

WASSERFALLEN







2



# Überbauung Wasserfallen in Untersiggenthal



3

## *Wohnen auf der Sonnenterrasse*

Untersiggenthal zählt 7'176 Einwohner (2017) und verfügt über ein gesundes Dorfleben, naturnahe Erholungsräume, eine gute Grundversorgung sowie einen moderaten Steuerfuss.

### **Erschliessung**

Die ausgezeichnete Verkehrslage erlaubt ein Pendeln mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Turgi (6 Min.), Brugg (15 Min.), Baden (20 Min.) und Zürich (30 Min.). Die Bushaltestellen Spiracher und Schöneegg sind 300m von der Überbauung entfernt. Die S-Bahn verkehrt regelmässig ab Baden und Turgi. Über die A1 ist die Stadt Aarau, der Flughafen Zürich und die Stadt Zürich in ca. 30 Minuten erreichbar.

### **Einkaufsmöglichkeiten & Schulen**

Es befinden sich Läden für den täglichen Bedarf wie Coop, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke und Post in unmittelbarer Nähe. Der Kindergarten Zelgli ist in 5 Minuten, die Primarschule in 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Die Bezirksschule Turgi ist 7 Minuten mit dem Velo von Ihrem Wohnort entfernt.

### **Freizeit und Sport**

Es sind über 50 Vereine und Organisationen in Untersiggenthal registriert. Die Sonnenterrasse im Siggenthal bietet vorzügliche und erlebnisreiche Naherholungsgebiete. Zur Limmat gelangt man in einem 10-minütigen Spaziergang.



4

# Wasserfallen: grosszügiges Wohnen mit Weitsicht

## *11 Eigentumswohnungen 3.5 bis 4.5 Zimmer*

Die Überbauung Wasserfallen liegt sehr zentral und an einer landschaftlich interessanten Lage. Südlich des Projekts fällt eine steile Hangkante zum Limmattal ab, so dass sich eine schöne Aussicht über das Tal ergibt. Wie der Name Wasserfallenweg bereits vermuten lässt, fliessen im näheren Umfeld verschiedene Bäche aus höher gelegenen Hanglagen Richtung Limmat. Die sonnige Südhanglage, das Naherholungsgebiet vom Wasserschloss und die Nähe zum Wald und zur Limmat bieten eine hohe Lebensqualität.

Der ruhig wirkende Baukörper passt sich ins ländlich geprägte Umfeld harmonisch ein. Die Umgebungsgestaltung bietet in vielerlei Hin-

sicht Spiel- und Verweilmöglichkeiten. In Anlehnung an den ursprünglichen Baumgarten werden Beete mit verschiedenen dauerblühenden Stauden angelegt.

Die Bauherrschaft bietet dem Eigentümer hohe Wohnqualität. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit einem Aufzug erschlossen.

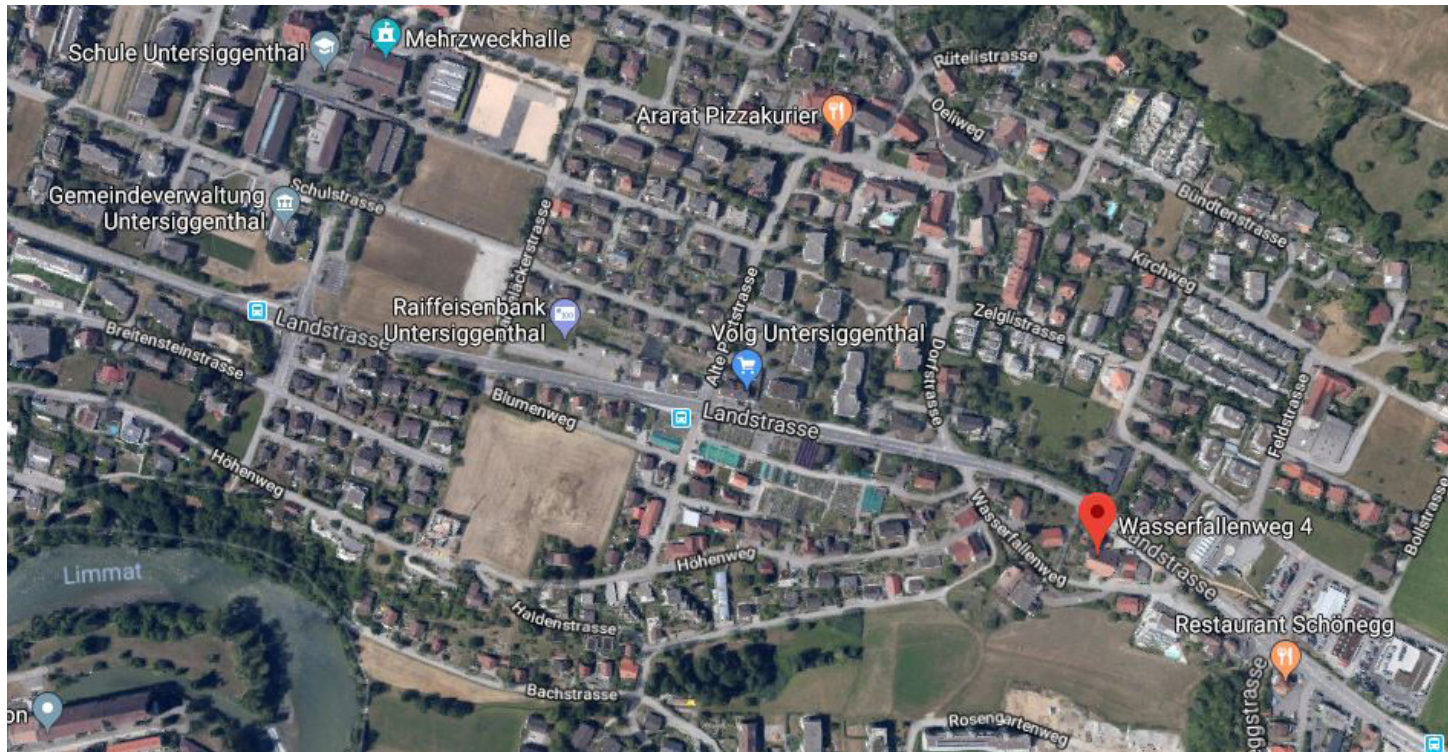
Ein optimaler Wohnkomfort ist Ihnen durch die moderne Architektur mit den lichterfüllten Räumen garantiert. Auf bewährte hochwertige Materialien wird besonders geachtet.

Individuelle Ausbaubauwünsche werden im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt.





5

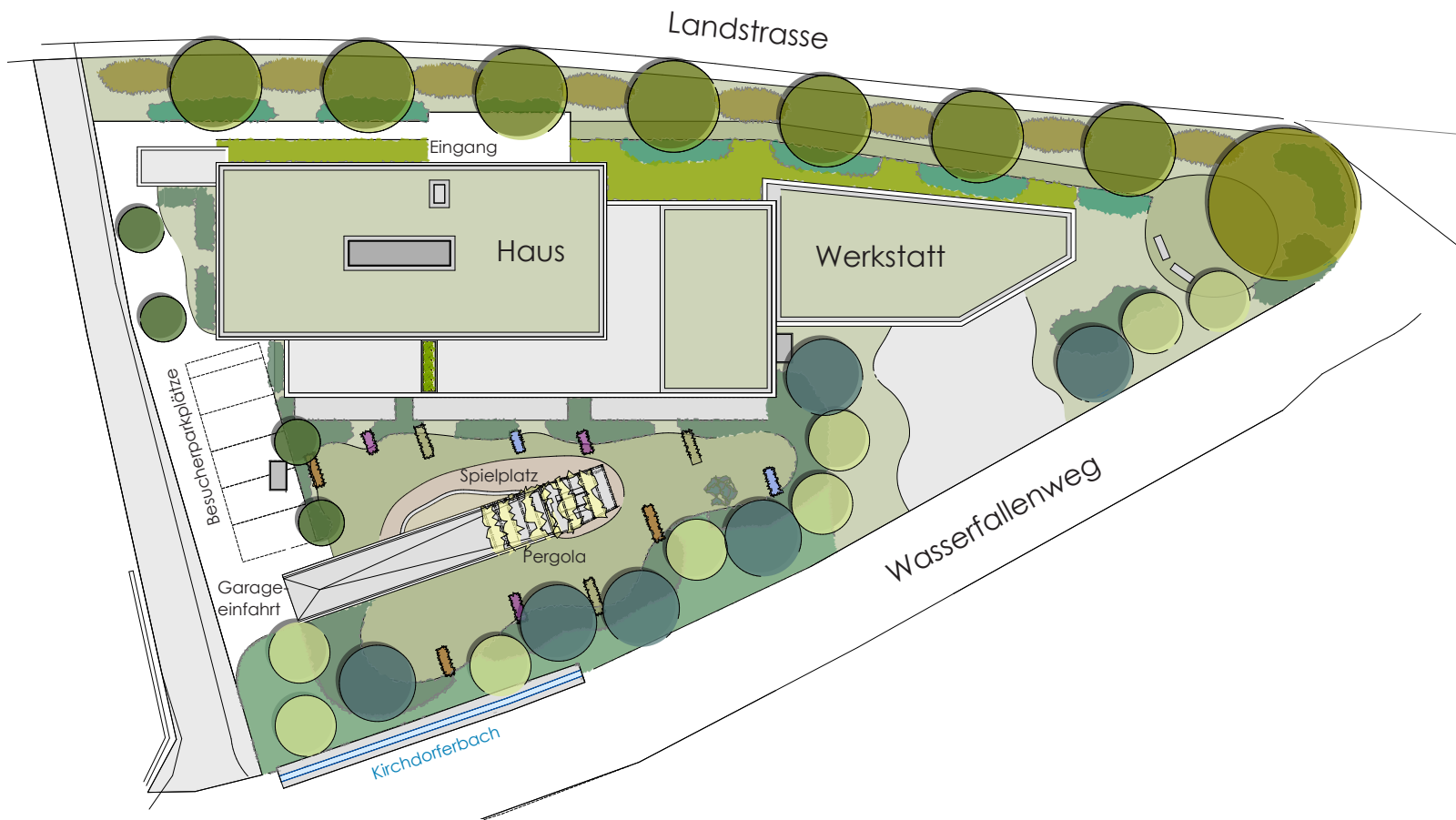


**ÖV - Erschliessung:**

Turgi	6 Min.
Brugg	15 Min.
Baden	20 Min.
Zürich	30 Min.



# Umgebungsplan









8

# Grundriss Erdgeschoss

## Wohnung 1

### Tierarztpraxis

NWF 148,1 m<sup>2</sup>  
Windfang 7,4 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 9,9 m<sup>2</sup>

## Wohnung 2

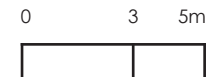
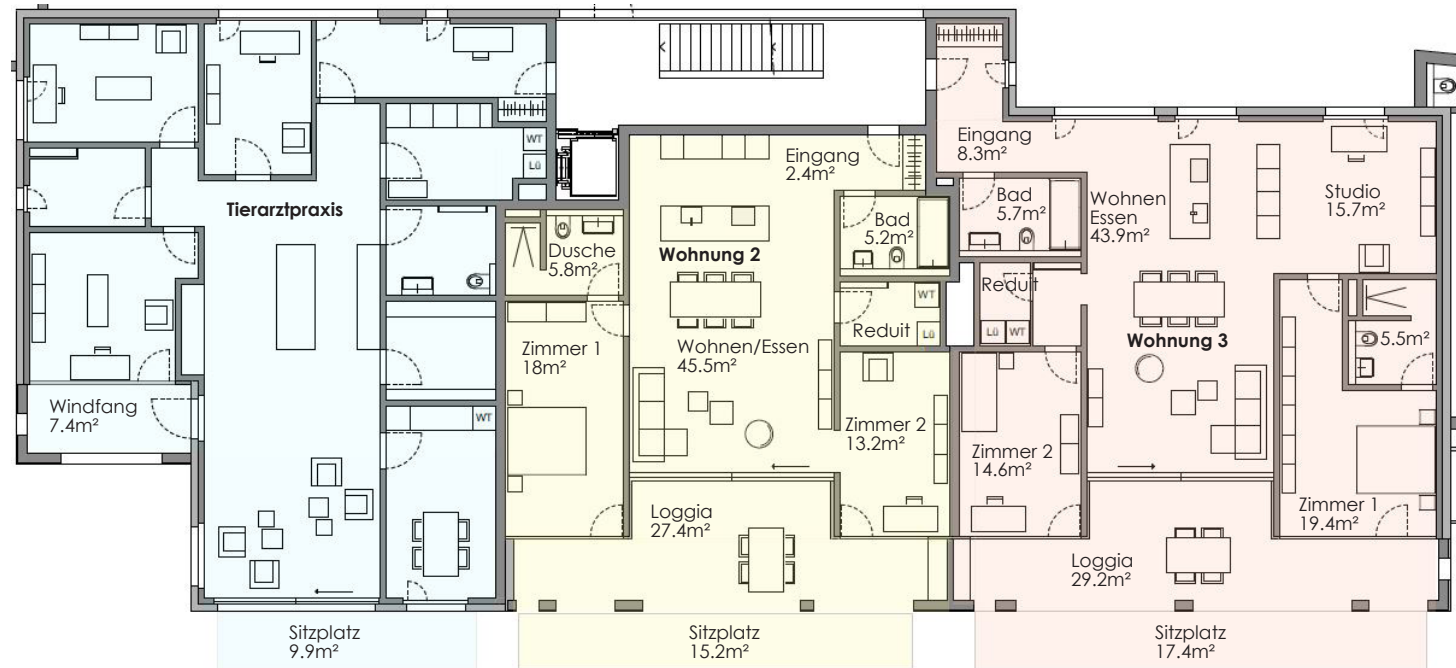
### 3.5 Zimmer Wohnung

NWF 94,1 m<sup>2</sup>  
Loggia 27,4 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 15,2 m<sup>2</sup>

## Wohnung 3

### 4.5 Zimmer Wohnung

NWF 118,4 m<sup>2</sup>  
Loggia 29,2 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 17,4 m<sup>2</sup>











10

# Grundriss 1.Obergeschoss

## Wohnung 4

### 4.5 Zimmer Wohnung

NWF 128,3 m<sup>2</sup>

Loggia 25,9 m<sup>2</sup>

## Wohnung 5

### 3.5 Zimmer Wohnung

NWF 94 m<sup>2</sup>

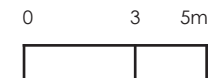
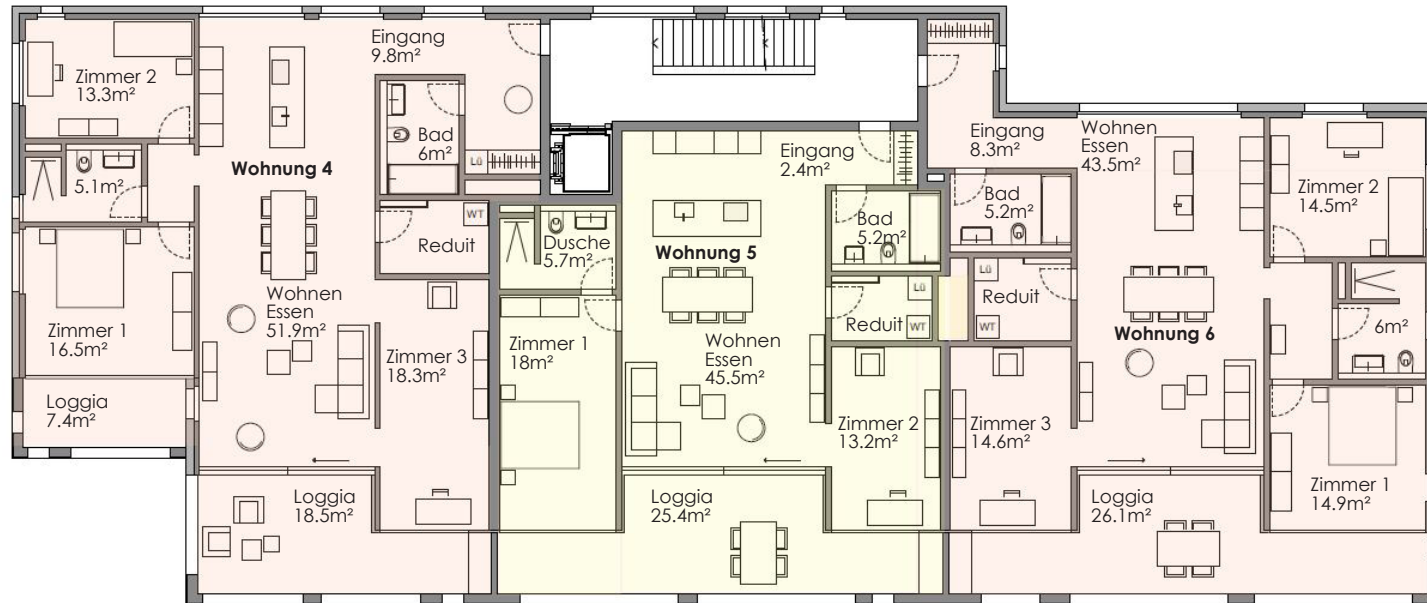
Loggia 25,4 m<sup>2</sup>

## Wohnung 6

### 4.5 Zimmer Wohnung

NWF 117,4 m<sup>2</sup>

Loggia 26,1 m<sup>2</sup>

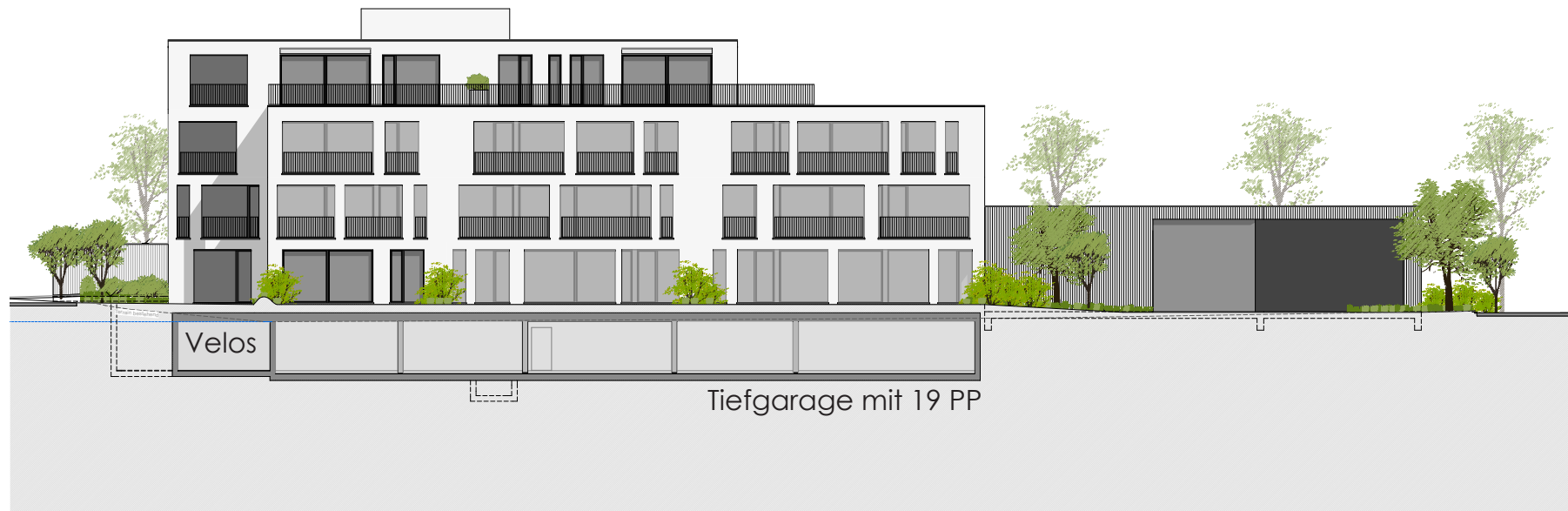




# Fassade Südwest



11





12

# Grundriss 2.Obergeschoss

## Wohnung 7

### 4.5 Zimmer Wohnung

NWF 127,2 m<sup>2</sup>

Loggia 25,9 m<sup>2</sup>

## Wohnung 8

### 3.5 Zimmer Wohnung

NWF 93,4 m<sup>2</sup>

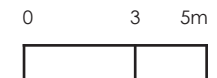
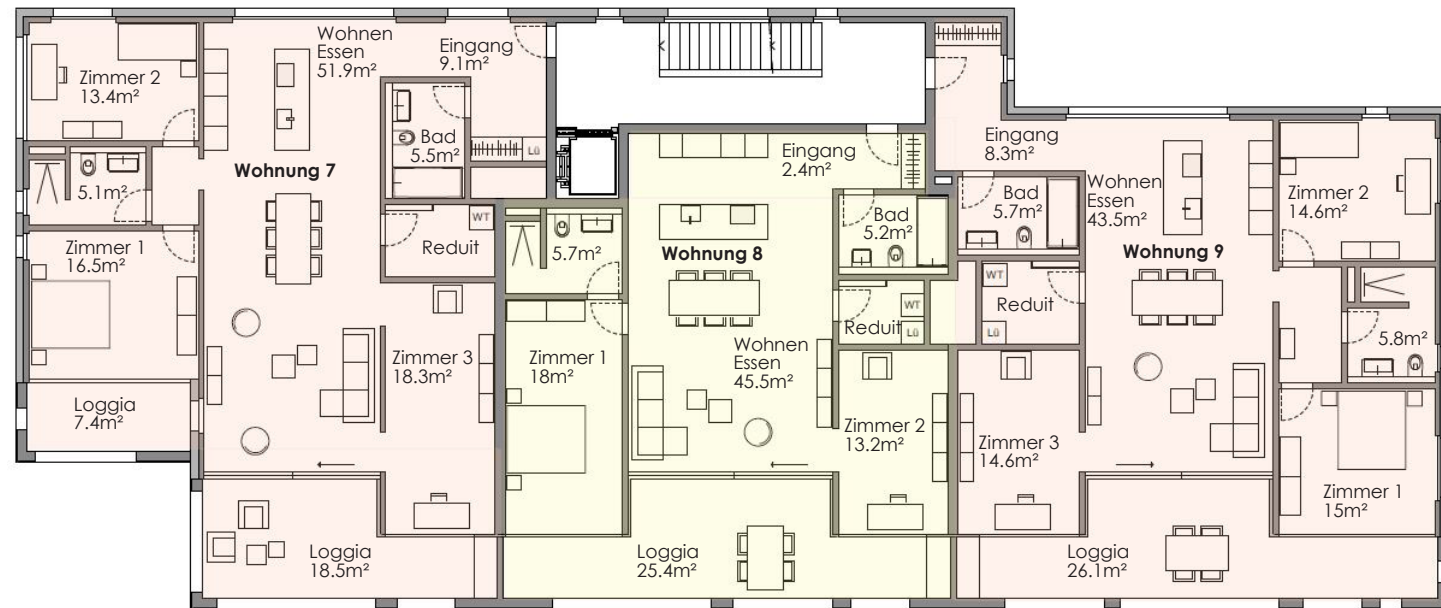
Loggia 25,4 m<sup>2</sup>

## Wohnung 9

### 4.5 Zimmer Wohnung

NWF 117,4 m<sup>2</sup>

Loggia 26,1 m<sup>2</sup>











14

# Grundriss Attikageschoss

## Wohnung 10

### 4.5 Zimmer Wohnung

NWF 118,3 m<sup>2</sup>

Loggia 7,4 m<sup>2</sup>

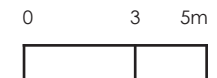
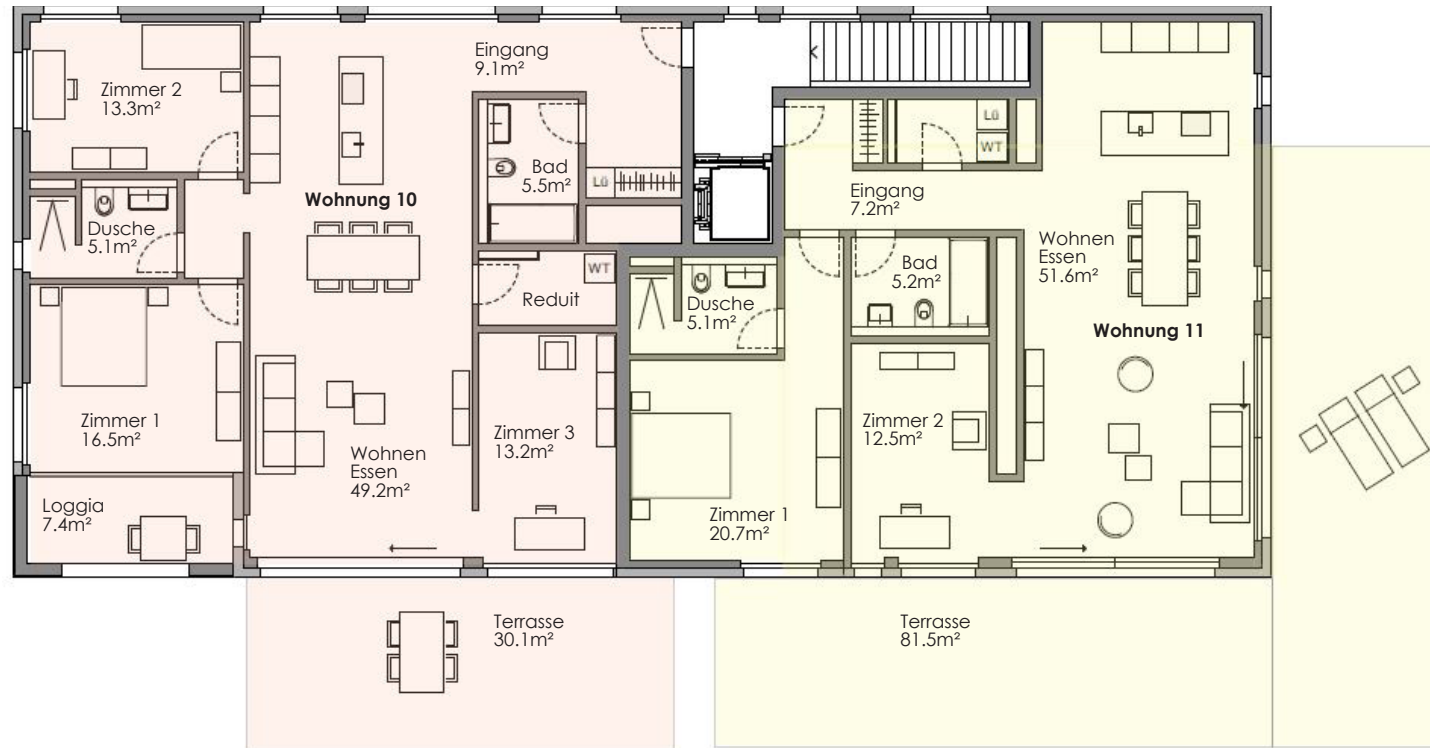
Terrasse 30,1 m<sup>2</sup>

## Wohnung 11

### 3.5 Zimmer Wohnung

NWF 105,3 m<sup>2</sup>

Terrasse 81,5 m<sup>2</sup>











16

# Grundriss Untergeschoss





# Fassade Nordost



17





18

# Kurzbaubeschrieb

## *Hochwertig verbaute Materialien & modernste Technik*

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Beton. Balkone in Beton. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Wände im Treppenhaus in Beton.

### **Fenster**

Ausführung der Fenster in Holz-Metall oder Holz, 3-fach-Isolierverglasung nach heutigem Energiestandart. Eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich als Balkon resp. Sitzplatzzugang gemäss Plan.

### **Sonnenschutz**

Zimmerfenster mit Verbund-Rafflamellenstoren. Senkrechtmarkisen bei den Balkonen resp. Sitzplätzen. Attikas mit Ausstellmarkisen. Alle Rafflamellen und Markisen mit Motorantrieb.

### **Spengler- und Flachdacharbeiten**

Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung und extensiver Begrünung. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

### **Elektroanlagen**

Telefonverkabelung DSL-fähig, Kabelfernsehen, Telefon- und Radio/TV-Installation in Wohn-Elternzimmer, Leerrohinstallationen in übrigen Zimmern. Halogeneinbauleuchten in Entree, Korridor, Bad, Dusche und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose pro Balkon und Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video. Zähler und Hauptsicherung im Untergeschoss. Pro Wohnung eine Unterverteilung im Reduit.

### **Heizungsanlagen**

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung pro Wohnung mit Niedertemperatur-Bodenheizung und einem Bodenheizverteiler. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar. Abrechnung über Wertquoten.

### **Lüftungsanlagen**

Durch die kontrollierte Lüftung wird jede Wohnung konstant belüftet. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern. Das individuelle Lüftungsgerät je Wohnung ist im Reduit angeordnet. Keller Räume gelüftet, Disporäume gelüftet oder mit offenbarem Fenster.

### **Sanitäranlagen und -apparate**

Bäder gemäss Sanitärliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnitu-



ren. Warmwasseraufbereitung zentral mittels Wärmepumpe. Separate Wasserzähler pro Wohnung, zentrale Ablesung im Kellergeschoss. Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine und einem Tumbler (z.B V-Zug oder gleichwertig) ausgestattet. Ein Aussenhahn pro Erdgeschoss- und Attikawohnung.

### **Küchen**

Küchen gemäss Detailplänen und detailliertem Beschrieb.

### **Innenausbau**

Im Eingangsbereich und Treppenhaus ist eine schlichte, zeitgemässe Materialisierung vorgesehen. Die Wohnungstüren aus Holz natur oder gestrichen verfügen über Tribloc-Sicherheitssystem und Spion. Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb, die Decken einen Weissputz. In Nebenräumen und Keller werden Wände und Decken gestrichen. Jede Wohnung wird mit einer weissen, werkbelegten Gardarobe ausgestattet. Die Wohn- und Schlafzimmer erhalten eine Vorhangschiene in Weissputz eingelegt. Wohnräume, Küche, Korridor und Schlafzimmer werden mit hochwertigem Riemenparkett ausgestattet (Richtpreis CHF 120.-/m<sup>2</sup> brutto verlegt, inkl. Zuschläge und Nebenarbeiten). In Bad, Dusche und Re-

duit werden Feinsteinzeug-Plattenbeläge mit Sockel verlegt (Richtpreis CHF 120.-/m<sup>2</sup> brutto verlegt inkl. Zuschlägen und Nebenarbeiten). In Bad und Dusche werden keramische Platten an Wänden im Installationsbereich der Apparate und im Spritzbereich von Bad und Dusche gemäss Plan verlegt (Richtpreis CHF 140.-/m<sup>2</sup> brutto verlegt, inkl. Zuschläge und Nebenarbeiten). Bei den Loggias, Sitzplätzen und Attikaterrassen werden sandgestrahlte Zementplatten verlegt. Die Geländer aus Metall sind pulverbeschichtet. Optional kann in den Attikawohnungen je nach Baufortschritt ein Cheminee/Ofen eingebaut werden (bewilligungspflichtig).

### **Umgebung**

Detaillierte Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss Umgebungsplan. Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten.

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden.

### **Allgemeine Informationen: Käuferwünsche**

Ausbau- und Änderungswünsche werden, so-

fern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkosten-Aufstellung zuzüglich Honoraren und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

### **Verkaufspreise**

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

### **Verkaufsprospekt**

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil.

Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.

## Verkauf

F.FRUNZ AG  
Landstrasse 170  
5415 Nussbaumen  
Tel. +41 56 282 35 69  
viktor.frunz@frunzag.ch  
www.frunzag.ch



## Bauherr

Konsortium Wasserfallen  
F.FRUNZ AG  
B&B Immobilien GmbH  
Alter Bahnhofstrasse 17  
8957 Spreitenbach  
Tel. +41 56 410 18 10  
info@bb-gmbh.ch

