

AARE RESIDENZ







An einer besonderen Lage im Aaretal entsteht eine exklusive Neubau-Villa mit zwei individuellen und hochwertigen Wohneinheiten. Das ideal besonnte Doppel Einfamilienhaus bestehend aus zwei qualitativ hochwertig ausgestattete Duplex-Wohnungen.



Die Aare Residenz entsteht an bester Hanglage hoch über dem Aaretal. Das ideal besonnte Doppel­einfamilienhaus besteht aus 2 attraktiven Luxus­Wohnungen mit wunderbarem Blick auf den Schloss Wildegg. Dabei bietet die Liegenschaft die ganze Vielfalt des Wohnens. Das Leben in der Aare Residenz bietet eben in jeder Form die schönsten Blüten und ist buchstäblich ein Platz zum Wurzeln schlagen.



Alle Einheiten sind äusserst grosszügig geschnitten und zeichnen sich durch eine angenehme Besonnung dank äusserst grossflächiger Fensterfronten aus. Die Wohnungen sind als 6.5-Zimmer Duplex-Wohnung angelegt. Der Wohneinheit im OG1-Attika umfasst ca. 220 m² Brutto-, und 195 m² Netto-Wohnfläche. Im EG-1.OG befindet sich eine modern gestaltete lichtdurchflutete 6.5-Zimmer Duplex-Wohnung mit einer Brutto 200 und Netto 180 Wohnfläche.



Objektbesonderheiten:

2 moderne
Eigentumswohnungen

Grossflächige Fensterfronten
mit maximalem View-Effekt

Äusserst helles und
zeitgemässes Wohnkonzept

Home-Lift

Nachhaltige und designierte
Architektur

Gartensitzplätze, Loggia

Hochwertige Materialisierung

Photovoltaik



Küche Attika

Ihre Traumküche ist vielleicht nur einen Mausklick entfernt! Bei uns finden Sie aussergewöhnliche Kreationen und individuelle Küchen mit einzigartigem Charakter.

Storyline:Sie betreten den Home-Lift in der Tiefgarage und wählen das Attikageschoss, wo sich der geräumigen Wohnen/Essen, die Küche mit Insel, Toilette, DU/WC, Office, Schlafen/Media befindet.



Wohnen Essen OG1
Wohnung "1"
Die untere Duplex Wohnung.

Storyline:Sie betreten den Home-Lift in der Tiefgarage und wählen das 1. Obergeschoss, wo sich der geräumige Wohnen/Essen Bereich, die Küche mit Insel, eine Toilette, ein Reduit und durch eine grosse Hebeschiebetür hinausgehend der angeschlossene Sitzplatz befindet. Sie werden Ihr Essen entweder in dem luxuriös gestatteten lichtdurchfluteten Wohnen/Essen, oder draussen am Sitzplatz geniessen können....



Schlafen OG1
Wohnung "2"
Die obere
Duplex-Wohnung



Bad OG1
Wohnung "2"
Die obere
Duplex-Wohnung



Holderbank ist ein Dorf mit rund 1150 Einwohnern am nördlichen Rand des Bezirks Lenzburg. Die Gemeinde Holderbank hat dem weltweit tätigen Holderbank Konzern vor bald einem Jahrhundert den Namen geliehen. Die Gemeinde ist kontinuierlich gewachsen und verfügt über mehrere schöne Wohnlagen. Wohnen und Erholung liegen bei uns sehr nahe beieinander. Unten an der ruhig dahinfließenden Aare leben die Wasservögel, vom Ufer und von Booten aus wird gefischt und Spaziergänger auf dem Aare Damm geniessen die schöne Flusslandschaft.



Grundstück

Die wunderschöne
Wiese hinter dem
Grundstück.

AARE RESIDENZ

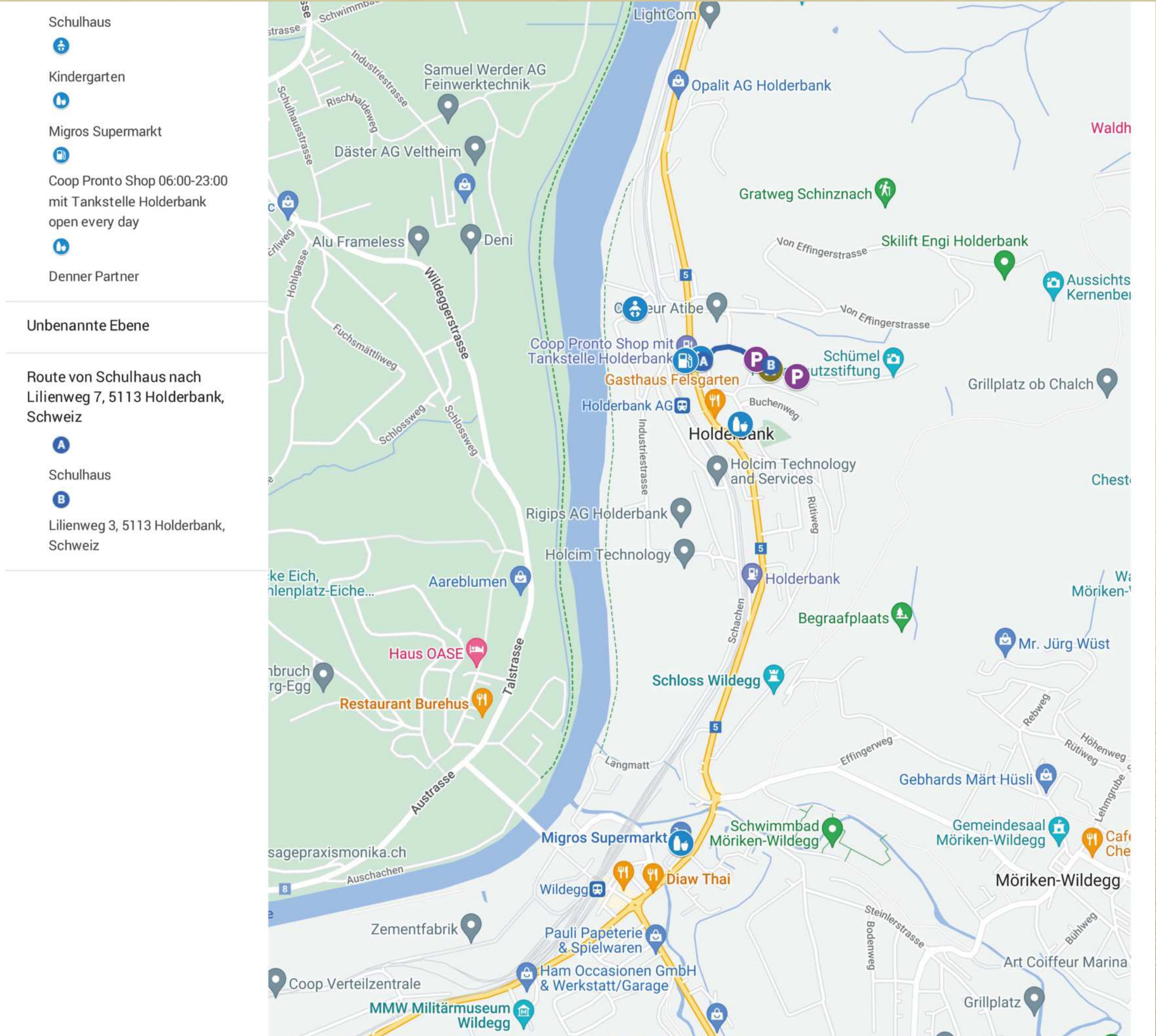
Schnell an jedem Ziel- Und wieder zu Hause Die Aare Residenz ist nicht nur schön, sondern auch praktisch gelegen. Die Residenz liegt an zentraler Lage zwischen Zürich und Aarau. Die Verkehrsanbindung für den individuellen sowie öffentlichen Verkehr ist optimal. Der Fussweg zum Bahnhof beträgt 6-7 minuten, Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ausflugsziele wie die historische Stadt Lenzburg oder das Schloss Wildegg erreichen Sie in kurzer Zeit. Die Schule liegt 300 meter vom Gebäude.

LAGE

DISTANZEN	KM	Auto	Bahn
Autobahn	5 Km	5 Min	
Aarau	11 Km	12 Min	11 Min
Zürich	39 Km	29 Min	39 Min
Flughafen ZH	43 Km	39 Min	55 Min
Basel	61 Km	56 Min	58 Min
Bern	91 Km	55 Min	73 Min

AARE RESIDENZ

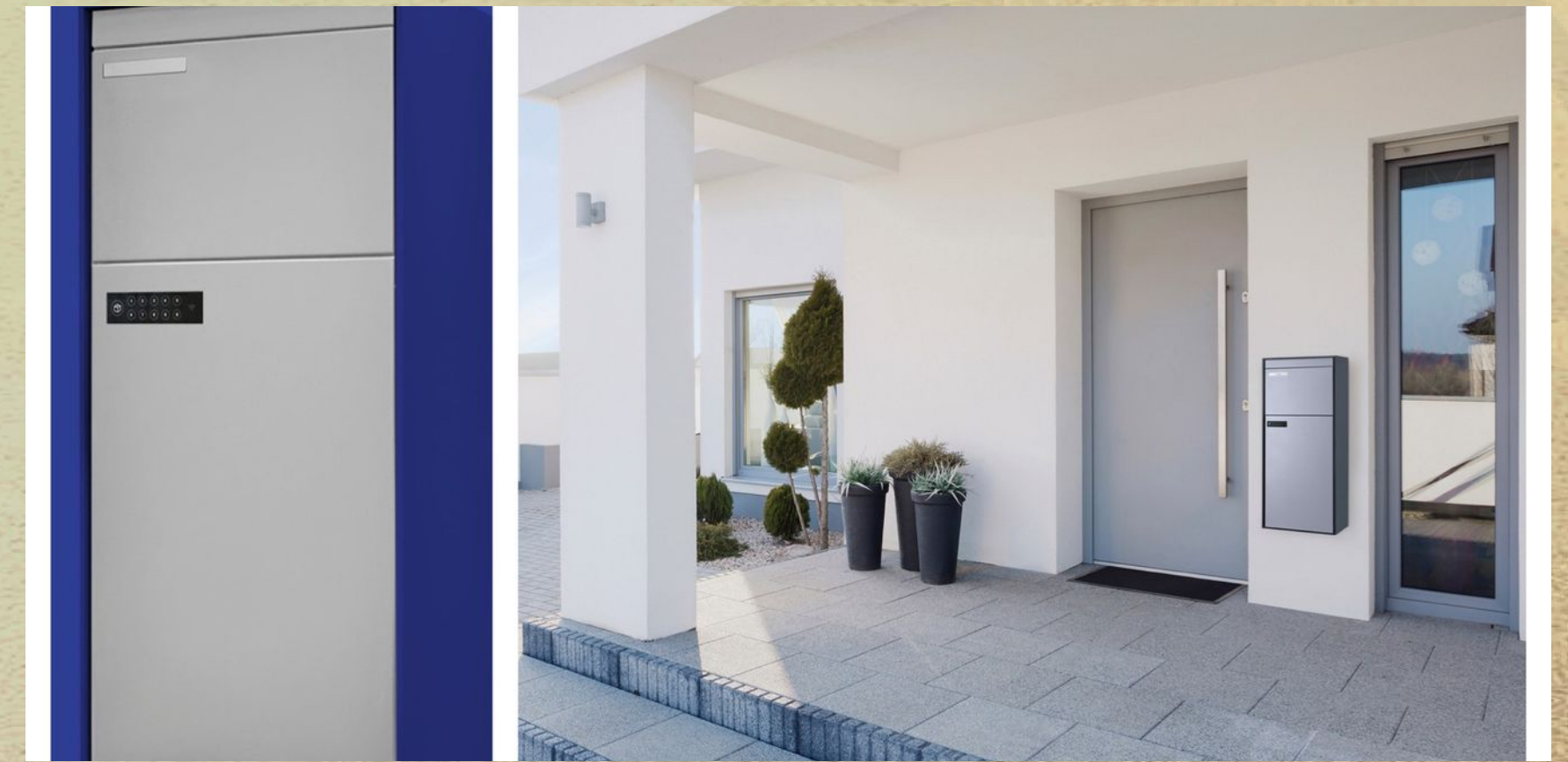
LAGE



AARE RESIDENZ



Sie besitzen ein Elektroauto oder spielen mit dem Gedanken, auf Elektromobilität umzusteigen? Als Stockwerkeigentümer bekommen Sie passende Mobilitätslösungen zur Hand.



Mit der neuen Paketbox Casa wird das Versenden und Empfangen von Paket-sendungen rund um die Uhr jetzt auch fürs Ein- Zwei oder Drei familienhaus zur praktischen Option.

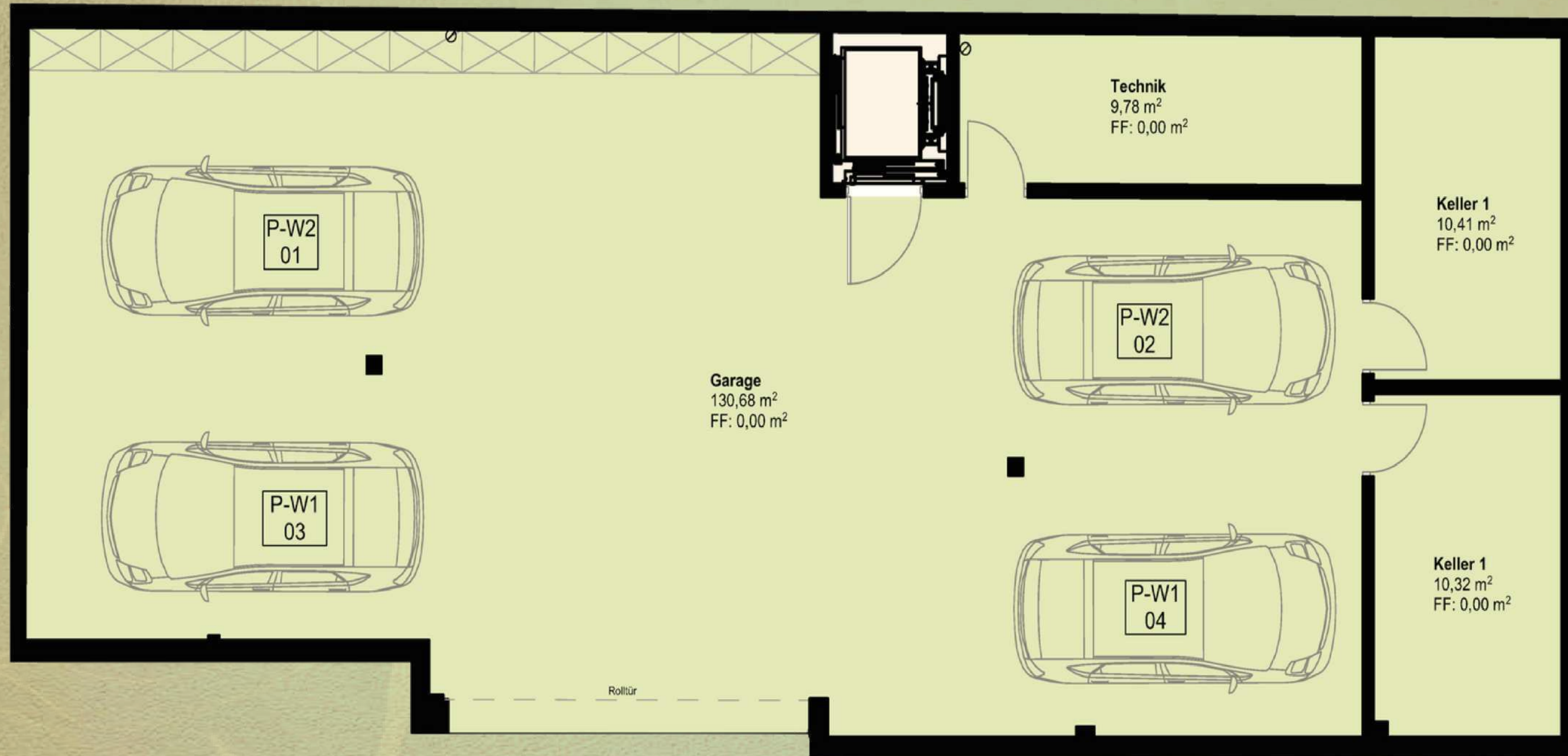
AARE RESIDENZ



Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen sind etablierte, bewährte und zukunftsweisende Technologien zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie.



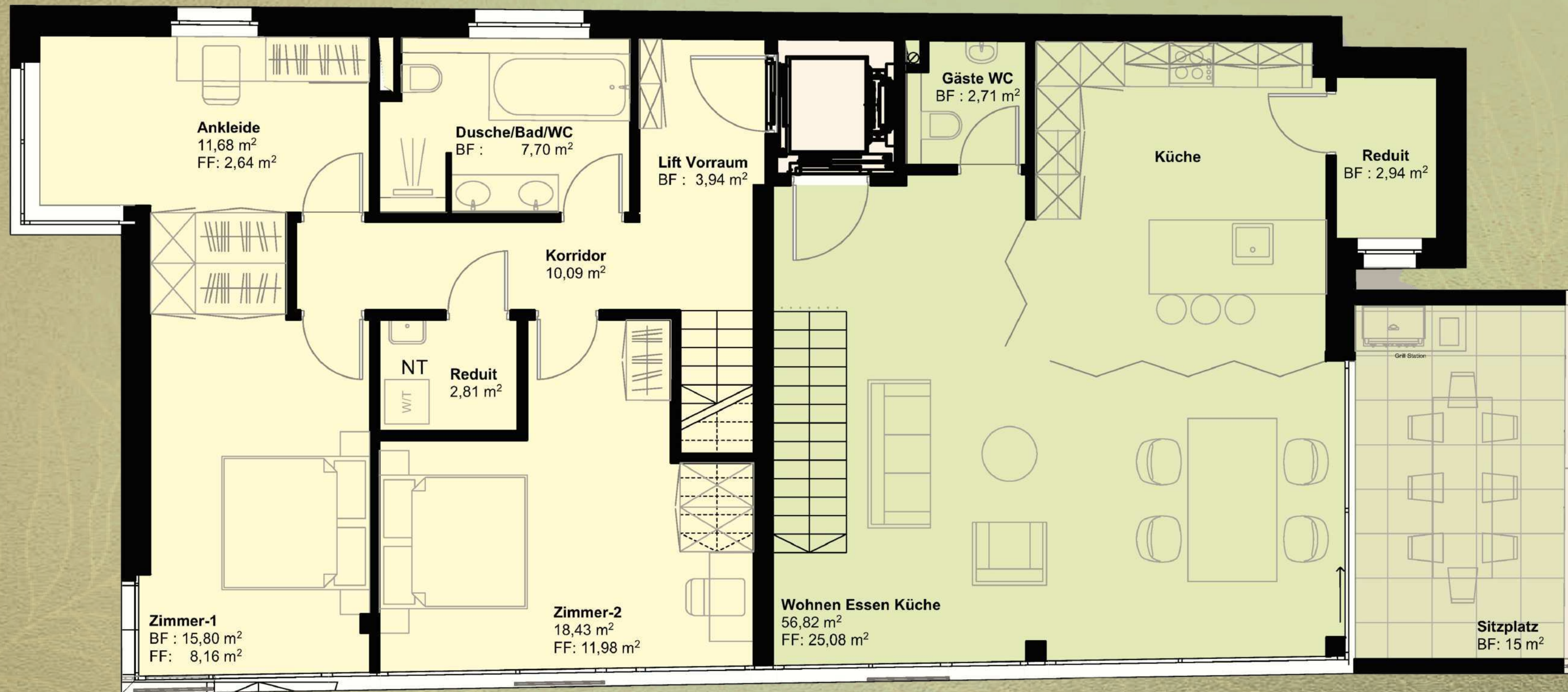
Ein Outdoor-Whirlpool bietet Ihnen ganzjährig die Möglichkeit, eine wohltuende Unterwassermassage an der frischen Luft zu genießen.



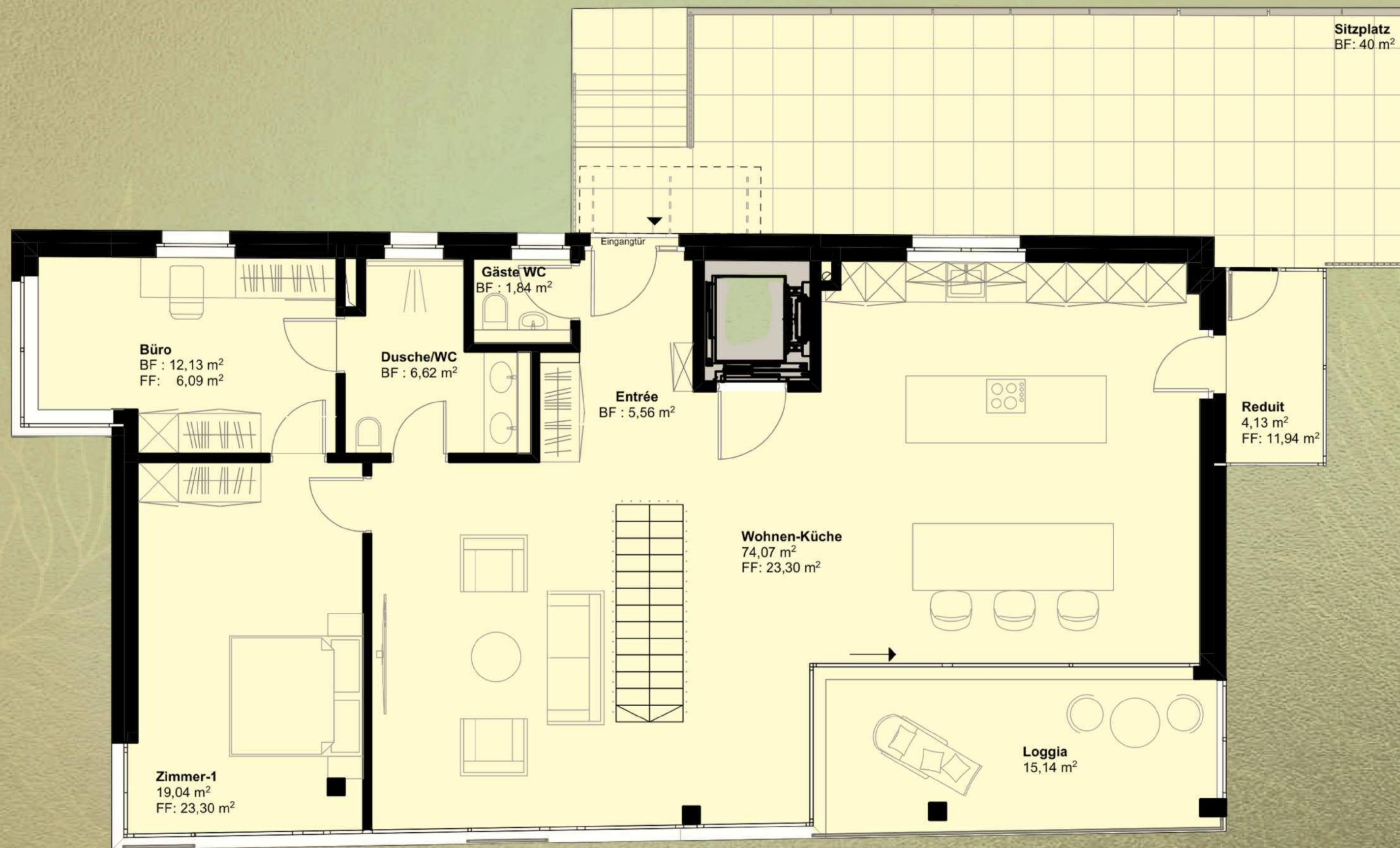
UG



EG



OG1



Attika

KURZBAUBESCHRIEB

Grundlagen

Unser Standard - hochwertige und nachhaltige Bauqualität

Der Kurzbaubeschrieb hält sich, wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie ans Baugesetz und an Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung. Soweit in der Bewilligung keine speziellen Anmerkungen zu den Normen enthalten sind, gelten die Normen, welche mit dem Bewilligungsverfahren Gültigkeit haben. Alle Konstruktionen und Ausführungen entsprechenden Vorschriften und Bewilligungen der Behörden, den Anforderungen der Fachverbände sowie den Berechnungen und Angaben des Ingenieurs. Die hohe Bauqualität garantiert einen minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz. Das Gebäude wird nach Minergie zertifiziert gebaut.

ROHBAU

Baumeisterarbeiten

Fundamentplatten, Wände, Stützen, Treppen und Decken in Stahlbeton. Erdbebensicher. Untergeschosse und Gebäudeteile im Erdreich (Kellerräume und Treppenhäuser/Lift) in Dichtigkeitsklasse 1 ausgebildet. Die Tiefgarage wird in Dichtigkeitsklasse 2 ausgebildet. Betonwände gemäss Angaben Bauingenieur in Treppenhaus, Liftschacht, Wohnungstrennwände und wo aus statischen Gründen erforderlich. Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein, Aussenwände in den Wohngeschossen in Beton einschalig oder Backstein, zur Aufnahme von Aussenwärmedämmung. Sämtliche tragenden und nicht tragenden Innenwände in den Wohngeschossen in Backstein oder Trockenbau resp. Beton.

Bedachungsarbeiten

Flachdachkonstruktion Hauptdach: Voranstrich, Dampfbremse mit dem Untergrund vollflächig verschweisst, Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen, 2-lagige Bitumen-Dichtungsbahn wurzelfest, Trennvlies, Vegetations-, Filter- und Drainageschicht (Ansaat). Nötige Dachwasserabläufe.

Aussen Wärmedämmung

Die Gebäudehülle wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis gedämmt. Fassadenwärmedämmung aus Hartschaumplatten (Isolationsstärke gemäss Wärmedämmnachweis) auf Fassadenmauerwerk geklebt und mit Rillenverputz versehen.

GRUNDAUSBAU

Fenster aus Kunststoff-Aluminium

3-fach Isolierverglasungsfenster, Schalldämmung gemäss Angaben des Bauphysikers inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen. Teilweise fest verglaste Teile. Hebeschiebetüren gemäss Plan. Ein Flügel mit Einhand-Drehkipp-Beschlag pro Raum. Griffe gemäss Standard Lieferant. Metallteile aussen einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt.

Garagentor

Garagentor automatisch. Ausführung nach Schweizer Richtlinien (1 Handsender pro Parkplatz).

Aussentüren in Metall
Isolierte Hauseingangstüren.

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in CNS oder Uginox. Anschluss Dachwassereinlauf an Dachwasserleitungen. Abzugsrohreinfassungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Genügend Notüberläufe bei Flachdächern, Terrassen und Balkonen.

Vertikale Storen

Vertikale Storen/Rollläden mit elektrischem Motorantrieb. Farben gemäss Standard-Farben Unternehmer. Anordnung gemäss Fassadenplänen Bauherr/Architekt.

Sonnenstoren

Fassade/Balkonuntersichten montiert. Bedienung elektrisch. Farben gemäss Standard-Farben Unternehmer (gemäss Farbkonzept Architekt).

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen

Der Grundausbau wird im gehobenen Standard ausgeführt. Wohnungsinstallationen gemäss Projektplanen.

Allgemein: Die Wohnungen werden leitungsmässig verrohrt. Leuchten-Lieferung gemäss Projektplanen des Elektroingenieurs für Umgebung, Sitzplätze, Terrassen, Treppenhaus, Korridore, Tiefgarage, allgemeine Räume UG sowie Keller. Deckeneinbauspot in Küchen und Entrées gemäss Projektplänen. Für die allgemein zugänglichen Räume werden die Leuchten geliefert und installiert. Multimediadosen sternförmig erschlossen ab Medienkasten, pro Zimmer einen Anschluss. Alle voll ausgebaut,

KURZBAUBESCHRIEB

das heisst Anschluss TV und Radio, Telefon und Anschluss für Cable-Modem oder Dat-Receiver, ohne Endgerate (Endgerate des Providers, Switch und Patchkabel sind Sache des Eigentümers). Vor jeder Wohnungstüre wird ein Sonnerietaster montiert. Sprechanlage mit einer Aussensprechstelle beim Hauseingang (inkl. Anschluss elektrischer Türöffner) sowie je eine Innensprechstelle bei den Entrées der Wohnungen.

Heizungsanlage

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Wärmepumpe. Jeder Heizverteiler in den Wohnungen erhält nach dem Energiegesetz einen Wärmezähler. Die Bodenisolationen für alle Geschosse werden nach dem Energiegesetz geliefert und verlegt. Wohn- und Nassraume sind via Thermostat regelbar.

Messung:

Messgeräte mit elektrischem Zählwerk, zentrale Messung pro Wohnung (oder Funkablesung) ausserhalb der Wohnung. Das Untergeschoss befindet sich ausserhalb des Wärmedämmperimeters.

Lüftungsanlage

Im Untergeschoss Keller-A.....

INNENAUSBAU

Sanitäre Anlagen

Lieferung und Montage der Apparate in Bader, Duschen und WCs, inklusive zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Die genauen Apparate werden durch den Käufer bemustert.

Budget Apparate brutto inkl. MwSt.

Wohnung "1" CHF 28'000.00

Wohnung "2" CHF 28'000.00

Lieferung und Montage eines Waschturms pro Wohnung.

Kücheneinrichtung

Küche inkl. Möbel, Abdeckung, Stehbord oder Rückwand, Geraten, Unterbauleuchten und Montage.

Budget Küche brutto inkl. MwSt.

Wohnung "1" CHF 45'000.00

Wohnung "2" CHF 50'000.00

Aufzug

Personenaufzug rollstuhlgängig für Wohnhäuser mit Druckknopfsteuerung oder Schlüsselschalter. Innenausstattung nach separater Bemusterung von Verkäufer.

Gipserarbeiten

Wände:

In den Nassräumen Grundputz zur Aufnahme von Platten, Restflächen ausserhalb Spritzwasserbereich Abrieb 1 mm. Wohnräume ebenfalls mit Abrieb 1 mm

Decken: In Korridoren, Nassräumen und Wohnräumen in Weissputz.

Schreinerarbeiten

Wohnungsabschlusstüren,

Stahlzargen zum Streichen, raumhoch, mit Schwelleneisen, umlaufenden Gummidichtungen. Volltürblatt stumpf einschlagend min. 55 mm, kunstharzbelegt (Isolationsstarken und dB-Werte gemäss Vorgabe Bauphysiker). Beschlage: Schloss mit Kaba-Ausschnitt, Sicherheitsrosette, Drücker, Schild, Spion, 3-Punkt-Verschluss (z.B. Treplane 3 R).

Zimmertüren

Stahlzargen für stumpf einschlagendes Türblatt zum Streichen raumhoch. Türblätter in Röhrenspan-konstruktion beidseitig glatt zum Streichen oder fertig beschichtet weiss. Beschlage: Einsteckschloss mit Zifferschlüssel, Drücker, Schild.

Wandschranke/Ankleiden:

Wandschränke/Ankleiden kunstharzbeschichtet weiss, 1 Anlage pro Wohnung. Wandschränke/Ankleiden mit Kleiderstange und verstellbaren Tablaren. Türen mit verdeckten Bändern.

Budget Wandschränke/Ankleiden br. inkl. MwSt.

Wohnung "1" CHF 18'000.00

Wohnung "2" CHF 18'000.00

Bodenbelage Allgemeinraume
Im Treppenhaus Kunststein. Korridore Kunststein, teils mit keramischen Platten belegt. Keller und Trocknen mit keramischen Platten belegt. Neben- raume Hartbeton, teils gestrichen.

KURZBAUBESCHRIEB

Budget Wand-/Bodenbeläge in den Wohnungen

Bodenbeläge:

Liefern und Verlegen von Bodenbelägen nach Bemusterung des Käufers für alle Zimmer, Wohnen/Essen, Küche, Nassräume, Gang und Nebenräume in den Wohnungen.

Wandbeläge

Liefern und Verlegen von Wandplatten in den Nassräumen nach Bemusterung des Käufers. Platten im Bereich Apparatewände, Dusche und Spritzwasserbereich Lavabo und Badewanne.

Keramische Platten:

Budgetbetrag inkl. MwSt. pro m2 von brutto CHF 150.- fertig verlegt inkl. MwSt.

Parkett

Budgetbetrag inkl. MwSt. pro m2 von brutto CHF 160.- fertig verlegt inkl. MwSt.

Die Beläge für Sitzplätze, Balkone und Terrassen werden als Einheit durch die Bauherrschaft mit dem Architekten bemustert.

Innere Malerarbeiten

Jeder Farbanstrich bis zur vollständigen Deckung. Kunsthharzanstriche auf grundierte Holz- und Metallteile wie:

- Stahlzargen
- Schwelleneisen
- Zimmertüren
- Dispersionsanstrich weiss auf
- alle Wände und Decken mit Weissputz

- Trocknungsraum, Korridore mit Abrieb
- Tiefgaragendecke und -wände, Stützen evtl. in bunt bemalt,
- Böden mit Spezialfarbe grau
- Heizung, Lüftung, Technikraum

Reinigung

Komplette Wohnungsreinigung inklusive Fenster, Lammellenstoren und Balkone.

AUSSENARBEITEN

Umgebung
Umgebung gemäss Umgebungsplan.

VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber Planen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflage etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Bewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung.

Spezifikation Budgetpreise

Lieferanten und Unternehmer werden durch den Werkersteller bestimmt. Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt., fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Unterbauleuchten.

Der Budgetpreis für die keramischen Bodenbelage undWandplatten sowie für Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m2 fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten, inklusive Holz-Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inkl. MwSt. Bei Boden- und Wandbelägen werden keine Rückvergütungen ausbezahlt, wenn die Budgetbeträge nicht aufgebraucht werden.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in der Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Bei Mehrkosten kann der Werkersteller 50% des Betrags als Akonto vor Arbeitsbeginn verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Honorar von 15% exkl. MwSt. erhoben

Innenausbau Eigenleistung

Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbau Änderungen sowie Käuferausbauten (inkl. Fremdvergaben durch Käufer) können nur nach Freigabe des Werkerstellers erfolgen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung gem. detailliertem Baubeschrieb rückvergütet.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Planen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb. Aus- führungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. (Änderungen und Abweichungen gegenüber den publizierten Angaben sowie dem Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.)

AARE RESIDENZ

Zur Realisierung Ihres individuellen Innenausbaus stehen Ihnen grosszügige Ausbaubudgets zur Verfügung: ein Garant dafür, dass Ihr neues Zuhause Ihre ganz persönliche und exklusive Sprache sprechen wird. So bestimmen Sie Material und Gestaltung von Küche und Bad sowie Boden- und Wandbelägen. Auf Wunsch prüfen wir gerne auch allfällige Anpassungen am Grundriss Ihrer Wohnung. SIE KREIEREN IHRE INDIVIDUELLE TRAUMWOHNUNG NACH IHREN WÜNSCHEN.



AARE RESIDENZ VIDEO

https://youtu.be/4rZu7l3I7ao?si=SwW_M-XJAZsUDj0n

AARE RESIDENZ

WOHNUNG "1"

6.5 ZIMMER DUPLEX WOHNUNG EG & 1. OG RECHTS

CA. 180 m² NETTO WOHNFLÄCHE

15 m² SITZPLATZ 1.OG UND 33 m² + 15 m² SITZPLATZ EG

VERKAUFSPREIS: 1'469'000.-

2 PP IN EINSTELLHALLE
PREIS AUF ANFRAG

WOHNUNG "2"

6.5 ZIMMER DUPLEX WOHNUNG 1. OG LINKS & ATTIKA

CA. 195 m² NETTO WOHNFLÄCHE

40 m² SITZPLATZ UND 15 LOGGIA

VERKAUFSPREIS: AUF ANFRAGE

2 PP IN EINSTELLHALLE
PREIS AUF ANFRAGE



AARE RESIDENZ

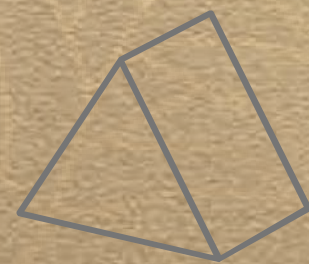
AARE RESIDENZ

ARCHITEKT

HESS ARCHITEKTUR GMBH

BÜRO: BEUGISTRASSE 4

5605 DOTTIKON



VERMARKTUNG BERATUNG

HERITAGE Luxury Realty

Bahnhofstrasse 10 (Büro)

8001 Zürich



Ein Unternehmung
von WINDOWSSWISS

PROJEKTENTWICKLUNG

WINDOWSSWISS AG

Ruessenstrasse 6

6340 Baar



DISCLAIMER Aus den in diesem Dokument enthaltenen Bildern, Plänen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Verkaufspläne 1:100 massgebend. Alle Quadratmeterzahlen bei den Grundrissen sind ungefähre Angaben ohne Gewähr. Ausführungsbedingte Änderungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Visualisierungen und Bilder sind unverbindlich und zeigen lediglich Interpretationen des Illustrators.