

# MODERNES WOHNEN

Neue Eigentumswohnungen in Niederrohrdorf



## EINLEITUNG

Gemeindeportrait	4
Lagepläne	6
Situationsplan	8

## GRUNDRISSE

Untergeschoss Garage und Keller	9
Erdgeschoss Garten-Wohnungen	10
1. Obergeschoss Wohnungen	11
2. Obergeschoss Wohnungen	12

## DETAILS

Baubeschrieb	13
--------------	----



## NIEDERROHRDORF NATURVERBUNDEN UND STADTNAH

*Niederrohrdorf liegt naturverbunden und stadtnah in der Region Baden und ist eine ebenso moderne wie traditionsbewusste Aargauer Gemeinde. Ihre rund 3600 Einwohnerinnen und Einwohner - insbesondere auch Familien - schätzen die sehr gute Infrastruktur und die direkte Nähe zu einem weiträumigen Erholungsgebiet.*

### LAGE

Das ursprüngliche Bauerndorf Niederrohrdorf liegt im Reusstal, am Rohrdorferberg inmitten einer vielfältigen Landschaft, die durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Der Stolz der Gemeinde sind die einzigartigen Hochmoore von teils nationaler Bedeutung. Diese Naturschutzgebiete sind ein geschätzter Erholungsraum für Menschen aus nah und fern.

### VERKEHR

Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Stadt Baden im Viertelstunden-Takt mit dem Bus erreichbar. Auch der Bahnhof Mellingen-Heitersberg, von wo aus die Stadt Zürich im Halbstundentakt erschlossen wird, ist sehr gut mit dem Bus erreichbar. Nicht zuletzt wegen diesen guten Anbindungen ist die Gemeinde Niederrohrdorf in den letzten Jahren stark gewachsen. Von Ihrem neuen zu Hause aus können Sie innert 7 Gehminuten an der Bushaltestelle und in 12 Fahrrad-Minuten an der S-Bahnhaltestelle Mellingen sein. Der Autobahnanschluss Baden-Dättwil ist ebenfalls bequem innert 10 Minuten erreichbar.

### EINKAUFEN

Im Dorfzentrum bieten verschiedene Geschäfte (Coop, Bäckerei, Apotheke, Blumengeschäft, Coiffeur, Drogerie, Restaurant, usw.) gute Einkaufsmöglichkeiten an idealer Lage. Darüber hinaus finden sich im benachbarten Fislisbach weitere Grossverteiler und Detailhändler. Am Samstag trifft man sich gerne auf dem Wochenmarkt mit frischen Produkten aus der Region.

### FAMILIE/SCHULEN

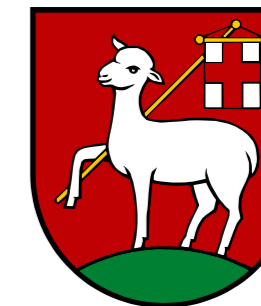
Für Familien stehen in Niederrohrdorf verschiedene Spielplätze und mehrere Spielgruppen zur Verfügung. Die gut eingerichteten und modernen Schul- und Sportanlagen machen die Gemeinde für Familien mit Kindern überaus attraktiv. In zwei Kindergärten und drei Schulhäusern werden die Primarschule, die Realschule und die Sekundarschule unterrichtet, ab 2015 auch die Bezirksschule. «Kita Rohrdorf» und «Tagesstrukturen Niederrohrdorf» sowie die mobile Jugendarbeit «Mojuro» ergänzen das Angebot für Familien weiter.

### FREIZEIT

Mit über 60 Vereinen und Organisationen trägt das rege Vereinsleben viel zu einer intakten Dorfgemeinschaft bei und bietet eine breite Palette ganz unterschiedlicher Freizeitaktivitäten.

Die naturnahe Lage der Gemeinde inmitten eines grossräumigen Naherholungsgebiets schafft zudem ideale Bedingungen fürs Joggen, Wandern, Velofahren und Biken. Dazu finden Sie in naher Umgebung die nächsten Grünflächen.

Für ein facettenreiches Kulturprogramm mit Anlässen und Veranstaltungen unterschiedlichster Art sorgt insbesondere der Kulturkreis Rohrdorf. Und auch auf Kinos, Musicals, Nachtclubs oder einen Casinobesuch braucht man nicht zu verzichten - die Stadtzentren von Baden und Zürich sind schnell erreichbar.



## DISTANZEN

- Fislisbach 1 km
- Baden 6 km
- Bremgarten 9 km
- Zürich 29 km
- Autobahnanschluss A1 4 km

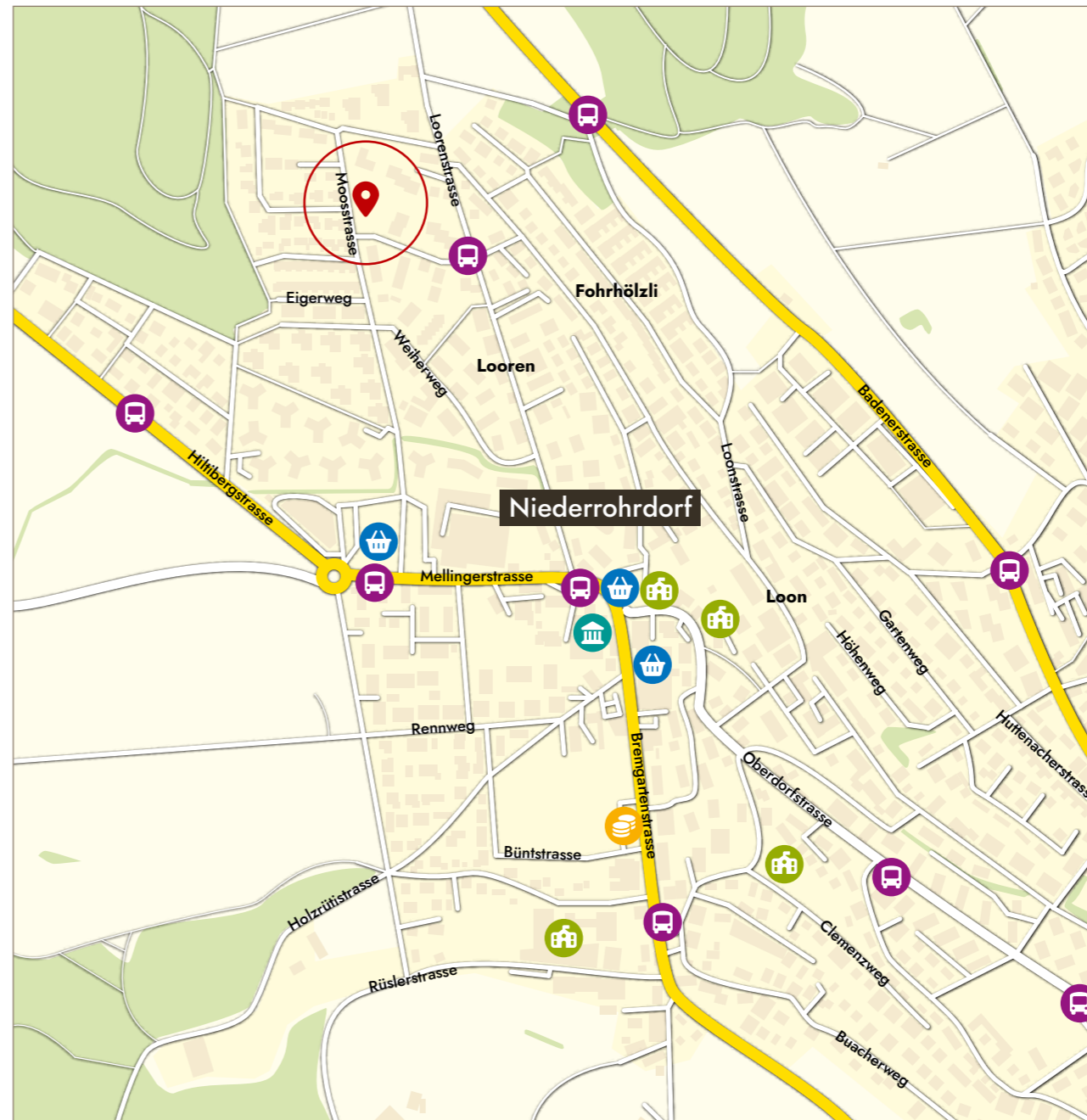
## VERKEHRSMITTEL

### BUS

- Bushaltestelle «Egro» (7')
- nach Mellingen-Heitersberg (7')
- nach Fislisbach (2') / Baden (16')
- nach Oberrohrdorf (3') / Bellikon-Widen (18') - nach Bremgarten (16')

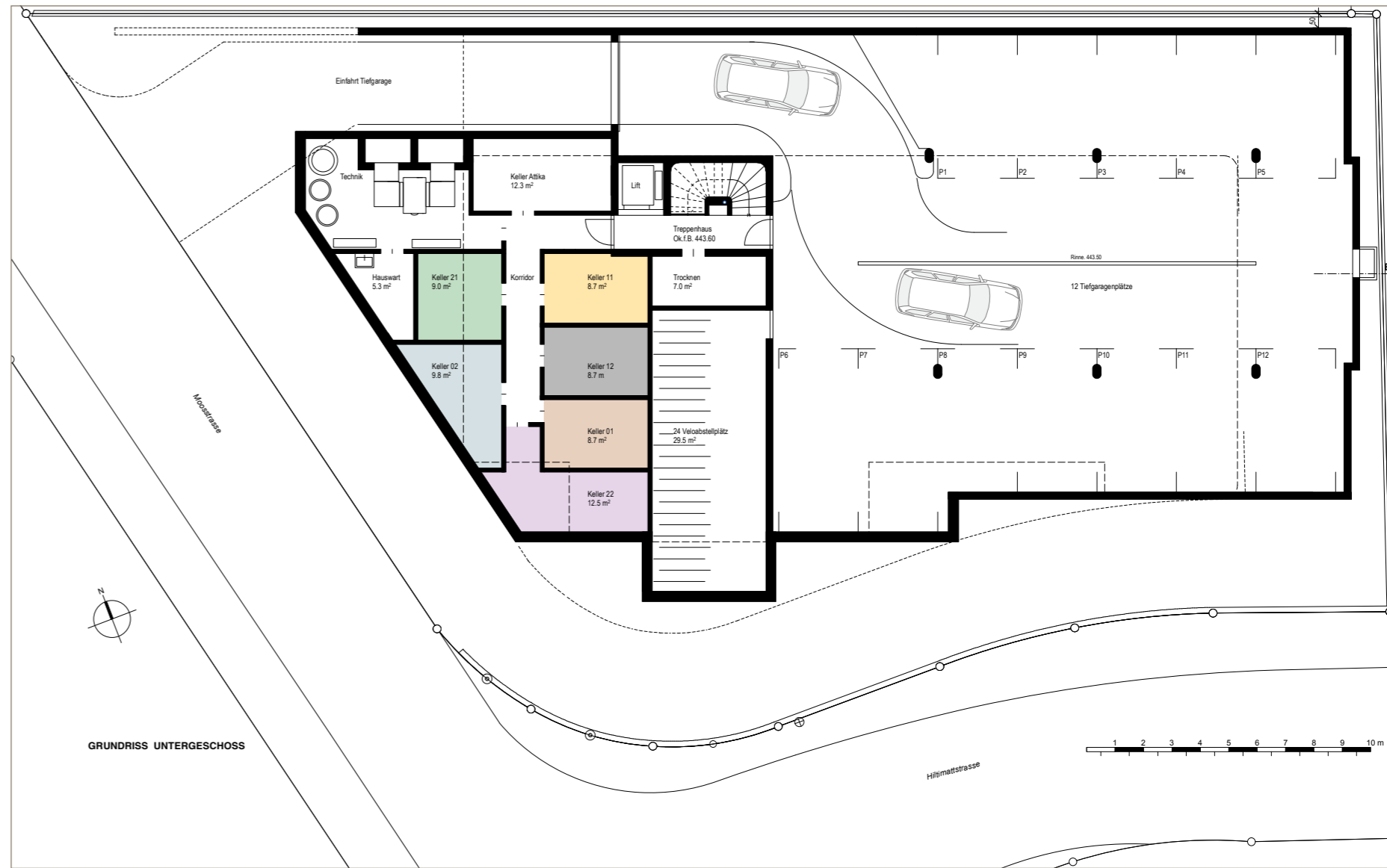
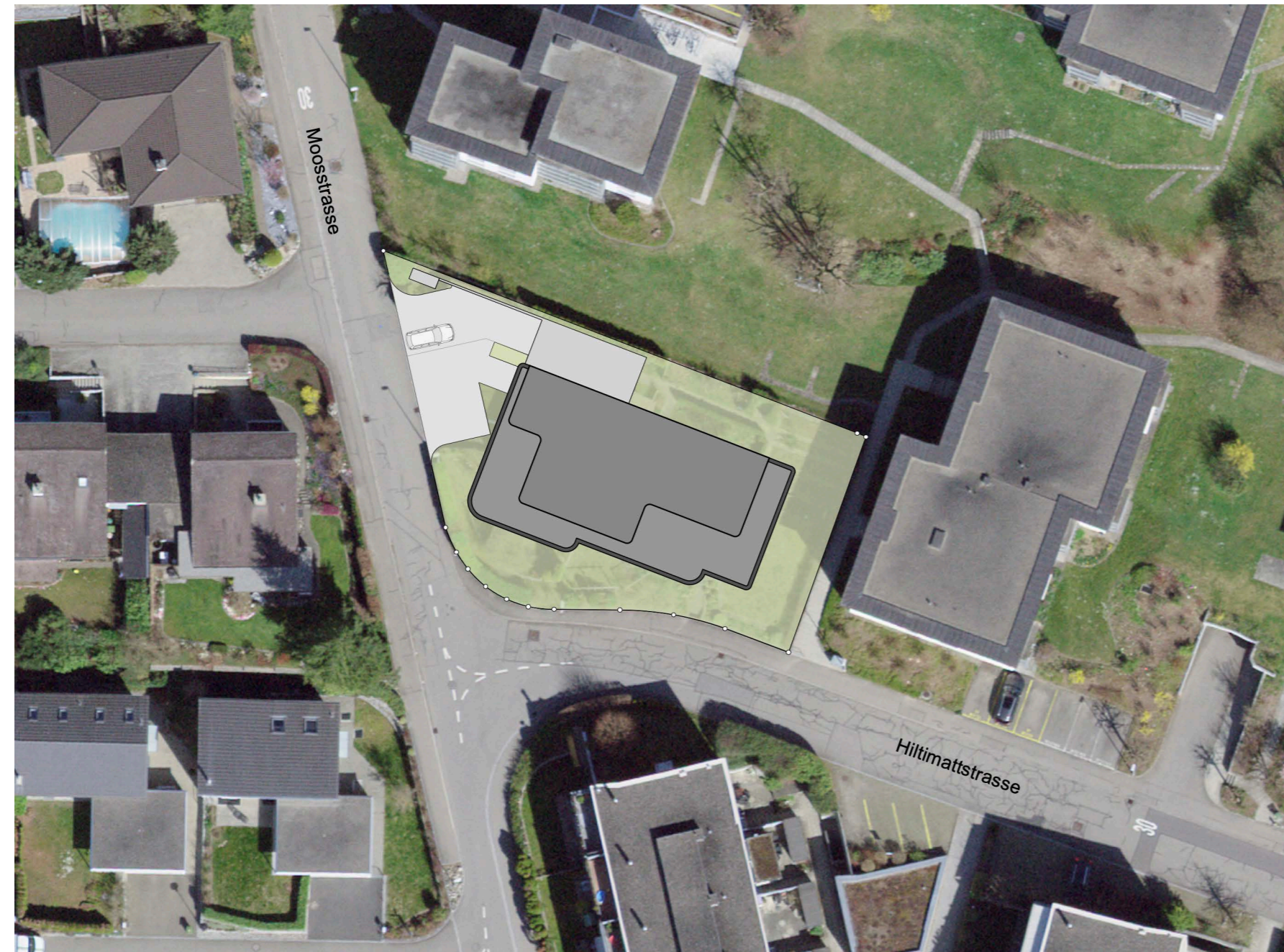
### ZUG

- S11 ab «Mellingen-Heitersberg» - nach Zürich HB (28')
- nach Lenzburg (15') Schnellzüge ab Bahnhof Baden - nach Zürich (16')
- nach Brugg/ Aarau /Bern/ Basel



## LEGENDE

- Einkauf/Post
- Bank
- Gemeindeverwaltung
- Kindergarten/Schule
- Bushaltestelle
- Bahnhof «Mellingen-Heitersberg»
- Autobahnanschluss A1



## UNTERGESCHOSS GARAGE UND KELLER

- Einstellplätze
- Keller
- Trocken

Keller der Wohnung 01 Fläche: 8.7 m<sup>2</sup>  
 Keller der Wohnung 02 Fläche: 9.8 m<sup>2</sup>  
 Keller der Wohnung 11 Fläche: 8.7 m<sup>2</sup>

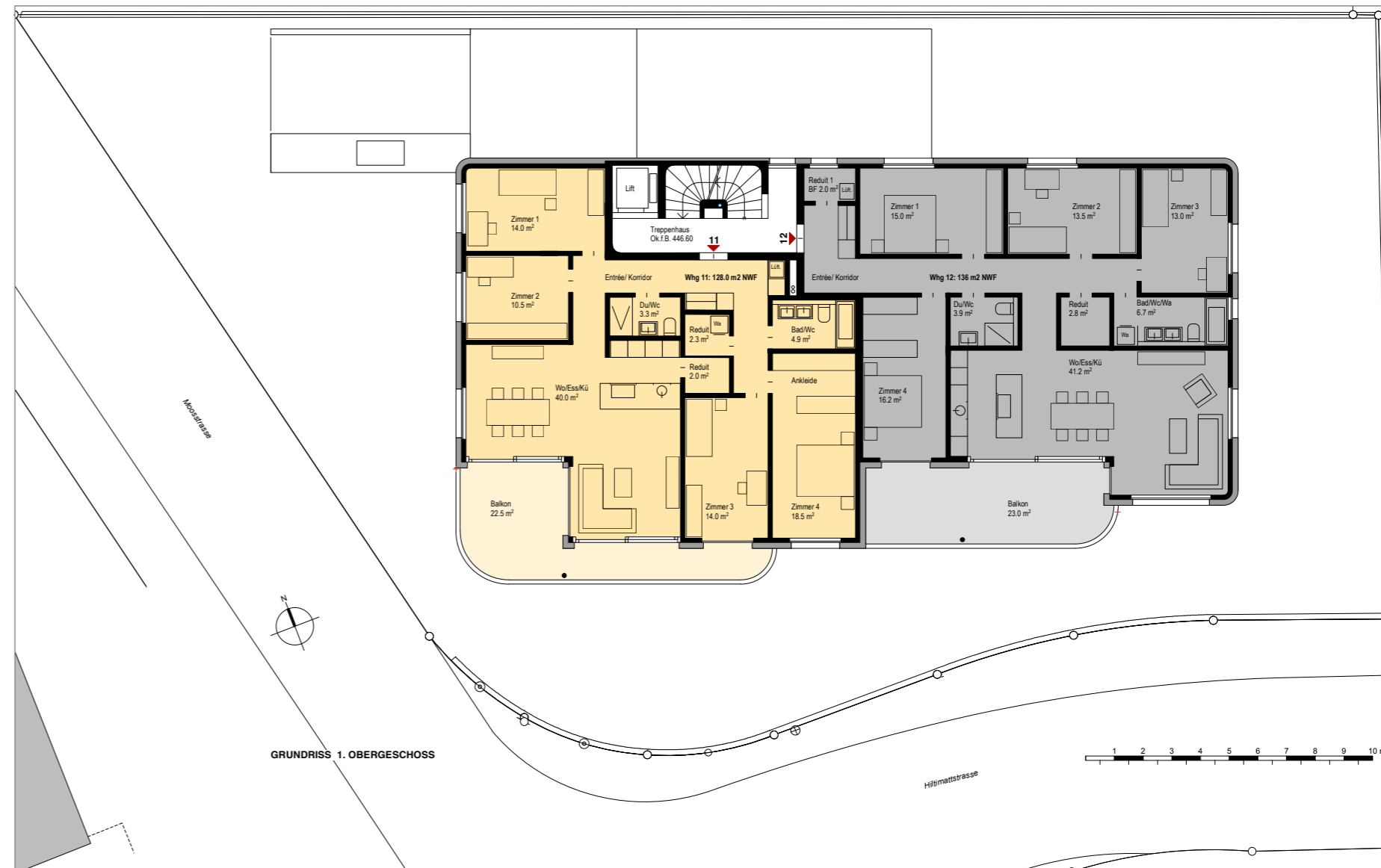
Keller der Wohnung 12 Fläche: 8.7 m<sup>2</sup>  
 Keller der Wohnung 21 Fläche: 9.0 m<sup>2</sup>  
 Keller der Wohnung 22 Fläche: 12.5 m<sup>2</sup>



## ERDGESCHOSS GARTEN-WOHNUNGEN

**Wohnung 01** 4½-Zimmer Gartenwohnung  
 Nettowohnfläche: 114.0 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 24.0 m<sup>2</sup>  
 Keller: 8.7 m<sup>2</sup>

**Wohnung 02** 5½-Zimmer Gartenwohnung  
 Nettowohnfläche: 136.0 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 24.0 m<sup>2</sup>  
 Keller: 9.8 m<sup>2</sup>



## 1. OBERGESCHOSS GESCHOSSWOHNUNGEN

**Wohnung 11** 5½-Zimmer Geschosswohnung  
 Nettowohnfläche: 128.0 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 22.5 m<sup>2</sup>  
 Keller: 8.7 m<sup>2</sup>

**Wohnung 12** 5½-Zimmer Geschosswohnung  
 Nettowohnfläche: 136.0 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 23.0 m<sup>2</sup>  
 Keller: 8.7 m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS GESCHOSSWOHNUNGEN

<b>Wohnung 21</b>	5½-Zimmer Geschosswohnung
Nettowoohnfläche:	128.0 m <sup>2</sup>
Balkon:	22.5 m <sup>2</sup>
Keller:	9.0 m <sup>2</sup>

<b>Wohnung 22</b>	5½-Zimmer Geschosswohnung
Nettowoohnfläche:	136.0 m <sup>2</sup>
Balkon:	23.0 m <sup>2</sup>
Keller:	12.5 m <sup>2</sup>

# BAUBESCHRIEB

## GRUNDSÄTZLICH

Der Baubeschrieb gilt als Ergänzung zu den Plänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Grundlagen und die Art der zu verwendeten Materialien. Im Baubeschrieb sind Angaben enthalten, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der massgebenden Baubehörde und anderen Amtsstellen. Das Gebäude wird gemäss den aktuell gültigen SIA-Normen ausgeführt.

## KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Der Käuferschaft steht ein Zeitaufwand von 12 Stunden für Besprechungen, planerische Leistungen und Abklärungen durch das Architekturbüro zur Verfügung. Darüberhinausgehende Beratungsgespräche und Architekturleistungen werden zu CHF 135.-/h nach Aufwand verrechnet. Abweichungen vom Standardausbau werden mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung vorgängig ausgewiesen und nach den effektiven Kosten abgerechnet. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch den Käufer ausgeführt. Die Verkäuferschaft behält sich vor, für solche Änderungen die Vorauszahlung der mutmasslichen Kosten zu verlangen. Es sind die am Bau beteiligten Unternehmen zu berücksichtigen. Die architektonische und farbliche Gestaltung der Fassade und der Umgebungsanlage ist Sache des Architekten. Abweichungen von diesem Baubeschrieb bei gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten.

## VERKAUFSPREIS

Der Verkaufspreis ist auf Basis Kostenstand Dezember 2022 berechnet worden. Er beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung des Hauses (Wohnungen) inkl. Land, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Alle Preisangaben sind inkl. der aktuell gültigen Mehrwertsteuer von 7.7 %.

## VERKAUFSBROSCHÜRE

Die im Verkaufsprospekt dargestellten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt und können in Echtheit abweichen. Deshalb gilt die Verkaufsbroschüre nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag sowie in den Vertragsplänen festgehalten.

## ZUM BAU UND AUSBAU

### ROHBAU UND UNTERGESCHOSS

Foundation, Bodenplatte, erdberührte Wände sowie Decke über Untergeschoss in Stahlbeton, Kellerinnenwände in Kalksandstein und Industrie-Sichtmauerwerk.

### TRAGENDE WÄNDE/FASSADE

Tragende Innen- und Aussenwände EG/OG aus Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton. Fassade aus kompakter Aussenwärmedämmung verputzt und gestrichen, inkl. Anti-Schimmel Massnahmen. Umlaufende Brüstungsbänder mit Wärmedämmung aus Steinwolle, hinterlüftete Fassade mit eloxierten Aluminiumblechen. Farbe und Ausführung nach Konzept Architekt.

**FLACHDACH**

Dampfsperre, Wärmedämmung, Bitumen Flachdachabdichtung, Spenglerarbeiten in Aluminium oder Chromstahl.

**PHOTOVOLTAIKANLAGE**

Auf dem Flachdach, ausgelegt für ca. 31'000 kWh pro Jahr. Der auf dem Dach produzierte Strom kann in den Wohnungen oder in der Tiefgarage direkt genutzt werden.

**FENSTER**

Fenster, Fenstertüren, Hebeschiebetüren aussen Aluminium, innen Kunststoff. Wärmedämmwert nach Anforderungen MINERGIE®. Wärmeschutzverglasung 3-fach, U-Wert Glas 0.7 W/m<sup>2</sup>/K. Schallschutz gemäss Vorschrift. In den Schlafzimmern Drehflügel und ein Drehkipplügel. Im Wohn- und Essraum eine Hebeschiebetüre. Farbgestaltung innen weiss, aussen nach Konzept Architekt.

**SONNENSCHUTZ**

Verbund-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb. Führungsschienen mit Geräuschdämpfungseinlage. 1 Knickarmmarkise pro Wohnung bei Balkonen und Sitzplätzen zu Wohnzimmern, mit Elektroantrieb.

**AUSSENTÜREN/TORE**

Hauseingangstüre im Erdgeschoss aus Metall, mit Isolierglaseinsatz, Wohnungstüren aus Volltürblatt, Mehrpunkte-Sicherheitsschliess-System, Schalldämmwert für erhöhte Anforderungen. Einstellhallentor Tiefgarage mit Lochblechpanelen und Motorantrieb. 1 Handsender pro Abstellplatz. Allgemeine Farbgebung durch Konzept Architekt.

**HEIZUNGSANLAGE**

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum Untergeschoss. Wärme-erzeugnis mittels Erdsonde-Wärmepumpe oder Luft-Wasser-Wärmepumpe, Entscheid während Bauausführung. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Bodenheizung, gesteuert über eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregulierung (Aussenfühler). Pro Wohnung ein Bodenheizverteiler sowie eine verbrauchsabhängige Wärmemessung mit Fernablesung.

**LÜFTUNGSANLAGE**

Jede Wohnung ist mit einem individuellen Lüftungsgerät ausgestattet. Durch die Komfortlüftung ist sichergestellt, dass ein kontinuierlicher Luftaustausch resp. eine Lufterneuerung stattfindet. Die Abluft wird aus den Nasszellen/Küchen abgesaugt und mittels Wärmerückgewinnung über einen Wärmetauscher ins Freie ausgeblasen. Die zugeführte filtrierte und vorgewärmte Aussenluft sorgt in den Wohn- und Schlafräumen für den notwendigen Frischluftersatz. So ist auch bei geschlossenen Fenstern für gute Luftqualität (Pollen Frühjahreszeit) und niedrigem Energieverbrauch (Winter) gesorgt.

**KÜCHE**

Anzahl und Anordnung der Möbel gemäss detailliertem Küchenplan, Fronten kunstharzbelegt, alle Schubladen und Auszüge mit Vollauszug und Dämpfung, Granitabdeckung Preisklasse 2, Glaskeramik flächenbündig und CNS-Becken von unten montiert. Elektrogeräte-Ausrüstung umfasst, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank und Umluft-Dunstabzugshaube, Küchenrückwand mit Glas belegt. Farben gemäss Kollektion Lieferant und Farbkonzept des Architekten.

**SCHREINERARBEITEN**

Wohnungstüren Holzzargen mit flächenbündigem Türblatt, gestrichen. Mehrpunkte-Sicherheitsschliess-System, Spion. Zimmertüren Stahlzargen, Türblatt kunstharzbeschichtet nach Farbton Standard. Pro Wohnung 1 Garderobe, weiss kunstharzbeschichtet, gemäss Plan.

In den Schlafräumen zwei eingelegte Vorhangschienen, in allen anderen ausgebauten Räumen eine eingelegte Vorhangschiene.

**SCHLIESSANLAGE**

Zylinder Kaba 20, gleichschliessend für Haus- und Wohnungseingänge, Tiefgarage, Keller und Briefkasten.

**ELEKTROANLAGEN**

Pro Wohneinheit ein Energiezähler mit Fernablesung im Untergeschoss und nach Konzept Elektrizitätswerk. Für die Kollektivenergieverbraucher wie Tiefgarage, Umgebung, Treppenhaus und Wärmepumpen wird ein separates Zählwerk installiert. Die privaten Untergeschossräume (Kellerabteile) werden den entsprechenden Wohnungen zugeordnet und gemessen. In jeder Wohnung (Reduits oder Garderobenschrank) wird ein Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten angebracht. Telefon- und Radio/TV-Installationen in Wohnraum und einem Schlafzimmer (2 Anschlüsse pro Wohnung), Sternförmige Leerverrohrung für Telefon/TV und Radio ab Reduit zu jedem Wohn- und Schlafzimmer, eine individuelle EDV-Netzwerkverkabelung ist jederzeit möglich.

Jede Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion ausgerüstet. Zentrale Sonnerie mit Gegensprechanlage bei Hauseingang.

**BODENBELÄGE/WANDBELÄGE/  
PLATTENARBEITEN**

Wohnen/Essen, Entrée, Korridor, Bäder, Duschen, WC, Reduits im Wohngeschoss keramische Platten inkl. Sockel. In den Zimmer Riemen-Eichenparkett. Treppenhaus keramische Platten. Im Keller-geschoss Zementüberzug. Wandbeläge Bad, Dusche, WC bis 125 cm Höhe mit keramischen Platten, im Duschbereich raumhoch. Wohnungswände und Decke weiss gestrichen, Kellerräume Wände und Decke weiss gestrichen, Boden im Kellerkorridor grau gestrichen. Tiefgarage Bodenmarkierung und Parkplatznummerierung, Decke und Wände gestrichen, Boden roh. Gestaltung gemäss Farbkonzept Architekt.

**LIFTANLAGE**

Behindertengerechte Liftkabine mit integrierter Notrufeinrichtung.

**UMGEBUNG**

Garageneinfahrt über Moosstrasse, 2 Besucherparkplätze, einfache Bepflanzung mit einzelnen Sträuchern und Gräsern gemäss Umgebungsplan und behördlichen Vorschriften. Kinderspielplatz mit entsprechenden Geräten gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.





VORAUSSICHTLICHER  
BEZUGSTERMIN  
**ENDE 2024**

#### BAUHERRSCHAFT

Markus Schraner  
Moosstrasse 12  
5443 Niederrohrdorf

#### PLANUNG

Poletti Spuler Partner AG  
Limmatauweg 9  
5408 Enneibaden

#### VERKAUF

Markus Schraner  
Moosstrasse 12  
5443 Niederrohrdorf  
markus.schraner@bluewin.ch  
T +41 77 461 56 85