

07-23



exklusives wohnen  
**neustrasse 7**  
rütihof / baden



neustrasse 7  
rütihof / baden

INHALT

zu Region und Ort	2-3
Gedanken zum Projekt	4-5
Situation	6-7
Umgebungsgestaltung	8-9
Erdgeschoss	10-11
Obergeschoss	12-13
Attikageschoss	14-15
Untergeschoss	16-17
Kurzbaubeschrieb	18-19
Verkauf/Modalitäten	19



## REGION

Die Region Baden-Wettingen ist mit einer Bevölkerung von rund 140'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 66'000 Beschäftigten der grösste urbane Raum im Aargau. Als Zentrumsort gestaltet Baden die regionale Entwicklung aktiv mit. Ziel ist es, dass die Regionsgemeinden ihre Entwicklung miteinander abstimmen. Sie erbringen gemeinsam eine Reihe von Dienstleistungen. Als zuverlässige Partnerin wirkt Baden bei Baden Regio, im Kanton Aargau und im Metropolitanraum Zürich mit.

Weiter ist die Stadt Baden Mitglied der „Regionale 2025“ und setzt sich gemein-

sam mit weiteren 15 Mitgliedergemeinden und -Städten für die Zukunft des Limmattals ein.

Baden ist Kultur- und Bäderstadt und bald die grösste Stadt im Kanton Aargau. Die urbane Stadt an der Limmat ist Treffpunkt, Lebens-, Kultur- und internationaler Wirtschaftsstandort in einem.

Eine über 2000-jährige Bädergeschichte sowie eine Industrietradition mit innovativer Wirtschaft und internationalen Konzernen prägen die lebensfrohe Stadt an der Limmat.

Besucherinnen und Besucher schätzen die Kulturszene mit Museen, Theater, Konzerten und Grossanlässen wie die Badenfahrt sowie ein attraktives Einkaufs- und Gastronomieangebot.

weiteres unter [www.baden.ch](http://www.baden.ch)



## ORT

Rütihof ist ein Dorf im Kanton Aargau. Es liegt im Reusstal, zählt rund 2400 Einwohner und bildet eine Exklave der Stadt Baden, zu der es seit 1962 gehört. Im Süden grenzt Rütihof an Mellingen, im Osten an Fislisbach, im Norden und Westen an Birmenstorf.

**In rund fünf Minuten vom ländlichen Dorf mit dem Bus ins Zentrum Badens** und der Zughauptachse Zürich-Basel: Rütihof wird durch zwei Buslinien erschlossen: Die Linie 6 der RVBW führt von Rütihof über Dättwil, Baden und

Obersiggenthal nach Untersiggenthal, die Postautolinie 362 von Brugg über Birmenstorf und Rütihof zum Bahnhof Mellingen Heitersberg. Der Anschluss Baden West der Autobahn A1 liegt rund zwei Kilometer nördlich des Dorfes beim Westportal des Bareggtunnels

**Rütihof: Das Quartier, das sich als Dorf fühlt**

Mitten im Grünen gelegen, herrscht in Rütihof ein ausgeprägtes Dorfgefühl. Die Vögel zwitschern. Schüler schwatzen vergnügt vor dem Supermarkt Spar. Eine Gruppe Wanderer klopf sich nach einem

*Ausflug zufrieden auf die Schultern und nimmt auf der Gartenterrasse des Restaurants Rütihof Platz. Einen idyllischeren Empfang könnte man sich für den Quartiererrundgang nicht wünschen. «Rütihof ist in der Tat sehr beschaulich», sagt Stefan Widmer, Präsident des Dorfvereins Rütihof, und lächelt. «Das hat zum einen mit der Lage Mitten im Grünen zu tun. Zum anderen damit, dass hier ein ausgeprägtes Dorfgefühl herrscht.»*

Carla Stampfli



## FREIRAUM für GENIESSER

Die Wohnungen liegen inmitten des Wohnquartiers von Rütihof. Gehobene Einfamilienhäuser prägen den Charakter wie auch die dazugehörige aufwendige Umgebungsgestaltung mit altem und hohem Busch- und Baumbestand. Trotz der parkähnlichen Landschaft des Quartiers liegt dieses direkt an der Buslinie nach Baden - das Zentrum wie der Bahnhof sind so in wenigen Minuten erreichbar.

Bereits ein erster Blick auf das Wohnhaus verrät, dass hier ganz besonderer Wohnraum entsteht. Die Architektur ist charakterisiert durch ihre einheitliche Formensprache und bildet mit ihrer direkten Umgebung ein stimmiges, aussergewöhnliches Erscheinungsbild. Die Zeichnung der Geschossigkeit durch die horizontalen Bänder, welche eine dazwischenliegende aufwendige Verputztechnik begrenzen, ergeben ein gehobenes Erscheinungsbild - ganz dem Charakter des Quartiers folgend.



4.5-Zimmer-Wohnung Attika



4.5-Zimmer-Wohnung EG

Auch im Innenbereich wird ein Ambiente geschaffen, das den heutigen Ansprüchen an ästhetischem und funktionalem Wohnen gerecht wird und es Ihnen leicht macht, sich am neuen Wohnort schnell Zuhause zu fühlen. Der gehobene Ausbaustandard und die verwendeten Materialien lassen keine Wünsche offen und können individuell an Ihre Bedürfnisse und Vorstellungen angepasst werden. Referenzobjekte der gleichen Partner:

- Laufenburg: Bifang
- Laufenburg: Gartenweg

Die optimal durchdachte Architektur und Planung achtet konsequent auf möglichst geringe Geräuschemissionen und energiesparende Lösungen. So wird ein konstruktiv überdurchschnittlicher Standard angestrebt: Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung zum Heizen und Kühlen wie autonome Komfortlüftungsanlagen sind eine Selbstverständlichkeit, sodass Sie Ihre Raumtemperatur nach eigenem Empfinden einstellen und regulieren können. Alle Bereiche sind IV-gerecht geplant.



### SITUATION Erdgeschoss

Masstab 1 : 150

### KATASTER

Masstab 1 : 500



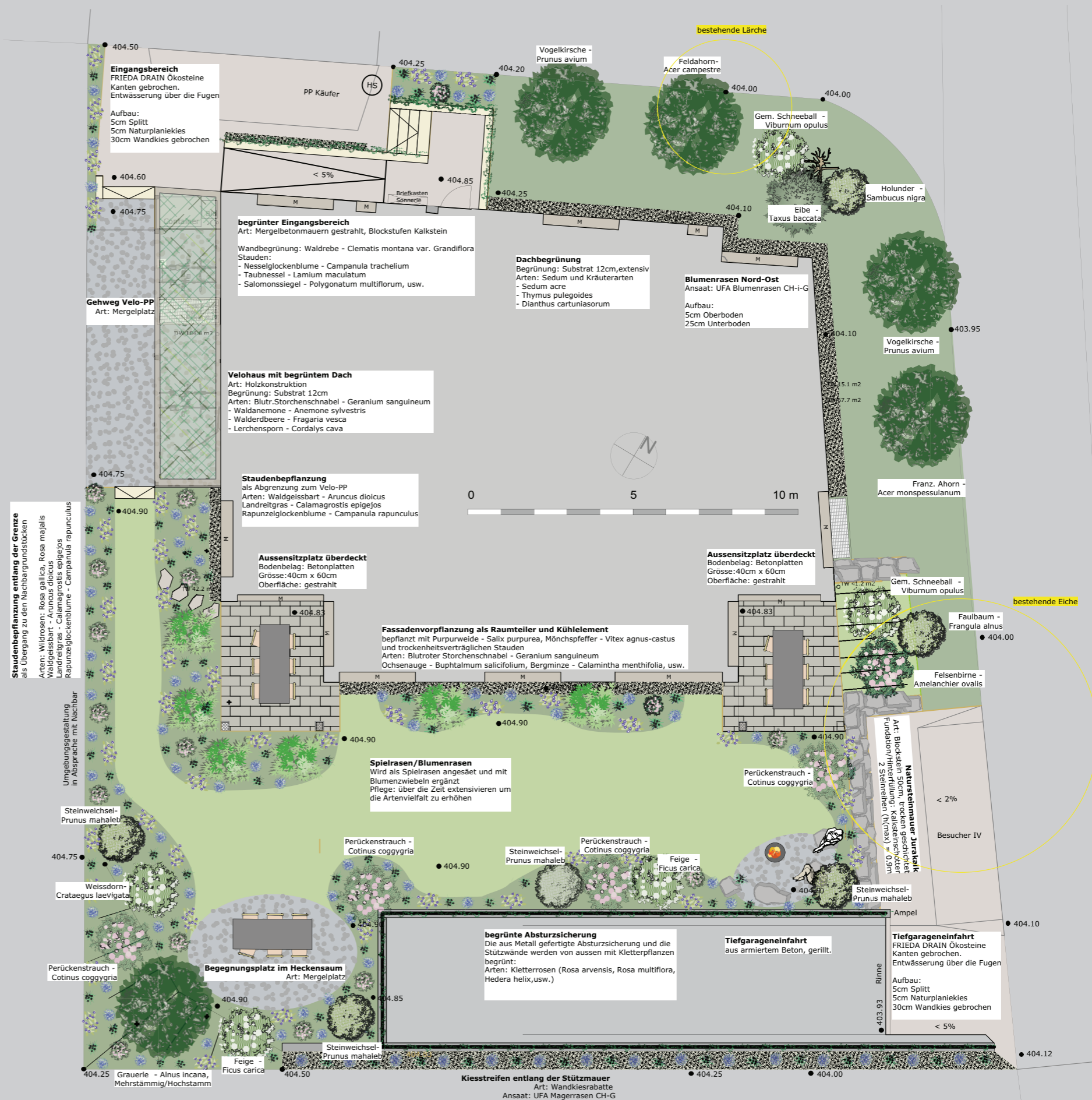
Änderungen zum Plan, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

### UMGEBUNG

Masstab 1 : 150

### KATASTER

Masstab 1 : 500



**Eingangsbereich**  
 FRIEDA DRAIN Ökosteine  
 Kanten gebrochen.  
 Entwässerung über die Fugen  
 Aufbau:  
 5cm Splitt  
 5cm Naturplaniekies  
 30cm Wandkies gebrochen

**begrünter Eingangsbereich**  
 Art: Mergelbetonmauern gestraht, Blockstufen Kalkstein  
 Wandbegrünung: Waldrebe - Clematis montana var. Grandiflora  
 Stauden:  
 - Nesselglockenblume - Campanula trachelium  
 - Taubnessel - Lamium maculatum  
 - Salomonssiegel - Polygonatum multiflorum, usw.

**Velohaus mit begrüntem Dach**  
 Art: Holzkonstruktion  
 Begrünung: Substrat 12cm  
 Arten: Blutr. Storchenschnabel - Geranium sanguineum  
 - Waldanemone - Anemone sylvestris  
 - Walderdbeere - Fragaria vesca  
 - Lerchensporn - Cordalys cava

**Staudenbepflanzung**  
 als Abgrenzung zum Velo-PP  
 Arten: Waldgeissbart - Aruncus dioicus  
 Landreitgras - Calamagrostis epigejos  
 Rapunzelglockenblume - Campanula rapunculoides

**Aussensitzplatz überdeckt**  
 Bodenbelag: Betonplatten  
 Grösse: 40cm x 60cm  
 Oberfläche: gestraht

**Fassadenvorpflanzung als Raumteiler und Kühlelement**  
 bepflanzt mit Purpurweide - Salix purpurea, Mönchspfeffer - Vitex agnus-castus  
 und trockenheitsverträglichen Stauden  
 Arten: Blutröter Storchenschnabel - Geranium sanguineum  
 Ochsenauge - Buphtalmum salicifolium, Bergminze - Calamintha menthifolia, usw.

**Spielrasen/Blumenrasen**  
 Wird als Spielrasen angesät und mit  
 Blumenwiebeln ergänzt  
 Pflege: über die Zeit extensivieren um  
 die Artenvielfalt zu erhöhen

**Steinweichsel**  
 Prunus mahaleb

**Weissdorn**  
 Crataegus laevigata

**Perückenstrauch**  
 Cotinus coggygria

**Grauerle** - Alnus incana,  
 Mehrstämmig/Hochstamm

**Feige** -  
 Ficus carica

**Begegnungsplatz im Heckensaum**  
 Art: Mergelplatz

**begrünte Absturzsicherung**  
 Die aus Metall gefertigte Absturzsicherung und die  
 Stützwände werden von aussen mit Kletterpflanzen  
 begrünt:  
 Arten: Kletterrosen (Rosa arvensis, Rosa multiflora,  
 Hedera helix, usw.)

**Tiefgarageneinfahrt**  
 aus armiertem Beton, gerillt.

**Tiefgarageneinfahrt**  
 FRIEDA DRAIN Ökosteine  
 Kanten gebrochen.  
 Entwässerung über die Fugen  
 Aufbau:  
 5cm Splitt  
 5cm Naturplaniekies  
 30cm Wandkies gebrochen

**Kiesstreifen entlang der Stützmauer**  
 Art: Wandkiesrabatte  
 Ansaat: UFA Magerrasen CH-G

**Dachbegrünung**  
 Begrünung: Substrat 12cm, extensiv  
 Arten: Sedum und Kräuterarten  
 - Sedum acre  
 - Thymus pulegioides  
 - Dianthus cartianisorum

**Blumenrasen Nord-Ost**  
 Ansaat: UFA Blumenrasen CH-I-G  
 Aufbau:  
 5cm Oberboden  
 25cm Unterboden

**Aussensitzplatz überdeckt**  
 Bodenbelag: Betonplatten  
 Grösse: 40cm x 60cm  
 Oberfläche: gestraht

**Natursteinmauer Jurakalk**  
 Art: Blockstein 50cm, trocken gestrichelt  
 Fundament/Hinterfüllung: Kalksteinerschot 0,5m  
 2 Steinreihen (Hmax = 0,5m)

**Steinweichsel**  
 Prunus mahaleb

**Ampel**

**Rinne**

**Perückenstrauch**  
 Cotinus coggygria

**Steinweichsel**  
 Prunus mahaleb

**Staudenbepflanzung entlang der Grenze**  
 als Übergang zu den Nachbargrundstücken  
 Arten: Wildrosen: Rosa gallica, Rosa majalis  
 Waldgeissbart - Aruncus dioicus  
 Landreitgras - Calamagrostis epigejos  
 Rapunzelglockenblume - Campanula rapunculoides

**Umgebungsgestaltung**  
 in Absprache mit Nachbar

**Perückenstrauch**  
 Cotinus coggygria

**Steinweichsel**  
 Prunus mahaleb

**Weissdorn**  
 Crataegus laevigata

**Perückenstrauch**  
 Cotinus coggygria

**Steinweichsel**  
 Prunus mahaleb

**Perückenstrauch**  
 Cotinus coggygria

**Steinweichsel**  
 Prunus mahaleb

**Perückenstrauch**  
 Cotinus coggygria

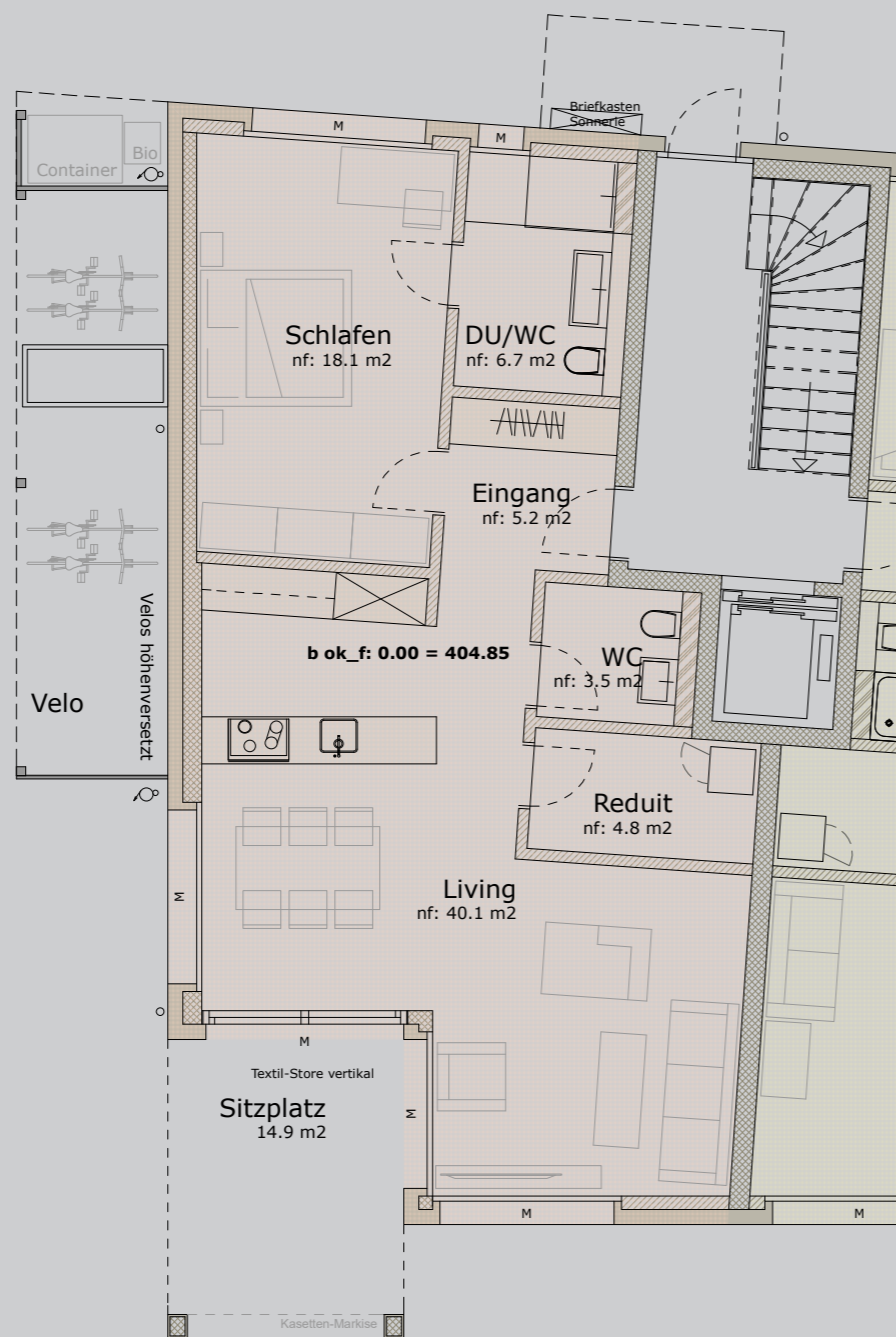
**Steinweichsel**  
 Prunus mahaleb

Änderungen zum Plan, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

**ERDGESCHOSS**

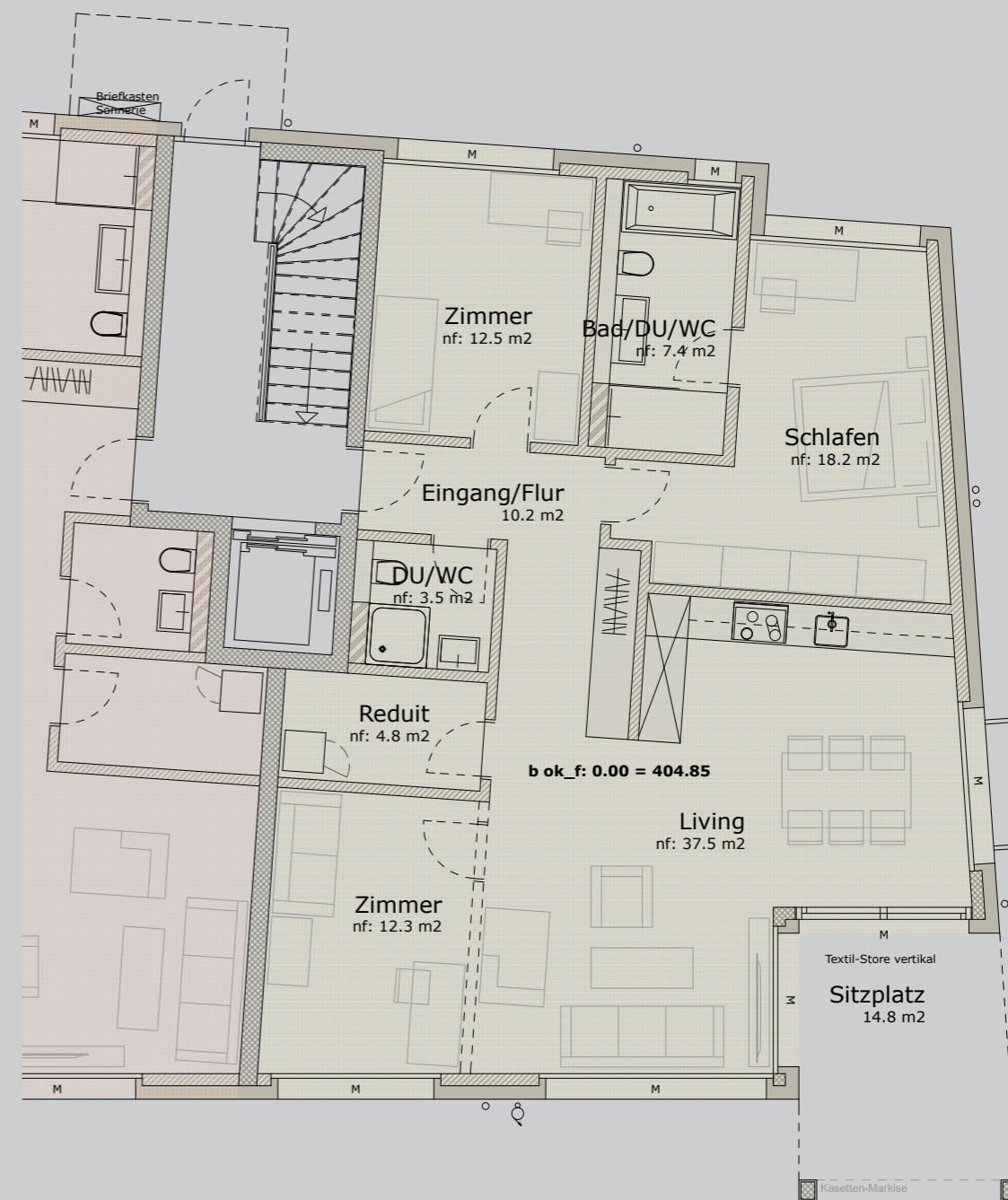
Masstab 1 : 100

**WOHNUNG WEST**



2.5-Zi-Whg  
78.4 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG OST**

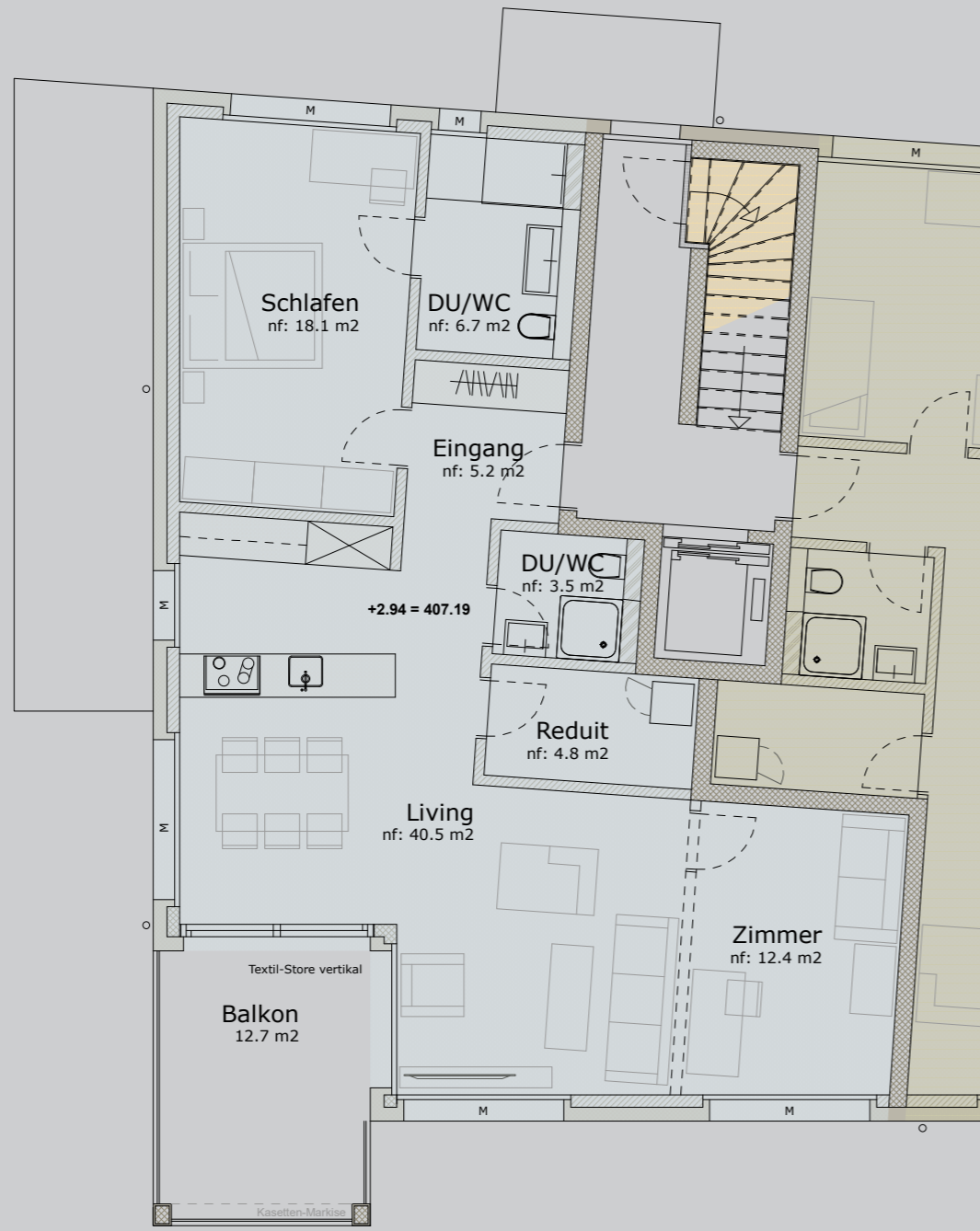


4.5-Zi-Whg  
106.4 m<sup>2</sup>

Änderungen zum Plan, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

**OBERGESCHOSS**  
 Massstab 1 : 100

**WOHNUNG WEST**



3.5-Zi-Whg  
 91.2 m²

**WOHNUNG OST**



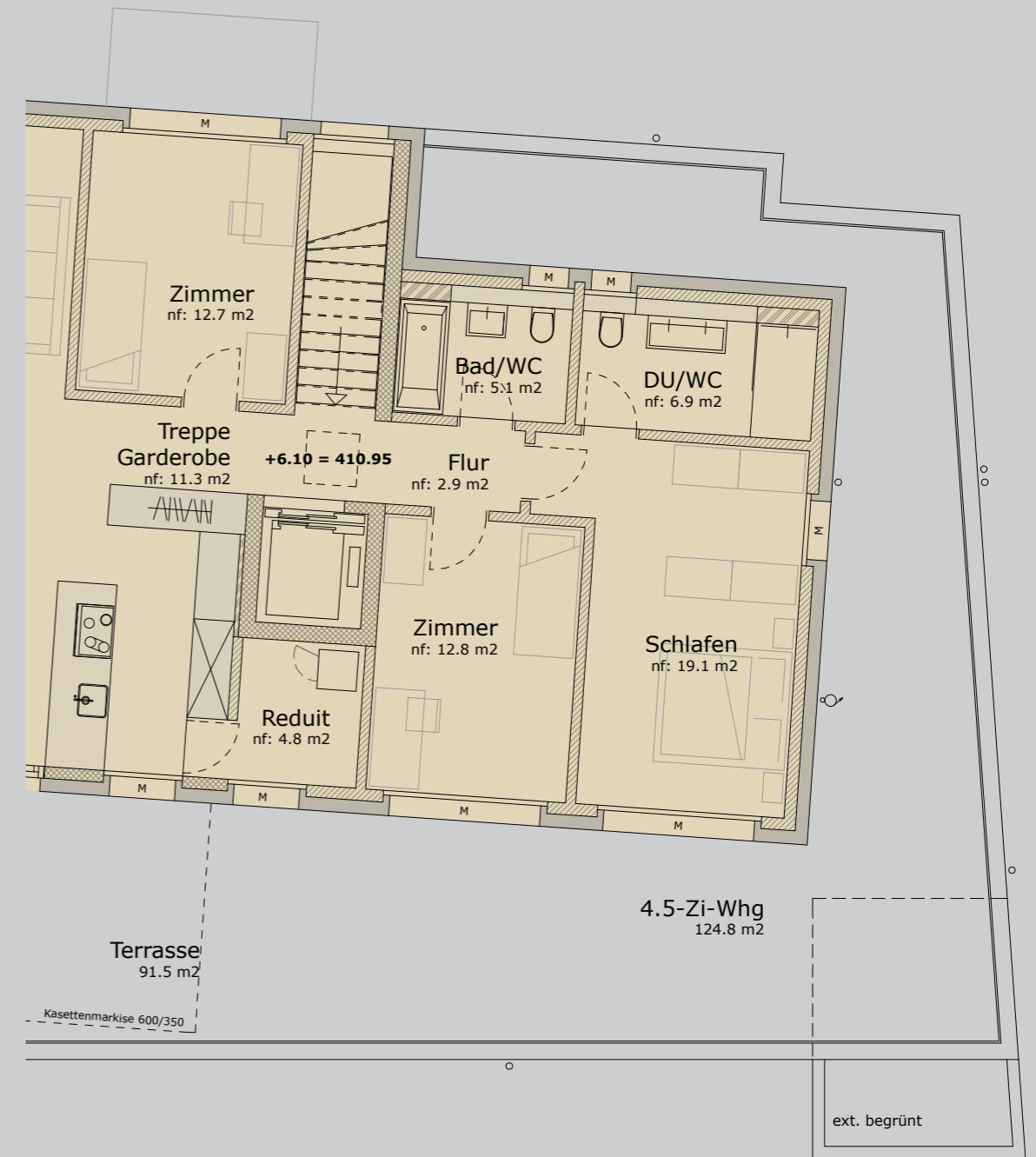
3.5-Zi-Whg  
 93.8 m²

Änderungen zum Plan, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.



# ATTIKAGESCHOSS

Massstab 1 : 100



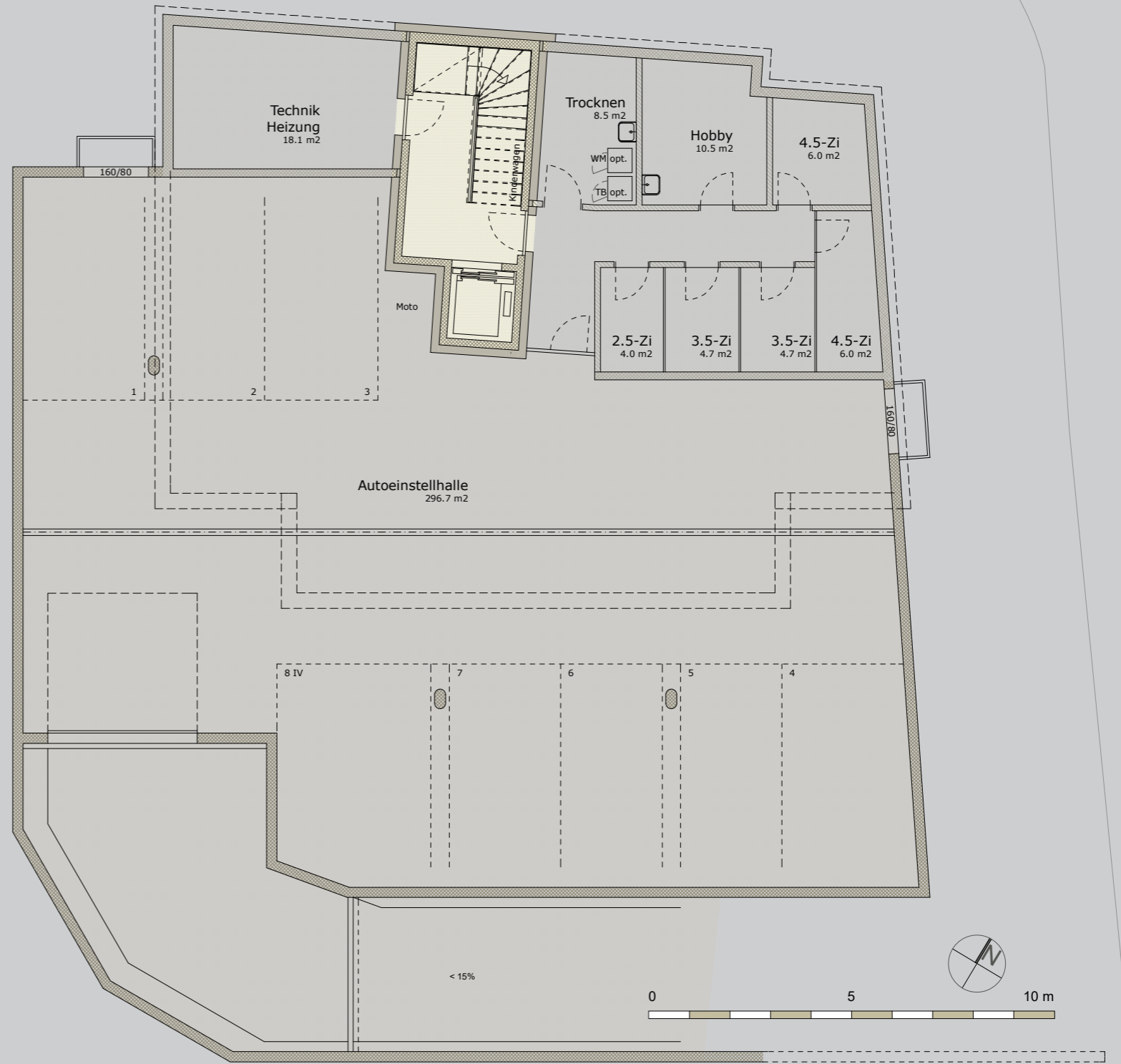
Änderungen zum Plan, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

# UNTERGESCHOSS

Masstab 1 : 150

# KATASTER

Masstab 1 : 500



Änderungen zum Plan, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

## KURZBAUBESCHRIEB

### Ausbau Wohnen / Essen / Zimmer

- Boden Parkett/Platten: Budget 130.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Abrieb weiss
- Decke: Weissputz, weiss gestrichen

### Ausbau Küchen

- Boden nach Wahl: Budget 130.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Abrieb weiss
- Decke: Weissputz, weiss gestrichen
- Einbauküche gemäss Grundriss, Abdeckung, Fronten und Apparate individuell wählbar
- Budget inkl. MWST.:
  - 2.5-Zimmer-Whg EG: 23'000.-
  - 4.5-Zimmer-Whg EG: 30'000.-
  - 3.5-Zimmer-Whg OG ost: 26'000.-
  - 4.5-Zimmer-Whg AT: 33'000.-

### Ausbau Bad / Dusche / WC

- Boden nach Wahl: Budget 130.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Abrieb weiss im Spritzbereich raumhoch gefliest
- Decke: Weissputz, weiss gestrichen
- Apparate gemäss Apparatliste, individuell wählbar
- Budget:
  - 2.5-Zimmer-Whg EG: 13'500.-
  - 4.5-Zimmer-Whg EG: 23'000.-
  - 3.5-Zimmer-Whg OG ost: 22'500.-
  - 3.5-Zimmer-Whg OG west: 19'200.-
  - 4.5-Zimmer-Whg AT: 24'000.-

### Ausbau Reduit/Technik

- Boden nach Wahl: Budget 130.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Abrieb weiss
- Decke: Weissputz, weiss gestrichen
- Waschmaschine/Tumbler: Budget: CHF 3'500.-

### Türen

- Wohnungseingangstüren: Holz kunstharzbeschichtet, Dreipunkteverriegelung, Gummidichtung, Spion, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt
- Innentüren: Stahlzargen, Türblätter Röhrenspan, weiss beschichtet

### Einbauschränke

- Tablar-/Putzschrank mit offenem Garderobenteil, kunstharzbeschichtet weiss, raumhoch mit Sockel / Blende
- Budget fertig montiert:
  - 2.5-Zimmer-Whg EG: 2'500.-
  - 4.5-Zimmer-Whg EG: 3'000.-
  - 3.5-Zimmer-Whg OG ost: 3'000.-
  - 3.5-Zimmer-Whg OG west: 2'500.-
  - 4.5-Zimmer-Whg AT: 3'000.-

### Allgemein

- Aussen- und Innenwände aus Backstein oder Beton
- Kellerwände aus Kalksandstein oder Beton
- Decken aus Beton
- Verputzte Aussenwärmedämmung aus EPS (Kompaktfassade)
- schwimmender Unterlagsboden mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Holz-/ Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Flachdach mit bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung
- Balkone und Terrassen mit Zementplatten auf Stelzlager
- Sitzplätze mit Zementplatten

### Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium, mit Motorantrieb in allen Wohnräumen

- Kassettenmarkise auf Sitzplatz/Balkon/Terrasse mit Motorantrieb

### Geländer

- Balkone und Terrassen Attika Vollglas-Geländer ohne Rahmen und Handlauf

### Elektrische Installationen

- Telefon-, Radio- und TV-Installation im Wohnbereich und im Schlafzimmer. In den Zimmern Leerrohr für ein optionales Nachrüsten
- Beleuchtung Flur, Bad und Küche mit LED-Einbauspots in Decke
- Gegensprech-/Türöffnungsanlage im Eingangsbereich bei Eingangstüre
- Garagentor mit Handsender
- Auto-Einstellhalle: optional Ladestation für Elektroauto

### Heizungsanlage

- Wärmepumpe mit Erdsonde, zum Heizen und Kühlen
- Bodenheizung in der gesamten Wohnung (ausser Reduit)
- Raumthermostaten pro Zimmer für eine individuelle Regulierung

### Lüftungsanlage

- Komfortlüftung mit Einzelgerät pro Wohnung
- Aktivkohlenfilter bei Dampfzug Küche

### Sanitäranlagen

- Warmwasseraufbereitung zentral

### Aufzugsanlage

- Rollstuhlgängiger Lift für 6-8 Personen, 630 kg



### Kellerräume / Hobbyräume

- Kellerabteil pro Wohnung gemäss Plan
- Boden: Zementüberzug roh gestrichen
- Wände und Decken: roh, gestrichen
- Hobbyräume: Kalt-/Warmwasser mit Spültrog

### Umgebung

- allgemeine Bepflanzung und Aussenbeleuchtung gemäss Umgebungsplan
- bei Bedarf Kinderspielplatz mit Spielgeräten
- Velounterstand im Eingangsbereich des Erdgeschosses
- Containerabstellplatz
- zwei Besucherparkplätze, davon einer IV-gerecht

Alle Budgetpositionen in CHF netto inkl. aktueller MWST (7.7%).  
Budget Boden-/Wandbeläge: Preis fertig verlegt inkl. aller Zuschläge

Änderungen zum vorliegenden Baubeschrieb, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

## VERKAUF MODALITÄTEN

### Offerte

Der Charakter der Offerte ist unverbindlich und freibleibend, der Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen. Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für die Interessenten dieses Projektes bestimmt und dürfen ohne die Zustimmung des Totalunternehmers sowie des Projektverfassers weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden.

### Kaufvertrag

Notariats- und Grundbuchgebühren werden unter den Parteien hälftig geteilt (ca. 0.5% des Kaufpreises pro Partei). Die Kosten für die Errichtung der Schuldbriefe ist Sache der Käufer (ca. 0.5% der Schuldsumme).

### Zahlungsmodalitäten

- 20'000.- bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung.
- 20% des Kaufpreises bei Unterzeichnung Kaufvertrag.
- 30% des Kaufpreises bei Fertigstellung Rohbau.
- 30% des Kaufpreises beim Einbringen der Unterlagsböden.
- Rest bei Bezugsbereitschaft.

### Geometer

Nach Fertigstellung wird das Gebäude vom Geometer eingemessen - dieser Betrag wird anteilmässig durch die Käufer bezahlt.

### Termine

Voraussetzung: Baubewilligung bis Herbst 2023  
Baubeginn: ca. Herbst/Winter 2023/24  
Bezug: ca. Frühling 2025



# exklusives wohnen

# neustrasse 7

## rütihof / baden

#### VERKAUF/BERATUNG

RE/MAX Fricktal  
RÜETSCHI + REBMANN IMMOBILIEN AG  
Donald Rebmann  
Hauptstrasse 43, 5070 Frick  
Tel. 062 871 11 19  
donald.rebmann@remax.ch



#### TOTALUNTERNEHMER

Schwarb Immobilien AG  
Panoramaweg 22b  
5070 Frick  
www.schwarb-immobilien.ch



#### ARCHITEKTUR

artune ag  
Panoramaweg 29  
5070 Frick  
www.artune.ch



#### PROJEKT-/BAULEITUNG

BAUWÄRCH Baumanagement  
Moosstrasse 49  
8134 Adliswil  
www.bauwaerch.ch



#### FINANZIERUNG

Aargauische Kantonalbank  
Bahnhofplatz 2  
5401 Baden  
Herr Patrick Gehr  
Herr Jürg Bislin

