VERKAUFS DOKUMENTATION

Überbauung Wallenacher

Wandfluhstrasse

INDEX

ORIENTIERUNG 1

SITUATIONSPLAN 2

VISUALISIERUNGEN 3

GRUNDRISSE MFH / EFH 4

MATERIALISIERUNGEN 5

BAUBESCHRIEB 6

BAUHERRSCHAFT

Konsortium Wallenacher
c/o Gautschy Brechbühl Architektur AG
Laurenzenvorstadt 25
5000 Aarau

VERKAUF UND BERATUNG

io casa ag
c/o Gautschy Brechbühl Architektur AG
Laurenzenvorstadt 25
5000 Aarau
+41 62 823 23 63
www.iocasa.ch | verkauf@iocasa.ch

ARCHITEKTUR

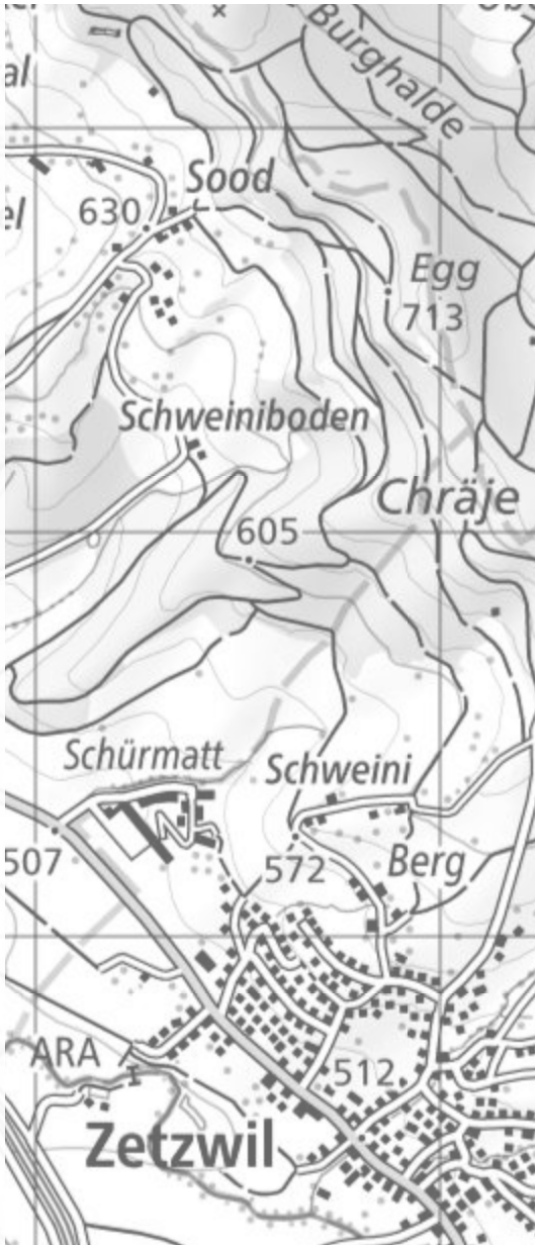
Gautschy Brechbühl Architektur AG
Laurenzenvorstadt 25
5000 Aarau
+41 62 824 39 09
www.gb-architektur.ch | info@gb-architektur.ch

Aarau, 06.12.2024 | rev.2 10.06.26

ORIENTIERUNG

Standort

Gemeinde:	5732 Zetzwil, Aargau
Adresse:	Wandfluhstrasse
Parzellennummer:	110
Fläche Grundstück:	1526 m²
Baureglement Gemeinde Zetzwil:	Wohnzone 2 Geschosszahl 2 Ausnützungsziffer 0.50 Gebäudehöhe 11m Grenzabstand 4m
Bruttogeschossfläche:	BGF Total Bauprojekt 773.6 m²
Baubewilligung:	Das Baugesuch wurde Ende Mai 2023 eingereicht. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Sommer 2025 begonnen.
Fertigstellung:	Voraussichtliche Fertigstellung im Frühjahr 2025
Erschliessung:	Das Grundstück wird über die Wandfluhstrasse erschlossen.
Gemeinde:	Zetzwil liegt im mittleren Wynental am Fusse einer markanten, durchschnittlich zwanzig Meter hohen Endmoräne, die das Ende der Reussgletscherzunge aus der Eiszeit markiert. Durch seine Lage verfügt «Zetzbu» gute Verkehrsverbindungen so wohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Verkehr. Nebst dem ländlichen Dorfcharakter bieten ein vielfältiges Nah erholungsgebiet, eine eigene Schule/ Kindergarten, ein breites Vereins-/ Sportangebot und diverse Einkaufsmöglichkeiten eine hohe Lebensqualität.



Wohnlage:

Das Grundstück in Hanglage befindet sich in einer exklusiven Lage in einem ruhigen Wohnquartier mit der Bezeichnung „Wallenacher“. Die unmittelbare Nähe zu der unüberbaubaren Landwirtschaftszone ist ein weiterer Vorteil dieser Lage. Die grosszügig verglasten Woh nungen bieten eine wunderbare Aussicht über das Dorf mit einer Weitsicht bis in die Alpen. Im Untergeschoss befindet sich eine großzügig dimensionierte Einstellhalle für Fahrräder und Personen wagen und kleinere Wohnmobile.
Die Distanz zum Bahnhof beträgt zu Fuss circa 12 Minuten.
Der Neubau verfügt über einen sehr hohen energetischen Ausbau standard, Minergiestandard ohne Zertifikat.

Kauf- und Planungsablauf:

Sämtliche notariellen und vertraglichen Dokumente für Stockwerk eigentum wie Reservationsvertrag, Kauf- und Werkvertrag, STWE-Begründung und STWE-Reglement werden durch den Notar Stefan Augstburger erstellt.
Sobald der Kaufvertrag unterschrieben und eine Reservationszah lung von CHF 30‘000 geleistet ist, ist die Wohnung reserviert.
Die Zahlungsmodalitäten für den Restbetrag werden im Kaufvertrag vereinbart.

Baubeschrieb:

Im Baubeschrieb werden der Baustandard sowie die Budgetposten für die einzelnen Ausbaupositionen und die Planungsleistungen fest gelegt. (separates Dokument) Der effektive Käuferausbau wird mit den entsprechenden Budgetposten verrechnet..

Projektbeschrieb

Das Grundstück befindet sich an der Kantonsstrasse in Richtung Leutwil. Die Bewilligung des Kantons für die Einfahrt direkt in die Kantonsstrasse inklusive Einstellhalle liegt vor.
Die Einstellhalle wurde überhöht konzipiert, um auch die Einfahrt von Kleinlastwagen, beispielsweise eines Mercedes Sprinters, zu ermöglichen.

Die Entsorgungsstation wird seitlich bei der Gemeindestrasse platziert.

Das Untergeschoss bietet Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder, Autos und Busse sowie für kleinere Wohnmobile und eine Technikzentrale. Die Technikzentrale übernimmt sowohl für das Mehrfamilienhaus als auch für das Einfamilienhaus die Funktion einer zentralen Steuerungseinheit. Das Gebäude ist mit einer zentralen Erdsondenheizung ausgestattet.
Die Erschliessung der Geschosse des Mehrfamilienhauses auf der Westseite sowie des Einfamilienhauses auf der Ostseite erfolgt über einen gemeinsamen Aufzug und eine gemeinsame Treppe. Die Treppe ist 1,20 Meter breit und dient als Fluchtweg.

Das Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses umfasst eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zum Keller. Des Weiteren sind zwei weitere Kellerräume für die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss vorgesehen. Das erste Obergeschoss umfasst eine 6,5-Zimmer-Wohnung, während das Attikageschoss eine 3,5-Zimmer-Wohnung beinhaltet.

Das 4,5-Zimmer-Einfamilienhaus verfügt über einen separaten Wohnungszugang. Das Untergeschoss befindet sich der Keller, der Technikraum sowie die Waschküche. Das Untergeschoss ist direkt von aussen erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche, der Haupteingang sowie ein separates WC. Im Obergeschoss sind die Schlafräume mit den Badezimmern untergebracht. Die Überbauung wird mit einer Erdsonde beheizt. Die Dämmung erfolgt mit Steinwolle, welche verputzt wird.

Die Dachfläche wird mit einer Solaranlage ausgestattet. Der Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht die direkte Nutzung des erzeugten Stroms für verschiedene Verbraucher in der Wohnanlage. Dazu zählen Wohnungen, Heizung, Allgemeinstrom und Elektromobilität. Dies führt nicht nur zu potenziellen Kosteneinsparungen beim Strombezug des Energieversorgers, sondern ermöglicht auch den Verkauf von überschüssigem Strom an den Energieversorger. Die Bewohner haben die Möglichkeit, den Stromverbrauch ihrer Wohnung über eine benutzerfreundliche App einzusehen. Des Weiteren bietet die Visualisierung Einsicht in die Leistungsfähigkeit der PV-Anlage sowie in den überschüssigen Solarstrom.

02

SITUATIONSPLAN

Umgebung I Aussicht

Situationsplan I Mst 1:300

Aussicht Richtung Süden

Aussicht Richtung Süden

Aussicht Richtung Nord

03

VISUALISIERUNGEN

Aussenansichten & Innenräume

Innenraum Visualisierung

Innenraum Visualisierung

Fassaden Visualisierung

Fassaden Visualisierung

GRUNDRISSE MFH / EFH

Keller I Veloraum I Wohnungen

04

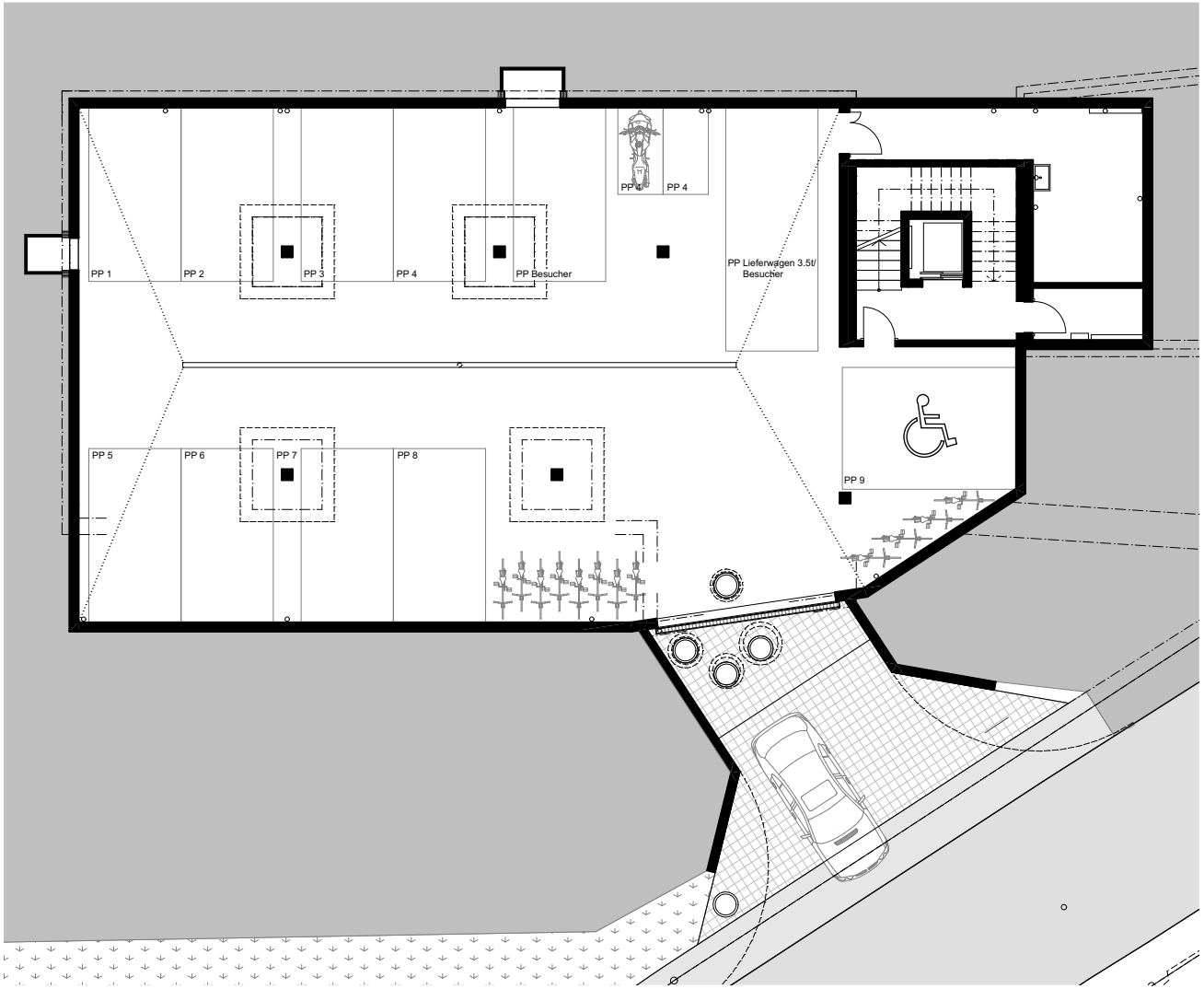
EINSTELLHALLE

Untergeschoss

- 8 Abstellplätze für Autos
- 1 Abstellplatz für Besucher
- 1 Abstellplatz für Beeinträchtigte
- 1 Abstellplatz für 3.5t LkW
- 2 Abstellplätze für Motorräder
- 12 Abstellplätze für Fahrräder

Die beiden Gebäude sind über eine gemeinsame Einstellhalle miteinander verbunden. Das Treppenhaus sowie der Aufzug werden gemeinsam genutzt.
In der Einstellhalle ist ein Abstellplatz für Motorräder oder Fahrräder vorgesehen. Der Technikraum für beide Häuser ist im Untergeschoss des Terrassenhauses untergebracht.
Der Ausbaustandard ist im Baubeschrieb definiert.

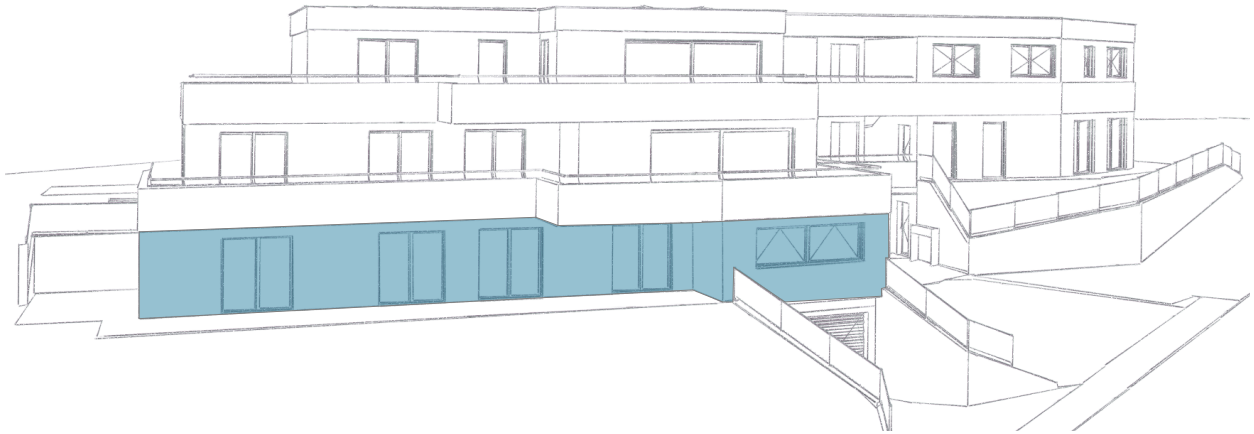
ABSTELLPLATZ	CHF 38‘000.00
ABSTELLPLATZ IV	CHF 45‘000.00
MOTORRÄDER	CHF 10‘000.00

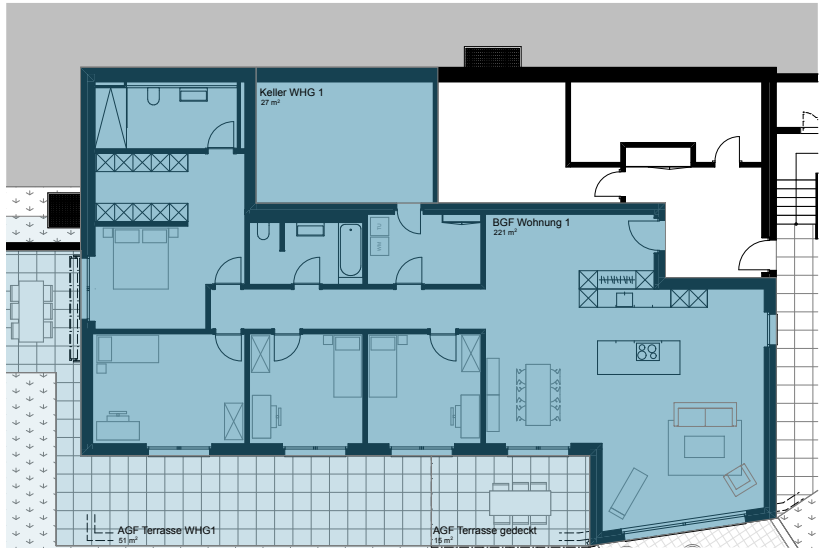


Untergeschoss I Mst 1:200

W1: 5.5 ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

VERKAUFSPREIS CHF 1‘385‘000.00





Erdgeschoss

Erdgeschoss

Nettowohnfläche	182m2
Keller	23m²
Terrasse	51m²
Terrasse gedeckt	15m²
Anteil privat Garten	89m²

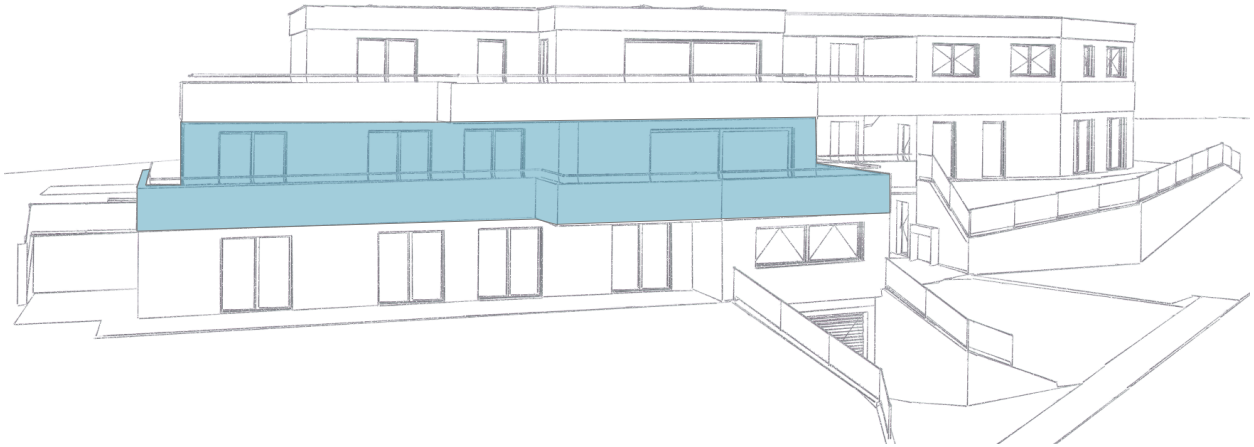
- 2 Nasszellen
- Veloparkplätze in der Einstellhalle mit privater Steckdose
- Einstellhallenplätze

Die 5,5-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine grosszügige Terrasse sowie einen Gartenanteil.
Die Wohnung verfügt über einen direkten Zugang zum Keller.

Erdgeschoss I Mst 1:150

W2: 6.5 ZIMMER-WOHNUNG OBERGESCHOSS

VERKAUFSPREIS CHF 1‘405‘000.00

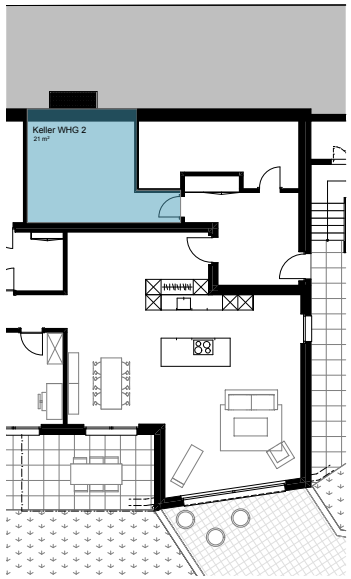


1. Obergeschoss

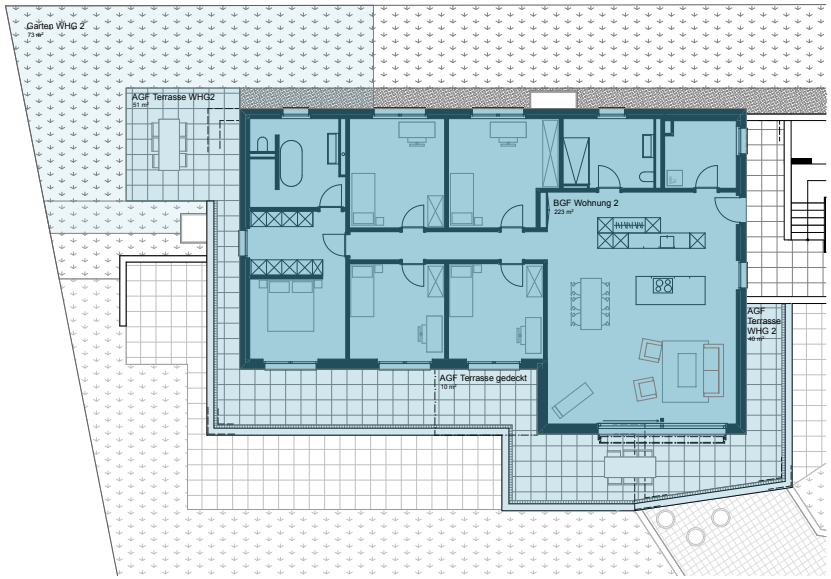
Nettowohnfläche	187m²
Keller	19m²
Terrasse	81m²
Terrasse gedeckt	10m²
Anteil privat Garten	73m²

- 2 Nasszellen
- Veloparkplätze in der Einstellhalle mit privater Steckdose
- Einstellhallenplätze

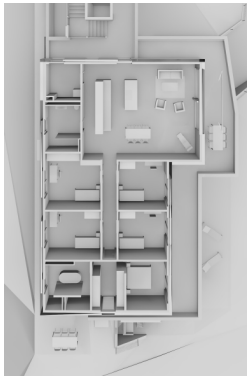
Die 6,5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und verfügt über eine grosszügige Terrasse sowie einen Anteil an einem Privatgarten.

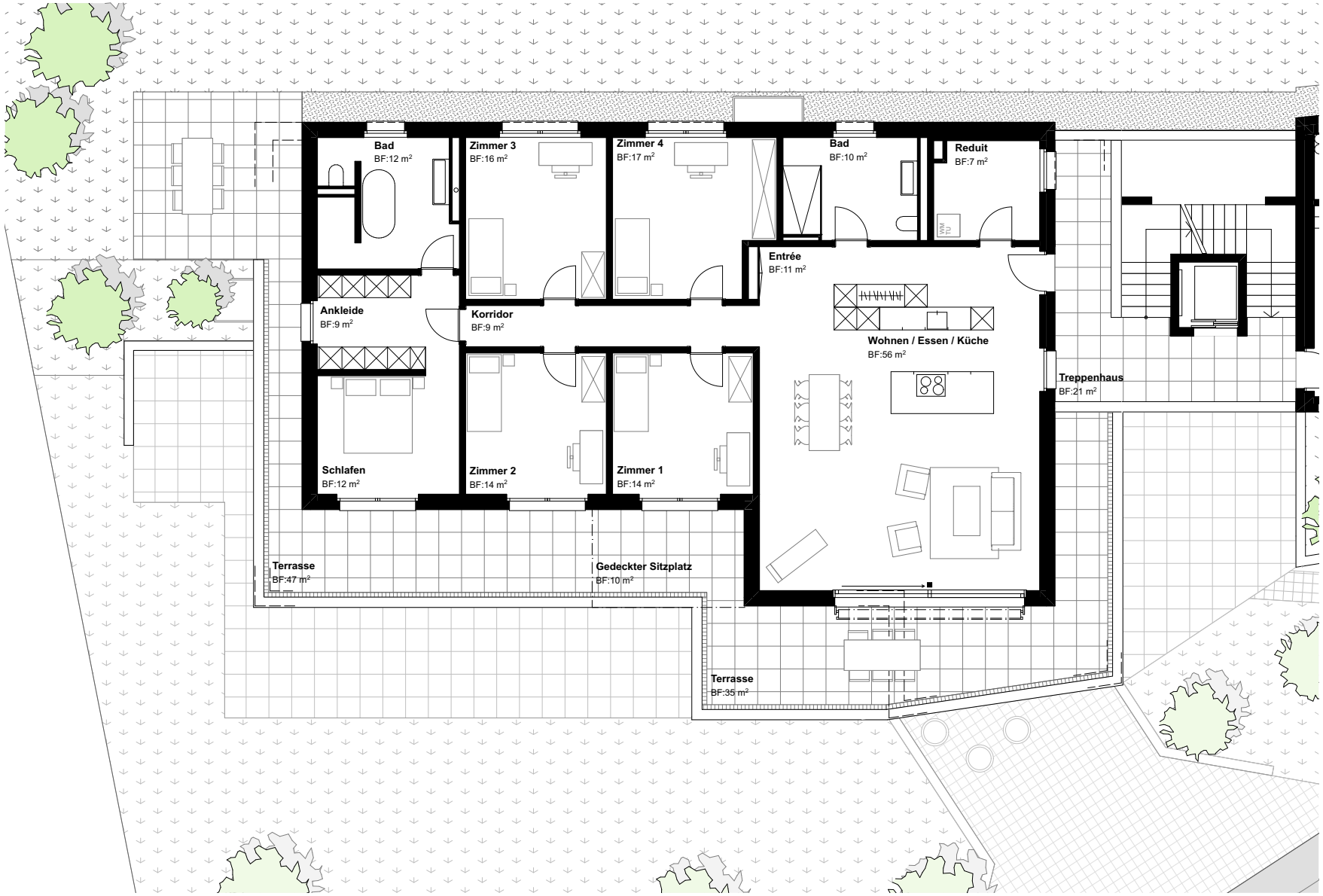


Erdgeschoss



1. Obergeschoss

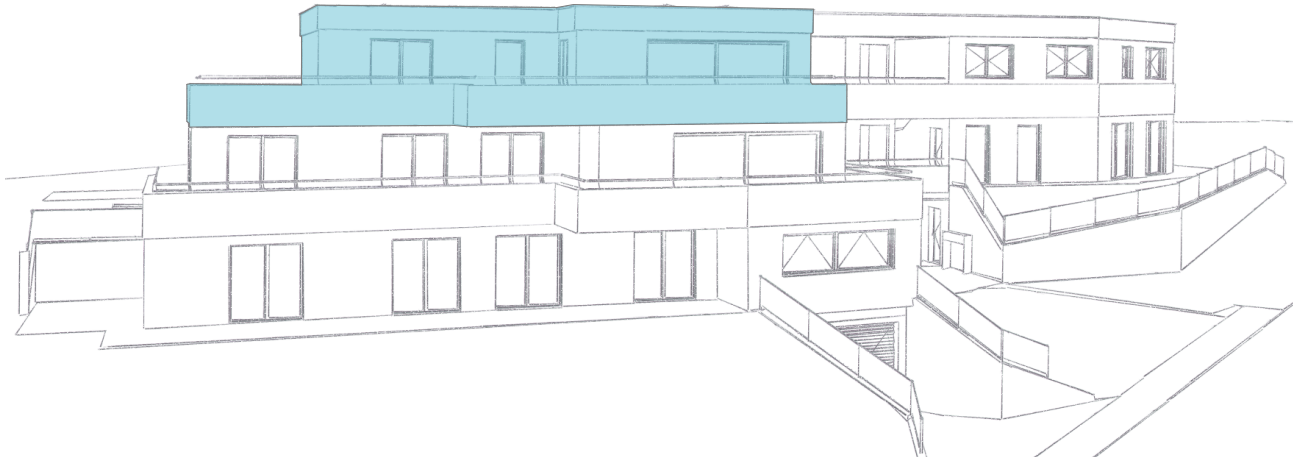




1. Obergeschoss I Mst 1:150

W3: 3.5 ZI-WOHNUNG ATTIKA

RESERVIERT

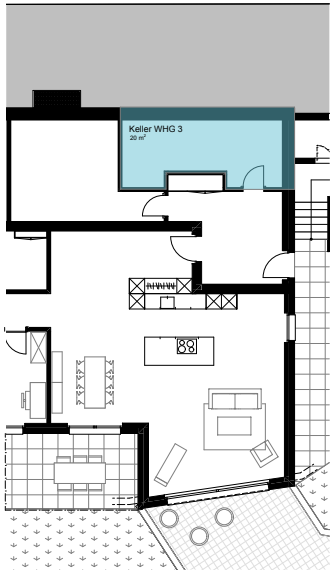


Dachgeschoss

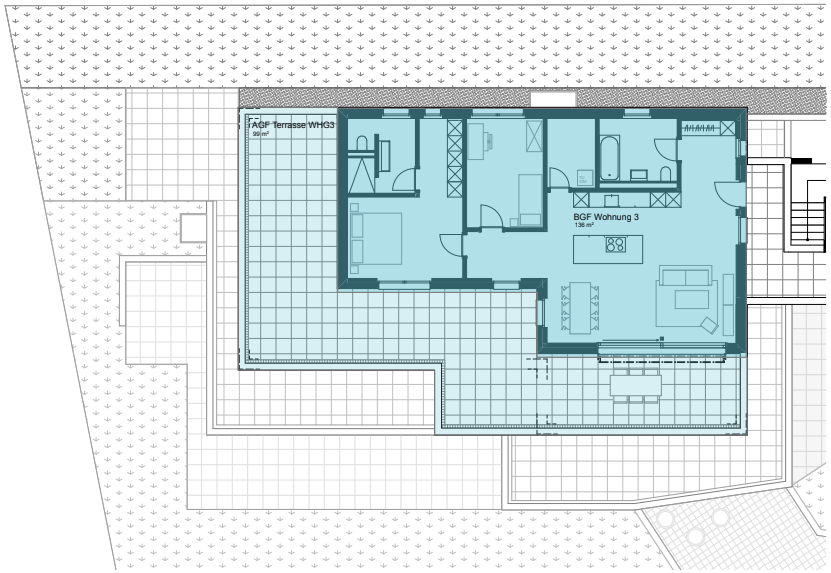
Nettowohnfläche	107m²
Keller	15m²
Terrasse	89m²

- 2 Nasszellen
- Veloparkplätze in der Einstellhalle mit privater Steckdose
- Einstellhallenplätze

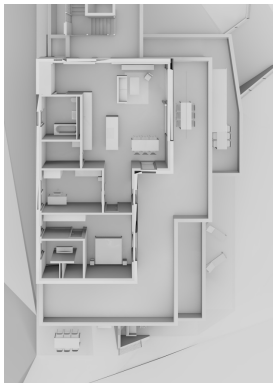
Die 3,5-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoss und verfügt über eine grosszügige Terrasse.

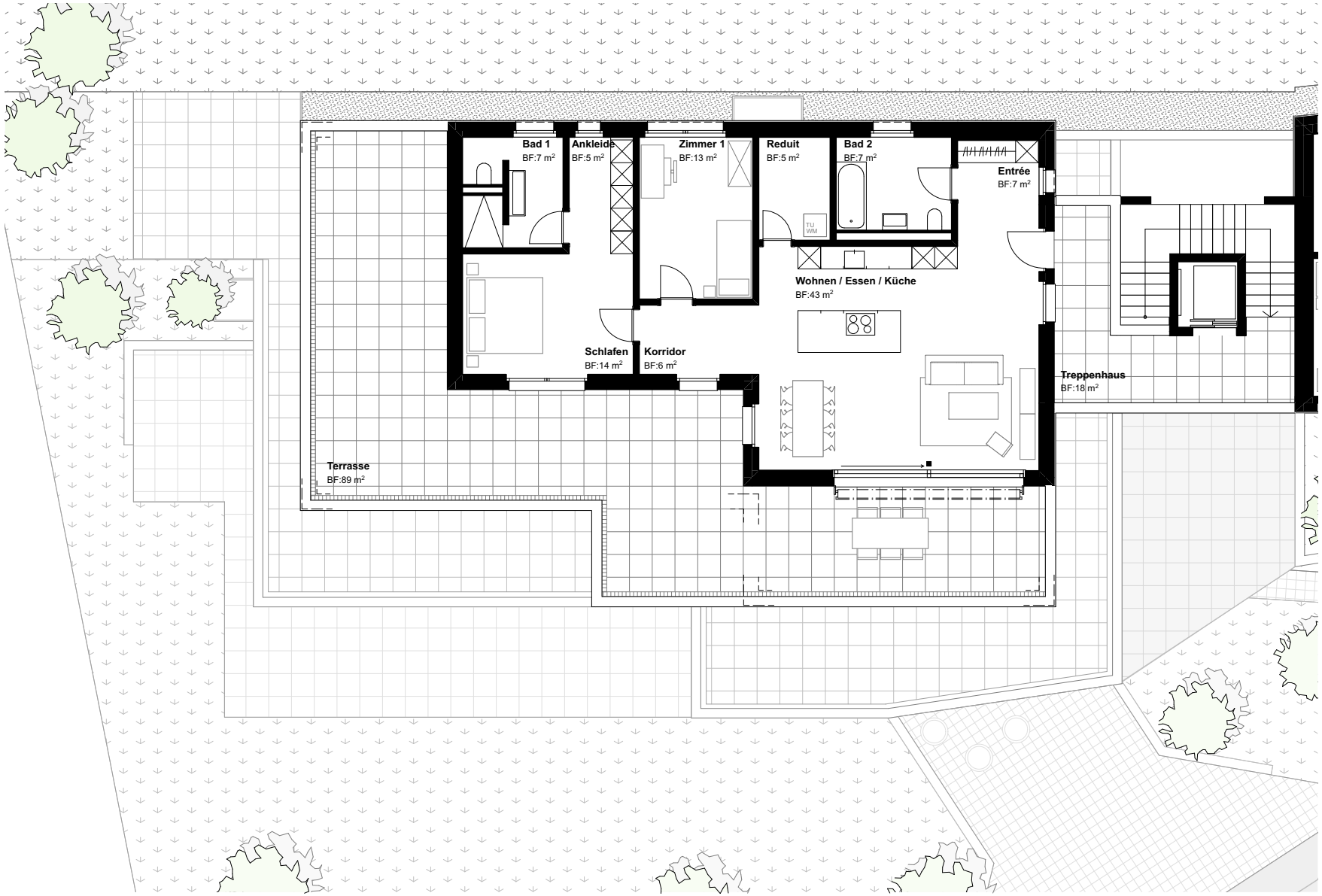


Erdgeschoss



Dachgeschoss

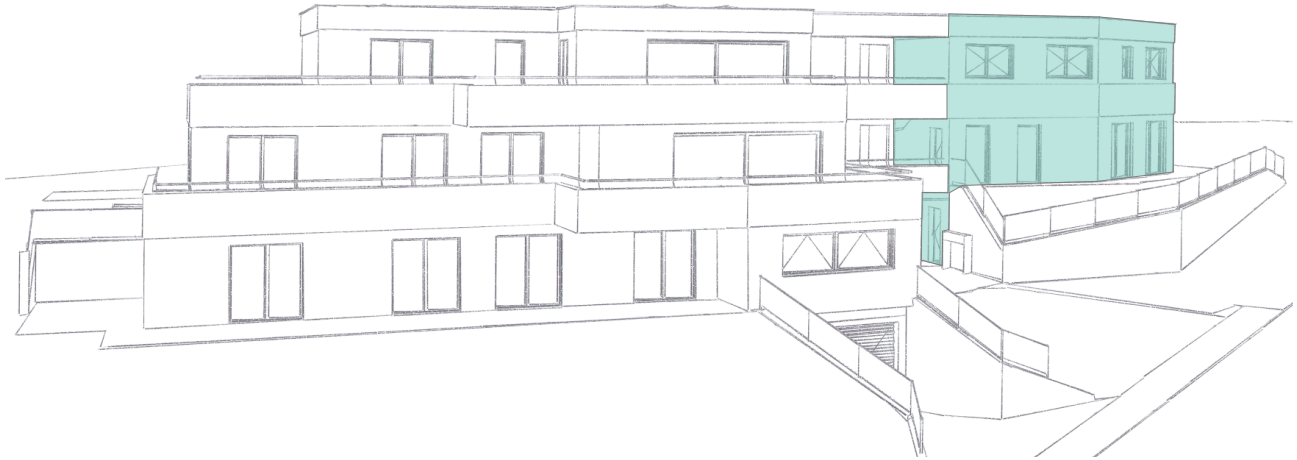




Attika - Dachgeschoss I Mst 1:150

H1: 4.5 ZI-WOHNHAUS

VERKAUFSPREIS CHF 1‘300‘000.00

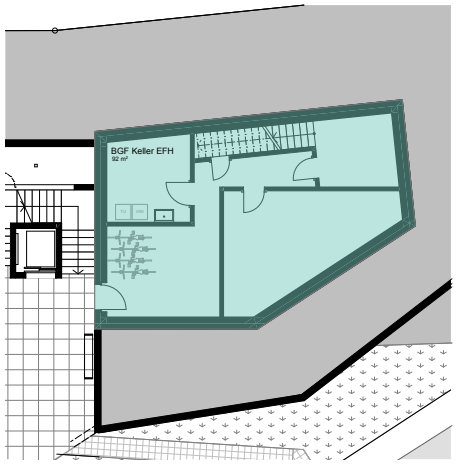


Wohnhaus

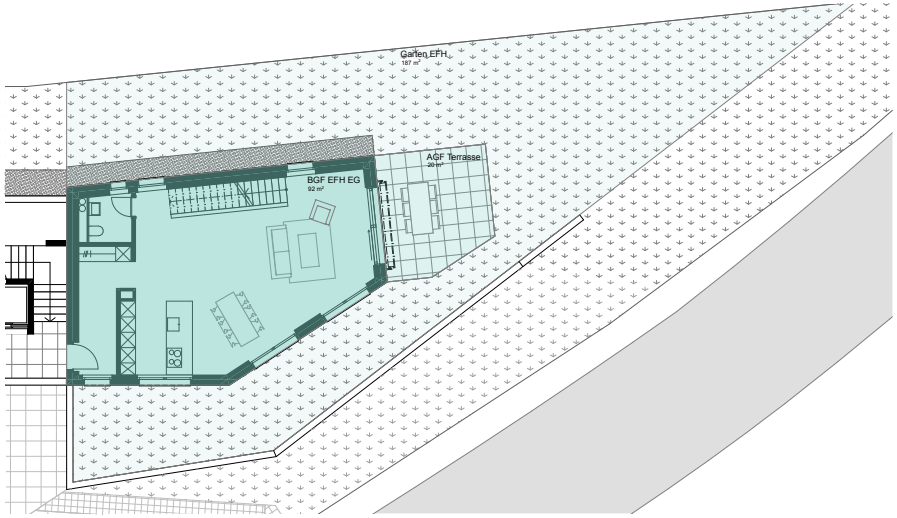
Nettowohnfläche	151m²
Keller/Technik/Werkstatt	60m²
Terrasse	20m²
Anteil privat Garten	187m²

- 2 Nasszellen
- Einstellhallenplätze

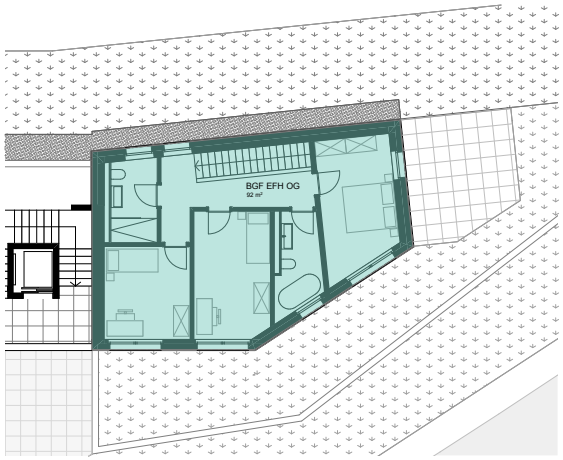
Das 4,5-Zimmer-Einfamilienhaus verfügt über drei Geschosse sowie eine Terrasse und einen privaten Gartenanteil. Das Einfamilienhaus ist über das gemeinsame Treppenhaus mit Aufzug erschlossen.



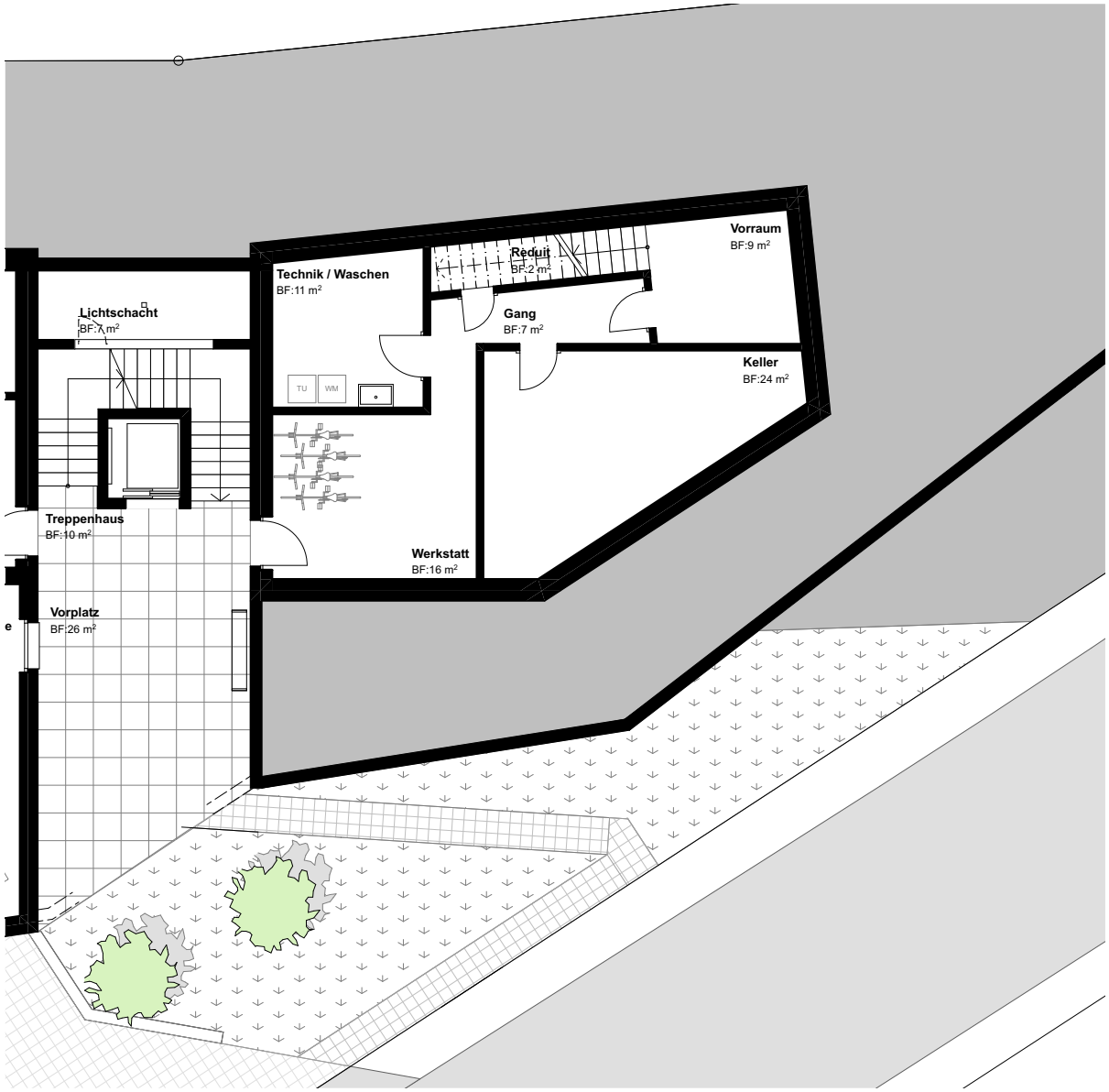
Untergeschoss

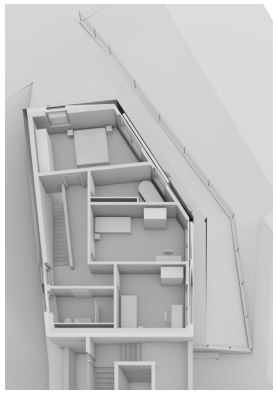


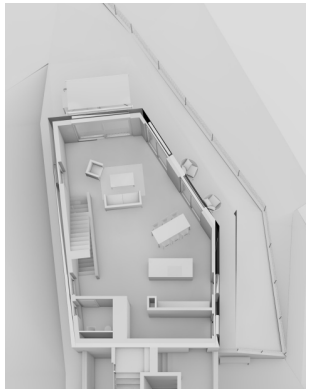
Erdgeschoss

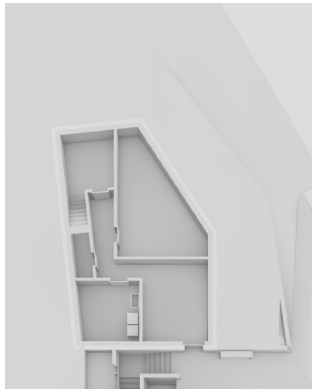


Obergeschoss

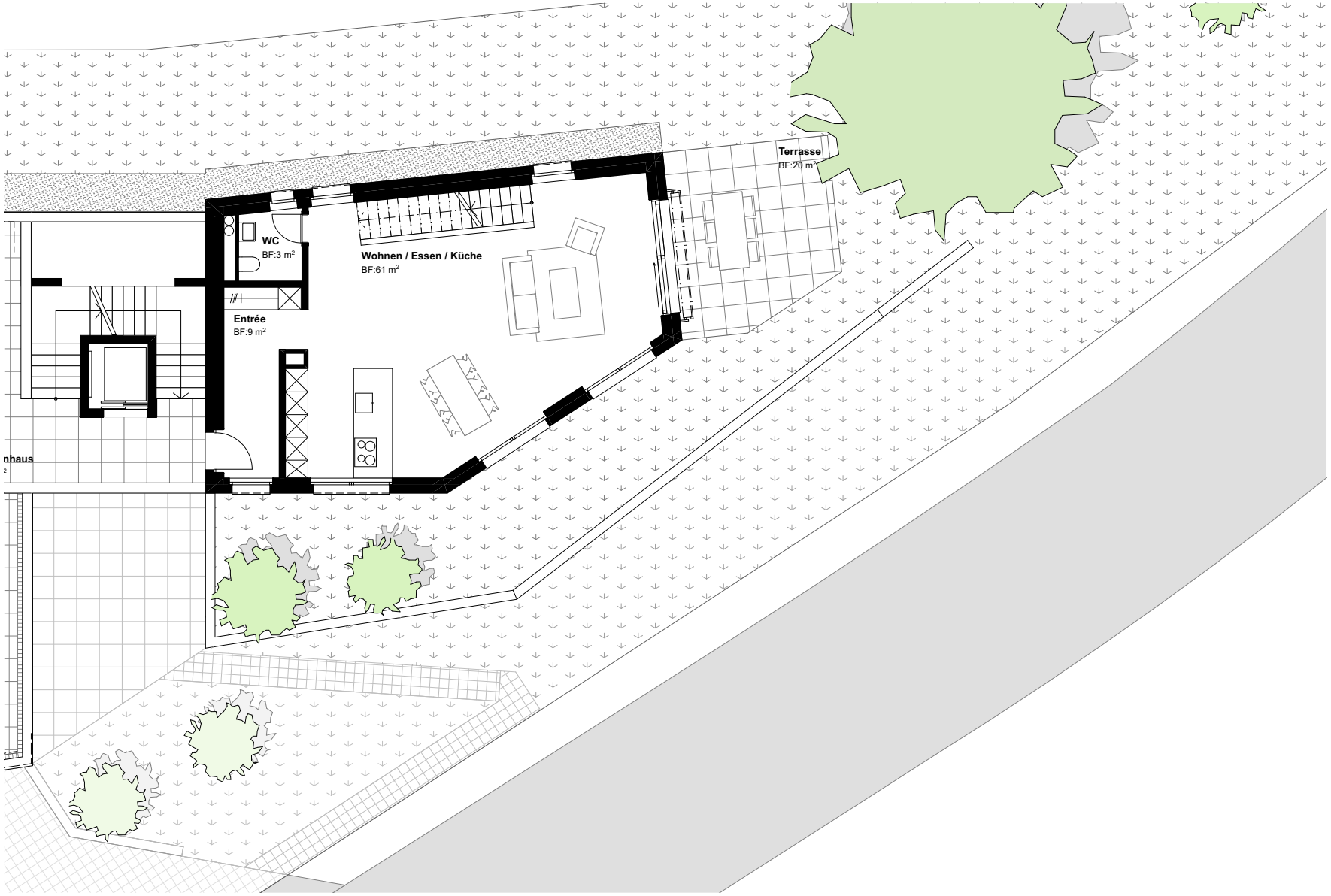




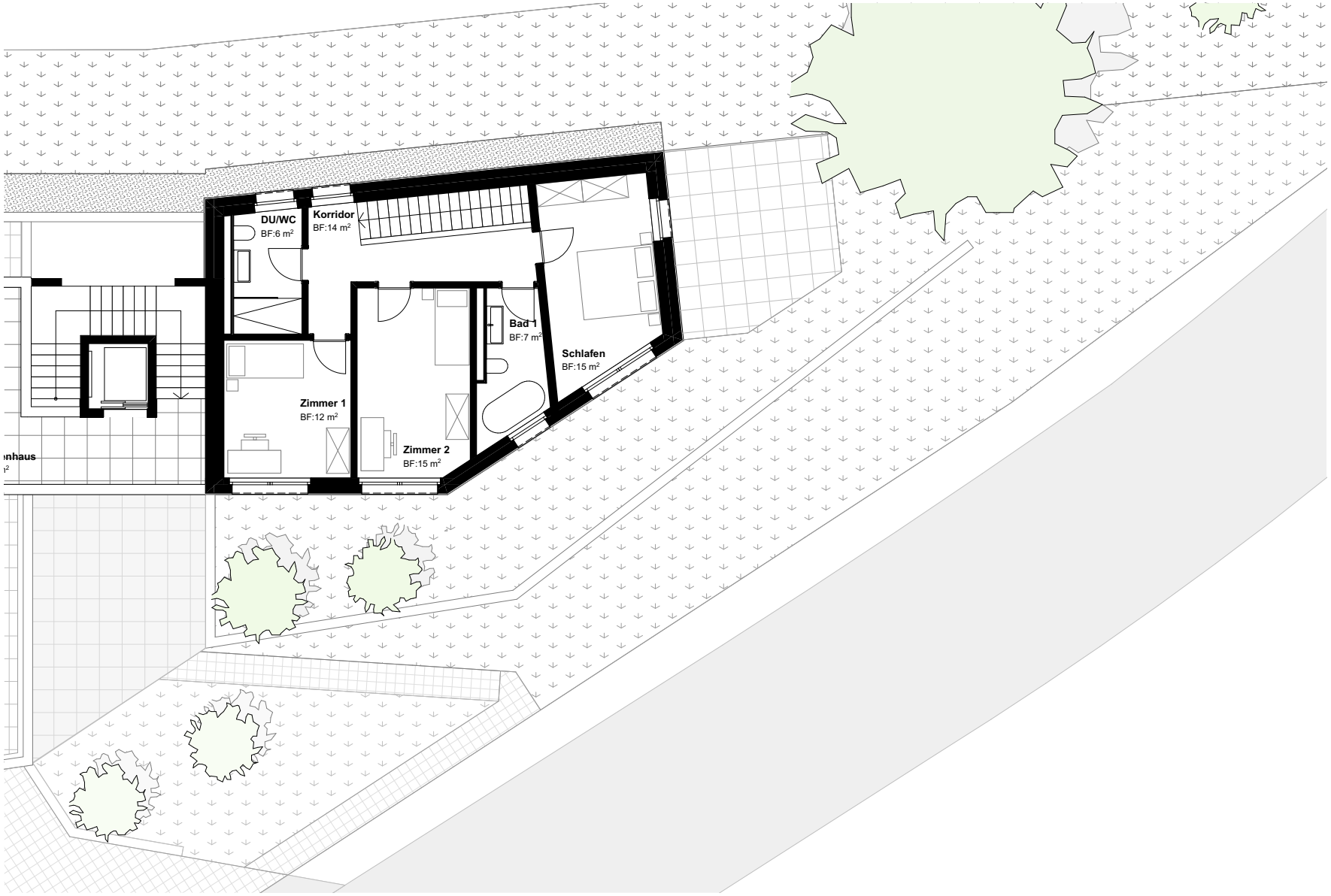




Einfamilienhaus Untergeschoss I Mst 1:100



Einfamilienhaus Erdgeschoss I Mst 1:150



Einfamilienhaus Obergeschoss I Mst 1:150

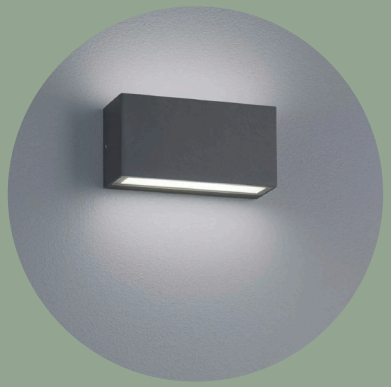
05

MATERIALISIERUNGEN

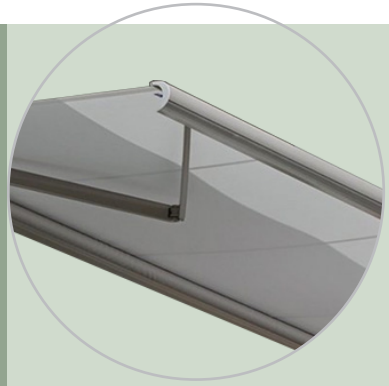
Fassade I Innenbereich I Nasszellen

Dacheindeckung
Substrat mit integrierter Solar-Anlage

Verbundraffstoren
Sonnen- & Witterungsschutz
Farbe anthrazit

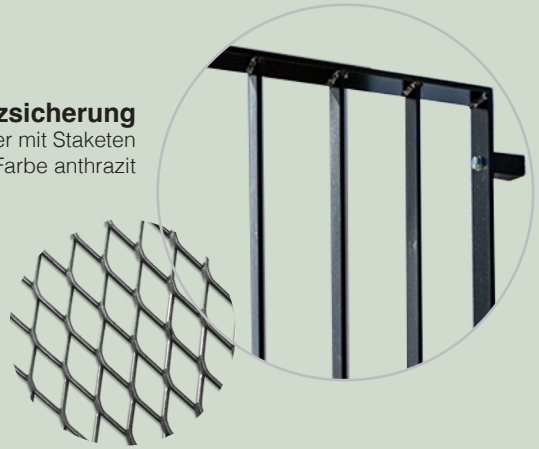


Aussenbeleuchtung
Direkt- / Indirekte Akzentbeleuchtung



Sonnenschutz
Elektronisch bedienbare
Stoffkasettenmarkise

Absturzsicherung
Flachstahlgeländer mit Staketen
Farbe anthrazit



Holz-Metallfenster
Aluminium einbrennlackiert
Farbe anthrazit

Materialisierung aussen
Die Gebäude sollen sowohl durch ihre elegante als auch ihre wertige Erscheinung überzeugen. Der anspruchsvollen Architektur und Materialität wird durch ein raffiniertes Beleuchtungskonzept auch nachts Nachdruck verliehen.
Die architektonische und farbliche Gestaltung der Gemeinschaftsräume, der Fassade sowie der Aussenanlagen obliegt ausschliesslich der Bauherrschaft.

Individualisiertes Materialkonzept
auf Käuferwunsch mit Holzeinbauten und fugenlosem Bodenbelag

Leichtbauinnenwände
Verputz grob unregelmässig gespachtelt
Körnung 1,0 mm, warm-hellgrau gestrichen

Bodenbelag
Anhydrit-Unterlagsboden hell eingefärbt versiegelt
Variante: Eichenparkett roh-geölt

Materialisierung innen
Die Materialisierung ist im Baubeschrieb detailliert ersichtlich. Für Ausbauten und Bodenbeläge sind Budgetbeträge vorgesehen. Das Materialkonzept kann in Zusammenarbeit mit den Architekten an die Wünsche der Käufer angepasst werden.

Badezimmermöbel
Weiss beschichtet standard
Variante: Holz natur geölt

Wandklosett
Wand-WC inkl. Komponenten weiss / Armaturen chromstahl

Waschtisch
Waschtisch weiss /
Armaturen chromstahl

Plattenmaterial
Bodenplatten 600 x 600 mm
Wandplatten 300 x 600 mm
Variante: Design Platten lasiert

Badewanne
Wanne weiss /
Armaturen chromstahl

Apparate Nasszellen
Die Materialisierung ist im Baubeschrieb detailliert ersichtlich. Für Ausbauten und Bodenbeläge sind Budgetbeträge vorgesehen. Das Materialkonzept kann in Zusammenarbeit mit den Architekten an die Wünsche der Käufer angepasst werden.

06

KURZBAUBESCHRIEB

Aussen | Innen

KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau
Massivbauweise
Untergeschoss:
Fundationen, Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in Ortbeton ausgeführt.
Innenwände in Kalksandstein, in Ortbeton je nach statischen Anforderungen.

Aussenwände in den oberen Geschossen:
In Ortbeton und in Backstein, je nach statischer Funktion ausgeführt.

Geschossdecken:
durchgehend in Ortbeton.

Treppenhäuser:
Wände Abrieb
Decken und Treppenuntersichten aus Sichtbeton, Treppen mit Keramikplatten.

Fassade
Aussendämmung mit Fassadenbänder aus mit Steinwolle gedämmt und schwerem Verputz. Bänder farblich und strukturell unterschieden zu den restlichen Fassaden

Hauptdach
Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus; Betondecke Dampfbremse, Wärmedämmung, Dichtungsbahn zweischichtig, Trennlage, Kies, Abdeckbleche in Chromnickelstahl matt. Anschlüsse wo notwendig mit Flüssigkunststoff
Terrassen
Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus Betondecke, Dampfbremse, Wärmedämmung im Gefälle, Dichtungsbahn zweischichtig Trennlage, Filtermatte, Stelzlager / Kies und Nutzschicht mit Gehwegplatten Feinsteinzeug 60/60/2 Zementgrau

Türen/ Fenster
Haupteingangstüre: Metall mit Glaseinsatz, Farbe aussen gemäss Farbkonzept Architekt.

Tür Einstellhalle / Technikräume: Metall Farbe aussen gemäss Farbkonzept Architekt.

Wohnungseingangstüren: Metall, Farbe aussen gemäss Farbkonzept Architekt, Tür Innenseite weiss
Spion vorhanden

Fenster: Holz / Metall 3-fach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte und Sicherheit gemäss den gültigen Normen. Alles Klarglas

Fensterrahmenfarbe aussen gemäss Farbkonzept Architekt innen weiss

Pro Raum ein Drehkippflügel (Lüftungsflügel). In den Wohnzimmern eine Hebeschiebetür

Sonnenschutz - und Sichtschutz
Alle Fenster mit Verbundraffstoren Gemäss Farbkonzept Architekt, elektrisch bedienbar.
Jede Wohnung erhält eine Knickarmmarkiese elektrisch bedienbar. Gemäss Farbkonzept Architekt.

Elektroinstallationen
Bestückung der Wohnungen und allgemeine Räume mit Steckdose und Schaltern gemäss Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb für Eigentumswohnungen. Je ein Anschluss für Medien (TV, Telefon und Internet). Sonnerie mit Gegensprechanlage. Leerrohre für Elektromobilität in der Tiefgarage vorgesehen. Pro Wohnung eine abschliessbare Steckdose in der Tiefgarage für das Laden von E-Bikes oder dergleichen.
Eigenverbrauchszähler-System (ZEV).

PV-Anlage
PV-Anlage auf dem Hauptdach. Die Anlage wird gemäss den örtlichen Bestimmungen und Normen ausgeführt.

Heizungsanlage
Heizungsanlage wird mit Erdsonden betrieben. Individuelle Temperaturregulierung der
Wohn- und Schlafzimmer, Reduit und Nasszellen. Wärmemessung pro Wohnung.
Alle Nebenräume wie Keller sowie Zugänge zu Tiefgarage und Treppenhäuser bleiben vorschriftsgemäss unbeheizt.
Alle Anschlüsse und zusätzliche Eigenschaften sind im Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb.

Lüftungsanlage
Gefangene Räume werden mittels Ventilatoren gelüftet die Abluft wird in den Steigzonen abgeführt.

Dunstabzug in der Küche mit Umluft.

Keller und Nebenräume
werden mittels Kontrollierter Lüftung gelüftet. Die Abluft wird mittels Kanäle in den Steigzonen an die Nordfassade geführt.
Die Einstellhalle ist gelüftet.

Alle Anschlüsse und zusätzliche Eigenschaften sind im Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb.

Kontrollierte Wohnraumlüftung gegen Aufpreis.

Sanitäranlagen
Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral für beide Häuser ab WW-Erwärmer. Es wird eine Entkalkungsanlage für Warm- und Kaltwasser installiert. Der Wasserverbrauch wird pro Wohnung gemessen.

Jede Wohnung erhält im Reduit einen Waschturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner.

Alle Anschlüsse und zusätzliche Eigenschaften sind im Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb.

Sanitärapparate gemäss Richtofferte Sabag.

Küchen
Ablageflächen in Naturstein 20 mm stark, poliert, Induktionskochfeld und Spülbecken von unten montiert. Fronten und Sichtseiten Kunstharz belegt. Rückwand Kunstharz belegt, LED-Spots unter Oberschränken. Einbauspülbecken und Mischbatterie verchromt.

Aufzug
Vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss,
Rollstuhlgängig bis 8 Personen, Nutzlast 630 kg. Farb- und Materialkonzept gemäss Architekt.

Metallbauarbeiten
Terrasse Geländer (Handlauf) aus Metall. Fensterbänke aus Aluminium natureloxiert.
Geländer: Staketengeländer aus Metall.
Farbe gemäss Konzept Architekt.

Innentüren
Innentüren mit Röhrenspan-Mittellage und Kunstharzoberflächen in Standardfarben. Drückergarnituren GLUTZ Topaz aus Edelstahl
Kellertüren mit Vollspan-Mittellage und Kunstharzoberflächen in Standardausführung.
Drückergarnituren GLUTZ Topaz aus Edelstahl 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Schreinerarbeiten
Garderobenschränke
im Entrée mit Kleiderstange und Tablare Fronten aus Holzwerkstoff Kunstharz belegt.

Fenstersimse aus Holzwerkstoffen mit Kunstharz belegt oder farbbeschichtet.

Wohnungsbau
Entrée, Korridore, Wohnen, Essen Reduit und Zimmer:
Boden: Landhausdiele, Sortierung Natur Oberfläche leicht gebürstet und wohnfertig geölt.
Format 2200 x 185 x 13 mm.
Wände mit mineralischem Abrieb 1,5 mm positiv, weiss gestrichen.

Bäder:
Boden: Keramische Feinsteinzeugplatten in 2 Formaten
30/60 x 60 x 0,90 mm.
Wände: Keramische Feinsteinzeugplatten im Format
30 x 60 x 0,90 mm.

Bei den Bädern sind die Wände in den Nassbereichen bis unter die Decke verlegt, andere sind bis ca. 1,20 m, die restlichen ebenfalls mit Abrieb.

Decken in Weissputz (Gipsglattstrich) und farbbeschichtet.

Vorhangschienen: bei allen Fenster 1-fach bündig Decke.

Umgebung
Grundbepflanzung, Bäume, Sträucher und Wiese. Die Zugangswege und Vorplätze sowie die Bepflanzung mit deren Standorten werden ausschliesslich durch den Architekten festgelegt.

Anteil Privatgarten Rasen und Bepflanzung gemäss Richtofferte.

Baunebenkosten
Sämtliche Gebühren, Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen sowie Baukreditzinsen und Bankspesen der Verkäuferin sind enthalten.
Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten werden unter den Parteien hälftig geteilt.

Dieser Baubeschrieb fasst die wesentlichen Verkaufsparameter zusammen. Änderungen, die im Interesse der Projektentwicklung erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Sofern es der Baufortschritt und die Statik/Normen es zulassen, können Ausbauänderungen gegen Verrechnung der entsprechenden Mehr- oder Minderkosten vorgenommen werden.