



TERRASSENWOHNUNGEN

**MEIERBÄDLI**

KILLWANGEN

**STEINBLICK**

## Lage

Das Dorf mit rund 2000 Einwohnern liegt zwischen dem linken Ufer der Limmat und dem bewaldeten Nordosthang des Heitersbergs. Während der alte Dorfkern sich am Fusse des Heitersbergs befindet, liegen die neuen Quartiere in der flachen, schmalen Ebene zwischen dem Dorfkern und dem Bahnhof.

	Auto	ÖV
Spreitenbach	5'	18'
Baden	12'	19'
Dietikon	10'	15'
Zürich	25'	31'

## Verkehr

Killwangen liegt an der Hauptstrasse zwischen Baden und Zürich, etwa drei Kilometer südöstlich des Anschlusses Wettingen der Autobahn A1. Der Bahnhof Killwangen-Spreitenbach wird durch zwei Linien der S-Bahn Zürich bedient, die von Winterthur nach Brugg und Aarau führen. Fünf Buslinien erschliessen den Bahnhof. An Wochenenden verkehren eine Nacht-S-Bahn (Winterthur-Zürich HB-Baden-Brugg-Lenzburg-Aarau) und einen Nachtbus von Baden nach Dietikon. Dank der neuen Limmattalbahn wird Killwangen durch die Linie 20 direkt mit Zürich Altstetten verbunden.

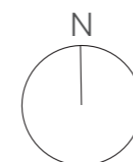


## Bildung

Killwangen besitzt zwei Kindergärten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Alle Oberstufen der obligatorischen Volksschule (Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule) können in der Nachbargemeinde Spreitenbach besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wettingen.



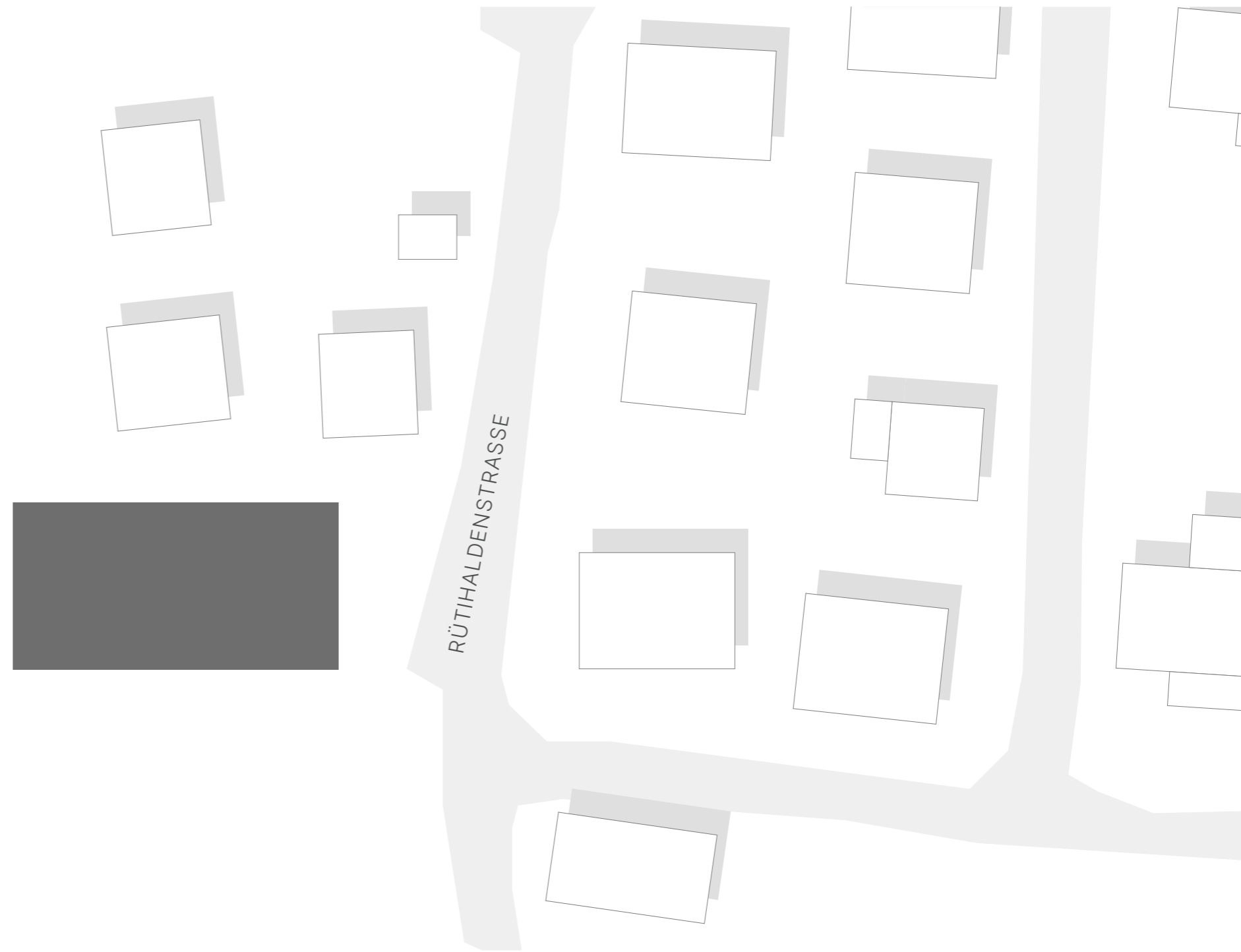
- Bahnhof Killwangen-Spreitenbach
- Gemeindeverwaltung Killwangen
- Primarschule / Kindergarten
- Einkaufszentrum Shoppi-Tivoli
- Oberstufenzentrum Spreitenbach



Situationsplan Killwangen  
ohne Maßstab

Adresse	Rütihaldenstrasse 46 8956 Killwangen
Bauherrschaft	Steinblick AG
ÖV-Haltestelle	750 m
Autobahn	ca. 4 km
Kindergarten & Primarschule	650 m
Steuerfuss	105% (aktuell sowie Vorjahr)

Die Terrassenwohnungen mit einem Blick auf Killwangen und umliegenden Gemeinden werden im Frühling 2024 fertiggestellt. Auf der ersten und zweiten Ebene befindet sich jeweils eine 4.5 Zimmer Wohnung mit grosszügiger Terrasse. In der dritten und vierten Ebene befindet sich jeweils eine 4 ½ Zimmer Wohnung, wobei die Wohnung der Ebene 4 über zwei Geschosse erstreckt. Alle Wohnungen sind über die aussergelegene Treppe oder direkt mit dem Lift zugänglich.

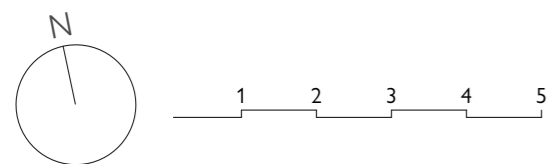
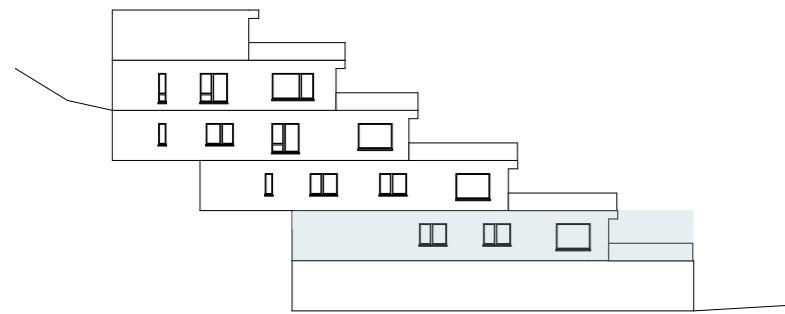






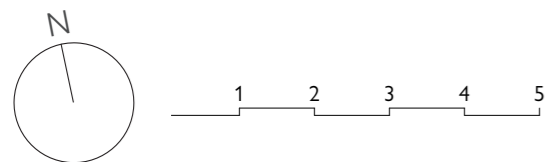
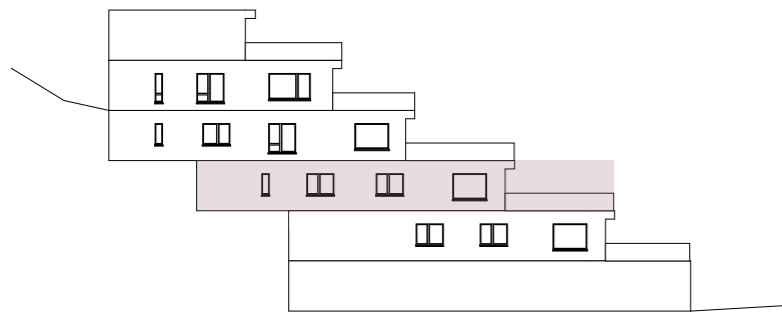
## Key Facts

Nettowohnfläche	136 m <sup>2</sup>
Terrasse	52 m <sup>2</sup>
Garten	40 m <sup>2</sup>
Zimmer	4 ½
Nasszellen	2
Parkierung	Einstellplätze in der Tiefgarage je CHF 40'000.– (nicht im Kaufpreis inbegriffen)
Kaufpreis	VERKAUFT



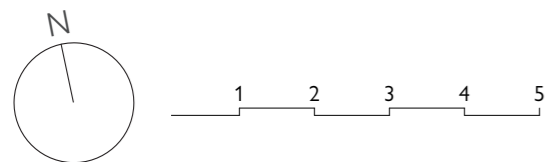
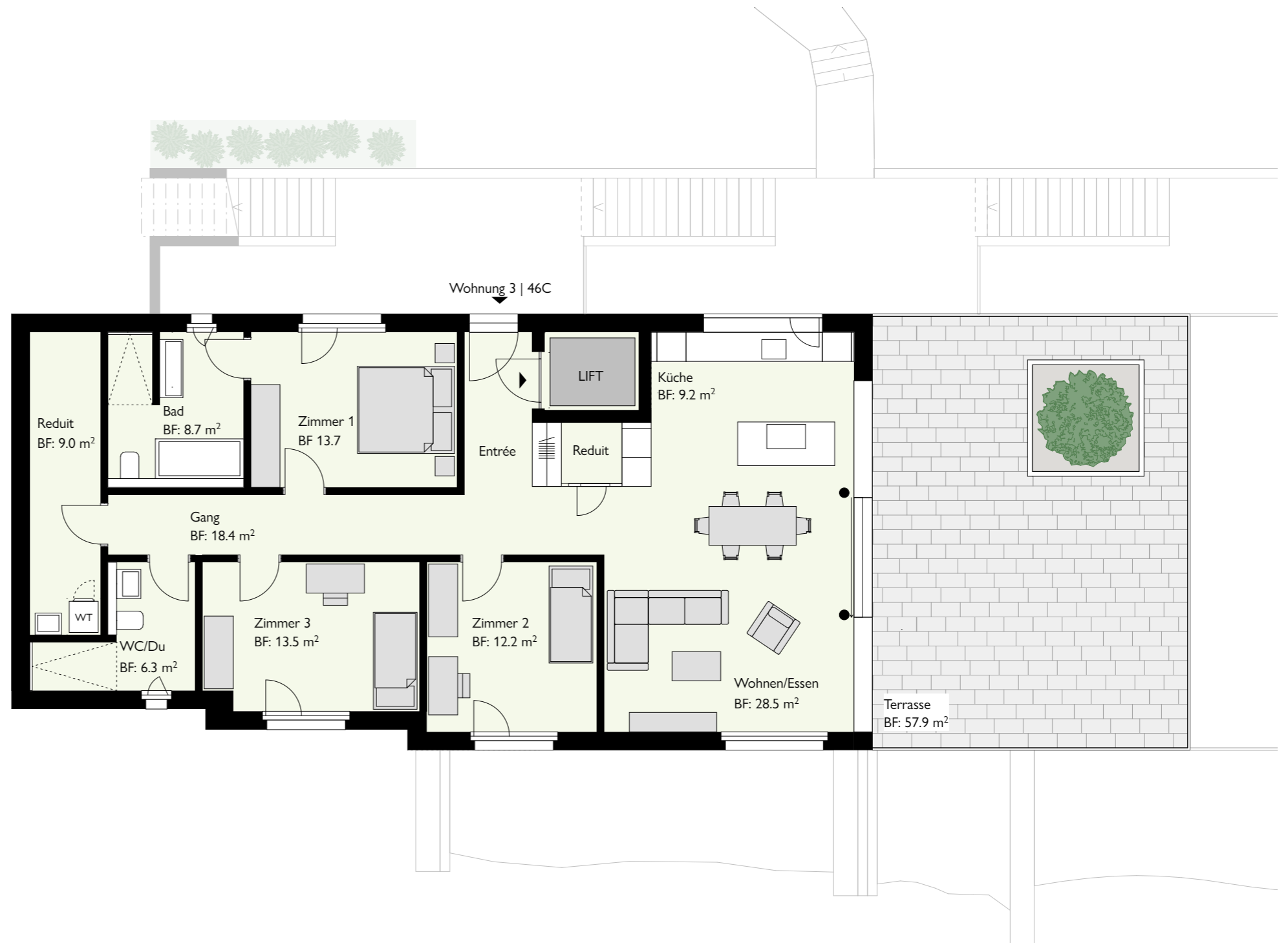
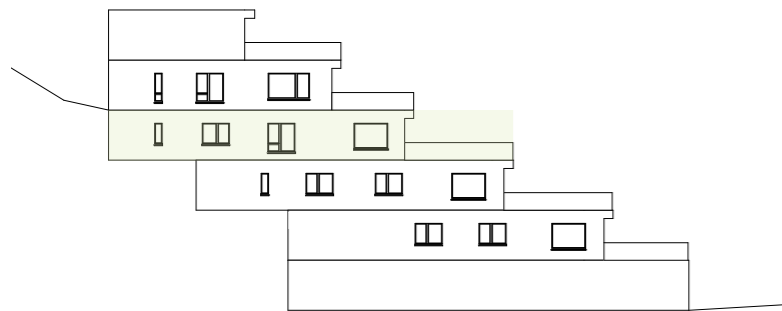
## Key Facts

Nettowohnfläche	133 m <sup>2</sup>
Terrasse	58 m <sup>2</sup>
Garten	-
Zimmer	4 ½
Nasszellen	2
Parkierung	Einstellplätze in der Tiefgarage je CHF 40'000.- (nicht im Kaufpreis inbegriffen)
Kaufpreis	CHF 1'385'000.-



## Key Facts

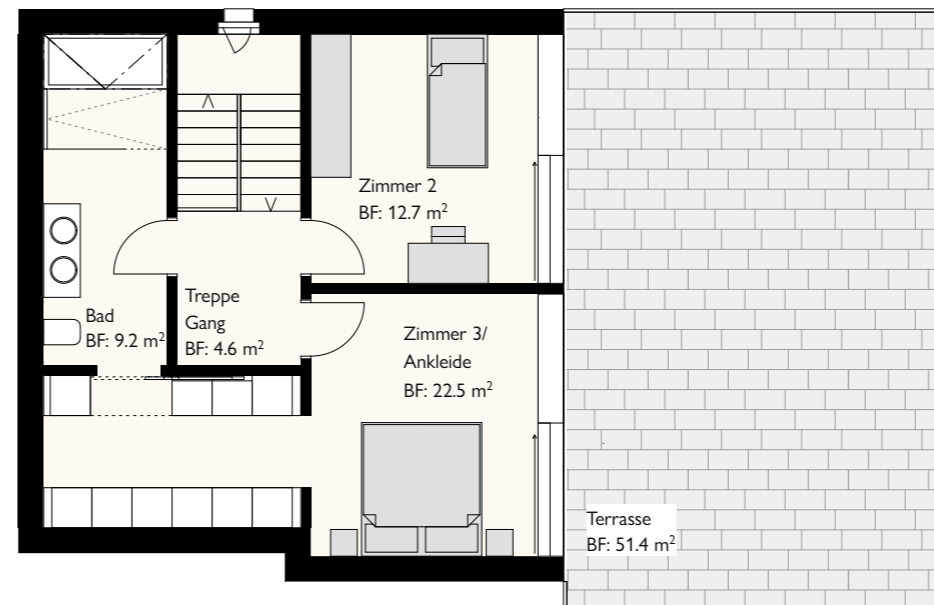
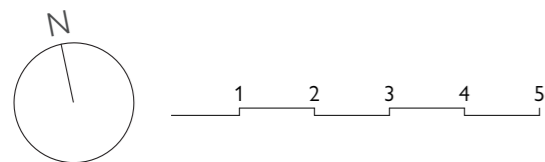
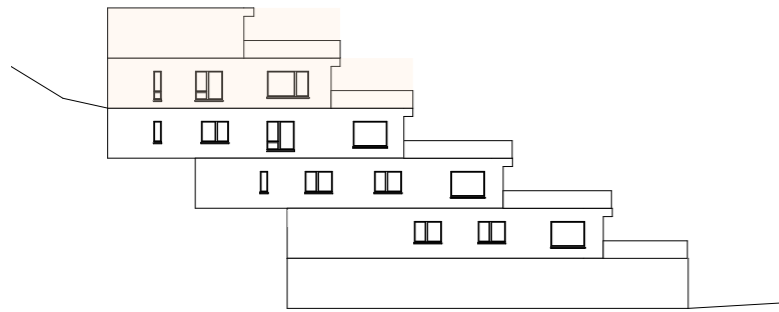
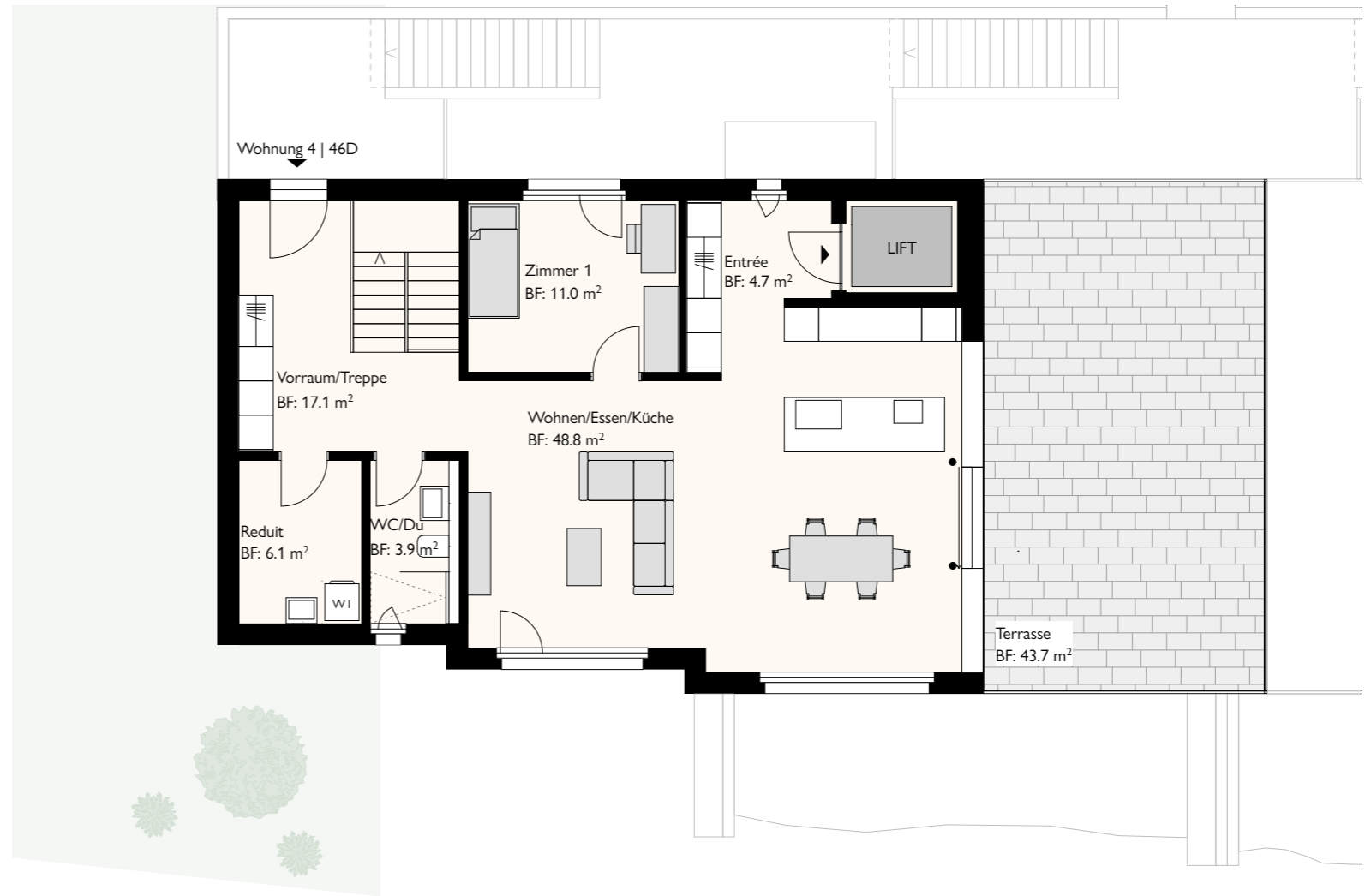
Nettowoohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Terrasse	58 m <sup>2</sup>
Garten	-
Zimmer	4 ½
Nasszellen	2
Parkierung	Einstellplätze in der Tiefgarage je CHF 40'000.- (nicht im Kaufpreis inbegriffen)
Kaufpreis	RESERVIERT

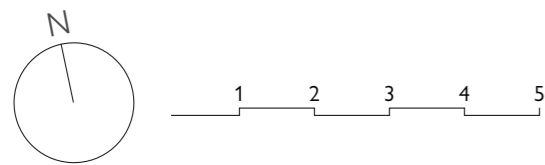
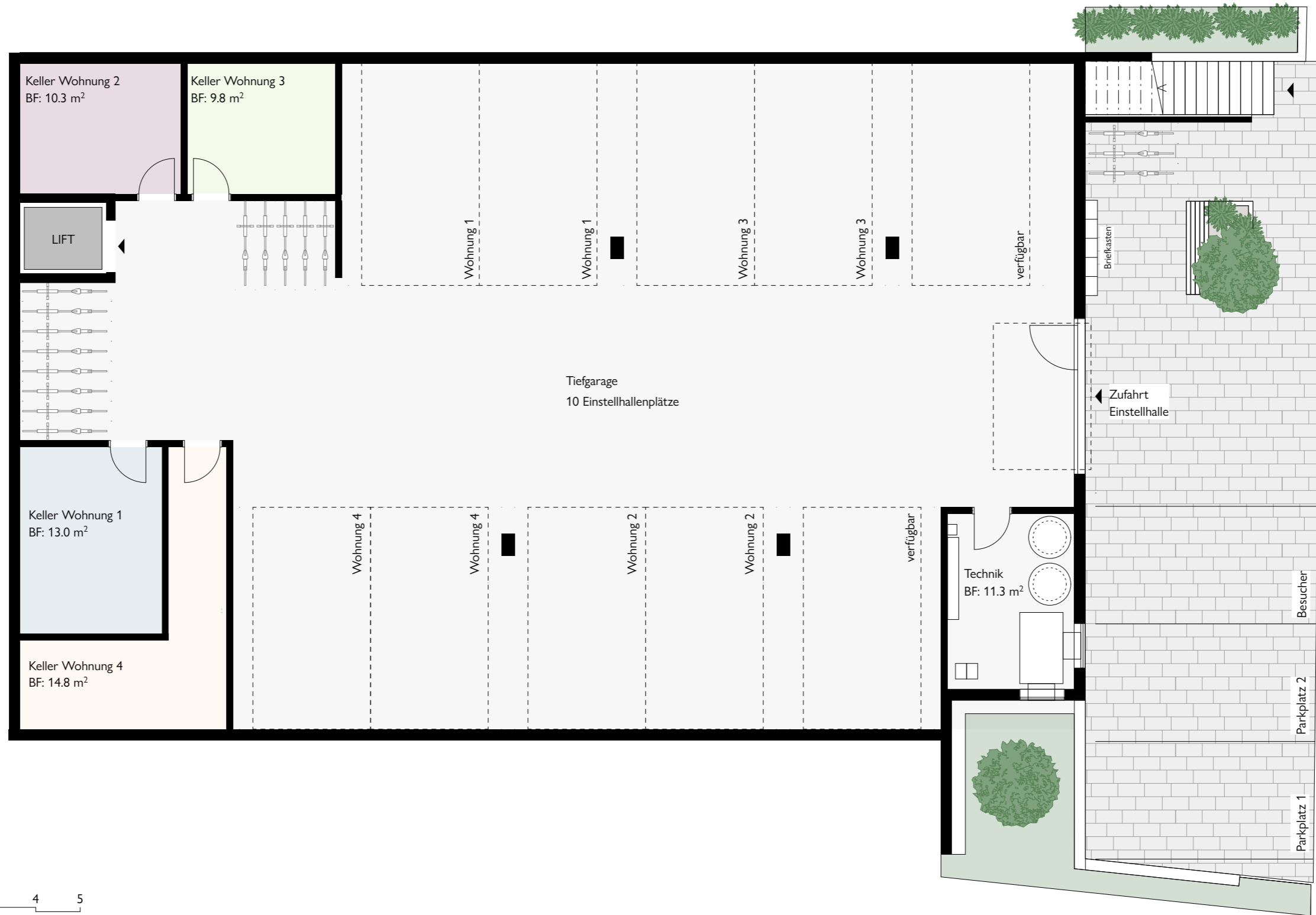




## Key Facts

Nettowohnfläche	141 m <sup>2</sup>
Terrasse	95 m <sup>2</sup>
Garten	-
Zimmer	4 ½
Nasszellen	2
Parkierung	Einstellplätze in der Tiefgarage je CHF 40'000.- (nicht im Kaufpreis inbegriffen)
Kaufpreis	VERKAUFT







## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau-/Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr-/Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt.

### VERKAUFSPREISE

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

### GÜLTIGKEIT

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

### VORSCHRIFTEN / ENERGIESTANDARD

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

### VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farben und Detailausführungen 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. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

## BAUBESCHRIEB

### ROHBAU WOHNHAUS

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Keller aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Balkonragplatten in Stahlbeton mit Stahlstützen. Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Treppenhaus in Stahlbeton.

### TIEFGARAGE

Fundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor mit elektrischem Torantrieb. Pro Abstellplatz ein Handsender.

### DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung nach kantonomer Energieverordnung, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Terrassen mit Feinsteinzeugplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

### FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung nach kantonomer Energieverordnung. Fassadenverputz und Sitzplatzuntersichten gestrichen.

### FENSTER

Fenster in Kunststoff-Metall, innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung. Hebeschiebetüren im Wohn-/Essbereich zum gedeckten Sitzplatz. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N.

### SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren nach Plan. Bedienung mit Motorenantrieb. Stoffmarkisen bei Terrassen.

### ELEKTROANLAGEN

Zähler und Hauptsicherung im Technikraum im Untergeschoss. Pro Wohnung eine Unterverteilung. Telefonverkabelung. Kabelfernsehen. Telefon- und Radio/TV-Installationen in Wohnzimmer, Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern. Dank der sternförmigen Leerrohrinstallation ist eine individuelle EDV-Netzverkabelung jederzeit möglich. LED-Einbauspots im Entrée und Korridor, Dusche und Bad, sowie in der Küche. Deckenlampenanschlüsse im Wohn- und Essbereich und Zimmer. Pro Zimmer zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Terrasse. Sonnerie mit Gegensprechanlage. Details gemäss Elektroplan.

### ELEKTRO-MOBILITÄT

In der Tiefgarage Stromzuleitung bis zum Autostellplatz für die optionale Nachrüstung mit einer e-Ladestation.

### HEIZUNGSANLAGEN

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum im Untergeschoss. Wärmeerzeugung mittels Luftwärmepumpe. Wärmeverteilung mit Bodenheizung. Pro Wohnung ein Wärmehäufiger mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar.

### SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Waschautomat und Kondensatrockner im Reduit jeder Wohnung. Ein Aussenventil pro Terrasse.

### SANITÄRAPPARATE

Alle Apparate Weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Aufschlagewaschbecken mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuchhalter, Wandklosett. Dusche: Duschrinne, Duschenmischer, Regenbrause, Duschtrennwand aus Glas, Aufschlagewaschbecken mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuchhalter, Wandklosett. Vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose. WC: Waschbecken mit Einlochmischer, Wandklosett, Spiegel mit integrierter Leuchte. Budget gemäss Budgetliste.

### KÜCHE

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. Abfallauszug.

### BODENBELÄGE

Wohnen, Essen, Schlafräume, Küche, Gang: Landhausdielen in Eiche mit Holzsockel weiss. Bad, Dusche, WC, Reduit im Wohngeschoss: Feinsteinzeug-Plattenbelag. Keller: Zementüberzug roh. Terrassen: Feinsteinzeugplatten. Nebenräume wie Technik- oder Hauswarträume im Kellergeschoss: Zementüberzug gestrichen. Tiefgarage: Hartbeton roh.

### WANDBELÄGE

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände mit feinem Abrieb weiss gestrichen. Reduit, interne Treppe: Wände mit feinem Abrieb oder Einschichtputz weiss gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten im Spritzwasserbereich raumhoch. Keller: Wände roh.

### DECKENBELÄGE

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Bad, Dusche, WC, interne Treppe: Decken Gipsglattstrich weiss gestrichen. Keller, allgemeiner Technikraum: Decke roh. Tiefgarage: Decke roh.

### SCHREINERARBEITEN

Wohnungstüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblatt in Holz gestrichen oder Kunstharz beschichtet, weiss. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion. Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet weiss. Garderoben mit Kunstharz beschichtet, weiss. Fenstersimse Gipsglattstrich, weiss. In Schlafräumen zwei Vorhangschienen, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt.

### METALLBAUARBEITEN

Aussentreppen: Staketengeländer mit Handlauf. Terrassen: Glasgeländer.

### LIFTANLAGE

Sämtliche Wohnungen sind mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon. Schlüsselsteuerung für jede Wohnung.

## Vermarktung

Steinblick AG  
Asmir Fehratovic  
Mellingerstrasse 20  
CH - 5400 Baden AG

[www.steinblick.ch](http://www.steinblick.ch)  
[af@steinblick.ch](mailto:af@steinblick.ch)  
Tel.: +41 56 560 01 09

## Architektur

Kuhn Altendorfer Meyer Architekten AG  
Oberstadtstrasse 10A  
CH - 5400 Baden AG

[www.kam-architekten.ch](http://www.kam-architekten.ch)  
[info@kam-architekten.ch](mailto:info@kam-architekten.ch)  
Tel.: +41 56 221 32 75

## Baumanagement

Steinblick AG  
David Hug  
Mellingerstrasse 20  
CH - 5400 Baden AG

[www.steinblick.ch](http://www.steinblick.ch)  
[dh@steinblick.ch](mailto:dh@steinblick.ch)  
Tel.: +41 56 560 01 18