



Exklusives Neubauprojekt vor den Toren Aaraus

Landenhofweg 15, 5035 Unterentfelden

BELLA *Vita*



Bella Vita – das schöne Leben erwartet Sie

Direkt am Waldrand, an der Gemeindegrenze von Unterentfelden und von da aus nur einen Steinwurf von Aarau mit seiner schönen Altstadt entfernt, entstehen an sonnenverwöhnter, ruhiger Lage fünf exklusive Eigentumswohnungen für echte Geniesser.

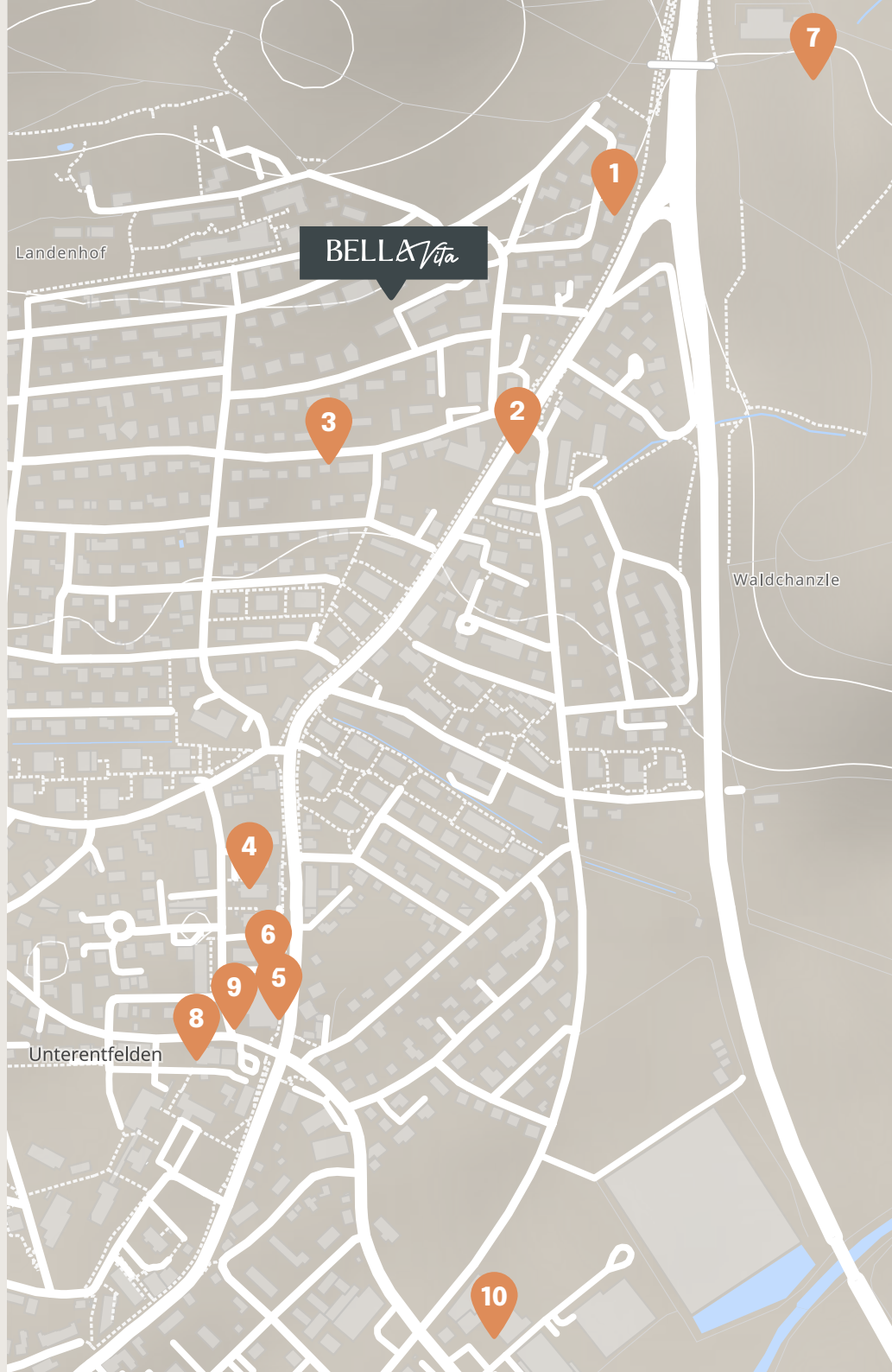
Durchdachte Grundrisse, grosszügige Budgets und raffinierte Details zeichnen dieses sorgsam geplante Projekt aus. Hier wurde an vieles gedacht, was das Leben komfortabel macht. Details wie die Innen- und Aussenreduits und die gut geplante Trennung von privatem und öffentlichem Bereich führen zu einem Wohngefühl wie im Einfamilienhaus und lassen keinen Zweifel daran, mit welcher Professionalität und grossen Erfahrung die Bauherrschaft dieses Projekt angegangen ist.

- Grosse, helle Wohneinheiten
- Projekt mit viel Privatsphäre, nur fünf Einheiten
- Masterbedroom mit Ensuite-Bad
- Grosse, teilweise gedeckte Aussenbereiche
- Heizung und Freecooling per Erdsonde/Wärmepumpe
- Moderne Hausautomation
- Komplett barrierefrei
- Photovoltaikanlage
- Naturnah und doch direkt vor der Stadt
- Beste Anbindung an ÖV und Autobahn



Idyllisch und stadtnah

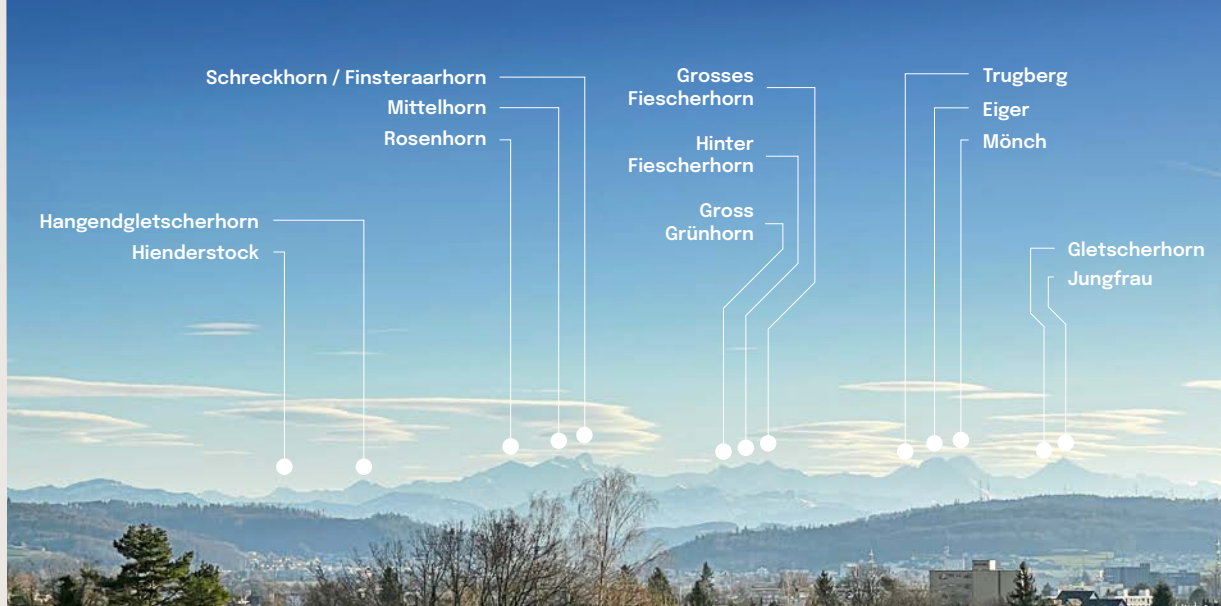
Mit seinen gut 4000 Einwohnern ist das beschauliche Unterentfelden die kleinste Gemeinde des Bezirks Aarau. Eingebettet zwischen dem Naherholungsgebiet Oberholz und Oberentfelden bietet das Dorf naturverbundene Idylle in unmittelbarer Nähe zur Stadt: Mit dem Auto sind Sie in 4 Minuten in Aarau und in 6 Minuten an der Autobahnauffahrt Aarau-West. Per Zug ab dem Bahnhof Distelberg erreichen Sie den Bahnhof Aarau ebenfalls in nur 4 Minuten. Des Weiteren befinden sich der Wildpark Roggenhausen, die renaturierte Uerke, das Frei- und Hallenbad Entfelden und mehrere Grill- und Rastplätze in Gehdistanz vom historischen Dorfkern.



In nächster *Nähe*

In unmittelbarer Umgebung des Landenhofwegs 15 finden Sie diverse Fachgeschäfte, Kosmetik- bzw. Gesundheitsstudios, den Bahnhof Distelberg und den Alpen-Aussichtspunkt. Für grössere Einkäufe und eine umfangreichere Auswahl bietet Unterentfelden eine Migros, einen Coop und einen Denner Express. Diese sind bequem zwischen einem und drei Kilometern Entfernung erreichbar. Unterentfelden selbst ist eine lebenswerte Gemeinde, die insbesondere für Familien attraktiv ist. Es gibt zwei Kindergärten und drei Primarschulhäuser. Sportbegeisterte kommen im lokalen Tennisclub, im Silverback Fitness und am Sportplatz Schützenrain auf ihre Kosten. Für Heimwerker und Hobbygärtner ist der Jumbo Unterentfelden eine wahre Fundgrube.

1	Bahnhof Distelberg	300 m
2	Bushaltestelle Am Distelberg	300 m
3	Restaurant Casa Los Locos	450 m
4	Apotheke und Post	1 km
5	Denner Express	1,1 km
6	Arztpraxis Entfelden	1,1 km
7	Kindergarten	1,1 km
8	Primar- und Realschule	1,2 km
9	Reformierte Kirche	1,3 km
10	Migros	2,1 km



Entfernungen *und* Reisezeiten

Situation

Grossstädte			
Zürich	61 km	45 min	42 min
Flughafen Zürich	57 km	40 min	61 min
Luzern	63 km	45 min	90 min
Basel	66 km	55 min	78 min

Verkehrsanbindung

Autobahn A1	5,6 km	7 min	
Bahnhof Distelberg	140 m	1 min	
Bahnhof Aarau	2,9 km	7 min	9 min

Freizeit in der Umgebung geniessen

Freizeit			
Wildpark Roggenhausen	4,1 km	9 min	31 min
Curlinghalle Aarau	2,4 km	6 min	17 min
Freibad Schachen Aarau	4 km	9 min	28 min
Museum Naturama	3,8 km	10 min	12 min

Die nähere Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten			
Denner Express	1 km	3 min	9 min
Migros	1,8 km	5 min	11 min
Coop	2,4 km	4 min	19 min
Aldi Suisse	3 km	5 min	23 min

Banken

Aargauische Kantonalbank	2,8 km	6 min	14 min
UBS Geschäftsstelle	2,9 km	6 min	13 min

Religion

Katholische Kirche St. Martin	2,1 km	5 min	12 min
Reformierte Kirche	1,3 km	3 min	11 min

Gesundheit			
KSA Kantonsspital Aarau	2,8 km	6 min	14 min
Lindenapotheke	1 km	3 min	8 min
Hausarztpraxis	1,1 km	3 min	9 min
Zahnklinik	2,3 km	4 min	14 min
Tierklinik Aarau West	2 km	4 min	16 min

Schule und Kinderbetreuung

Primar- und Realschule	1,2 km	3 min	10 min
Kindergarten	1,1 km	5 min	13 min
Bezirksschule	2,1 km	5 min	11 min



Aussenansicht mit Tiefgarageneinfahrt und Besucherparkplätzen

So stehen den zukünftigen Bewohnern sowohl im Innen – als auch im Aussenraum geräumige Reduits zur Verfügung. Das Projekt verströmt in seiner hochwertigen Materialisierung mehr als nur einen Hauch von Luxus und Eleganz. Grosszügige Budgets für Badausstattungen, Küche und Bodenbeläge sowie diverse Hebe-Schiebetüren zum Aussenbereich schaffen einen durchgängig edlen Auftritt.

Das Projekt im Detail

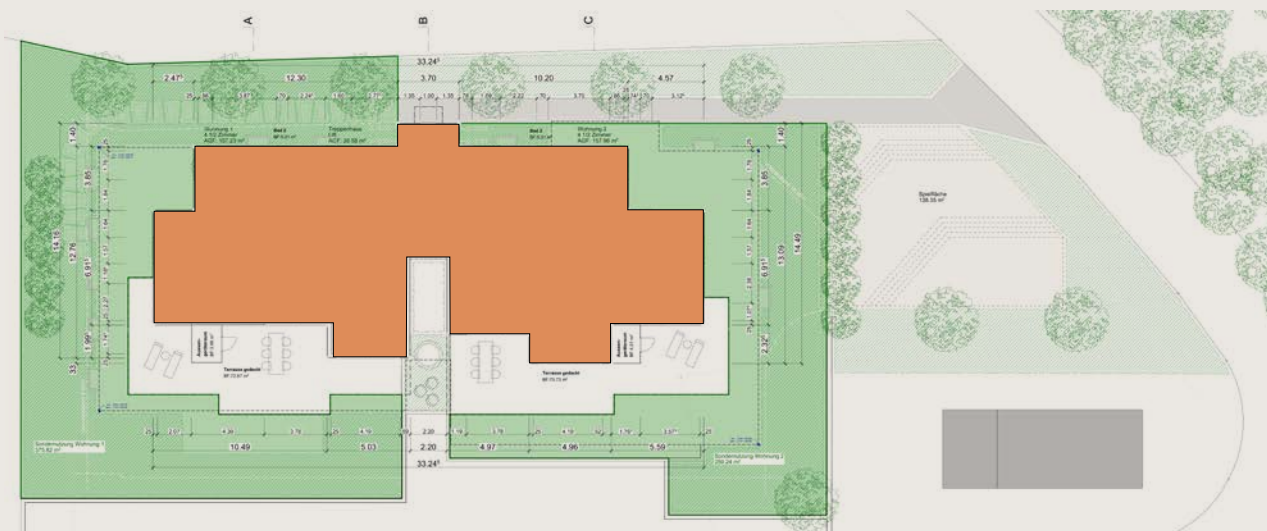
Bella Vita – der Name ist Programm in diesem Projekt. Sorgfältige Materialauswahl, raffinierte Architektur und grosszügig bemessene Budgets machen dieses Haus zu einer besonders hochwertigen Residenz. Dies zeigt sich nicht nur im hohen Ausbaustandard, welcher unter anderem eine Photovoltaikanlage, eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonde und Glasbrüstungen auf den Terrassen beinhaltet, sondern auch in der grundsätzlichen Herangehensweise, die gewählt worden ist.



Wohnung Ost 1. Obergeschoss Küche

Untergeschoss und Umgebung

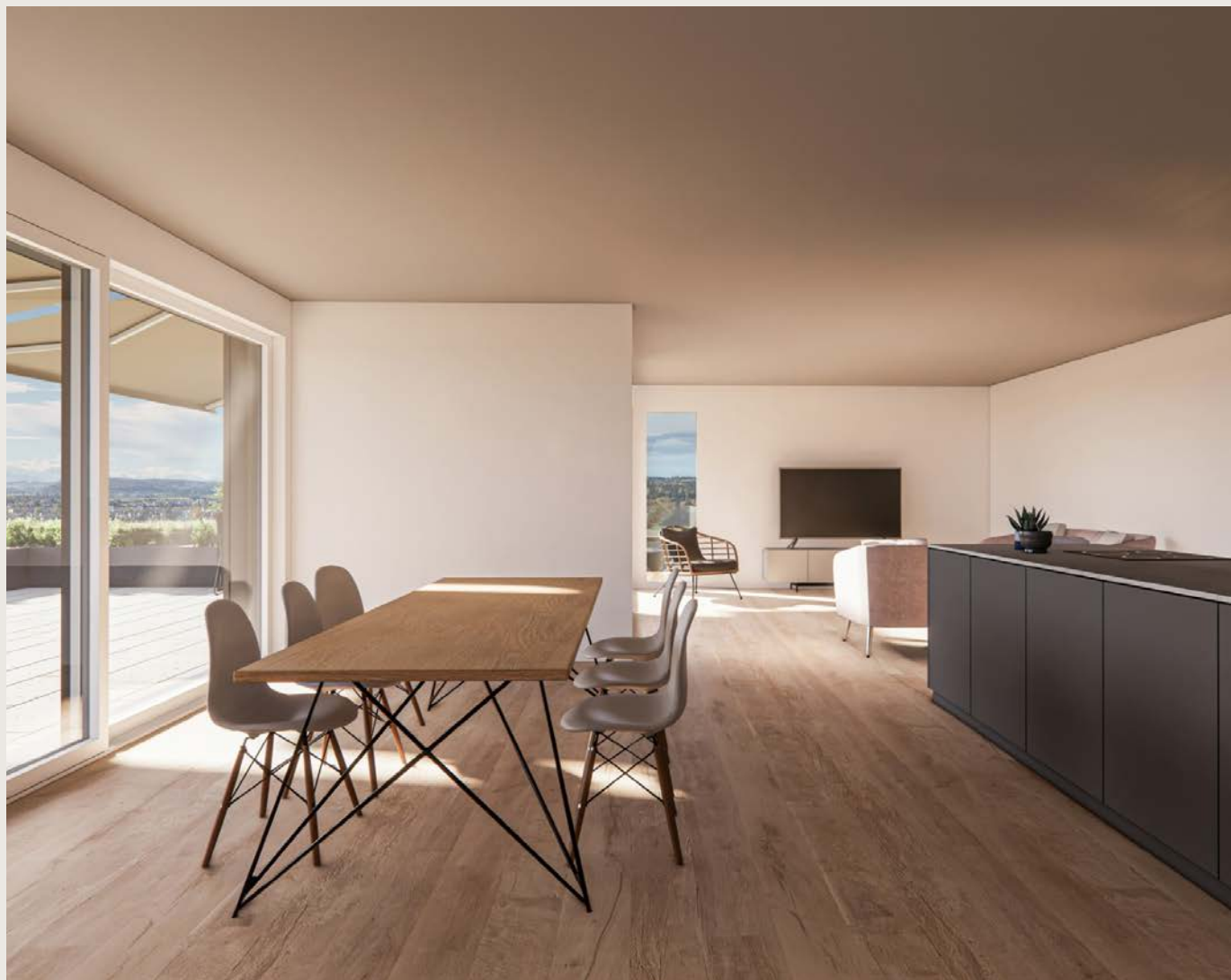
Im Untergeschoss der Liegenschaft befinden sich der öffentliche Eingangsbereich, die individuellen Kellerräume und Waschküchen sowie die Tiefgarage. Auch der Velokeller und der Technikraum sind auf dieser Etage angesiedelt.



Umgebungsplan



Aussenansicht mit Besucherparkplätzen



Attikageschoss, Küche

Wohnungen Erdgeschoss und 1.Obergeschoss *Ost*

Im EG und im 1.OG jeweils rechts entstehen zwei identische Wohnungen mit NWF 132.15 m² und 4½ Zimmern. Grosszügige Sitzplätze erweitern den Wohnraum in den Aussenbereich und die Bewohner der EG-Wohnung profitieren zusätzlich von einem eigenen Garten.

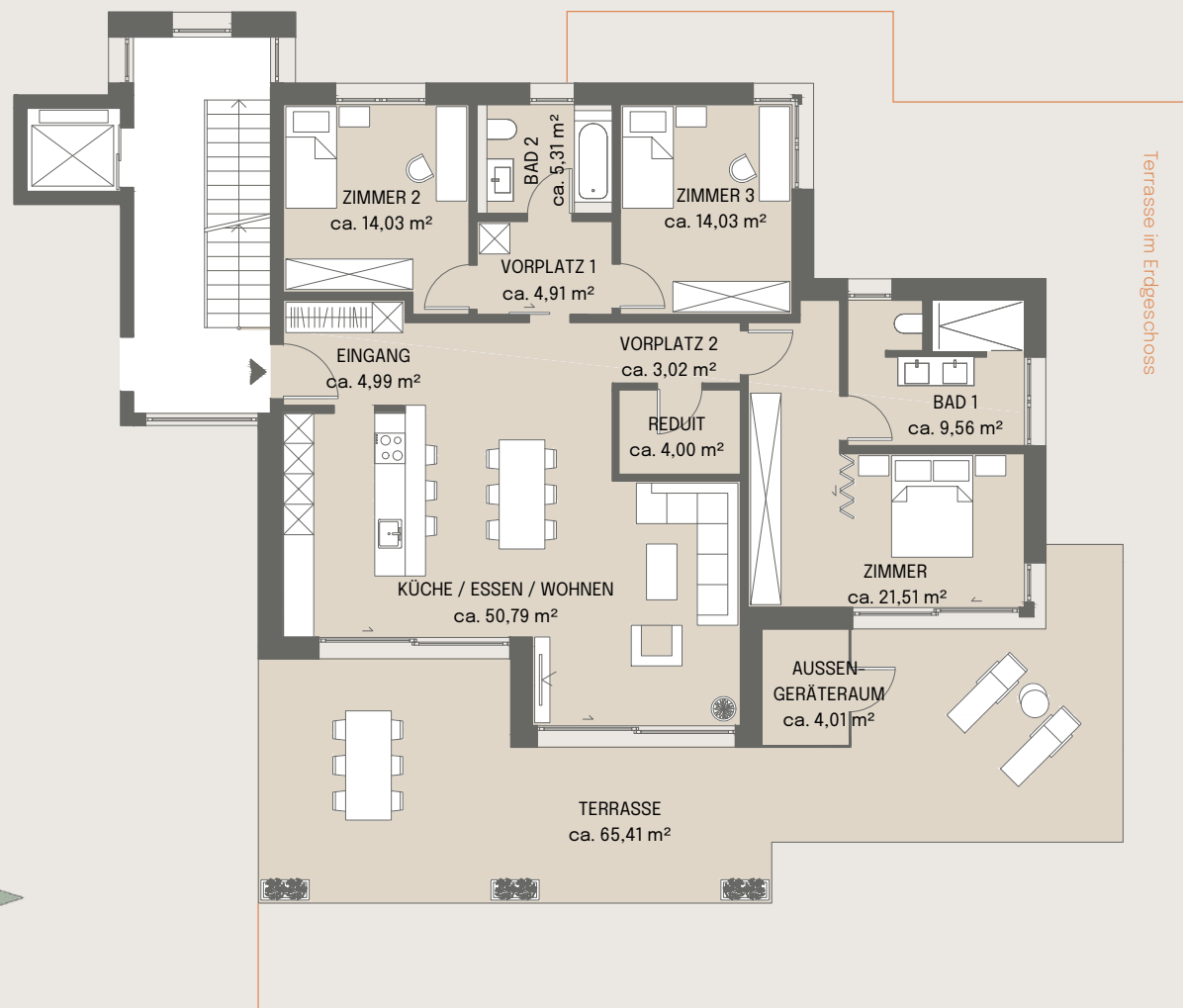
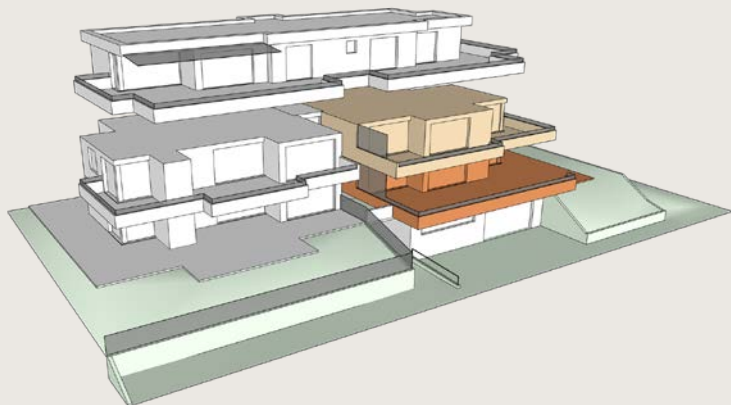
Zimmer 4 ½

Fläche **BGF 162.23 m² / NWF 132.15 m²**

Badezimmer 2

Sitzplatz EG **70.73 m²**

Sitzplatz 1. OG **65.41 m²**





Wohnung West Kochen und Wohnen



Wohnung Ost Wohnen

Wohnungen Erdgeschoss und 1.Obergeschoss *West*

Auf der linken Gebäudeseite entstehen im EG und im 1.OG wiederum zwei identische Wohnungen mit NWF 131.59 m² und 4½ Zimmern. Auch diese Wohnungen weisen weitläufige Sitzplätze und im Erdgeschoss einen privaten Gartenanteil aus.

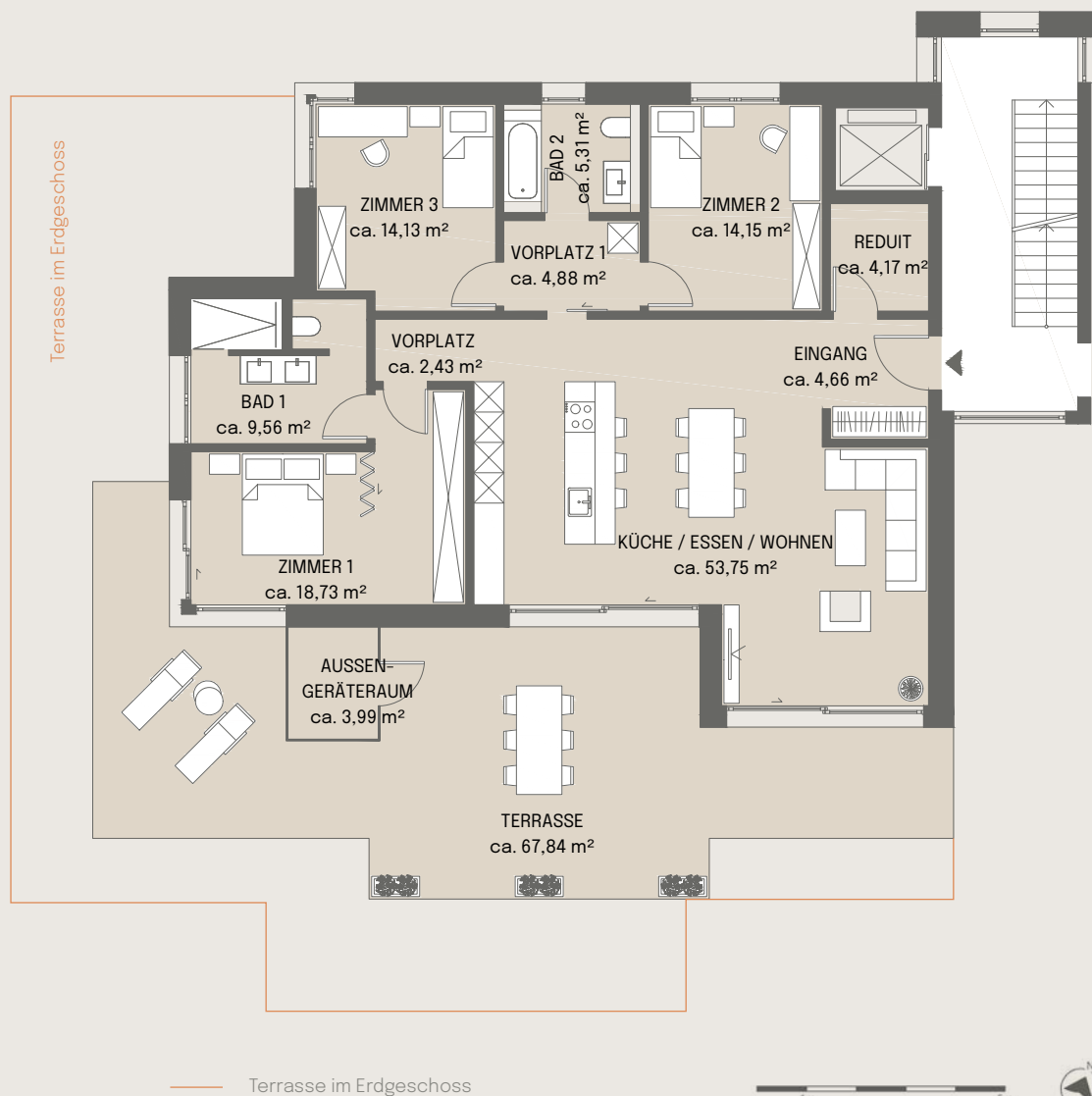
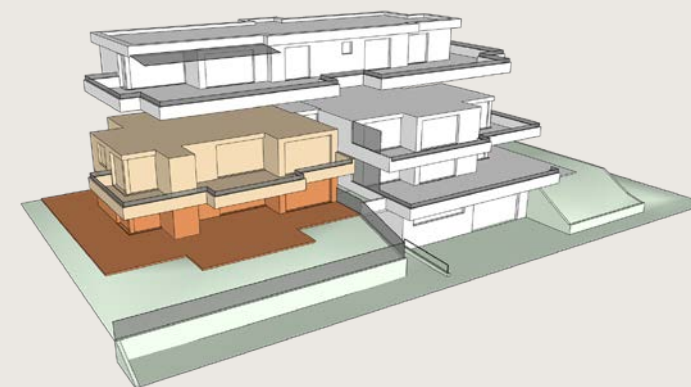
Zimmer 4 ½

Fläche **BGF 161.39 m² / NWF 131.59 m²**

Badezimmer 2

Sitzplatz EG **72.67 m²**

Sitzplatz 1. OG **67.86 m²**





Wohnung West, 1. Obergeschoss Küche



Wohnung West, 1. Obergeschoss Badezimmer

Attikawohnung

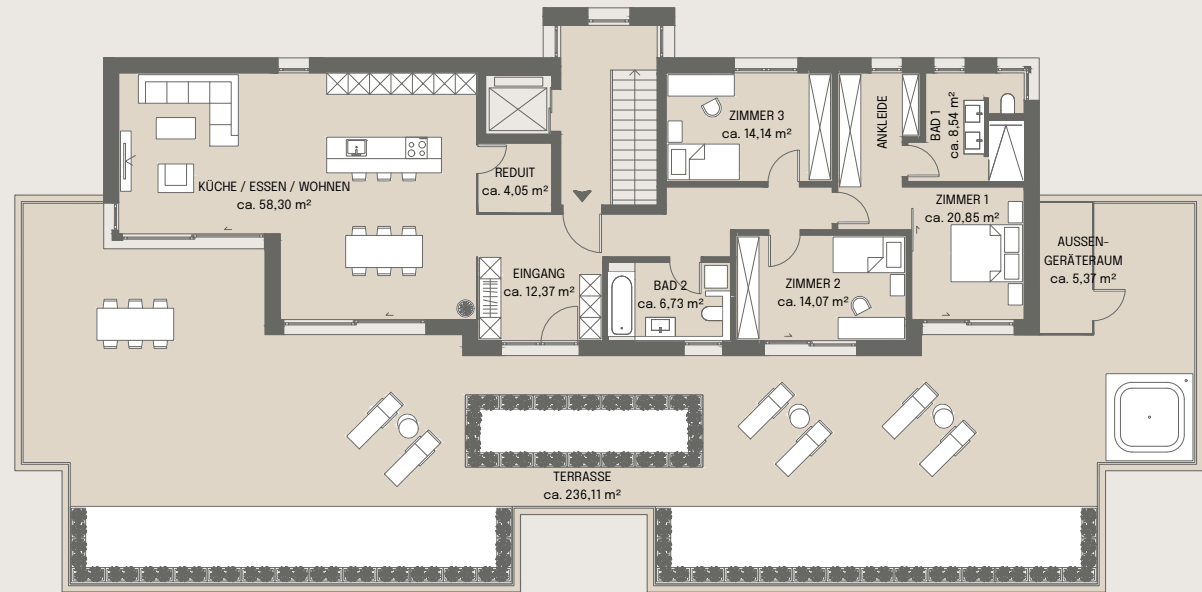
Im zweiten Obergeschoss erstreckt sich die beeindruckende Attikawohnung über die gesamte Gebäudebreite. NWF 148.12 m² Wohnraum, eine immense Terrasse von 236 m², der Master-Bedroom mit integrierter Ankleide und En-Suite Bad oder der Wohn-/Ess-Bereich mit fast 60 m² Fläche lassen keine Wünsche offen.

Zimmer 4 ½

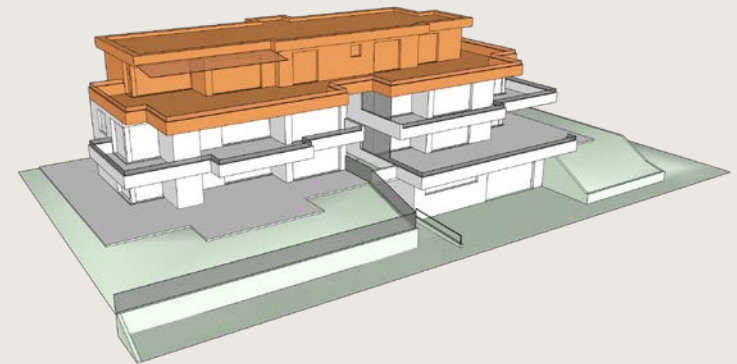
Fläche **BGF 184.43 m² / NWF 148.12 m²**

Badezimmer 2

Terrasse **236.11 m²**



Terrasse im Attikageschoss



Baumeisterarbeiten

Aushub, Baugrube und Hinterfüllung. Kanalisation. Kelleraussenwände, Decken und Bodenplatte in Beton. Dimensionierung nach Bauingenieur. Keller-Innenwände in Kalksandstein oder/und Beton. Schalldämmlager gegen Decke und im Treppenhausebereich. Aussenwände und Innenwände in den Geschossen in Backstein oder Beton.

Gebäudehülle Aussenfassade über Terrain

Hinterlüftete Eternitaussenfassade mit Systemgarantie, Dämmstärke nach Minergie Nachweis.

Fenster

Fenster in Holz-Metall mit 3-fach Verglasung, Hebe-Schiebe-Fensteranlage im Wohnbereich. Zimmer mit mindestens 1 Drehkippsbeschlag (Fensterflügel oder Tür).

Aussentüren

Aussentüren in Metall mit Glaseinsätzen; thermisch getrennte Profile; mit 3-fach Verglasung, Video Gegensprechanlage und Türöffner.

Tor Einstellhalle

Tor in Metall, Decken-Sektionaltor bestehend aus doppelwandigen Stahl-Lamellen, thermisch getrennt. Elektrischer Antrieb

mit Handsender. Lüftungsöffnungen nach ges. Vorgaben.

Lamellenstoren/Sonnenschutz

Verbundrafflamellenstoren aus Leichtmetall mit Dichtungslippen und elektrischem Antrieb bei allen Fenstern in der Wohnung. Die Wohnungen erhalten Markisen mit elektrischem Antrieb als zusätzlichen Sonnenschutz auf den Terrassen.

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten (Dachrandabschlüsse, Ablaufrohre, Rinnen usw.) in CNS matt. Ausführung der Sockelrohre in Kunststoff grau.

Flachdach

Terrassenbereich: Dampfbremse auf Betondecke und bituminöse Abdichtung. Drainagematte mit Vlies, Feinsteinzeug Bodenplatten cm 60/60/2 in Splitt verlegt.

Dach: Dampfbremse auf Betondecke, Dachdämmung gemäss energetischem Nachweis und 2-lagigbituminöse Abdichtung, Schutzbahn und extensive Dachbegrünung.

Allgemein Heizung / Lüftung / PV-Anlage

Wärmeerzeugung mit einer Erdsonden-Wärmepumpe im zentralen Technikraum. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung im

Unterlagsboden für alle Wohnräume, reguliert über elektrische Einzelraumthermostaten.

Jede Wohnung wird einzeln gemessen. Jede Wohnung wird mit einem individuellen Lüftungsgerät (Komfortlüftung) bestückt. Kellerräume sind mit separater Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet.

Auf dem Dach über Attika ist eine Photovoltaik Anlage geplant, vorwiegend zur hausinternen Stromversorgung.

Aufzug

Rollstuhlgängiger Personenaufzug, umweltfreundliches, energiesparendes und geräuscharmes Antriebssystem.

Elektroinstallationen

Die Elektroplanung liegt bis zum Abschluss des Kaufvertrages vor. Hauptverteilung im Technikraum Untergeschoss.

Pro Raum 1 Steckdose bei Lichtschalter sowie 1 bis 2 zusätzliche Steckdosen. Im Wohnbereich mit 1 geschalteter und zwei 3-fach Steckdosen und Leerrohr für eine Deckenleuchte. Essbereich mit

Deckenanschluss. Einbauspots in Küche, Entrée und Nasszellen.

1 Multimediadose pro Zimmer. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und Tür-öffner. LED-Einbauleuchten usw.

Sanitäranlagen

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das Heizsystem. Die Wohnungsverteilung in Pex-System und Abläufe in PE Röhren.

Die Apparatelite der einzelnen Wohnungen gemäss Liste des Fachhandels liegt bis zum Kaufvertrag vor. Jede Wohnung hat einen Waschmaschine-Tumbler-Turm in der Wohnung oder im zugehörigen Kellerabteil. Die Überbauung verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage.

Küchen

Kücheneinrichtung nach Plan der einzelnen Wohnungen gemäss Liste Werkersteller. Arbeitsplatte in Granit oder Keramik 12mm.

Fronten mit Kunstharz belegt, mit Griffen. Vollauszug Schubladen.

Küchengeräte von Electrolux oder gleichwertig, Einbau-Backofen, Einbau-Steamer, Einbau-Kühlschrank, vollintegrierter Geschirrspüler. Kochfeld Induktion und integriertem Abzug. Spülbecken in Chromstahl. Küchenbudget gemäss Liste Werkersteller.

Innentüren

Innentüren aus Holz weiss lackiert; mittelschwere Ausführung mit Stahlzargen zum Streichen.

Metallbau und Schlosserarbeiten

Balkongeländer in Glas und Metall auf den Balkonen und Terrassen. Innenstaketengeländer in Metall einbrennlackiert.

Gipser- / Malerarbeiten

Wände in Wohn- und Schlafräumen mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1.5mm gestrichen.

Decken mit Weissputz Q3, weiss gestrichen. 2 Vorhangschienen in Deckenputz eingearbeitet.

Äussere Malerarbeiten: Nach Material- und Farbkonzept.

Innere Malerarbeiten: Anstriche auf Weissputzdecken und Wände mit mineralischer Farbe, weiss. Anstriche auf Türcargen, Stützen und weiteren Holz und Metallteilen. Anstriche der Wand- und Decken-Oberflächen in Keller, Technik und Nebenräumen.

Bodenplatten / Wandplatten

Keramische Bodenplatten in den Nassräumen und im Redit. In Nassräumen keramische Wandplatten bis zu einer Höhe von 120cm, im Duschbereich auf Raumhöhe.

Bodenbeläge in Holz

Die Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen werden in Langriemenparkett verlegt. Eiche hell, astig, geölt, ca. 180cm x 18cm Dielengrösse.

Sonnerie- und Türsprechanlage

Videogegensprechanlage und Türöffner beim Hauseingang und Hausrückseiteneingang und an zentraler Stelle in der Wohnung.

Schliessanlage

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder gemäss Schliessplan für Haus- und Wohnungseingänge, eigene Kellertüren und Briefkasten.

Pro Wohnung sind 6 Schlüssel vorgesehen.

Baureinigung

Totale Reinigung des Gebäudes vor Bezug.

Umgebung Gartenbau

Nach Umgebungsplan Werkersteller.

Bauzeit

Geplanter Baubeginn: Herbst 2025.

Geplanter Bezug: ca. Frühjahr 2027.

Der genaue Bezugstermin wird 4 Monate im Voraus bekannt gegeben.

Der Kurzbaubeschrieb basiert auf dem Baubeschrieb vom 28. Februar 2025. Änderungen bleiben vorbehalten.



Diese Broschüre und die dazugehörigen Beilagen entsprechen mit ihren Textinhalten und grafischen Darstellungen dem aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt ihrer Erstellung. Anhand der Pläne, Zeichnungen, Darstellungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Es handelt sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte oder einen Bestandteil eines etwaigen Kaufvertrags. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne massgebend. Das Recht auf Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen bei der Umsetzung des Bauprojektes bleibt jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Einrichtungen sind lediglich als Beispiele zu betrachten und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Diese Dokumentation darf weder komplett noch in Teilen reproduziert werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber der Entwicklungsgesellschaft noch gegenüber beauftragten Dritten.

Informieren Sie sich noch heute!

RH Immo Vista GmbH
Christian Roth
Höhenweg 29
5035 Unterentfelden
Tel. +41 79 429 75 65
E-Mail: rh-immovista@gmx.ch