

Wohnüberbauung RisiBlick, Risistrasse 8 und 10, 5737 Menziken

risistrasse-menziken.ch




RisiBlick
MENZIKEN



03

Das ist Menziken

Die lebenswerte Stadt bietet neben dem breiten Angebot an Kultur, Freizeit und Sport noch vieles mehr.

04

Informationen zum Projekt

Im attraktiven und ruhig gelegenen Wohnquartier in Menziken entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 2 Gewerben und 15 modernen Eigentumswohnungen, sowie einer gemeinsamen Einstellhalle mit 29 Parkplätzen.

05

Erreichbarkeit und Lage

In kurzer Entfernung befinden sich Schulanlagen, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie der Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

06

Aussenraum / Umgebung

Die Wohnüberbauung in Menziken erreicht man über die entsprechende Quartierstrasse aus östlicher Richtung und wird durch arealinterne Fusswege erschlossen.

08

Übersicht Eigentumswohnungen

2 Wohnhäuser mit 2 Gewerben und 15 Eigentumswohnungen

09

Grundrisse

Die Grundrisse der Wohnungen sind vom Erdgeschoss bis zur Attika individuell.

19

Verkaufspreise

Schlüsselfertige Wohneinheit zum Fix-Preis.

Weiteres; Kaufvertrag, Zahlungsmodalitäten, Bezugstermine.

22

Baubeschrieb

Die von der Bauherrschaft vorgesehenen Ausführungen sind nach Konstruktionsart gegliedert.

26

Kontakt / Verkauf



Das ist Menziken

Informationen zum Dorf

Menziken liegt im Süden des Kantons Aargau, unweit von Reinach, auf etwa 545 m über Meer und zählt rund 6500 Einwohner, verteilt auf zahlreiche Haushalte. Zusammen mit den Nachbargemeinden Reinach, Beinwil am See und Pfeffikon bildet Menziken eine zusammenhängende Agglomeration mit gemeinsamer wirtschaftlicher und infrastruktureller Entwicklung.

Das Dorf erstreckt sich entlang des Wynentals und ist geprägt von einer Mischung aus historischen Gebäuden und moderner Siedlungsstruktur. Durch Menziken verläuft eine wichtige regionale Verkehrsachse, die eine gute Verbindung in Richtung Aarau sowie ins luzernische Hinterland ermöglicht. Menziken ist ebenfalls an die schmalspurige Wynentalbahn (WSB) angebunden, welche eine direkte Verbindung nach Aarau sowie in die umliegenden Gemeinden sicherstellt. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch Postautolinien, die Menziken mit den umliegenden Ortschaften und regionalen Zentren verbinden.

In Menziken gibt es zahlreiche Betriebe mit mehreren tausend Arbeitsplätzen, wobei die Industrie traditionell eine bedeutende Rolle spielt, ergänzt durch einen wachsenden Dienstleistungssektor. Die Gemeinde bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einem breiten Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten und Schulhäusern für alle obligatorischen Schulstufen.

Ein aktives Vereinsleben mit vielen Sport- und Freizeitmöglichkeiten trägt zur hohen Lebensqualität bei. Verschiedene kulturelle und sportliche Einrichtungen bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

All dies macht Menziken zu einem attraktiven Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten.

**Raum für Leben,
gemacht für Sie.**

Wohnüberbauung RisiBlick

Informationen zum Projekt

► Der Neubau

Im gefragten und ruhig gelegenen Wohnquartier in Menziken entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 2 Gewerben, 15 modernen Eigentumswohnungen und gemeinsamer Einstellhalle mit 29 Parkplätzen. Die fünfstöckigen, nach Südwesten ausgerichteten Wohngebäude mit Attikageschoss sind als Massivbau mit verputzter Aussenwärmedämmung geplant. Die Neubauten werden mit Erdsonden-Wärmepumpen beheizt.

► Grundrisse

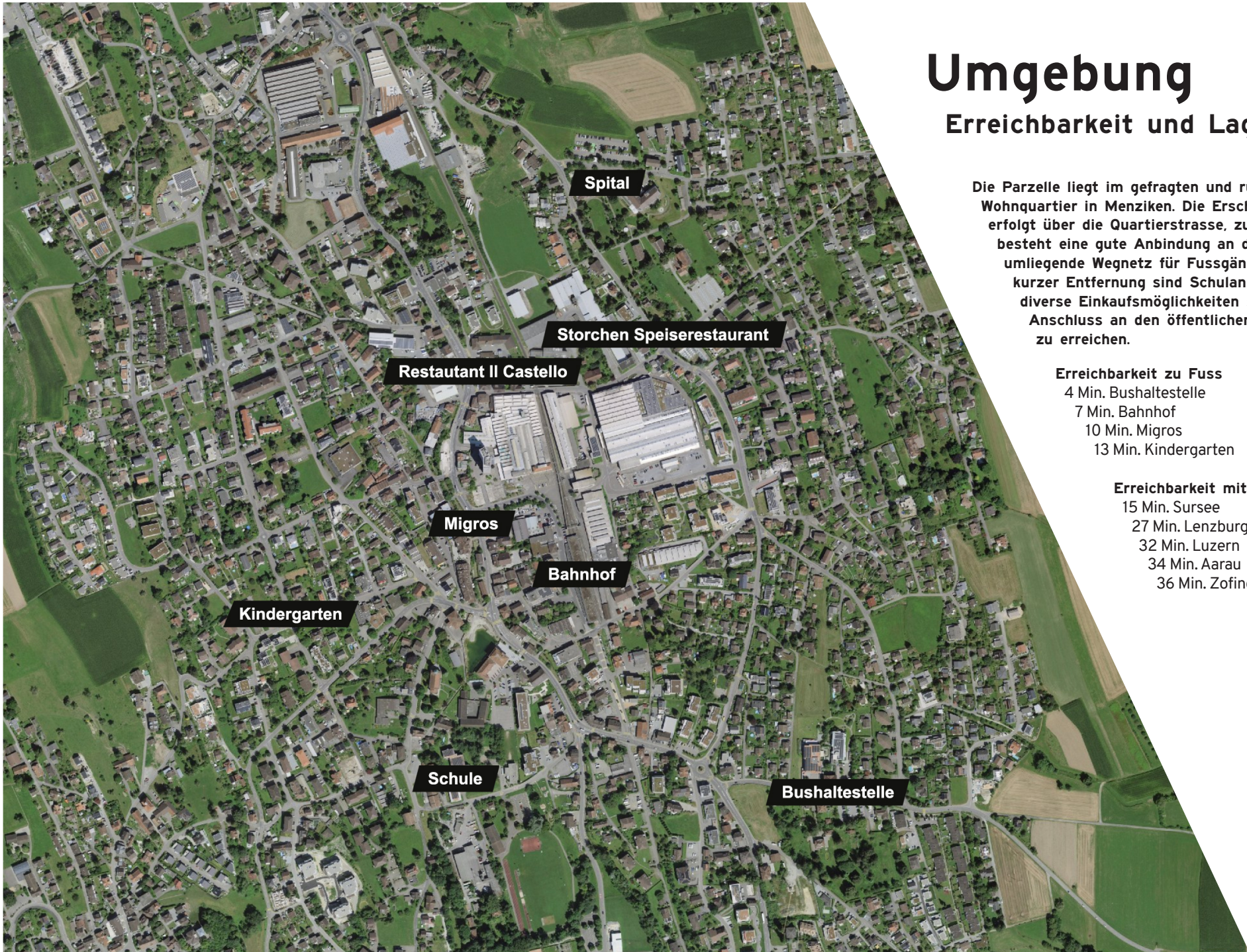
Die hochwertig ausgebauten Eigentumswohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen mit Nettowohnflächen zwischen 102 m² und 133 m². Es entstehen 3.5-, 4.5- und 5.5-Zi-Wohnungen mit jeweils zwei vollausgestatteten Nasszellen sowie Reduit mit Waschturm. Neben den lichtdurchfluteten Räumlichkeiten profitieren die künftigen Bewohner mit gedeckten Sitzplätzen und zur Sondernutzung zugewiesenem Gartenanteil oder Balkonen mit mindestens 17 m² Fläche zudem von grosszügigen Aussenbereichen. Die Terrassen der Attikawohnungen sind ebenfalls teilweise gedeckt und bieten eine wunderbare Aussicht.

► Nebenräume und Gemeinschaftseinrichtungen

Im Untergeschoss steht jeder Wohneinheit ein grosszügiger Kellerraum (ab 7 m²) sowie pro Gebäude ein gemeinsamer Abwart- und Technikraum zur Verfügung. Darüber hinaus steht ein grosszügiger gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die kinderfreundliche Wohnüberbauung RisiBlick bietet Familien, Paaren und Singles jeden Alters ein ideales Zuhause, in dem man sich wohlfühlt und die zahlreichen Vorteile der Gemeinde Menziken mit ihrem vielfältigen Freizeit-, Schul- und Einkaufsangebot geniessen kann.





Umgebung

Erreichbarkeit und Lage

Die Parzelle liegt im gefragten und ruhigen Wohnquartier in Menziken. Die Erschliessung erfolgt über die Quartierstrasse, zudem besteht eine gute Anbindung an das umliegende Wegnetz für Fussgänger. In kurzer Entfernung sind Schulanlagen, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie der Anschluss an den öffentlichen Verkehr zu erreichen.

Erreichbarkeit zu Fuss

- 4 Min. Bushaltestelle
- 7 Min. Bahnhof
- 10 Min. Migros
- 13 Min. Kindergarten

Erreichbarkeit mit dem Auto

- 15 Min. Sursee
- 27 Min. Lenzburg
- 32 Min. Luzern
- 34 Min. Aarau
- 36 Min. Zofingen

Umgebungsplan

Konzept

Die Wohnüberbauung RisiBlick wird über die gleichnamige Strasse aus westlicher Richtung erschlossen und ist durch arealinterne Fusswege auf dem Grundstück miteinander verbunden. Sechs Eschen entlang der Strasse prägen den Eingang zur Anlage und beschatten sieben Besucherparkplätze.

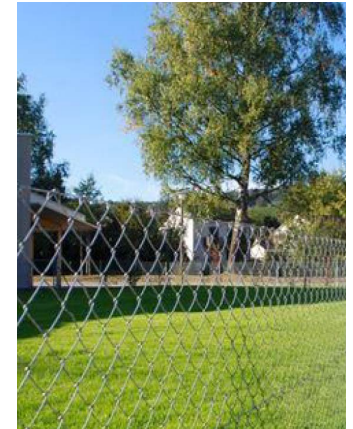
Durch die Anordnung der Wohngebäude entsteht ein sonnig gelegener, offener Innenhof. Eine Sitzfläche mit einer Natursteinmauer als Rückwand bildet gemeinsam mit Gewöhnlichen Felsenbirnen und Gleditschien das Herz dieser grosszügigen Aufenthaltszone. In diesen Bereich sind verschiedene Spielzonen und Spielgeräte integriert.

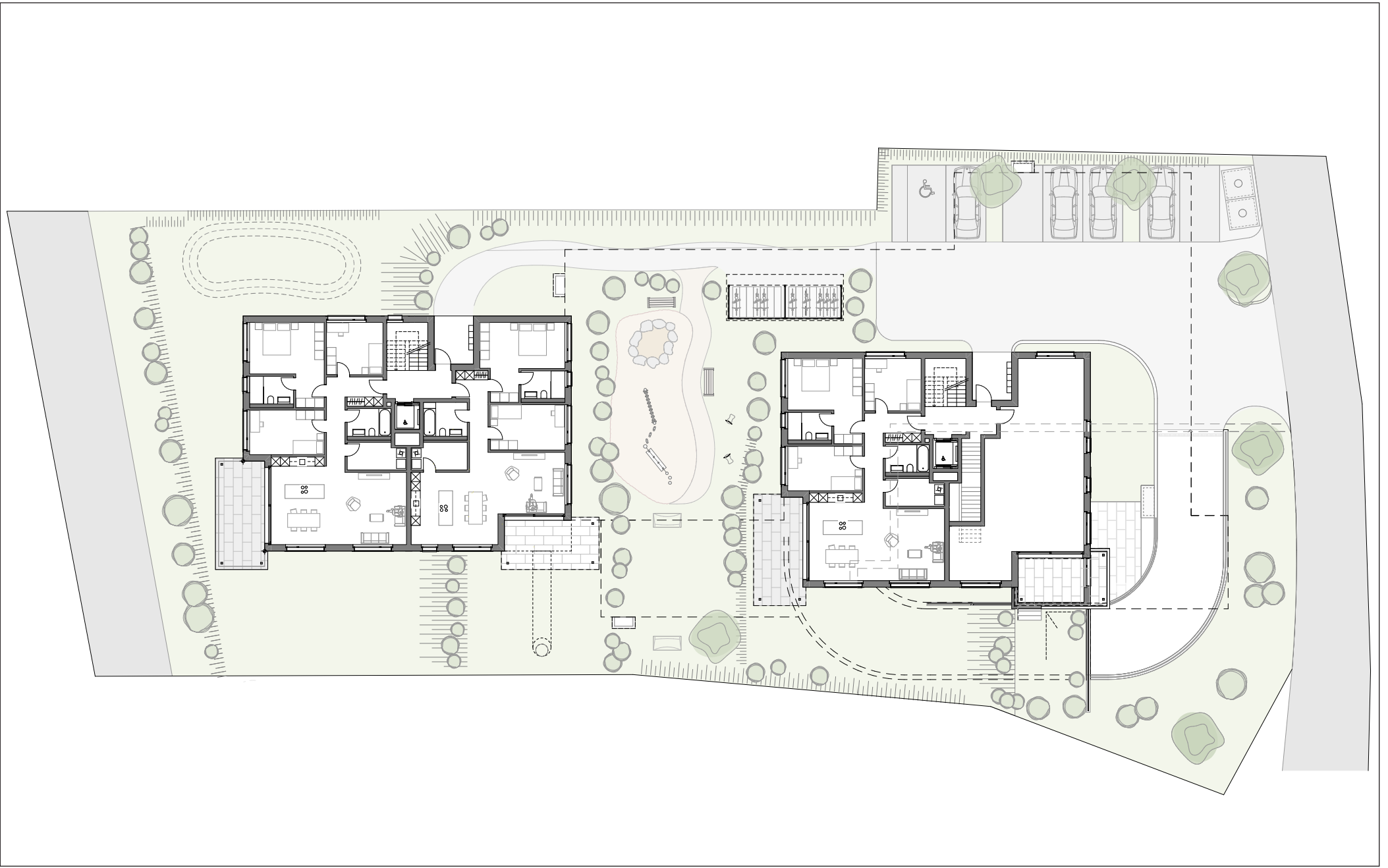
Im südlichen Teil befindet sich eine Spielwiese, die Raum für vielfältige Aktivitäten bietet. Jung und Alt können hier spielen oder entspannt in der Sonne liegen. Der Extensivrasen benötigt im Vergleich zu einem herkömmlichen Sportrasen weniger Pflege und fördert die Biodiversität. Zudem schafft er eine sanfte Abgrenzung zwischen halböffentlichem und privatem Aussenraum.

Hügelige Grünflächen und sanft geschwungene Wildhecken verleihen diesem Bereich den gewünschten, naturnahen Charakter.

Das Dach der Tiefgaragenrampe wird extensiv begrünt. Die Gestaltung der Aussenanlagen der Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen ist auf das architektonische Gesamtkonzept abgestimmt und rundet das Neubauprojekt ab.

Die Begrünung der Terrassenbereiche der Attikawohnungen kann durch Hochbeete oder Pflanzgefässe erfolgen und individuell gestaltet werden.



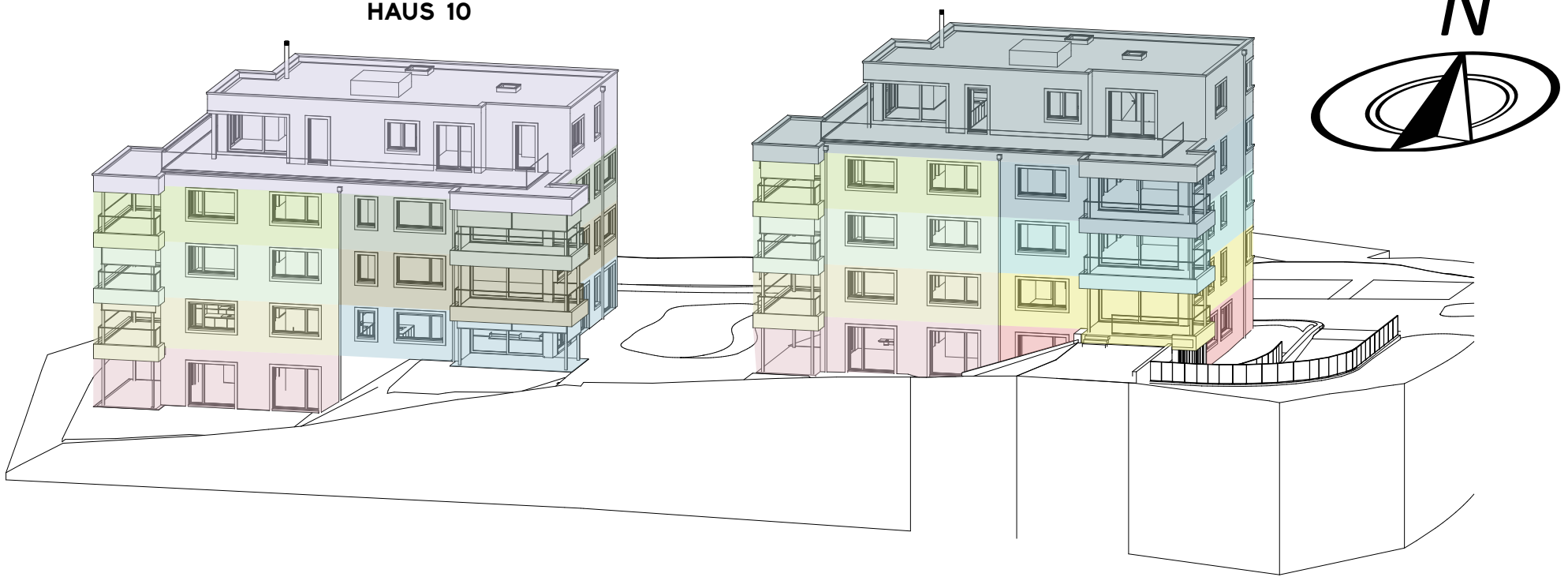


Übersicht Eigentumswohnungen

<p>H10-0.1_4.5-Zimmer-WHG. H08-0.1_4.5-Zimmer-WHG.</p> <p>H10-2.1_4.5-Zimmer-WHG. H08-2.1_4.5-Zimmer-WHG.</p> <p>H10-4.1_5.5-Zimmer-WHG. H08-4.1_4.5-Zimmer-WHG.</p> <p>Einstellhalle - 18 Parkplätze</p>	<p>EG</p> <p>OG2</p> <p>ATTIKA</p>	<p>H08-0.2_Gewerbe</p> <p>H10-2.2_4.5-Zimmer-WHG. H08-2.2_3.5-Zimmer-WHG.</p> <p>Einstellhalle - 5 Doppel-Parkplätze</p>	<p>H10-1.1_4.5-Zimmer-WHG. H08-1.1_4.5-Zimmer-WHG.</p> <p>H10-3.1_4.5-Zimmer-WHG. H08-3.1_4.5-Zimmer-WHG.</p> <p>Einstellhalle - 1 Behindertenparkplatz</p>	<p>OG1</p> <p>OG3</p> <p>H10-1.2_3.5-Zimmer-WHG. H08-1.2_Gewerbe</p> <p>H10-3.2_4.5-Zimmer-WHG. H08-3.2_3.5-Zimmer-WHG.</p> <p>Einstellhalle - 2 Motorrad-Parkplätze</p>
---	------------------------------------	--	---	--

HAUS 10

HAUS 08



Grundrisse

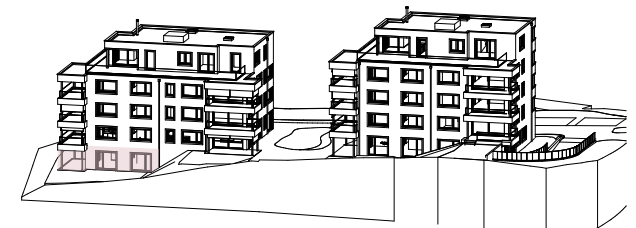
Die Grundrisse der Wohnungen sind vom Erdgeschoss bis zur Attika individuell.



H10-0.1_4.5-Zimmer-WHG.



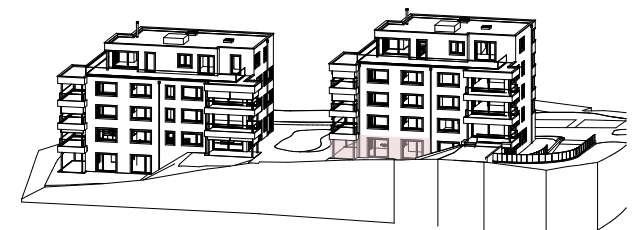
- Wohnfläche 120.60 m²
- gedeckte Terrasse 20.08 m²
- Umgebungsfläche zur Sondernutzung



H08-0.1_4.5-Zimmer-WHG.

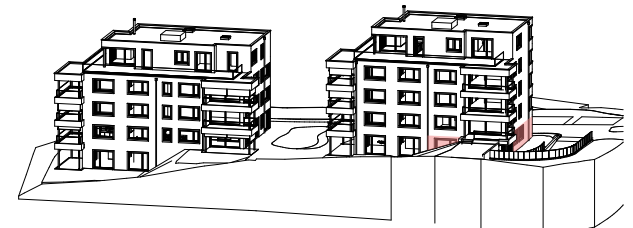


- Wohnfläche 120.65 m²
- gedeckte Terrasse 23.16 m²
- Umgebungsfläche zur Sondernutzung



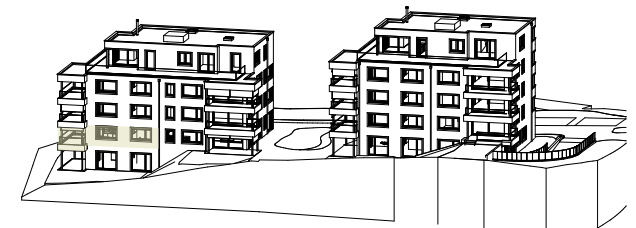
H08-0.2_Gewerbe

► Gewerbefläche 98.65 m²



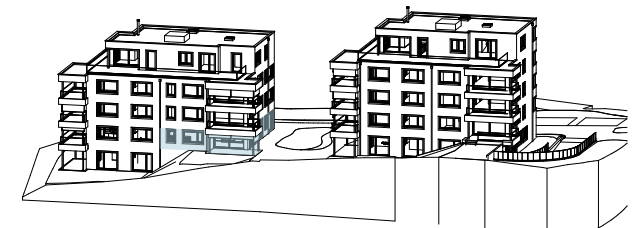
H10-1.1_4.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 120.60 m²
- Balkon 20.08 m²



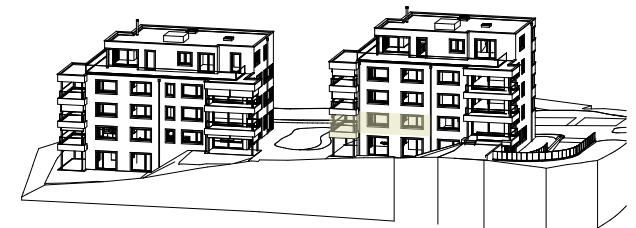
H10-1.2_3.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 107.01 m²
- gedeckte Terrasse 17.63 m²



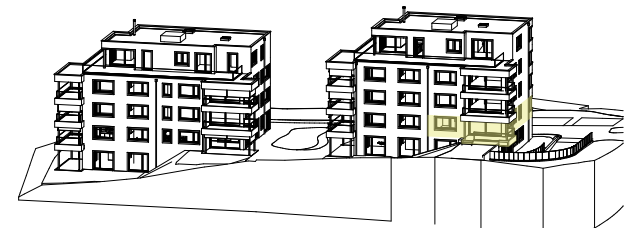
H08 -1.1_4.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 120.65 m²
- Balkon 20.38 m²



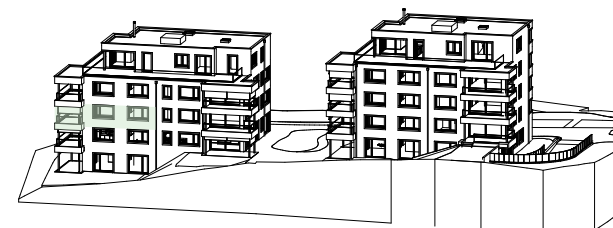
H08-1.2_Gewerbe

- Gewerbefläche 108.42 m²
- gedeckte Terrasse 18.39 m²



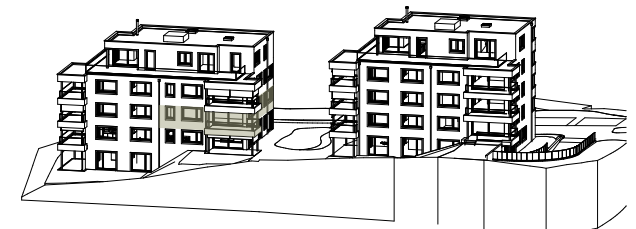
H10-2.1_4.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 120.60 m²
- Balkon 20.08 m²



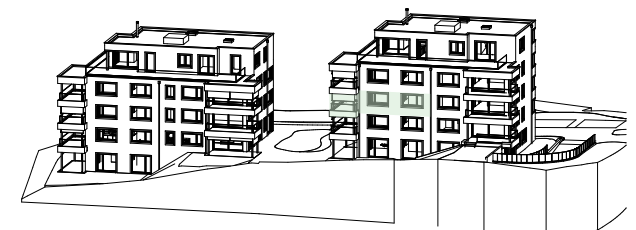
H10-2.2_4.5-Zimmer-WHG.

- ▶ Wohnfläche 118.78 m²
- ▶ Balkon 17.63 m²



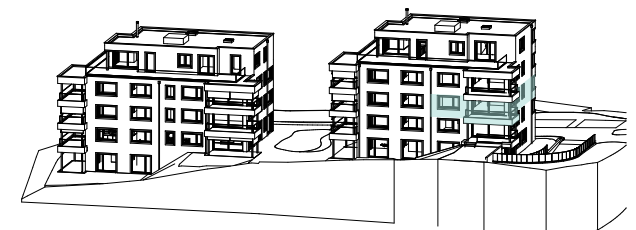
H08-2.1_4.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 120.65 m²
- Balkon 20.38 m²



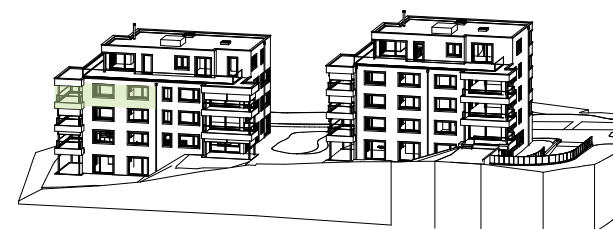
H08-2.2_3.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 101.95 m²
- Balkon 16.93 m²



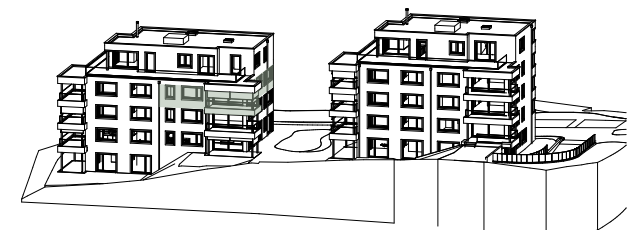
H10-3.1_4.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 120.60 m²
- Balkon 20.08 m²



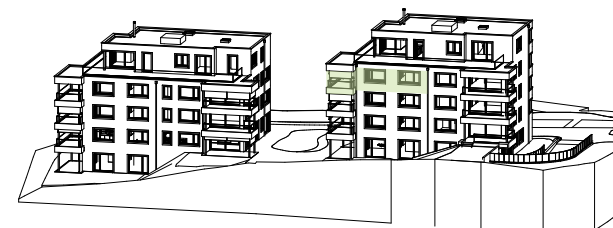
H10-3.2_4.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 118.78 m²
- Balkon 17.63 m²



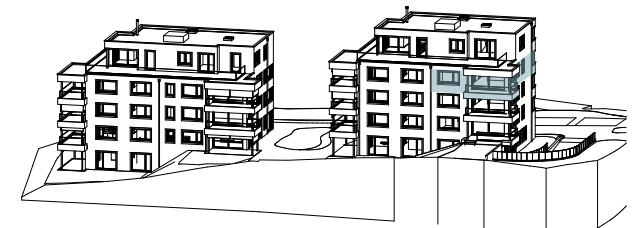
H08-3.1_4.5-Zimmer-WHG.

- Wohnfläche 120.65 m²
- Balkon 20.53 m²

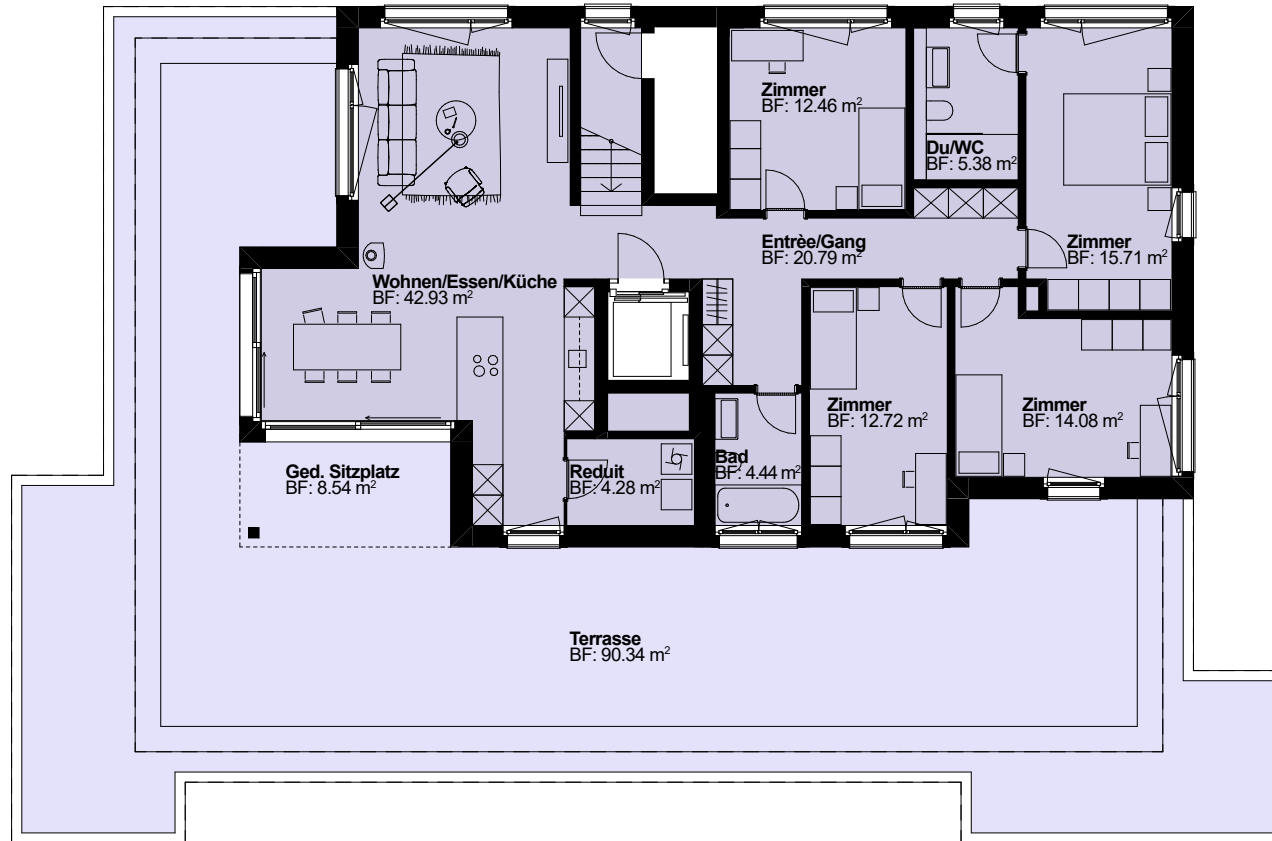


H08-3.2_3.5-Zimmer-WHG.

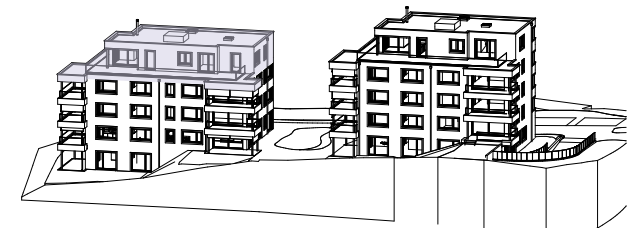
- Wohnfläche 101.95 m²
- Balkon 16.93 m²



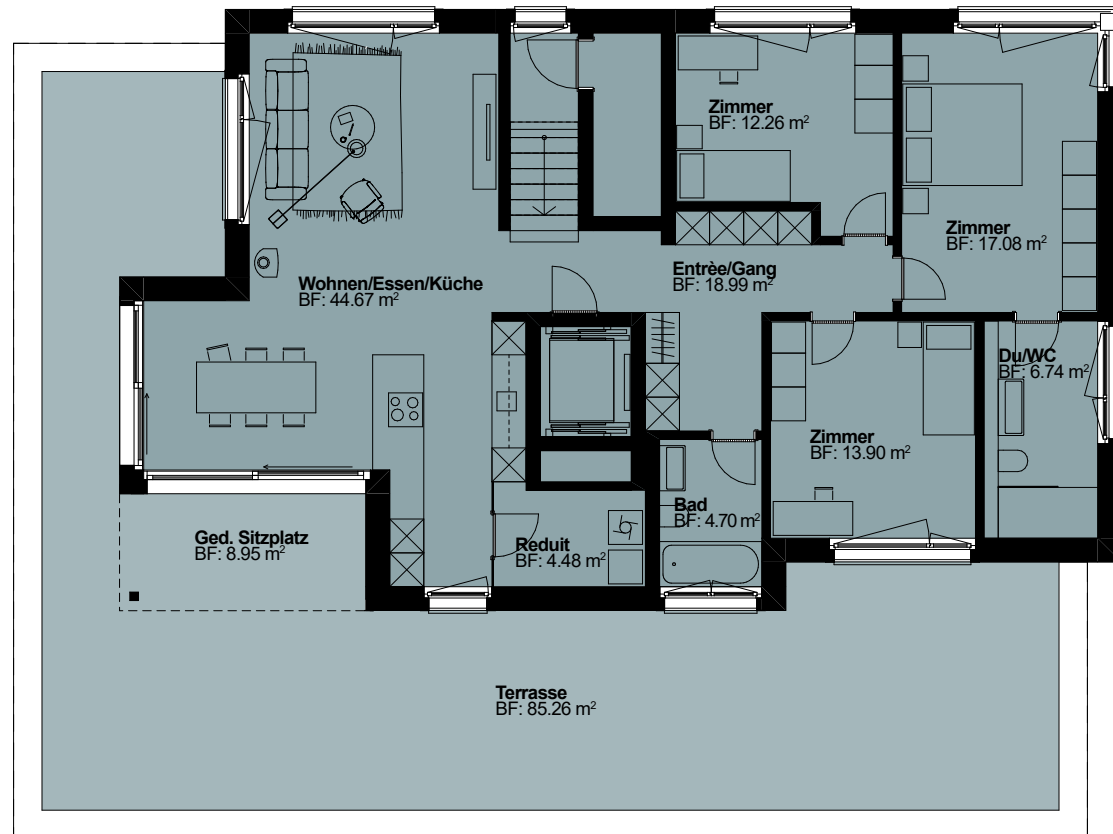
H10-4.1_5.5-Zimmer-WHG.



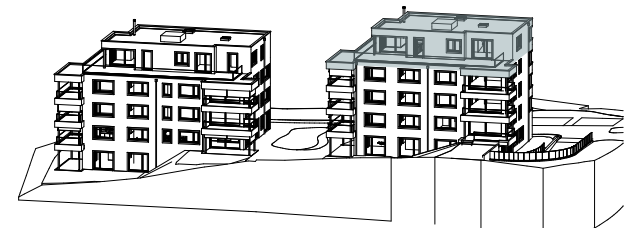
- Wohnfläche 132.79 m²
- Terrasse 98.88 m² (davon 8.54m² gedeckt)



H08-4.1_4.5-Zimmer-WHG.

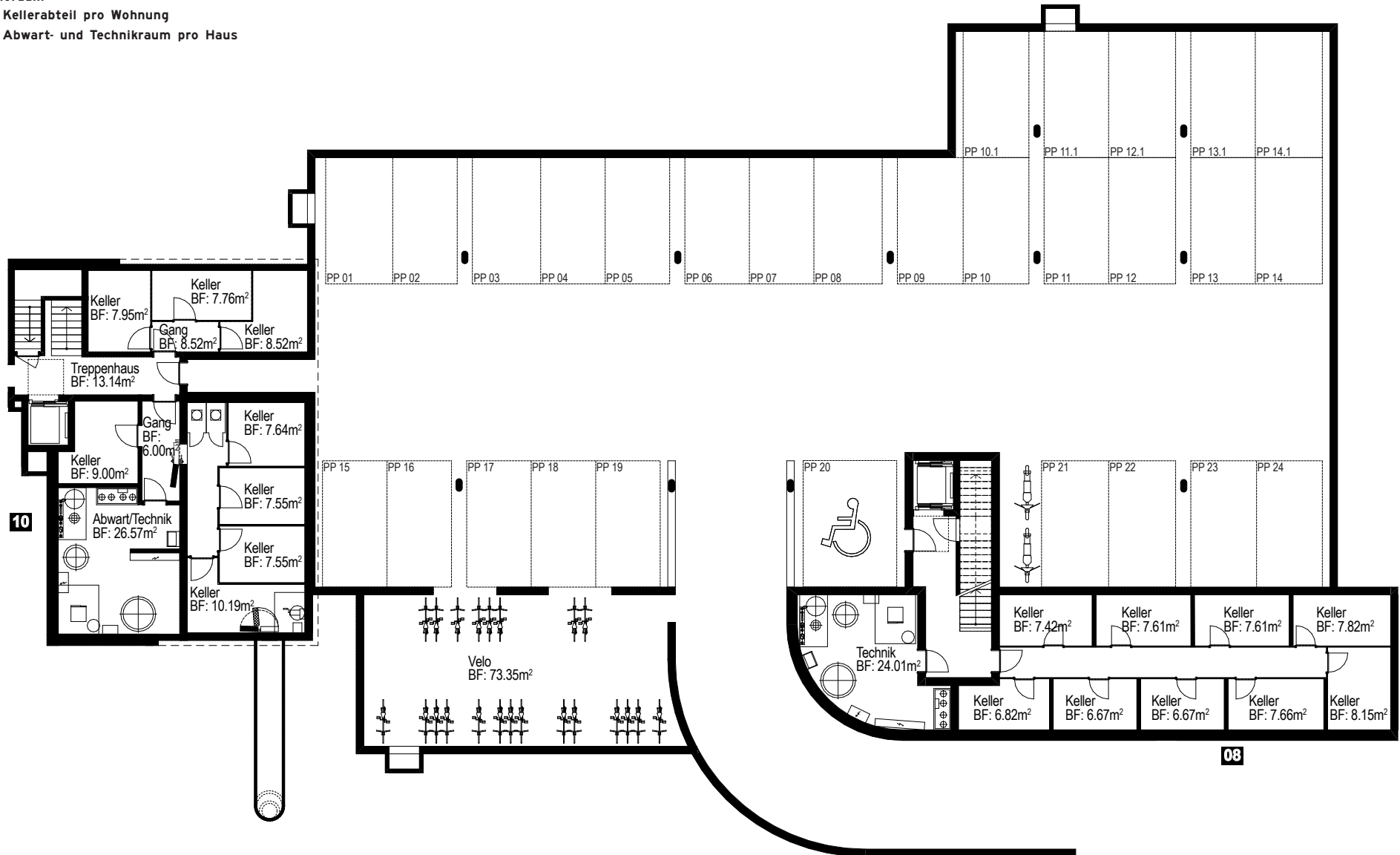


- Wohnfläche 122.82 m²
- Terrasse 94.21 m² (davon 8.95 m² gedeckt)



UNTERGESCHOSS - Einstellhalle

- ▶ 28 Parkplätze
- ▶ 1 Behindertenparkplatz
- ▶ 2 Motorrad-Parkplätze
- ▶ Veloraum
- ▶ 1x Kellerabteil pro Wohnung
- ▶ 1x Abwart- und Technikraum pro Haus



Verkaufspreise

EG / OG1 / OG2 / OG3 / ATTIKA / UG

H10-0.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 880'000.00

H08-0.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 870'000.00

H08-0.2 Gewerbe

Gewerbe verkauft

H10-1.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 860'000.00

H10-1.2 3.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 795'000.00

H08-1.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 850'000.00

H08-1.2 Gewerbe

Gewerbe verkauft

H10-2.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 860'000.00

H10-2.2 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 850'000.00

H08-2.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 850'000.00

H08-2.2 3.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 750'000.00

H10-3.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 870'000.00

H10-3.2 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 860'000.00

H08-3.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 860'000.00

H08-3.2 3.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 760'000.00

H10-4.1 5.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 1'195'000.00

H08-4.1 4.5-Zimmer-WHG.

Wohnung CHF 1'095'000.00

Einstellhalle-18Parkplätze

pro Parkplatz CHF 40'000.00

Einstellhalle-5Doppel-Parkplätze

pro Parkplatz CHF 70'000.00

Einstellhalle-1 Behindertenparkplatz

pro Parkplatz CHF 45'000.00

Einstellhalle-2Motorrad-Parkplätze

pro Parkplatz CHF 7'500.00





VERKAUFSPREISE

- Das Grundstück bzw. die zwei entstehenden Mehrfamilienhäuser werden vor Baubeginn in 16 Stockwerkeinheiten inklusive Autoeinstellhalle im UG unterteilt. Die Autoeinstellhalle im UG wird dabei in Miteigentum aufgeteilt. Die Begründung der Stockwerkeinheiten sowie des Miteigentums der Autoeinstellhalle werden durch die Verkäuferschaft vorgenommen.

- Die Käufer erwerben die Wohneinheit als schlüsselfertige Immobilie im vorgegebenen Standard und Qualität.

- Die Kosten der Beurkundung; Notar und Grundbuch, werden von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft zu je 1/2 getragen.

- Die Handänderungssteuer ist, gemäss Steuergesetz, von der Käuferschaft zu bezahlen.

- Allfällige Grundstückgewinnsteuern werden, gemäss Steuergesetz, von der Verkäuferschaft bezahlt oder müssen durch diese sichergestellt werden.

- Der Ausbaustandard ist in der Verkaufsdokumentation sowie im Baubeschrieb definiert.

- Nach erfolgter schriftlicher Reservation muss innerhalb von 5 Arbeitstagen eine Anzahlung von CHF 30 000.00 (3.5- und 4.5-Zi-Wohnungen) bzw. CHF 50 000.00 (5.5-Zi- und Attika-Wohnungen) einbezahlt werden.

- Nach Erhalt der Reservationszahlung wird die Verkäuferschaft den Kaufvertragsentwurf erstellen lassen und der Käuferschaft ein Ordner mit allen Detailangaben über das Projekt und des Standards überreicht und erklärt.

- Allfällige Änderungen werden als Mehr- oder Minderkosten zwischen der Bauherrschaft und der Käuferschaft separat vereinbart und abgerechnet.

FINANZIERUNG

Auf Wunsch können wir Sie gerne auch bezüglich Finanzierungsmöglichkeiten beraten und indikative Finanzierungsbeispiele von sowie Kontakte zu unseren Bankpartnern zur Verfügung stellen.

TERMINE

► Rechtskraft Baubewilligung:
2025

► Baubeginn:
voraussichtlich Start Frühling 2027

► Bezugsbereitschaft:
voraussichtlich Herbst 2029

Baubeschrieb

Dieser Baubeschrieb definiert die von der Bauherrschaft vorgesehenen Ausführungen, gegliedert nach Konstruktionsarten. Die Überbauung wird gemäss MINERGIE-Standard in Massivbauweise erstellt.

SCHALLSCHUTZ

Einhaltung der Schallschutzanforderungen gemäss SIA 181 für neu gebautes Stockwerkeigentum.

KONSTRUKTIONEN

Ausführung in Massivbauweise gemäss MINERGIE-Standard.
Tragstruktur aus Stahlbeton, Innen- und Aussenwände teilweise in Mauerwerk.
Decken, Böden und Flachdächer in Beton.
Treppenhaus und Treppenläufe in Beton (teilweise vorgefertigt).
Aussenwände mit verputzter Aussenwärmedämmung (Mineralwolle).
Flachdächer extensiv begrünt sowie teilweise mit Plattenbelägen ausgeführt.

FENSTER

Fenster und Fenstertüren in Holz/Metall mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss energetischen Anforderungen.
Festverglasungen sowie Hebeschiebetüren im Wohn- und Essbereich gemäss Planung.

STOREN

Sämtliche Fenster mit elektrisch betriebenen Verbundraffstoren.
Zusätzlich vertikale Markisen bei Balkonen/Loggien sowie Sonnenstoren bei Terrassen und Attikageschossen.





HEIZUNG / WARMWASSER

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe.
Wärmeverteilung über Fussbodenheizung in allen Wohnräumen mit individueller Raumregulierung.
Zentrale Warmwasseraufbereitung je Haus,
Verbrauchsmessung pro Wohnung mit zentraler Ablesung.

ELEKTROANLAGEN

Zähler- und Hauptverteilung im Technikraum,
separate Messung je Nutzungseinheit.
Standardinstallationen mit Steckdosen,
Lichtanschlüssen und Multimediaanschlüssen.
LED-Beleuchtung in allgemeinen Bereichen und Nasszellen.
Elektrische Bedienung von Storen und Markisen sowie
Vorbereitung für E-Mobilität in der Einstellhalle.

LÜFTUNG

Kontrollierte Wohnungslüftung (KWL) pro Einheit.
Keller- und Nebenräume mechanisch belüftet und entfeuchtet.
Einstellhalle mit mechanischer CO²-Lüftung sowie
Entrauchung gemäss Konzept.

SANITÄREANLAGEN

Zentrale Warmwassererzeugung im Technikraum.
Leitungen schall- und wärmegeklämmt ausgeführt.
Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung.
Sanitärapparate in Standardausführung (weiss, verchromte Armaturen).
Verbrauchsmessung für Warm- und Kaltwasser zentral erfasst.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Küchen gemäss Plangrundlagen und Budgetvorgaben der Bauherrschaft,
mit Standardgeräten und Umluft-Dampfzug.

TROCKENRAUM

Gemeinschaftlicher Trockenraum mit Waschtrog
(Warm- und Kaltwasser), Bodenablauf und Wäschehängevorrichtung.
Ausstattung mit Secomat inkl. erforderlicher Anschlüsse.

AUFZUG

Rollstuhlgängiger Personenlift pro Gebäude, ohne Maschinenraum, gemäss geltenden Normen.

CHEMINÉE / SCHWEDENOFEN

Schwedenofen oder Cheminée in Attikawohnungen auf Käuferwunsch möglich. Vorbereitung für Frischluftzufuhr und Anschluss vorgesehen.

UNTERLAGSBÖDEN

Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalldämmung und integrierter Bodenheizung in den Wohnräumen. Zementüberzüge in Keller-, Technikräumen und Einstellhalle.

BODENBELÄGE

Bodenbeläge in Wohnräumen als Parkett, in Nasszellen und Nebenräumen Feinsteinzeugplatten gemäss Budgetvorgaben. Terrassen und Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten.

WANDBELEGE / DECKEN

Wände in Wohn- und Schlafräumen verputzt und gestrichen. Decken mit Weissputz ausgeführt. Nasszellen mit keramischen Wandplatten im Nassbereich, übrige Flächen gestrichen.

UMGEBUNG

Umgebungsgestaltung gemäss Projektplan mit Grünflächen, Zugangswegen und Besucherparkplätzen. Gemeinschaftliche Aussenanlagen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Entsorgungsstellen vorgesehen.

Vorbehalte

Allgemein

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Baubeschriebe älteren Datums werden ungültig und berechtigen zu keinen Forderungen. Auflage von Behörde im Bewilligungsverfahren können Änderungen der Konstruktion oder Materialisierung bewirken. Kleinere Abweichungen zu den gemachten Farbangaben sind zu tolerieren. Der Ersteller behält sich vor, kleinere Konstruktions- und Ausführungsänderungen ohne Rückfrage durchführen zu lassen. Dabei dürfen aber weder die bauphysikalischen noch die statischen Eigenschaften verschlechtert werden.

Individuell

Änderungen durch Ausbaumünsche und Bestellungenänderungen der Käuferschaft können Mehrkosten verursachen. Diese werden durch die Bauherrschaft offeriert und sind durch die Käuferschaft freizugeben. Minderkosten, welche durch die Auswahl bei den Basis Budgets erfolgen, können mit anderen Mehrkosten verrechnet werden. Eigenleistungen und / oder andere Bezugsquellen für Apparate, Küchen sowie Boden- und Wandbeläge sind nicht zulässig. Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Käuferwünschen und Bestellungenänderungen der Bauherrschaft. Aus den Darstellungen in der Verkaufsdokumentation (Planunterlagen und Visualisierungen) können keine Ansprüche über Materialisierung oder Farben abgeleitet werden. Es gelten hierzu der detaillierte Baubeschrieb, das Materialkonzept und die verändern.

Materialisierung



Oberflächen Wohnungen

Raumbezeichnung	Bodenbeläge	Wandbeläge	Decken
Entrée, Korridor, Essen, Kochen, Wohnen, Zimmer	Parkett	Abrieb 1.5 mm	Weissputz
DU/WC	Feinsteinzeugplatten	Platten/Abrieb	Weissputz
Bad	Feinsteinzeugplatten	Platten/Abrieb	Weissputz
Sitzplätze EG, Terrasse Attika	Feinsteinzeugplatten	wie Fassade	

Richtpreise für Boden- und Wandbeläge

Parkett	CHF 120.-/m ²
Bodenplatten	CHF 120.-/m ²
Wandplatten	CHF 120.-/m ²

Budget für Küchen

EG - 2.0G	CHF 23'000.00
Attika	CHF 30'000.00

Die Preise verstehen sich inkl. MwSt., Liefern, Verlegen
sowie sämtliche Vorbereitungs- und Nebenarbeiten
wie Abschlusschienen, Dilatationen, Sockelleisten usw.

Kontakt / Verkauf

Immobull AG

Murmattenstrasse 3
6233 Büron

info@immobull.ch
+41 41 543 00 20

www.risistrasse-menziken.ch



Bauherr



Baumanagement



Verkauf

