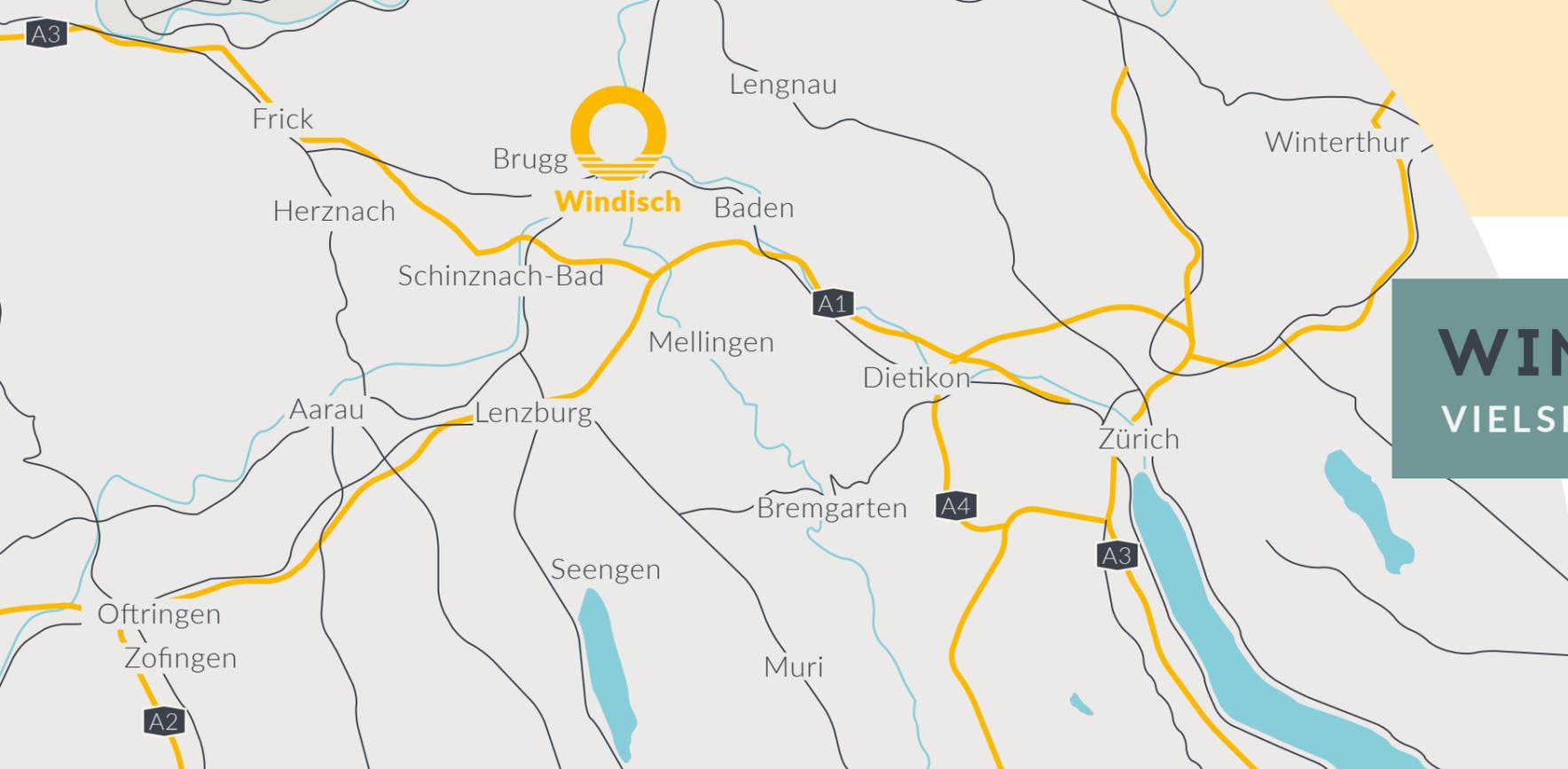


EIGENTUM

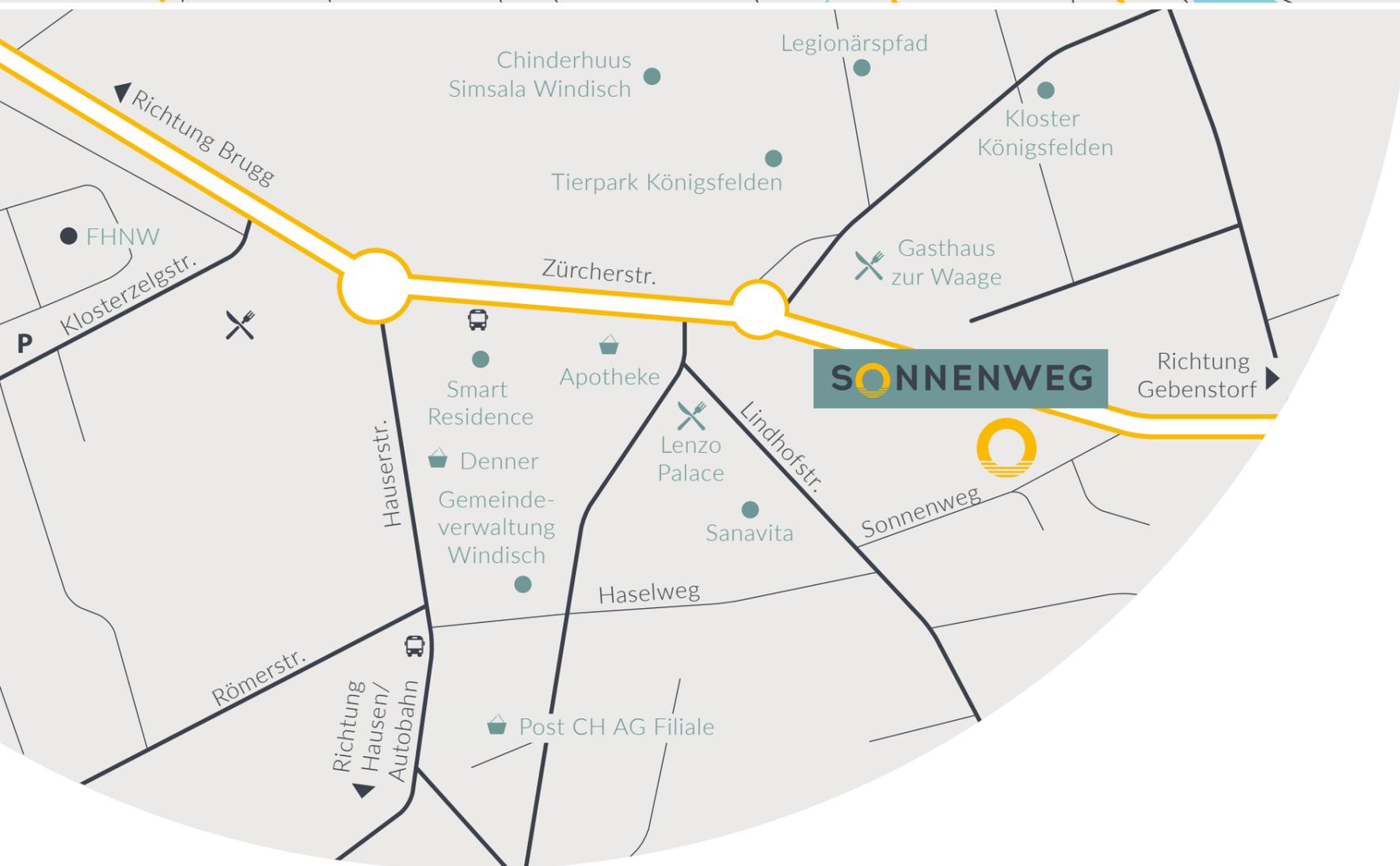
SONNENWEG
WOHNEN IN WINDISCH

2½- bis 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen



WINDISCH BEWEGT

VIELSEITIG, AUFSTREBEND, AKTIV



NATUR
Die attraktive, aufstrebende Gemeinde Windisch liegt an einem wunderschönen Naherholungsgebiet und grenzt direkt an Brugg. So findet man hier Ruhe und Erholung in der Natur ebenso wie die erstklassige Infrastruktur der nahen Stadt.

BILDUNG
Mit Kindergarten, Primarschule und Oberstufe verfügt Windisch über zahlreiche Bildungsangebote. Auch ergänzende Tagesstrukturen sind verfügbar.

MOBILITÄT
Windisch ist verkehrstechnisch optimal gelegen und mit Zugverbindungen in alle Richtungen sehr gut erschlossen. Ein gut ausgebautes Busnetz aus dem Eigenamt und dem Unterdorf sorgt für den Nahverkehr. In wenigen Autominuten gelangt man zum Autobahnanschluss im Birrfeld.

NATUR
Das Wasserschloss der Schweiz, das Mündungsgebiet von Aare und Reuss, ist ein besonderes Naturerlebnis, das sich zu erkunden lohnt. Ein beliebter Ort ist auch die Anhöhe des Lindhofs mit wunderbarer Aussicht. Und im Sommer laden das Freibad Heumatten und das Reussbad zu einem Besuch ein.

→ [Google Maps](#)

DISTANZEN

		
Brugg	8 Min.	5 Min.
Baden	16 Min.	14 Min.
Aarau	25 Min.	22 Min.
Zürich HB	32 Min.	28 Min.
Zürich Flughafen	52 Min.	26 Min.
Bern	70 Min.	65 Min.



FAKTEN ZU WINDISCH
Hier trifft Vergangenheit auf Zukunft. Während man auf dem Legionärspfad das ehemalige Römerlager entdecken kann, wird auf dem Campus der FHNW studiert, geforscht und gearbeitet.

AM SONNENWEG

FLEXIBEL, EFFIZIENT, NACHHALTIG

Am zentral gelegenen und gut erschlossenen Sonnenweg mitten in Windisch entstehen moderne, nachhaltig gebaute 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen, die sich speziell für kleine Familien und Paare eignen – dank Barrierefreiheit bis ins hohe Alter.

Bei der Planung wurde speziell auf eine geschickte, logische und möglichst vielfältig nutzbare Anordnung der Räume geachtet. So entstanden Grundrisse, die sich unterschiedlichsten Bedürfnissen optimal anpassen. Hier finden Sie die perfekte Basis für individuelle Einrichtungsideen.

Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Eingangsbereich und einen gut strukturierten Wohn- und Essbereich. Eingelegene Loggien erweitern den Raum optisch und sorgen für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre.

Zu jeder Wohnung gehört auch ein grosszügiger Aussenbereich. Dabei wurde auf eine optimale Ausrichtung zum ruhigen Sonnenweg hin und auf eine ideale Besonnung geachtet.

Die grösseren Wohnungen bieten ein Reduit mit Waschmaschine und Tumbler. In den kleineren Wohnungen befindet sich der Waschturm im Gästebad. Pro Wohnung ist ein Kellerraum vorhanden.

ZUKUNFTSORIENTIERT

Nachhaltigkeit und eine hohe Bauqualität stehen bei diesem Projekt klar im Fokus.

Ein schonender Umgang mit den Ressourcen sichert unsere Zukunft.

NACHHALTIGKEIT

Der Bau wird Minergie-ECO zertifiziert und ist somit eine grossartige Investition ins Wohnen der Zukunft. Mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, der Wärmeerzeugung mit Erdsonden, Free- oder Natural-Cooling im Sommer und kontrollierter Wohnungslüftung wird ökologisch und auf zeitgemässe Art und Weise

ganzjährig für ein angenehmes Raumklima gesorgt.

Weitere wichtige Beiträge zur Nachhaltigkeit sind die geplante Fassadenbegrünung und die E-Mobility-Vorbereitung für Elektroautos in der Garage.



SITUATION/UMGEBUNG

HISTORISCH, RUHIG, ZENTRAL

Das Areal «Sonne» befindet sich in einem Wohnquartier am Rand des ehemaligen römischen Legionslagers Vindonissa und liegt damit in der Nähe vieler spannender historischer Orte.

Mit Ausnahme weniger Anstösser ist der Sonnenweg autofrei und somit sehr ruhig. Das Gebäude ist bewusst zurückversetzt, damit grosse Privatgärten und ein halböffentlicher grüner Aufenthalts- und Spielbereich geschaffen werden konnten.

Auf die Qualität und Wertigkeit der gemeinschaftlichen Aussenräume wird besonderen Wert gelegt, damit das einmalige Wohnerlebnis von drinnen auch draussen seine Fortsetzung findet.

HAUS A
Eigentum

HAUS B
Miete



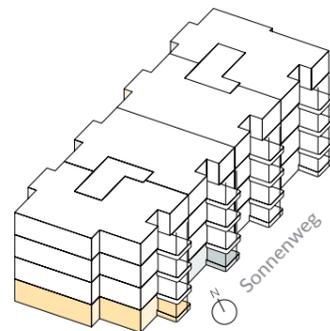
SONNENWEG

HAUS A

ERDGESCHOSS

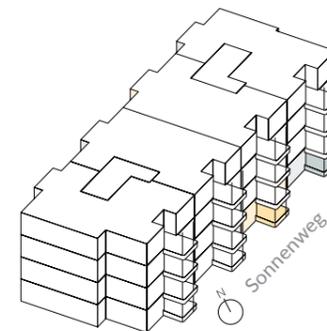


Masstab 1:150 0 3m



WOHNUNG S12 EGO1	
3½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	92,6 m ²
Sitzplatz	10,7 m ²
Gartenanteil	55,0 m ²
Keller	8,4 m ²

WOHNUNG S12 EGO2	
4½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	118,6 m ²
Sitzplatz	10,9 m ²
Gartenanteil	50,0 m ²
Keller	10,5 m ²



WOHNUNG S10 EGO1	
4½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	118,6 m ²
Sitzplatz	10,9 m ²
Gartenanteil	50,0 m ²
Keller	10,5 m ²

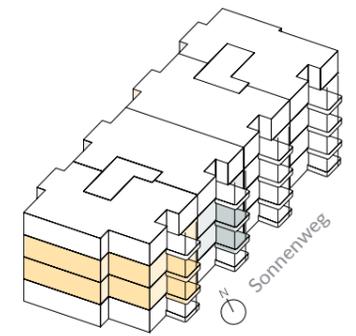
WOHNUNG S10 EGO2	
2½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	82,7 m ²
Sitzplatz	10,7 m ²
Gartenanteil	40,0 m ²
Keller	8,4 m ²

HAUS A

1.-2. OBERGESCHOSS



N
 0 3m
 Masstab 1:150

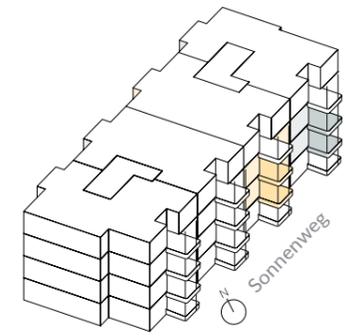


WOHNUNG
S12 OG101
S12 OG201
 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	117,1 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	8,1 m ²

WOHNUNG
S12 OG102
S12 OG202
 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	118,7 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	10,6 m ²



WOHNUNG
S10 OG101
S10 OG201
 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	118,7 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	10,6 m ²

WOHNUNG
S10 OG102
S10 OG202
 3½-Zimmer-Wohnung

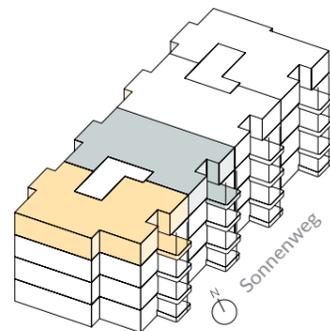
Wohnfläche	106,5 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	8,1 m ²

HAUS A

3. OBERGESCHOSS

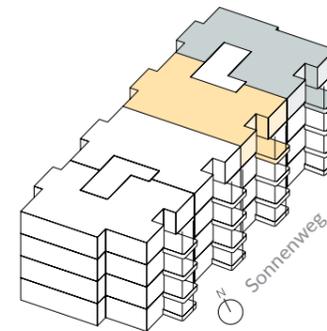


N
 0 3m
 Masstab 1:150



WOHNUNG S12 OG301 4½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	117,1 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	8,1 m ²

WOHNUNG S12 OG302 4½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	118,7 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	10,7 m ²



WOHNUNG S10 OG301 4½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	118,7 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	10,6 m ²

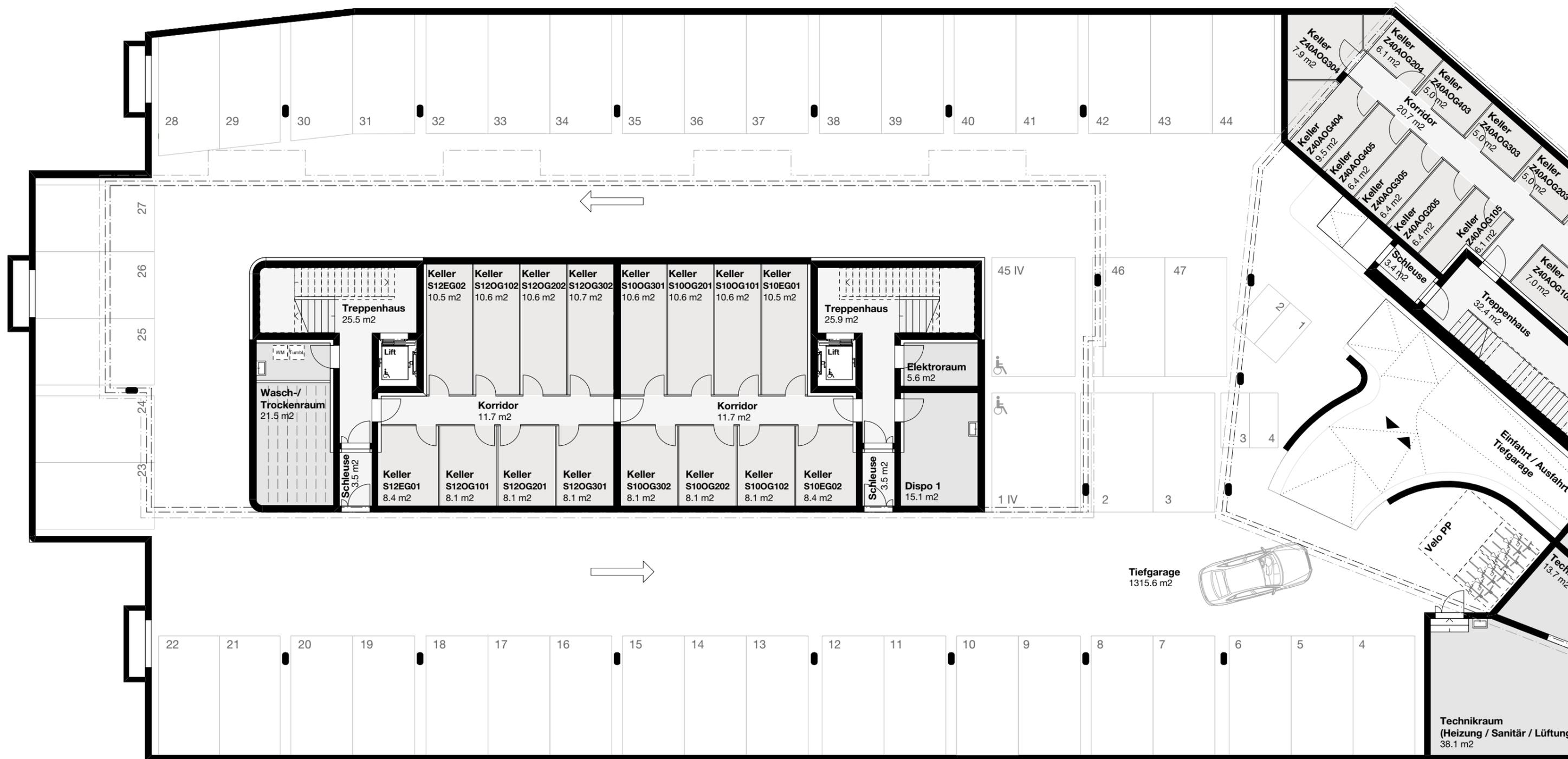
WOHNUNG S10 OG302 3½-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	106,5 m ²
Balkon	10,9 m ²
Keller	8,1 m ²

Lichtdurchflutete,
offene
Räume schaffen
Atmosphäre.



HAUS A

1. UNTERGESCHOSS





Wellness-Momente
geniessen im
grosszügigen Bad.



Die Loggia erweitert
den Raum optisch und
sorgt für viel Licht.

KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU

Foundation, Bodenplatte, Decken und erdberührte Keller aussenwände in Stahlbeton. Balkone in Stahlbeton. Innenwände in den Erd- und Obergeschossen vorwiegend in Backstein, in den Untergeschossen in Kalksandstein. Wohnungstrennwände und Wände Treppenhaus in Stahlbeton.

BODENAUFBAU

In den Wohnungen Betondecken, schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalldämmung und fertigem Bodenbelag. Untergeschosse und Tiefgarage mit Hartbeton.

TREPPENHÄUSER

Kunststein-Treppenelemente und Podeste mit Kunststeinplatten belegt. Wände und Decken in Beton sichtbar.

FENSTER

Fenster in Holz-Metall, innen Holz ab Werk gespritzt, aussen Metall lackiert. Verglasung mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss Minergie. Pro Wohnung eine Hebeschiebetür im Wohn-/Essbereich als Balkon respektive Sitzplatzzugang gemäss Plan. Restliche Fenster mit einem Dreh-Kipp-Beschlag oder Festverglasung.

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren bei den Fenstern, Loggiafenster mit windstabilen Vertikalstoffstoren. Beschattung der Balkone mit einem Balkonvorhang. Alle Rafflamellen und Vertikalstoren mit Motorantrieb.

FASSADE

Kompaktfassade mit Abrieb nach Wärmedämmnachweis (Minergie). Sockelbereich ausgebildet mit Natursteinplatten belegt.

SPENGLER- UND FLACHDACHARBEITEN

Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung und Kies. Gartensitzplätze im Erdgeschoss und Balkone mit Zementplatten belegt. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

ELEKTROANLAGEN

Glasfaseranschluss pro Wohnung, Netzwerk-Verkabelung, Kabelfernsehen, Telefon- und Radio-/TV-Installation in Wohn- und Elternzimmer und übrigen Zimmern. LED-Einbauleuchten in Entrée, Korridor Bad, Dusche und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose pro Balkon und Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage. Pro Wohnung eine Unterverteilung.

HEIZUNGSANLAGEN

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe. Der Wärmeentzug erfolgt über Erdwärmesonden. Wärmeabgabe über eine Bodenheizung ab Heizverteiler in der jeweiligen Wohnung. Im Sommer besteht die Möglichkeit, über die Erdwärmesonden (Free- oder Natural-Cooling) den Unterlagsboden leicht zu kühlen. Jede Wohnung wird mit einer Wärmemessung (Heizen/Kühlen) mit Funk-Fernablesung ausgerüstet.

LÜFTUNGSANLAGE

Durch die kontrollierte Lüftung wird jede Wohnung be- und entlüftet. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern. Das individuelle Lüftungsgerät je Wohnung ist im Reduit oder der Garderobe angeordnet. Keller- und Disporäume werden belüftet und entfeuchtet.

SANITÄRANLAGEN UND -APPARATE

Bäder gemäss Detailplänen und Apparatliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe. Separate Kalt- und Warmwasserzähler, Ablesung über Funk. Pro Wohnung ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler. Zwei Allgemeinaussenhähne.

KÜCHEN

Küchen gemäss den Detailplänen und detailliertem Beschrieb mit Unterbauten sowie Schrank- und Apparatefronten. Oberflächen Kunstharz werksbelegt, im Innenbereich Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen Kunststein, Kunststeinrückwand, Spülbecken von Franke oder Ähnliches.

Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombi-Stein, Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeld-abzug Umluft.

METALLBAUARBEITEN

Die Geländer der Balkone sind aus pulverbeschichtetem Metall.

SCHREINERARBEITEN

Garderobe mit Kleiderstange, Hutablage und Tablar-schrank. Fronten Kunstharz werksbelegt, Innenbereich Kunstharz beschichtet. Die Wohnungstüren mit Stahlzargen gestrichen und mit Tribloc-Sicherheitsschloss, Zimmertüren mit Metallzargen.

BODENBELÄGE

Wohnräume, Küche, Korridor und Schlafzimmer werden mit hochwertigem Eichen-Langriemen-Parkett (ca. 170 × 15 cm) oder Feinsteinzeug-Plattenbelägen (60 × 30 cm) mit Sockel ausgestattet. In Bad, Dusche und Reduit werden Feinsteinzeug-Plattenbeläge (60 × 30 cm) mit Sockel verlegt. Bei den Erdgeschoss-Sitzplätzen und Balkonen werden Zementplatten in verschiedenen Grössen verlegt.

WANDBELÄGE

Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb. In Nebenräumen und im Keller werden die Wände gestrichen. In Bad und Dusche werden keramische Platten (60 × 30 cm) an Wänden im Installationsbereich der Apparate und im Spritzbereich von Bad und Dusche gemäss Plan verlegt.

DECKENBELÄGE

Die Decken in den Wohnungen erhalten einen Weissputz. In den Wohn- und Schlafzimmern wird eine Vorhangschiene in Weissputz eingelegt. Im Kellergeschoss und in der Tiefgarage wird die Betondecke weiss gestrichen.

TIEFGARAGE

Einfahrt über eine einspurige Rampe. Die Wände und Decken sind aus Stahlbeton. Der Boden ist mit einem Hartbeton versehen und bleibt roh. Das Garagentor ist aus Metall und elektrisch mittels Schlüsselschalter und Handsender bedienbar. Pro Parkplatz ein Handsender.

UMGEBUNG

Detaillierte Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss Konzept Architekt. Allfällige durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN / KÄUFERWÜNSCHE

Verkaufspreise

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

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

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

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben 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.

Minergie-Wohnbauten

Mit dem Bauen nach Minergie-ECO wird eine gute, zukunftsorientierte Bau- und Lebensqualität erreicht. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit der Komfortlüftung gewährleistet ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

DER WEG ZU IHREM WOHNHEIMTUM – WIR BEGLEITEN SIE BEI JEDEM SCHRITT.



INTERESSE

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrer Ansprechpartnerin. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



FINANZIERUNG

Wir unterstützen Sie dabei, sich Ihren Traum zu verwirklichen. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



RESERVATION

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



RESERVATIONSVEREINBARUNG

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Die Erfüllung des Traums vom Eigenheim rückt näher.



KAUFVERTRAG

Die Urkundperson wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist der Schweizerischen Maklerkammer.

GEFÄLLT IHNEN DIESE
IMMOBILIE? DANN NEHMEN
SIE MIT UNS KONTAKT AUF.



ANDREA BIHR
Immobilienvermarkterin
andrea.bihr@markstein.ch
+41 56 203 50 12



markstein

VERMARKTUNG

Markstein AG

Haselstrasse 16, 5400 Baden

+41 56 203 50 50

baden@markstein.ch

markstein.ch

GALLI | RUDOLF

ARCHITEKT

Galli Rudolf Architekten AG

Zweierstrasse 100

8003 Zürich

galli-rudolf.ch

sonnenweg-windisch.ch