

LEBEN DIREKT AM RHEIN IN RHEINHEIM GRENZNAH ZU BAD ZURZACH-CH  
WERDEN 11 SEHR SCHÖNE GROSSZÜGIGE WOHNUNGEN AN SEHR SONNIGE,  
RUHIGE LAGE ZUM VERKAUF ANGEBOTEN  
**BAUSTART AB 2023**

**Verkauf;**

**Firma Casa Line GmbH- Herr Russo 078/822 35 75 [russo@casaline.ch](mailto:russo@casaline.ch)**



## Erholung

Rheinheim in Küssaberg bietet alles für die perfekte Erholung:

Wandern, Angeln, Laufen, Biken, Reiten, Schwimmen, Tennis und vieles mehr. Kilometerlange Wege führen durch ruhige Wälder, Joggen entlang von gelben Sonnenblumenfelder direkt am Rhein des Hochrheins.

## Sehr Attraktives Wohngebiet

Aufgrund der sehr guten Wohnqualität siedeln sich junge Familien gerne in Küssaberg an, so dass die Gemeindeeinwohnerzahl ständig wächst.

## Natürlich Urlaub in Küssaberg

Das Feriengebiet Küssaberg gilt als Geheimtipp. Es liegt im sonnigen Hochrheintal an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes, genau an der Schweizer Grenze Bad Zurzach, dass heißt also: in zwei Ländern gleichzeitig Urlaub machen!

## Sport

Viele Vereine sorgen in Küssaberg für die nötige körperliche und geistige Abwechslung. Vergnügen Sie sich in einem Sportverein oder engagieren Sie sich in kreativen oder sozialen Organisationen. Stöbern Sie sich doch einfach mal durch unsere vollständige Auflistung aller Vereine und Organisationen!

## Thermalbad Bad Zurzach

Direkt gegenüber des Dorfes Rheinheim befindet sich das bekannte Thermalbad Bad Zurzach. Das heilsame Thermalwasser sprudelt aus 1000m Tiefe an die Oberfläche. Indikationen: Alle Rheumaerkrankungen, Abnutzungserscheinungen an Wirbelsäule, Gelenken und Weichteilen, Bewegungs- und Zirkulationsstörungen, Durchblutungsstörungen u.a.

## Für die Kleinsten

In vier Kindergärten (Dangstetten, Kadelburg und Rheinheim sowie Waldkindergarten in Bechtersbohl) werden die Kleinsten der Gemeinde von geschultem Personal betreut.



## ENTFERNUNGEN

- Schule GMS in Rheinheim 5 Gehmin./ 5 Automin.
- Kinderkarten in Rheinheim 5 Gehmin./ 5 Automin.
- Einkaufsmöglichkeiten 5 Gehmin./ 5 Automin.
- Pizzeria – Restaurant 5 Gehmin./ 5 Automin.
- Apotheke 5 Automin.
- Spielplatz Rheinheim 5 Gehmin.
- Skaterplatz Rheinheim 5 Gehmin.
- Schwimmbad Bad Zurzach 15 Gehmin.
- Apotheke 7 Gehmin.
- Arzt 8 Gehmin.
- Städte Waldshut-Tiengen 10 Automin.
- Minigolf 10 Gehmin.

**Flughafen Zürich-Kloten (Schweiz)**  
(ca. 1/2 Std. von Küssaberg entfernt)

**Flughafen Basel-Mulhouse (Schweiz)**  
(ca. 1 1/4 Std. von Küssaberg entfernt)



gettyimages  
Jetlinerimages

gettyimages  
BeckhausP 3

## Ansicht Ost



## Ansicht Süd



## Ansicht Süd / Ost



## Ansicht West



# Ansicht Nord



**ALLE WOHNUNGEN HABEN BLICK AUF DEN RHEIN**



**BLICK AUF BESTAND v. RHEIN**



**TERRASSENBLICK a. d. RHEIN**



**BLICK v. UG a. d. RHEIN**



**BLICK a. d. NEUBAU v. SÜD/OST**

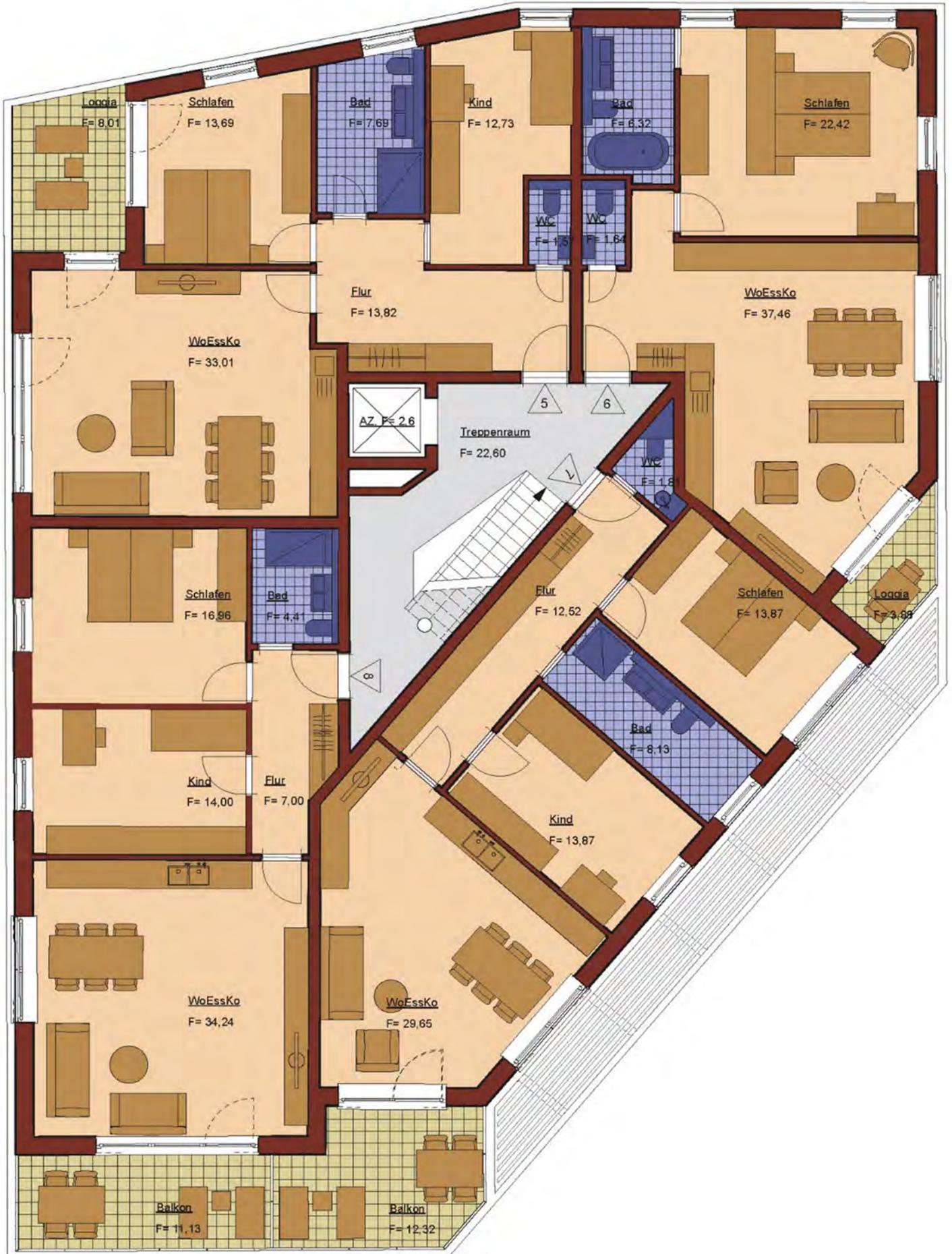
# Tiefgarage mit Doppelparker / UG 4.5 Zimmer Wohnung mit Grundstück



# EG-Wohnungen 2 x 2.5 mit Grundstückanteil / 2 x 3.5 Zimmer



## OG-Wohnungen 3 x 3.5 / 1 x 2.5 Zimmer



## DG-Wohnungen mit großzügiger Terrasse 1 x 3.5 - 1 x 4.5 Zimmer





## Doppelparker ein Luxus wo wir anbieten, für mehr Sicherheit



- Sicher geparkt, auch auf engstem Raum
- Das Funktionsprinzip basiert grundsätzlich auf einer steuerbaren Plattform – ähnlich wie bei einer Hebebühne, die wir aus den Autowerkstätten kennen.
- Das Fahrzeug parkt dabei auf der oberen Etage, während das zweite Auto darunter abgestellt wird. Mithilfe einer Steuereinheit können Sie den Doppelparker bedienen und entscheiden, welches Fahrzeug Sie gerade verwenden möchten.





## Lebensräume & Lebensträume aus Holz gestalten, in dieser kostbaren Zeit natürlich nachhaltig.

Fluck Holzbau baut keine 08/15 Holzhäuser von der Stange.

Wir sind vielmehr Berater und Begleiter, um **individuelle Wohnräume und Arbeitsräume aus Holz** zu realisieren. Ob Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, Industrie- und Gewerbebauten oder Anbauten und Aufstockungen in Holzbauweise.

Wenn's ums individuelle Holzhaus geht, können Sie auf uns bauen. Immer nach Maß. Und immer in **exzellenter Handwerksqualität** mit Rohstoffen und Produkten aus der Region. Versprochen!

*Ihr  
Florian Fluck*





## RHEINHEIM - Kurzbaubeschrieb, Budgetpositionen, Baukosten

- Tiefgarage Aussenwände, Bodenplatte und Decke in Stahlbeton
- Kellergeschoss Aussenwände, Bodenplatte und Decke in Stahlbeton
- Innenwände in Stahlbeton
- Kellerdecke aus Beton inkl. Abdichtung und notwendige Schutzschichten
- Geschossdecken Stahlbetondecken oder Holzdecken mit schwimmendem Bodenaufbau
- Innenwände, Aussenwände über Terrain Holzständerbauweise, entsprechend den statischen Anforderungen, teilweise mit Stahlkonstruktionen unterstützt oder gleichwertiger Bauweise in konventioneller Bauweise

## Wohngesunder Holzbau

- Aussenwände in atmungsaktiver diffusionsoffener Holzrahmenbauweise
- Innenwände in Holzrahmenbauweise
- Dämmung mit nachhaltiger Zellulose
- Als Geschossdecke über dem Erdgeschoss wird eine sichtbare Brettsperrholzdecke inkl. ausreichenden Schallschutz bzw. Betonverbund-Decke auf der EG Decke montiert
- Carport & Fahrradraum laut Planung mit Flachdach

## Fassade & Fenster

- Verkleidung Aussendämmung nach ENEC & KfW EH 55 EE und Energiegesetz, senkrechte Weißtannen-Holzverschalung
- Ausführung als Holzfassade, Farbkonzept nach Planung und Visualisierungen
- Verschattung durch elektrisch betriebene Raffstoren aus Aluminium
- Hochwertige Kunststoffenster, Aussenfolierung der Fenster nach Farbkonzept
- 3-fach Isolierverglasung nach ENEC und Energiegesetz
- In den nicht gefliesten Räumen wird eine Massivholz- oder Werzalitfensterbank eingebaut
- In jeder Wohnung ist eine hochwertige grosszügige Hebe-Schiebetüre zur Terrasse enthalten (siehe auch Planung)

## Terrassen und Dach

- Flachdachkonstruktion inkl. Titanzinkabschlüsse
- Das Holz-Terrassendeck besteht aus naturbelassenen, gehobelten und witterungsresistenten Holzdielen aus heimischer Robinie
- Balkongeländer: Flachstahlgeländer mit Handlauf 10/40 mm, feuerverzinkt und farblich beschichtet nach Farbkonzept



## Treppe

- Natursteinbeläge auf Treppe vom UG ins DG.
- Betontreppe von UG bis DG, Treppenstufen mit oberseitigem Granitbelag, Padang dunkel
- Das Treppenabschlussgeländer wird als Flachstahlgeländer ausgeführt

## Installationen

- Heizung Wärmeerzeugung inkl. Warmwasseraufbereitung Luft-WP eines namhaften Herstellers
- Fussbodenheizung mit elektronischer Regelung. Die Temperaturen können mit Einzelraumthermostaten geregelt werden
- Entspricht energetisch den neuesten Vorschriften und Standards mit guter Wärmedämmung
- Die Elektroinstallationen werden ab dem Hausanschluss verlegt. Alle Installationen in den Wohnräumen werden im Unterputz installiert. Im Untergeschoss werden Installationen Aufputz installiert
- Elektroinstallationen Unterverteilung mit Netztrennschaltung in den Steigzonen, pro Haus 20 Deckenspots, eine Lampenstelle in Kellerräumen, Schalter und 3-Fach-Steckdose, Multimediaverkabelung im gesamten Haus, Sprechstelle Hauseingang, Sonneriedrucker, Sitzplätze, Balkone, Terrassen mit Lampenstelle und Steckdosen
- Beleuchtung innen Grundbeleuchtung im Untergeschoss, Treppenhaus, Korridor, Bad/WC gemäss Elektro-Projekt
- Beleuchtung aussen Grundbeleuchtung gemäss Elektro-Projekt

## Innenausbau

- Bäder mit hochwertigen Oberflächen und modernsten Apparaten und Armaturen ausgestattet:

### Bad / WC | Wohnungen:

- 1 Doppelwaschtisch komplett mit Einhebelmischer
- Bodengleich geflieste Dusche 100x120 cm mit Einhandhebelmischer sowie Brausegarnitur
- Wandhängendes Tiefspül-WC komplett mit einem Geberit UP- Spülkasten

### WC / Dusche | Wohnungen:

- 1 Stück Handwaschbecken komplett mit Einhebelmischer
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC komplett mit Geberit UP-Spülkasten



### Bad / WC | Wohnungen:

- 1 Doppelwaschtisch komplett mit Einhebelmischer
  - Bodengleich geflieste Dusche 100x120 cm mit Einhandhebelmischer sowie Brausegarnitur
  - Wandhängendes Tiefspül-WC komplett mit einem Geberit UP- Spülkasten
- Küche und Bäder mit hochwertigen Oberflächen und modernsten Apparaten und Armaturen ausgestattet, Grundauswahl für Küche und Bäder können den Wünschen gemäss Budget angepasst werden
  - In der Einbauküche grundsätzlich enthalten sind:
    - Küchenkorpus der Firma Schüller Küchen KG, Softeinzug absolut hochwertig
    - Front matt lackiert mit Griffleisten
    - Arbeitsplatte Schichtstoff
    - Theke Massiv Eiche mit Baumkante
    - Dunstabzugshaube nach Bemusterung
    - Backofen Bosch oder Miele
    - Kochfeld Bosch oder Miele mit integriertem Abzug
    - Spülmaschine Miele mit Besteckschublade
    - Kühl.- Gefrierkombination Bosch
    - Spüle in Schwarz oder Edelstahl
    - Armatur mit Auszug
    - Müllex Müllsystem (35 Liter)
    - Beleuchtung unter den Hängeschränken
    - Schubladen in der Insel inkl. Besteckeinsatz
    - Ohne Stühle
  - Wohnungsabschlusstüren Vollholztüren mit 3-Punkt-Sicherheitsschloss, Wärmedämmung gemäss SIA 380/1 und Energiegesetz
  - Zimmertüren Zargen, Röhrentüren, Oberfläche beschichtet mit Folierung
  - Kellertüren im Untergeschoss Stahlzargen Türen oder Rahmentüren
  - Treppenhaus wird gefliesst
  - Bodenbeläge keramische Platten oder Holzboden gemäss Budget und Ihren Wünschen
  - Wandbeläge Wohnräume: Mineralischer Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Abrieb, Körnung etwa 1.0mm bis 1.5mm
  - Nasszellen: teilweise keramische Beläge gemäss Budget
  - Decken/ Wände Kellerräume unverputzt, deckend gespachtelt und beschichtet mit Dispersionsfarbe
  - Wohnräume: Weissputz
  - Briefkasten



## Umgebung

- Beläge Betonplatten
- Privatstrasse und Einfahrt mit Verbundsteinen
- Zufahrten mit versickerungsfähigem Verbundstein
- Pflanzungen: Pflanzenbudget/Umgebungsplan nach Absprache
- Humusarbeiten/Rasensaat/2 Bäume/Zuwege mit Steinplatten/Einfahrt und Terrasse

## Allgemeines

- Aufzugsanlage vom UG bis ins DG, Hersteller: Kone
- Vorbehalte, Änderungen zum vorliegenden Baubeschrieb, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten.
- Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.
- Tragende Wände und Steigzonen können nicht verschoben werden. Die baubewilligte, architektonische Gesamtgestaltung kann nicht verändert werden.

## Budgetbeträge

- Küche: Listenpreis € 25'000.-
- Bodenbeläge Keramik inkl. Sockel, Materialien, Verlegung Listenpreis € 120.-/m<sup>2</sup>
- Bodenbeläge Keramik im UG inkl. Sockel, Materialien, Verlegung  
Listenpreis € 80.-/m<sup>2</sup>
- Bodenbeläge Parkett inkl. Sockel, Materialien, Verlegung Listenpreis € 100.-/m<sup>2</sup>

*Die Preise der Bodenbeläge verstehen sich fertig verlegt einschliesslich Nebenarbeiten und Sockel.*



## Ausbau

- Optionen: Ihre Ideen und allfällige Projektänderungen können ohne weiteres berücksichtigt werden – gemeinsam planen wir nach Ihren Wünschen.
- Projekt- und Preisänderungen: Abweichungen und Änderungen der Bauausführung gegenüber den dargestellten Abbildungen, Illustrationen und Zeichnungen wie auch Preisänderungen bleiben vorbehalten und berechtigen nicht zur Geltendmachung von Ansprüchen.



Fluck Küchengestaltung



## Fluck Bodengestaltung



## Fluck Badgestaltung



**Fluck Badgestaltung**







**Fluck Terrassen- Balkonbodengestaltung**

