ZENTRUM

2.5- und 3.5-Zimmer Eigentumswohnungen

Hauptstrasse 14, Kleindöttingen

Zentrale Lage mitten in Kleindöttingen

Kleindöttingen liegt am westlichen Ufer der Aare, direkt am Klingnauer Stausee, einem Naturreservat von internationaler Bedeutung. Berühmt für seine reiche Vogelwelt ist der Stausee Anziehungspunkt für Erholungssuchende aus der Umgebung, aber auch für Tagestouristen aus der ganzen Schweiz.

Die Gemeinde Böttstein besteht aus den Dörfern Kleindöttingen und Böttstein sowie den Weilern Burlen und Eien. Wer eines der vier Dörfer besucht, wird rasch die liebliche Umgebung, das angenehme Klima sowie die gastfreundliche Bevölkerung schätzen.

Aktuell zählt die Gemeinde Böttstein über 4‘000 Einwohner. Der Steuerfuss beträgt 102%.

Täglicher Bedarf / Einkauf
Kleindöttingen hat sowohl in baulicher wie auch in wirtschaftlicher Hinsicht einen enormen Aufschwung erlebt. Entlang der Hauptstrasse hat sich ein aktives und lebendiges Zentrum entwickelt. Einkauf, Bank, Post, Apotheke, Arzt, Zahnarzt, Restaurant, Coiffeur und weitere Geschäfte für den alltäglichen Bedarf befinden sich innerhalb kurzer Gehdistanz zum neuen Wohn- und Geschäftshaus.

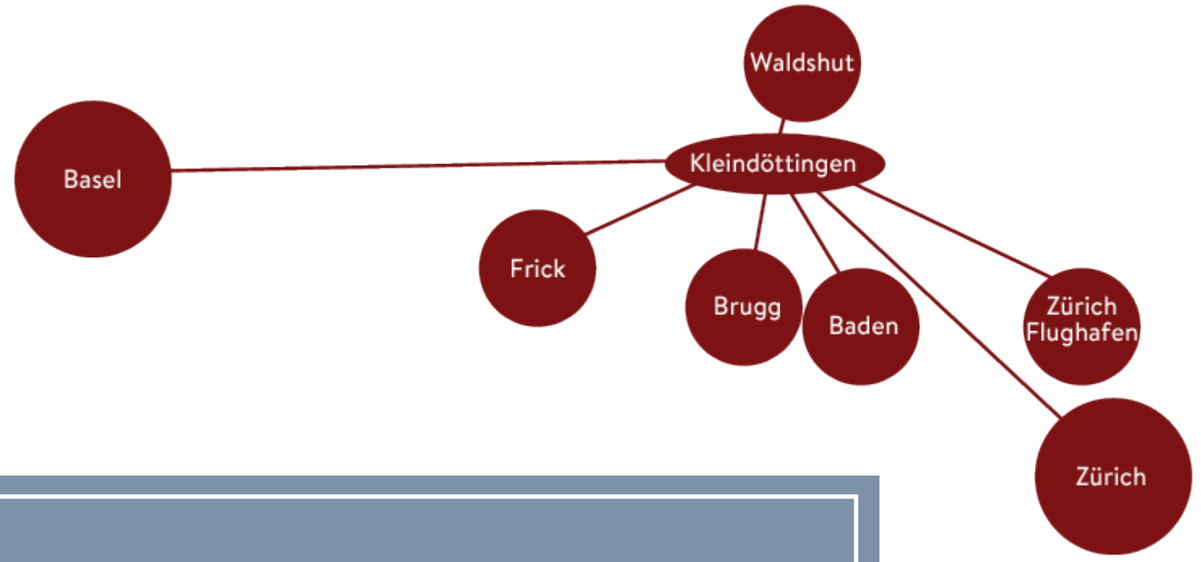
Freizeit
Ein grosses Wegnetz lädt zum Wandern und Radfahren sowie schön gelegene Rastplätze zum Verweilen ein. Zahlreiche Vereine ermöglichen Freizeitaktivitäten, sei es in sportlicher oder kultureller Hinsicht. Die Freibäder in Döttingen und Klingnau locken im Sommer zahlreiche Gäste zum Schwimmen an.
In Kleindöttingen und den umliegenden Gemeinden bieten diverse Restaurants ein kleines aber feines gastronomisches Angebot für die unterschiedlichsten Geschmäcker an.

Bildung
In der Gemeinde Böttstein befinden sich vier Kindergärten sowie ein Schulzentrum in rund 500 Metern Entfernung zum neuen Mehrfamilienhaus. Hier werden Primar-, Real- und Sekundarschule unterrichtet. Die Bezirksschule hat ihren Standort im nahen Leuggern. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschulen Baden und Wettingen.

Verkehrsverbindung
Die Busstation „Zentrum Kleindöttingen“ liegt ummittelbar vor dem Haus. Von hier fahren die Busnummern 148, 149 und 376. Diese verkehren zwischen den Bahnhöfen Döttingen (Richtung Baden/Zürich), Laufenburg (Richtung Basel) und Brugg (Richtung Bern/Olten).

Der Bahnhof Döttingen ist lediglich ca. 750 Meter entfernt und gut zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar.

Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A1 (Zürich - Bern/Basel) in rund 25 Fahrminuten (17 km).



Baden	ca. 14 Min.
Brugg	ca. 33 Min.
Waldshut	ca. 17 Min.
Zürich HB	ca. 35 Min.
Flughafen Zürich	ca. 55 Min.
Basel	ca. 71 Min.

Brugg	ca. 12 km
Baden	ca. 16 km
Waldshut	ca. 10 km
Zürich Flughafen	ca. 39 km
Zürich	ca. 40 km
Basel	ca. 61 km

MINERGIE-zertifiziertes Wohn- und Geschäftshaus

Mitten in Kleindöttingen entsteht ein neues, MINERGIE-zertifiziertes Mehrfamilienhaus. Im architektonisch eindrucksvollen Bau sind neben Gewerbe- und Büroräumen auch äusserst attraktive 2.5- und 3.5-Zimmer Eigentumswohnungen vorgesehen.

Alle Wohnungen bieten modernsten Standard mit Einbauschränken und Reduit mit eigenem Waschturm. Jede Wohnung ist rollstuhlgängig und mittels Aufzug erreichbar. Die grossen Fensterflächen erhellen Wohn- und Esszimmer mit viel Tageslicht. Sämtliche Rafflamellenstoren und Markisen sind elektrisch und komfortabel bedienbar. Den Innenausbau können Sie nach Ihren eigenen Wünschen gestalten.

Für ein gesundes Raumklima sorgt eine kontrollierte Lüftung. Sie haben zudem optional die Möglichkeit Ihr Wohn- und Schlafzimmer über die eigene Kühleinheit zu kühlen um auch an heissen Tagen angenehme Temperaturen geniessen zu können. Mit der hauseigenen Solareinlage auf dem Dach wird günstig und nachhaltig Strom für den Eigenbedarf produziert.

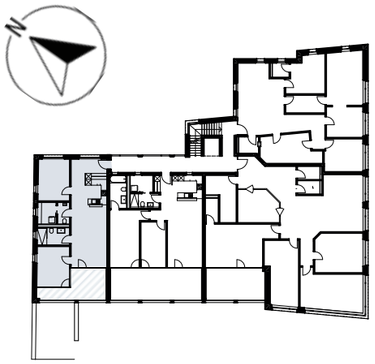
Drei der insgesamt acht Wohneinheiten befinden sich im Attikageschoss. Die grosszügigen Terrassen verfügen über gedeckte Sitzplätze sowie praktische Aussenschränke. Von den Terrassen geniessen Sie die Aussicht über Kleindöttingen, die Gewässer der Aare, den Klingnauer Stausee oder in die Rebberge von Döttingen. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind mit nach Südwesten ausgerichteten Loggien von bis zu 30 m² ausgestattet.

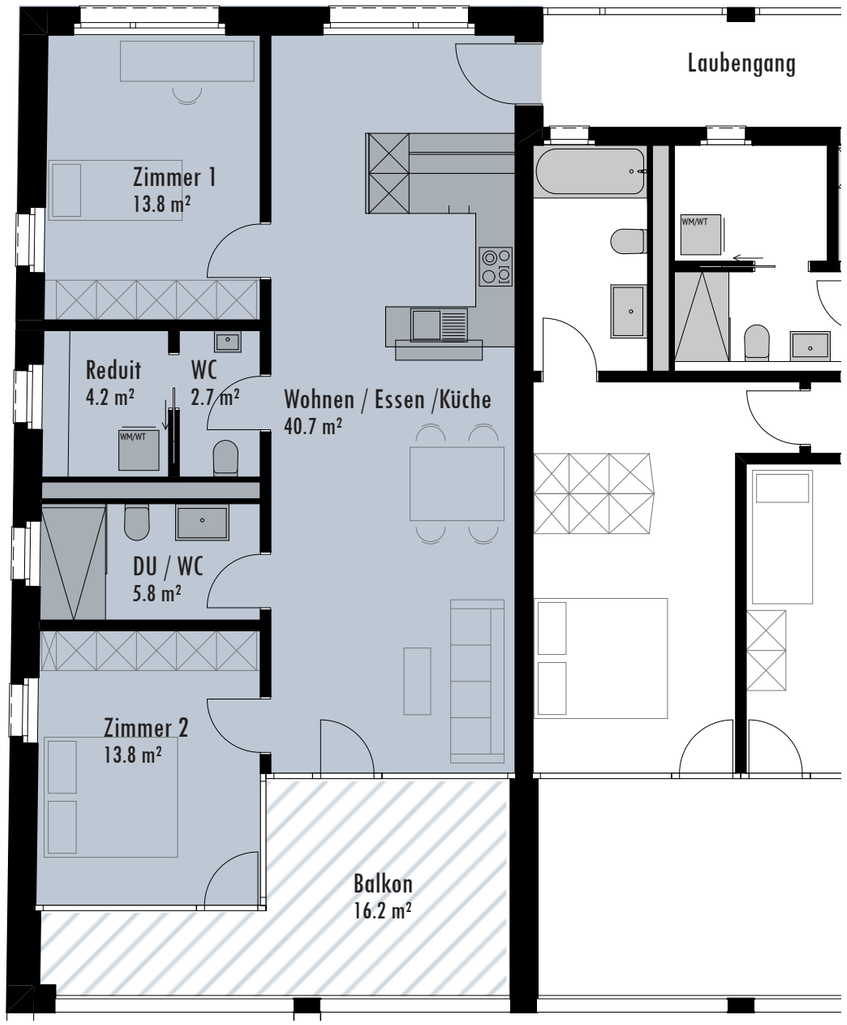
Erdgeschoss

1. Obergeschoss

3.5-Zimmer Wohnung, Nr. 1.1

Wohnfläche	81.6 m²
Balkon	16.2 m²
Keller	14.6 m²



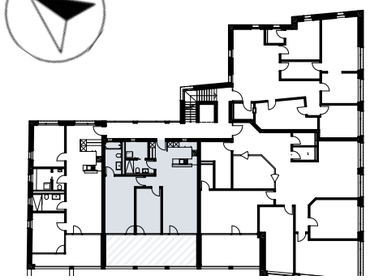


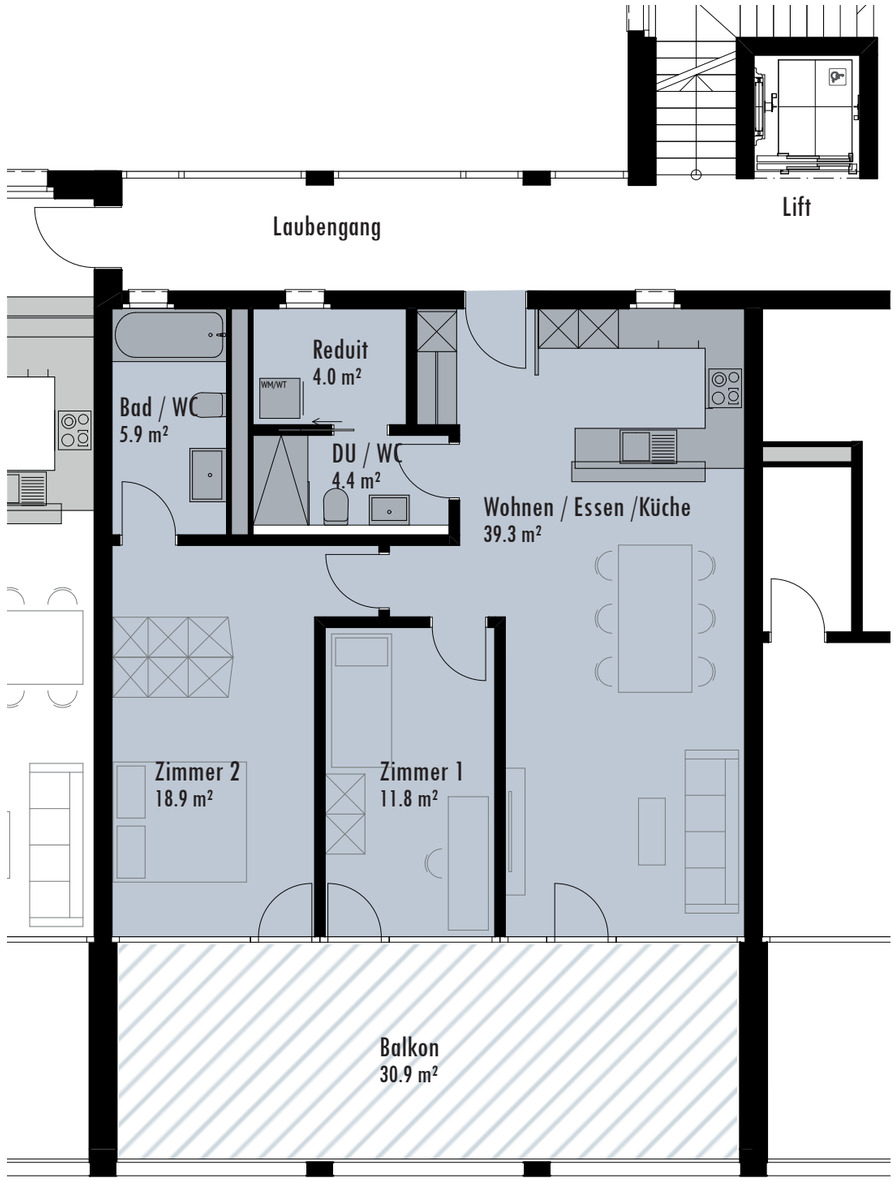
1:100

1. Obergeschoss

3.5-Zimmer Wohnung, Nr. 1.2

Wohnfläche	84.6 m²
Balkon	30.9 m²
Keller	14.6 m²



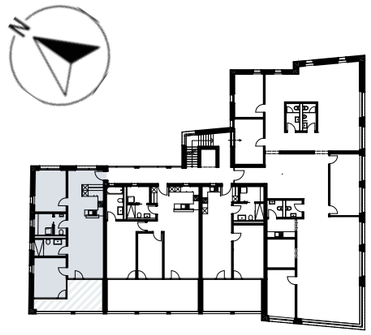


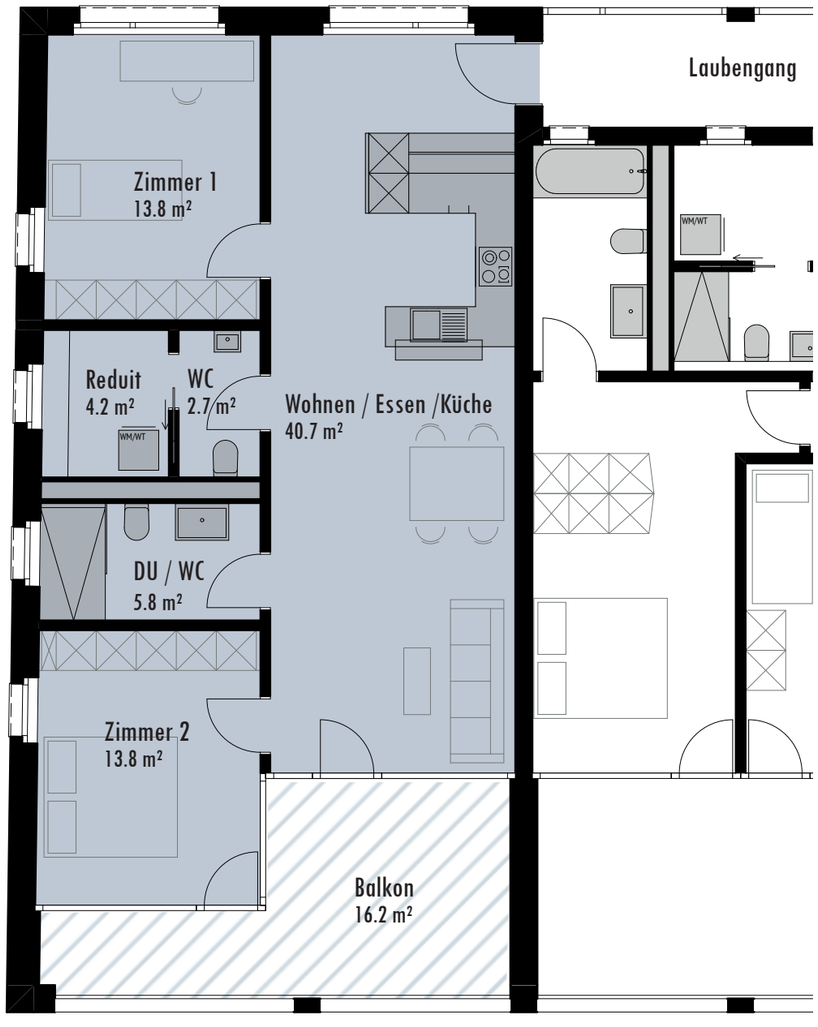
1:100

2. Obergeschoss

3.5-Zimmer Wohnung, Nr. 2.1

Wohnfläche	81.6 m²
Balkon	16.2 m²
Keller	14.6 m²

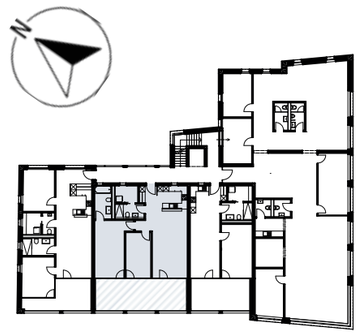


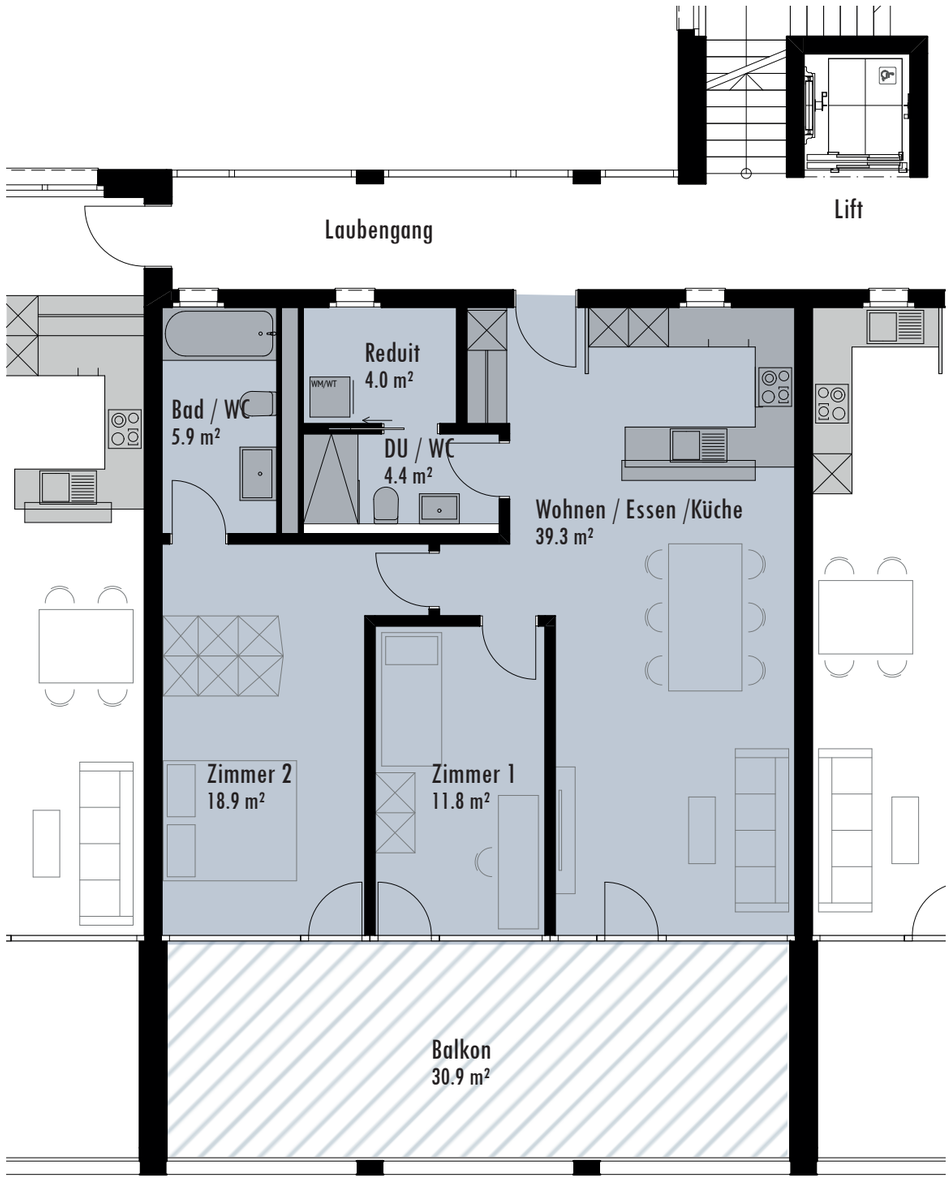


2. Obergeschoss

3.5-Zimmer Wohnung, Nr. 2.2

Wohnfläche	84.6 m²
Balkon	30.9 m²
Keller	14.6 m²



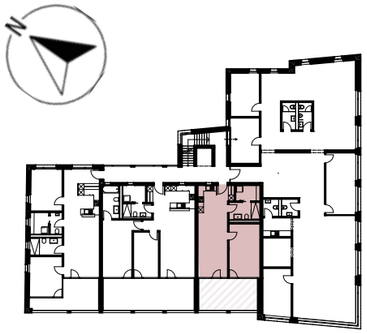


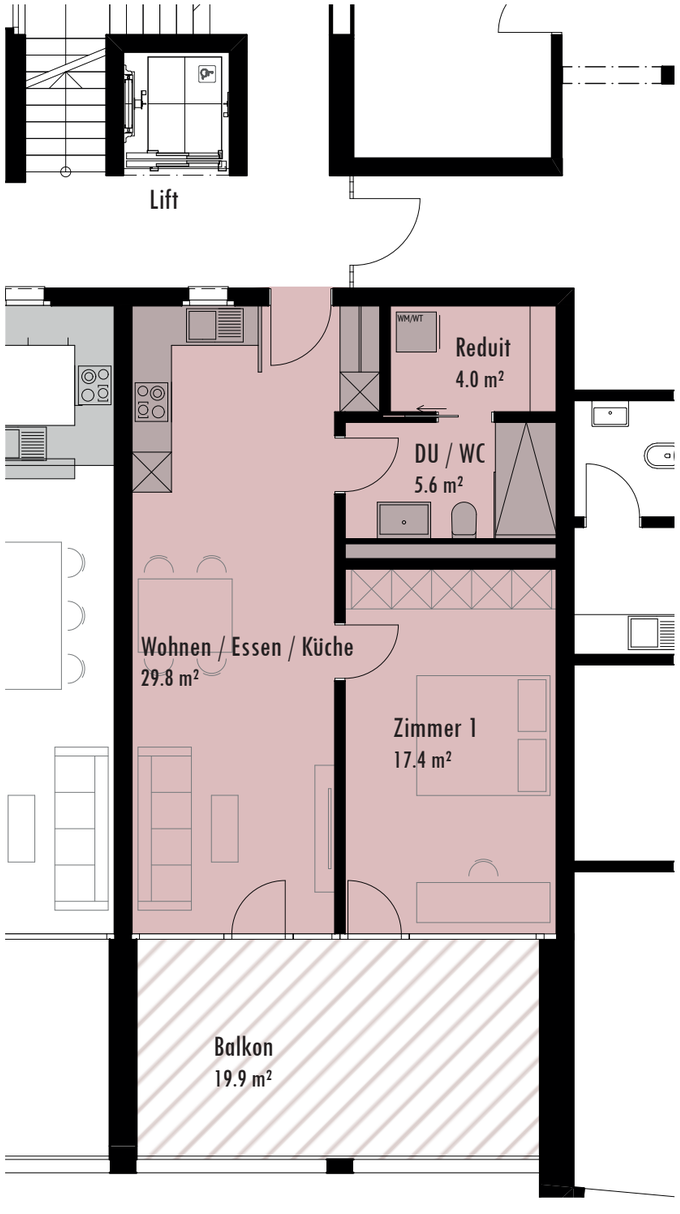
1:100

2. Obergeschoss

2.5-Zimmer Wohnung, Nr. 2.3

Wohnfläche	56.8 m²
Balkon	19.9 m²
Keller	12.8 m²



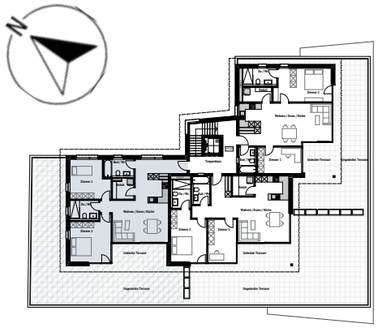


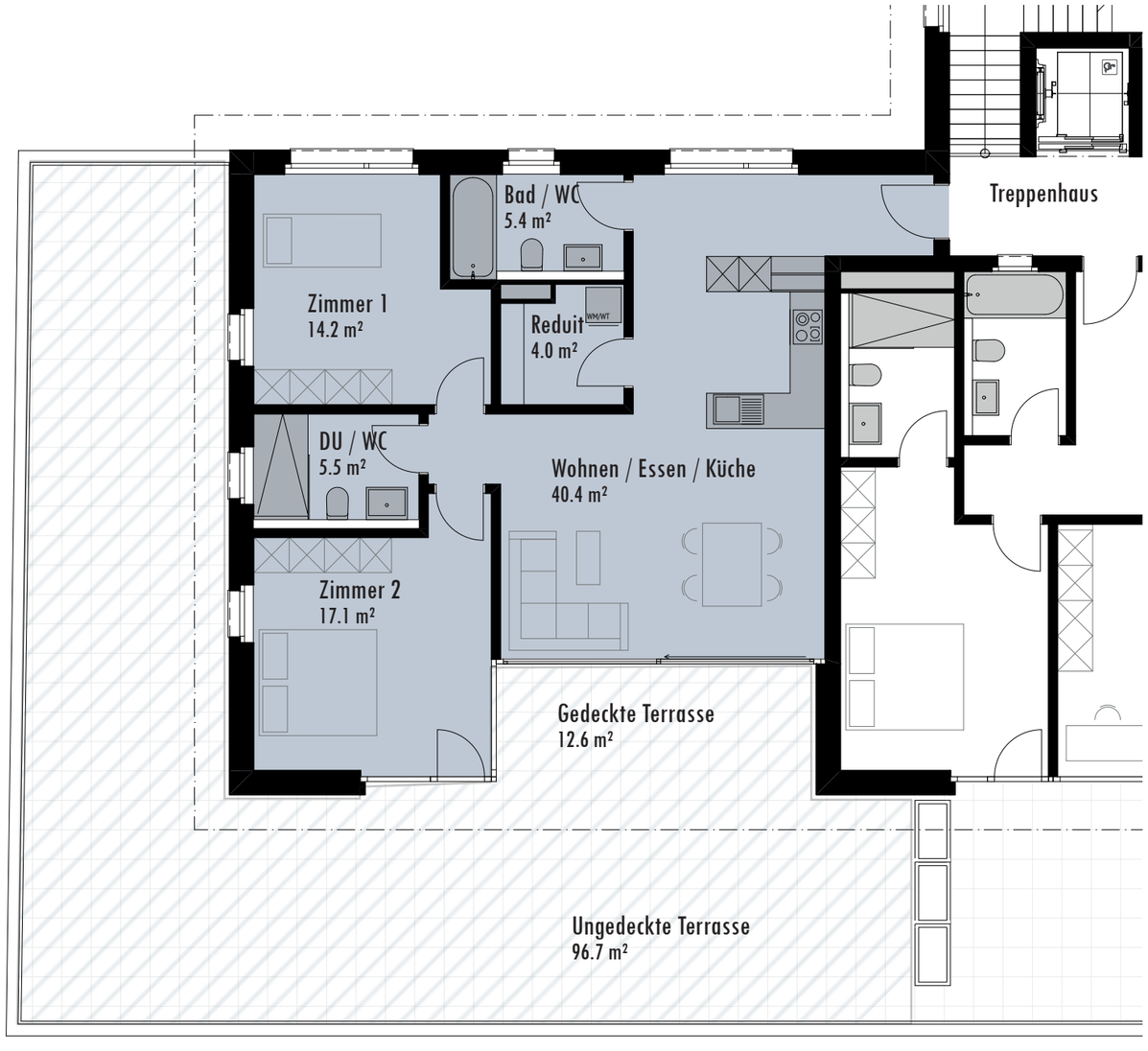
1:100

Attika

3.5-Zimmer Wohnung, Nr. 3.1

Wohnfläche	86.7 m²
Gedeckte Terrasse	12.6 m²
Ungedeckte Terrasse	96.7 m²
Keller	16.2 m²

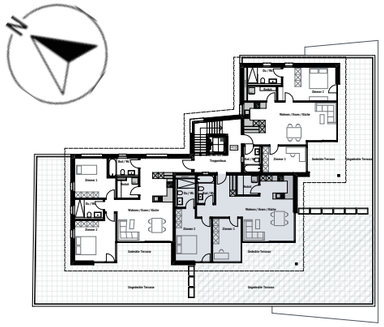


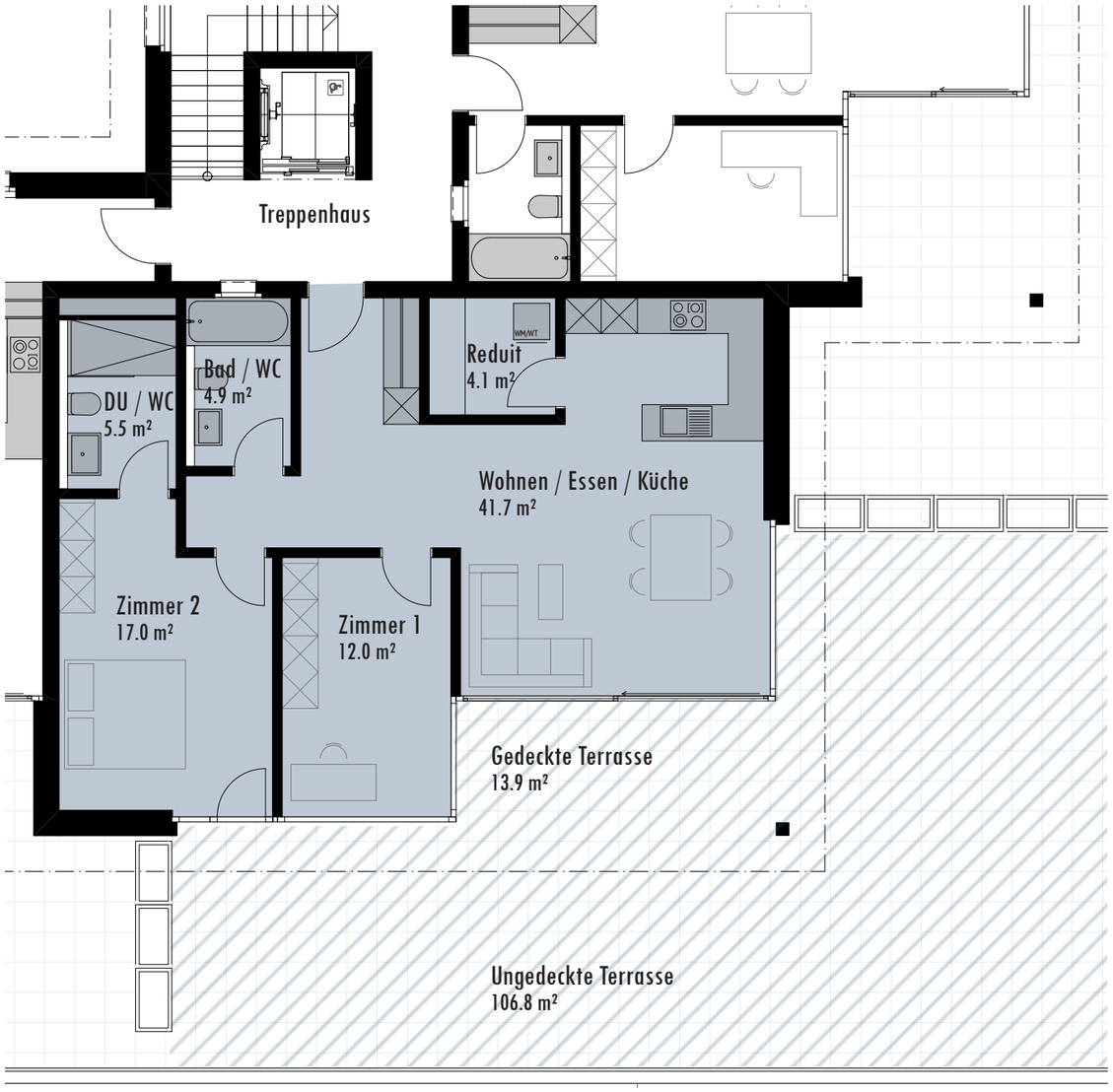


Attika

3.5-Zimmer Wohnung, Nr. 3.2

Wohnfläche	85.4 m²
Gedeckte Terrasse	13.9 m²
Ungedeckte Terrasse	106.8 m²
Keller	16.2 m²



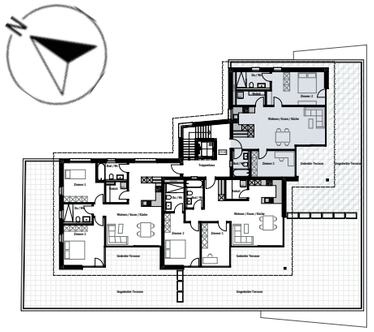


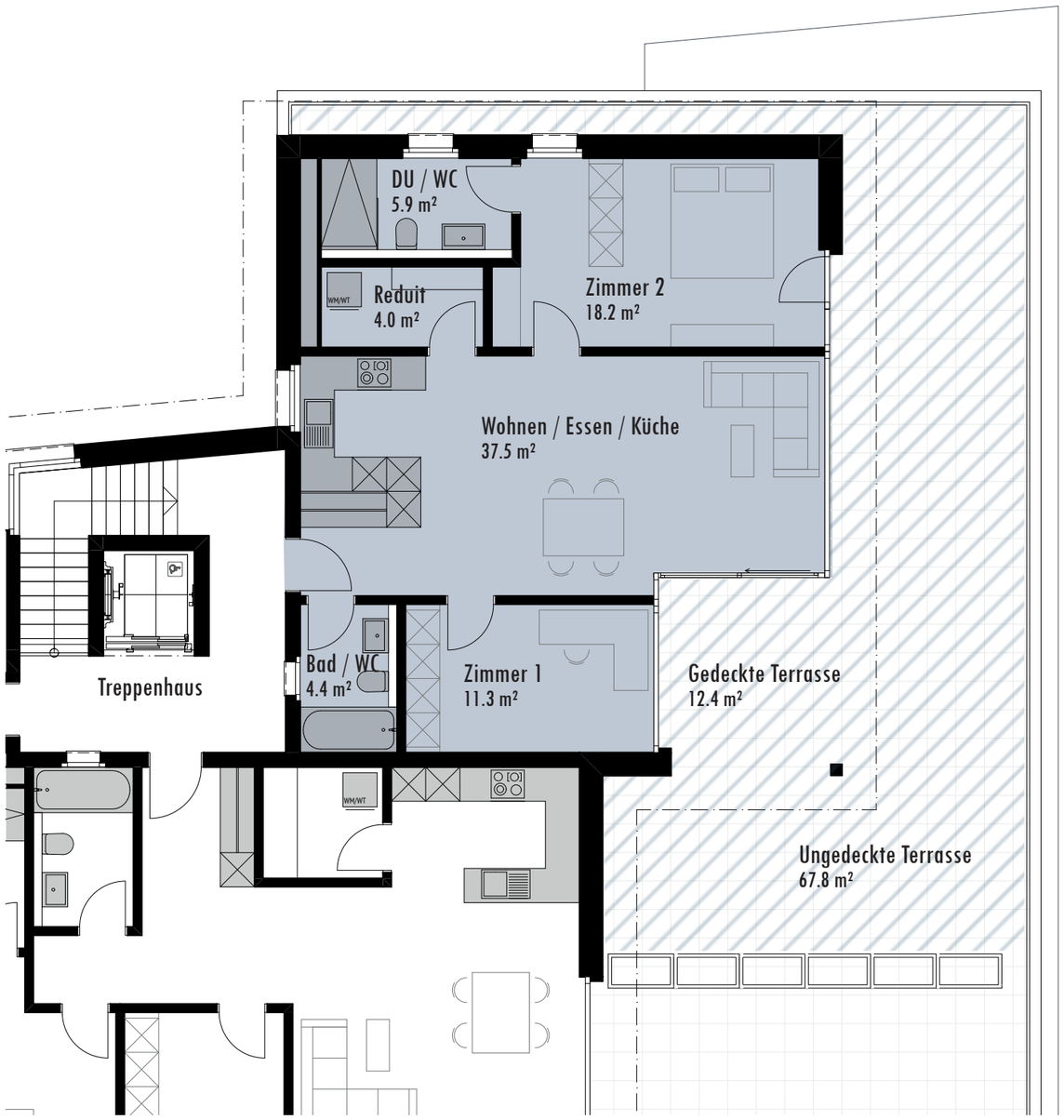
1:100

Attika

3.5-Zimmer Wohnung, Nr. 3.3

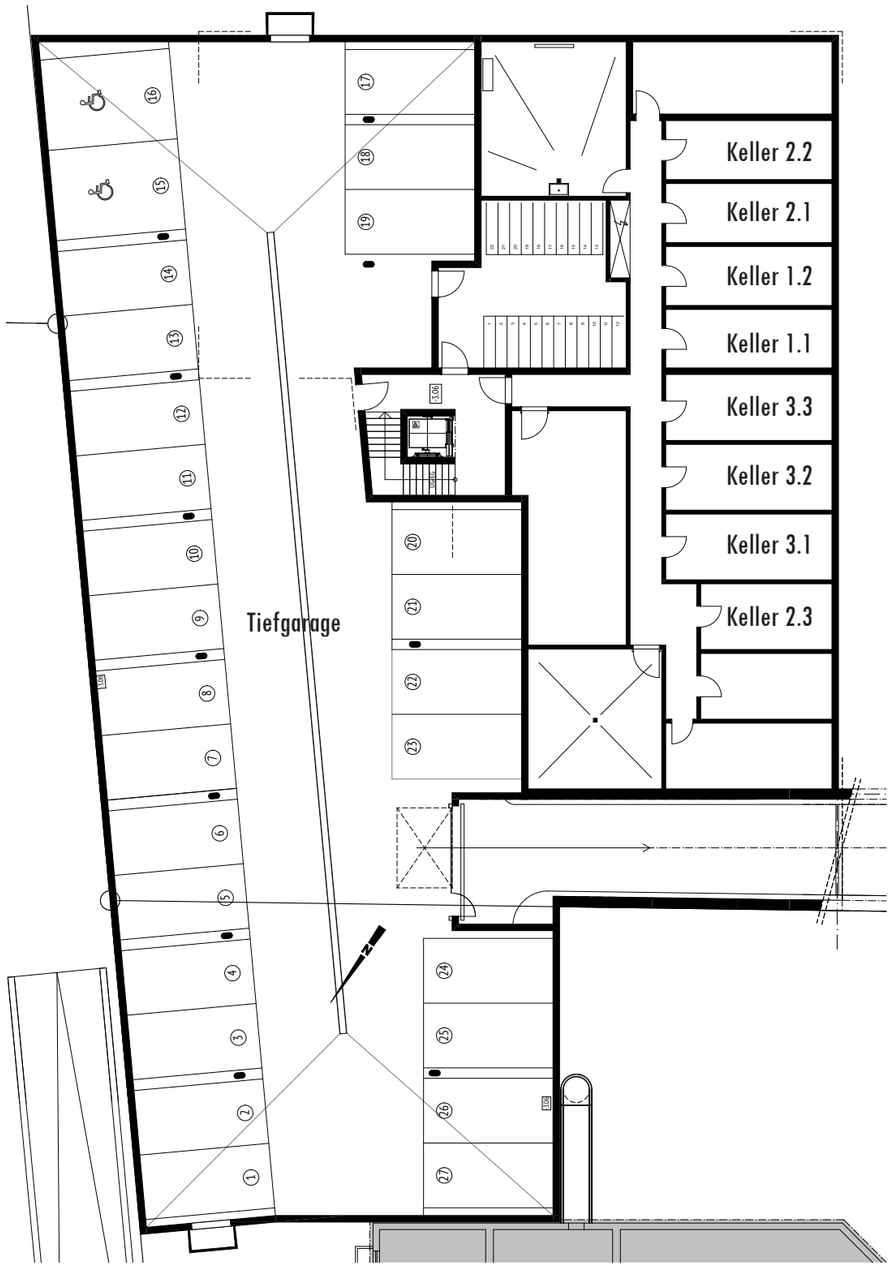
Wohnfläche	81.5 m²
Gedeckte Terrasse	12.4 m²
Ungedeckte Terrasse	67.8 m²
Keller	16.2 m²





1:100

Untergeschoss



Kurzbaubeschrieb

Gebäudehülle
Der Rohbau erfolgt in Massivbauweise mit Geschossdecken und Wohnungstrennwänden aus Stahlbeton. Die Aussenwände in Beton/Backstein mit aussen montierter Wärmedämmung sind mit Verputz, Klinker-Riemchen oder einer hinterlüfteten Metallfassade verkleidet.

Fenster
Ausführung der Fenster in Holz oder Holz-Metall, 3-fach verglast, mit entsprechender Wärme- und Schallschutzverglasung im Minergie-Standard gemäss SIA.

Sonnenschutz
Generell an allen Fenstern vertikale Beschattungen mit elektrisch bedienbaren Rafflamellenstoren. Bei allen Wohnungen zudem elektrisch bedienbare Senkrechtmarkisen (Geschosswohnungen) bzw. Ausstellmarkisen (Attikawohnungen).

Spengler- und Flachdacharbeiten
Ausführung als Warmdach, Dampfsperre mittels Polymer-Bitumen-Dichtungsbahnen (PBD), Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis, Abdichtung 2-lagig mit PBD-Bahnen vollflächig verklebt, Schutzvlies und Kiesbeschwerung, Terrassenflächen mit Feinsteinzeugplatten in Split verlegt.

Elektroanlagen
Grosszügige Bestückung von Schaltern und Steckdosen, Einbauleuchten in Küche und Eingangsbereich, eine Lampenstelle pro Zimmer, zwei Multimediasteckdosen für TV, Telefon, Internet sowie Sonnerie mit Gegensprech- und Videoanlage gekoppelt mit Türöffner.

Heizungsanlagen
Wärmeerzeugung sowie Warmwassererzeugung erfolgt über REFUNA Fernwärme. Alle Räume mit Bodenheizung auf Trittschalldämmung. Separate Wärmemessung pro Wohnung.

Lüftungsanlagen
Kontrollierte Wohnungslüftung nach Erfordernissen Minergie. Jede Wohnung mit eigenem Lüftungsgerät resp. eigener Regulierung. Zu- und Abluft über Deckeneinlagen. Optionale Kühlung von Wohn- und Schlafzimmer über eigene Kühleinheit möglich.

Sanitäranlagen
Duschen / Bäder gemäss Plänen und Sanitärlisten, ausgestattet mit modernen Sanitärapparaten und Garnituren. Jede Wohnung mit eigener Waschmaschine und Wäschetrockner. Attikawohnungen zusätzlich mit Aussenventil für Terrasse.

Solaranlage
Moderne Solaranlage zur Stromgewinnung für den Eigengebrauch mit hochwertigen PV-Modulen auf Flachdach über Attikageschoss montiert.

Liftanlage
Personenaufzug für 8 Personen, rollstuhlgängig, LED-Deckenbeleuchtung, 5 Haltestellen.

Kücheneinrichtung
Küchen gemäss Detailplänen. Schränke aus Spanplatten, Fronten in Kunstharz beschichtet. Oberschränke mit Tablaren, Unterschränke mit Auszügen und Tablaren. Abdeckung in Naturstein, Unterbau-Spülbecken aus Chromstahl, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Backofen / Combisteamer.

Innenausbau
Eingangsbereich und Treppenhaus in schlichter und heller Materialisierung, Treppen-Handläufe CNS. In den Wohnungen Wände mit 1.5 mm Abrieb und weiss gestrichen, Decken in glattem Weissputz. Jede Wohnung mit Garderobe. Wohn- und Schlafzimmer mit eingelegten Vorhangschienen. Sämtliche Bodenbeläge sowie keramischen Wandbeläge in den Nasszellen zur individuellen Gestaltung mit Budgetbetrag von CHF 120.–/m² (fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten). In den Kellern werden die Böden mit Zementüberzug grau gestrichen. Wände, Decken und Mauerwerk aus Stahlbeton oder Kalksandstein, weiss gestrichen.

Garagen
Garagenwände und Decken sind aus Stahlbeton gefertigt und bleiben roh. Die Böden werden mit einem Hartbetonüberzug versehen. Garagentor aus Metall, elektrisch mittels Handsender oder Schlüsselschalter bedienbar.

Umgebung
Zugangswege werden mit Zementplatten oder je nach Bereich mit Asphalt gestaltet. Die Bepflanzung und Gestaltung der Gemeinschafts- und Spielflächen sowie der weiteren Aussenbereiche erfolgt gemäss separater Umgebungsplanung.

Allgemeines
Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Visualisierungen, Bezeichnungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können daraus keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Die allgemeine Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung erfolgt gemäss separatem Material- und Farbkonzept des Architekten. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen sowie Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Individuelle Ausbauwünsche können im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt werden, Mehr- bzw. Minderaufwendungen werden separat abgerechnet.

MINERGIE®

Ihr Zuhause, Ihre Oase mitten in Kleindöttingen.

Verkauf
UTA Immobilien AG
Hauptstrasse 18
5314 Kleindöttingen

056 268 66 68
verkauf-kld@uta.ch
www.uta-immobilien.ch

UTA IMMOBILIEN

Architektur
HM Architekten GmbH
Stauseestrasse 1
5316 Gippingen

HM Architekten GmbH

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Exakte Masse sind am Bau zu nehmen.
Die gesamte Verkaufsabwicklung (inkl. Besichtigungen und sämtlichen Verhandlungen) wird ausschliesslich durch die UTA Immobilien AG, durchgeführt. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision oder einer anderen Entschädigung. Vor Weitergabe muss die UTA Immobilien AG informiert werden.