LENZBURG WEDEKINDRAIN

WOHNEN AM SCHLOSSBERG

LENZBURG WEDEKINDRAIN

LENZBURG - KLEINSTADT MIT CHARME | 5

WEDEKINDRAIN - WOHNEN AM SCHLOSSBERG | 7

ÜBERSICHT PROJEKT | 8

KURZBAUBESCHRIEB | 10

ÜBERSICHT HÄUSER | 14

EINSTELLHALLE UND UMGEBUNG ALLGEMEINPARZELLE - UNTERHALT | 26

ANSICHTEN | 28

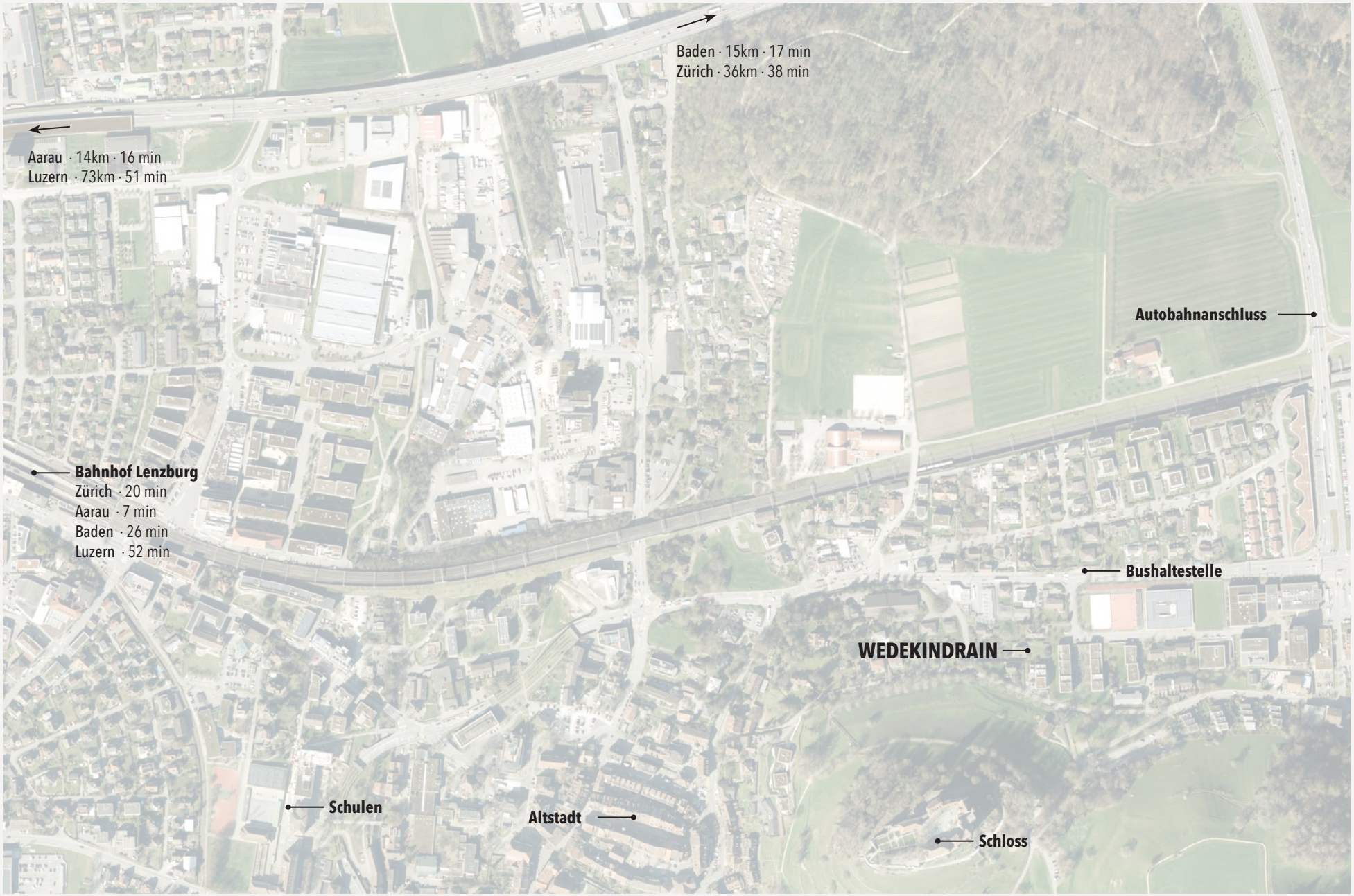
SCHNITTE | 30

UNSER MEHRWERT AUF EINEN BLICK | 32

PORTRAIT | 33

KAUFBESTIMMUNGEN | 34

IMPRESSUM



QUELLE AGIS ONLINEKARTEN AARGAU, 23.07.2024

LENZBURG - KLEINSTADT MIT CHARME

Lenzburg liegt 405 m über Meer und zählt über 11'000 Einwohner. Die Kleinstadt mit der mittelalterlichen Altstadt von nationaler Bedeutung und seinem imposanten Schloss liegt zentral im Schweizer Mittellandkorridor, rund 25 km westlich von Zürich.

Wirtschaft

Heute existieren in Lenzburg rund 700 KMU-Betriebe, grösstenteils im Dienstleistungssektor. Daneben haben aber auch grosse international tätige Unternehmen der Sparten Technologie und Nahrungsmittel (Hero, ABB, Quadrant Plastic Composites, Viking Direkt, Finnova u.a.) ihren Sitz in Lenzburg. In all diesen in Lenzburg registrierten Betrieben finden derzeit über 6'900 Personen eine Voll- oder Teilzeitarbeitsstelle.

Wohnen

Die Kleinstadt hat ein eigenes Profil entwickelt, das bewusst gepflegte Tradition mit Fortschritt verbindet und eine leistungsfähige Infrastruktur mit liebevoll geförderter Kultur vereint. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich immer in der Nähe oder sind mit dem Stadtbus bequem erreichbar.

Schule und Beruf

An der Regionalschule Lenzburg werden in den beiden Schulzentren Lenzhard und Angelrain verschiedene Schulstufen unterrichtet. Die Berufsschule Lenzburg unterrichtet die angehenden Berufsfachleute (Berufslehre und Berufsmaturität) und bietet verschiedene interessante Programme im Bereich der Erwachsenenbildung an.

Kultur

Neben der zentralen Lage bietet Lenzburg als Bezirkshauptort auch in den Bereichen Kultur, Freizeit und Erholung ein interessantes, vielseitiges Umfeld. Die wichtigsten Veranstaltungen sind das Jugendfest, das Gauklerfestival, Musikalische Begegnungen, die Theatertage sowie die Lenzburgiade. Begegnungsstätte und bekannter Veranstalter von diversen interessanten Anlässen und Ausstellungen ist das Stapferhaus mit dem „Haus der Gegenwart". Die Freunde des Films finden in den beiden Lenzburger Kinos immer ein aktuelles Angebot.

Freizeit und Erholung

In den ausgedehnten Wäldern, die Lenzburg umgeben, laden unter anderem der Fünfweiher, der Esterliturm oder der Grillplatz beim Römerstein zur Erholung in der Natur ein. Nur einen „Katzensprung" von Lenzburg entfernt finden Sie das Erholungsgebiet Hallwilersee, den Aareflusslauf mit dem Aargauer Jura, das Thermalbad Schinznach mit Golfplatz und noch viele weitere interessante Ausflugsziele. Die Sportanlage Wylmatte mit Fussball- und Tennisplatz, das Schwimmbad, die moderne Dreifachturnhalle Neuhof und der Vita Parcour im nahen Wald bieten sportbegeisterten Personen ein grosszügiges Betätigungsfeld.

QUELLE: WWW.LENZBURG.CH, 23.07.2024

WEDEKINDRAIN - WOHNEN AM SCHLOSSBERG

Lage
In einer der begehrtesten Lagen von Lenzburg, nur einen Steinwurf vom historischen Schloss und der charmanten Altstadt entfernt, erhebt sich die Wohnüberbauung am Wedekindrain. Der unvergleichliche Blick auf das Schloss und die Weitsicht bis zum Jura schaffen eine Kulisse, die täglich aufs Neue begeistert.

Einheiten
Das Neubauprojekt umfasst fünf außergewöhnliche Wohneinheiten: ein städtisches Reihenhaus mit drei Einheiten und ein familiäres Doppeleinfamilienhaus, alle verbunden durch eine gemeinschaftliche Tiefgarage. Die Häuser sind Meisterwerke des modernen Holzbaus, errichtet mit höchster Sorgfalt und nachhaltigen Materialien. Erhöht auf einem stilvollen Sichtbetonsockel, fügen sich die Wohngeschosse harmonisch in die Umgebung ein und bieten gleichzeitig Schutz und Privatsphäre.

Konzeption
Die großzügigen Wohnräume bestechen durch eine zeitlose Ästhetik und ein durchdachtes Raumkonzept, das den Alltag zum Genuss macht. Grosszügige Schiebefenster und markante Eckfenster durchfluten die Räume mit Licht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen und Aussen. Jeder Wohnraum wird durch einen privaten Stadtgarten erweitert, der den Blick auf das Schloss freigibt und eine idyllische Rückzugsoase bietet.

Architektur
Die Architektur dieser exklusiven Wohneinheiten setzt neue Massstäbe für modernes Wohnen. Die weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohngeschosse vermitteln ein Gefühl von Offenheit und Leichtigkeit. Der nahtlose Übergang zum Garten erweitert den Wohnraum optisch und verwandelt ihn in eine grüne Oase der Ruhe. Die Esszimmer, ausgestattet mit grosszügigen Eckfenstern, laden dazu ein, die Weite der Landschaft auf sich wirken zu lassen.
Die oberen Etagen sind mit Bedacht gestaltet, um Komfort und Funktionalität zu vereinen. Eine elegant geschwungene Holztreppe verbindet die Geschosse miteinander und führt in das Galeriezimmer, das den Wohnraum nach oben hin erweitert und eine gemütliche, private Atmosphäre schafft. Das nach Süden ausgerichtete Hauptschlafzimmer im Dachgeschoss, das bei einigen Haustypen mit einer Dachterrasse ausgestattet ist, rückt den Schlossblick in den Mittelpunkt und wird zum persönlichen Rückzugsort.
Ein direkter Zugang zur Tiefgarage sowie eine private Eingangstür für jede Einheit sorgen für höchsten Komfort. Die geschickt angeordneten Nebenräume bieten reichlich Stauraum und verleihen dem Eingangsbereich Grosszügigkeit und Eleganz.

Nachhaltigkeit
Die Innovationskraft und Ästhetik des Holzbaus stehen bei diesem Projekt im Vordergrund. Durch präzise Planung und den Einsatz modernster Techniken werden die Gebäude schonend und ökologisch nachhaltig realisiert. Das Ergebnis sind funktionale und architektonisch gestaltete Wohnräume, die höchsten Ansprüchen gerecht werden und eine zukunftsorientierte Lebensweise fördern.

LENZBURG WEDEKINDRAIN

ÜBERSICHT PROJEKT

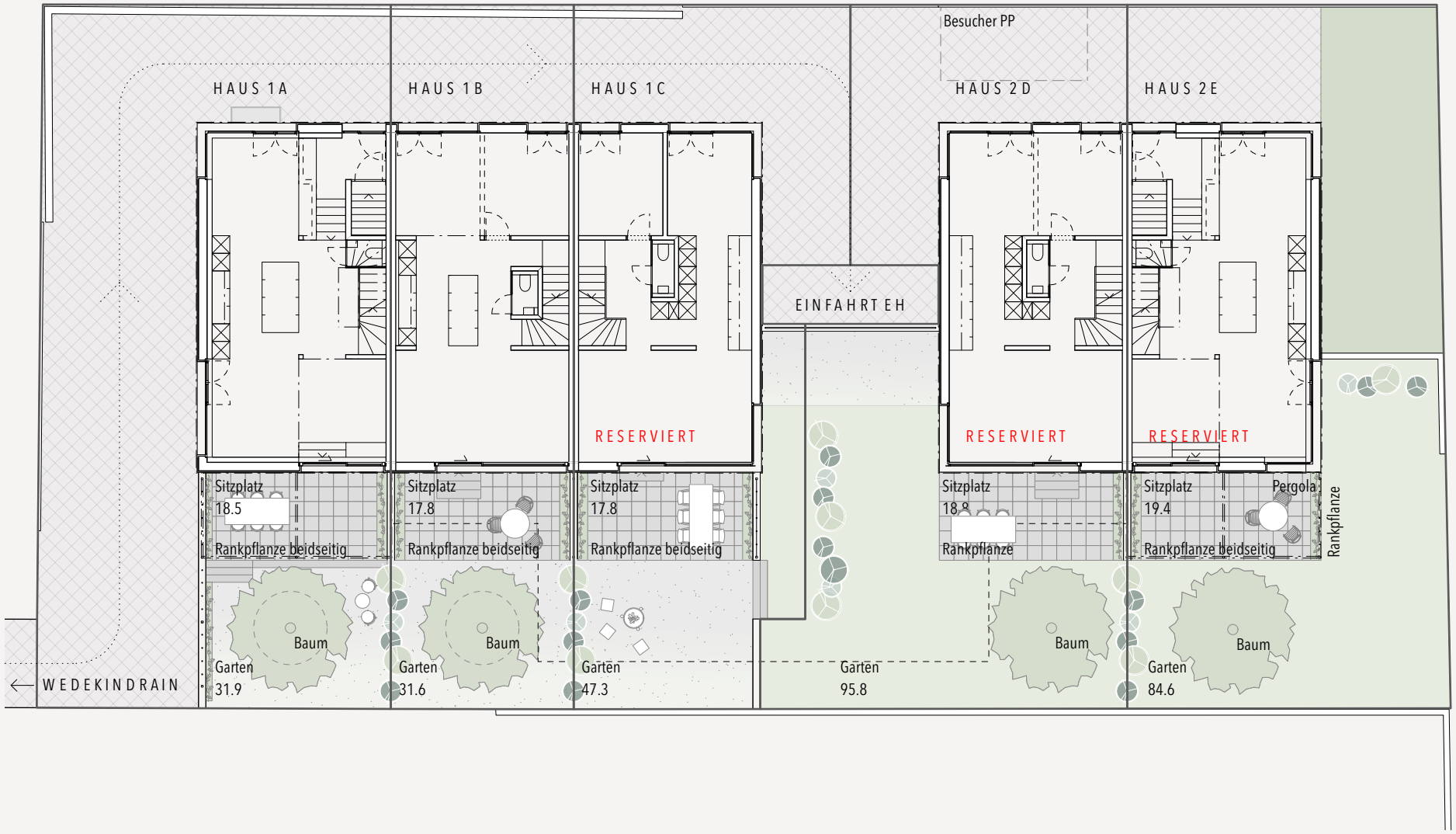
REIHENHAUS
Einheit 1A | Parzelle 287.0m2 | 5.5 Zi | Wohnfläche 152m2
Einheit 1B | Parzelle 149.5m2 | 3.5 Zi | Wohnfläche 107m2
Einheit 1C | Parzelle 195.0m2 | 4.5 Zi | Wohnfläche 127m2

DOPPELEINFAMILIENHAUS
Einheit 2D | Parzelle 245.0m2 | 4.5 Zi | Wohnfläche 127m2 | RESERVIERT
Einheit 2E | Parzelle 258.5m2 | 5.5 Zi | Wohnfläche 152m2 | RESERVIERT

GARTENFLÄCHEN
Einheit 1A | Gartenfläche inkl. Sitzplatz 50m2
Einheit 1B | Gartenfläche inkl. Sitzplatz 49m2
Einheit 1C | Gartenfläche inkl. Sitzplatz 65m2
Einheit 2D | Gartenfläche inkl. Sitzplatz 115m2
Einheit 2E | Gartenfläche inkl. Sitzplatz 104m2

EINSTELLHALLE
230m2
9 Parkplätze
8 Veloplätze

UMGEBUNG
1 Besucherparkplatz


2
10
Besucher PP
HAUS 1A
HAUS 1B
HAUS 1C
HAUS 2D
HAUS 2E
EINFAHRT EH
RESERVIERT
RESERVIERT
RESERVIERT
Sitzplatz
18.5
Sitzplatz
17.8
Sitzplatz
17.8
Sitzplatz
18.8
Sitzplatz
19.4
Pergola
Rankpflanze
Rankpflanze beidseitig
Rankpflanze beidseitig
Rankpflanze beidseitig
Rankpflanze
Rankpflanze beidseitig
Baum
Baum
Baum
Baum
Garten
31.9
Garten
31.6
Garten
47.3
Garten
95.8
Garten
84.6
WEDEKINDRAIN

GARTEN

KURZBAUBESCHRIEB

FENSTER
. Holz-Metallfenster mit Dreh-/Kippflügel
. Hebe-Schiebefenster beim Wohnen, ein Flügel als Schieber
. 1 Dachfenster (Haus A, B, E), 2 Dachfenster (Haus C, D)
. Wärmeschutz nach Energiegesetz
. erdberührte Fenster in Einbruchschutzklasse RC1
. Hauseingangstür in Holz-Metall, Tür zu Einstellhalle in Holz

SONNENSCHUTZ
. Verbundraffstoren mit Lamellen bei allen Fenstern, motorisiert
. Ausstellmarkise Haus B/C/D
. Pergola Haus A/E in Leichtmetallstützen, ohne Dach, wird bewachsen

KONSTRUKTION
. Sockelgeschoss in Sichtbeton
. Gebäude in Holz-Elementbau
. Satteldach
. Wärmedämmung nach gültigen Vorschriften, winddicht
. Glattschiebeziegel

FASSADE
. Fassade mit durchgehender vertikaler Lattung, hinterlüftet
. Farbkonzept Erdtöne, gemäss Konzept Architektur
. Brandschutzkonzept gemäss Anforderungen

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN
. Hauptverteilkasten, Zählerkasten und Sicherungstableau nach Vorschriften
. Fehlstromschutzschalter für Installationen 220 Volt
. Installationen gemäss Elektroplänen
. Budget Haus A/E inkl. Anteil Allgemein CHF 25'000.- inkl. MwSt
. Budget Haus B/C/D inkl. Anteil Allgemein CHF 23'000.- inkl. MwST
. Solaranlage bei Haus A/E gemäss Baueingabe

HEIZSYSTEM
. Erdsonden Wärmepumpe, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung
. Freecooling optional

LÜFTUNGSANLAGE
. Lüftung für Gäste-WC
. Küchenabluft mit Umluftgeräten und Aktivkohlefilter

SANITÄRANLAGEN
. Budget Sanitäranlagen Haus A/E CHF 18'000 inkl. MwSt
. Budget Sanitäranlagen Haus B CHF 16'000 inkl. MwSt
. Budget Sanitäranlagen Haus C/D CHF 17'000 inkl. MwSt
. Waschmaschine und Trockner oder Waschturm
. Aussenwasserhahn für Gartenbewässerung

KÜCHE
. Budget Haus A/E CHF 30'000.- inkl. MwSt
. Budget Haus B CHF 26'000.- inkl. MwSt
. Budget Haus C/D CHF 28'000.- inkl. MwSt

TREPPEN
. Treppenläufe in Eichenholz, Wangen und Geländer Holz gestrichen, weiss

AUSBAU WOHN-/SCHLAFZIMMER
. Bodenbelag Parkett geölt oder Plattenbelag
. Budgetpreis CHF/m2 120 inkl. MwSt und Zuschlägen
. Wände: Abrieb weiss gestrichen oder Weissputz
. Decken: geölt, weiss pigmentiert
. Vorhangschienen einfach, in Decke eingelassen,im DG mit Fensterbrett

AUSBAU BAD/DUSCHE
. Platten verlegt, Budgetpreis CHF/m2 120 inkl. MwSt und Zuschlägen

TÜREN
. Futtertüren Röhrenspan mit Türblatt stumpf einschlagend
. Sichtflächen Kunstharz beschichtet

EINBAUTEN
. Einbauschrank im Entrée Haus A/E, weiss, Kunstharz beschichtet,
  3 Elemente, 45cm tief
. Einbauschrank im Entrée Haus B/C/D, weiss, Kunstharz beschichtet,
  2 Elemente, 60cm tief
. Sideboard Essen Haus A/E, weiss, Kunstharz beschichtet, offene Tablare
. Sitzstufen im Wohnen Haus A/E, furniert oder mit Parkett belegt
. Abtrennung zu Keller und Waschen Haus B/C/D, weiss, Holz gestrichen

SCHLIESSANLAGE
. Zylinder bei beiden Hauseingangstüren (von aussen und von
  Einstellhalle), Briefkasten, Tor Einstellhalle, Türe Technik

EINSTELLHALLE / PARKING
. Decke und Wände in Beton
. Boden in Beton mit Hartbetonüberzug oder Monobeton
. Garagentor in Metallrahmenkonstruktion, gelocht, mit Funksteuerung
. Beleuchtungskonzept automatisch gesteuert

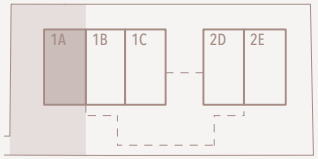
GARTENANLAGE
. Ein Sitzplatz pro Haus mit Zementplatten 50x50cm
. Pergola Haus A/E
. Rankgerüst als Sichtschutz im Bereich Sitzplatz Haus B/C/D
. Hausrasen Haus C/D/E
. Pflanzbudget inkl. Pflanzlohn CHF 850.- inkl. MwSt z.B. für Rankpflanzen,
  Abtrennung der Gärten, Sträucher

LENZBURG WEDEKINDRAIN

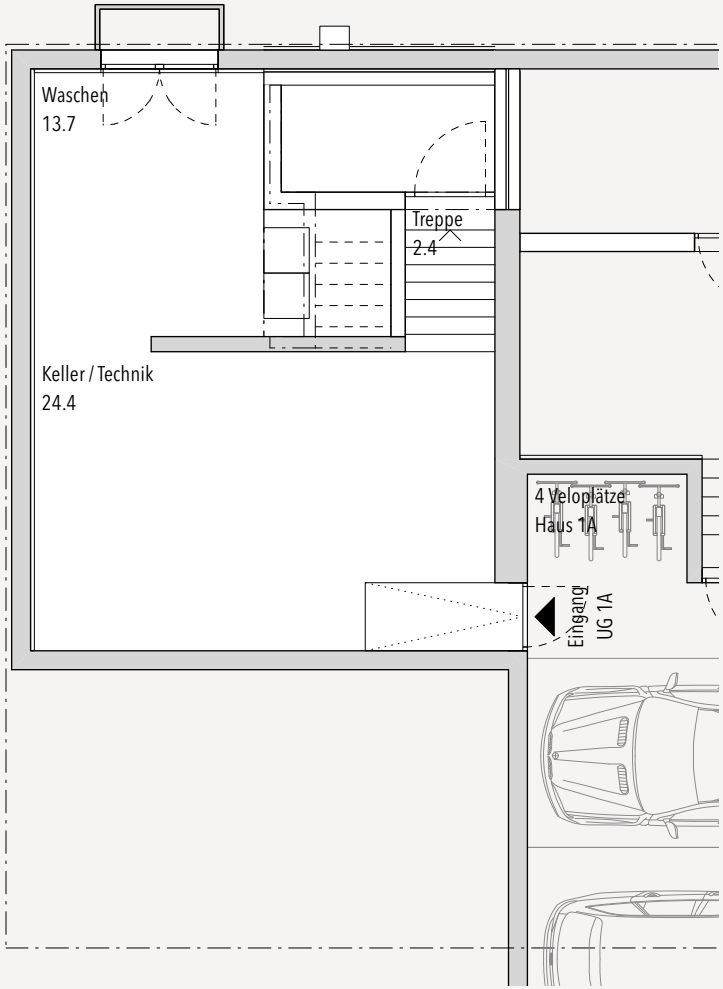
FLIESSEND - FLEXIBEL - MODERN

REIHENHAUS | EINHEIT 1A

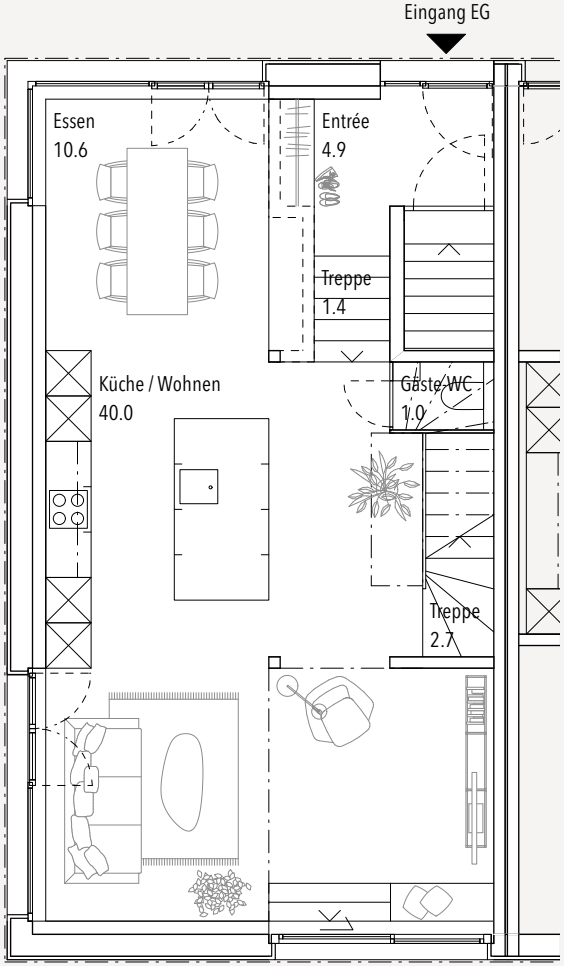
4 GESCHOSSE
5.5 ZIMMER



WOHNFLÄCHE	152 M2
GARTENFLÄCHE / SITZPLATZ	50 M2
PARZELLENGRÖSSE	287.0 M2

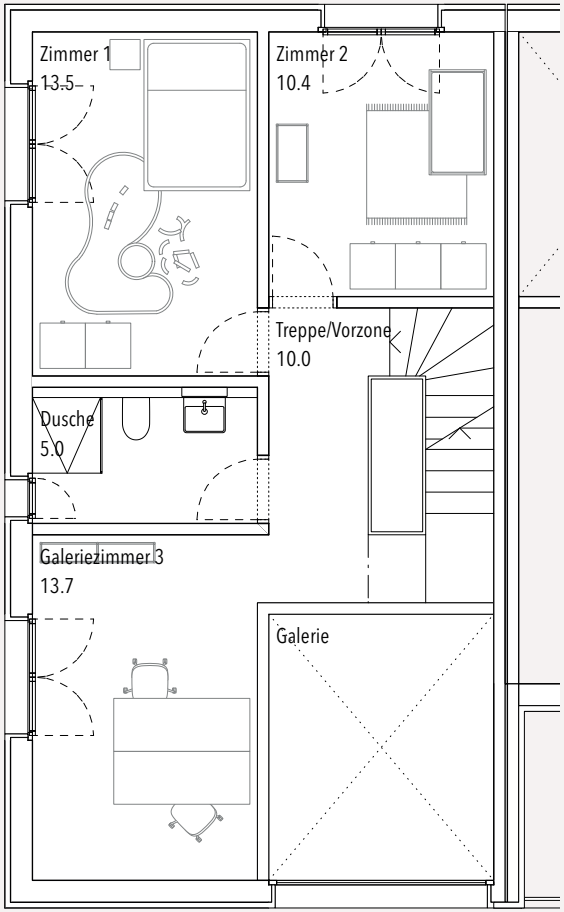


UNTERGESCHOSS

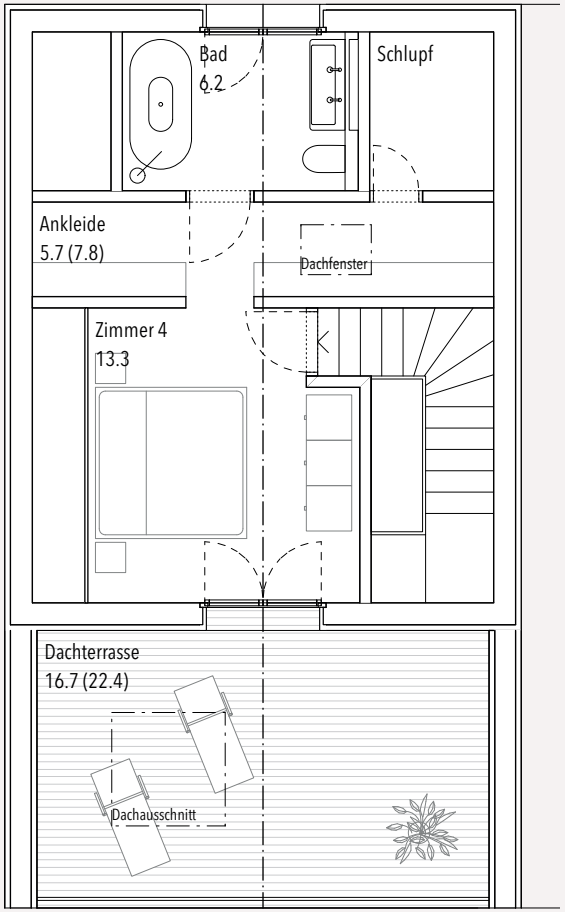


ERDGESCHOSS

1 5



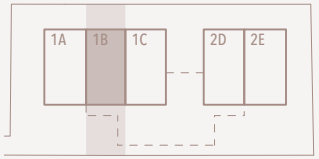
OBERGESCHOSS



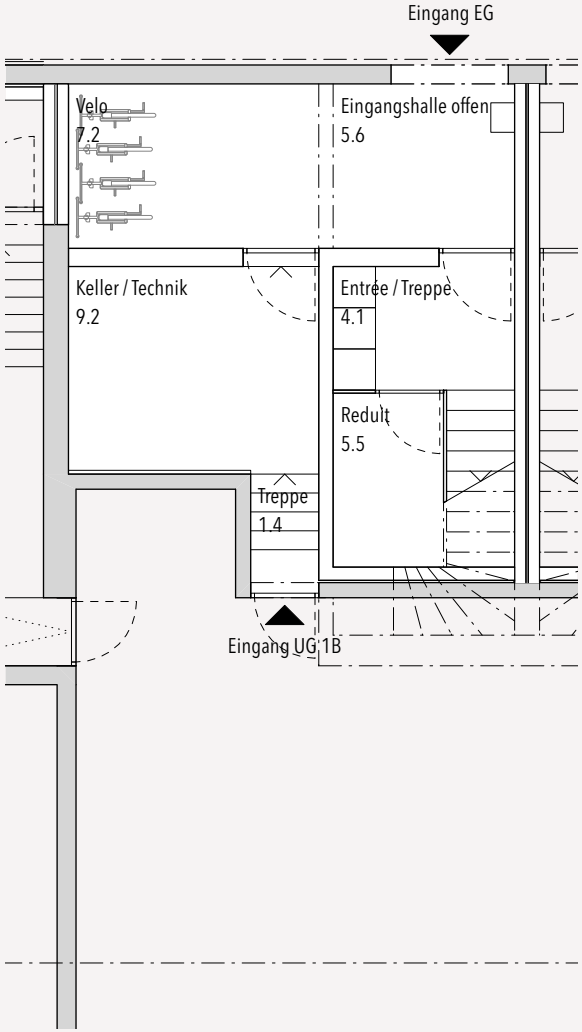
DACHGESCHOSS

REIHENHAUS | EINHEIT 1B

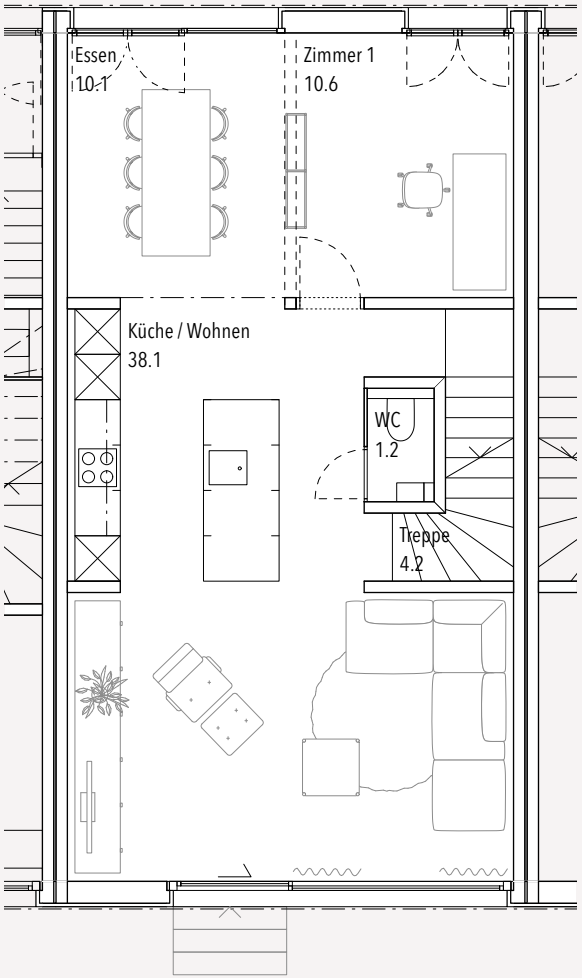
3 GESCHOSSE
3.5 ZIMMER



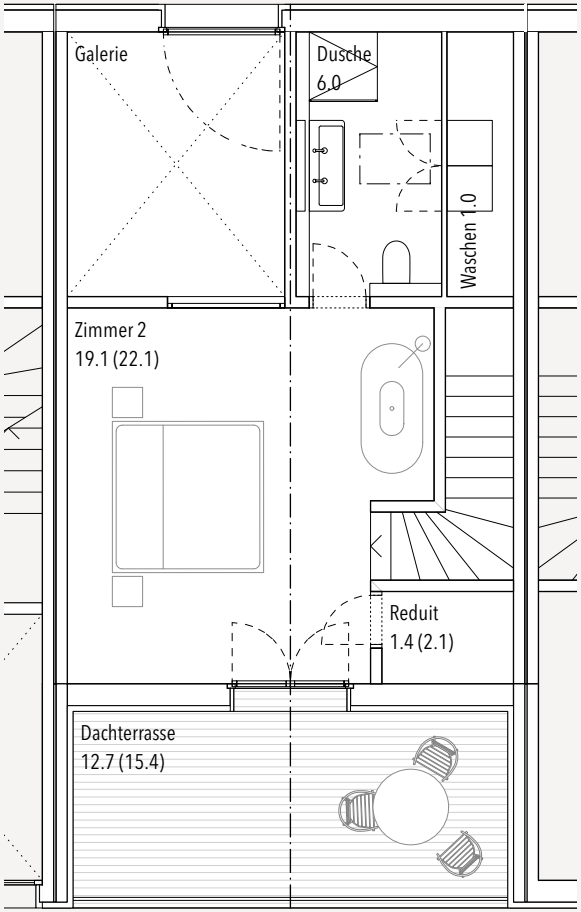
WOHNFLÄCHE	107 M2
GARTENFLÄCHE / SITZPLATZ	49 M2
PARZELLENGRÖSSE	149.5 M2



UNTERGESCHOSS



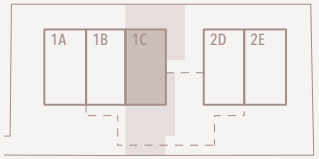
ERDGESCHOSS



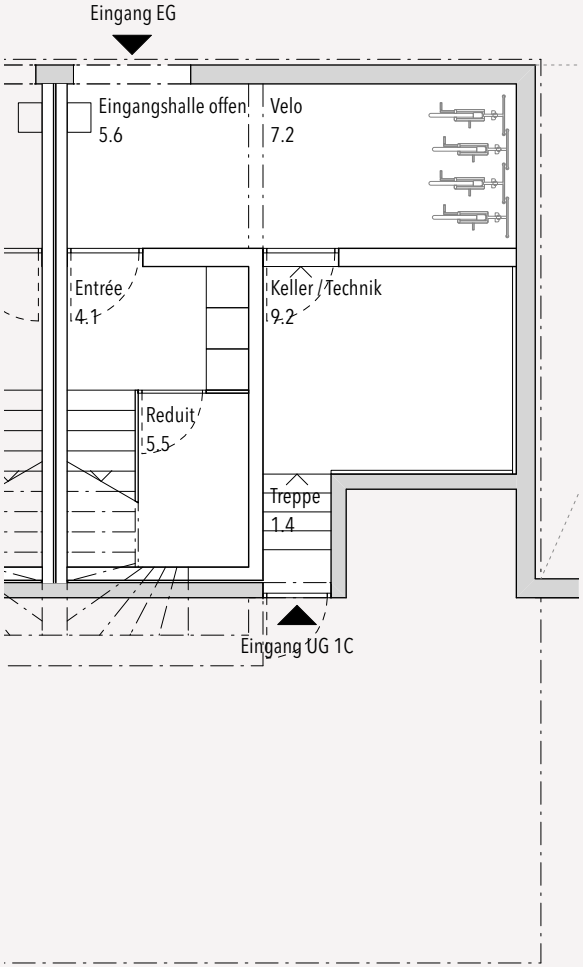
OBERGESCHOSS

REIHENHAUS | EINHEIT 1C

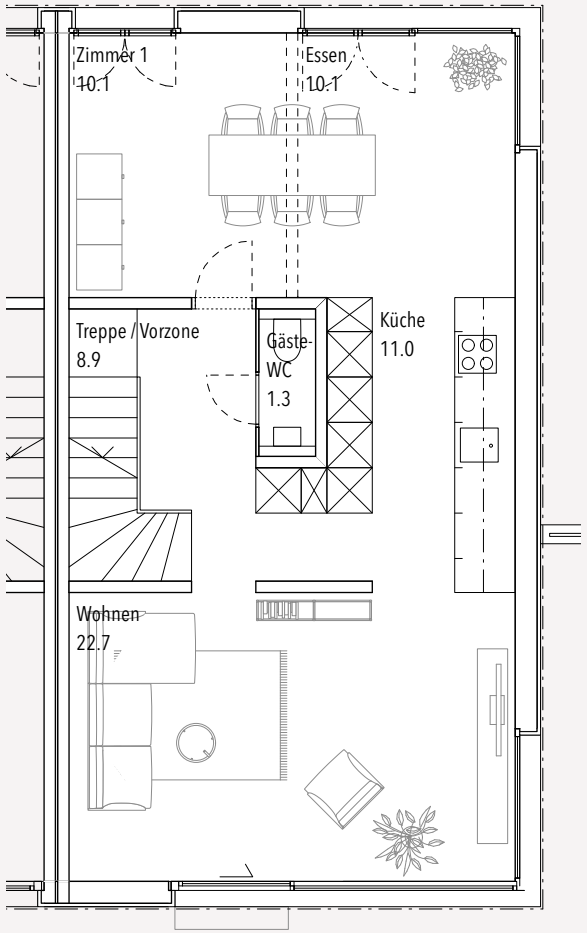
3 GESCHOSSE
4.5 ZIMMER
RESERVIERT



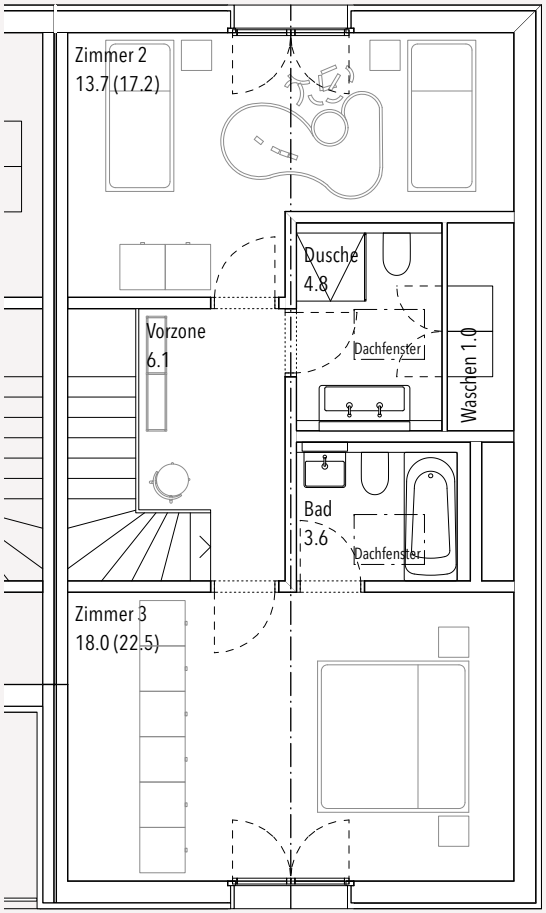
WOHNFLÄCHE	127 M2
GARTENFLÄCHE / SITZPLATZ	65 M2
PARZELLENGRÖSSE	195.0 M2



UNTERGESCHOSS



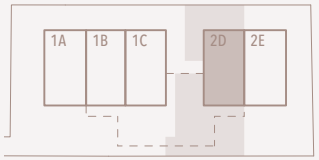
ERDGESCHOSS



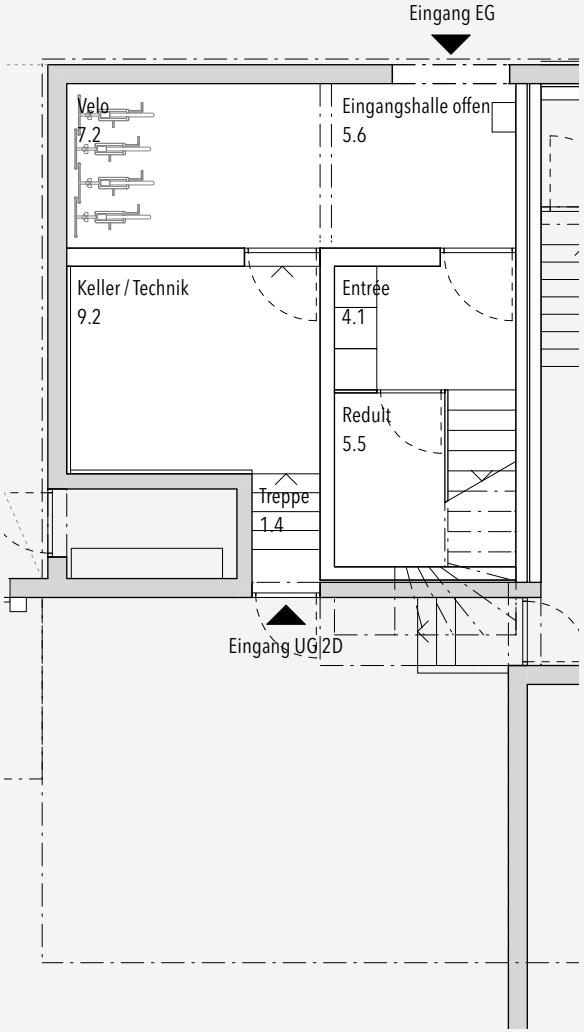
OBERGESCHOSS

DOPPELEINFAMILIENHAUS | EINHEIT 2D

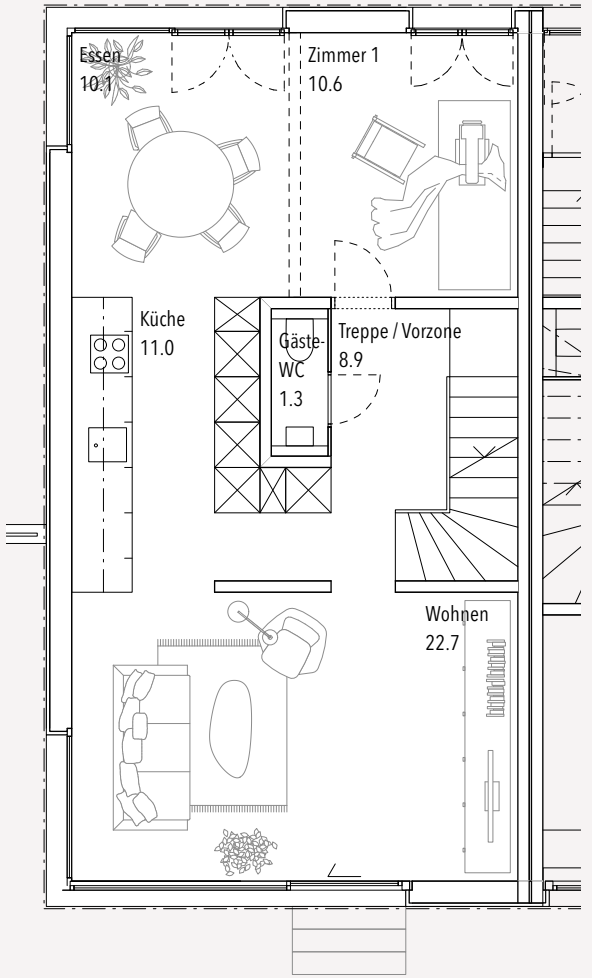
DOPPELHAUSHÄLFTE
3 GESCHOSSE
4.5 ZIMMER
RESERVIERT



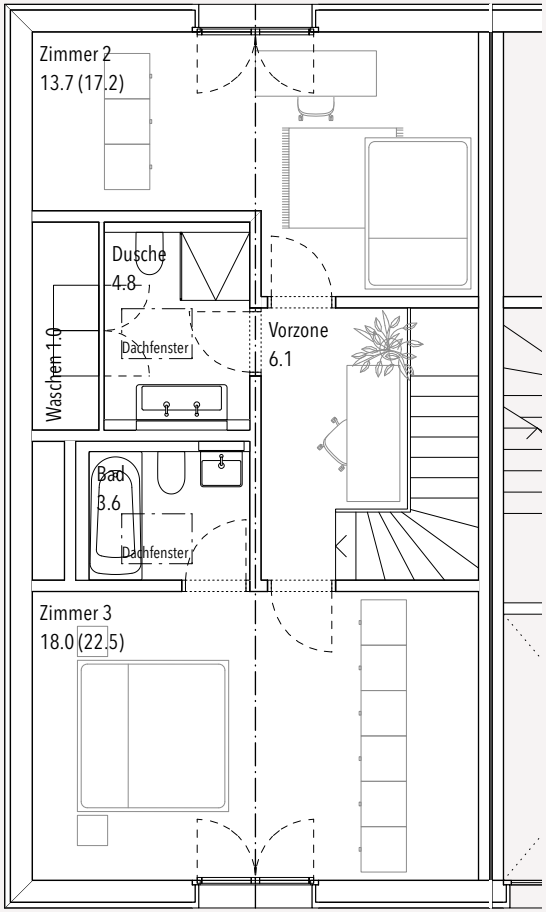
WOHNFLÄCHE	127 M2
GARTENFLÄCHE / SITZPLATZ	115 M2
PARZELLENGRÖSSE	245.0 M2



UNTERGESCHOSS



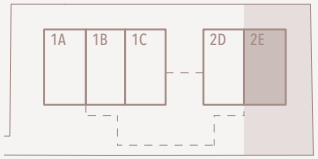
ERDGESCHOSS



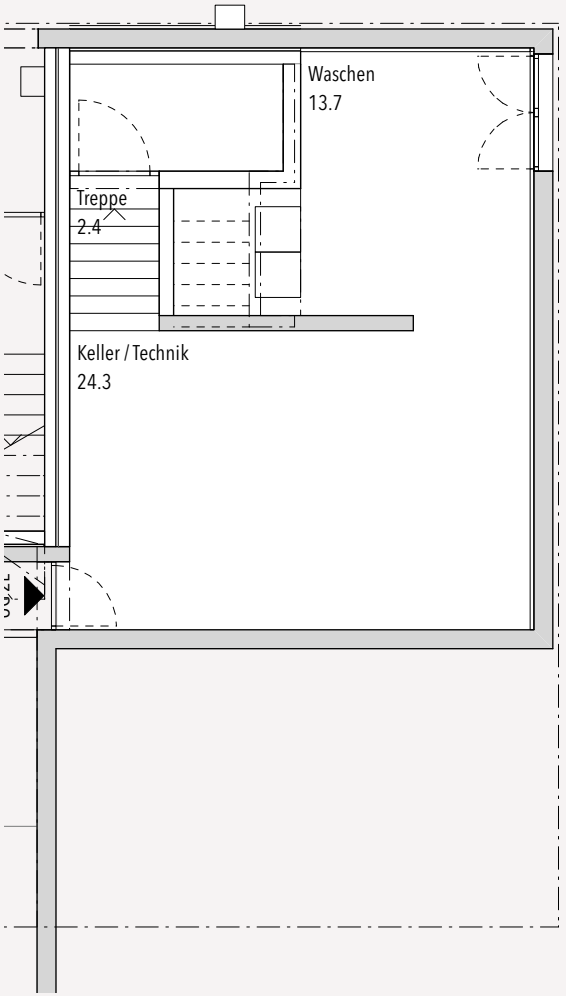
OBERGESCHOSS

DOPPELEINFAMILIENHAUS | EINHEIT 2E

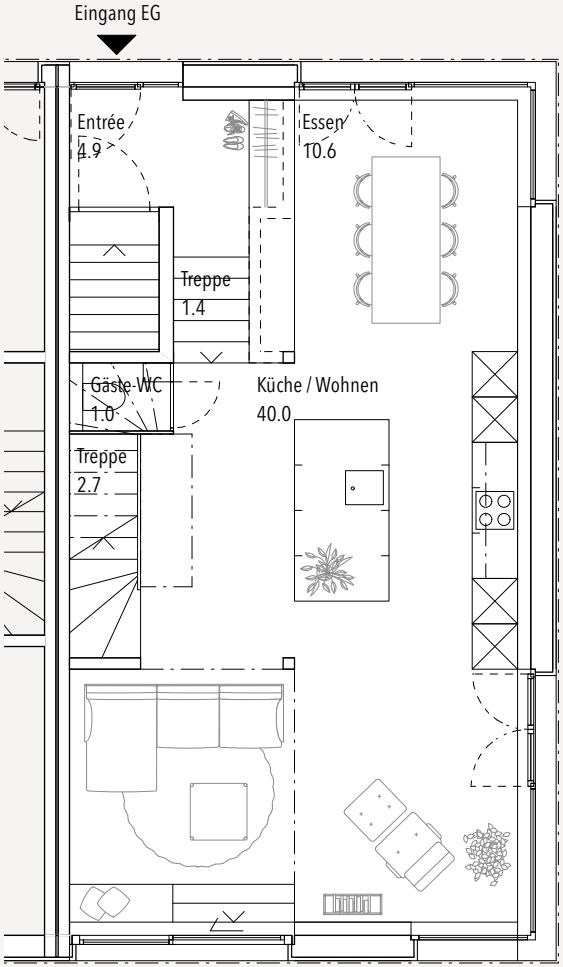
DOPPELHAUSHÄLFTE
4 GESCHOSSE
5.5 ZIMMER
RESERVIERT



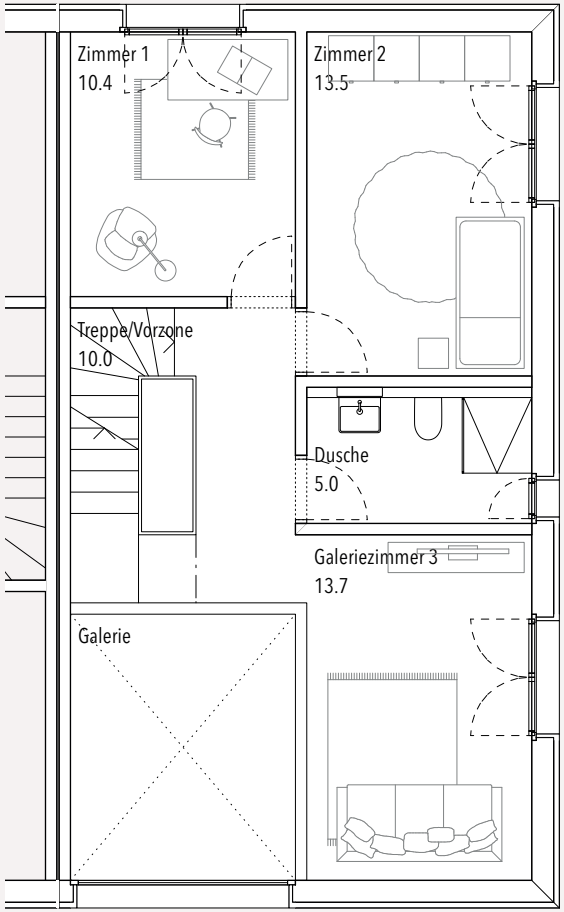
WOHNFLÄCHE	152 M2
GARTENFLÄCHE / SITZPLATZ	104 M2
PARZELLENGRÖSSE	258.5 M2



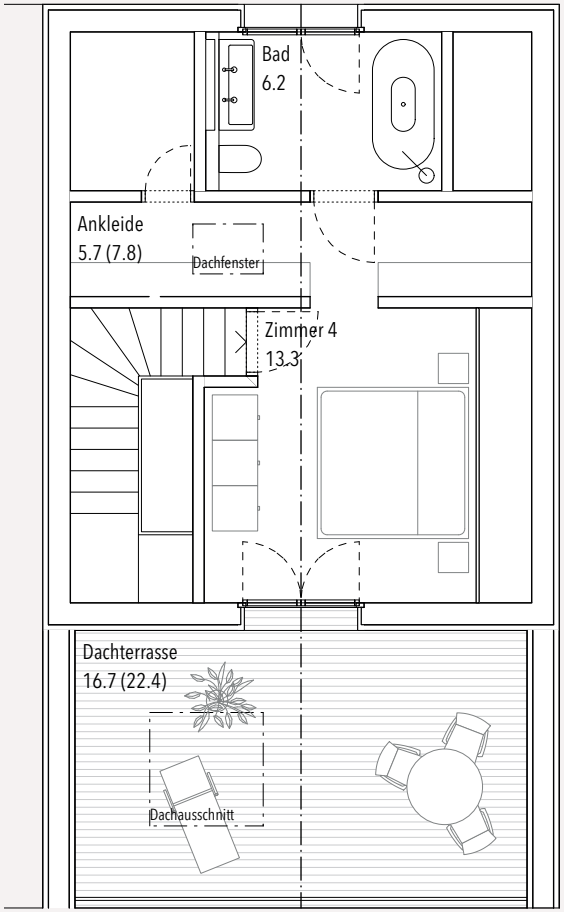
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESHOSS

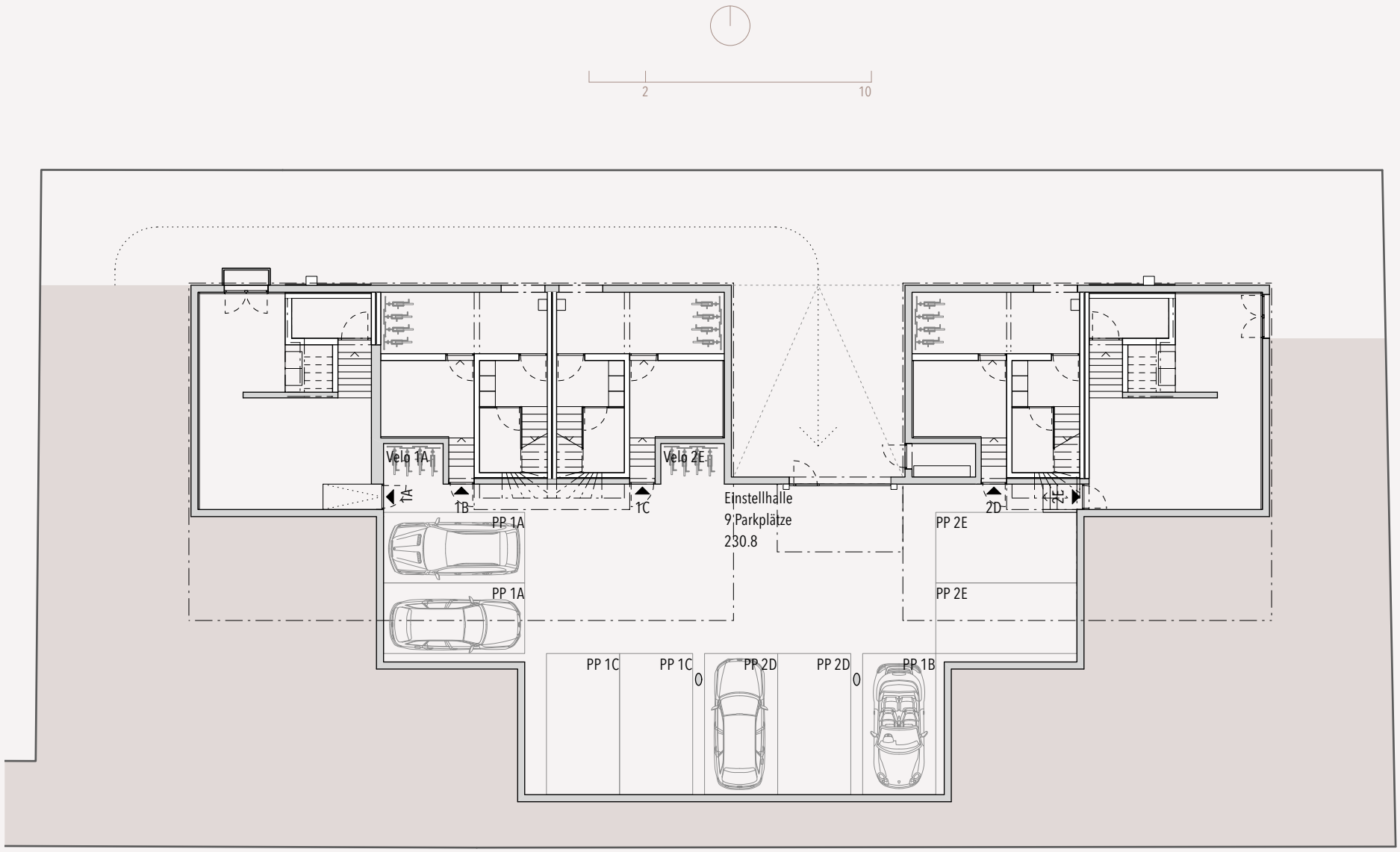


DACHGESHOSS

NATÜRLICH - NACHHALTIG - URBAN

EINSTELLHALLE UND UMGEBUNG ALLGEMEINPARZELLE - UNTERHALT

Für die Einstellhalle und die Umgebung der Allgemeinparzellen wird eine Miteigentümergemeinschaft mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung gebildet. Für die ersten 2 Jahre wird die Verwaltung durch die Totalunternehmerin definiert. Die gemeinschaftlichen Kosten der Einstellhalle und der Umgebung der Allgemeinparzellen werden von sämtlichen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (Wertquoten) getragen. Ab dem 3. Verwaltungsjahr wird ein Erneuerungsfond zur teilweisen Deckung der gemeinschaftlichen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten als gemeinschaftliches Vermögen gebildet.



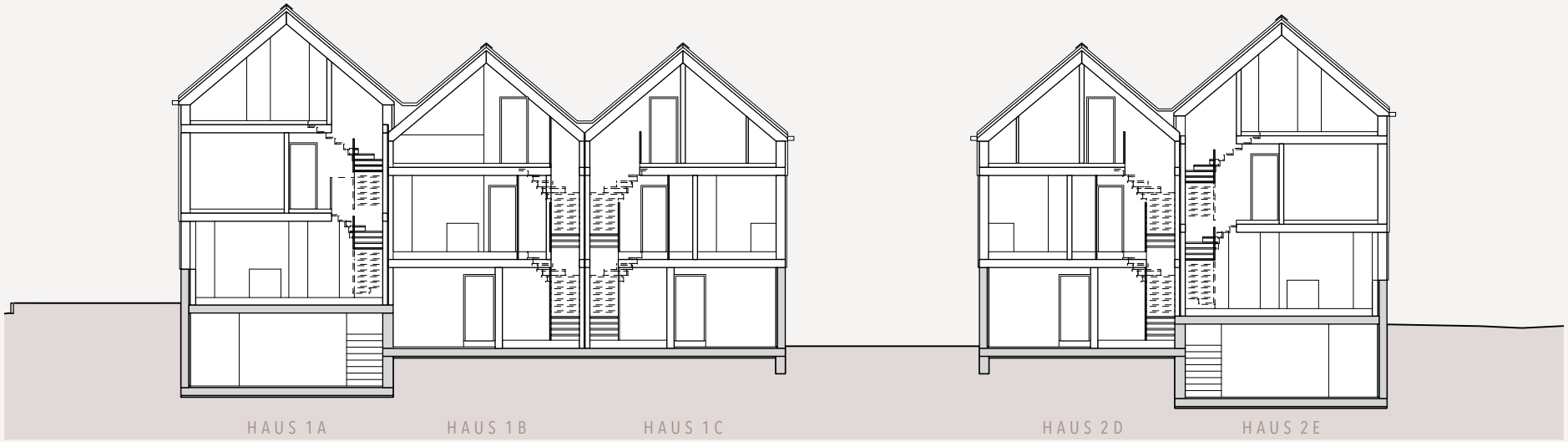
EINSTELLHALLE

ANSICHT SÜD

ANSICHT NORD

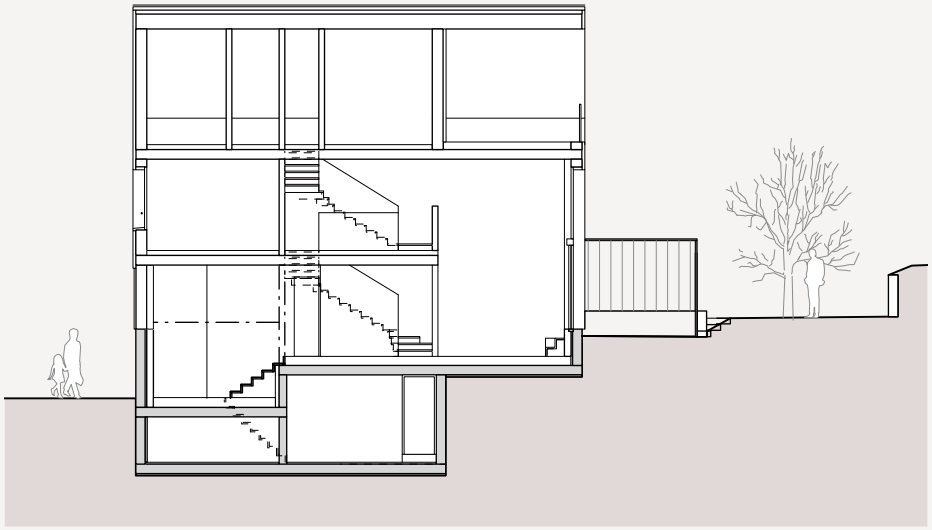
ANSICHT WEST HAUS 1A

ANSICHT OST HAUS 2E

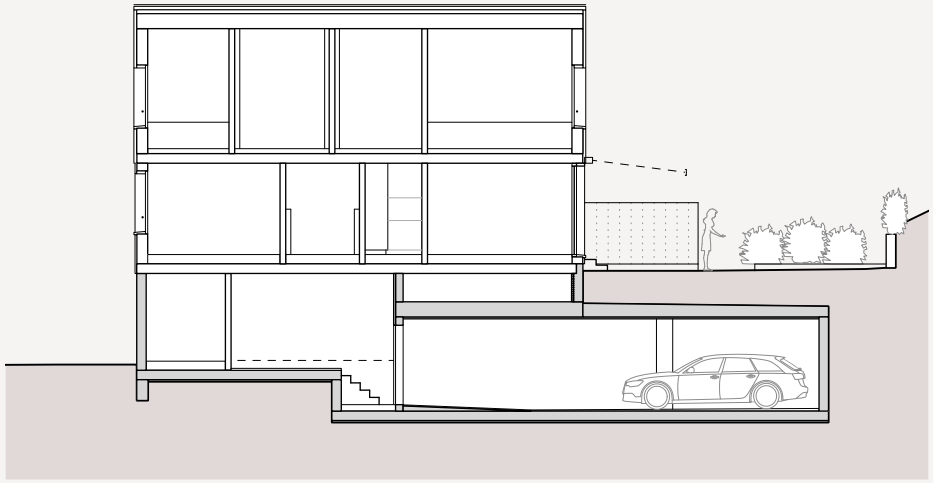


QUERSCHNITT

2 10



LÄNGSSCHNITT HAUS 1A



LÄNGSSCHNITT HAUS 1C

UNSER MEHRWERT AUF EINEN BLICK

KONSTRUKTION | HOLZBAU | NACHHALTIGKEIT

. Kurze Transportwege durch lokale Zimmerei
. nachhaltiger Baustoff: CO2 Speicher, wächst nach, einheimisch
. Präzise Ausführung durch Vorfabrikation
. Fassade mit hochwertigem, langlebigem Farbkonzept
. Unschlagbares Raumklima für gute Gesundheit:
atmungsaktive Gebäudehülle, Luftfeuchtigkeit ganzes Jahr konstant
. fossilfreie Energieerzeugung durch Erdwärmesonde
. baubiologische Bauweise

GRUNDRISS | LAYOUT

. Grosszügiger und fliessender Wohnraum, teilweise doppelgeschossig
. kompakter Grundriss in den Schlafgeschossen
. vollwertiges Dachgeschoss mit überhohen Räumen
. offene Küche als Verbindung und Herzstück von Wohnen und Essen
. Bezug direkt zum Garten mit Sitzplatz
. grosse Eckfenster im Wohngeschoss, Südorientierung
. schöne Holztreppe zur Verbindung der Geschosse
. Dachterrassen nach Süden mit Blick auf das Schloss Lenzburg
. direkter Zugang zur Einstellhalle aus jeder Einheit
. individueller Ausbau von Küchenausstattung, Sanitärapparaten und
Bodenbelägen

SICHERHEIT | SCHLÜSSELFERTIG

. Kostengarantie für Gesamterstellung Gebäude durch vorgängig
vereinbarten Kaufvertrag
. transparente Kostenkontrolle über Mehrkosten durch spezfisiche
Freigaben der einzelnen Käuferwünsche
. Sicherheit für garantierten Bezugstermin mit Voranmeldung von
4 Monaten
. klare und persönliche Ansprechspersonen, kurze Kommunikationswege

KÄUFERWÜNSCHE

Gerne berücksichtigen wir im Rahmen der Ausbaudefinierung spezifische Käuferwünsche und unterstützen die Käuferschaft in der Personalisierung der Wohnräume. Die einzelnen Käuferwünsche werden gemeinsam gesammelt, durch die Totalunternehmerin offeriert und zum Entscheid der Käuferschaft vorgelegt. Die architektonische Gesamtgestaltung wird durch die Totalunternehmerin unter Berücksichtigung der Vorschriften und den Auflagen der Baubewilligung bestimmt und kann von der Käuferschaft nicht verändert werden. Sämtliche Unternehmer werden durch die Totalunternehmerin bestimmt. Änderungen in Baubeschrieb und Plänen, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben vorbehalten.

MITEINANDER ZUM LEBENSRAUM MIT PERSÖNLICHKEIT

Wir entwickeln Wohneigentum aus eigener Hand. Vom Entwurf bis zu den Ausführungsplänen sowie der gesamte Verkaufsprozess inklusive Käuferbetreuung läuft alles direkt über uns. Sie profitieren von kurzen und persönlichen Kommunikationswegen und garantierter Kosten- und Terminsicherheit. Mit unserem regionalen Partnern wird für Präsenz und hohe Präzision während dem Bauprozess gesorgt. Unser Käuferordner unterstützt ein strukturierter Bauprozess und klare Kommunikation. Wir vermitteln mit unseren Projektstrukturen die nötige Ruhe und Ordnung für den Verkaufs-, Planungs- und Bauprozess und strahlen trotz der Komplexität viel Vorfreude und Begeisterung für das Neubauprojekt aus. Wir arbeiten mit Unternehmern vor Ort zusammen und unterstützen damit die regionale Verankerung mit kurzen Transport- und Arbeitswegen.

Sandra Werneyer

Lea Ott

KAUFBESTIMMUNGEN

VERKÄUFERSCHAFT
werneyer ott architektur gmbh
Sandra Werneyer
Telefon 078 220 77 79
verkauf@woarchitektur.ch

KAUFPREISE
Kaufpreise gemäss separatem Preisblatt. Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käufer- und Verkäuferschaft.

PAUSCHALPREIS
Im Pauschalpreis inbegriffen sind:
- Baulandparzelle
- Haus Einheit schlüsselfertig mit Umgebungsarbeiten gemäss Beschrieb
- Erschliessungskosten Werkleitungen (Kanalisation, Elektrizität, Wasser, Swisscom, Glasfaser)
- sämtliche Anschlussgebühren (Abwasser, Wasser, Elektrizität)
- Baubewilligungskosten, Schutzraum Ersatzabgaben, Bauzeitversicherung

KAUFABWICKLUNG
1 Definitive Reservation mit unterzeichnetem Reservationsvertrag und einer Reservationsanzahlung von CHF 50'000.-
2 Kauf Bauland mit notariell beurkundetem Kaufvertrag und unwiderruflichem Zahlungsversprechen einer Schweizerischen Bank.
3 Finanzierung erfolgt nach Baufortschritt und mit einzelnen Zahlungstranchen gemäss Reservationsvertrag.
4 Käuferwünsche werden durch die Hilfsmittel vom persönlichen Käuferordner begleitet und definiert. Mehrkosten entstehen nur durch spezifisch von der Käuferschaft geplanten und freigegebenen Projektänderungsnachträge.

BAUPROZESS
Die Einheiten werden durch die Totalunternehmerin werneyer ott architektur gmbh erstellt. Alle rohbaurelevanten Projektänderungswünsche müssen vor Baustart definiert und freigegeben sein. Baustellenbesuche sind nur im Beisein der Totalunternehmerin möglich. Standardmässig werden eine Rohbauabnahme und ein Umgebungsgespräch vor Ort durchgeführt.

BEZUGSTERMIN
Der definitive Bezugstermin wird 4 Monate vor Übergang Nutzen und Schaden verbindlich kommuniziert. Mit dem Käuferordner wird ein provisorisches Terminprogramm abgegeben. Ziel Bezug: Sommer 2026, Verzögerungen durch Witterung, Lieferengpässe und Baubewilliung vorbehalten.

IMPRESSUM

TOTALUNTERNEHMERIN
werneyer ott architektur gmbh
Hirschengraben 52
6003 Luzern

Die Angaben in dieser Broschüre entsprechen dem Planungsstand von August 2024. Sie dienen der allgemeinen Information über das Projekt und sind kein Angebot im rechtlichen Sinn. Bilder und Pläne können Optionen enthalten. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.