

RESIDENZ IM DORF 5430 WETTINGEN



INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3 + 4 Gemeinde Wettingen und Umgebung

Seite 4 Projektbeschreibung

Seite 5 Wohnungsübersicht

Seite 6 Wohnung 1.1

Seite 7 Wohnung 1.2

Seite 8 Wohnung 1.3

Seite 9 Wohnung 2.1

Seite 10 Wohnung 2.2

Seite 11 Wohnung 2.3

Seite 12 Wohnung 3.1

Seite 13 Wohnung 3.2

Seite 14 Wohnung 3.3

Seite 15 Untergeschoss (Velo/Keller/PP)

Seite 16 Baubeschrieb

Seite 17 Kontakt und Vermietung



GEMEINDE WETTINGEN UND UMGEBUNG



VORTEILE STANDORT WETTINGEN

ORT

Zwischen Lägern und Limmat eingebettet liegt Wettingen. Die Gemeinde zählt zu den grössten im Kanton Aargau. Die Nähe zu Baden und Zürich, wie auch die vielen Grünflächen rund um das Dorf, sorgen dafür, dass Wettingen ein beliebter Wohnort ist und bleibt.

VERKEHR

Vom Bahnhof Wettingen hat man direkte Anbindungen nach Zürich und Baden. Ein gut ausgebautes Buslinienetz sorgt für eine optimale Verkehrslage innerhalb der Gemeinde. Die Busstationen Rebstock, Zentrumsplatz und St. Sebastian sind in fünf Minuten zu Fuss erreichbar. Zudem ist Wettingen direkt an das Autobahnnetz, A1 Richtung Bern/Basel und Zürich, angeschlossen.

BILDUNG

Wettingen verfügt über mehrere Primarschulen, eine Sekundar-, Bezirks- und Kantonsschule. Der Kindergarten und die Primarschule liegen in Fussdistanz. Des Weiteren bietet die Gemeinde eine spezielle Förderung für Menschen mit Behinderung.

SHOPPING

In der "Landstrasse" bieten die Geschäfte Einkaufsmöglichkeiten für die Einwohner. Die Center Passage und der Denner sind in 5 Minuten bequem erreichbar. Zusätzlich verfügt der "tägipark" über weitere Erwerbsmöglichkeiten. Auch die Städte Baden und Zürich bieten sich für einen Einkaufsbummel an.

FREIZEIT

Die Limmat und Lägern laden zu sportlichen Aktivitäten und Spaziergängen ein. Wem dies nicht genu gist, kann sich im Sport- und Erholungszentrum Tägerhard mit Schwimmbad, Minigolf oder Schlittschuhlaufen beschäftigen. Wettingen verfügt ausserdem über Turnhallen, Fussballfelder und Tennisanlagen.

LAGE

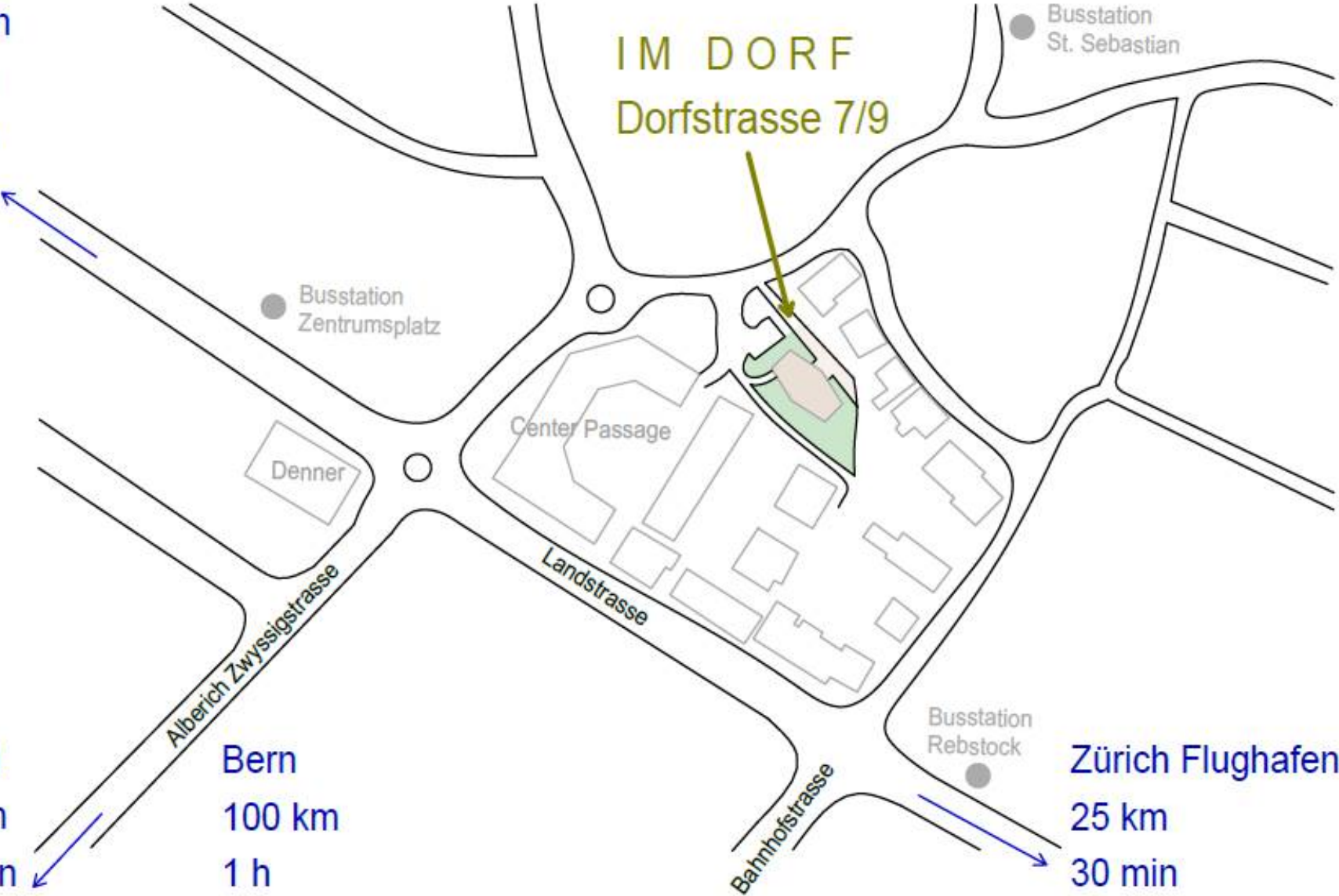
Auf dem langgezogenen Grundstück zwischen Dorf- und Kirchstrasse wird ein regelmässiger, polygonaler Gebäudekörper eingepasst. Am Gestaltungsperimeter der Dorfzone gelegen, nimmt dieser eine besondere städtebauliche Position ein. Einerseits soll er der historischen Dorfstruktur klar zugeordnet sein und diese auch sauber abschliessen, andererseits ist er der Übergangsbaustein zum – entlang der Landstrasse gewachsenen- "städtischen" Wettingen. Ziel ist ein ruhiges, zeitloses Erscheinungsbild. Für die Konstruktion der Fassade und des Daches orientiert sich das Projekt an den wertvollen Bauten des historischen Dorfkerns und versucht diese in eine zeitgemässe Sprache zu adaptieren und transformieren.

UMGEBUNG

Die Erschliessung zu Fuss erfolgt über die Dorf- und Kirchstrasse. Von dort aus führt ein Fussweg neben Blumenwiesen zum Haupteingang des Gebäudes. Mit dem Auto wird das Gebäude von Süden durch eine Rampe, die zur Tiefgarage führt, erschlossen. Zu dieser Seite des Gebäudes wird der abfallende Hang mit Stauden- und Gräsermischpflanzen versehen.

SITUATIONSPLAN

Baden
2 km
5 min



Basel
70 km
45 min

Bern
100 km
1 h

Zürich Flughafen
25 km
30 min

PROJEKT BESCHREIB



DIE WOHNUNGEN – FÜR JEDERMANN



WOHNUNGEN

Die Residenz "Im Dorf" verfügt über 9 Mietwohnungen jeweils mit Loggia. Die 2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen bieten genügend Platz und Möglichkeiten für den Bewohner seiner Kreativität freien Lauf zu lassen. Durch Einbuchtungen in der Fassade wurden Aussenbereiche geschaffen. Im Dachgeschoss führt die 2-Geschossigkeit zu einem besonderen Raumerlebnis. Eine Galerie bietet dem Bewohner genügend Freiraum und Platz.

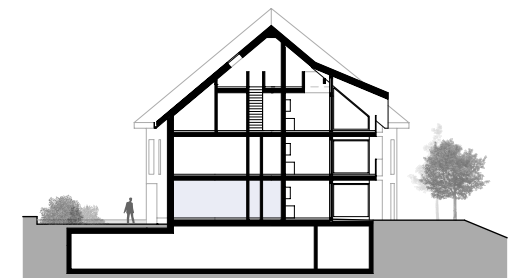
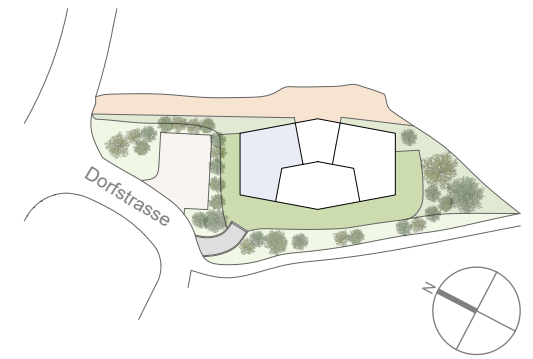
BEHINDERTEN- und ALTERSGERECHTES WOHNEN

Die Wohnungen können alle durch ein zentrales Treppenhaus oder durch einen rollstuhlfreundlichen Personenlift erschlossen werden. Sämtliche Zugangswege zum Haus, zu den Wohnungen oder zur Tiefgarage sind schwellenlos ausgeführt.

WOHNUNG 1.1, SÜD-WEST

2 ½ Zimmerwohnung, Erdgeschoss

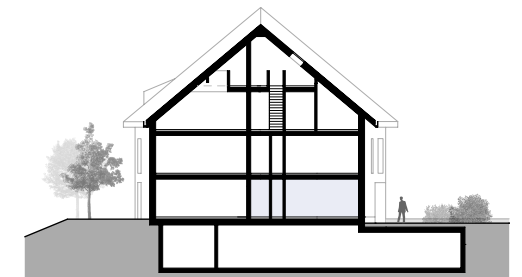
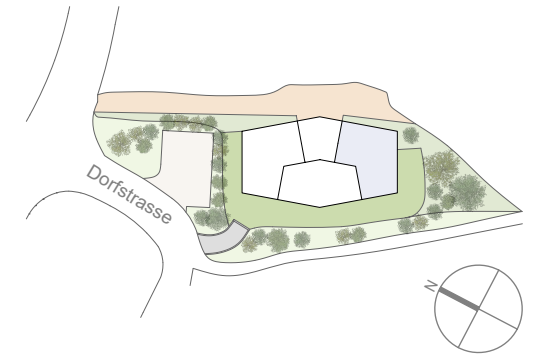
Wohnfläche 103 m² inkl. Loggia



WOHNUNG 1.2, SÜD-OST

2 ½ Zimmerwohnung, Erdgeschoss

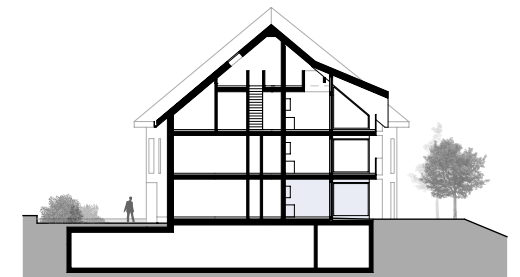
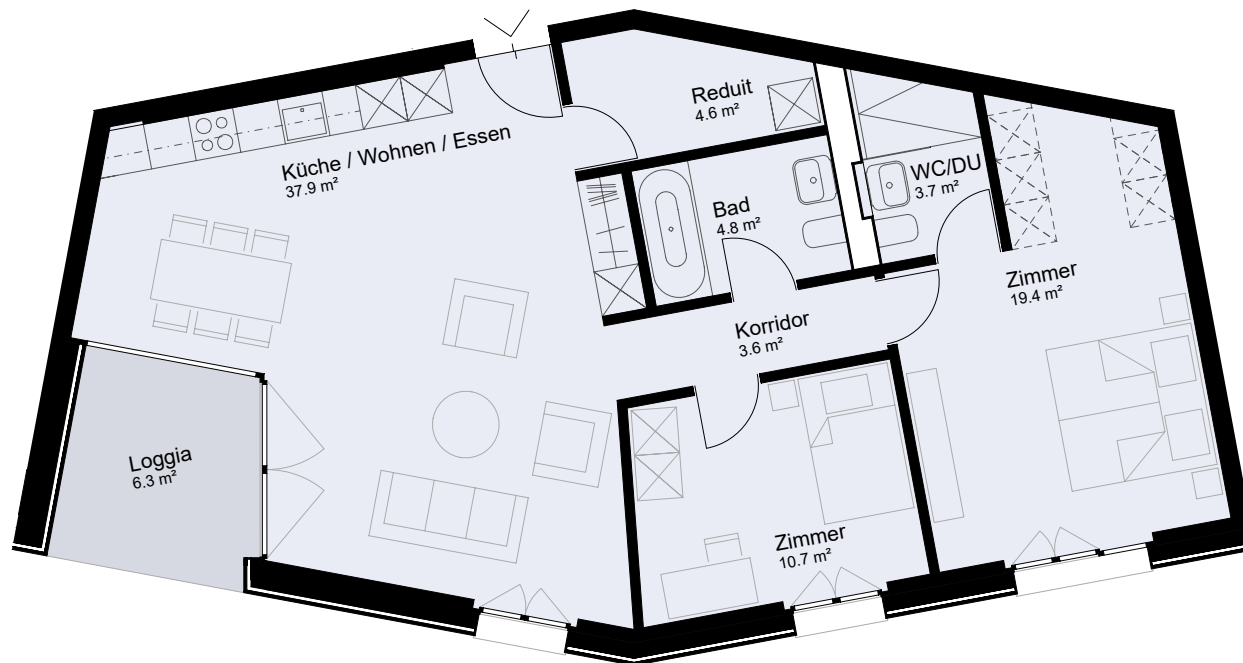
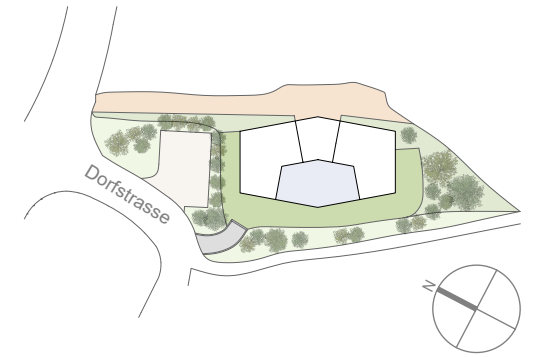
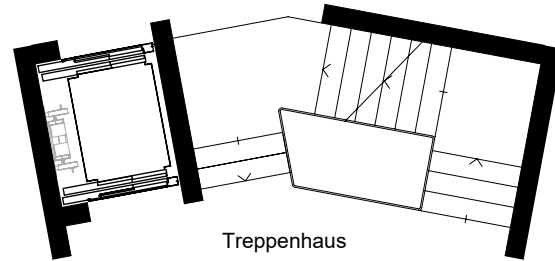
Wohnfläche 103 m² inkl. Loggia



WOHNUNG 1.3, MITTE

3 ½ Zimmerwohnung, Erdgeschoss

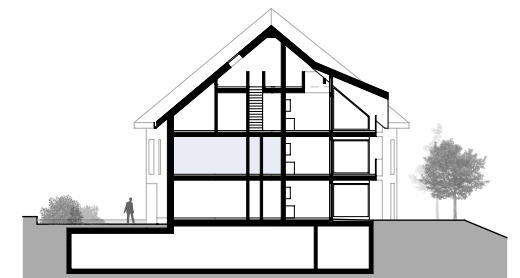
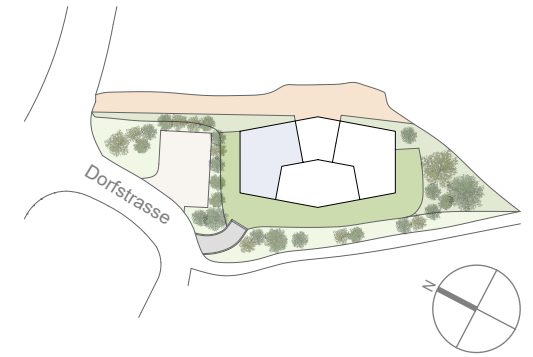
Wohnfläche 91 m² inkl. Loggia



WOHNUNG 2.1, SÜD-WEST

3 ½ Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss

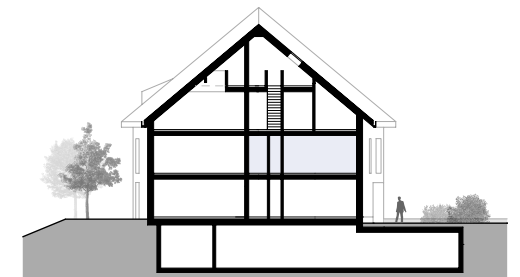
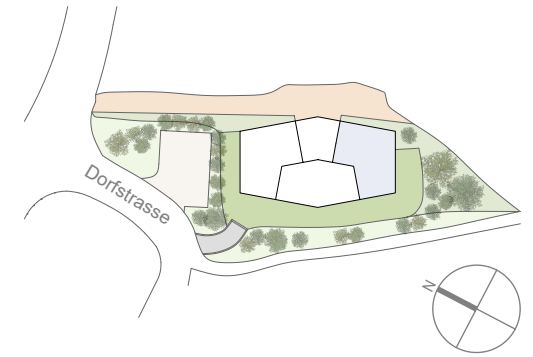
Wohnfläche 115 m² inkl. Loggia



WOHNUNG 2.2, SÜD-OST

3 ½ Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss

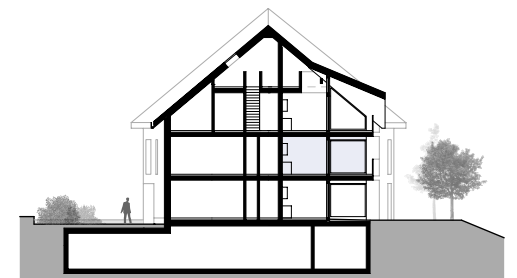
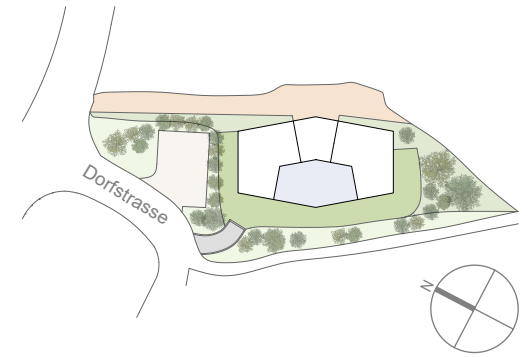
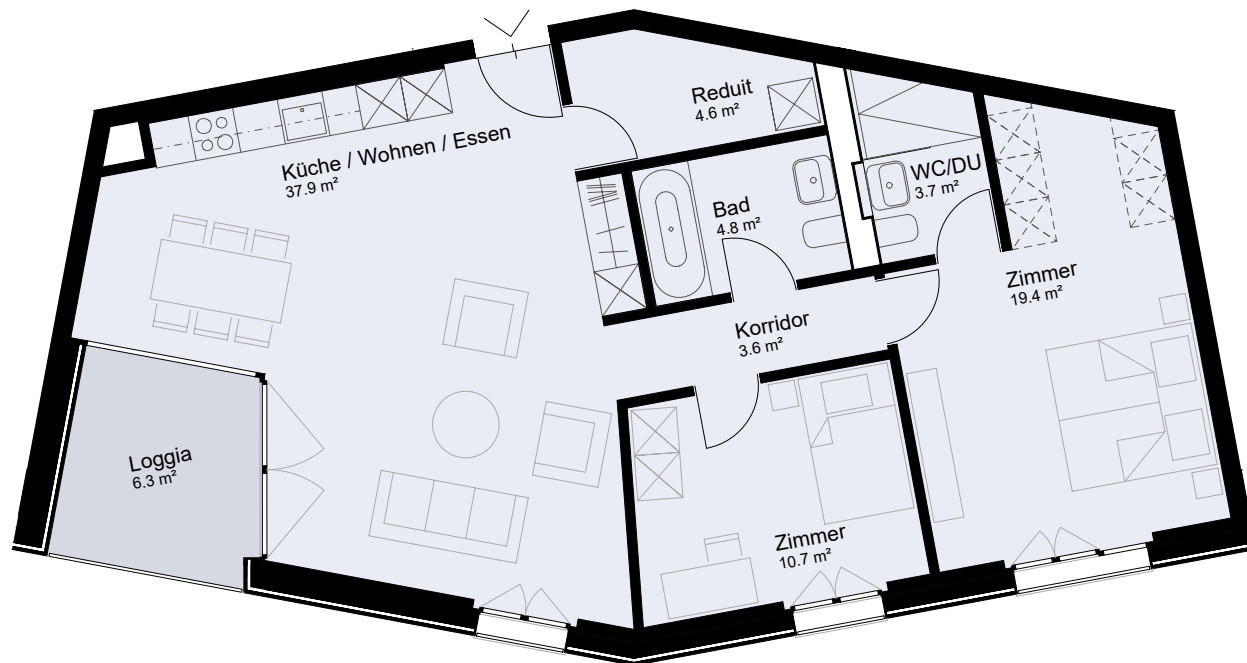
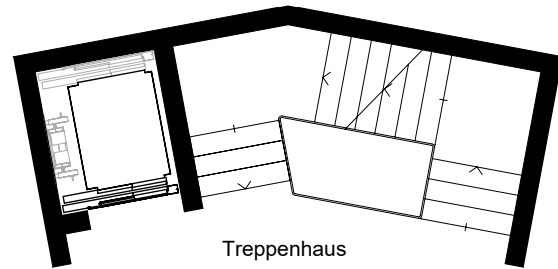
Wohnfläche 115 m² inkl. Loggia



WOHNUNG 2.3, MITTE

3 ½ Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss

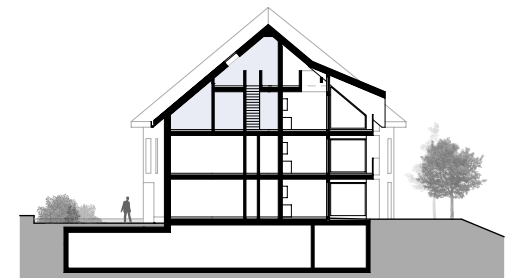
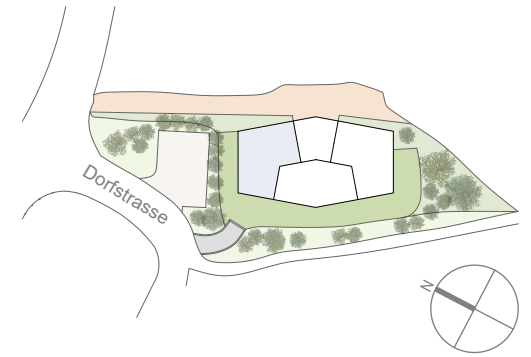
Wohnfläche 91 m² inkl. Loggia



DUPLEX-WOHNUNG 3.1, SÜD-WEST

4 ½ Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

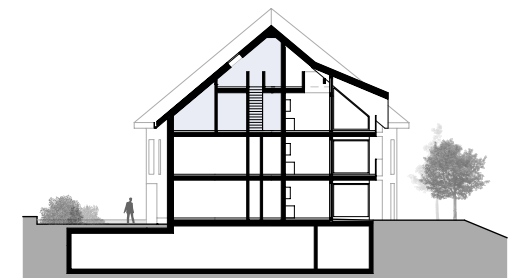
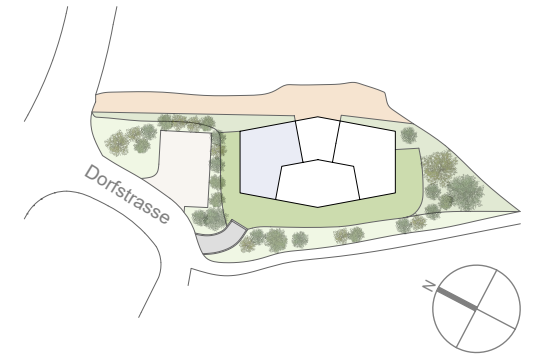
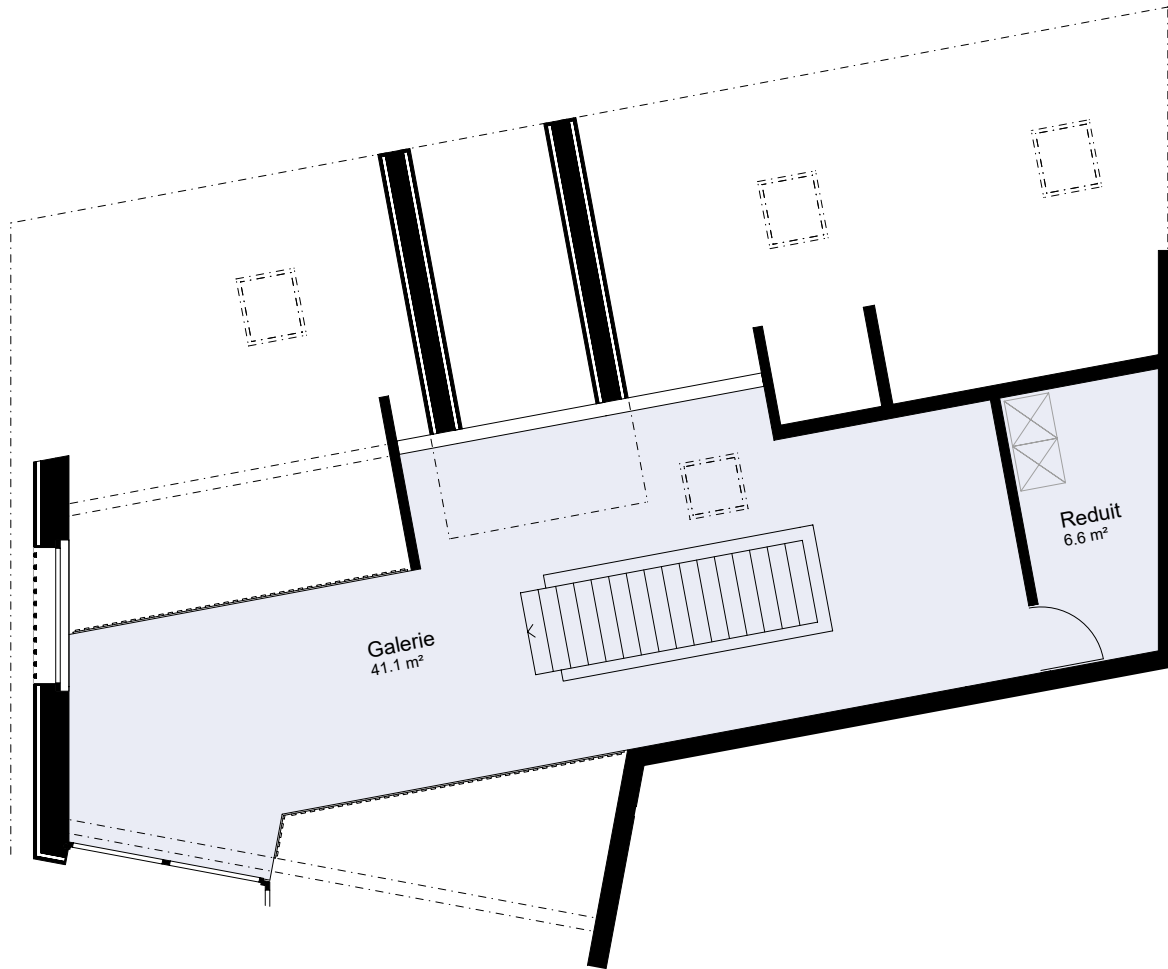
Wohnfläche 150 m² inkl. Loggia davon 21.6 m² unter 1.50 m



DUPLEX-WOHNUNG 3.1, SÜD-WEST

4 ½ Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

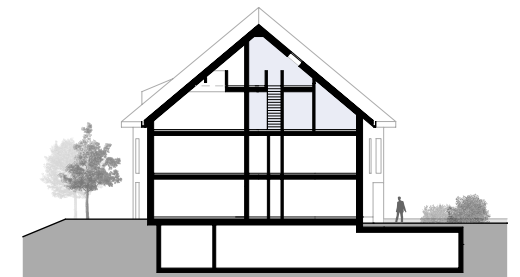
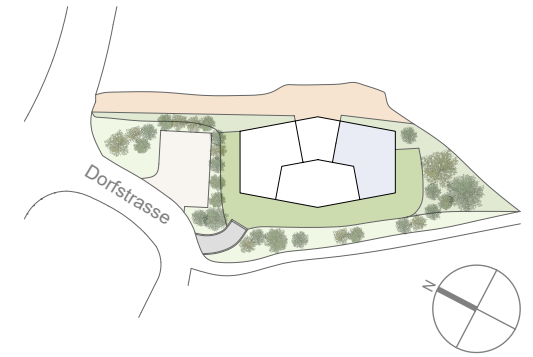
Wohnfläche 150 m² inkl. Loggia davon 21.6 m² unter 1.50 m



DUPLEX-WOHNUNG 3.2, SÜD-OST

4 ½ Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

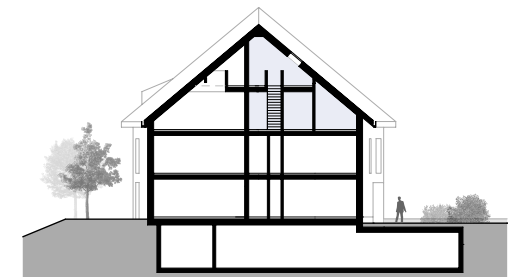
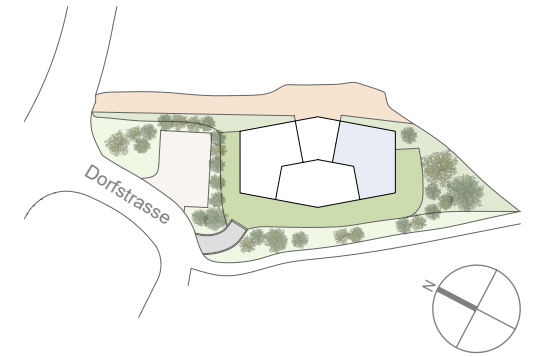
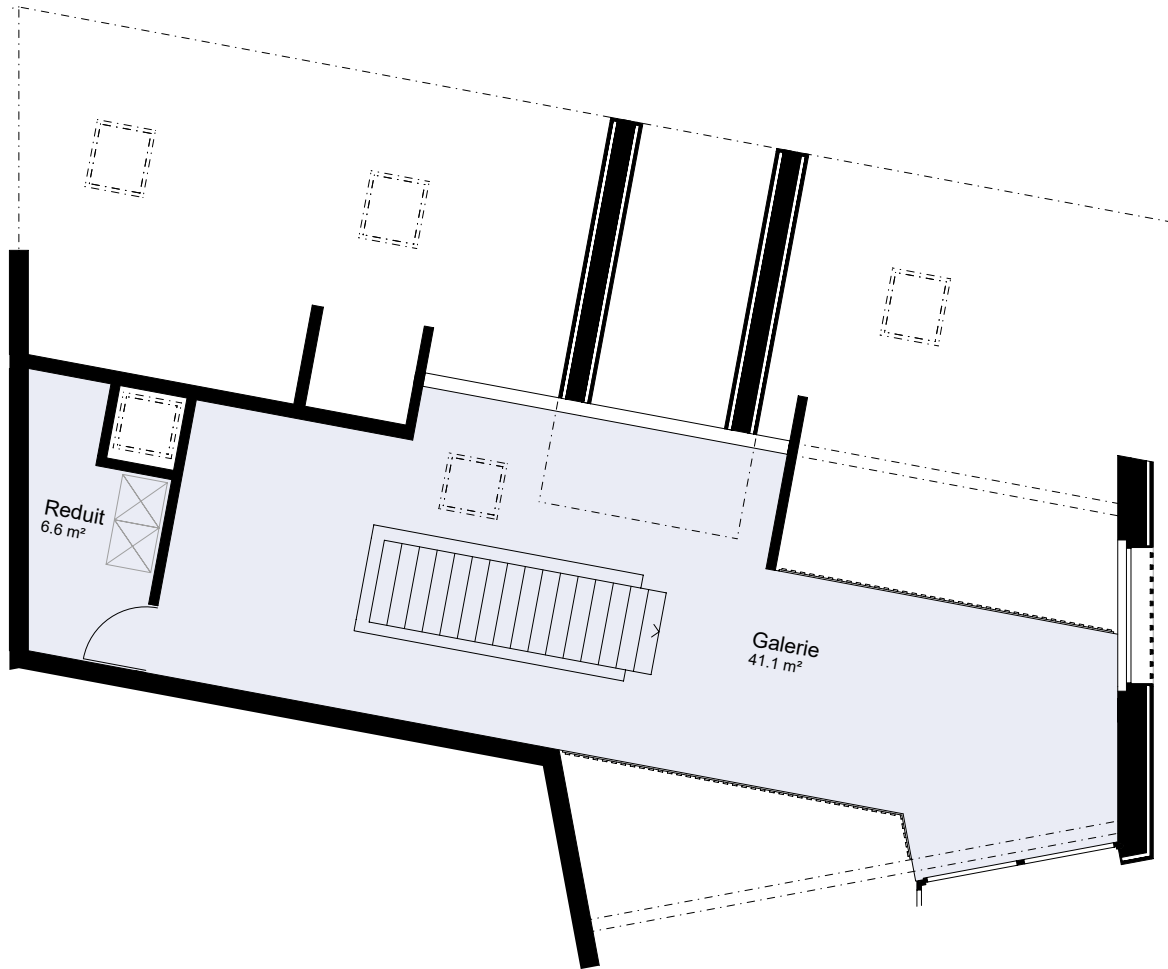
Wohnfläche 150 m² inkl. Loggia davon 21.6 m² unter 1.50 m



DUPLEX-WOHNUNG 3.2, SÜD-OST

4 ½ Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

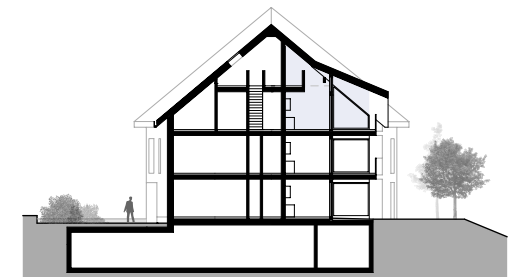
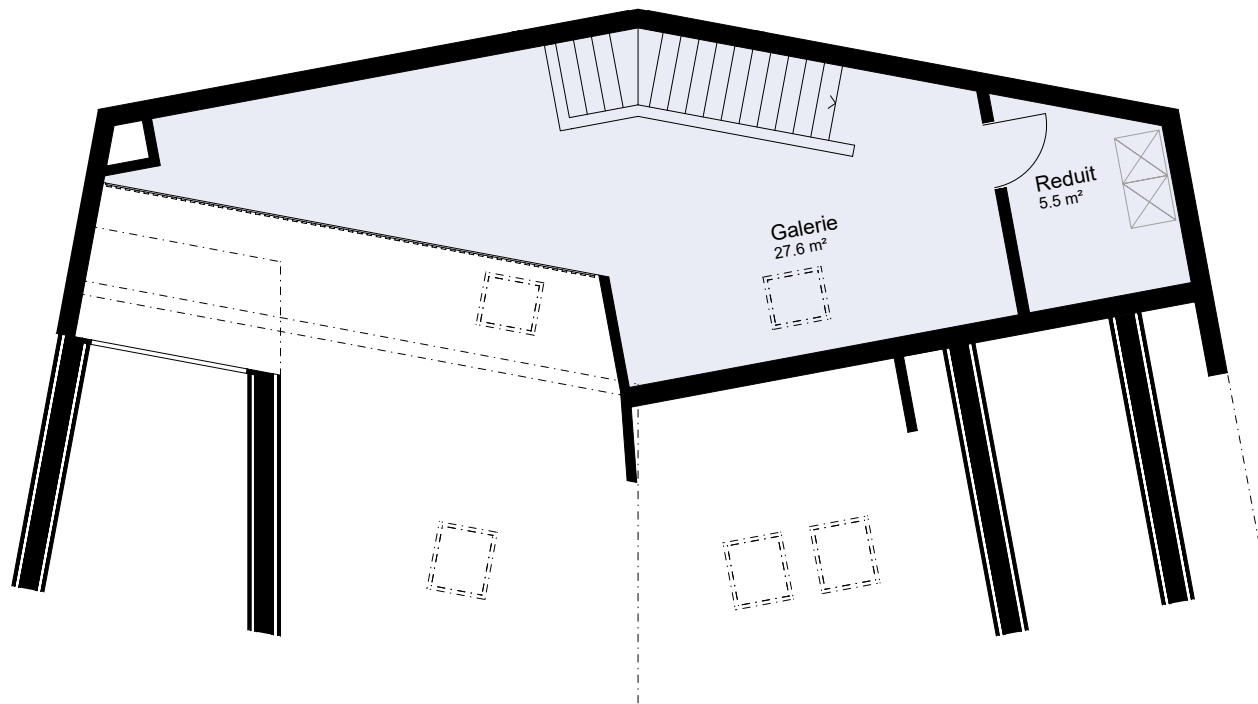
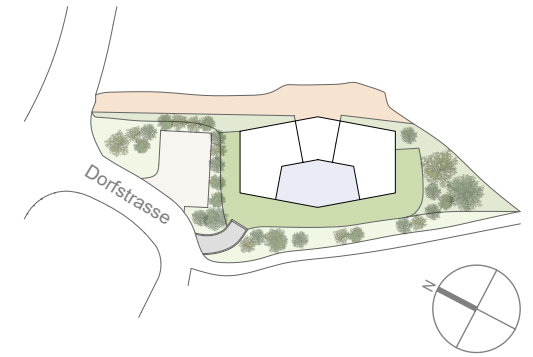
Wohnfläche 150 m² inkl. Loggia davon 21.6 m² unter 1.50 m



DUPLEX-WOHNUNG 3.3, MITTE

4 ½ Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

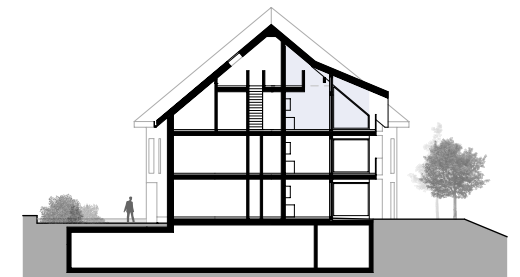
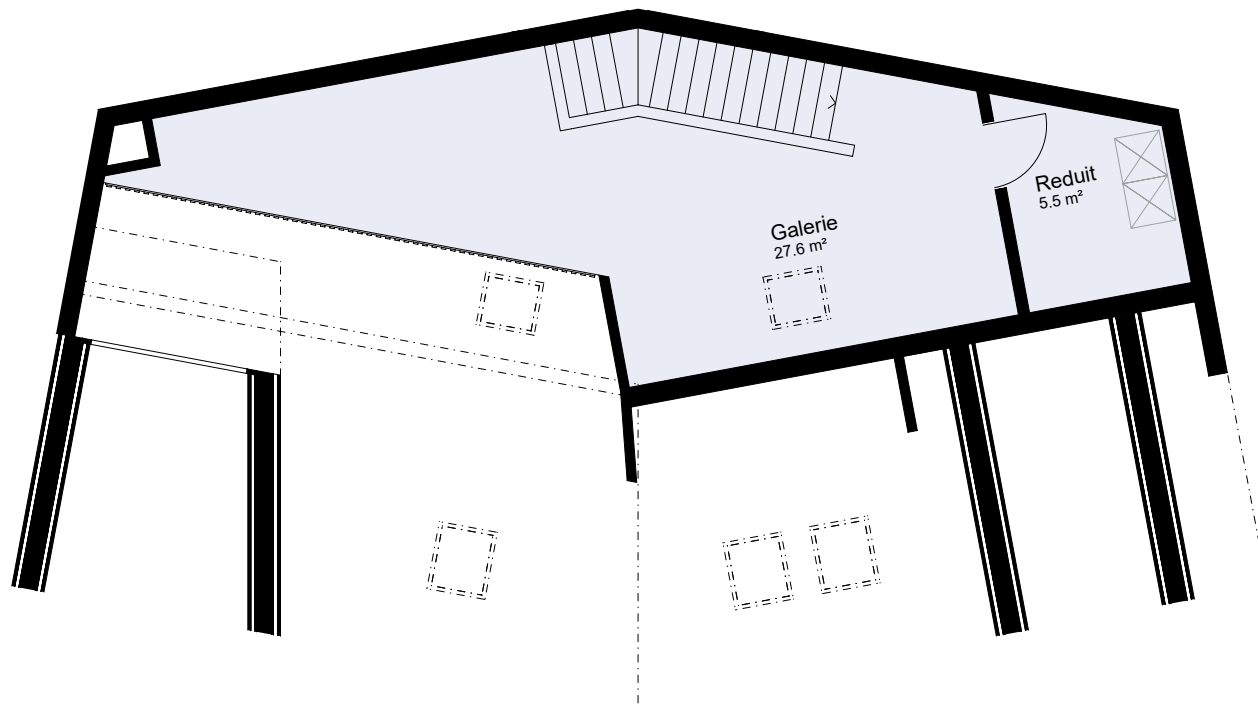
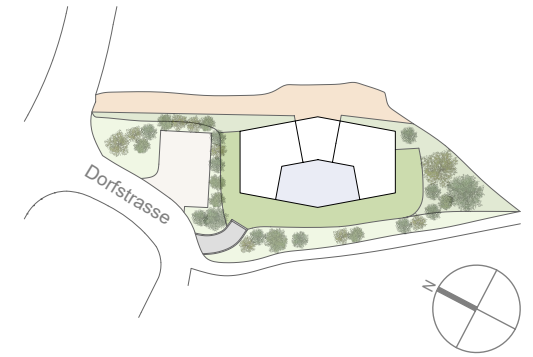
Wohnfläche 121 m² inkl. Loggia



DUPLEX-WOHNUNG 3.3, MITTE

4 ½ Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

Wohnfläche 121 m² inkl. Loggia



BAUBESCHRIEB

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen der Architekten. Weiter enthält er Angaben 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 massgeblich beeinträchtigt werden; dies gilt sowohl für die Pläne wie auch für den Baubeschrieb.

Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen, Fassaden und Umgebung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten.

GEBÄUDEHÜLLE

Foundation, Bodenplatten und Decken in Stahlbeton. Aussenwände der Kellergeschosse in Ortbeton mit aussenliegender Dämmschicht (gem. Energienachweis). Aussenwände Massivbauweise in Backstein oder Beton, Fassadenfläche mit hinterlüfteter, gedämmter Fassadenkonstruktion in Holz, hydrophobiert und gestrichen.

INNENWÄNDE

Innenwände gemauert in Backstein oder in Leichtbaukonstruktion, im Untergeschoss Kalksandsteinwände. Wohnungstrennwände Beton. Oberfläche Wohn- und Aufenthaltsräume: Grundputz mit Abrieb 1 mm zum Streichen. Oberfläche Nassräume: Zementgrundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen bei Armaturenfronten, restliche Flächen mit Abrieb 1 mm zum Streichen.

DECKENAUFBAU

Decken in Stahlbeton mit Deckputz abgeglättet zum Streichen. Schwimmender Unterlagsboden mit Trittschalldämmung in allen Geschossen. Wohn- und Aufenthaltsräume zur Aufnahme von Bodenbelag, im Untergeschoss Hartbeton.

TREPPEN

Treppenläufe als vorfabrizierte Betonelemente, fertig versiegelt. Bodenbelag Treppenhaus Hartbeton, geschliffen und versiegelt, analog Treppen. Treppenhauswände in Beton, Schalungstyp 2, lasiert.

DACH

Schrägdach in Holz mit integrierter Wärmedämmung, Untersicht innen Gipsplatten gestrichen, aussen Ziegeleindeckung, Farbe abgestimmt mit Ortsbildkommission. Begehbare Loggia, Bodenbelag Zementplatten. Spenglerarbeiten Dachrand- und Fassadenabschlüsse, Einfassungen und Verkleidungen in rostfreiem Metall.

FENSTER

Fenster in Holz gestrichen mit 3-fach-Isolierverglasung. U-Wert Glas Fenster ≤ 0.7 W/m²K. Einfeldrige Rahmen mit Festverglasung und Lüftungsfügel. Flügeltüren zu den Aussenräumen im Erdgeschoss und den Loggia.

TEXTIL-SONNENSCHUTZ

Alle Fenster in den Wohngeschossen mit Textilsonnenschutz mit Gitterstoff, elektrisch betrieben.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Hauptverteilung mit Zähler je Wohnung im UG. Elektroverteilung je Wohnung. Beleuchtung für Allgemeinräume wie Korridore, Treppenhäuser, Einstellhalle, Umgebung usw. Gegensprechanlage mit Verbindung von Wohnung nach Haupteingang. Installationen für Deckleuchten, Schalter und Steckdosen in sämtlichen Räumen. Licht und Steckdose in Kellerraum ab Wohnungszähler. Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler in Wohnung. Anschlüsse für elektrische Storen, Küchenapparate, Raumthermostate. Multimediaanschluss (Telefon, TV, Radio, EDV): Elternzimmer je 1 Anschluss; Wohnzimmer je 2 Anschlüsse, restliche Zimmer Leerrohre.

SANITÄRE INSTALLATIONEN

Ausstattungsgemäss Grundrissen Architektenplan und separater Budgetpositionen (CHF 8'000.-). Standartapparate Keramik weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Spiegelschrank über Waschtisch mit Beleuchtung. Waschmaschine und Tumbler sowie Wassererwärmer in Wohnung bzw. Hauswirtschaftsraum.

KÜCHE

Einfrontenküche durch Schreiner / Küchenbauer gemäss Architektenpläne und Budgetposition (CHF 20'000.-) gemäss separater Liste.

Kücheneinrichtung mit Unterbauten sowie Schrank- und Apparatefronten Kunstharz belegt, im Innenbereich Kunstharz beschichtet. Abdeckungen Naturstein. Vorgesehene Armaturen entsprechend Nassräume. Geräte: Glaskeramikkochfeld, Abzugshaube, Heissluftbackofen, Steamer (ohne Wasseranschluss), Geschirrspüler, Külschrank mit Tiefkühlfach.

SCHREINERARBEITEN

Garderobe und Schränke: Kleiderstange, Hutablage und Schrankbereich. Fronten Kunstharz belegt, im Innenbereich Kunstharz beschichtet. Eingangstüren in Holz gestrichen mit integrierter Verglasung. Tribloc-Sicherheitsschliesseinrichtung. Zimmertüren: Zargentüren in Holz, stumpf einschlagend mit dreiseitig umlaufender Dichtung, zum Streichen; Ausführung Schiebetüren in Materialisierung identisch.

SCHLIESSANLAGE

Zentrale Schliessanlage für Haus- und Wohnungseingang, Garage und Keller (4 Schlüssel pro Wohnung).

BODEN- UND WANDBELÄGE

Bodenbeläge Holz:

Wohn- und Schlafräume Naturholzparkett fertig verlegt. Budget für Parkett fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten und Sockel Fr. 110.- / m², netto inkl. MwSt. Bodenbeläge und Wandbeläge in Keramik bei Armaturen, Dusche und Badewanne. Budget für Plattenarbeiten fertig verlegt inkl. Anpass- und Nebenarbeiten Fr. 110.- /m², netto inkl. MwSt.

Bodenbeläge Textil: Brossematteneinlage als Schmutzschleuse bei Hauseingang.

GARAGE

Automatisches Tor mit elektrischem Antrieb, Handsender (2 Stk.), Funkbedienung und Schlüsselschalter.

UMGEBUNG

Umgebungsmauern in Beton oder in Kalksteingitterkörben. Wege in Asphalt oder sickerfähigem Belag mit seitlichen Abschlüssen. Balkone mit Zementplatten. Die genaue Ausformulierung der Umgebung und der Bepflanzung gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt / Architekt.

KONTAKT UND VERMIETUNG



VERMIETUNG:



Oldani Immobilien GmbH
Neustrasse 32
5430 Wettingen

Tel. 056 560 20 81
c.oldani@oldani-immo.ch
www.oldani-immo.ch

ARCHITEKTUR:

Gähler und Partner AG
Sonnenbergstrasse 1
5408 Ennetbaden

ERSTELLER:

Grendel Immobilien AG
Sonnenbergstrasse 1
5408 Ennetbaden
www.grendelimmobilien.ch

