



# SURBPARK

Zuhause in Lengnau

4.5-Zimmer-Maisonettewohnung



# Projekt SURBPARK

*Naturnaher Lebensraum in Zentrumsnähe*

Am Surbparkweg 1, an zentraler Lage in Lengnau (AG), entsteht eine moderne Wohnüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern. In der ersten Bau-Etappe werden die Häuser 3 und 4 realisiert mit insgesamt drei 2.5-Zimmer-, sechs 3.5-Zimmer-, drei 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen sowie zwei 4.5-Attika-Eigentumswohnungen. Die neuen Gebäude fügen sich mit ihrer kubischen, geschlossenen Form und ihrer Fassade in warmem Erdton harmonisch in die Umgebung ein. Üppig begrünte Aussenflächen mit grosszügigen Begegnungszonen und einem attraktiven Kinderspielplatz fördern den Zusammenhalt der vier Häuser und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Wohnungen sind von der Tiefgarage her direkt mit dem Lift erschlossen. Die klar strukturierten Grundrisse bieten eine ideale Raumaufteilung: Schlaf- und Kinderzimmer im hinteren Bereich, Badezimmer, Gäste-WC und Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner mittig angeordnet, und vorne, im lichtdurchfluteten Teil der Wohnung, befindet sich der grosse, offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Balkon oder Terrasse. Die Küche ist funktionell konzipiert und sehr schön ausgestattet, wobei man innerhalb des Budgetrahmens frei ist bei der Wahl der Küchenfronten und Einbaugeräte. Dasselbe gilt für die Ausstattung der Badezimmer sowie für die Wahl der Wand- und Bodenbeläge. Es werden nur bewährte, hochwertige Materialien eingesetzt.

Auf den Schallschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien wird besonders geachtet. So erfolgt die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser über eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe, die Wärmeverteilung über die Bodenheizung. Eine Komfortlüftung, die gleichzeitig Feuchtigkeit abführt, sorgt für ein gesundes Raumklima in jeder Wohnung. Elektrische Lamellenstoren bei allen Fenstern und elektrisch bedienbare Sonnenmarkisen bei den Sitzplätzen gehören zur Komfortausstattung genauso wie die Vorbereitung jeder Wohnung auf Multimedia und eine E-Ladestation in der Tiefgarage. Zur Stromgewinnung und Einbindung in das System sorgt eine moderne Solaranlage auf den Flachdächern über dem Attikageschoss.



# Gemeinde Lengnau

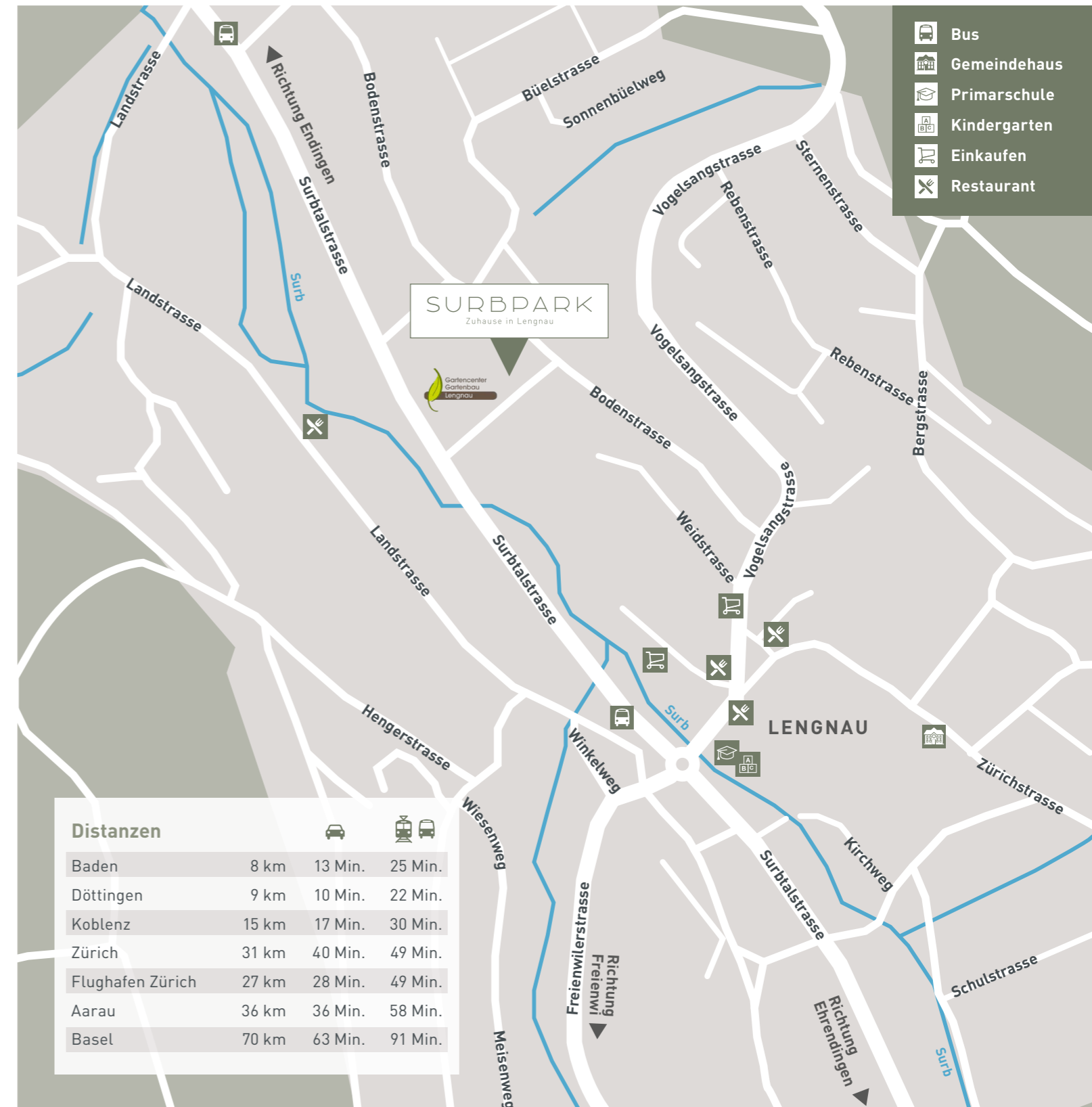
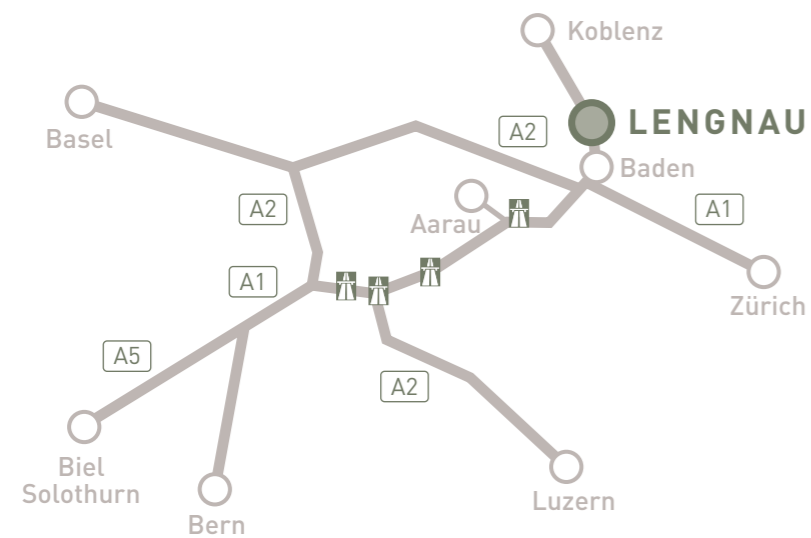
*Malerische Landschaft und vielfältige Kultur*

Lengnau liegt in der Übergangszone zwischen Tafeljura im Norden und dem Schweizer Mittelland im Süden. Das Dorf besteht aus den Ortsteilen Oberlengnau und Unterlengnau, deren Bebauung heute zusammengewachsen ist. Beide Ortsteile liegen an der Surb, die hier in nordwestlicher Richtung fliesst.

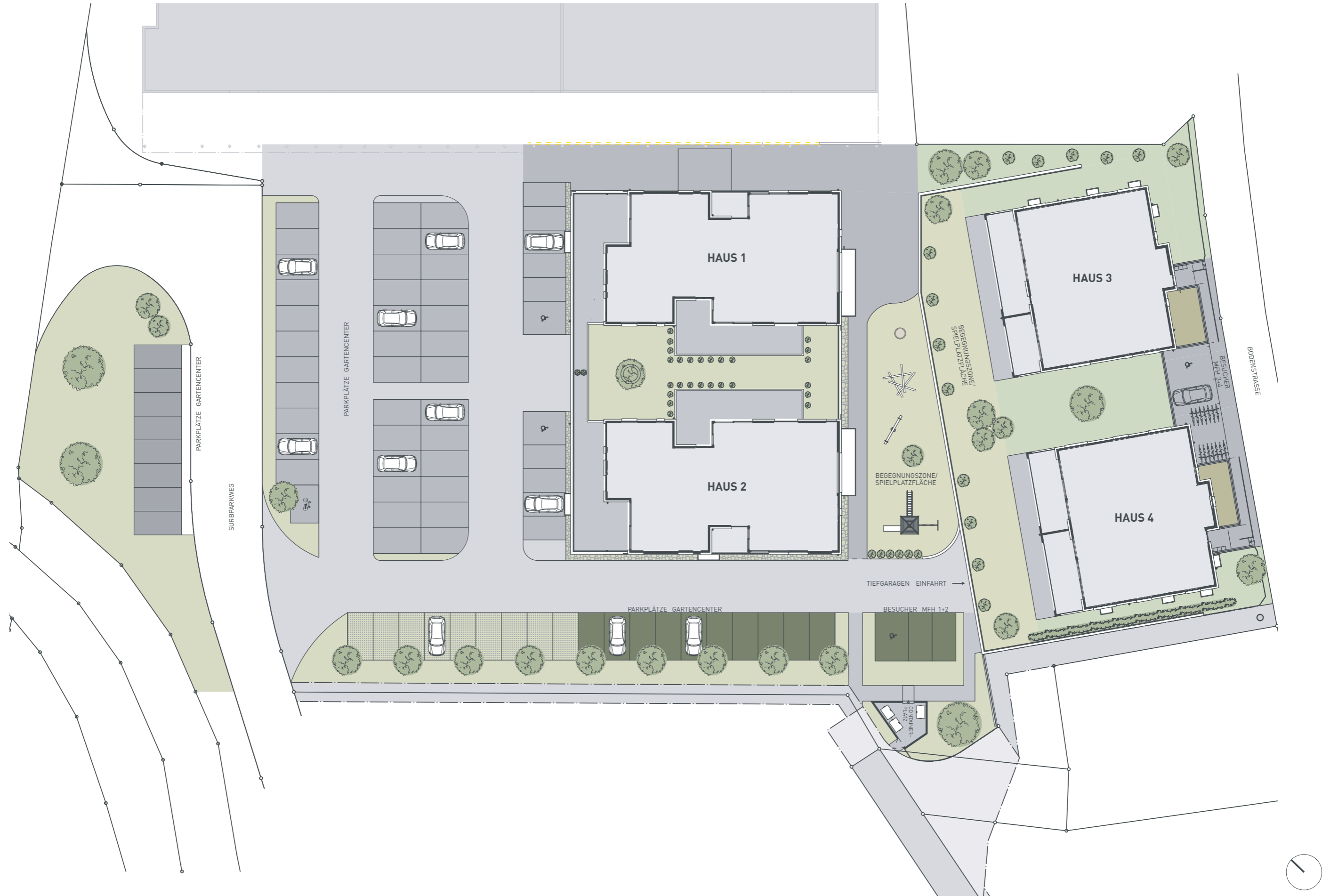
Lengnau ist in den letzten Jahren enorm gewachsen und zählt heute 2'883 Einwohner (31.12.22). Es ist viel Wohnraum mit einem ausgewogenen Angebot an neue Bedürfnisse für eine breite Bevölkerungsgruppe entstanden. Das Dorf ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Viele Personen nutzen morgens und abends den Viertelstunden-Takt, mit welchem sie in Kürze den Grossraum Baden, Brugg oder den S-Bahnanschluss in Niederweningen erreichen können.

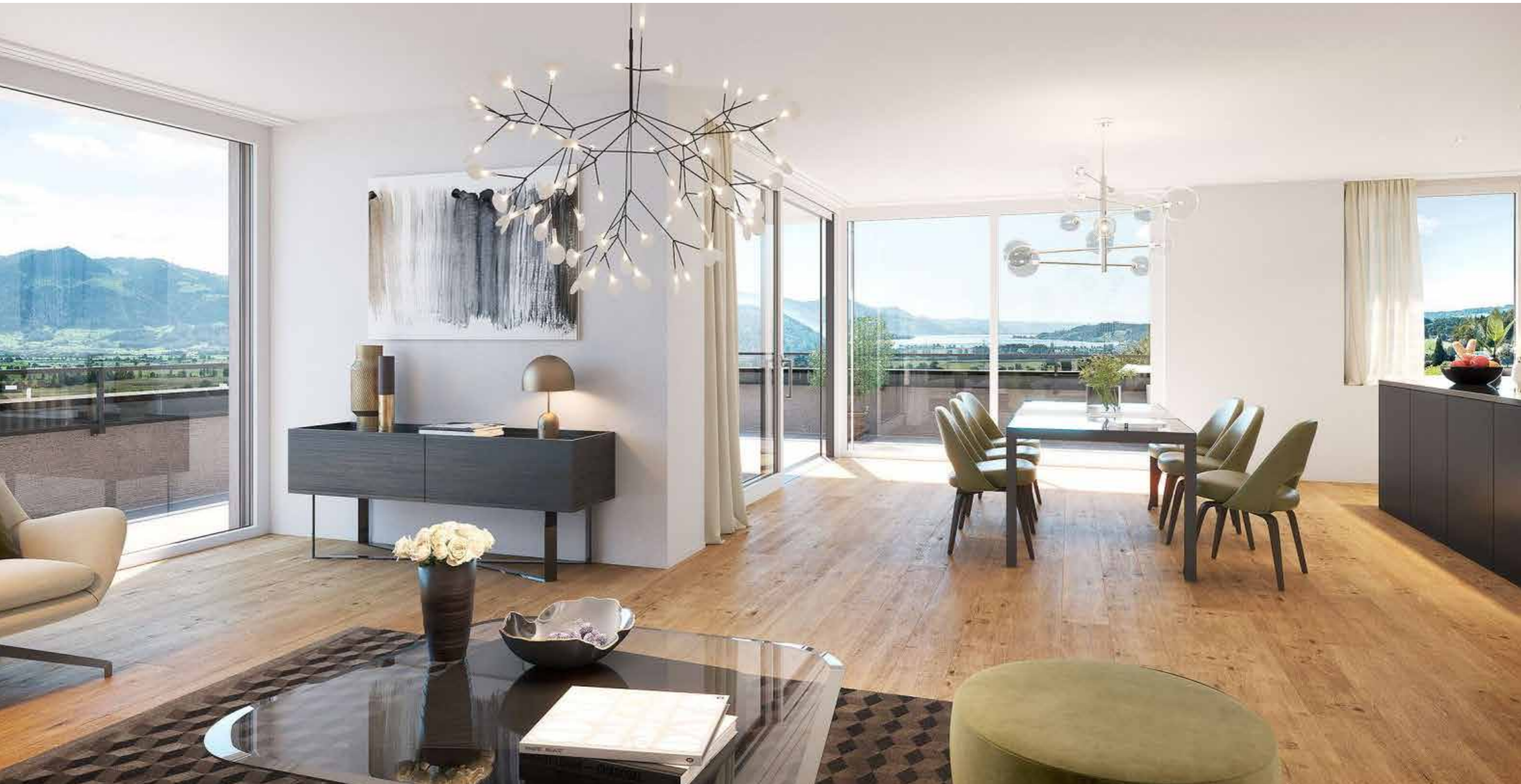
Dank der regionalen Kreisschule (Oberstufe in Lengnau und Bezirksschule in Endingen) und den gut ausgebauten Betreuungsangeboten, ist Lengnau als Wohnort besonders attraktiv für Familien. Mit einem aktiven Vereinsleben bietet die Gemeinde ein vielseitiges und interessantes Freizeitangebot für Gross und Klein. Viele ortsansässige Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bieten ein breitgefächertes Angebot an Arbeitsplätzen. Der Steuerfuss beträgt aktuell 106%.

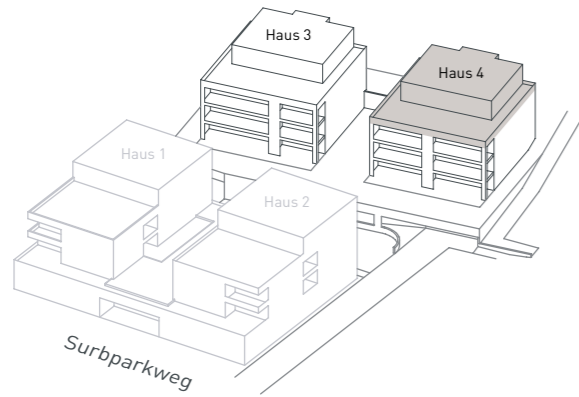
Die drei Surbtaler Gemeinden, Endingen Lengnau und Tegerfelden arbeiten seit vielen Jahren erfolgreich in der «Perspektive Surbtal» zusammen.







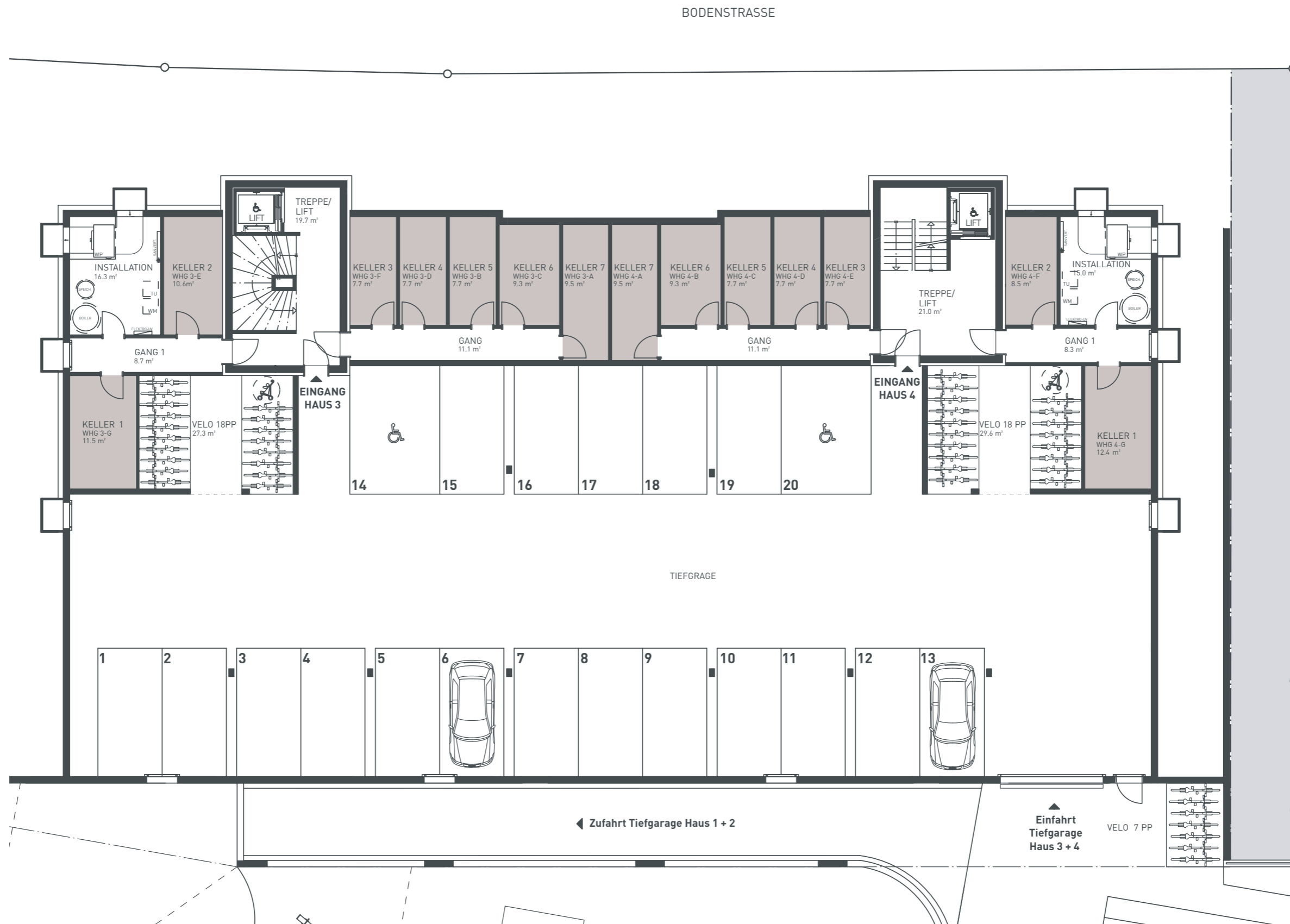




### Wohnung 4-G

Zimmer	4.5
Wohnfläche	108.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	146.2 m <sup>2</sup>
Keller	12.4 m <sup>2</sup>







# Kurzbaubeschrieb

*Klar strukturiertes, zeitgemässes Bauwerk*

Die Bauherrschaft bietet dem Eigentümer kompromisslos hohe Bau- und Wohnqualität. Auf den Schallschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien wird besonders geachtet. Es werden nur bewährte, hochwertige Materialien und Konstruktionen eingesetzt.

## **Baumeisterarbeiten**

- Bodenplatten und erdberührte Wände in Stahlbeton mit den erforderlichen Wärmedämmungen
- Kellerzwischenwände in Kalksandstein oder Beton
- Sämtliche Decken in Stahlbeton
- Fassadenmauerwerk in Backstein oder Beton
- Innenwände in Backstein oder Beton

## **Fenster**

- Fenster und Panoramaverglasungen mit grossen Hebe-Schiebe-Türen aus Kunststoff/Metall, pulverbeschichtet und einbrennlackiert, 3-fach Wärmeschutz- Isolierglas, U-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup> K

## **Eingangstüren, Wohnungstüre, Schliessanlage**

- Haupt- Eingangstüren zum Treppenhaus aus Aluminium, pulverbeschichtet und einbrennlackiert
- Eingangstüren zu den Wohnungen, Kunstharz belegt oder fertig lackiert. Sicherheits- Einsteckschloss mit Dreipunktverriegelung
- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheits- Zylindern und Schlüsseln

## **Spengler- Und Flachdacharbeiten**

- Spenglerarbeiten in Kupfer-Titan-Zink-Blech und Chromstahl
- Dampfsperre aus bituminösen Dichtungsbahnen, Dachhaut aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit Schutzvlies, zur Aufnahme von Sicker-/Kiesschutzschicht, Gartenplatten oder extensiver Dachbegrünung
- Wärmedämmung auf Terrassen und Flachdach mit ökologischen Flachdach- Dämmplatten (65% Biomasse)

## **Verputzte Aussenwärmedämmung**

- Kompaktfassade mit mineralischer Aussenwärmedämmung (Steinwolle), Dämmplatten 200 mm, Grund- und Deckputz mineralisch gebunden, Oberfläche als Vollanstrich gestrichen

## **Sonnen- und Wetterschutz**

- Leichtmetall-Lamellenstoren mit Motorantrieben bei allen Fenstern in den Wohnungen
- Sonnenmarkisen bei den Sitzplätzen und Balkonen, elektrisch bedienbar , je 1 Stück pro Wohnung (ausser Attika)
- Grosse gedeckte Sitzplätze bei den Wohnungen (Attika mit filigranem Rankgerüst)

## **Elektroinstallationen**

- Grosszügige Starkstrominstallation bestehend aus Schalter, Steckdosen und Lampenanschlüssen in allen Räumen
- Beleuchtung in Kellerräumen und in der Tiefgarage mit LED-Rohrleuchten. In den Wohnungen mit LED-Spots im Entrée, in der Küche und den Nasszellen sowie bei den Sitzplätzen und Balkonen gemäss Elektroplan
- FI-Schutzschalter
- Radio-Fernseh-Empfangsanlage (Kabel-TV), je 1 Radio- und Fernsehanschluss im Wohnen/Essen und Zimmer 1, einzeln von der Unterverteilung in die Räume geführt, als Vorbereitung Multimedia.
- Telefon-Anlage mit je einem ausgebauten Anschluss im Wohnen/Essen und Zimmer 1, in Multimedia-Dosen integriert, IP-Installation
- Aussensteckdosen an Hauswand bei den Wohnungen, (1 Stück pro Wohnung, Attika mit je 2 Stück)
- Leerrohr für späteren 230V-Anschluss, einzeln von der Unterverteilung in die Tiefgarage geführt (je 1 Zuleitung pro Wohnung zu den Parkplätzen).
- Der Grundausbau der e-mobilität in der Tiefgarage mit Flachbandkabeln und Lademanager kann optional bezogen werden.

## **Heizungsinstallationen**

- Zentrale Wärmepumpe, System Sole-Wasser mit Erdsondenbohrung, Übergabestation mit Wärmespeicher im Installationsraum für Heizung und Warmwasser. Steuerung über Aussenfühler und Raumthermostaten
- Bodenheizung in allen beheizten Räumen, separate Wärmemessung pro Wohnung

## **Solaranlage**

- Solaranlage zur Stromgewinnung bestehend. Auf Flachdächern über Attikageschoss montiert, und in das System eingebunden. Die Anlage wird mittels Energie-Contracting erstellt, betrieben und abgerechnet.

**Lüftungsanlage**

- Jede Wohnung mit eigener Komfortlüftung inkl. Enthalpietauscher für Feuchte- und Wärmerückgewinnung
- Mechanische Belüftung in den Kellerräumen und in der Tiefgarage

**Sanitärinstallationen, Enthärtungsanlage, Waschen/Trocknen**

- Warmwasseraufbereitung mit zentralem Brauchwasserspeicher, separate Wärmemessung pro Wohnung
- Budgetpreis zur individuellen Auswahl von hochwertigen Apparaten, Armaturen und Garnituren gemäss Sanitärapparateliste.
- Zentrale Enthärtungsanlage für das Brauchwasser bei allen Wohnungen
- Jede Wohnung mit eigener Waschmaschine und Wärmepumpen-Tumbler im Hauswirtschaftsraum

**Kücheneinrichtungen**

- Einbauküche, Fronten aus Kunstharz, matt beschichtet mit umlaufender fugenloser Laserkante in weiss oder anthrazit, Bügelgriffe edelstahlfarben, Natursteinabdeckung. Anzahl Elemente gemäss separatem Küchenplan
- LED-Beleuchtung unter Hängeschränken
- Geräte der Marke Miele und Bora; Induktions- Kochfeld mit integriertem Flächenabzug oder Dunstabzug (Umluft), Backofen, Steamer (Dampfgarer), Einbaukühlschrank mit Tiefkühlfach und Geschirrspüler
- Budgetpreis zur individuellen Auswahl inkl. Elektrogeräte

**Liftnanlagen**

- Personenlift für 8 Personen, Rollstuhlgängig, LED-Deckenbeleuchtung, 5 Haltestellen

**Innere Verputzarbeiten**

- Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1.5mm sowie Decken mit Gipsglattstrich als Weissputz, weiss gestrichen, in allen ausgebauten Räumen und im Treppenhaus

**Metallbauarbeiten**

- Aussen- Geländer aus geschweissten Stahlprofilen, feuerverzinkt und einbrennlackiert
- Filigranes Rankgerüst bei Terrasse Attika aus geschweissten Stahlprofilen, feuerverzinkt und einbrennlackiert
- Zentrale Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Videokamera

**Schreinerarbeiten**

- Innentüren in allen Wohnungen mit Metallzargen, Türblatt mit Kunstharz belegt, Drücker und Langschild
- Garderobe und Einbauschränke im Entrée
- Vorhangschienen aus Aluminium direkt in Decke eingelassen, je 1 Schiene in den Nasszellen und in den Wohn- und Schlafräumen

**Unterlagsböden**

- Schwimmende Anhydrit-Unterlagsböden in allen beheizten Räumen
- Zementüberzüge auf Betonböden in den Installations- und Kellerräumen, Hartbetonbeläge im Veloraumraum und in der Einstellhalle.

**Boden- und Wandbeläge**

- Keramische Bodenplatten (60x60cm) oder Parkett- Bodenbeläge (18 x 220cm), jeweils in den Nasszellen, Entrée, Küche, HWR, Wohnen/Essen und in den Schlafzimmern (CHF 130.-/m<sup>2</sup>)
- Keramische Wandplatten (30x60cm bis 60x60cm) in allen Nasszellen bis Decke (CHF 130.-/m<sup>2</sup>)

**Umgebung (gemäss Konzept Landschaftsarchitekt)**

- Grundbepflanzung der gesamten Anlage mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Jungpflanzen
- Aussen- und Gehwegbeleuchtung
- Stützmauern in der Umgebung
- Zufahrten und Garageneinfahrt mit Asphaltbelag und Erschliessungswege mit Pflastersteinen sowie Sitzplätze, Balkon und Attikaterrassen mit Gartenplatten
- Erstellen der Spielplatzflächen, gemäss Projekt- und Umgebungsplan

