

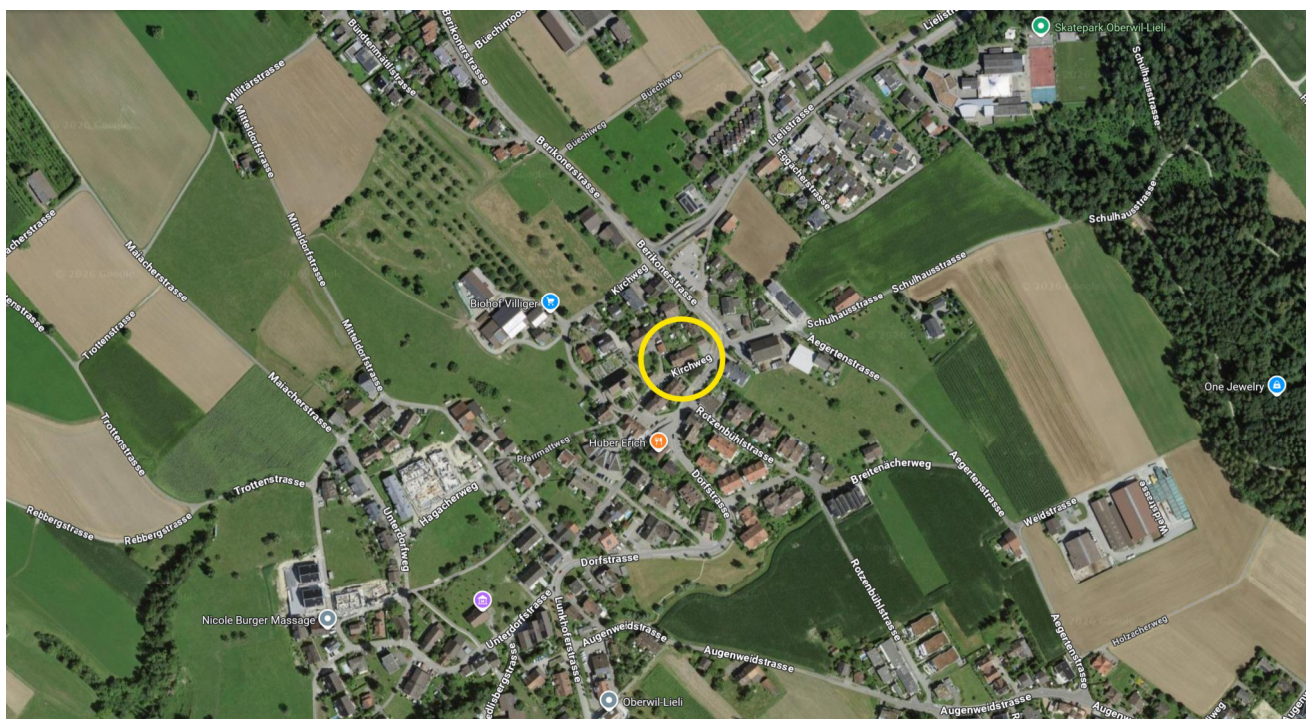


OBERWIL-LIELI

DAS JUWEL AM MUTSCHELLEN

Menschen brauchen Raum, um sich zu entfalten und die richtige Umgebung,
um sich wohl zu fühlen ...
Oberwil-Lieli bietet beides!

Oberwil-Lieli liegt im Kanton Aargau am Rande des Mutschellens, hoch über dem Reusstal, inmitten eines prächtigen, sonnendurchfluteten Naherholungsgebietes mit einer sagenhaften Fernsicht in die Alpen. Die Gemeinde vereint einen ländlichen Charakter mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Zürich. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt 5,4 km², davon ist rund die Hälfte Landwirtschaftsland, ein Viertel mit Wald bedeckt und ein Viertel besiedelt. Der höchste Punkt befindet sich auf 677 m ü. M. an der nördlichen Gemeindegrenze im Dorfteil Lieli, der tiefste auf 444 m ü. M. am südlichen Rand des Dorfteils Oberwil.



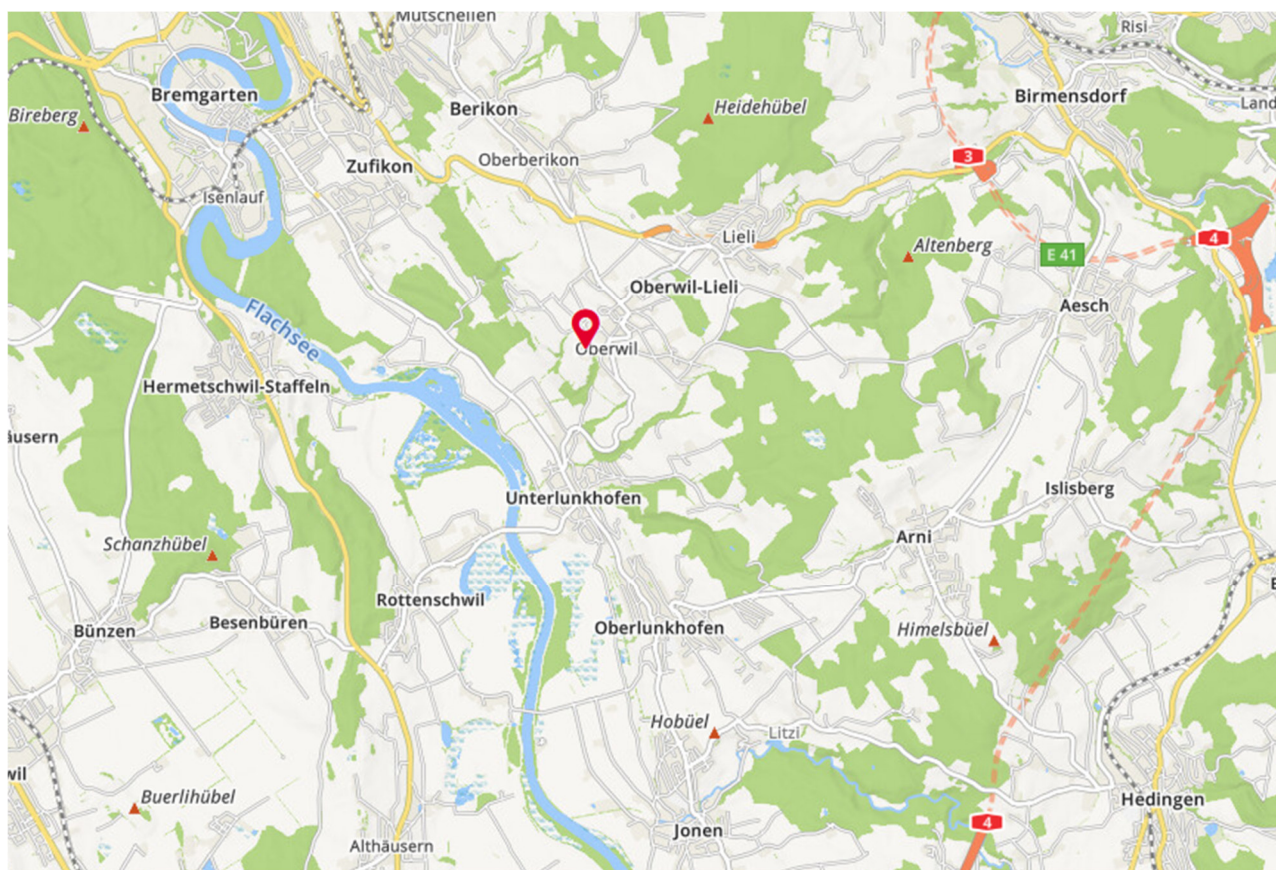
Dank direkter Anbindung an die Autobahn sind Sie mit dem Auto in 15 Minuten mitten in der Stadt Zürich und in 20 Minuten beim Flughafen. Ein Expressbus bedient die Linie von Bremgarten über Oberwil-Lieli nach Zürich-Enge, eine zweite Buslinie fährt von Berikon über Oberwil-Lieli nach Zürich-Wiedikon.



Die Lage überzeugt. Ruckzuck in der Stadt und gemächlich zu Fuss im Wald
Für Aktive wäre da noch die Freizeitanlage Falter mit ihren Sport-, Spiel und Rastplätzen, der Vita Parcours im Wald.
Das Reusstal mit seinen zahlreichen Velo- und Wanderwegen und der Reuss.

Die Gemeinde hat drei Kindergärten und eine Primarschule mit Tagesstruktur, schön gelegen in einem Waldstück zwischen den beiden Dorfteilen. Die Oberstufenschule befindet sich in der Nachbargemeinde Berikon, verbunden mittels Busanschluss.

Oberwil-Lieli verfügt über eine sehr gute Ertragskraft und grundsolide Vermögenslage mit einem aktuellen Steuerfuss von 48 %, der tiefste Steuerfuss im Kanton.



Konstruktion / Baubeschrieb MFH

Gebäude

Das Gebäude wird im Minergie- Standard gemäss den gesetzlichen Vorschriften konzipiert und erstellt.

Untergeschoss

Sämtliche Aussenwände sowie Bodenplatte, Decken, Stützen und Tragwände in Beton.

Zwischenwände in Kalksandstein.

Aussenwände abgedichtet.

Arbeits- und Dilatationsfugen sind mit Dichtungsbändern abgedichtet.

Erd- und Obergeschoss

Backsteinaussenwand mit Aussenwärmedämmung, verputzt.

Betonwände gemäss Erdbebensicherheit.

Holzfassade und Aussenabrieb gestrichen nach Farbkonzept.

Innenwände

Backstein verputzt, Abrieb 1.5mm negativ, gestrichen.

Geschossdecken

Armierte Betondecken, mit Weissputz Q3, gestrichen.

Statik gemäss Ingenieurangaben.

Bodenaufbau Wohnräume

Betonplatte, Wärme- und Trittschalldämmung, Unterlagsboden, Bodenbelag (Platten/Parkett).

Dach

Satteldach mit Ziegel, Ausführung mit Kanthölzern (Sparren, Pfetten etc.)

Dimensionierung nach Ingenieur. Gegen Schädlinge mit Imprägnierung behandelt (biologisch).

Dach- Wärmedämmung zwischen den Sparren.

Unterdach diffusionsoffen mit sommerlichem Hitzeschutz.

PV-Anlage System Aufdach.

Fenster

Fenster in Kunststoff oder Holz, 3-fach Wärmeschutzglas mit UG-Wert von 0.6 W/m²K,

Farbe innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept. Pro Wohnung je eine Hebeschiebetüre beim Ausgang Sitzplatz/Balkon.

Sonnenschutz

Sämtliche Verbundraffstoren mit Elektroantrieb.

Klappläden als Attrappen montiert.

Auf dem Balkon eine Knickarmmarkise, elektrisch.

Elektroanlagen

Schalter und Lampenstellen in der üblichen Anzahl.

Steckdosen: mind. 2 in den Zimmern.

Leerrohr für WC-Dusche im Bad/WC/DU für späteren Anschluss Closomat.

Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage.

Licht und Steckdose im Kellerabteil wird über Wohnungszähler abgerechnet.

PV Anlage auf Dach zur Stromerzeugung.

Heizung / Warmwasser

Zentrale Heizung mit Erdsonden Wärmepumpe betrieben.
Fußbodenheizung in allen bewohnten Räumen.
Einzelraumregulierung Wohnen mit Thermoventilen.
Pro Wohnung wird eine kontrollierte Wohnungslüftung eingebaut.
In den geschlossenen Kellerräumen wird eine künstliche Lüftung installiert.

Sanitäre Anlagen und Apparate

Gemeinsame Wasserenthärtungsanlage im Technikraum für alle Wohnungen.
Klosettanlagen mit Unterputzpülkasten.
In jeder Wohnung befindet sich eine Waschmaschine und ein Kondensationstumbler
Budget inkl. Transportkosten für sanitäre Anlagen Nassräume ohne WM/TU:

EG WHG 1	Fr. 13'000.00 netto inkl. MwSt. (Apparateliste)
EG WHG 2	Fr. 24'000.00 netto inkl. MwSt. (Apparateliste)
1.OG WHG 3	Fr. 13'000.00 netto inkl. MwSt. (Apparateliste)
1.OG WHG 4	Fr. 24'000.00 netto inkl. MwSt. (Apparateliste)
2.OG WHG 5	Fr. 13'000.00 netto inkl. MwSt. (Apparateliste)
2.OG WHG 6	Fr. 24'000.00 netto inkl. MwSt. (Apparateliste)
DG WHG 7	Fr. 25'000.00 netto inkl. MwSt. (Apparateliste)
zusätzliches Budget für WM & TU pro Wohnung: Fr. 5'000.- netto inkl. MwSt.	

Küche

Budget zu Gunsten Käuferschaft inkl. Küchenrückwand: Fr. 35'000.-netto inkl. MwSt.
Es werden nur Dampfabzüge mit Umlufthauben ausgeführt.
Die Küchen werden bei der Firma Rösch Küchen AG, Waltenschwil ausgelesen/bestellt.

Lift

Der Personenlift befindet sich im Treppenhaus und ist behindertengerecht.

Gipserarbeiten

Wände in den Wohngeschossen mit Abrieb 1.5mm negativ, gestrichen.
Decken in den Wohngeschossen mit Weissputz Q3, gestrichen.

Schlosserarbeiten

Balkon- und Schutzgeländer mit Glasfüllung, Handläufe in Edelstahl.
Im Treppenhaus Staketengeländer.
Briefkastenanlage über Schliessanlage mit Sonnerie.
Fensterbänke aus Glasfaserbeton, oder Metallfensterbank

Schreinerarbeiten

Innentüren mit Stahlzargen gestrichen und Türblätter aus Röhrenspankern kunstharzbeschichtet
Wohnungseingangstüren mit Blockrahmen. Beschläge mit erhöhtem Einbruchschutz.
Garderobe-Wandschrank im Korridor aus Spanplatten kunstharzbeschichtet in jeder Wohnung.
Ankleideräume ohne Einbauschränke

Schliessanlage

Koordinierte Schliessanlage über Wohnung, Keller, Briefkasten und Einstellhalle. Pro Wohnung 5 Schlüssel.

Unterlagsboden

Unterlagsboden schwimmend auf Isolationsschicht eingebracht mit Stellstreifen als Randabschluss.
Kellerräume im UG mit Zementüberzug.
Einstellhalle mit Hartbetonbelag ohne Gefälle.

Bodenbeläge

Ganze Wohnung in Parkett oder Platten per m² Fr. 75.00 inkl. MwSt. (Materialpreis)
Sitzplatz- und Balkone mit Abdichtung und Plattenbelag auf Stelzen
Budget für Material per m² Fr. 75.00 inkl. MwSt. (Materialpreis)

Wandbeläge

In Sanitärräumen (Bad und Dusche) gesamte Wandfläche in Wohnungen

WHG 1, 3, 5 m2 19.00

WHG 2, 4, 6 m2 38.00

WHG 7 m2 62.00

Budget-Preis per m² Fr. 75.00 inkl. MwSt. (Materialpreis)

Alle anderen Wohnraumwände und das Treppenhaus sind in Abrieb gestrichen.

Kellerwände in Kalksandstein roh gestrichen; Wände in Korridoren Untergeschoss gestrichen.

Geräteraum Balkon/Sitzplatz

Zu jeder Wohnung gehört ein Geräteraum, welcher sich auf dem Sitzplatz / Balkon befindet.
Jeder Geräteraum verfügt über Licht.

Autoeinstellplätze / Motorradeinstellplätze

Die Auto- und Motorradeinstellplätze befinden sich in der Einstellhalle im Untergeschoss.

Pro Einstellplatz wird ein Sender für das automatisierte Garagentor bei der Einfahrt abgegeben.

Hallendecke weiss gespritzt, Stützen farbig gestrichen, Bodenmarkierung.

Veloraum

Veloabstellplatz in der Einstellhalle UG. Oberirdisch wird ein offener Velounterstand aufgestellt.

Vorbehalte

Im Rahmen der Projektausführung ist es der Bauherrschaft gestattet, kleinere Abweichungen beim Ausführungsbeschrieb oder den Plänen vorzunehmen, ohne dass die Qualität dadurch beeinträchtigt wird.

Flächenmässige Feinbereinigungen aufgrund statischer Massnahmen, der Erdbebensicherheit oder der Tragfähigkeit, welche grössere Mauerstärken erfordern und die Nettowohnfläche beeinflussen und pro Wohnung in der Summe weniger als 2.00 m² ausmachen, sind beidseitig zu tolerieren und berechtigen zu keinerlei Mehr – oder Minderpreisforderungen der Käufer oder Verkäufer.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer drei Monate vor Bezug mitgeteilt.

Das Material und Farbkonzept im Aussenbereich und allgemeiner Bereich wird durch die Bauherrschaft alleine bestimmt.

Ausbau Optionen

Für die Wohnungen gilt der beschriebene Grundzustand. Es besteht die Möglichkeit, bei rechtzeitiger Bestellung, persönliche Ausbauvarianten zu wählen. Mehrpreise, welche aus Änderungen gegenüber Konstruktion bzw. Baubeschrieb und Plänen resultieren, werden separat abgerechnet. Es werden keine Minderpreise vergütet.

Mängel

Es gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen. Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme – durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte – verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse bis 1 mm in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei.

Weiter sind Garantieleistungen für plastische und elastische Fugen und für Auffüllungen und Setzungen im Bereiche der Erdarbeiten ausgeschlossen.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.) Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.) Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden.

Die Eigentümer müssen Ihren Wohnungsteil richtig Lüften (Stosslüften täglich mind. 3-mal).

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85 % betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von min. 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.



Angaben zum Kauf

Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird eine Anzahlung von Fr. 10'000.- bezahlt.
Sollten Sie Ihre Reservation annullieren bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt das Geld als Entschädigung für den Auftrag zur Reservation und Bearbeitungsaufwand vollumfänglich bei der EMI-Liegenschaften GmbH.
Der Betrag von 10'000.- wird ihnen bei der Schlussrechnung gutgeschrieben.
Bei der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzierungsinstituts vorzulegen.

Kauf-/Zahlungsabwicklung

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertige Wohnung.
Die Käuferschaft hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen.
Diese Zahlungen sind weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Vor der Beurkundung des Kaufvertrages hat die Käuferschaft bereits eine Reservationsgebühr von Fr. 10'000.- bezahlt.
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages zahlt die Käuferschaft 20 % des Kaufpreises.
- Drei Tage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer in der Schweiz niedergelassenen Bank über den gesamten Kaufpreis vorzulegen.
- Vor der Schlüsselübergabe ist der Restbetrag des Kaufpreises, abzüglich des Reservationsbetrages von 10'000.- und den angezahlten 20% zu begleichen. Allfällige Mehrkosten werden nach Rechnungsstellung der Handwerker nachverrechnet.

Im Kaufpreis inbegriffen

Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung mit Kellerabteil (inkl. MwSt.).
- vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV.
- sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude- und Bauherrenhaftpflicht bis zur Abnahme, respektive Bezug.
- Kosten für Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

Im Kaufpreis nicht enthalten

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare und MwSt. dazu.
- hälftiger Anteil an den Handänderungskosten (Notariat und Grundbuch).
- Kosten für allfällige von der Käuferschaft zu errichtende oder erhöhende Grundpfandrechte.
- allfällige Behördenseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben.

Sonstiges

- Bei einer allfälligen Kaufvermittlung durch Dritte entstehen weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Offerte freibleibend- Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- vorliegende Dokumentation gibt kein Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.
- Allfällige Mehrkosten werden nach Bezug und bereinigter Abrechnung verrechnet.
Die Verkäuferschaft ist bei grösseren Mehrkosten berechtigt, vorgängig zur Ausführung eine Akontozahlung in der Höhe von bis zu 90 % der Mehrkosten zu verlangen.

Kontakt

Bauherrschaft und Verkauf

Wer ist die „Emi-Liegenschaften“

Emi-Liegenschaften ist Michael Emmenegger, Geschäftsführer der Emmeneggerbau von Oberwil-Lieli, gegründet im Jahr 1996.

Dank unserer Flexibilität, Zuverlässigkeit, Freude am Bauen und arbeiten mit Herzblut, konnten wir eine treue Stammkundschaft aufbauen.

Alle Ihre Wünsche werden sauber, zuverlässig und professionell umgesetzt.

Realisieren Sie mit uns das neue qualitativ hochwertige MFH am Kirchweg in Oberwil-Lieli. Vom Erbauer direkt zum Käufer.

EMI- Liegenschaften GmbH

Unterdorfstrasse 408966 Oberwil-Lieli

079 627 41 00

emiliegenschaften@bluewin.ch



Kennzahlen / Verkaufspreise

(Höhen unter Dachschräge ab 1.50m gerechnet)

Stand 10.08.2026

Wohnung	Zimmer	Lage	Wohnfläche Netto	Balkon, Sitzplatz mit Abstellraum Umgebungsfläche EG	Keller	Status	Verkaufspreis inkl. MwSt.
1 West	3 1/2	EG	96.95 m2	25.57 m2 144.43 m2	7.00 m2	Reserviert	CHF
2 Ost	4 1/2	EG	141.39 m2	20.24 m2 60.34 m2	7.53 m2	-	CHF 1'470'000.-
3 West	3 ½	1. OG	96.95 m2	20.00 m2	7.00 m2	-	CHF 990'000.-
4 Ost	4 1/2	1. OG	141.39 m2	16.65 m2	7.53 m2	-	CHF 1'470'000.-
5 West	3 1/2	2. OG	96.95 m2	20.00 m2	7.00 m2	Reserviert	CHF
6 Ost	4 1/2	2. OG	141.39 m2	16.65 m2	7.53 m2	-	CHF 1'470'000.-
7	5 1/2	DG	204.75 m2	17.75 + 12.45 m2	7.91 m2	-	CHF 1'990'000.-
Parkplätze in Einstellhalle				Stk à			CHF 45'000.-