

WOHNEN AM  
BREITENWEG



GANSINGEN



# WOHNEN IN GANSINGEN

## ALLGEMEIN

Die Gemeinde liegt im Tal des Mettauerbachs, einem Teil des Mettauertals und ist eine eigenständige Gemeinde. Geologisch gesehen gehört das Gemeindegebiet zum Übergangsbereich zwischen Tafeljura und Faltenjura. In der Hauptsiedlung leben rund zwei Drittel aller Einwohner. Das Gemeindegebiet von Gansingen ist Teil des Juraparks Aargau, einem «Regionalen Naturpark von nationaler Bedeutung». Nachbargemeinden sind Mettauertal im Norden und Osten, Remigen im Südosten, Mönthal im Süden und Laufenburg im Westen.



## BILDUNG

Familiär – wo Kinder gut und gerne zur Schule gehen! Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Die Bezirksschule, die Sekundarschule und die Realschule können im Schulzentrum Blauen in Laufenburg besucht werden. Die Kantonsschule befindet sich in Aarau. Aufgrund einer interkantonalen Vereinbarung können Jugendliche aus Teilen des Fricktals das Gymnasium auch in Muttenz oder in Basel absolvieren.

## VERKEHR

Gansingen liegt an der Kantonsstrasse 277, die vom Rheintal bei Etzgen über den Bürersteig nach Brugg führt. Eine Nebenstrasse führt über den Weiler Galten nach Sulz. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch eine Postautolinie zwischen den Bahnhöfen Laufenburg und Brugg. Die nächstgelegenen Autobahnan-schlüsse liegen in Eiken und Effingen.

## FREIZEIT

In Gansingen herrscht ein reges Dorfleben. Die Gansinger pflegen das Vereinsleben, Traditionen und Brauchtümer. Von der Musikgesellschaft, Turnverein, Reitverein usw. bieten die einheimischen Vereine ein breites Angebot zum Mitmachen. Die nähere Umgebung ermöglicht viel Erholung mit wunderbaren Wanderwegen.

# INHALT

PROJEKT UND KONZEPT	5
ALTERSGERECHTE NUTZUNG	6
PREISGESTALTUNG UND KAUFPROZESS	11
LAGE	12
QUARTIER	13
ANGEBOT	15
BUDGETPOSITIONEN	17
GRUNDRISSE	20
KURZBAUBESCHRIEB	24



# PROJEKT UND KONZEPT

## GEDANKEN ZUM PROJEKT

Einheitlichkeit der Gesamtsituation und individuelle Freiheit bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen stehen bei dieser Überbauung im Zentrum des Gesamtkonzeptes. Übergeordnete Parameter sichern eine einzigartige Stimmigkeit im Quartier, ohne in eine Gleichförmigkeit der Stereotypie zu verfallen.

Unverbaubare Fernsicht liegen diesem architektonischen Konzept zu Grunde. Das Gebäude folgt in seiner Orientierung dem Terrain, es öffnen sich ideal Richtung Panorama und Südwest (Mittags- und Abendsonne). Die volumetrische Gliederung der Überbauung gewährleistet jeder Wohnung eine maximale Privatsphäre trotz der Kompaktheit der Gesamtanlage. Der Baukörper fügt sich harmonisch auf eine Weise ins Gelände, dass die Vorzüge des Grundstücks kompromisslos genutzt werden können.

Am Breitenweg finden die Autos ihren Platz in der komfortablen und gedeckten Einstellhalle. Über einen Aufzug gelangt man zu jeder einzelnen der 5 verschiedenen Wohnungen, wobei man im Attikageschoss exklusiv direkt vom Aufzug in die Wohnung gelangt. Jede Wohnung besitzt eine grossflächige Abstellmöglichkeit im UG. Zudem steht zusätzlich 1 Hobbyraum zum Erwerb zur Verfügung.

Ein besonderes Angebot des Projektes sind die zwei grosszügigen Nassräume pro Wohnung. Die Zimmer charakterisieren sich durch die besondere Weitsicht, das Panorama, welches dank den grossflächigen geschosshohen Fenstern das Raumgefühl zu einem besonderen Erlebnis machen. Im Mittelpunkt jeder Wohnung stehen Wohnen/Essen/Kochen mit direktem Zugang zum Aussenbereich, welcher durch ein grosses Hebeschiebe-Fenster fließend mit dem Innenbereich verschmilzt. Die grossflächigen Fenster gewährleisten hier dank der Hanglage ebenfalls eine wunderbare Aussicht in die Ferne.

Die Überbauung weist insgesamt 5 Wohnungen auf, bestehend aus einem Mix von zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und drei 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die Details zu den Grundrissen entnehmen Sie dem entsprechenden Kapitel in dieser Dokumentation.

# ALTERSGERECHTE NUTZUNG

Damit die jeweiligen Wohnungen von allen Alters- und Personengruppen genutzt werden können, werden die Fenster- und Türbreiten als auch die Schwellen auf eine altersgerechte Nutzung ausgelegt. Die Schwellen der Terrassentüren werden so ausgeführt, dass diese ohne Probleme mit einem Rollstuhl befahren werden können und keine Einschränkungen entstehen. Die Türbreiten weisen mind. 85 cm auf um auch hierbei einem allfälligen Rollstuhl gerecht werden zu können. Im Bereich der Innentüren werden dieselben Türbreiten angewandt. In den meisten Wohnungen besteht die Möglichkeit, ein rollstuhlgängiges Badezimmer anzubieten, sofern dies erforderlich wäre. Hierbei würde alles auf eine rollstuhlgängige Nutzung ausgelegt werden.











# PREISGESTALTUNG UND KAUFPROZESS

## PREISGESTALTUNG

Die Preise inklusive den Budgetpositionen entnehmen Sie der Tabelle auf der Seite mit unserem Angebot.

## KAUFPROZESS

Eine ausführliche Käuferberatung erfolgt durch die Uila Immobilien AG. Unverbindlich reservieren wir Ihnen Ihr Wunschobjekt für 14 Tage, damit Sie weitere Fragen und die Finanzierung abklären können. Nach dem definitiven Kaufentscheid und nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank, unterzeichnen Sie den Vorvertrag verbunden mit einer Anzahlung. Unser Notar erstellt danach den Vertragsentwurf und wir planen mit Ihnen den definitiven Grundriss und den Ausbau. Von unserem Notar erhalten Sie den Vertragsentwurf zur Prüfung. Nach Vertragsunterzeichnung wählen Sie die Küche, das Bad und die individuellen Ausbaumaterialien. Beim Bezug Ihres Eigenheims machen wir gemeinsam eine Erfolgskontrolle. Sollten dann noch Mängel vorhanden sein, werden diese innert angemessener Frist behoben.

## BAUEN OHNE ÜBERRASCHUNG

Die Liegenschaft wird mit einem kompetenten und eingespielten Team aus Fachplanern, Spezialisten und Unternehmern erstellt. Wir bleiben Ihr Ansprechpartner von der ersten Besprechung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Eigenheimes.

## PROSPEKTVERBINDLICHKEITEN

Alle Angaben im vorliegenden Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Planung. Da wir laufend optimieren, sind Änderungen und Abweichungen möglich. Die gezeigten Visualisierungen sollen als Ideen dienen und sind für den effektiven Ausbau nicht verbindlich.

D E U T S C H L A N D

Bezirk  
Zurzach

Schwaderloch

Etzgen

Mettau

Wil

Oberhofen

Laufenburg

Rhein

Sisseln

Münch-  
wilen

Eiken

Kaisten

Sulz

Gansingen

Bezirk  
Rheinfelden

Sissle

Oeschgen

Ittenthal

Frick

Hornussen

Bezirk  
BruggGipf-  
Oberfrick

Wittnau

Ueken

Zeihen

Herznach

Sissle

Wöflinswil

Oberhof

KANTON

Bezirk  
Aarau

# QUARTIER

## KURZE WEGE

Der Zugang zur neuen Überbauung erfolgt über eine reine Quartierstrasse mit wenig Verkehr. Das Gebäude liegt im familiären Wohnquartier «Breitenweg». Der Kindergarten und die Primarschule sind für die Kinder sehr gut zu Fuss erreichbar. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit bietet der Denner in unmittelbarer Nähe. Eine Poststelle befindet sich in Mettau, für den Briefeinwurf steht am Postplatz 2 (200 m) ein Briefkasten zur Verfügung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m vom Quartier entfernt. Gansingen ist eine ländliche Gemeinde mit einer sehr guten Infrastruktur. Wer Ruhe sucht und die Naherholung geniessen möchte, wird sich in der Gemeinde sehr schnell wohl fühlen. Der Standort eignet sich also ideal für naturverbundene Menschen, welche das Naherholungsgebiet schätzen und trotzdem die umliegenden Zentren schnell erreichen können.



Kindergarten (300 m)



Schulhaus (300 m)



Einkaufen (180 m)



Poststelle (2.6 km) / Briefeinwurf (200 m)



Autobahnanschluss (12 km)



Bushaltestelle (200 m)



# ANGEBOT

Einheit	Zimmer	Nettowohnfläche (m <sup>2</sup> )	Balkon (m <sup>2</sup> )	Sitzplatz (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis CHF
E01 / EG	4.5	124.8	–	37.8	910'000.–
E02 / EG	3.5	110.3	–	37.5	815'000.–
O01 / 1. OG	4.5	124.8	35.4	–	895'000.–
O02 / 1. OG	3.5	110.3	35.1	–	795'000.–
A01 / Attika	4.5	122.0	118.4	–	945'000.–
Hobbyraum (28.8 m <sup>2</sup> )	–	–	–	–	38'000.–

## EINSTELLHALLE

Es stehen 10 PP in der Tiefgarage zu je **CHF 35'000.–** für den Erwerb zur Verfügung.





# BUDGETPOSITIONEN (Bruttopreise inkl. MWST)

Wohnung	Zimmer	Küchenbudget	Boden- und Wandbeläge*	Sanitärapparate
E01 / EG	4.5	CHF 32'000.-	CHF 120.-/m <sup>2</sup>	CHF 21'000.-
E02 / EG	3.5	CHF 30'000.-	CHF 120.-/m <sup>2</sup>	CHF 20'000.-
O01 / 1. OG	4.5	CHF 32'000.-	CHF 120.-/m <sup>2</sup>	CHF 21'000.-
O02 / 1. OG	3.5	CHF 30'000.-	CHF 120.-/m <sup>2</sup>	CHF 20'000.-
A01 / Attika	4.5	CHF 32'000.-	CHF 120.-/m <sup>2</sup>	CHF 22'000.-

\* Die Preise für die Boden- und Wandbeläge verstehen sich inklusive Verlegung.

Weitere Details gemäss Baubeschrieb.

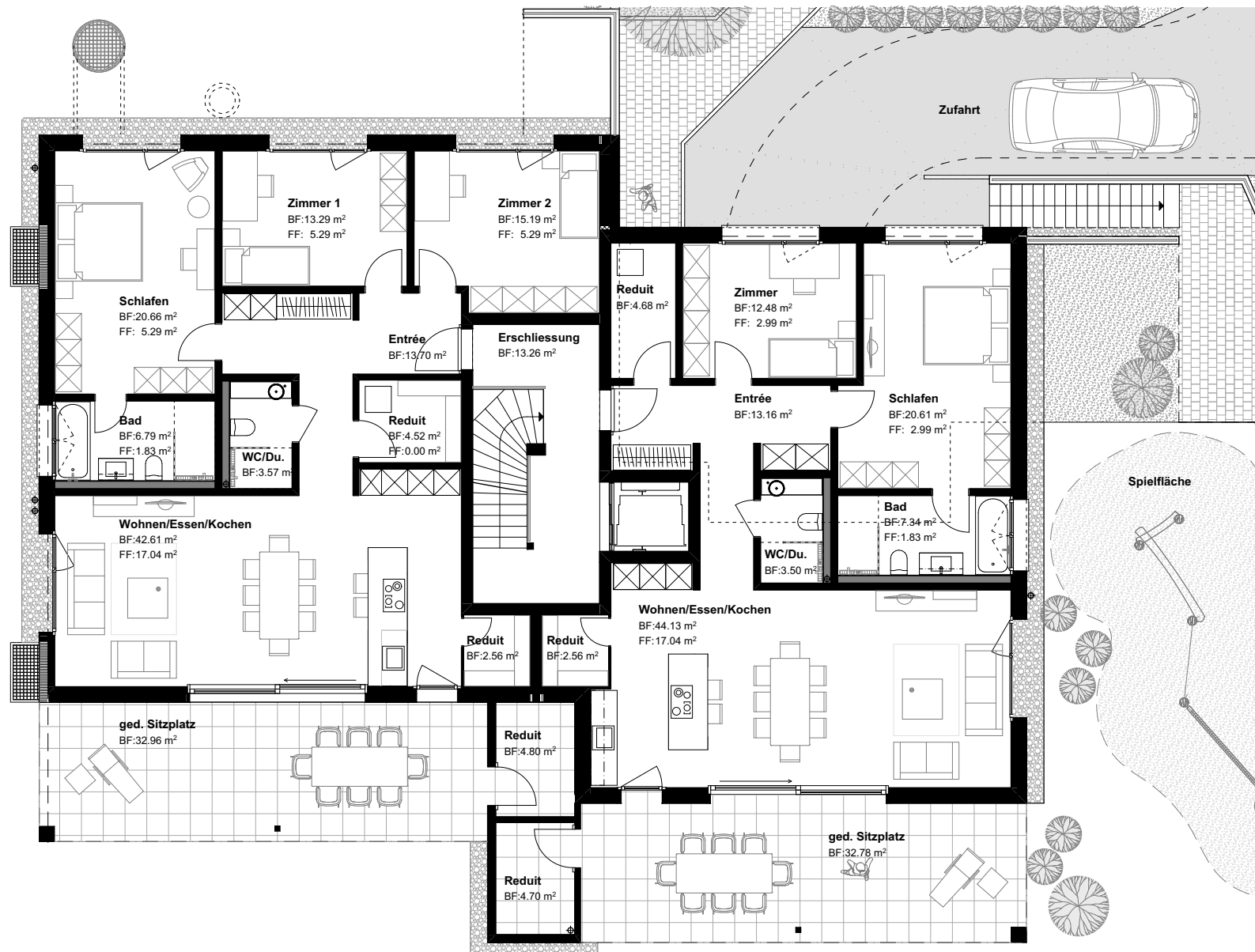
# GRUNDRISSE





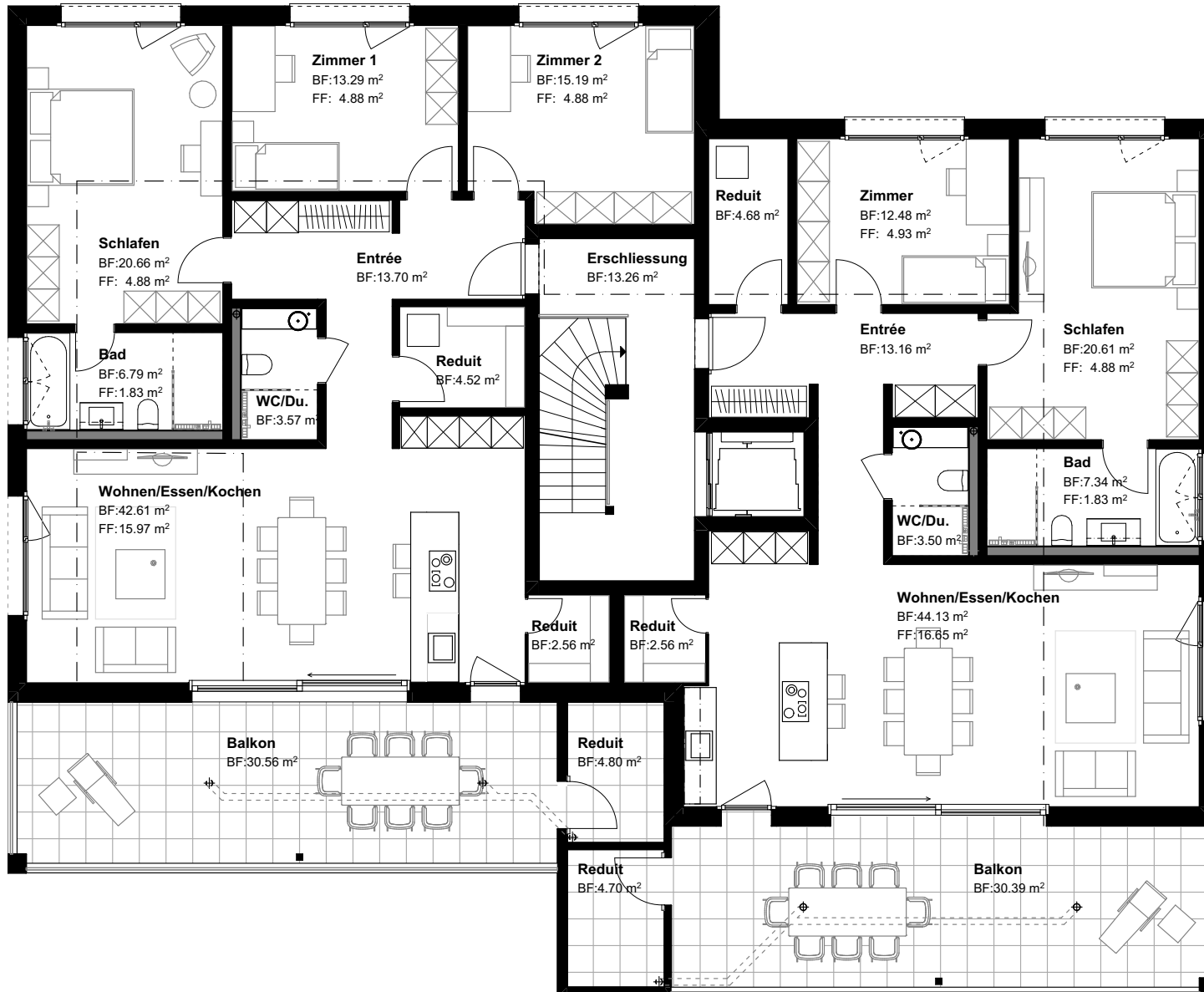
# ERDGESCHOSS

E01 LINKS / E02 RECHTS



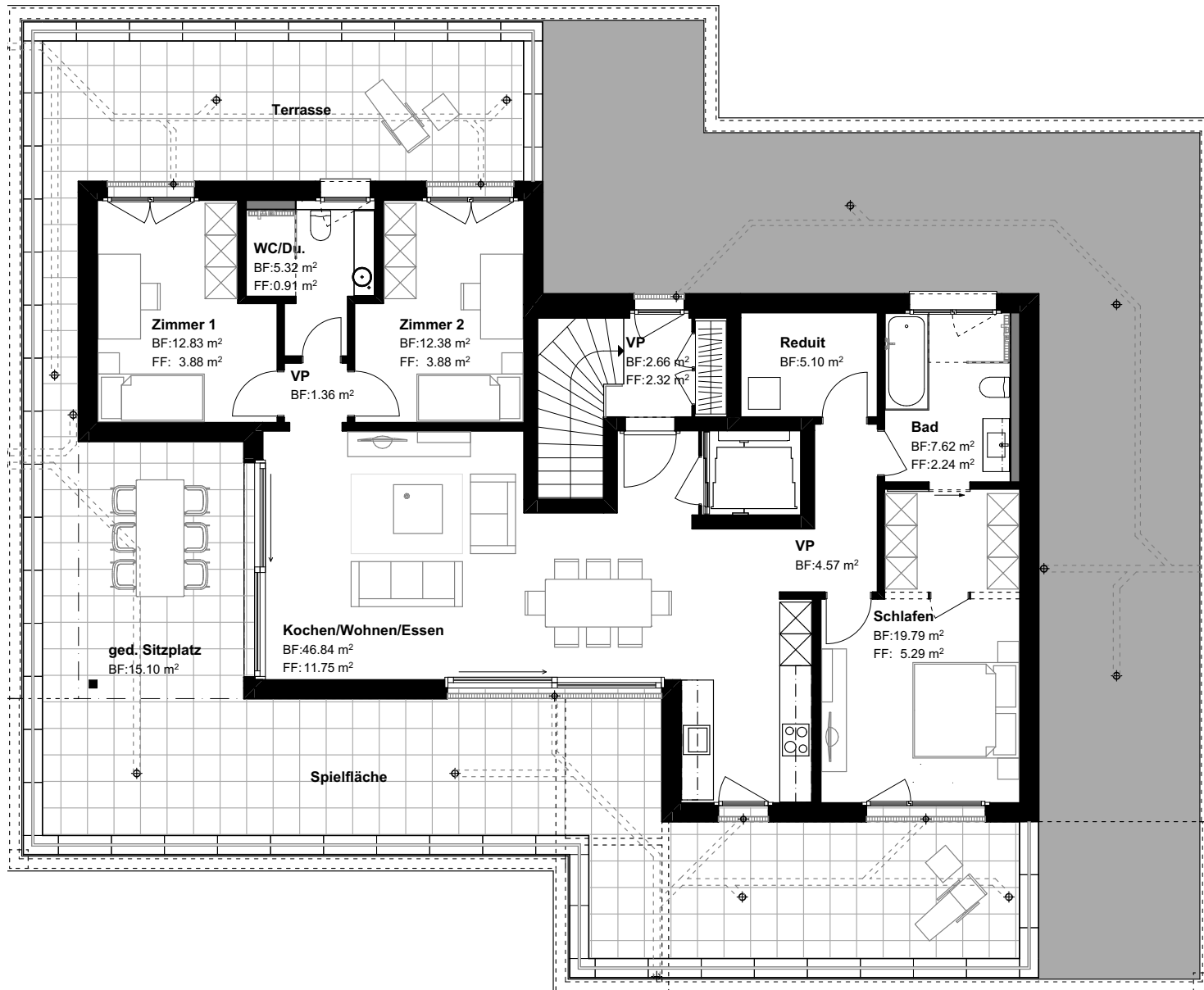
# 1. OBERGESCHOSS

O01 LINKS / O02 RECHTS



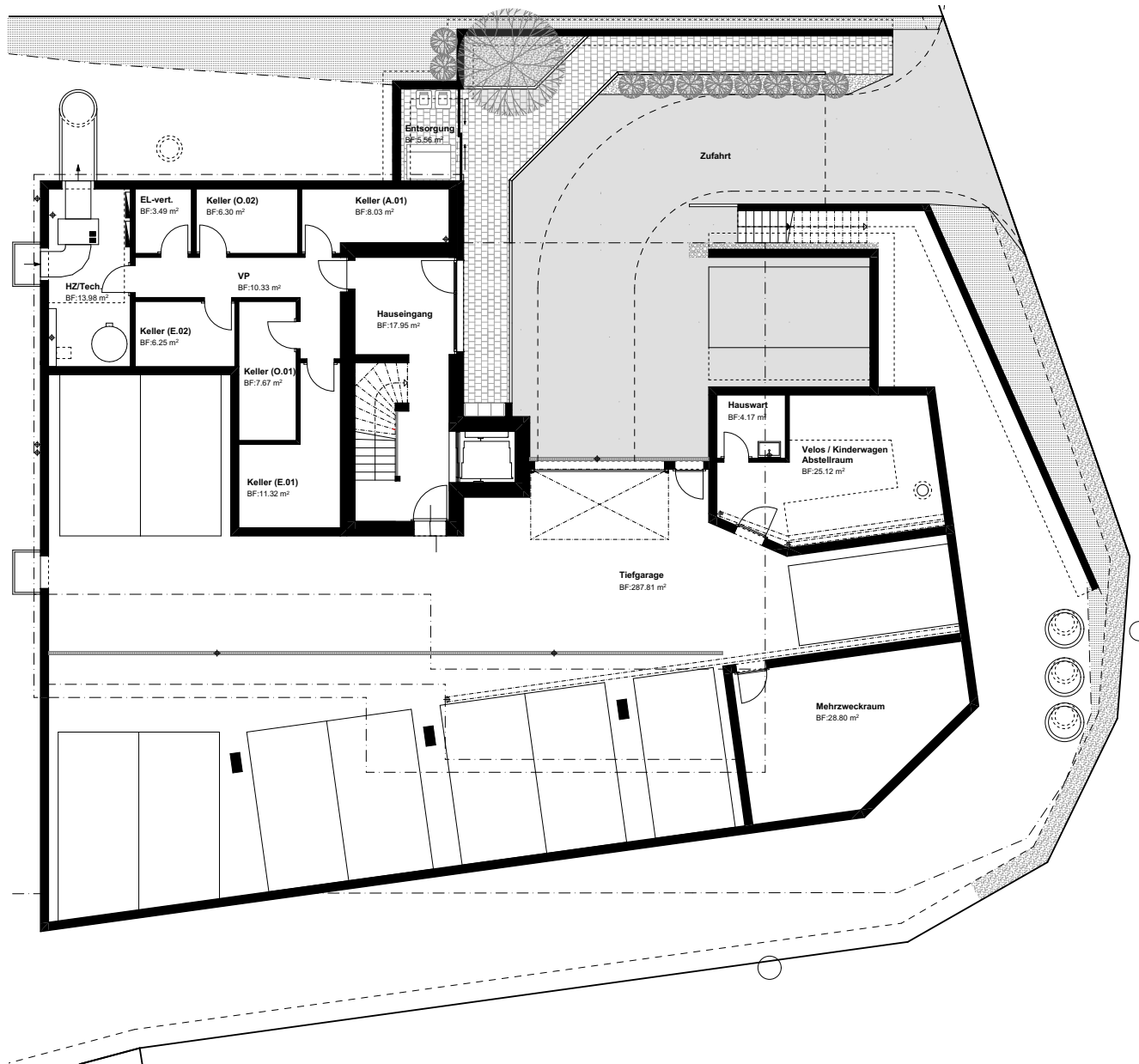
# ATTIKAGESCHOSS

A01



# UNTERGESCHOSS

EINSTELLHALLE, KELLERABTEILE UND HOBBYRAUM



# KURZBAUBESCHRIEB

## ALLGEMEIN

Basierend auf dem erstellten Baukörper, einem innovativen Energiekonzept und umfangreichen Ausstattungsoptionen ist die Wohnung perfekt für Ihre Ansprüche optimiert. So entsteht Ihr hochwertiges, zukunftsweisendes Zuhause. Die Gebäudehülle bietet optimalen Wärmeschutz in jeder Jahreszeit und sorgt zugleich für exzellentes Raumklima und hohen Wohnkomfort.

**Innenwände Untergeschoss:** KS 14,5 cm oder Stahlbeton gem. Bauingenieur. Bei Mauerwerk mit Trennlager in der ersten und zweiten Schicht gegen Baunässe und aufsteigende Feuchtigkeit. Mauerwerkqualität in Industriesicht.

**Innenwände ab Erdgeschoss:** BN 15 oder 12,5 cm mit Wand- und Deckenlager gemäss Angabe Fachplaner. Fassadenmauerwerk BN 17,5 cm zur Aufnahme von Aussenwärmedämmung mit Verputz.

## FENSTER

Fenster aus Kunststoff/Metall gemäss Farb- und Materialkonzept. Fensteröffnungsarten gemäss Fassadenplänen, min. 1 Kippflügel pro Raum. Wärme- und Schalldämmwerte gemäss Vorschriften.

## TÜREN/TORE

Aussentüren, Tore aus Metall. Ausführungen gemäss Farb- und Materialkonzept.

**Garagentor:** Garagensektionaltor aus feuerverzinkten und farbbehandelten Stahlsandwichplatten, mit Ausschäumung als Wärmedämmung. Lochblechanteile zur Entrauchung nach Vorgabe Brandschutz. Farbe nach Vorgabe Architekt. Torautomat mit Handsender, Aussenschlüsselschalter und Innenbewegungsmelder, pro Garagenplatz ein Handsender. Aussentüren, Tore aus Metall. Ausführungen gemäss Farb- und Materialkonzept.

**Hauseingangstüre:** Isolierte Metallkonstruktion mit Beistoss, pulverbeschichtet inkl. Beschläge gem. Farb- und materialkonzept. Zylinderausschnitt mit Panikschloss, elektrischem Türöffner und Türschliesser mit Feststeller. Türfüllung mit Glas in ESG oder VSG.

Wärmedämm- und Schalldämmwerte gemäss Energienachweis/Bauteilliste.

## SONNENSCHUTZ / VERDUNKELUNG

**Lamellenstoren:** Verbund-Raffstoren z.B. VR 90 gemäss Schemaplan bei allen Fenstern der Wohnungen, Motorisiert. Lamellen sowie Führungs- und Endschiene gemäss Farb- und Materialkonzept.

**Sonnenstoren:** Eine Knickarmmarkise ohne Volants bei Sitzplätzen, Ausladung ca. 150 cm, mit elektrischem Antrieb.

## DIE FASSADENGESTALTUNG

Gemäss Farbkonzept Architekt.



## ELEKTROANLAGEN

Elektroanlage gesamt gemäss Projektplänen Elektroingenieur.  
Beleuchtungskörper gemäss Farb- und Materialkonzept.

**Photovoltaikanlage:** Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage erstellt. Jeder Stockwerkeigentümer hat gemäss Wertquote Besitzanteil an der Anlage. Um eine möglichst grosse Rendite erzielen zu können, wird eine Eigenverbrauchsoptimierung eingebaut. Elektroanlage gesamt gemäss Projektplänen Elektroingenieur. Beleuchtungskörper gemäss Farb- und Materialkonzept.

**Hauptverteilanlagen:** Eine Hauptverteilung im Untergeschoss für Starkstrom- und Schwachstromanlagen. Anordnung in Absprache und gemäss Vorgaben der Werke.

**Schwachstrom/Multimedia:** Anschluss an das Netz von Swisscom. Videogegensprechanlage und Sonnerie.

## HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Flächenheizungen (Fussbodenheizung) in allen Wohnräumen. Regulierung und Steuerung gemäss HLS-Konzept. Bodenisolationen gemäss Energienachweis / Bauteilliste. Dämmungen der Verteilleitungen nach Vorschriften, inkl. PVC-Ummantelung.

## SANITÄRANLAGE

Gemäss Auswahl Bauherrschaft.

## KÜCHENEINRICHTUNG

Moderne Qualitätsküche mit energieeffizienten Geräten gemäss Geräteliste. Kombisteamer, Mehrfachkochfeld, Kühlschrank mit separatem Gefrierteil (moderner Kühlschrank nach heutigem Eigentumsstandard), Geschirrspüler. Insellösungen mit integriertem Dampfzug (Kohlefilter) im Kochfeld. Fronten in Kunstharz werksbelegt. Arbeitsflächen in Naturstein.

## WASCHMASCHINE / TUMBLER

Waschmaschine und Tumbler, 8kg Füllgewicht, nach Vorgabe Bauherrschaft.

## BODENBELÄGE

Bodenbeläge aus Parkett oder Wunsch Bauherr (Entrée, Reduit, Wohnen, Essen, Kochen). In den Nasszonen Feinsteinzeugplatten, Sockel, Fugen und Verlegearten gemäss Farb- und Materialkonzept.

## WANDBELÄGE

Feinsteinzeugplatten an allen Wänden von Bad, Dusche und WC raum-hoch im Nassbereich. Restflächen gemäss Farb- und Materialkonzept.

## UMGEBUNG

Wege, Plätze, Zufahrten, Rasenflächen, Bepflanzung und sowie Aushub und Foundationen für Beleuchtung. Ausführungen gemäss bewilligten Umgebungsplan inkl. Auflagen sowie Farb- und Materialkonzept.

# VERKAUF BERATUNG ARCHITEKTUR FINANZIERUNG

## Verkauf, Beratung & Bauherrschaft

Uila Immobilien AG  
Rahel und Raphael Wächter  
Hofmattstrasse 7  
5085 Sulz AG

079 250 93 06  
info@uila-immobilien.ch  
www.uila-immobilien.ch



## Bauherrschaft

Schröder und Keller AG  
Libernstrasse 24  
8112 Otelfingen

mkeller@schroeder-keller.ch  
+41 (0) 78 / 726 00 85



## Architektur & Realisation

taro architekten würenlingen ag  
Marcel Christen  
Wiesenstrasse 18  
5303 Würenlingen

056 297 40 80  
marcel.christen@taroarchitekten.ch  
www.taroarchitekten.ch

**taro** architekten