



BUACHER WEST  
OBERROHRDORF

# INHALT

EINLEITUNG	3
GEMEINDEPORTRÄT	4
PROJEKTBSCHRIEB   SITUATION	8
UMGEBUNG	10
TIEFGARAGE	12
GRUNDRISSE	16
BAUBESCHRIEB	28
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	30

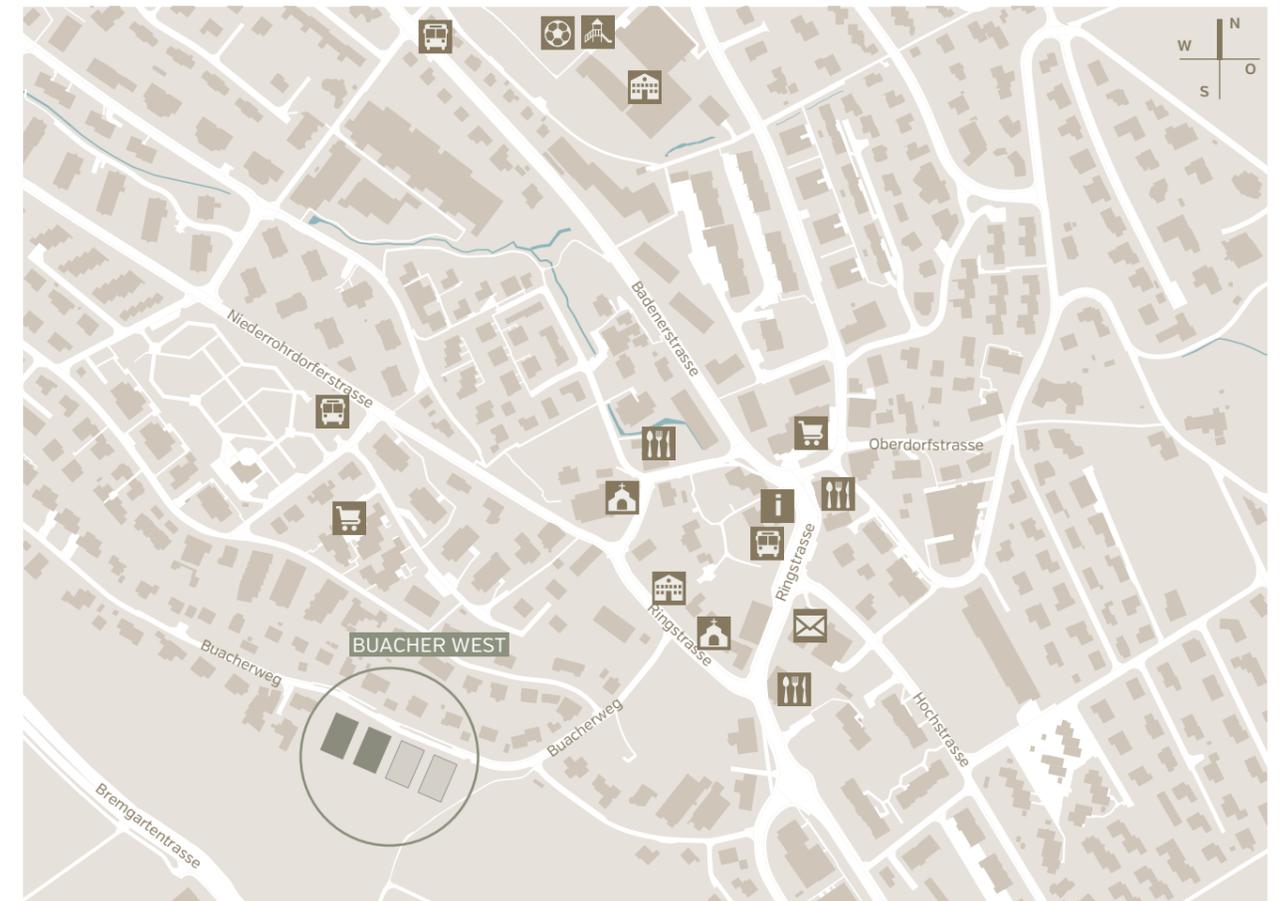


## **BUACHER WEST OBERROHRDORF WOHNEN MIT WEITBLICK**

In Oberrohrdorf entstehen vier Terrassenhäuser an traumhafter Lage. Ruhig und am Siedlungsrand gelegen, bieten sie eine hohe Wohnqualität in einer intakten Umgebung. Die attraktiven Terrassenwohnungen überzeugen durch helle Räume und eine unverbaubare Aussicht.

# GEMEINDE OBERROHRDORF

ATTRAKTIV AM SÜDHANG GELEGEN



## BEGEHRTE WOHNLAGEN

Oberrohrdorf liegt ruhig am Südhang des Heitersbergs zwischen dem Bezirkshauptort Baden und Mutschellen. Die Gemeinde mit rund 4000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist ein attraktiver Wohnort mit guter Anbindung an den öffentlichen (Bus, Bahnhof Mellingen) und den privaten Verkehr (Anschluss A1 Baden West). Neben einer hohen Wohn- und Lebensqualität bietet Oberrohrdorf auch nahe gelegene Natur- und Erholungsräume.

## EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Im Dorfkern befinden sich ein Volg und mehrere Restaurants. Das angrenzende Niederrohrdorf sowie Mellingen und Fislisbach mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. In der Umgebung bieten kleine Hofläden lokale, frische Produkte an. Das Dorf profitiert zudem von der Nähe zu Baden sowie zu Dietikon und Spreitenbach mit ihren grossen Einkaufszentren.

## BILDUNG

Sowohl der Kindergarten als auch die Primarschule (1.-6. Klasse) werden im Ort geführt. Die Kreisschule Rohrdoerferberg mit der Real-, Sekundar- und Bezirksschule (7.-9. Schuljahr), die gemeinsam mit Niederrohrdorf, Bellikon und Remetschwil geführt wird, sowie die Musikschule befinden sich ebenfalls in Dorf. Die Kantonsschulen in Baden und Wettingen sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## FREIZEIT, KULTUR UND VEREINSLEBEN

Die naturnahe Lage der Gemeinde inmitten eines ausgedehnten Naherholungsgebietes bietet ideale Voraussetzungen für Spazieren, Wandern oder Biken. Sportbegeisterten steht die moderne Infrastruktur der verschiedenen Sportanlagen in Ober- und Niederrohrdorf zur Verfügung. Ein vielfältiges und aktives Vereinsleben rundet das Angebot ab.



## LEGENDE

- Gemeindeverwaltung
- Schule | Kindergarten
- Busstation
- Poststelle
- Einkaufen
- Essen
- Kirche
- Sport
- Spielplatz



Scannen Sie den QR-Code und finden Sie den Standort mit Ihrem Smartphone.



# BUACHER WEST OBERROHRDORF

GEPLANT FÜR SIE UND IHRE ZUKUNFT

## WOHNEN MIT WEITBLICK

Die Überbauung Buacher liegt an ruhiger und schöner Hanglage am südwestlichen Siedlungsrand von Oberrohrdorf und besticht durch eine beeindruckende, unverbaute Aussicht über die grüne Reusebene bis hin zu den Alpen. Auf zwei Parzellen - Buacher West und Ost - entstehen vier Terrassenhäuser mit insgesamt 18 grosszügigen und sonnigen 4½- und 5½-Zimmer-Terrassenwohnungen, die Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl bieten werden. Die beiden in diesem Prospekt vorgestellten Häuser (Haus 11 und 9) mit je vier Terrassenwohnungen befinden sich auf der westlichen Parzelle, angrenzend an die bestehende Bebauung. Die Anordnung der Baukörper als Terrassenhäuser ermöglicht eine optimale Besonnung aller Wohnungen und gewährleistet gleichzeitig ein hohes Mass an Privatsphäre.

## ERSCHLIESSUNG | TIEFGARAGE

Die Erschliessung der Häuser sowie die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage der vier Häuser erfolgt über die Buacherstrasse. Eine Grünzone entlang der Buacherstrasse, in die die Tiefgarageneinfahrt, Besucherparkplätze und Containerabstellplätze integriert sind, schafft einen Übergang zwischen Strasse und Bebauung. Zwischen der Grünzone und den Häusern befindet sich auf der gesamten Länge der fussläufige Erschliessungsbereich zu den obersten Wohnungen, Lift und Veloabstellplätzen. Alle Wohnungen sind mit dem Lift hindernisfrei und witterungsgeschützt erreichbar.

## UMGEBUNG

Die Bebauung liegt eingebettet in eine grüne Umgebung mit abwechslungsreicher Bepflanzung. Zwischen den einzelnen Hauszeilen führen Treppen zu den Hauseingängen. Jede Terrassenwohnung verfügt über einen eigenen privaten Eingangsbereich.

## ATTRAKTIVE TERRASSENWOHNUNGEN

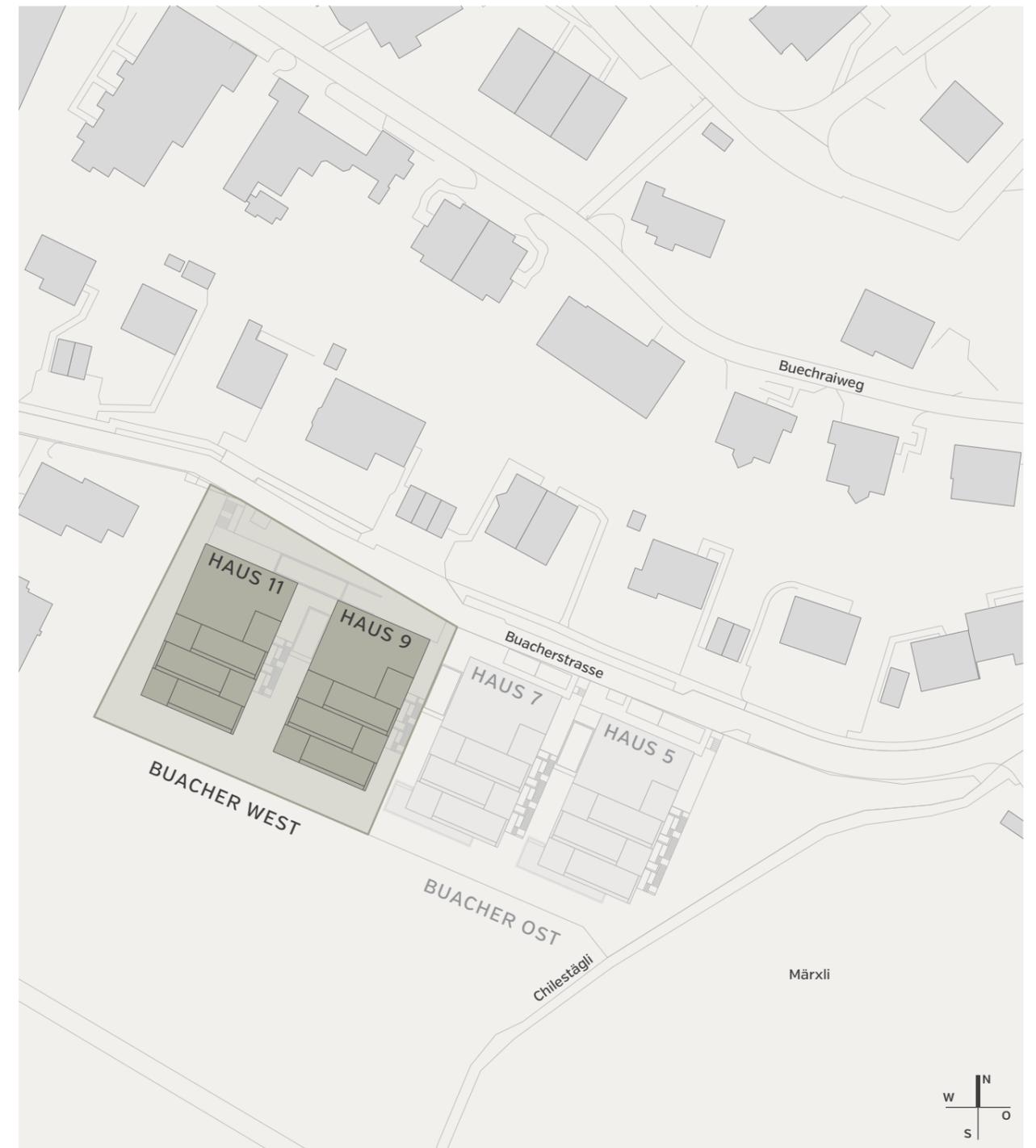
Die grosszügigen 4½- und 5½-Zimmer-Terrassenwohnungen sind nach Südwesten ausgerichtet und überzeugen durch lichtdurchflutete Räume mit raumhohen Fenstern. Sie bestechen durch den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Herzstück jeder Wohnung ist der Wohnraum, der eine grössere Raumhöhe ausweist und Tageslicht auf zwei Seiten einfängt. Die beiden untersten Wohnungen verfügen über eine gedeckte Loggia, alle anderen Terrassenwohnungen über eine grosszügige, teilweise überdachte Terrasse, die sich jeweils über die gesamte Hausbreite erstreckt. In allen Räumen tragen ausgewählte und hochwertige Materialien und Ausstattungen zum hohen Wohnkomfort bei.

## HEIZUNG | KOMFORTLÜFTUNG

Die Häuser sind mit Sole-Wasser-Wärmepumpen ausgestattet. Die Wärmeverteilung erfolgt durch eine Niedertemperaturboden- beziehungsweise Deckenheizung mit thermischer Betonkernaktivierung. Jede Wohneinheit wird über die kontrollierte Lüftung konstant belüftet. Die Komfortlüftung gewährleistet in Verbindung mit einer optimalen Wärmedämmung ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch. Darüber hinaus wird bei geschlossenen Fenstern sowohl ein erhöhter Lärmschutz als auch eine höhere Einbruchssicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

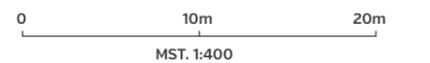
# SITUATION

ÜBERSICHT



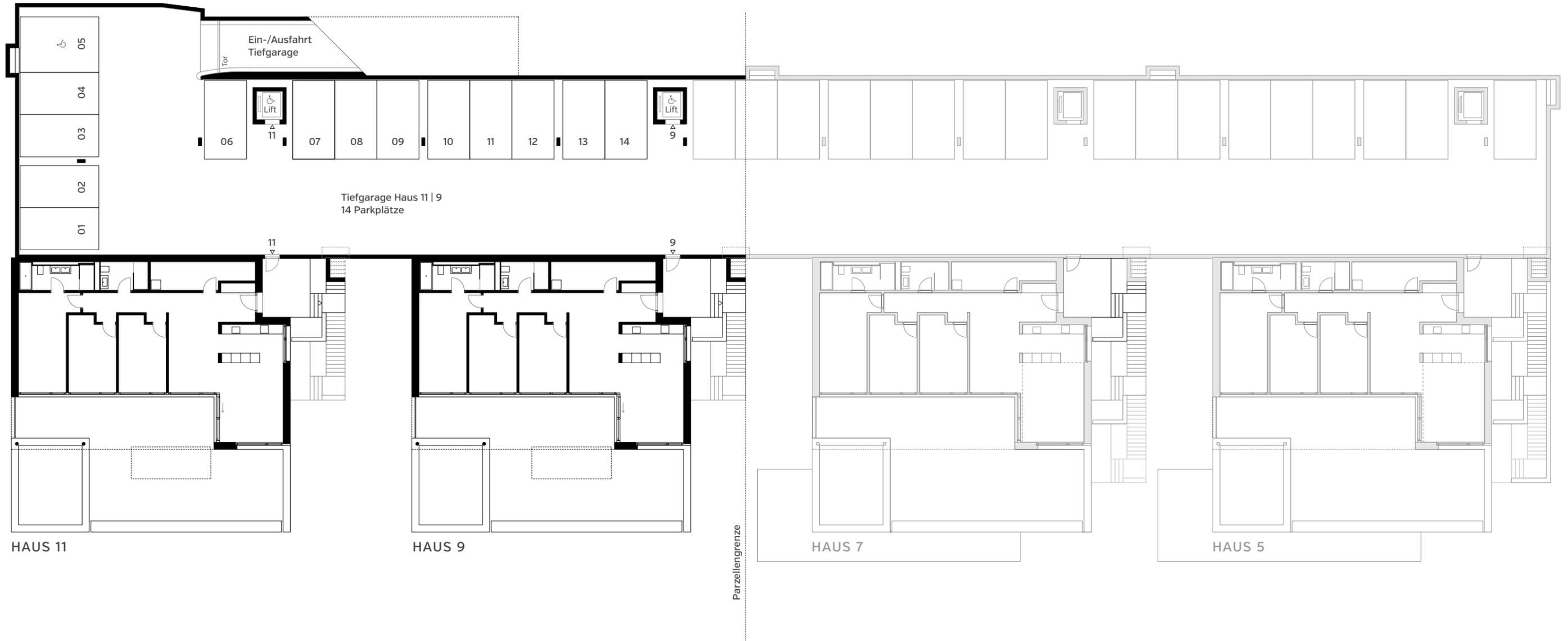
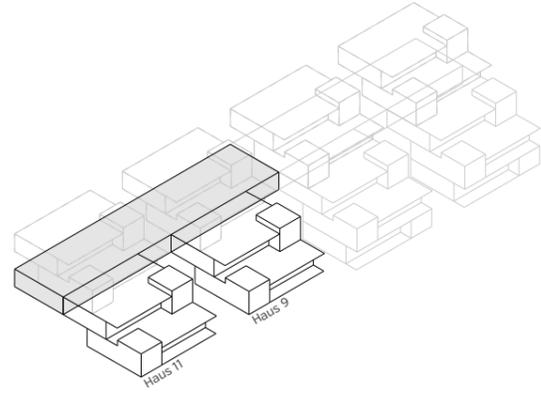
# UMGEBUNG EBENE 3

BUACHER WEST



# TIEFGARAGE EBENE 2

BUACHER WEST

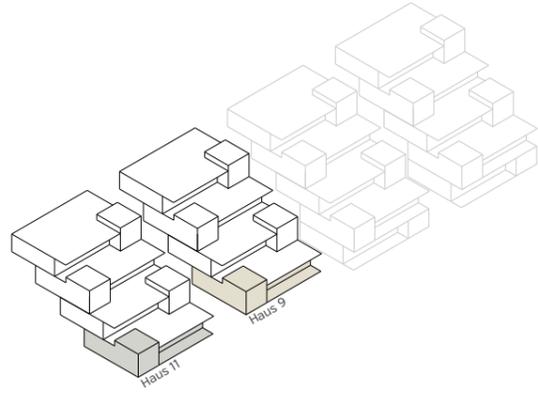


0 10m  
MST. 1:250



# HAUS 11 | HAUS 9

EBENE 1



**Wohnung 11.1**  
5½ Zimmer  
Wohnfläche 138.5 m²

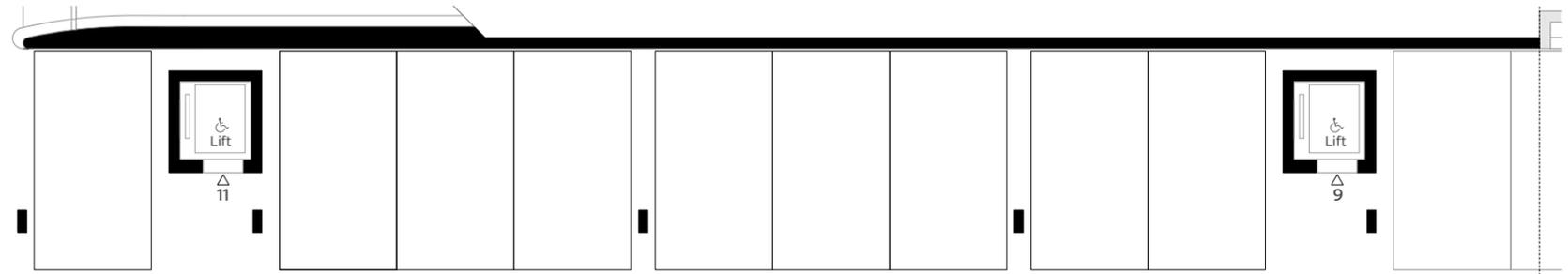
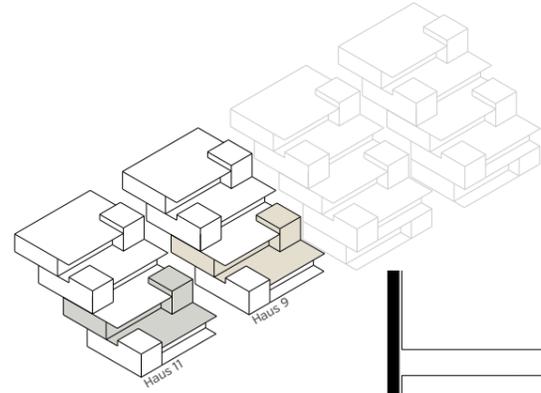


**Wohnung 9.1**  
5½ Zimmer  
Wohnfläche 138.5 m²



# HAUS 11 | HAUS 9

EBENE 2



Tiefgarage Haus 11 | 9



**Wohnung 11.2**  
4½ Zimmer  
Wohnfläche 125.8 m²



**Wohnung 9.2**  
4½ Zimmer  
Wohnfläche 125.8 m²

Parzellengrenze

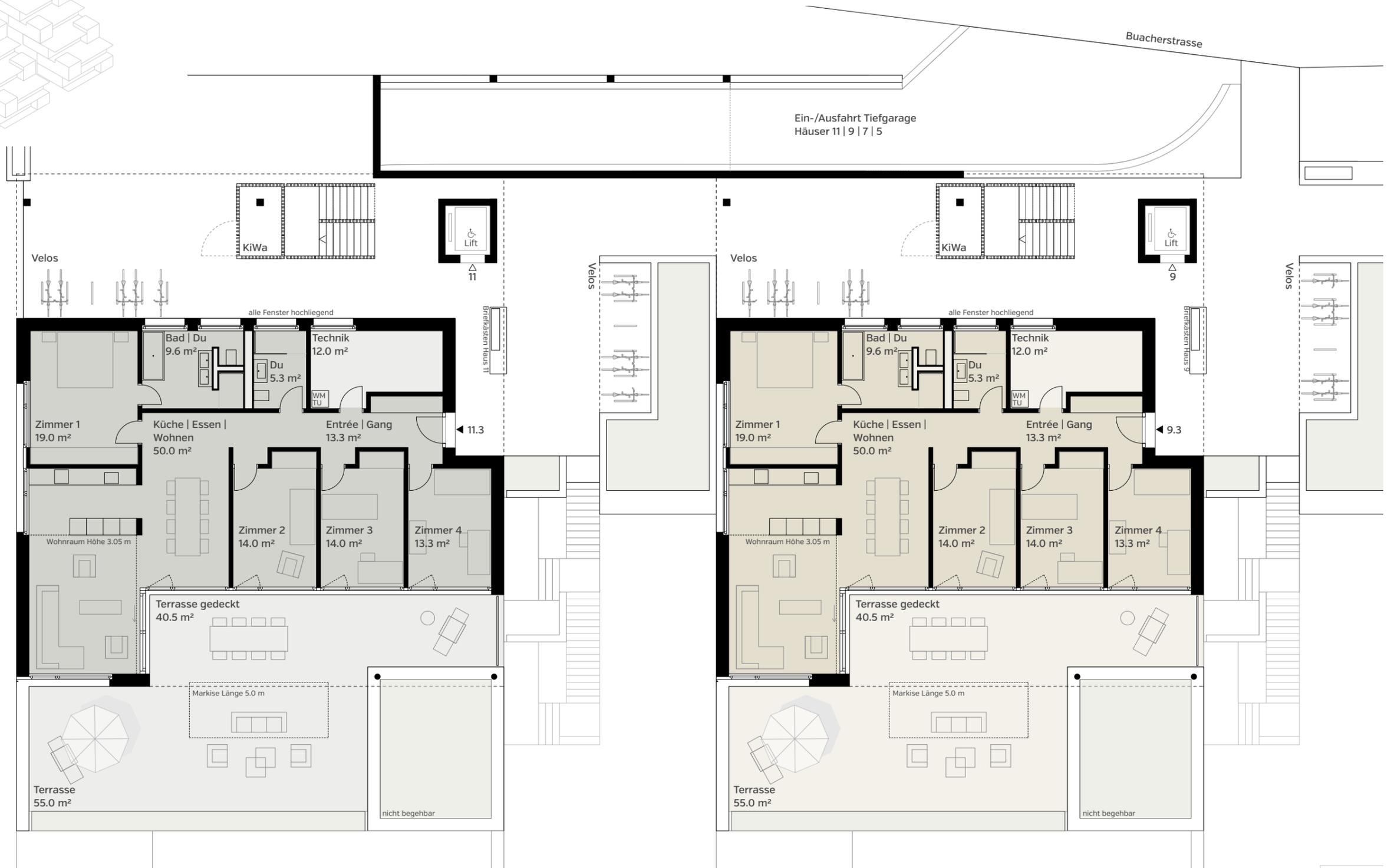
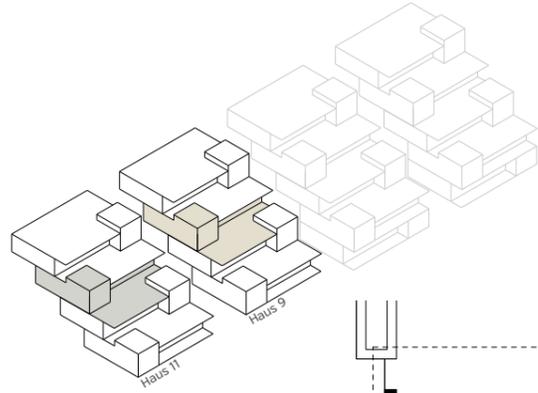


0 5m  
MST. 1:150



# HAUS 11 | HAUS 9

EBENE 3



**Wohnung 11.3**  
5½ Zimmer  
Wohnfläche 138.5 m<sup>2</sup>

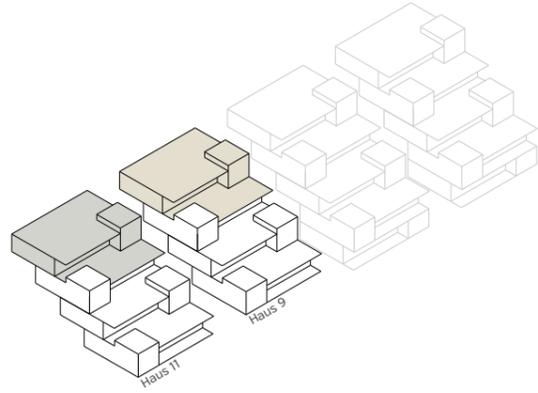
**Wohnung 9.3**  
5½ Zimmer  
Wohnfläche 138.5 m<sup>2</sup>



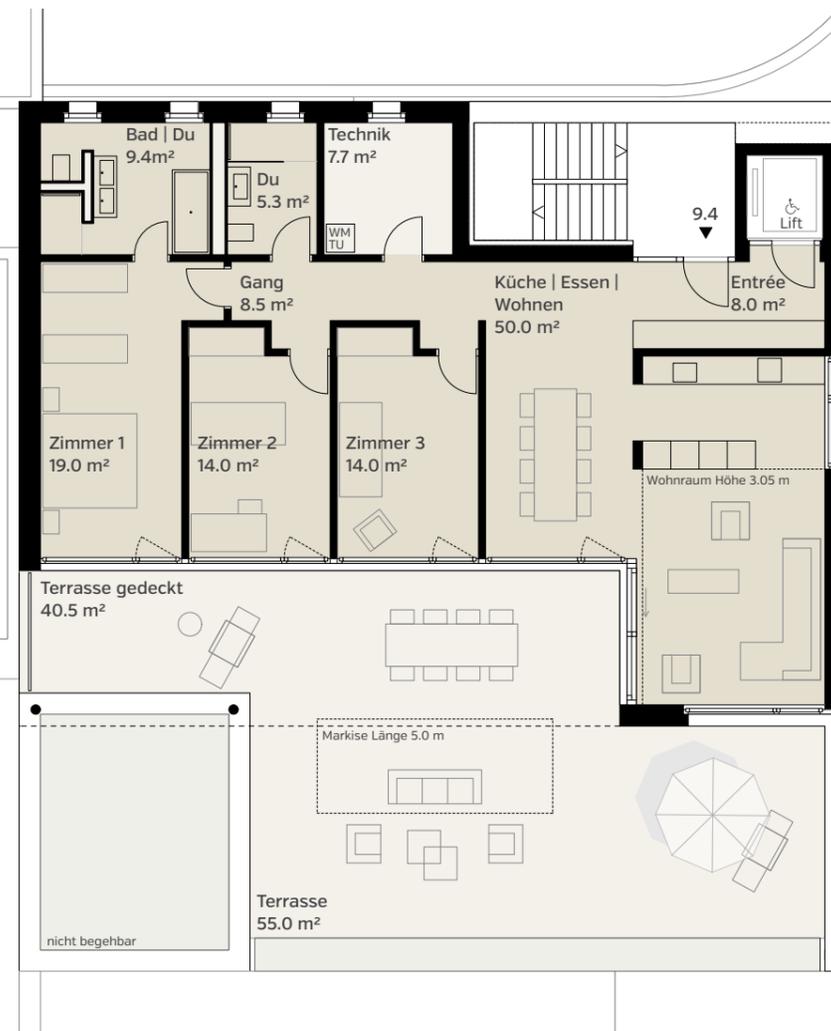
0 5m  
MST. 1:150

# HAUS 11 | HAUS 9

EBENE 4



**Wohnung 11.4**  
4½ Zimmer  
Wohnfläche 129.2 m²



**Wohnung 9.4**  
4½ Zimmer  
Wohnfläche 129.2 m²





# BAUBESCHRIEB

## ROHBAU

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Leichtbauweise. Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

## TIEFGARAGE

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor bei Einfahrt mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender.

## DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Terrassen mit Feinsteinzeugplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

## FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Fassadenverputz und Sitzplatzuntersichten gestrichen.

## FENSTER

Fenster aus Holz-Metall. 3-fache Isolierverglasung. Eine Hebeschiebetüre im Essbereich als Terrassenzugang. Fenster mit Zugang zur Umgebung mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N. Hauseingangstüre Ebene 4 als Holztüre mit Seitenteil.

## SONNENSCHUTZ

Vertikal-Stoffstoren mit Motorenantrieb bei allen Fenstern, jedoch nicht auf Ebene 3 Nordseite. Senkrechtmarkise bei Terrasse Ebene 1. Markise mit Motorantrieb bei Terrasse auf Ebenen 2 bis 4.

## ELEKTROANLAGEN

Zähler und Hauptsicherung in den allgemeinen Technikräumen in der Ebene 1. Pro Terrassenwohnung eine Unterverteilung im Technikraum. Multimediainstallation in allen Zimmern mit Anschlüssen für Telefon, Radio/TV, Internet. Dank sternförmiger Leerrohrinstallation ist eine individuelle

EDV-Netzverkabelung jederzeit möglich. Einbauleuchten in Entrée/Gang, z.T. in Dusche und Bad. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz. Sonnerie integriert in Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Video. Grundbeleuchtung in Keller, Technik und allgemeinen Korridoren.

## ELEKTRO-MOBILITÄT

Ausbaustufe C1. Installation eines Flachbandes zu allen Parkplätzen. Bei Bedarf kann der Autostellplatz mit einer E-Ladestation nachgerüstet werden.

## HEIZUNGSANLAGEN

Jede Wohnung verfügt über eine Heizungsanlage im Technikraum. Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mit Niedertemperaturbodenheizung bez. -deckenheizung mit thermischer Betonkernaktivierung zur Behaglichkeitsoptimierung. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler (BKA) regulierbar. Die Kellerräume sowie der allgemeine Technikraum sind nicht beheizt.

## KÜHLUNG

In den Sommermonaten erfolgt eine passive Raumkühlung der Wohn- und Schlafräume mittels Betonkernaktivierung (BKA). Ein Rohrleitungsregister kühlt die Betonmasse der Decke. Diese wiederum entzieht die Wärme den darunterliegenden Räumen und erzeugt so einen Kühleffekt.

## LÜFTUNGSANLAGEN

Die konstante Belüftung jeder Wohneinheit erfolgt über ein Lüftungsgerät im Technikraum. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

## SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels individueller Sole-Wasser-Wärmepumpe. Waschautomat und Wäschetrockner im Technikraum jeder Terrassenwohnung. Ein Aussenhahn pro Terrassenwohnung.

## SANITÄRAPPARATE

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Waschtisch mit Einlochmischer, Unterbaumöbel, Handtuchhalter, Wandklosett. Geflieste Dusche, Duschen-mischer, Wandbrause Gleitstange, Duschtrennwand aus Glas, Waschtisch mit Einlochmischer, Unterbaumöbel, Handtuchhalter, Wandklosett. Vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.

## KÜCHE

Fronten mit Werkslackierung. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. Abfallauszug.

## BODENBELÄGE

Nasszellen und Technik im Wohngeschoss: Feinsteinzeug-Plattenbelag 90x45 cm mit Sockel. Richtpreis CHF 150.-/m<sup>2</sup> brutto verlegt inkl. Zuschläge. Alle übrigen Wohnräume: Landhausdielen-Parkett in Eiche Natur, matt versiegelt oder geölt, inkl. Erstpflge und Sockel. Richtpreis CHF 150.-/m<sup>2</sup> brutto verlegt inkl. Zuschläge. Keller: Zementunterlagsboden roh. Terrassen: Feinsteinzeugplatten auf Stelzen verlegt. Allgemeiner Technikraum gestrichen. Tiefgarage: Hartbeton roh.

## WANDBELÄGE

Entrée/Gang, Wohn- und Schlafräume, Küche: Wände mit feinem Abrieb, gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten 90x45 cm an Wänden mit Apparaten, Dusche, Badewanne raumhoch. Richtpreis CHF 150.-/m<sup>2</sup> brutto verlegt inkl. Zuschläge. Restliche Wände mit feinem Abrieb, gestrichen. Kellerwände roh. Allgemeiner Technikraum, Tiefgarage: gestrichen.

## DECKENBELÄGE

Küche, Entrée/Gang, Wohn- und Schlafräume, Technikraum, Bad, Dusche: Decken Gipsglattstrich, gestrichen. In Schlafräumen zwei Vorhangschiene, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt. Kellerdecken roh. Allgemeiner Technikraum, Tiefgarage: gestrichen.

## SCHREINERARBEITEN

Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet. Garderoben-Einbauschränke mit Huttablar und Kleiderstange sowie Tablaren, gemäss Plan. Oberfläche werkslackiert.

## METALLBAUARBEITEN

Traversen- und Vollblechgeländer auf den Terrassen.

## LIFTANLAGE

Alle Wohnungen sind mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon.

## UMGEBUNG

Hauszugänge mit Betonplatten. Tiefgaragenzufahrt mit Asphalt. Gestaltung Umgebung und Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan. Allfällig durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- und Änderungswünsche, soweit sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen, werden je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und in einer Mehr-/Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Dabei sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen.

## VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inkl. Grundstücksanteil, Umgebung und Anschlussgebühren.

## GÜLTIGKEIT

Der Baubeschrieb kann aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Die Änderungen dürfen jedoch nicht zu Qualitätseinbussen führen. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

## VORSCHRIFTEN | ENERGIESTANDARD

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Baupolizei, der Feuerpolizei und weiterer Amtsstellen. Der Schallschutz wird nach den gültigen SIA-Normen ausgeführt.

## VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farbgebung und Detailausführungen sind stark vereinfacht dargestellt. Daher gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

