



Idyllische Wohnoase im Zentrum von Reinach

1.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen Haus S3

Neumattstrasse 3a und 3b, 5734 Reinach AG



Reinach Lage	2
Reinach Gemeinde	3
Lage Quartier	4
Situation	5
Projekt	6
Wohnungsmix	9
Übersicht Wohnungen	11
Grundrisse Wohnungen	12
Grundriss UG	27
Kurzbaubeschrieb	28
Kontakt	33



Reinach liegt im Süden des Kantons Aargau, ungefähr in der Mitte zwischen Luzern und Aarau und grenzt an den Kanton Luzern. Reinach erstreckt sich über die gesamte Breite des Tals der Wyna und besitzt zwei historische Zentren, die knapp einen halben Kilometer auseinander liegen, das Oberdorf und das Unterdorf. Reinach bildet mit den Nachbardörfern Menziken, Burg und Pfeffikon zusammen ein Zentrum im oberen Wynental.

Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Umgebung zu den Naherholungsgebieten Hallwilersee, Sempachersee oder den Homberg und Stierenberg und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Mitten durch das Dorf verläuft die Hauptstrasse 23 von Aarau über Beromünster nach Sursee. Von dieser zweigt die Kantonsstrasse 290 ins Seetal nach Beinwil am See ab. Die Kantonsstrasse 333 führt nach Gontenschwil. Reinach wird von der schmalspurigen Wynentalbahn (WSB) zwischen dem Bahnhof Aarau und Menziken erschlossen; neben dem Bahnhof Reinach gibt es die Haltestellen Reinach Mitte und Reinach Nord. Zwei Postautolinien führen von Beinwil am See über Reinach nach Beromünster bzw. zum Bahnhof Sursee. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Aarau durch das Wynental nach Menziken.

	Auto	ÖV
Sursee	20 Min.	35 Min.
Aarau	30 Min.	35 Min.
Luzern	30 Min.	60 Min.
Baden	40 Min.	60 Min.
Zürich	50 Min.	80 Min.
Flughafen ZH	50 Min.	90 Min.



Reinach ist eine attraktive Wohngemeinde mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und etwa 100 Vereinen, die diverse Interessengebiete abdecken.

Kinderspielplätze, verschiedene Sportanlagen, eine Kleinkaliberschiessanlage, eine Tennishalle und Tennisplätze sowie ein Vita-Parcours bieten viel Abwechslung. Auch zum Wandern eignen sich das obere Wynental und das benachbarte Seetal ideal.

Eine Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben und Spezialisten ermöglicht ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften und Gesundheitsexperten wie Ärzten und einem Krankenhaus.

Reinach bildet mit Menziken das wirtschaftliche Zentrum des südlichen Aargaus und bietet zahlreiche Arbeitsplätze.

Die Gemeinde bietet viele Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören Spielgruppen, Kindergärten und Schulhäuser, die sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule abdecken sowie eine kaufmännische Berufsschule. Die nächstgelegene Kantonsschule in Beromünster ist etwa sieben Kilometer entfernt. Viele Schüler besuchen jedoch eine der beiden Kantonsschulen in Aarau, die sich im selben Kanton befinden.

## Reinach in Zahlen

Gesamtfläche	in km2	9.48
Wohnbevölkerung	31.12.2023	9597
Haushalte		4349
Betriebe		455
Vereine	mehr als	80
Steuerfuss %	Staat	112
Steuerfuss %	Gemeinde	115
Steuerfuss %	Kirche röm-kath.	17
Steuerfuss %	Kirche evang-ref.	19
Steuerfuss %	Kirche christ-kath.	23



# Lage Quartier

## Distanzen in Gehminuten

Bahnhof	5
Kindergarten	3
Schulhaus Neumatt	2
Pfrundmattschulhaus	7
Kreisschule Aargau Süd	7
Migros	12
Coop	7
Denner	11
Bäckereien/Konditoreien	4/6/7
Apotheke	6
Gesundheitszentrum	5
Spital	11
Zahnarzt	8
Tierarzt	5
Cafés	7/7/9
Restaurants	5/6/10/11/13/14
Pub/Bars	4/4/6



## Situation



# Haus S3 | Wohnqualität für Jung und Alt

Willkommen im neuen Quartier «Weihermattpark», einer idyllisch angelegten Wohnanlage, die sich durch ihre parkähnlich gestaltete Umgebung auszeichnet. Durchflossen vom Weihermattbach und umgeben von bunt bepflanzten Grünflächen, bietet diese Siedlung nicht nur ein angenehmes Wohnumfeld, sondern auch eine erholende Oase inmitten des Zentrums von Reinach.

Die funktional und stilvoll gestalteten Wohnungen im «Weihermattpark» Haus S3 zeichnen sich durch hochwertige Ausstattung und attraktive Grundrisse aus. Wählen Sie aus einer Vielfalt von 1.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause.

Doch der «Weihermattpark» ist nicht nur ein komfortables Wohnumfeld, sondern auch ein nachhaltiger und energiebewusster Lebensraum. Das Haus S3 bietet maximal mögliche Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Erdsonden mit Free-Cooling sowie ein Energiemanagementsystem und sorgen dafür, dass Sie Ihren ökologischen Fussabdruck reduzieren und gleichzeitig kosteneffizient wohnen können.

Erleben Sie das Leben in vollen Zügen und geniessen Sie das einzigartige Wohngefühl im Haus S3 in einer modernen Siedlung, die sich durch ihre besondere Atmosphäre auszeichnet.

Ihr neues Zuhause bietet zahlreiche Vorteile, darunter gut geschnittene Wohnungen mit hoher gestalterischer Qualität, eine moderne und energieeffiziente Bauweise, eine parkähnliche Umgebung mit vielfältigen Möglichkeiten zum Aufenthalt und Spielen sowie eine zentrale Lage, die trotzdem sehr sonnig und ruhig ist.

- Energieerzeugung durch Photovoltaik, Wärmepumpe mit Erdsonden und Free-Cooling
- Photovoltaikanlage mit 60 kWp (ca. 130 Solarpanels)
- ZEV: Energiemanagementsystem zur Kostensenkung
- Grundwohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung
- Vorbereitung für Elektromobilität
- hohe Bauqualität mit langlebigen Materialien
- Das Untergeschoss des Hauses S3 wird als „weisse Wanne“ konstruiert
- grosser eigener Park mit Spielbereichen und Pavillon (Pavillon zum Mieten)
- renaturierter Bach, der durch die Siedlung fliesst
- hohe Begegnungs-, Lebens- und Wohnqualität dank Park und Biodiversität in Zusammenarbeit mit „Natur findet Stadt“ des Kantons Aargau





# Wohnungsmix - flexible Einteilung

## **5.5-Zimmerwohnungen 105X, 205X, 305X: bestehend aus den zusammengefügten Wohnungen 105+106, 205+206 und 305+306**

### **Möglichkeit einer Einteilung in zwei separate Einheiten**

Die 5.5-Zimmerwohnungen können aufgeteilt werden, bestehend aus einer 3.5-Zimmerwohnung und einem separaten 1.5-Zimmer-Studio. Dieses Studio kann vollständig von der 3.5-Zimmerwohnung abgetrennt werden und verfügt über einen eigenen Zugang, ohne dass die Bewohner der 3.5-Zimmerwohnung oder des Studios tangiert werden. Hierbei sind Installationen für eine Küche vorgesehen (Studio), die optional auch zu einem späteren Zeitpunkt eingerichtet werden kann. Wenn die beiden Einheiten anfänglich als 5.5-Zimmerwohnung genutzt werden, können das Studio wie auch die 3.5-Zimmerwohnung später abgetrennt und separat vermietet oder verkauft werden. Bei der Nutzung als 5.5-Zimmerwohnung wird die Eingangstüre vorversetzt und somit wird ein erweiterter Eingangsbereich geschaffen.

Das Studio bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Atelier, Büro, Praxisraum, Kanzlei, Homeoffice usw., kann selbst genutzt, vermietet oder auch verkauft werden.

### **Wohnungen 105/106, 205/206/305/306**

Die 3.5-Zimmerwohnungen (105, 205, 305) als auch die Studios (106, 206, 306) werden als separate Sonderrechte begründet, die unabhängig voneinander erworben oder verkauft werden können. Daher sind den drei Studios separate Keller zugeordnet.

Diese Option, die 5.5-Zimmerwohnung später in eine 3.5-Zimmerwohnung umzuwandeln und die separate 1.5-Zimmer-Einheit zu vermieten oder zu verkaufen, ermöglicht Eigentümern maximale Flexibilität. Sie können sich so an veränderte Lebensbedingungen anpassen, ohne ihr Eigenheim verkaufen zu müssen.

Der umfangreiche Planungs- und Optimierungsprozess hat sich als äusserst lohnenswert erwiesen. Wir können nun Interessenten eine breite Palette von Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und hoher Wohnqualität anbieten.



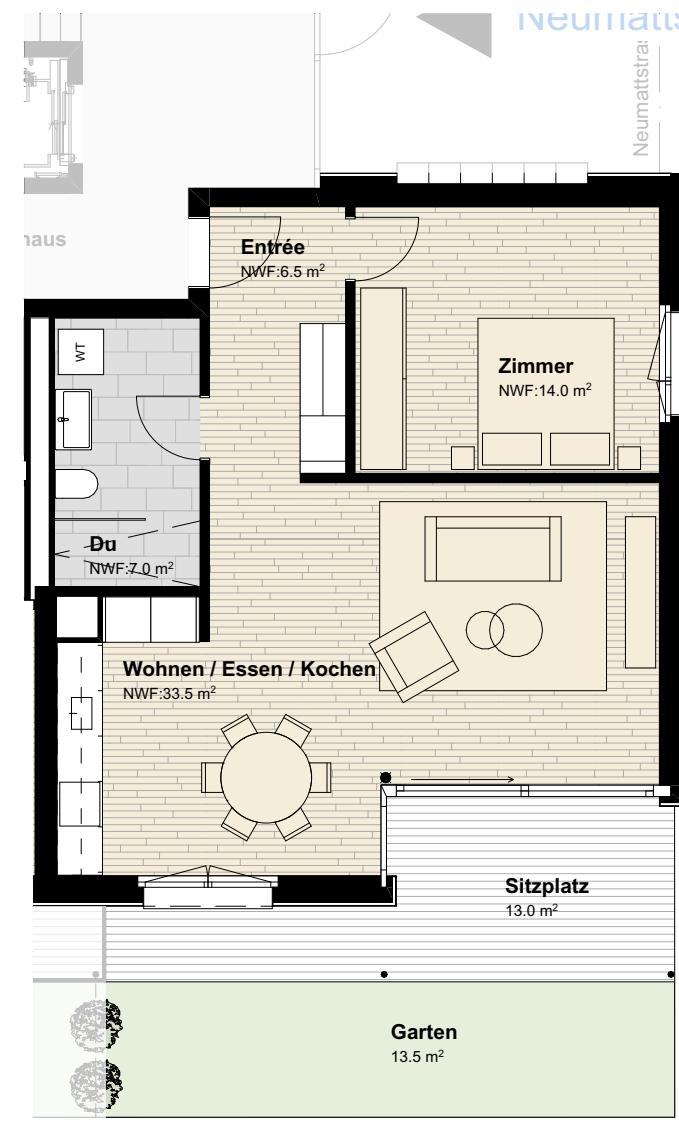
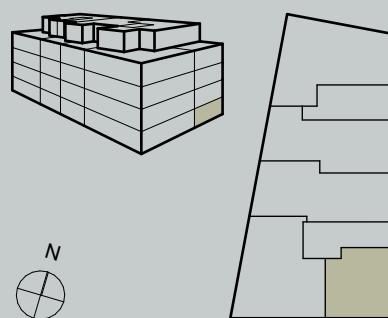
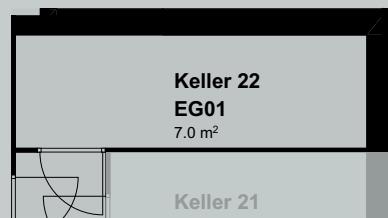
# Übersicht Wohnungen

Whg. Nr.	Geschoss	Zimmer	WF* m <sup>2</sup>	NWF* m <sup>2</sup>	ANF* m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Whg. Nr.	Geschoss	Zimmer	WF* m <sup>2</sup>	NWF* m <sup>2</sup>	ANF* m <sup>2</sup>							
<b>EG</b>																			
EG01	EG	2.5	63.0	61.0	14.0	12.5	0301	3.OG	2.5	63.0	61.5	13.0							
EG02	EG	4.5	115.5	110.5	43.0	71.5	0302	3.OG	4.5	115.5	110.5	43.0							
EG03	EG	3.5	107.5	103.0	18.0	18.5	0303	3.OG	4.5	128.0	122.0	18.0							
EG04	EG	3.5	96.0	92.0	18.5	19.5	0304	3.OG	3.5	96.0	92.0	18.5							
EG05	EG	4.5	115.5	111.5	25.5	32.0	0305	3.OG	3.5	96.5	94.0	25.5							
<b>1. OG</b>																			
0101	1.OG	2.5	63.0	61.5	13.0		0305X	3.OG	5.5	144.5	137.0	25.5							
0102	1.OG	4.5	115.5	110.5	43.0		0306	3.OG	1.5	41.5	40.5								
0103	1.OG	4.5	128.0	122.0	18.0		<b>Attika</b>												
0104	1.OG	3.5	96.0	92.0	18.5		0401	4.OG	3.5	109.0	106.0	173.0							
0105	1.OG	3.5	96.5	94.0	25.5		0402	4.OG	3.5	103.0	100.0	63.0							
0105X	1.OG	5.5	144.5	137.0	25.5		0403	4.OG	3.5	102.5	100.0	137.5							
0106	1.OG	1.5	41.5	40.5			<b>UG</b>												
<b>2. OG</b>																			
0201	2.OG	2.5	63.0	61.5	13.0		Dispo 1	UG		12.5									
0202	2.OG	4.5	110.5	115.5	43.0		Dispo 2	UG		13.5									
0203	2.OG	4.5	128.0	122.0	18.0		Dispo 3	UG		10.0									
0204	2.OG	3.5	96.0	92.0	18.5		Dispo 4	UG		13.5									
0205	2.OG	3.5	96.5	94.0	25.5		Dispo 5	UG		9.0									
0205X	2.OG	5.5	144.5	137.0	25.5		Dispo 6	UG		9.5									
0206	2.OG	1.5	41.5	40.5			Dispo 7	UG		13.5									
<b>WF</b>																			
<p>Wohnfläche (alle durch den Eigentümer nutzbaren Flächen innerhalb der Wohnung inkl. Konstruktionsflächen der Innenwände, Reduit/Haushaltsräume, exkl. Keller- und Disponibelräume im UG, Steigzonen und Konstruktionsflächen der wohnungsbegrenzenden Außenwände)</p>																			
<b>NWF</b>																			
<p>Nettowohnfläche (reine Wohnfläche inkl. Reduit/Haushaltsräume, exklusiv Keller-, Disponibelräume, Steigzonen und Konstruktionsflächen der Innen- und wohnungsbegrenzenden Außenwände)</p>																			
<b>ANF</b>																			
<p>Aussennutzfläche (Hinweis EG Wohnungen: in dieser Auflistung exklusiv Gartenbereich)</p>																			

## EG | 2.5 Zimmer

### Wohnung Nr. EG01

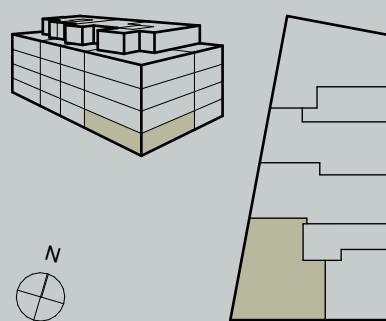
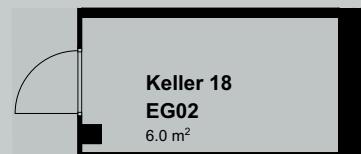
GF: 13.5 m<sup>2</sup>  
 KF: 7.0 m<sup>2</sup>  
 NWF: 61.0 m<sup>2</sup>  
 WF: 63.0 m<sup>2</sup>  
 ANF: 13.0 m<sup>2</sup>



## EG | 4.5 Zimmer

### Wohnung Nr. EG02

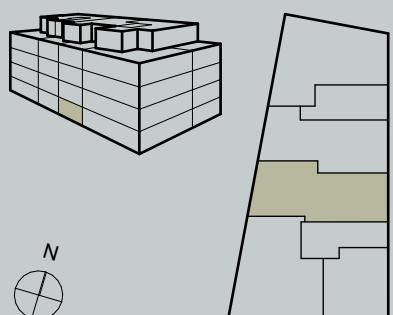
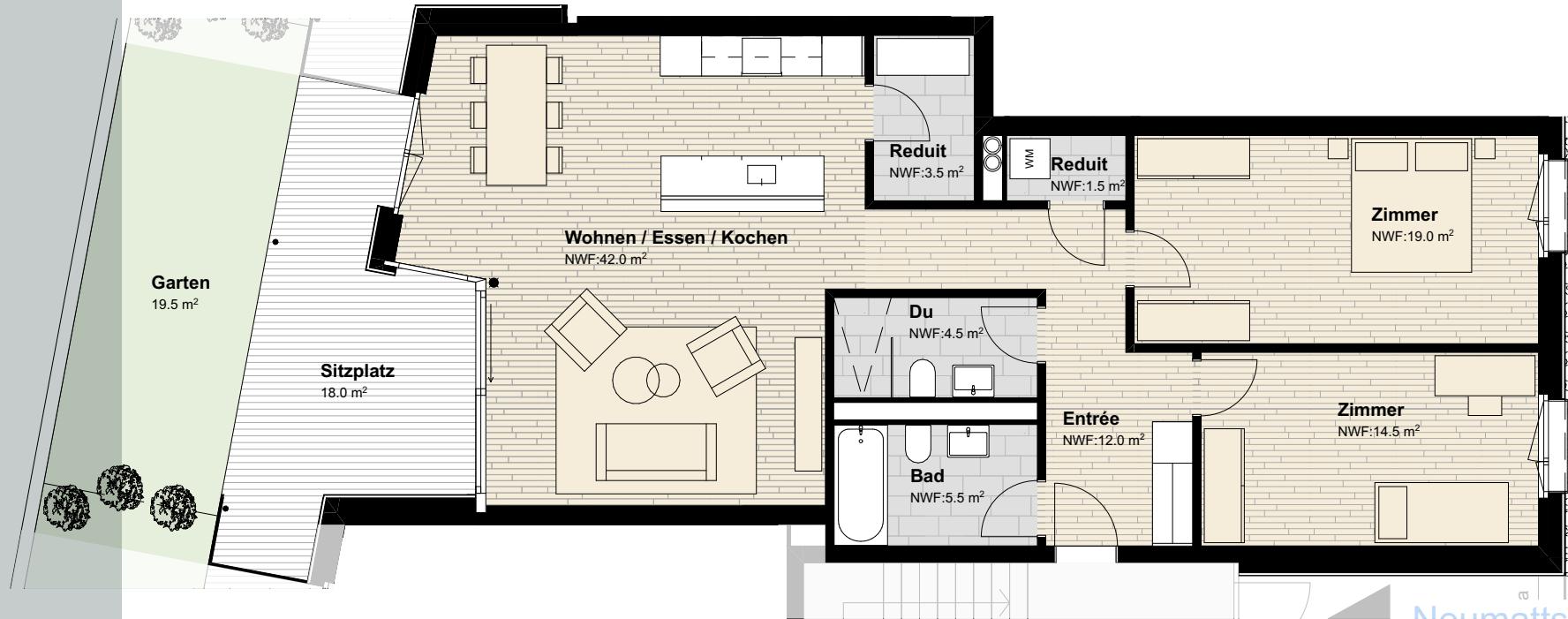
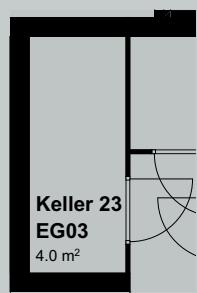
GF: 71.5 m<sup>2</sup>  
 KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
 NWF: 110.5 m<sup>2</sup>  
 WF: 115.5 m<sup>2</sup>  
 ANF: 43.0 m<sup>2</sup>



## EG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. EG03

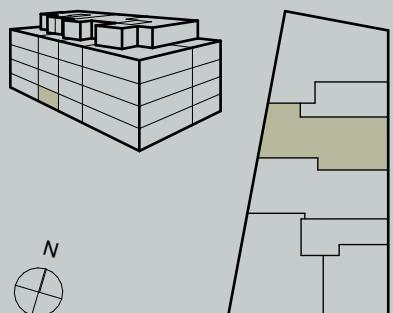
GF: 19.5 m<sup>2</sup>  
KF: 4.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 102.5 m<sup>2</sup>  
WF: 107.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 18.0 m<sup>2</sup>



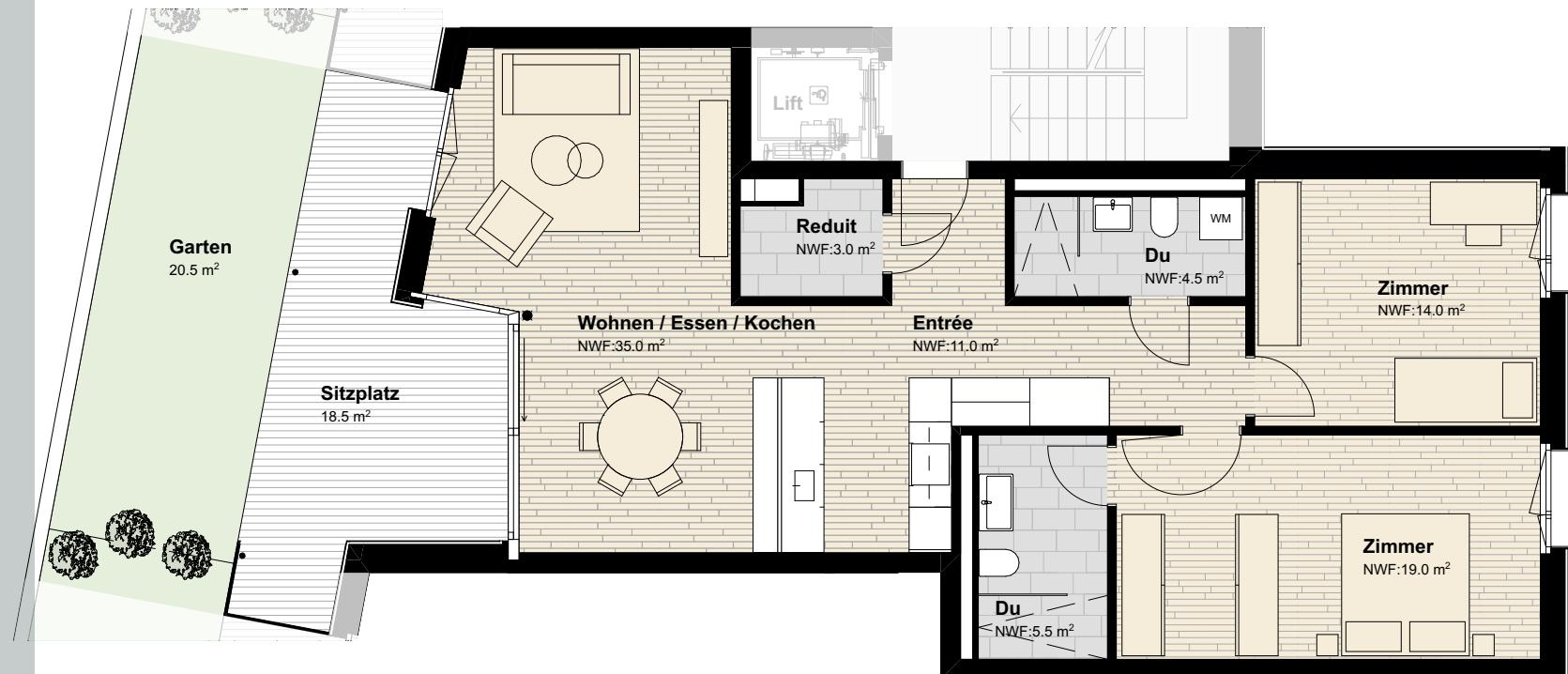
## EG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. EG04

GF: 20.5 m<sup>2</sup>  
KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 92.0 m<sup>2</sup>  
WF: 96.0 m<sup>2</sup>  
ANF: 18.5 m<sup>2</sup>



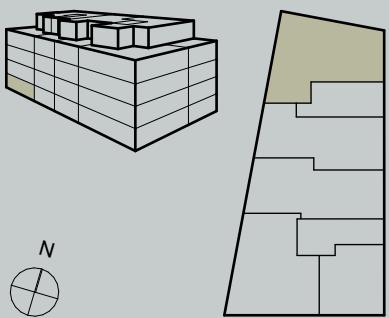
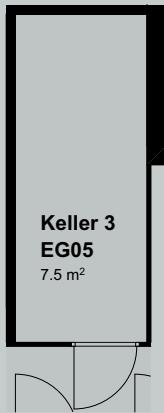
0 1 2 5m



## EG | 4.5 Zimmer

### Wohnung Nr. EG05

GF: 32.0 m<sup>2</sup>  
 KF: 7.5 m<sup>2</sup>  
 NWF: 111.0 m<sup>2</sup>  
 WF: 115.0 m<sup>2</sup>  
 ANF: 25.0 m<sup>2</sup>



0 1 2 5m



## 1.OG | 2.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0101

KF: 5.5 m<sup>2</sup>  
NWF: 61.5 m<sup>2</sup>  
WF: 63.0 m<sup>2</sup>  
ANF: 13.0 m<sup>2</sup>

## 2.OG | 2.5 Zimmer

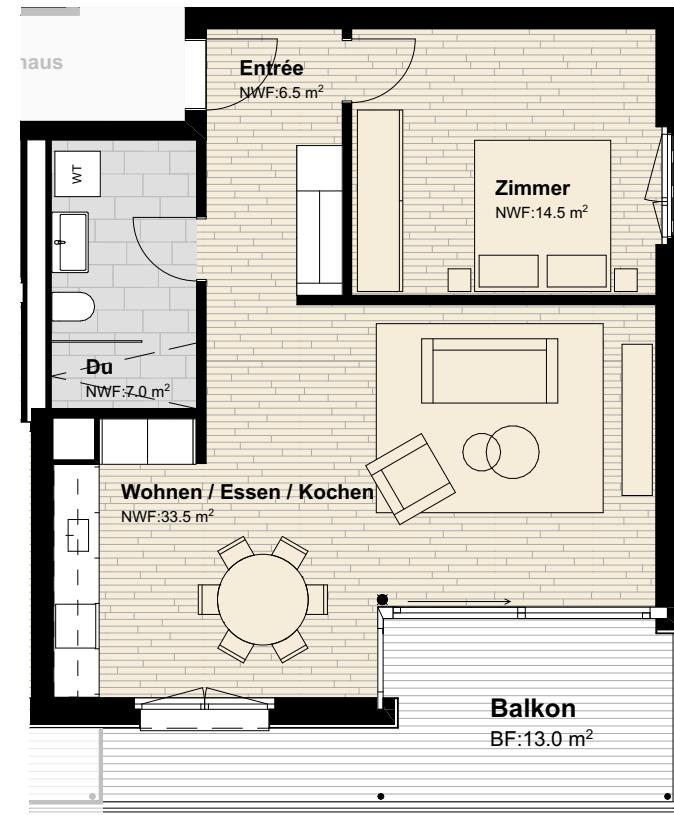
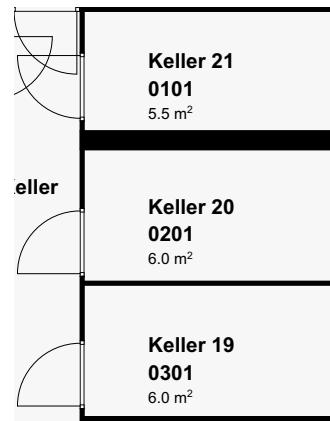
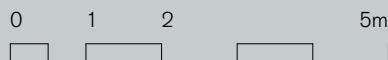
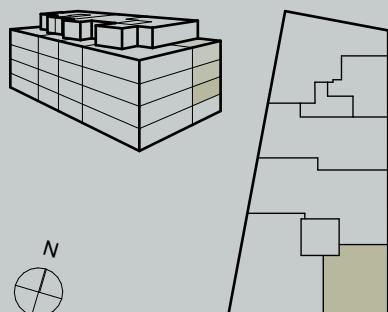
### Wohnung Nr. 0201

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 61.5 m<sup>2</sup>  
WF: 63.0 m<sup>2</sup>  
ANF: 13.0 m<sup>2</sup>

## 3.OG | 2.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0301

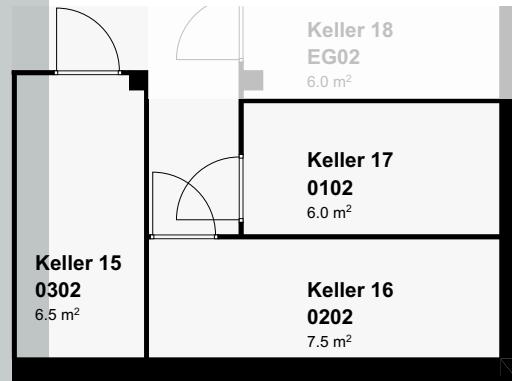
KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 61.5 m<sup>2</sup>  
WF: 63.0 m<sup>2</sup>  
ANF: 13.0 m<sup>2</sup>



## 1.OG | 4.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0102

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 110.5 m<sup>2</sup>  
WF: 115.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 43.0 m<sup>2</sup>



## 2.OG | 4.5 Zimmer

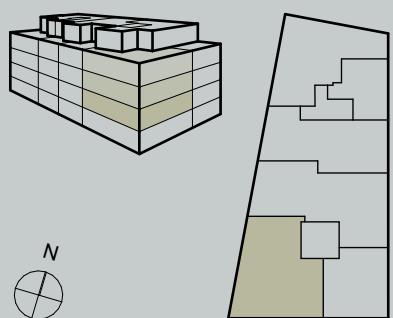
### Wohnung Nr. 0202

KF: 7.5 m<sup>2</sup>  
NWF: 110.5 m<sup>2</sup>  
WF: 115.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 43.0 m<sup>2</sup>

## 3.OG | 4.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0302

KF: 6.5 m<sup>2</sup>  
NWF: 110.5 m<sup>2</sup>  
WF: 116.0 m<sup>2</sup>  
ANF: 43.0 m<sup>2</sup>



## 1.OG | 4.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0103

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
 NWF: 121.5 m<sup>2</sup>  
 WF: 128.0 m<sup>2</sup>  
 ANF: 18.0 m<sup>2</sup>

## 2.OG | 4.5 Zimmer

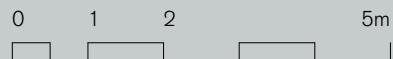
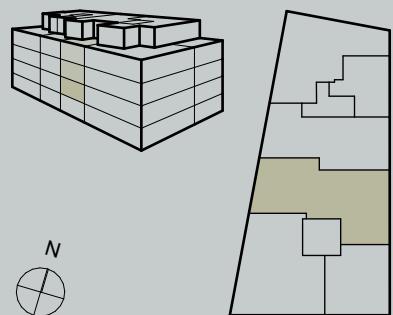
### Wohnung Nr. 0203

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
 NWF: 121.5 m<sup>2</sup>  
 WF: 128.0 m<sup>2</sup>  
 ANF: 18.0 m<sup>2</sup>

## 3.OG | 4.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0303

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
 NWF: 122.0 m<sup>2</sup>  
 WF: 128.0 m<sup>2</sup>  
 ANF: 18.0 m<sup>2</sup>



## 1.OG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0104

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 92.0 m<sup>2</sup>  
WF: 96.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 18.5 m<sup>2</sup>

## 2.OG | 3.5 Zimmer

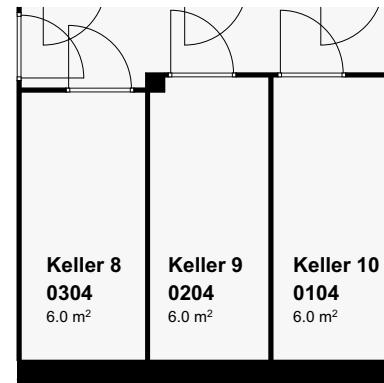
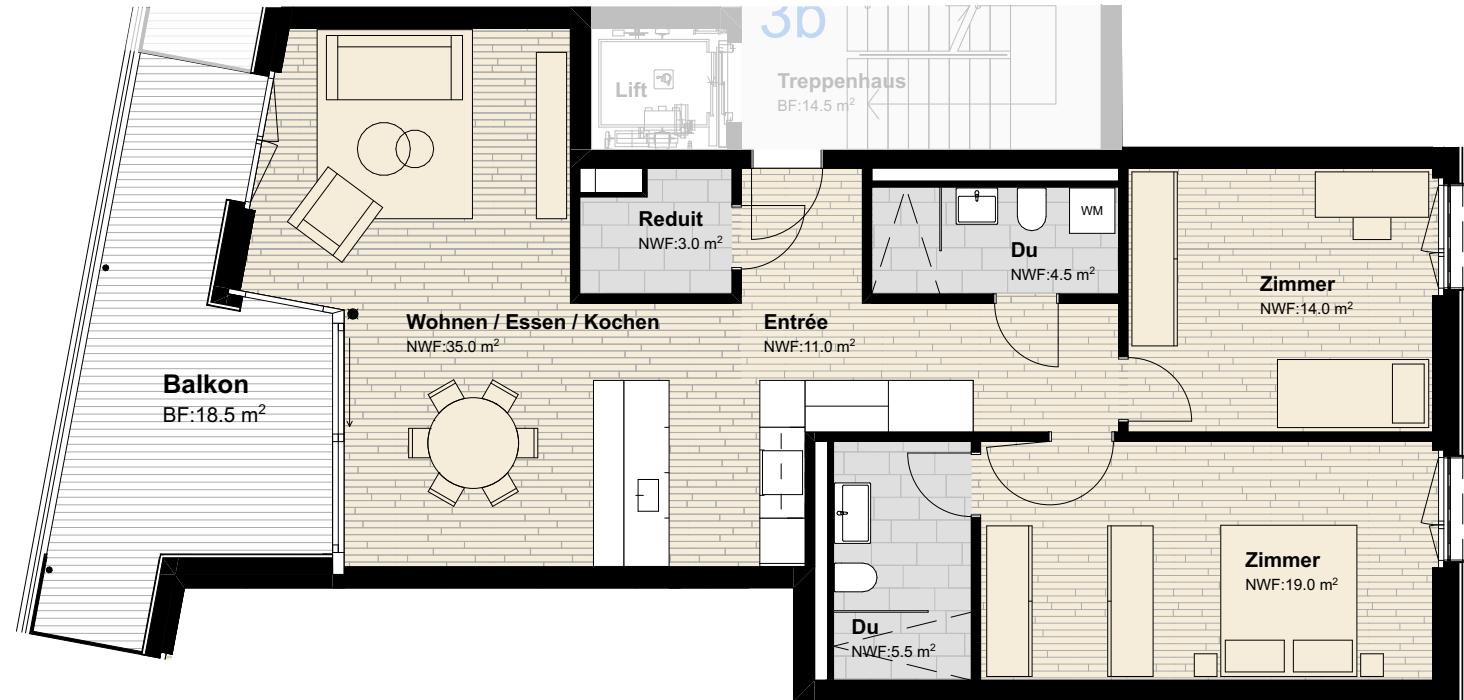
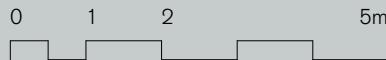
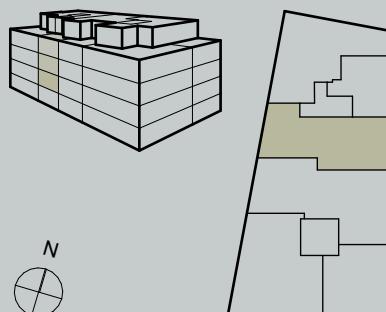
### Wohnung Nr. 0204

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 92.5 m<sup>2</sup>  
WF: 96.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 18.5 m<sup>2</sup>

## 3.OG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0304

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 92.5 m<sup>2</sup>  
WF: 96.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 18.5 m<sup>2</sup>



## 1.OG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0105

KF: 8.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 94.0 m<sup>2</sup>  
WF: 96.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 25.5 m<sup>2</sup>

## 2.OG | 3.5 Zimmer

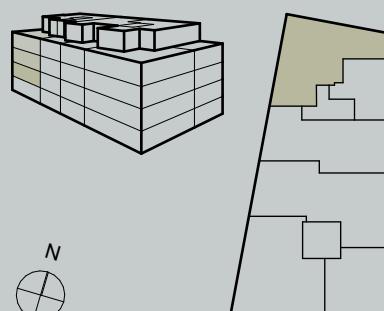
### Wohnung Nr. 0205

KF: 8.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 94.0 m<sup>2</sup>  
WF: 96.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 25.5 m<sup>2</sup>

## 3.OG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0305

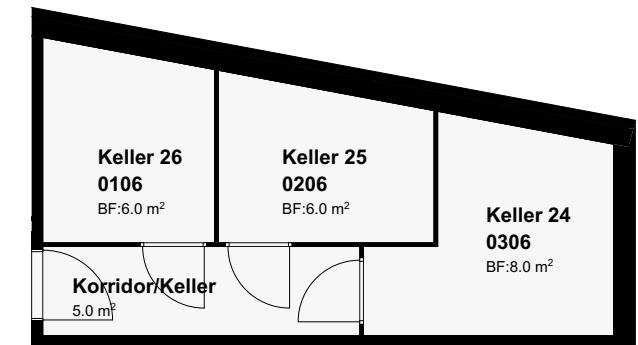
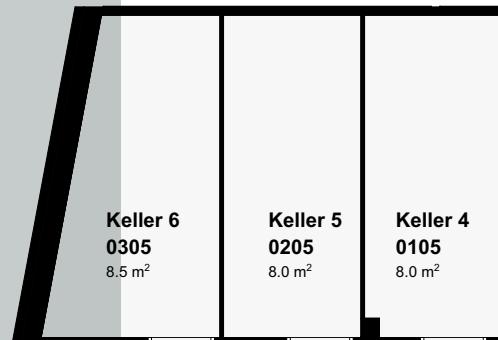
KF: 8.5 m<sup>2</sup>  
NWF: 94.0 m<sup>2</sup>  
WF: 96.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 25.5 m<sup>2</sup>



## 1.OG | 5.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0105x

KF: (Keller 0105 & 0106) 14.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 137.0 m<sup>2</sup>  
WF: 144.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 25.5 m<sup>2</sup>



## 2.OG | 5.5 Zimmer

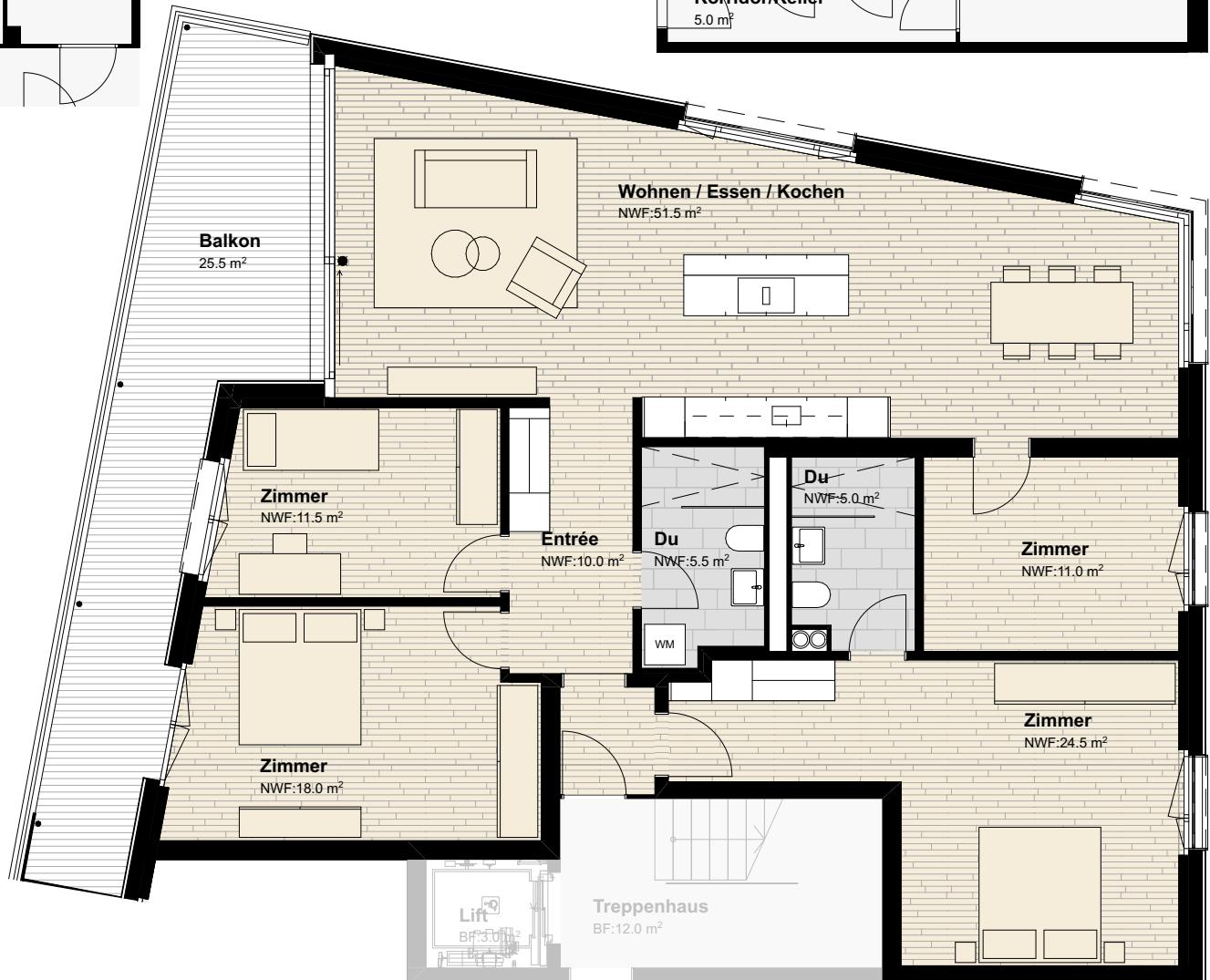
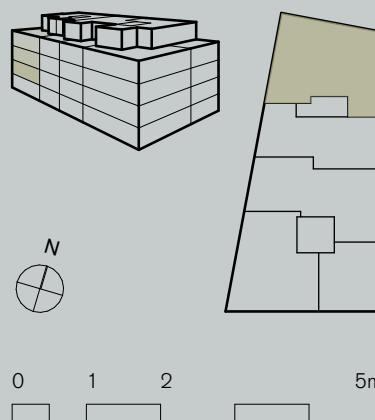
### Wohnung Nr. 0205x

KF (Keller 0205 & 0206) 14.0 m<sup>2</sup>  
NWF 137.0 m<sup>2</sup>  
WF 144.5 m<sup>2</sup>  
ANF 25.5 m<sup>2</sup>

## 3.OG | 5.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0305x

KF (Keller 0305 & 0306) 16.5 m<sup>2</sup>  
NWF 137.0 m<sup>2</sup>  
WF 144.5 m<sup>2</sup>  
ANF 25.5 m<sup>2</sup>



## 1.OG | Studio

### Wohnung Nr. 0106

KF: 6.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 40.5 m<sup>2</sup>  
WF: 41.0 m<sup>2</sup>

## 2.OG | Studio

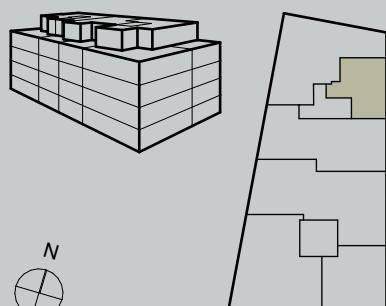
### Wohnung Nr. 0206

KF: 8.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 40.5 m<sup>2</sup>  
WF: 41.0 m<sup>2</sup>

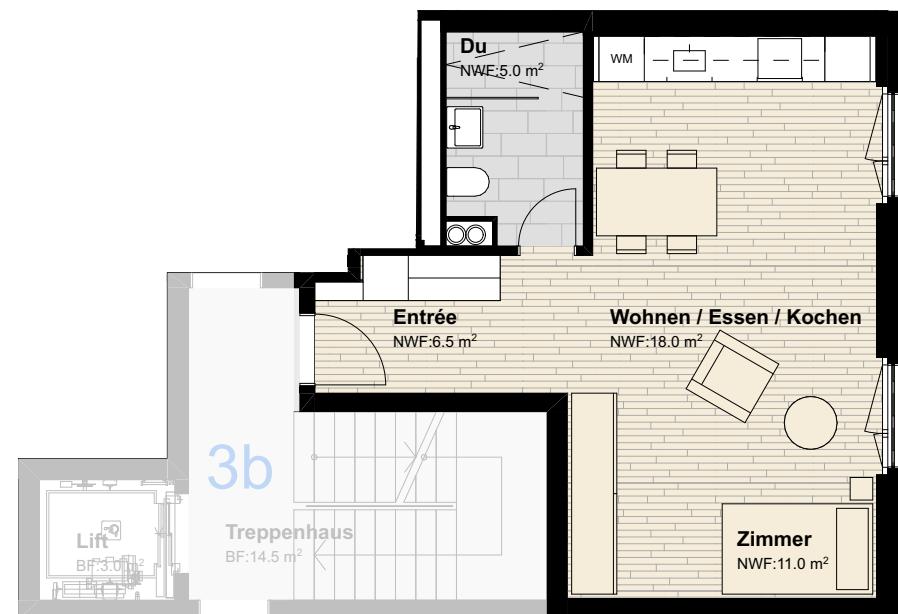
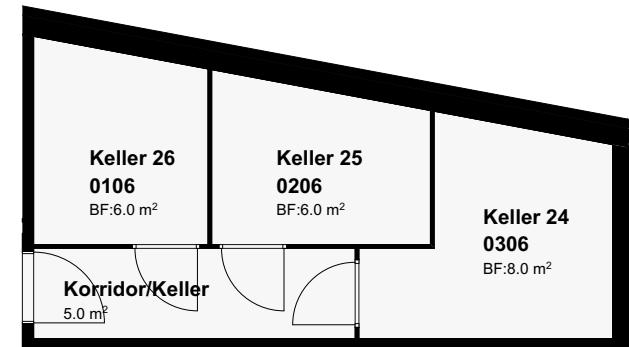
## 3.OG | Studio

### Wohnung Nr. 0306

KF: 8.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 40.5 m<sup>2</sup>  
WF: 41.0 m<sup>2</sup>



0 1 2 5m



## DG I 3.5 Zimmer

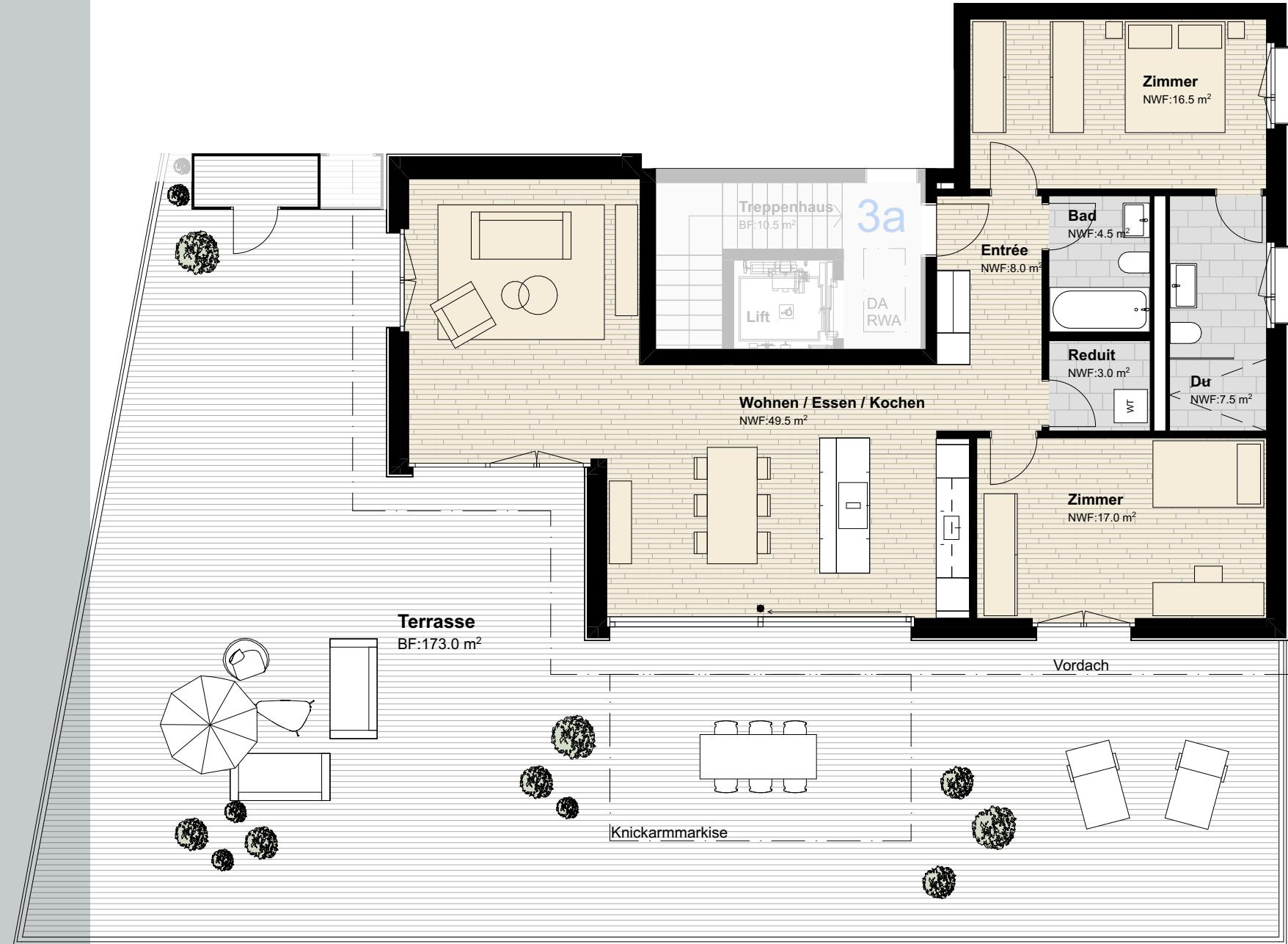
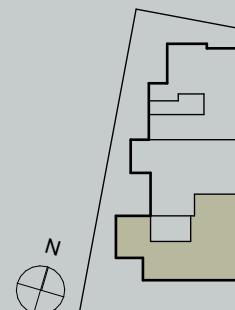
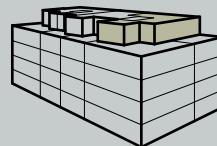
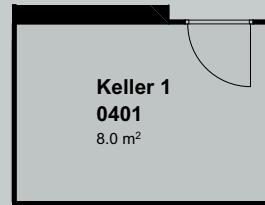
Wohnung Nr. 0401

KF: 8.0 m<sup>2</sup>

NWF: 106.0 m<sup>2</sup>

WF: 109.0 m<sup>2</sup>

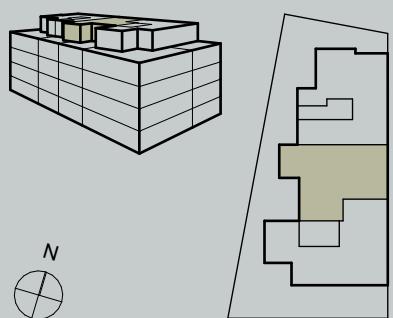
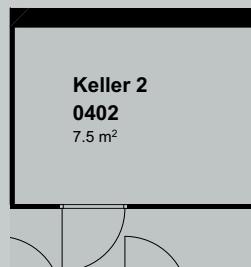
ANF: 173.0 m<sup>2</sup>



## DG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0402

KF: 7.5 m<sup>2</sup>  
NWF: 99.5 m<sup>2</sup>  
WF: 102.5 m<sup>2</sup>  
ANF: 63.0 m<sup>2</sup>



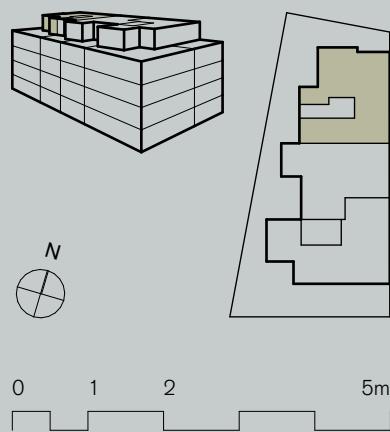
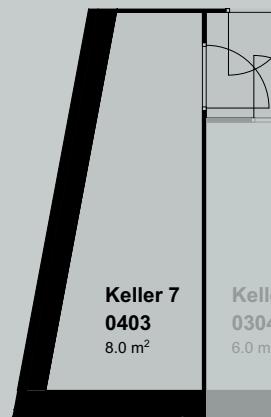
0 1 2 5m



## DG | 3.5 Zimmer

### Wohnung Nr. 0403

KF: 8.0 m<sup>2</sup>  
NWF: 99.0 m<sup>2</sup>  
WF: 102.0 m<sup>2</sup>  
ANF: 137.5 m<sup>2</sup>



## Untergeschoss

### Haus 3

Keller, Disporäume, Trockenräume, Heizung, Technik, Veloraum

### Einstellhalle

gelb markierte Plätze

33 Autoeinstellplätze

4 Motorradeinstellplätze



## Kurzbaubeschrieb Teil I

### **Tragstruktur**

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Beton bei Wohnungstrennwänden 28cm. Mauerwerk in Backstein, Außenwände mit 15 cm, Innenwände mit 12.5 cm. Weitere Dimensionierungen entsprechend den statischen- und bauphysikalischen Anforderungen.

### **Gebäudehülle/Fassade/Dach**

Das Untergeschoss des Hauses wird als „weisse Wanne“ konstruiert und garantiert dadurch trockene Keller. Kompaktfassade aus Mineralwollplatten. Oberfläche mit Besenstruktur, mit zwei Anstrichen. Flachdach teilweise extensiv begrünt. Photovoltaikanlage mit 60 kWp (ca. 130 Solarpanels). Aussenschrank mit integrierter Balkontrennwand.

### **Fenster/Türen/Tore**

Fenster in Alu-Kunststoff mit Isolierverglasung, dreifach, entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen. Außen farbig, innen weiß. Außen hochwertige NCS Einbrennlackierung. 1 Hebeschiebefront in allen Wohnungen mit Balkon/Terrasse. Hauseingangstüren aus Metall und Glas. Elektrisch betriebenes Einstellhallen-Tor aus Metall mit Handsender pro PP.

### **Storen/Sonnenschutz**

Vor allen Fenstern elektrisch betriebene Rafflamellen (NCS Einbrennlackierung). Zusätzlich ist für alle Wohnungen, EG und OGs, eine Knickarm-Markise auf dem Balkon vorgesehen. In den Attika-Wohnungen elektrisch betriebene Knickarm-Markise mit Wind- und Regenwächter.

### **Elektroanlagen**

Schalter, Steckdosen, Anschlüsse für Deckenleuchten/Lampen und Multimedia-Installationen in ausreichender Anzahl vorhanden. Einbauspots im Eingangs- und Küchenbereich, Nasszellen via Spiegelschrankbeleuchtung. Übrige Bereiche Lampenstellen. Pro Terrasse/Loggia eine Außensteckdose und eine Leuchte. Gegensprechanlage mit Video. Telefon- und Kabelfernsehanschlüsse für Swisscom und Quickline sind vorgesehen.

Das Haus S3 bildet ein ZEV, eine Eigenverbrauchs-Gemeinschaft. Die Steuerung des Stromverbrauchs wird mit einem Energiemanagementsystem gesteuert, damit wird auch der Kalt- und Warmwasserverbrauch und die Heizenergie gemessen. In der Einstellhalle wird für die Vorinstallation mit Flachkabel für die Elektromobilität installiert.

Sämtliche Installationen entsprechend den neusten Anforderungen, Label- oder HLKSE-Konzept, und den Vorschriften des SEV.

### **Heizung/Kühlung**

Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Modulen auf dem Flachdach stellt die wirtschaftlichste Lösung zur Energieversorgung dar.

Wärmeverteilung mit Bodenheizung und Einzelraumregulierungen in den Wohn- und Schlafzimmern. Free-Cooling für alle Wohnungen inkl. Raumtemperaturfühler in den Bädern. Sämtliche Installationen entsprechend den Anforderungen Label- oder HLKSE-Konzept. Heizleistung gemäss SIA384.

### **Lüftung**

Sämtliche Wohneinheiten erhalten eine Grundwohnungslüftung. Abluft über die Nassräume und das Reduit. Kellerräume und Einstellhalle werden mechanisch belüftet. Das Lüftungsgerät für die Kellerräume verfügt über eine integrierte Kondensationsentfeuchtung.

## Kurzbaubeschrieb Teil 2

### **Sanitär**

Ausstattung sämtlicher Armaturen gemäss Standard- und Produktdefinition TU. Schallschutz entsprechend bauphysikalischen Anforderungen und Standarddefinition. Duschen mit Bodenablauf und Plattenbelag, Glastrennwand, Lavabo und WC, im Hauptbad mit Unterbaumöbel. Um den Wasserverbrauch zu minimieren werden Spararmaturen verbaut. Alle Leitungen und Verteiler werden entsprechend den Richtlinien und Materialien des SVGW ausgeführt. Feuerlöscheinrichtungen gemäss Brandschutzkonzept und Vorschriften. Es wird eine Enthärtungsanlage für das Wasser installiert.

### **Waschen/Trocknen**

Alle Wohnungen sind mit Waschmaschine/Tumbler ausgestattet. Im UG stehen den Stockwerkeigentümern 2 Trocknungsräume mit Wäschehängen, Secomat und Lavabo zur Verfügung.

### **Liegenschaftsentwässerung**

Kanalisation gemäss SN 592'000 sowie den Vorschriften der Behörden. Gemeinsam mit den Nachbarn wird eine Grundsammelleitung erstellt, diese befindet sich unter der Bodenplatte der Einstellhalle. Das Regenwasser wird an den neu geöffneten, renaturierten Bach abgegeben.

### **Küchen**

Küchen gemäss Grundrissplänen. Folgender Kurzbeschrieb definiert, was in der Grundausstattung enthalten ist:

Allgemeines: Fronten Kunstharz, Innenausführung Kunstharz weiss beschichtet. Abdeckung: Naturstein Preisklasse 2. Auszüge mit Tandembox, Vollauszug weiss, übrige mit Türe. Slow-Motion-Auszüge mit CNS-Bügelgriffen. Edelstahlbecken von unten montiert, Spülmosaik mit Schwenkgarnitur. Küchenschild: Glasrückwand, Beleuchtung an Untersicht Küchenobergeschrank. Küche mit Combi-Steamer, Induktionskochfeld eingelegt, Dunstabzugshaube (teils integriert in Kochfeld), Kühlschrank mit separatem Gefrierteil, Geschirrspüler (siehe Auswahl Elektrolux).

### **Sanitäraparate**

Gemäss Sanitär-Apparateliste.

### **Aufzugsanlagen**

Personenaufzug für maximal 8 Personen, 630 kg Nutzlast, rollstuhlgängig mit Nottelefon, ohne Überfahrt.

### **Gipserarbeiten**

Wände Abrieb 1.0 mm positiv. Vorhangsschiene eingeputzt. Decken in den Wohnungen Weissputz Q3.

### **Metall- und Schlosserarbeiten**

Sämtliche Metallbauarbeiten sind einbrennlackiert mit NCS-Farben. Balkonbrüstung mit Metallhandlauf. Staketengeländer bei raumhohen Fenstern. Staketengeländer bei Treppenhäusern, einbrennlackiert.

### **Schreinerarbeiten**

Innentüren aus Holz Kunstharz beschichtet, stumpf einschlagend, 2.10 m hoch. Stahlzargen gespritzt mit 3-seitiger Gummidichtung. Wohnungsabschlusstüren mit Alupandeck, 3 Punktverriegelung, Sicherheitslangschild. Einbauschränke bei Garderoben, Fronten und Innenausführung Kunstharz beschichtet.

### **Schliessanlage**

Schliessanlage als mechanisches System. Die Wohnungstüren, Briefkästen und Einstellhallenzugänge, Keller und allgemeine Räume sind rein mechanisch. Schüsselrohr für Feuerwehr, Aufzug, ZEV-Betreiber und EW.

### **Bodenbeläge**

Wohn- und Schlafbereiche, Zimmer, Korridore mit langen Landhausdielen in Eiche, geölt inkl. Sockelleiste weiss. Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten. Terrassen/Loggias mit Feinsteinzeugplatten, Sitzplätze EG Zementplatten.

Allgemeinräume: Gesamtes Treppenhaus mit Feinsteinzeugplatten belegt, die Betontreppenläufe mit allseitig lasierter Oberfläche. Korridor UG, Waschräume und Kellerräume mit Zementüberzug gestrichen. Einstellhalle mit Hartbeton.

## Kurzbaubeschrieb Teil 3

### **Wandbeläge**

In den Nassräumen keramische Platten. Plattschild im Duschbereich raumhoch, bei WC und Lavabo 1.20 m. Alle anderen Wände Grundputz mit 1.0 mm Abrieb.

### **Farbgebung und Materialisierung**

Detaillierte Materialisierung und Farbgebung nach Angabe Architekt. Harmonisches Farbkonzept der Metallelemente (Storen, Fenster, Geländer) in Abstimmung zur Fassade.

### **Honorare**

Sämtliche Honorare für Bau-, Elektro-, HLK- und Sanitäringenieur, wie auch Architekten und Spezialisten wie Landschaftsarchitekt, Energieberater, Bauphysiker, Geologen und Geometer, etc. sind enthalten.

### **Umgebung**

Gemäss Umgebungskonzept Landschaftsarchitekt und Architekt.

### **Übergabe**

Die Wohnungen werden schlüsselfertig und in gereinigtem Zustand übergeben.

### **Hinweis zu den Flächenangaben**

**WF** Wohnfläche (alle durch den Eigentümer nutzbaren Flächen innerhalb der Wohnung inkl. Konstruktionsflächen der Innenwände, Reduit/Haushaltsräume, exkl. Keller- und Disponibelräume, Steigzonen und Konstruktionsflächen der wohnungsbegrenzenden Wände).

**NWF** Nettowohnfläche (reine Wohnfläche inkl. Reduit/Haushaltsräume, exklusiv Keller-, Disponibelräume, Steigzonen und Konstruktionsflächen der Innen- und wohnungsbegrenzenden Außenwände).

**ANF** Aussennutzfläche





Hinweis:

Die Fassade wird nicht in Holz ausgeführt.

# Beratung und Verkauf

## Informationen, Beratung, Verkauf



bfi ag - büro für immobilien

Lindenmatt 10

6343 Rotkreuz

Telefon +41 (0)41 210 37 70

Mobile +41 (0)79 207 25 25

Email d.schmid@bfiag.ch

Homepage [www.bfiag.ch](http://www.bfiag.ch)

## Architekt und Totalunternehmer

CAS Gruppe AG | [www.cas-gruppe.ch](http://www.cas-gruppe.ch)

### Hinweis Visualisierungen:

Aufgrund des Materialisierungswechsels der Fassaden und Brüstungen stimmen einzelne Details in den Visualisierungen mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

### Quellen:

Gemeinde Reinach

Google maps

Abweichungen vom Baubeschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen.  
Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.



**bfi** büro  
für  
immobilien

[www.bfiag.ch](http://www.bfiag.ch) | 041 210 37 70