

Wohnüberbauung

BREITE

Waltenschwil

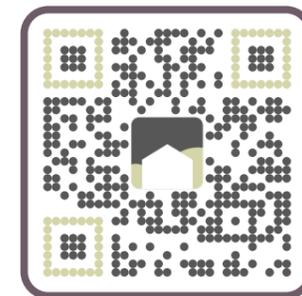


Ein starkes Konzept ...



Naturnah und modern – Ihr neues Zuhause in Waltenschwil

Erleben Sie zeitgemässes Wohnen in einer Umgebung, die Komfort und Nachhaltigkeit verbindet. Dieses Neubauprojekt bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort zum Wohlfühlen – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die Natur und modernen Lebensstil in Einklang bringen möchten.





Wohnüberbauung
BREITE
Waltenschwil

Es erwarten Sie:



Besondere Wohnangebote

- Gartenwohnungen: Wohnen wie im Einfamilienhaus mit über 200 m² Garten
- Obergeschosswohnungen: Grosszügige Wohnflächen mit attraktiven Loggien
- Dachwohnungen: Exklusives Wohnerlebnis mit beeindruckenden Raumhöhen



Individuelle Gestaltung

- Zwei Reduits pro Wohnung und die Wahlmöglichkeit für Waschmaschine/Tumbler im Reduit oder Hauswirtschaftsraum (UG)
- Persönliche Innenraumgestaltung



Detached-Home-Offices

- Innovativer Home-Office-Trakt mit Aufenthaltsraum und Sitzungszimmer



Zusätzliche Räume

- Vielseitige Lagerräume mit Lüftung, Wasser- und Internetanschluss



Erweiterte Parkplatzangebote

- Standard und Standard+ Parkplätze
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Zusätzliche Motorradparkplätze



Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

- Minergie-Standard Plus
- Solaranlagen auf allen Dächern
- Grundwasser für Wärmeerzeugung
- Komfortlüftung
- Dreifachverglasung



Gemeinschaft und Begegnung

- Grosser begrünter Innenhof mit Sitzmöglichkeiten
- Gemeinschaftsraum mit Küche und überdachter Sitzplatz mit Aussen-WC



Modulares Angebot

- Wohnung, Detached-Home-Office, Lager und Einstellhallenplatz einzeln oder in Kombination

Wohnen im Wandel

Die vergangenen Jahre haben unser Leben und unsere Routinen massgeblich verändert. Energiebeschaffung, Umweltveränderungen, Pandemien und zunehmende Verkehrsengpässe zwingen uns zum Umdenken und zu einem neuen Verhalten.

Neue Verhaltensformen lassen sich oftmals nicht ohne Freiheitseinbussen und Einschränkungen der Lebensqualität umsetzen. Dies liegt oftmals auch an der gebauten Umgebung, der Wohnsituation.

Es ist Zeit, um auf die neuen Bedürfnisse adäquat zu reagieren und den Raum zu schaffen, der die Lebensqualität mit den neuen Gegebenheiten wieder ein Stück näher zusammenbringt.

Ein Zuhause, in dem die Menschen sich wohlfühlen können.

Raum schaffen für - genügend Privatsphäre - Begegnungen und Gemeinsamkeiten - unabhängiges Arbeiten in einer Business-Atmosphäre - Raum für alle Bedürfnisse des Alltags. Und das alles nachhaltig. Dafür braucht es ein starkes Konzept.



Naturverbunden und optimal vernetzt

Die neue Wohnüberbauung ist in der «BREITE», am Ahornweg 15 / 17 in Waltenschwil geplant, in ein modernes und ruhiges Wohnquartier mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern eingebettet. Es gibt einige sehr schöne öffentliche Grünflächen in der Umgebung, die zum Entspannen und Spaziergehen einladen.

Waltenschwil liegt verkehrsgünstig. Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar und stellt die Erreichbarkeit der grösseren Städte sicher. Aber auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man per Bus und Bahn ab Wohlen zügig unterwegs. In der Nähe des Ahornwegs gibt es eine Bushaltestelle, die eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Es gibt auch einige lokale Geschäfte für den täglichen Einkauf und Restaurants in der Umgebung.

Die Eckdaten zu Waltenschwil:

Kanton: Aargau
 Bezirk: Muri
 PLZ: 5622
 Höhe: 426 m.ü.M.
 Fläche: 4.54 km²
 Einwohner: ca. 3'100

Steuerfuss: Kanton 112%,
 Gemeinde 106%

Schulen: Kindertagesstätten,
 Kindergarten, Primarschule,
 Musikschule

Einkauf: Volg-Laden, Coiffeur,
 Raiffeisenbank, etc.

Verbindung ÖV: Nach Wohlen Bahnhof,
 mit dem Bus in 10 Minuten.

Distanzen zu den Städten:

Wohlen: 2.6 km (ca. 5 Auto-Minuten)
 Zürich: Zentrum ca. 27 km
 Luzern: Zentrum ca. 42 km
 Zug: ca. 32 km



Der Tierpark in Waltenschwil bietet ein idyllisches Naturerlebnis mit einer Vielzahl heimischer und exotischer Tiere – ideal für einen Familienausflug.



Waltenschwil heute...

Durch die Industrialisierung und den Wandel in der Landwirtschaft hat sich Waltenschwil von einer bäuerlichen Gemeinde zu einer mittelständischen Wohngemeinde entwickelt. Seit 1960 stieg die Einwohnerzahl von 677 auf 2.933 im Jahr 2018. Die erfolgreiche Integration von Neuzuzügern, unterstützt durch aktive Dorfvereine, fördert ein rasches Eingliedern in die Gemeinschaft.



Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Minergie-Standard Plus

Nutzung von Erdwärme und energieeffizienten Technologien für eine umweltfreundliche Bauweise.

Solaranlagen auf allen Dächern

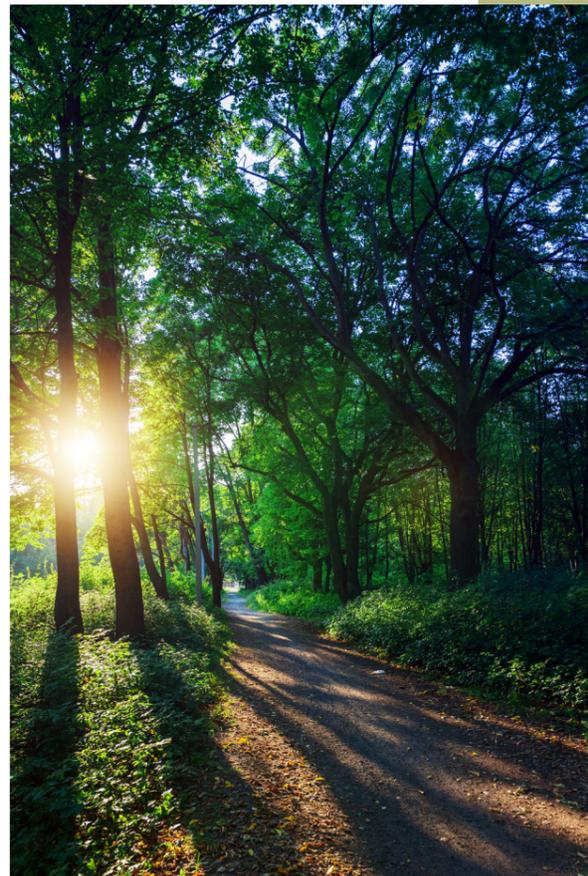
Erneuerbare Energie zur Stromerzeugung.

Grundwasser für Wärmeerzeugung

Nachhaltige und kosteneffiziente Heizlösung.

Wärmedämmung

Optimale Wärmedämmung der Gebäudehülle.



Lebensräume im Einklang mit der Natur

In Waltenschwil verpflichten wir uns einer Lebensweise, die sowohl die Umwelt respektiert als auch die Lebensqualität unserer Bewohner steigert. Unser Fokus liegt auf nachhaltiger Entwicklung, die den Einklang von ökologischen Prinzipien und modernem Wohnkomfort gewährleistet.

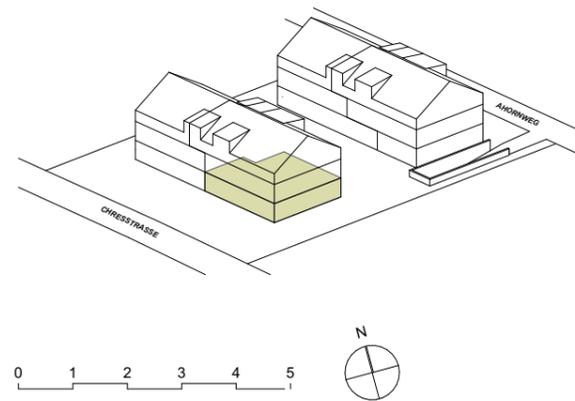
Unsere Bauprojekte nutzen fortschrittliche Technologien und Materialien, die Energieeffizienz und Ressourcenschonung priorisieren. Solaranlagen auf den Dächern, energiesparende Haustechnik und die Verwendung von ökologisch unbedenklichen Baustoffen minimieren unseren ökologischen Fussabdruck und fördern ein gesundes Wohnklima.

Zudem ist die Planung unserer Wohnräume darauf ausgerichtet, natürliche Lichtquellen optimal zu nutzen und die Wärmeisolierung zu maximieren, was den Energiebedarf weiter reduziert. Grosszügige Grünflächen bieten nicht nur Raum für Freizeit und Erholung, sondern unterstützen auch die Biodiversität und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Besondere Wohnangebote

Entdecken Sie Wohnungsarten, die durch persönliche Innenraumgestaltung Ihre individuellen Ansprüche erfüllen.

Moderne Wohnungen bieten grosszügige Grundrisse, Komfort und Stil. Ob ein Leben im Grünen oder luxuriöse Wohnräume mit hohen Decken – hier finden Sie das ideale Zuhause. Lichtdurchflutete Räume, private Aussenbereiche und flexible Optionen schaffen Raum für individuelle Entfaltung, sei es für Familien, Paare oder Singles.

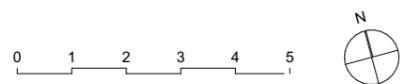
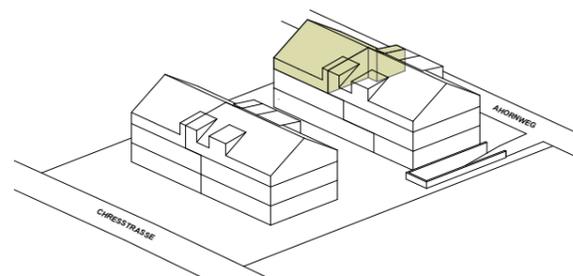


Haus	17
Wohnung	AW17/E/01
Etage	EG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	128 m ²
Terrasse	21.53 m ²
Garten	240 m ²
Keller	17.88 m ²

4.5 Zimmer Gartenwohnung Wohnen wie im Einfamilienhaus auf 128 m² mit riesigem Gartenanteil

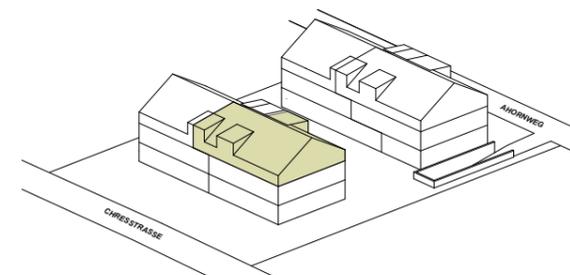


2.5 Zimmer Dachwohnung
 Exklusives Wohnerlebnis mit
 Loft-Feeling auf 110 m²



Haus	15
Wohnung	AW15/D/02
Etage	DG
Zimmer	2.5
Wohnfläche	110 m ²
Loggia	12.92 m ²
Keller	17.11 m ²

4.5 Zimmer Dachwohnung
 Exklusives Wohnerlebnis mit
 beeindruckenden Raumhöhen auf 145m²



Haus	17
Wohnung	AW17/D/01
Etage	DG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	145 m ²
Loggia	19.61 m ²
Keller	17.19 m ²

Leben, Lieben, Lachen - Zuhause

Offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche schaffen ein verbundenes Wohngefühl und ein gemütliches Ambiente.



Natürlich belichtete Bäder mit edlen Materialien und klaren Linien schaffen eine helle, einladende Atmosphäre, perfekt für Ihre täglichen Wohlmomente.

Detached-Home-Office

Arbeit und Leben im Einklang

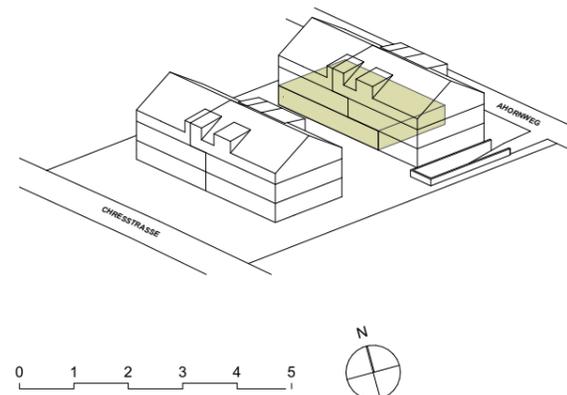
Mit dem Detached-Home-Office können Sie den Arbeitsbereich klar vom privaten Leben trennen, ohne auf die Vorteile des Home-Office zu verzichten. Dank der professionellen Büro-Infrastruktur arbeiten Sie effizient und ungestört.

Nutzen Sie die Kaffeebar als Treffpunkt für Austausch mit anderen kreativen Köpfen.



Innovativer Home-Office-Trakt
Individuell gestaltbares, privates Office von 15 bis 30 m² mit Internet- und Wasseranschluss.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen Küche, Aufenthaltsraum mit gedeckter Terrasse, abtrennbares Sitzungszimmer und eine WC-Anlage zur Verfügung. Gewisse Offices sind auf Wunsch auch autark erschliessbar.





Kurzbaubeschrieb

Allgemein

- Die Gebäude werden nach den Vorgaben des Minergie-P erstellt (ohne Zertifizierung); eine SNBS-Zertifizierung «Gold» wird angestrebt.
- Alle Wohnungen werden nach Vorgaben der SIA 500 (Hindernisfreies Bauen) erstellt und erfüllen die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäss SIA 181.

Fassade

- Rampe Einstellhalle: Sichtbeton.
- Fassade verputzt, Wärmedämm-Verbundsystem, gestrichen.

Fenster

- Fenster aus Holz/Metall, Innenoberfläche Holz in weiss lackiert, Aussenoberfläche in Metall in anthrazit pulverbeschichtet, alle Fenster mit erhöhten Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz.
- Bei allen Fenstern zwei eingelegte Vorhangschienen im Deckenverputz.

Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium vor Fassadenfenster und Fenstertüren Gartensitzplatz, elektrisch betrieben.
- Knickarmmarkise bei Sitzplätzen und Loggien/Balkonen.
- Storen und Markisen mit Schutzsystem und allgemeinen Windwächtern ausgerüstet.

Bedachung

- Steildach aus Holz mit Wärmedämmung nach Wärme- und Schallschutznachweis. Abdeckung mit ganzflächiger PV-Anlage.

Treppenhaus

- Vorfabrizierte Treppenelemente; Bodenbelag mit Keramikplatten.
- Wände verputzt und gestrichen.
- Decke und Untersichten Treppenläufe verputzt und gestrichen.
- Staketengeländer einbrennlackiert.
- Handlauf aus Metall-Rundrohr in Chromstahl.
- Hauseingangstür aus thermisch getrennter Stahlkonstruktion, einbrennlackiert.
- Briefkastenanlage mit Video-Gegensprechanlage.
- Paketbox für alle Häuser im Freien.

Aussenbereich

- Plattenbeläge Aussenbereich Gartenwohnungen: Keramikplatten im Splitt verlegt.
- Plattenbeläge Loggien: Keramikplatten auf Stelzen.

Einstellhalle

- Autoabstellplätze in Tiefgarage mit direkten Zugängen zu den Treppenhäusern.
- Boden in Hartbeton als Fertigbelag.
- Vorinstallation für E-Ladestationen und Lademanagement vorinstalliert. E-Ladestation optional nach Bedarf für jeden Parkplatz möglich.

Umgebungsgestaltung

- Gestaltung Wege, Grünflächen und Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen, Blütenstauden, Sträuchern und Blumenwiesen.
- Sitzplätze, Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten und Veloabstellplätze in Umgebung verteilt.
- Ausführung gemäss Plan Landschaftsarchitekt.

Heizungsanlage

- Wärmeerzeugung mit Grundwasser Wärmepumpe.
- Fussbodenheizung mit Regulierung in Wohn- und Essbereich sowie Schlafzimmer.
- Free-Cooling mittels Fussbodenverteilung.

Lüftungsanlagen

- Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen.
- Küchenabluft mit Aktivkohlefilter für Umluftbetrieb.

Liftnlage

- Rollstuhlgängige Personenaufzüge pro Treppenhaus, 630 kg Nutzlast, für 8 Personen.
- Direkter Zugang auf alle Geschosse inkl. Keller- und Garagengeschoss.

Wohnbereich und Home-Office

- Decke in Weissputz, weiss gestrichen.
- Wände Weissputz, in Nasszellen Feinabrieb 0.5 mm oder Wandplatten.
- Böden wahlweise Parkett oder Keramikplatten und Sockel.

Kücheneinrichtung

- Hochwertige Küchenmöbel von SABAG.
- Arbeitsfläche in Kunst-, oder Naturstein und Rückwand in Glas.
- MIELE Kühl- und Gefrierkombination.
- MIELE Geschirrspüler, vollintegriert.
- BORA Pure Induktions-Kochfeld PURU.
- MIELE Backofen.
- MIELE Dampfbackofen.

Garderobe

- Garderobenschränke gemäss Plan, Farbe Weiss.

Sanitärinstallation

- Hochwertige Sanitärapparate weiss und Armaturen nach Plan und Auswahlkatalog.
- Duschen mit Echt-Glastrennwand.
- Wasseranschluss in den Lagerräumen.

Elektroinstallation Wohnungen

- Gegensprechanlage mit Video.
- Multimediaanschluss im Wohn- und Schlafzimmer.
- Ess-, Wohn- und Schlafzimmer mit je einer Lampenstelle.
- Gang Einbauleuchten.
- Wohnräume mit Dreifachsteckdosen gemäss Ausführungsplan.
- Loggia/Balkon/Terrasse mit Steckdose und einer Aussenleuchte.
- Kellerabteil mit Einfachsteckdosen und Deckenlampe.
- Storen-Sicherheitssteuerung, Wetterstation auf dem Dach.

Elektroinstallation Home-Offices

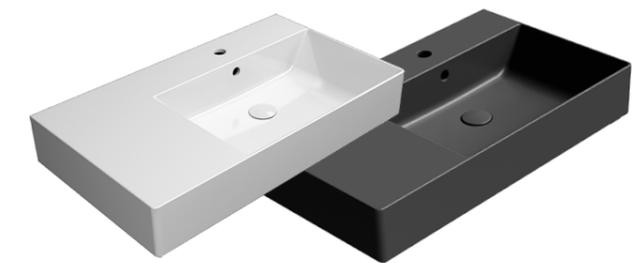
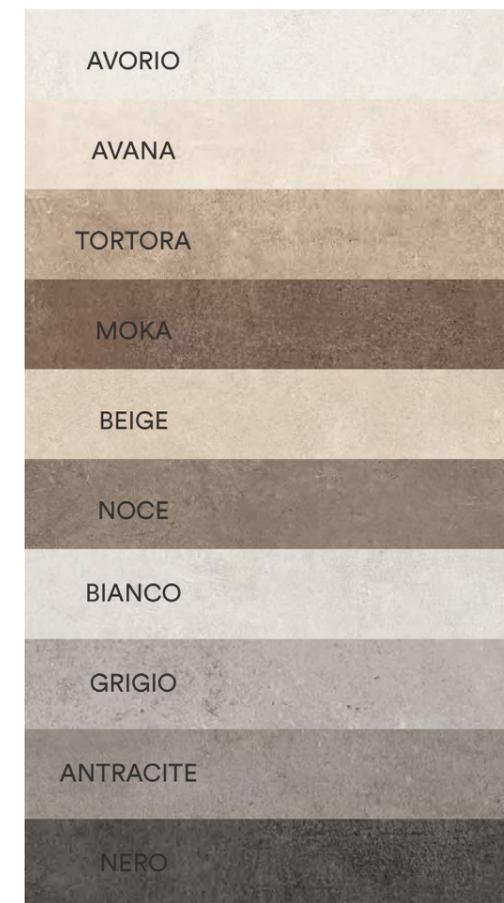
- Gegensprechanlage mit Video.
- Multimediaanschluss.
- 2 Lampenstellen.
- 1 × Bodensteckdose und 2 × Dreifachsteckdosen gemäss Ausführungsplan.

Allgemeiner Hinweis

- Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebes und der Planung ohne wesentliche Änderung des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Aus diesem Beschrieb können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten. Jede Haftung aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ausgeschlossen.

Setzen Sie eigene Akzente in Ihren vier Wänden.

Wählen Sie aus einer Vielfalt edler und natürlicher Materialien für Ihre neue Wohnung. Eine exklusive Auswahl an Mustern in unserem Showroom vor Ort unterstützt Ihre individuelle Raumgestaltung.



Farbton BERN
Eiche natur/astig*



Farbton CHUR
Eiche natur/astig*



Farbton DAVOS
Eiche natur/astig*



Farbton FLIMS
Eiche natur/astig*



Farbton GORDOLA
Eiche ruhig**



Farbton HASLIBERG
Eiche ruhig**



Farbton KERNS
Eiche natur/astig*



Farbton LAUSANNE
Eiche natur/astig*



Farbton MONTREUX
Eiche natur/astig*





Projektübersicht

Projekt

Baujahr	Neubau / Ab Plan
Anz. Gebäude	2 Mehrfamilienhäuser
Anz. Etagen/Gebäude	2 Vollgeschosse und Dachgeschoss
Anz. Besucherparkplätze	3
Anz. Garagenparkplätze	17
Fläche Stammparzelle	2112 m ²
Parzellen-Nr.	449
Adresse	Ahornweg 15 / 17, 5622 Waltenschwil/AG

Wohnungen

10 Eigentumswohnungen
 8 × 4.5-Zimmer-Wohnungen
 2 × 2.5-Zimmer-Wohnungen

Wohnflächen

110 m² bis 145 m²

Aussenflächen

Loggias, 13 m² bis 21 m²
 Gartenanteile, 206 m², resp. 240 m²

Nebennutzflächen

Zu jeder Wohnung gehört ein Keller von ca. 17 m², mit optionaler Aufteilungsmöglichkeit in Keller- und Hauswirtschaftsraum mit Waschturm und Waschbecken

Gemeinschaftsraum mit Küche und gedeckter Terrasse und Aussen-WC

Energiestandard

Minergie Standard Plus

Lüftung

Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Erneuerbare Energie Wärmeerzeugung Wärmeverteilung

Photovoltaik auf allen Dächern
 Grundwasser-Wärmepumpe
 Fussbodenheizung

Home-Offices

8 Home-Offices, Mitbenutzung Infrastrukturräume
 ca. 15 m² bis 30 m²

Lager- und Hobbyräume

5 Lagerräume mit Lüftung, Wasser- und Internetanschluss
 ca. 16 m² bis 20 m²

Einstellhalle

10 Standard+ Parkplätze
 7 Standard Parkplätze
 2 Motorrad Parkplätze

Verkauf / Preise

Das aktuelle Angebot entnehmen Sie bitte dem Dokument «Angebotsübersicht»

Änderungen und Abweichungen gegenüber den publizierten Angaben sowie dem Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten. Keine Haftung.



Wir laden Sie ein, das Projekt bei einem persönlichen Treffen vor Ort kennenzulernen.

stalders stalders

stalders stalders Real Estate AG
 Baarerstrasse 94, CH-6300 Zug
 +41 41 743 22 22, vermarktung@staldersstalders.ch
staldersstalders.ch/breite

Wir freuen uns auf Ihr Feedback.

Bauträgerin

BREWAL Home AG, Baarerstrasse 94, 6300 Zug

Bauherrenvertreter und Projektleiter

stalders stalders Real Estate AG, Baarerstrasse 94, 6300 Zug

Architektur und Bauleitung

Tomic&Horat Architektur&Bauleitung
 Hinterbergstrasse 56, 6312 Steinhausen

Haustechnik HLKS

Zugerplan GmbH, Chollerstrasse 21, 6312 Steinhausen

Elektroplanung

Plan 5 AG, Grundstrasse 10, 6343 Rotkreuz

Bauphysik

Martinelli + Menti AG, Pilatusstrasse 35, 6003 Luzern

... für Sie und Ihre Familie.

stalderstalter.ch/breite