

**MITTEL
ZELGLI**

M I T T E N I M L E B E N



Aussenansicht von Nordwesten



Inhalt

Projekt Mittelzelgli 04

Umgebung im Quartier 06

Gemeinde Untersiggenthal 07

Wohnen im Mittelzelgli 08

Grundrisse Haus A 10

Grundrisse Haus B 16

Untergeschoss 20

Kurzbaubeschrieb 22

Mitten im Leben

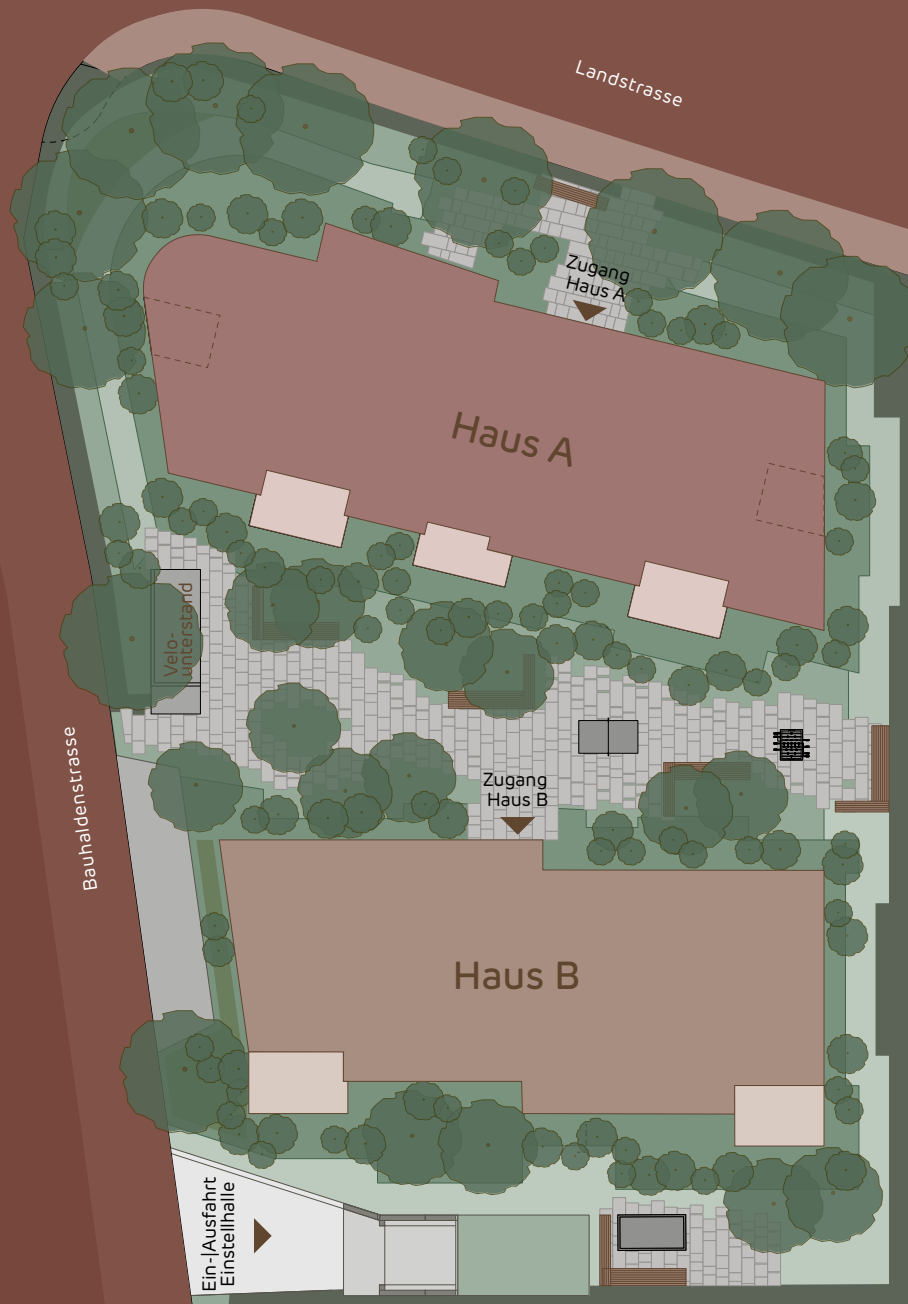
Das Projekt «Mittelzelgli» am Dorfrand von Untersiggenthal (AG) setzt sich aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 grosszügigen Eigentumswohnungen zusammen und gefällt mit seiner Vielseitigkeit, viel grünem Umschwung sowie unmittelbarer Naturnähe. Hinzukommt, dass sich die beiden Neubauten dank ihrer modernen und zugleich zurückhaltenden Architektur geschickt in die Umgebung einpassen und sehr einladend wirken. Die beiden viergeschossigen Häuser verteilen sich so auf dem Grundstück, dass Sie sich einer maximalen Privatsphäre erfreuen können. Zu den Wohnungen gehört jeweils eine Terrasse respektive ein Balkon, ein Sitzplatz und teilweise zusätzlich eine Loggia.

Nur wenige Meter von Ihrem neuen Wohnort entfernt öffnen sich die ersten freien Felder. Folgerichtig leben Sie hier an attraktiver und bevorzugter Lage sowie inmitten einer grünen Umgebung. Zudem befindet sich gleich um die Ecke eine Bushaltestelle. Dank dieser gelangen Sie in kürzester Zeit nach Baden, wo Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten erwarten. Zu den weiteren Vorzügen des Projekts zählen ausserdem ein bestens ausgestatteter Kinderspielfeld und eine gemeinsame Einstellhalle.





Aussenansicht von Westen





Legende

- | | | | |
|-------------|--------------|----------------------|-----------------|
| ● Einkaufen | ● Post | ● Schule/Kiga | ● Bahnhof Turgi |
| ● Bäcker | ● Restaurant | ● Gemeindeverwaltung | ● Bus |

Mitten im unteren Limmattal

Die Gemeinde Untersiggenthal liegt mitten im unteren Limmattal östlich des Wasserschlosses, dem Zusammenfluss von Aare, Limmat und Reuss. Hierbei handelt es sich um eine idyllische Flusslandschaft von nationaler Bedeutung. Vom Dorf aus lässt sich diese bestens entdecken und erkunden – sowohl zu Fuss als auch mit dem Velo. Zu abwechslungsreichen Ausflügen lädt ebenso das Naherholungsgebiet des Siggenbergs ein, dessen höchster Punkt auf 624 Metern über Meer liegt.

Mit seinen rund 7500 Einwohnerinnen und Einwohnern versteht sich Untersiggenthal als naturnahe Gemeinde, die insbesondere auf die Zentren Baden und Brugg ausgerichtet ist. Folglich zeigt sich das Dorf vorzüglich an den öffentlichen und den privaten Verkehr angebunden. Dank dem unweiten Anschluss an die Autobahn A1, den nahegelegenen Bahnhöfen Turgi und Siggenthal Station sowie einem attraktiven Busnetz erreichen Sie Ihr Reiseziel rasch und bequem. Untersiggenthal verfügt über ein vorbildliches Schulangebot, welches vom Kindergarten bis und mit Sekundarstufe reicht. Direkt vor der Haustüre erwarten Sie zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise ein Coop, ein Volg und eine Bäckerei.

Mitten im Glück

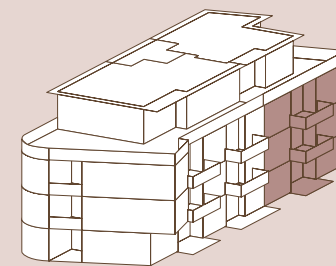
Das Projekt «Mittelzelgli» bietet Ihnen Eigentumswohnungen mit 2.5- bis 5.5-Zimmern und einer Wohnfläche von bis zu 146.0 Quadratmetern – verteilt auf zwei Häuser mit unterschiedlichen Grundrissen. Gemeinsam ist allen Wohnungen ein überaus wohnlicher und elegant gestalteter Küchen-, Ess- und Wohnbereich, welcher das Herzstück Ihres neuen Zuhauses verkörpert. Entsprechend wurde bei dessen Gestaltung auf Grosszügigkeit und Komfort geachtet. Der hohe Ausbaustandard lässt sich auch an der überzeugenden und zeitgemässen Art der Wärmezeugung erkennen: Die Wohnungen sind mit einer Erdsonden-Wärmepumpe, Freecooling und Bodenheizung ausgestattet – somit ist rund ums Jahr für ein angenehmes Raumklima gesorgt. Über eine wohlfühlende Atmosphäre bestimmen Sie selbst, indem der Innenausbau (Bodenbeläge, Wände, Einbauten, usw.) von Ihnen ausgewählt wird. Schliesslich soll Ihr neues Zuhause möglichst vollumfänglich Ihren Wünschen und Vorstellungen entsprechen.

Aufgrund durchdachter Grundrisse verfügen alle Wohnungen über wertvolle Begegnungs- sowie Rückzugsmöglichkeiten. Ausserdem zeichnen sich die 18 Wohneinheiten durch ein separates Reduit mit integriertem Wasserturm aus. Beim Projekt «Mittelzelgli» wurde selbst kleinsten Details höchste Beachtung geschenkt. Dies widerspiegelt sich auch in der Umgebung, bei welcher auf eine schwungvoll gestaltete Landschaftsarchitektur mit attraktiven Sitzgelegenheiten geachtet wurde – ein idealer Ort zum Verweilen. Zu jeder Erdgeschosswohnung gehört zudem eine eigene Gartenfläche. Mit dieser fühlen Sie sich der umgebenden Natur gleich nochmals ein schönes Stück näher.





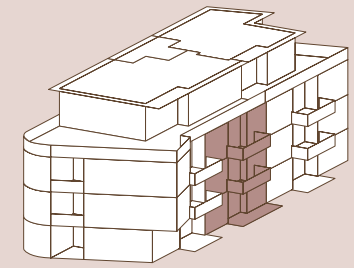
Wohnung B202, 2. Obergeschoss, 4.5 Zimmer



Haus A
Wohnung A1|A101|A201
EG | 1.+2. OG
3.5 Zimmer

Wohnungsfläche:	117.0 m²
Sitzplatz A1:	19.5 m²
Balkon A101 A201:	19.5 m²
Gartenfläche A1:	38.0 m²





Haus A

Haus A

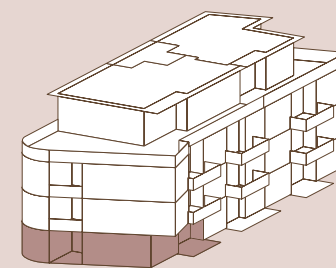
Wohnung A2|A102|A202

EG | 1.+2. OG
2.5 Zimmer

Wohnungsfläche: 63.5 m²
Sitzplatz A2: 8.5 m²
Balkon A102|A202: 8.5 m²
Gartenfläche A2: 18.0 m²

0 1 2 3 4 5 m
1:100





Haus A

Haus A

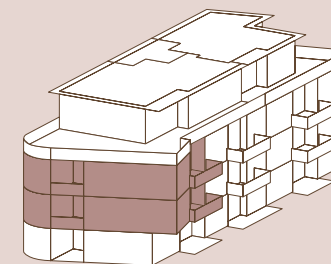
Wohnung A3

Erdgeschoss
3.5 Zimmer

Wohnungsfläche: 107,5 m²
Sitzplatz: 19,5 m²
Gartenfläche: 25,0 m²

0 1 2 3 4 5 m
1:100





Haus A

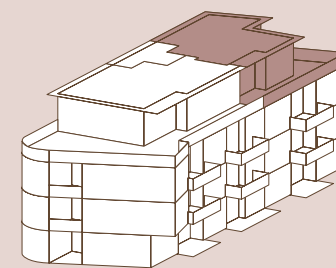
Haus A **Wohnung A103|203** 1.+2. Obergeschoss 4.5 Zimmer

Wohnungsfläche: 132.0 m²

Balkon|Loggia: 19.0 m²

0 1 2 3 4 5 m
 1:100



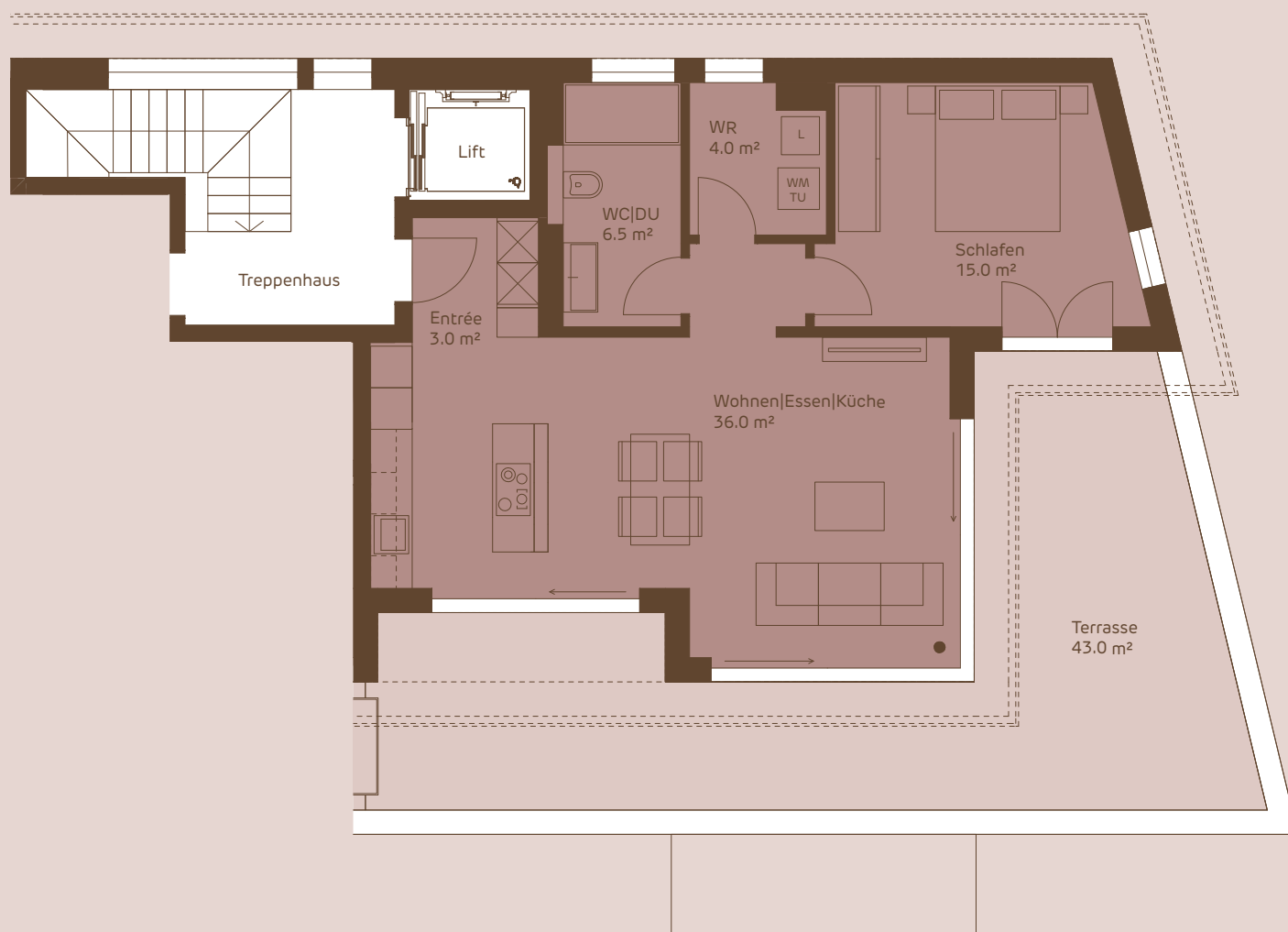


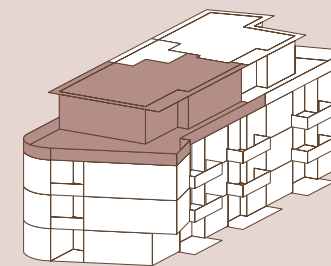
Haus A

Haus A Wohnung A301 Attikageschoss 2.5 Zimmer

Wohnungsfläche: 80.0 m²
Terrasse: 43.0 m²

0 1 2 3 4 5m
1:100





Haus A

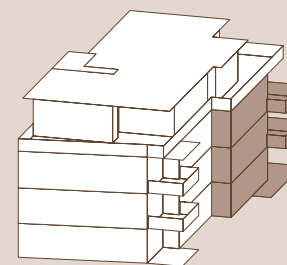
Haus A Wohnung A302 Attikageschoss 3.5 Zimmer

Wohnungsfläche: 102,5 m²
Terrasse: 98,5 m²

Terrasse
98,5 m²



0 1 2 3 4 5 m
1:100



Haus B

Haus B

Wohnung B1|B101|B201

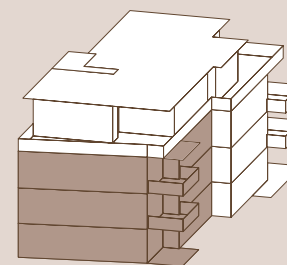
EG | 1.+2. OG
5.5 Zimmer

Wohnungsfläche: 146.0 m²
 Sitzplatz B1: 18.0 m²
 Balkon B101|B201: 11.5 m²
 Gartenfläche B1: 45.0 m²





Wohnung B1, Erdgeschoss, 5.5 Zimmer



Haus B

Haus B

Wohnung B2|B102|B202

EG | 1.+2. OG
4.5 Zimmer

Wohnungsfläche: 131.5 m²
Sitzplatz B2: 12.0 m²
Balkon B102|B202: 12.0 m²
Gartenfläche B2: 41.0 m²

0 1 2 3 4 5m
1:100





Wohnung B202, 2. Obergeschoss, 4,5 Zimmer

Haus A

Keller A1	7.0 m ²
Keller A2	7.0 m ²
Keller A3	7.5 m ²
Keller A101	7.5 m ²
Keller A102	6.0 m ²
Keller A103	9.5 m ²
Keller A201	7.0 m ²
Keller A202	6.0 m ²
Keller A203	7.5 m ²
Keller A301	6.0 m ²
Keller A302	7.0 m ²

Basteln A	11.5 m ²
Basteln B	10.0 m ²

Untergeschoss Keller/Parkplätze

Velo: 31
Parkplätze: 21

0 1 2 3 4 5 10m
1:200



Haus B

Keller B1	9.0 m ²
Keller B2	8.0 m ²
Keller B101	9.0 m ²
Keller B102	8.0 m ²
Keller B201	9.0 m ²
Keller B202	8.0 m ²
Keller B301	16.5 m ²

Basteln C	9.5 m ²
Basteln D	9.5 m ²



Kurzbaubeschrieb

Rohbau

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdbe-rührte Aussenwände in Stahlbeton. Nicht erdberührte Aussenwände mit verputzter Aussenwärmedämmung (Steinwolle). Zimmer-trennwände in Massivbauweise Backstein. Treppenhaus in Beton. Erdbebensicherheit.

Tiefgarage

Fundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decke in Stahlbeton. Boden Hartbeton im Verbund grau, Decke Beton roh. Einfahrtstor mit elektri-schem Torantrieb mit Handsender und Schlüssel-schalter. Vorbereitung E-Mobility, inkl. Grundins-tallation mit Flachbandkabel.

Dach

Flachdach in Stahlbeton, Dampfsperre, Wärmedäm-mung nach Energienachweis, extensive Begrünung, Photovoltaik-Paneele gemäss Konzept PV-Planer

Fenster

Kunststofffenster 3-fach Isolierverglasung nach Energienachweis, in allen Räumen ein Dreh-kipplügel. Farbe weiss. Erdgeschosswohnungen mit Sicherheitsverschluss KF1.

Sonnenschutz

Leichtmetall-Verbundraffstoren, elektrisch betrieben. Alle Wohnungen mit einer, je nach Wohnungstyp mit zwei Stoffmarkisen motorisiert.

Elektrische Installationen

Pro Wohnung ein Elektrounterverteiler, vorberei-tet für Multimedia. Schalter, Steckdosen, Decken-anschlüsse, Storenschalter und Raumthermostate gemäss Elektroplanungskonzept. Einbauleuchten in Entrée, Korridor, Küche, Nassräumen und Terrasse. Aufbau-LED-Deckenleuchte im Keller und Wirtschaftsraum. Sonnerie mit Gegensprech-anlage und elektrischem Türöffner.

Haustechnik

Planung und Konzeption gemäss kantonalen Stellen/Fachplaner.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über eine Erdsondenwärmepumpe. Im Sommer kann über Freecooling Bodenwärme abgeführt werden. Der Winter-Wärmebedarf wird mittels Bodenheizung sichergestellt. Die Räume werden durch eine Einzelraumregulierung gesteuert.

Lüftung

Die Komfortlüftungsanlage ist für den Einsatz im anspruchsvollen Wohnbau entwickelt. Dank Einzelansteuerung können Druckunterschiede im Zu- und Abluftsystem ausgeglichen werden. Die Luft wird in den Küchen, Bädern, WCs über Abluftgitter abgesaugt. Die Zuluft wird über Zuluftgitter/Schlitze in die Zimmer sowie Wohnen/ Essen eingeblasen.

Sanitär

Lieferung aller keramischen Apparate, Armatu-ren und Zubehör gemäss separater Apparatelis-te und Grundrissplänen. Hauptduschen sind schwellenlos. Das Kaltwasser wird ab dem Wassernetz der Gemeinde Untersiggenthal bezogen. Das Gebrauchswarmwasser wird über Wassererwärmer erzeugt und in die einzelnen Wohnungen verteilt, mit individueller Messung. Das Warmwasser wird über Zirkulationsleitun-gen oder Begleitheizband warmgehalten.

Küche

Arbeitsflächen in Naturstein, Spülbecken in Chromstahl. Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombi-steamer (Backofen und Steamer), Induktions-kochfeld, Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefil-ter. Rückwand in Glas. Küchen gemäss Budget: 2.5 Zimmer Fr. 20'000.– | 3.5 und 4.5 Zimmer Fr. 30'000.– | 5.5 Zimmer Fr. 35'000.– Attika A301 Fr. 30'000.– | A302 Fr. 35'000.– Attika B301 Fr. 40'000.–

Innere Oberflächen

Wände in sämtlichen Wohnräumen in 1.5 mm Feinabrieb positiv weiss gestrichen, Decken in Weissputz gestrichen. Treppenhaus gemäss Farb- und Materialkonzept.

Türen

Wohnungstüren in Holz mit Kunstharzbeschich-tung mit Dreipunkt-Sicherheitssystem und Prioritätsschliessung. Zimmertüren mit Stahlum-fassungszargen weiss oder Lichtgrau lackiert.

Bodenbeläge

Ganze Wohnung generell Fr. 130.–/m² inkl. Zuschlägen. Wohnungskeller: Zementüberzug. Sitzplatz/Loggia: 60x60 cm Terrassenplatten aus Feinbeton oder Ähnlichem.

Wandbeläge

Badezimmer: keramische Platten, Höhe 1.60 m; Duschbereich, raumhoch. Budget Fr. 130.–/m². Übrige Wandflächen in Feinabrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.

Lifтанlage

Zentraler, rollstuhlgängiger Schindler Lift für 8 Personen, 630 kg.

Umgebung

Allgemeine Bepflanzung und Aussenbeleuchtung gemäss Umgebungsplan/Konzept Landschafts-architekt. Kinderspielplatz gemäss Auflagen der Gemeinde Untersiggenthal. Veloabstellplätze, Container separiert. Besucherparkplätze an der Bauhaldenstrasse.

Allgemeine Informationen

Käuferwünsche

Ausbau und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen und sofern es der Baufortschritt erlaubt – gerne berücksichtigt.

Verkaufsprospekt

Die in diesem Prospekt abgebildeten, computer-generierten Visualisierungen geben ohne Anspruch auf Vollkommenheit einen Eindruck der geplanten Überbauung wieder. Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend sind der detaillierte

Baubeschrieb sowie die Angaben gemäss Baubewilligung. Baubewilligungstechnische und ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen bleiben jederzeit vorbehalten.



Verkauf

Stefan Stöckli
Immobilien-Treuhand AG
5200 Brugg
info@immostoeckli.ch
T 056 461 70 80

Architektur + Realisation

Hartmann Keller AG
Architekten & Planer
Dohlenzelgstrasse 39
5210 Windisch

www.mittelzelgli.ch