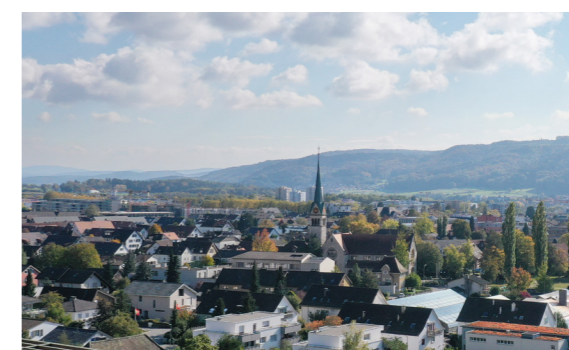




REBBERGSTRASSE 24
WETTINGEN

INHALT

EINLEITUNG	3
GEMEINDEPORTRÄT	4
PROJEKTBSCHRIEB	8
SITUATION	10
TIEFGARAGE	12
GRUNDRISSE	18
BAUBESCHRIEB	44
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	48



REBBERGSTRASSE 24 WETTINGEN WOHNEN MIT WEITBLICK

Inmitten von Reben gelegen und mit herrlicher Aussicht ausgestattet, entstehen vier terrassierte Häuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten. Dank der modernen Architektur, den hellen Räumen, den grosszügigen Terrassen sowie der ruhigen Umgebung ist ein hoher Wohnkomfort garantiert.

WETTINGEN

DIE ATTRAKTIVE WOHNGEMEINDE

BELIEBTE UND ZENTRALE WOHLNAGE

Mit über 20'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Wettingen ein beliebter Wohn- und Arbeitsort im Kanton Aargau. Die Ortschaft liegt zwischen den Rebhängen unterhalb der Lägern und der Limmat und zeichnet sich durch ihre vielen Grünräume aus. Nicht umsonst wird die von der Leitidee der «Gartenstadt» geprägte Gemeinde Wettingen als solche bezeichnet.

VERKEHRSMITTEL UND VERBINDUNGEN

Das öffentliche Verkehrsnetz ist effizient ausgebaut. Dank der sehr guten Verbindungen sind die Städte Baden und Zürich nur einen Steinwurf entfernt. Von Wettingens Zentrum aus verkehren Busse in Richtung Sportzentrum Tägerhard, Würenlos, Neuenhof, Bahnhof Wettingen und Bahnhof Baden. Zudem ist Wettingen durch zwei Autobahnanschlüsse an die A1 in Richtung Bern/Basel und Zürich optimal angebunden.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Wettingen verfügt über ein vielfältiges Einkaufsangebot. An der zentral gelegenen Landstrasse und im «Tägi Park» befinden sich zahlreiche Grossverteiler und Detail-

händler sowie Gastronomiebetriebe, Banken, Apotheken und die Post. Die Stadt Baden, die bequem mit dem Bus oder mit dem Fahrrad erreichbar ist, und das «Shoppi Tivoli» in Spreitenbach, das nur sieben Minuten mit dem Auto entfernt liegt, erweitern das Angebot.

BILDUNG

Die Gemeinde Wettingen bietet mit über zehn Kindergärten, drei Primarschulen, einer Sekundar-, Real- und Bezirksschule sowie einer Kantonsschule alle Schultypen an. Eine heilpädagogische Schule, die Schülerinnen und Schüler mit Beeinträchtigungen aus der Region unterrichtet, ergänzt das breite Schulangebot.

KULTUR, FREIZEIT UND SPORT

Im nahe gelegenen Sportzentrum Tägerhard sind viele Aktivitäten möglich, wie beispielsweise der Besuch des Hallen- und Freibads oder der Kunsteisbahn. Der Limmatraum und die Lägern, ein markanter Hügelzug im Norden von Wettingen, laden zu Spaziergängen oder ausgedehnten Wanderungen durch Wälder und Weinberge mit fantastischer Fernsicht ein. Zudem verfügt Wettingen über ein reges Kultur- und Vereinsleben.



LEGENDE

- Gemeindeverwaltung
- Busstation
- Poststelle
- Einkaufen
- Schule | Kindergarten
- Heilpädagogische Schule
- Essen
- Kirche
- Spielplatz
- Sport
- Rebberge
- Bäsebeiz
- Lägernhang Aussicht



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



REBBERGSTRASSE 24 WETTINGEN

GEPLANT FÜR SIE UND IHRE ZUKUNFT

WOHNEN MIT WEITBLICK

Umgeben von Reben und mit einer herrlichen Aussicht versehen, entsteht an schönster Südwesthanglage der Lägern die Überbauung Rebbergstrasse 24. Auf dem Gelände des ehemaligen Alterszentrums St. Bernhard sind vier terrassierte Gebäude mit insgesamt 30 Wohneinheiten geplant. Das Angebot umfasst 3.5- bis 5.5-Zimmer-Terrassenwohnungen, vier 4.5-Zimmer-Maisonette-wohnungen sowie zwei Studios.

ERSCHLIESSUNG | TIEFGARAGE

Die Häuser sind sowohl zu Fuss als auch mit dem Auto über die Rebbergstrasse erschlossen. Über attraktive Aussenplätze mit einladenden Treppen sind die beiden Hauptzugänge der Überbauung gut zu Fuss erreichbar. Hier lässt es sich unter den Bäumen angenehm verweilen. Jedes Haus verfügt über einen Innenhof mit einer offenen Treppenanlage, die die Wohneinheiten erschliesst. Die begrünten Innenhöfe laden zur Begegnung ein. Die ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Vorplatz, auf dem sich auch die Besucherparkplätze und Veloabstellplätze befinden. Die Tiefgarage ist in zwei Bereiche unterteilt, die durch eine Rampe miteinander verbunden sind. Alle Einheiten sind zudem aus den Tiefgaragen mit dem Lift erreichbar.

ATTRAKTIVES WOHNEN

Die vier Häuser sind leicht versetzt zueinander angeordnet und fügen sich harmonisch in die grüne Umgebung sowie in das ansteigende Terrain ein. Die nach Südwesten ausgerichteten Wohnräume mit Küche, Essbereich

und der vorgelagerten Terrasse bieten einen schönen Ausblick. Die erkerartigen Auskragungen nehmen Bezug auf die zahlreichen, kleinformatigen Rebhüsli und verleihen den Wohneinheiten seitliche Aussichts Fenster. Die Terrassen sind mit Pflanztrögen räumlich klar gefasst und mit einem gedeckten Sitzplatz ausgestattet. Die Maisonette-wohnungen verfügen neben einer Loggia über einen den Zimmern vorgelagerten, kleinen Garten. Alle Wohnungen bieten modernen Komfort und eine helle, freundliche Atmosphäre.

UMGEBUNG | AUSSENBEREICHE

Sowohl im Westen als auch im Süden und Osten der Häuser sind gemeinsam genutzte Aussenbereiche mit abwechslungsreicher Bepflanzung und Sitzbänken vorgesehen. Auf der Westseite wird der Heerenbergbach durch die Bachöffnung erlebbar gemacht. Auf der Ostseite ermöglicht ein kleiner Pavillon, der über einen Fusspfad erreichbar ist, den Blick in Richtung Sulperg.

HEIZUNG | KOMFORTLÜFTUNG

Die Wohneinheiten sind mit einer eigenen Sole-Wasser-Wärmepumpe [Erdsonden] mit Freecooling-Funktion ausgestattet. Damit ist neben dem Heizen im Winter auch das Kühlen der Räume im Sommer möglich. Jede Wohneinheit wird über eine kontrollierte Lüftung konstant belüftet. Dies gewährleistet ein behagliches Raumklima bei minimalem Energieverbrauch. Dabei werden bei geschlossenen Fenstern sowohl ein erhöhter Lärmschutz als auch eine höhere Einbruchssicherheit erreicht.



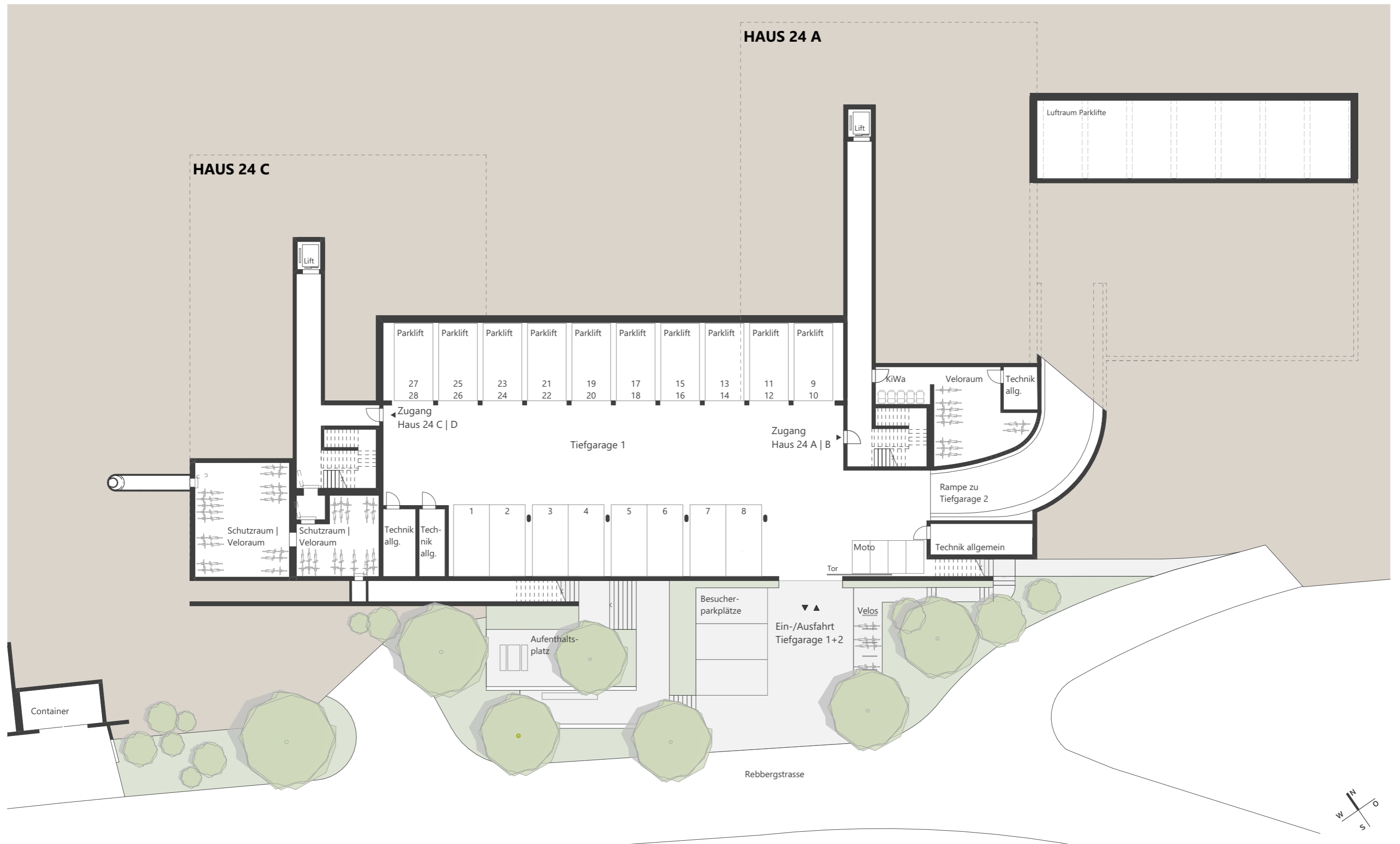
SITUATION

GESAMTÜBERSICHT



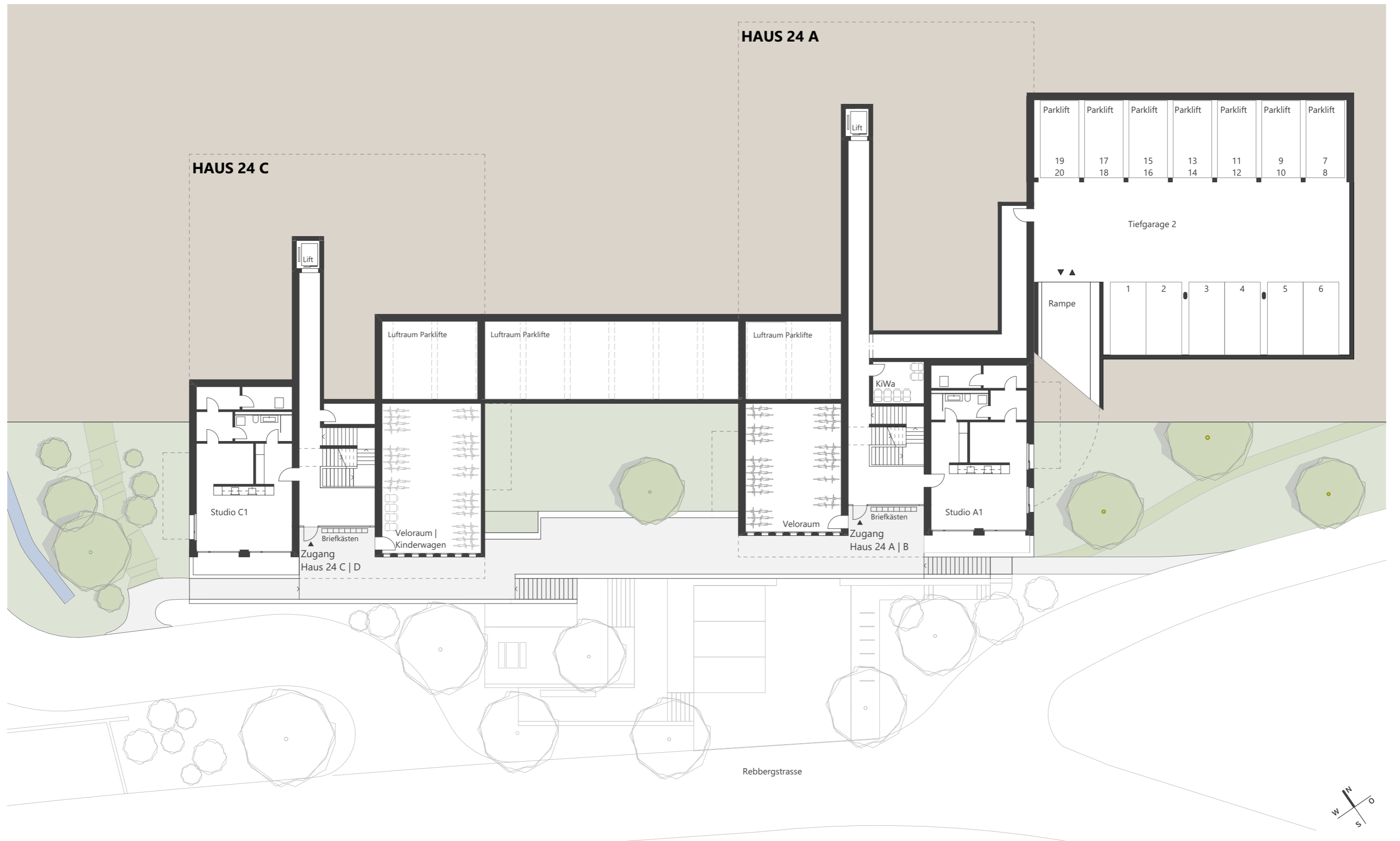
TIEFGARAGE

EBENE 0 EINFAHRT TIEFGARAGE



TIEFGARAGE

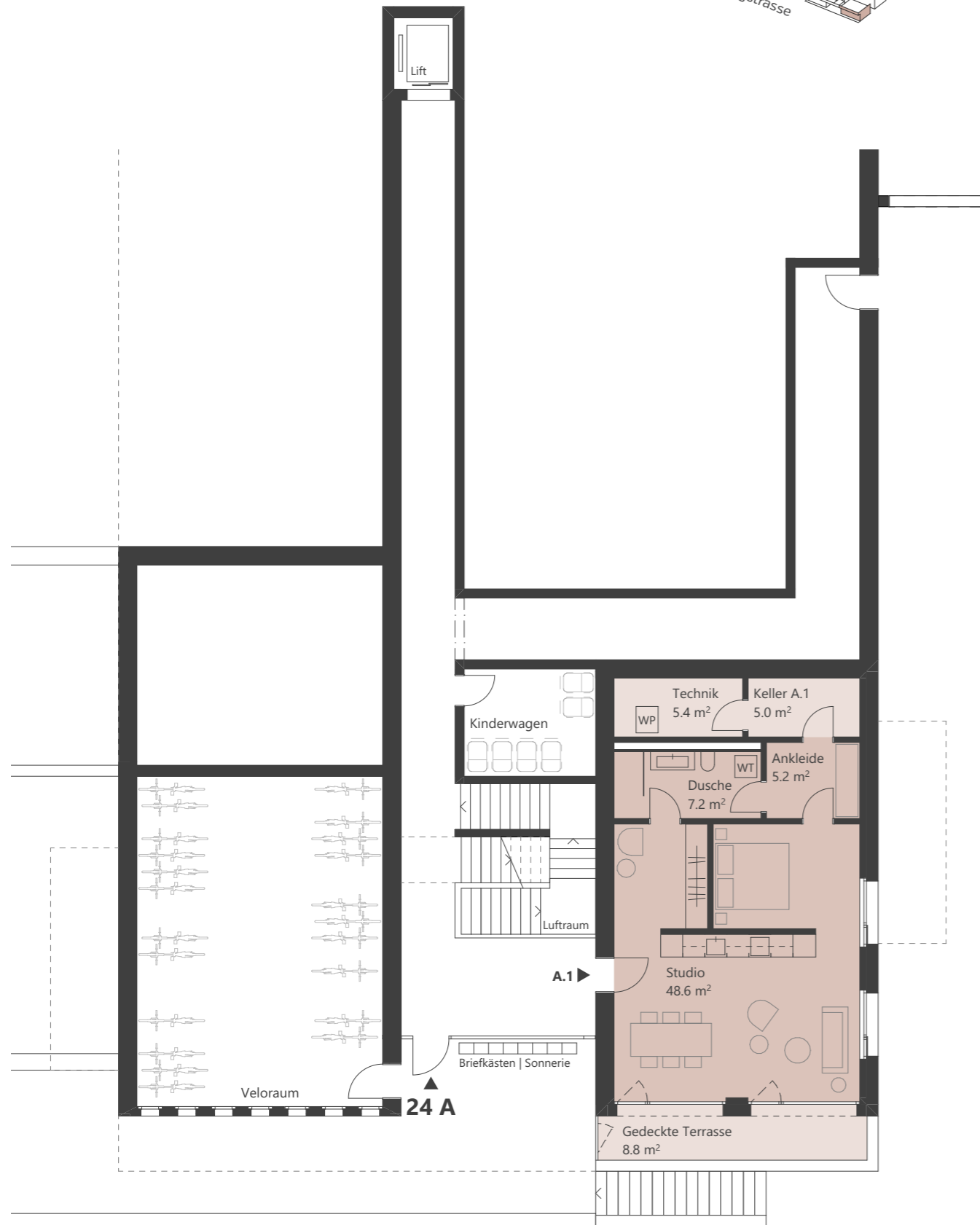
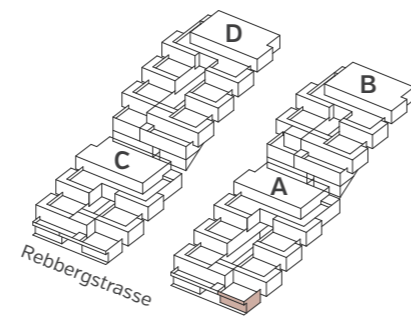
EBENE 1 EINGANGSGESCHOSS





REBBERGSTRASSE 24 A

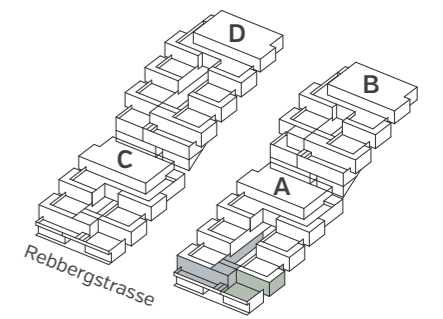
EBENE 1



Studio A.1
1½ Zimmer
Wohnfläche 61.0 m²

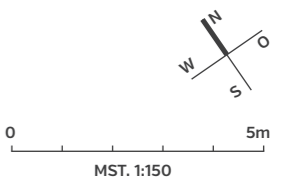
REBBERGSTRASSE 24 A

EBENE 2



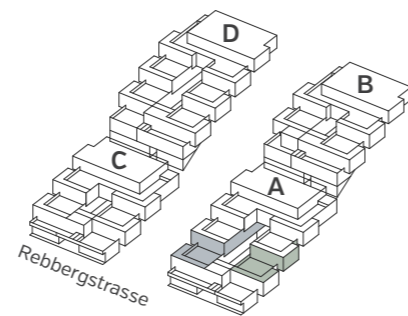
Wohnung A.101
3½ Zimmer
Wohnfläche 114.4 m²

Wohnung A.102
3½ Zimmer
Wohnfläche 104.5 m²



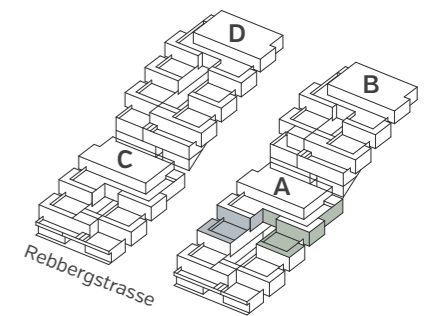
REBBERGSTRASSE 24 A

EBENE 3



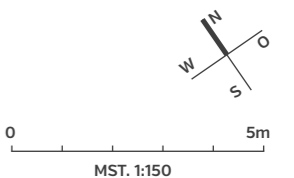
REBBERGSTRASSE 24 A

EBENE 4



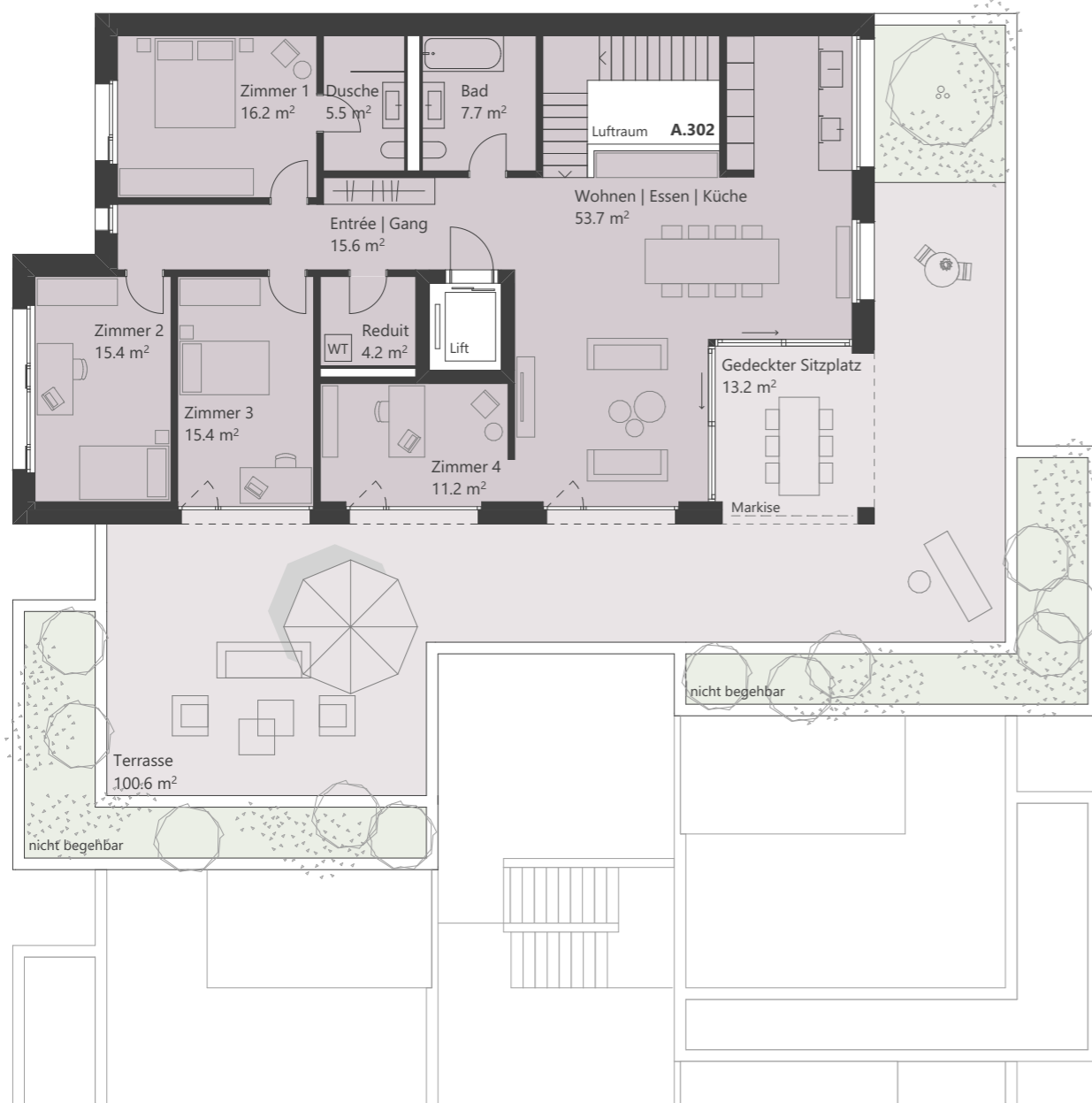
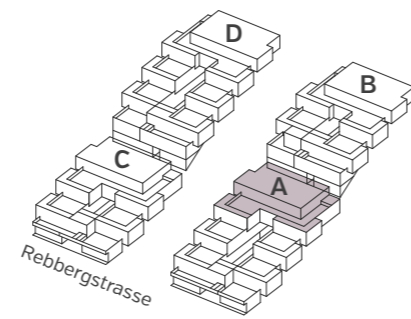
Wohnung A.301
4½ Zimmer
Wohnfläche 118.2 m²

Wohnung A.303
4½ Zimmer
Wohnfläche 113.4 m²



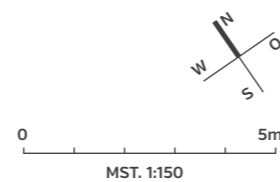
REBBERGSTRASSE 24 A

EBENE 5



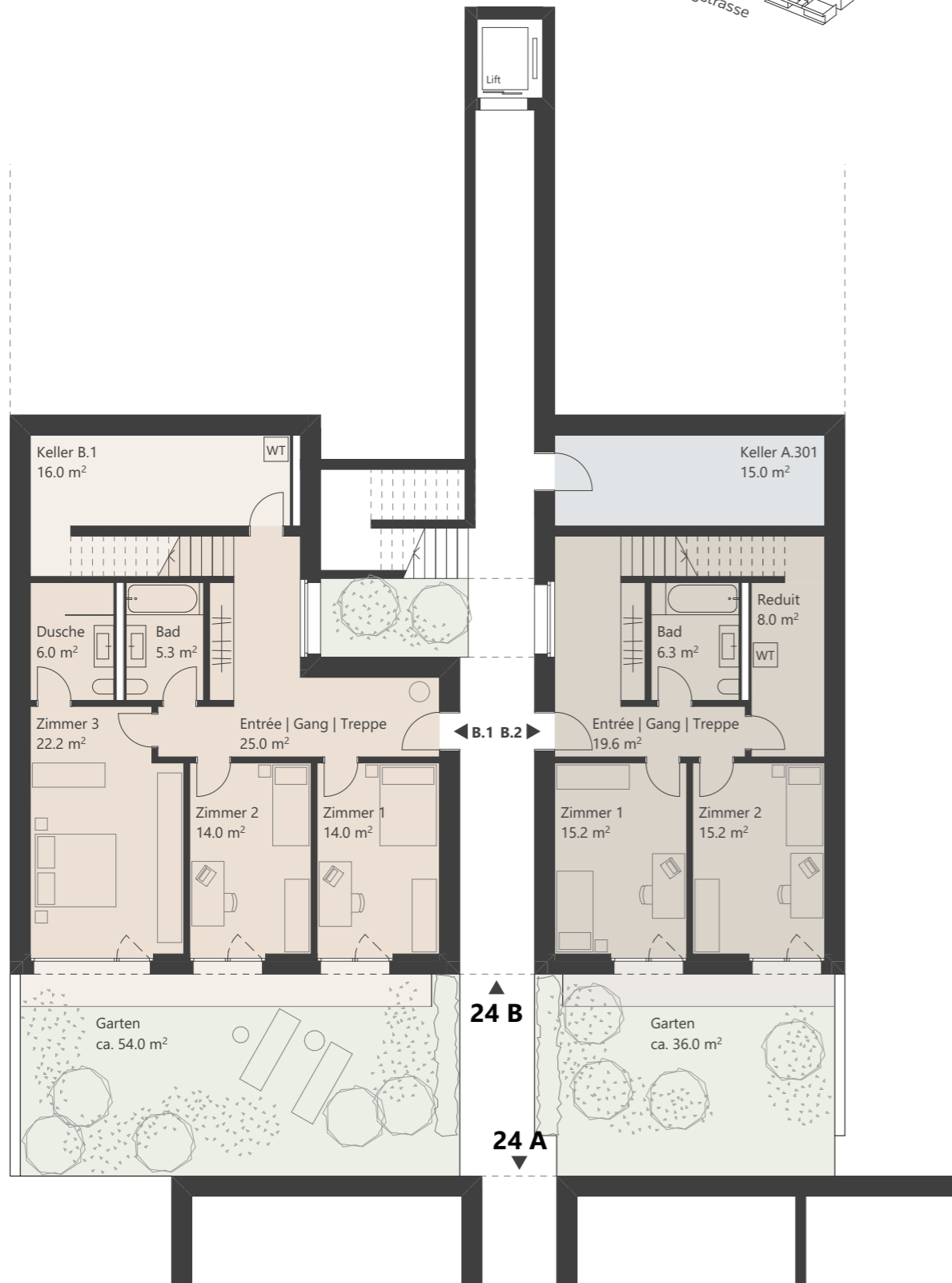
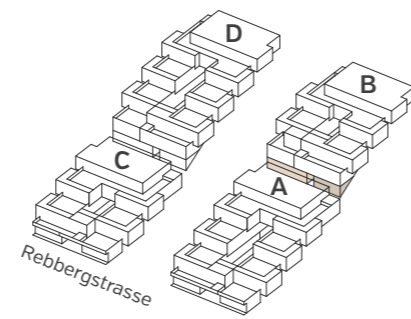
Der Eingang zur Wohnung A.302 befindet sich auf der Ebene 4.

Attikawohnung A.302
5½ Zimmer
Wohnfläche 161.3 m²



REBBERGSTRASSE 24 B

EBENE 4

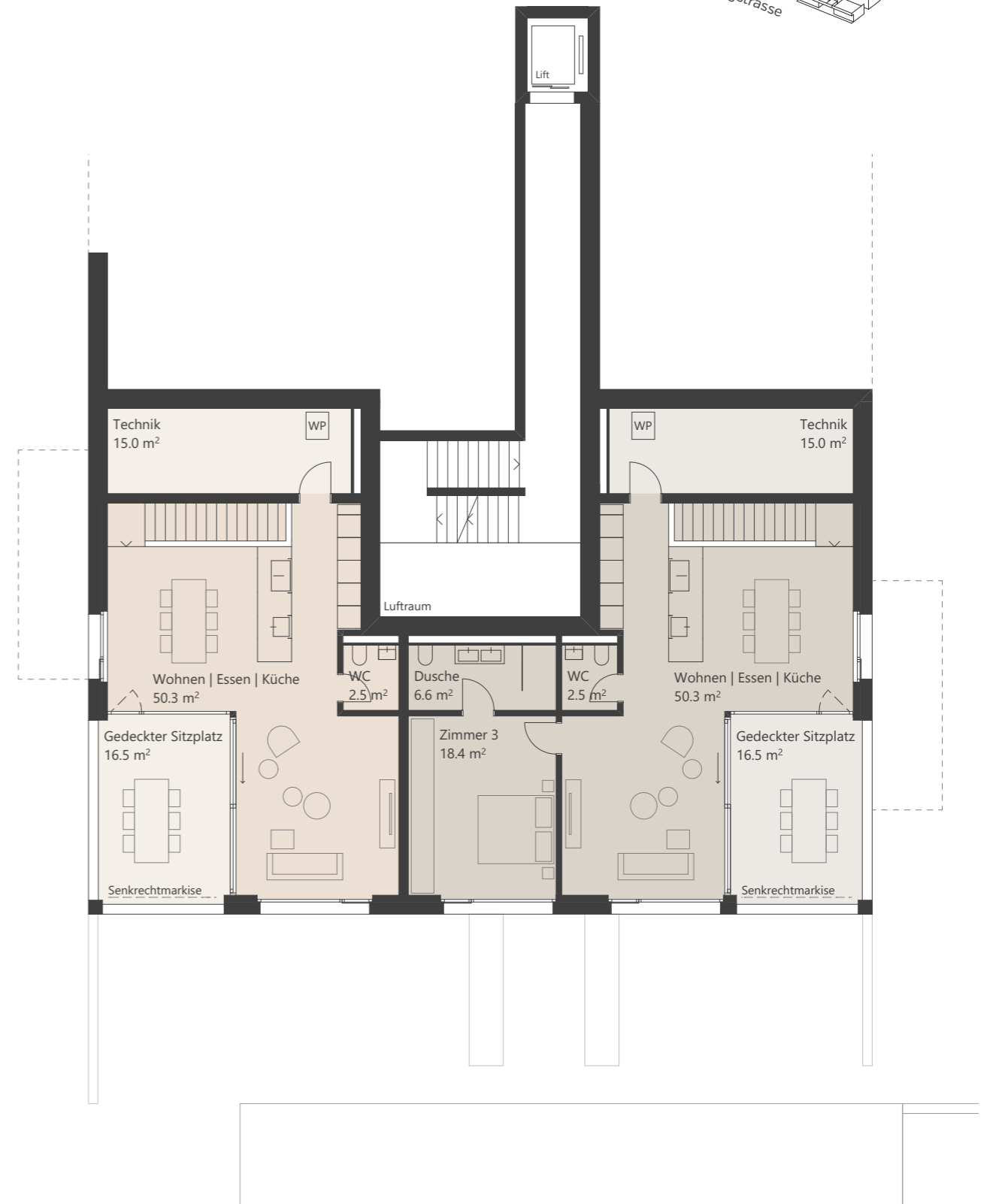
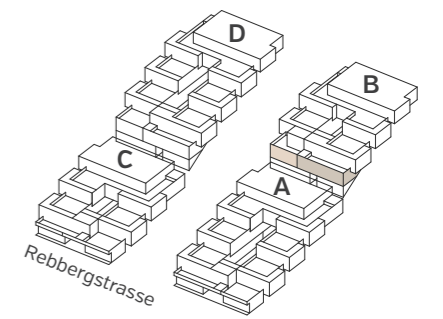


Maisonettewohnung B.1
4½ Zimmer
Wohnfläche 139.3 m²

Maisonettewohnung B.2
4½ Zimmer
Wohnfläche 142.1 m²

REBBERGSTRASSE 24 B

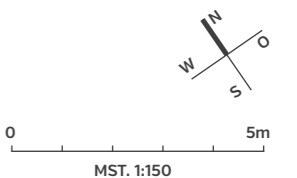
EBENE 5



Die Eingänge zur Wohnung B.1 und B.2 befinden sich auf der Ebene 4.

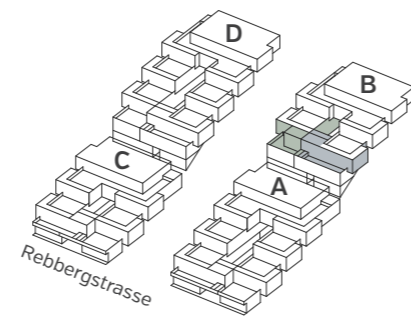
Maisonettewohnung B.1
4½ Zimmer
Wohnfläche 139.3 m²

Maisonettewohnung B.2
4½ Zimmer
Wohnfläche 142.1 m²



REBBERGSTRASSE 24 B

EBENE 6

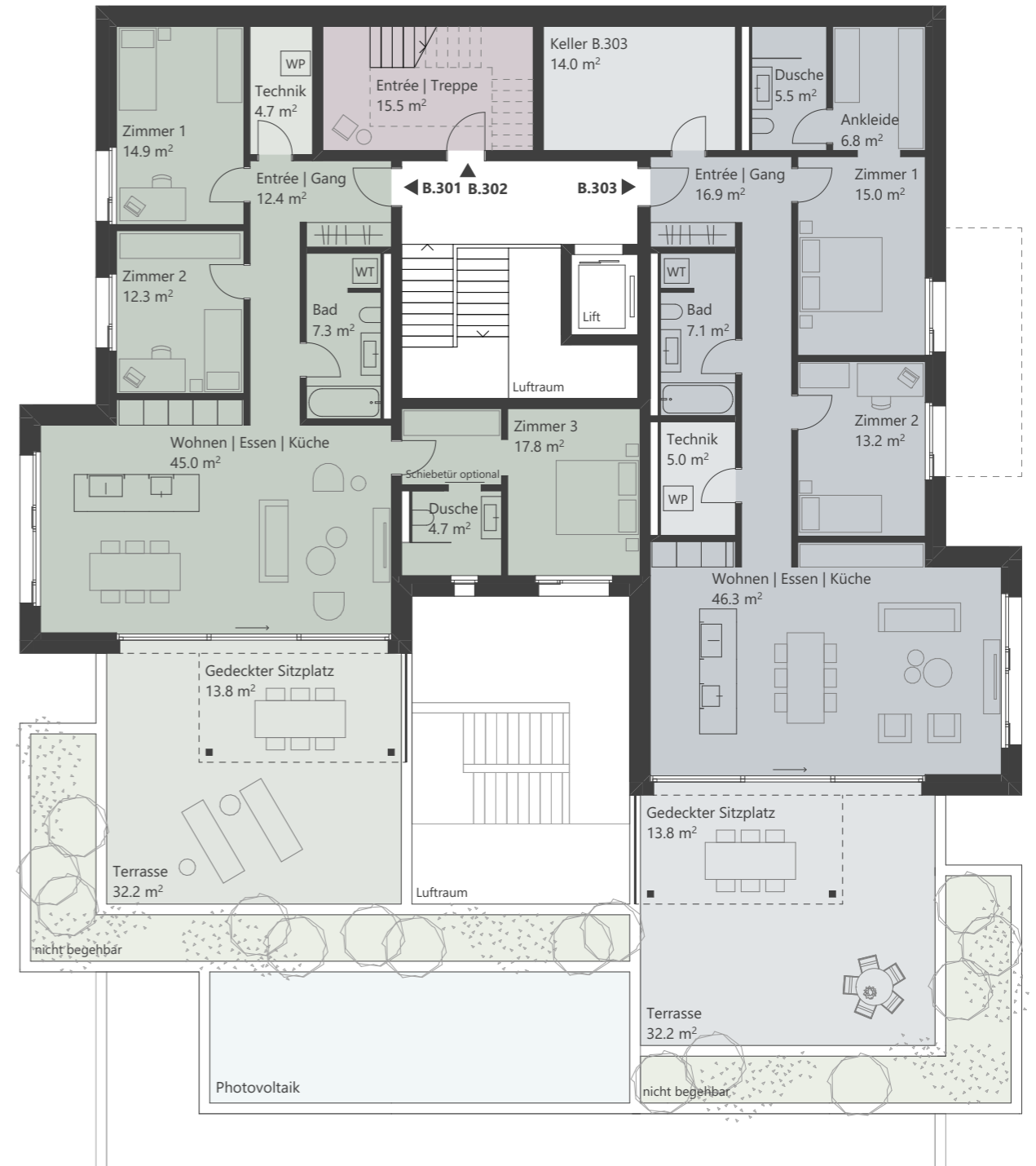
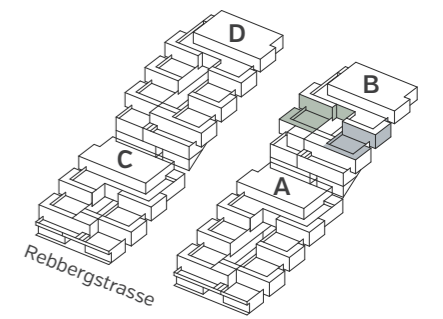


Wohnung B.201
3½ Zimmer
Wohnfläche 105.1 m²

Wohnung B.202
3½ Zimmer
Wohnfläche 115.9 m²

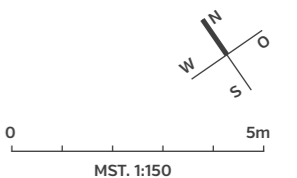
REBBERGSTRASSE 24 B

EBENE 7



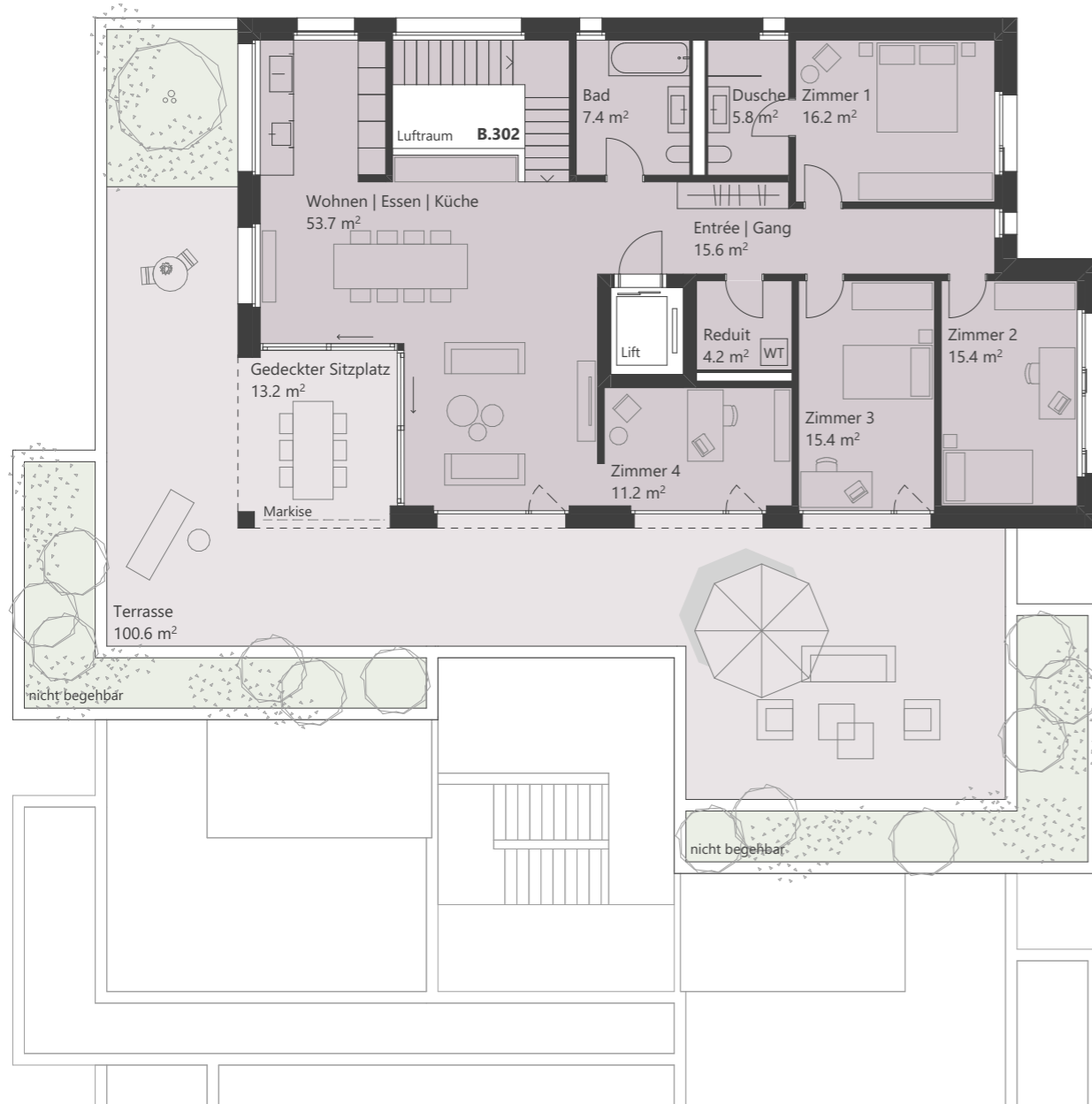
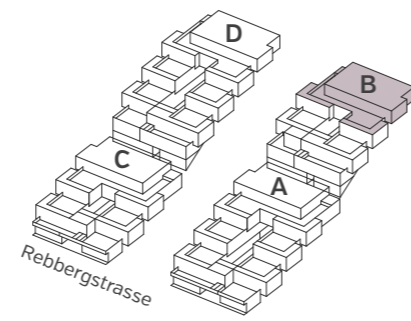
Wohnung B.301
4½ Zimmer
Wohnfläche 114.4 m²

Wohnung B.303
3½ Zimmer
Wohnfläche 110.8 m²



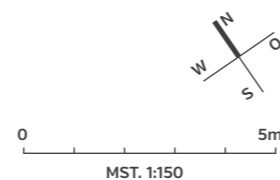
REBBERGSTRASSE 24 B

EBENE 8



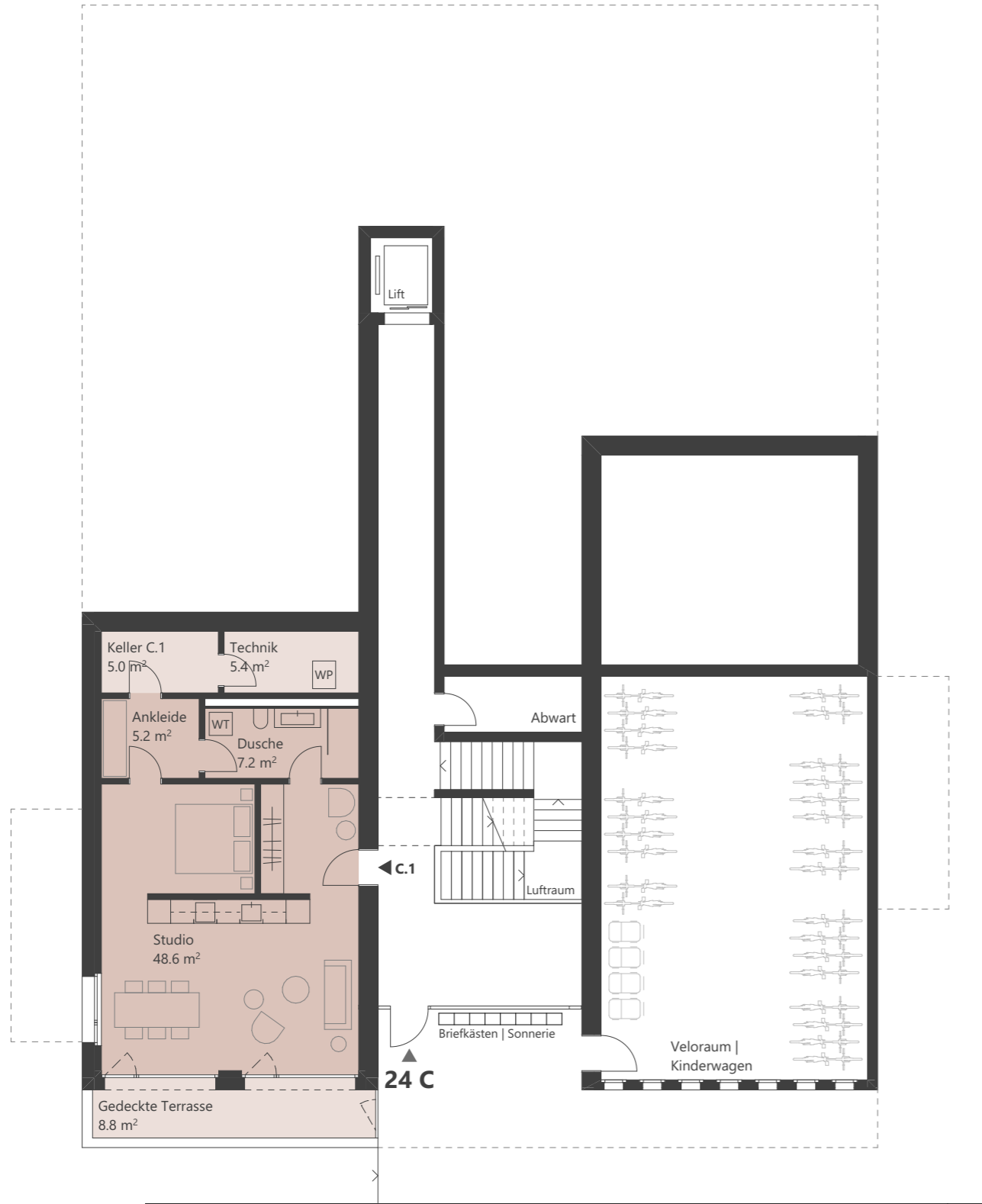
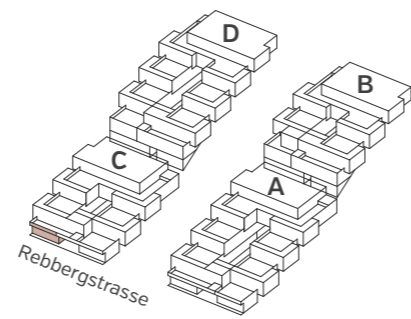
Der Eingang zur Wohnung B.302 befindet sich auf der Ebene 7.

Attikawohnung B.302
5½ Zimmer
Wohnfläche 160.4 m²



REBBERGSTRASSE 24 C

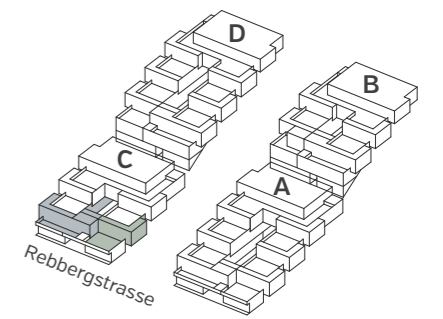
EBENE 1



Studio C.1
1½ Zimmer
Wohnfläche 61.0 m²

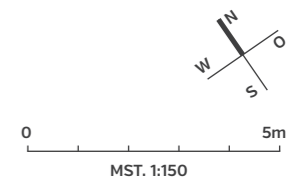
REBBERGSTRASSE 24 C

EBENE 2



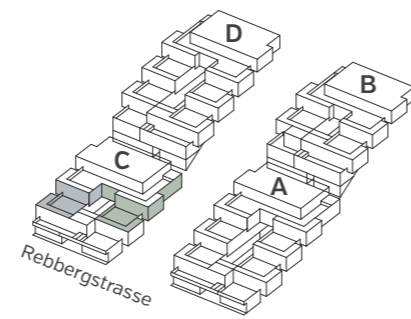
Wohnung C.101
3½ Zimmer
Wohnfläche 115.3 m²

Wohnung C.102
3½ Zimmer
Wohnfläche 105.8 m²



REBBERGSTRASSE 24 C

EBENE 3

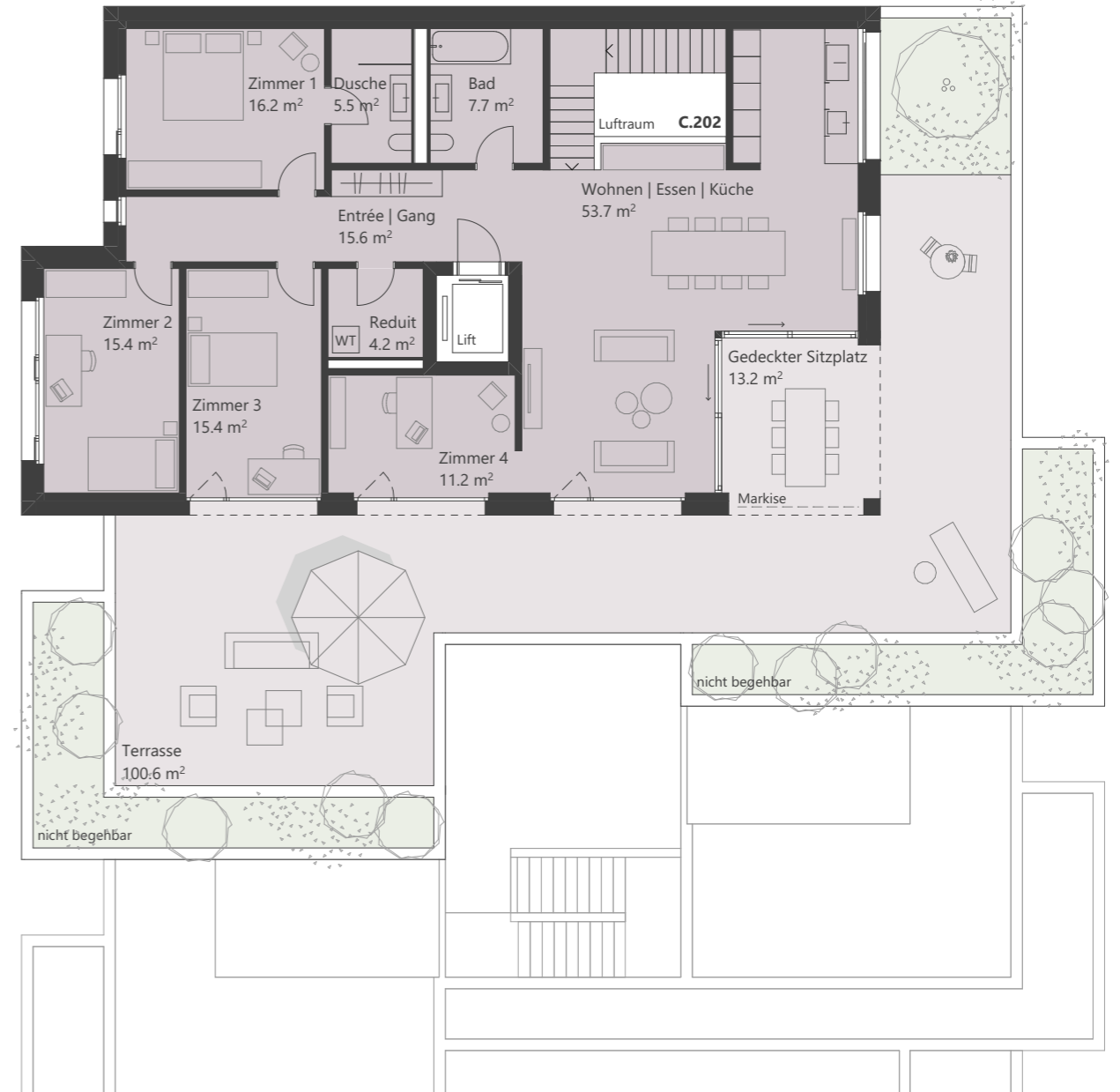
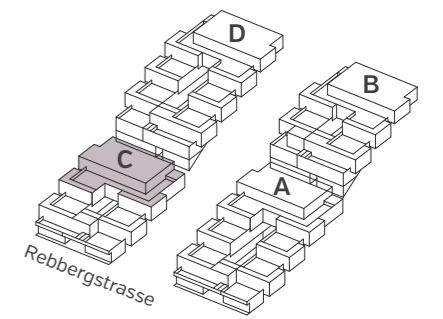


Wohnung C.201
4½ Zimmer
Wohnfläche 118.2 m²

Wohnung C.203
4½ Zimmer
Wohnfläche 113.4 m²

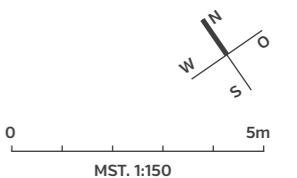
REBBERGSTRASSE 24 C

EBENE 4



Der Eingang zur Wohnung C.302 befindet sich auf der Ebene 3.

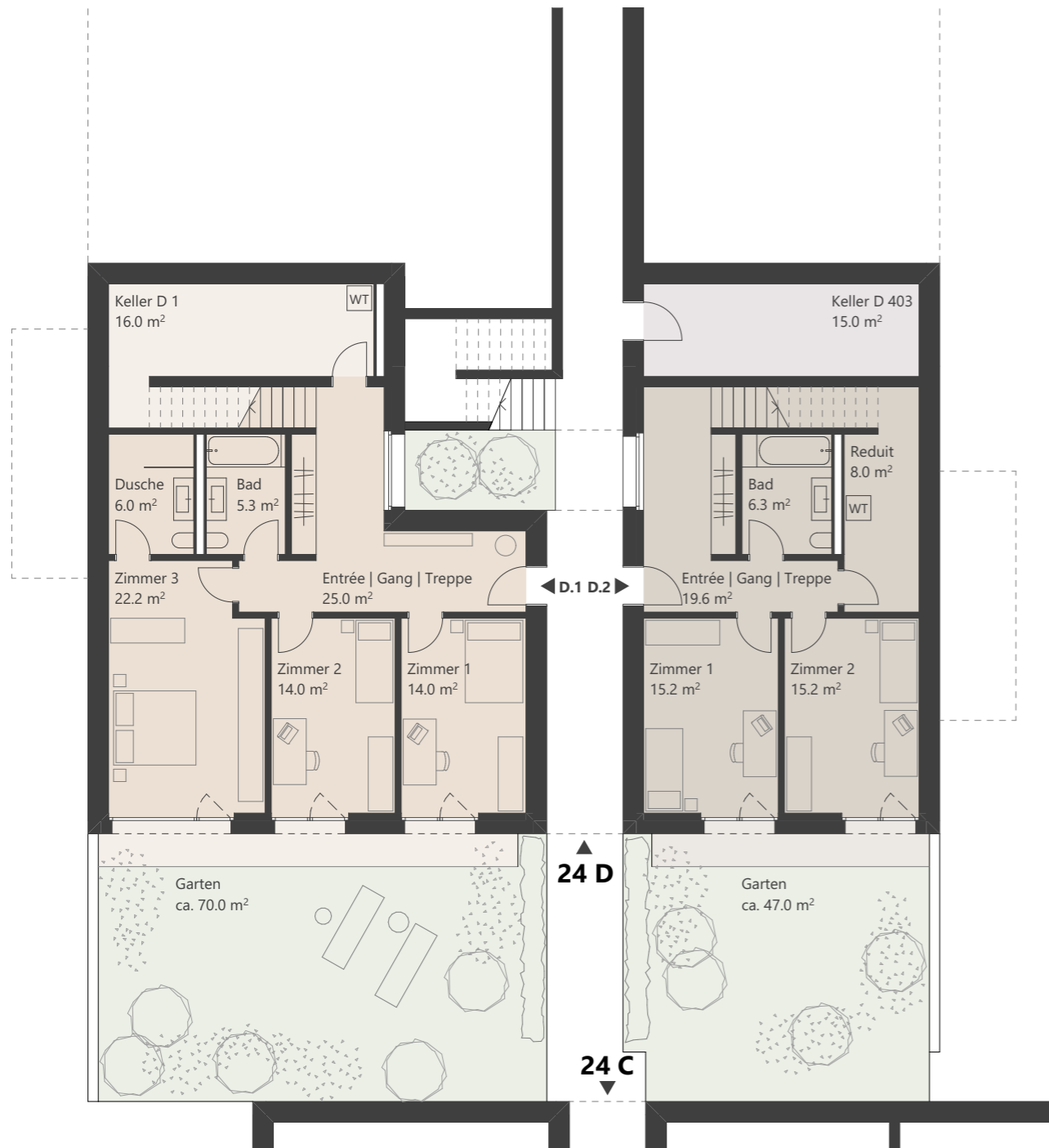
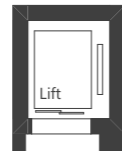
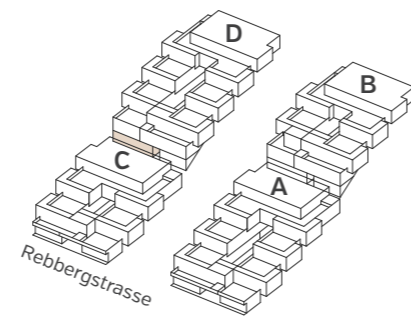
Attikawohnung C.202
5½ Zimmer
Wohnfläche 161.3 m²





REBBERGSTRASSE 24 D

EBENE 3

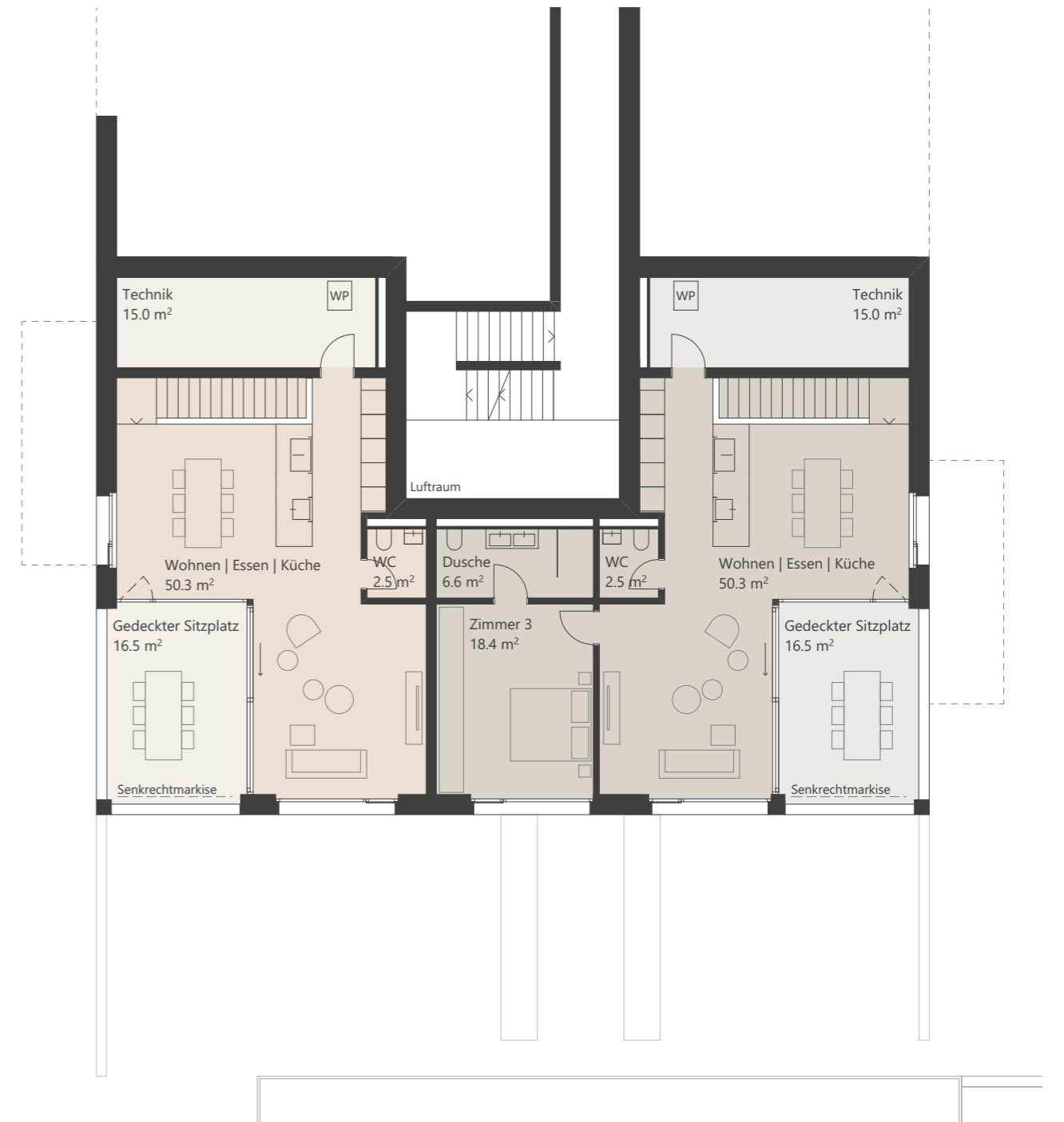
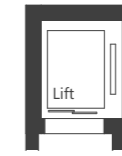
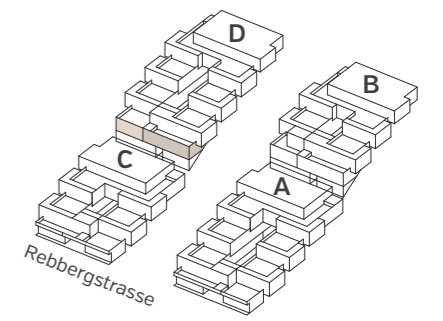


Maisonettewohnung D.1
4½ Zimmer
Wohnfläche 139.3 m²

Maisonettewohnung D.2
4½ Zimmer
Wohnfläche 142.1 m²

REBBERGSTRASSE 24 D

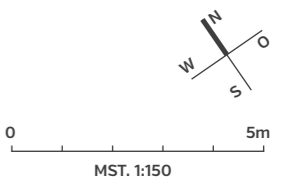
EBENE 4



Die Eingänge zur Wohnung D.1 und D.2 befinden sich auf der Ebene 3.

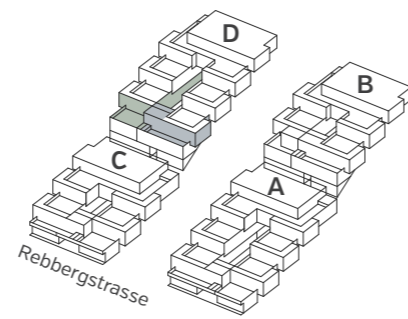
Maisonettewohnung D.1
4½ Zimmer
Wohnfläche 139.3 m²

Maisonettewohnung D.2
4½ Zimmer
Wohnfläche 142.1 m²



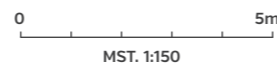
REBBERGSTRASSE 24 D

EBENE 5



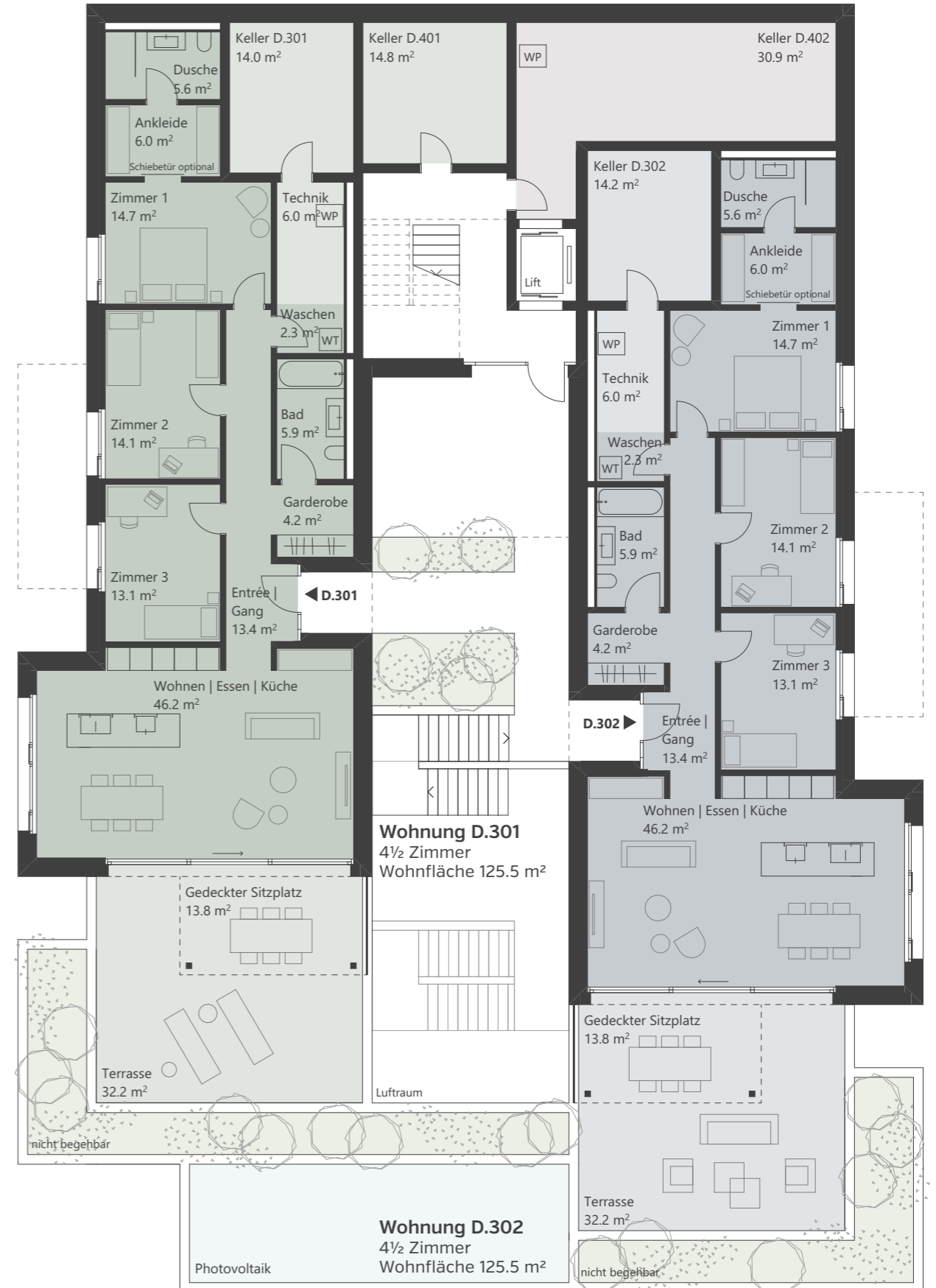
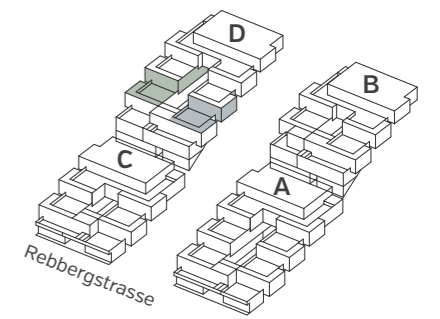
Wohnung D.201
3½ Zimmer
Wohnfläche 105.1 m²

Wohnung D.202
3½ Zimmer
Wohnfläche 115.9 m²



REBBERGSTRASSE 24 D

EBENE 6



Wohnung D.301
4½ Zimmer
Wohnfläche 125.5 m²

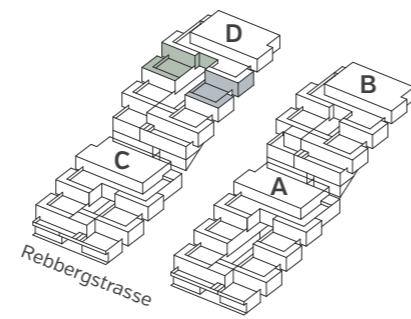
Wohnung D.302
4½ Zimmer
Wohnfläche 125.5 m²

Photovoltaik

nicht begehbar

REBBERGSTRASSE 24 D

EBENE 7

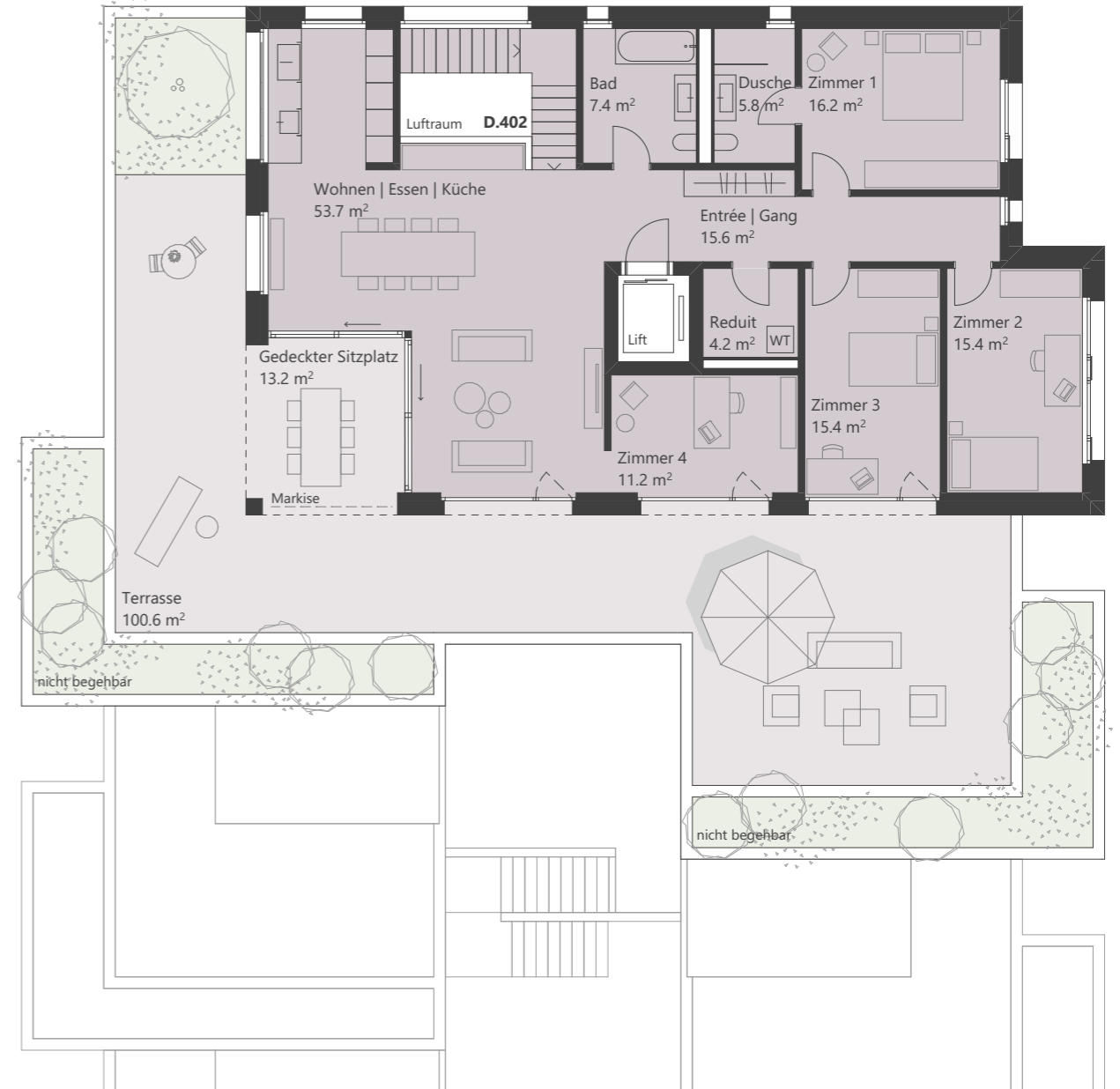
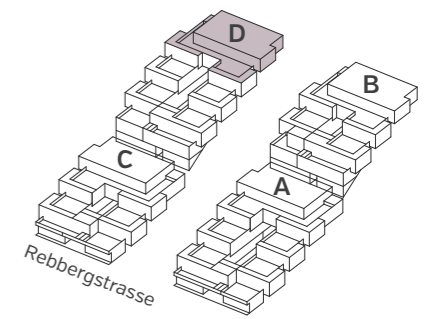


Wohnung D.401
4½ Zimmer
Wohnfläche 113.4 m²

Wohnung D.403
4½ Zimmer
Wohnfläche 125.0 m²

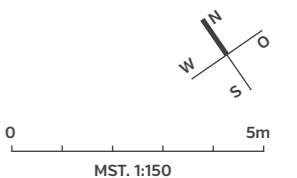
REBBERGSTRASSE 24 D

EBENE 8



Der Eingang zur Wohnung D.402 befindet sich auf der Ebene 7.

Attikawohnung D.402
5½ Zimmer
Wohnfläche 161.3 m²





BAUBESCHRIEB

ROHBAU

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalksandstein, Backstein oder Beton. Aussenwände über Erdreich in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände Backstein oder Stahlbeton.

TIEFGARAGE

Fundament, Bodenplatte und Decke in Stahlbeton. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender. Ein Teil der Abstellplätze ist mit einem Parkliftsystem ausgestattet. Dieses bedient dank hydraulischer oder mechanischer Hubtechnik jeweils zwei übereinander liegende Parkplätze.

DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung Minergie-P®, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Begehbare Dächer (Terrassen) Feinsteinzeugplattenbelag. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung gemäss Anforderung Minergie-P®. Farbgebung nach Konzept des Architekten.

AUFZUGSANLAGE

Sämtliche Wohnungen sind mit einem rollstuhlgängigen Lift stufenlos erreichbar.

FENSTER

Fenster mit Holz/Metall, innen und aussen gemäss Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung nach Anforderung Minergie-P®. Eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich als Zugang zum gedeckten Sitzplatz. Fenster in Bodennähe mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2 N.

SONNENSCHUTZ

Bei sämtlichen Fenstern werden Lamellenstoren oder Senkrecht-Stoff-Storen mit elektrischem Antrieb gemäss dem architektonischen Konzept vorgesehen. Knickarmmarkise ohne Volants mit Motorantrieb, exkl. Windwächter

bei gedeckten Sitzplätzen gemäss Plan. Senkrechtmarkisen bei Loggien gemäss architektonischem Konzept.

ELEKTROTECHNIK

Zähler und Hauptsicherung im allgemeinen Technikraum. Pro Wohnung eine Unterverteilung. Multimediainstallation in allen Zimmern mit Anschlüssen für Internet. Dank der sternförmigen Leerrohrinstallation ist eine individuelle EDV-Netzverkabelung jederzeit möglich. Einbauleuchten in Entrée/Gang sowie über dem freistehenden Korpus in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohnbereich, pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf gedecktem Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage. Grundbeleuchtung in Tiefgarage, Keller, Technik und allgemeinen Korridoren.

ELEKTROMOBILITÄT

Ausbaustufe C1. Bei Bedarf kann der Autostellplatz mit einer e-Ladestation nachgerüstet werden.

SOLARANLAGE

Photovoltaik-Anlage auf den Dächern.

HEIZUNGSANLAGEN

Jede Wohneinheit erhält eine eigene Heizungsanlage im zugehörigen Technikraum oder im Kellerraum. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Boden- sowie Deckenheizung mit thermischer Betonkernaktivierung an Fensterfront zur Behaglichkeitsoptimierung.

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 den darunterliegenden Räumen die Wärme 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 Erdsondenheizung mit Speicher im Technikraum oder Keller jeder Wohneinheit. Kaltwasserzähler für jede Wohneinheit im allgemeinen Technikraum. Eigener Waschautomat und Wäschetrockner pro Wohneinheit. Ein Aussenhahn pro Wohnung.

SANITÄRAPPARATE

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Waschtisch mit Einlochmischer, Unterbaumöbel, Handtuchhalter, Wandklosett. Dusche: Geflieste Dusche, Duschenmischer mit Wandbrause, 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, Induktionskeramikfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. Abfallauszug.

BODENBELÄGE

Schlafräume, Wohnen, Essen, Küche, Entrée, Gang: Landhausdielen-Parkett in Eiche Natur, matt versiegelt oder geölt, inkl. Erstpflege und Sockel in Holz. Richtpreis CHF 150.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge. Bad, Dusche, Reduit, Waschen und Technikraum in den Wohneinheiten Feinsteinzeugplatten mit Sockel. Richtpreis CHF 150.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge. Innenliegendes Haupttreppenhaus: Feinsteinzeugplatten. Gedeckte Sitzplätze und Terrassen: Feinsteinzeugplatten. Keller, Tiefgarage: roh.

WANDBELÄGE

Entrée, Gang, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Waschen, Technikraum: Abrieb, gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten 90x45 cm an Wänden mit Apparaten, Dusche, Badewanne raumhoch. Richtpreis CHF 150.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge. Restliche Wände mit Glattputz, gestrichen. Kellerwände roh. Allgemeiner Technikraum, Tiefgarage: gestrichen.

DECKENBELÄGE

Küche, Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Waschen, 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 Huttatlar und Kleiderstange sowie Tablaren, gemäss Plan. Oberfläche werkslackiert. gestrichen.

METALLBAUARBEITEN

Treppengeländer: Metall-Staketengeländer mit Handlauf. Absturzsicherung Terrassen: Brüstung mit Metall-Handlauf.

LIFTANLAGE

Sämtliche Wohnungen sind mit Lift erreichbar. Integriertes Notrufsystem.

UMGEBUNG

Erschliessungswege zu den Hauseingängen mit Betonplatten. Tiefgaragenzufahrt mit Asphalt. Restliche Hartbeläge mit Asphalt oder Chaussierung. 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 Wohneinheiten 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 dem Minergie-P-Standard 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.

BAUHERRSCHAFT

Konsortium St. Bernhard Wettingen
c/o KMP Architektur AG
Bahnhofstrasse 1 | 5430 Wettingen

ARCHITEKTUR | PROSPEKT

KMP Architektur AG
Bahnhofstrasse 1 | 5430 Wettingen
www.kmpag.ch

VISUALISIERUNG

Dome Visual GmbH
Baarerstrasse 75 | 6300 Zug

INFORMATIONEN

www.rebbergstrasse24-wettingen.ch