# **Eigentumswohnungen**

## Projekt « Hölzli »



Pilatusweg 23 in Rothrist



# Pilatusweg 23
# 4852 Rothrist

# Individuelles und nachhaltiges Wohnen in Rothrist


Gemeinde/Lage 04
Situation 06
Projekt 07
Grundrisse 08
Kurzbaubeschrieb 13







Bahnhof Rothrist, vom Pilatusweg mit dem Bus in 10min zu erreichen

Breitenpark, eine von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in Rothrist

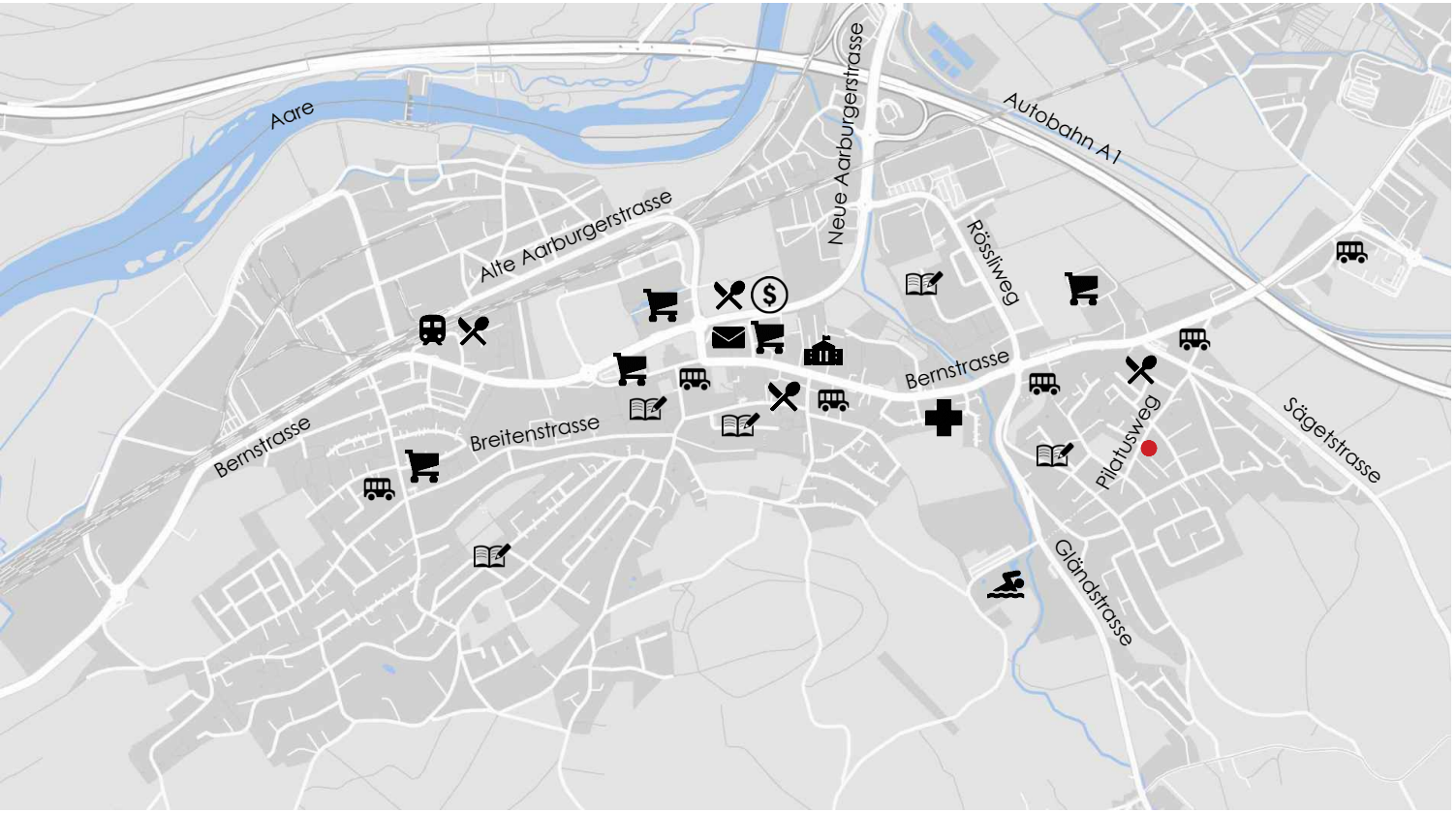
# Rothrist - ein attraktiver Wohnort

Die Gemeinde Rothrist besteht aus mehreren Ortsteilen, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zusammengewachsen sind. Das überbaute Gebiet wird in Nordost-Südwest-Richtung von einer vierspurigen Eisenbahnlinie zerschnitten. Nachbargemeinden sind Aarburg, Oftringen, Strengelbach, Vordemwald, Murgenthal, sowie die solothurnischen Gemeinden Boningen und Olten.

Schon früh erkannte man die günstige Verkehrslage im Zentrum des Mittellandes. So vielseitig die Gemeinde selbst ist, so vielseitig präsentiert sich die Industrie und das Gewerbe in Rothrist. Neben bekannten Firmen wie der Rivella AG und der Hallwyler-Gruppe setzen sich diverse Klein- und Mittelunternehmen dafür ein, die Attraktivität des Wirtschaftsraumes Rothrist zu erhalten und zu pflegen. Die breitgefächerte Industrie bietet heute rund 4'000 Personen Arbeit und Verdienst.

Das Dorf zählt heute rund 9'000 Einwohner auf einer Fläche von fast 1200 Hektaren. Über 60 Dorfvereine sorgen für ein anregendes kulturelles und sportliches Leben. Rothrist bietet eine lebendige und wohnliche Umgebung. Die Schule Rothrist umfasst alle schulischen Angebote vom Kindergarten bis zum 9. Schuljahr.

Rothrist ist auch bezüglich Steuern und Gebühren attraktiv. Der Steuerfuss liegt mit 110% unter dem Kantonsmittel und ist einer der tiefsten im Bezirk. Trotz der tiefen Gebühren ist die Infrastruktur in Rothrist gut unterhalten.



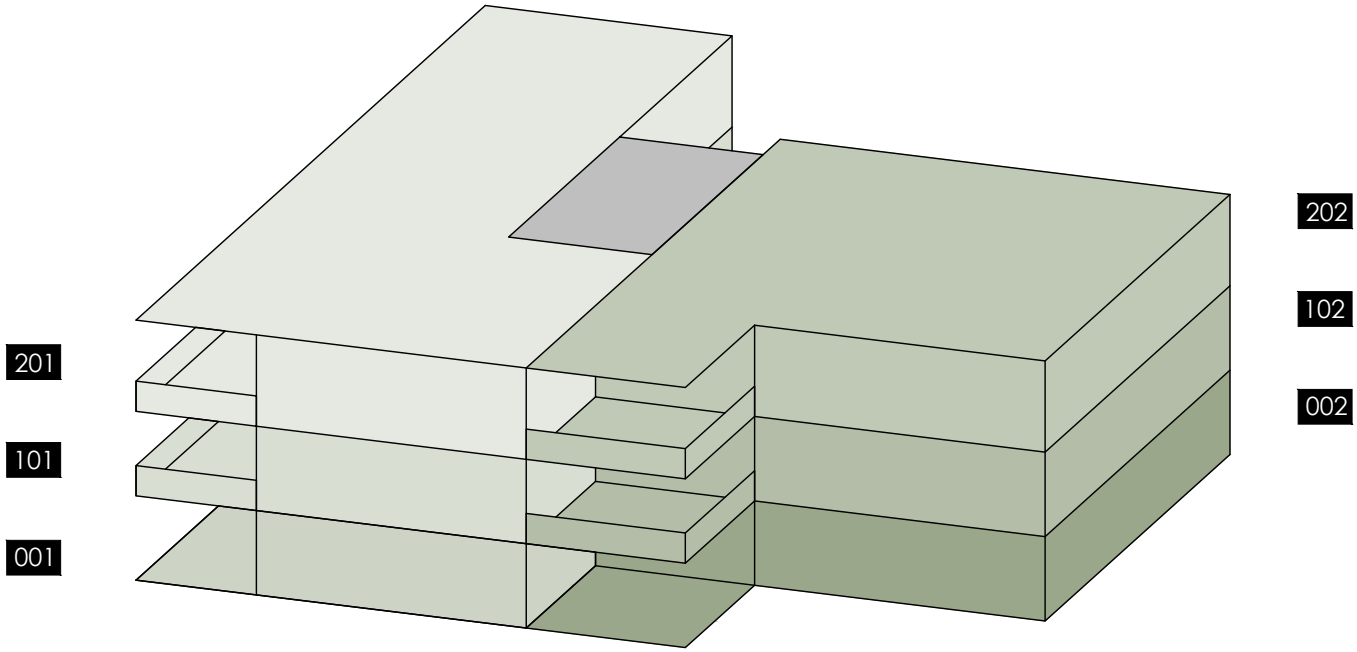

## Distanzen

| | | |
|---|---|---|
| Zürich | 55 Min. |
| Bern | 45 Min. |
| Basel | 45 Min. |
| Zürich | 60 Min. |
| Bern | 60 Min. |
| Basel | 55 Min. |
| Bushaltestelle Flecken | 6 Min. |




- Bank/Geldautomat
- Schule/Kindergarten
- Post
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Einkaufen
- Apotheke
- Restaurant
- Gemeindeverwaltung
- Schwimmbad


Container
Besucher
Ein-/Ausfahrt
Einstellhalle
Velo
Pilatusweg
Spielplatz
& Spielwiese
Privater Garten
Privater Garten
N




**Adresse**

Pilatusweg 23
4852 Rothrist

**Erdgeschoss**

**001**
3.5 Zimmer
BF: 80.5m²
Terrasse: 14.3m²
Privater Garten: ca. 106m²

**002**
4.5 Zimmer
BF: 105.9m²
Terrasse: 16.9m²
Sitzplatz: 9.9m²
Privater Garten: ca. 183m²

**1. Obergeschoss**

**101**
4.5 Zimmer
BF: 112.3m²
Balkon: 17.9m²

**102**
4.5 Zimmer
BF: 105.9m²
Balkon 1: 16.9m²
Balkon 2: 5.3m²

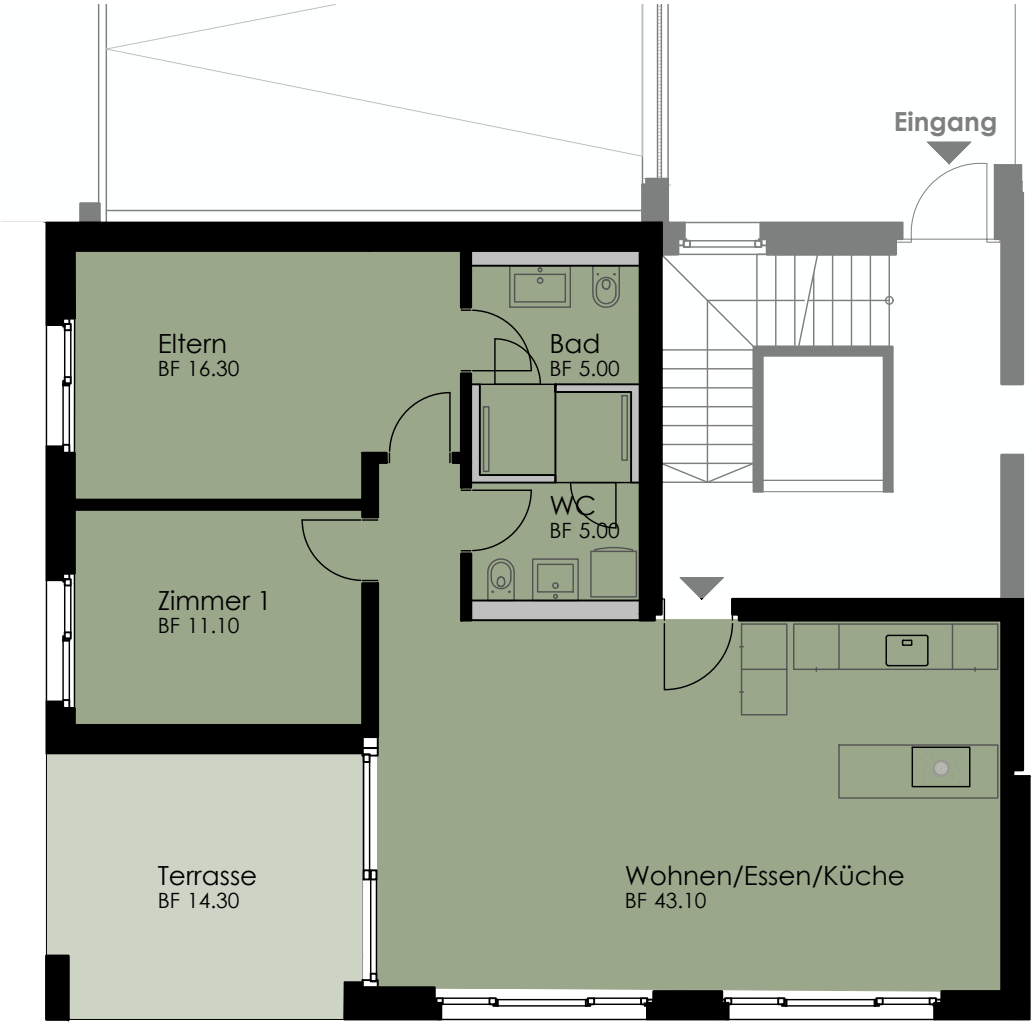
**2. Obergeschoss**

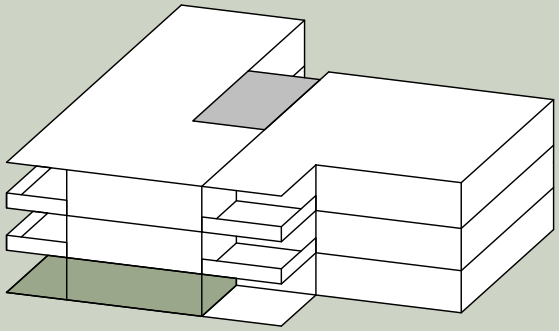
**201**
4.5 Zimmer
BF: 112.3m²
Balkon: 17.9m²

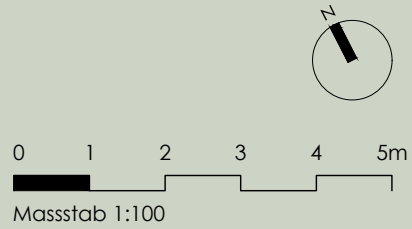
**202**
4.5 Zimmer
BF: 105.9m²
Balkon 1: 16.9m²
Balkon 2: 5.3m²

# 8 Grundrisse

| | |
|---|---|
| Wohnung | 001 |
| Zimmer | 3.5 |
| Stockwerk | Erdgeschoss |
| BF | 80.5m$^2$ |
| Terrasse | 14.3m$^2$ |
| Privater Garten | ca. 106m$^2$ |



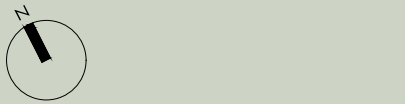



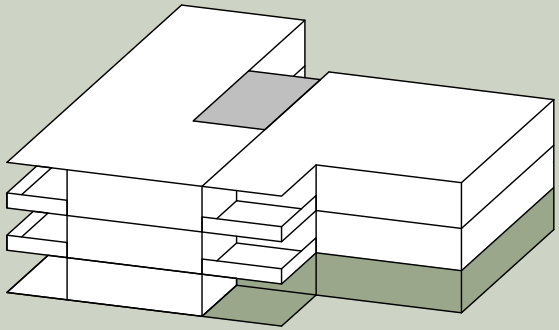




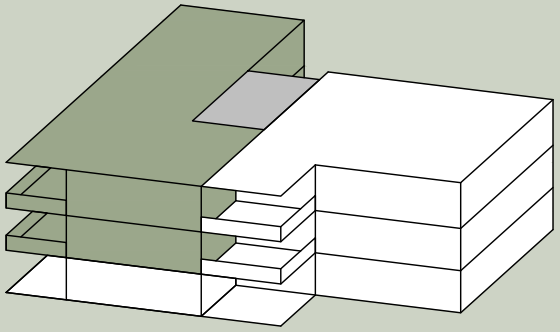


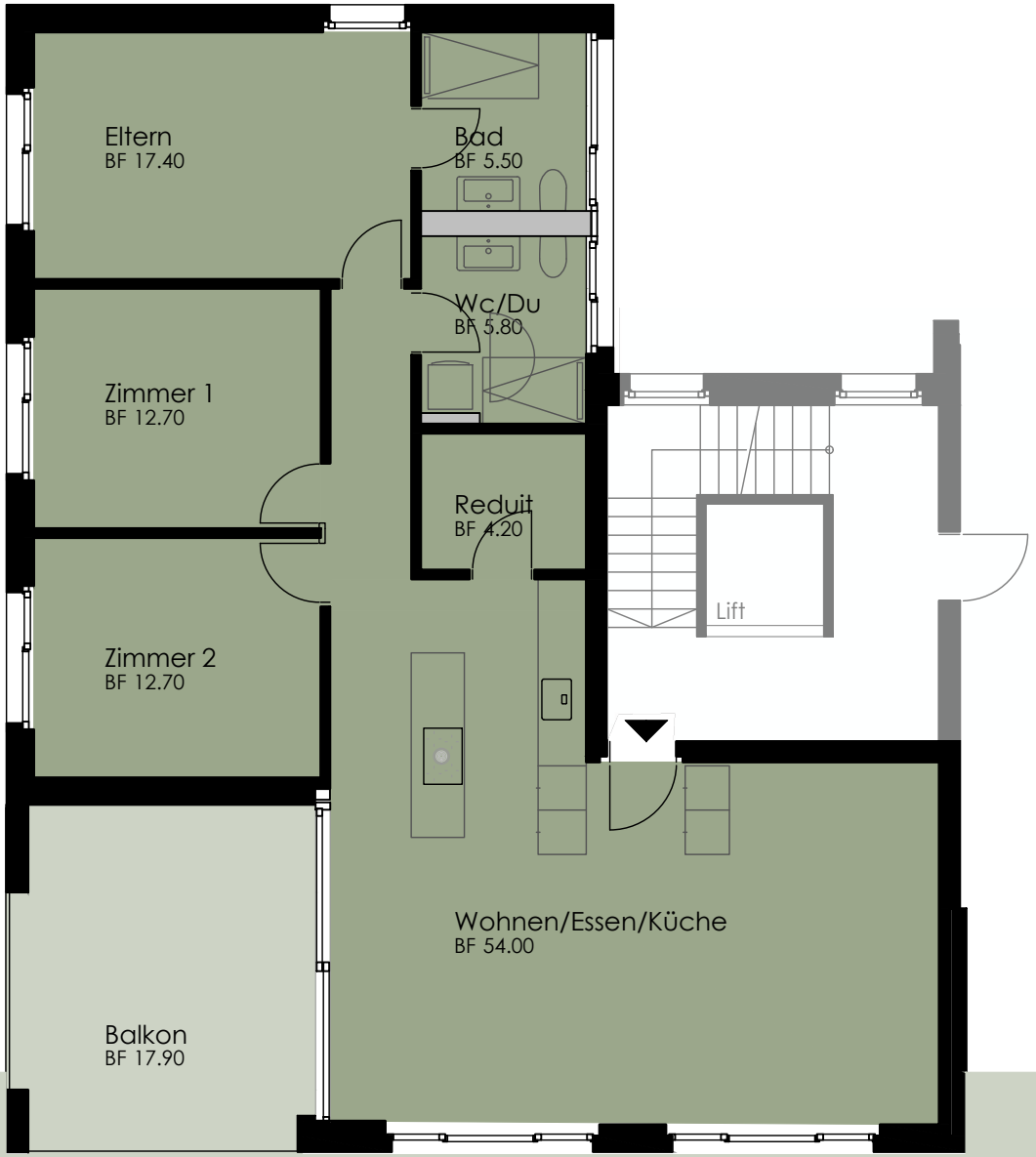

| | |
|---|---|
| Wohnung | 002 |
| Zimmer | 4.5 |
| Stockwerk | Erdgeschoss |
| BF | 105.9m2 |
| Terrasse | 16.9m2 |
| Sitzplatz | 9.9m2 |
| Privater Garten | ca. 183m2 |

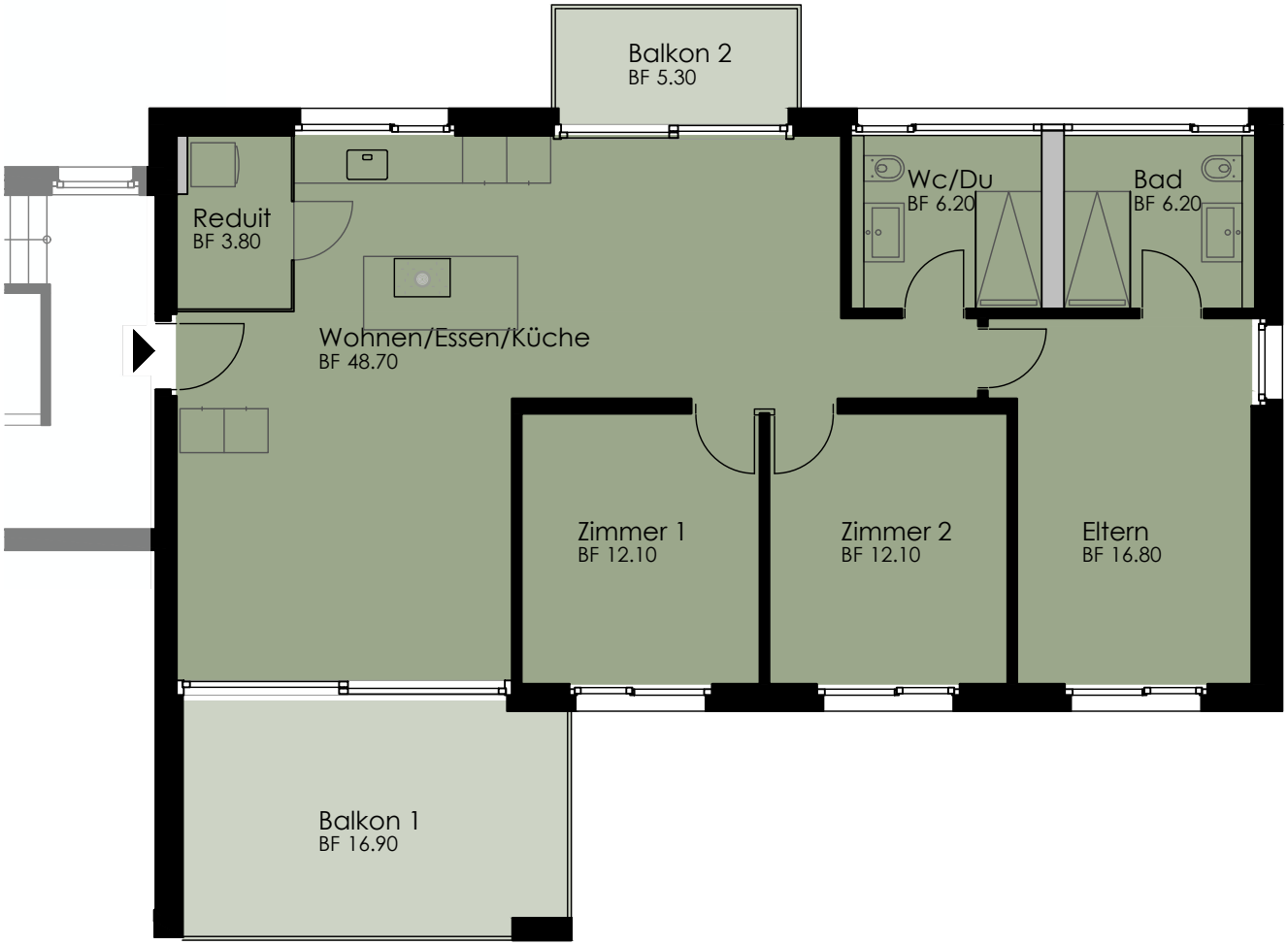


| | |
|---|---|
| Wohnung | 101 und 201 |
| Zimmer | 4.5 |
| Stockwerk | 1. und 2. Obergeschoss |
| BF | 112.3m$^2$ |
| Balkon | 17.9m$^2$ |



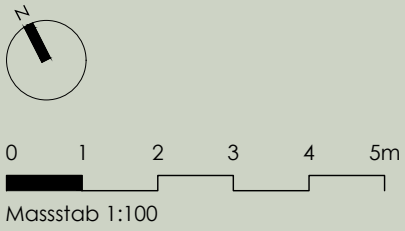


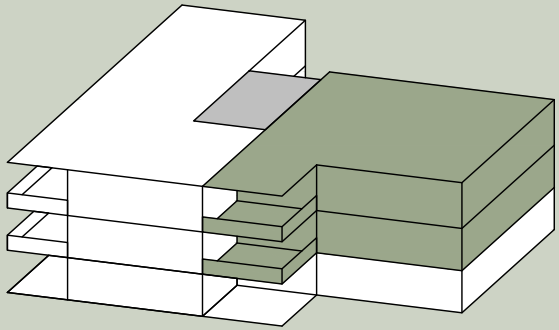



# Grundrisse



| | |
|---|---|
| Wohnungen | 102 und 202 |
| Zimmer | 4.5 |
| Stockwerk | 1. und 2. Obergeschoss |
| BF | 105.9m2 |
| Balkon 1 | 16.9m2 |
| Balkon 2 | 5.3m2 |






| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Keller WHG 001 | BF | 9.9m² |
| 2 | Keller WHG 002 | BF | 9.9m² |
| 3 | Keller WHG 101 | BF | 9.9m² |
| 4 | Keller WHG 102 | BF | 9.9m² |
| 5 | Keller WHG 201 | BF | 10.2m² |
| 6 | Keller WHG 202 | BF | 10.2m² |
| 7 | Technik | BF | 14.5m² |
| 8 | Abwart | BF | 1.4m² |
| 9 | KiWa | BF | 5.6m² |
| 10 | Velo 23PP | BF | 21.2m² |

N

0 1 2 3 4 5m

Massstab 1:100



Innenansicht Wohnungen 002, 102 und 202



Innenansicht Wohnungen 101 und 201

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassade und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für Ausbaustandard.

**GEBÄUDE**

**Untergeschoss** Kelleraussenwände in Stahlbeton (wasserdicht). Trennwände im UG in Stahlbeton und Kalksandstein.

**Erd- und Obergeschosse** Bodenplatte und Geschossdecken in Stahlbeton. Aussenwände und Innenwände in Stahlbeton und Backstein. Innentreppe in Ortbeton, Liftschacht in Betonelementen.

**Dach** Stahlbeton und PIR Dämmung, Abdichtung aus Polimerbitumen. Nicht begehbare Dächer extensiv begrünt, Kiesdach im Bereich PV-Anlage. Spenglerarbeiten in Kupfertitanzinkblech/Chromstahl.

**Photovoltaik-Anlage** Ca. 64m2 PV-Anlage gemäss Energieverordnung. Leerrohre für Autoladestation.

**Fassaden** Kompaktfassade, Steinwolle Aussenwärmedämmung geklebt mit Netzeinbettung und Kunstharzabrieb. Abrieb wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

**Fenster** Rahmen und Fenster aus Kunststoff in Weiss mit 3-facher Wärmeschutzverglasung. Im Wohnzimmer Hebe-/Schiebetüre auf Balkon, restliche Fenster Dreh-/Kippflügel mit Standardgriffen. Wohnungsfenster im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz (RC2N).

**Aussentüre** Alupan-Hauseingangstür, elektrischer Türöffner.

**Innentüren** Wohnungseingangstüre mit umlaufender Gummidichtung, Mehrpunktverriegelung und Sicherheitszylinder. Zimmertüren mit Metallzargen, Türblatt weiss beschichtet.

**Schliessanlage** Sicherheitsschliessanlage passend auf Hauseingangstüren, Veloraum, Wohnungstüren, Kellertüren, Kellerabteile

**Lift** Rollstuhlgängig vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss, Kabinentüre in Edelstahl.

**Sonnenschutz Wohnen/Essen/Zimmer** Verbundraffstoren in Aluminium bei Wohnungsfenstern, Bedienung elektrisch. Vertikalstoren aus Stoff bei Balkonfenstern, Bedienung elektrisch

**Sonnenstoren** Vertikalstoren aus Stoff, Bedienung elektrisch

**Einstellhalle** 12 Autoabstellplätzen mit Sektionaltor (Breite ca. 4.00m) mit elektrischem Toröffner.

**Umgebung** Hauszufahrt, Besucherparkplatz und Containerplatz mit sickerfähigem Belag. Wege und ebenerdige Sitzplätze mit Verbundsteinbelag/Zementplatten. Die Terrainabschlüsse werden teilweise geböscht, Rasensaat. Flächen und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan. Einfacher Spielplatz- und Gemeinschaftsbereich. Sitzplatz im Erdgeschoss gemäss Umgebungsplan. Balkonböden 1.OG - 2.OG mit frostsicheren Platten (ausgenommen Balkon 2 Nordosten in Monobeton, unbehandelt).

**Haftungsausschluss**

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die angaben in der Vertragsurkunde.

**INNENAUSBAU**

**Elektro** In jeder Wohnung sind bis 10 LED-Einbauspots enthalten. Pro Raum 2 Steckdosen und 1 Deckenlampenstelle, 2 Multimedianschlüsse pro Wohnung und Leerrohrinstallationen für Kinderzimmer. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

**Heizung** Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Alle bewohnten Räume in den Wohngeschossen mit Fussbodenheizung und Einzelraumthermostaten (ohne Nassräume, Reduit).

**Lüftung** Die Kellerräume sind über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erschlossen, die fensterlosen Reduits haben einen Abluftventilator.

**Sanitärapparate** gemäss Auswahl, Budgetbetrag EG-2.OG: CHF 9'000 inkl. Mwst (exkl. Duschtrennwände). Wandklosettanlage, Waschtisch mit Mischer (**ohne** Unterbaumöbel), Spiegelschrank mit Beleuchtung, mechanischer Duschenmischer, Wasserenthärtungsanlage. Wohnungen 002-202 2x offene Duschkabine mit Glaswand (1-teilig, ohne Türe). Wohnung 001 1x Duschkabine mit Glaswand.

**Waschen** Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung, Budgetbetrag von CHF 1'000 inkl. Mwst. pro Gerät**.**

**Küche** Küchenkombination mit Siemens Geräten oder gleichwertig, Fronten kunstharzbeschichtet, Arbeitsplatte Preisklasse 2, Rückwand in Glas. Ausführung gemäss Detailplan und Offerte je nach Wohnungstyp. Budget pro Küche CHF 23'000 inkl. Mwst.

**Gipserarbeiten** Alle Wände in bewohnten Räumen mit Grundputz und mineralischem Abrieb. Alle Decken in bewohnten Räumen mit Weissputz zum Streichen. Einläufige Vorhangschiene (VS57) vor jedem Fenster, in Decke eingelassen.

**Schlosserarbeiten** Staketengeländer einbrennlackiert (Treppenhaus, Balkon, Terrasse, Brüstungen)**.**

**Schreinerarbeiten** Offene Garderobe, kunstharz beschichtet, Budgetbetrag: CHF 1'500 inkl. Mwst.

**Kellerabteile** Abtrennung Kellerabteile mit Holzlattenverschlägen mit Türen, Höhe ca. 2.10m. Boden mit Zementüberzug oder Monobeton**.**

**Reduits** ohne Tablare oder Gestelle.

**Boden- und Wandbeläge Platten** Feinsteinzeug Bodenplatten in Küchen, Wohn-/Essraum, Eingang, Bad. Keramische Wand-Beläge in WC, Dusche und Bad, Höhe Wandplatten in Dusche raumhoch, sonst 1.20 m.

Richtpreis Platten (30x60cm) fertig verlegt CHF 120.00/m2, netto inkl. Mwst. und inkl. allen Nebenarbeiten, Richtpreis Platte: CHF 50.00/m2 inkl. Mwst.

**Bodenbeläge Parkett** In allen Zimmern. Richtpreis Parkett fertig verlegt CHF 120.00/$m^2$, netto inkl. Mwst. und inkl. allen Nebenarbeiten.

**Malerarbeiten** In Kellerabteilen werden Böden und Wände gestrichen. In den restlichen UG-Räume, Technikraum, Einstellhalle, etc. werden keine Malerarbeiten ausgeführt. Alle verputzten Wände und Decken werden gestrichen. Sichtbare Betonwände werden nicht gestrichen, lasiert oder hydrophobiert.

**Haftungsausschluss**

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die angaben in der Vertragsurkunde.

**Allgemeine Informationen**

**Kaufpreis**

Im Kaufpreis inbegriffen sind Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb und Baunebenkosten (Bewilligungen, Anschlussgebühren)

**Kosten Kaufvertrag**

Die Vertragskosten, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

**Reservation**

Bei der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird die Zahlung von CHF 30'000 fällig.

**Zahlungsmodus**

Je ein Viertel des Restkaufpreises wird wie folgt fällig:

1. Zahlung bei Beurkundung
2. Zahlung bei Rohbauende 1
3. Zahlung bei Montagebeginn Küche
4. Schlusszahlung **vor** Wohnungsübergabe

**Kosten Stockwerkeigentumsbegründung**

Die Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung sind im Kaufpreis enthalten

**Kosten Schuldbriefe**

Die von den Verkäufern errichteten Schuldbriefe werden von den Käufern übernommen. Die Kosten für die Errichtung dieser Schuldbriefe werden vom Käufer an die Verkäufer zurückbezahlt.
(ca. CHF 3'000)

**Honorar für Zusatzbestellungen**

Auf allen Zusatzbestellungen und Mehrleistungen wird ein Honorar (Planung/Bauleitung) von 15% der Rechnungssummen aufgerechnet. Sämtliche Zusatzbestellungen werden vom Ersteller vor der Ausführung schriftlich offeriert und vom Käufer genehmigt.

**Haftungsausschluss**

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die angaben in der Vertragsurkunde.

# Verkauf

KellermüllerPartner AG
Frohdörfli 2A
5034 Suhr

T 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch

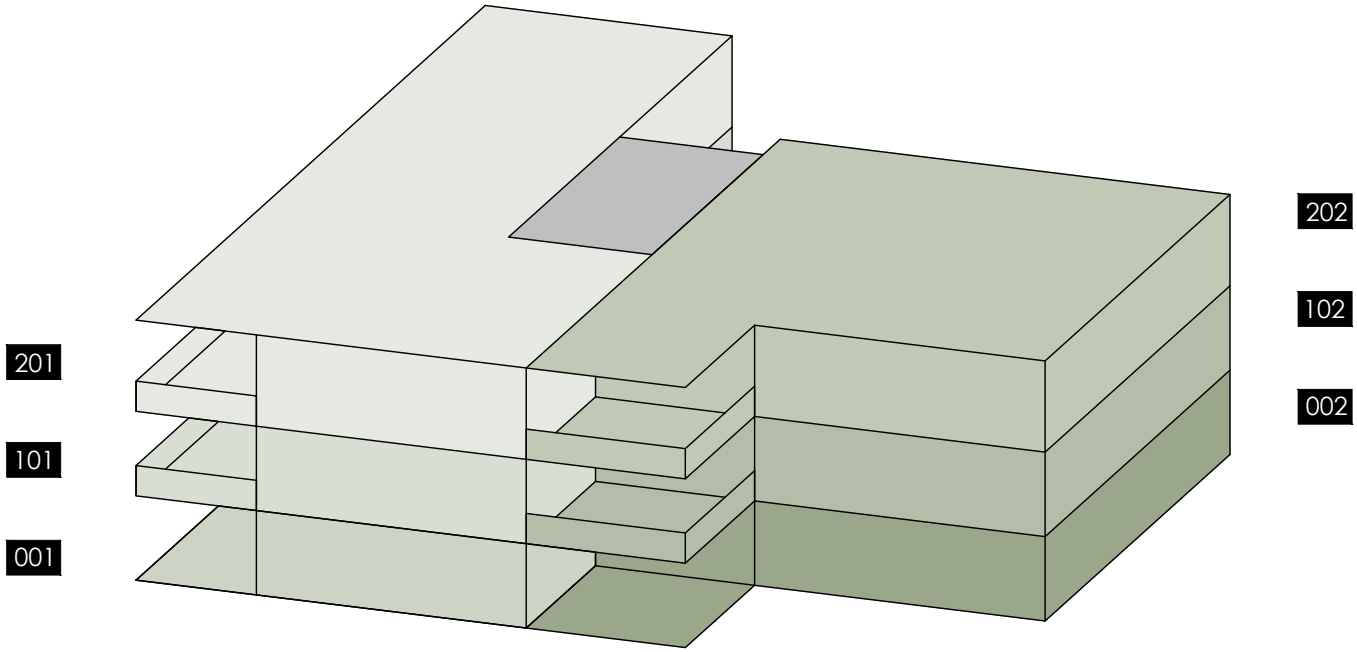
# Bauherrschaft

Gemobau Architekten AG
Schafgasse 5
4800 Zofingen

T 062 752 23 52
info@gemobau.ch
www.gemobau.ch

Erstelldatum: 18-07-2025
Revidiert: 11-05-2026

# Preisliste




**Adresse**

Pilatusweg 23
4852 Rothrist

Parkplätze in
Tiefgarage 12Stk.
PP 1-11 CHF 30'000.-
PP 12 CHF 35'000.-

**Erdgeschoss**

| 001 | 002 |
|---|---|
| 3.5 Zimmer | 4.5 Zimmer |
| BF: 80.5m² | BF: 105.9m² |
| Terrasse: 14.3m² | Terrasse: 16.9m² |
| Privater Garten: ca.106m² | Sitzplatz: 9.9m² |
| | Privater Garten: ca.183m² |
| CHF 770'000.- | CHF 990'000.- |

**1. Obergeschoss**

| 101 | 102 |
|---|---|
| 4.5 Zimmer | 4.5 Zimmer |
| BF: 112.3m² | BF: 105.9m² |
| Balkon: 17.9m² | Balkon 1: 16.9m² |
| | Balkon 2: 5.3m² |
| CHF 950'000.- | CHF 920'000.- |

**2. Obergeschoss**

| 201 | 202 |
|---|---|
| 4.5 Zimmer | 4.5 Zimmer |
| BF: 112.3m² | BF: 105.9m² |
| Balkon: 17.9m² | Balkon 1: 16.9m² |
| | Balkon 2: 5.3m² |
| CHF 960'000.- | Verkauft |