

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 m ²
Baureglement Gemeinde Zetzwil:	Wohnzone 2 Geschosszahl 2 Ausnützungsziffer 0.50 Gebäudehöhe 11m Grenzabstand 4m
Bruttogeschossfläche:	BGF Total Bauprojekt 773.6 m ²
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 Naherholungsgebiet, 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 Wohnungen 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 Personenwagen und kleinere Wohnmobile. Die Distanz zum Bahnhof beträgt zu Fuss circa 12 Minuten. Der Neubau verfügt über einen sehr hohen energetischen Ausbaustandard, Minergiestandard ohne Zertifikat.

Kauf- und Planungsablauf:

Sämtliche notariellen und vertraglichen Dokumente für Stockwerkeigentum wie Reservationsvertrag, Kauf- und Werkvertrag, STWE-Begründung und STWE-Reglement werden durch den Notar Stefan Augstburger erstellt. Sobald der Kaufvertrag unterschrieben und eine Reservationszahlung 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 festgelegt. (separates Dokument) Der effektive Käuferausbau wird mit den entsprechenden Budgetposten verrechnet..



Projektbeschreibung

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.



SITUATIONSPLAN

Umgebung | Aussicht



Situationsplan I Mst 1:300



Aussicht Richtung Süden



Aussicht Richtung Süden



Aussicht Richtung Nord



VISUALISIERUNGEN
Aussenansichten & Innenräume



Innenraum Visualisierung



Innenraum Visualisierung



Fassaden Visualisierung



Fassaden Visualisierung

GRUNDRISSE MFH / EFH

Keller | Veloraum | Wohnungen



EINSTELLHALLE

Untergeschoss

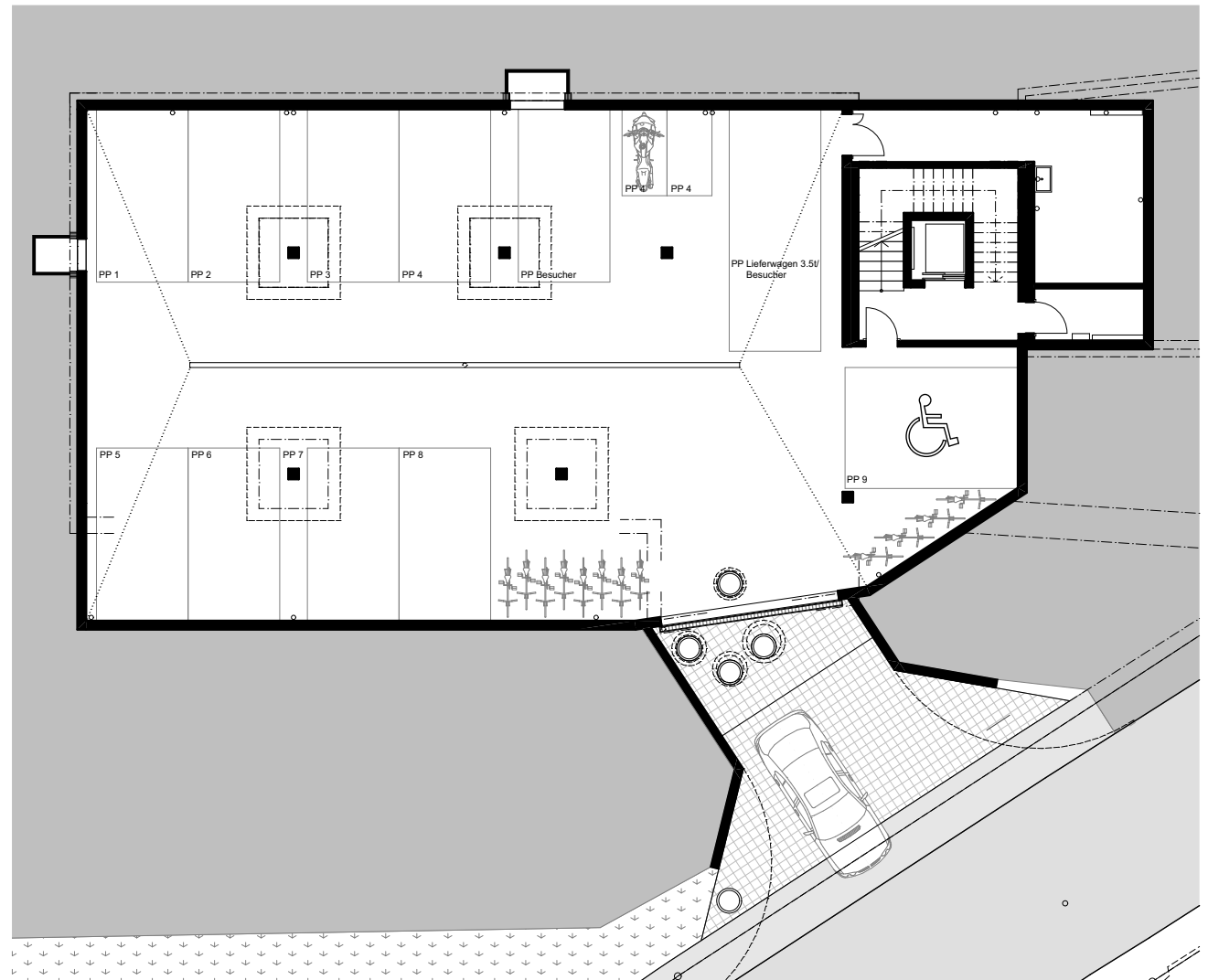
- 8 Abstellplätze für Autos
- 1 Abstellplatz für Besucher
- 1 Abstellplatz für Beeinträchtigte
- 1 Abstellplatz für 3.5t LKW
- 2 Abstellplätze für Motorräder
- 12 Abstellplätze für Fahrräder

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.

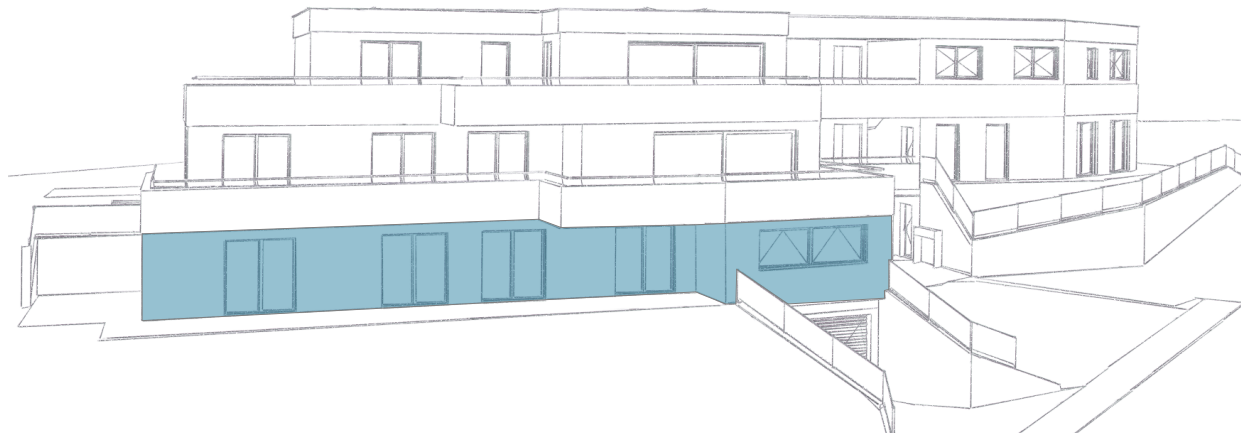
Der Ausbaustandard ist im Baubeschrieb definiert.

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



W1: 5.5 ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

VERKAUFSPREIS CHF 1'385'000.00



Erdgeschoss

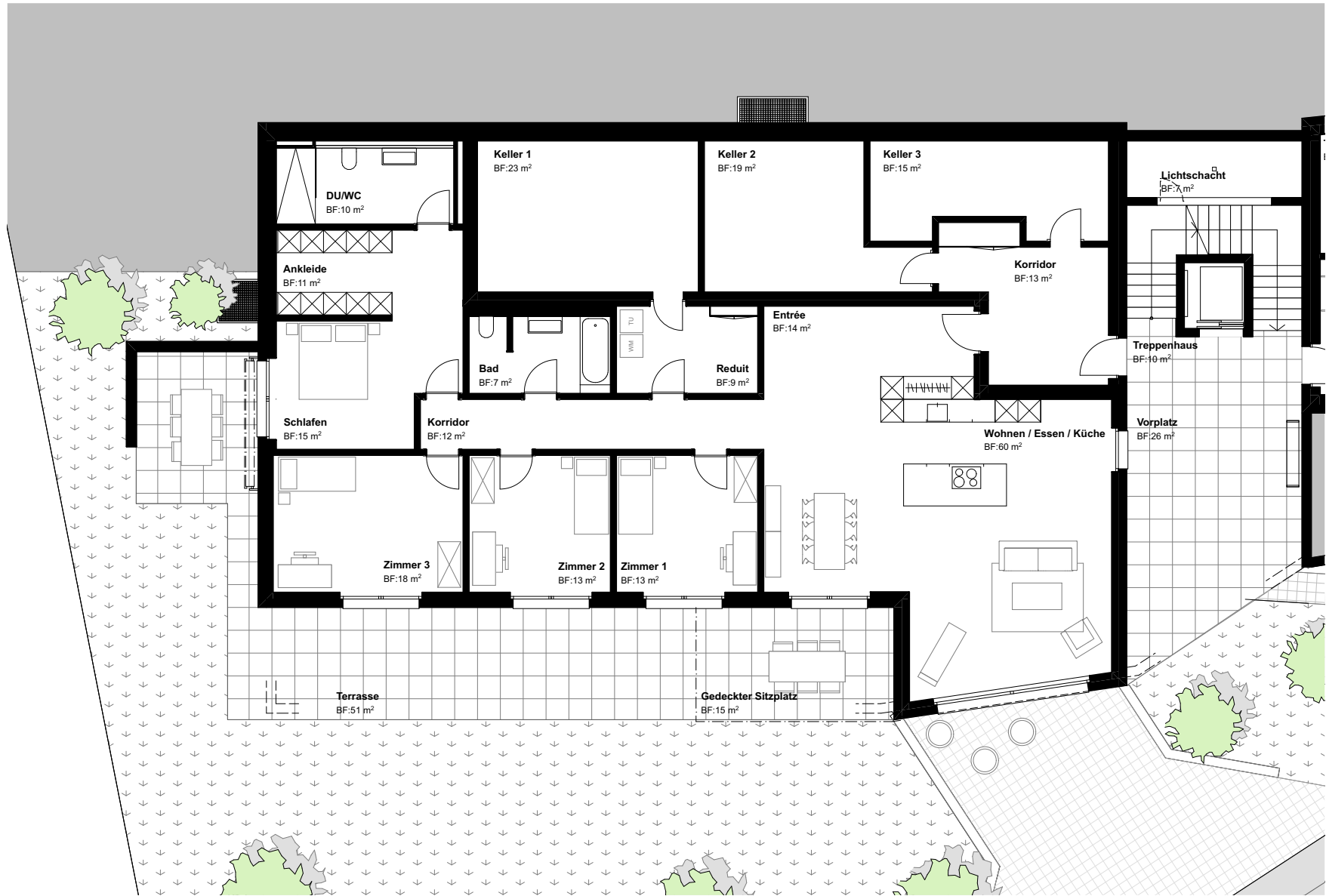
Nettowohnfläche	182m ²
Keller	23m ²
Terrasse	51m ²
Terrasse gedeckt	15m ²
Anteil privat Garten	89m ²

- 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

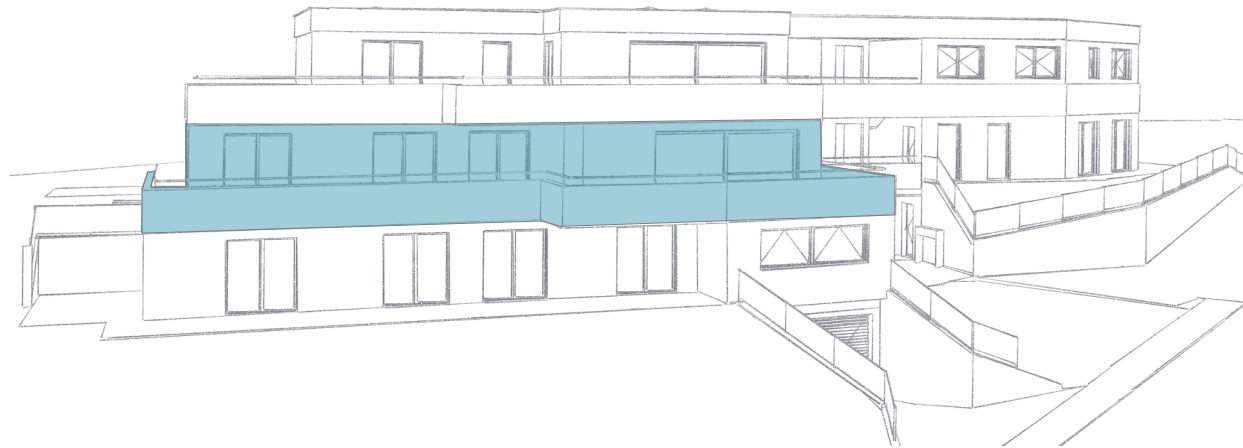


Erdgeschoss | Mst 1:150



W2: 6.5 ZIMMER-WOHNUNG OBERGESCHOSS

VERKAUFPREIS CHF 1'405'000.00

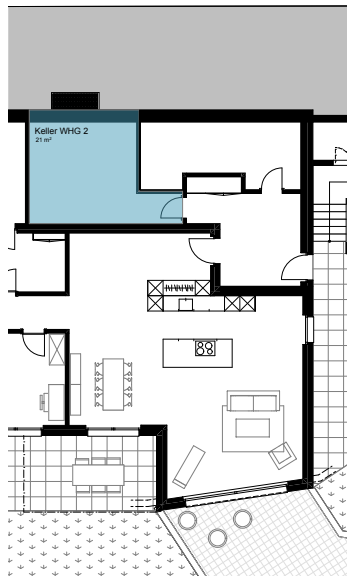


1. Obergeschoss

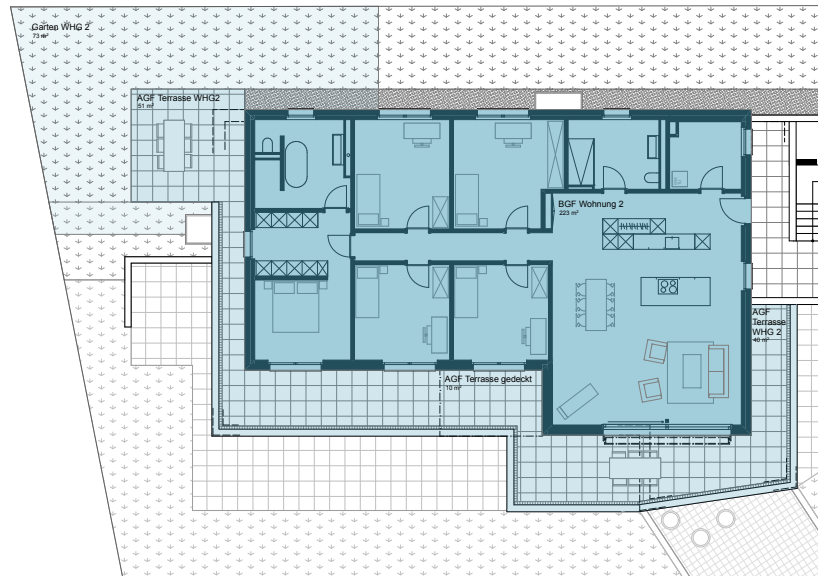
Nettowohnfläche	187m ²
Keller	19m ²
Terrasse	81m ²
Terrasse gedeckt	10m ²
Anteil privat Garten	73m ²

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

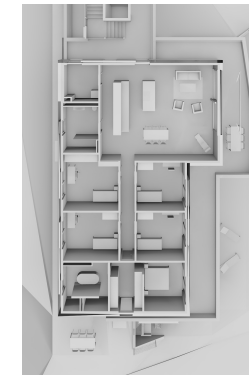
Die 6,5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und verfügt über eine grosszügige Terrasse sowie einen Anteil an einem Privatgarten.

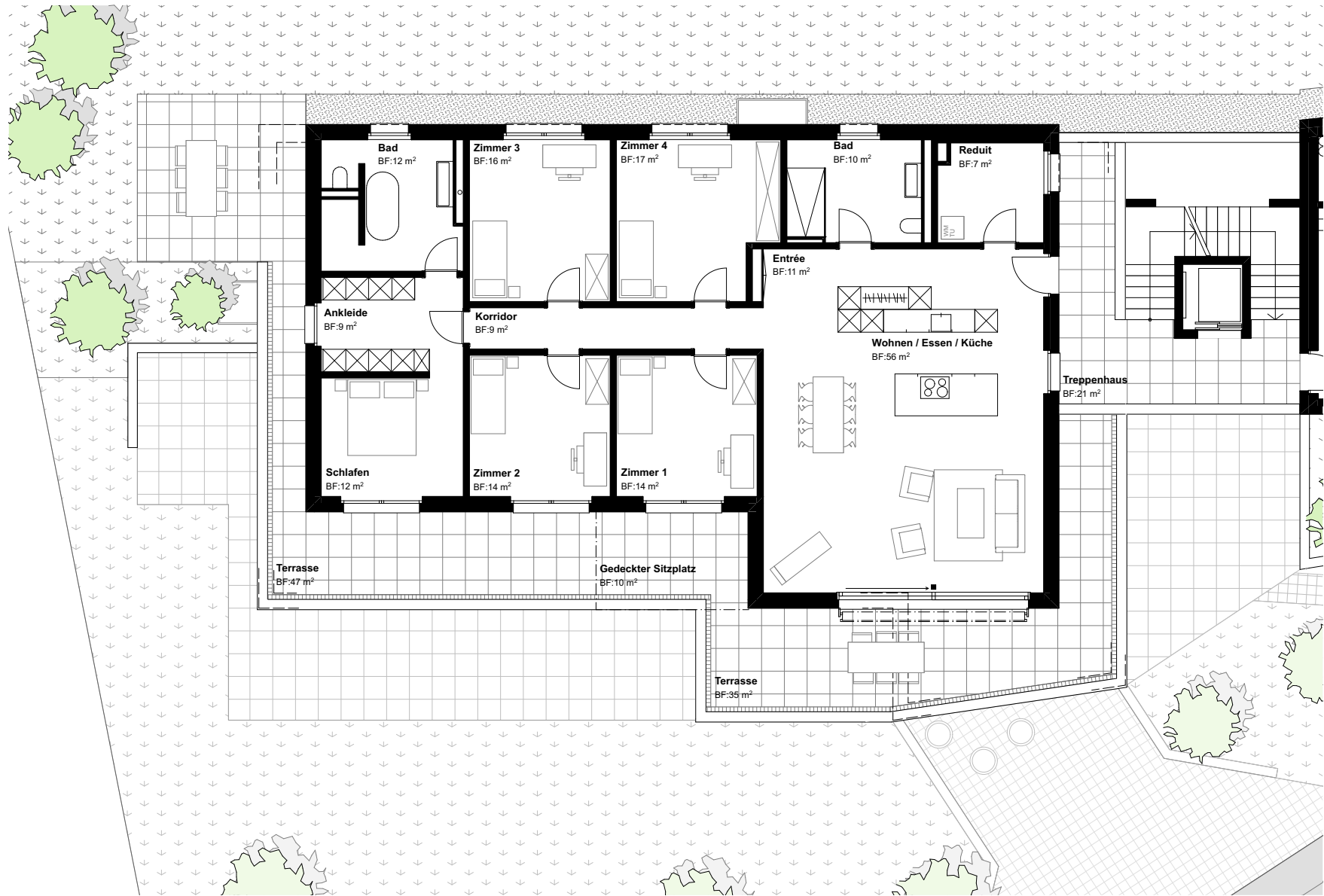


Erdgeschoss



1. Obergeschoss





1. Obergeschoss | Mst 1:150



W3: 3.5 ZI-WOHNUNG ATTIKA

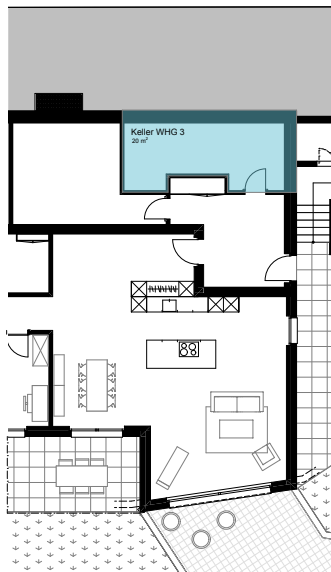
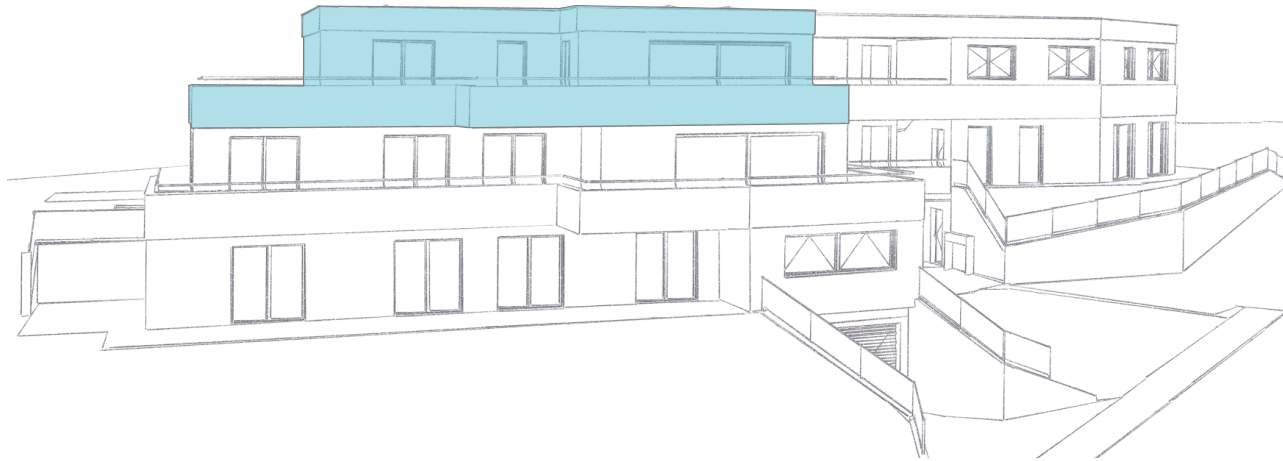
RESERVIERT

Dachgeschoss

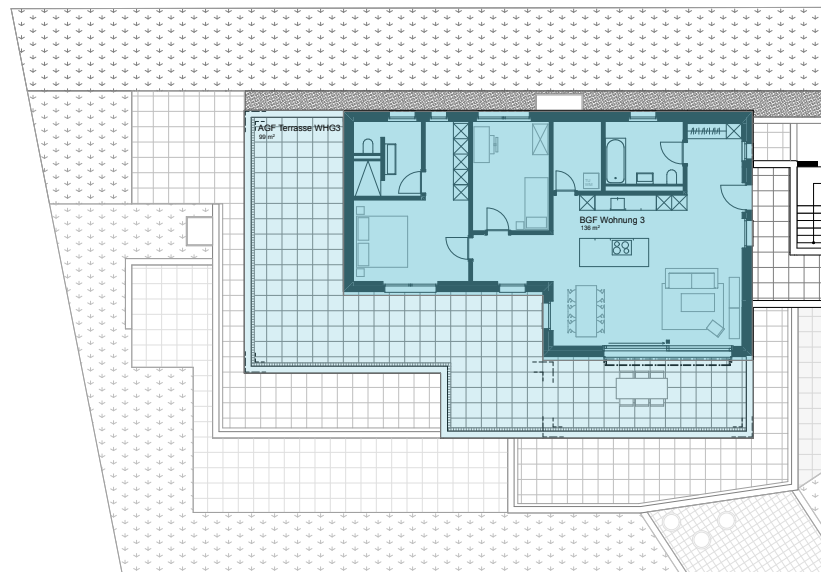
Nettowohnfläche	107m ²
Keller	15m ²
Terrasse	89m ²

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

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

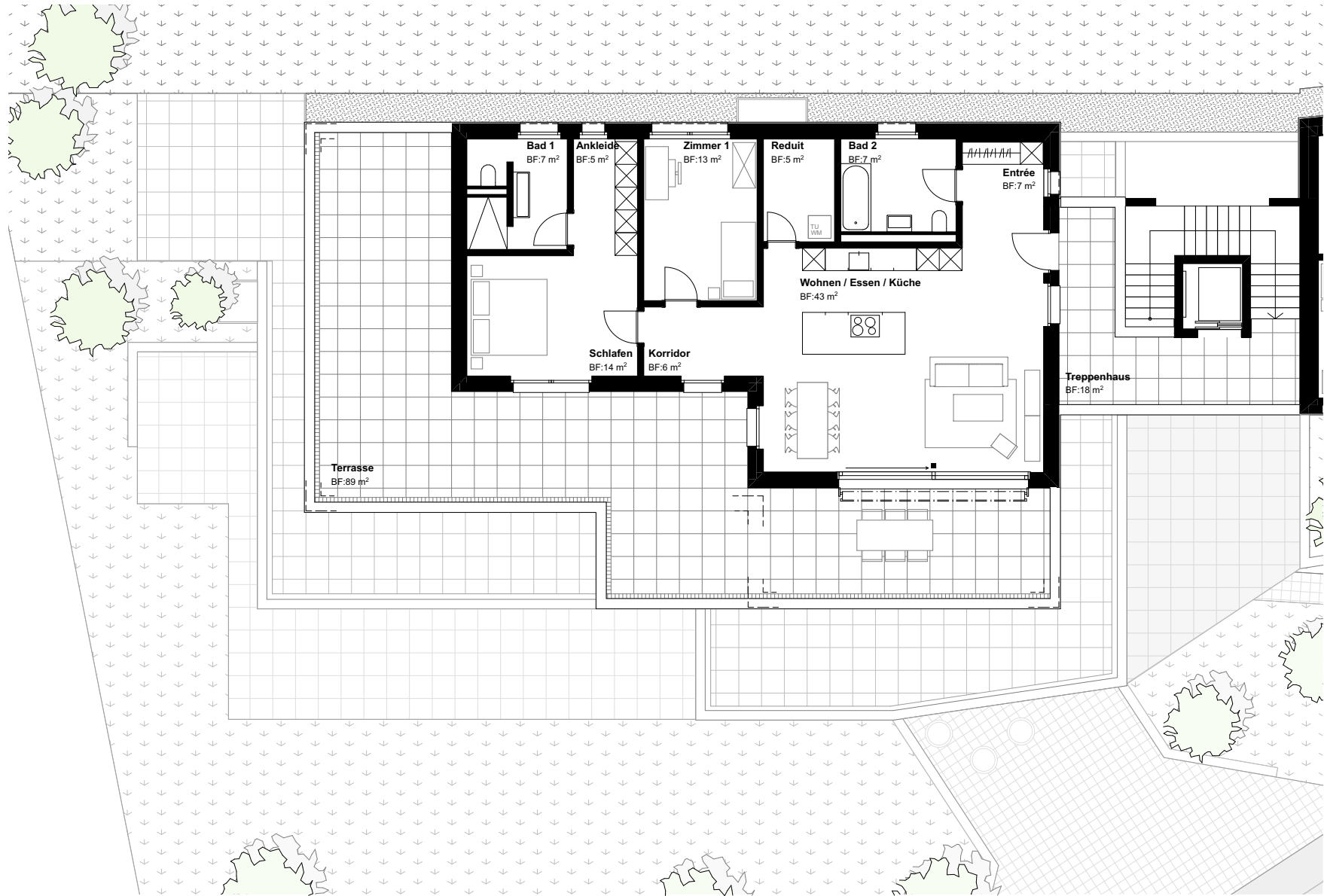


Erdgeschoss



Dachgeschoss





H1: 4.5 ZI-WOHNHAUS

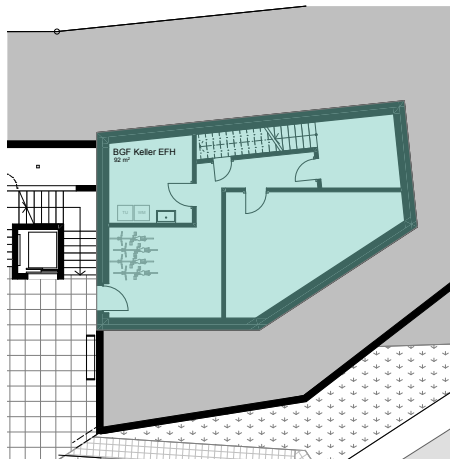
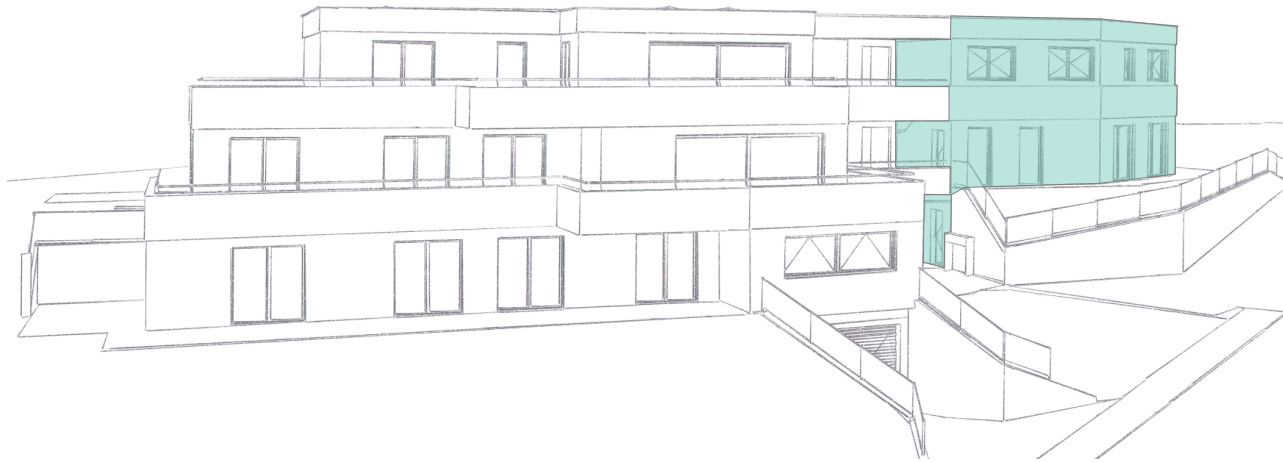
VERKAUFPREIS CHF 1'300'000.00

Wohnhaus

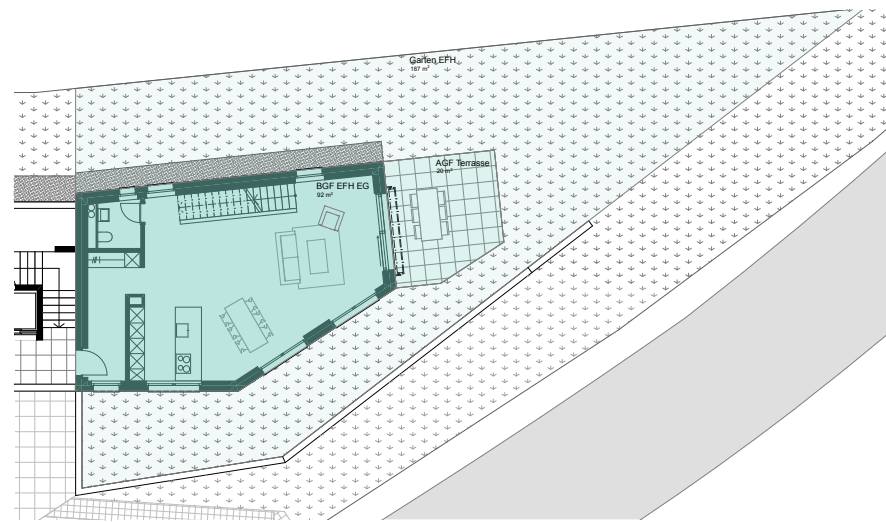
Nettowohnfläche	151m ²
Keller/Technik/Werkstatt	60m ²
Terrasse	20m ²
Anteil privat Garten	187m ²

- 2 Nasszellen
- Einstellhallenplätze

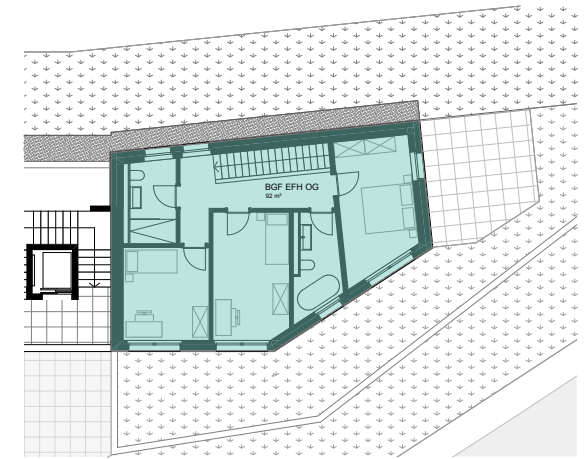
Das 4,5-Zimmer-Einfamilienhaus verfügt über drei Geschosse sowie eine Terrasse und einen privaten Gartenanteil. Das Einfamilienhaus ist über das gemeinsame Treppenhaus mit Aufzug erschlossen.



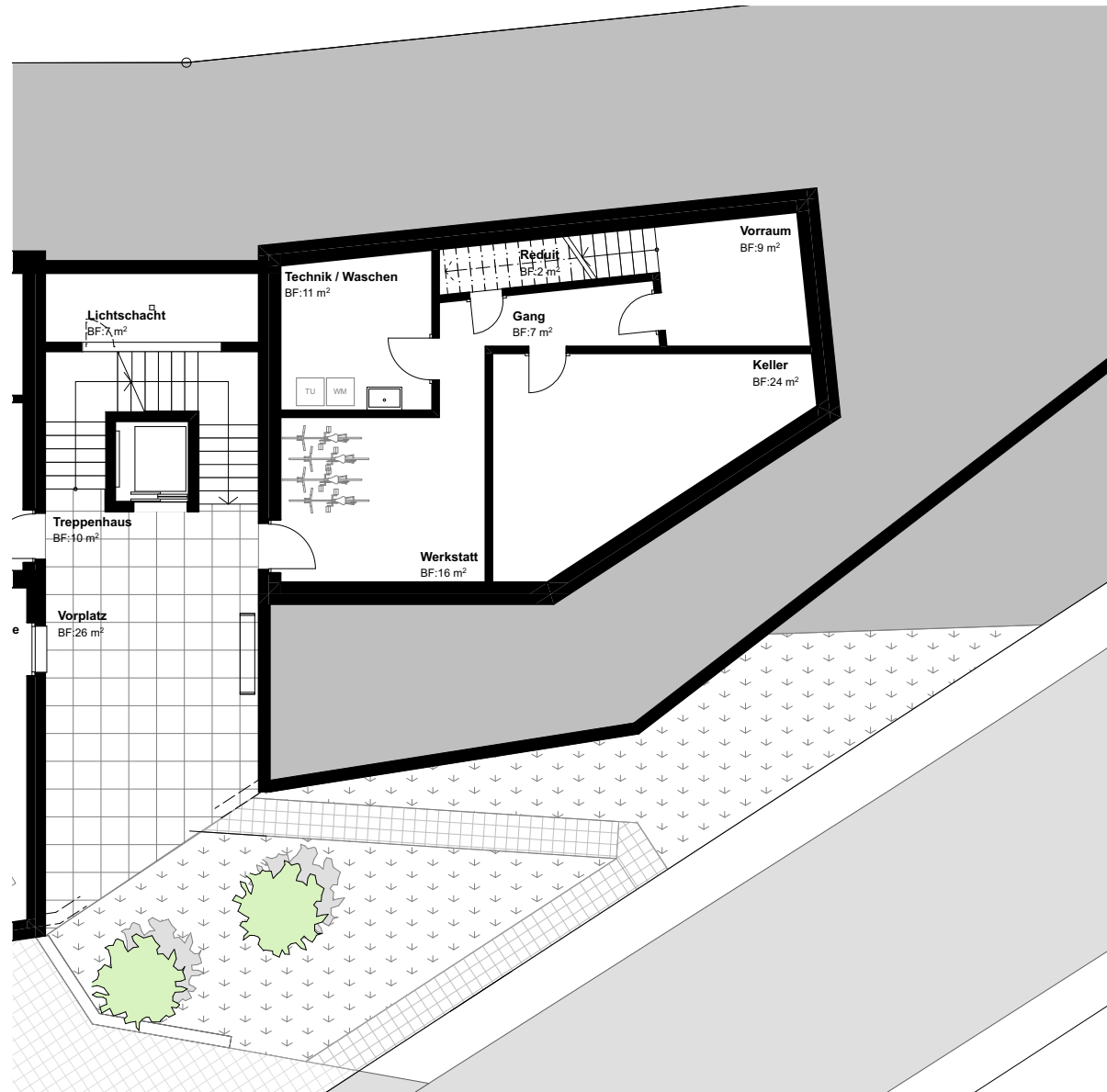
Untergeschoss



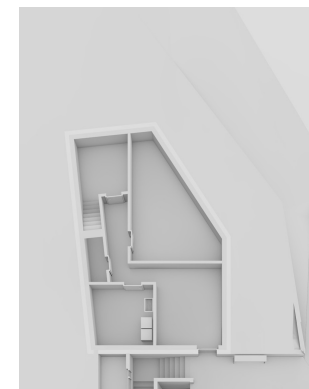
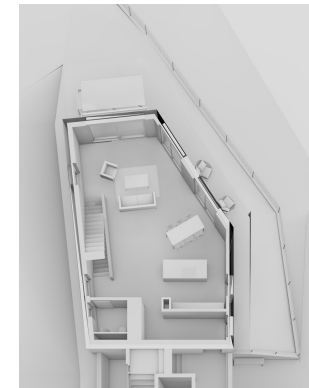
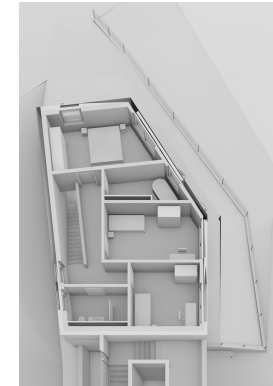
Erdgeschoss

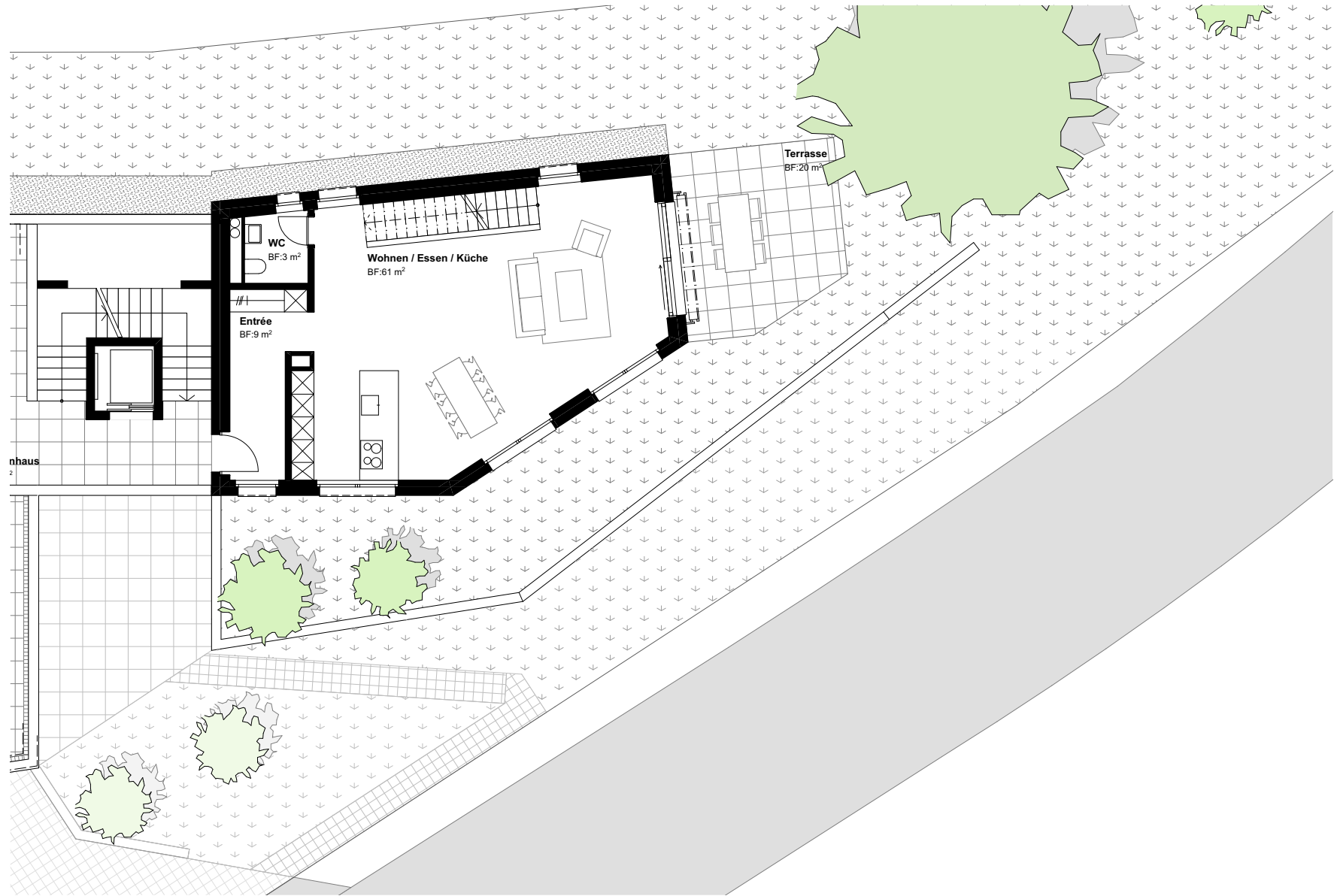


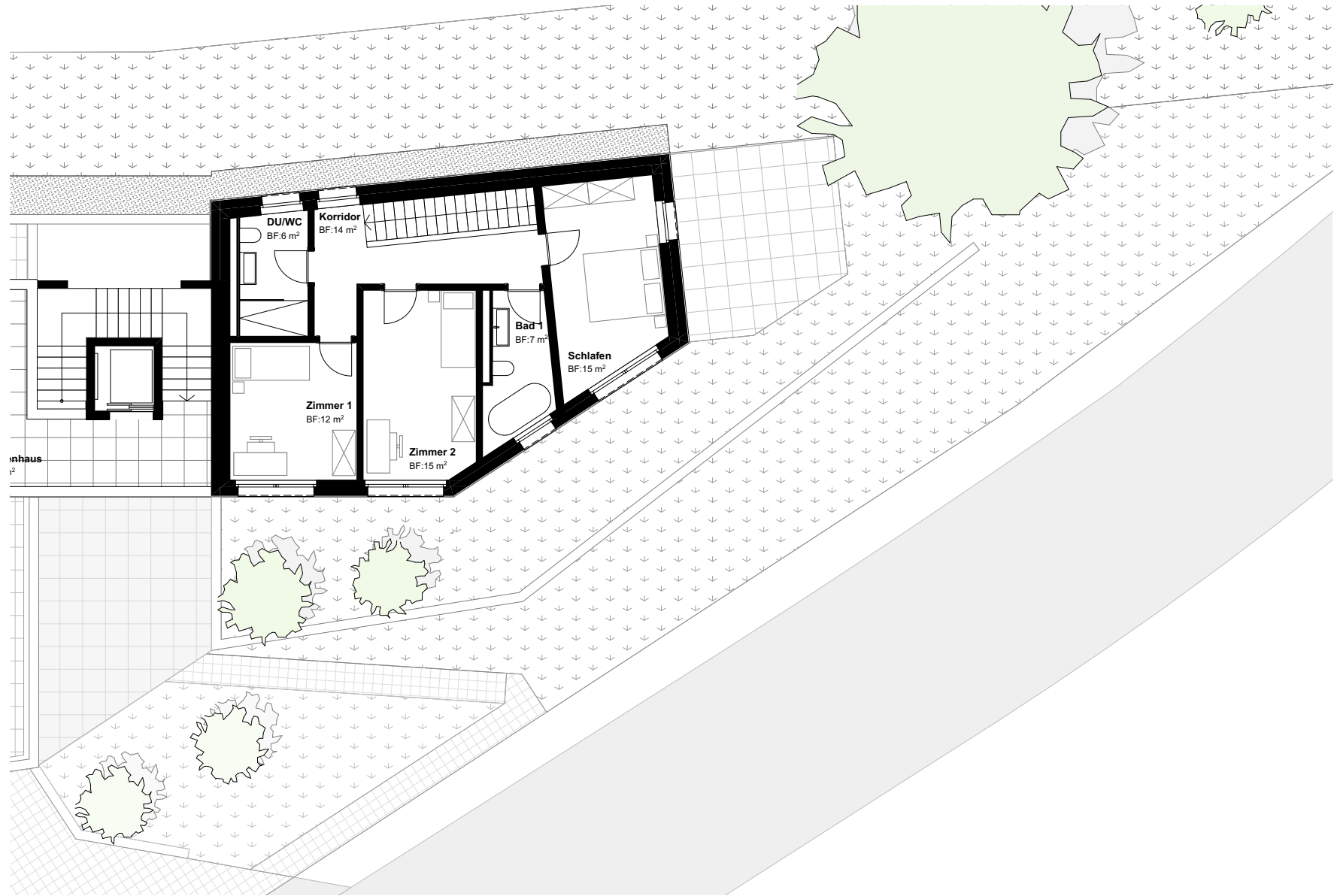
Obergeschoss



Einfamilienhaus Untergeschoss | Mst 1:100



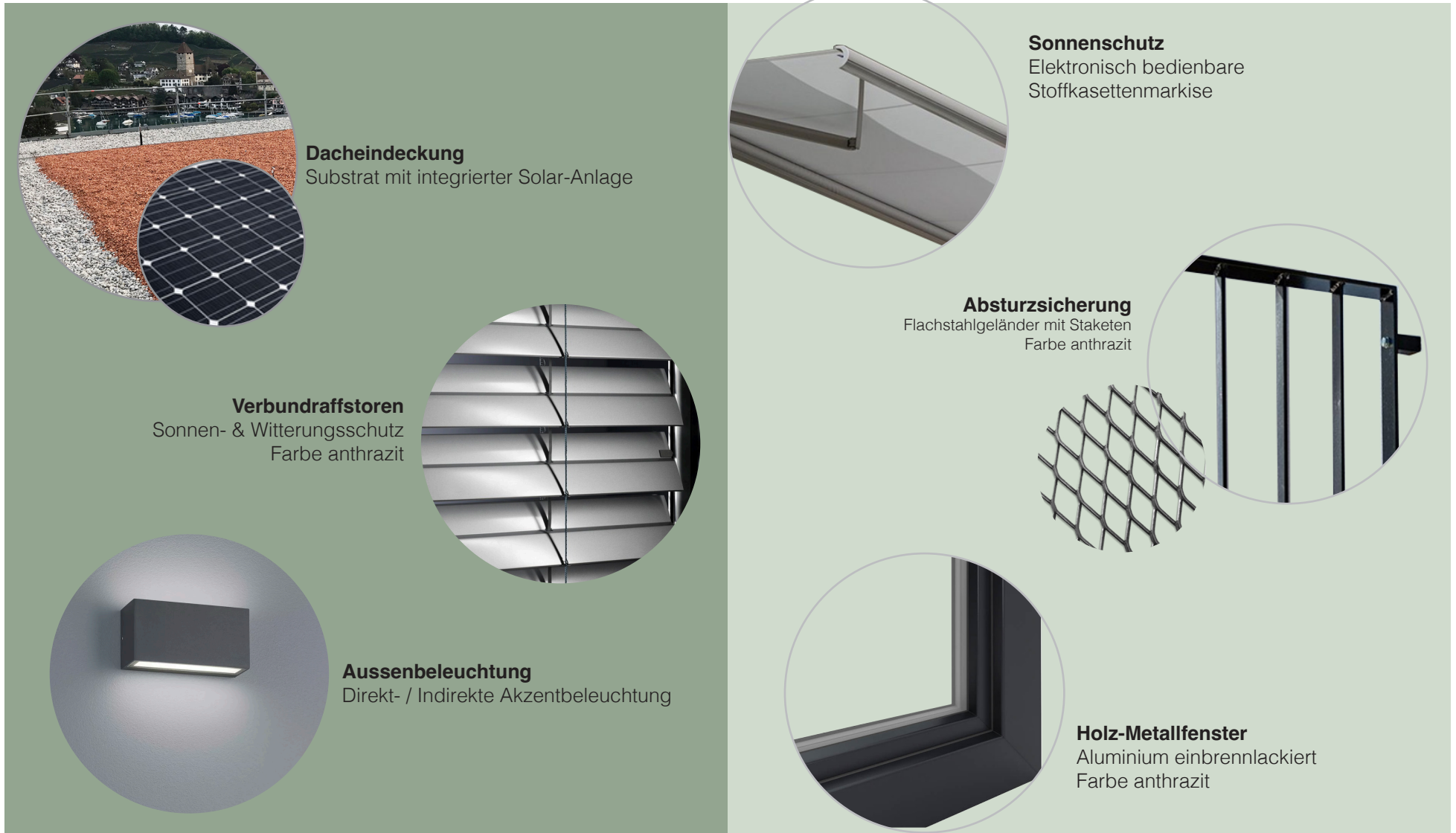






MATERIALISIERUNGEN

Fassade | Innenbereich | Nasszellen



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

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.

Leichtbauinnenwände

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



Bodenbelag

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





Badezimmermöbel

Weiss beschichtet standard
Variante: Holz natur geölt



Waschtisch

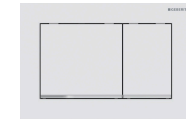
Waschtisch weiss /
Armaturen chromstahl



Plattenmaterial

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

Wandklosett
Wand-WC inkl. Komponenten weiss / Ar-
maturen chromstahl



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.



KURZBAUBESCHRIEB

Aussen | Innen

KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau

Massivbauweise

Untergeschoss:

Foundationen, 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 notwen-

dig mit Flüssigkunststoff

Terrassen

Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus Betondecke, Dampfbremse, Wärmedämmung im Gefälle, Dichtungsbahn zweischichtig Trennlage, Filtermatte, Stelzlager / Kies und Nuttschicht mit Gehwegplatten Fein-steinzeug 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 Drehkipplügel (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. Eigenverbrauchsähler-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 Bau-beschrieb.

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 Vielfältigungen 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.