3,5 Zimmer Wohnung im 2. OG
Baujahr 2021 – neuwertig

100m2 CHF 895’000

MINERGIE®

Dieses Gebäude ist zertifiziert nach dem Label

MINERGIE®

Das Label wird vom Verein Minergie, den Kantonen, der Wirtschaft und dem Bundesamt für Energie getragen.

Registrationsnummer

AG-5552

KANTON AARGAU Departement Bau, Verkehr und Umwelt



Helle, grösszügige 3,5 Zimmer Wohnung im 2. OG

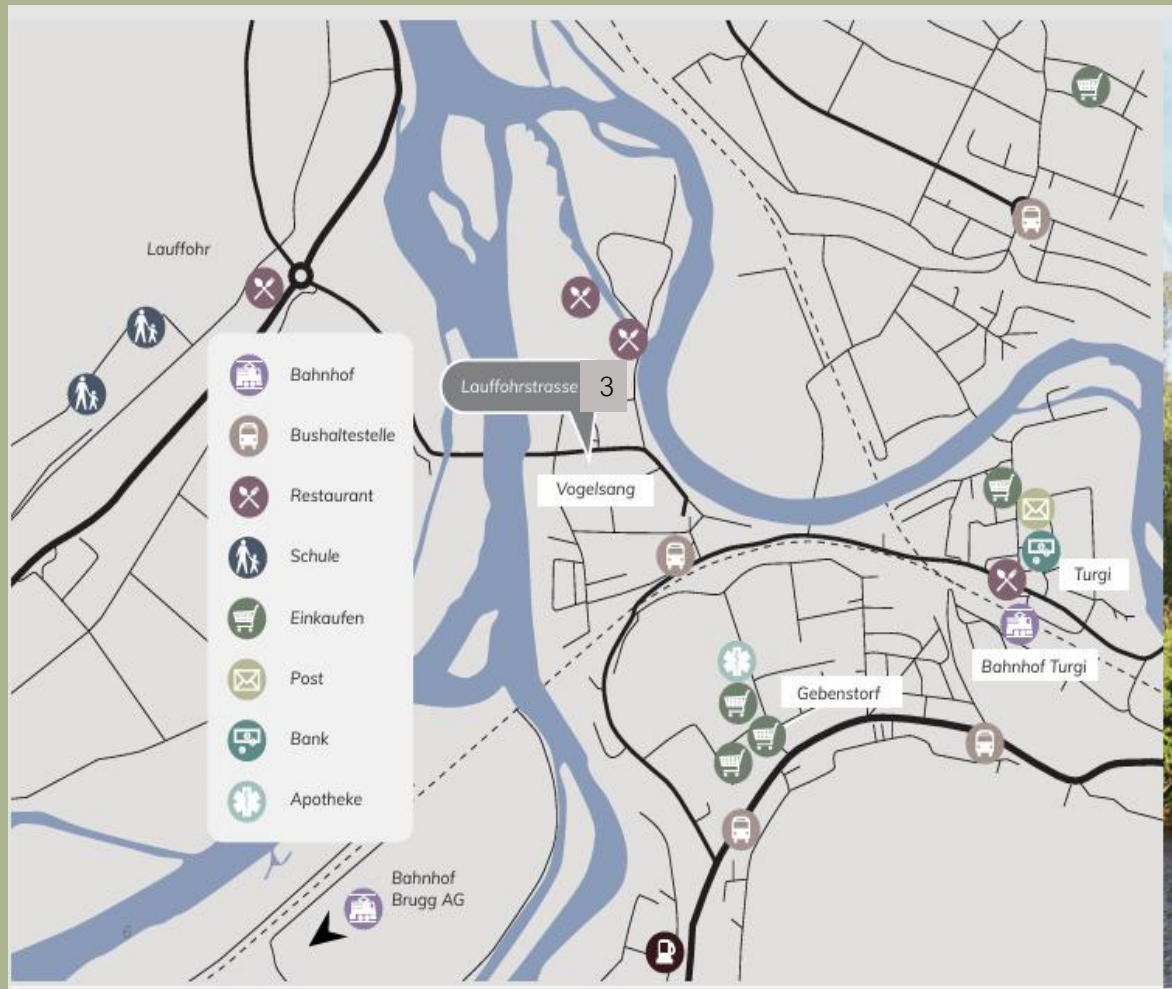
Inklusive Premium Ausstattung in neuwertigem Zustand

3,5 Zimmerwohnung 2. OG - Wohnfläche 100 m2			**CHF 895’000**
Garagenplatz mit e-Ladestation (Wallbox)			CHF 40’000
Baujahr			2021
Minergie Zertifiziert mit Komfortlüftung und PV-Anlage			
Barrierefrei mit Lift - Rollstuhlgängig			
Distanzen ÖV:	Turgi Bahnhof SBB	1100 m	5 Minuten nach Baden oder Brugg 22 Minuten nach Aarau 26 Minuten nach Zürich HB
	Busstation Vogelsang	250 m	
Einkauf:	Migros/Coop/Aldi/Denner/Landi	1100 m	
	Apotheke / Arzt	1000 m	
Schule Primar/Kindergarten		200 m	

Classified as Microsoft Confidential

Standort der Liegenschaft

Lauffohrstrasse 3, 5412 Vogelsang (Gemeinde Gebenstorf)





Classified as Microsoft Confidential

Projektbeschrieb aus dem Jahre 2021

Projekt

Privatsphäre mit Privatpark

Drei Gebäude sind versetzt zueinander angeordnet. Geschickt nutzen sie die Parzelle, was sich in den modernen und geschickt durchdachten Grundrissen widerspiegelt. Die Anordnung begünstigt die Privatsphäre und den freien Blick auf die Limmat, die sanft in der Schlaufe ihres Flussbetts fliesst und unweit in die Aare läuft.

Die grosszügigen Terrassen sind der Strasse abgewandt und orientieren sich nach Süden. Grosse Privatgärten für die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen schliessen daran an. Die drei Gebäude bilden ein lockeres Ensemble um den zentralen Platz im Süden, der leicht tiefer gelegen mit Sitzbänken, Spielgeräten, Wiese, Kiesplatz, Bäumen und Büschen zu Spiel und Begegnung einlädt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Norden; da keine Autos in der Überbauung verkehren, spielen Kinder unbeschwert inmitten eines fast schon parkartigen Erholungsraums mit viel Grün.

8



Nahe am Wasser wohnen? Nahe an drei Wassern wohnen. Im Vogelsang, in der Schlaufe, wo Aare, Reuss und Limmat aufeinandertreffen, entstehen 21 Eigentumswohnungen in drei Gebäuden. mit zertifiziertem MINERGIE Standard. Dazu leisten die Photovoltaikanlage auf dem Dach oder auch die ideale Dämmung vor Umwelteinflüssen einen hohen Beitrag. Das Wasserschloss der Schweiz nennt sich diese Gegend, denn hier vereinen sich drei der fünf grössten Flüsse unseres Landes. Nicht jeder kann von sich behaupten, er wohne am Wasserschloss. Auch Sie nicht? Vielleicht schon bald.

Classified as Microsoft Confidential

Grundriss
3,5-Zimmer Wohnung - 2. OG

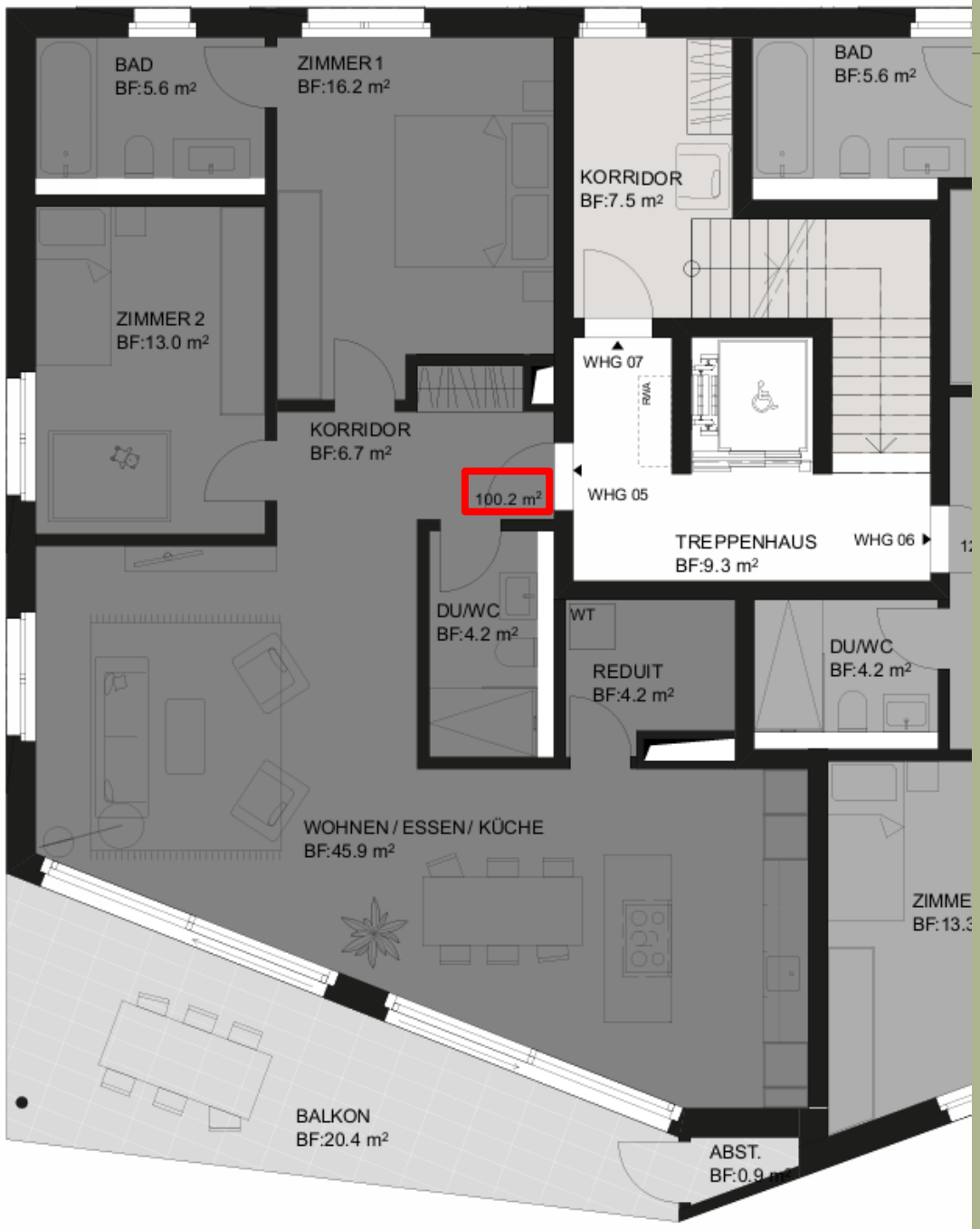
Facts
Wohnfläche: 100,2 m2
Aussenbereich: 21,3 m2

1 Garagenplatz inklusive e-Ladestation (+CHF 40’000)

1 Kellerabteil mit Stromanschluss

Reduit mit WM/TU in der Wohnung

Heizsystem: Wärmepumpe mit Bodenheizung pro Raum regulierbar



Classified as Microsoft Confidential

Helles Wohn- / Esszimmer

grosszügigen Fensterflächen und 2 Schiebetüren zur Terrasse - Sonne von morgens bis abends





Classified as Microsoft Confidential

Premium Küche mit Kochinsel inklusive Barkorpus

Moderne Küchengeräte mit Backofen und Kombi-Steamer



Dampfabzug im Glaskeramik-Kochfeld



Classified as Microsoft Confidential

Dusche / WC

mit Regendusche



Ensuite Bad

inklusive Geberit Dusch-WC

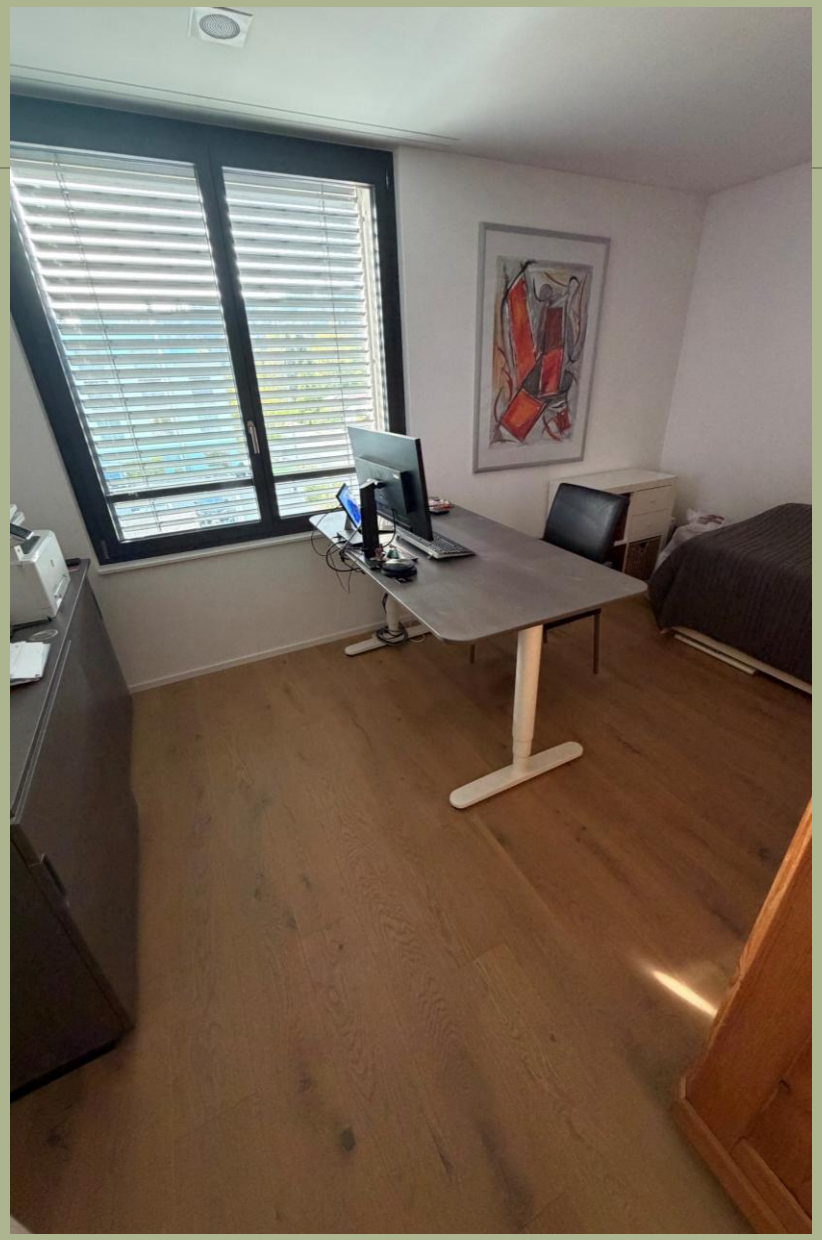


Classified as Microsoft Confidential

Zimmer

Grosszügige Platzverhältnisse mit grossen Fenstern





Grosszügiger Balkon mit Reduit (21 m2)

inkl. elektrischen Storen (App Steuerung) - Sicht auf Gebenstorferhorn und Bruggerberg

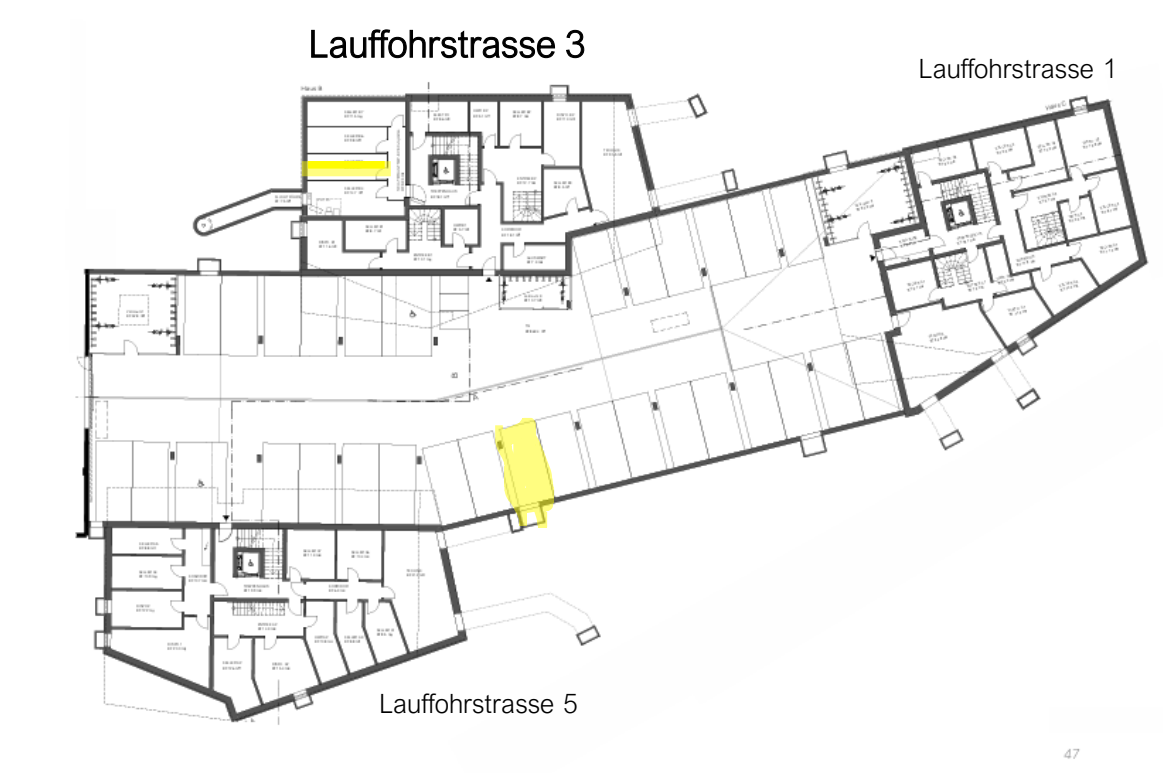


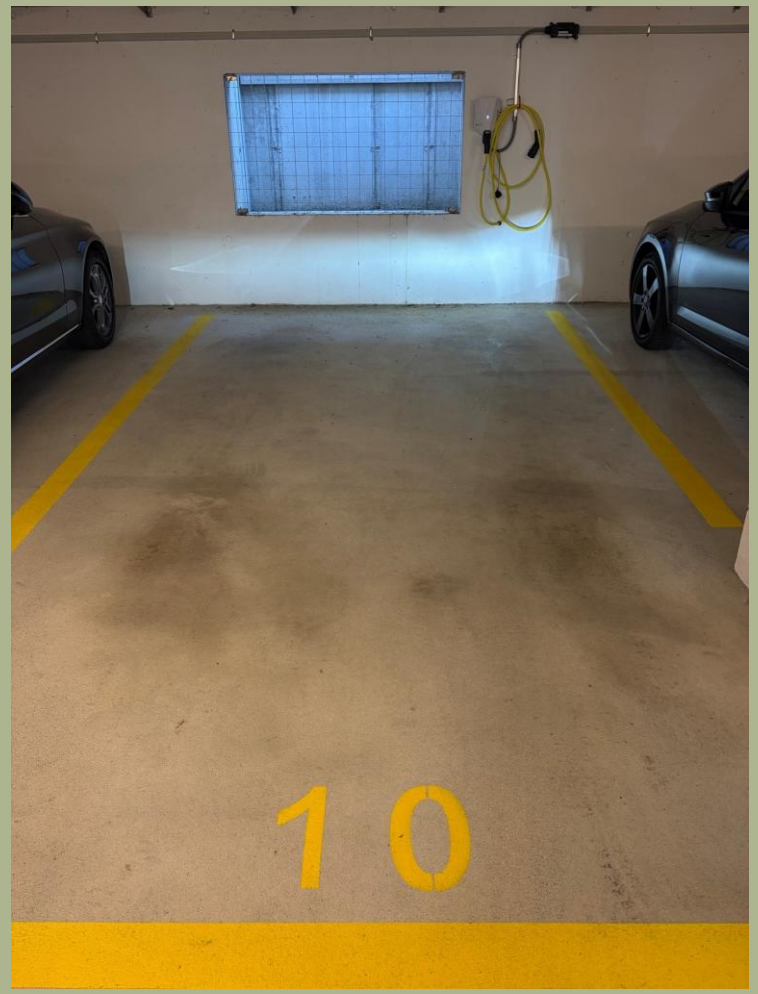


Classified as Microsoft Confidential

Untergeschoss mit PP in Tiefgarage (CHF 40’000 inklusive E-Ladestation)

Kellerabteil und PP gelb markiert





Weitere Parkplätze können in der Tiefgarage dazu gemietet werden



Kontakt:
Marcel Gmür
Lauffohrstrasse 3
5412 Vogelsang

+41 76 403 38 88
gmuer64@gmail.com