



TERRAZZA

Flüestrasse 36 · 5313 Klingnau



Wohnen im Grünen mit unvergleichlicher Aussicht

Exklusive 3.5- und 4.5-Zimmer-Terrassenwohnungen

★ ★ ★ ★ ★

In Klingnau erwartet Sie stilvolles Wohnen mit lichtdurchfluteten Räumen und freiem Blick über das untere Aaretal.

An bester Lage entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur fünf exklusiven Terrassenwohnungen, verteilt auf drei Stockwerke. Die Auswahl umfasst zwei grosszügige 4.5-Zimmer- und drei charmante 3.5-Zimmer-Wohnungen. Durchdachte Grundrisse, eine sorgfältige Materialauswahl und viel Tageslicht schaffen ein behagliches Wohnambiente mit hohem Komfort. Jede Wohnung bietet eine unvergleichliche Aussicht und grosszügige private Aussenbereiche – ein Zuhause, das Lebensqualität spürbar macht.

Im Erdgeschoss befinden sich die Tiefgarage, eine Doppelgarage und ein Veloraum. Die Tiefgarage ist für E-Mobilität vorbereitet. Über das aussenliegende offene Treppenhaus oder den Lift sind die Wohnungen bequem erreichbar.

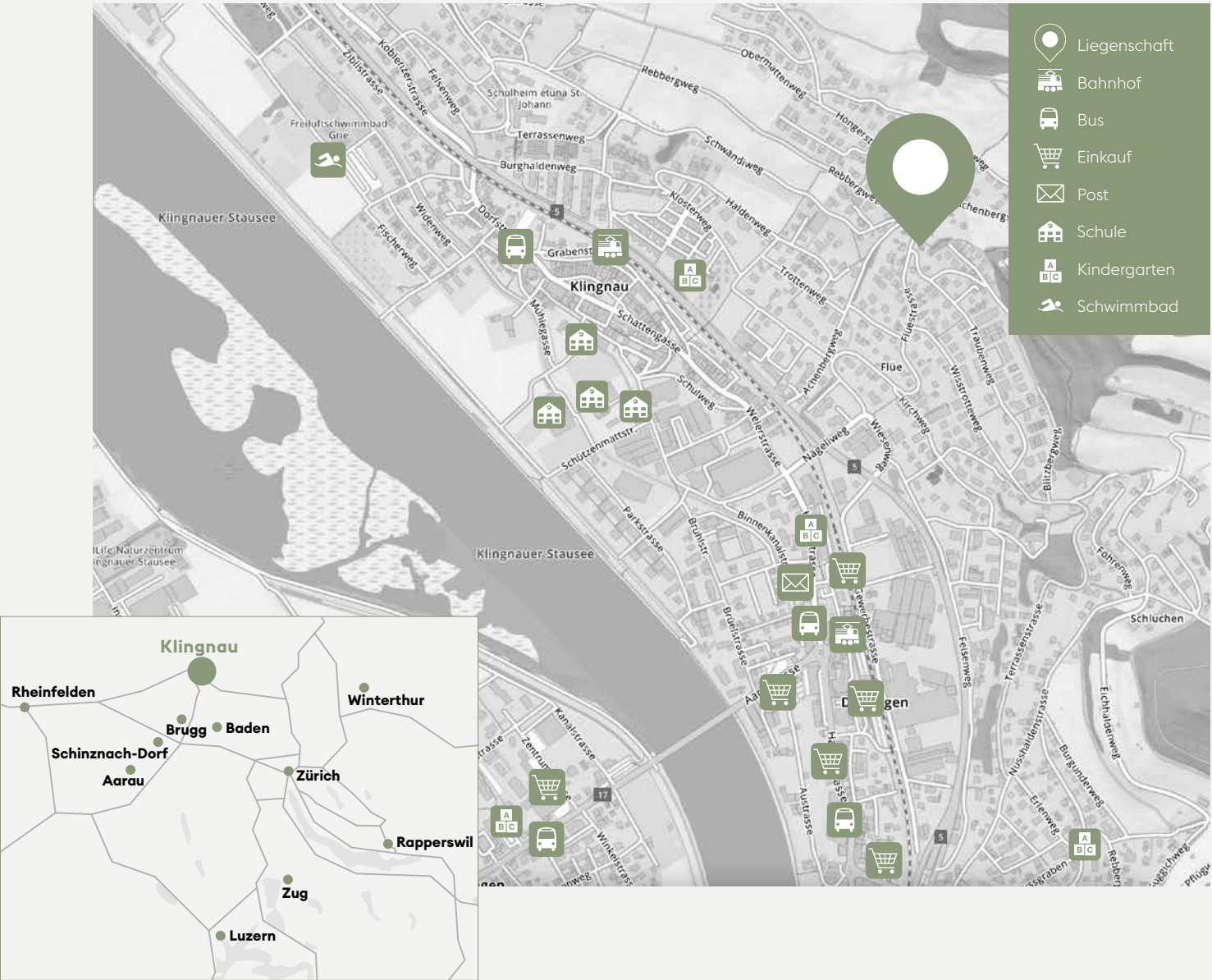
Die Wohnungen überzeugen mit offenen Küchen und Kochinseln sowie hochwertigen Geräten der Siemens studioline. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer – eines mit Badewanne, Lavabo und WC, das andere mit Dusche, Lavabo und WC – bieten zusätzlichen Komfort. Für den Alltag steht in jeder Wohnung ein eigener Hauswirtschaftsraum oder ein entsprechender Bereich im Badezimmer mit Waschmaschine und Wärmepumpen-Tumbler zur Verfügung.

Die grosszügigen Terrassen mit Naturgarten erweitern den Wohnraum ins Freie. Elektrisch bedienbare Sonnenmarkisen sorgen für zusätzlichen Komfort. Grosszügige Fensterfronten schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum.

Komfortlüftung mit Feuchte- und Wärmerückgewinnung, eine zentrale Enthärtungsanlage und eine moderne Solaranlage für den Eigenverbrauch unterstreichen den hohen Ausbaustandard. Eine zentrale Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Videokamera sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Eine klare Architektur, hochwertige Ausstattung und die besondere Lage mit Weitsicht machen diese Terrassenwohnungen zu exklusiven Rückzugsorten für Menschen mit hohen Ansprüchen an Qualität und Wohnkomfort.





★★★★★
**In Klingnau erleben
Sie modernes Wohnen,
eingebettet in Natur
und mit Weitsicht.**

Klingnau liegt im unteren Aaretal, unweit der deutschen Grenze. Die sonnige Lage zwischen dem Klingnauer Stausee und dem Achenberg bietet eine Wohnlage mit attraktiver Aussicht – auf das untere Aaretal, den Klingnauer Stausee, den Schwarzwald und bei klarer Sicht sogar bis in die Berner Alpen.

Als familienfreundlicher Wohnort überzeugt Klingnau durch ein vielseitiges Naherholungsgebiet rund um den Stausee und die angrenzenden Wälder. Die charmante Altstadt, ein national geschütztes Ortsbild, lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Auch kulinarisch hat Klingnau einiges zu bieten: Die Weine aus dem lokalen Rebbau profitieren vom milden Klima und spiegeln die Qualität der Region wider.

Die Infrastruktur der Stadt ist hervorragend: Neben einem Schwimmbad und einem abwechslungsreichen kulturellen Angebot bereichern zahlreiche aktive Vereine das Gemeinschaftsleben.

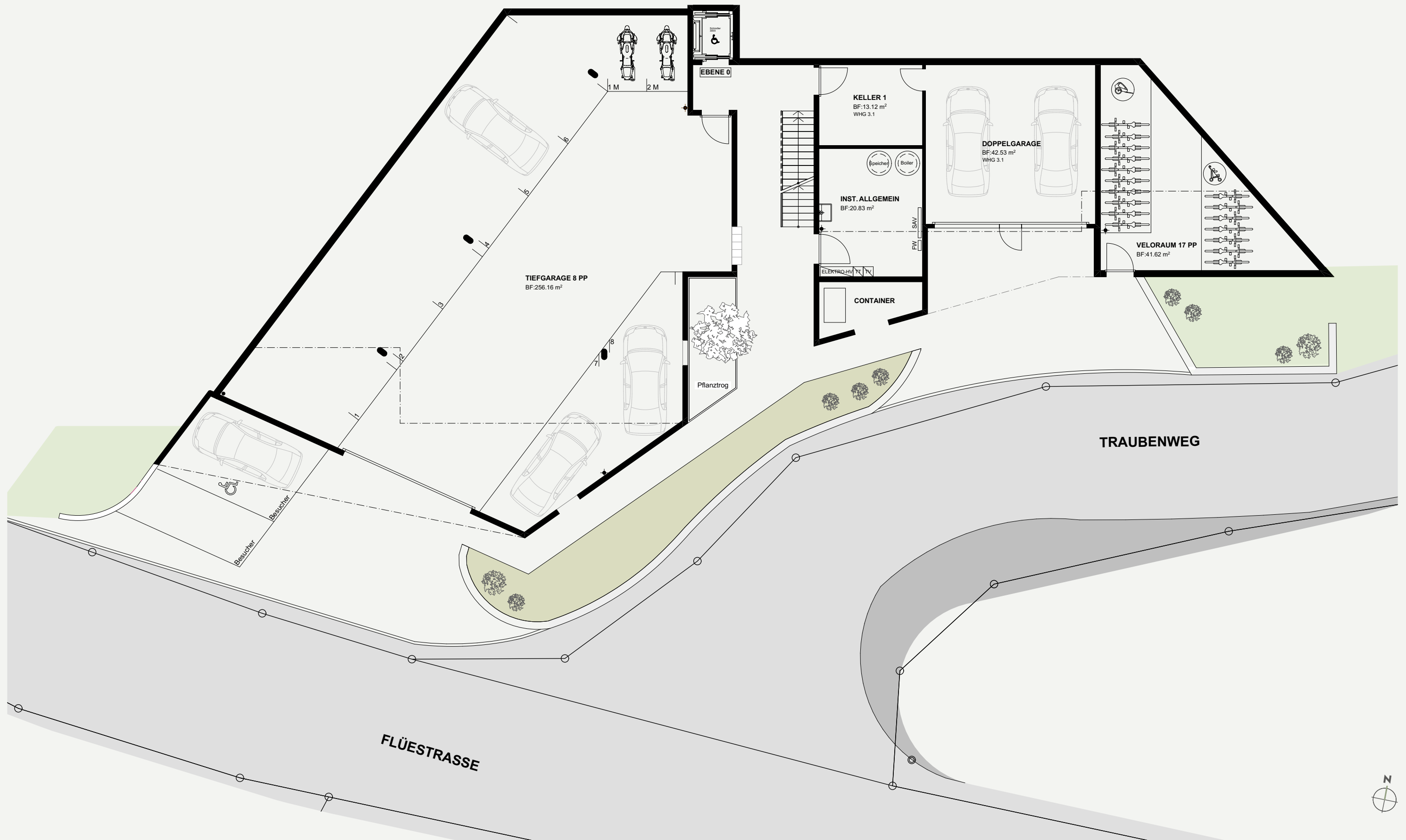
Im Bildungsbereich steht ein umfassendes Angebot vom Kindergarten bis zur Oberstufe (Kreisschule unteres Aaretal) zur Verfügung. Die nächstgelegenen Kantonsschulen befinden sich in Baden und Wettingen.

Klingnau ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die S-Bahn der SBB und die Postautos sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit. Auch der Hauptbahnhof Zürich und der Flughafen Zürich sind gut erreichbar. Mit dem Auto ist die Autobahn A1 (Baden-Ost/Baden-West) in kurzer Zeit erreichbar. Auch Waldshut in Deutschland liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der aktuelle Steuerfuss beträgt 114% (Stand: 2026).

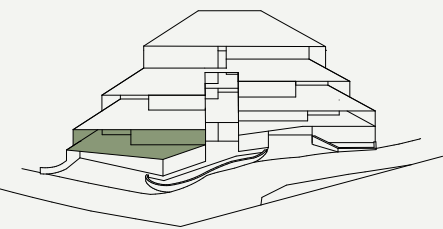
Distanzen				
Waldshut DE	7.7 km	12 Min.	14 Min.	
Baden	16.3 km	22 Min.	31 Min.	
Brugg	12.6 km	18 Min.	46 Min.	
Lenzburg	26.4 km	30 Min.	58 Min.	
Aarau	33 km	40 Min.	53 Min.	
Zürich Flughafen	37.5 km	35 Min.	69 Min.	
Zürich	38.6 km	45 Min.	52 Min.	





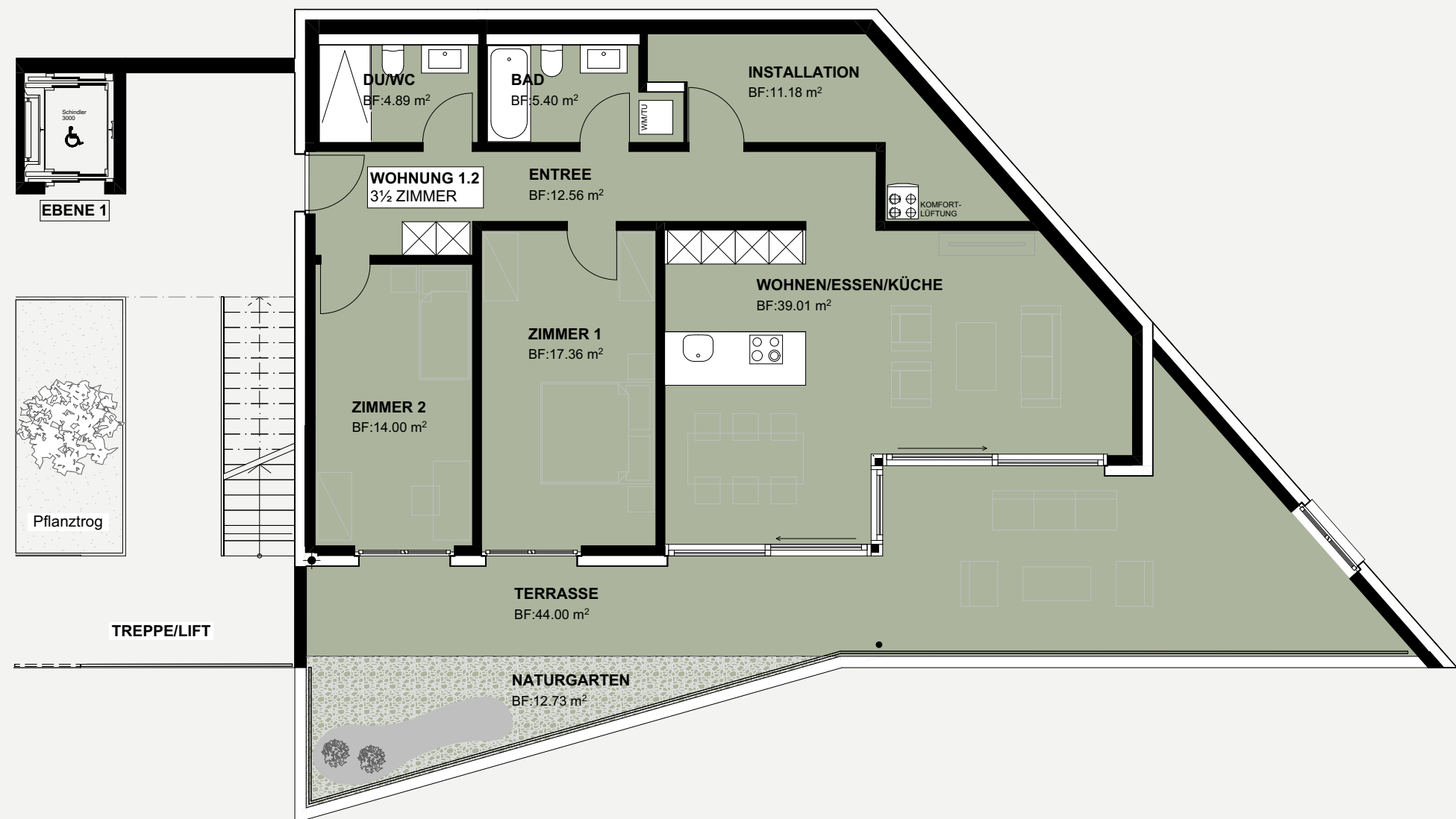
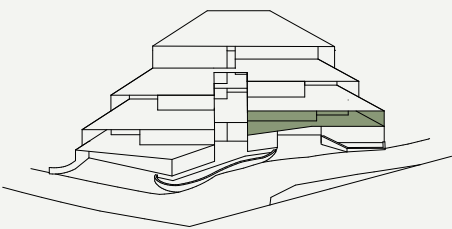
I. Obergeschoss

Wohnung I.1	
Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.7 m²
Terrasse	62.42 m²
Naturgarten	14.21 m²
Keller 2	9.38 m²



I. Obergeschoss

Wohnung 1.2	
Zimmer	3.5
Wohnfläche	104.4 m ²
Terrasse	44 m ²
Naturgarten	12.73 m ²
Keller 3	9.62 m ²



2. Obergeschoss

Wohnung 2.1

Zimmer	3.5
Wohnfläche	107.79 m ²
Terrasse	60.29 m ²
Naturgarten	54.56 m ²
Keller 4	9.34 m ²

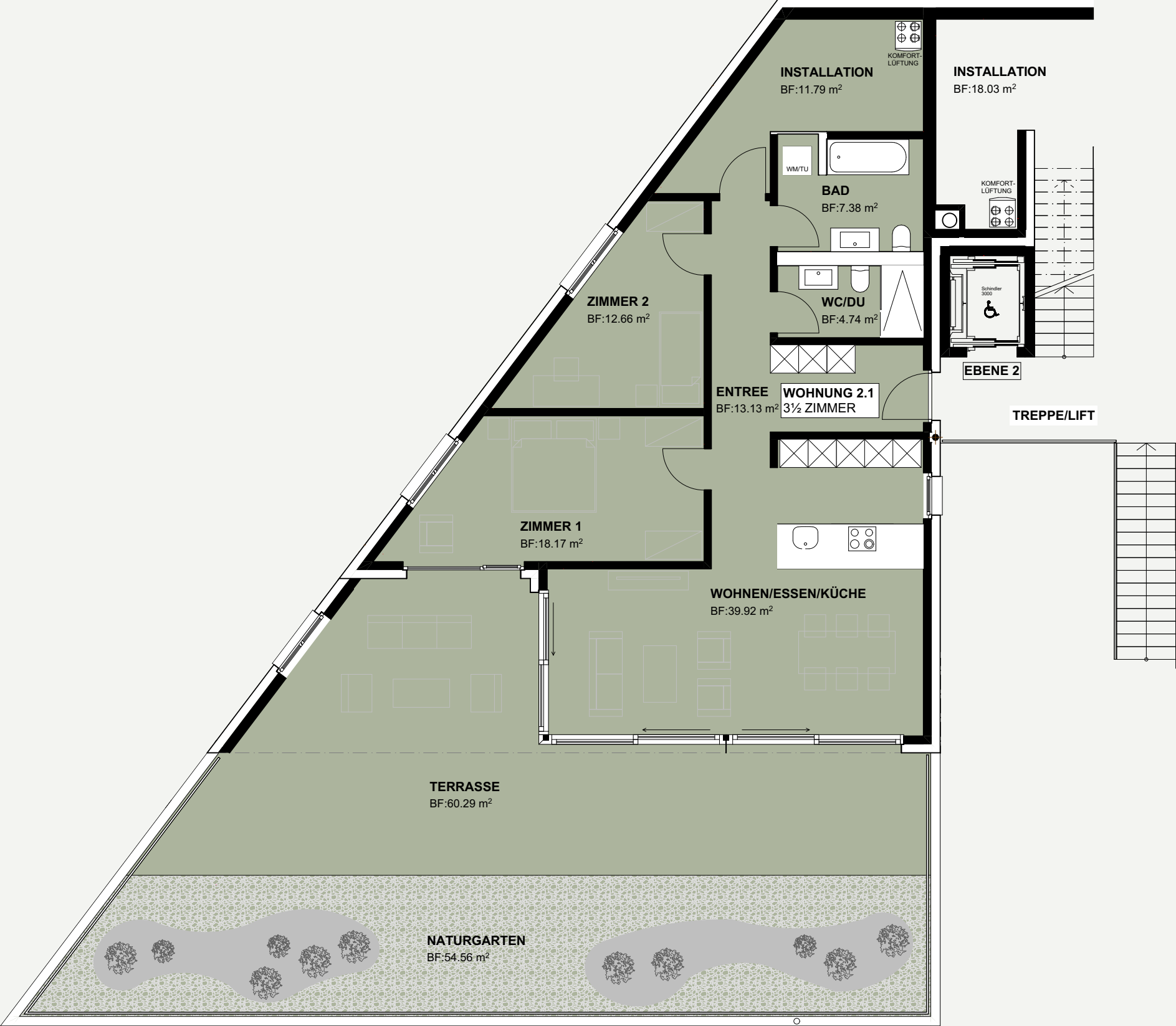
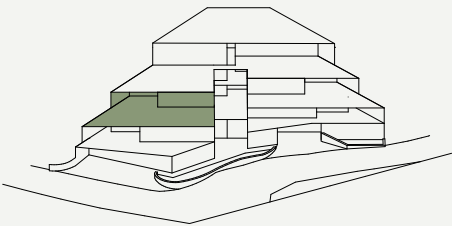


Abbildung I:100 0 1 2 3 4 5m N

2. Obergeschoss

Wohnung 2.2

Zimmer	3.5
Wohnfläche	112.92 m ²
Terrasse	58.35 m ²
Naturgarten	38.19 m ²
Keller 5	9.70 m ²

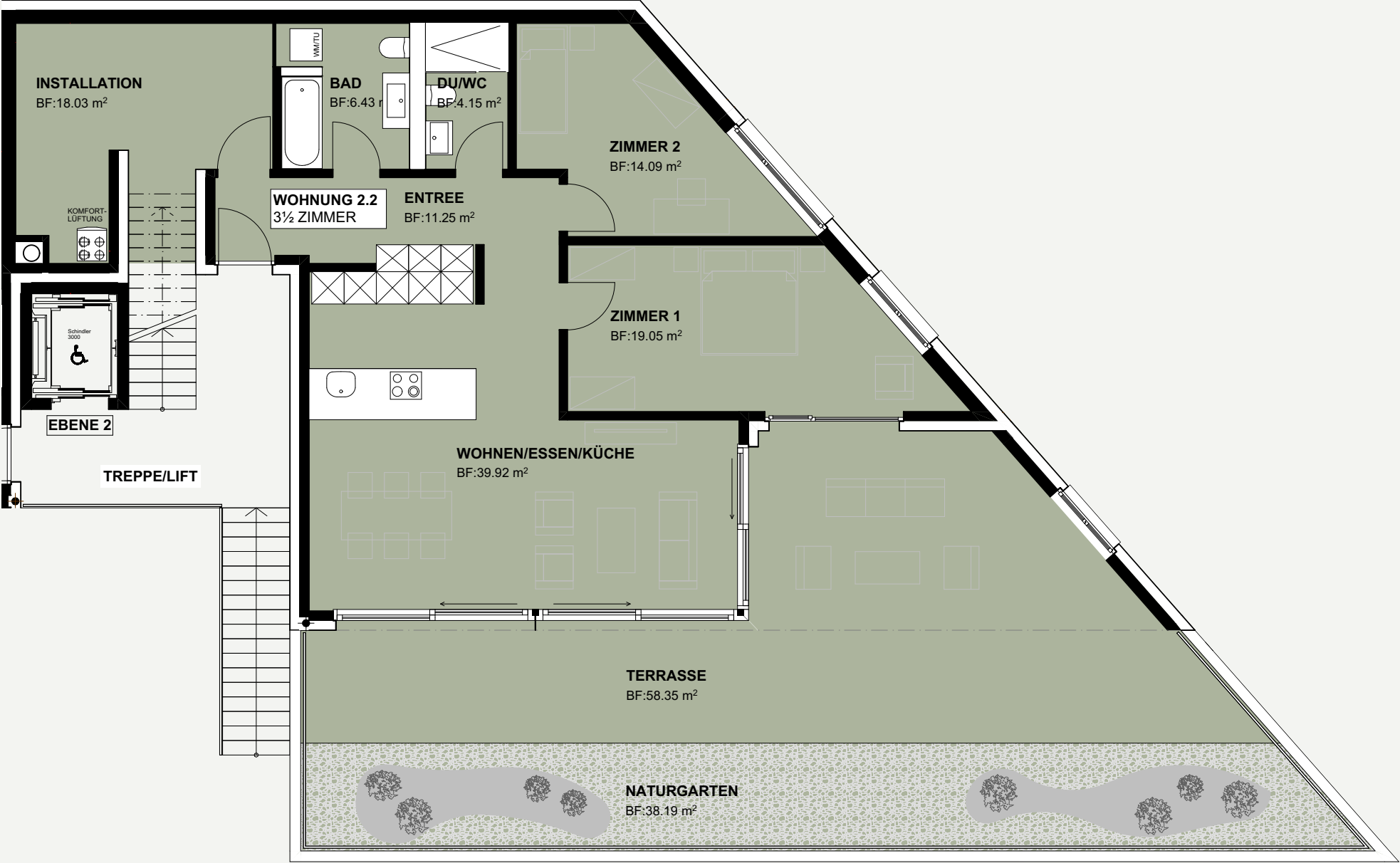
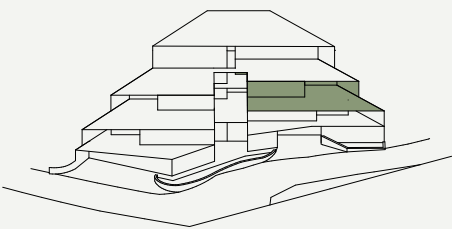


Abbildung I:100

0 1 2 3 4 5m

N

3. Obergeschoss

Wohnung 3.1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.74 m ²
Terrasse	124 m ²
Naturgarten	73.8 m ²
Keller I	13.12 m ²

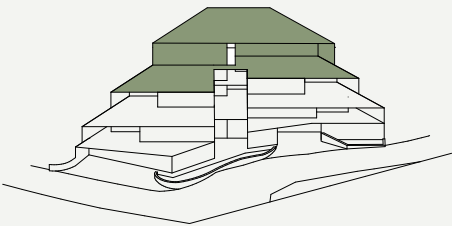


Abbildung I:100

0 1 2 3 4 5m

N



★ ★ ★ ★ ★

Die Bauherrschaft bietet den Eigentümern kompromisslos hohe Bau- und Wohnqualität. Auf den Schallschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien wird besonders geachtet. Es werden nur bewährte, hochwertige Materialien und Konstruktionen eingesetzt.

Baumeisterarbeiten

- Bodenplatten und erdberührte Wände in Stahlbeton mit den erforderlichen Wärmedämmungen.
- Kellerzwischenwände in Kalksandstein oder Beton.
- Sämtliche Decken in Stahlbeton.
- Fassadenmauerwerk in Backstein oder Beton.
- Innenwände in Backstein oder Beton.

Fenster

- Fenster und Panoramaverglasungen mit grossen Hebeschiebetüren aus Kunststoff/Metall, pulverbeschichtet und einbrennlackiert, 3-fach Wärmeschutz-Isolierglas, Ug-Wert 0.6 W/m² K.

Eingangstüren, Wohnungstüre, Schliessanlage

- Eingangstüren zu den Wohnungen aus Aluminium, pulverbeschichtet und einbrennlackiert. Sicherheits-Einsteckschloss mit Dreipunktverriegelung.
- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheits-Zylindern und Schlüsseln.

Spengler- und Flachdacharbeiten

- Spenglerarbeiten in Aluminium und Chromstahl.
- Dampfsperre aus bituminösen Dichtungsbahnen, Dachhaut aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit Schutzvlies, zur Aufnahme einer Sicker-/

- Kiesschutzschicht, Gartenplatten oder extensiver Dachbegrünung.
- Wärmedämmung auf Terrassen und Flachdächern mit ökologischen Flachdachdämmplatten (eco2 oder 65 % Biomasse).

Aussenwärmedämmung mit Verkleidung

- Aussenwärmedämmung aus Mineralwolldämmplatten, 180 mm, Fassadenbekleidung auf Aussenwärmedämmung mit keramischen Platten, 30 x 60 cm, Verblenden in der Ebene 1, Ebene 2 und Ebene 3, gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnen- und Wetterschutz

- Leichtmetall-Lamellenstoren mit Motorantrieb bei allen Fenstern der Wohnungen.
- Sonnenmarkisen (Kassettenmarkisen) bei den gedeckten Sitzplätzen, elektrisch bedienbar, je 1 Stück pro Wohnung.

Elektroinstallationen

- Grosszügige Starkstrominstallation, bestehend aus Schaltern, Steckdosen und Lampenanschlüssen in allen Räumen.
- Beleuchtung in Kellerräumen, Doppelgarage und in der Tiefgarage mit LED-Rohrleuchten. In den Wohnungen mit LED-Spots oder vorbereiteten Leuchtenstellen gemäss Elektroplan.
- FI-Schutzschalter.
- Allgemeine Installation der Infrastruktur für Telefon, TV und Internet mit Mediadosen. Je ein ausgebauter Anschluss im Wohnen/Essen und Zimmer 1. Weitere Zimmer mit Leerrohr als Vorbereitung, einzeln von der Unterverteilung in die Räume geführt, gemäss Elektroplan.
- Aussensteckdosen an der Hauswand bei den Wohnungen (je 1 Stück pro Wohnung, Ebene 3 mit 2 Stück).
- Der Grundausbau der E-Mobilität in der Tiefgarage mit Flachbandkabeln und Lademanager ist vorbereitet, die Ladestation ist optional beziehbar.

Heizungsinstallation

- Zentrales Fernwärme-Heizsystem (Refuna), Übergabestation mit Wärmespeicher im Installationsraum für Heizung und Warmwasser.
- Bodenheizung in allen beheizten Räumen, separate Wärmemessung pro Wohnung.

Solaranlage

- Moderne Solaranlage zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch, bestehend aus hochwertigen PV-Modulen. Auf dem Flachdach über Ebene 3 montiert und in das System eingebunden. Die Abrechnung erfolgt über das AEW oder einen externen Anbieter.

Lüftungsanlage

- Jede Wohnung mit eigener Komfortlüftung inkl. Enthalpietauscher für Feuchte- und Wärmrückgewinnung.

Sanitärinstallationen, Enthärtungsanlage, Waschen/Trocknen

- Warmwasseraufbereitung mit zentralem Brauchwasserspeicher, separate Wärmemessung pro Wohnung.
- Budgetpreis zur individuellen Auswahl von hochwertigen Apparaten, Armaturen und Garnituren gemäss Sanitärapparateliste.
- Zentrale Enthärtungsanlage für das Brauchwasser für alle Wohnungen.
- Jede Wohnung mit eigener Waschmaschine und Wärmepumpen-Tumbler im Hauswirtschaftsraum oder Badezimmer.

Kücheneinrichtungen

- Einbauküche, Fronten aus Kunstharz, matt belegt oder beschichtet in weiss oder anthrazit, Bügelgriffe edelstahlfarben, Natursteinabdeckung. Anzahl Elemente gemäss separatem Küchenplan.
- LED-Beleuchtung unter Hängeschränken.
- Geräte der Marke Siemens studioLine (5 Jahre Garantie); Induktionskochfeld mit integriertem Flächenabzug oder Dunstabzug (Umluft), Backofen, Combi-Steamer (Dampfgarer und Kompaktbackofen), Geschirrspüler und Einbaukühlschrank mit Tiefkühlfach.
- Budgetpreis zur individuellen Auswahl inkl. Elektrogeräte.

Lifthanlagen

- Personenlift für 8 Personen, rollstuhlgängig, LED-Deckenbeleuchtung, 4 Haltestellen.

Innere Verputzarbeiten

- Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb, 1.5 mm, sowie Decken mit Gipsglattstrich als Weissputz, weiss gestrichen, in allen ausgebauten Räumen.

Metallbauarbeiten

- Aussen-Geländer aus geschweissten Stahlprofilen, feuerverzinkt und einbrennlackiert.
- Zentrale Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Videokamera.

Schreinerarbeiten

- Innentüren in allen Wohnungen mit Metallzargen, Türblatt mit Kunstharz beschichtet, Drücker und Langschild.
- Garderobe und Einbauschränke im Entrée.
- Vorhangschienen aus Aluminium direkt in Decke eingelassen, je 1 Schiene in den Nasszellen und in den Wohn- und Schlafräumen.

Unterlagsböden

- Schwimmende Anhydrit-Unterlagsböden in allen beheizten Räumen.
- Zementüberzüge auf Betonböden im Keller 1 und Installationsraum Ebene 0 sowie Hartbetonbeläge in der Tiefgarage, Doppelgarage und im Veloraum.

Boden- und Wandbeläge

- Keramische Bodenplatten (60 x 120 cm) oder Parkettbodenbeläge, jeweils in den Nasszellen, Entrée, Küche, HWR, Wohnen/Essen und in den Schlafzimmern.
- Keramische Wandplatten (60 x 120 cm) in allen Nasszellen bis Decke.

Umgebung (gemäss Umgebungsplan)

- Grundbepflanzung der gesamten Anlage mit heimischen Sträuchern und Jungpflanzen gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt.
- Aussen- und Gehwegbeleuchtung.
- Stützmauern in der Umgebung.
- Zufahrten zur Tiefgarage, Doppelgarage und zum Besucherparkplatz mit Asphaltbelag, Erschliessungswege mit Gehwegplatten sowie Terrassen mit Gartenplatten.

Allgemeines

- Die Darstellungen im Verkaufsprospekt erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind unverbindlich. Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag, in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.
- Individuelle Ausbauwünsche werden im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt. Die Mehraufwendungen gehen zu Lasten der Käufer.
- Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

Verkauf

UTA Immobilien AG
Hauptstrasse 18
5314 Kleindöttingen
056 268 66 68
verkauf-kld@uta.ch
www.uta-immobilien.ch

Architekt

Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH
Tüfebrunne 4a
5306 Tegerfelden
www.thomsen-ludwig.ch

Bauherrschaft

D&B PROIMMO AG
Vorhard 10
5312 Döttingen

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Preisänderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

