Erstvermietung

Naturnahes Wohnen mit zeitgemässem Komfort

Fünf neuerstellte Mietwohnungen am Baumgartenweg 19, 5742 Kölliken AG

HÜPPI
ARCHITEKTUR

Verenastrasse 4 B
8832 Wollerau
044 787 44 22
www.etzel.ch

STUDER IMMOBILIEN TREUHAND AG

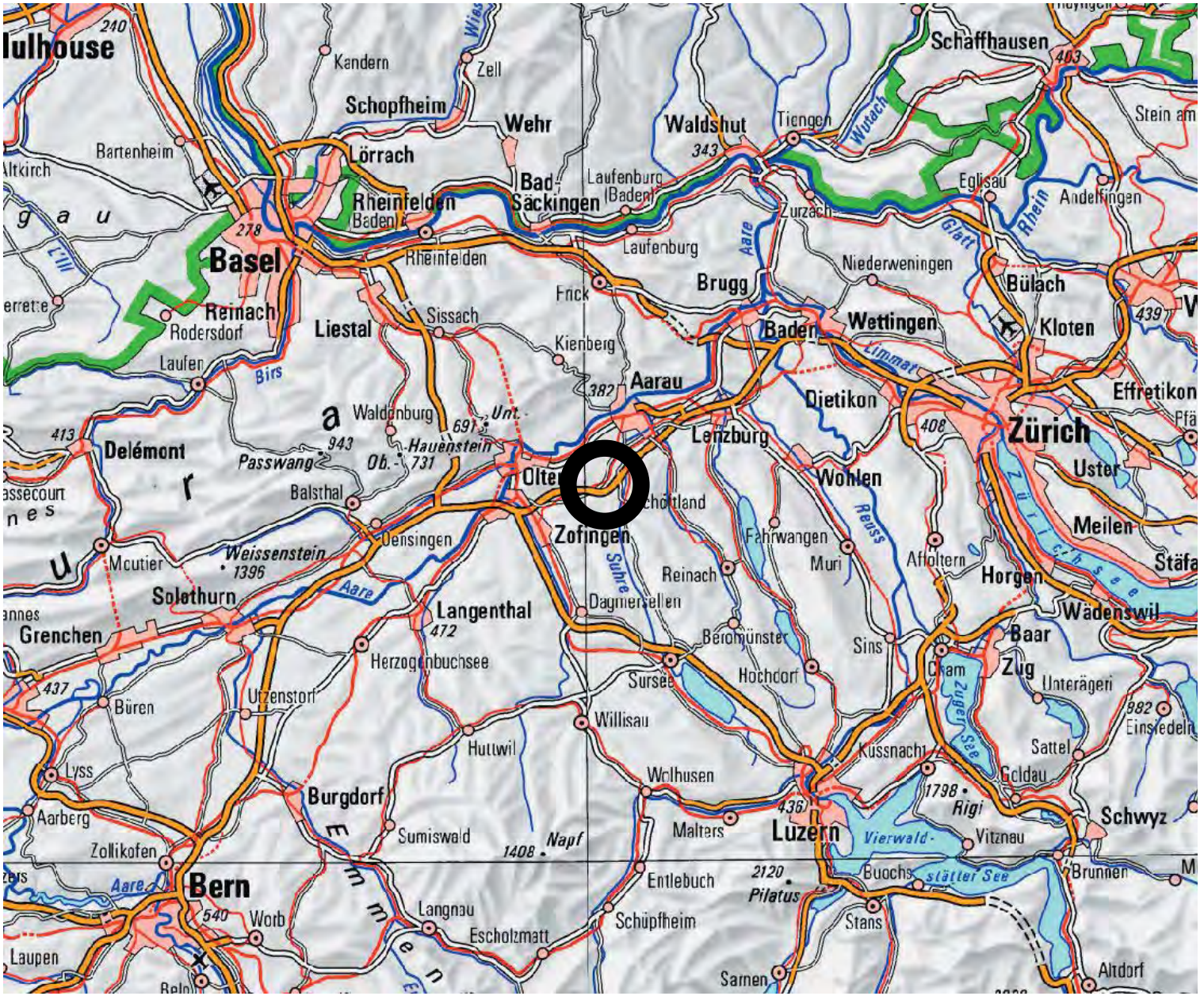
Lage

Der Baumgartenweg liegt an leichter Hanglage am südwestlichen Dorfrand der Gemeinde Kölliken und profitiert von viel Sonnenlicht. Westlich wird das Grundstück durch eine Pferdewiese begrenzt, welche in der Landwirtschaftszone liegt. Dank diesen unverbaubaren Wiesen geniessen Sie einen fantastischen Weitblick und aufs Tal.

Kölliken liegt im Herzen des Mittellands und verkehrstechnisch an einer sehr attraktiven Lage.

Nur 4 Minuten von der Autobahnzufahrt, sind die Stadtzentren von Zürich, Bern, Luzern und Basel innerhalb von 40-50 Minuten erreichbar.

Die regionalen Zentren Aarau, Olten und Zofingen erreicht man in rund 10 Minuten. Mit dem öffentlichen Verkehr sind Aarau und Zofingen 15 Minuten entfernt.



Für alle Lebensphasen

Das Gebäude wird allen Altersgruppen gerecht. Bei der Planung wurde auf Rollstuhlgängigkeit geachtet. Ein Lift sorgt für komfortablen Zugang zur Garage und den Wohnungen.

Angebot

Das neu erstellte Mehrfamilienhaus beinhaltet fünf Mietwohnungen mit 3½- und 4½-Zimmer Wohnungen auf zwei Stockwerken. Im Erdgeschoss werden drei 4½-Zimmer Wohnungen und im Attikageschoss eine 3½-Zimmer und eine 4½-Zimmer Wohnung angeboten.
Jede Wohnung erhält durch die Ausrichtung des Gebäudes einen privaten Aussenraum. Die grosszügigen Balkonbereiche werden mit einer seitlichen Holzverschalung aufgewertet.

Die grosszügigen Fenster bringen viel Licht in die Räume.

Die insgesamt fünf Mietwohnungen verfügen über Hauptnutzflächen (HNF) von 78 - 103 $m^{2.}$. Alle weisen zwei Nasszellen auf mit Badewanne oder Dusche sowie einem Waschmaschinen-Tumblerturm.

Durch die zeitgemässe, moderne Architekursprache, die zweckmässigen Grundrisse und einer gepflegten Materialisierung profitieren sämtliche Wohnräume von einem speziellen Ambiente.

Der attraktiv gestaltete Haupteingang im Erdgeschoss erschliesst sämtliche Wohnungen ebenerdig mit einem Personenliftüber oder einer geradläufigen Treppe. Im Untergeschoss sind die Kellerabteile und die Garagenplätze organisiert.

Adresse

Baumgartenweg 19
5742 Kölliken AG

Wohnflächen

94 - 119 m^2 BGF
78 - 103 m^2 HNF

Wohnungen

vier 4½ - Zimmer und eine 3½ - Zimmer-Wohnungen mit Garten- oder Balkonterrassen

Bezugstermin

1. Dezember 2015

Parkplätze

8 Parkplätze in Tiefgarage und 2 Aussenparkplätze sowie 1 behindertengerechte Besucher Aussenparkplatz

Mietpreise

Siehe Preisliste

Kölliken

Auf dem Gemeindegebiet von Kölliken müssen schon um etwa 6'000 v. Chr. (Mittelsteinzeit) Menschen gelebt haben. In römischer Zeit existierte hier während des 1. nachchristlichen Jahrhunderts ein Ziegelbrennofen. Im Jahr 864 n. Chr. findet man von Kölliken die erste urkundliche Erwähnung.
Das Dorf entwickelte sich entlang der alten Verkehrsachse Zürich - Bern. Die Bauten folgen sich in lockerer Folge. Viele Gebäude zeugen von der Vergangenheit. Strohdachhäuser, Kirche, Industriellen-Villen, Gasthof. Sie sind teilweise denkmalgeschützt. Die geringe Baudichte gibt Raum und Luft zum Leben. Die Wohnqualität ist hoch.

Auszug aus der Homepage von kölliken.ch

Kölliken in Zahlen

- Rund 4'300 Einwohner
- Gehört zum Bezirk Zofingen
- etliche aktive Vereine
- ca. 1'100 Arbeitsplätze

„Salzmehus"
denkmalgeschütztes Strohhaus

Schulen

Kölliken verfügt über eine qualitätsbewusste Schule mit Kindergarten, Primarschule und Oberstufe sowie einer Musikschule.
Die Mittelschulen werden in Aarau und Zofingen angeboten.

Einkaufen

Diverse Einkaufmöglichkeiten inklusive Coop, Migrolino, Denner, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke und Landwirtschaftlicher Genossenschaft
div. Restaurants und Pizzakurier

Freizeit

Nah im Zentrum und doch im Grünen. Ein attraktives Naherholungsgebiet mit grossen Waldflächen und ein attraktives Freizeitangebot zeichnen Kölliken aus. Das Dorfleben bietet vieles und lässt doch Raum für Musse und Ruhe. Etliche Dorfvereine tragen zu einem aktiven Dorfleben bei.
Ebenfalls gehören die Bibliothek und die Ludothek zum vielfältigen Angebot.

Verkehrsverbindung

mit dem Auto
- in 10 Minuten im Zentrum von Aarau
- in 15 Minuten im Zentrum von Olten
- in 40 Minuten im Zentrum von Zürich
- in 45 Minuten im Zentrum von Basel
- in 50 Minuten im Zentrum von Bern

mit dem öffentlichen Verkehr
- in 15 Minuten in Aarau
- in 50 Minuten in Zürich
- in 60 Minuten in Bern

Grosszügige Aussenräume

Viel Privatsphäre und tolle Aussicht mit ganztägiger Besonnung

Ruhe und Natur

Ausgleich zur Hektik im Alltag

Baumgartenweg 19
SITUATION

Plan M 1:1000

N

0 10 20 30 40 50m

sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

Baumgartenweg 19
SITUATION

Plan M 1:250

0 2.5 5 7.5 10 12.5m

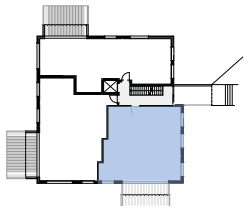
sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

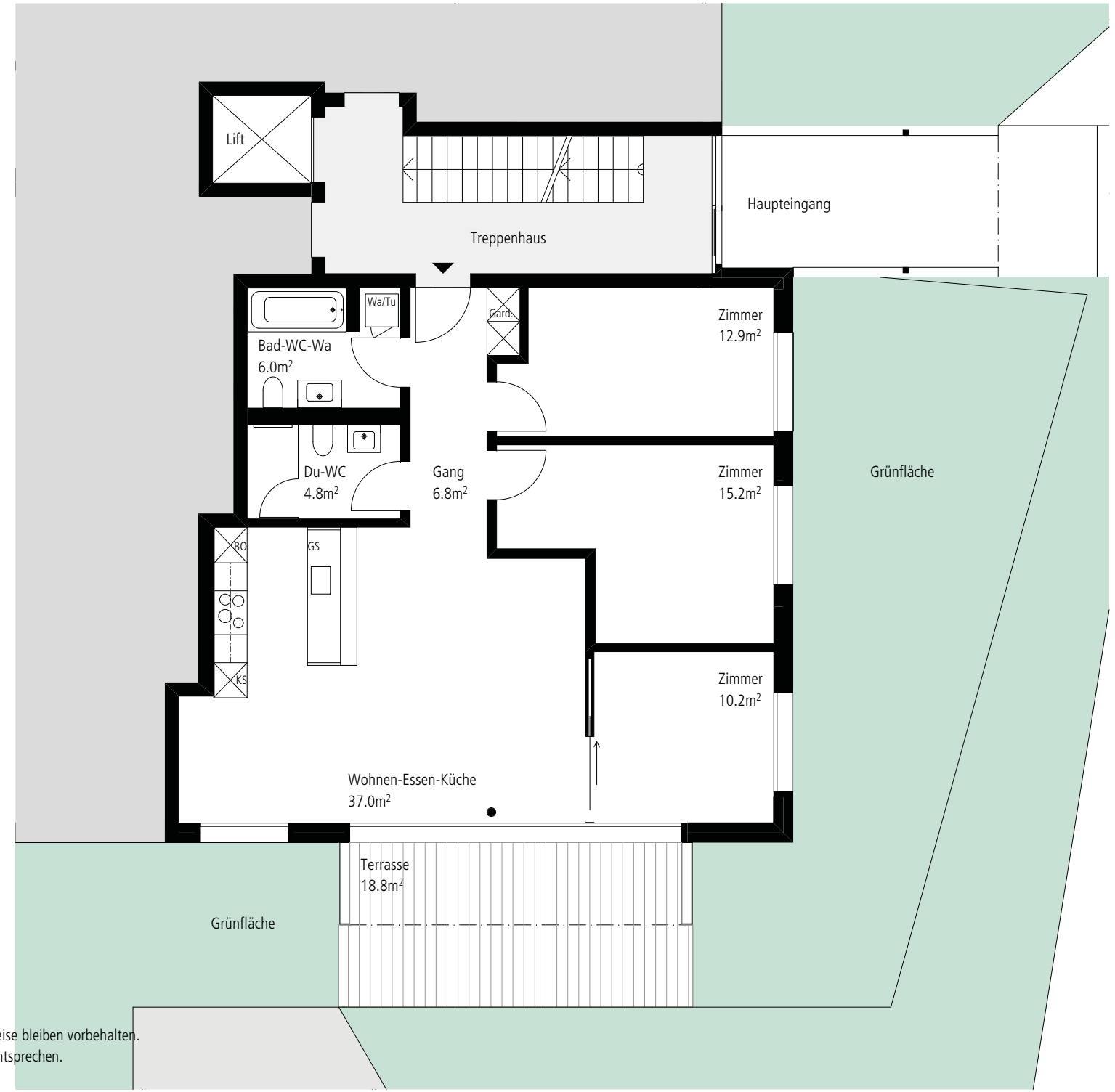
Baumgartenweg 19
WOHNUNG 1

Erdgeschoss
4½-Zimmer-Wohnung
110m² BGF, 94m² Hauptnutzfläche (HNF),
18.8m² Aussennutzfläche, Grünfläche

Plan M 1:100

0 1 2 3 4 5m





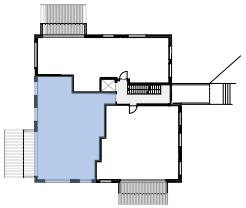
sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

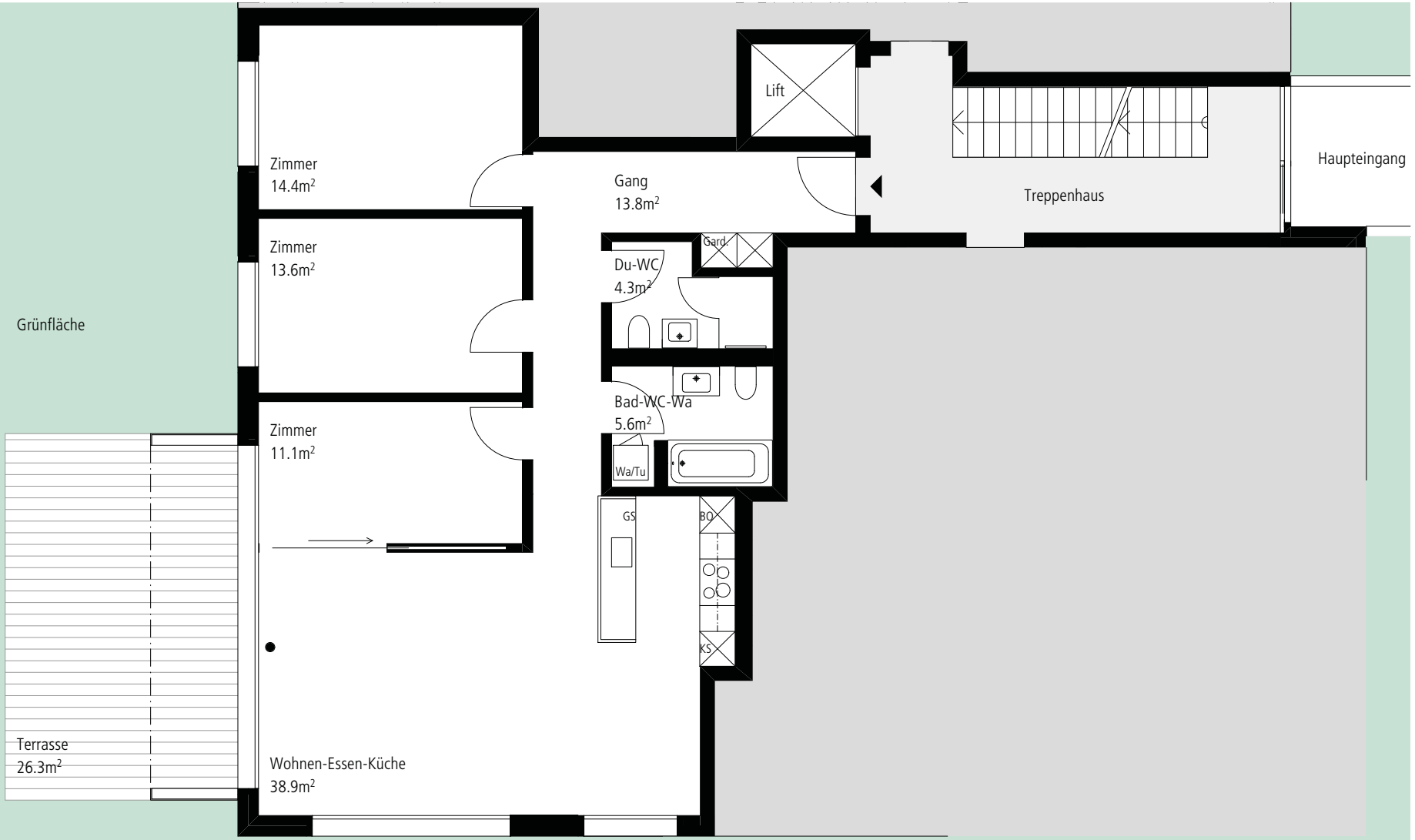
Baumgartenweg 19
WOHNUNG 2

Erdgeschoss
4½-Zimmer-Wohnung
119m² BGF, 103m² Hauptnutzfläche (HNF),
26.3m² Aussennutzfläche, Grünfläche

Plan M 1:100

0 1 2 3 4 5m





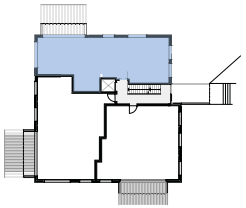
sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

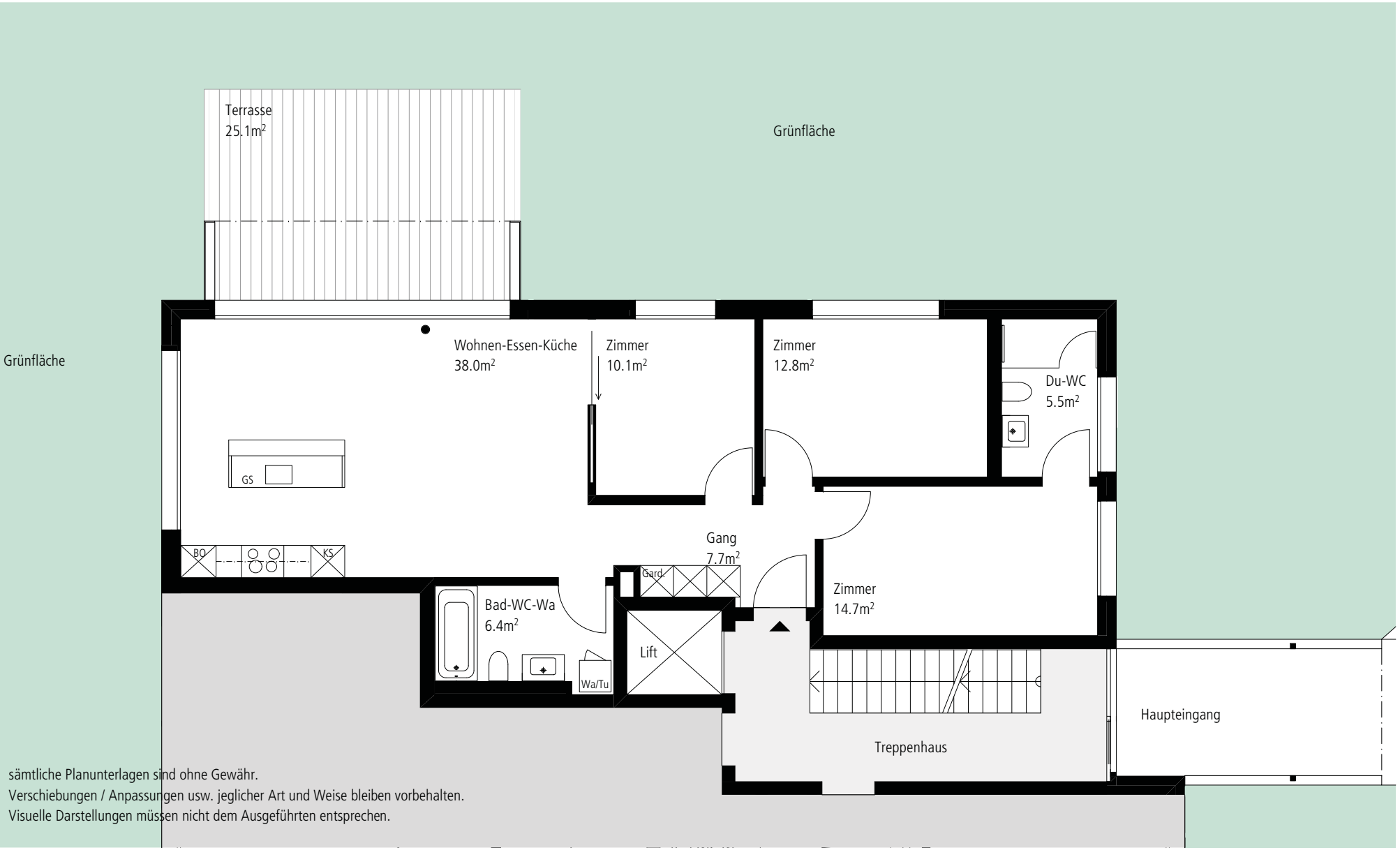
Baumgartenweg 19
WOHNUNG 3

Erdgeschoss
4½-Zimmer-Wohnung
114m² BGF, 96m² Hauptnutzfläche (HNF),
25.1m² Aussennutzfläche, Grünfläche

Plan M 1:100

0 1 2 3 4 5m





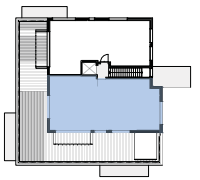
sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

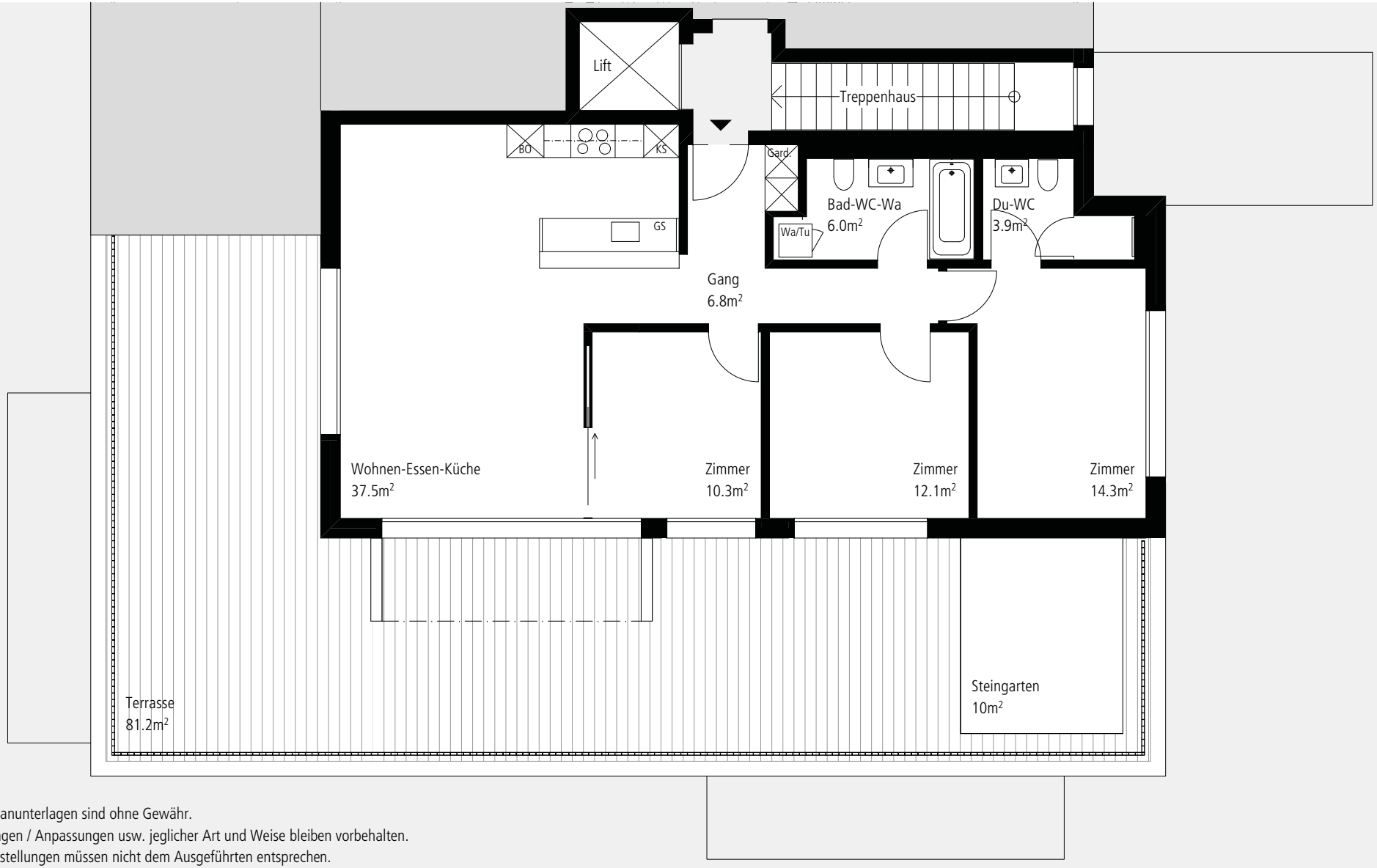
Baumgartenweg 19
WOHNUNG 4

Attikageschoss
4½-Zimmer-Wohnung
112m² BGF, 94m² Hauptnutzfläche (HNF),
92.2m² Aussennutzfläche

Plan M 1:100

0 1 2 3 4 5m





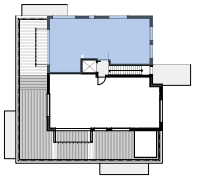
sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

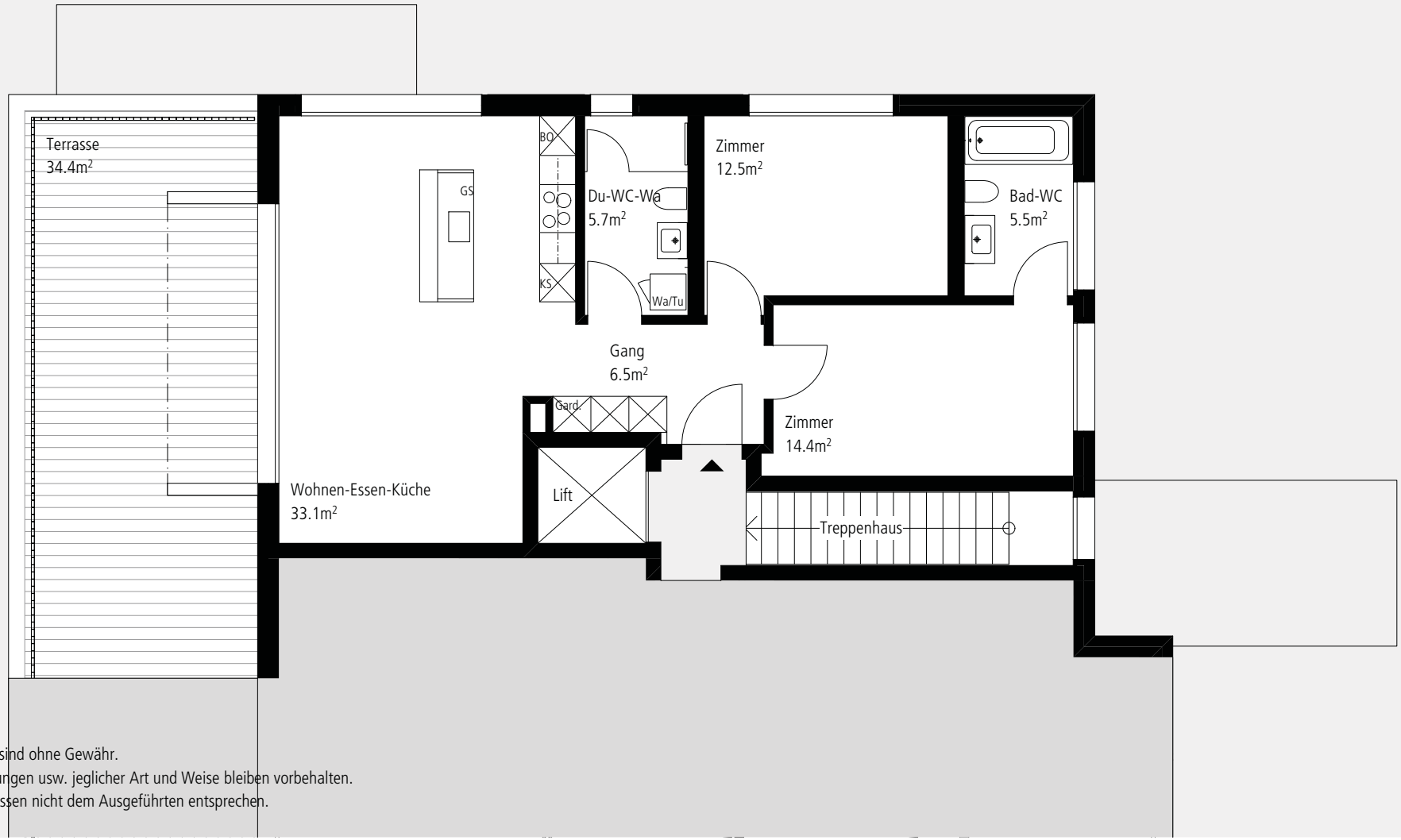
Baumgartenweg 19
WOHNUNG 5

Attikageschoss
3½-Zimmer-Wohnung
94m² BGF, 78 Hauptnutzfläche (HNF),
34.4m² Aussennutzfläche

Plan M 1:100

0 1 2 3 4 5m





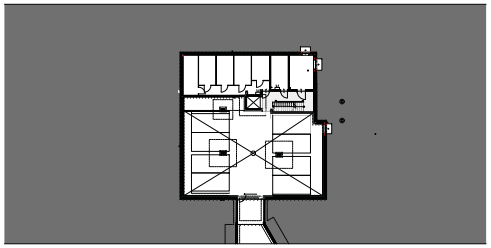
sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

Baumgartenweg 19
KELLER

Untergeschoss
Kellerräume und Technik,
8 Garagenplätze,
Veloabstellplatz

Plan M 1:200

0 2 4 6 8 10m



sämtliche Planunterlagen sind ohne Gewähr.
Verschiebungen / Anpassungen usw. jeglicher Art und Weise bleiben vorbehalten.
Visuelle Darstellungen müssen nicht dem Ausgeführten entsprechen.

Baubeschrieb

Bauweise allgemein
Aussenwände und Fassade
– Kellerwände aus wasserdichtem Beton
– Tragende Geschosswände aus Backsteinmauerwerk, teils aus Beton
– Die Aussenhülle ist mit einer verputzten Aussenwärmedämmung eingekleidet und gestrichen

Dach
– Flachdach Systemaufbau mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung

Decken
– Sämtliche Geschossdecken aus Stahlbeton mit glattem Weissputz

Türen
– Wohnungstüren mit Dreipunktverschluss und doppelter Gummidichtung. Zylinderschloss und Spion
– Zimmertüren in den Wohnungen mit Stahlzarge und Türblatt in Holz mit Kunstharzplatte belegt

Fenster
– Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung

Sonnen-/Einblickschutz
– elektrisch bedienbare Verbundraffstoren vor den Fenstern

Liftanlage
– Rollstuhlgängiger Personenlift über alle Geschosse

Küchen
– Hochwertige Schreiner-Einbauküchen
– Profi Steam Einbaubackofen,
– Kühlschrank mit Tiefkühlfach und NaturaFresh Kaltlagerfach
– breiteres Induktionskochfeld mit Umlufthaube
– Geschirrspüler
– Natursteinabdeckung und Glasrückwand

Heizungsanlage
– Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
– Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung in allen Zimmern und Wohnräumen

Lüftungsanlagen
– sämtliche Nasszellen werden mit Einzelraumventilatoren und die Kellerräume mittels gemeinsamen Raumventilation entlüftet.

Sanitäranlagen
– Apparate in Keramik, weiss
– Badewanne in Stahl, weiss
– Spiegelschrank mit Beleuchtung
– Bodenebene Duschen mit Keramikplatten, Duschtrennwand aus Glas

Waschturm
– Jede Wohnung ist mit Waschmaschine und Tumbler in einer Nasszelle ausgestattet

Schreinerarbeiten
– Alle Wohnungen sind mit Garderoben ausgestattet. Vorhangbretter mit zwei Schienen an die Decke befestigt.

Elektroinstallationen
– Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage mit Türöffnung. Sämtliche Wohnungen sind mit einer Multimediaverkabelung (Vorbereitung für Home-Netz) versehen. Alle Wohnungen weisen einen sehr hohen Ausbaustandard aus.

Bodenbeläge
– Schwimmender Unterlagsboden auf Wärme- und Trittschalldämmung
– Keramischer Bodenbelag in den Nasszellen und teilweise Küchen
– versiegelter Eichen-Stabparkett in den Zimmern und Wohnen, teilweise in Küche
– Dauerhafte und pflegeleichte Bodenbeläge in den Erschliessungszonen und Treppenhäusern
– Betonplatten auf den Terrassen im Erd- und Attikageschoss

Innenwände
– Innenwände in den Wohnungen in Backstein oder Beton mit Abrieb, weiss gestrichen
– Wohnungstrennwände aus Beton mit Abrieb, weiss gestrichen

Wandbeläge
– In den Nasszellen an den Apparatewänden Keramikplatten

Kellerabteile
– Die einzelnen Abteile sind durch offene Unterteilungen abgetrennt. Schliessung in Schliessanlage integriert.

Umgebung und Garten
– Grünflächen als Rasen angelegt, Bepflanzung mit Heckenkörpern und Sträuchern der örtlichen Flora angepasst
– Zugangswege mit Betonplattenbelag
– Gartensitzplätze mit Betonplatten
– Garagenzufahrt asphaltiert

---

www.baumgartenweg-kölliken.ch

Projektverfasser

Hüppi Architektur AG
Verenastrasse 4B, 8832 Wollerau
www.etzel.ch

Kontakt

Studer Immobilien Treuhand AG
Frau Franziska Fürst Zwahlen
Dornacherstrasse 29, 4601 Olten
Tel. 062 205 70 70
www.studer-immobilien.ch
franziska.fuerst@studer-immobilien.ch

STUDER IMMOBILIEN TREUHAND AG