# 3-Familien-Haus mit 6,5-Zimmer-Wohnungen

Scheidweg 10, 5452 Oberrohrdorf

Vogelgezwitscher inklusive

intergrund

# Das Projekt

## Exklusives 3-Familien-Haus mit 6,5-Zimmer-Wohnungen in Oberrohrdorf

Sie möchten ein Eigenheim mit gemütlicher Privatsphäre und zugleich in einem familienfreundlichen Wohnquartier leben? Hier können Sie sich dieses Zuhause schaffen!

Das 3-Familien-Haus mit Minergie-P-Zertifizierung befindet sich an ruhiger, zentraler Lage in der beliebten Wohngemeinde Oberrohrdorf. Die grosszügigen 6,5 Zimmer Wohnungen sind von der Tiefgarage mit dem Lift erschlossen und bieten einen hohen Ausbaustandard, wie beispielsweise das Freecooling, wodurch auch an heissen Tagen für eine angenehme Raumtemperatur gesorgt ist.

Der Innenausbau kann nach Ihren Wünschen ausgesucht werden und dank des gut durchdachten Grundrisses ist eine Vergrösserung des Wohnzimmers durch das Weglassen eines Zimmers in diesem Bereich problemlos realisierbar.

Eine kontrollierte Lüftung, ein 25 m² grosser Hobby-/Kellerraum sowie eine schön gestaltete Gartenanlage runden dieses erstklassige 3-Familien-Haus ab.

**3**
Familien-Haus

**6,5**
Zimmer-Wohnungen

**184,5**
Quadratmeter Nettowohnfläche

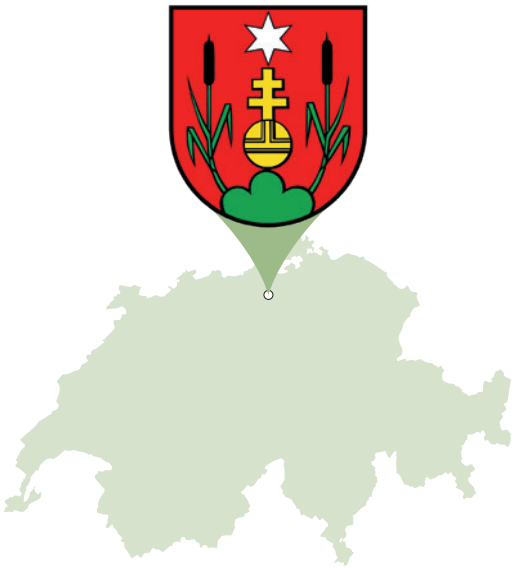
**2024**
im Herbst bezugsbereit

**193**
Quadratmeter Bruttowohnfläche

MINERGIE-P®
Zertifizierung

# Hier fühlen wir uns wohl

**Oberrohrdorf** liegt am südwestlichen Abhang des Heitersbergs zwischen den Flüssen Limmat und Reuss. Die Gemeinden Niederrohrdorf, Remetschwil, Spreitenbach, Killwangen, Neuenhof und Fislisbach grenzen an Oberrohrdorf. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 430 Hektaren, davon sind 169 Hektaren bewaldet.



# Die Lage

## Kindergärten und Schulen

Der Kindergarten sowie die Primarschule können in Oberrohrdorf besucht werden und sind in ca. 2 bis 5 Gehminuten zu erreichen. Die Real-, die Sekundar- und die Bezirksschule befinden sich in Niederrohrdorf. Die nächstgelegenen Kantonsschulen sind Baden und Wettingen.

| | |
|---|---|
| Schulanlage Hinterbächli | 350 m |
| Kindergarten Staretschwil | 150 m |

## Einkauf

Für den täglichen Bedarf steht Ihnen ein Volgladen ganz in der Nähe zur Verfügung und ist problemlos in 8 Minuten zu Fuss erreichbar. Grössere Einkaufsmöglichkeiten wie Coop oder Migros finden Sie in der Nachbargemeinde Niederrohrdorf.

| | |
|---|---|
| Volg Oberrohrdorf | 650 m |
| Coop-Supermarkt Niederrohrdorf | 1,4 km |
| VOI-Migros-Partner Niederrohrdorf | 1,7 km |
| Denner Discount Fislisbach | 2,7 km |
| Zentrum Gugger Fislisbach | 2,6 km |

## Verkehr und ÖV

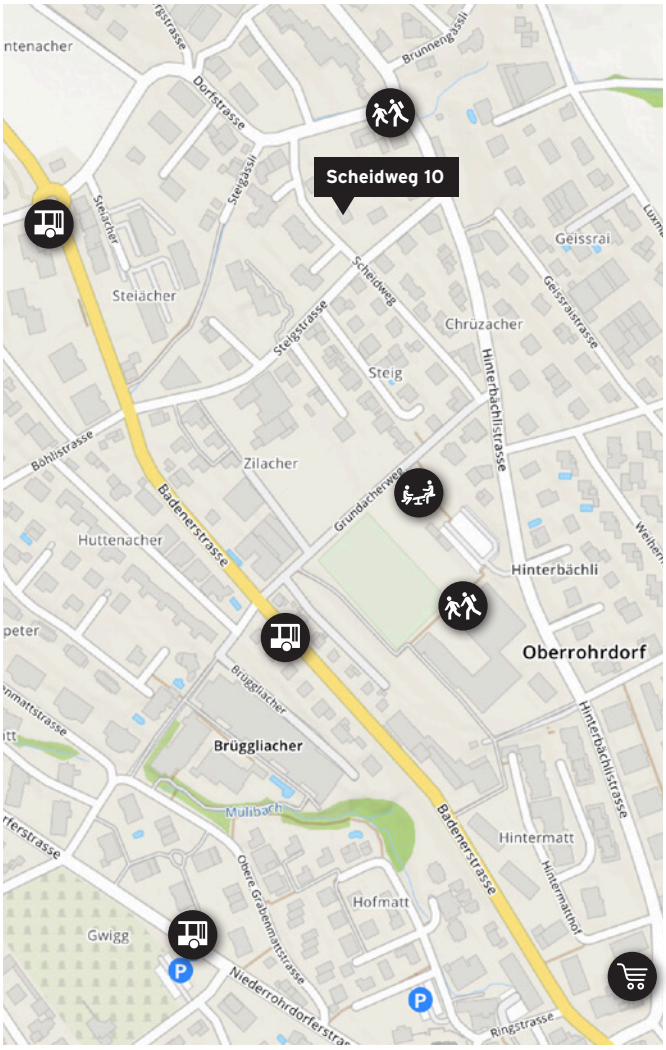
Oberrohrdorf liegt an der Kantonsstrasse Baden-Mutschellen. Alle 10 Minuten verkehrt ein Bus nach Baden, von wo aus man sehr gute Verbindungen in alle Richtungen hat. Dasselbe gilt für den Bahnhof Mellingen-Heitersberg. Die Autobahneinfahrt Baden West ist 13 Fahrminuten entfernt.

## Steuerfuss

85 % (ohne Kirchensteuer)

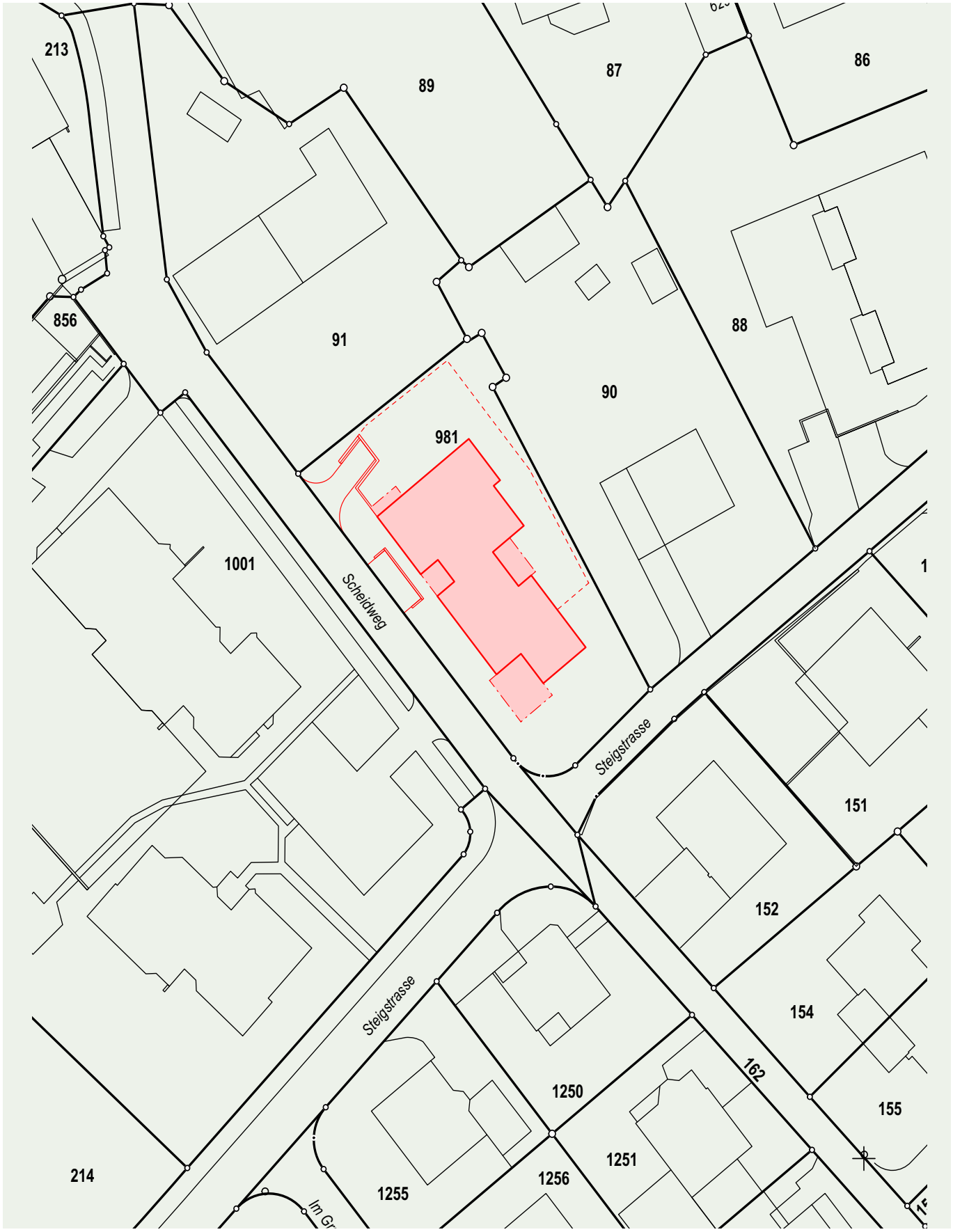
**Oberrohrdorf**

- **Baden:** 10 Min.
- **Zürich Flughafen:** 30 Min.
- **Basel:** 60 Min.
- **Bern:** 75 Min.




Bushaltestelle · Schule · Kindergarten · Spielplatz · Einkaufen

# Die Lage


213
89
87
86
856
91
88
90
981
1001
Scheidweg
Steigstrasse
1
151
152
Steigstrasse
154
162
1250
155
214
1255
1256
1251

# Innenausbau

Hier fühlt man sich direkt willkommen: Betritt man den hellen Eingangsbereich, ausgestattet mit praktischen Einbauschränken, befindet sich auf der linken Seite der grosse, offene Wohn- und Essbereich.

Mit ihrer langen Kochinsel, einem Backofen und einem Steamer lädt die hochwertige Küche zum gemeinsamen Kochen ein. Die grosszügigen Fensterfronten sorgen für eine luftige Wohnatmosphäre mit viel Licht.

Die Wohnung punktet zudem mit vier gut geschnittenen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit Dusche, einem Gäste-WC und zwei Reduits – in einem davon befinden sich eine Waschmaschine und ein Tumbler. Ein Highlight ist das Elternschlafzimmer. Von diesem gelangt man direkt auf einen gemütlichen Balkon / gedeckten Sitzplatz sowie in ein weiteres Badezimmer mit Tageslicht, welches über eine Badewanne und eine Dusche verfügt.

# Technischer Beschrieb

Das 3-Familien-Haus wird nach Minergie-P-Standard gebaut.

## Gebäudehülle

Rohbau in Massivbauweise mit Geschossdecken aus Stahlbeton, Aussenwände in Beton/Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung.

## Fenster

Ausführung der Fenster in Holz/Metall, dreifach isolierverglast.

## Sanitäranlagen

Bäder ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren gemäss Sanitärliste. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Erdsondenwärmepumpe. Waschmaschine und Tumbler befinden sich im Reduit. Zwei Aussenventile für den Garten (Wohnung EG).

## Kücheneinrichtung

Oberflächen in Kunstharz, Kanten mit Kunstharz-Dickkanten belegt. Abdeckung in Naturstein: Preisklasse 2, Küchenschild aus Glas. Ausführung gemäss Plan.

## Küchengeräte

Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, separater Steamer, Umluftabzugshaube, Glaskeramikkochfeld flächenbündig in Arbeitsfläche.

## Innenausbau

Wände: 1 mm Abrieb, Decken: Weissputz. Garderobenschränke gemäss Detailplan Architekt. Die Bodenbeläge sowie die keramischen Wandbeläge in den Nasszellen können individuell ausgesucht werden. Budget Bodenbeläge: CHF 130.–/m$^2$ inkl. allen Nebenarbeiten.

## Budget Wandbeläge Nasszellen

CHF 120.–/m$^2$ inkl. allen Nebenarbeiten.
Loggias/Sitzplätze Belag: Holzdielen mit entsprechender Unterkonstruktion (Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt optional).

## Sonnenschutz

Rafflamellenstoren bei allen Verglasungen (ausser Treppenhausverglasung), verdeckte Montage, elektrisch betrieben. Loggia-/Terrassenverglasungen evtl. konstruktiv bedingt mit Vertikalstoffstoren.

## Metallarbeiten

Briefkastenanlage (im Hauseingangsbereich).
Geländer bei Balkonen und raumhohen Fenstern: verzinkt und einbrennlackiert.
Geländer Treppenhaus: Staketengeländer, einbrennlackiert, Handlauf: Holz aus geölter Eiche.

## Elektroanlagen

Grosszügige Bestückung sämtlicher Räume mit Schaltern und Steckdosen. LED-Einbauleuchten in Durchgangszonen, im Entrée, in der Küche und in den Nasszellen gemäss Elektroplan. Terrassen mit Decken- und Wandaufbauleuchten gemäss Elektroplan.

Multimediaverkabelung TV, Telefon, EDV, Audio im Wohnzimmer ausgebaut. In allen weiteren Zimmern Leerrohr für eine mögliche Multimediaverkabelung. Video-Türsprech-, Sonnerie- und Türöffnungsanlage von den Wohnungen kombiniert mit der Briefkastenanlage.

## Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpe. Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels konventioneller Bodenheizung (Niedertemperatur). Einzelraumregulierung für Wohn- und Schlafräume. Freecooling durch TABS-Einlagen in der Betondecke. Kellerräume sind unbeheizt.

## Lüftungsanlagen

Dampfabzug in der Küche mittels Umluftabzugshaube. Kontrollierte Wohnungslüftung: dezentrale Lüftungsanlage pro Wohnung in den Reduits der einzelnen Wohnungen. Zuluft erfolgt in den Räumen an der Decke. Abluft wird in den Nasszellen (Dusche, Bad, WC) und in der Küche abgezogen.

## Umgebung

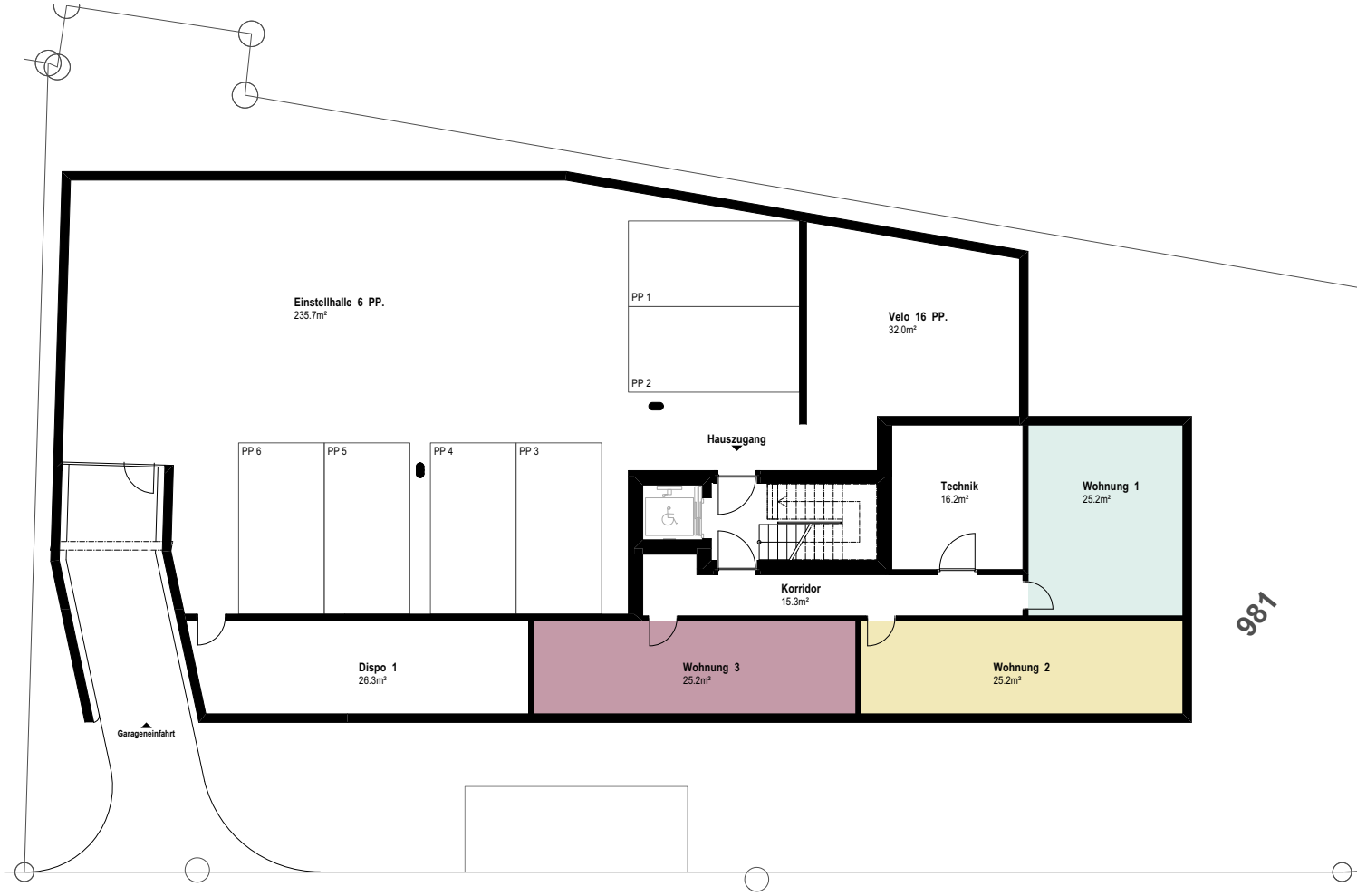
Holzabdeckung auf dem Schacht der Einstellhalle vor dem Eingang, Anlegen von Rasenflächen inkl. Rasensaat, Bepflanzung gemäss Plan vom Architekten.

## Aufzug

Elektromechanischer Lift, rollstuhlgängig.

# Untergeschoss, Tiefgarage

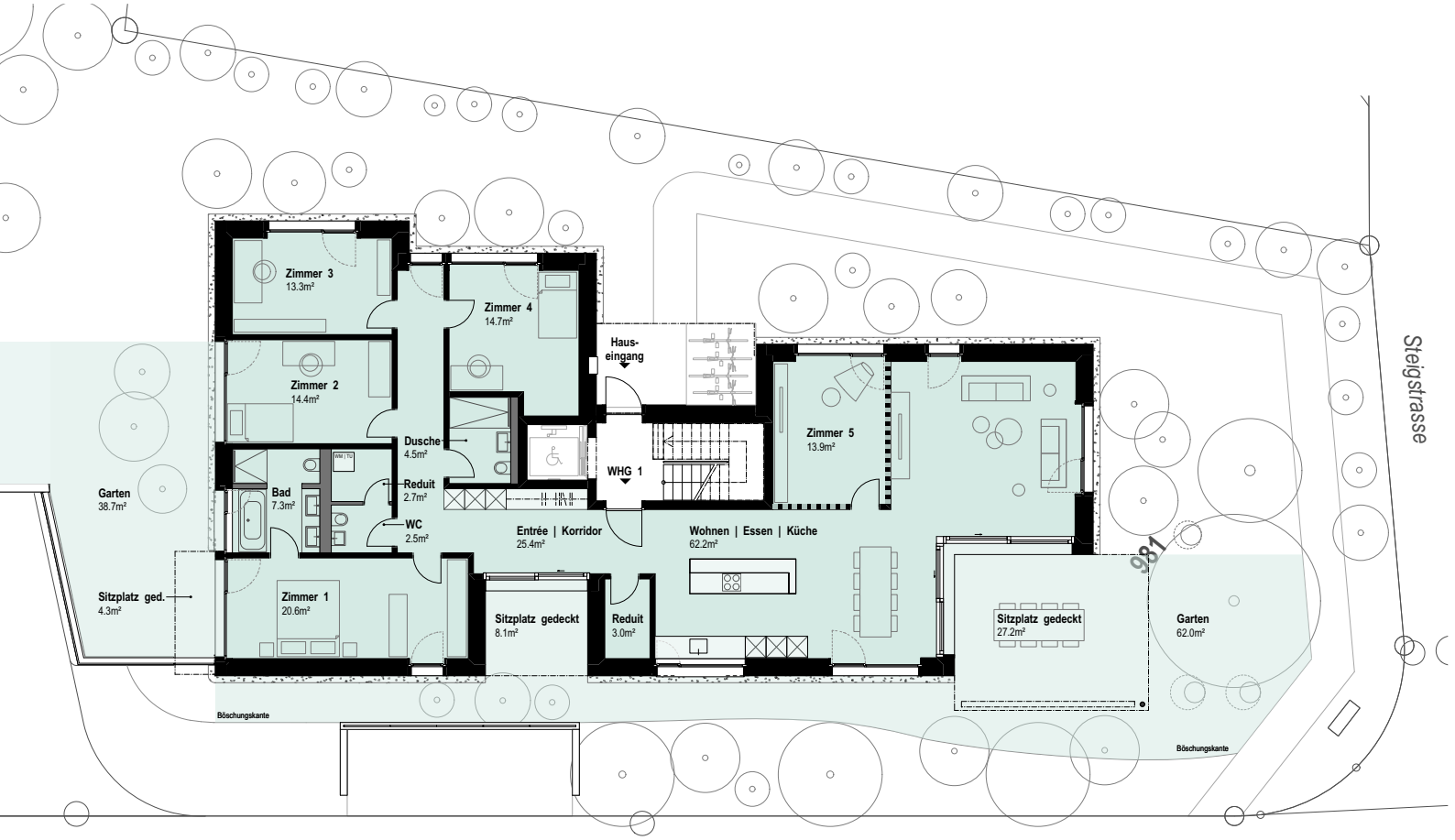
Das Gebäude verfügt über
6 Tiefgaragen-Parkplätze




Alle Masse sind Rohmasse. Ausführungsbedingte Abweichungen sind möglich. Baden, 4.8.2022

| | |
|---|---|
| Parkplatz | **40 000.–** |
| Disporaum | **35 000.–** |

# Wohnung Erdgeschoss

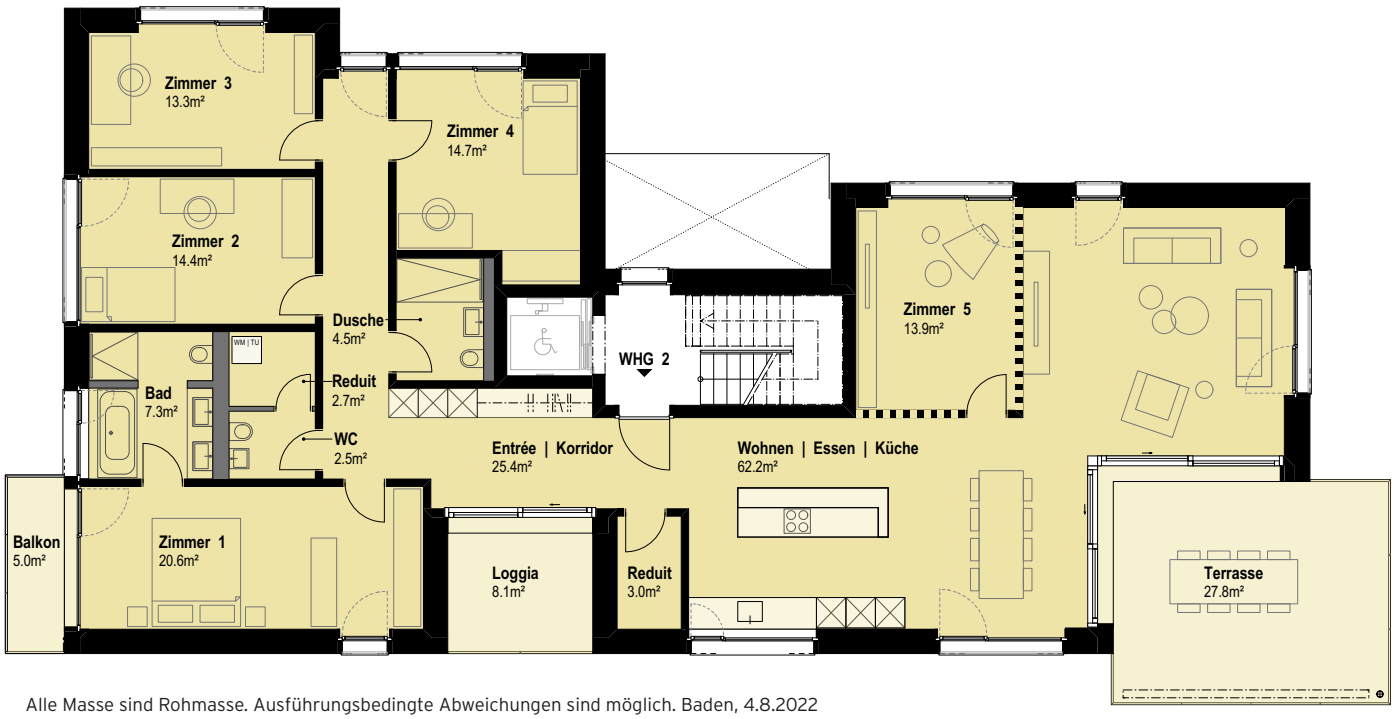



Alle Masse sind Rohmasse. Ausführungsbedingte Abweichungen sind möglich. Baden, 4.8.2022

| | |
|---|---|
| Anzahl Zimmer | **6,5** |
| Nettogeschossfläche | **184,5 m²** |
| Sitzplatz gedeckt | **39,6 m²** |
| Gartenfläche | **ca. 141 m²** |
| Keller | **25,2 m²** |

| | |
|---|---|
| EG | **1880000.–** |
| Parkplatz | **40000.–** |
| Disporaum | **35000.–** |

# Wohnung
# 1. Obergeschoss



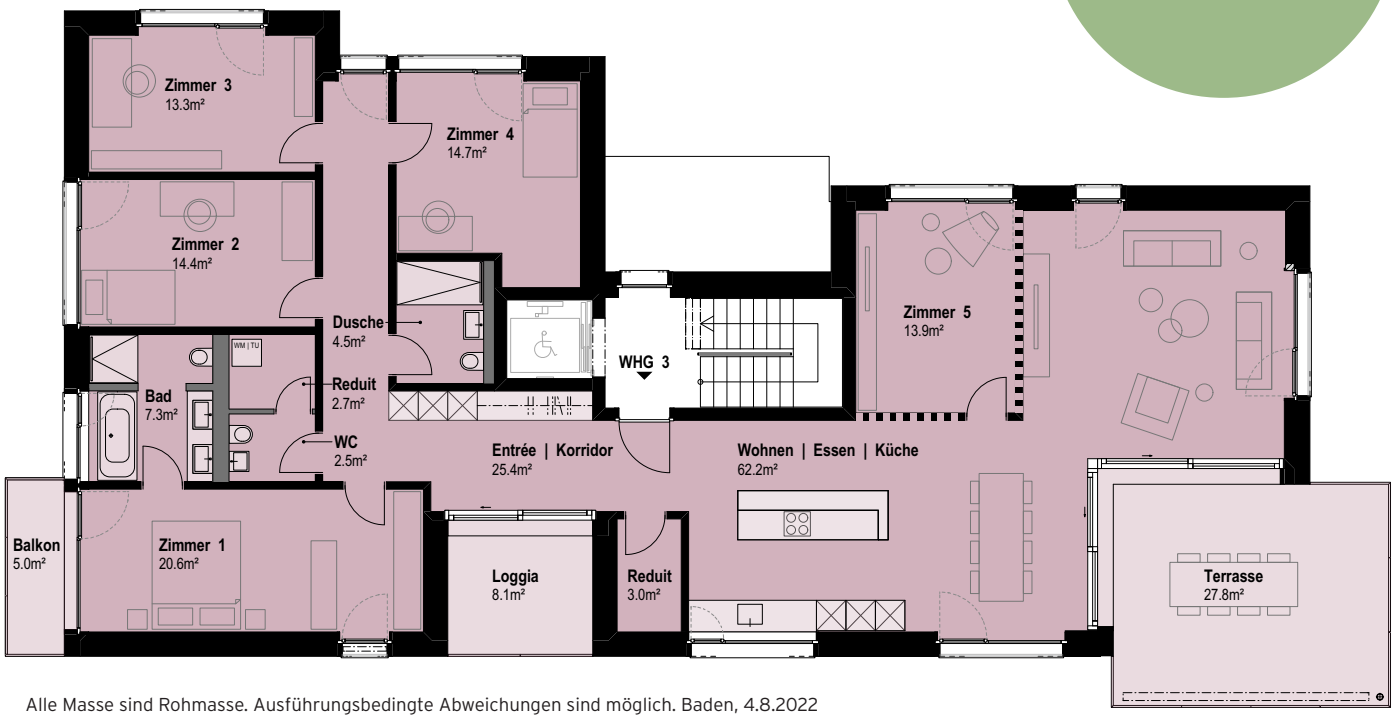

Alle Masse sind Rohmasse. Ausführungsbedingte Abweichungen sind möglich. Baden, 4.8.2022

| | |
|---|---|
| Anzahl Zimmer | **6,5** |
| Nettogeschossfläche | **184 m²** |
| Terrasse | **27,8 m²** |
| Loggia | **8,1 m²** |
| Balkon | **5 m²** |
| Keller | **19,3 m²** |

| | |
|---|---|
| 1. OG | **1 850 000.–** |
| Parkplatz | **40 000.–** |
| Disporaum | **35 000.–** |

# Wohnung
# 2. Obergeschoss

verkauft




Alle Masse sind Rohmasse. Ausführungsbedingte Abweichungen sind möglich. Baden, 4.8.2022

| | |
|---|---|
| Anzahl Zimmer | **6,5** |
| Nettogeschossfläche | **184 m²** |
| Terrasse | **27,8 m²** |
| Loggia | **8,1 m²** |
| Balkon | **5 m²** |
| Keller | **19,4 m²** |

| | |
|---|---|
| 2. OG | **1910 000.–** |
| Parkplatz | **40 000.–** |
| Disporaum | **35 000.–** |

# Beratung und Verkauf

intergrund

**Isabelle Schoop**
Mitglied der Geschäftsleitung

Tel. +41 56 483 35 70
Handy +41 79 713 15 49
i.schoop@intergrund.ch