

Due

Ihr nachhaltiges Zuhause in Schinznach-Bad

due-wohnen.ch



Willkommen in Schinznach-Bad.

Politische Gemeinde Brugg

Sind Sie auf der Suche nach einem natur- sowie zentrumsnahen Wohnort? Nach einem hellen und gemütlichen Zuhause mit hohem Wohnkomfort? Grossen Terrassen mit Abendsonne, wo Sie nach der Arbeit herrlich entspannen können? Dann ist Schinznach-Bad die ideale Adresse für Sie. Nahe der Aarelandschaft, von der Natur umgeben, bietet dieser beliebte und attraktive Wohnort viel Qualität für Freizeit und Erholung.

Verkehrstechnische Erschliessung

Schinznach-Bad befindet sich an optimaler Verkehrslage. Der A1/A3-Autobahnanschluss im Birrfeld ist in fünf Autominuten zu erreichen. Der Bahnhof Schinznach-Bad ist in drei Gehminuten erreichbar. Ab Brugg verkehren Schnellzüge in alle Richtungen, ebenso die S12 und der Flughafenzug nach Zürich Kloten.

Schulen, Kindergarten

Kindergarten und Primarschule befinden sich in Gehdistanz. Real-, Sekundar- und Bezirksschule besuchen die Schüler in Veltheim/Brugg. Die Gymnasien in Baden/Wettingen und Aarau erreicht man bequem und sicher mit dem Zug.

Einkaufsmöglichkeiten

Schinznach-Bad verfügt über einen VOLG-Laden. Ein grosses Angebot an Fach- und Spezialgeschäften findet man in Brugg. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Seeblicenter in Lupfig sowie in Wildegg und Lenzburg.

Naherholung

Die Umgebung von Schinznach-Bad überzeugt durch das nahegelegene Bad Schinznach mit der prächtigen Park- und Golfanlage, dem Kurhotel, sowie dem Thermalbad und der Aquarena-Therme. Erwähnenswert ist sicher auch die Uferlandschaft der Aare, das heimelige Schenkenbergertal mit seinen Weinbauerndörfern und die nahegelegene Habsburg, die Stammburg der einst grössten europäischen Kaiser.



Naherholungsgebiet Wasserflue
Wanderweg der Aare entlang

Due | Ihr nachhaltiges Zuhause in Schinznach-Bad

Natur erleben,
entspannen, spazieren.

Die Makrolage.

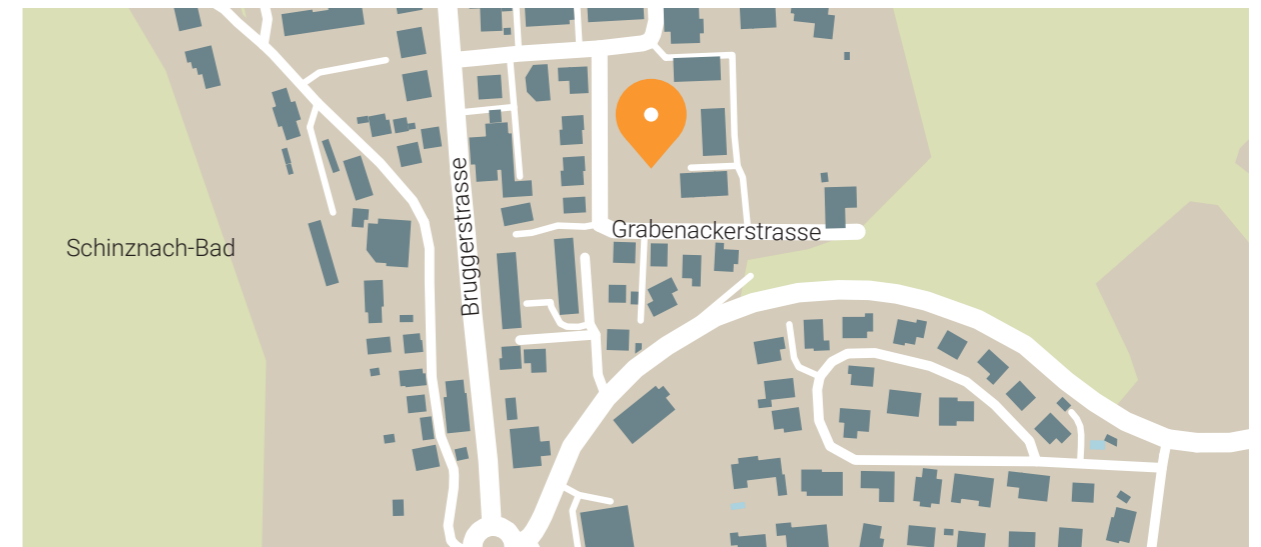
Am rechten Ufer der Aare erstreckt sich die Gemeinde Schinznach-Bad, ein Ort, welcher 2020 mit dem benachbarten Bezirkshauptort Brugg fusionierte. Mit dem Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) direkt beim Bahnhof Brugg-Windisch verfügt man über eine sehr beliebte und wichtige Ausbildungsstätte. Ebenso finden sich in nächster Nähe zahlreiche attraktive Unternehmen und Arbeitgeber, so zum Beispiel die Bad Schinznach AG, das Paul Scherrer Institut oder der Park Innovaare in Villigen.






Die Mikrolage.

An bester Lage befinden sich die Mehrfamilienhäuser ruhig und zentral gelegen an der Grabenackerstrasse. In nur wenigen Gehminuten erreichen die Bewohnerinnen und Bewohner Kindergarten, Primarschule, VOLG-Ladengeschäft, Bahnhof, das Ufer der Aare sowie das Parkgelände der Bad Schinznach AG mit öffentlichem Kurzgolfplatz, Magmabar und Restaurants.

Sie merken es; die Region Brugg bietet viele Freizeitmöglichkeiten. Die grüne Umgebung lädt zum Sport treiben, Biken, Wandern sowie ausgiebigen Spaziergängen an der Aare ein. Nahegelegen ist auch der 1929 gegründete und somit älteste Golf Club im Mittelland. Im ebenso nahen wie etablierten Tennis Club Bad Schinznach misst man sich gar seit 1920.



Die Verbindungen.

			
Zürich (HB)	36 Minuten	38 Minuten	
Bern	66 Minuten	69 Minuten	
Basel	43 Minuten	59 Minuten	
Aarau	19 Minuten	13 Minuten	
Brugg	6 Minuten	6 Minuten	
Aare			5 Minuten
Habsburg	5 Minuten		33 Minuten
Coop Supermarkt Lupfig	8 Minuten		
Bahnhof Schinznach-Bad			3 Minuten
Aquarena			10 Minuten

Die Projekt- informationen.

Dank der Orientierung nach Süden und Westen ist in den hellen Wohnungen für ausreichend Tageslicht gesorgt. Die Objekte weisen grosszügige Gärten, Loggien und Terrassen für erholsame Sonnenstunden auf.

Im grösseren Haus A/B entstehen zwei 2.5-Zimmer-Wohnung, sechs 3.5-Zimmer-Wohnungen, vier 4.5-Zimmer-Wohnungen, davon zwei Attikawohnungen. Im kleineren Haus C sind es zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen und drei 5.5-Zimmer-Wohnung, davon eine Attikawohnung.

Die Bauausführung erfolgt im Minergie P[®]-Standard und wird als Niedrigstenergiebaute zertifiziert. Erfüllt werden maximale Ansprüche an Qualität, Komfort und Energie. Die Solarzellen auf dem Dach sorgen zudem für eine nachhaltige Energiezufuhr. Desweiteren ist die Einstellhalle durch das vorinstallierte Lastenmanagement-System inkl. Flachbandkabel für die privaten Ladestationen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorbereitet.



Schloss Habsburg in der Nähe von Schinznach-Bad.



Der Umgebungsplan.

Die Mehrfamilienhäuser werden von grosszügigen Grünflächen umgeben und befinden sich in einer ruhigen Nachbarschaft unweit des Waldrandes. Erschlossen wird das Grundstück im Westen von der wenig befahrenen Grabenackerstrasse und im Osten durch einen Fussweg. Die Begrünung ist so ausgelegt, dass die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen gewährleistet ist. Eine gemeinsame Tiefgarage verbindet die Mehrfamilienhäuser. Die Zufahrt zu ihr erfolgt über die Grabenackerstrasse, die in einer Sackgasse mündet.



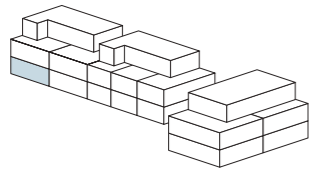
Due | Ihr nachhaltiges Zuhause in Schinznach-Bad

MINERGIE-P®  FREE-COOLING



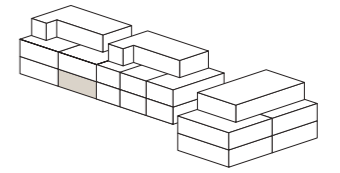
Die Aussenansicht





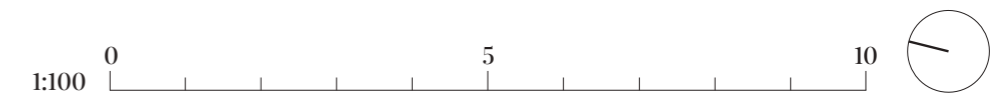
**Haus A
Erdgeschoss
4.5-Zimmer-
Wohnung
links**

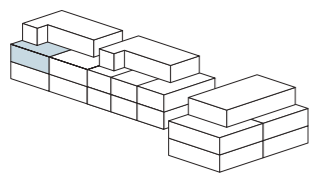
Wohnung	A2
Wohnfläche	113.9 m ²
Sitzplatz	29.0 m ²
Garten	143.2 m ²



**Haus A
Erdgeschoss
3.5-Zimmer-
Wohnung
rechts**

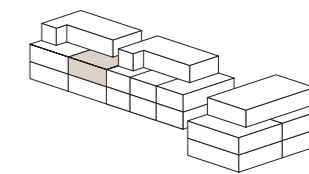
Wohnung	A1
Wohnfläche	94.0 m ²
Sitzplatz	29.4 m ²
Garten	64.8 m ²





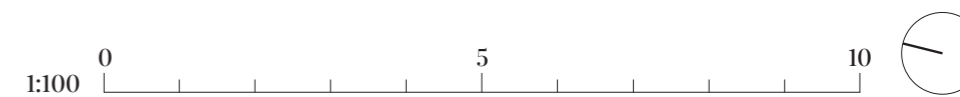
Haus A
1. Obergeschoss
4.5-Zimmer-
Wohnung
links

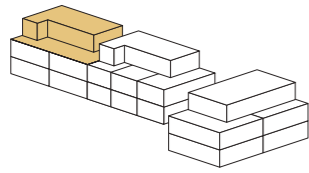
Wohnung A102
 Wohnfläche 113.9 m²
 Terrassenfläche 29.0 m²



Haus A
1. Obergeschoss
3.5-Zimmer-
Wohnung
rechts

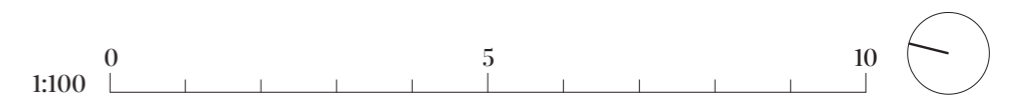
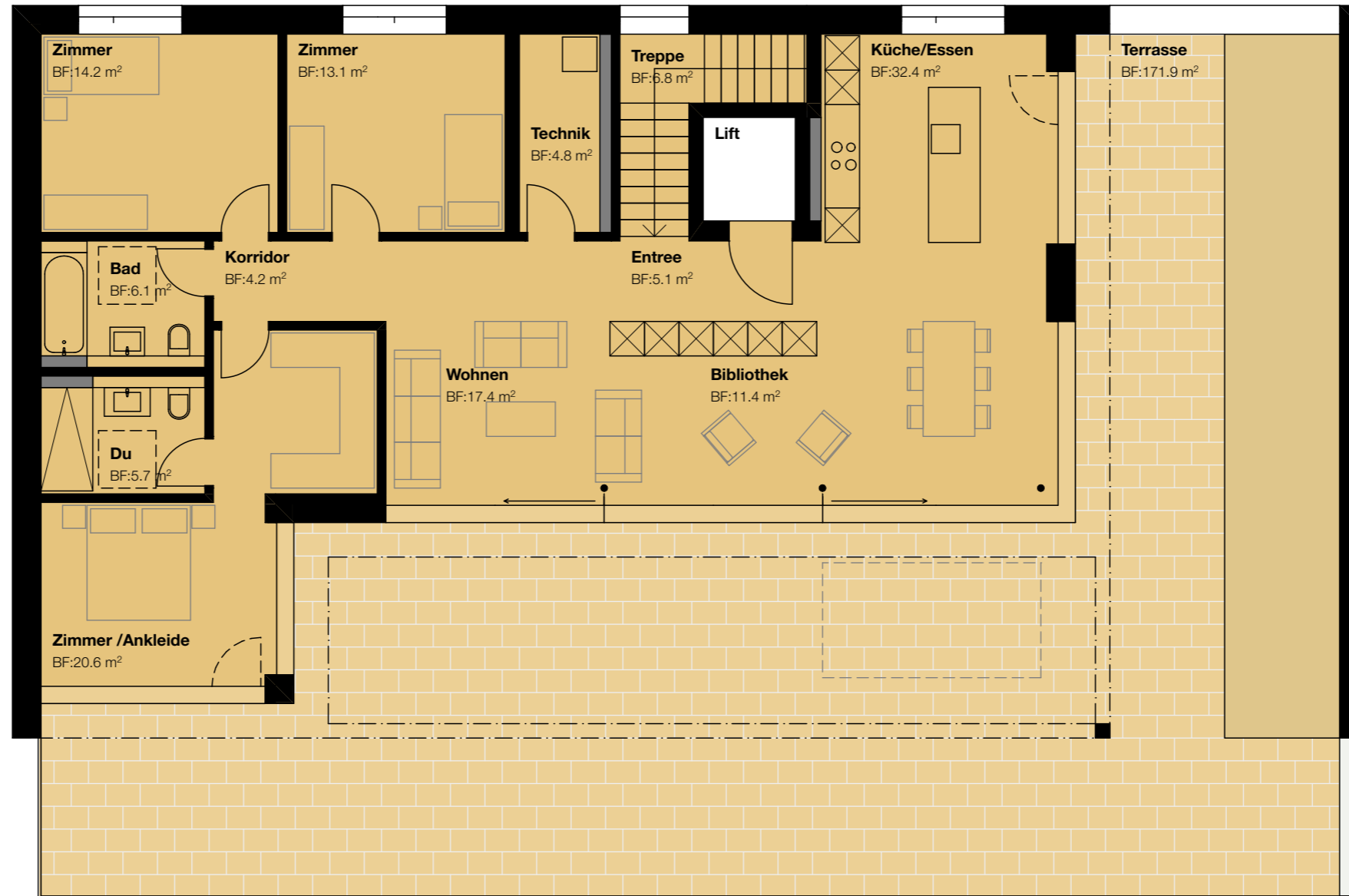
Wohnung A101
 Wohnfläche 94.0 m²
 Terrassenfläche 29.4 m²





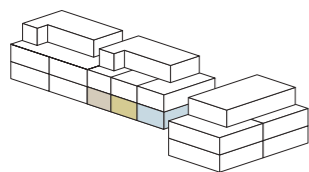
Haus A
Attikageschoss
4.5-Zimmer-
Wohnung

Wohnung A201
 Wohnfläche 147.3 m²
 Terrassenfläche 171.9 m²









**Haus B
Erdgeschoss
3.5-Zimmer-
Wohnung
links**

Wohnung	B3
Wohnfläche	99.0 m ²
Sitzplatz	20.7 m ²
Garten	57.5 m ²

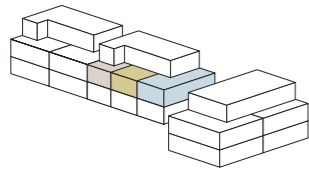
**Haus B
Erdgeschoss
2.5-Zimmer-
Wohnung
Mitte**

Wohnung	B2
Wohnfläche	55.3 m ²
Sitzplatz	28.7 m ²
Garten	51.7 m ²

**Haus B
Erdgeschoss
3.5-Zimmer-
Wohnung
rechts**

Wohnung	B1
Wohnfläche	99.3 m ²
Sitzplatz	20.4 m ²
Garten	57.8 m ²





Haus B
1. Obergeschoss
3.5-Zimmer-
Wohnung
links

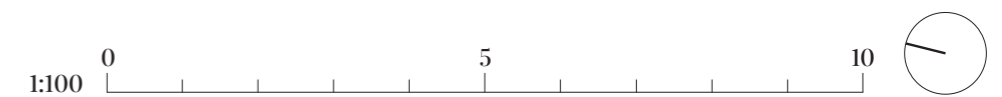
Wohnung B103
 Wohnfläche 99.0 m²
 Terrassenfläche 20.7 m²

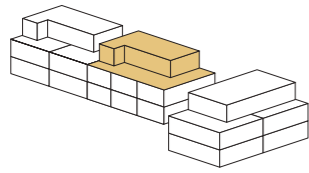
Haus B
1. Obergeschoss
2.5-Zimmer-
Wohnung
Mitte

Wohnung B102
 Wohnfläche 55.3 m²
 Terrassenfläche 28.7 m²

Haus B
1. Obergeschoss
3.5-Zimmer-
Wohnung
rechts

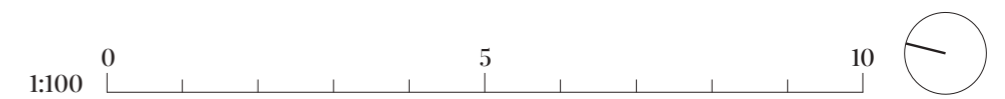
Wohnung B101
 Wohnfläche 99.3 m²
 Terrassenfläche 20.4 m²



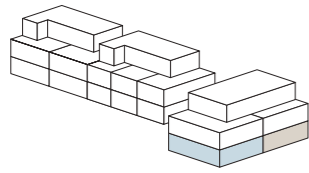


Haus B Attikageschoss 4.5-Zimmer- Wohnung

Wohnung B201
Wohnfläche 147.3 m²
Terrassenfläche 186.8 m²





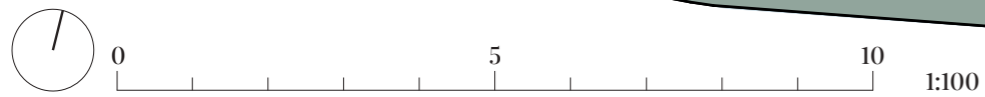


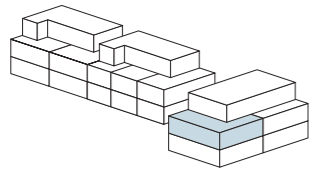
**Haus C
Erdgeschoss
5.5-Zimmer-
Wohnung
links**

Wohnung C2
Wohnfläche 132.5 m²
Sitzplatz 35.8 m²
Garten 232.4 m²

**Haus C
Erdgeschoss
4.5-Zimmer-
Wohnung
rechts**

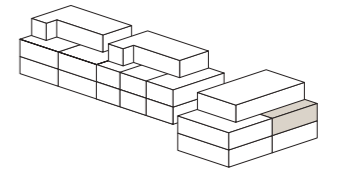
Wohnung C1
Wohnfläche 106.0 m²
Sitzplatz 35.7 m²
Garten 189.2 m²





Haus C
1. Obergeschoss
5.5-Zimmer-
Wohnung
links

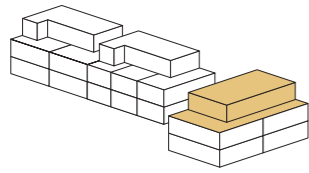
Wohnung C102
 Wohnfläche 132.5 m²
 Terrassenfläche 35.8 m²



Haus C
1. Obergeschoss
4.5-Zimmer-
Wohnung
rechts

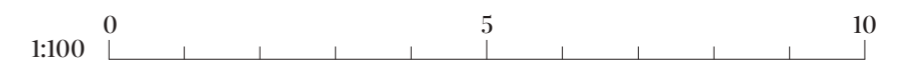
Wohnung C101
 Wohnfläche: 106.0 m²
 Terrassenfläche: 35.7 m²



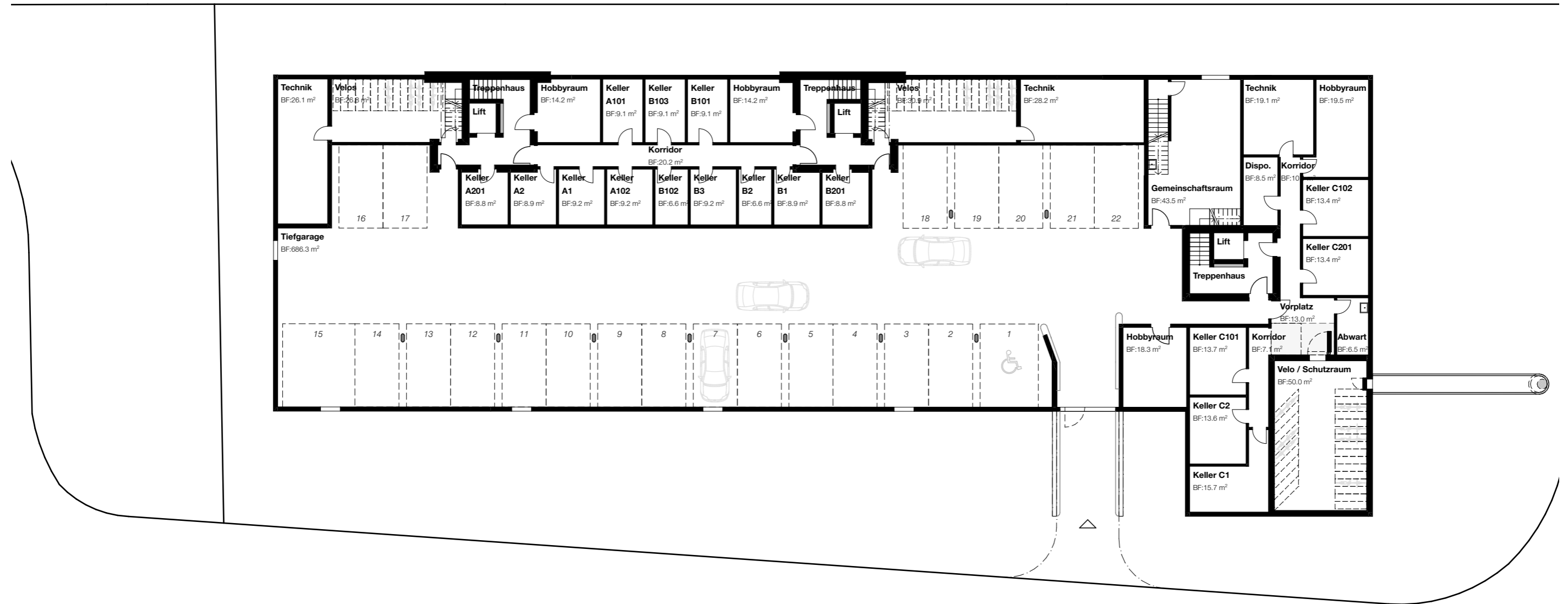


Haus C
Attikageschoss
5.5-Zimmer-
Wohnung

Wohnung C201
 Wohnfläche 157.1 m²
 Terrassenfläche 187.7 m²



Untergeschoss



Kurzbaubeschrieb, Gebäudestandard MINERGIE-P®

Gebäudehülle

Rohbau in Massivbauweise mit Fundament, Kelleraussenmauerwerk, Geschossdecken und Wohnungstrennwänden aus Stahlbeton, Aussenwände in Sichtbeton bzw. Beton/Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung mittels EPS oder Mineralwolle.

Fenster

Ausführung der Fenster in Holz-Metall, 3-fach verglast, mit entsprechender Wärme- und Schallschutzverglasung gemäss SIA und Energie-Gesetz.

Sonnenschutz

Grundsätzlich werden an den Fenstern vertikale Beschattungen mit elektrisch bedienbaren Lamellenstoren eingesetzt. Pro Wohnung sind zudem im Aussenbereich je eine elektrisch bedienbare Senkrechtmarkise vorgesehen, auf dem Attikageschoss eine Ausstellmarkise.

Spengler- und Flachdacharbeiten

Ausführung als Warmdach, Dampfsperre mittels Polymer-Bitumen-Dichtungsbahnen (PDB), Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis, Wasserisolation 2-lagig mit PDB-Bahnen vollflächig verklebt, Schutzmatte und extensive Begrünung, Aussenflächen mit Zementplatten in Split verlegt.

Elektroanlagen

Grosszügige Bestückung von Schaltern und Steckdosen, Einbauleuchten in Küche, Eingangsbereich und Nasszellen, eine Lampe pro Zimmer, Multimediasteckdosen in Wohn- und Schlafzimmer, davon zwei ausgebaut für TV, Telefon und Internet sowie eine Sonnerie mit Gegensprechanlage, gekoppelt mit Türöffner.

Photovoltaik

Auf den Attikadächern wird je eine flach geneigte, aufgestellte Photovoltaik-Anlage montiert. Der produzierte Strom kann mit einer Eigenverbrauchslösung genutzt werden.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Luft-Wasser-Wärmepumpen, jeweils zwei Anlagen pro Haus. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung für jede Wohneinheit autonom regulierbar, Wärmehäufiger je Wohnung.

Free-Cooling

Jede Wohnung ist mit einer passiven Bauteilkühlung ausgestattet. Die Kühlleistung kommt von der zentralen Wärmepumpe, die mit einem Free-Cooling-System ausgestattet ist.

Lüftungsanlagen

Komfortlüftung autonom für jede Wohneinheit separat. Die Zu- und Abluft erfolgt über Deckeneinlagen (Kunststoffrohre).

Sanitäranlagen

Bäder gemäss Sanitärliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit der Wärmepumpe. Zusätzlich wird jede Wohnung mit einer Waschmaschine und einem Tumbler aus der V-Zug Kollektion (oder gleichwertig) ausgestattet. Pro Wohnung im Erd- und Attikageschoss ist zudem ein Aussenwasserhahn für den Garten, die Loggia oder Terrasse vorgesehen.

Kücheneinrichtung

Küchen gemäss Detailplänen und Beschreibung. Schränke Kunstharz belegt, Fronten mit Kunstharz beschichtet, Kanten mit Kunststoff Dickkanten belegt. Oberschränke mit Tablaren, Unterschränke mit Auszügen und Tablaren. Abdeckung in Naturstein Preisklasse 3, Küchenschild aus Glas, Unterbau-Spülbecken aus Chromstahl, Glaskeramikkochfeld, Dampfzug (Umluft), Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Combisteamer. Küchengeräte aus der V-Zug-Kollektion (oder gleichwertig), Einbauspoth unter den Oberschränken.

Innenausbau

Im Eingangsbereich mit Zugang zum Lift ist eine helle Materialisierung vorgesehen. In den Wohnungen werden die Wände mit 1.0 mm Verputz abgerieben und weiss gestrichen. Die Decken erhalten einen glatten Weissputz, ebenfalls weiss gestrichen. Jede Wohnung wird mit einer geschlossenen Garderobe ausgestattet. Die Wohn- und Schlafzimmer erhalten je eine in die Decke eingelegte Vorhangschiene. Die Bodenbeläge sowie die keramischen Wandbeläge in den Nasszellen können individuell ausgesucht werden. Für die Parkett- oder Plattenböden ist ein Budgetbetrag von CHF 120.-/m² – für die Wandbeläge in Nasszellen ein Budgetbetrag von CHF 120.-/m² fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten vorgesehen. In den Nebenräumen zu den Wohnungen im Untergeschoss werden die Böden mit Zementüberzug versehen, die Wände und Decken aus Stahlbeton oder Kalksandstein bleiben roh.

Tiefgarage

Die Garagenwände und Decken sind aus Stahlbeton gefertigt und bleiben roh. Der Boden wird mit einem Hartbetonbelag versehen, welcher ebenfalls roh bleibt. Das Garagentor ist aus Metall und elektrisch mittels Handsender oder Schlüsselschalter bedienbar. Die Abstellplätze sind für E-Mobility vorbereitet, es wird ein Flachbandkabel und ein Lastenmanagement-System eingebaut.

Schutzraum, Veloräume, Hobbyräume

Die Wände und Decken sind aus Stahlbeton oder KS Mauerwerk gefertigt und bleiben roh. Der Boden wird mit einem Hartbetonbelag versehen, welcher ebenfalls roh bleibt. Der Veloraum im Haus C ist gleichzeitig der Schutzraum der Überbauung. Die Anzahl der Velostellplätze ist in den jeweiligen Räumen dem Grundriss Untergeschoss zu entnehmen.

Umgebung

Der Zugangsweg und der Garagenvorplatz werden mit befahrbaren Sickersteinen oder Asphalt ausgeführt. Terrassenbeläge werden mit Zementplatten verlegt. Einzelne Bereiche werden zusätzlich mit Sträuchern und Gräsern versehen und es werden gemäss Umgebungsplan einzelne Bäume gesetzt. Änderungen vorbehalten.

Verkauf

AARBRUGG AG
Kurt + David Zumsteg
Telefon +41 (0)56 460 02 60
info@aarbrugg.ch
www.aarbrugg.ch



Bauherr

Kindler Immobilien AG
Rüteli 14
5225 Bözberg
Telefon +41 (0)56 223 37 47
info@kindler-immo.ch

Architekt

Merlo Architekten AG
Sandstrasse 92
CH-5412 Gebenstorf
Telefon +41 (0)56 201 90 90
www.merloarch.ch

merloarch.

www.due-wohnen.ch

Die in diesem Prospekt abgebildeten, computergenerierten Visualisierungen geben ohne Anspruch auf Vollkommenheit einen Eindruck der geplanten Überbauung wieder. Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildung und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wohnfläche = exklusive Innenwände, Stützen, Aussenwände und Schachtquerschnitte. Inklusiv interne Treppen und nicht raumhohe Vorwände in den Nassräumen.

