

Attraktive Eigentumswohnungen in Döttingen

Wohnen
am Rebberg



Verkauf

UTA IMMOBILIEN

UTA Immobilien AG
Hauptstrasse 18
CH-5314 Kleindöttingen
Pascal Schmid, Nicole Sibold
+41 (0) 56 268 66 68
verkauf-kld@uta.ch



Totalunternehmung

B BIRCHMEIER

Birchmeier Baumanagement AG
Gewerbstrasse 21
CH-5312 Döttingen

Wohnen am Rebberg

Objektübersicht

An zentraler Lage in Döttingen bauen wir für Sie ein Mehrfamilienhaus mit fünf modernen Eigentumswohnungen.

Zum Verkauf stehen:

- zwei 3.5-Zimmerwohnungen
- zwei 4.5 Zimmerwohnungen
- eine 4.5 Zimmer Attikawohnung

Die Wohnungen an der Schulstrasse 3 bieten ein durchdachtes Wohnkonzept mit hohem Ausbaustandard und attraktiven Grundrissen. Sie eignen sich einerseits für Familien als auch für Paare.

Ein nachhaltiges Wohnen wird durch die Installation einer Photovoltaikanlage sowie einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe ermöglicht. Mit der integrierten Freecoolinginstallation, welche direkt durch die PV-Anlage gespeist wird, geniessen Sie auch an heissen Sommertagen angenehme Wohntemperaturen.

Begehrte Wohnlage

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier am Fusse des sonnigen Rebbergs. Die unmittelbare Nähe zu Schulen, diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie zur Bushaltestelle und Bahnhof Döttingen zeichnen die Lage aus.

Distanzen:

- Schule / Kindergarten: ca. 3 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5–10 Gehminuten
- Bahnhof Döttingen: ca. 10 Gehminuten

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

Döttingen ist eine attraktive Wohngemeinde im Zurzibiet, eingebettet in eine malerische Landschaft an der Aare und dem Klingnauer Stausee. Das Dorf ist bekannt für seine Weinkultur und bietet eine hervorragende Lebensqualität mit guter Infrastruktur sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das Dorf verfügt, zusammen mit den Nachbargemeinden, über verschiedenste Lebensmittel- und Fachgeschäfte wie Migros, Coop, Volg, Lidl, Denner sowie Bäckereien und Metzgereien.

Diverse Gesundheits- und Fitnesseinrichtungen sind vorhanden. Neben dem Regionalspital Leuggern zählen dazu Ärzte, Zahnärzte, Tierarzt, Physiotherapie, Apotheken, Drogerien, Fitnesscenter und Freibäder.

Die Kinder besuchen den Kindergarten und die Primarschule im Dorf. Die Oberstufe ist regional zusammen mit Klingnau organisiert. Kantons- sowie Fachhochschulen befinden sich in der Region Baden/Brugg.

Ab dem Bahnhof Döttingen gibt es halbstündliche Zugverbindungen Richtung Baden/Zürich und Waldshut/Bad Zurzach sowie diverse Postautoverbindungen in die Nachbargemeinden. Auch ist der Individualverkehr in alle Richtungen gut ausgebaut.

Döttingen und die Region bieten mit dem Klingnauer Stausee und dem Rebberg attraktive Naherholungsgebiete. Die Therme Zurzach und der nahegelegene Schwarzwald sind in kurzer Zeit erreichbar.

Zusammenfassung

Diese Eigentumswohnungen werden nach den neusten Baustandards mit Wärmepumpenheizung, Freecooling und Photovoltaikanlage erstellt. Sie bestechen durch eine attraktive, sonnige Lage mit hoher Wohnqualität. Perfekt für Familien oder Paare.

Interessiert?

vereinbaren Sie noch heute ein unverbindliches Beratungsgespräch und reservieren Sie sich Ihre Traumwohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



UTA Immobilien AG

Hauptstrasse 18

CH-5314 Kleindöttingen

Pascal Schmid, Nicole Sibold

+41 (0) 56 268 66 68

verkauf-kld@uta.ch





Die attraktive Lage

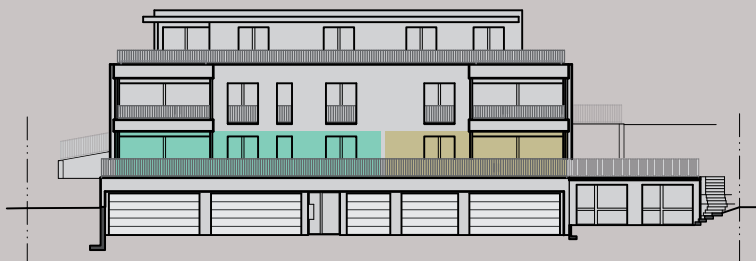
Schulstrasse 3 · 5312 Döttingen

Döttingen in Zahlen

- Rund 4500 Einwohner
- 107 % Gemeindesteuerfuss
- 328 m über Meer
- 6,93 km² Fläche

Lageplan





Wohnung 01 und 02

Wohnung 01

4,5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Nettowohnfläche	113.2 m ²
Sitzplatz	14.1 m ²
Keller	10.1 m ²



1 5
Meter

Wohnung 02

3,5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Nettowohnfläche	88.4 m ²
Sitzplatz	13.6 m ²
Keller	9.0 m ²





Wohnung 03 und 04

Wohnung 04

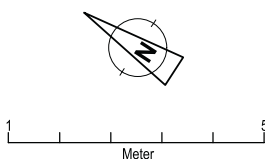
3,5-Zimmer-Wohnung,
1. Obergeschoss

Nettowohnfläche	89.1 m ²
Balkon	12.1 m ²
Sitzplatz	22.5 m ²
Keller	9.0 m ²

Wohnung 03

4,5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss

Nettowohnfläche	113.0 m ²
Balkon	12.6 m ²
Sitzplatz	22.5 m ²
Keller	10.1 m ²

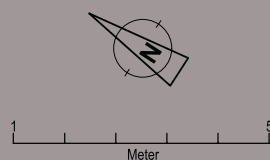




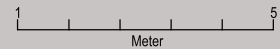
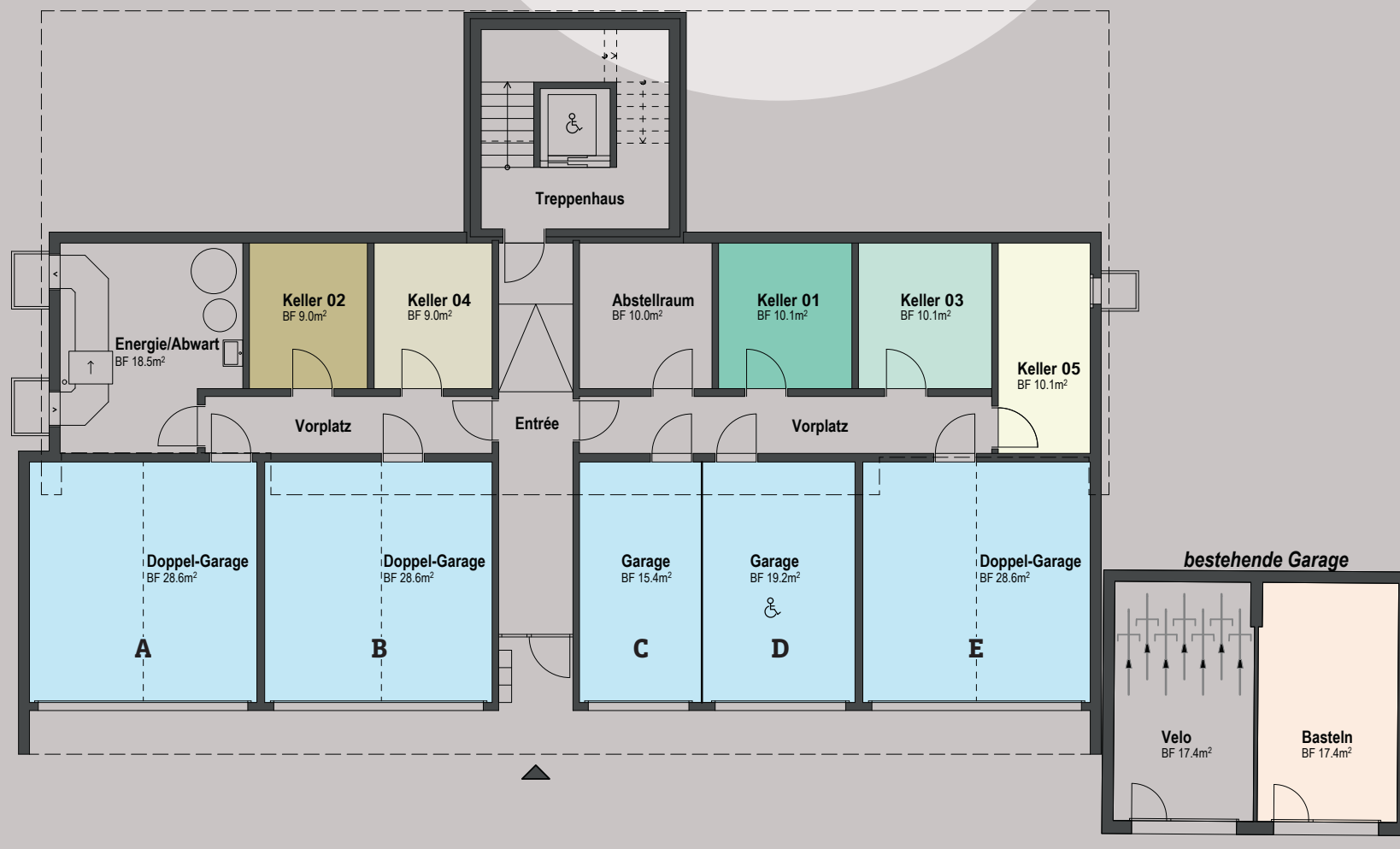
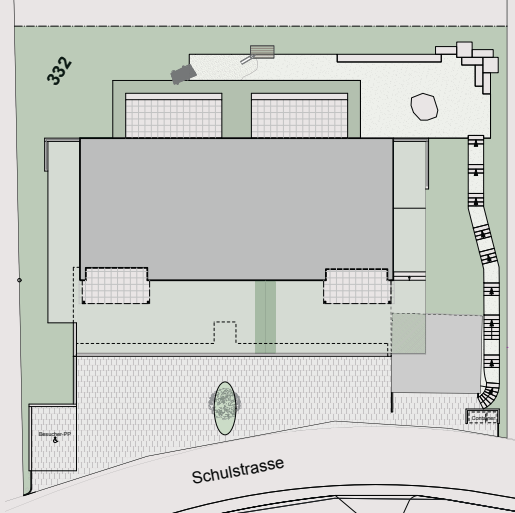
Wohnung 05

4,5-Zimmer-Wohnung, Attikageschoss

Nettowohnfläche	119.4 m ²
Terrasse	101.7 m ²
Balkondächer	16 m ²
Keller	10.1 m ²



Untergeschoss/ Umgebung





Kurzbaubeschrieb

Der Baubeschrieb bildet die Zusammenfassung der Ausführungsleistungen der einzelnen Arbeitsgattungen und soll über die vorgesehenen Einrichtungen und Materialien Aufschluss geben. Die Konstruktionsaufbauten entsprechen den einschlägigen SIA-Normen sowie den behördlichen Instanzen.

Abbrucharbeiten

Bestehende Gebäude und Bauteile werden fachmännisch rückgebaut und entsorgt, gemäss Auflagen der Behörden.

Aushubarbeiten

Aushubarbeiten werden durch Geologen begleitet und die Baugrube gemäss Normen erstellt.

Baumeisterarbeiten

Kanalisationsleitungen sowie Schächte und Sammler werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Bodenplatte, Geschossdecken sowie Treppenhaus in Stahlbeton nach Dimensionierung des Bauingenieurs. Mauerwerk in Stahlbeton, Kalksandsteinen sowie Backsteinen, gemäss statischen Anforderungen.

Fenster

Fenster in Holz-Metall-Konstruktion U-Wert Glas 0.6 W/m²K. Im Erdgeschoss und gartenseitiges Obergeschoss mit Einbruchschutz RC 1.

Garagentore

Toranlagen mit Metallfüllung. Torautomatik mit Impulsgeber, zwei Handsender pro Garage.

Spenglerarbeiten

Ausführung in Ugipol oder gleichwertigen Blechen. Fensterbänke in Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert.

Bedachungen

Flachdachaufbau gemäss Normen resp. Wärmeschutz-nachweis, extensiv begrünt. Dachterrassenaufbau gemäss Normen resp. Wärmeschutz-nachweis, mit Feinsteinzeugplatten belegt.

Dichtungen

Brandschutzverkleidungen, Brandabschottungen gemäss Brandschutzkonzept. Erdberührte Wände im Wohnbereich in Dichtigkeitsklasse 1. Bodenplatten und erdberührte Wände im Untergeschoss in Dichtigkeitsklasse 2.

Isolationen / Dämmungen

Wand- sowie Bodendämmung unter Terrain mit 140 mm XPS.

Über Terrain mit Aussenwärmedämmung 180 mm aus EPS Graphit, Grundputz mit Armierungsgewebe, eingefärbter Deckputz.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Verbundraffstoren aus Aluminium 90 mm, elektrisch bedienbar.

Eine elektrisch bedienbare Knickarmmarkise pro Wohnung bei gedeckten Sitzplätzen im Erdgeschoss und im Attika sowie bei den Balkonen im 1. Obergeschoss. Ausladung bis 2.50 Meter.

Elektroanlagen

Elektroinstallationen innerhalb der Wohnung mit ausreichend Lampenstellen, Einbauspot, Steckdosen und Multimedia-Anschlüssen gemäss Elektroplan. Video-Aussensprechstelle und Sonnerieanlage beim Hauseingang.

Kellerräume und Garagen mit Beleuchtung und Steckdosen an Wohnungszähler angeschlossen. Treppenhaus, Keller und Garagen mit ausreichender Beleuchtung und Steckdosen. Vorbereitung für E-Mobility Anschluss pro Garage. (Lastmanagementsystem und Leerrohr für spätere Nachrüstung; Ausbaustufe C1).

Photovoltaikanlage

PV-Anlage mit ZEV in Zusammenarbeit mit AEW. Nennleistung 20 kWp.

Heizungsanlagen / Kühlung

Luft-/Wasser-Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung, ausgelegt nach SIA 384/2. Wärmemessung pro Wohnung. Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Bodenheizung. Wohn und Schlafräume mit Einzelraumregulierung. Kühlung der Wohnungen im Sommer mittels Wärmepumpe /Freecoolingsystem über die Bodenheizung. Sämtliche Räume und Garagen im Untergeschoss sind unbeheizt.

Lüftungsanlagen

Geschlossene Räume in den Wohnungen sowie Kellerräume sind mechanisch entlüftet. Küchenabzug mit Aktivkohlenfilter (Umluft).

Sanitäre Installationen

Wasserleitungen in Sanipex-System resp. CNS-Rohren, gedämmt. Ablaufleitungen in HDPE-Rohrsystem, schallgedämmt. Ausstattung gemäss detaillierter Apparatliste. Jede Wohnung mit einem frostsicheren Aussenwasserventil. Waschmaschine und Trockner als Wäscheturm.

Kücheneinrichtungen

Hochwertige Küche mit Markengeräten gemäss Detailplan und Beschrieb.

Aufzugsanlage

Personenlift 8 Personen 840 kg, rollstuhlgängig.

Gipserarbeiten

Wandbeschichtungen im Treppenhaus und Hauseingangsbereich mit Grundputz und Vollabrieb.

Wandbeschichtungen in Wohnungen mit Grundputz und soweit nicht mit Platten belegt, mit Weissputz Q3 zum Streichen.

Alle Decken der Wohnräume und Nasszellen mit Weissputz Q3 zum Streichen.

Wärmedämmung zwischen Untergeschoss und Wohnungen mit Mehrschichtplatten nach Vorgabe Wärmedämmnachweis.

Bei den Fensterbereichen zwei Vorhangschienen (VS 57) flächenbündig in Deckenputz eingelegt, exkl. Nasszellen.

Schlosserarbeiten

Treppenhandläufe in Chromstahlrohren. Aussengeländer in Flachstahlkonstruktion (Staketengeländer), feuerverzinkt oder pulverbeschichtet.

Eingangsfront mit thermolackierten, thermisch getrennten Metallprofilen mit Glaseinsatz.

Fronten für Velo- sowie Bastelraum; Tor mit Metallfüllung und Glaseinsatz, nicht isoliert.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit Stahlzargen und gefälzten, weissen Türblättern, Mehrpunktverschluss.

Schallschutz nach Vorschriften.

Zimmertüren mit Stahlzargen und stumpfen, weissen Türblättern, Röhrenspan.

Einzelne Reduitfronten aus Holz mit Türen.

Garderoben im Eingangsbereich gemäss Detailplan und Beschrieb.

Fenstersimse/Brüstungsabdeckungen in Holzspanplatten gestrichen oder beschichtet.

Bodenbeläge

Wohnräume und Treppenpodeste mit schwimmendem Anhydrit-Estrich.

Untergeschoss Kalträume, Zwischenpodeste, Treppentritte und Balkone mit Zement-Verbundestrich.

Garagen mit Hartbetonüberzug, roh.

Keramische Platten/Feinsteinzeug:

Nasszonen und Reduit mit Feinsteinzeugplatten nach Auswahlsortiment Bauherr.

Treppenhaus und Hauseingangsbereich mit Feinsteinzeugplatten nach Konzept Bauherr.

Holzbeläge:

Parkettbeläge in allen Wohnräumen mit weissem Holzsockel nach Auswahlsortiment Bauherr.

Wandbeläge

Nasszonen teilweise mit Feinsteinzeugplatten nach Auswahlsortiment Bauherr.

Innere Oberflächenbehandlungen

Wände UG: Keller und Vorplatz gestrichen.

Alle Decken in unbeheizten Räumen im Untergeschoss gestrichen.

Treppenhaus und Hauseingangsbereich: Wände und Decke gestrichen.

Wohnungen: Weissputzdecken sowie Weissputzwände gestrichen.

Stahlzargen sowie Lifttürfronten mit zweimaligem KH-Anstrich.

Umgebungsarbeiten

Grünflächen mit Rasenansaat und mit einzelnen Bäumen/Sträuchern bepflanzt.

Hauszugang/Garagenzufahrt in sickerfähigen Betonpflastersteinen.

Gartensitzplätze mit Zementplattenbelag, Trockenmauerabschluss aus grauem Granit.

Spiel-/Aufenthaltsfläche mit chaussiertem, grauem Bodenbelag, Trockenmauer aus grauem Granit sowie Sandfläche.

Ausgestattet mit Spielelementen aus natürlichen Materialien.

Aussentreppen mit Beton-Blockstufen sowie chaussierter Wegfläche, grau.

Aussenbeleuchtung im Allgemeinbereich.

Baunebenkosten

Enthalten sind Bewilligungs- sowie Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität und Kommunikation.

Weiter auch kommunaler Schutzraum-Ersatzbeitrag sowie Bauzeit-, Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherungen.

Garantien

Es gelten die Garantiebestimmungen nach SIA.

Allgemeines

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Visualisierungen, Bezeichnungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können daraus keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Die allgemeine Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung erfolgt gemäss separatem Material- und Farbkonzept des Architekten. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen sowie Preisänderungen bleiben vorbehalten. Individuelle Ausbauwünsche können im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt werden, Mehr- bzw. Minderaufwendungen werden separat abgerechnet.

Wohnen am Rebberg



Verkauf

UTA  IMMOBILIEN

UTA Immobilien AG
Hauptstrasse 18
CH-5314 Kleindöttingen
Pascal Schmid, Nicole Sibold
+41 (0) 56 268 66 68
verkauf-kld@uta.ch