

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS
NATURNAHES WOHNEN IN ARISTAU

bg

**birri
grindelstrasse**

www.grindelstrasse.ch

**Hegglin Partner
Architektur und Baurealisation AG**

Hinterbergstrasse 24
6312 Steinhausen

+41 58 510 95 20
info@hegglin-architektur.ch
www.hegglin-architektur.ch

© 2023 Hegglin Partner Architektur und Baurealisation AG

grindelstrasse.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Projekt Grindelstrasse	4
Gemeinde Aristau	6
Lage	8
Umgebungsplan	10
Wohnungsangebot	12
Virtuelle Tour	33
Grundrisse	34
Kurzbaubeschrieb	40
Kontakt	42

PROJEKT GRINDELSTRASSE

EIN ORT, DER RÜCKZUG UND ZENTRUMSNÄHE PERFEKT VEREINT

Im Dorfkern von Birri entstehen 16 Neubauwohnungen mit einer Vielzahl von Wohnmöglichkeiten. Unter ihnen finden sich Maisonettewohnungen, Einzimmerwohnungen sowie Garten- und Terrassenwohnungen.

Egal ob Sie allein leben, als Paar ein neues Kapitel beginnen oder eine wachsende Familie haben, hier finden Sie ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort und ansprechendes Design vereint.

Von Böden über Badezimmer bis hin zur Küche können Sie sich auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten freuen und Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten.

grindelstrasse.ch

Aussensvisualisierung
Nord-West-Fassade









Sonnenaufgang über Aristau
Bild: egerber-fotografie.ch

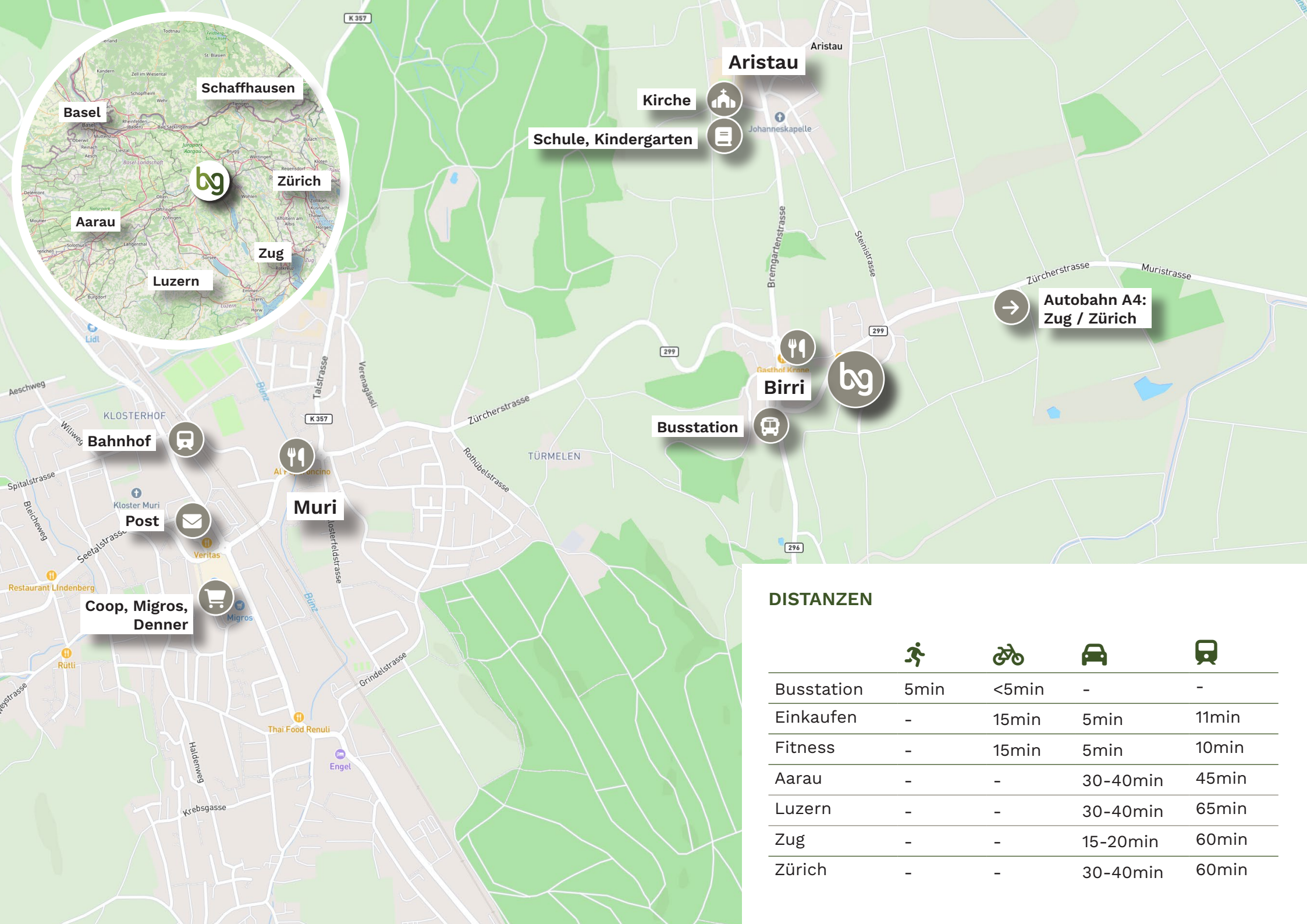
ARISTAU

EINE IDYLLISCHE GEMEINDE IM HERZEN DER SCHWEIZ

Birri ist ein kleines Dorf in der Gemeinde Aristau im Kanton Aargau, Schweiz. Es liegt in einer ländlichen Umgebung, umgeben von grünen Wiesen, Feldern und Wäldern. Die aufstrebende Gemeinde zählt rund 1'500 Einwohner und bietet eine sehr hohe Lebensqualität.

Geografisch liegt Aristau im Zentrum zwischen Aarau, Zürich, Zug und Luzern. Die intakte und grossteils geschützte Landschaft lässt Aristauerinnen und Aristauer von ihrem Zuhause als wahres Naturparadies schwärmen.

Der Ortsteil Birri befindet sich im Süden der Gemeinde direkt neben Muri, wo sich auch zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden. Zahlreiche Bauernhöfe und grüne Felder prägen das Landschaftsbild. Besonders beliebt ist das Einkaufen beim lokalen Bauern im Hoflädeli.



Aristau

Kirche

Schule, Kindergarten

**Autobahn A4:
Zug / Zürich**

Birri

Busstation





Muri

Bahnhof

Post

**Coop, Migros,
Denner**

DISTANZEN

				
Busstation	5min	<5min	-	-
Einkaufen	-	15min	5min	11min
Fitness	-	15min	5min	10min
Aarau	-	-	30-40min	45min
Luzern	-	-	30-40min	65min
Zug	-	-	15-20min	60min
Zürich	-	-	30-40min	60min

LAGE ARISTAU - BIRRI

WILLKOMMEN IN ARISTAU-BIRRI – WO BLUMEN BLÜHEN UND LEBEN ERSTRAHLT

Die Landschaft rund um Aristau Birri ist geprägt von sanften Hügeln und kleinen Bächen, die sich durch das Gebiet schlängeln. Es ist eine ruhige und idyllische Gegend, die sich perfekt für Spaziergänge, Wanderungen und Sport in der Natur eignet.

In der Umgebung gibt es auch einige landwirtschaftliche Betriebe, die frische Produkte wie Obst, Gemüse und Milchprodukte anbieten. Es ist möglich, direkt von den Bauernhöfen im "Hoflädli" frische Lebensmittel zu kaufen.

Das Dorf selbst hat eine charmante Atmosphäre mit traditionellen Schweizer Häusern und gepflegten Gärten. Es gibt auch einige kleine Geschäfte und Restaurants, in denen man lokale Spezialitäten probieren kann.

Durch die gute Erschliessung und dem nahen Autobahnanschluss in Affoltern am Albis ist man mit dem Auto innert 20-30min in den Städten Zug und Zürich.

In der Nähe von Aristau gibt es auch einige Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Sehr beliebt ist das Bootfahren auf der Reuss, Schwimmen oder Angeln im Hallwilersee. Es gibt auch Wanderwege entlang des Sees, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft bieten.

Insgesamt ist die Umgebung von Aristau Birri eine ruhige und natürliche Umgebung, die sich perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende eignet.

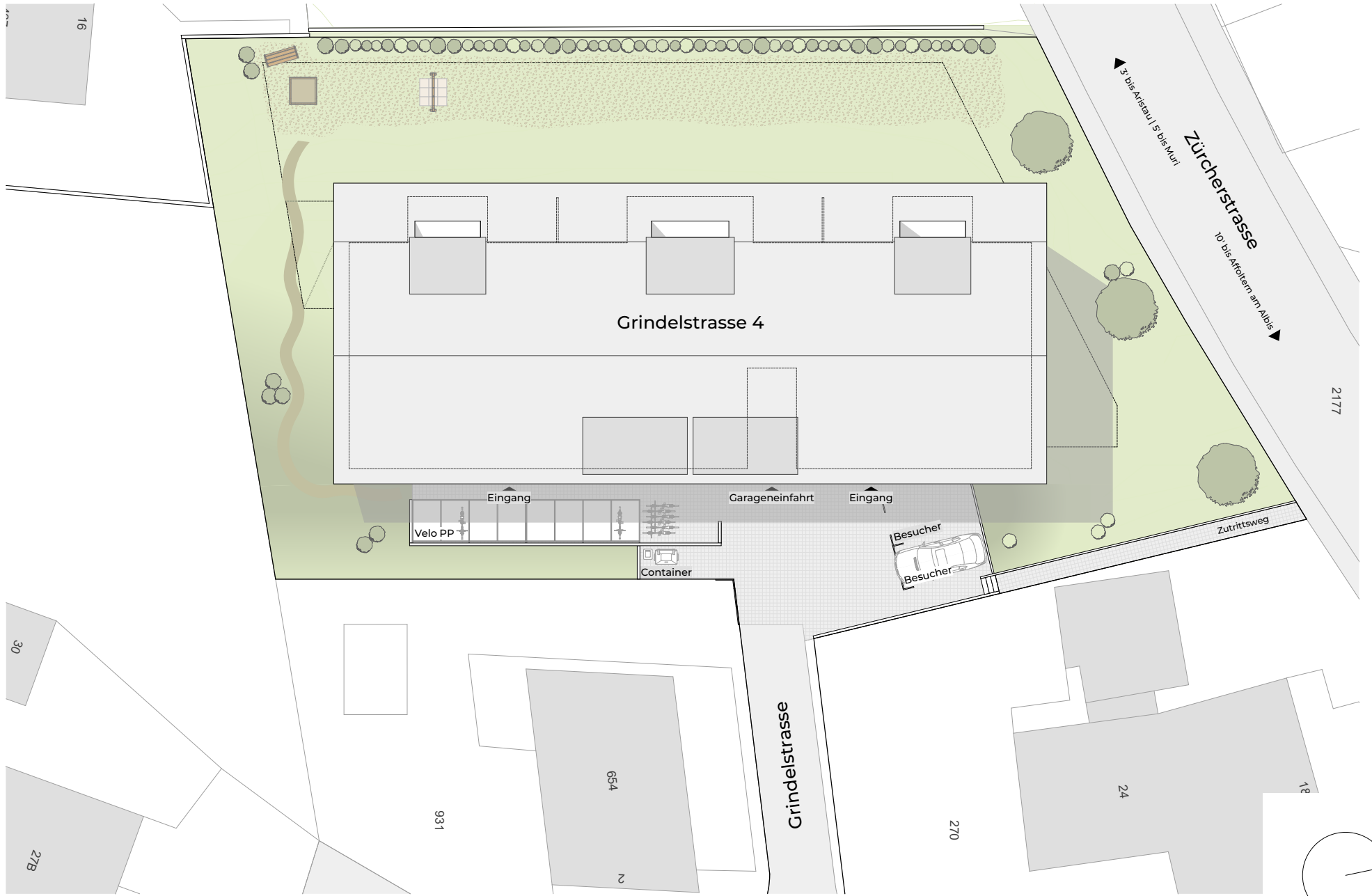
Besonders grossen Wert legt die Gemeinde auf den Schutz und Erhalt der Natur sowie eine nachhaltige Entwicklung. Kindergarten und Primarschule befinden sich im Aristauer Dorfzentrum, Oberstufen sind im nahen Merenschwand und Muri.

UMGEBUNGSPLAN / ERSCHLIESSUNG

Das Neubauprojekt befindet sich an der Grindelstrasse, am Ende einer ruhigen Stichstrasse abzweigend von der Zürcherstrasse. Die umliegende Nachbarschaft zeichnet sich durch ländliche Ein- und Mehrfamilienhäuser aus.

Erschlossen wird das Mehrfamilienhaus über die Grindelstrasse von Osten her. Autofahrer parkieren ihr Fahrzeug in der hauseigenen Tiefgarage, Fahrradfahrer nutzen den Abstellplatz vor dem Hauseingang. Für Besucher sind zwei Aussenparkplätze vorgesehen.

Die Bushaltestelle "Aristau-Birri" erreicht man bequem zu Fuss in 300m Distanz. Schulkinder nutzen die verkehrsarme Steinistrasse, um ins Zentrum von Aristau zu gehen.







Innenvisualisierung
3,5-Zimmer Gartenwohnung

ANGEBOT

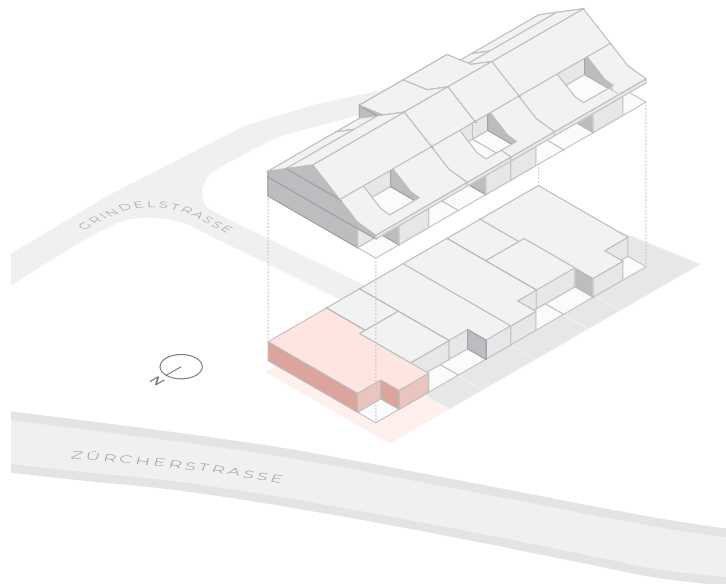
GRINDELSTRASSE

N°	Zimmer	Wohnungs- fläche	Terrasse/ Loggia	Garten	Keller
1	4.5	90.6m ²	8.1 m ²	50.5 m ²	6 m ²
2	1.5	32.4m ²	9.5 m ²	16.0 m ²	5.5 m ²
3	3.5	73.7 m ²	9.5 m ²	25.7 m ²	5.4 m ²
4	4.5	90.6 m ²	8.1 m ²	-	5.4 m ²
5	1.5	32.5 m ²	9.6 m ²	-	5.5 m ²
6	3.5	73.7 m ²	9.6 m ²	-	8.3 m ²
7	5.5	140.9 m ²	15.6 m ²	-	8.3 m ²
8	4.5	77.3 m ²	8.9 m ²	-	8.1 m ²
9	3.5	73.7 m ²	9.5 m ²	25.7 m ²	5.9 m ²
10	1.5	32.4 m ²	9.5 m ²	16.0 m ²	4.8 m ²
11	4.5	90.6 m ²	8.1 m ²	56.4 m ²	7.8 m ²
12	3.5	73.7 m ²	9.6 m ²	-	7.1 m ²
13	1.5	32.5 m ²	9.6 m ²	-	5.3 m ²
14	4.5	90.6 m ²	8.1 m ²	-	9.3 m ²
15	4.5	77.3 m ²	8.9 m ²	-	6.9 m ²
16	5.5	140.9 m ²	15.6 m ²	-	7.8 m ²

ERDGESCHOSS

WOHNUNG 1

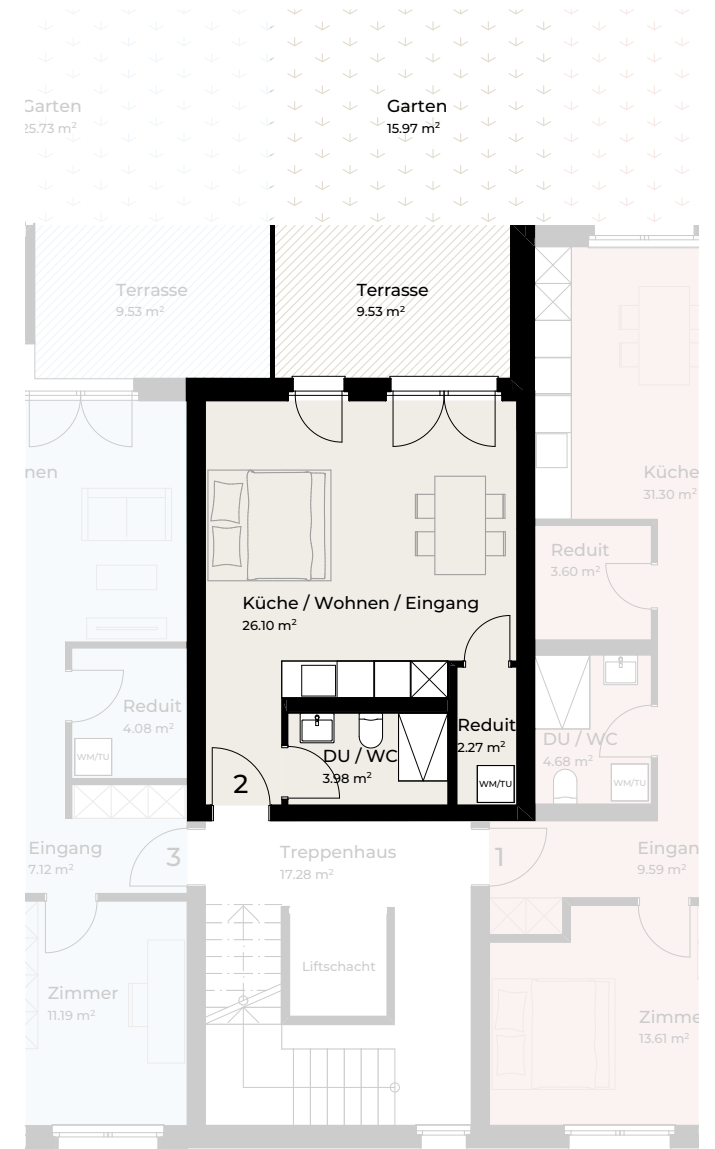
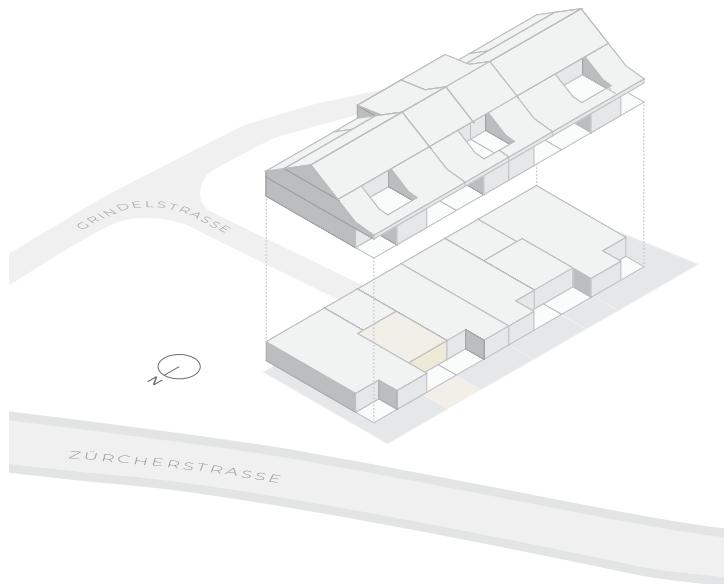
Wohnungsfläche	91 m ²
Terrasse	8 m ²
Garten	50 m ²
Keller	6 m ²
Zimmer	4.5



ERDGESCHOSS

WOHNUNG 2

Wohnungsfläche	32 m ²
Terrasse	10 m ²
Garten	16 m ²
Keller	5 m ²
Zimmer	1.5

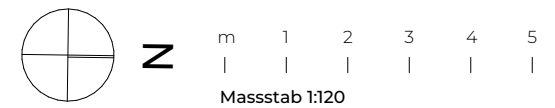
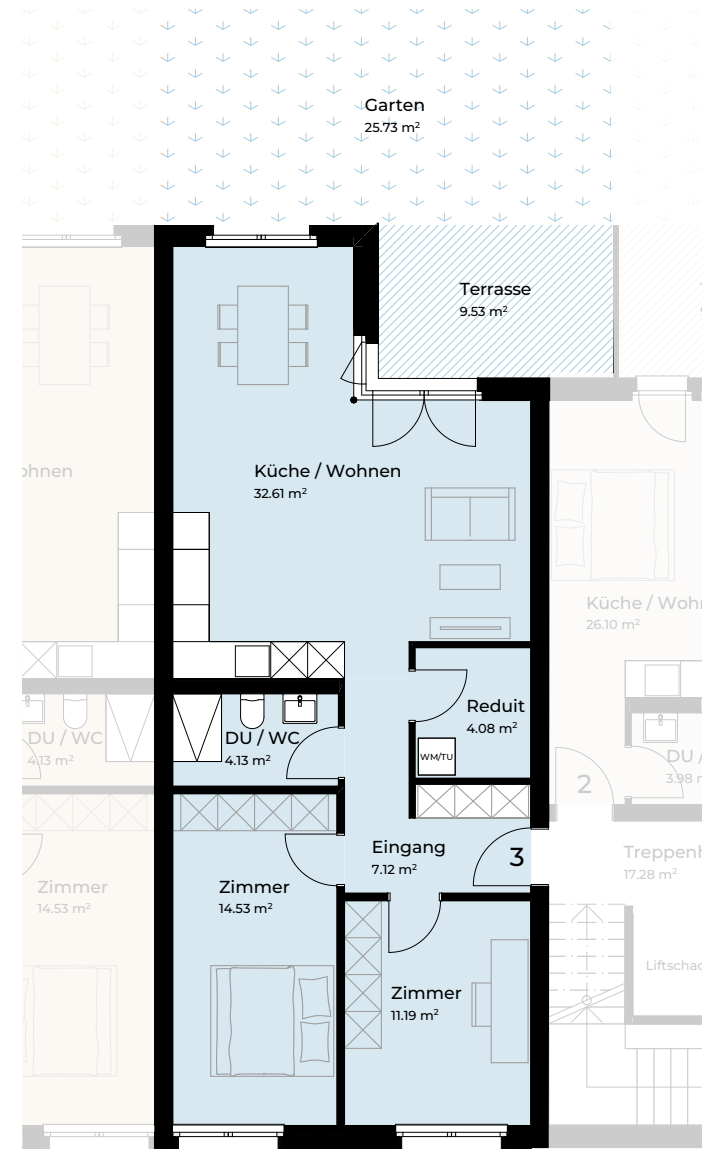
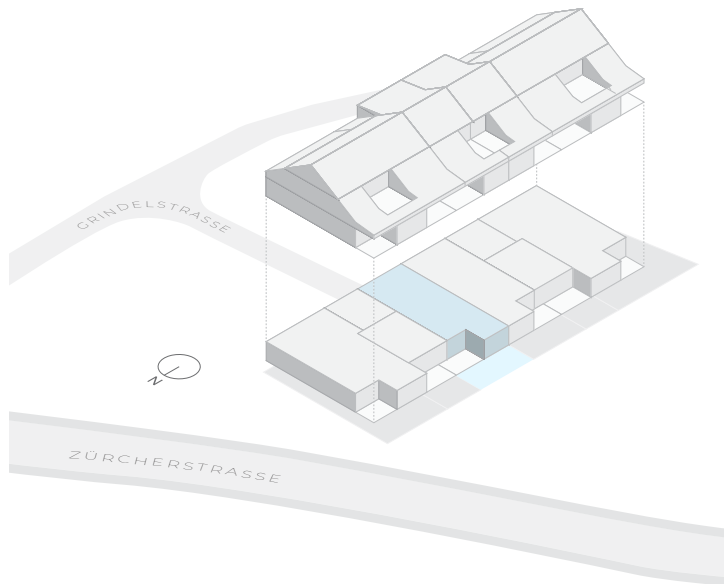




ERDGESCHOSS

WOHNUNG 3

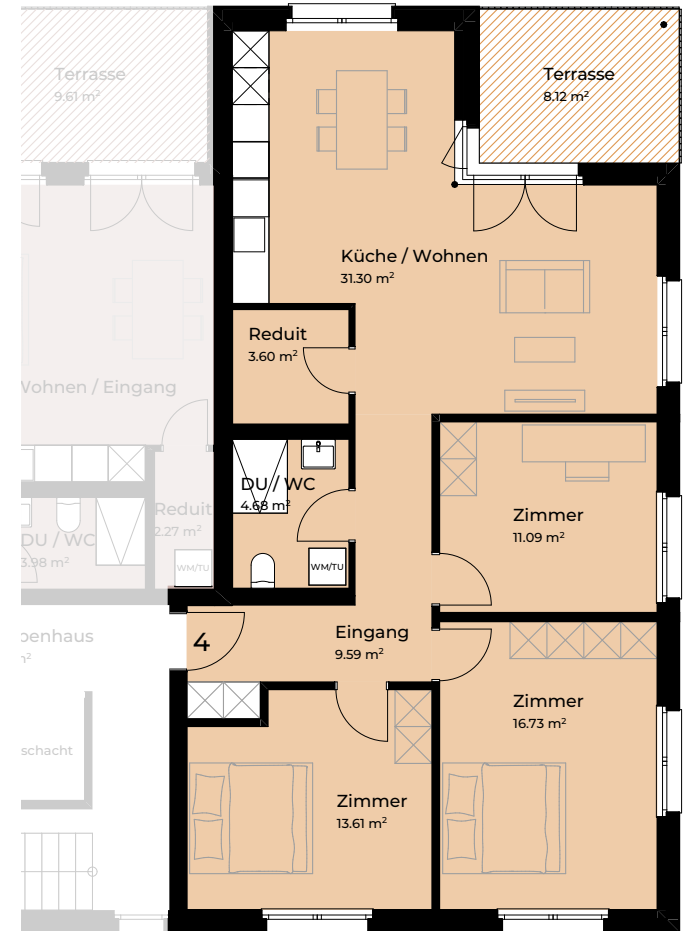
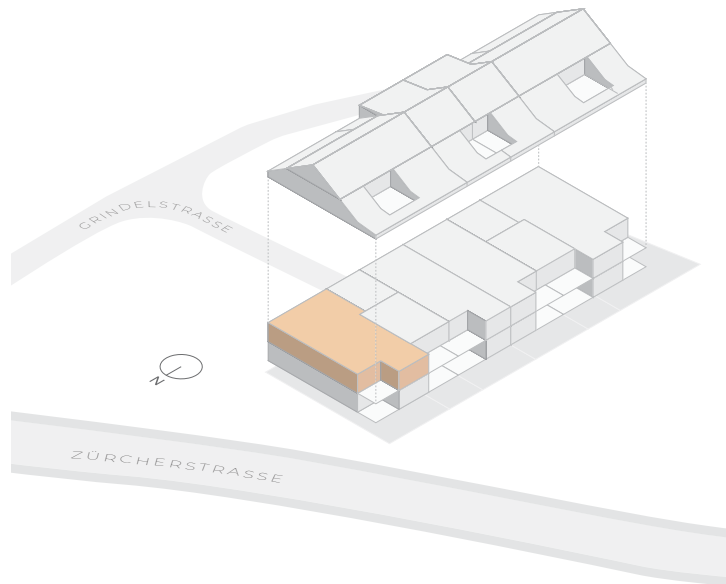
Wohnungsfläche	74 m ²
Terrasse	10 m ²
Garten	26 m ²
Keller	5 m ²
Zimmer	3.5



OBERGESCHOSS

WOHNUNG 4

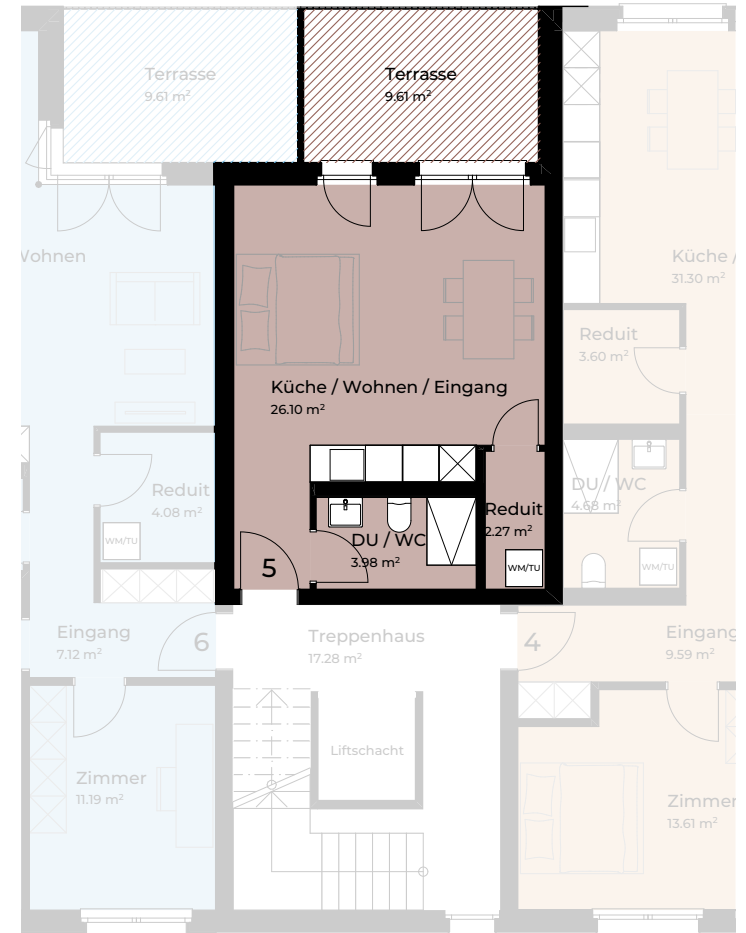
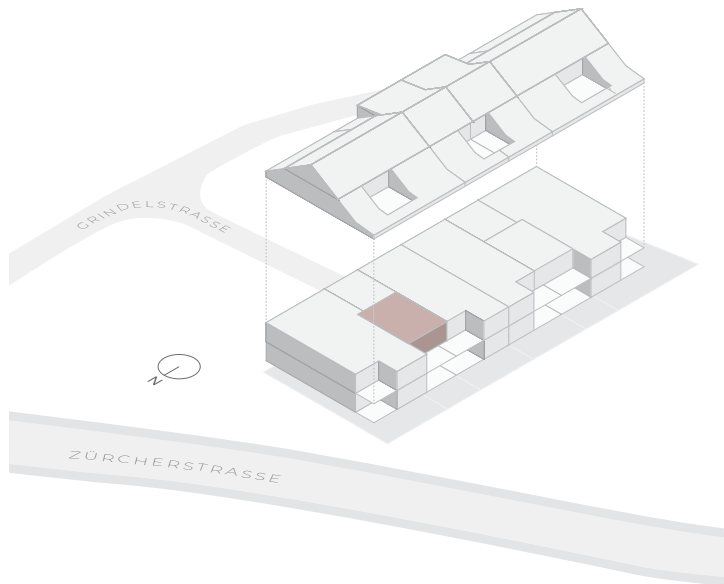
Wohnungsfläche	91 m ²
Terrasse	8 m ²
Keller	5 m ²
Zimmer	4.5



OBERGESCHOSS

WOHNUNG 5

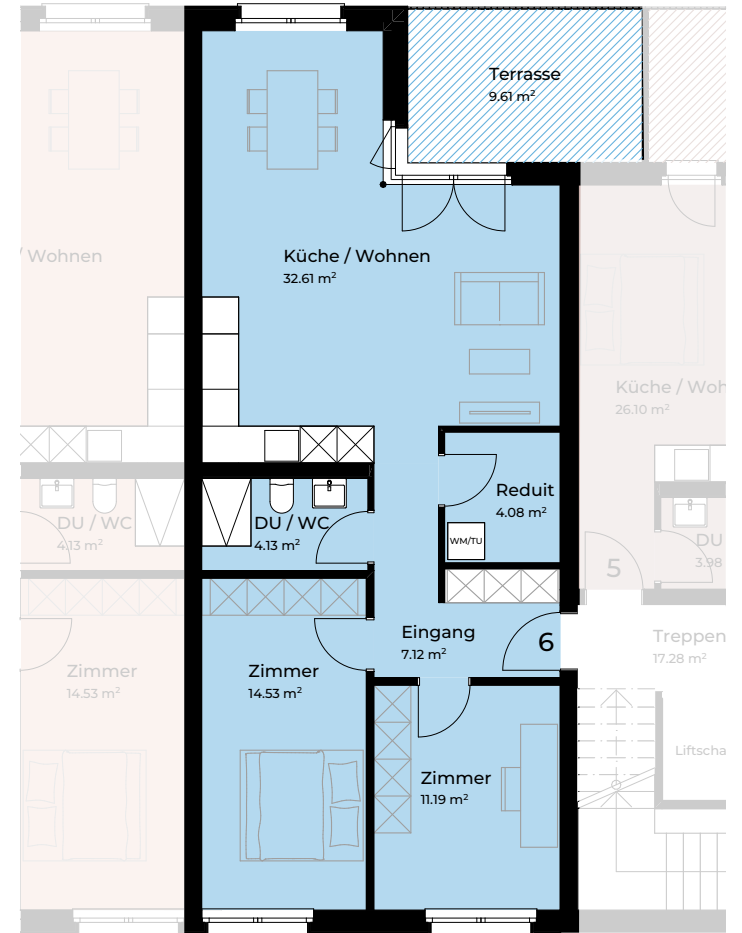
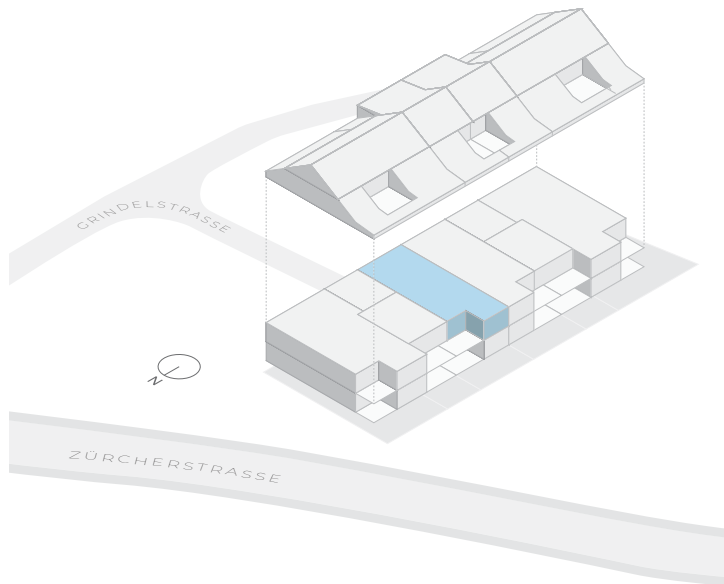
Wohnungsfläche	32 m ²
Terrasse	10 m ²
Keller	6 m ²
Zimmer	1.5



OBERGESCHOSS

WOHNUNG 6

Wohnungsfläche	74 m ²
Terrasse	10 m ²
Keller	8 m ²
Zimmer	3.5



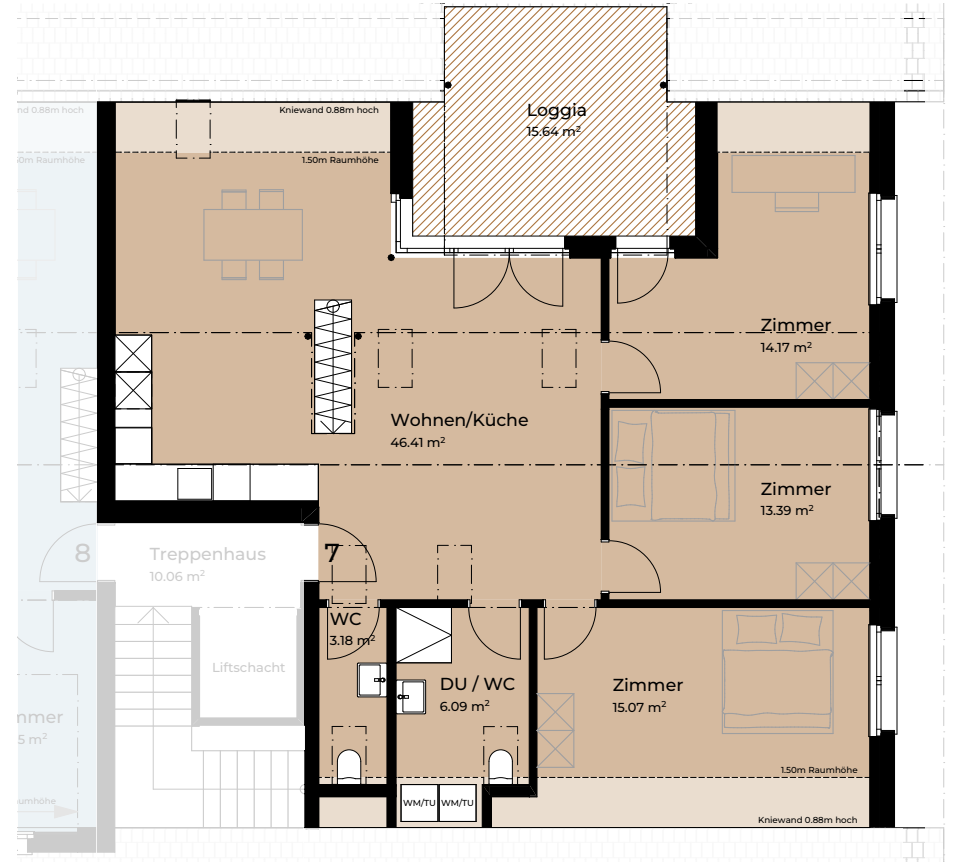
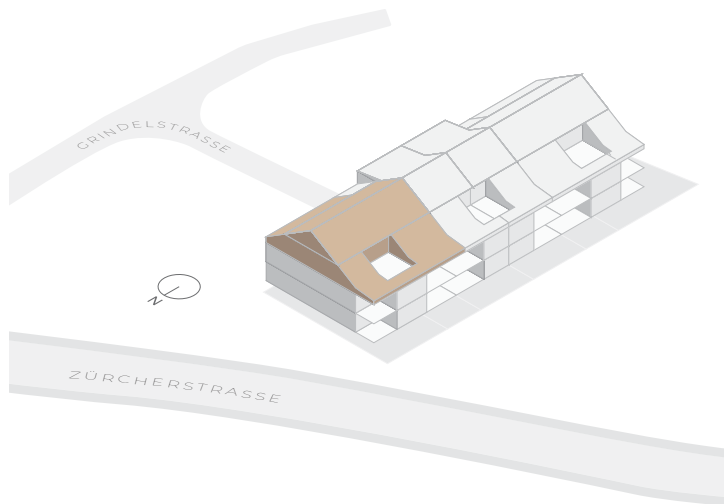
Innervisualisierung Arbeitszimmer
3.5-Zimmer Gartenwohnung



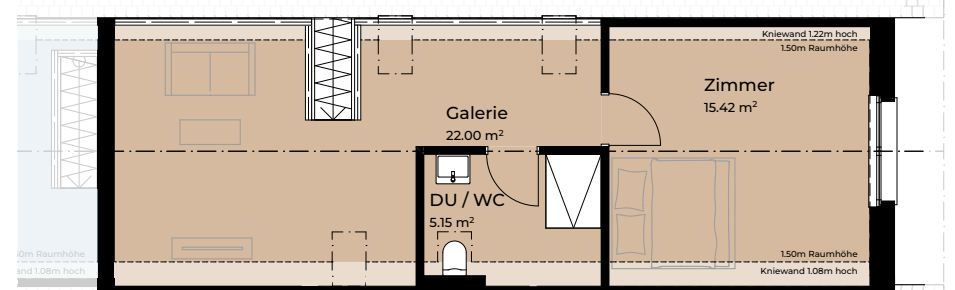
DACHGESCHOSS | GALERIE

WOHNUNG 7

Wohnungsfläche	141 m ²
Loggia	16 m ²
Keller	8 m ²
Zimmer	5.5



Dachgeschoss



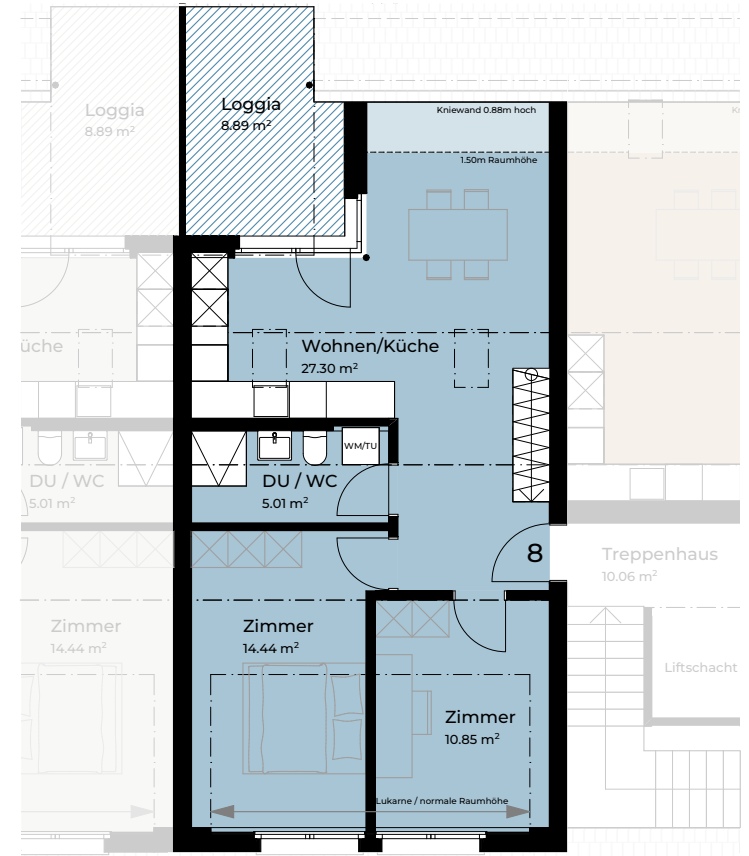
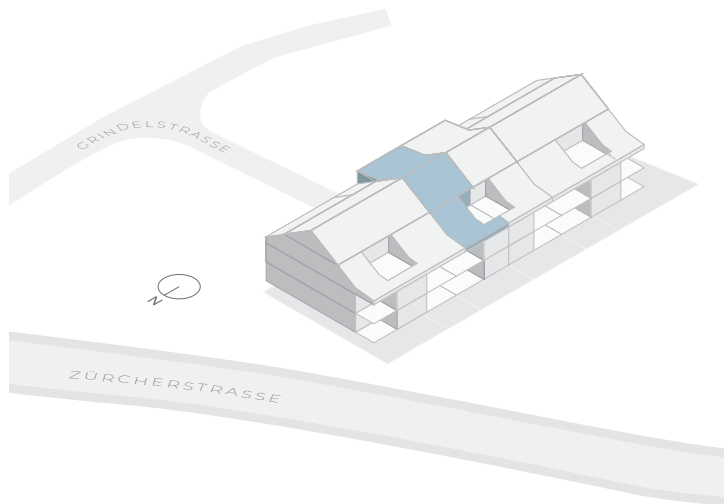
Galerie



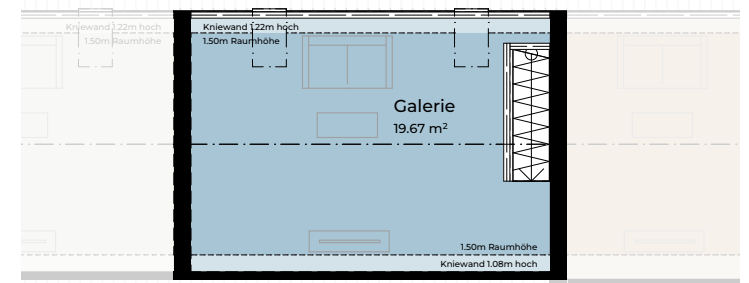
DACHGESCHOSS | GALERIE

WOHNUNG 8

Wohnungsfläche	77 m ²
Loggia	9 m ²
Keller	8 m ²
Zimmer	4.5



Dachgeschoss



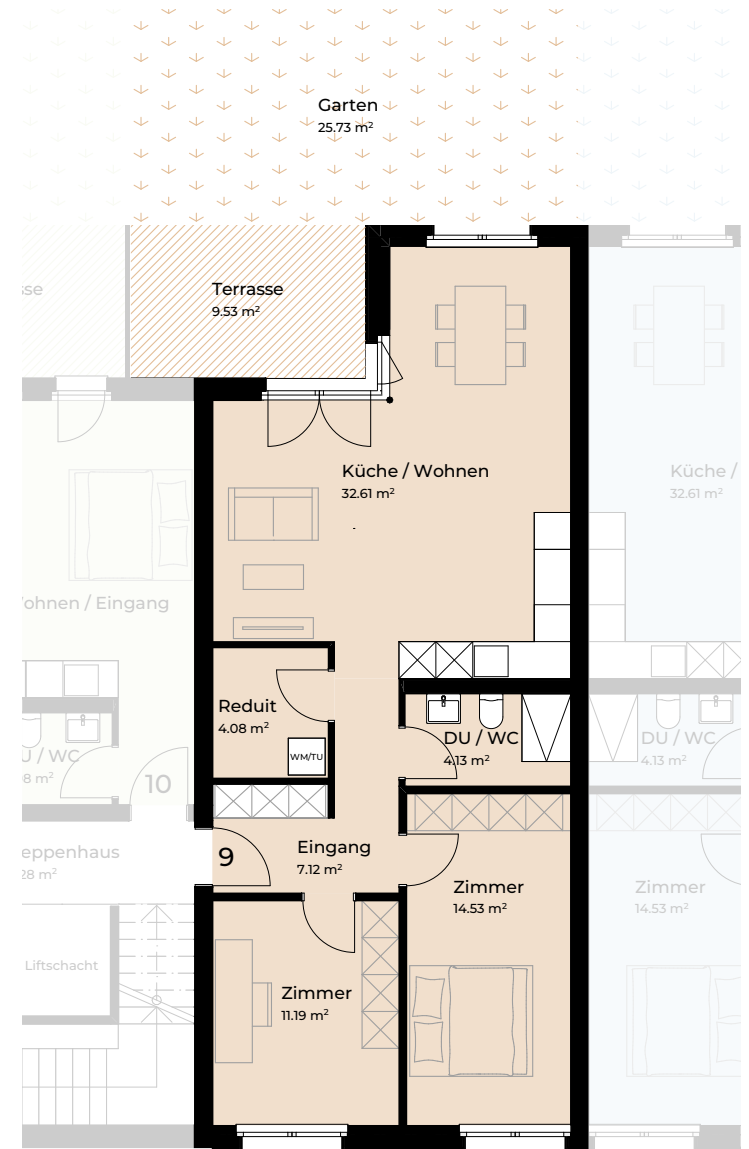
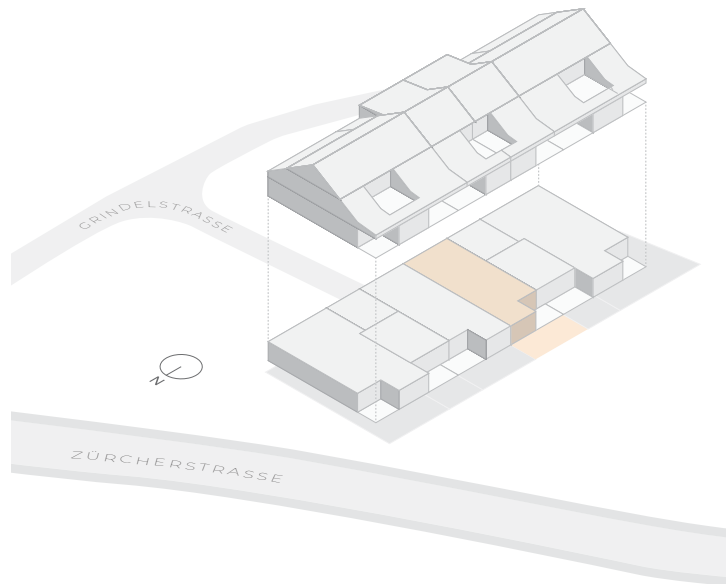
Galerie



ERDGESCHOSS

WOHNUNG 9

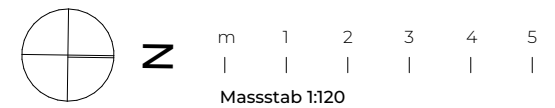
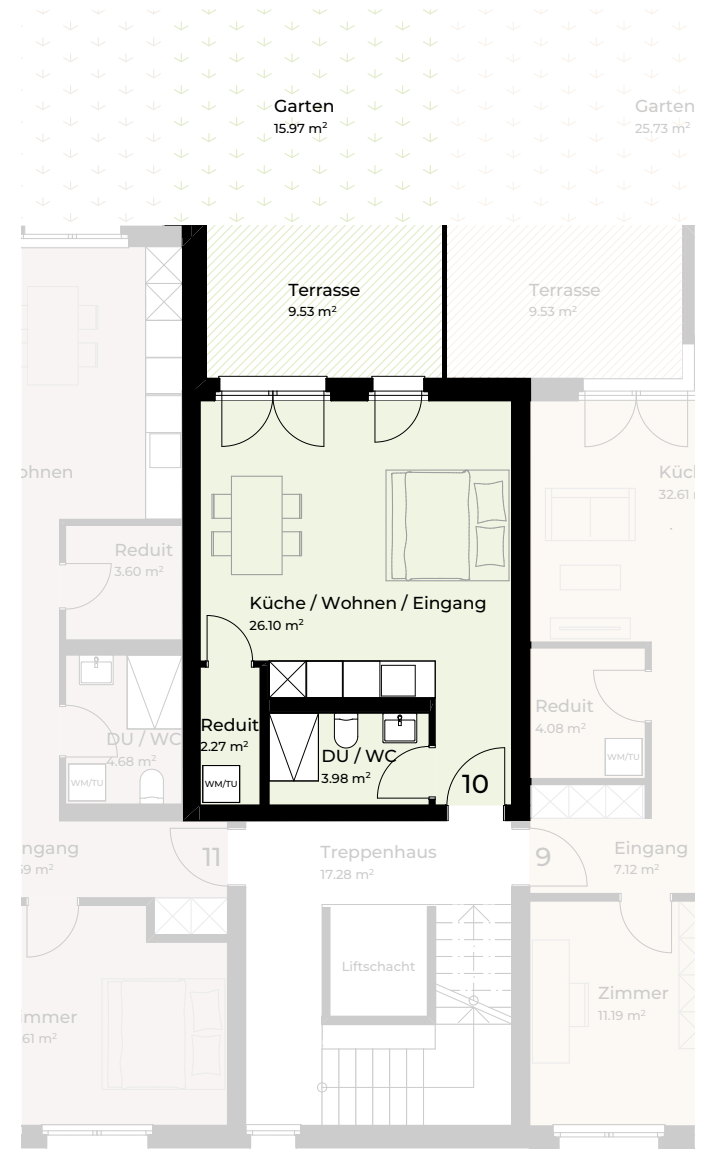
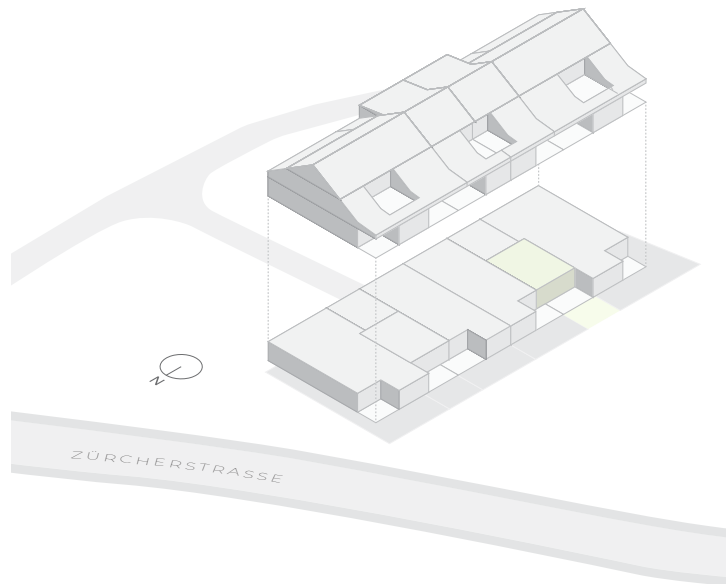
Wohnungsfläche	74 m ²
Terrasse	10 m ²
Garten	26 m ²
Keller	6 m ²
Zimmer	3.5



ERDGESCHOSS

WOHNUNG 10

Wohnungsfläche	32 m ²
Terrasse	10 m ²
Garten	16 m ²
Keller	5 m ²
Zimmer	1.5

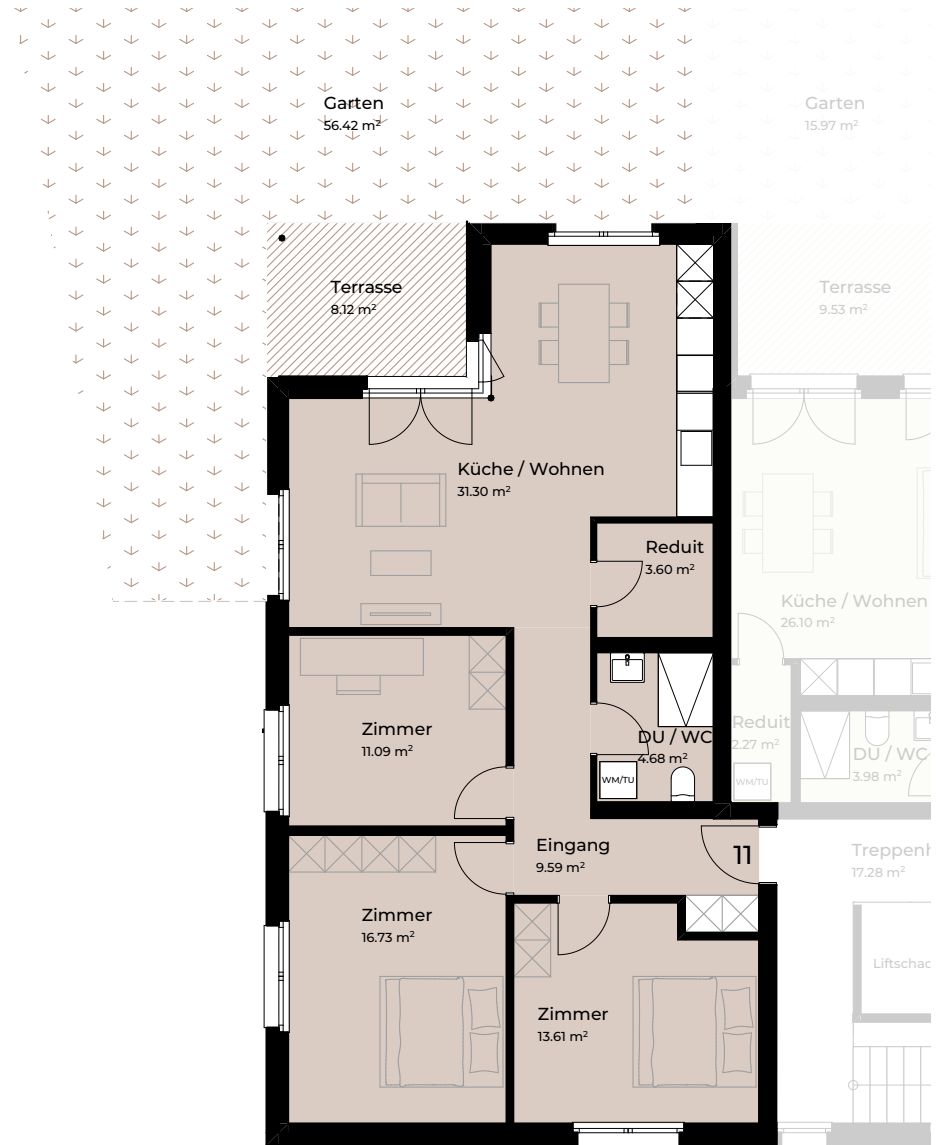
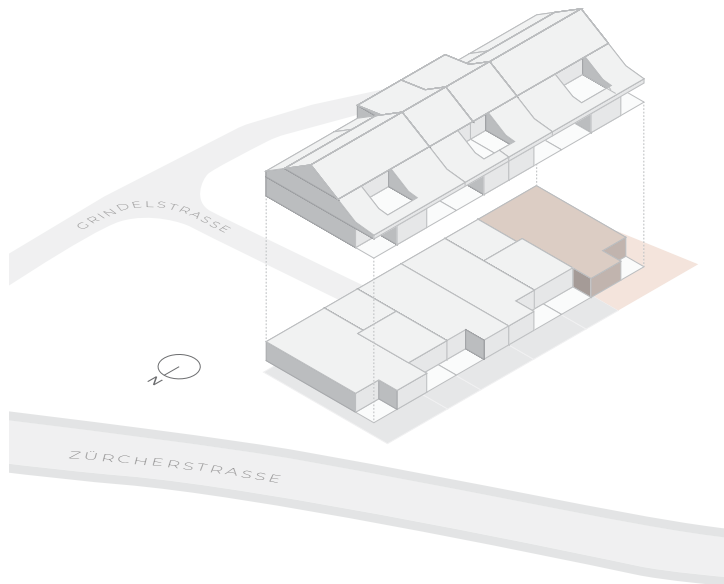




ERDGESCHOSS

WOHNUNG 11

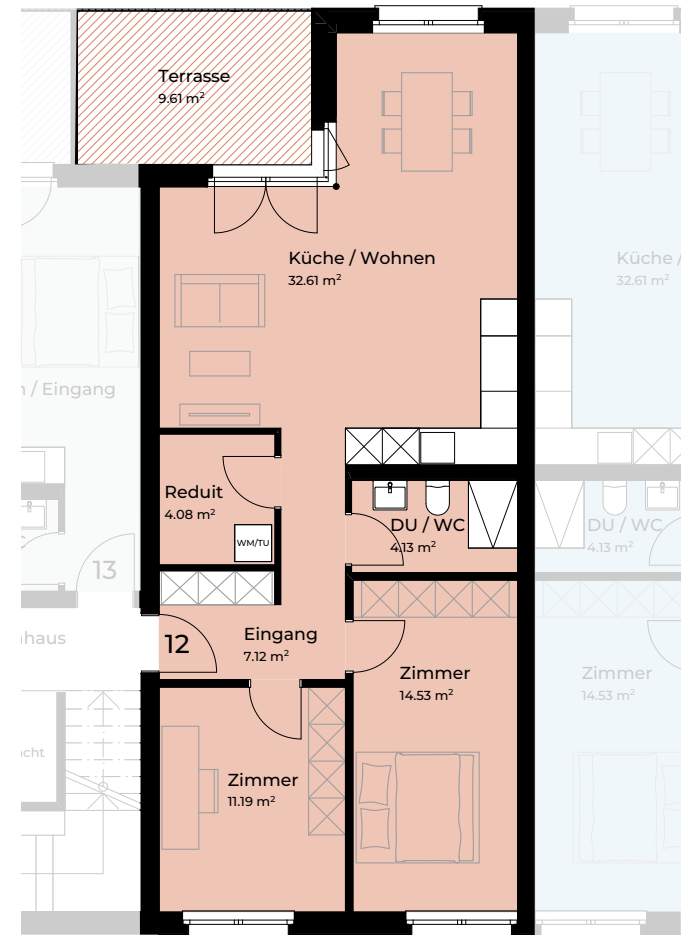
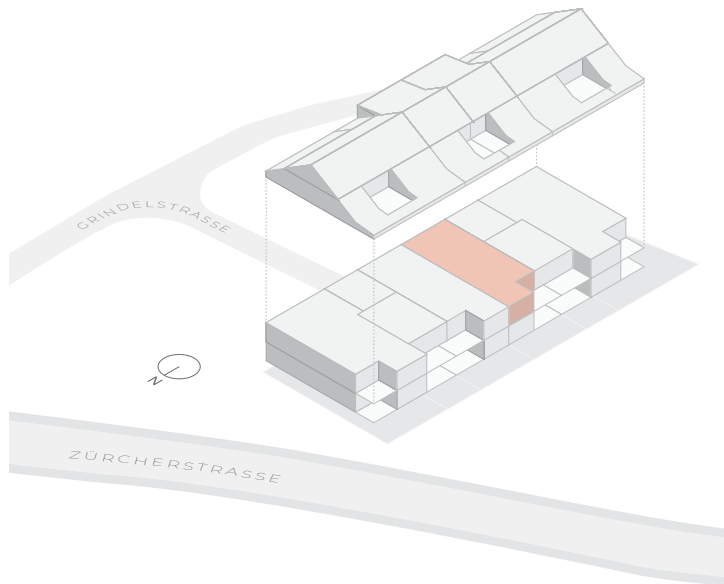
Wohnungsfläche	91 m ²
Terrasse	8 m ²
Garten	56 m ²
Keller	8 m ²
Zimmer	4.5



OBERGESCHOSS

WOHNUNG 12

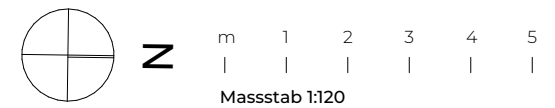
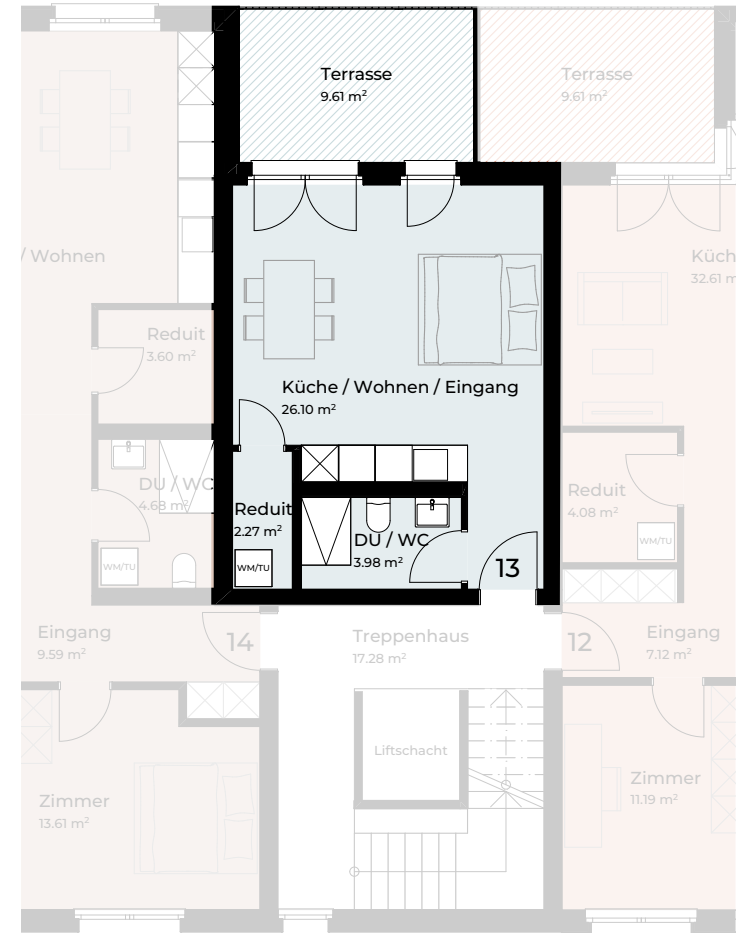
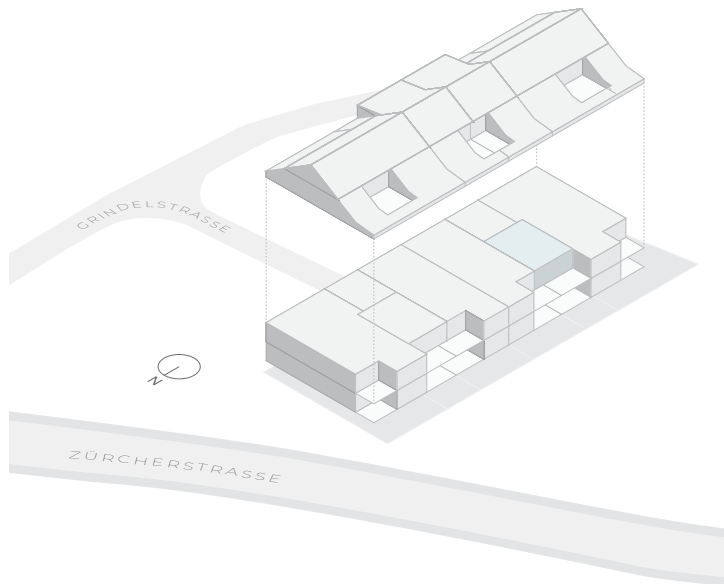
Wohnungsfläche	74 m ²
Terrasse	10 m ²
Keller	7 m ²
Zimmer	3.5



OBERGESCHOSS

WOHNUNG 13

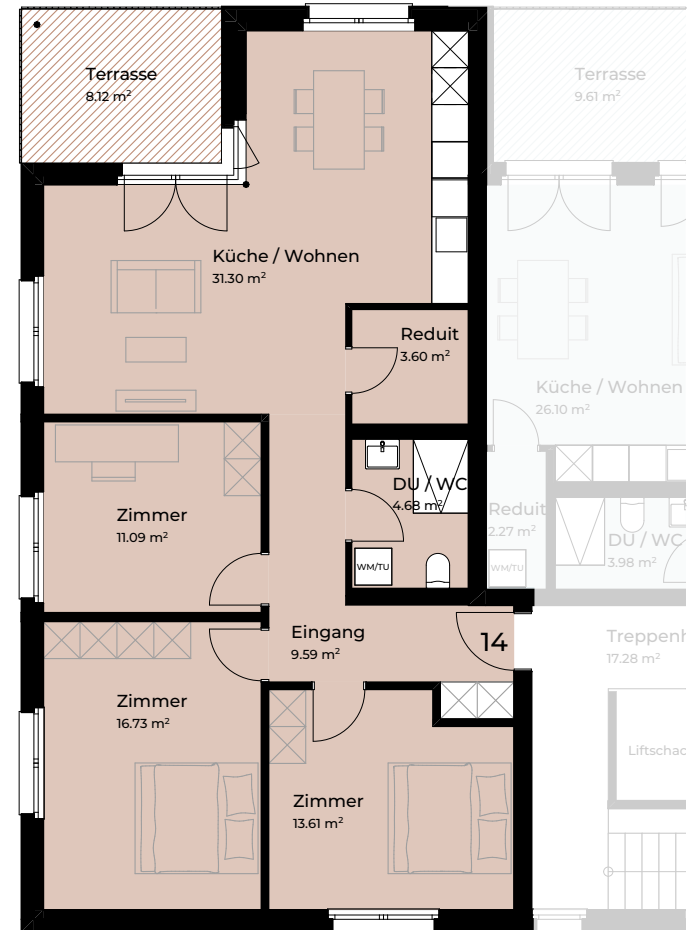
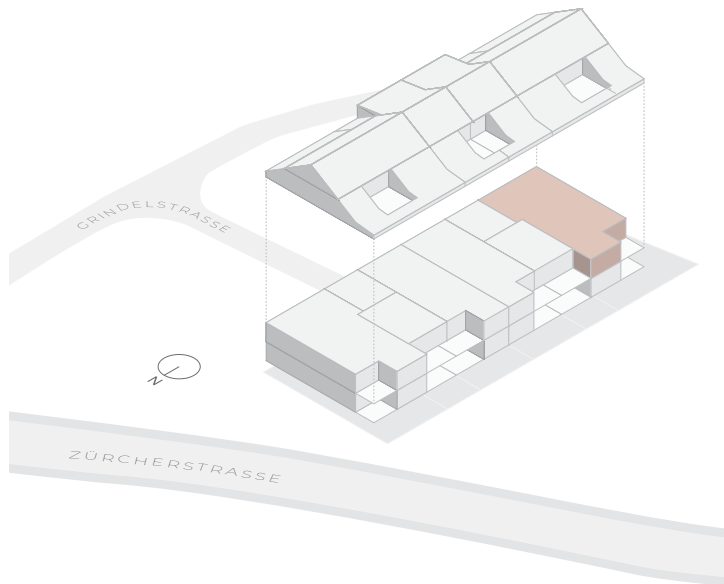
Wohnungsfläche	32 m ²
Terrasse	10 m ²
Keller	6 m ²
Zimmer	1.5



OBERGESCHOSS

WOHNUNG 14

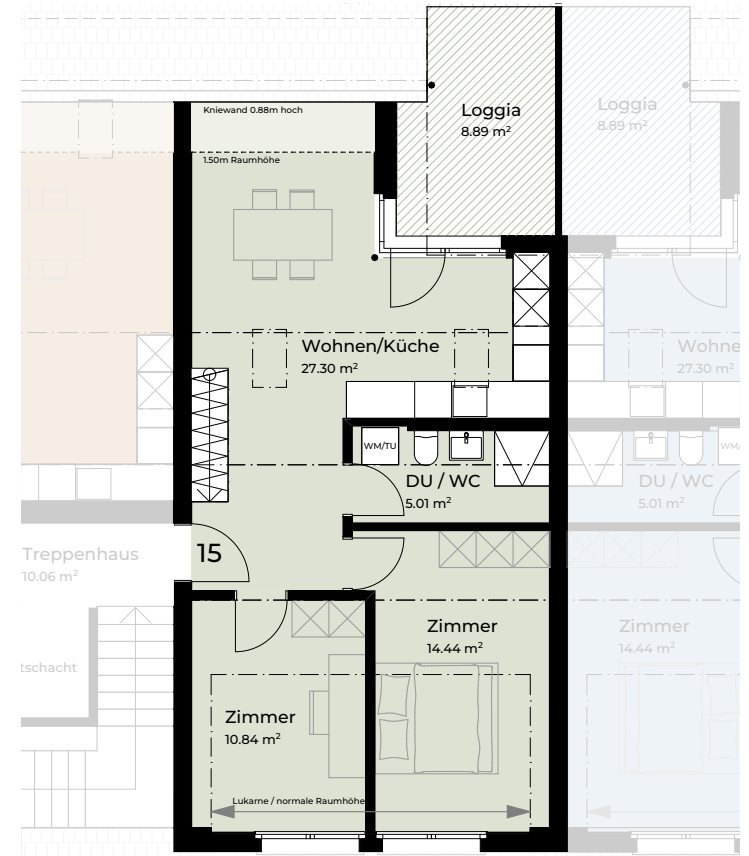
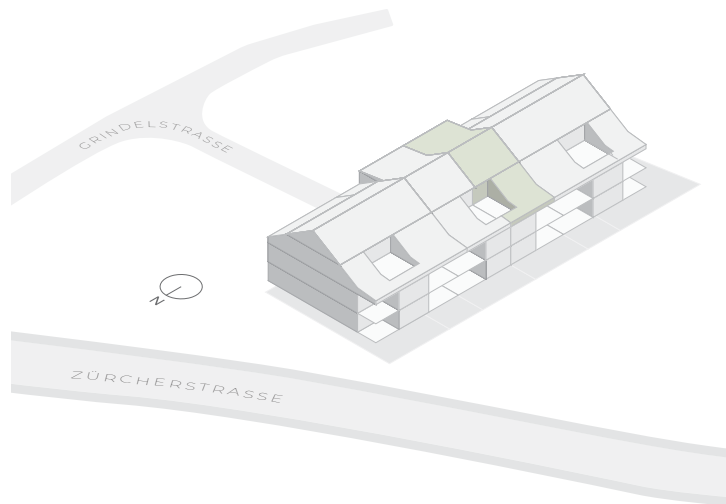
Wohnungsfläche	91 m ²
Terrasse	8 m ²
Keller	9 m ²
Zimmer	4.5



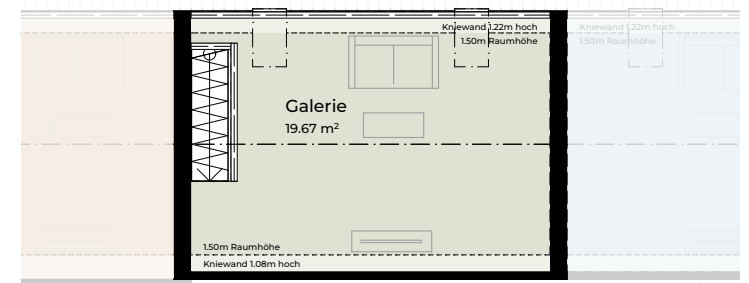
DACHGESCHOSS | GALERIE

WOHNUNG 15

Wohnungsfläche	77 m ²
Loggia	9 m ²
Keller	7 m ²
Zimmer	4.5



Dachgeschoss



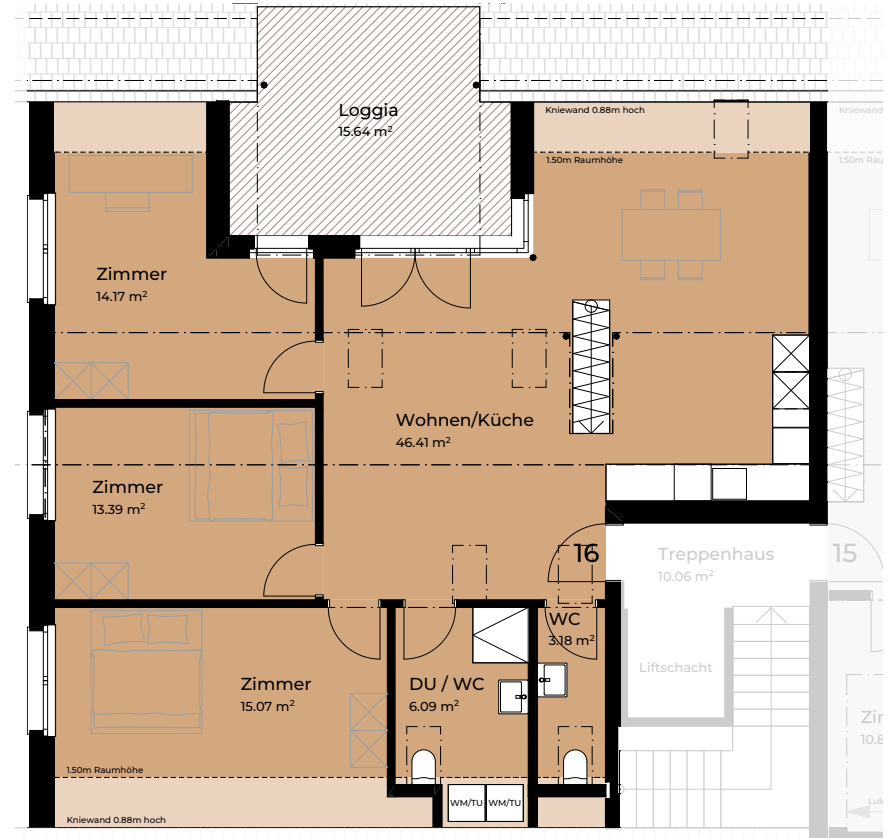
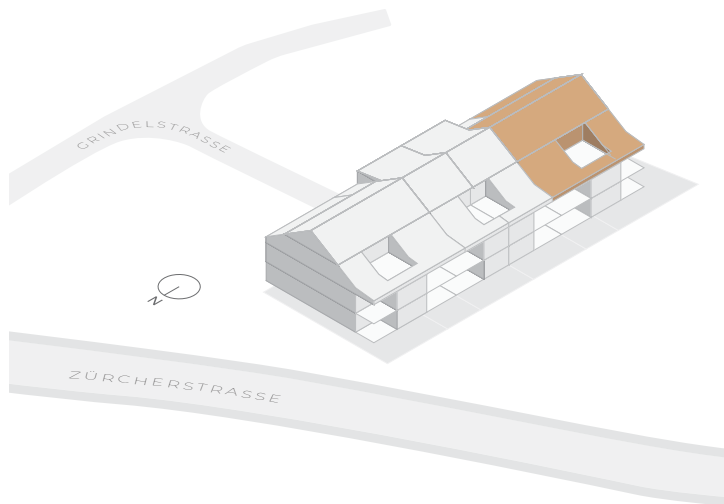
Galerie



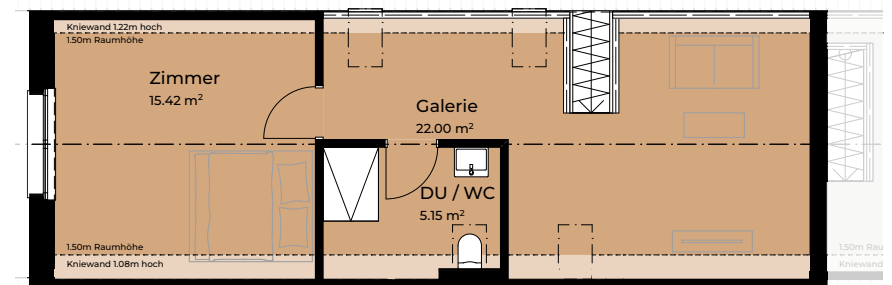
DACHGESCHOSS | GALERIE

WOHNUNG 16

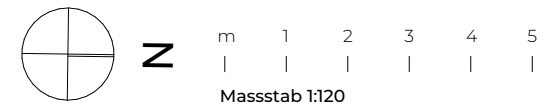
Wohnungsfläche	141 m ²
Loggia	16 m ²
Keller	8 m ²
Zimmer	5.5



Dachgeschoss



Galerie



3D-RUNDGANG

VIRTUELLE TOUR



Starten Sie die virtuelle Besichtigung einer Wohnung bequem von zuhause aus.

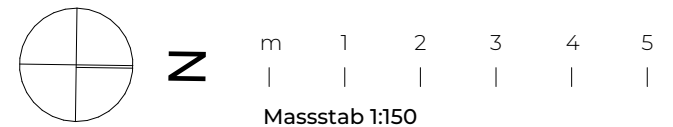
» <https://3d.grindelstrasse.ch>



GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

34



GRUNDRISS

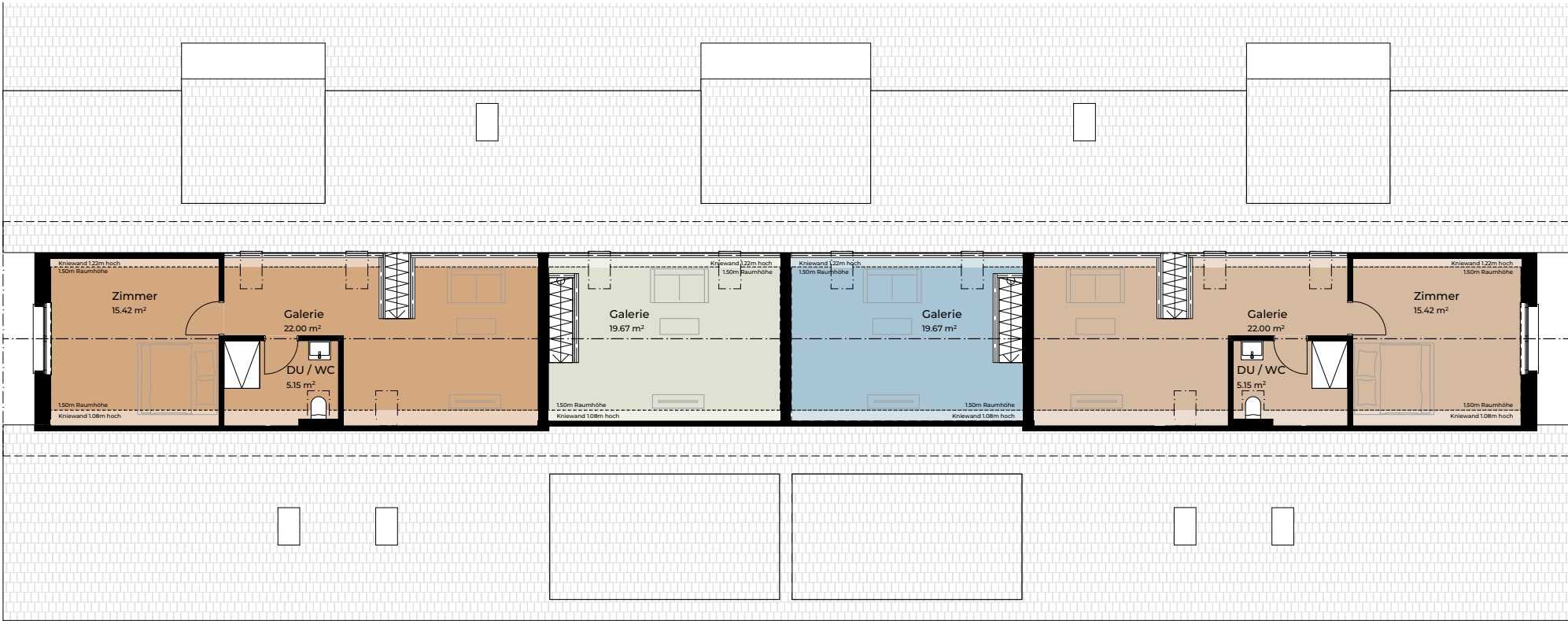
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



GRUNDRISS
GALERIE



UNTERGESCHOSS





KURZBAUBESCHRIEB UND KAUFBESTIMMUNGEN

KONSTRUKTION

Aussenwände im Erdreich und Bodenplatte aus Stahlbeton; Konstruktion ausserhalb Erdreich in Massivbauweise (Backstein/Kalksandstein/Beton); Wohnungstrennwände in Stahlbeton; Zimmertrennwände aus Backstein oder in Leichtbauweise; äussere Stützmauern in Ortbeton.

FASSADE

Fassadenmauerwerk aus Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung in Mineralwolle; Abrieb gestrichen gemäss Farbkonzept. Teile der Fassade werden mit einer hinterlüfteten Holzverschalung verkleidet.

FENSTER

Fenster in Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung; Festverglasungen im Rahmen verschraubt oder mit abnehmbarem Griff; Pro Zimmer mindestens 1 Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag; Fenstergriffe Standard gemäss Lieferant; Fenstertüren zu den Balkonen und Sitzplätzen.

DÄCHER

Einfach belüftetes Satteldach mit Lukarnen. Wärmedämmung zwischen und auf den Sparren. Dacheindeckung mit Tonziegeln. Dachfenster gemäss Pläne.

Wenn möglich wird eine PV Anlage erstellt. (In Abklärung bei den Behörden)
Sichbare innere Verkleidung in Holztafer.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten aus Chromnickelstahl oder Kupfer (gem. Material-Farbkonzept).

SONNENSCHUTZ

Lamellenstoren einbrennlackiert, mit individueller Regelung des Lichteinfalls, elektrisch gesteuert.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Allgemein: Ausbau der Elektroanlagen in den Wohnungen gemäss separaten Elektroprojektplänen.

Parkplätze: Grundinstallation für Elektroautoladestationen gem. Elektroprojektplänen; Eine dem System entsprechende Ladestation kann auf Wunsch gegen Mehrpreis eingebaut werden. Konzept Photovoltaik (falls Anlage realisiert werden kann): Die Anlage wird auf dem Hauptdach montiert und produziert Strom für den Eigengebrauch. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und verkauft. Die Abrechnung wird mittels «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV) vorgenommen.

HEIZUNG / WARMWASSER

Für die Wärmeerzeugung werden im Technikraum im Untergeschoss Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert.

Die Wärmeverteilung im Haus wird mittels Bodenheizung sichergestellt; Die Regulierung der Bodenheizung erfolgt über Raumthermostaten; Verbrauchsabhängige Wärmemessung pro Woh-

nung; Nebenräume wie Keller, etc. sind unbeheizt; Für die Warmwasseraufbereitung ist ein Warmwasserboiler im Technikraum vorgesehen.

SANITÄRE ANLAGEN

Sanitärapparate in handelsüblicher Ausführung sowie Armaturen und Zubehör gemäss Sanitärapparateliste GU. Budget gemäss Apparateliste; Verbrauchsabhängige Warmwasser- und Kaltwasserzählung pro Wohnung.

WASCHMASCHINE / TROCKNER

In jeder Wohnung wird ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler installiert.

LÜFTUNGSANLAGE

Aussenluftdurchlässe sorgen für Frischluftzufuhr in den Wohnungen. In den Nasszellen und Reduits ohne Fenster wird die Luft über Abluftventilatoren abgesaugt.

Dampfabzug der Küche mittels Umluft mit Aktivkohlefilter.

KÜCHE

Ausführung gemäss Offerte und Pläne des Küchenbauers. Inbegriffen sind in diesem Budgetbetrag alle Küchenmöbel, sowie die notwendigen Apparate, Armaturen, die Arbeitsflächen sowie Rückwandverkleidung zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken. Der Dampfabzug ist als Umluftanlage ausgeführt; Budget gem. Offerte.

TÜREN

Türblätter innen in Holzwerkstoff und mit Kunstharz beschichtet. Zargen aus Stahl; Hauseingangstüre aus Alu mit Dreipunktverschluss und Kaba/Keso Zylinder; Wohnungsinterne Türen mit Bartschloss; Griffe Standard gemäss Lieferant. Farben gem. Konzept GU.

GIPSERARBEITEN

Wände Wohnungen: Abrieb mineralisch 1.5mm positiv, bereit zur Aufnahme eines Deckanstrichs.

Decken Wohnungen: Weissputz Qualitätsstufe Q3, bereit zur Aufnahme eines Deckanstrichs.

Vorhangschiene weiss in Weissputz eingelassen gemäss Vorschlag GU.

BODENBELÄGE

Für die Bodenbeläge in der Wohnung erhalten Sie eine Musterkollektion an Belägen zur Auswahl, welche im Preis inbegriffen sind. Grundsätzlich gilt jedoch freie Auswahl von handelsüblichen Bodenbelägen in Keramik, Holz oder Vinyl wobei der Preisunterschied gegenüber der Standardkollektion ausgewiesen wird.

In den Nasszellen zusätzlich Wändbeläge hinter Sanitärarmaturen bis zur Decke gerechnet.

Die Böden der Nebenräume (Keller, Technik) sind ohne Beläge mit einem gestrichenen Zementüberzug ausgeführt; Bodenbeläge Balkon/Terrasse: Feinsteinzeug Platten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt.

MALERARBEITEN

Zweimaliger, deckender Anstrich (Dispersion) auf Abrieb an den Wänden und Weissputz an den Decken; Wand- und Deckenflächen in allen beheizten Räumen. Farbe RAL 9016; Anstrich Türstahlzargen in weiss RAL 9016.

UMGEBUNG

Die Umgebung richtet sich nach dem Umgebungsplan.

VORBEHALTE

Kleinere Änderungen am Projekt, am Baubeschrieb, an den Plänen, an der Materialisierung und am Farbkonzept bleiben vorbehalten. Verbindlich sind die behördlich bewilligten finalen Werkverträge als Bestandteil des Kaufvertrages. Visualisierungen in diesem Prospekt zeigen schematisch mögliche Ausbau-, Materialisierungs-, Farbkonzept- und Möblierungsvarianten und haben nur orientierenden Charakter.

IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

Im Kaufpreis inbegriffen sind die schlüsselfertig erstellten und bezugsbereiten Wohnungen ggf. mit Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb, Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten (Bewilligungen, Anschlussgebühren).

NICHT INBEGRIFFEN

Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind die Hälfte der Notar- und Grundbuchkosten, die Handänderungssteuer, allfällige Gebühren zur Errichtung von Schuldbriefen für kreditgebende Bank des Käufers, allfällige zurzeit unbekannt behördliche Gebühren und Abgaben, Kosten für vom Baubeschrieb abweichende Käufer-Ausbauwünsche.

ZAHLUNGSMODUS

Anlässlich der Reservation sind 3.5 % des Kaufpreises als Reservationsgebühr auf ein Bankkonto an die Projektentwicklerin einzuzahlen. Die Reservationsgebühr wird zu 100 % an die Schlusszahlung angerechnet.

Für die Beurkundung der Kaufverträge sind 20 % des Kaufpreises an die Landbesitzerin / Projektentwicklerin zu bezahlen. Zeitgleich ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eine Schweizer Bank vorzulegen für die Schlusszahlung.

Die Schlusszahlung des gesamten Kaufpreises (das heisst Kaufpreis abzüglich Reservationsgebühr und 20 % Anzahlung) ist spätestens 5 Werkstage vor Schlüsselübergabe zu überweisen.





Frühling Aristau
Bild: egerber-fotografie.ch

INTERESSE GEWECKT?



BERATUNG UND VERKAUF

Rochelle Strohschneider
Bauherrenbetreuung

+41 58 510 95 20

rochelle.strohschneider@hegglin-architektur.ch



EIN PROJEKT VON
Hegimmo AG

+41 58 510 95 50
info@hegimmo.ch

ARCHITEKTUR

Hegglin Partner
Architektur und Baurealisation AG

+41 58 510 95 30
info@heggin-architektur.ch