

NEUBAU 3 EINFAMILIENHÄUSER

Im Baugarten

MÖNTHAL

Mönthal - Kanton Aargau

Mönthal ist eine kleine Landgemeinde im Kanton Aargau im Bezirk Brugg und liegt gleich unterhalb der Ampfernhöhe, einem wenig bekannten Juraübergang, der vom Aaretal in das Rheintal führt. Das Dorf ist umgeben von Jurawanderwegen und Wäldern und liegt somit Mitten in einem schönen Naherholungsgebiet.

Verkehrstechnisch ist das Dorf mit dem Auto über die Ortsverbindungsstrasse Richtung Remigen (Brugg/Zürich), Richtung Laufenburg und Richtung Gansingen sehr gut erschlossen.

Die Primarschule und der Kindergarten befinden sich in Remigen und sind gut mit dem Postauto erreichbar. Die Oberstufe ist für alle Schülerinnen und Schüler in Brugg. Die Bushaltestelle im Unterdorf ist ca. 3 bis 4 Gehminuten entfernt.

Die Postautos fahren im Stunden-, teilweise im Halbstundentakt. Der Bahnhof Brugg ist mit dem Bus in 25 Minuten, mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.

Im Norden öffnet sich die Gemeinde Richtung Gansingen und dem Mettauertal, im Osten Richtung Remigen, im Süden Richtung Oberbözberg (Bözberg) und im Westen Richtung Effingen (Böztal) sowie Sulz (Laufenburg).

Besucher und Wanderer erfreuen sich immer wieder an den vielen Naturschönheiten des Tales. In Mönthal geniesst man die gute Luft sowie die Stille. Zahlreiche Ruhebänke und eine Aussichtsplattform auf dem Cheisacherturm laden zum Verweilen ein. Für Walker und Biker bietet die Landschaft, mit seinen unzähligen Walking- und Velotrails, optimale Bedingungen. Der bestens ausgebaute Radweg Richtung Remigen bildet eine sehr schöne Route fernab des hektischen Verkehrs. Dank dem ländlichen und intakten Lebensraum ist hier in Mönthal für Ruhe und Gelassenheit gesorgt.

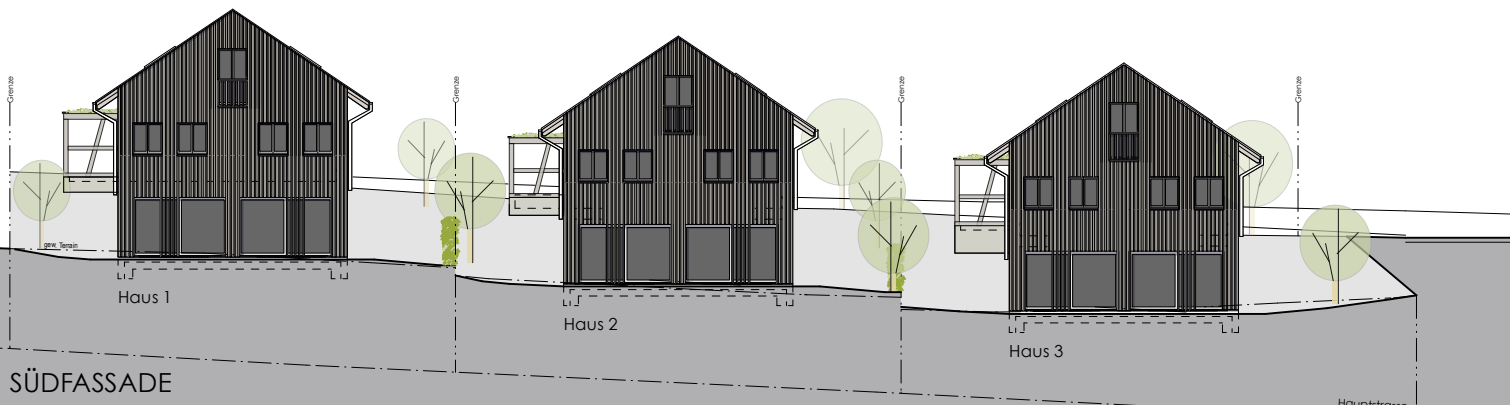
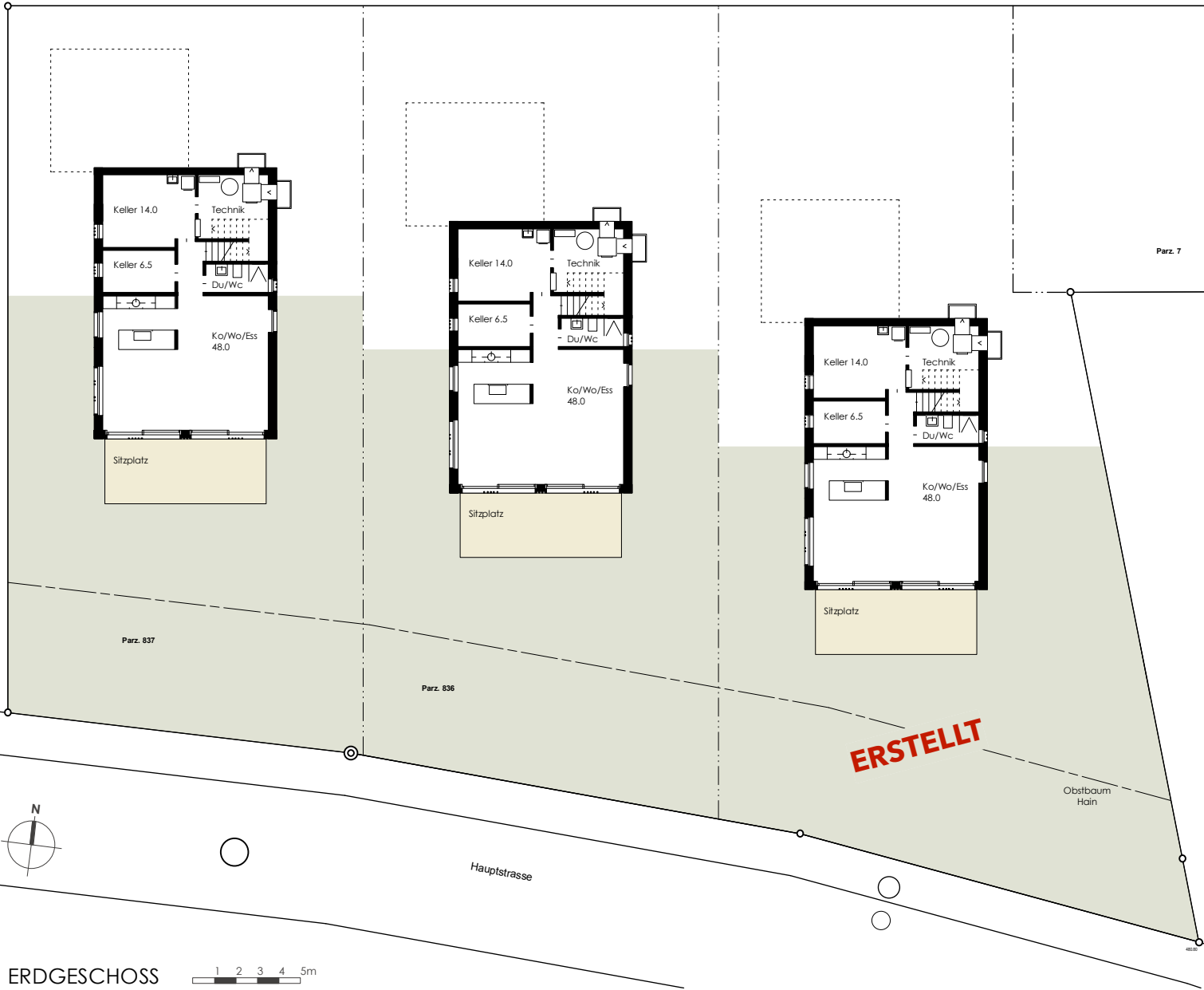
Steuerfuss Mönthal 2026: 115%

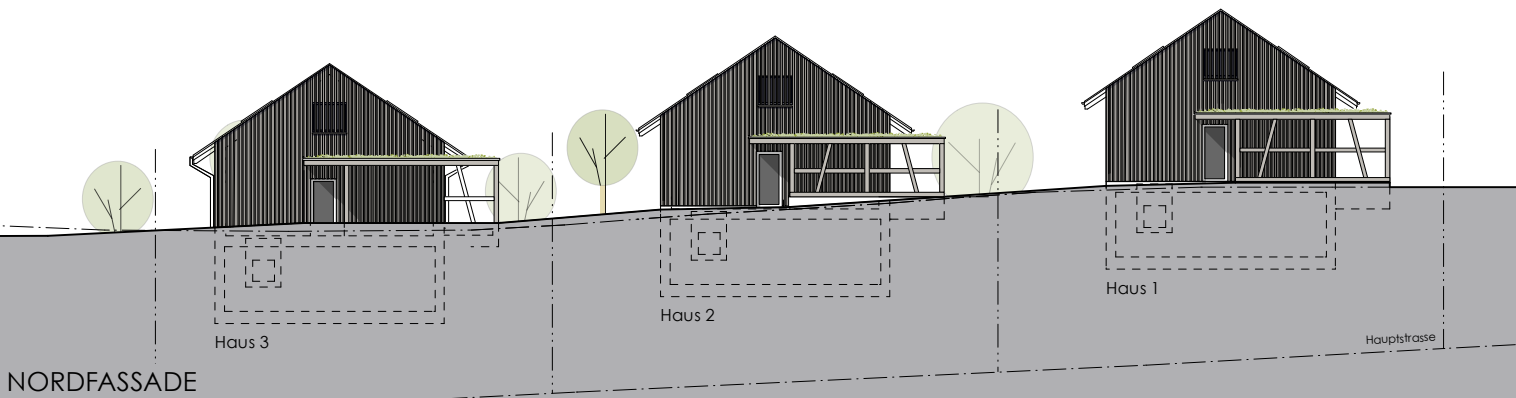


Haus 1

Haus 2

Haus 3

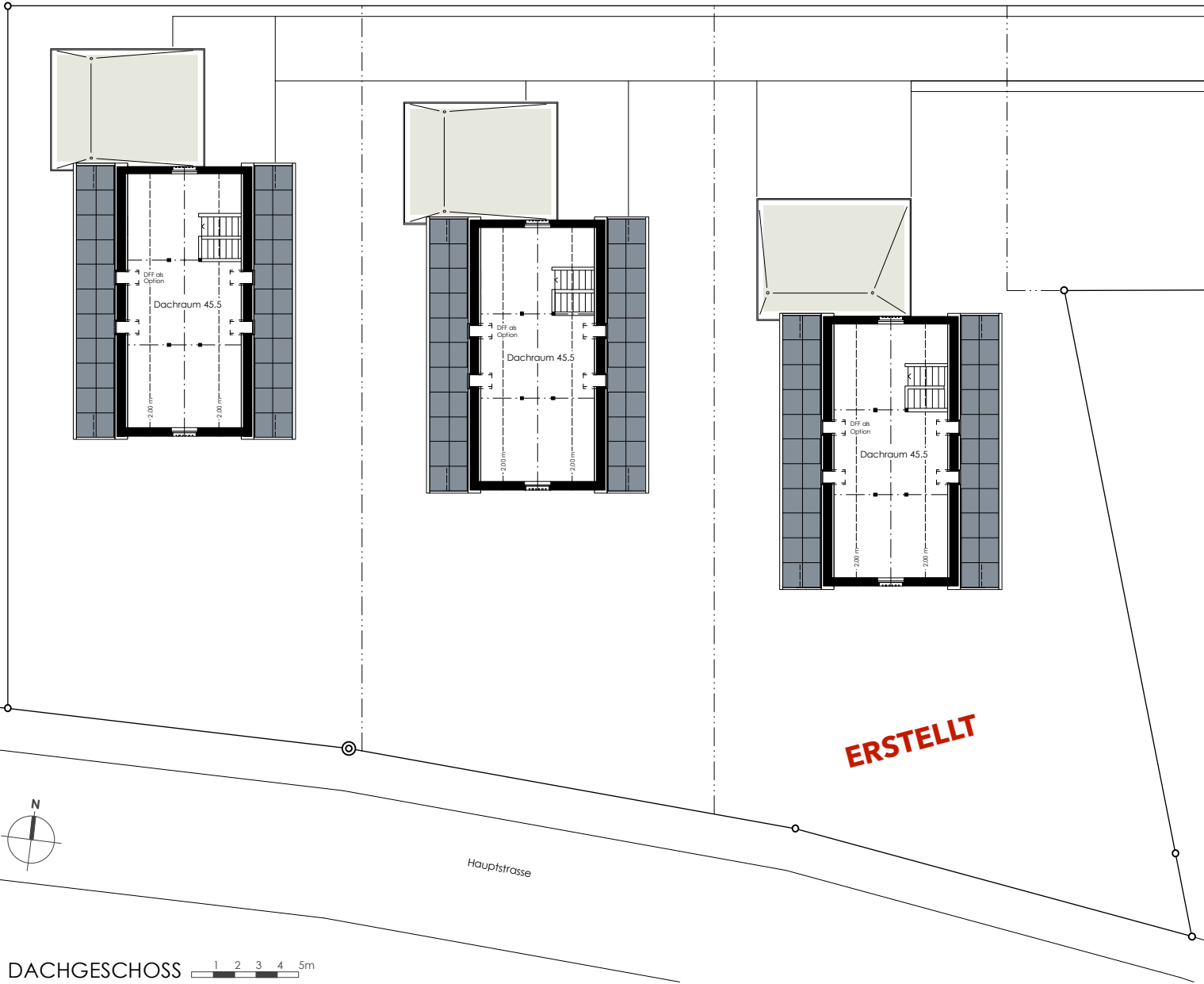




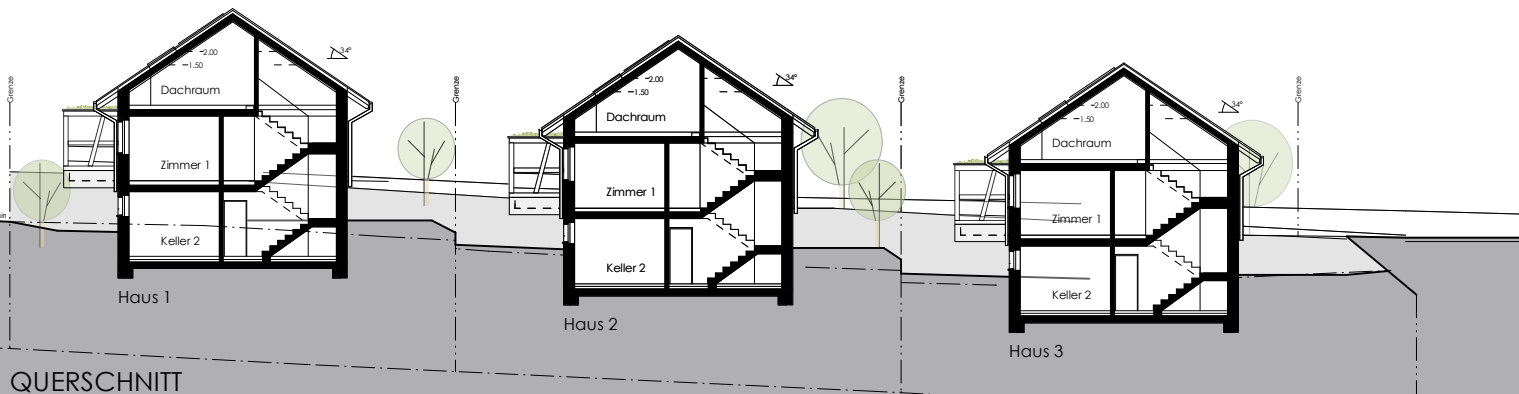
Haus 1

Haus 2

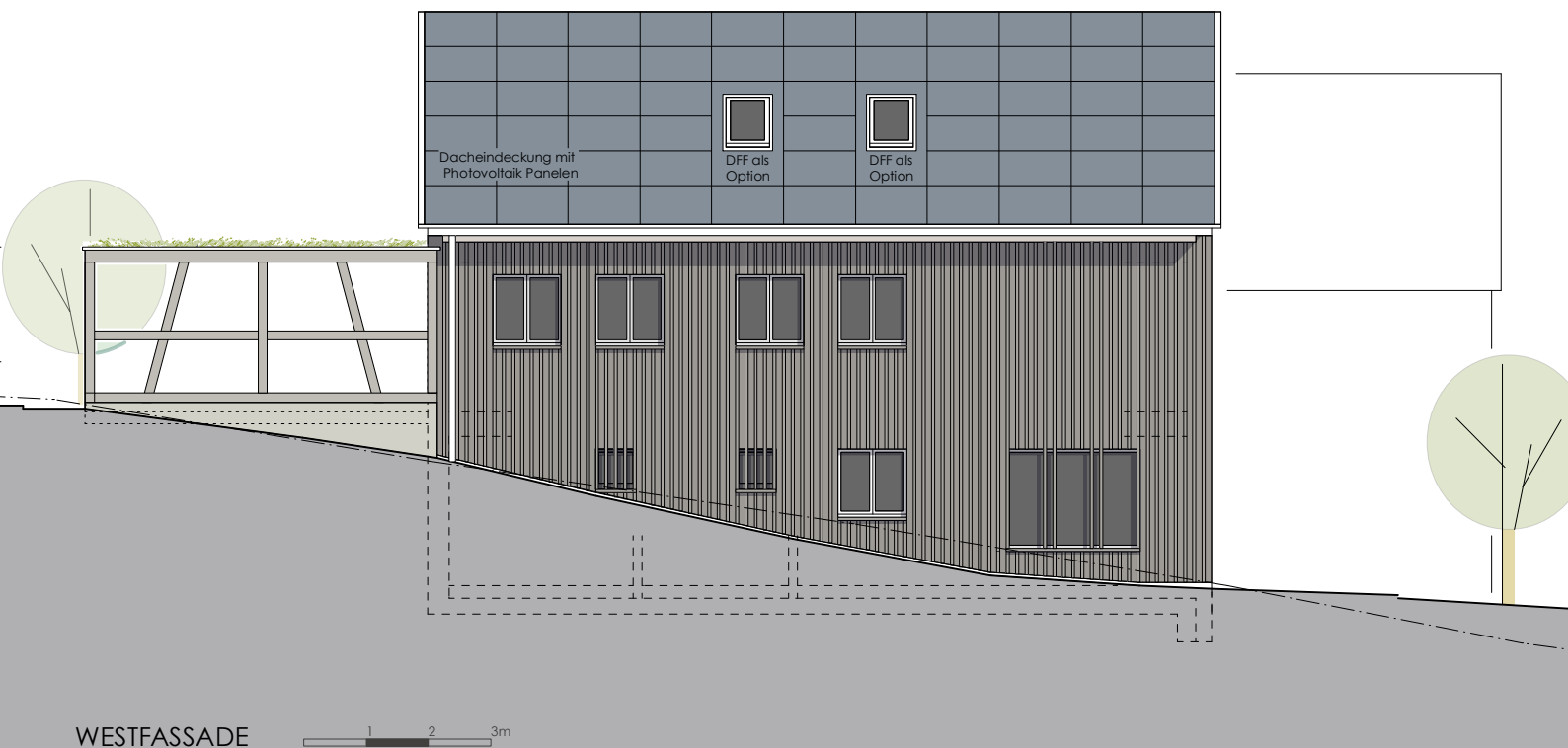
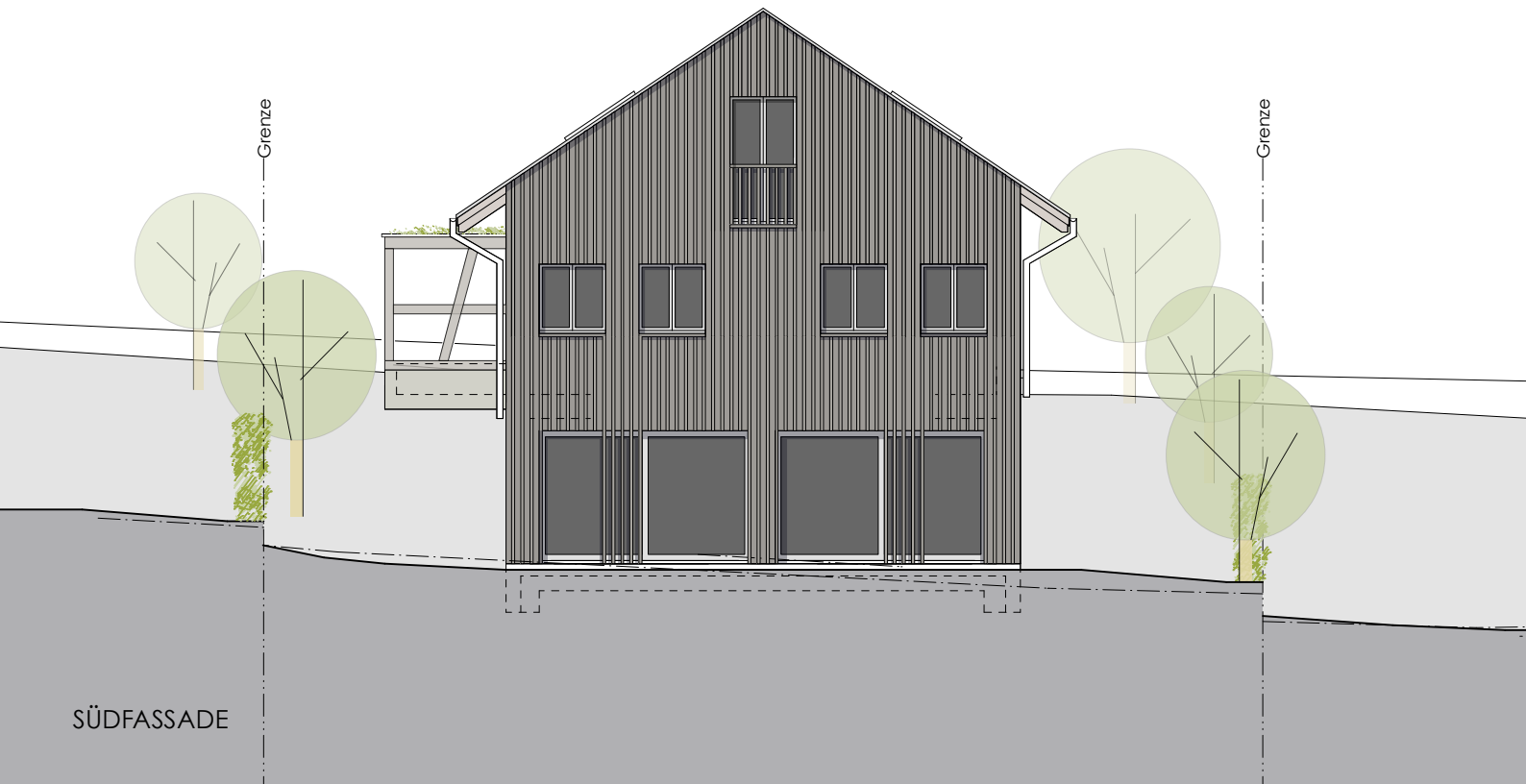
Haus 3

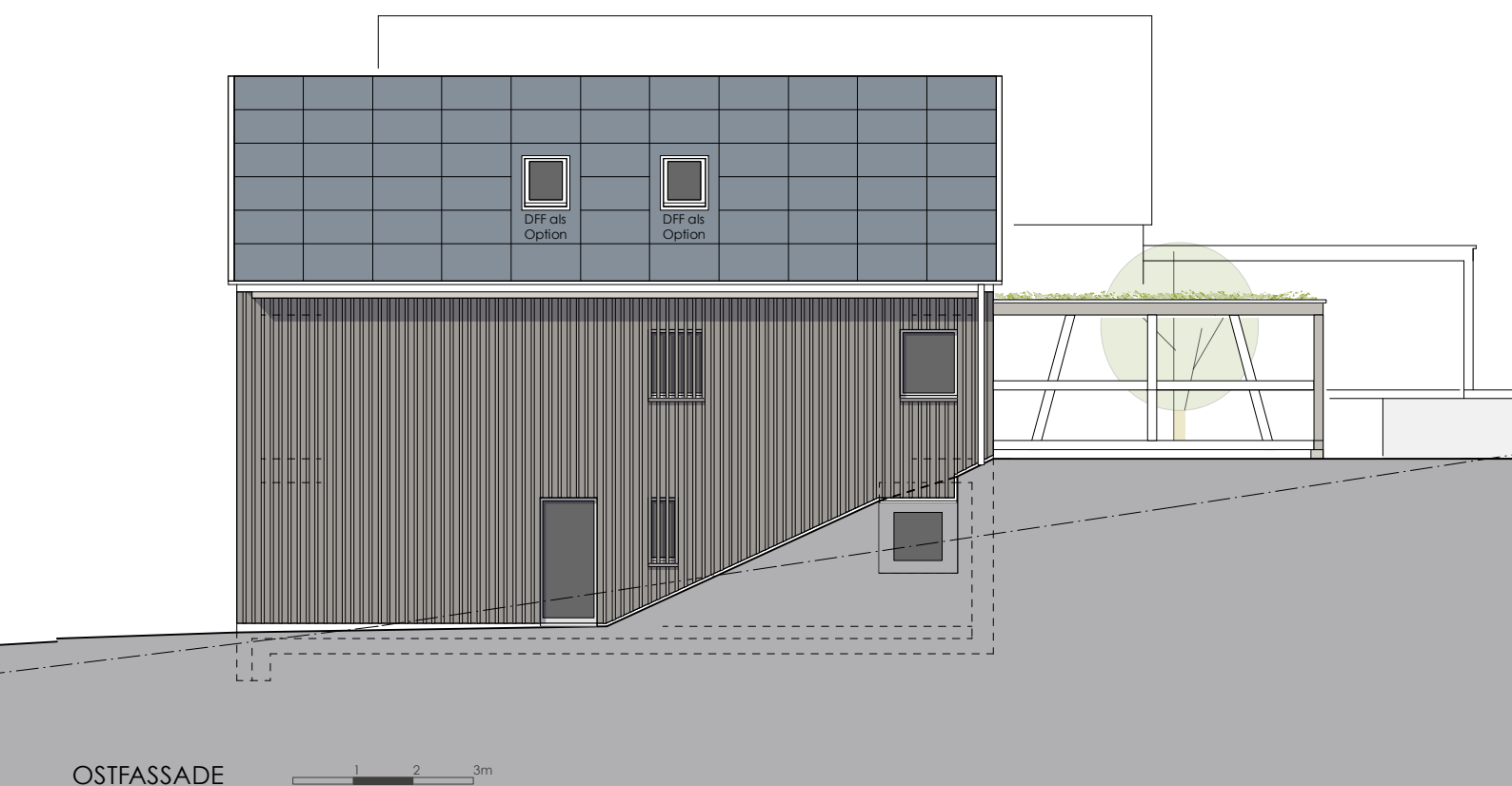
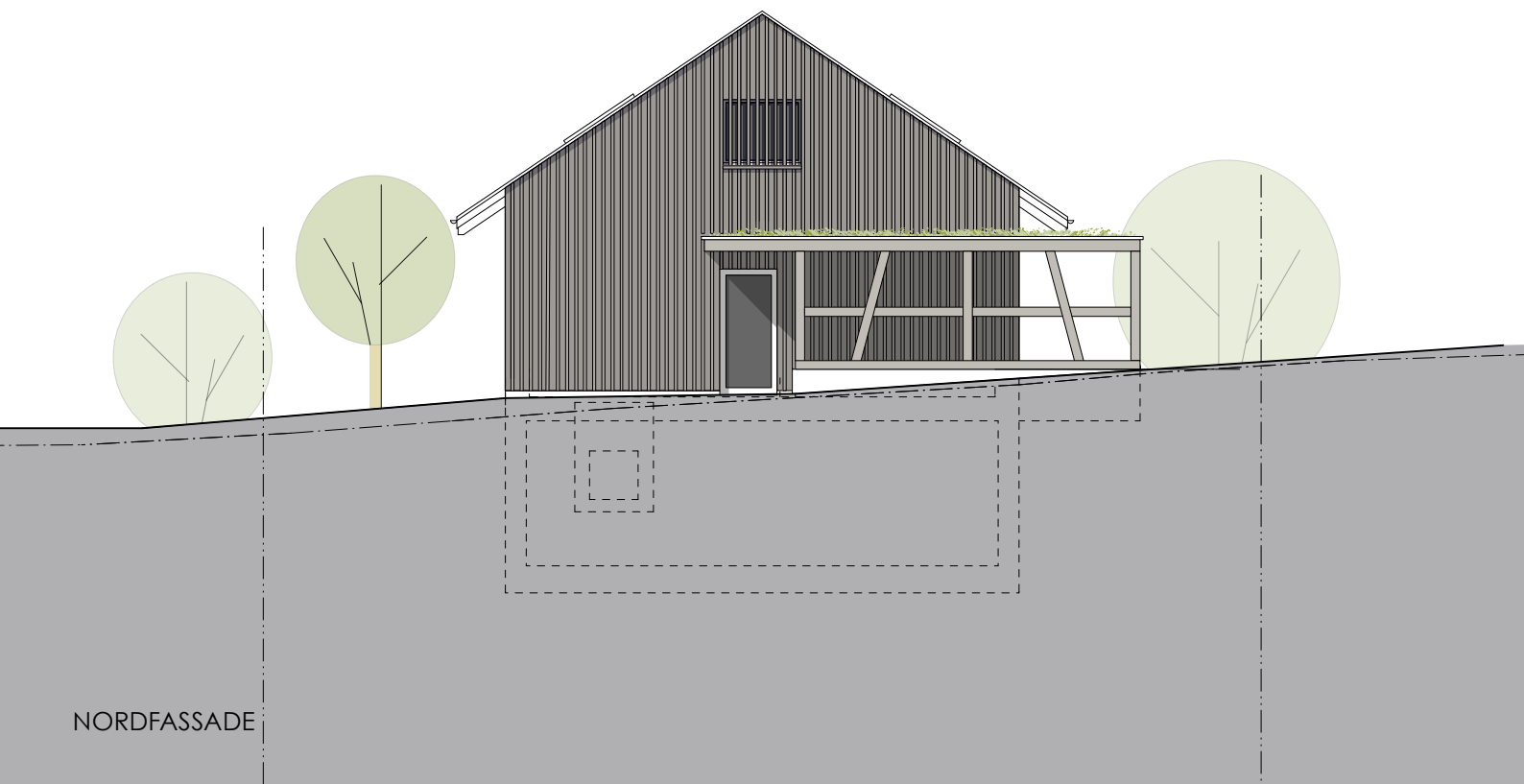


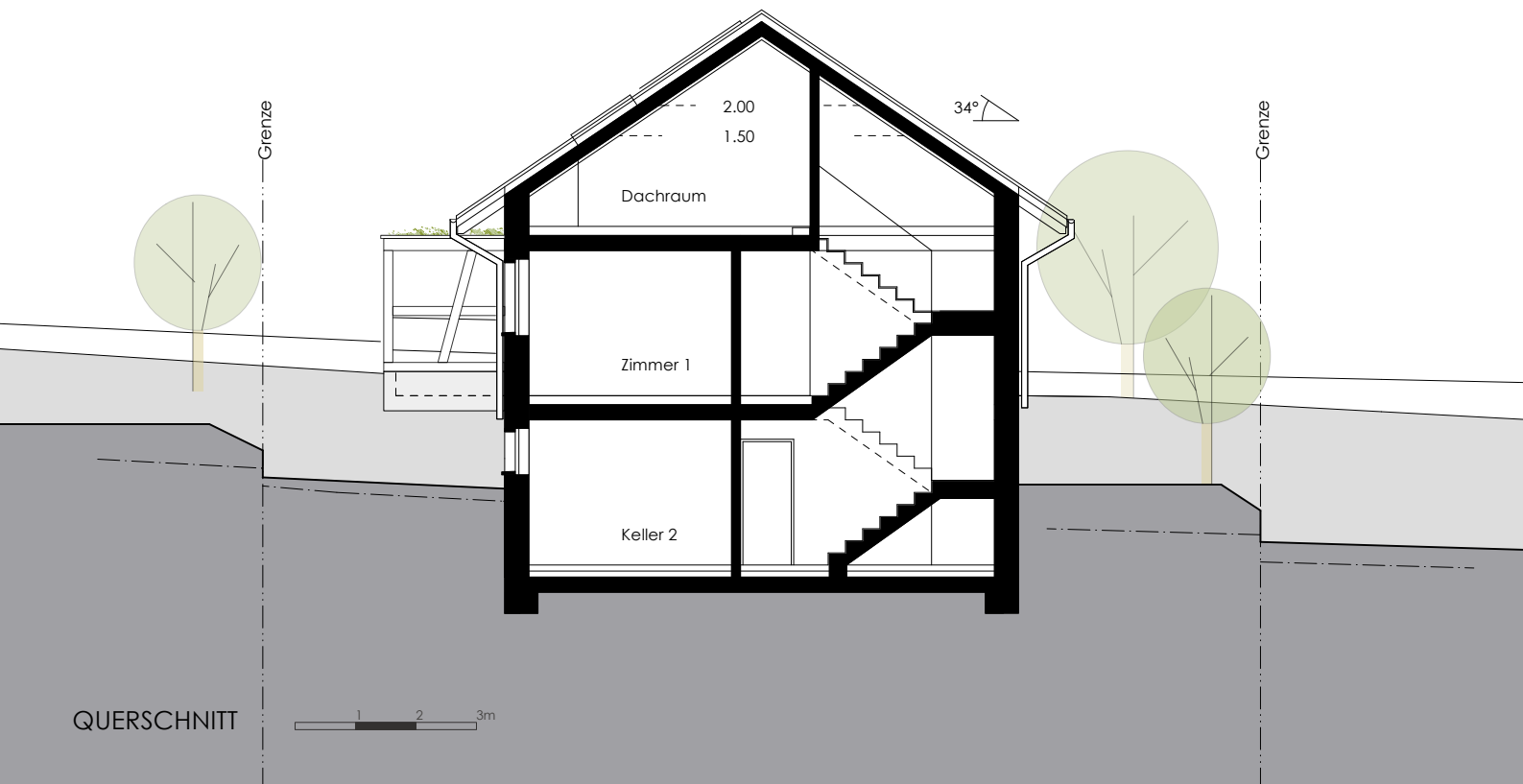
DACHGESCHOSS 1 2 3 4 5m

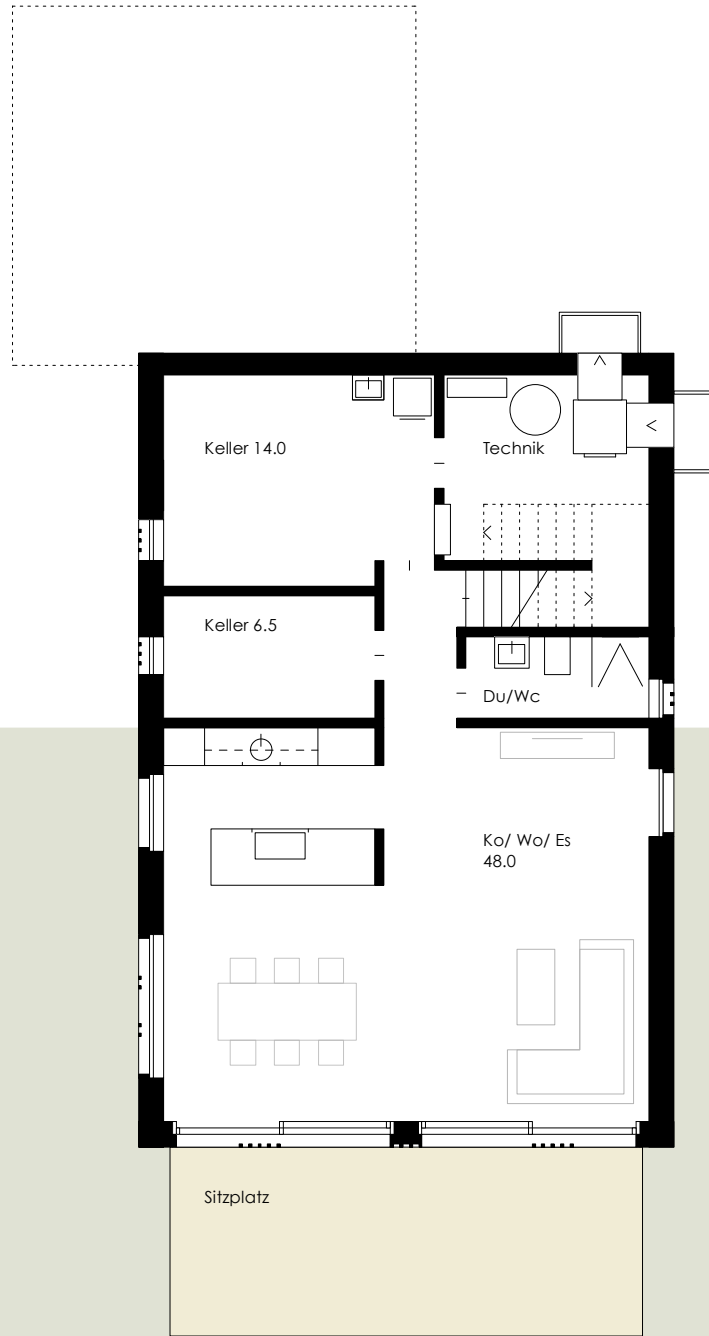


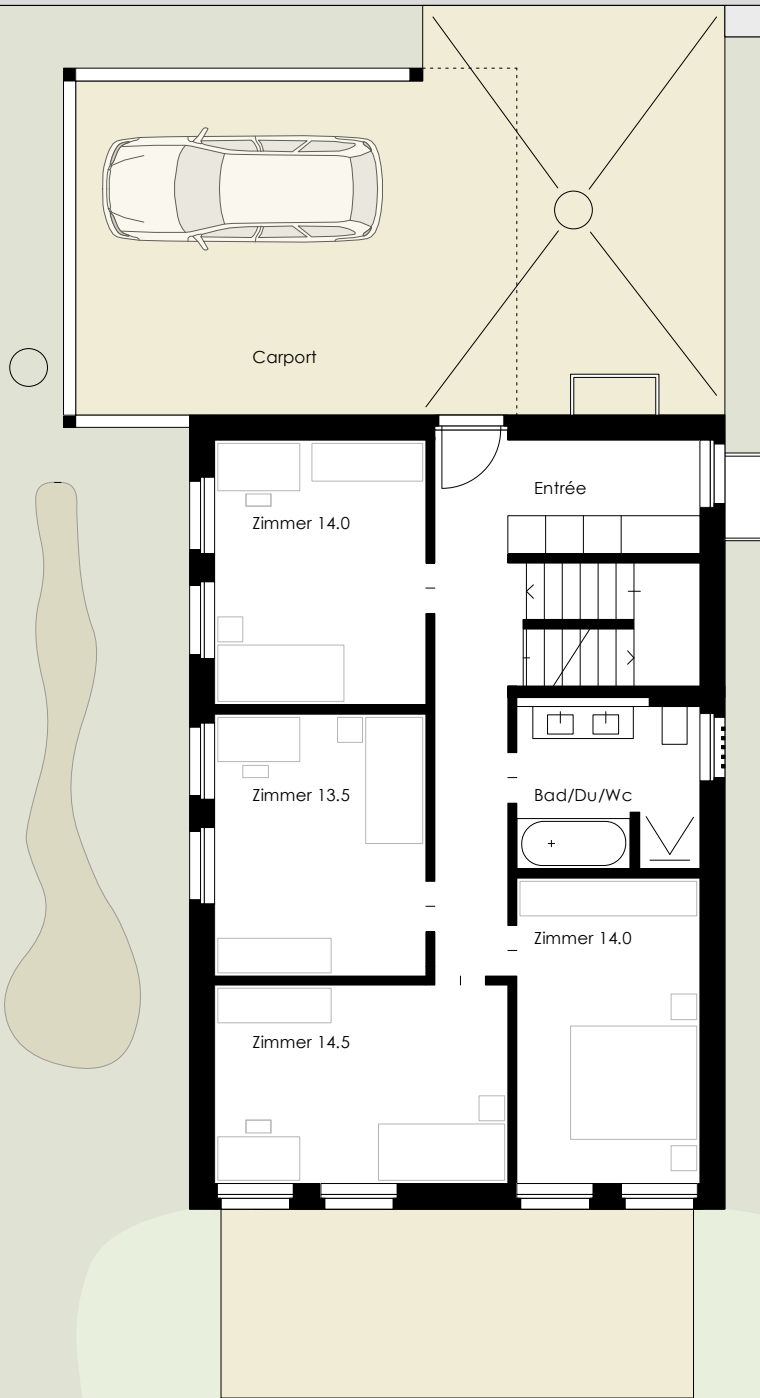
QUERSCHNITT

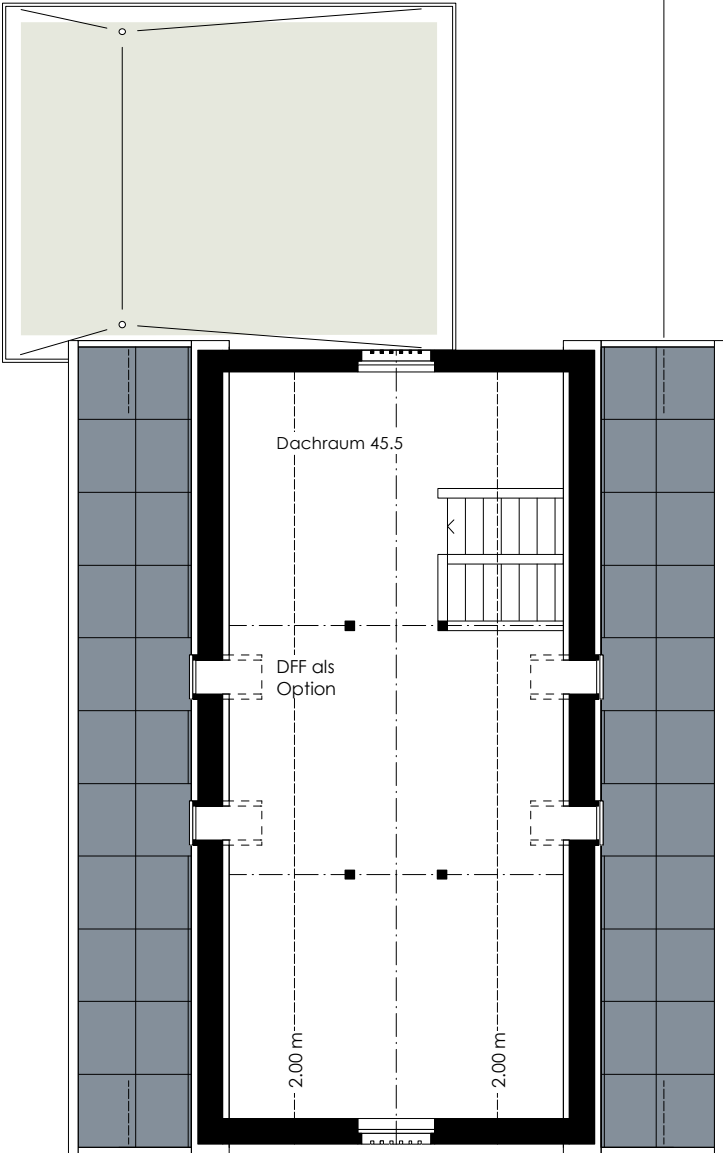












KÄUFERAUSBAU



Standard-Ausführung**Rohbau**

Fundationen, Bodenplatte, Geschossdecken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalksandstein gemauert. Aussenwände in Backstein, teilweise Stahlbeton. Treppen in Stahlbeton. Innenwände in Backstein, teilweise Beton. Beheizte Räume mit schwimmendem Unterlagsboden.

Steildach

Dachelemente in vorfabriziertem Holzelementbau. Dacheindeckung mit hinterlüfteten Tonziegeln, gemäss Farbkonzept Architekt. Indach-Photovoltaikanlage optional. Unterdach Weichfaserplatten. Dachflächenfenstereinbau optional möglich aber nicht eingerechnet. Alle Spenglerarbeiten in witterungsbeständigem Material (z.B. Uginox oder CNS).

Fassade/ Gebäudehülle

Kellerwände von aussen gedämmt, Bodenplatte Untergeschoss und Fassade gemäss Vorschriften gedämmt. Fassadenverkleidung Schalung aus vorvergrautem Holz, hinterlüftet mit Wärmedämmung. Fenstersimse aus CNS oder Aluminium, gemäss Farbkonzept Architekt. Sockelbereich mit Abrieb versehene Putzträgerplatte, gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Fenster

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt. 3-fach Isolierverglasung, Einbruchschutz Widerstandsklasse 1. Brüstungshöhe ca. 100 cm. Absturzsicherung bei öffnbaren Flügeln nach Norm mit Drehkippschlag. Hebeschiebetüren mit einem festverglasten Seitenteil im Wohn- oder Essbereich.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren aus Metall mit Motorantrieb, bei allen Fenstern in Wohn- und Individualräumen gemäss Farbkonzept des Architekten, Bedienung mit Elektroantrieb.

Elektrotechnik/ Multimedia

Zähler, Hauptsicherung und Unterverteilung im Untergeschoss. Telefon- und Radio/ TV-Installation durch Swisscom, 1x in Wohnen und 1x in Zimmern. LED-Einbauleuchten im Entrée, Korridorbereich, teilweise in Bad und Dusche sowie über der Kochinsel in der Küche. Deckenlampenanschlüsse oder geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Unterbauleuchte in Küche, Deckenleuchten in Keller, Technikraum, Autounterstand und Estrich. Aussenbeleuchtung auf dem Aussensitzplatz und beim Hauseingang. In Nebenräumen wie Keller, Technikraum, Autounterstand und Estrich sind die Installationen in Aufputzmontage.

Heiztechnik

Zentrale Heizanlage im Technikraum im Untergeschoss. Wärmeerzeugung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe auf Betonsockel gestellt. Wärmepumpe und Boiler. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur- Bodenheizung. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar. Steigleitung in das DG für einen späteren Ausbau.

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Zentrale Wasserenthärtungsanlage im Technikraum optional.

Sanitärapparate

Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog in der Waschküche. 2 Aussenwasserhähne. Apparate für Nasszellen je nach Ausbaustandard und Grundrissgestaltung, Budgetposten CHF 20'000.- inkl. MwSt für sämtliche Sanitärapparate und Armaturen inkl. Montage. Alle Apparate weiss, Armaturen und Garnituren vollverchromt gemäss Musterapparateliste.

Küche

Anzahl und Anordnung der Möbel gemäss Plänen, Fronten aussen Melaminharz belegt nach Standard-Kollektion des Unternehmers, Einbaumöbel innen weiss beschichtet, Bügel- oder Stangengriff Chromstahl nach Standard-Kollektion des Unternehmers. Arbeitsflächen aus Naturstein Preisklasse 2, 30mm stark, Spülbecken Chromstahl von unten eingebaut. Apparate: Kombisteamer, Induktionskochfeld flächenbündig eingebaut mit integriertem Umluft-Dampfabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach (Nutzinhalt total ca. 270 Liter), Geschirrspüler. Küchenschild aus Glas. Budgetposten: CHF 22'000.- inkl. MwSt.

Bodenbeläge

Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Entrée, Korridor, Treppe UG-EG: Parkett, Landhausdielen Eiche 13x200x2390 mm Materialpreis CHF 70.-/m² inkl. MwSt. Holzsockel weiss. Nasszellen: Platten, Sabag, Serie Modico, Novabell, Format 60x60cm, Sockel aus Bodenplatten geschnitten. Anteil Verlegematerial Keramikplatten CHF 60.-/m² inkl. MwSt. Erdgeschoss, Keller 1, Keller 2 und Technikraum mit Zementüberzug roh. Treppe OG-DG und Estrich Betonboden roh, vorbereitet für späteren Ausbau.

Wandbeläge

Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände 1.5 mm Abrieb weiss gestrichen. Bad, Dusche, WC: Keramische Platten hinter den Apparaten ca. 1.20 Meter hoch belegt. Im Spritzwasserbereich um die Duschen resp. Badewanne bis zur Decke hoch belegt. Anteil Verlegematerial Keramikplatten CHF 60.-/m² inkl. MwSt. Innenwände Keller und Technikraum Beton roh.

Deckenbeläge

Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Bad, Dusche, Zimmer: Decken Weissputz weiss gestrichen. Keller und technische Räume Beton roh. Dachschrägen im Dachgeschoss: Deckenverkleidung 3-Schichtplatten mit farblos Behandlung. In Wohn- und Individualräumen eine Vorhangschiene bei allen Fenstern flächenbündig in die Weissputzdecke eingelassen. Ausgenommen Räume mit Dachneigungen.

Schreinerarbeiten

Hauseingangstüre in Vollholz/Alupan mit Drei-Punkte-Sicherheitsverschluss, mit Glaseinsatz, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt gestrichen. Zimmertüren raumhoch mit Stahlzargen gestrichen, Türblätter werksbelegt oder gespritzt nach Standardfarbe Unternehmer. Zimmertürschloss mit Bartschlüssel.

Schliessanlage

Zylindertyp Kaba 20 mit 5 Schlüsseln benutzbar für Hauseingangstür.

Schlosserarbeiten

Treppenhaus: Handlauf in Holz. Absturzsicherungen bei Fensteröffnungen gemäss Vorschriften und Empfehlungen. Form- und Farbbehandlung gemäss Farbkonzept Architekt. Briefkastenanlage in Metall mit separatem Schliesszylinder.

Autounterstand/ Überdeckter Hauseingang

Fundationen, Sockel und Monobetonbodenplatte in Stahlbeton. Wände, Decke in Holzkonstruktion, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt. Flachdach extensiv begrünt.

Umgebung

Zufahrtsstrasse asphaltiert. Vorplatz, Hauszugang mit versickerungsfähigen Verbundsteinen. Sitzplatz mit Zementplatten. Gestaltung Umgebung gemäss separatem Umgebungsplan nach Gesamtkonzept des Architekten. Allfällig durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten. Budgetposten Bepflanzung/ inkl. Pflanzlohn CHF 5'000.- inkl. MwSt.

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Nebenkosten vorgängig detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch den Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Unternehmen zu berücksichtigen. Die architektonische und farbliche Gestaltung der Fassaden und der Umgebungsanlagen ist ausschliesslich Sache des Architekten. Abweichungen von diesem Baubeschrieb bei gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten.

Optionale Möglichkeiten:

Ein zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses oder bauen nach Minergiestandard sind möglich. Preis auf Anfrage.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis ist ein Festpreis. Er beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung der jeweiligen Häuser inkl. Grundstück, Umgebungsarbeiten sowie allfällige Anschluss- und Bewilligungsgebühren. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Alle Preisangaben sind inkl. Mehrwertsteuer.

Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden (Stand März 2026). Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, der Feuerpolizei und allen anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

März 2026

Verkaufspreise

Haus 1	5 1/2 Zimmer	Wohnfläche	168.0 m ²	CHF 1'255'000.-	Grundstücksfläche	557.0 m ²
Haus 2	5 1/2 Zimmer	Wohnfläche	168.0 m ²	CHF 1'199'000.-	Grundstücksfläche	598.0 m ²
Haus 3	5 1/2 Zimmer	Bezug Sommer 2025				



BAUHERRSCHAFT

Konsortium Baumgarten
c/o Poletti Spuler Architekten AG
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

KONTAKT

Thomas Obrist
Architektur und Bauplanung GmbH
Ursprung 14
5225 Bözberg
079 438 56 27
to@obrist-architektur.ch

