

2.5-, 4.5- UND 5.5-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNGEN





# ZUHAUSE AN ATTRAKTIVER LAGE IN DER NÄHE VON AARAU

In der Gemeinde Erlinsbach entsteht an ruhiger Lage unweit vom Waldrand eine zweiteilige moderne Überbauung mit 2.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Terrassenwohnungen, die eine herrliche Aussicht bieten. Die zwei zueinander versetzten Gebäude fügen sich harmonisch in die Hanglage des Grundstücks am Gartenweg ein.

Seitenwände aus Beton prägen die äussere Gestaltung der Bauten und fassen den Zugang zwischen den beiden Gebäuden ein. Grosszügige Fensterflächen ermöglichen auf jeder Ebene eine uneingeschränkte Weitsicht in die Talschaft Erlinsbach und die umliegenden Hügelzüge des Jura mit dem Geissfluhgrat am Horizont. Die Begrünung der Terrassen und die grossen runden Pflanztröge bieten auch im Aussenbereich eine hohe Privatsphäre.

Die Erschliessung der sieben Wohnungsebenen erfolgt von der Tiefgarage mit dem Lift oder über das Treppenhaus zwischen den Gebäuden.

Die Wohnungen sind grosszügig geplant und so strukturiert, dass der Tag- und der Nachtbereich klar getrennt sind. Der Innenausbau und die verwendeten Materialien sind von hochwertiger Qualität. Die Kücheneinrichtung besticht durch erstklassige

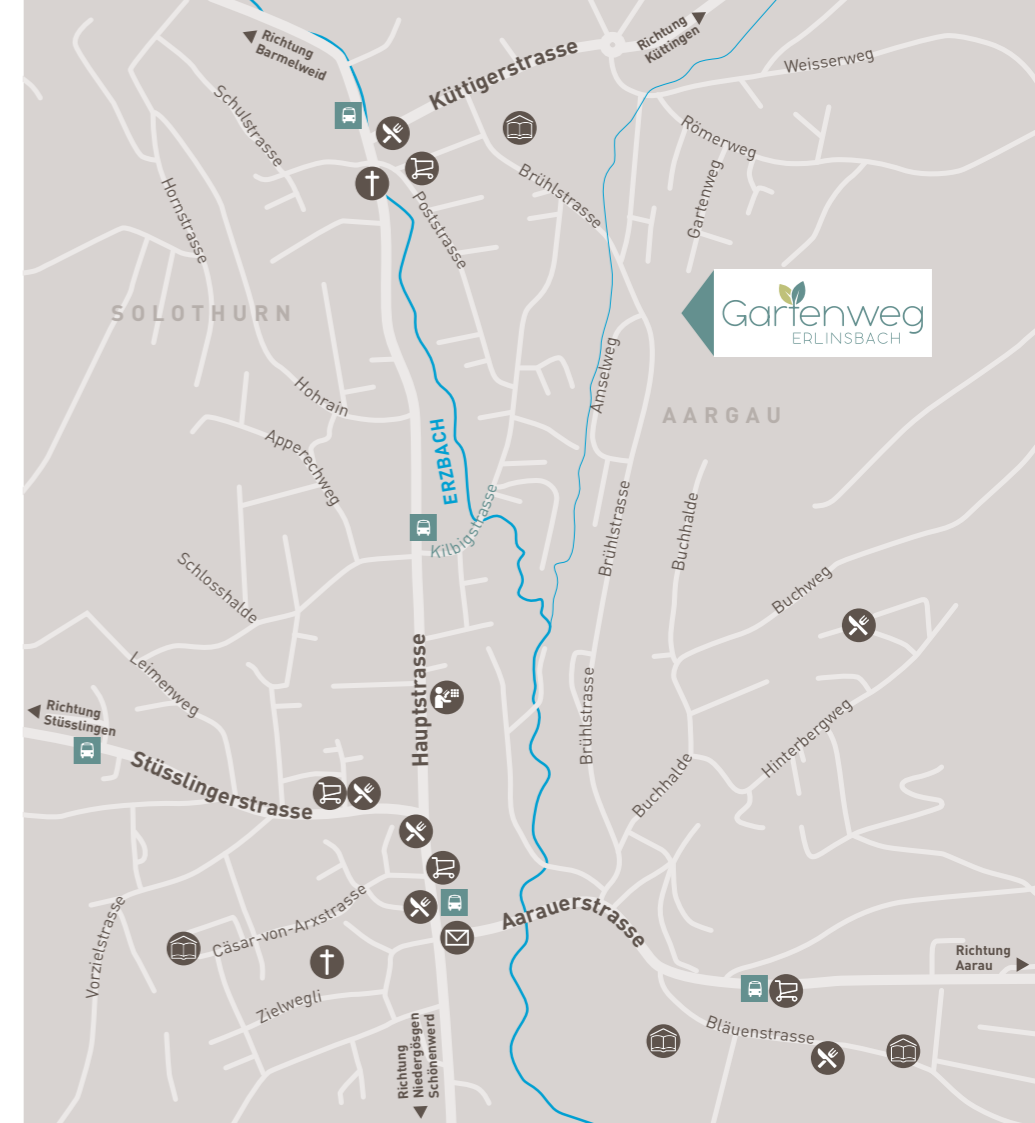
Fronten, pflegeleichte Naturstein-Arbeitsflächen und ein Induktionskochfeld mit integriertem Dampfzug. Zum weiteren Küchenequipment gehören: Heissluft-Backofen, Kombisteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfach. Die mit grossen keramischen Platten verlegten Bäder und Nasszellen sind mit komfortablen Sanitärapparaten ausgestattet. Das edle Langriemenparkett verleiht den lichtdurchfluteten Wohnräumen und Schlafzimmern eine elegante Optik.

Hinter dem hohen Wohnkomfort und dem angenehmen Raumklima steckt modernste Haustechnik im Minergie-Standard: Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine eigene Erdsonden-Wärmepumpe pro Einheit und die Wärmeverteilung über Bodenheizung, die Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach speist Strom ins Netz. Für gute Luft sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung. Eine Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, elektrisch bedienbare Fensterstoren und Knickarmmarkisen auf der Terrasse sowie eine ausgebaute Multimediasteckdose in jedem Zimmer erleichtern den Alltag in den Wohnungen. Auch für die E-Mobilität ist in der Tiefgarage bereits alles vorbereitet.

Nehmen Sie bitte Platz in Ihrem neuen Zuhause.



# GEMEINDE ERLINSBACH



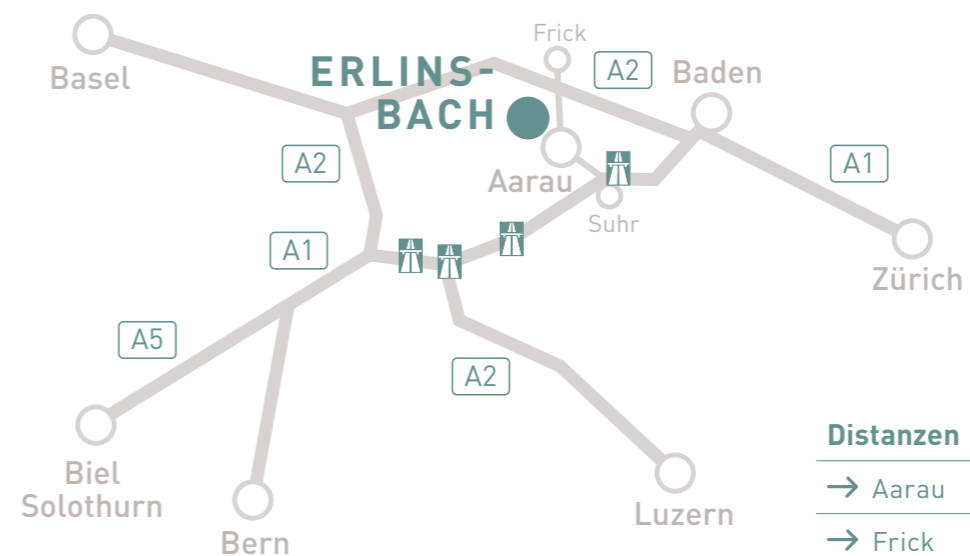
Erlinsbach hat seinen 4'530 Einwohnern (2022) einiges zu bieten: die Nähe zur Kantonshauptstadt Aarau mit ihrem umfassenden und breiten Angebot an Kultur- und Freizeitaktivitäten, ein ausgebautes Angebot des öffentlichen Verkehrs, dazu ein optimales Schul- und Bildungsangebot in der Gemeinde und der Region. Daneben viel Natur, eine schöne Landschaft und entsprechend viele Möglichkeiten, sich zu verweilen und aktiv zu geniessen.

Durch ihre beispielhafte Zusammenarbeit über die Kantonsgrenzen hinweg haben die Erlinsbacher ihre Lage an der Nahtstelle zweier Kantone für das gemeinsame Wohl und die infrastrukturelle Autonomie des Erzbachtals ausgenutzt. Das wird von der konstant wachsenden Bevölkerung sehr geschätzt.

Im Dorf werden Bildungsmöglichkeiten vom Kindergarten über die Primarschule bis zur Oberstufe angeboten. Die Stadt Aarau verfügt über ein breit

gefächertes Schulangebot für alle Stufen bis zur Universitätsreife sowie landesweit ausgezeichnete Berufsbildungszentren für die duale Ausbildung. Aarau liegt sehr zentral und verschiedene Hochschulen sind innert kürzester Zeit zu erreichen. Mit der Buslinie 2 der BBA ist Erlinsbach im Halbstundentakt mit Aarau verbunden. Der Nachtbus N21 bringt Ausgehfreudige in der Freitag- und der Samstagnacht sicher nach Erlinsbach zurück.

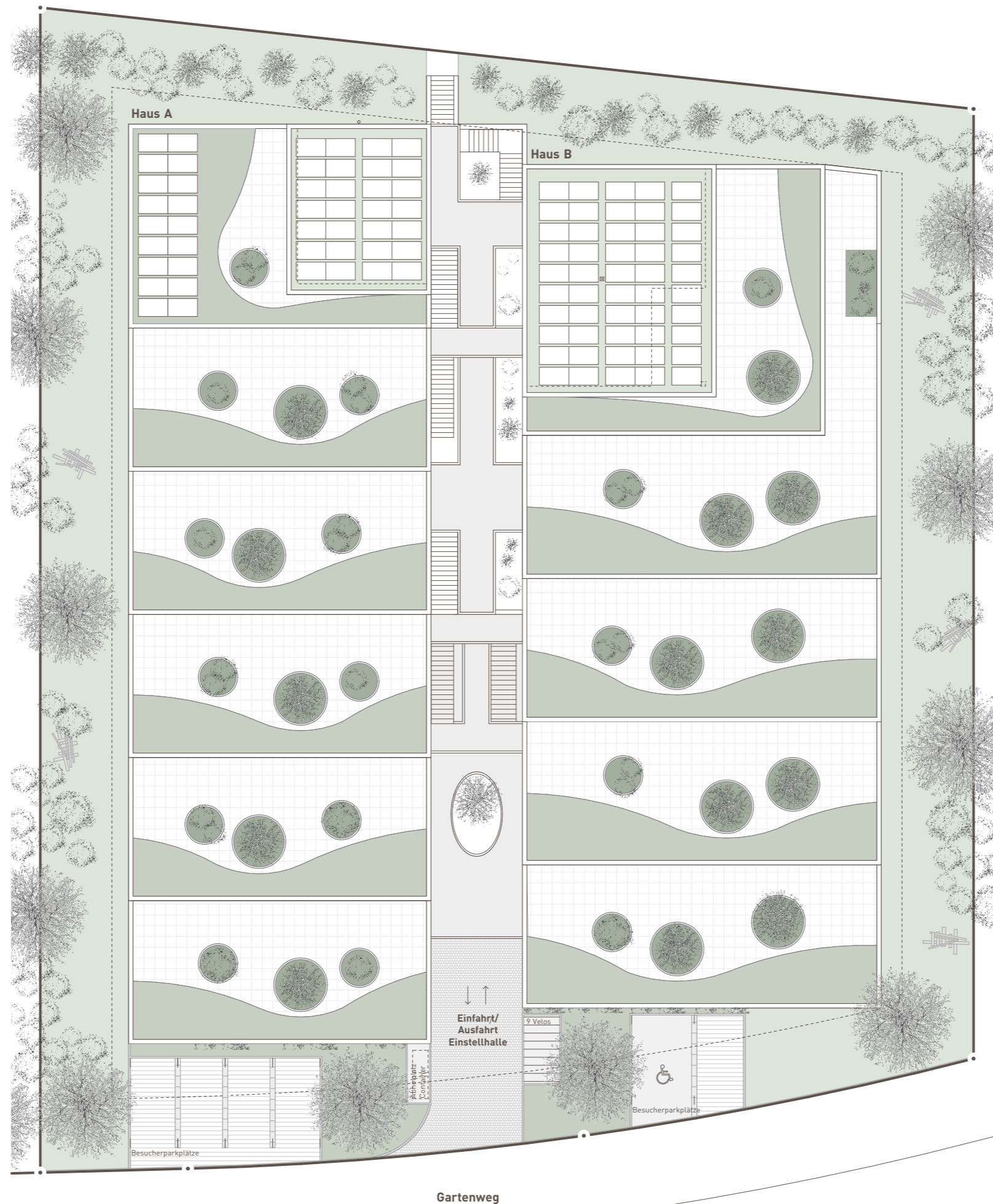
Wer sich in seiner Freizeit sportlich, kulturell oder lokalpolitisch betätigen möchte, findet in einem der gegen 80 Vereine bestimmt etwas Passendes. Auch der Golf Club Heidental befindet sich ganz in der Nähe. Nicht unerwähnt bleiben soll der attraktive Steuerfuss von aktuell 89% (2023). Kein Wunder, fühlen sich viele jüngere Berufstätige und Familien vom ländlichen Erlinsbach angezogen – als willkommener Ausgleich zu ihrem hektischen Berufsalltag in der Stadt.

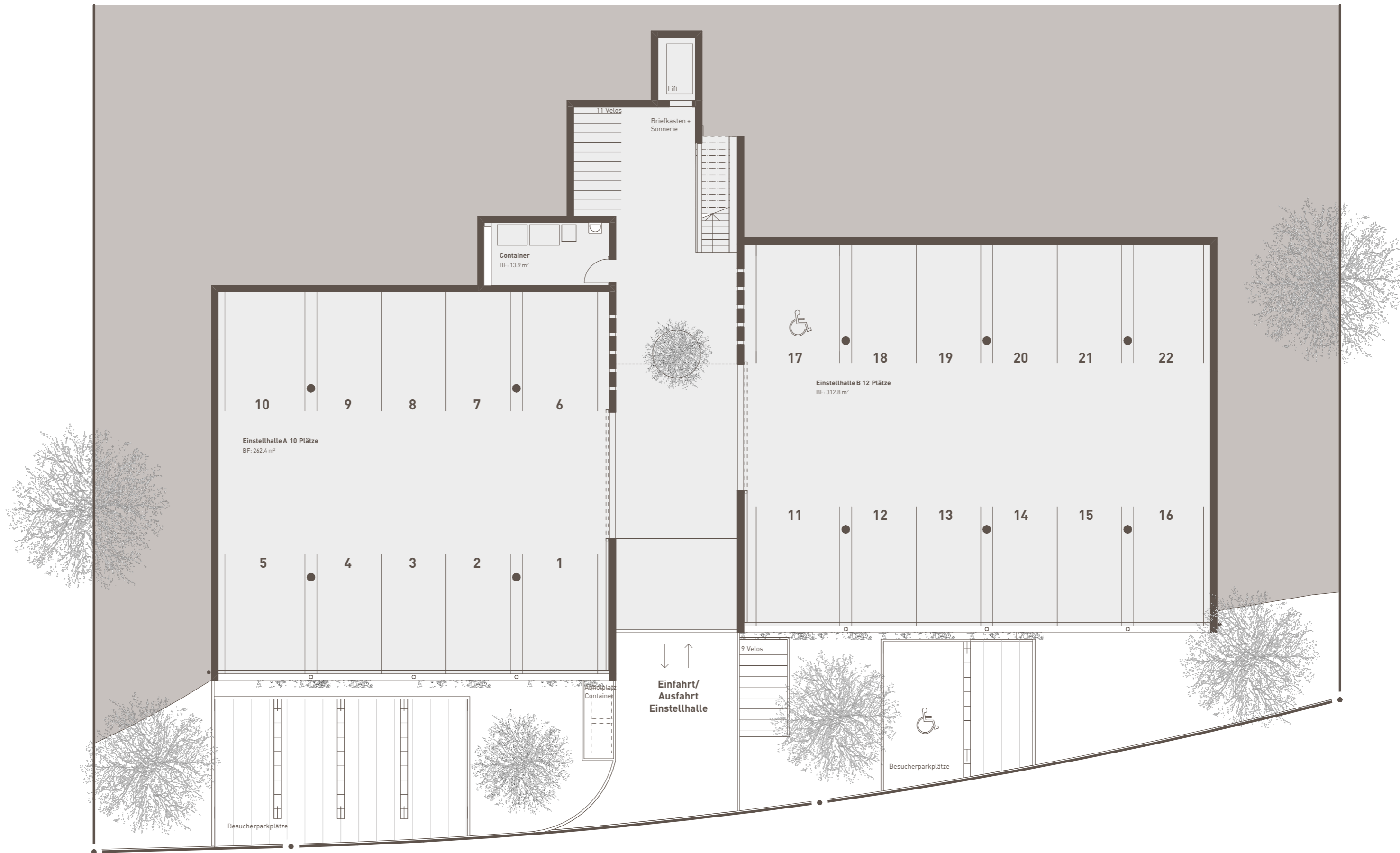


Distanzen	↔		
	↔	🚗	🚆
→ Aarau	6,4 km	9 Min.	14 Min.
→ Frick	16,9 km	22 Min.	44 Min.
→ Baden	31,4 km	33 Min.	48 Min.
→ Solothurn	50,9 km	51 Min.	52 Min.
→ Basel	46,8 km	56 Min.	64 Min.
→ Flughafen ZH	56,4 km	57 Min.	67 Min.
→ Luzern	56,3 km	58 Min.	75 Min.
→ Zürich	53,7 km	62 Min.	48 Min.









Gartenweg



MASSTAB 1:150







## HAUS A

### WOHNUNG A1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	131.6 m <sup>2</sup>
Loggia / Terrasse	22.7 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	41.0 m <sup>2</sup>

## HAUS B

### WOHNUNG B1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	131.8 m <sup>2</sup>
Loggia / Terrasse	49.0 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	29.5 m <sup>2</sup>



MASSTAB 1:150



## HAUS A

### WOHNUNG A2

Zimmer	4.5
Wohnfläche	131.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	115.0 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	22.0 m <sup>2</sup>

## HAUS B

### WOHNUNG B2

Zimmer	5.5
Wohnfläche	154.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	139.3 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	31.1 m <sup>2</sup>



MASSTAB 1:150



## HAUS A

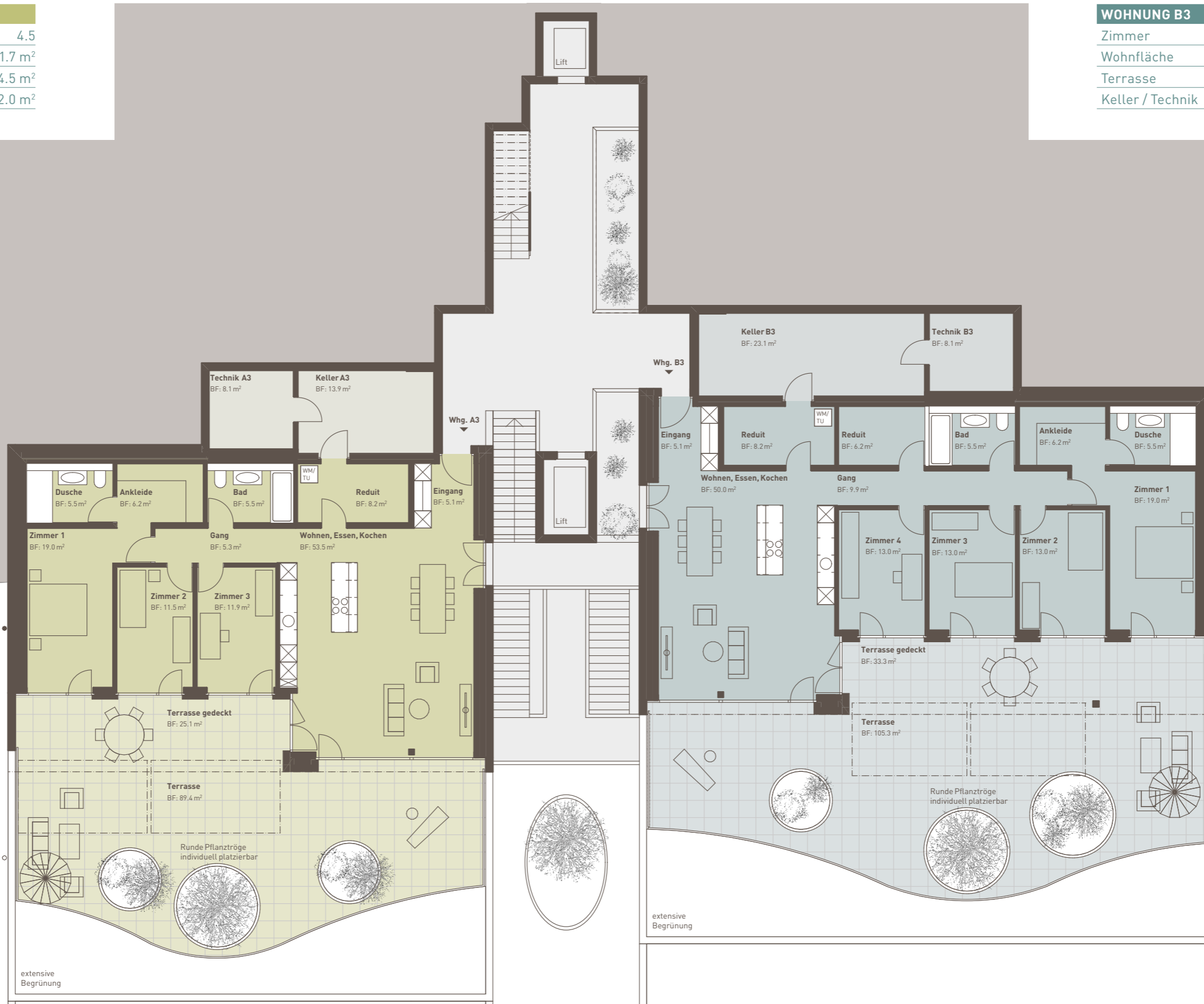
### WOHNUNG A3

Zimmer	4.5
Wohnfläche	131.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	114.5 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	22.0 m <sup>2</sup>

## HAUS B

### WOHNUNG B3

Zimmer	5.5
Wohnfläche	154.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	138.6 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	31.2 m <sup>2</sup>



MASSTAB 1:150



## HAUS A

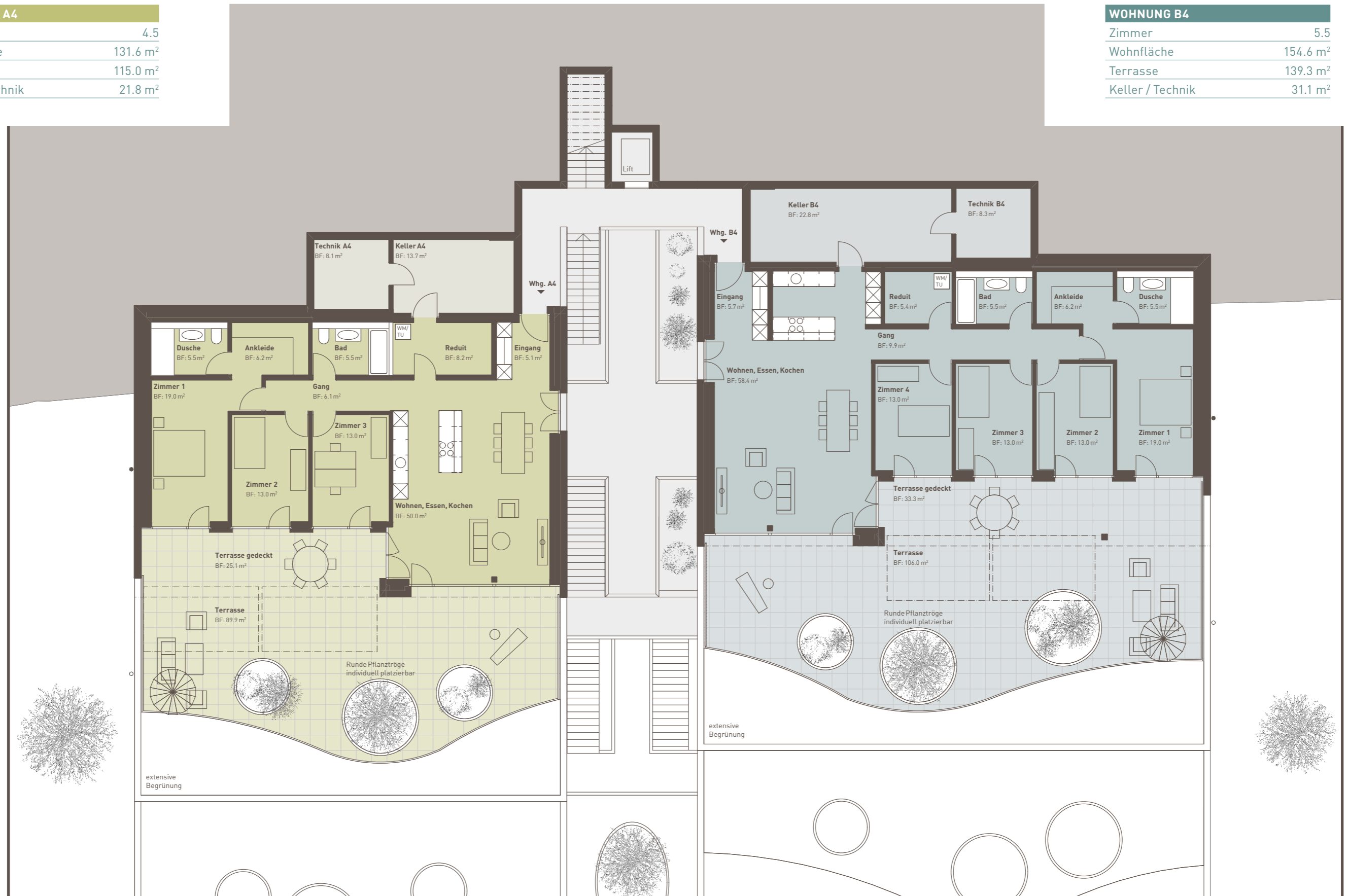
### WOHNUNG A4

Zimmer	4.5
Wohnfläche	131.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	115.0 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	21.8 m <sup>2</sup>

## HAUS B

### WOHNUNG B4

Zimmer	5.5
Wohnfläche	154.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	139.3 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	31.1 m <sup>2</sup>



MASSTAB 1:150



## HAUS A

### WOHNUNG A5

Zimmer	4.5
Wohnfläche	132.8 m <sup>2</sup>
Terrasse	114.5 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	30.2 m <sup>2</sup>

## HAUS B

### WOHNUNG B5

Zimmer	5.5
Wohnfläche	157.4 m <sup>2</sup>
Terrasse	177.0 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	29.2 m <sup>2</sup>



MASSTAB 1:150



## HAUS A

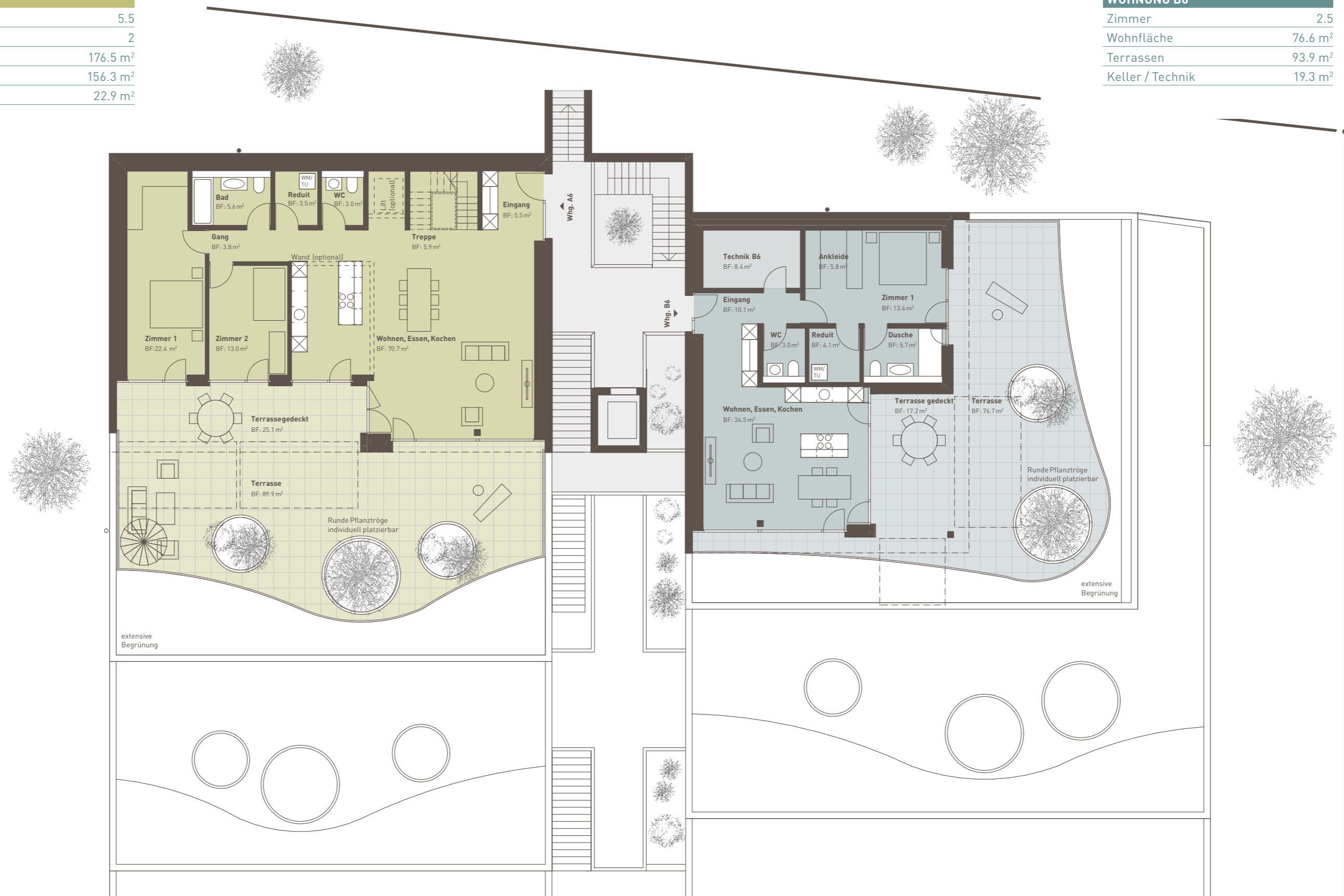
### WOHNUNG A6

Zimmer	5.5
Etagen	2
Wohnfläche	176.5 m <sup>2</sup>
Terrassen	156.3 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	22.9 m <sup>2</sup>

## HAUS B

### WOHNUNG B6

Zimmer	2.5
Wohnfläche	76.6 m <sup>2</sup>
Terrassen	93.9 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	19.3 m <sup>2</sup>



MASSSTAB 1:150



## HAUS A

### WOHNUNG A6

Zimmer	5.5
Etagen	2
Wohnfläche	176.5 m <sup>2</sup>
Terrassen	156.3 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	22.9 m <sup>2</sup>



MASSTAB 1:150







# AUSBAU

## KURZBAUBESCHRIEB

### ALLGEMEIN

Im Kurzbaubeschrieb sind die wesentlichen Raum- und Materialspezifikationen zur Konstruktion des Gebäudes sowie der Fassade definiert.

### ERSCHLIESSUNG

Die Wohnungen sind über zwei zentrale Liftanlagen und via Treppenhaus zwischen den beiden Gebäuden erschlossen. Liftanlage 1 von Ebene 0 bis Ebene 3 und Liftanlage 2 von Ebene 3 bis Ebene 6.

### KONSTRUKTION

Geschossdecken als Ortsbetonflachdecken, mit schwimmenden Unterlagsböden, Trittschall- und Wärmedämmung. Aussenwände in Beton/Backstein. Stützen in Beton. Innenwände Wohnungen in Leichtbau und Backstein. Innenwände Keller in Beton/Kalksandstein.

### FASSADE

Zweischalige Konstruktion, äussere Schale in Sichtbeton, innere Schale in Beton/Backstein.

### DACH

Flachdach mit bituminöser Abdichtung, Wärmedämmung, extensiv begrünt, Pflanztröge intensiv begrünt, PV-Module auf Hauptdach und Haus A, Ebene 6.

### FENSTER

Fenster in Holz/Metall, innen Holz ab Werk gestrichen, aussen Metall lackiert. 3-fach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis.

Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag oder Festverglasung.

### SONNENSCHUTZ

Alle Fenster mit Verbundrafflamellenstoren, Bedienung elektrisch. Terrassen mit Knickarmmarkisen, Bedienung elektrisch.

### ELEKTROANLAGEN

Entrée, Dusche, Bad, Küche, gedeckte Terrasse mit Einbauleuchten. Wohnen, Zimmer, Reduit mit Anschlüssen für Deckenlampen. Jedes Zimmer mit 3-fach-Steckdosen. Anschlüsse für Küchenapparate, WM/TU, Multimediasteckdosen in allen Zimmern vorhanden (Telefon, TV, Radio und EDV). Jede Wohnung mit Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner. Photovoltaikanlage auf Hauptdach und Haus A, Ebene 6.

### HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeerzeugung erfolgt über dezentrale Erdsonden-Wärmepumpen, das heisst, jede Wohnung hat eine eigene Wärmepumpe. Sämtliche beheizten Räume werden mit einer Bodenheizung ausgestattet. Jedes Zimmer ist einzeln via Raumthermostat regulierbar. Im Sommer besteht die Möglichkeit, die Wohnung zu kühlen.

### LÜFTUNGSANLAGE

Jede Wohnung ist mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Einstellhalle wird mit Jet-Ventilatoren entlüftet. Öffnungen in der Einstellhalle ermöglichen zudem eine natürliche Belüftung.

### SANITÄRANLAGEN UND -APPARATE

Bäder gemäss Detailplänen und Apparatliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Die Brauchwarmwassererwärmung erfolgt über die Wärmepumpen. Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine und einem Tumbler (Turmmontage) ausgestattet. Ein Aussenwasserhahn pro Wohnung. Aussenwasserhahn für Umgebung allgemein gemäss Plan.

### KÜCHENEINRICHTUNG

Kücheneinrichtung gemäss den Detailplänen mit Unterbauten sowie Schrank- und Apparatefronten. Oberflächen mit Kunstharz belegt, im Innenbereich

mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein, Rückwand in Glas. Spülbecken in Chromstahl. Induktionskochfeld mit integriertem Dampfzug (Bora-System), Heissluft-Backofen, Kombiteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfach.

### METALLBAUARBEITEN

Staketengeländer, pulverbeschichtet.

### SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren: Massivholzrahmen und Türblatt aus Holz, gestrichen oder belegt.

Innentüren: Röhrenspan, gestrichen oder belegt, mit Stahlzargen raumhoch (ohne Sturz, mit festem Oberteil).

Kellertüren: Türe gestrichen oder belegt, mit Stahlzargen oder Holzrahmen raumhoch (ohne Sturz, mit festem Oberteil).

Wandschränke: Fronten beschichtet oder gestrichen, mit Tablaren und Kleiderstange, je nach Wohnung in Küche integriert.

### BODENBELÄGE

Wohnräume, Küchen, Korridore und Schlafzimmer werden mit hochwertigem Langriemenparkett (ca. 180–200 cm x 16–18 cm) mit Sockel ausgestattet. In Bad, Dusche, Reduit werden Feinsteinzeugplattenbeläge (60 x 60 cm) mit Sockel verlegt. Auf den Terrassen werden Zementplatten (60 x 60 cm) verlegt.

### WANDBELÄGE

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

### DECKENBELÄGE

Die Decken in den Wohnungen erhalten einen Weissputz. In den Wohn- und Schlafzimmern wird eine Vorhangschiene in Weissputz eingelegt. In Keller und Tiefgarage bleiben die Betondecken roh.

### TIEFGARAGE

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über den Gartenweg. Die Wände und Decken sind aus Beton. Der Boden ist mit einem Hartbeton versehen und bleibt roh. Das Garagentor ist aus Metall und elektrisch mittels Schlüsselschalter und Handsender bedienbar. Pro Parkplatz gibt es einen Handsender. Die Grundinstallation für Elektroladestationen ist vorhanden.

### UMGEBUNG

Gemäss Gestaltungsplan liegen die Besucherparkplätze entlang dem Gartenweg, wo auch einzelne Hochstammbäume gesetzt werden. Die Grünflächen neben den Terrassenhäusern werden mit einer Blumenwiese und einzelnen Fruchtbäumen gestaltet. Oberhalb der Terrassenhäuser wird eine Hochhecke angelegt.

Die extensive Begrünung auf den Terrassen wird im vorderen Bereich der Terrasse angeordnet, um die direkte Einsicht zur darunterliegenden Nachbarterrasse zu verhindern. Dadurch wird eine hohe Privatsphäre auf den Terrassen geboten. Für eine intensive Bepflanzung gibt es runde Pflanztröge, die individuell gesetzt und gestaltet werden können.



# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand verrechnet und mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honoraren und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung der Käuferschaft ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

## VERKAUFSPREISE

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

## GÜLTIGKEIT DES BAUBESCHREIBS / ÄNDERUNGEN

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

## VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Bau-, Feuerpolizei und anderer 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-STANDARD

Die Bauten erfüllen den Minergie-Standard, auf eine Zertifizierung wird verzichtet.





# DER WEG ZU IHREM WOHN-EIGENTUM – 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 bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. 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. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



## Kaufvertrag

Die Urkundsperson 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 Koch**

Immobilienvermarkterin  
andrea.koch@markstein.ch  
+41 56 203 50 13

## VERKAUF



### Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden

T 056 203 50 50

baden@markstein.ch | www.markstein.ch

## BAUHERRSCHAFT

### Prolius AG

Hauptstrasse 15a | 5113 Holderbank

## ARCHITEKT

## FREI ARCHITEKTEN

### Frei Architekten AG

Bleichemattstrasse 43 | 5000 Aarau

GARTENWEG-ERLINSBACH.CH