

Wohnen mit Rheinblick – zentral und ruhig

Vivre avec vue sur le Rhin – central et calme

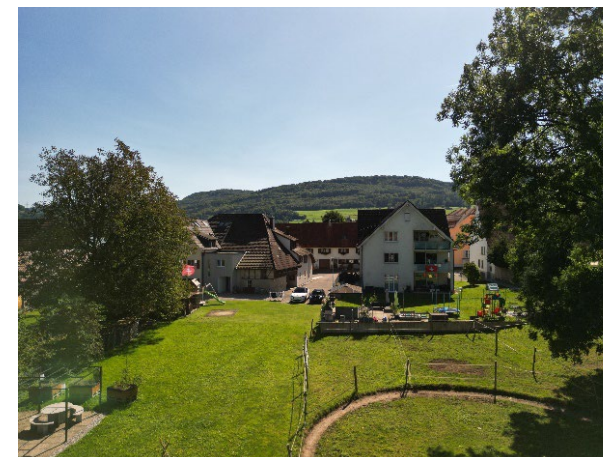
Rhine view living – central and peaceful



Modernes Mehrfamilienhaus ■ Unterdorfstrasse 20-1, 4232 Wallbach

INHALT

Fakten im Überblick	3
Objekt und Lage, Highlights der Wohnungen.....	4
Wallbach.....	5
Beschreibung	6-10
Grundrisse.....	11-17
Bildergalerie.....	18
Kontakt / Über uns.....	19



FAKTEN IM ÜBERBLICK

Mehrfamilienhaus	Unterdorfstrasse 20-1, 4323 Wallbach		
Bauherrschaft	Bau1559 GmbH	Objekt-Nummer	PH1-243
Baujahr	2025	Zustand	Neu / Erstbezug Juli 2026

Wohnungen		Nettowohnfläche (m ²)	Preise CHF inkl. 1 Garagenplatz
3 ½ Wohnung Ost mit Rheinblick	EG – Gartenwohnung mit Privatgarten	85.1	Verkauft
4 ½ Wohnung West mit Blick ins Grüne	EG – Gartenwohnung mit Privatgarten	126.9	Verkauft
3 ½ Wohnung Ost mit Rheinblick	1. Obergeschoss mit Balkon	85.1	Verkauft
4 ½ Wohnung West mit Blick ins Grüne	1. Obergeschoss mit Balkon	126.9	Verkauft
4 ½ Maisonette mit Rheinblick	2. & 3. Obergeschoss mit Balkon	89.3	Reserviert
5 ½-6 ½ Maisonette West mit Rheinblick*	2. & 3. Obergeschoss mit Balkon	154.9	1'280'000.--
Einstellhalle	9 Plätze + 1 Behindertenparkplatz	Zusätzlicher Platz	40'000.-- / 42'000.--
Kellerabteile	6, pro Wohnung 1 Abteil inklusive		
Heizungsart	Wärmepumpe / Photovoltaik		

* Das grosse Zimmer im Obergeschoss kann in 2 Zimmer aufgeteilt werden, Anschlüsse für ein Badezimmer vorhanden

OBJEKT UND LAGE

Nur wenige Schritte vom Rhein entfernt entsteht an der ruhig gelegenen Unterdorfstrasse, im Herzen der Gemeinde Wallbach, ein hochwertiger Neubau. Das Mehrfamilienhaus profitiert von der sonnigen **Südausrichtung** des Bauplatzes und bietet dadurch ganzjährig natürliches Licht.

Ein attraktiver Mix aus **sechs grosszügigen und lichtdurchfluteten 3,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen** spricht unterschiedliche Lebensbedürfnisse an. Die offen gestalteten Wohn- und Essbereiche, kombiniert mit modernen Küchen und **grossen gedeckten Balkonen** oder **Sitzplatz mit privatem Gartenanteil**, schaffen ein starkes Raumgefühl mit direktem Bezug zur Natur. Raumhöhen bis zu 2,60 m unterstreichen das grosszügige Wohnambiente.

In der **Tiefgarage** stehen zeitgemässe Parkiermöglichkeiten für Autos, Velos und Cargo Bikes zur Verfügung. Die Umgebung wird mit **einheimischen Bäumen und Sträuchern** naturnah und biodivers gestaltet – ein ökologisch wertvoller Freiraum, der sowohl Mensch als auch Tier zugutekommt.

HIGHLIGHTS DER WOHNUNGEN

- **Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Hochwertige Küche** mit modernen Geräten
- Zwei **moderne Bäder** für Komfort und Flexibilität, teilweise en suite
- Praktisches **Réduit** für Haushaltsutensilien oder Vorräte
- **Einbauschränke** im Eingangsbereich
- **Holz/Aluminium-Fenster** mit elektrischen Lamellenstoren
- Sonniger **Sitzplatz mit Garten zur alleinigen Benutzung** oder **gedeckter Balkon**
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Veloabstellplatz** in der Einstellhalle



WALLBACH

Die **aargauische Gemeinde Wallbach** - idyllisch am Ufer des Rheins gelegen - **ist ein lebendiges Fricktaler Dorf** mit hoher Wohnqualität. Das einstige **Fischer- und Flösserdorf** liegt malerisch eingebettet zwischen dem Rhein und einem bewaldeten Hügelzug – **abseits der Hauptverkehrsstrassen**, aber dennoch gut angebunden.

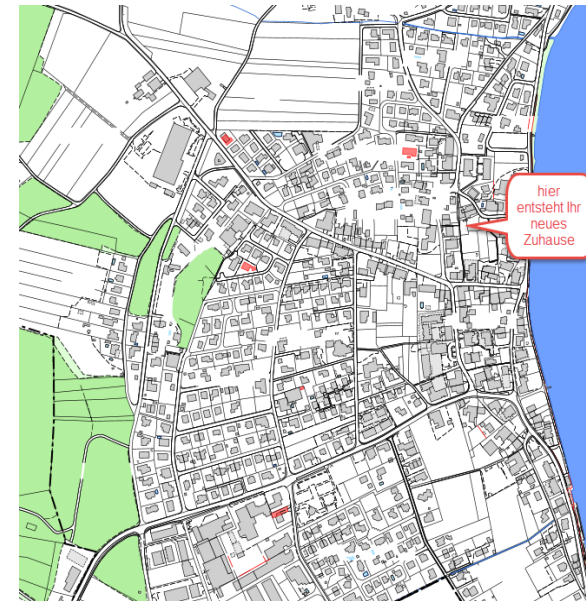
Hier wohnen Sie **zentral und doch naturnah**. Ob auf der landwirtschaftlich genutzten Hochebene, entlang des Rheins oder durch die nahegelegenen Wälder: **Wander- und Velowege, Badeplätze fast vor der Haustüre** sowie **Grillstellen** in der Natur bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit.

Beinahe **dreissig aktive Dorfvereine** prägen das soziale Leben in Wallbach und stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Für Veranstaltungen stehen ein schönes mietbares **Waldhaus**, ein **Gemeindesaal** sowie eine moderne **Mehrzweckhalle mit Bühne** zur Verfügung.

Kindergarten und Primarschule sind in rund **acht Minuten zu Fuss** erreichbar. Bereits ab dem Kindergartenalter profitieren Familien von einem **Betreuungsangebot mit Mittagstisch**.

Für den täglichen Einkauf steht im Dorfein **Volg-Laden** zur Verfügung. Grössere Einkaufszentren in **Stein oder Möhlin** erreichen Sie in rund 9 Autominuten. Die **Autobahnanschlüsse in Eiken oder Rheinfelden** sind **11–15 Minuten** entfernt. Auch die **Bahnhöfe in Mumpf und Möhlin** sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Neben hoher Wohnqualität punktet Wallbach mit einem **attraktiven Steuerfuss von 95%** – deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt.



BESCHREIBUNG

Modernste Materialien, komfortabler Ausbau... auch die inneren Werte stimmen

KONSTRUKTION

Das Haus entsteht in **Massivbauweise** aus Backstein und Beton – ein Garant für **sehr guten Schallschutz**. Eine **solide 20 cm starke Aussendämmung** sorgt für Energieeffizienz und trägt in den Sommermonaten zu einem **angenehmen Raumklima ohne Überhitzung** bei.

Die **Heizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe**, die in Kombination mit einer **Photovoltaik-Anlage** nicht nur nachhaltig, sondern auch wirtschaftlich überzeugt. Ein Teil des erzeugten Solarstroms kann direkt im Gebäude genutzt werden – das senkt die Betriebskosten.

Architektonisch fügt sich das Haus mit seiner **modernen und schlichten Gestaltung** harmonisch in den **Dorfkern von Wallbach** ein und verbindet zeitgemässe Wohnqualität mit ortsbildgerechter Bauweise.

SCHALLSCHUTZ

Sämtliche Wohnungen werden mit erhöhten Schallschutzanforderungen im Hochbau gegen fremden Schall nach SIA181 geplant und erstellt.

WÄRMESCHUTZ

Unser Haus wird gemäss den aktuellen **ENFK Vorschriften des Kantons Aargau** sowie der **SIA-Norm 380.1** optimal wärmegeklämt. Dies führt nicht nur zu einer **Energieeinsparung**, sondern steigert auch den Wohnkomfort und sorgt für ein behagliches Raumklima.

UNTERGESCHOSS UND KELLERABTEILE

Die **Umfassungswände** werden in **Stahlbeton** gemäss den statischen Vorgaben des Bauingenieurs ausgeführt. Die **tragenden Innenwände** entstehen je nach statischer Berechnung in **Mauerwerk (Kalksandstein)** oder **Stahlbeton**. Alle Wandflächen bleiben **unverputzt** und zeigen somit den rohen Baustoffcharakter.

Die Bodenplatte wird als **geschlossene Konstruktion** ausgeführt. Der **Zementüberzug** (Unterlagsboden) bleibt in sämtlichen Räumen **sichtbar**.

Brandschutztüren werden gemäss den Anforderungen des **Brandschutzkonzeptes** sowie den Vorgaben der **kantonalen Gebäudeversicherung** dort installiert, wo erforderlich.

DECKEN UND WÄNDE

Die Liegenschaft wird in solider **Massivbauweise** mit **Stahlbetondecken** über allen Geschossen erstellt. Der Bodenaufbau erfolgt mit einem Unterlagsboden als **schwimmender Estrich** auf **Trittschall- und Wärmedämmung**. Die **Aussenwände** werden nach kantonalen Vorschriften gedämmt. Mauerwerk bzw. Beton mit Vollwärmeschutz. Die **Innenwände** werden je nach Anforderung in Beton, Mauerwerk oder Trockenbauweise (Gips-Leichtbauwände) ausgeführt.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

In den Wohnräumen werden hochwertige **Holz/Aluminium-Fenster und -Fenstertüren** mit **3-fach Isolierverglasung** (Klarglas) verbaut. Die Verglasung bietet mit einem U-Wert von **0,60W/m²K** einen guten Wärmeschutz. Die Innenfarbe ist weiss und die Aussenfarbe anthrazit (RAL7016).

Alle Fenster- und Fenstertürelemente sind mit **Dreh-Kipp-Beschlägen** ausgestattet. Teilweise sind die Wohnungen auch mit einem **Hebe-/Schiebetürelement** ausgestattet. Für den Sonnen- und Lichtschutz sorgen **elektrisch bedienbare Lamellenstoren** (Typ VR90 oder gleichwertig) in elegantem Silber.

Die **Wohnungseingangstüren** erfüllen sämtliche Anforderungen an **Schall- und Brandschutz**. Sie sind innen **Weiss** gehalten, aussen entsprechend dem architektonischen Farbkonzept gestaltet. Zur Ausstattung zählen: Sicherheitsgarnitur und 3-Punkte Verriegelung, Profilzylinder, Senkschwelle (Planetdichtung) und auf Wunsch mit Türspion.

Die **Innentüren** werden mit robusten **Stahlzargen** ausgeführt, welche bauseits gestrichen werden. Die Türblätter sind weiss fertig lackiert. Ausgestattet sind alle Türen mit Türgriffen in Aluminium oder Leichtmetall sowie einem gängigen Buntbartschloss.

BODENBELÄGE

In Entrée, den Gängen sowie Wohn-/Schlafräumen und Küche ist ein **Fertigparkettboden**, in den Réduits Bodenplatten, nach Mustervorlage vorgesehen. In den Treppenhäusern und Hauseingängen wird der Boden mit **grossformatigen grauen Feinsteinzeugplatten** gestaltet.

WÄNDE

Die Wände in allen Wohnräumen erhalten einen **Weissputz** und ein **Varioflies** sowie werden **weiss** gestrichen. Die Decken (Stahlbetondecken) werden gespachtelt, ebenfalls mit Weissputz verputzt und weiss gestrichen.

In den Nasszonen werden die Wände bis **Oberkante Türsturz** gefliest. Die Auswahl der Wand- und Bodenplatten erfolgt nach Bemusterung und bietet Raum für individuelle Gestaltung.

SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitären Einrichtungen stammen aus dem hochwertigen **Sortiment von Procasa** und umfassen Waschtischmöbel, Waschbecken, Armaturen, Wand-WCs sowie eine Einbauwanne und eine begehbare, stufenlose Dusche mit Glastrennwand – alles in der klassischen Standardfarbe Weiss und nach Mustervorlage. Individuelle Anpassungen sind gegen Aufpreis möglich.

In den Réduits werden Waschtürme mit Waschmaschine und Trockner installiert. Für ein gutes Raumklima sorgt eine künstliche Raumlüftung. Verbrauchsmessungen von Warm- und Kaltwasser erfolgt mittels funkgesteuerter Zähler.

KÜCHEN

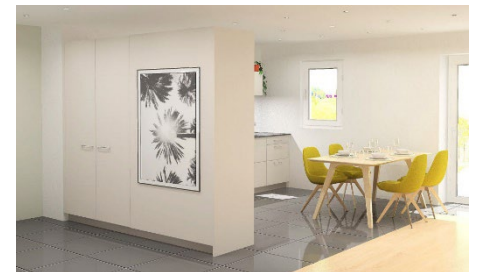
Die **Einbauküchen** überzeugen durch moderne Materialien und hochwertige Geräte:

- Fronten: Arcos Melaminbeschichtung mit matter Oberfläche (19mm Dickkante), in 20 Farben aus der Kollektion frei wählbar
- Arbeitsplatte: Naturstein, 20mm, Preisklasse
- Rückwände: Glas RAL 9003 (Verkehrsweiss) oder nach Bemusterung

Geräteausstattung:

- **Miele Backofen** mit PerfectClean-Beschichtung
- Integrierter **Miele Geschirrspüler** für 13 Massgedecke, mit Startvorwahl und Auto-Open-Funktion
- **Kühlschrank** mit 286 Litern Volumen inklusive 27 Liter Gefrierzone
- **Bora Induktions-Glaskeramik-Kochfeld** mit integriertem Kochfeldabzug (Umluft)

Weitere Geräte wie Steamer oder Sonderausstattungen können individuell gegen Aufpreis ergänzt werden.



HEIZUNGSINSTALLATION

Alle Wohnungen sind mit einer individuell regelbaren **Fussbodenheizung** ausgestattet, die über Raumthermostate gesteuert wird. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Wärmepumpenanlage mit integrierter Warmwasseraufbereitung und wird zusätzlich durch die auf dem Dach installierte Photovoltaik-Anlage unterstützt. Die Heizkosten werden mittels Wärmemengenzähler in jeder Wohnung erfasst (Funkablesung geplant).

LIFT

Ein Personenaufzug verbindet das Untergeschoss / die Einstellhalle direkt mit dem Dachgeschoss und garantiert so barrierefreien Zugang zu allen Ebenen.

ELEKTROINSTALLATION / INTERNETANSCHLUSS

Jede Wohnung ist mit einer **Videosprechanlage** ausgestattet, die eine Gegensprechstelle am Haupteingang umfasst.

Multimediasteckdosen mit Glasfaseranschluss sowie Telefon-Leerdosen sind in allen Aufenthaltsräumen installiert.

Schalter und Steckdosen vom Typ Feller StandardDUE in Weiss werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Die Immobilie ist komplett bis in jede Wohnung mit Glasfaser bis zur Elektro-Unterverteilung erschlossen für ein schnelles Internet.

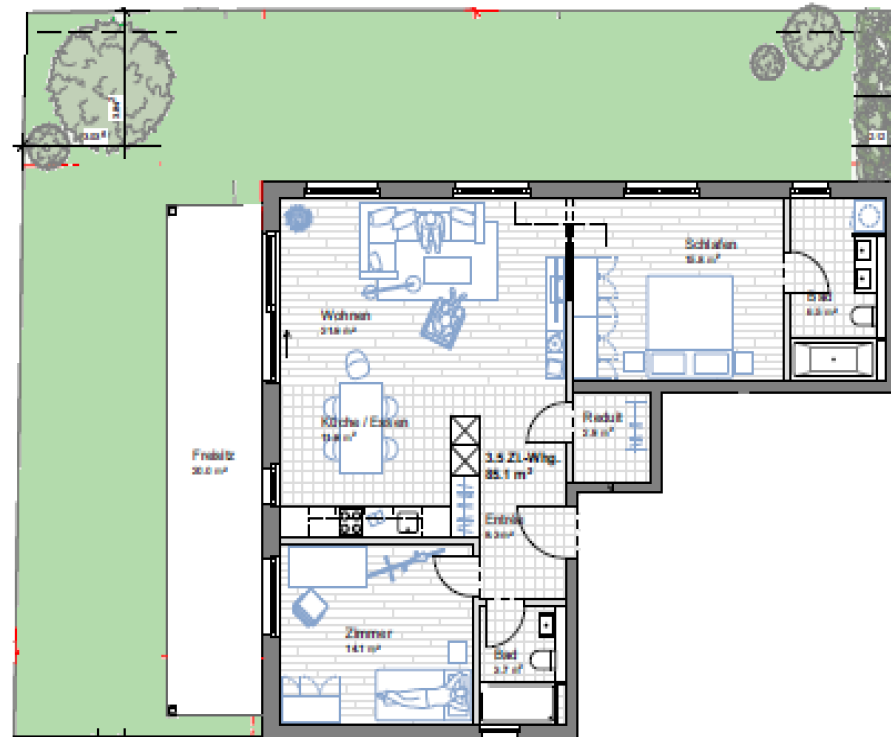
TIEFGARAGE UND EINFAHRT

Die Tiefgarage bietet 10 Autoabstellplätze sowie einen separaten Bereich für Velos. Jeder Autoparkplatz ist für die spätere Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorbereitet.

Das Automatische Garagentor lässt sich bequem per Fernbedienung oder App steuern.

GRUNDRISSE ERDGESCHOSS

Erdgeschoss Ost mit Rheinblick



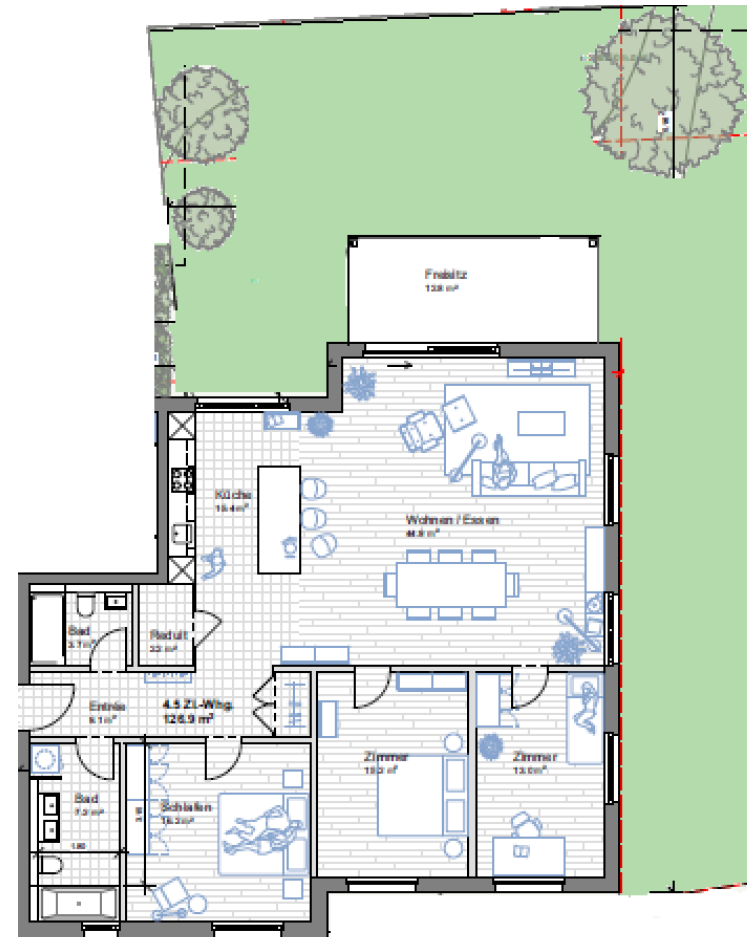
Zimmeranzahl:	3 ½ Zimmer
Wohnfläche:	85.1 m ²
Badezimmer:	2 (davon eines en suite)
Privatgarten:	112 m ² mit Sitzplatz
Barrierefreiheit:	Ja
Tiefgaragenplatz:	1
Kellerabteil:	1



GRUNDRISSSE ERDGESCHOSS

Erdgeschoss West mit Blick ins Grüne

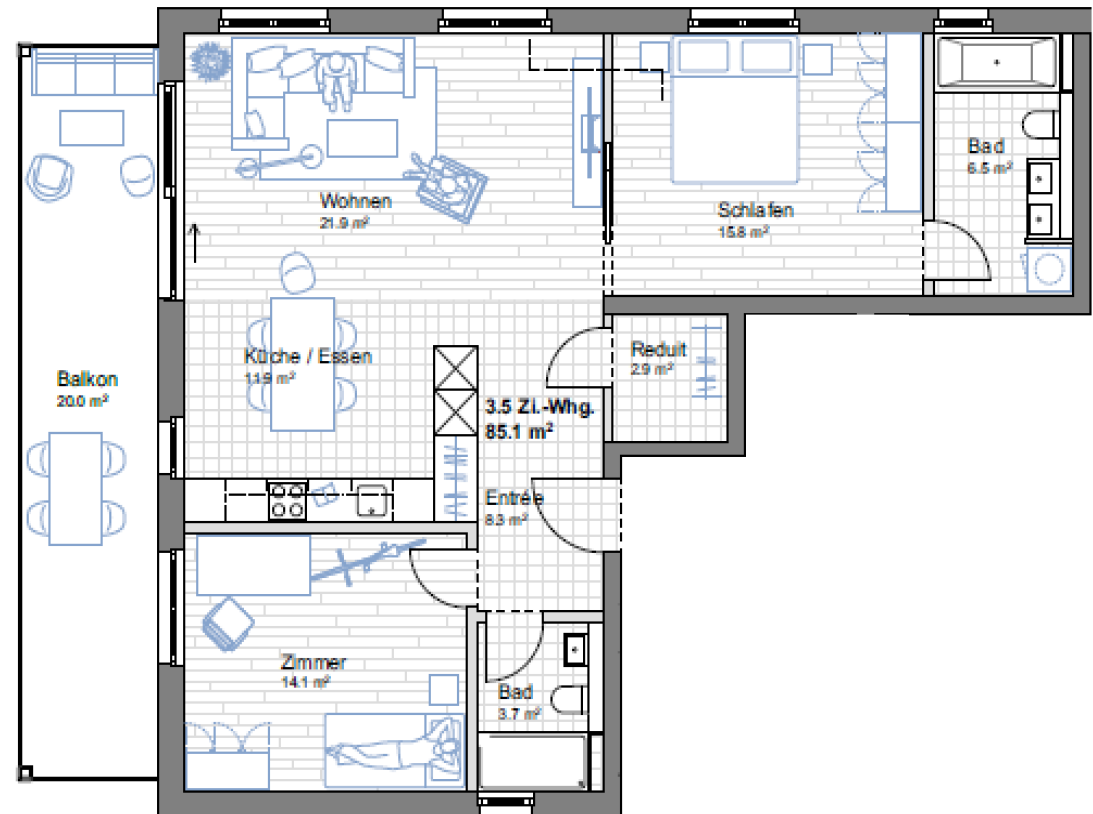
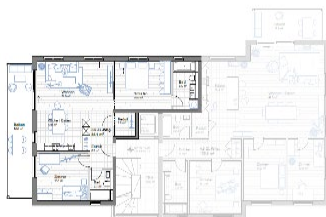
Zimmeranzahl:	4 ½ Zimmer
Wohnfläche:	126.9 m ²
Badezimmer:	2
Privatgarten:	128 m ² mit Sitzplatz
Barrierefreiheit:	Ja
Tiefgaragenplatz:	1
Kellerabteil:	1



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Obergeschoss Ost mit Rheinblick

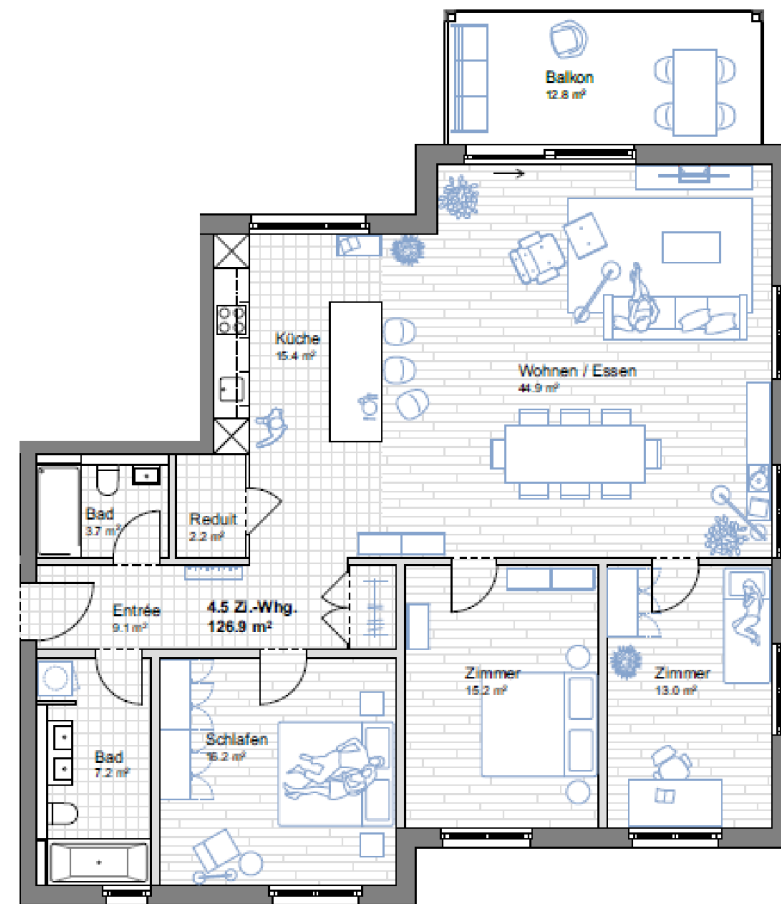
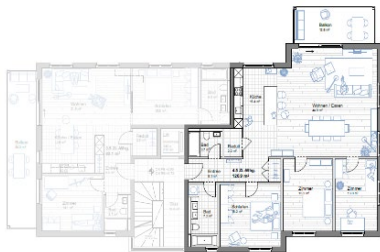
Zimmeranzahl:	3 ½ Zimmer
Wohnfläche:	85.1 m ²
Badezimmer:	2 (davon eines en suite)
Balkon:	20 m ²
Barrierefreiheit:	Ja
Tiefgaragenplatz:	1
Kellerabteil:	1



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Obergeschoss West mit Blick ins Grüne

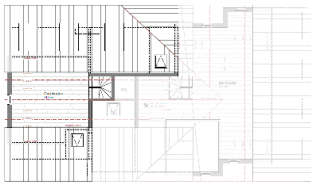
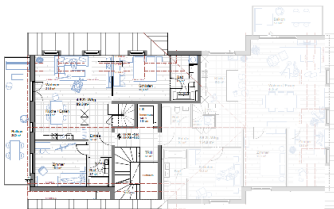
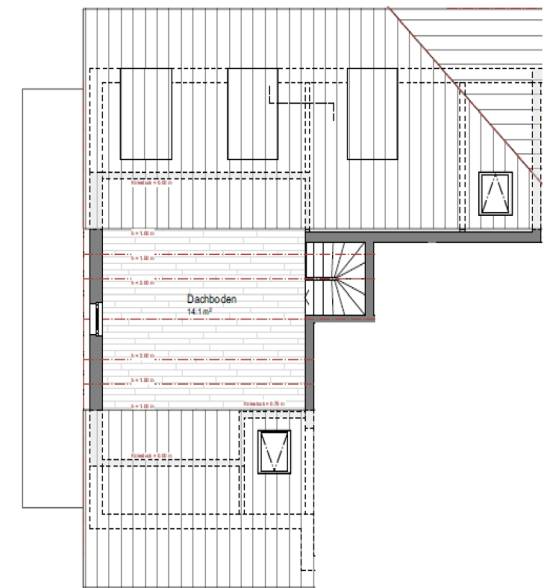
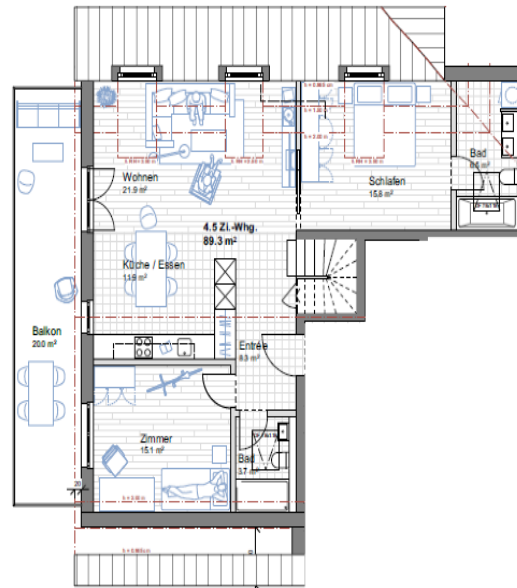
Zimmeranzahl:	4 ½ Zimmer
Wohnfläche:	126.9 m ²
Badezimmer:	2
Balkon:	16 m ²
Barrierefreiheit:	Ja
Tiefgaragenplatz:	1
Kellerabteil:	1



GRUNDRISSSE 2. & 3. OBERGESCHOSS

Maisonette Wohnung Ost mit Rheinblick

- Zimmeranzahl:** 4 ½ Zimmer
- Wohnfläche:** 89.3 m²
- Badezimmer:** 2 (davon eines en suite)
- Balkon:** 20 m²
- Barrierefreiheit:** Nein
- Tiefgaragenplatz:** 1
- Kellerabteil:** 1

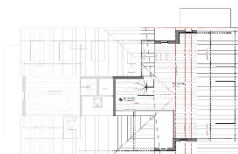
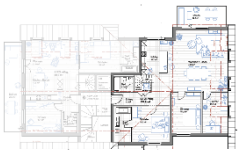
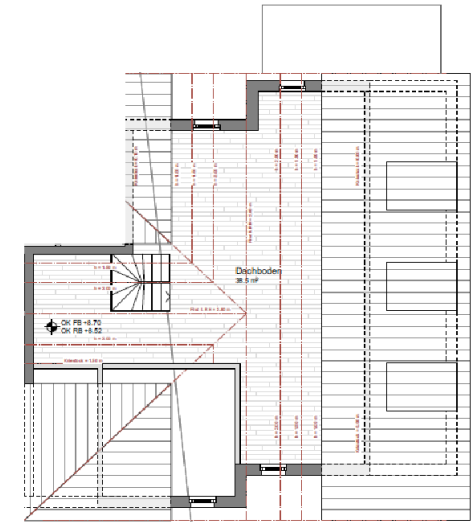
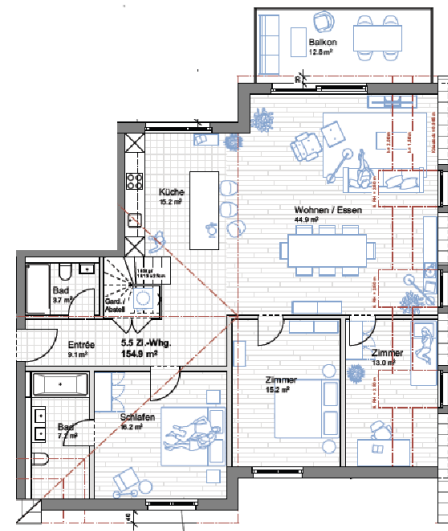


GRUNDRISS 2. & 3. OBERGESCHOSS

Maisonette Wohnung West mit Rheinblick (unverbaubar)

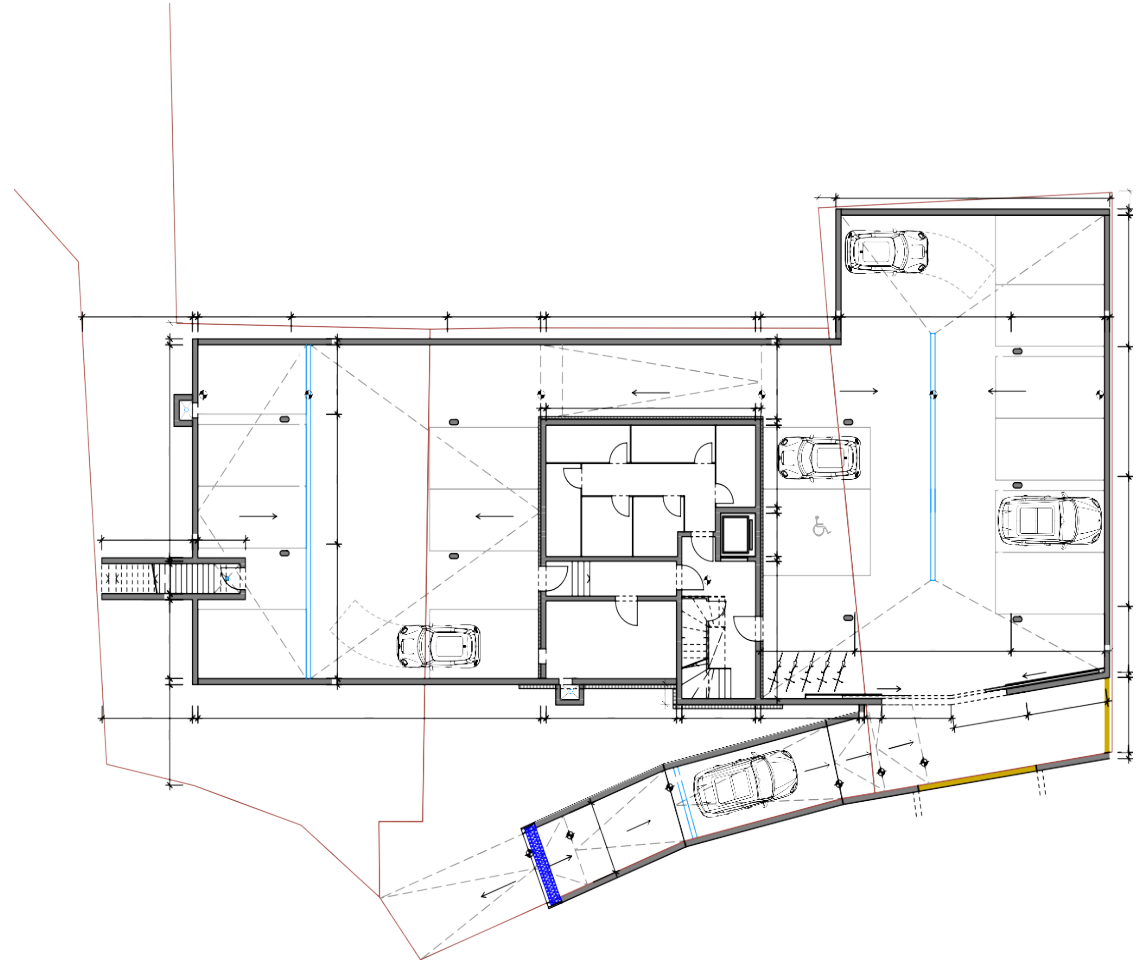
Zimmeranzahl:	5 ½ - 6 ½ Zimmer*
Wohnfläche:	154.9 m ²
Badezimmer:	2 (davon eines en suite)
Balkon:	16 m ²
Barrierefreiheit:	Nein
Tiefgaragenplatz:	1
Kellerabteil:	1

* Das Zimmer im 3. Obergeschoss lässt sich bei Bedarf zu zwei Räumen unterteilen, Anschlüsse für ein Badezimmer sind vorhanden



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

- 10 Parkplätze (davon einer behindertengerecht)
- 6 Kellerabteile
- Veloabstellplätze
- Technikraum



BILDERGALERIE



Aussenansicht



Beispiel Innenansicht



Beispiel Gang / Küche



Beispiel Küche



Beispiel Innenansicht

KONTAKT - VERKAUF

Bau1559 GmbH

Frau Ruth Trisl-Zbinden

Tel: 079 861 87 56

eMail: ruth.trisl@bau1559.ch



FINANZIERUNG

Unser Finanzierungspartner, die Basellandschaftliche Kantonalbank in Rheinfelden (BLKB), steht Ihnen bei Fragen rund um die Finanzierung gerne beratend zur Seite. Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt.

BAUHERRSCHAFT

Bau1559 GmbH – www.bau1559.ch

Uwe Trisl

Mitglied der Geschäftsleitung

Tel. 079 322 30 23



Christian von Arb

Mitglied der Geschäftsleitung

Tel: 079 333 34 04



Wir sind fest im Dorf verwurzelt und bestens mit den lokalen Behörden sowie Gegebenheiten vertraut. Jede Bauphase wird von uns persönlich vor Ort überwacht und koordiniert. Dabei setzen wir bewusst auf die Zusammenarbeit mit ausgewählten, lokalen Handwerksbetrieben unseres Vertrauens.