



SEELUFT

Zuhause am Hallwilersee



INHALTSVERZEICHNIS

DAS PROJEKT	03
LAGE & UMGEBUNG	04
SITUATION & ANGEBOT	08
GRUNDRISSE	12
AUSBAU & MATERIAL	16
KONTAKT	20



DAS PROJEKT

APARTES GEBÄUDE-ENSEMBLE

In nächster Nähe zum Bahnhof und nur wenige Schritte vom idyllischen Hallwilersee entfernt entsteht das Projekt «Seeluft»: ein modernes Neubauvorhaben in Form eines charmanten Gebäudeensembles, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 lichtdurchfluteten hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Das strassenseitige Gebäude ist zweigeschossig, während die hinteren jeweils drei Etagen umfassen.

Jede der Wohnungen verfügt über grosszügige Balkone oder gemütliche Gartensitzplätze, die eindrucksvolle Ausblicke bieten. Eine elegante, segelartige Windung auf der Terrassenseite eines Gebäudes verleiht dem Ensemble einen maritimen Akzent. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 81 und 120 m² und bieten mit 3.5 oder 4.5 Zimmern idealen Raum für unterschiedliche Lebenssituationen.

Im südwestlich gelegenen Haus C erwartet die Bewohnerinnen und Bewohner ein grosszügiger Gemeinschaftsraum, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob für gemeinsame Feierlichkeiten, Yogakurse oder entspannte Nachbarschaftstreffen – dieser Raum schafft eine einladende Atmosphäre für ein aktives, gemeinschaftliches Zusammenleben. Im Aussenbereich sorgen aufwendig gestaltete Spiel- und Begegnungszonen für zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und fördern das Miteinander im Freien.

Moderne Singles, junge Familien, Paare jeden Alters genauso wie dynamische Best Ager und Seesüchtige wohnen hier elegant, komfortabel und maximal umweltfreundlich, in reizvoll angelegter, gepflegter Umgebung und angenehmer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

LAGE & UMGEBUNG

MITTEN IM GRÜNEN UND AM BLAUEN SEE

Auf sonnigem Terrain, wenige 100 Meter vom Ufer des Hallwilersees entfernt, wohnt es sich idyllisch, ruhevoll und privilegiert. Nur 9 Gehminuten führen an den kleinen Bahnhof im Zentrum von Boniswil, wo sich Lebensmittelgeschäfte und die Primarschule befinden. Die Oberstufe besuchen die Schülerinnen und Schüler in Seengen oder in Seon.

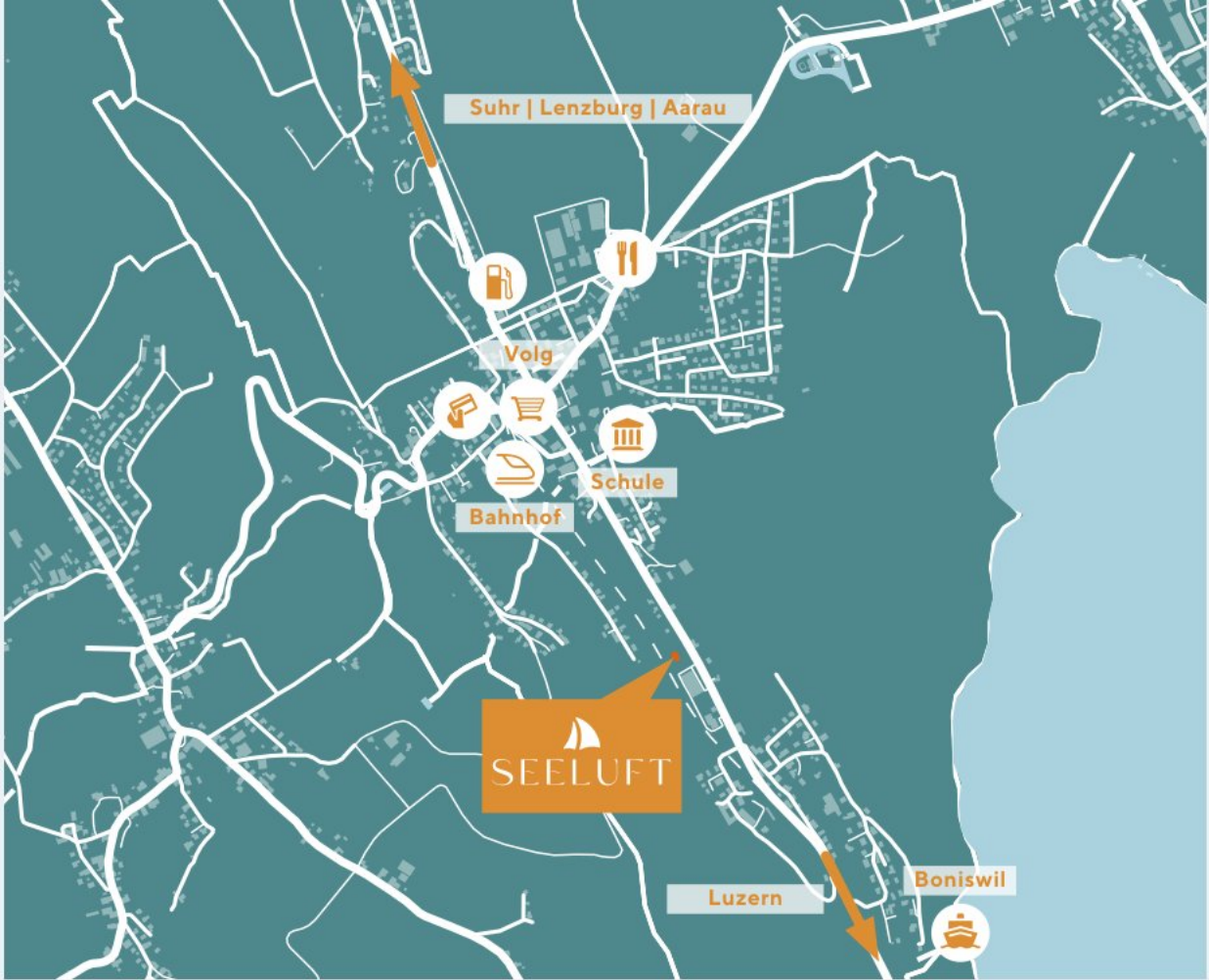
BONISWIL AM HALWILERSEE

Am nördlichen Ende des Hallwilersees, eingebettet in die liebliche Landschaft des Aargauer Seetals und angrenzend an das grösste verbliebene Flachmoor des Kantons, liegt Boniswil mit seiner freundlichen Dorfkultur und einer Bevölkerung von rund 1'750 Personen. Abseits vom grossen Verkehr, aber nahe am Nationalstrassennetz, den Bahnhof mitten im Dorf, gut angebunden an den öffentlichen Verkehr und mit fantastischem Ausblick auf den See und die Hochebene von Leutwil gilt Boniswil als kleines Juwel.

Die schmucke kleine «Seebadi Boniswil», zwei Badeplätze am Aabach, der Tennis Club, Vi-taparcours und diverse Sportvereine tragen zu einem vielseitigen Freizeitangebot bei. Mit malerischen Spazier- und Bike-Routen durch idyllische Seelandschaften, durchzogen von Hecken und Gehölzen, muss man nicht weit gehen, um Kraft und Ruhe in der Natur zu tanken.

DISTANZEN

Schule	650 m	8 Min.	2 Min.	-	1 Min.
Zentrum	750 m	11 Min.	2 Min.	-	1 Min.
Bahnhof	850 m	9 Min.	3 Min.	8 Min.	2 Min.
Strandbad	1.0 km	15 Min.	4 Min.	8 Min.	3 Min.
Lenzburg	11.9 km	-	38 Min.	29 Min.	14 Min.
Aarau	19.5 km	-	-	40 Min.	24 Min.
Luzern	37.9 km	-	-	77 Min.	42 Min.
Zürich	38.6 km	-	-	57 Min.	46 Min.





SITUATION & ANGEBOT

ÄSTHETISCH, DURCHDACHT, IN NATÜRLICHER UMGEBUNG

Umgeben werden die Mehrfamilienhäuser im Projekt «Seeluft» von dekorativem, farbigem Buschwerk, Blumenrasen sowie saisonal blühenden Bäumen und Pflanzen; Sträucher und Blütenhecken sichern die Privatsphäre der Gartenbereiche. Besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung der Aussenbereiche: Geschwungene Wege verbinden die Häuser miteinander und führen zu zahlreichen kleinen Plätzen zum Verweilen und Zusammenkommen. Eine grosszügige Begegnungszone, insbesondere im erhöhten Bereich zwischen Haus A und C, schafft eine wohlige Atmosphäre inmitten der Natur.

Die Tiefgarage ist über eine gut geschützte Einfahrt von der Quartiersstrasse bei Haus B erreichbar und bietet direkte Zugänge per Treppe und Lift zu allen drei Häusern.

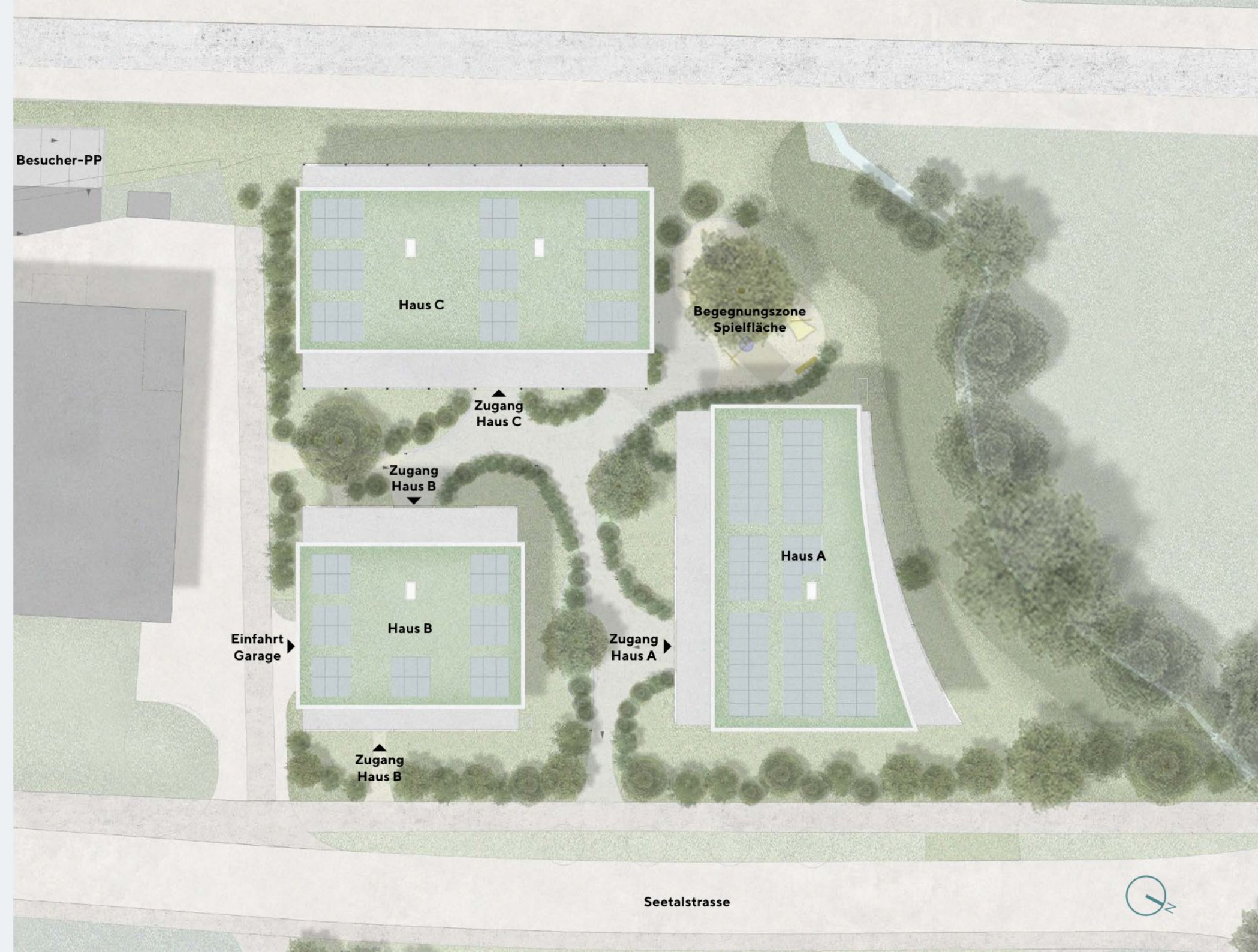
VIelfÄLTIGKEIT UND VIEL LEBENSQUALITÄT RAUM, LICHT UND SICHT

Das Ensemble «Seeluft» besteht aus drei modernen Flachdachgebäuden in denen 21 exklusive Eigentumswohnungen entstehen. Haus C, das in den Hang gebaut ist, bietet den Wohnungen im ersten Obergeschoss zwei grosszügige und sonnige Aussenbereiche. Haus A zeichnet sich durch elegante Aussenflächen aus, die das Gebäude wie ein stilvolles Segel wirken lassen. Das kompaktere Haus B umfasst drei geräumige Wohnungen, die ebenfalls über traumhafte Balkone verfügen, die sowohl vom Ess- als auch vom Wohnbereich zugänglich sind.

Jede Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, offen gestaltete Räume sowie sonnige Aussenbereiche, die nach Süden und Osten ausgerichtet sind. Einladende Eingangsbereiche, geräumige Wohn- und Esszonen mit eleganten, offenen Küchen sowie praktische Reduits mit Waschtürmen und viel Stauraum bieten einen hohen Wohnkomfort. Alle Einheiten verfügen über zwei Badezimmer, was die Lebensqualität der Bewohner zusätzlich steigert.

Um Hobbyträumen gerecht zu werden, sind auch entsprechende Hobbyräume unerlässlich. Im Untergeschoss der Häuser B und C entstehen vier geräumige Bereiche für individuelle Entfaltung.

Die Gartenwohnungen mit ihren weitläufigen, privaten Grünflächen bieten das Wohngefühl eines Einfamilienhauses. Beste Aussichten auf See und Grün ermöglichen die vielen unterschiedlichen Aussenbereiche. Raumhohe Glasfronten und französische Fenster erzeugen eine harmonische Atmosphäre und lassen reichlich Tageslicht in die Räume strömen.

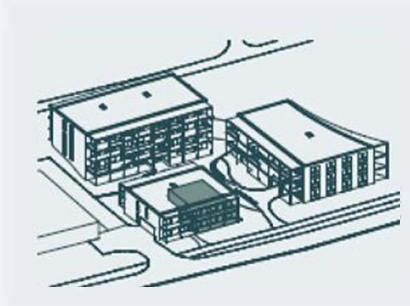




PURES WOHNGLÜCK ERLEBEN

- Energieeffiziente Wärmeversorgung: Luft-Wasser-Wärmepumpe für Wärme- und Warmwasseraufbereitung
- Nachhaltige Energie: Stromerzeugung durch Photovoltaikanlage
- Raumhöhe: 2.47 bis 2.50 m
- Moderne Küchen: Hochwertige offene Küchen mit Kombiteamern und flächenbündigen Induktionskochfeldern
- Vielseitige Grundrisse: Unterschiedliche Wohnungstypen zur Auswahl
- Private Rückzugsorte: Balkone oder Sitzplätze in eigenen Gartenbereichen
- Exzellente Ausstattung: Hochwertiger Ausbaustandard
- Zukunftsorientierte Infrastruktur: Einstellhalle mit Grundausbau für E-Mobility
- Grosszügiger Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliches - oder privates Feiern





WOHNUNG B1

3.5 Zimmer | Erdgeschoss

Haus B

Wohnfläche (HNF)	112.9 m²
Balkon	40.2 m²
Garten	158.2 m²
Keller	9.0 m²

0 1 2 3 4 5



WOHNUNG B2

3.5 Zimmer | 1. Obergeschoss

Haus B

Wohnfläche (HNF)	100.2 m²
Balkone	33.6 m²
Keller	7.8 m²

0 1 2 3 4 5

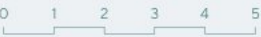




WOHNUNG B3

4.5 Zimmer | 1. Obergeschoss
Haus B

Wohnfläche (HNF)	112.3 m ²
Balkone	49.4 m ³
Keller	9.0 m ²



AUSBAU & MATERIAL

Die drei einander zugewandten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Eigentumswohnungen, einem einladenden Innenhof und schöner Seesichtslage, bieten helle und hochwertig ausgebaute Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen sind zwischen 84–120 m² und die Raumangebote von 3.5 oder 4.5 Zimmern. Ideal für Käufer mit hohen Ansprüchen an einen optimalen Komfort. Der hochwertige Ausführungsstandard rundet das ganze ab.

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten. Weiter enthält er Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind, sowie Aussagen über die zur Verwendung vorgesehenen Installationen, Materialien und Oberflächen. Änderungen und Ergänzungen im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes bleiben vorbehalten, sofern Qualität, Konstruktion und Bauablauf nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Pläne wie für den Baubeschrieb. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen, Fassaden und Umgebung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten.

AUSBAU UND MATERIALIEN

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Kratzputz, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt

Spengler & Bedachung

Hauptdach: Flachdach extensiv begrünt. Dachrandkranz Konstruktion bestehend aus Dreischichtplatten. Dachrandabdeckung in Metall. PV-Anlage & RWA Oblicht. Balkone: Feinsteinzeugplatten auf Stelzen verlegt.

Fenster / Türen / Metallbau

Kunststoff-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, innen weiss, aussen nach Konzept Architekt. Balkon und Sitzplatzfenster mit Drehkipplügel, Seitenteil mit Drehflügel.

Schwellenausbildung mit Ecomur-Element.

Brüstungsfenster Raumhoch mit Drehkipplügel, Seitenteil mit Drehflügel. Fensterbrüstung mit Kämpfer und eingebetteter Festverglasung VSG. Fensterbank aussen aus Metall. Brüstungsfenster auf Massivwand aussen aus Metall. Pro Fenster eine Vorhangschiene unterputz. Hauseingangstüren aus thermisch-getrennten Aluminiumprofilen verglast gemäss Konzept Architekt. Balkongeländer bestehend aus einem Rahmen und Staketen in Flachstahl. In Bereichen mit erhöhten Schallanforderungen werden die Zwischenräume durch Argoliteplatten ausgefüllt und die Geländerhöhe mit einem ESG-Glas erweitert. Gemäss Konzept Architekt.

Türen

Wohnungseingangstüren / Abschlusstüren UG: Rahmentüren mit schwerem Türblatt, CPL beschichtet. Zimmertüren: Stahlzarge mit Röhrenspanntürblatt, CPL beschichtet.

Storen und Sonnenschutz

Lamellenstoren, elektrisch bedienbar Sitzplätze: Knickarmmarkisen, elektrisch Balkone: Knickarmmarkise elektrisch gemäss Konzept Architekt.

Garderoben

Garderobe mit Türen, Fronten Kunstharz beschichtet, Tablare und Ablagefläche.



Bodenbeläge

Wohnräume, Küche, Zimmer: Eichenparkett natur, geölt. Farbton: Rhône, 1900x190 mm
Sockelleiste: Holz weiss
Nasszellen, Reduit: Feinsteinzeug, 300x600 mm, beige matt
Sitzplatz, Balkone: Feinsteinzeugplatten 600x600 mm
Keller, Technik, Veloraum: Zementüberzug gestrichen

Wände / Decke

Wohnräume:
Wände: 1.0 mm Abrieb, weiss gestrichen
Decken: Weissputz, weiss gestrichen
Nasszellen: Feinsteinzeug 300x600 mm in beige matt, im Spritzwasserbereich raumhoch
Raumhöhe im Licht: 2.47 - 2.50 m

Nasszellen

Sanitärapparate: Keramik, weiss
Dusche/WC: Der Duschbereich ist Boden-
eben im Gefälle zur Duschinne mit einer Glas-
trennwand von zwei Metern. Regendusche,

Handbrause, Duschkorb und Badetuchstange.
Wandklosett UP, Papierhalter. Waschtisch mit
Unterbaumöbel in weiss matt. Ein Handtuch-
haken. Spiegelschrank Doppelspiegel,
einflüglig mit integrierter Beleuchtung und
Steckdose. Bad/Wc: Die Badewanne wird
ausssen geplättelt. Brause mit Halter und
Bademischer AP. Keine Duschgleitstange.
Badetuchstange. Wandklosett UP,
Papierhalter. Waschtisch mit Unterbaumöbel
in weiss matt. Ein Handtuchhaken.
Spiegelschrank Doppelspiegel, einflüglig mit
integrierter Beleuchtung und Steckdose. WC
Gemeinschaftsraum: Wandklosett UP,
Papierhalter, Waschtisch mit Unterbaumö-
bel, Spiegel, Handtuchhaken.

Waschen / Trocknen

Jede Wohnung verfügt über einen Waschturm
der Marke Electrolux (WM/TU).

Einbauküchen

Einbaugeräte: Electrolux.
Gemeinschaftsraum: Fronten Kunstharz
beschichtet. Küchenabdeckung Granit PK1,

Glasrückwand ESG weiss, Spüle und Arma-
turen in Edelstahl. Induktions-Kochfeld, 2
Kochzonen, Dunstabzug Umluft mit Aktivkoh-
lefilter integriert in Oberbau. Geschirrspüler
vollintegrierbar, Kühlschrank (Kühl-/Gefrier-
kombination). LED-Leuchten unter Ober-
schränken.

Wohnungen:

Einbauküche mit Kücheninsel. Fronten
Kunstharz beschichtet in beige/braun.
Küchenabdeckung Granit Nova-Black poliert,
Glasrückwand ESG extraweiss, Spüle und
Armaturen in Edelstahl. Induktions-Kochfeld,
mit Kochfelddunstabzug, auf Kücheninsel.
Geschirrspüler vollintegrierbar, Kühlschrank
(Kühl-/Gefrierkombination). Einbaubackofen
mit Steamfunktion, hochliegend. Ohne LED-
Leuchten im Oberbau.

Elektroinstallation

Einstellhalle / Untergeschosse:
LED- Balkenleuchten, Deckenleuchten.
Wohnungen:
Entrée, Gang, Küche: Decken-Einbauspots,
Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage. Alle
Räume mit Deckenanschluss für Leuchten,
Multimediasteckdosen und Dreifachsteck-
dosen in genügender Anzahl. Glasfaser ab
Technikraum in Medienkasten Wohnung
Sternförmige Verteilung, ein Anschluss pro
Wohnung ausgebaut, restliche Zimmer mit
Leeranschluss pro Zimmer, Endgerät des
Providers, Switch und Patchkabel, sind Sache
des Käufers.
Sitzplätze, Balkone: Wandleuchte + Aussen-
Steckdose.

Umgebung: Pollerleuchten.
Disponibelräume: LED-Balkenleuchte und
Dreifach-steckdose.

Haustechnik

Als Energiequelle für die Wärmeerzeugung
der Heizungsanlage und der Warmwasserauf-
bereitung dienen Luft-Wasser-Wärmepum-
pen. Enthärtungsanlage.
Fussbodenheizung. Einzelraumregulierung
ausser in Nasszellen und Reduit. Nasszellen,
Reduit mit Abluftventilator. Küche Umluft.
Keller, Dispo und Technikräume:
Kellerlüftung in jeden gefangen Raum mit
Trockenzuluft und Abluft.
Einstellhalle: Mechanische Be- und Entlüftung
mit CO/NO Überwachung.

Schliessanlage

Mechanische Schliessanlage Kaba oder
gleichwertig.

Parkplätze

Einstellhalle mit Grundausbau für E-Mobility
(Flachband-kabel).

Briefkasten / Paketboxanlage

Briefkastenanlage freistehend in Leichtmetall
mit Sonnerie und Gegensprechanlage. Die
Paketbox ist freistehend, an einem zentralen
Ort, für das Haus A, B, und C. Sie besteht aus
verschiedenen Paketfächern und dem Info-
terminal mit Touchpanel für den Empfang und
das Versenden von Paketen.

Umgebung

Containerraum im Haus C für alle Häuser.
Abfallcontainer und Grüngutcontainer.
Begegnungszone mit Spielfläche.
Gartengestaltung gemäss rechtsgültigem
Umgebungsplan. Mit naturnaher Bepflanzung
und Grünflächen.

**PERSÖNLICHE BERATUNG
UND VERKAUF**



Primus Property AG

Bahnhofplatz 3h
5000 Aarau

T +41 62 503 71 81
www.pripro.ch

BAUHERRSCHAFT

CORPORA'

Projektentwicklung

Corpora Immobilien AG

Spittelweg 1
5034 Suhr
www.corpora.swiss

seeluft-boniswil.ch

