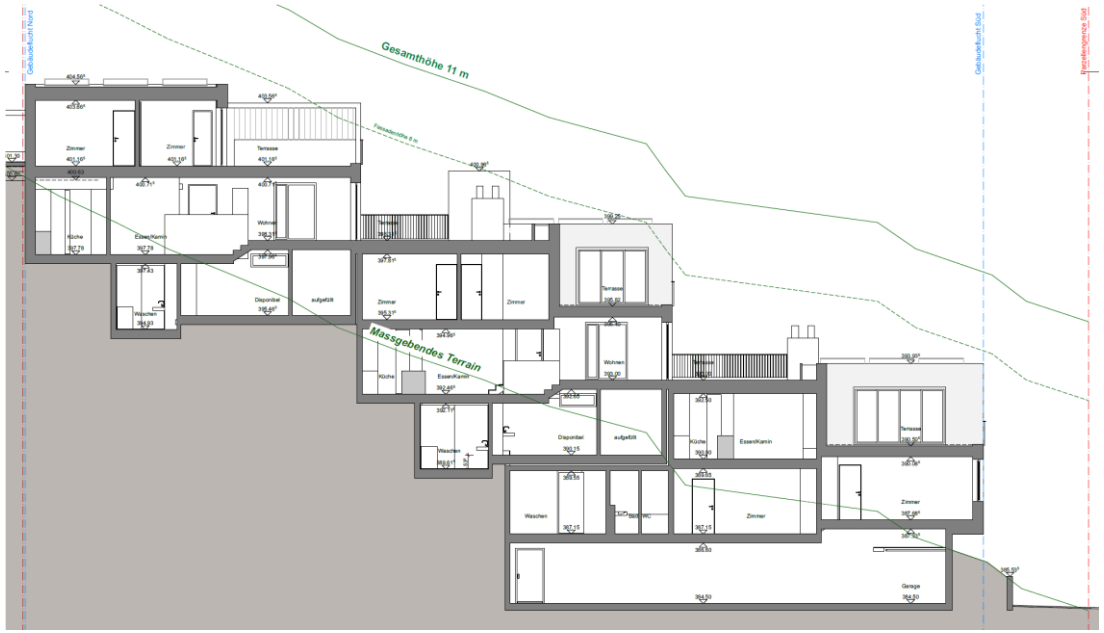
VERKAUFSDOKUMENTATION

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung





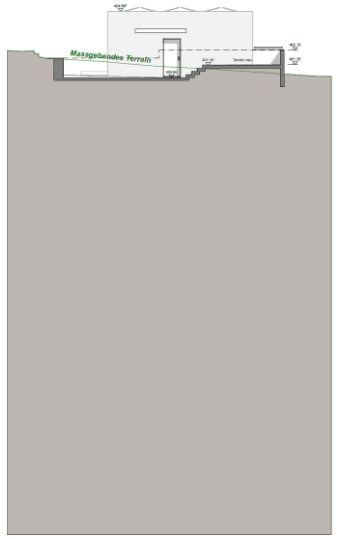




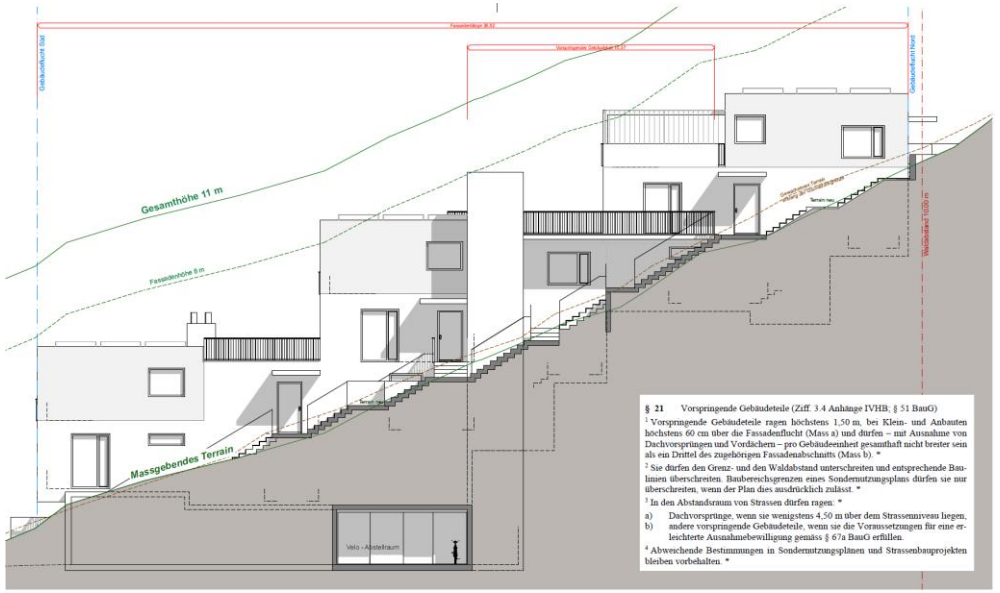
SCHNITTE

VERKAUFSDOKUMENTATION

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung



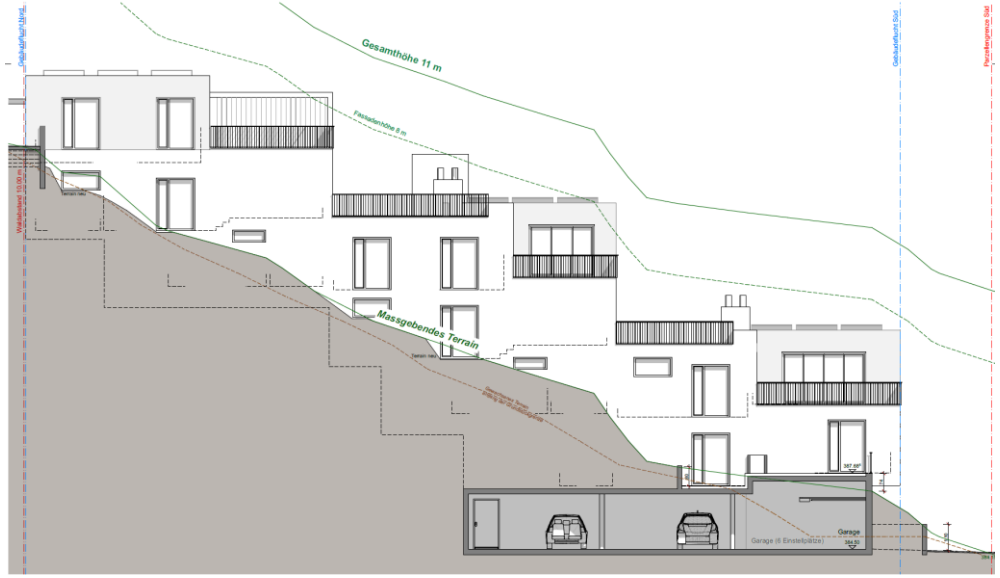
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

ANSICHTEN

VERKAUFSDOKUMENTATION

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung

VERKAUFSMODALITÄTEN

BEMERKUNG

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Änderung vorbehalten. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch.

KAUFVERTRAG

Handänderungskosten (Notariat und Grundbuch): Käufer und Verkäuferschaft je zur Hälfte

RESERVATION

CHF 50’000.-

ANTRITT

Nach Vereinbarung

WIR SIND FÜR SIE DA:



Rafael Franzi
Geschäftsführer

Tel: 062 721 39 22
Mobil: 079 574 76 64
rf@franzi-immobilien.ch

Franzi AG
Immobilienentwicklung & Vermarktung

Weitere Informationen:
Sie finden dieses sehr interessante Objekt auch auf unserer Projekt-Homepage:
www.terra-rieden.ch