



DREI GIEBEL

**Einzug ab
1. Oktober
2026**

Kluge Köpfe wohnen anders.
Drei Giebel, Möhlin –
konsequent nachhaltiger Neubau
ohne Energiekosten.



Impressum

Projekt
Drei Giebel, Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin, Parzelle Nr. 859

Beratung und Verkauf
sustainly development ag
Peter Merian-Strasse 54
CH-4052 Basel
T +41 61 511 22 10
hello@sustainly.ch

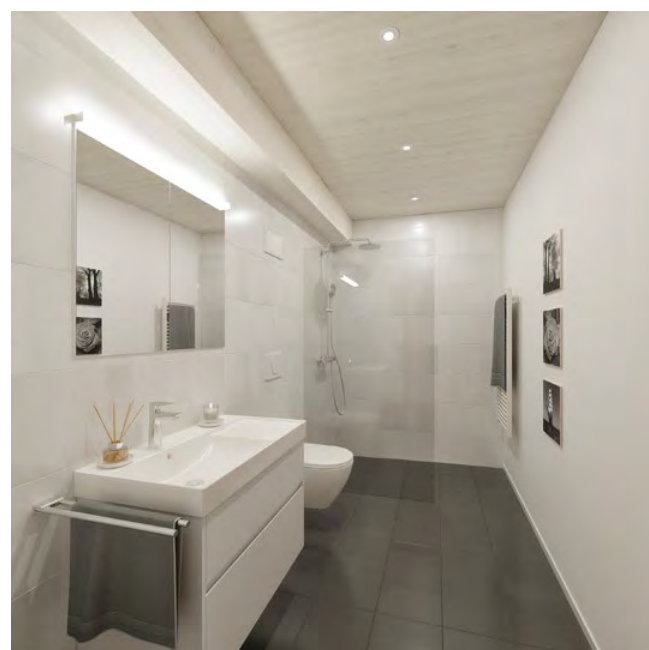
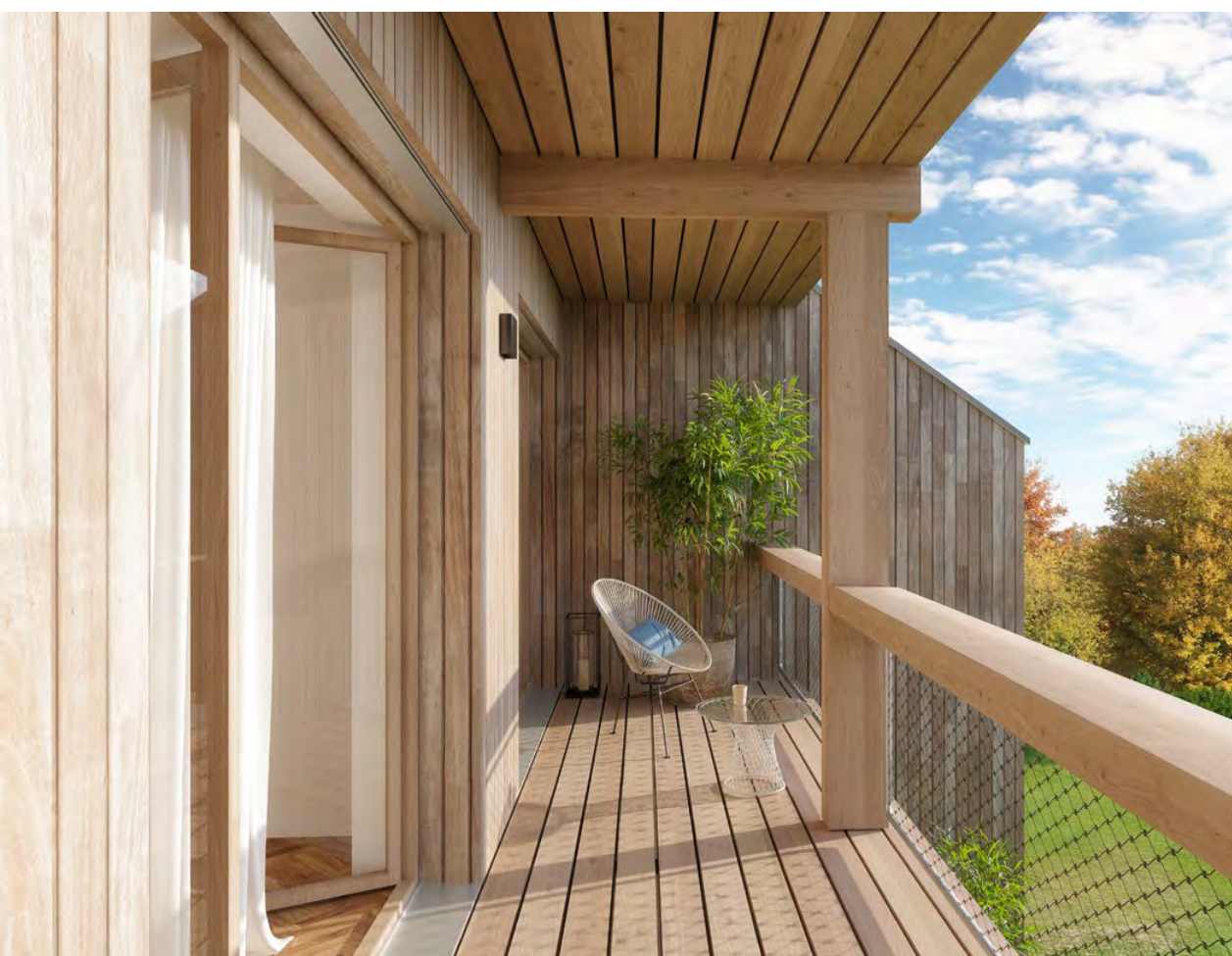
Architektur
Haberstroh Architekten
Peter Merian-Strasse 54
CH-4052 Basel

INHALT

1 Projektbeschrieb	7
2 Lage	12
3 Umgebungsplan	13
4 Schema/Schnitt	14
5 Gartenflächen	15
6 Grundrisse	16
7 Ansichten	29
8 Kurzbaubeschrieb	30
9 Finanzierung	31









1 Projektbeschreibung

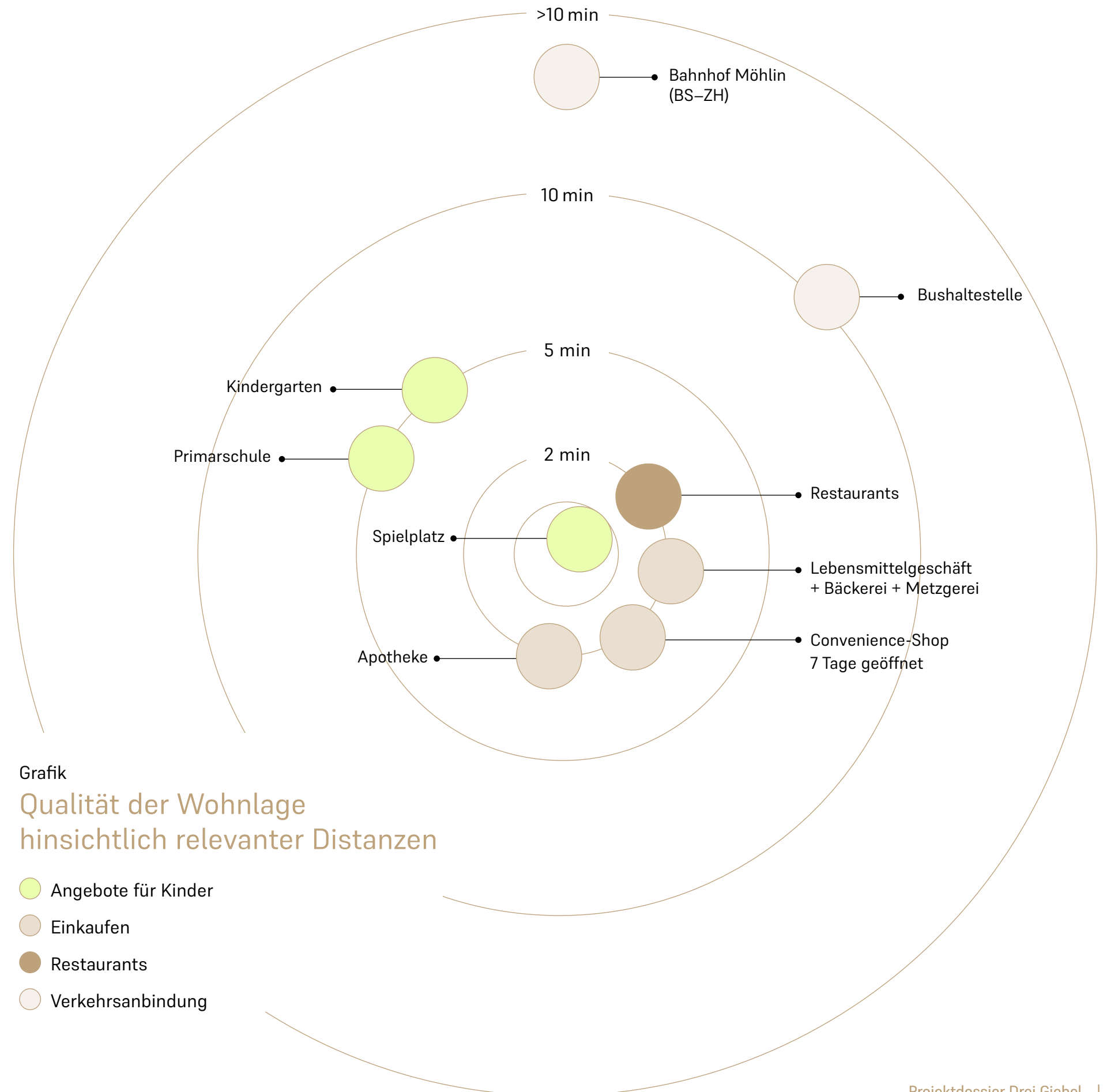
1.1

Zukunftsweisender Neubau in der Kernzone

Die Eigentumswohnungen sind eingebettet in die geschützte historische Kernzone von Möhlin (AG) und grenzen gleichzeitig an Felder, Land und Wiesen.

Das hochwertige Einfamilienhaus-Quartier bietet die perfekte Wohnlage: verkehrsmässig sehr gut erschlossen auf der Achse Basel-Zürich und in unmittelbarer Nähe des Entwicklungsgebiets Sissler Feld (www.sisslerfeld.ch). Die nächste Bus-Haltestelle ist in 2 Minuten zu Fuss erreichbar, der Bahnhof von Möhlin (mit Schnellzughalt Basel-Zürich ab Bahnhof Rheinfelden und dem Car-sharing-Angebot «Mobility») liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

In Fussdistanz befinden sich mehrere Restaurants, Lebensmittelgeschäfte (inkl. Bäckerei und Metzgerei), ein 7 Tage geöffneter Convenience-Shop sowie eine Apotheke. Der Kindergarten und die Primarschule liegen in 500 m Entfernung. Möhlin ist bekannt für ein lebendiges und vielfältiges Vereinsleben und verfügt über ein eigenes Schwimmbad. Neben dem gemeinschaftlichen Garten befindet sich ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe der angrenzenden Wiesen.



1 Projektbeschreibung

1.2

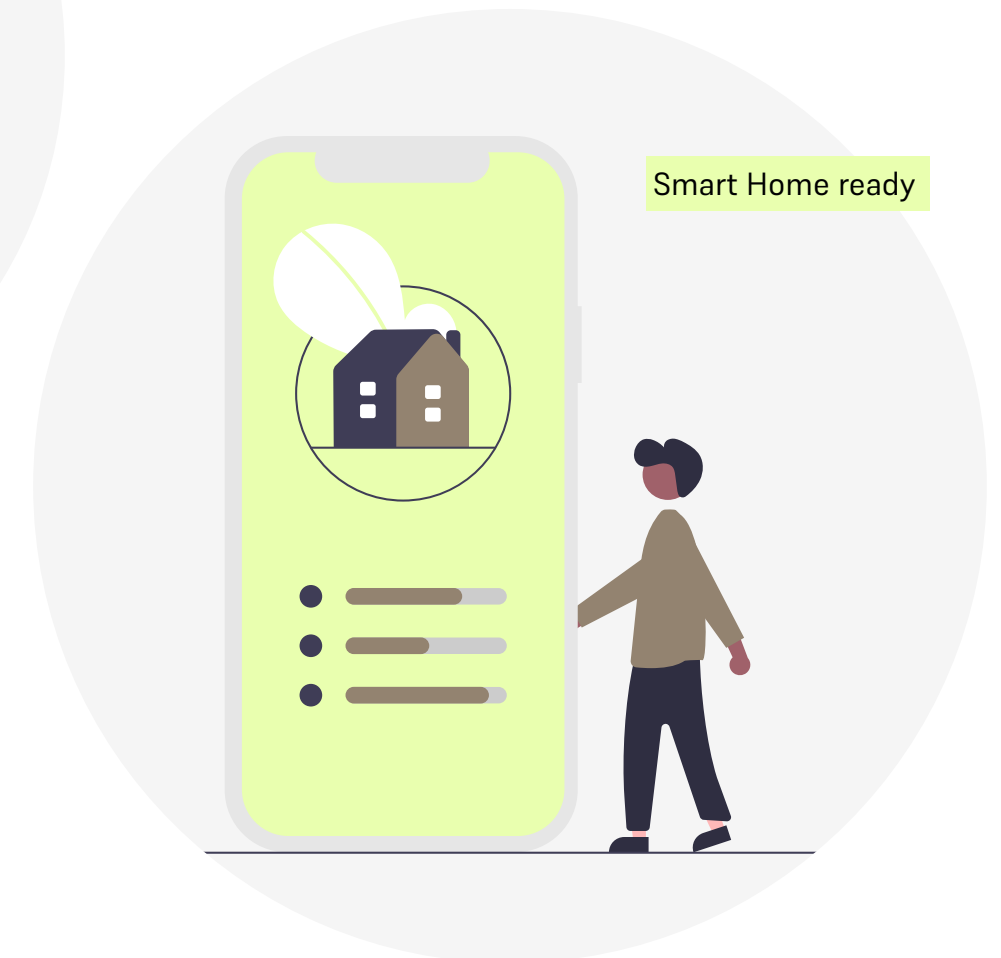
Wohnobjekte und Grünflächen

Die acht Wohneinheiten verfügen über individuelle Grundrisse und genügen den höchsten Ansprüchen.

Es entstehen acht Wohneinheiten mit grosszügigen und flexiblen Grundrissen, darunter:

- Ein Reiheneinfamilienhaus über drei Stockwerke, eigenem Kellerzugang und Hobbyraum (Nettowohnfläche 199.3 m²)
- Eine Dachwohnung über 151.0 m²
- Eine Dachwohnung über 135.6 m²
- Eine Maisonettewohnung mit eigenem Gartensitzplatz und Balkon (Nettowohnfläche 144.1 m²)
- 2 Etagenwohnungen mit 120.9 m² oder 153.7 m²
- 2 Gartenwohnungen über 120.9 m² oder 153.7 m²

Eine grosse Fläche des Gartens dient zur gemeinsamen Nutzung inklusive einer Petanque-Bahn. Alle Wohnungen sind Smart Home ready – durch die einfache und individuelle Steuerung von Licht, Heizung, Lüftung und Jalousinen wird der Energieverbrauch verringert.



Visualisierung Wohnung H
»» siehe Seite 28



1 Projektbeschreibung

1.3

Nachhaltigkeit im Bau – Wohnen ohne Energiekosten

sustainly development steht für konsequente Nachhaltigkeit auf allen Ebenen. Diese beginnt bereits beim Bau einer Liegenschaft und sorgt dafür, dass während der Nutzungsdauer keine Energiekosten entstehen.

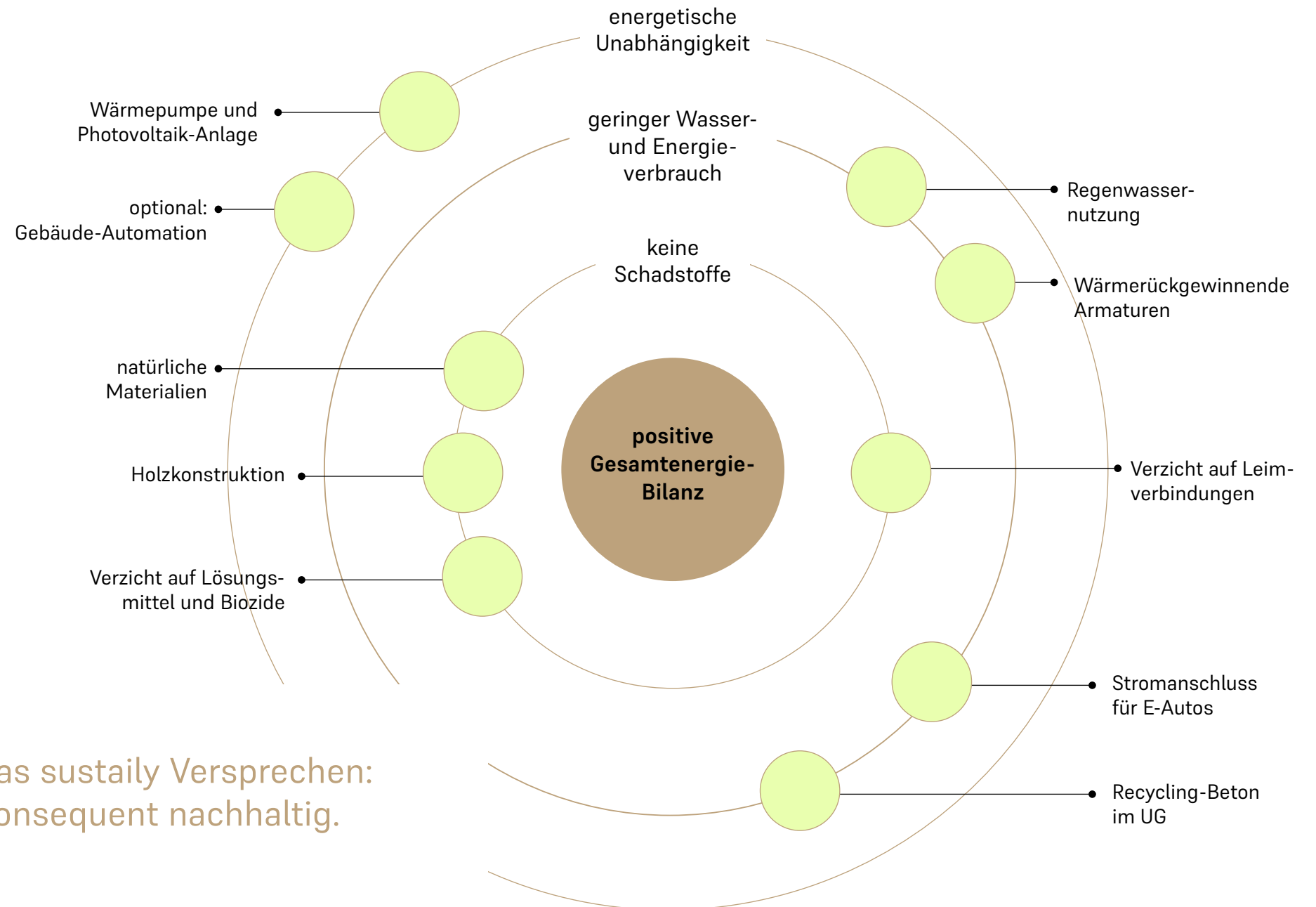
Der Anteil der Immobilienbranche am globalen CO₂-Ausstoss ist signifikant. sustainly development setzt sich bei ihren Projekten für eine nachhaltige Bauweise und eine Verringerung des CO₂-Fussabdrucks ein. Dazu gehören beim Bauprojekt «Drei Giebel» unter anderem folgende Kernwerte:

- Konsequente Holzkonstruktionen ermöglichen einen hohen ökologischen Standard
- Gebaut wird mit natürlichen, schadstofffreien Materialien wie z.B. Lehm und ohne Leimverbund
- Nutzung von erneuerbaren Energien und somit eine energetische Unabhängigkeit durch den Einsatz einer Wärmepumpe (Luft/Wasser) und einer Photovoltaik-Anlage
- Trinkwasser sparen durch Regenwassernutzung
- Wärmerückgewinnende Armaturen senken den Wasser- und Energieverbrauch

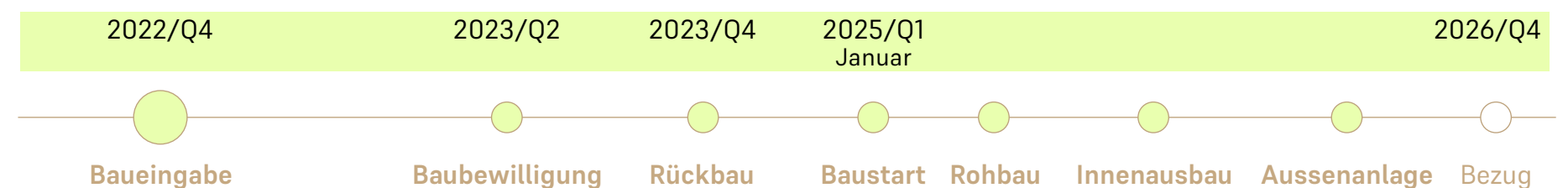
Neben einem Velokeller mit gemeinschaftlicher Werkstatt verfügt jede Wohneinheit über einen Einstellhallenplatz mit Stromanschluss für E-Autos. Das Gebäude wird nach Minergie-P zertifiziert. Zudem werden die Standards SNBS Silber sowie Minergie A/Eco angestrebt.

MINERGIE-P®

* **Minergie-P** bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten, die sich insbesondere wegen ihrer herausragenden Gebäudehülle und dem damit verbundenen Komfort auszeichnen. **Minergie-A**-Bauten produzieren mehr Energie als sie verbrauchen und kombinieren damit Wohnkomfort mit maximaler energetischer Unabhängigkeit.



Das sustainly Versprechen:
Konsequent nachhaltig.



1 Projektbeschreibung

1.4

Bäume pflanzen: So sinnvoll sind Aufforstungsprojekte fürs Klima

Weltweit werden die Wälder von Jahr zu Jahr kleiner. Aus diesem Grund nehmen sich immer mehr Unternehmen dem Problem an und pflanzen Bäume im Kampf gegen den Klimawandel. So können wertvolle Waldflächen aufgeforstet und ein nachhaltiger Einfluss genommen werden. Eine Aufforstung alleine kann den Klimawandel jedoch nicht stoppen, aber jeder Beitrag zählt.

Wir möchten gemeinsam mit Ihnen einen Aufforstungsbeitrag leisten. In Zusammenarbeit mit der Non-Profit-Organisation „One Tree Planted“, investieren wir dank dem Projekt „Drei Giebel“ in über 10'000 neu gepflanzte Bäume, die im Laufe ihres Wachstums ca. 2000 Tonnen CO₂ absorbieren werden. Pro 1000 Franken Kaufpreis für Ihr Eigenheim wird ein neuer Baum gepflanzt. Die neue DreiGiebel-Stockwerkeigentümerschaft stimmt zum Einzugstermin über den Ort ab, wo die Bäume gepflanzt werden sollen.

onetreepanted.org



1000 CHF = 1 Baum



2 Lage



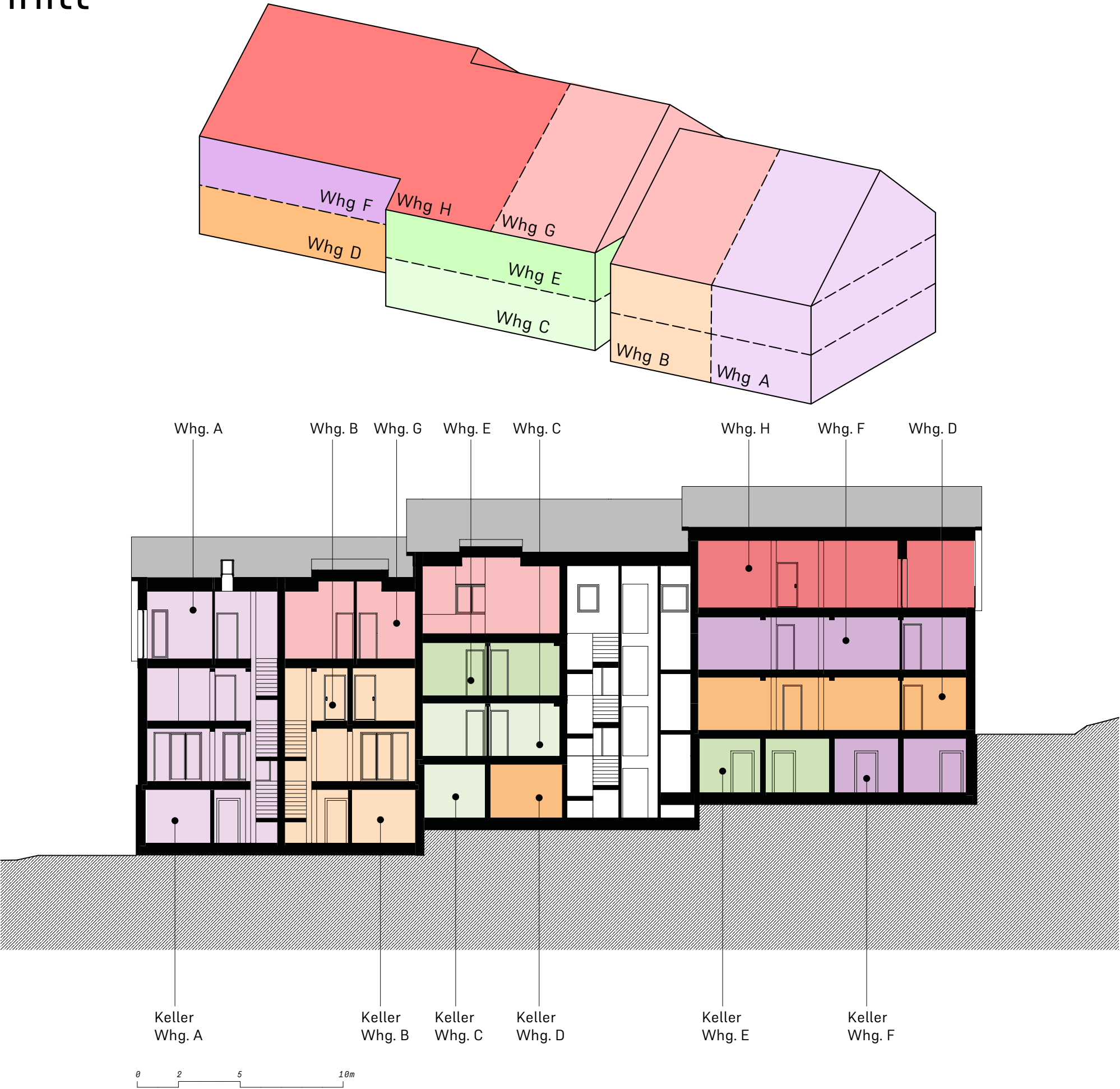
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin
Parzelle Nr. 859

 Bestandsgebäude
 Parzellenkontur

3 Umgebungsplan



4 Schema/Schnitt



5 GARTENFLÄCHEN



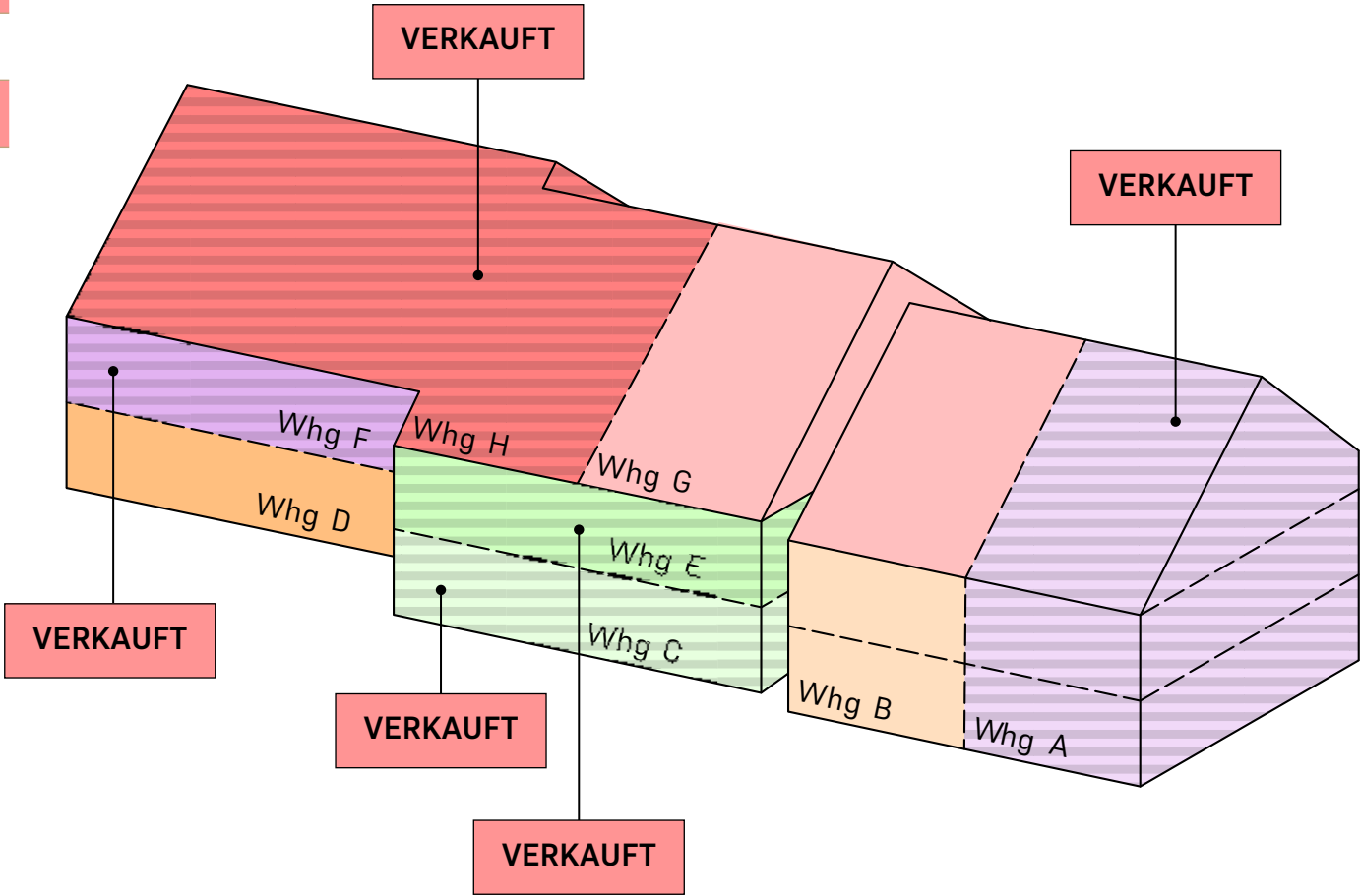
6 Grundrisse

Übersicht der Wohnungen

	Anzahl Zimmer	Wohnfläche* in m²	Kellerfläche in m²	Terrassenfläche in m²	Gartenfläche in m²
Wohnung A	6.5/7.5	199.3 m²	74.8 m²	30.8 m²	137.0 m²
Wohnung B	4.5	146.5 m²	74.0 m²	20.4 m²	82.6 m²
Wohnung C	4.5/3.5	120.9 m²	19.1 m²	33.4 m²	147.8 m²
Wohnung D	5.5	150.9 m²	16.6 m²	20.6 m²	143.5 m²
Wohnung E	4.5/3.5	120.9 m²	30.2 m²	33.4 m²	–
Wohnung F	5.5/4.5	153.1 m²	30.8 m²	21.9 m²	71.5 m²
Wohnung G	4.5/1.5	139.1 m²	12.1 m²	8.7 m²	–
Wohnung H	5.5	151.0 m²	19.3 m²	22.6 m²	–

* Flächen über 1.5m Raumhöhe

- reserviert
- verkauft

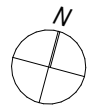


Visualisierung Wohnung G
»» siehe Seite 27

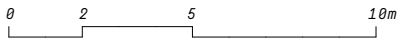




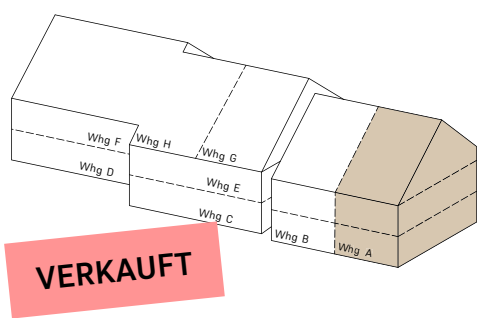
Visualisierung Wohnung A/B
>>> siehe Seite 20/22



M 1:200 / Planformat A3



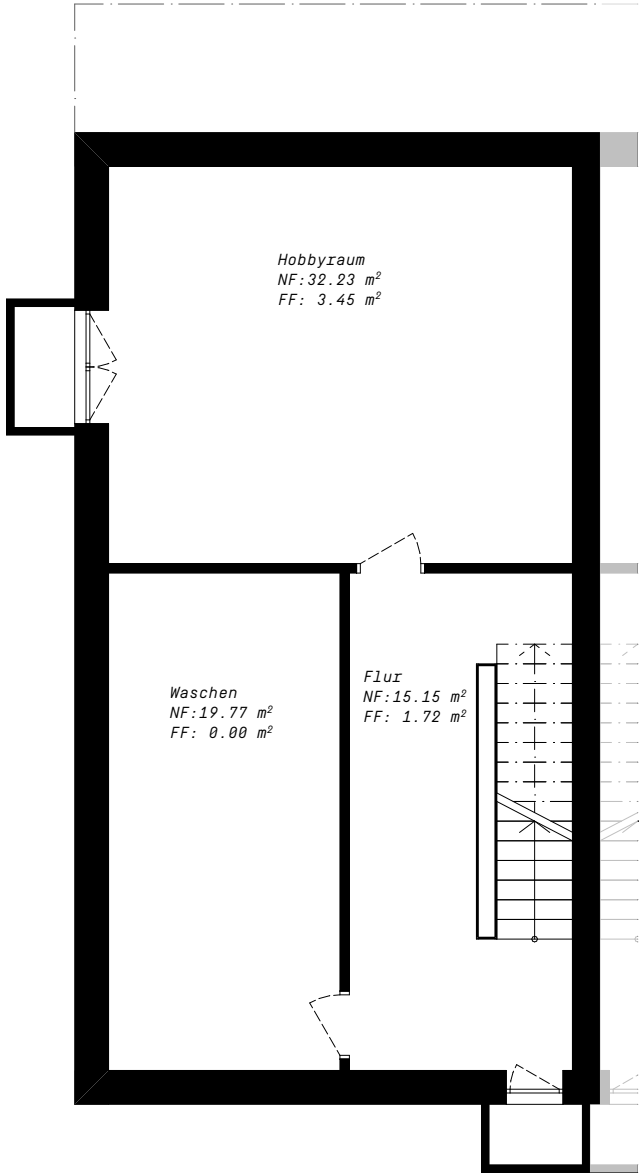
WOHNUNG A
EIN RIESIGES PLATZANGEBOT AUF HÖCHSTEM STANDARD



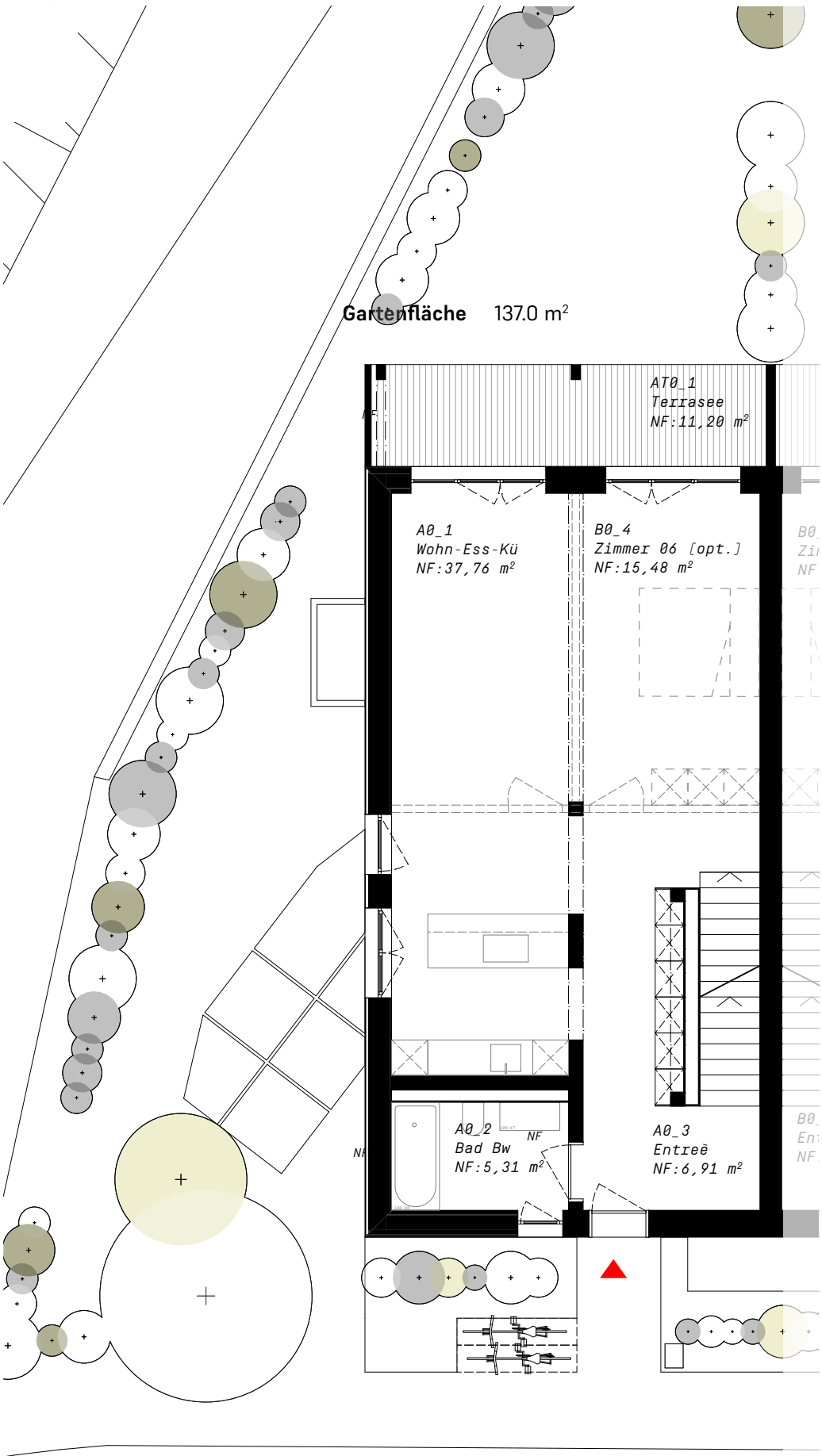
Zimmer 7.5 (auf Wunsch 6.5)
Wohnfläche 199.3 m²
Kellerfläche 74.8 m²
Terrassenfläche 30.8 m²
Gartenfläche 137.0 m²
Raumhöhen 2.47 m

Verkaufspreis WHG A
ab 1'680'000.–
inkl. 1 Einstellhallenplatz

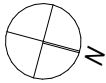
Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin



Grundriss UG



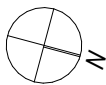
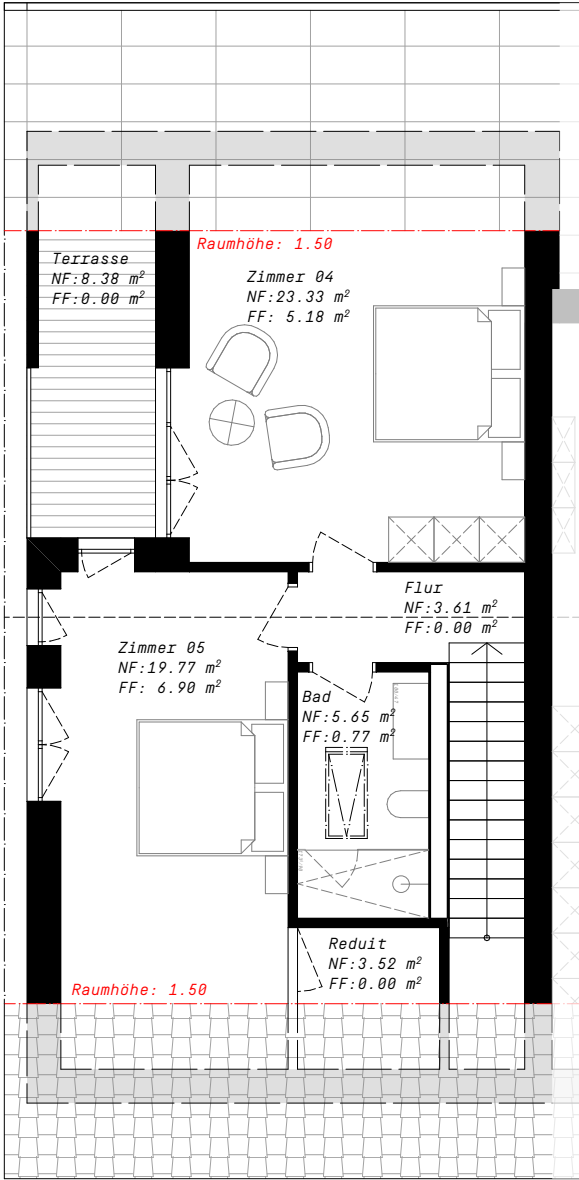
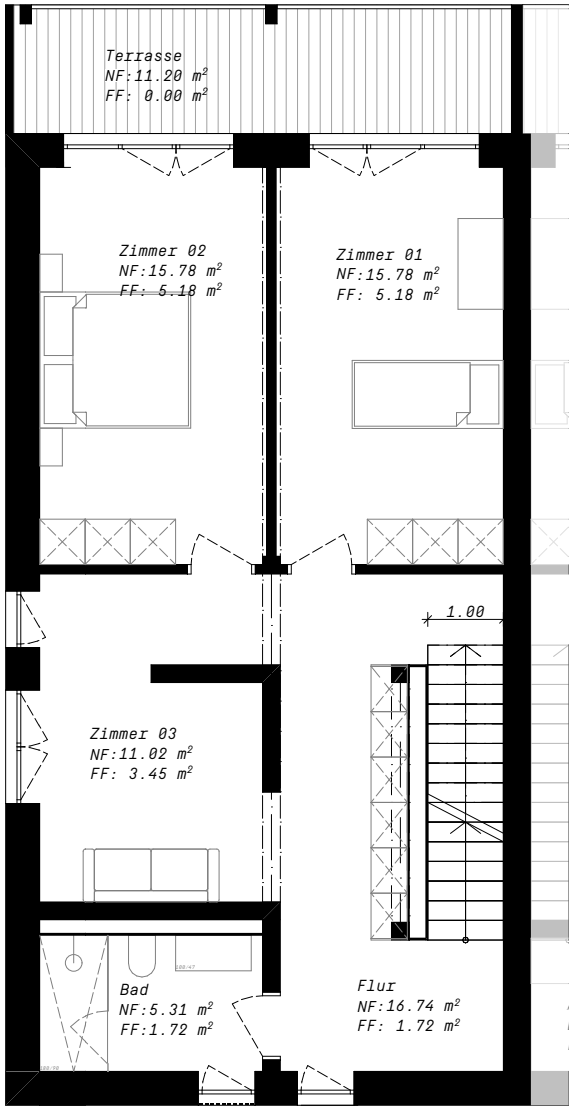
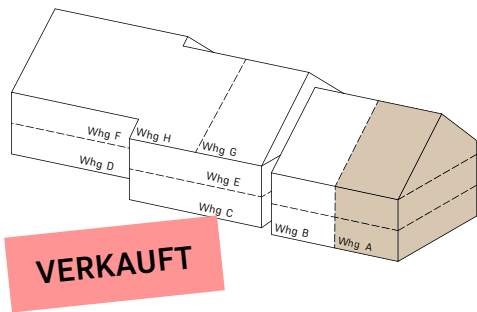
Grundriss EG



M 1:100 / Planformat A3



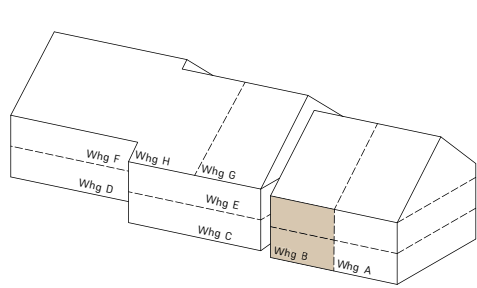
WOHNUNG A
EIN RIESIGES PLATZANGEBOT AUF HÖCHSTEM STANDARD



Grundriss OG

Grundriss DG

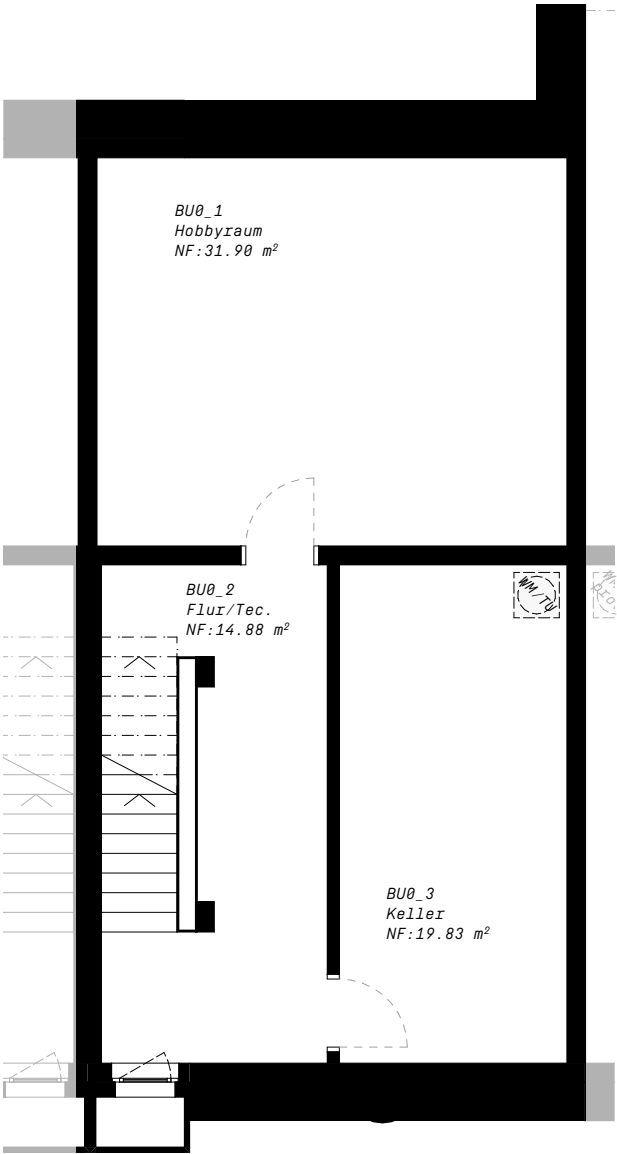
WOHNUNG B
DAS MAISONETTE-WOHLERLEBNIS MIT EINFAMILIENHAUS-CHARAKTER



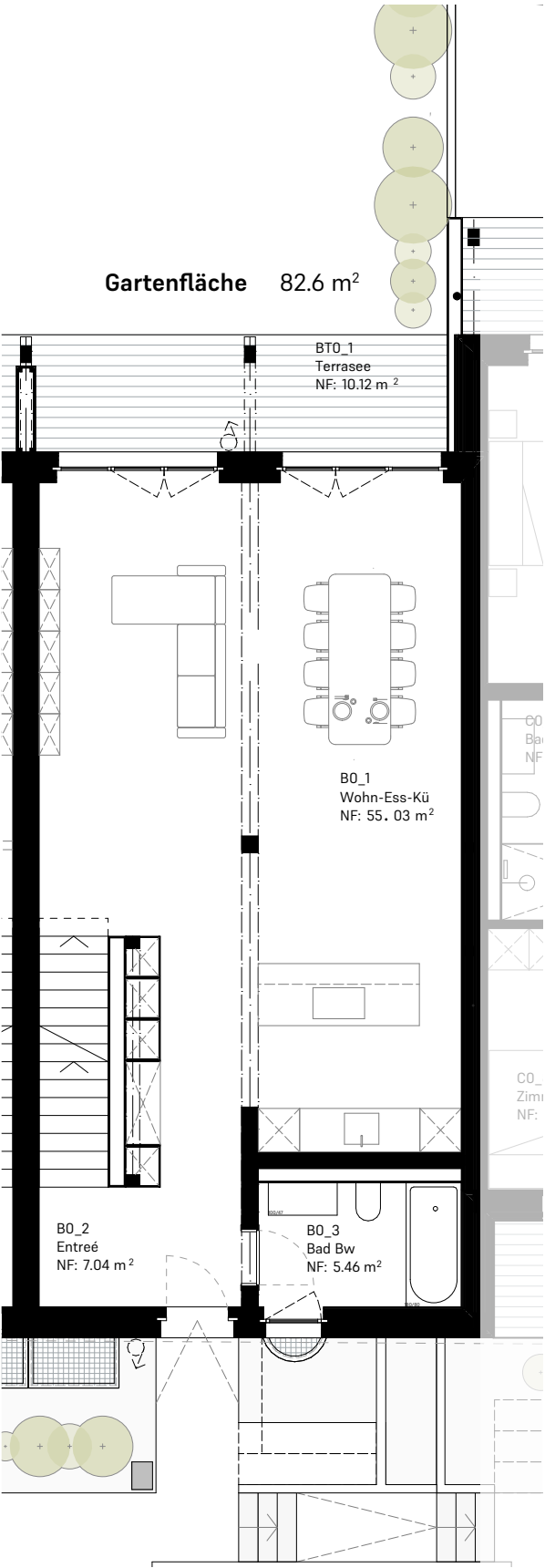
Zimmer 4.5
Wohnfläche 146.5 m²
Kellerfläche 74.0 m²
Terrassenfläche 20.4 m²
Gartenfläche 82.6 m²
Raumhöhen 2.47 m

Verkaufspreis WHG B
inkl. 1 Einstellhallenplatz
auf Anfrage

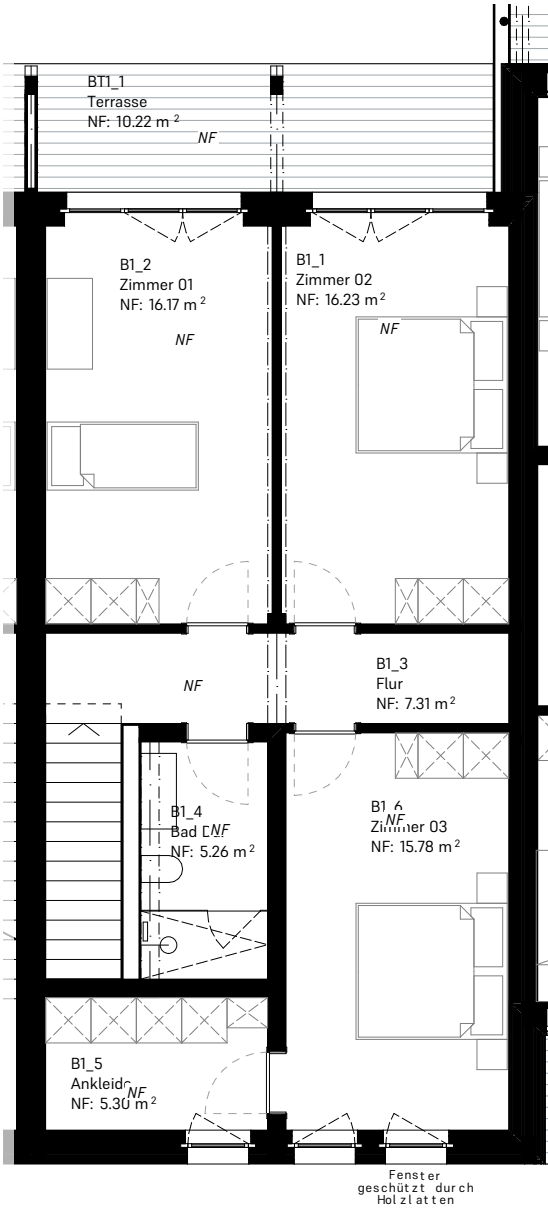
Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin



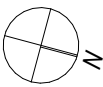
Grundriss UG



Grundriss EG



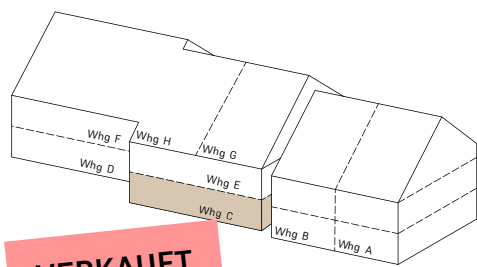
Grundriss OG



M 1:100 / Planformat A3

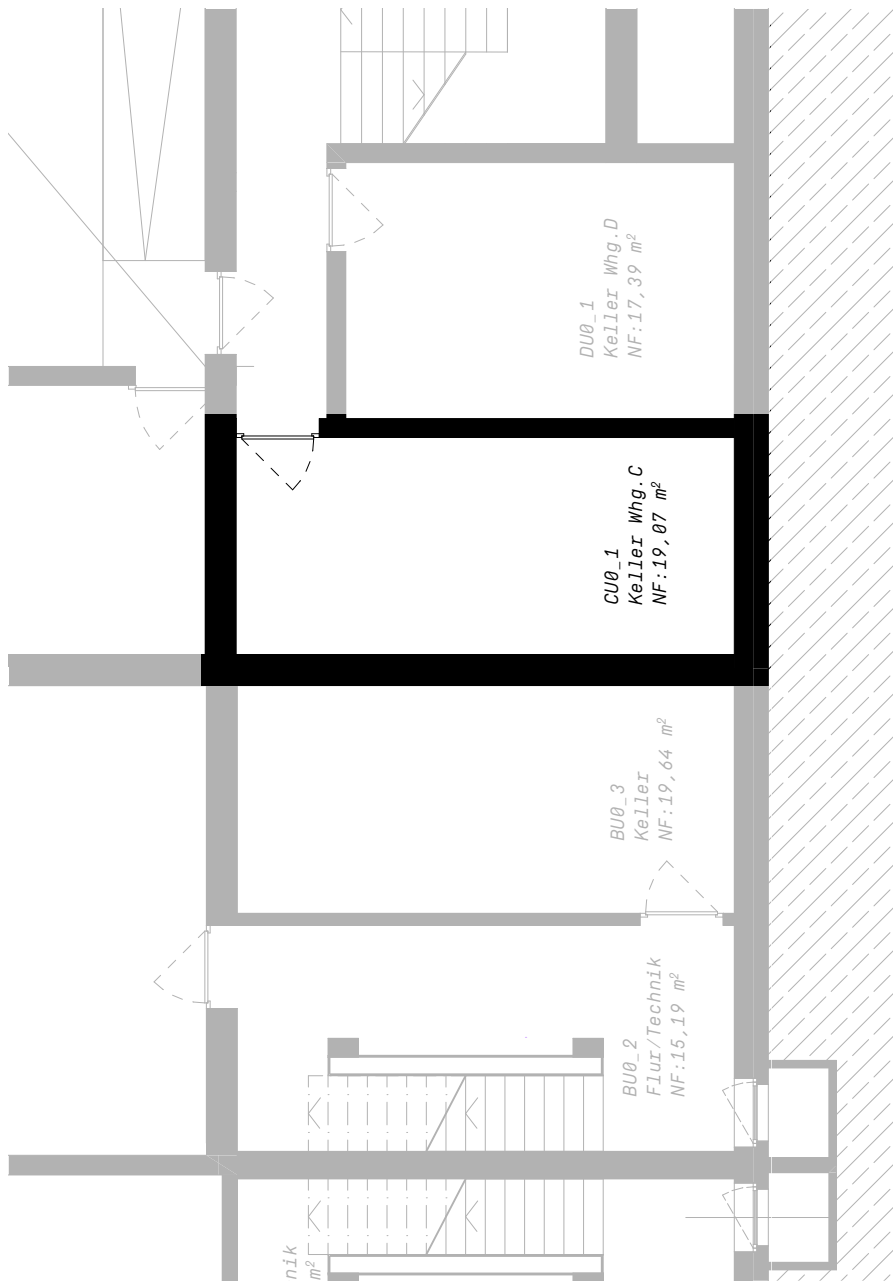


WOHNUNG C
DER FLEXIBLE WOHNTRAUM MIT GROSSEM AUSSENRAUM

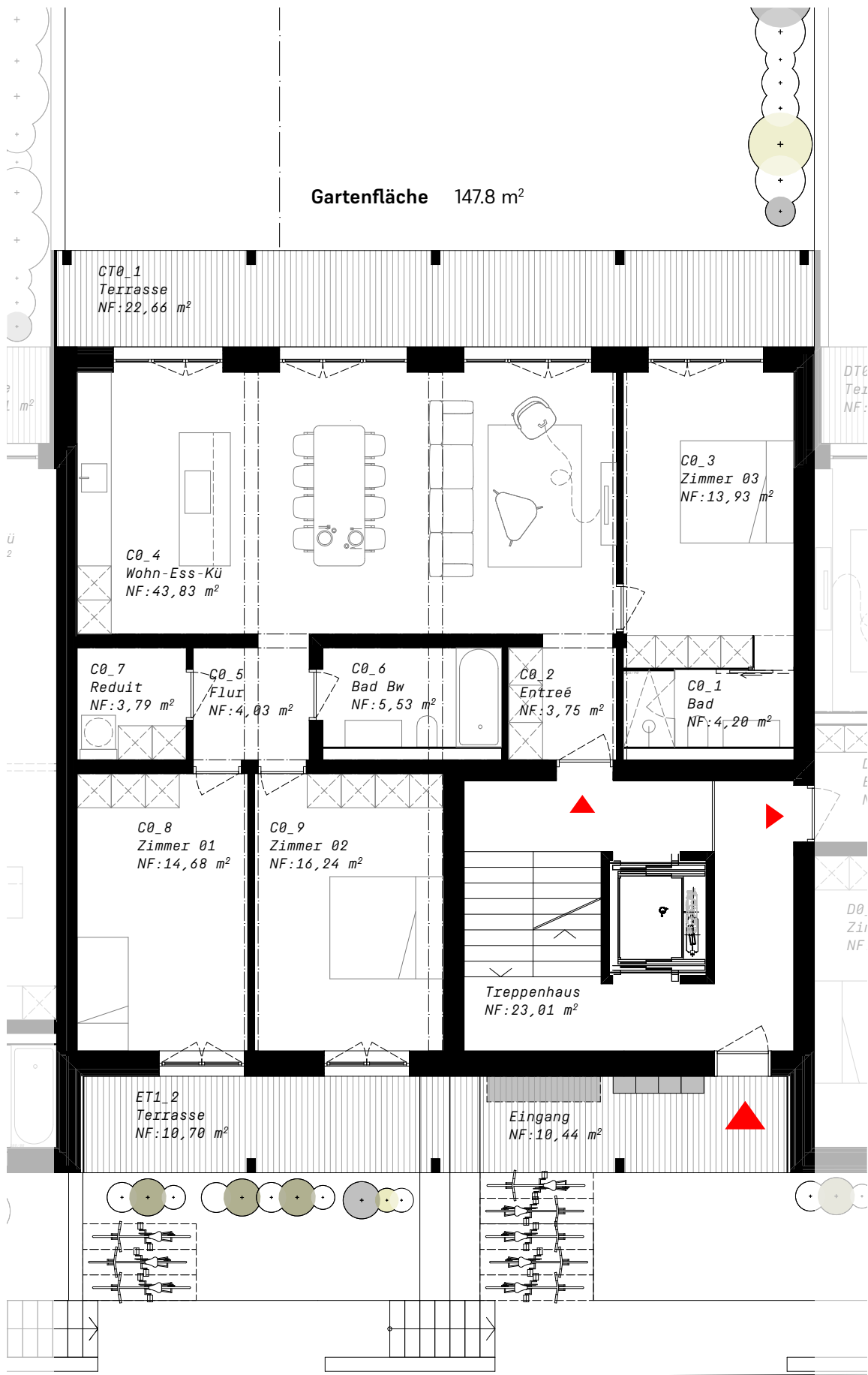


Zimmer 4.5 (auf Wunsch 3.5)
Wohnfläche 120.9 m²
Kellerfläche 19.1 m²
Terrassenfläche 33.4 m²
Gartenfläche 147.8 m²
Raumhöhen 2.47 m

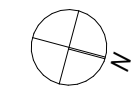
Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin



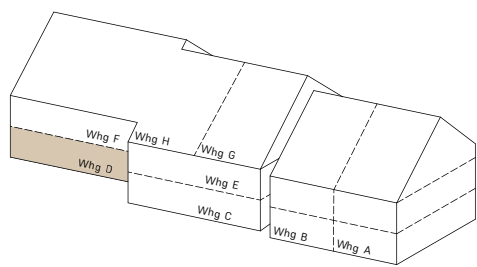
Grundriss UG



Grundriss EG



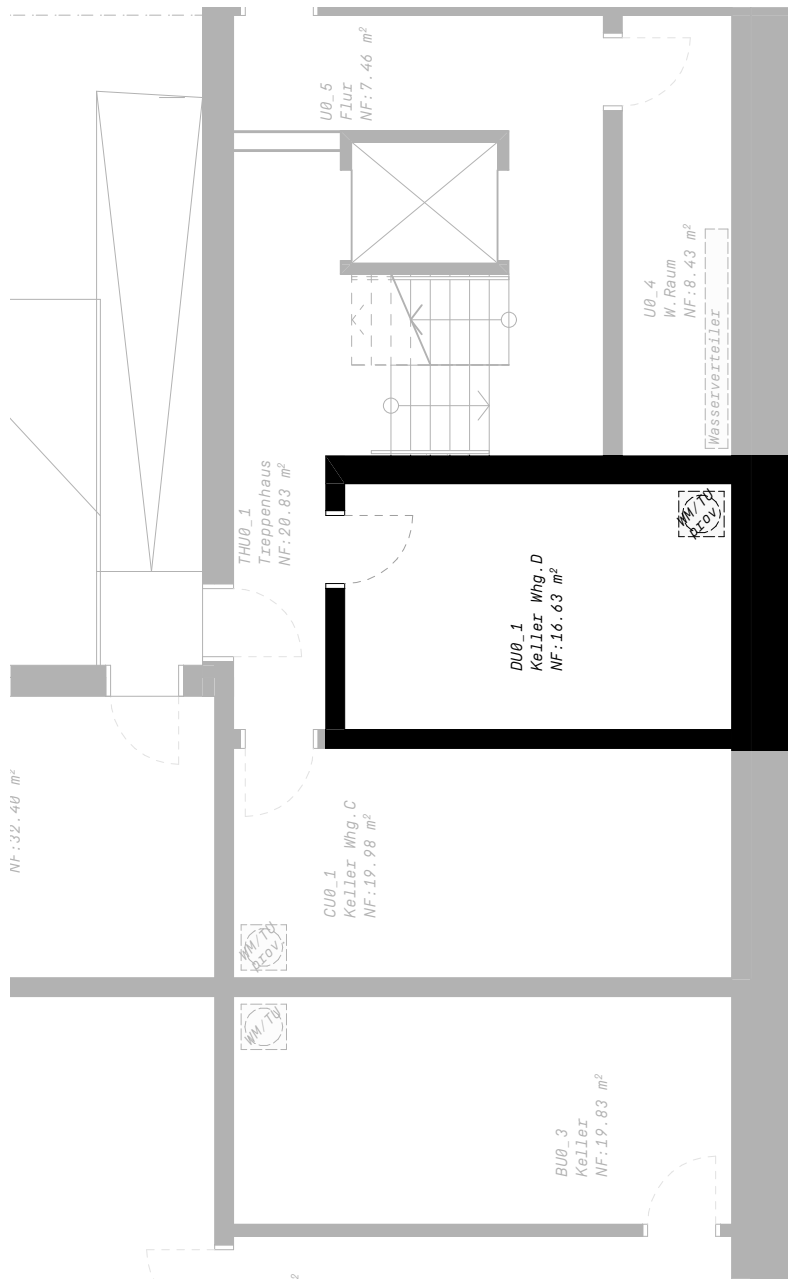
WOHNUNG D
DIE WOHLFÜHL-ECKWOHNUNG AUF HÖCHSTEM WOHNNIVEAU



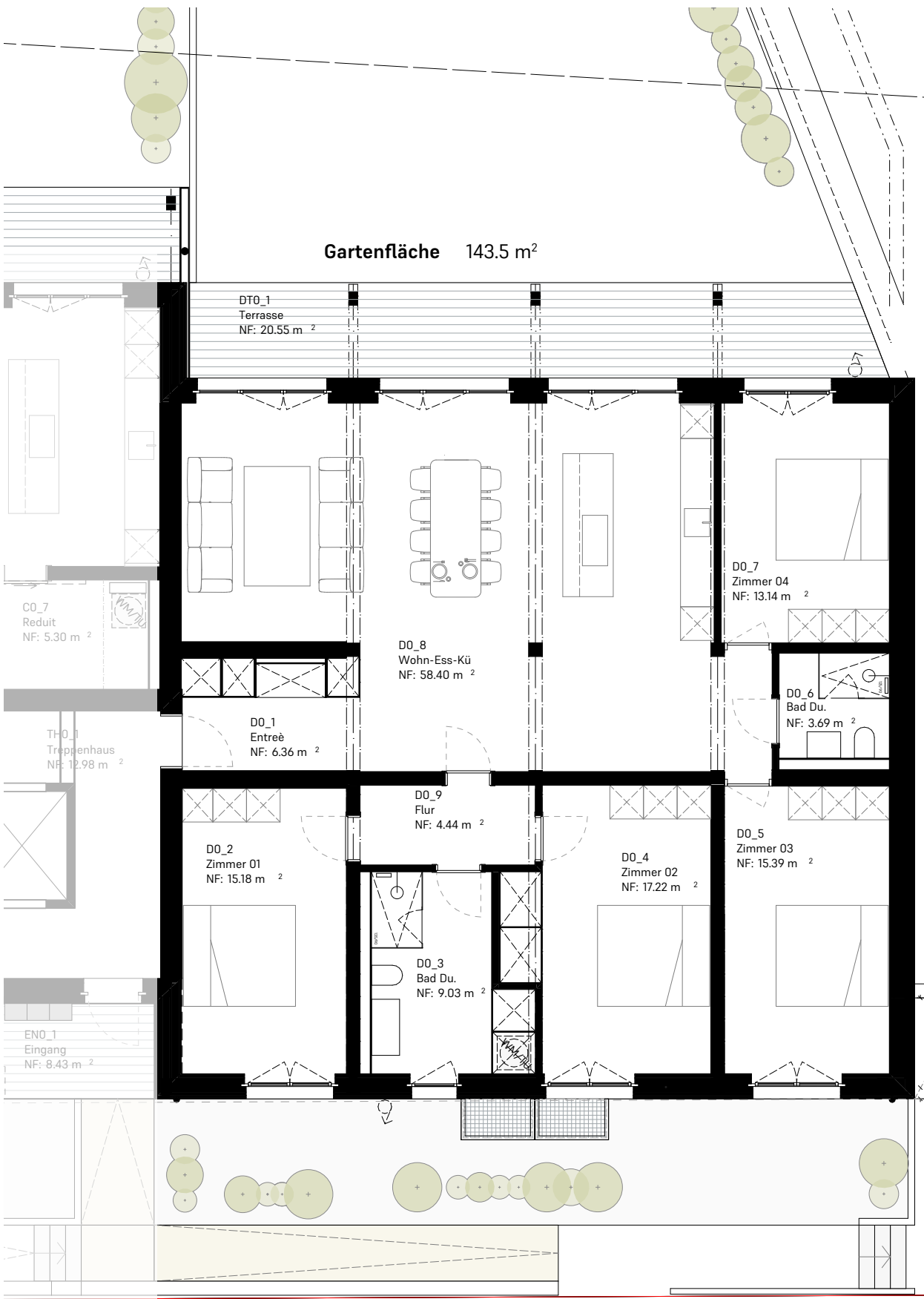
Zimmer 5.5
Wohnfläche 150.9 m²
Kellerfläche 16.6 m²
Terrassenfläche 20.6 m²
Gartenfläche 143.5 m²
Raumhöhen 2.47 m

Verkaufspreis WHG D
inkl. 1 Einstellhallenplatz
auf Anfrage

Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin

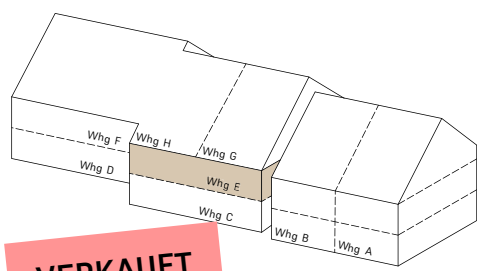


Grundriss UG



Grundriss EG

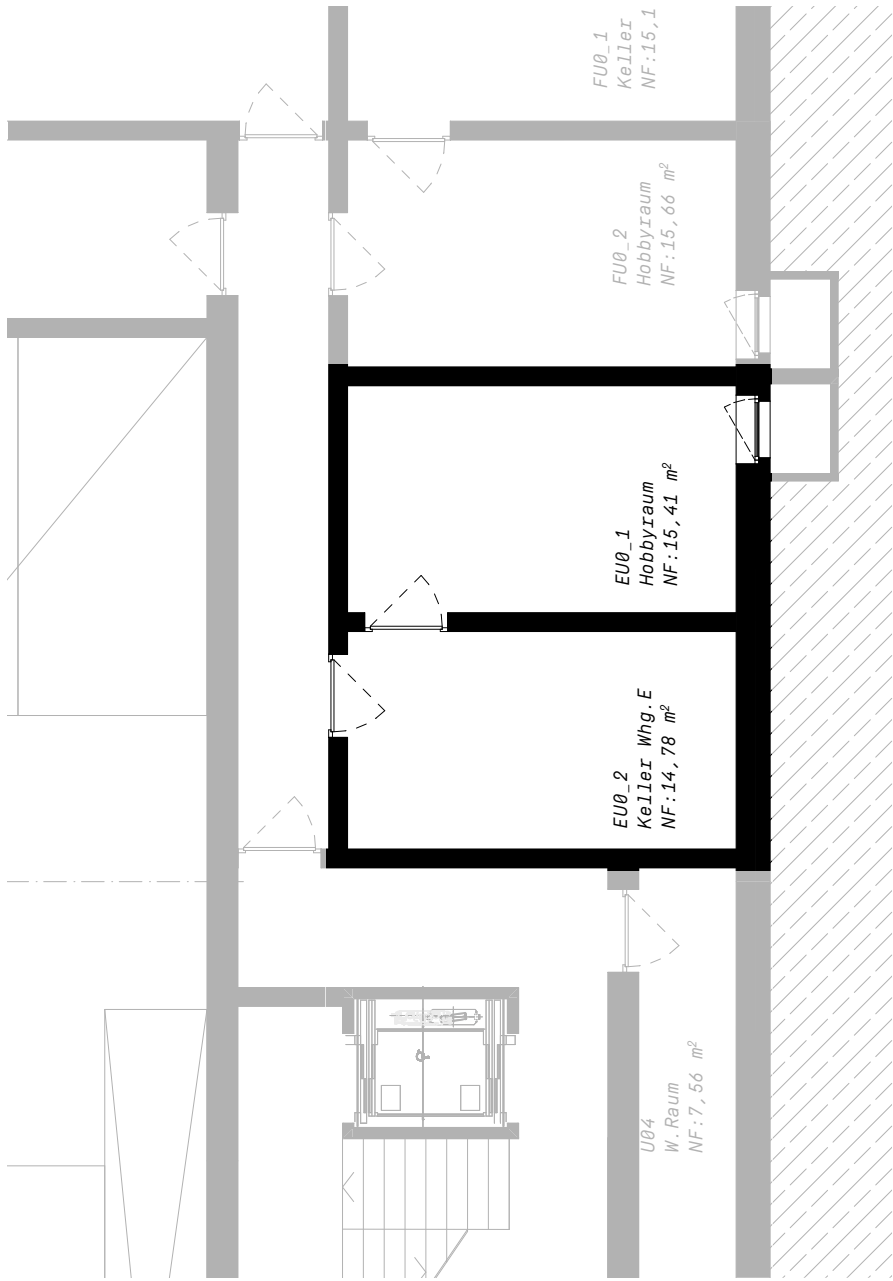
WOHNUNG E
WOHLFÜHLGENUSS BEI ABENDSONNE AUF DER HOLZVERANDA



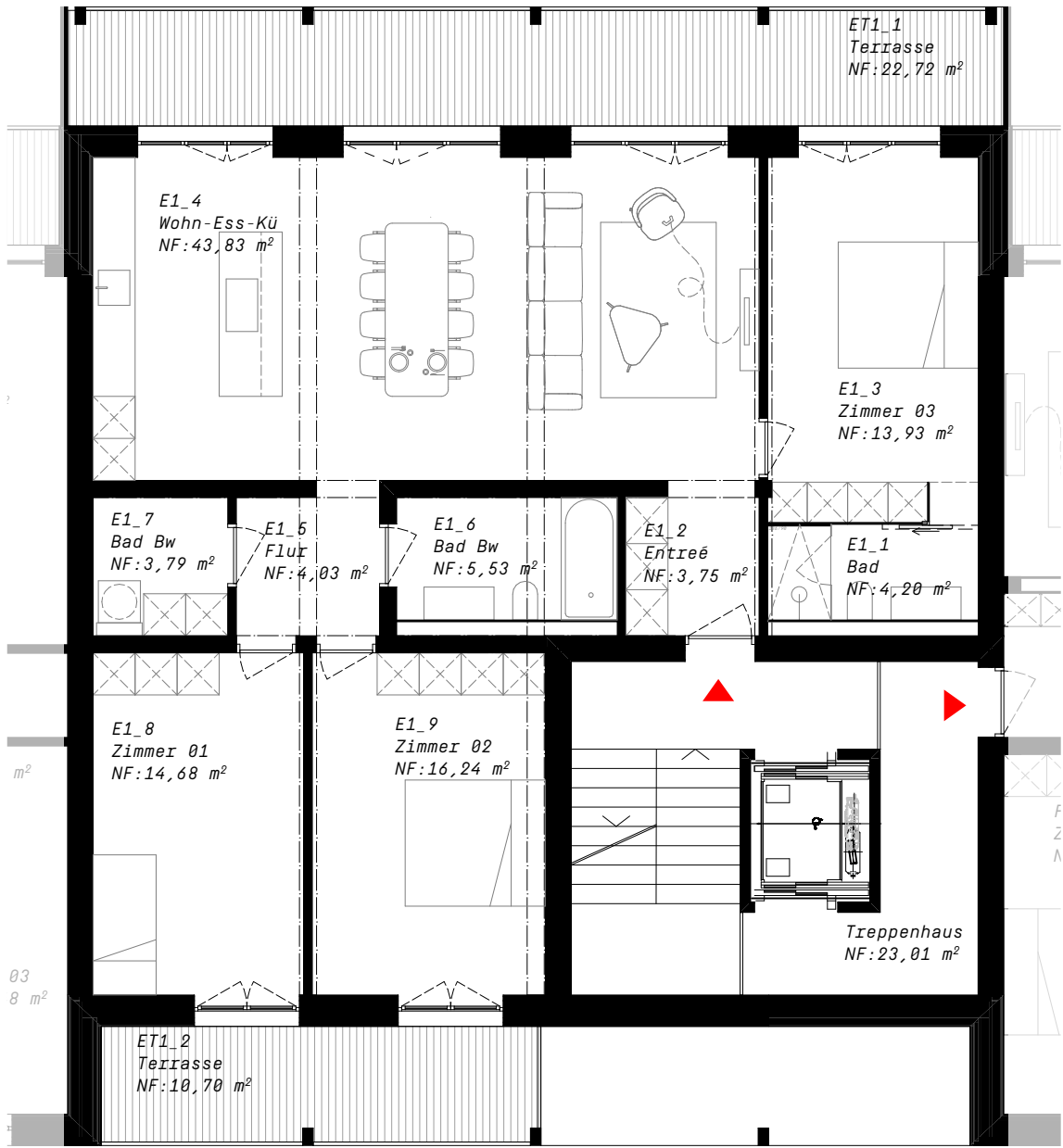
VERKAUFT

Zimmer 4.5 (auf Wunsch 3.5)
Wohnfläche 120.9 m²
Kellerfläche 30.2 m²
Terrassenfläche 33.4 m²
Raumhöhen 2.47 m

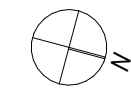
Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin



Grundriss UG



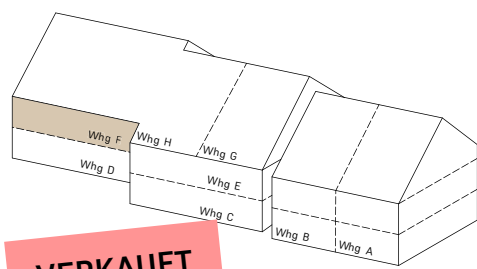
Grundriss OG



M 1:100 / Planformat A3



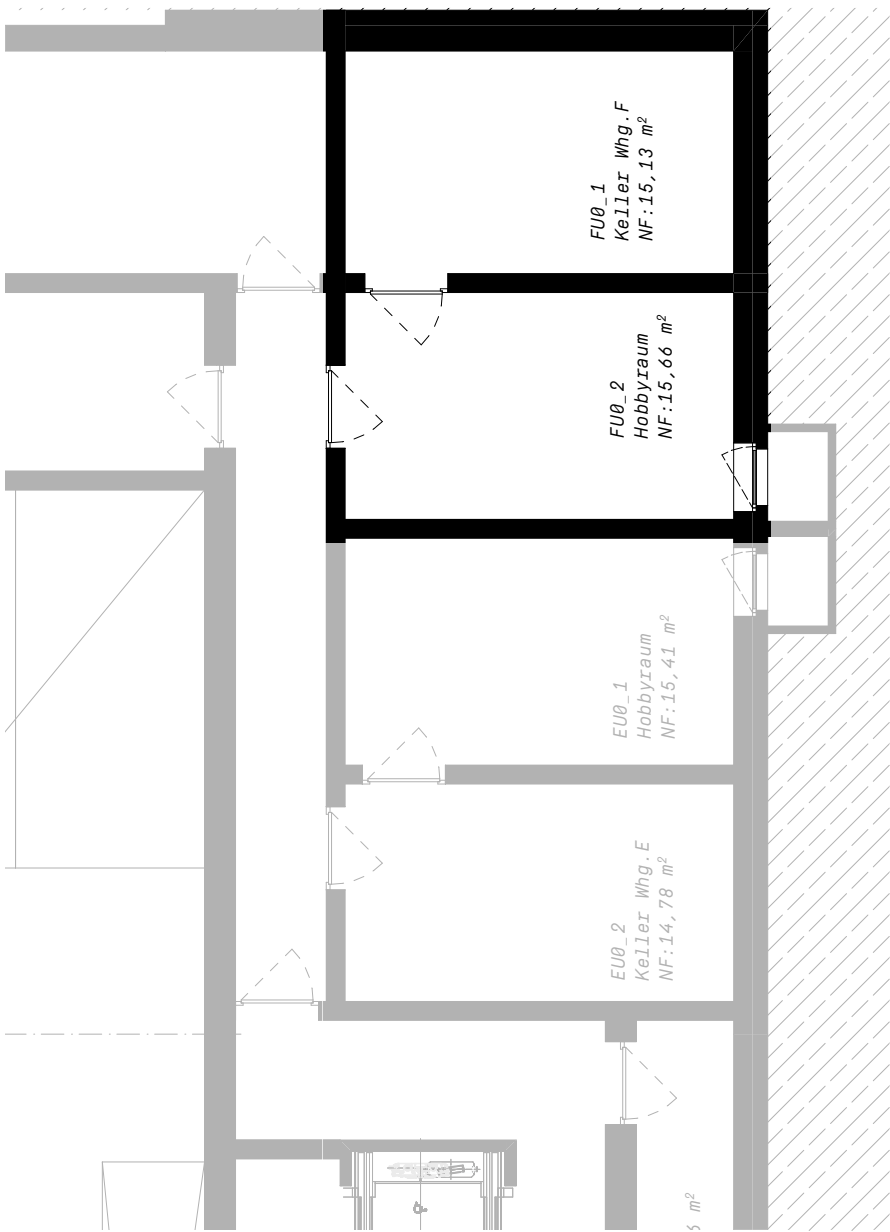
WOHNUNG F
AUF DER ERSTEN ETAGE UND TROTZDEM MIT GARTENSITZPLATZ



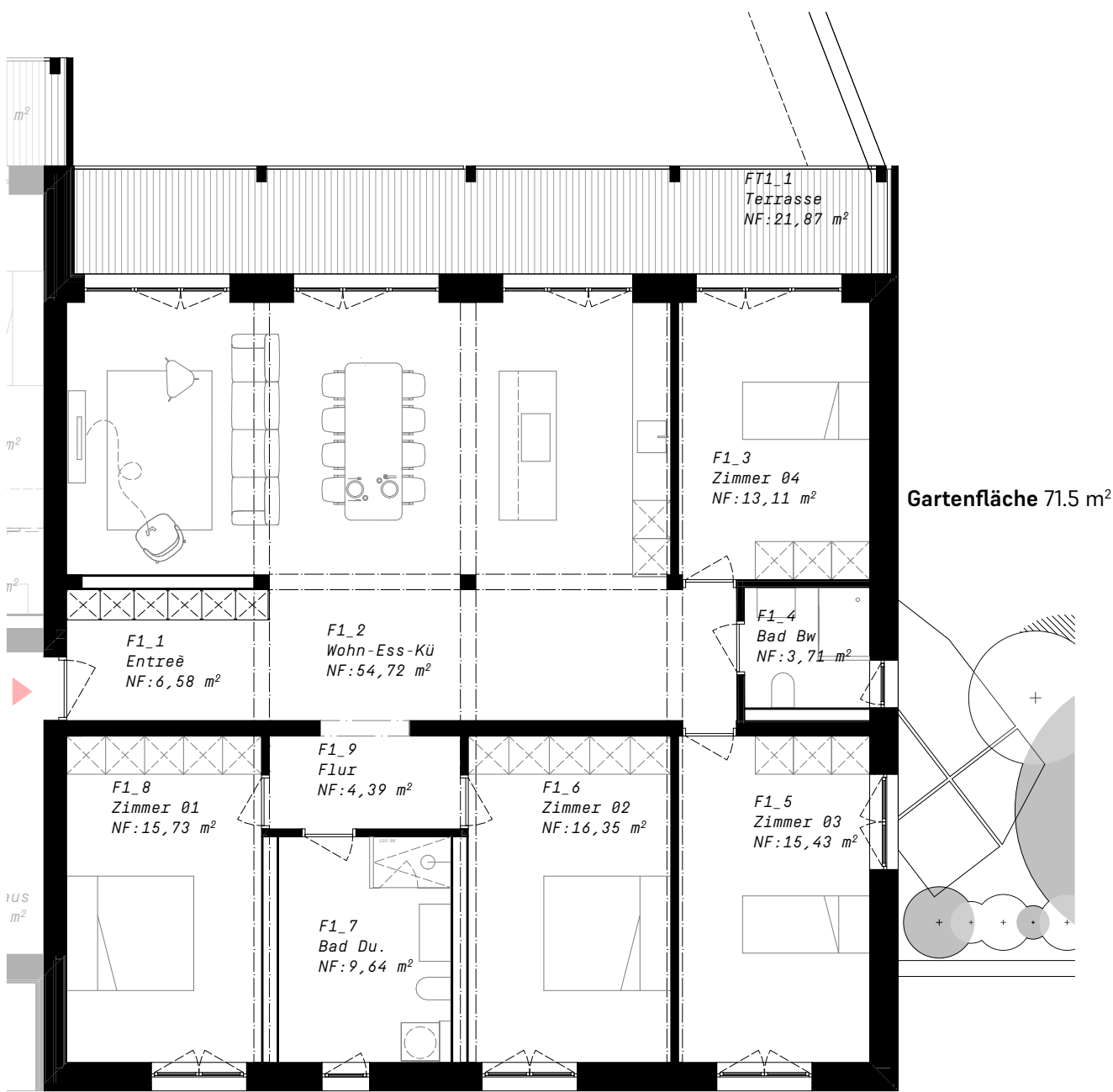
VERKAUFT

Zimmer 5.5 (auf Wunsch 4.5)
Wohnfläche 153.1 m²
Kellerfläche 30.8 m²
Terrassenfläche 21.9 m²
Gartenfläche 71.5 m²
Raumhöhen 2.47 m

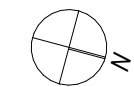
Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin



Grundriss UG

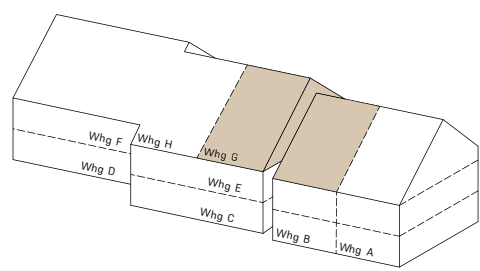


Grundriss OG



WOHNUNG G: VARIANTE LOFT

GEBORGENES WOHNGEFÜHL AUF 2 EBENEN



Zimmer 1.5

Wohnfläche 139.1 m²

Kellerfläche 12.1 m²

Wintergarten 8.7 m²

Verkaufspreis WHG G

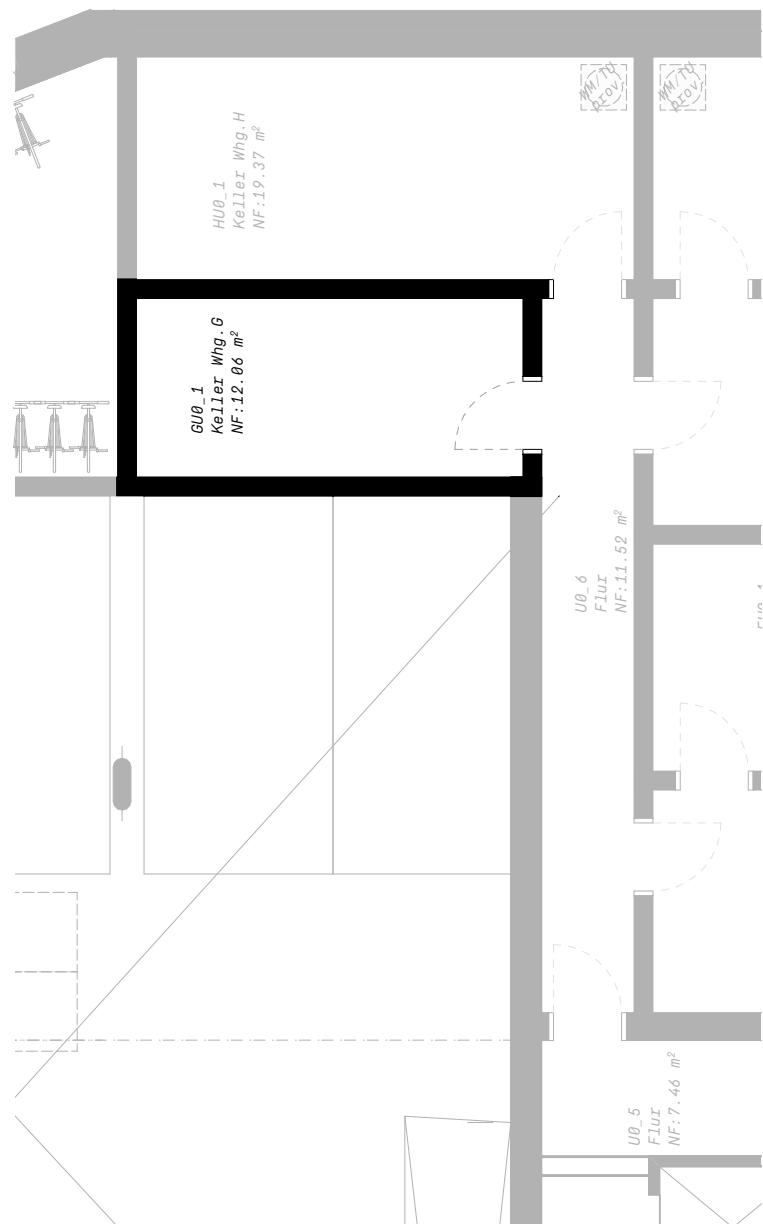
inkl. 1 Einstellhallenplatz

auf Anfrage

Adresse

Schmittenhöhle 1

4313 Möhlin



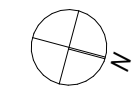
Grundriss UG

Der flexible Grundriss:

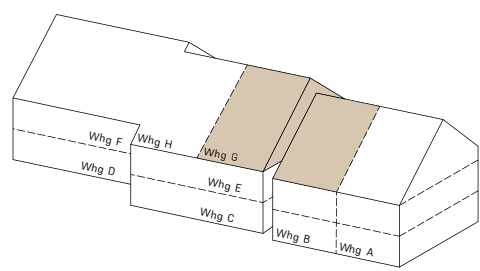
Wohnung G als 1.5 Zimmer Loft.



Grundriss DG



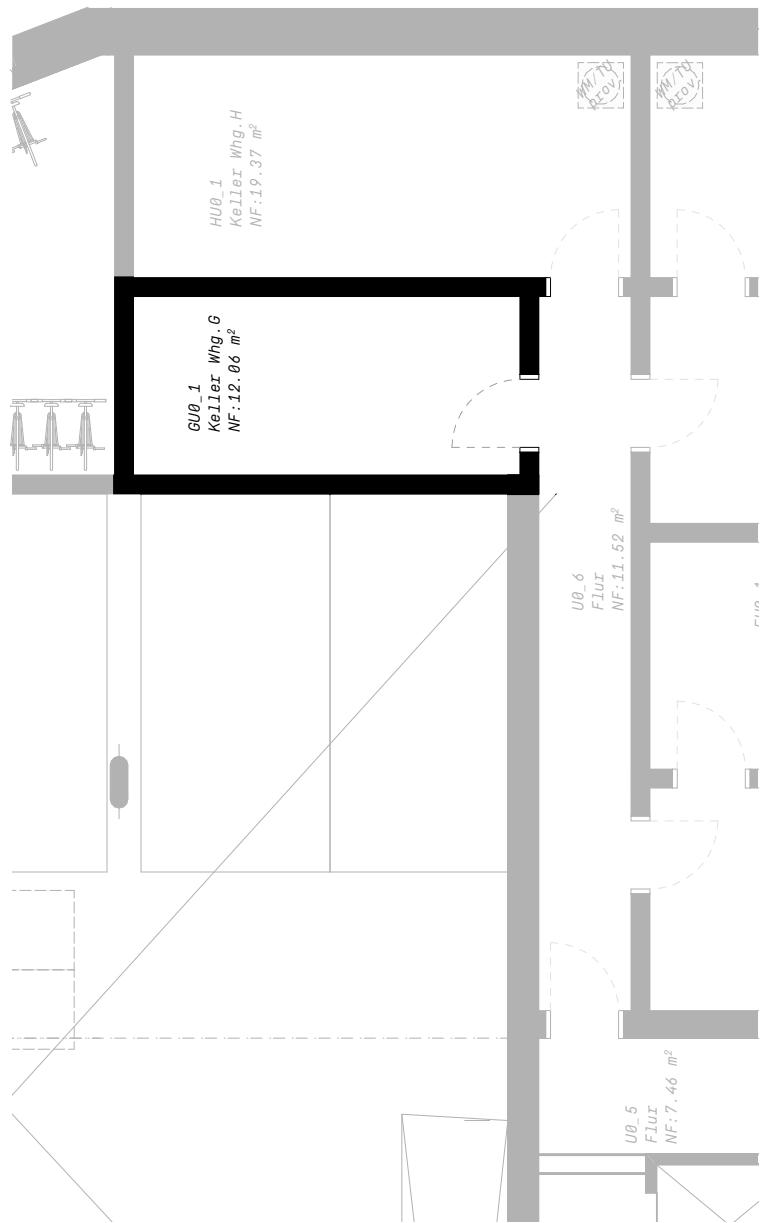
WOHNUNG G: **VARIANTE 4.5 ZIMMER**
GEBORGENES WOHNGEFÜHL AUF 2 EBENEN



Zimmer 4.5
Wohnfläche 139.1 m²
Kellerfläche 12.1 m²
Wintergarten 8.7 m²

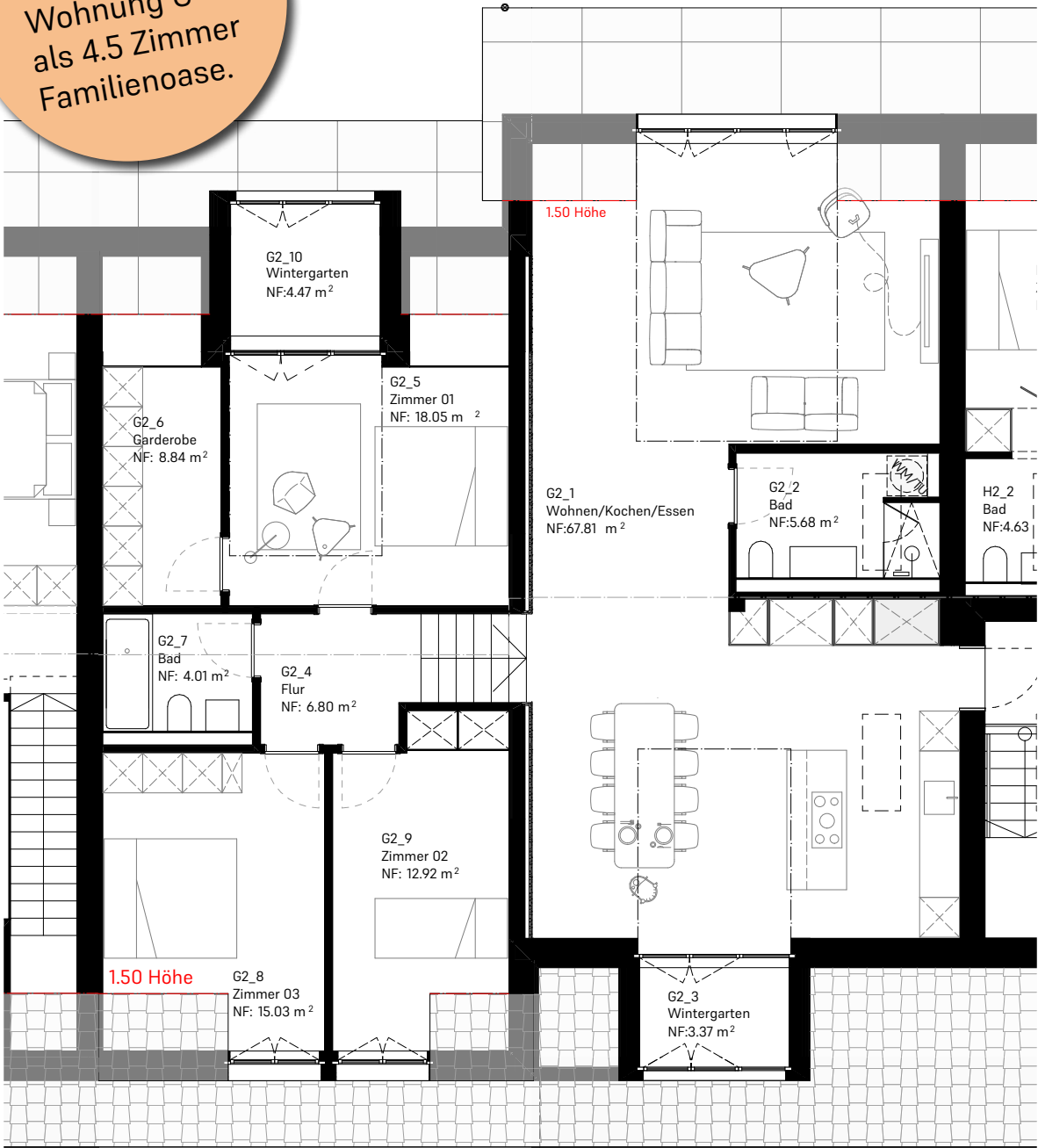
Verkaufspreis WHG G
inkl. 1 Einstellhallenplatz
auf Anfrage

Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin

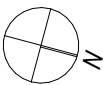


Grundriss UG

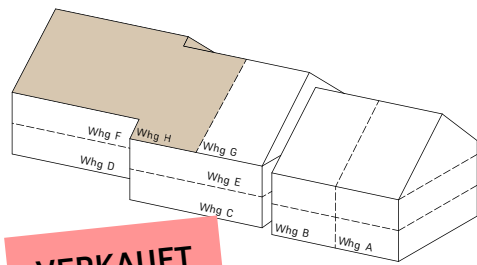
Der flexible
Grundriss:
Wohnung G
als 4.5 Zimmer
Familienoase.



Grundriss DG



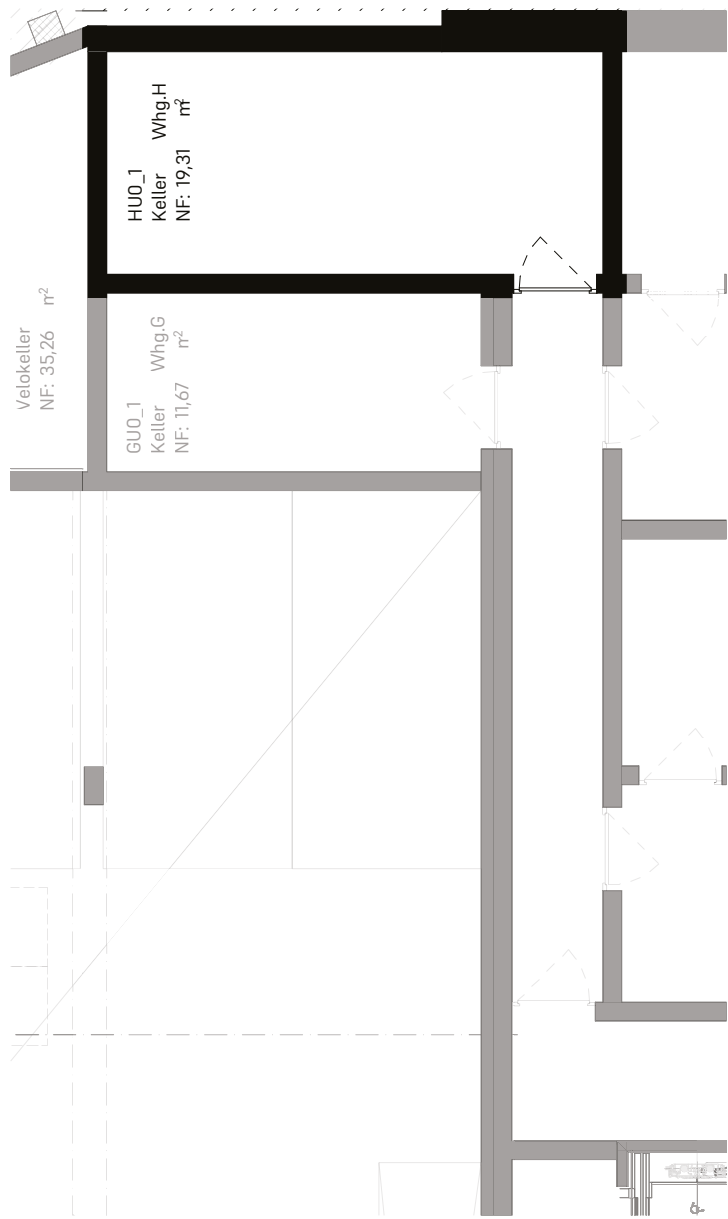
WOHNUNG H
PLATZWUNDER MIT WINTERGARTEN UND GROSSEM AUSSENRAUM



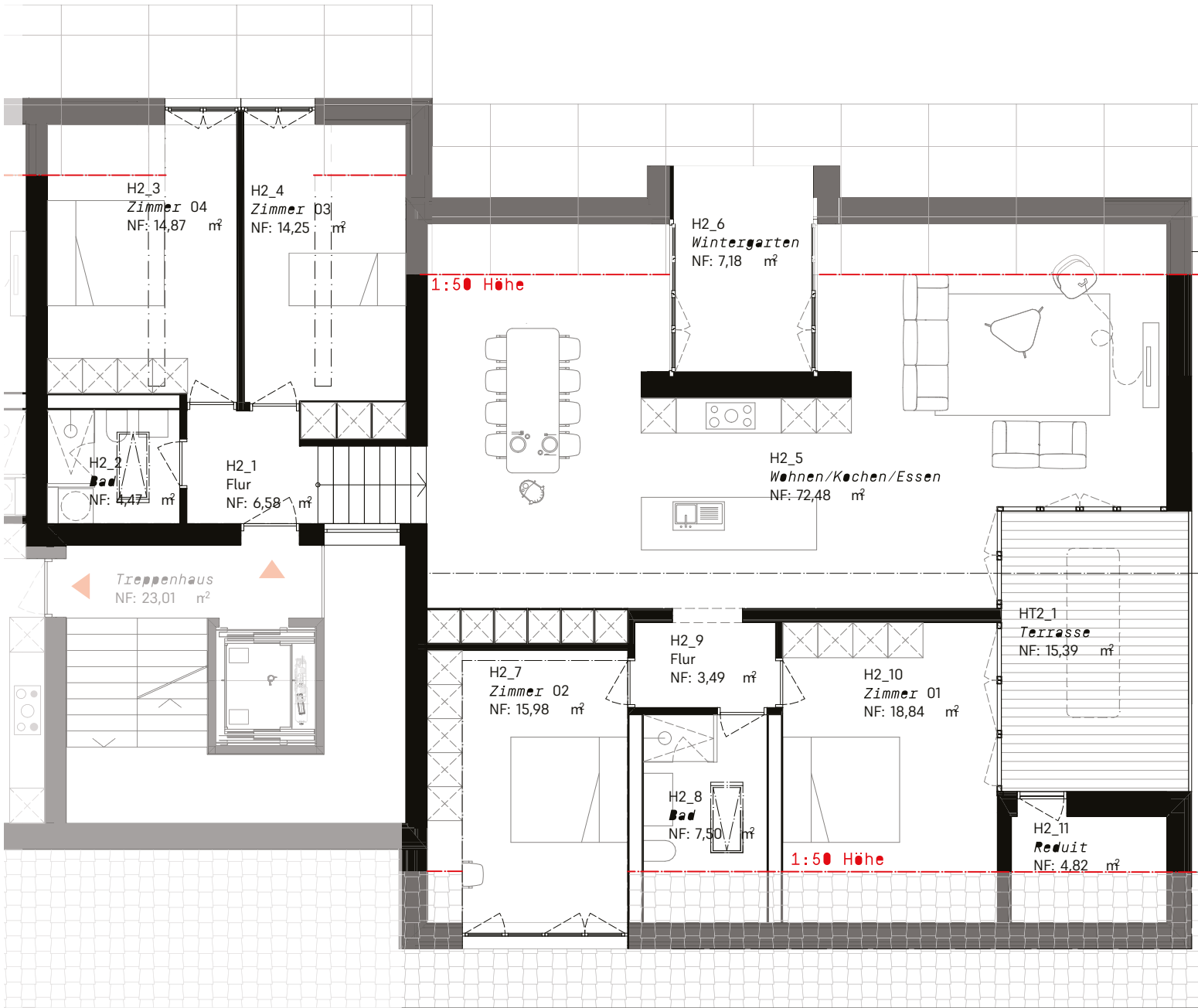
VERKAUFT

Zimmer 5.5
Wohnfläche 151.0 m²
Kellerfläche 19.3 m²
Terrassenfläche 22.6 m²

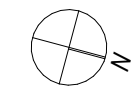
Adresse
Schmittenhöhle 1
4313 Möhlin



Grundriss UG



Grundriss DG



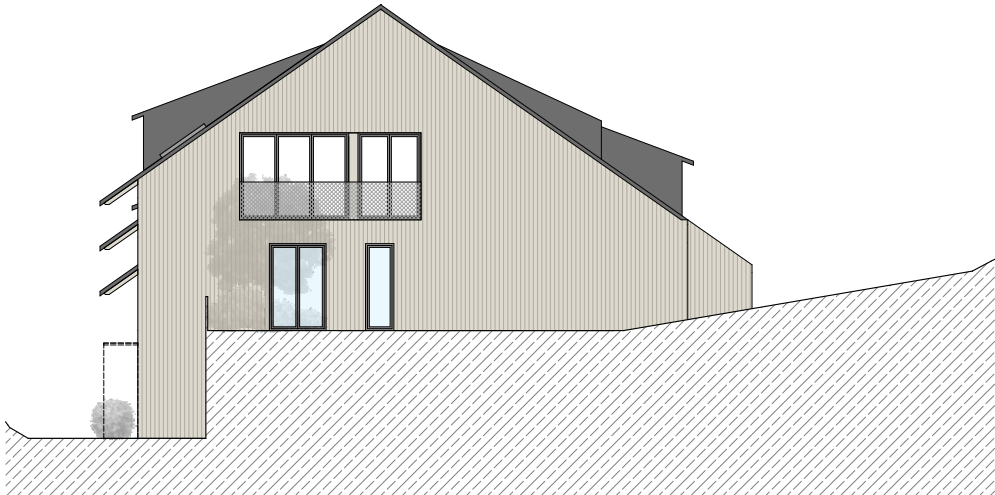
M 1:100 / Planformat A3



7 Ansichten



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West

8 Kurzbaubeschrieb

ALLGEMEIN

Nachhaltigkeit

- Die Verwendung von Holz, Zellulose und Lehm als Baustoff für sämtliche oberirdischen Bauteile bildet die Grundlage für einen hohen ökologischen Standard.
- Der konsequente Verzicht auf geklebte Verbindungen in der Konstruktion vereinfacht allfällige Nutzeranpassungen und erlaubt eine sortenreine Trennung im Falle eines Rückbaus.
- Nutzung erneuerbarer Energie durch den Einsatz einer Luft/Wasser-Wärmepumpe.
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wassersparende und wärmerückgewinnende Sanitärarmaturen
- Regenwassernutzung für Gartenbewässerung und für WC-Spülung
- Energieeffiziente Geräte (A+++)
- PV-Anlage zur Erhöhung des Eigenverbrauchsanteils
- Vorbereitung Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge
- Zertifizierung nach Minergie-P
- Labels Minergie A & Eco, sowie SNBS «Silber» werden angestrebt
- Konsequenter Verzicht auf Biozide, Formaldehyde und nicht biologisch abbaubare Lösemittel.

Konstruktion

Untergeschoss Wände und Decke in Massivbauweise (Beton & Kalksandstein). Obergeschosse komplett in Holz: Wände und Decken in vorfabriziertem Holzelementbau, Lehmbauplatten und Lehmoberputz.

Dach

Satteldach in Holzelementbauweise inkl. aussenliegender Überdämmung zur Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes. Dacheindeckung strassen-seitig aus Tonziegeln, braun engobiert. Spenglerarbeiten in CNS matt oder einbrennlackiertem Aluminium. Photovoltaik-Anlage gartenseitig, grossformatige full-black panels.

Fenster

Fenster in Wohnungen in Holz mit 3-fach Isolierverglasung, im EG und an gut zugänglichen Stellen mit Resistance Class 2 (RC2). Erstöffnender Flügel mit Drehkipp-Beschlag. Dachflächenfenster als Schwingflügelfenster elektrisch, inkl. Regenwächter. Sonnenschutz aussenliegend.

Aussentüren

Hauseingangstüre in Holz/Metall, optional mit Glaseinsatz (Sicherheitsglas) und Mehrfachverriegelung Resistance Class 2 (RC2). Garagentor: Falt- oder Sektionaltor, Metall; elektrisch betrieben (mit Funksteuerung sowie Drucktaster innen/Schlüsselschalter aussen).

Sonnenschutz

Elektrische Vertikalmarkisen in Sturznischen integriert. Textiler Behang nach Wahl Architekt, schienengeführtes System (Windklasse 3), End- und Führungsschienen einbrennlackiert in Fensterfarbe. Ausstellstoren an gartenseitigen Gauben elektrisch, textiler Behang nach Wahl Architekt.

Schallschutz

Alle Wohneinheiten gem. SIA-Norm 181/2006, erhöhte Anforderungen.

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen/TV-Radio/Telefon (Wohnungen)

Wohnen/Essen/Zimmer: Schalter, Lampenstellen sowie 3-fach Steckdosen, punktuell geschaltene Steckdosen. Küche: Schalter, 3-fach Steckdosen. Nasszellen: Schalter, Steckdose, Spiegelleuchte. Im Wohnbereich und Hauptschlafzimmern sind Multimediadosen mit TV/Radio, Telefon- und Internetanschluss vorgesehen.

Die gesamte Elektro-Installation ist Smarthome-fähig und kann mit Assistenzdiensten (Apple Home, Sonos, usw.) verbunden werden.

Elektroanlagen (Allgemeinräume und Tiefgarage)

Elektroinstallation Parkplatz für individuelle Ladestationen vorgerüstet (E-Mobility Ausbaustufe C1). Beleuchtung mit LED-Balkenleuchten und Bewegungsmeldern mit Minuterie.

Heizungs- und Warmwasseranlagen

Wärmeerzeugung durch umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpen mit erdverlegten Schächten im Bereich Rampe/Einstellhalle. Wärmeabgabe über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Verbrauchsabhängige Heizkostenzahlung pro Einheit.

Lüftung

Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Komfortlüftung ausgestattet. Die Lüftungsanlage gewährleistet

den hygienischen Luftwechsel und einen tiefen Energieverbrauch durch eine effiziente Wärmerückgewinnung der Abluft. Aussenluftfassung- und Fortluft erfolgt separat pro Einheit.

Sanitäranlagen

Schwellenlose Dusche mit Wärmerückgewinnung in der Duschrinne. Jeweils ein Waschturm pro Wohneinheit (Energie-Effizienzklasse A). Sanitärapparate, Keramik, weiss. Armaturen, sowie Garnituren verchromt. Ein Spiegelschrank beleuchtet und mit Steckdose pro Nasszelle.

Enthärtungsanlage zur Reduktion von Kalkrückständen im Haushalt.

Liftanlage/Treppenhaus

Personenlift mit rollstuhlgängiger Kabine in unserem Treppenhaus.

Grosszügiger gedeckter Aussenraum vor dem Gebäudezugang als Begegnungszone und geschützter Abstellraum für Paketlieferungen.

AUSBAU

Wand- und Bodenbeläge/Decken

Wandbeläge: Sämtliche Innenwände Wohnräume Lehmbauplatte und Lehmoberputz gestrichen weiss. Nasszellen in Feinsteinzeug oder Steinzeugplatten gemäss Ausbauvarianten Architekt. Kellerwände roh gestrichen, weiss. Hauseingang und Treppenhaus verputzt und gestrichen.

Bodenbeläge: Wohnräume mit 3-Schichtparkett in Eiche, geölt, gemäss Ausbauvarianten Architekt. Nasszellen in Feinsteinzeug oder Steinzeugplatten gemäss Ausbauvarianten Architekt. Kellerböden und Garage mit Zementüberzug. Treppenläufe in Holz. Bündig eingelegte Sauberlaufmatte im Entrée.

Decken: EG und OG in Brettstapelholz Fichte/Tanne, UV-Schutz mit leichter Pigmentierung, weiss. Kellerdecken in Beton, roh. Bodenbelag im Treppenhaus: Feinsteinzeug.

Wandschränke/Einbauten

Wandschrank im Entrée sowie Garderobenschrank in Korridorbereich aus Holzwerkstoffplatten, weiss beschichtet. Wandschrank Kellergeschoss aus Holzwerkstoffplatten, weiss beschichtet.

Küche

Kücheneinrichtung bestehend aus Induktionsherd mit Dampfabzug (Downdraft – integriert in Kochinsel), Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler. Arbeitsplatte Kücheninsel/-zeile in Mineralguss, Feinsteinzeug, Mineralwerkstoff oder Naturstein, Griff-Fräsung, Unterschranksbeleuchtung punktuell oder als Lichtleiste, Auszüge mit Softclose. Fronten lackiert gemäss Ausbauvarianten Architekt

Treppen

Wohnungen: Treppenläufe in Holz, massiv, geölt. Einseitig aufgesetzter Handlauf in Holz, massiv, geölt. Kellertreppe als vorfabriziertes Betonelement, Belag in Feinsteinzeug oder Parkett.

Treppenhaus: vorfabriziertes Betonelement.

Innentüren aus Holz

Zimmertüren: Holzrahmen und Holztürblatt, thermolackiert in RAL/NCS. Türblatt mit umlaufender Falzdichtung, wo keine Schwelle möglich mit Absenk-dichtung (Planet).

Keller & Garage/Hobbyraum

Boden in Zementüberzug. Wände weiss gestrichen, Decken in Beton roh.

Aussenraum und Umgebung

Terrassen und Balkone überdacht, Bodenbelag in Holz, massiv, geölt. Gartenventile bei sämtlichen Aussenräumen zur komfortablen Bewässerung von Pflanzen.

Privatstrasse in Mergel mit eingewalztem Split. Bodenbelag Sitzplatz und Besucherparkplätze versickerungs-offen. Spiel- und Erholungsfläche, naturnahe Gestaltung. Parkplätze und gemeinschaftlich genutzter Sitzplatz mit Pergolakonstruktion überdacht.

Bearbeitete Grünflächen mit durchgängigem Bepflanzungskonzept, einschliesslich Böschungen und Stützmauern. Heckenbepflanzung zwischen Garteneinheiten.

Nachhaltiges Bepflanzungskonzept, basierend auf einheimischen Bäumen, Sträuchern, Büschen und Gräsern. Bewässerung über erdverlegtem Regenwassertank.

9 Finanzierung

**Bitte kontaktieren Sie uns
für Fragen oder für eine
persönliche Beratung.**

sustaily development ag
Peter Merian-Strasse 54
CH-4052 Basel
T +41 61 511 22 10
hello@sustaily.ch



Die **Reservation** der Wohnungen erfolgt über eine schriftliche Reservationsvereinbarung.

Finanzierung: Die Banken in der Region kennen das Projekt und haben es bewertet. Dank unserem konsequenten Nachhaltigkeitsgrundsatz profitieren Sie bei einzelnen Banken von besonderen Konditionen.

Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

