

HOFMATTSTRASSE

— 6 —

Ihre Wohnresidenz
in Neuenhof

Acht exklusive 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen

hofmattstrasse-neuenhof.ch

PROJEKT

Dieser Neubau in einem ruhigen Quartier erfüllt alle Erwartungen und Ansprüche moderner Architektur. Hier entstehen acht Wohnungen mit allem Komfort in verschiedenen Grössen, jede von ihnen mit viel Raum und Licht, das durch eine konsequent offene Gestaltung erreicht wird. Die Verbindung von Küche, Wohn- und Essbereich steht im Mittelpunkt jeder Wohnung und verspricht ein Höchstmass an Wohnkomfort und Funktionalität.

Auch in puncto Nachhaltigkeit und Versorgungssicherheit ist das Gebäude auf die Zukunft eingestellt. Eine moderne Erdsonden-Wärmepumpe versorgt die Fussbodenheizung mit Energie. Für eine angenehme Kühlung im Sommer sorgen in der Decke eingelegte Tabelemente.



LAGEPLAN

-  Gemeindeverwaltung
-  Einkaufen
-  Spielplatz
-  Tankstelle
-  Bus
-  Post
-  Schule/Kindergarten
-  Zug
-  Restaurant/Imbiss



NEUENHOF

GEMEINDE

«Wir gehen voraus: mutig, selbstbestimmt und eigenständig.» So hat die Gemeinde ihre Vision und damit die Gestaltung der Zukunft formuliert. Und so wird sie auch im Alltag umgesetzt. Die Infrastruktur wird stetig verbessert, auf einen attraktiven Wohnungsmix gesetzt, Arbeitsplätze gefördert und auch in die Bildung und die Kultur investiert.

FREIZEIT

Über 50 aktive Vereine sorgen für die Belebung der Gemeinde und den Zugang zu einer sinnvollen Freizeitgestaltung – sportlich, kulturell und auch gesellschaftlich. Ob Take-away, auf ein Bier, Pizza oder vornehm essen – die Gastronomie lässt keine Wünsche offen. Ausserdem kann die Sportanlage auf der Überdeckung der A1 von der Bevölkerung kostenlos genutzt werden.

KULTUR

Die Gemeinde Neuenhof setzt auf ein vielfältiges und aktives Kulturleben, an welchem möglichst viele Menschen teilhaben können. Theater, Kino und Museen können im nahegelegenen Baden besucht werden.

NATUR

Die Limmat und auch der Wald mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten oder als Ausgangspunkt für Wanderungen sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

BILDUNG

In Neuenhof besteht die Möglichkeit, die Primarschule, die Realschule und die Sekundarschule zu absolvieren. Die Bezirksschule kann in Wettingen oder Baden besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wettingen.

VERKEHR

Neuenhof ist direkt an der A1 gelegen, der Autobahn von Zürich nach Bern und Basel. Der Bahnhof wird im Halbstundentakt von der S-Bahn bedient. Die Gemeinde selbst wird von drei Buslinien erschlossen.

DISTANZEN AUTO		DISTANZEN ZUG	
Baden	7 Min.	Baden	6 Min.
Aarau	25 Min.	Aarau	24 Min.
Zürich HB	30 Min.	Zürich HB	35 Min.

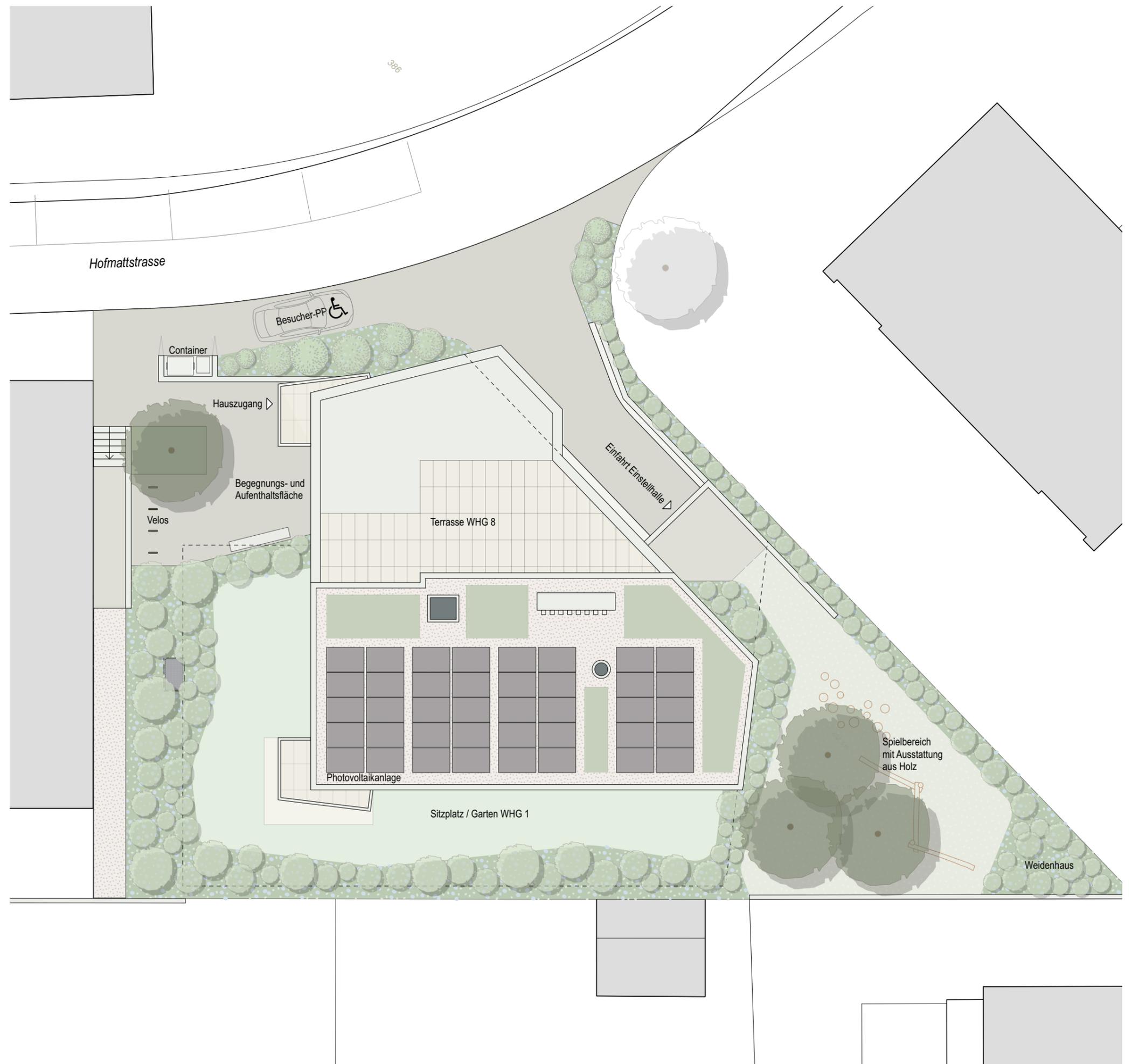


SITUATION

Durch die räumlich optimale Anpassung des Gebäudes an das Grundstück sind für die einzelnen Wohnungen spezielle und ungewöhnliche Grundrisse entstanden. Die dadurch entstehenden speziellen Winkel schaffen viele Möglichkeiten zur Umsetzung kreativer Wohnideen.

Der Aussenbereich des Grundstücks wird als Sichtschutz für die unteren Wohnungen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Ausserdem wird ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten aus Holz eingerichtet.

Das Mehrfamilienhaus entsteht in einem ruhigen Quartier ohne Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen befinden sich in der Nähe. Die nächste Bushaltestelle ist nur drei Gehminuten entfernt; der Bahnhof Wettingen zu Fuss zehn Minuten.



SCHNITT



1:100 5m



ERDGESCHOSS

WOHNUNG 1

WOHNUNG 1 5½-ZIMMER-WOHNUNG

Das ist die Traumwohnung für eine Familie, die viel Platz braucht. Zur grossen Wohnfläche kommt im Sommer noch der Gartensitzplatz und der riesige Garten zur Alleinnutzung. Mittelpunkt der Wohnung ist mit etwas mehr als 50 m² der Wohn- und Essbereich. Die stylische Küche mit einer modernen Insel verschafft der Wohnung auf den ersten Blick einen modernen und offenen Look mit viel Einrichtungspotenzial.

Wohnfläche Brutto	149 m ²
Wohnfläche Netto	143 m ²
Sitzplatz	20 m ²
Garten	ca. 100 m ²
Keller	10 m ²

1:100

5m





1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGEN 2 UND 3

WOHNUNG 3 3½-ZIMMER-WOHNUNG

Das ist die Wohnung mit dem kreativsten Grundriss, mit dem sich mit Geschick, Lust und Freude ein aussergewöhnliches Bijou zaubern lässt. Hier ist genügend Platz für grossartige und überraschende Ideen. Das Tüpfelchen auf dem i ist die Loggia, die den Wohnraum fliegend erweitert und viel Licht spendet.

Wohnfläche Brutto	108 m ²
Wohnfläche Netto	102 m ²
Loggia	12 m ²
Keller	9 m ²

WOHNUNG 2 4½-ZIMMER-WOHNUNG

Auch in dieser Wohnung liegt der Fokus auf einem geräumigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Eine grosszügige Loggia erweitert den Wohnraum und bietet die Möglichkeit, den Sommer zu verlängern.

Wohnfläche Brutto	134 m ²
Wohnfläche Netto	128 m ²
Loggia	12 m ²
Keller	9 m ²





2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGEN 4 UND 5

WOHNUNG 5 3½-ZIMMER-WOHNUNG

Das ist die Wohnung mit dem kreativsten Grundriss, mit dem sich mit Geschick, Lust und Freude ein aussergewöhnliches Bijou zaubern lässt. Hier ist genügend Platz für grossartige und überraschende Ideen. Das Tüpfelchen auf dem i ist die Loggia, die den Wohnraum fliegend erweitert und viel Licht spendet.

Wohnfläche Brutto	108 m ²
Wohnfläche Netto	102 m ²
Loggia	12 m ²
Keller	9 m ²

WOHNUNG 4 4½-ZIMMER-WOHNUNG

Auch in dieser Wohnung liegt der Fokus auf einem geräumigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Eine grosszügige Loggia erweitert den Wohnraum und bietet die Möglichkeit, den Sommer zu verlängern.

Wohnfläche Brutto	134 m ²
Wohnfläche Netto	128 m ²
Loggia	12 m ²
Keller	9 m ²





3. OBERGESCHOSS

WOHNUNGEN 6 UND 7

WOHNUNG 7 3½-ZIMMER-WOHNUNG

Das ist die Wohnung mit dem kreativsten Grundriss, mit dem sich mit Geschick, Lust und Freude ein aussergewöhnliches Bijou zaubern lässt. Hier ist genügend Platz für grossartige und überraschende Ideen. Das Tüpfelchen auf dem i ist die Loggia, die den Wohnraum fliegend erweitert und viel Licht spendet.

Wohnfläche Brutto	108 m ²
Wohnfläche Netto	102 m ²
Loggia	12 m ²
Keller	9 m ²

WOHNUNG 6 4½-ZIMMER-WOHNUNG

Auch in dieser Wohnung liegt der Fokus auf einem geräumigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Eine grosszügige Loggia erweitert den Wohnraum und bietet die Möglichkeit, den Sommer zu verlängern.

Wohnfläche Brutto	134 m ²
Wohnfläche Netto	128 m ²
Loggia	12 m ²
Keller	9 m ²



ATTIKAGESCHOSS

WOHNUNG 8



WOHNUNG 8 4½-ZIMMER-WOHNUNG

Eine aussergewöhnliche Attika-Wohnung, die einen Hauch von Luxus und viel Komfort auf einer Wohnfläche von 150 m² vereint. Ein Highlight ist zweifellos die riesige Terrasse mit einer integrierten Grünfläche. Von hier aus können Sie einen unvergleichlichen Rundumblick auf die Umgebung geniessen. Ausserdem verfügt die Attika-Wohnung über einen exklusiven Zugang zum Lift.

Wohnfläche Brutto	150 m²
Wohnfläche Netto	142 m²
Terrasse	120 m²
Keller	10 m²





UNTERGESCHOSS



Einstellplatz Normal	10
Einstellplatz Extrabreit	1

1:100

5m



KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU

Foundation, Bodenplatte, Decken, erdberührte Keller-aussenwände und Stützmauern in Stahlbeton. Balkonplatten in Stahlbeton, Brüstungen mit Fertigbetonelementen. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Wände Treppenhaus in Stahlbeton. Beheizte Räume mit schwimmendem Unterlagsboden.

TIEFGARAGE

Tiefgarage mit 11 Einstellplätzen für PW. Einfahrt über eine einspurige Rampe mit Lichtsignalanlage. Die Wände und Decken sind aus Stahlbeton. Der Boden ist mit einem Hartbeton versehen und bleibt roh. Das Garagentor ist aus Metall und elektrisch mittels Schliessschalter und Handsender bedienbar. Pro Parkplatz ein Handsender. Die Einstellhalle wird für E-Ladestellen vorausgerüstet.

TREPPENHAUS

Treppenelemente und Podeste mit Feinsteinzeugplatten belegt. Wände in Beton gestrichen. Decken und Untersichten Weissputz gestrichen.

FENSTER

Fenster in Holz-Metall, innen Holz ab Werk gespritzt, aussen Metall pulverbeschichtet. Verglasung mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Fassadenbündige Fenster bei Badzimmern und Hauswirtschaftsräumen an der Nordfassade mit Drehkipplügel. Hebeschiebetüre bei der Attikawohnung.

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren bei den Brüstungsfenstern (ausgenommen bei fassadenbündigen Fenstern Nordfassade). Textile Vertikalmarkisen bei raumhohen Verglasungen zu den Loggien, zum Sitzplatz Erdgeschoss und zur Attikaterrasse. Knickarmmarkisen bei Loggien im 3. Obergeschoss und Attikaterrasse. Alle Rafflamellenstoren und Markisen mit Motorantrieb.

FASSADE

Mineralische Kompaktfassade verputzt. Gestaltetes Fassadenbild mit Brüstungsbändern in feiner Putzstruktur und Fensterbändern in horizontaler Besenstrichstruktur. Dämmstärke nach Wärmedämmnachweis.

SPENGLER- UND FLACHDACHARBEITEN

Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung und extensiver Begrünung, resp. Bodenbelag mit Feinsteinzeugplatten bei Attikaterrasse. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

ELEKTROANLAGEN

Zähler und Hauptsicherung im Elektroverteiler. Pro Wohneinheit eine Unterverteilung im Reduit. Multimedia-Anschluss in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallationen in übrigen Zimmern. LED-Einbauleuchten in Küche und einem Bad/Dusche (Attikawohnung zusätzlich in Entrée und Korridor). Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose pro Balkon respektive Sitzplatz. Aussenbeleuchtung bei den Hauseingängen. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video beim Haupteingang. Photovoltaikanlage (Aufdach-Anlage) nach Vorschrift Behörden.

HEIZUNGS- UND KÜHLANLAGEN

Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt durch eine Erdsonden-Wärmepumpe im Technikraum im Untergeschoss. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung in allen Räumen. Die Steuerung erfolgt über Aussentemperaturfühler. Die Kälteverteilung erfolgt über TABS (Thermo-Aktive-Bauteilsysteme), welche in den Betondecken eingelegt werden. Mit diesem System können die Wohnungen im Sommer gekühlt werden. Die Brauchwarmwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Erdsonden-Wärmepumpe. Abrechnung über Wertquoten.

LÜFTUNGSANLAGE

Durch die kontrollierte Lüftung wird jede Wohnung konstant belüftet. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern. Das individuelle Lüftungsgerät je Wohnung ist im Reduit an der Decke angeordnet. Die Kellerräume werden mechanisch be- und entlüftet. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet.

SANITÄRANLAGEN UND -APPARATE

Bäder gemäss Detailplänen und Apparateliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Warmwasseraufbereitung zentral im Technikraum mittels Wärmepumpe. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung.

Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine (Electrolux WAGL2E500) und einem Trockner (Electrolux TWGL3E500) ausgestattet.

Je ein Aussenhahn in der Erdgeschosswohnung und in der Attikawohnung.

KÜCHEN

Küchen gemäss den Detailplänen und detailliertem Beschrieb mit Unterbauten sowie Schrank- und Apparatfronten. Fronten Melaminharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein, Rückwand in Glas, Küchenarmatur mit Zugauslauf und Spülbecken 50cm breit von Franke. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombisteamer (Electrolux); Induktionskochfeld mit Kochfeldabzug (Suter Inox BORA Umluft) bei den Küchen der 5½- und 4½-Zimmer-Wohnungen; Induktionskochfeld und Umluft-Dampfzug (Electrolux) bei den Küchen der 3½-Zimmer-Wohnungen.

METALLBAUARBEITEN

Absturzsicherungen aus pulverbeschichteten Metallprofilen auf Brüstungen bei Fenstern, Loggien, Attikaterrasse und wo notwendig auf Umgebungsstützmauern. Handlauf in CNS im Treppenhaus.

SCHREINERARBEITEN

Garderobe mit Kleiderstange, Hutablage und Tablar-schrank. Fronten Melaminharz beschichtet. Fenster-simsbretter gestrichen. Zwei Vorhangschienen vor allen Fenstern. Wohnungstüren auf Metallzargen, gestrichen, mit Tribloc-Sicherheitsschloss und Türspion, Zimmertüren auf Metallzargen, gestrichen.

BODENBELÄGE

Wohnräume, Küche, Korridor und Schlafzimmer werden mit hochwertigem Eichen Langriemen-Parkett ca. 180–200 cm × 16–18 cm mit Holzsockel ausgestattet (Budgetbetrag inkl. Sockel, Nebenarbeiten und MwSt. CHF 150.–/m²). In Bad, Dusche und Reduit werden Feinsteinzeug-Plattenbeläge 60 × 60 cm mit Sockel verlegt (Budgetbetrag inkl. Sockel, Nebenarbeiten und MwSt. CHF 150.–/m²). Die Loggien und die Attika-Terrasse erhalten Feinsteinzeug-Plattenbeläge und

der Sitzplatz im Erdgeschoss Zementplatten gemäss Plan. Veloraum und Kellerräume Zementüberzug gestrichen.

WANDBELÄGE

Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb, gestrichen. In Bad und Dusche werden Feinsteinzeug-Plattenbeläge 60 × 30 cm an Wänden im Installationsbereich der Apparate und im Spritzbereich von Bad und Dusche gemäss Plan verlegt (Budgetbetrag inkl. Nebenarbeiten und MwSt. CHF 150.–/m²), die restlichen Wandflächen erhalten einen wasserunempfindlichen Glattputz, mit abwaschbarer Farbe gestrichen. In Veloraum und Keller werden die Wände gestrichen.

DECKENBELÄGE

Decken in den Wohnungen Weissputz gestrichen. Decke Veloraum Beton gestrichen. Im Untergeschoss bleiben die Decken roh (zementgebundene Holz-wollplatten).

UMGEBUNG

Hauszugang in Sickerasphalt. Ausgang Spielplatz mit Betonplatten. Besucherparkplatz und Einfahrt Tiefgarage asphaltiert. Detaillierte Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss Plan Umgebungs-gestaltung. Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

KÄUFERWÜNSCHE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand verrechnet und mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

GÜLTIGKEIT DES BAUBESCHRIEBS

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbuße zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.





VERMARKTUNG

Immobilia 4 AG
Zwischen den Toren 4, 5000 Aarau
Herr Roland Egger
+41 62 836 47 57
egger@immobilia4.ch
immobilia4.ch



ARCHITEKTUR

Atelier West Architekten AG
Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
atelier-west.ch

BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft Hofmattstrasse
c/o Atelier West Immobilien AG
Bruggerstrasse 37, 5400 Baden