



NEUBAU
MEHRFAMILIENHAUS
GEBENSTORF

oberriedenstrasse 7

Wohnen zwischen Natur und Kultur



Gebenstorf ist eine Gemeinde im Kanton Aargau in der Schweiz. Die Gemeinde liegt im Reusstal und an bester Lage zwischen Baden und Brugg. Gebenstorf hat eine schöne Landschaft mit vielen Wander- und Radwegen. Die Gemeinde bietet auch eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt ist Gebenstorf eine ruhige und attraktive Gemeinde zum Leben und Entdecken. Mit dem Auto sind Sie schnell in Baden oder in Zürich und auch per ÖV ist Ihr neues Zuhause gut in allen Richtungen erschlossen.

Natur und Kultur zwischen Fluss und Land



Reuss

Die Ufer der Reuss liegen Ihnen zu Füßen und die Grillstellen laden ein, schöne Tage am Wasser zu verbringen



Gebenstorf Horn

Bei gutem Wetter geniesst man vom «Horn» eine eindruckliche Aussicht auf das gesamte Zusammenflussgebiet von Aare, Reuss und Limmat (das Wasserschloss) und auf die Aargauer Juraberge im Westen.

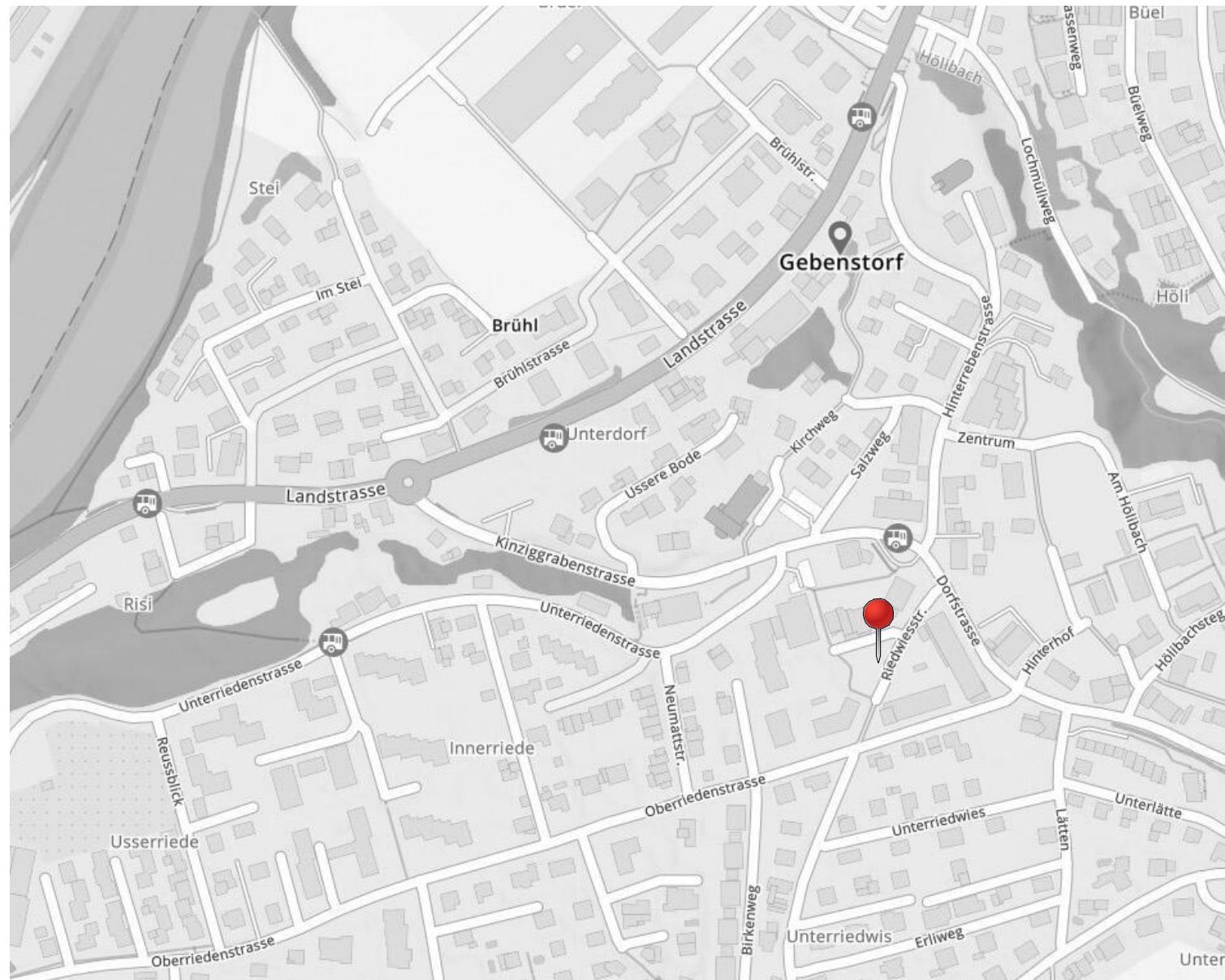


Ruine Freudenau 1240-1400

Die Burgruine Freudenau direkt an der Aare bietet die Möglichkeit bei einer Wanderung oder Spaziergang zu verweilen und an einer der Feuerstelle eine Wurst zu grillieren.

Lageplan

Oberriedenstrasse 7
5412 Gebenstorf



In Gebenstorf gibt es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Das Dorfzentrum bietet eine Auswahl an Geschäften, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Fachgeschäfte. Hier können Sie frische Lebensmittel, Alltagsprodukte und andere Waren finden. Zudem gibt es auch einige Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Geniessen einladen. Die Einkaufsmöglichkeiten in Gebenstorf sind vielfältig und bieten eine gute Auswahl für Sie und Ihre Besucher.

Sie finden eine Vielzahl von Vereinen und Sportanlagen, die für sportbegeisterte Menschen jeden Alters etwas zu bieten haben. Der örtliche Fussballverein bietet regelmässige Trainingseinheiten und Spiele für alle Altersgruppen an, während der Tennisclub über gut gepflegte Plätze verfügt, auf denen man sein Können verbessern kann.

Es gibt ein modernes Schwimmbad mit verschiedenen Becken und Rutschen, für gross und klein.

Darüber hinaus gibt es auch Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Joggen in der malerischen Umgebung.

Insgesamt bietet Gebenstorf also eine breite Palette an sportlichen Aktivitäten und Freizeitmöglichkeiten, die es zu einem attraktiven Ziel für Sportbegeisterte machen.



Distanzen



Brugg	4.5 km	10 min	24 min
Baden	6.7 km	15 min	25 min
Regensdorf	23 km	29 min	43 min
Zürich HB	29.8 km	39 min	46 min
Zürich Flughafen	34.5 km	37 min	1 h 5 min

Willkommen in
Ihrem neuen Zuhause



Architektur und Design



Küche und Wohnzimmer



Küche



Küche und Essbereich



Harmonie
und Erholung



Lichtdurchflutetes
Badezimmer - hell



Lichtdurchflutetes
Badezimmer - dunkel



Wohnkonzept

Die Räume sind grosszügig gestaltet und bieten ein helles und einladendes Ambiente.

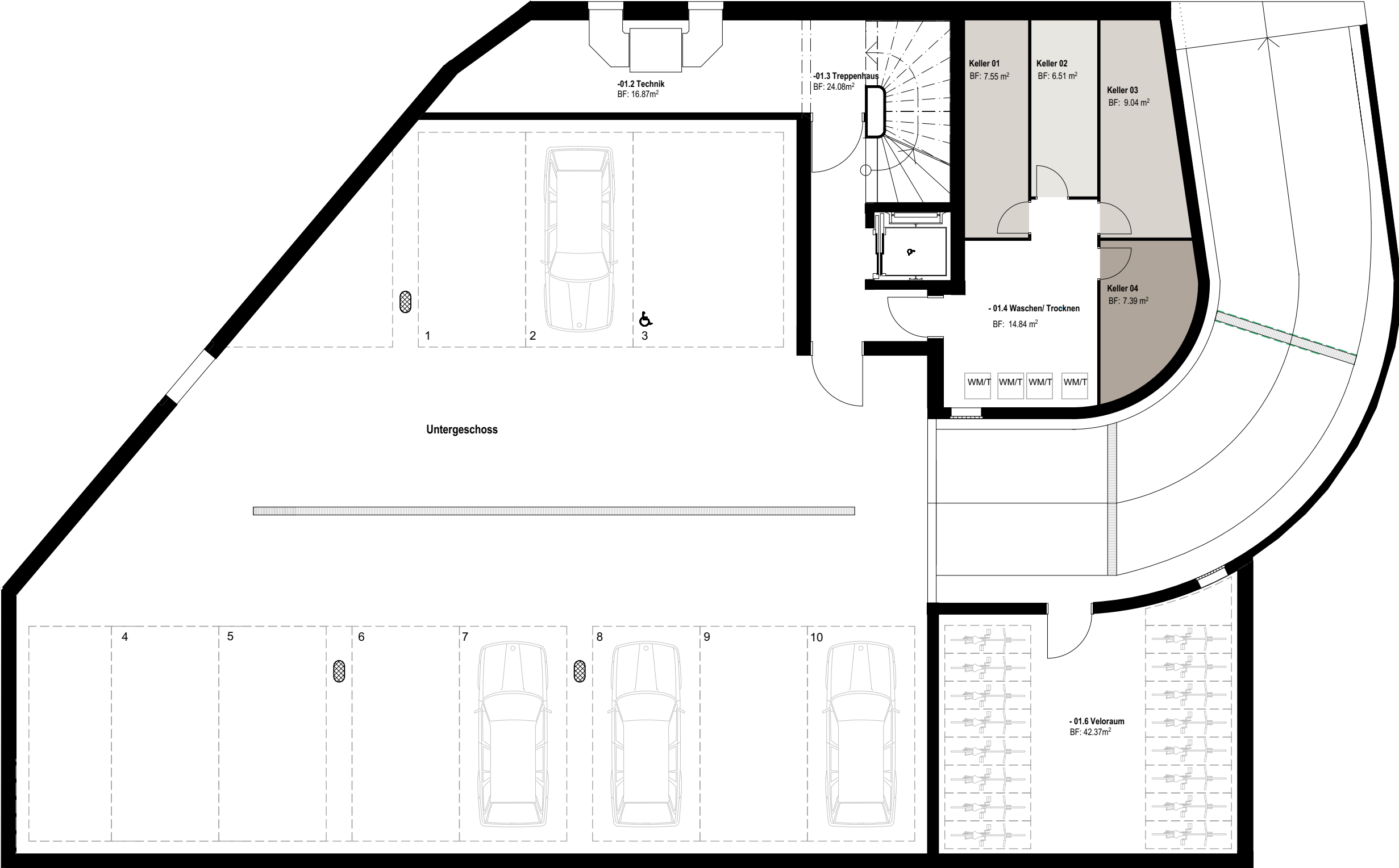
Die Räumlichkeiten präsentieren sich modern und sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Ausstattung umfasst moderne Küchen sowie Badezimmer mit zeitgemässen Sanitäreinrichtungen.

Eine harmonische Atmosphäre lädt dazu ein, sich zu entspannen und das Zuhause in vollen Zügen zu geniessen. Ein exquisites durchdachtes Wohnkonzept, eine sorgfältige

Materialisierung und eine harmonische Farbgestaltung erwartet Sie, das Modernität und Komfort in perfekter Harmonie vereint. Wir schaffen Ihnen Räume die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch den individuellen Lebensstile und Bedürfnissen seiner Bewohner widerspiegelt.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo ein edler Ausbau mit natürlichen Materialien zusammen verschmelzen.

Untergeschoss



Erdgeschoss

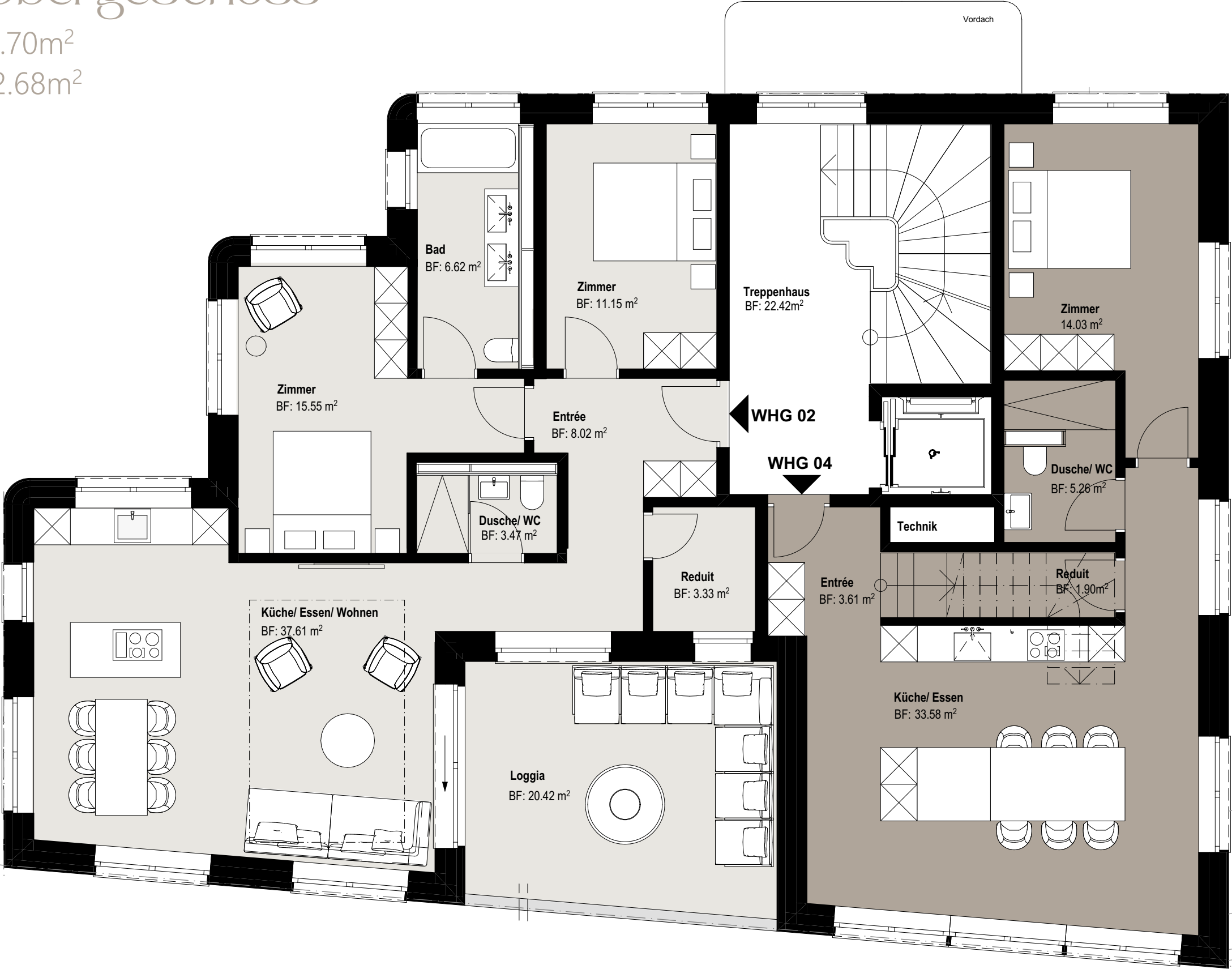
WHG 01-107.05m²



Erstes Obergeschoss

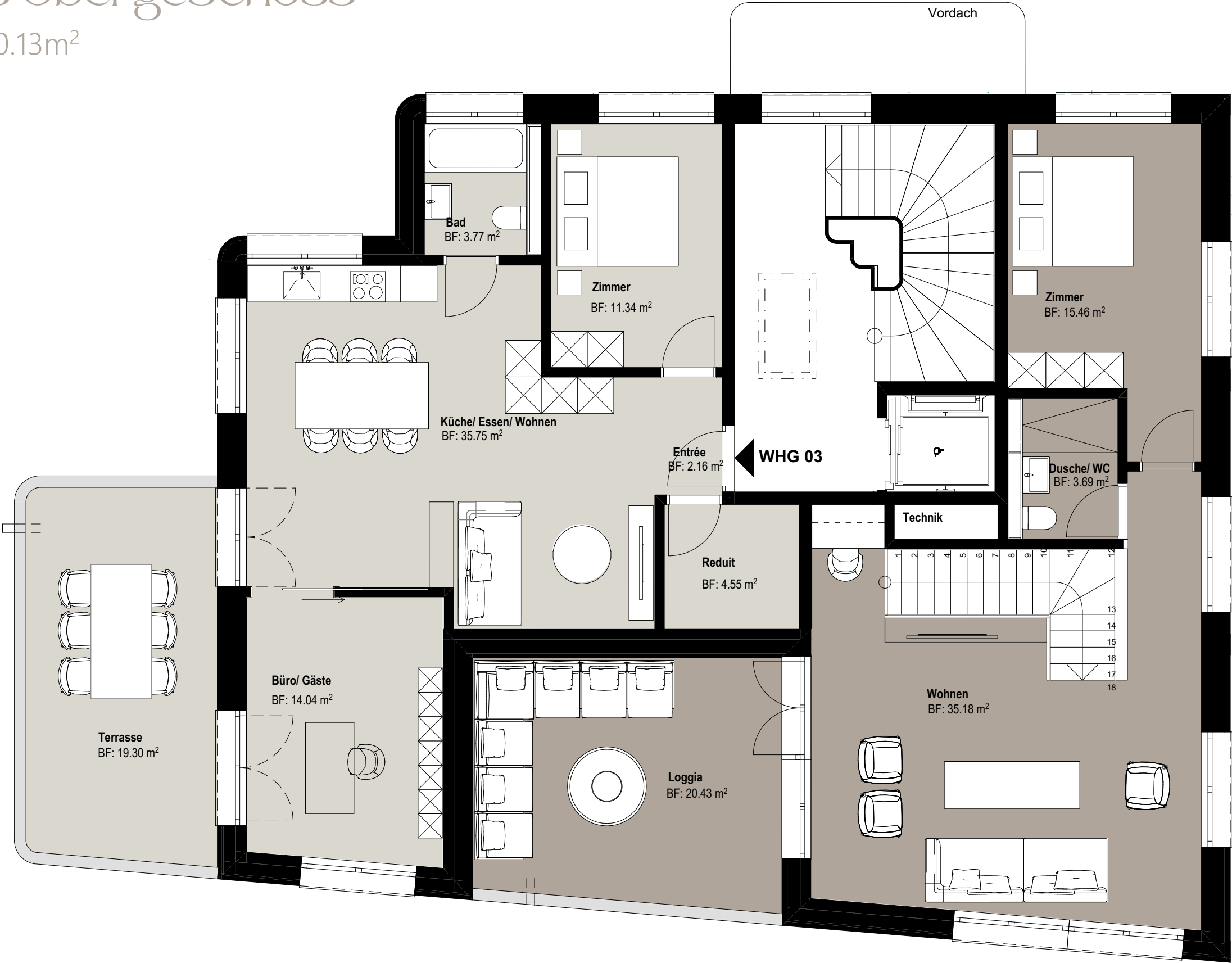
WHG 02 - 85.70m²

WHG 04 - 112.68m²



Zweites Obergeschoss

WHG 03 - 70.13m²



Ausstattung

Das Hauptmerkmal des Interior Designs von Kalfopoulos Architekten, ist die Verwendung von erstklassigen Materialien. Bodenbeläge aus Natur-Eiche und hochwertigen Keramikplatten in den Nasszellen tragen zur modernen Einrichtung bei.

Jede Einheit verfügt über gut durchdachte Grundrisse, die eine optimale Nutzung des Raums ermöglichen. Grosse offene Räume, sowie grosse Fenster ermöglichen eine grossräumige Gestaltung des Wohnraumes. Ein harmonisches Zusammenspiel zwischen edlen und natürlichen Materialien. Die Oberriedenstrasse lädt Sie ein, eine Welt des modernen Designs zu entdecken.

Die Materialisierung respektive der Ausbau wird von renomierten Interior Design Büro, Kalfopoulos Architekten, welches national sowie international tätig ist, auf Ihre individuelle Bedürfnisse hin gestaltet werden, um Ihre persönlichen Wünsche und Visionen gekonnt umzusetzen. So erhalten Sie am Ende Ihre ganz persönlich gestaltete Wohnung, welche auf Ihre Bedürfnisse Abgestimmt und einzigartig ist



Wohnung im Überblick

WHG Nr.	Etage	Anzahl Zimmer	NGF	BGF	Terrasse/ Loggia			
WHG 01	EG	4.5	107.05m2	124.44 m2	13.65 m2			
WHG 02	1. OG	3.5	85.70 m2	106.16 m2	20.41 m2			
WHG 03	2. OG	3.5	70.13 m2	85.75 m2	19.29 m2			
WHG 04	1.& 2. OG	4.5	112.68 m2	144.59 m2	20.41 m2			

BUDGET UND KURZBAUBESCHRIEB

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS GEBENSTORF

Oberriedenstrasse 7, 5412 Gebenstorf

Budget

Mehrfamilienhaus	Anzahl Zimmer	Wohnraum (ca.)	Nebenraum (ca.)	Raum total (ca.)	Anzahl Nasszellen	Sanitär- apparate	Lampen/ Leuchten	Küchen	Einbau- schränke	Boden/Wandbeläge Parkett/Stein/Keramik
WHG 01	4.5	104.33m2	2.72m2	107.05 m2	2	CHF 15'000	CHF 9'000	CHF 40'000	CHF 3'000	CHF 15'000 / m2
WHG 02	3.5	82.38m2	3.32m2	85.70 m2	2	CHF 15'000	CHF 9'000	CHF 40'000	CHF 3'000	CHF 15'000 / m2
WHG 03	3.5	65.58m2	4.55m2	70.13m2	2	CHF 10'000	CHF 8'000	CHF 40'000	CHF 3'000	CHF 15'000 / m2
WHG 04	4.5	110.78m2	1.90m2	112.68 m2	2	CHF 15'000	CHF 10'000	CHF 40'000	CHF 3'000	CHF 15'000 / m2

Kurzbaubeschrieb

Konstruktion

Wände und Decken

Aussenwände unter Terrain aus Stahlbeton.
Aussenwände über Terrain aus Stahlbeton oder Backstein. Tragende Innenwände aus Backstein, Kalksandstein, Stahlbeton oder Stahlstützen.
Geschossdecken aus Stahlbeton. Typen und Dimensionen gemäss Vorgaben Ingenieur.

Dach

Extensiv begrüntes Flachdach in
Betonkonstruktion Dachaufbau mit Dampfsperre /
Wärmedämmung in Stärke gemäss
Energienachweis der Baubewilligung.

Fassade

Verputzte Aussendämmung mit z.T. Strukturputz.
Anforderungen und Dämmstärken gemäss
Energienachweis der Baubewilligung. Farbe
gemäss bewilligtem Farb- Materialkonzept.
Fensterbänke aus Metall einbrennlackiert gemäss
Farb- Matrialkonzept Architekt.

Fenster

Holz- Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung
gemäss Energienachweis der Baubewilligung.
Schiebetüren gemäss Plan, Farbe gemäss
Farbkonzept Architekt.

Aussentüren/ Garagentor

Aussentüre aus Glas und Holz, Farbe gemäss
Farbkonzept Architekt. Automatisches
Garagentor mit Funksteuerung.

Verdunklung/Sonnenschutz

Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb
Stufenlose Verstellbarkeit zur guten
Abdunkelung. Aussen Gelenkarm-Markise.
Farbe und Lage gemäss Plan Architekt.
Steuerung über Wind- und Wetterwächter.

Installationen

Elektroanlagen

Sternförmige Multimediaverkabelung: Tel, TV,
Radio, Internet. Optional kann eine Smarthome-
Installation von Smart Place eingeplant werden.
Alarmanlage als Option, mit allen
Vorinstallationen für evtl. späteren Einbau.
(Fenster, Türen, Leerrohr). Einbauleuchten
und Lampenstellen gemäss Vorschlag
Architekt. Dem Käufer steht für die Beleuchtung
ein Budget zur Verfügung.

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und
Warmwasser erfolgt durch eine Erdsonden-
Wärmepumpe. Die Wärmepumpen werden von
zeitgemässen Energiesystemen gespiesen, gem.
aktuellem Energiegesetz. Die Wärmeverteilung
erfolgt über eine Fussbodenheizung.
Warmwasseraufbereitung über den Boiler
in den Technikräumen.

Sanitäranlage

Apparate in Bädern, Duschen und WC's werden
dem Käufer durch den Architekten
vorgesprochen. Waschmaschine und Tumbler
sind im Keller eingeplant.

Kücheneinrichtung

Die Küche und Apparate werden dem Käufer
durch den Architekten vorgeschlagen. Mögliche
Küchenbauer werden vorgegeben. Dem Käufer
steht für die Küche ein Budget zur Verfügung.

Lüftungsanlagen

Küchenabluft mittels Umluft- Tischlüf- tern. Alle
gefangenen Räume werden mechanisch belüftet.

Aufzug

Es wird ein bedingt-behinderten- gerechter
Aufzug ohne Überfahrt erstellt (450kg).
Der Antrieb liegt im Liftschacht. Ausbau der
Liftkabine gemäss Angaben Interior Design.

Kurzbaubeschrieb

Ausbau

Gipserarbeiten
Wände, Wohnraum und Zimmer mit Grundputz und Weissputz gestrichen, Decken Wohnraum, Zimmer und Nasszellen mit Weissputz, gestrichen.
Kellerräume und Garage, weiss gestrichen.
Vorhangschienen im Wohnraum und in den Zimmern flächenbündig in Decke eingelassen, 1- bzw. 2-fach optional.

Metallbauarbeiten
Alle Absturzsicherungen in Glas und Metall nach Vorgabe durch den Architekten.

Schreinerarbeiten
Garderobe und Einbauschränke nach Vorschlag Architekt. Mögliche Schreiner werden vorgegeben. Dem Käufer stehen für die Garderobe und Einbauschränke ein Budget zur Verfügung.

Türen
Innentüren aus Holz, gestrichen. Türblatt weiss, lackiert. Türhöhe 2.10 Meter.
Wohnungs-Eingangstüre mit 3-Punkt Sicherheitsverriegelung.

Schliessanlage
Kaba oder gleichwertige Zylinder zu Hauseingangstüre, Keller, Garage und Briefkasten. Optional kann ein Fingerprintsystem von Smart Place eingeplant werden.

Boden- und Wandbeläge
Nach Wunsch der Käuferschaft. Auswahl wird durch den Interior Designer vorgeschlagen. Zur Auswahl stehen Keramik, Naturstein und Parkett.

Keller
Zementüberzug gestrichen. Wände und Decke weiss gestrichen. Zylinderschloss auf Wohnung abgestimmt.

Garage
Garage mit Platz für 2PW. Boden Zementüberzug geschliffen oder gestrichen.

Terrassen/Balkone
Bodenbelag in Keramikplatten auf Stelzen verlegt, Farbe gemäss Farb- Materialkonzept Architekt.

Umgebung
Umgebung gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

Allgemeines

Mehrkosten
Vom Käufer gewünschte Änderungen (Mehr-/Minderkosten) werden auf einer separaten Kostenübersicht angezeigt. Erst nach Unterzeichnung dieser Kosten durch den Käufer werden diese Arbeiten ausgeführt.

Garantieleistungen nach SIA
Sämtliche Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Zwei Jahre Garantie nach Wohnungsübergabe und fünf Jahre Garantie bei verdeckten Mängeln.

Vorbehalte
Aktueller Stand: Juni 2024. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb, die Verkaufsdokumentation und sämtliche andere Vermarktungsunterlagen dienen rein informativen Zwecken und haben keine bindende Wirkung im Vertragskontext. Alle genannten Informationen sind unverbindlich. Projektänderungen, Layoutanpassungen und Abweichungen der Materialien und Möbel in den dargestellten Visualisierungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Die einzigen verbindlichen Informationen sind die Angaben im Kaufvertrag und in dessen Anhänge.

Bezugstermin
Voraussichtlicher Bezugstermin und Eigentumsübertragung ist im Februar/März 2027. Die Käuferschaft wird drei Monate vor Bezug schriftlich über den definitiven Einzugstermin informiert.

Architekt:
Kalfopoulos Architekten AG,
Neue Winterthurerstrasse 28, 8304 Wallisellen

Ersteller:
Pecunix Group Holding AG,
Bahnhofstrasse 4. 6340 Baar

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Verkauf:

Kalfopoulos Architekten AG
Neue Winterthurerstrasse 28
8304 Wallisellen

Kontakt: Tasso Kalfopoulos
T 079 846 28 25
M tasso@kalfopoulos.ch

Architektur/
Interior Design/
Baumanagement:

Kalfopoulos Architekten AG
Neue Winterthurerstrasse 28
8304 Wallisellen

T 043 556 77 78
M info@kalfopoulos.ch

Bauherrschaft und
Generalunternehmung:

Pecunix Group Holding AG
Bahnhofstrasse 28
6340 Baar