

SEBASTIAN

IM DORF WETTINGEN

7 Attraktive Mietwohnungen
im Eigentumsstandard





Gartenstadt Wettingen

Bevorzugte Wohngemeinde

Wettingen gehört mit über 20'000 Einwohnern zu den grössten Gemeinden im Kanton Aargau und wird oft als Gartenstadt oder als Stadt auf dem Lande bezeichnet. Die Gemeinde liegt sehr idyllisch zwischen Lägern und Limmat und profitiert von der geografischen Nähe zu den Städten Baden und Zürich. Der Liegenschaftsmarkt in Wettingen wird als äusserst attraktiv eingestuft. Es besteht eine grosse Nachfrage.

Erschliessung

Wettingen hat sehr günstige Verkehrsanbindungen. Die Gemeinde ist mit zwei S-Bahn-Linien in Richtung Baden/Brugg und zum Hauptbahnhof Zürich sowie nach Zürich-Oerlikon bestens erschlossen. Ein gut ausgebautes Busnetz sorgt für den Nahverkehr. Zwei Autobahnanschlüsse an die A1 gewährleisten dem Individualverkehr schnelle Verbindungen in Richtung Bern/Basel und Zürich.

Einkaufsmöglichkeiten

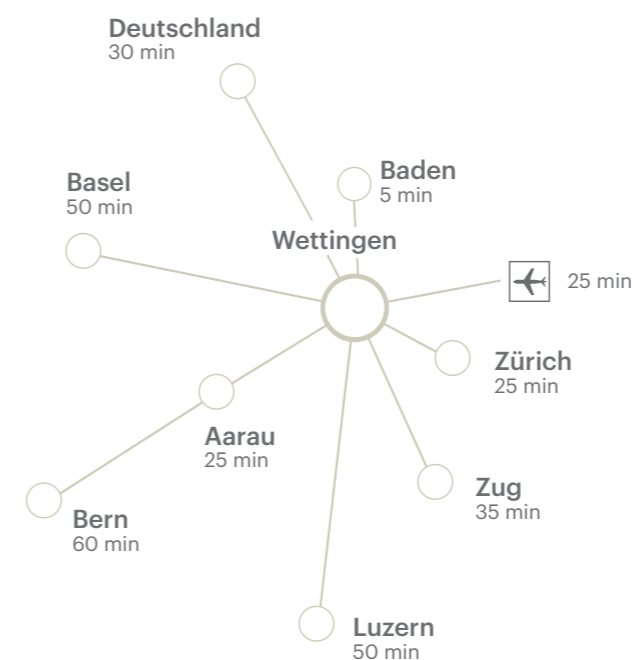
Wettingen verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Geschäfte an der Landstrasse, sowie die Einkaufszentren «Tägipark» und «Center Passage», haben ein vielfältiges Angebot. Weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man in den Städten Baden und Zürich.

Schulen

Primarschule, Sekundarschule, Bezirksschule und Kantonsschule gewährleisten ein ausgebautes Bildungssystem. Intensiv betreut werden in Wettingen auch Menschen mit einer Beeinträchtigung, welche einen speziellen Kindergarten, die Heilpädagogische Schule und die berufliche Ausbildung in der geschützten Werkstatt absolvieren können.

Freizeit & Sport

Mit dem Sport- und Erholungszentrum Tägerhard bestehen in Wettingen Möglichkeiten für Freizeitgestaltung auf der Kunsteisbahn, im Gartenbad, im Hallenbad, auf der Tennisanlage, beim Minigolfspiel, in der Sport- und Spielhalle oder im Saalbau. Mehrere Turnhallen, Fussballfelder, Tennisanlagen, der Landhockeyplatz und ein Vita Parcours ergänzen, nebst den vielen Vereinen und dem Kino Elite, die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Die Lägern bildet zudem das perfekte Naherholungsgebiet für Jogger, Biker, Spaziergänger oder Naturliebhaber.



Lageplan

Projekt «Sebastian»

Beliebte Wohnlage

Die Wohnüberbauung «Sebastian», bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit Satteldach, entsteht an zentraler und kinderfreundlicher Wohnlage im beliebten Dorfteil von Wettingen. Die drei architektonisch eleganten und modernen Baukörper beinhalten attraktive Garten-, Geschoss- und Maisonette-Dachwohnungen. Mit diesem Neubauprojekt wird die Charakteristik des bestehenden Dorfkerns zeitgemäss interpretiert und das Dorfbild bereichert. Dank der am Rande liegenden Zufahrt bleiben die begrünten Innenhöfe und Begegnungszonen verkehrsfrei. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, die Bushaltestelle sowie Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule.

Attraktiver Ausbau

Die sehr durchdachten Grundrisse und Aussenräume bieten einen nicht alltäglichen Komfort und ein sehr angenehmes Ambiente. Die Wohnüberbauung wird in Minergie-Bauweise erstellt. Mit dem ökologischen Heizsystem (Erdsonden-Wärmepumpe), der Photovoltaik-Anlage auf zwei Satteldächern und der eigenen, individuell regulierbaren Wohnungslüftung, werden die Nebenkosten reduziert und die Bauherrschaft leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Zudem verfügen die Wohnungen über ein Free-Cooling-System (Deckenkühlung).

Sämtliche Wohn- und Schlafräume (exkl. Nasszellen und Reduit) werden mit einem Eichenparkett ausgestattet. Die hochwertigen Küchen überzeugen mit viel Stauraum und sind mit modernen Geräten wie z.B. einem Dampfgarer und einem Induktionsherd ausgestattet. Eine praktische Einbaugarderobe und das eigene Reduit mit Waschmaschine und Tumbler vervollständigen das umfassende Angebot. Die Erdgeschoss-Wohnungen verfügen zudem über private Gartenanteile.

Ferner sind alle Wohnungen angenehm über einen rollstuhlgängigen Lift ab dem Garagen- bzw. Kellergeschoss erreichbar.





Kompetent betreut

Bauherrschaft

Private Bauherrschaft

Architekturbüro

KMP Architektur AG
Bahnhofstrasse 1
5430 Wettingen

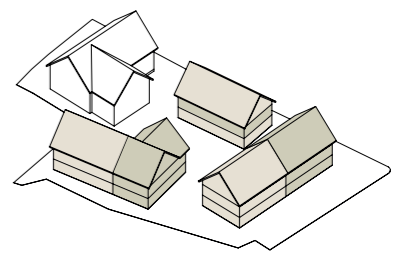
Vermietung

Immotip AG
Landstrasse 177
5430 Wettingen

Tel. 056 282 42 82
www.derimmotip.ch
info@derimmotip.ch



Situationsplan



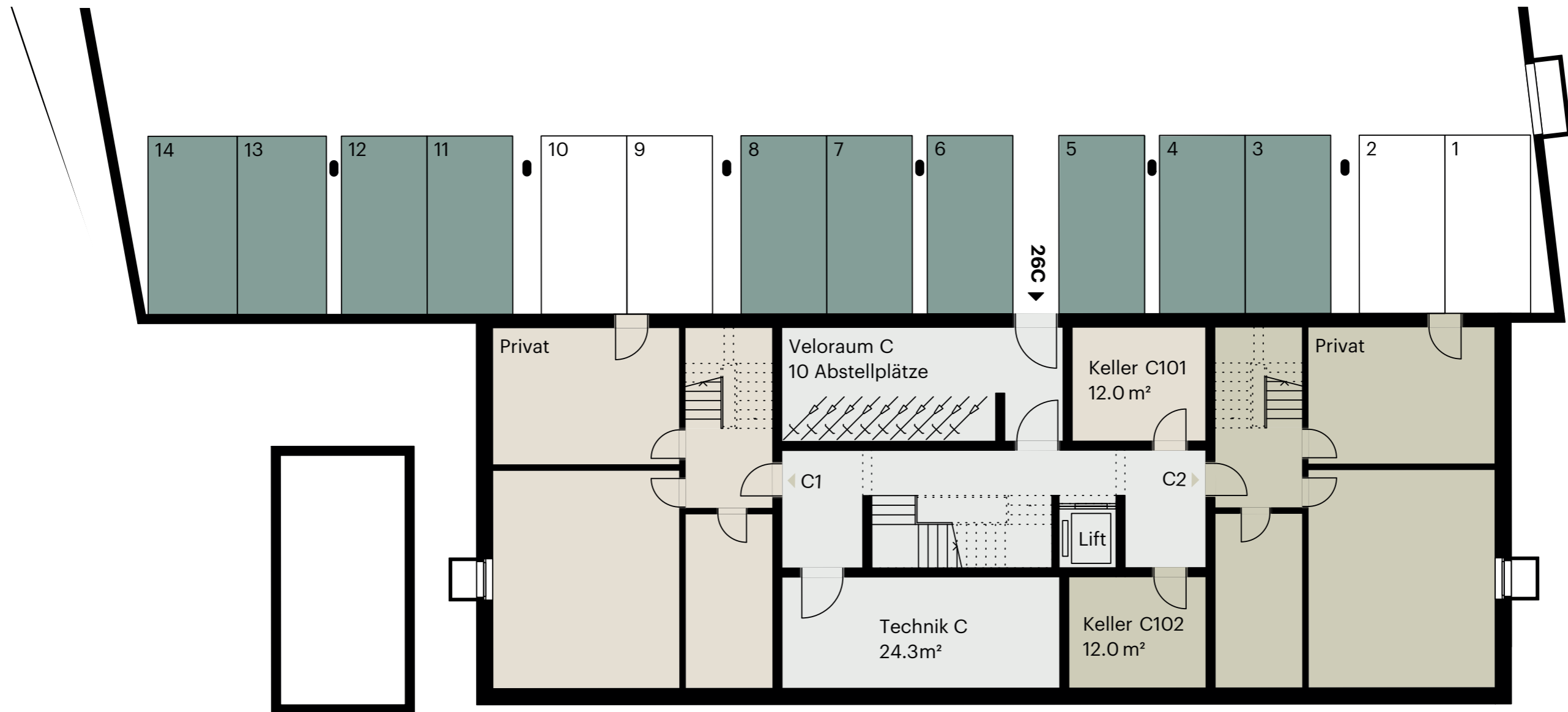
Tiefgarage



Parkplätze
 Nr. 3-8 | Nr. 11-14
 Verfügbar ab 01.12.2023

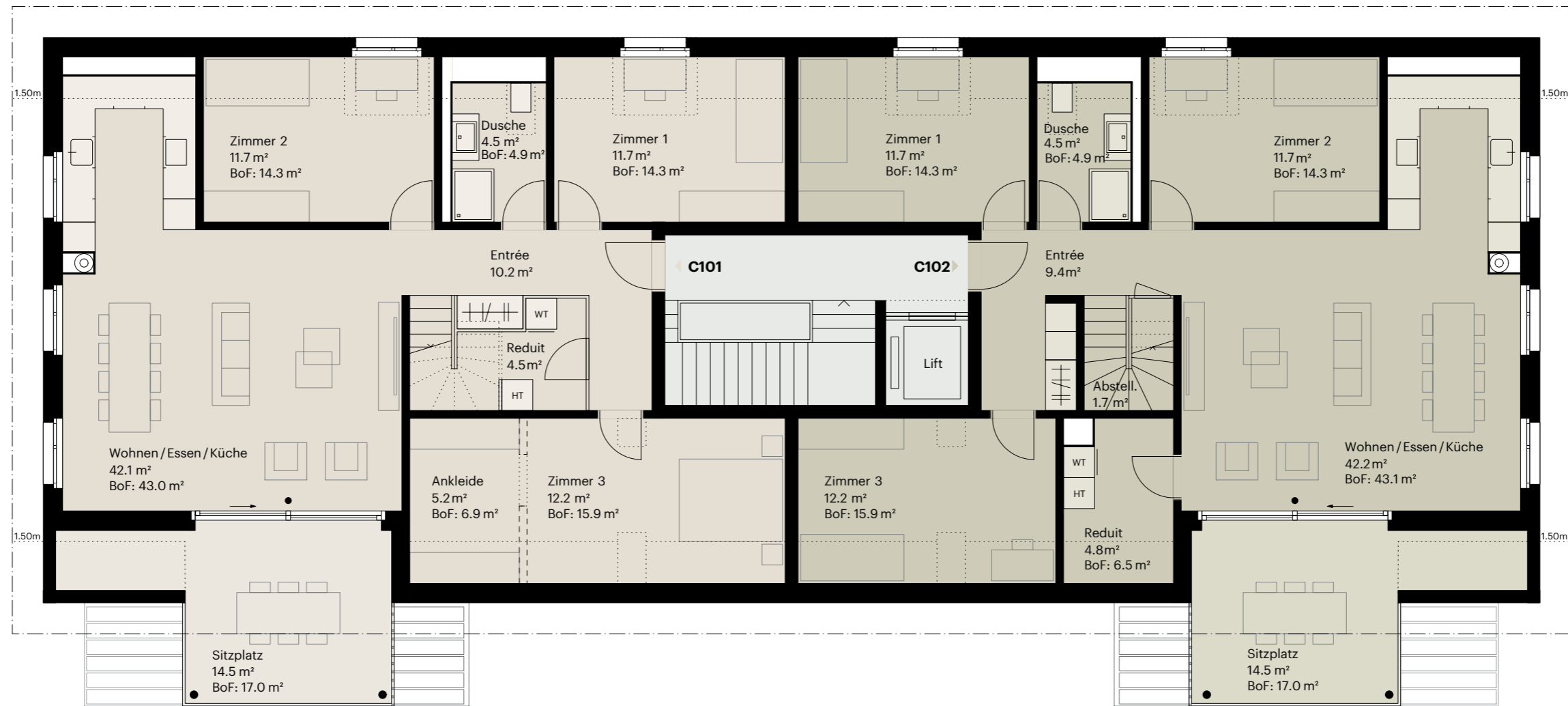
Mietzins: CHF 150
 Mietzins: CHF 190 (E-Ladestation)

Haus C | Untergeschoss



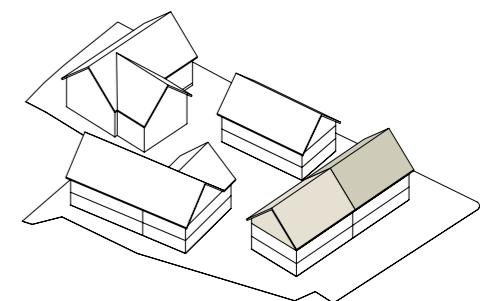


Haus C | Dachgeschoss

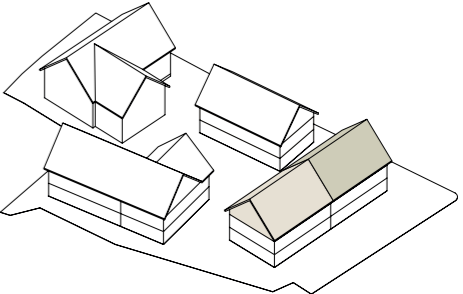
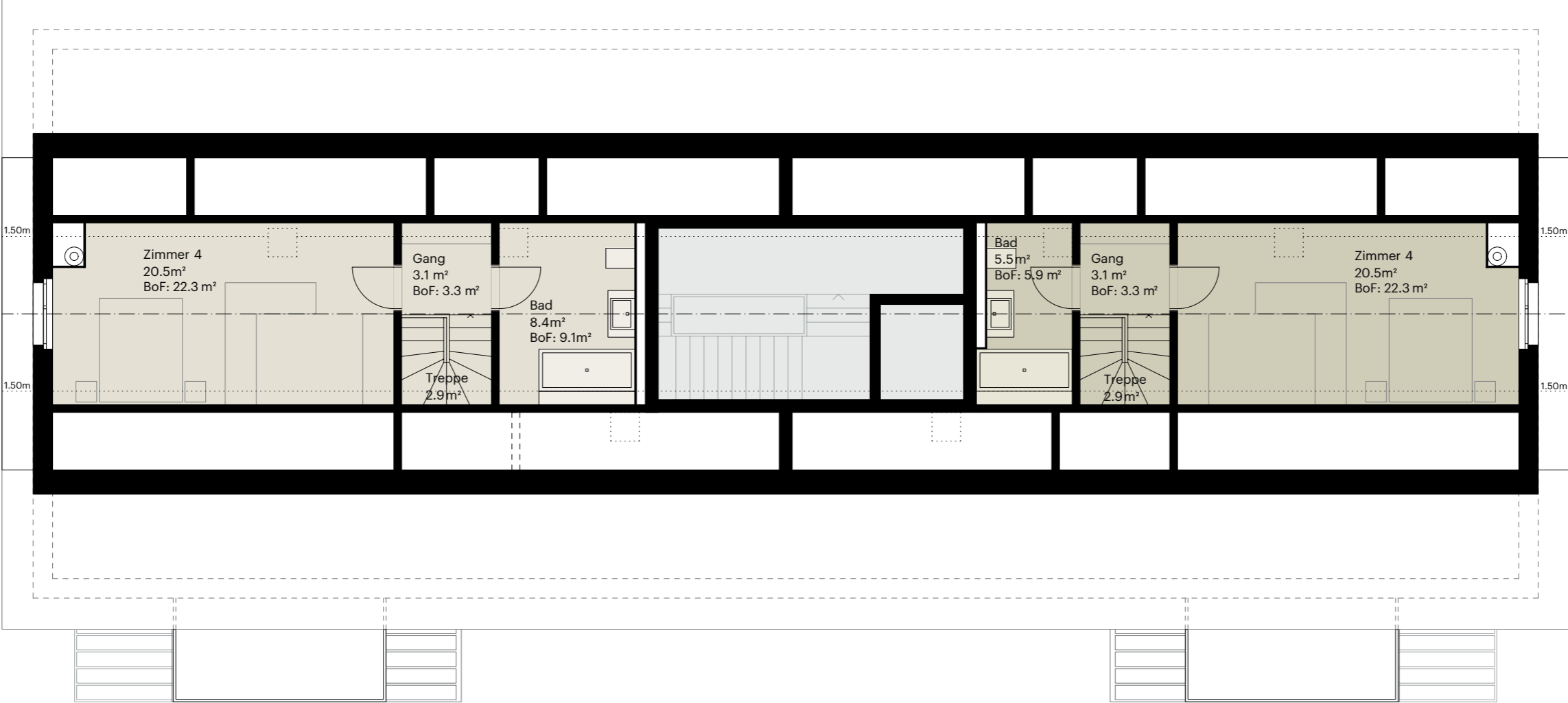


Wohnung C101 | Dach-Maisonette
 5.5 Zimmer | Wohnfläche: 151.6 m²
 Sitzplatz: 17.0 m² | Keller: 12.0 m²

Wohnung C102 | Dach-Maisonette
 5.5 Zimmer | Wohnfläche: 144.5 m²
 Sitzplatz: 17.0 m² | Keller: 12.0 m²



Haus C | Galeriegeschoss





Baubeschrieb «Sebastian»

Mietwohnungen

Rohbau Wohnhaus

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Keller aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Balkonragplatten in Stahlbeton mit Stahlstützen. Aussenwände in Backstein mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Treppenhaus in Stahlbeton. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

Tiefgarage

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender. Besucherparkplätze in der Tiefgarage.

Steildach

Dampfsperre, Holzsparren/Elemente, dazwischenliegende Wärmedämmung nach Kant. Energieverordnung, Unterdach, Bedachung mit Tonziegeln. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Kant. Energieverordnung. Fassadenverputz und Sitzplatzuntersichten gestrichen.

Fenster

Fenster in Holz/Metall, innen weiss. 3-fache Isolierverglasung. Eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich als Sitzplatzzugang. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N. Hauseingangsfront mit einer Glas-Metallkonstruktion.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren nach Plan. Bedienung mit Motorenantrieb. Verdunkelungsvorrichtung bei Schlafzimmern mit Dachflächenfenster. Stoffmarkise beim Aussen-sitzplatz. Bedienung mit Kurbel.

Elektroanlagen

Zähler und Hauptsicherung im Technikraum. Pro Wohnung eine Unterverteilung im Reduit. Kabelfernsehen. Telefon- und Radio/TV-Installationen in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern. Dank der sternförmigen Verrohrung ist eine individuelle EDV-Netzverkabelung jederzeit möglich. LED-Einbauleuchten in Entrée und Korridor, Dusche und Bad, sowie über der Spüle in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung beim Aussensitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Häuser 26a und 26b. Steuerung des Verbrauchs Häuser 26a-c mit intelligentem Energiemanagement-System ZEV.

Heizungsanlagen

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum im Untergeschoss jedes Mehrfamilienhauses. Wärmeerzeugung mit Erdsonden-Wärmepumpen. Wärmeverteilung mit Nieder-temperatur-Bodenheizung. Pro Wohnung ein Wärmezähler mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar.

Kühlung

In den Sommermonaten erfolgt eine passive Raumkühlung der Wohn- und Schlafräume (inkl. Dachgeschoss) mittels thermischer Betonkernaktivierung (TABS). Ein Rohrleitungsregister kühlt die Betonmasse der Decke. Diese wiederum entzieht die Wärme den darunterliegenden Räumen und erzeugt so einen Kühleffekt.

Regulierung

Mit einem elektronischen Steuergerät und einem Referenzraum kann die Wohneinheit auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt werden und sorgt so für angenehme Temperaturen, auch an heissen Tagen.

Lüftungsanlagen

Jede Wohnung wird durch die kontrollierte Lüftung konstant belüftet. Das individuelle Lüftungsgerät ist im Reduit angeordnet. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung mit Erdsonden-Wärmepumpen. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Enthärtungsanlage. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Waschautomat und Kondensstrockner im Reduit jeder Wohnung. Ein Aussen-Wasserventil pro Erdgeschosswohnung.

Sanitärapparate

Alle Apparate Weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Auf-lagewaschbecken mit Einlochmischer, Waschtischplatte mit Unterbaumöbel, Wandklosett. Dusche: Duschwanne, Duschmischer, Gleitstange, Duschtrennwand aus Glas, Auf-

lagewaschbecken mit Einlochmischer, Waschtischplatte mit Unterbaumöbel, Wandklosett. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.

Küche

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. Abfallauszug.

Bodenbeläge

Küche, Reduit, Bad, Dusche: Feinsteinzeug-Plattenbelag, Format 30x60cm, mit Sockel. Wohnen, Essen, Korridor, Schlafräume: Landhausdielen-Parkett Eiche (1800x175x11 mm), mit Holzsockel weiss.

Wandbeläge

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände mit feinem Abrieb weiss gestrichen. Reduit: Wände mit feinem Abrieb oder Einschichtputz weiss gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten wo Apparate und im Dusch- und Badebereich, Format 30x60 cm. Übrige Wände mit Glattestrich. Treppenhaus: Wände mit feinem Abrieb, gestrichen. Disponibelräume, Keller: Wände roh. Technikräume, Tiefgarage, Veloräume: Wände und Stützen gestrichen.

Deckenbeläge

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Bad, Dusche: Decken Gipsglattstrich weiss gestrichen. Deckenverkleidungen in den Dachwohnungen in Holz lasiert. Disponibelräume, Veloräume, Keller, Technikräume, Tiefgarage: Decke roh.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblatt in Holz gestrichen oder Kunstharz beschichtet, weiss. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion. Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt mit Kunstharz beschichtet weiss. Schrankfronten, Garderoben mit Kunstharz beschichtet, weiss. In Schlafräumen zwei Vorhangschienen, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt oder Vorhangbrett.

Schlosserarbeiten

Haupttreppenhaus: Metallgeländer nach Plan. Interne Treppen: Handlauf in Chromnickel-Stahl. Aussensitzplätze, Fenster: Metallgeländer mit Holzlamellen.

Aufzüge

Sämtliche Wohnungen sind mit einem rollstuhlgängigen Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon.

Umgebung

Hauszugänge mit Asphalt. Zufahrt Tiefgarage mit Asphalt. Gestaltung Umgebung, Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss separaten Umgebungsplan. Allfällige durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften/ Energiestandard

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Prospekthaftung

Dieser Prospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farben und Detailausführungen sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt dieser Prospekt nicht als Vertragsbestandteil. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.



Vermietung

Immotip AG
Landstrasse 177
5430 Wettingen
Tel. 056 282 42 82

www.derimmotip.ch
info@derimmotip.ch

