

BARBARAWEG

STÄDTISCH LEBEN - ENTSPANNT WOHNEN|AARAU



URBANES LEBEN, FAMILIENFREUNDLICHE UMGEBUNG

Das Projekt «Barbaraweg» in Aarau (AG) verkörpert modernes Leben in ruhiger, grüner und zugleich urbaner Umgebung. Dank seiner offenen und zeitgenössischen Architektur fügt sich der fünfgeschossige Neubau nahtlos ins idyllische und familienfreundliche Quartier mit seinen vielen Einfamilienhäusern ein. Die Überbauung am östlichen Stadtrand des Kantonshauptortes wirkt bereits auf den ersten Blick charmant und ausgesprochen einladend. Insgesamt neun Eigentumswohnungen mit 3.5-, 4.5 respektive 5.5 Zimmern und einer Wohnfläche von bis zu knapp 137 Quadratmetern stehen hier zur Auswahl und lassen Ihre Wohnträume wahr werden. Als besonderes Merkmal verfügen sämtliche Apartments über grosszügige Terrassen. Diese sind wie dazu gemacht, Ihre Freizeit während der warmen Jahreszeit nach draussen zu verlagern, um sie gemeinsam mit Familie und Freunden zu geniessen. Ihre neue Wohnung am «Barbaraweg» liegt nur wenige hundert Meter vom Bahnhof Aarau entfernt. In dessen Umgebung sowie in der Altstadt verfügen Sie zudem über erstklassige Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe vorzüglicher Restaurants.





VOLLER CHARME UND ERLESENEM AMBIENTE

Wer eine der neun Eigentumswohnungen des Projekts «Barbaraweg» betritt, dürfte sich sogleich von deren Charme angesprochen fühlen: Denn die Apartments überzeugen sowohl mit ihrem klugen Grundriss als auch mit dem offenen und grosszügigen Küchen-, Ess- und Wohnbereich, der das Herzstück dieser Wohnungen bildet. Die raumhohen Fenster bescheren Ihnen viel Helligkeit und dank praktischer Schiebetüren haben Sie jederzeit die Möglichkeit, Ihren Wohnraum zu den geräumigen Terrassen hin zu erweitern. Auf diese Weise befinden Sie sich unmittelbar an der frischen Luft und noch näher an der Natur. Von hier aus behalten Sie den Spielplatz hinter dem Haus stets im Auge und geniessen zugleich die Aussicht auf das lauschige Quartier. Zusätzlicher Pluspunkt: Sämtliche Terrassen sind mit einem praktischen Redit für den Aussenbereich ausgestattet.

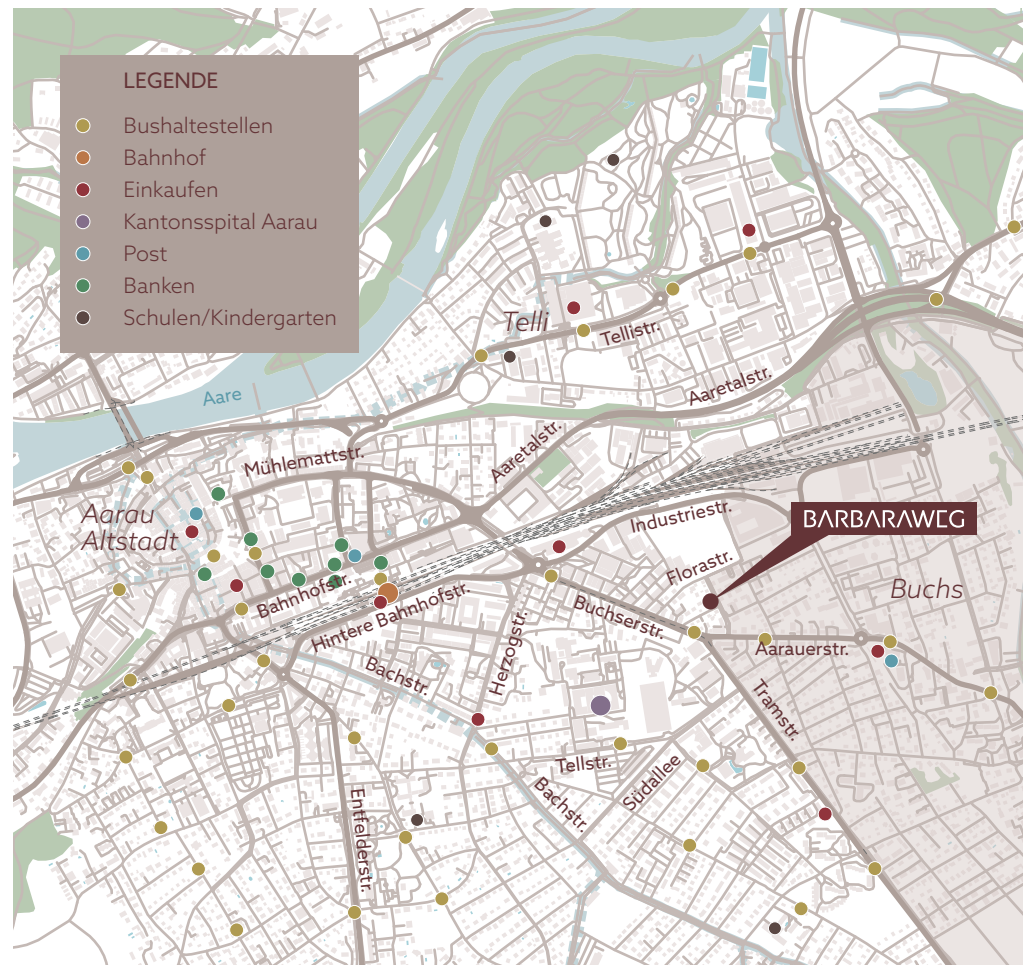


Die Wohnungen des Mehrfamilienhauses im Minergie-P-Standard sind ans Fernwärmenetz angeschlossen und verfügen über eine eigene Waschmaschine plus Tumbler sowie eine automatische Wohnungslüftung und Fussbodenheizung in sämtlichen Räumen. Dadurch ist für Behaglichkeit rund ums Jahr gesorgt. Während die Küche mit hochwertigen Geräten von V-Zug und formschönen Arbeitsflächen aus Granit aufwartet, wurden Bad, Dusche und WC - ebenso wie die Terrasse - mit ausgesuchten Keramikplatten bestückt. Dies verdeutlicht, dass am «Barbaraweg» grosser Wert auf Ausstattung und Verarbeitung gelegt wurde. Diese Pluspunkte tragen zu einem hochwertigen Ambiente bei, in dem Sie sich nicht nur wohl, sondern umgehend zuhause fühlen werden.

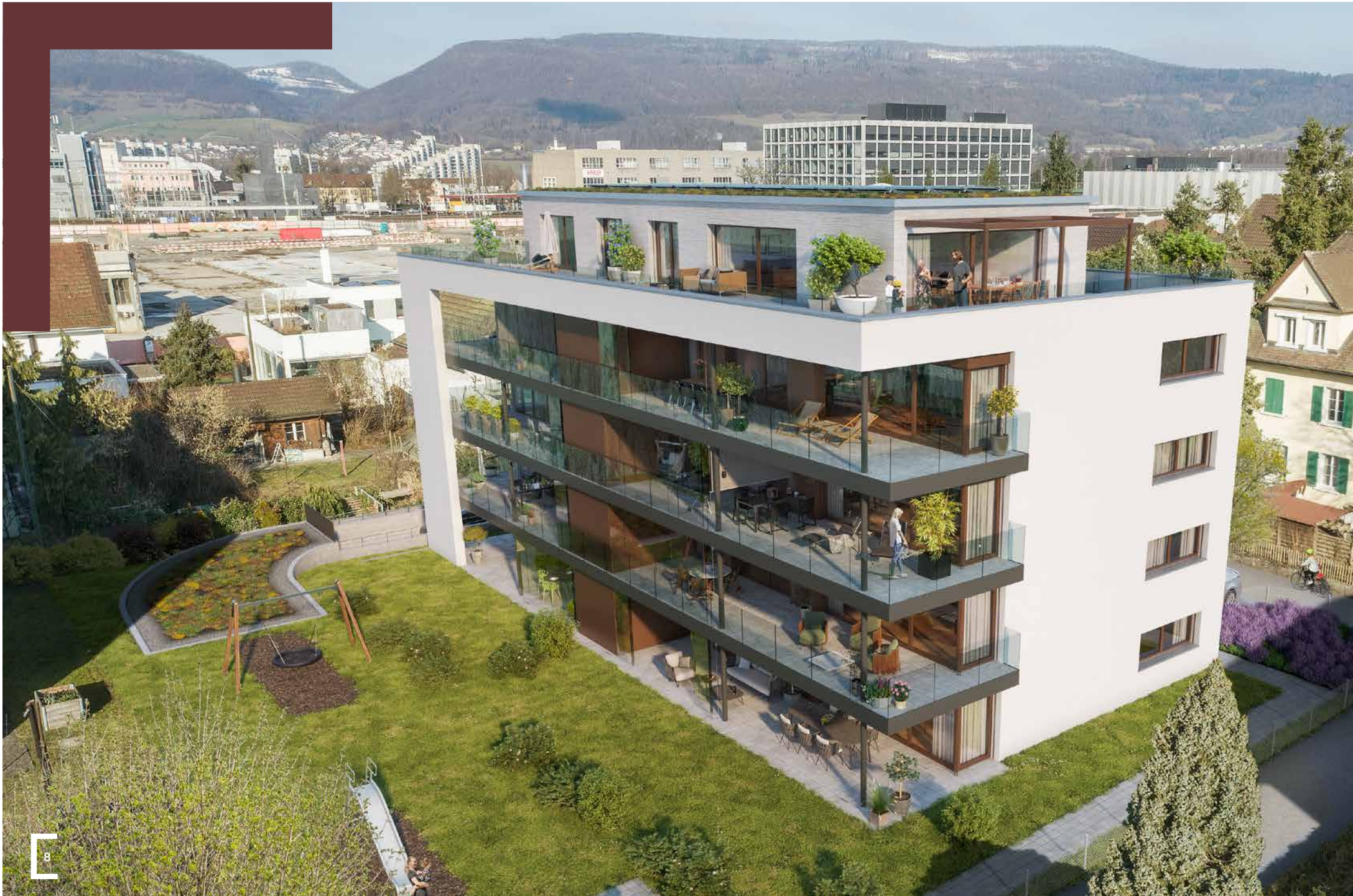
ZENTRALE LAGE MIT HIGHLIGHTS

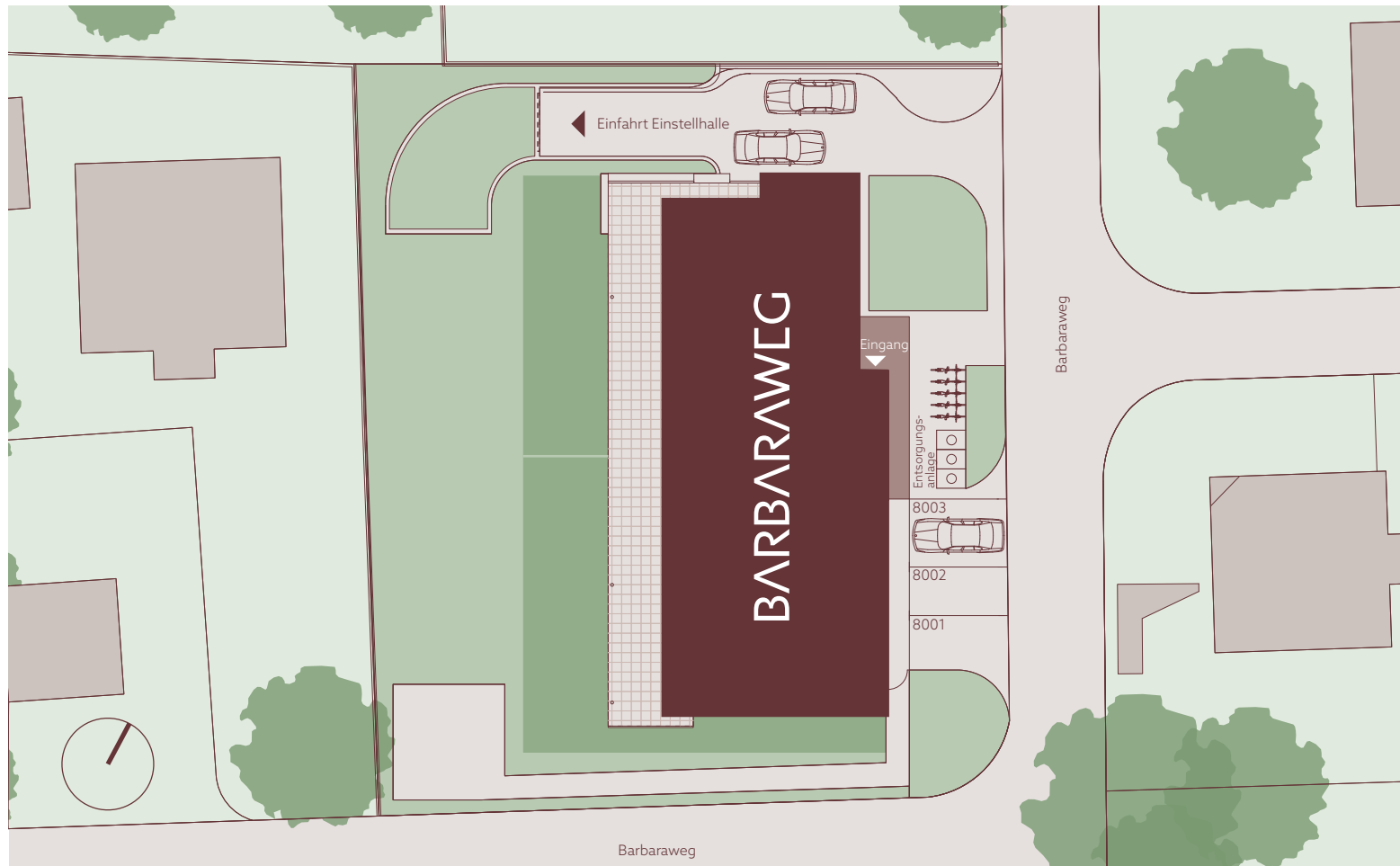
Die Stadt Aarau mit ihren rund 22'000 Einwohnerinnen und Einwohnern überzeugt alleine schon durch ihre zentrale Lage im Städtequadrat Zürich-Basel-Bern-Luzern. Situiert am rechten Ufer der Aare gilt die Stadt als wichtiger Wirtschaftsstandort. Geschätzt wird die Stadt Aarau, die zugleich Hauptort des Kantons Aargau ist, vor allem für ihre ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiete und die Tatsache, dass sie sowohl mit dem Regional- als auch mit dem Fernverkehr in idealer Weise verbunden ist: Die wichtigste Autobahn der Schweiz, die A1, verläuft südlich der Stadt und der Bahnhof Aarau bildet einen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs. Somit ist sichergestellt, dass Sie Ihr Reiseziel stets bequem, direkt und rasch erreichen.

Als traditionelle Marktstadt wartet Aarau mit einer breiten Palette an Einkaufsmöglichkeiten auf und lässt keine Wünsche offen. Die Stadt ist bekannt für ihre gut ausgebaute Schulinfrastruktur; bis hin zum Gymnasium. Die Bevölkerung schätzt insbesondere das ausgesprochen reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot. Zu dessen Highlights zählen nebst dem Aargauer Kunsthhaus und dem Naturama unter anderem auch ein Skatepark, die Kunsteisbahn und eine Anlage für Pferdesport. Nicht zuletzt verfügt Aarau über vielfältige Naherholungsgebiete entlang der Aare, die zum Verweilen, Spazieren oder Velofahren einladen.









REIZVOLLE GRÜNANLAGE

Das Mehrfamilienhaus am östlichen Stadtrand von Aarau liegt inmitten eines ebenso hübschen wie beschaulichen Quartiers. Passend dazu erstreckt sich hinter dem Neubau eine reizvolle Grünanlage inklusive gut ausgebautem Kinderspielfeld. Ihr neuer Wohnort befindet sich unweit der Grenze zur Nachbargemeinde Buchs (AG), wodurch Sie die Qual der Wahl haben: Sie können Ihre Einkäufe wahlweise gleich um die Ecke in

Buchs oder im Zentrum von Aarau erledigen – auch dieses erreichen Sie zu Fuss oder mit dem Velo im Nu. Dank der nahegelegenen Busstation «Bavaria» gelangt man auf direktem Weg und innerhalb von nur fünf Minuten zum Bahnhof Aarau. Da die Schulkreise von Aarau und Buchs seit 2018 zusammengehören, ist es möglich, dass Schülerinnen und Schüler das nächstgelegene Schulhaus besuchen können.

Nebst der Aare bieten sich insbesondere die ausgedehnten Wälder um Aarau als beliebte Naherholungsgebiete an. Drei Kilometer südwestlich des Stadtzentrums befindet sich ausserdem der

ganzjährig geöffnete Wildpark Roggenhausen. Dieser ist frei zugänglich und beherbergt vorwiegend einheimische Tierarten – darunter Steinböcke, Hirsche, Wildschweine und sogar Murmeltiere. Besonders empfehlenswert ist zudem Aaraus sechs Kilometer langer Planetenweg. Dieser bildet unser Sonnensystem im «planetaren Massstab» von 1:1 Milliarde ab. Ihre unmittelbare Umgebung am «Barbaraweg» eignet sich ausserdem ausgezeichnet für kleinere Spaziergänge und Joggingrunden. Zum Projekt gehören eine gemeinsame Einstellhalle mit vorinstalliertem Lastmanagement, eine moderne Unterflur-Entsorgungsanlage und gedeckte Velo-Abstellplätze.

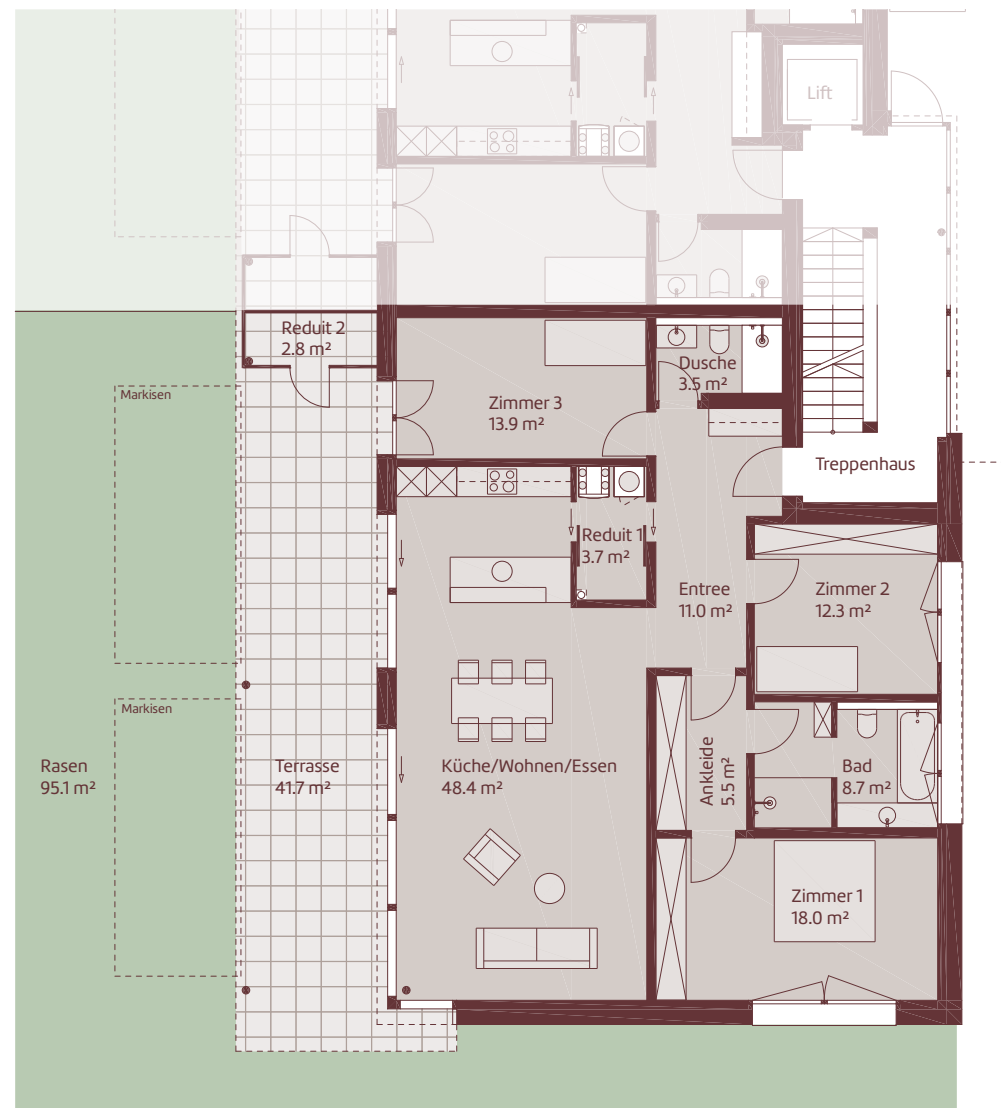
4.5-ZIMMER-WOHNUNG 1001

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: 124.8 m²
 TERRASSENFLÄCHE INKL. REDUIT: 44.5 m²
 RASENFLÄCHE: 95.1 m²
 KELLER: 11.0 m²



1041	
1032	1031
1022	1021
1012	1011
1002	1001
EINSTELLHALLE	



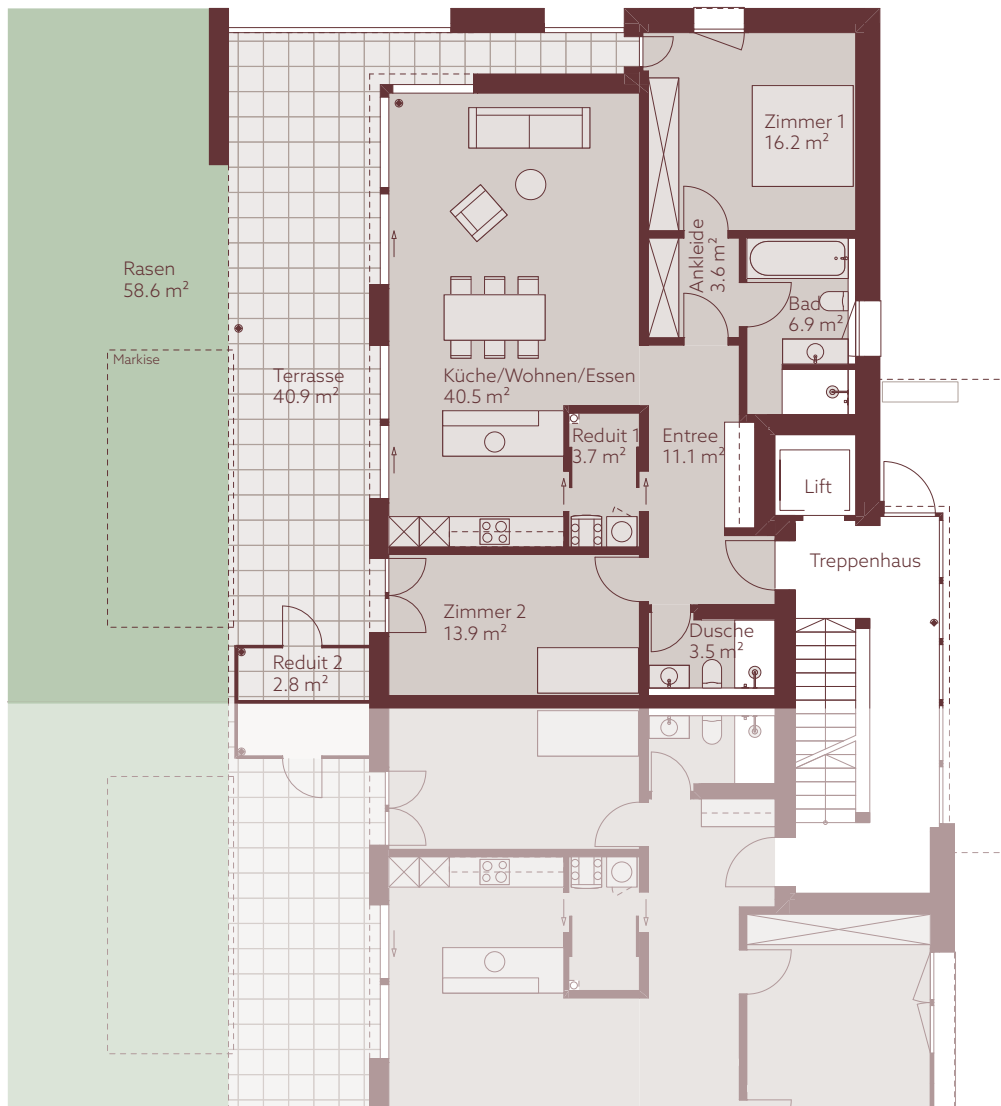
3.5-ZIMMER-WOHNUNG 1002

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: 99.4 m²
 TERRASSENFLÄCHE INKL. REDUIT: 43.7 m²
 RASENFLÄCHE: 58.6 m²
 KELLER: 9.9 m²



1041	
1032	1031
1022	1021
1012	1011
1002	1001
EINSTELLHALLE	



4.5-ZIMMER-WOHNUNG 1011 | 1021 | 1031

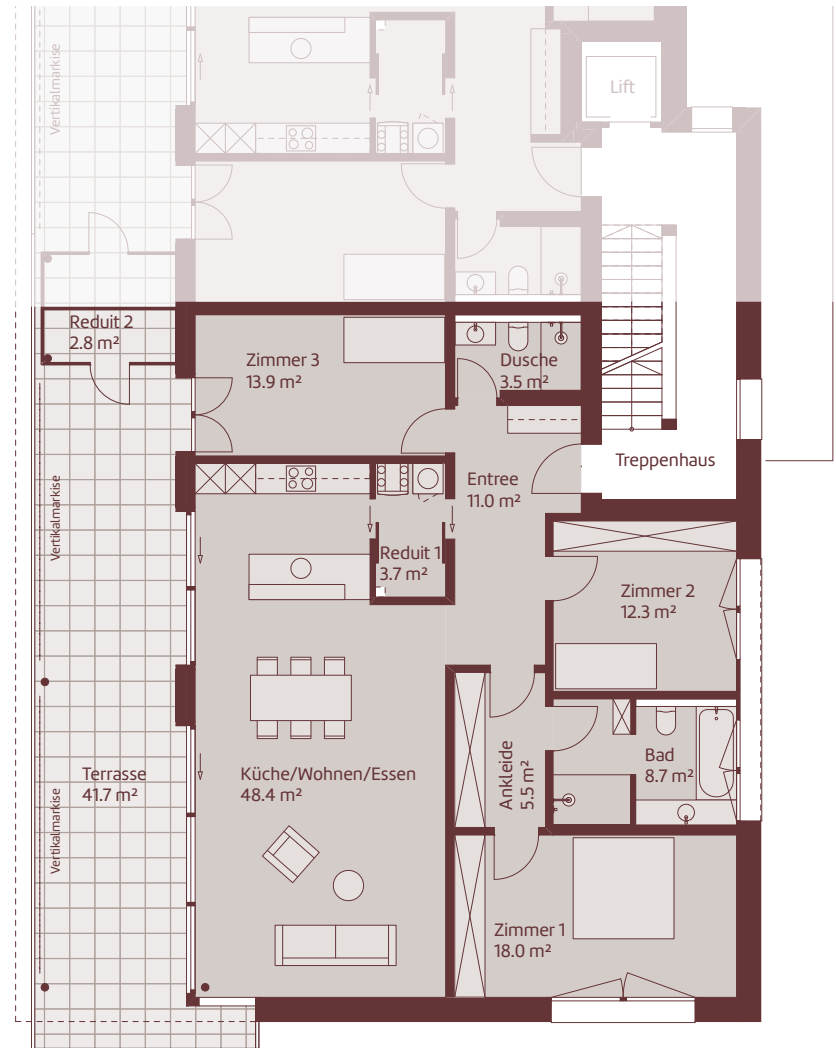
1. OBERGESCHOSS – 3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: 124.8 m²
TERRASSENFLÄCHE INKL. REDUIT: 44.5 m²

KELLER:
WHG. NR. 1011 10.3 m²
WHG. NR. 1021 10.6 m²
WHG. NR. 1031 11.0 m²



1041	
1032	1031
1022	1021
1012	1011
1002	1001
EINSTELLHALLE	





3.5-ZIMMER-WOHNUNG 1012 | 1022 | 1032

1. OBERGESCHOSS – 3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: 99.4 m²
TERRASSENFLÄCHE INKL. REDUIT: 43.7 m²

KELLER:
WHG. NR. 1012 9.2 m²
WHG. NR. 1022 9.2 m²
WHG. NR. 1032 9.9 m²



1041	
1032	1031
1022	1021
1012	1011
1002	1001
EINSTELLHALLE	

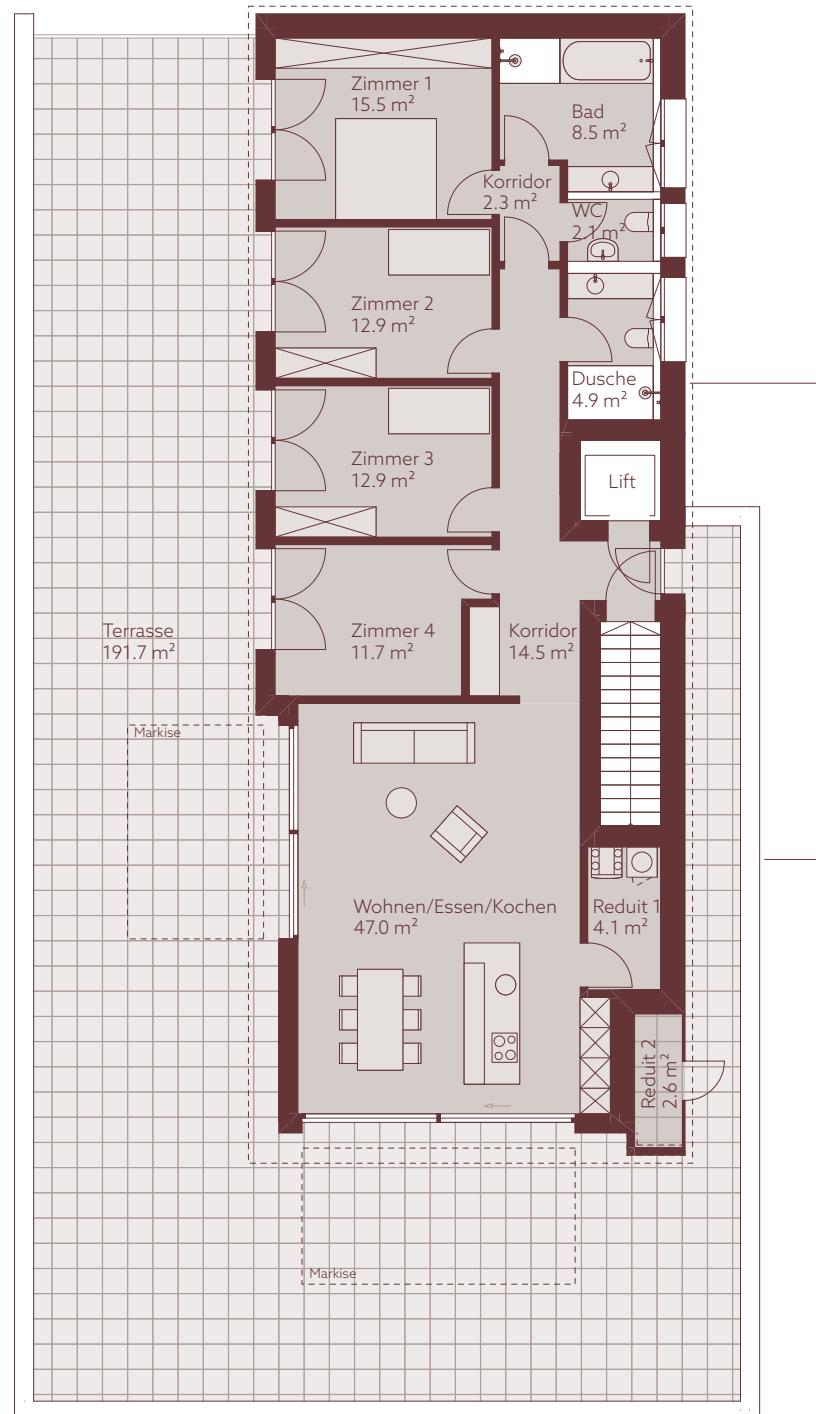
5.5-ZIMMER-WOHNUNG 1041

ATTIKAGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: 136.7 m²
 TERRASSENFLÄCHE INKL. REDUIT: 194.3 m²
 KELLER: 18.8 m²



1041	
1032	1031
1022	1021
1012	1011
1002	1001
EINSTELLHALLE	





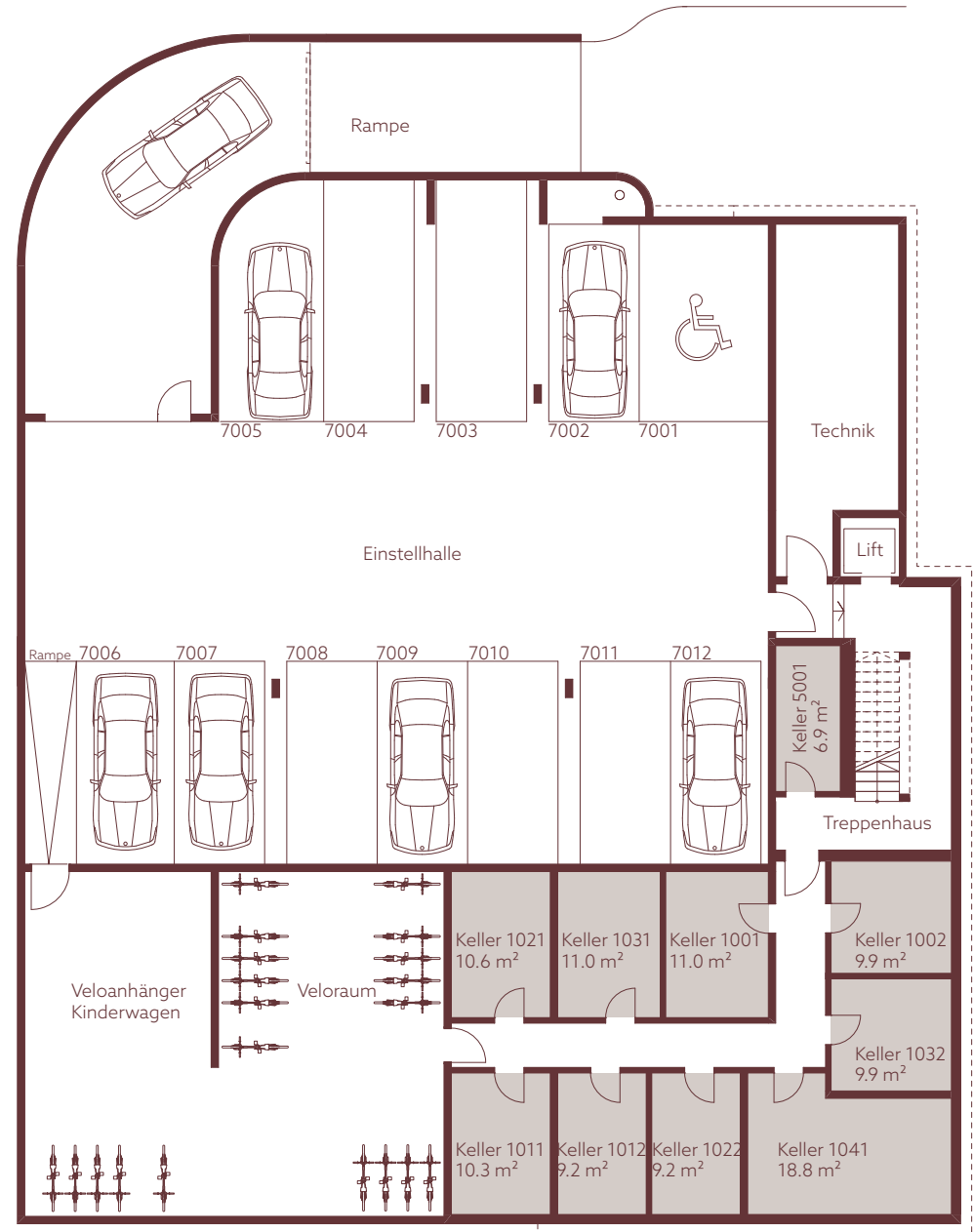
WOHNUNG 1041 | ATTIKAGESCHOSS



KELLER | EINSTELLHALLE UNTERGESCHOSS



1041	
1032	1031
1022	1021
1012	1011
1002	1001
EINSTELLHALLE	



BAUBESCHRIEB BARBARAWEG

ROHBAU

- Wände in Beton und Mauerwerk
- Decken in Beton

EINSTELLHALLE

- Boden in Hartbeton oder Asphalt
- Wände/Decken weiss gestrichen
- Autom. Tor aus Metall mit Funksteuerung (Ein Handsender pro Platz)

KELLERRÄUME

- Steckdose (3-fach) auf den Wohnungszähler geschaltet

FASSADEN

- Verputzte Aussenwärmedämmung mit mind 20 cm dicken Steinwollplatten

BEDACHUNG

- Flachdach extensiv begrünt

TERRASSEN/SITZPLÄTZE/BALKONE

- Bodenbelag: Keramische Platten für Aussenanwendung

GELÄNDER

- Ganzglasgeländer im 1.-3. OG sowie Betonbrüstungen mit Geländer und CNS-Handlauf im Attikageschoss

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Pro Raum mind zwei 3-fach Steckdosen, ein Lichtschalter mit Steckdose sowie eine Multimediadose

- Deckenspots in Entree-, Küchen- und Badezimmerbereichen
- Balkone, Sitzplätze und Terrassen mit Aussensteckdosen und Deckenspots oder Wandleuchten
- Installation für E-Mobility vorbereitet

HEIZUNGSANLAGE

- Gebäude im Minergie-P-Standard
- Wärmeerzeugung durch Fernwärme der Eniwa AG
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung in allen Wohnungen
- Raumthermostaten in allen Räumen (ausser Bad, Dusche, Reduit)
- Heizenergie- sowie Kalt-/Warmwasser-Verbrauchsmessung pro Wohnung mit Fernablesung

SANITÄRANLAGEN

- Waschmaschine/Tumbler der Marke V-Zug Adora im Wohnungsreduit
- Hochwertiger Ausbau der Bäder
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage

LÜFTUNGSANLAGE

- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Küchenabluft mit Umluftsystem
- Abluftanlage im Untergeschoss (Velo-, Technik- und Kellerräume)

FENSTER IN HOLZ/METALL

- Mindestens eine Hebeschiebetür pro Wohnung im Bereich der Terrasse

SONNENSCHUTZ

- El. betriebene Rafflamellenstoren
- El. betriebene Vertikalmarkisen bei Terrassen sowie Stoffmarkisen als Beschattungsanlage im Erd- und Attikageschoss

AUFZUGSANLAGE

- Rollstuhlgängiger Personenlift (acht Personen, Nutzlast 630 kg)

BODEN-/WANDBELÄGE

- Bad, Dusche, WC und Reduit mit keramischen Platten
- Küche, Wohnen, Essen und Zimmer mit Parkett oder keramischen Bodenplatten
- Sitzplätze und Terrassen mit keramischen Bodenplatten 2 cm

WÄNDE

- Wohn- und Schlafräume, Küche und Reduit mit Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Bad, WC mit teilweise Keramikplatten und 1.5 mm Abrieb

DECKEN

- Gipsglattstrich gestrichen
- Vorhangschiene im Fensterbereich in Decke integriert

SCHREINERARBEITEN

- Garderobe/Puttschrankkombination

KÜCHE

- Hochwertige Küche mit V-Zug Geräten
- Glasrückwand
- Arbeitsfläche in Granit

PAKETPOST-/SCHLISSANLAGE

- Registrierte, mechanische Schliessanlage mit fünf Schlüsseln pro Wohnung
- Paketpostanlage

UMGEBUNG

- Gedeckte Veloabstellplätze
- Unterflurentsorgungsanlage
- Kinderspielplatz
- Sondernutzung im Erdgeschoss



BARBARAWEG



ALLGEMEINES ZUM KAUF

Beim Erwerb einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.

RESERVATION

Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, der Leistung der Reservationszahlung von 3% des Kaufpreises und dem Nachweis der Finanzierungsbestätigung bleibt das Kaufobjekt bis zur Beurkundung des Kaufvertrages exklusiv für die Käuferschaft reserviert.

KAUFVERTRAG

Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages und gleichzeitig Abgabe eines unwideruflichen Zahlungsverprechens eines schweizerischen Finanzinstitutes über die Zahlung des Kaufpreises (abzüglich Reservationszahlung).

IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

- Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung mit Kellerabteil inkl. entsprechendem Landanteil in einer fertiggestellten Gesamtanlage inkl. Umgebung

- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren (Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Kabel-TV etc.)
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb erwähnten Umfang
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekten, Ingenieur und Haustechnikspezialisten
- Kosten für die Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme respektive Bezug
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Stockwerkeigentumsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten

IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN UND VON DER KÄUFERSCHAFT SEPARAT ZU BEZAHLEN

- Mehr- und Minderkosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- Notariatskosten
- Eine allfällige Handänderungssteuer
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren/Abgaben

KÄUFERWÜNSCHE/-ÄNDERUNGEN

Änderungen und Wünsche können je nach Planungsstand und Baufortschritt berücksichtigt werden, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Bei Käuferwünschen erhält die Käuferschaft eine schriftliche Offerte, beinhaltend die Mehr-/Minderkosten inklusive sämtlicher Honorare und Gebühren. Käuferwünsche werden erst dann ausgeführt, wenn die Mehr-/Minderpreisofferte von der Käuferschaft unterzeichnet ist und die für den Projektfortschritt massgeblichen Termine eingehalten sind.

SONSTIGES

- Die Attikawohnung wird im Bieterverfahren verkauft.
- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entstehen weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieser Verkaufsdokumentation können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Erstellung dieser Dokumentation: Juli 2022

KAUFPREISZAHLUNG (KP)

Der Kaufpreis wird in folgenden Teilzahlungen fällig, wobei die einzelnen Zahlungen nicht verzinst oder sichergestellt werden:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Reservationszahlung | 3 % des KP |
| 2. Zahlung bei Vertragsunterzeichnung | 30 % des KP |
| 3. Zahlung bei Fertigstellung Decke über UG | 20 % des KP |
| 4. Zahlung bei Rohbau-Aufrichte | 20 % des KP |
| 5. Zahlung bei Fertigstellung des Unterlagsbodens | 20 % des KP |
| 6. 10 Tage vor Bezug bzw. Schlüsselübergabe | Schlusszahlung |

ARCHITEKTUR

DELLA GIACOMA & KRUMMENACHER
ARCHITEKTEN AG
Mittelgäustrasse 33 | Postfach 368
4616 Kappel bei Olten

KONTAKT | VERKAUF

Luca Della Giacoma
062 209 22 00
luca.della.giacoma@arch-team.ch

RAUBER & DELLA GIACOMA
IMMOBILIEN UND VERWALTUNGS AG
Mittelgäustrasse 33 | Postfach 368
4616 Kappel bei Olten