

SAPHIR

ÖKOLOGIE
UND KOMFORT
IN EINEM



INHALT

Situation	S. 04
Saphir	S. 05
Gemeinde/Lage	S. 06
Wohnen	S. 08
Grundrisse	S. 10
Kurzbaubeschrieb	S. 22

VERKAUFSDETAILS



3

Objekte

8-Familien-Haus mit folgendem Wohnungsmix:	2-Familien-Haus mit folgendem Wohnungsmix:
2 × 2.5-Zimmer-Wohnung	2 × 4.5-Zimmer-Wohnung
3 × 3.5-Zimmer-Wohnung	
3 × 4.5-Zimmer-Wohnung	

Bezug

Voraussichtlich Frühling / Sommer 2023

Bauherrschaft

Genossenschaft Octavium in 4653 Obergösgen

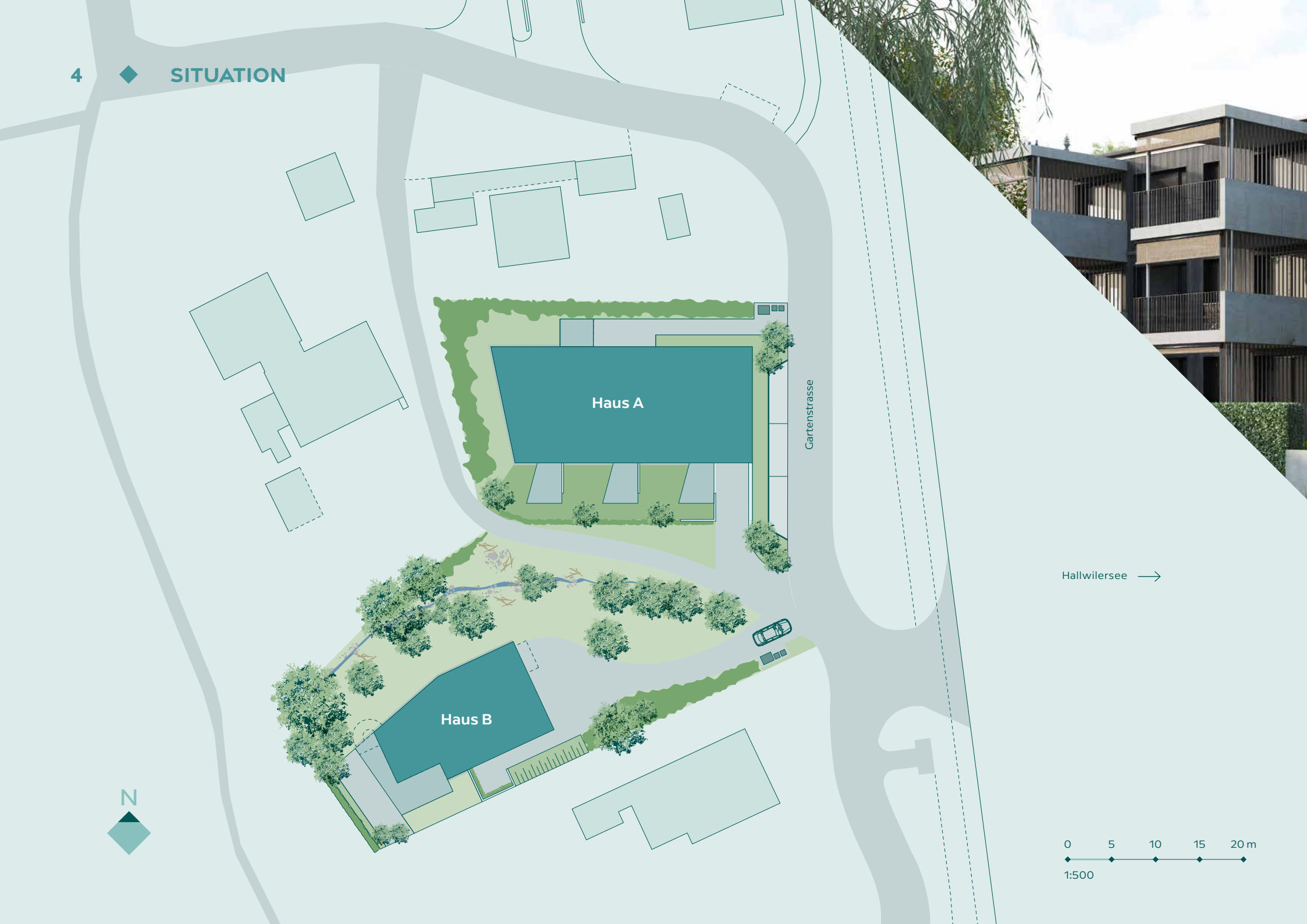
Architekt

William Steinmann in 5430 Wettingen

Verkauf

Studer Immobilien Treuhand AG in 4601 Olten

«Saphir» verbindet nachhaltiges Wohnen mit höchstem Komfort und bietet Zugang zum Hallwilersee.



Haus A

Haus B

Gartenstrasse

Hallwilersee →

0 5 10 15 20 m
1:500



Nachhaltiges Wohnen in Naturnähe

Das Projekt «Saphir» setzt sich aus einem Acht- und einem Zweifamilienhaus zusammen: Die beiden Grundstücke werden an der Gartenstrasse in Beinwil am See (AG) durch einen kleinen Bach voneinander getrennt. Was die zwei einladend wirkenden Häuser gemeinsam haben, ist ihr ausgeklügelter und grosszügiger Grundriss, die nachhaltige Bauweise sowie die filigrane Fassade mit Naturholz-Schalung.

Während das Achtfamilienhaus mit 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie geräumigen Balkonen aufwartet, welche viel Privatsphäre garantieren, präsentiert sich das Zweifamilienhaus als Blickfang. Denn die beiden grossen 4.5-Zimmer-Wohnungen weisen eine exklusive Trapezform auf. Mehrere der insgesamt zehn Appartements bieten zudem einen prächtigen Blick auf den Hallwilersee.

Zwischen den beiden Bauten findet sich ein naturbelassener Grünbereich inklusive Spielfläche. Was unterstreicht, dass hier ökologisch wertvolle Wohnräume in Erfüllung gehen. Ein weiterer Pluspunkt: Die beiden Häuser verfügen über eine Einstellhalle respektive über zwei Doppelgaragen und je einen Veloraum.



SAPHIR

SEEHOTEL/
RESTAURANT

PRIMARSCHULE

KINDERGARTEN

PRIMARSCHULE

GEMEINDEVERWALTUNG

KINDERGARTEN

HALLWILERSEE



Vom idyllischen Hallwilersee geprägt

Die Gemeinde Beinwil am See (AG) mit ihren rund 3500 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt idyllisch am Westufer des Hallwilersees. Eingebettet zwischen zwei sanften Hügelzügen erweist sich das ehemalige Bauerndorf als bevorzugter Wohnort in Naturnähe. Nebst dem See und dem Strandbad locken hier viele Freizeiterlebnisse – vom Seeufer mit seinen zahlreichen Spazier- und Wandermöglichkeiten bis hin zur überregional bekannten Theatergesellschaft.

Beinwil am See verfügt sowohl über Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als auch über vier Kindergärten und zwei Primarschulhäuser – und das alles in fussläufiger Distanz. Dank der Seetalbahn, zwei Postautolinien und der Hauptstrasse wird gewährleistet, dass Sie Ihr Reiseziel jederzeit direkt und bequem erreichen.

DISTANZEN

	Auto	ÖV		Zu Fuss
Aarau	ca. 36 Min.	ca. 40 Min.	Bahnhof	ca. 5 Min.
Lenzburg	ca. 22 Min.	ca. 29 Min.	Beinwil	
Sursee	ca. 27 Min.	ca. 44 Min.	am See	
Luzern	ca. 44 Min.	ca. 59 Min.		





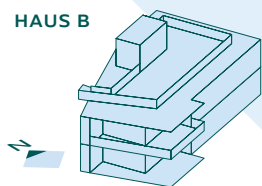
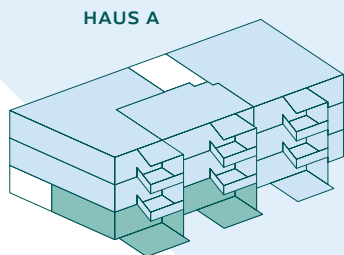
Wenn Wohnträume in Erfüllung gehen

Das Projekt «Saphir» steht für hohe Wertigkeit, grosszügige Grundrisse und insbesondere für «Ökologie und Komfort in einem». Die insgesamt zehn Wohnungen zeichnen sich nicht zuletzt durch ihren äusserst geräumigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich aus. Dieser eignet sich dazu, die Freizeit mit Familie und Freunden in vollen Zügen zu geniessen. Wozu auch die auffällig grossen Fensterfronten beitragen, die Ihnen viel Helligkeit bescheren.

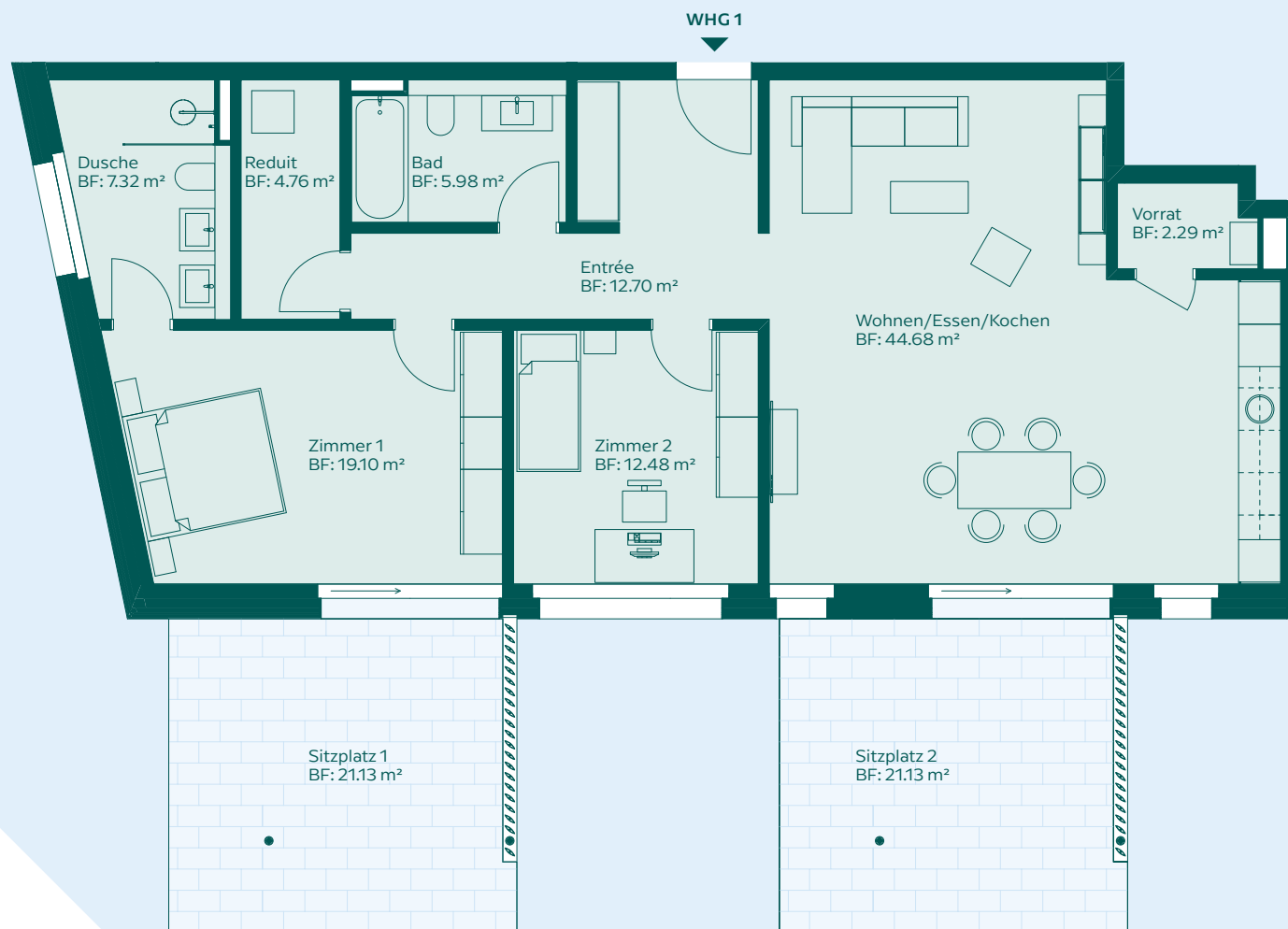
Sämtliche Wohneinheiten sind für den Einbau einer Komfortlüftung vorbereitet und dank Wärmepumpe mit Erdsonde kommen Sie in den Genuss einer umweltfreundlichen, abgasfreien Wärmeerzeugung.

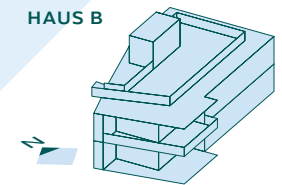
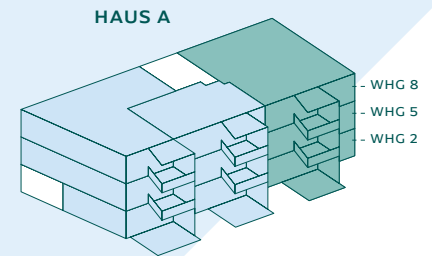
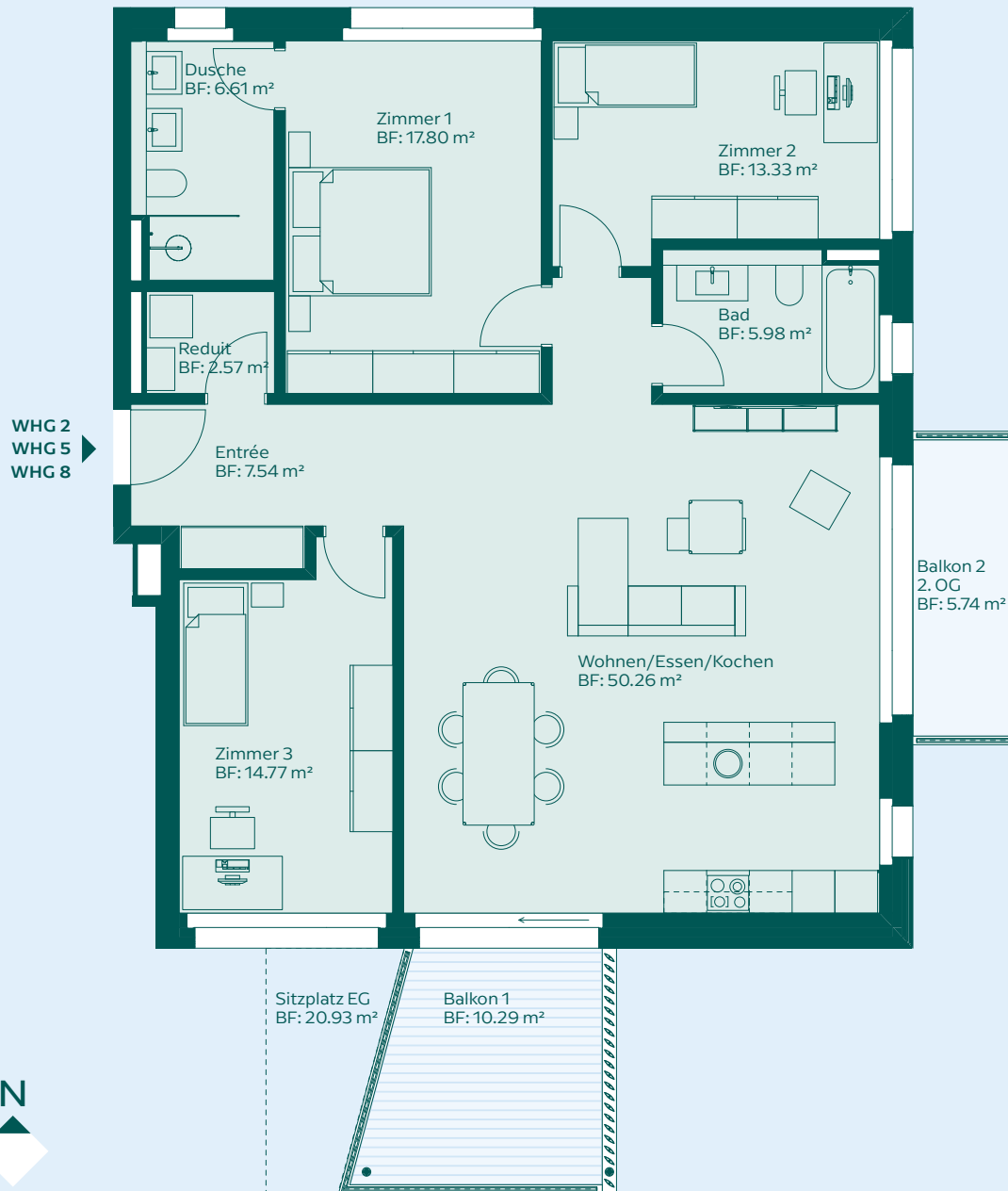
Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung sorgt zudem für anhaltende Behaglichkeit. Zur Wohnungsausstattung gehört jeweils auch ein Wasserturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner. Die Einbauküchen erfüllen höchste Ansprüche – wovon die Arbeitsflächen aus Keramik und die hochwertigen Küchenapparaturen zeugen. Wer zugleich nachhaltig und möglichst komfortabel leben möchte, findet in der Überbauung «Saphir» sein passendes Zuhause.





WHG-Nr.	1
Zimmer	3.5
NGF:	109.31 m ²
Sitzplatz 1:	21.13 m ²
Sitzplatz 2:	21.13 m ²
Keller:	6.11 m ²





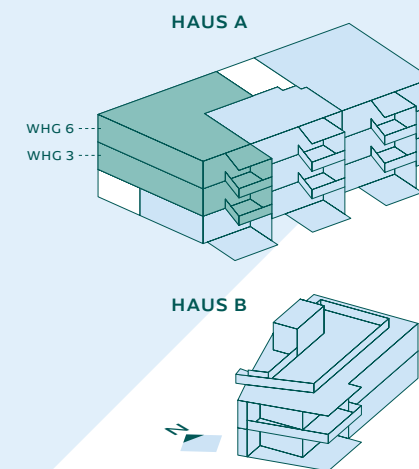
WHG-Nr.	2/5/8
Zimmer	4.5
NGF:	118.86 m ²
Sitzplatz EG:	20.93 m ²
Balkon 1:	10.29 m ²
Balkon 2 2.OG:	5.74 m ²
Keller 2:	7.11 m ²
Keller 5:	7.07 m ²
Keller 8:	7.87 m ²







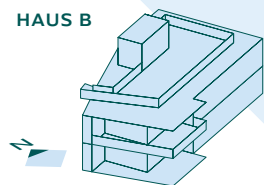
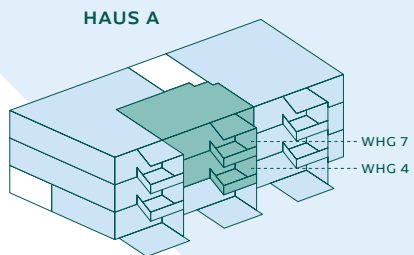
◀ WHG 3
WHG 6



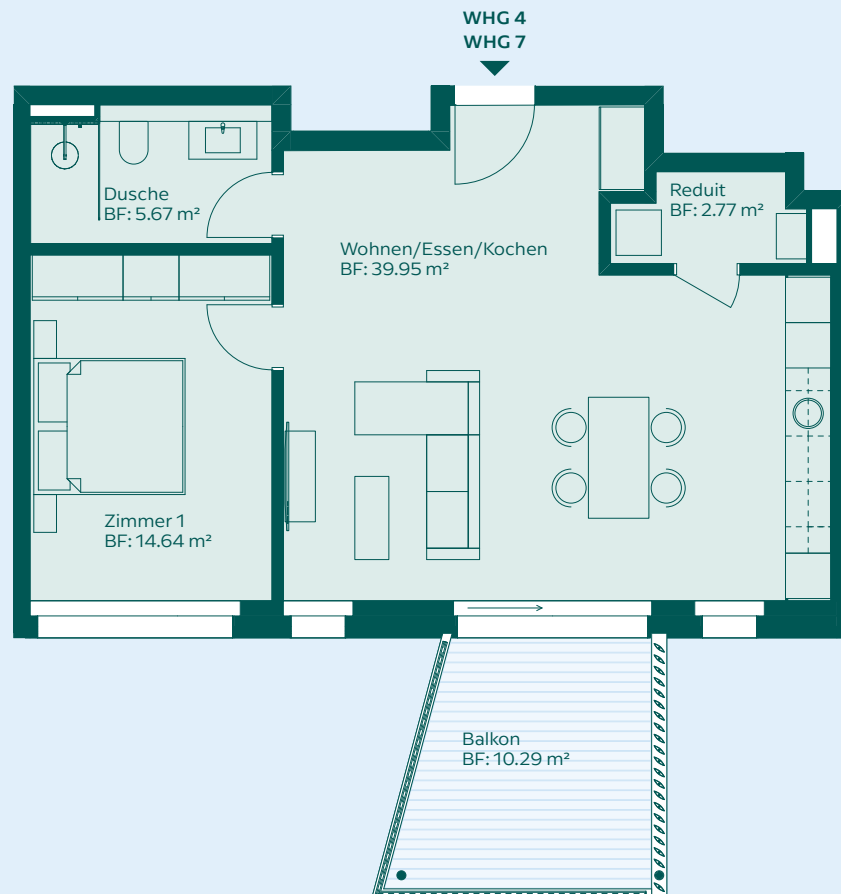
WHG-Nr.	3/6
Zimmer	3.5
NGF:	104.97 m ²
Balkon:	10.29 m ²
Keller 3:	6.13 m ²
Keller 6:	5.74 m ²



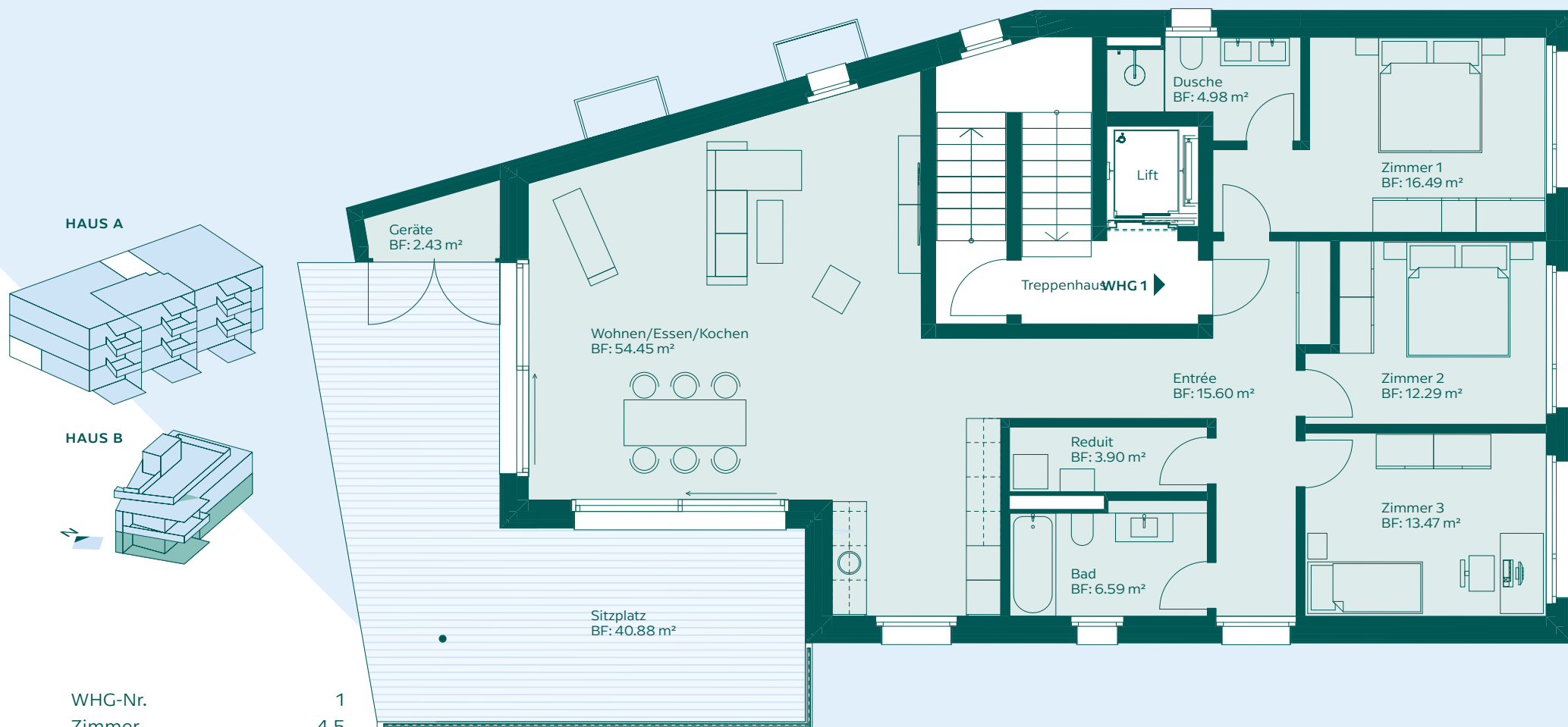
14 ♦ HAUS A I.+2. OBERGESCHOSS



WHG-Nr.	4/7
Zimmer	2.5
NGF:	63.03 m ²
Balkon:	10.29 m ²
Keller 4:	5.67 m ²
Keller 7:	5.74 m ²

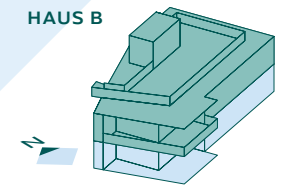
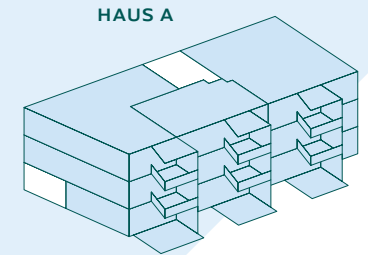
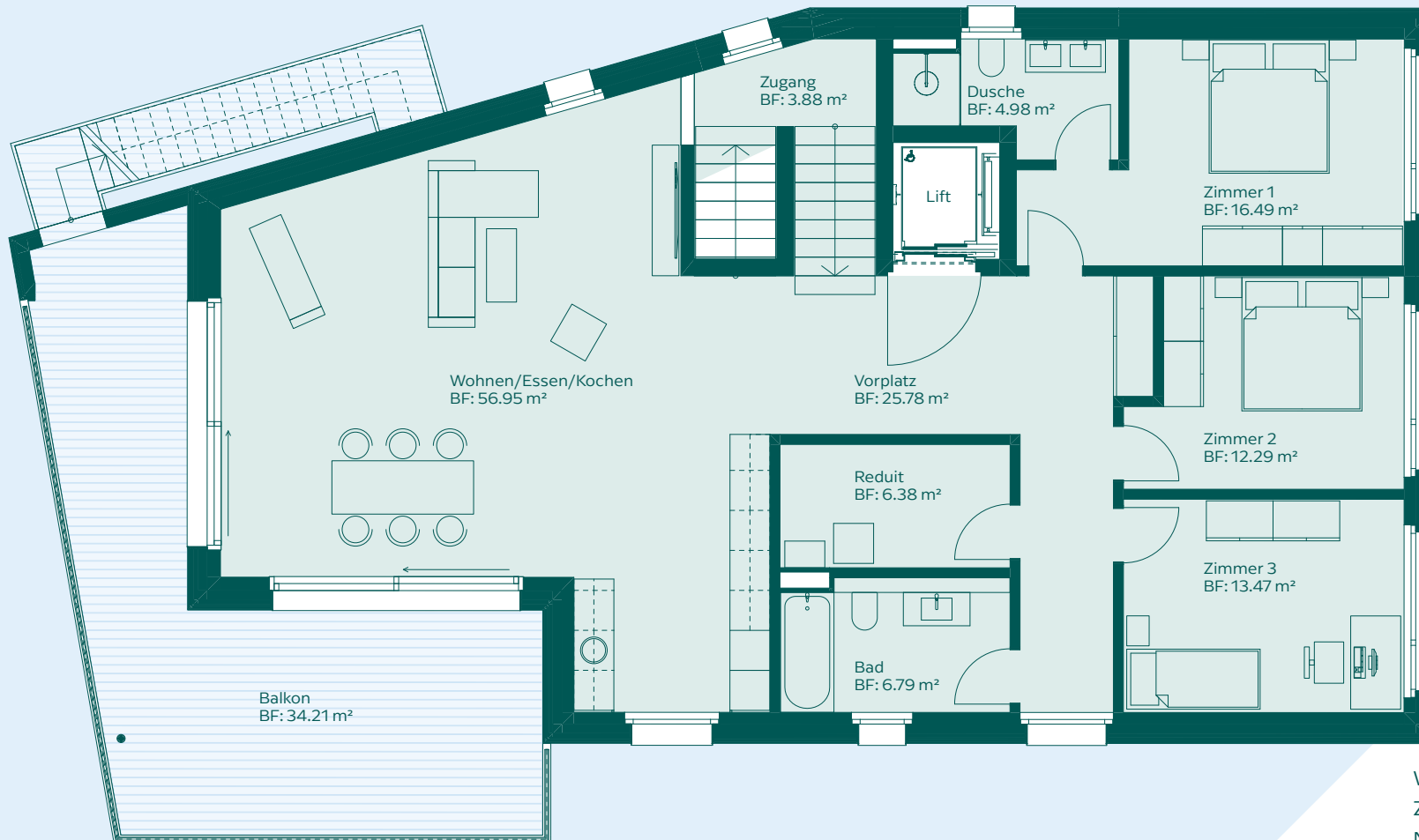






WHG-Nr.	1
Zimmer	4.5
NGF:	127.77 m ²
Sitzplatz:	40.88 m ²
Keller 1:	7.62 m ²
Doppelgarage B-01:	28.98 m ²

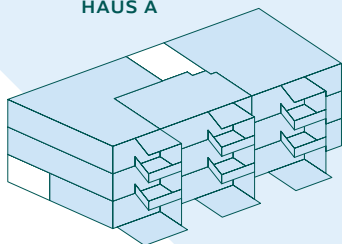




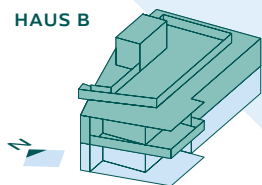
WHG-Nr.	2
Zimmer	4.5
NGF:	147.02 m ²
Balkon:	34.21 m ²
Terrasse:	73.20 m ²
Keller 2:	12.73 m ²
Doppelgarage B-02:	31.06 m ²



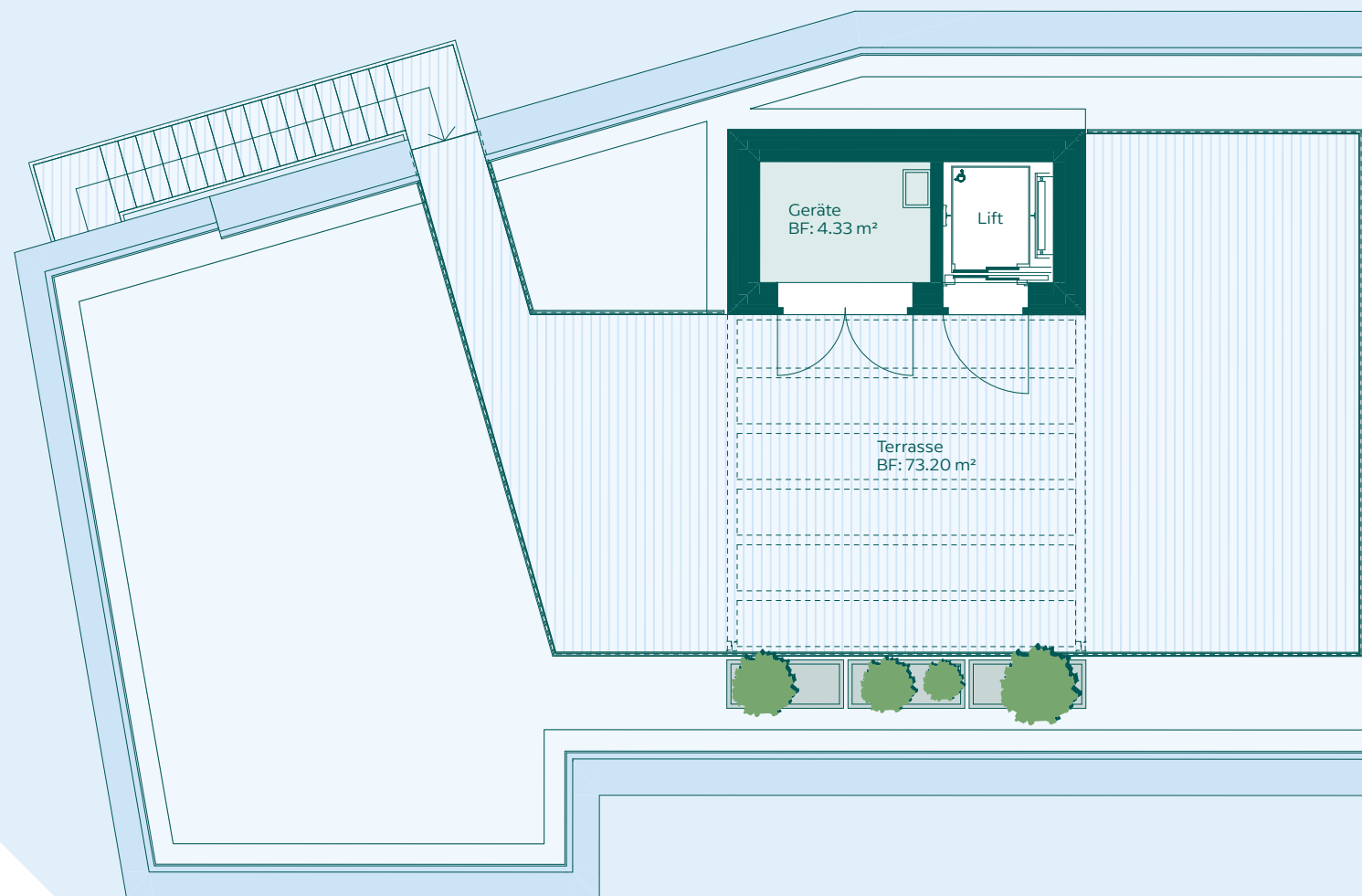
HAUS A



HAUS B



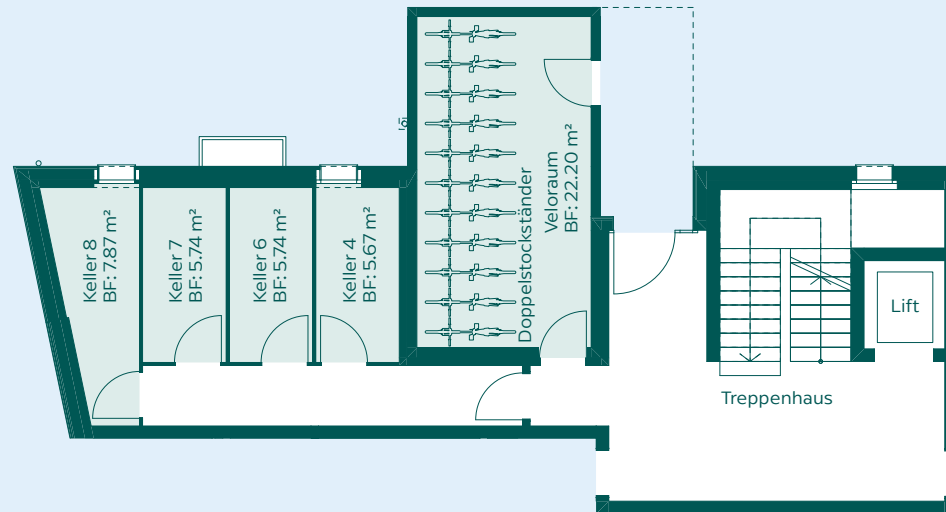
WHG-Nr.	2
Zimmer	4.5
NGF:	147.02 m ²
Balkon:	34.21 m ²
Terrasse:	73.20 m ²
Keller 2:	12.73 m ²
Doppelgarage B-02:	31.06 m ²





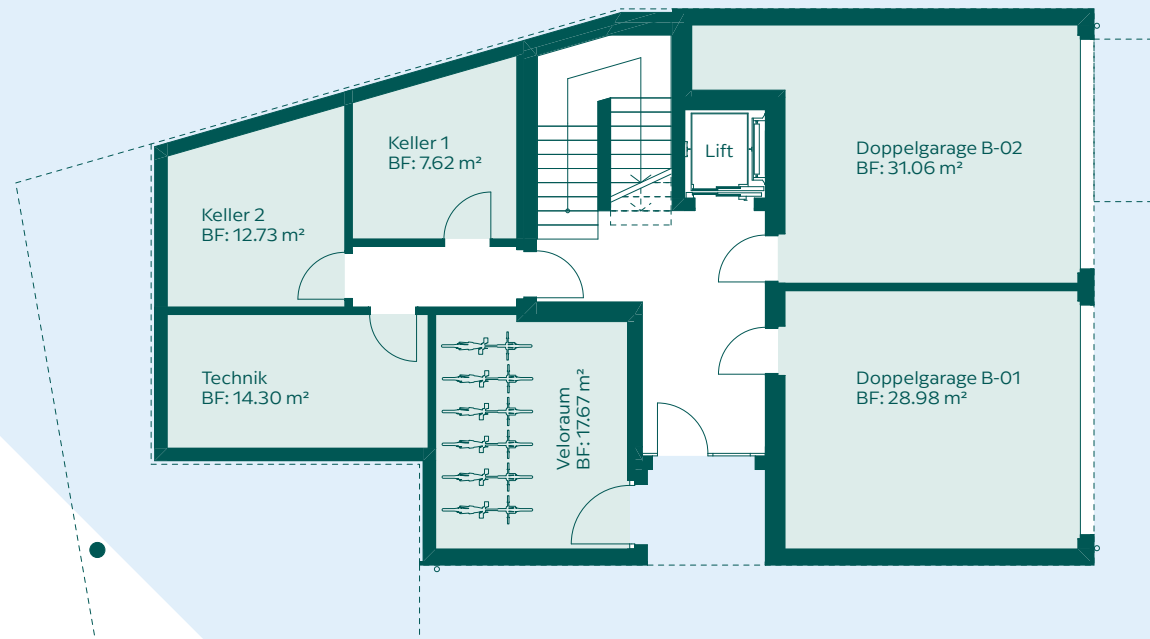
HAUS A

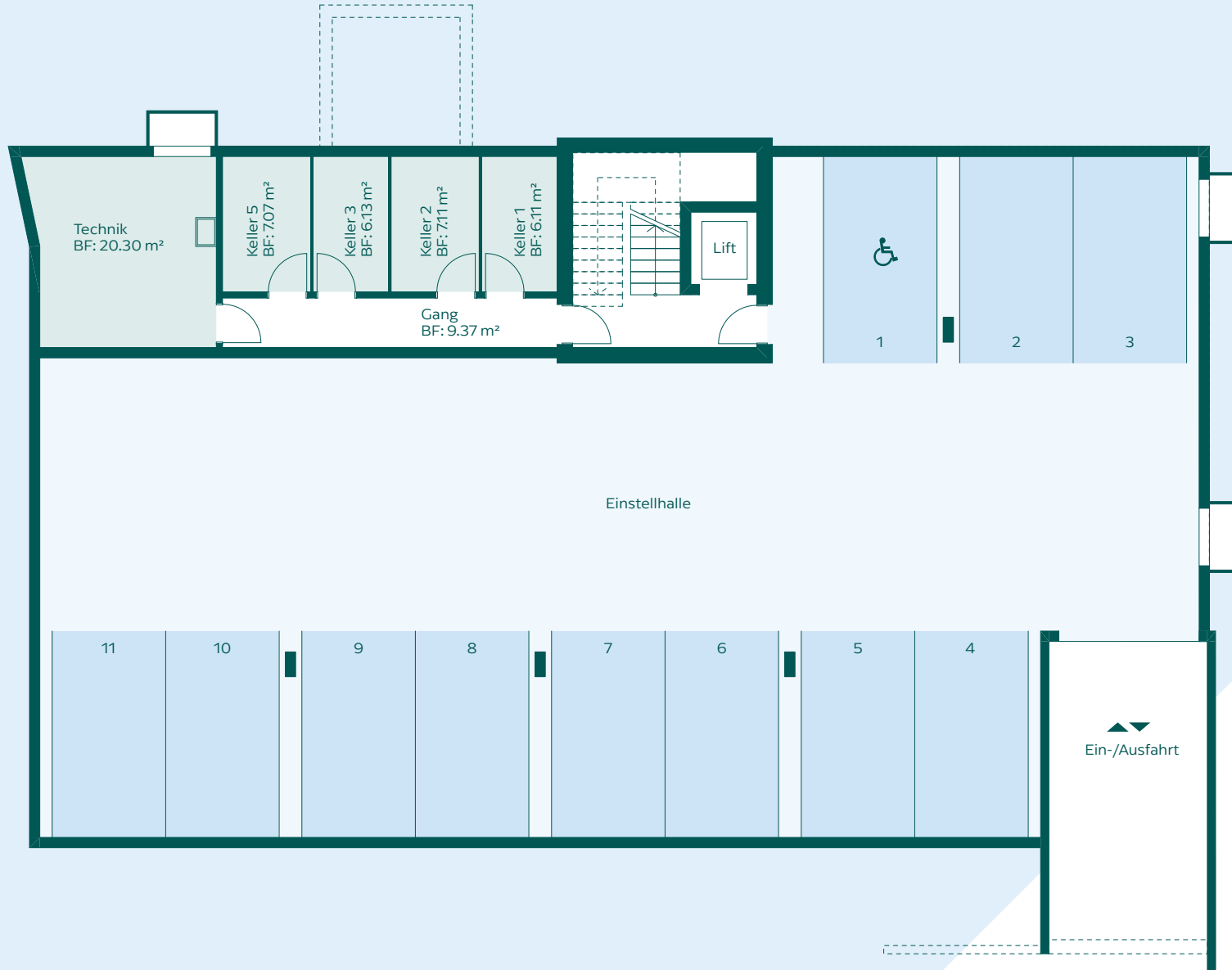
Erdgeschoss



HAUS B

Sockelgeschoss





ROHBAU

Wände • Untergeschoss: Aussenwände in Stahlbeton. Innenwände in Stahlbeton und Kalksandstein. Wohngeschoss: Aussenwände in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Tragende Innenwände in Backstein, wo notwendig in Stahlbeton. Allfällige nichttragende Wände aus Leichtbau- oder Gipsständerkonstruktion.

Decken/Bodenplatte • Fundamentplatten und Geschossdecken in Stahlbeton.

Treppen • Innentreppen: Treppen aus Beton. Belag aus Feinsteinzeugplatten. Geländer und Handläufe aus Metall.

Fassade • Aussenwärmedämmung mit hinterlüfteter Fassade mit witterungsbeständiger Naturholz-Schalung. Stärke nach Minergie-Standard.

Dach • Flachdachkonstruktion auf Wärmeisolation mit Bitumendichtbahnen nach Vorschriften verlegt. Abdeckung mit Granulat für extensive Begrünung. Abschlüsse in Chromnickelstahl.

Fenster • Aussenliegende Fenster in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung gemäss Anforderung Energiegesetz. Pro Raum eine Dreh-Kipp-Öffnung. Im Wohnzimmer mit Hebe-/Schiebetüre.

Türen • Einbruchhemmende Wohnungstüren aus Holz, aluminiumverstärkt, mit Spion, Dreipunktverschluss und Sicherheitsschloss. Zimmertüren mit Stahlzargen und Röhrenspan-Türblatt glatt.

Sonnenschutz • Fenster Zimmer: Aluminium-Rafflamellenstoren, einbrennlackiert mit Führungsschiene. Bedienung elektrisch. Fensterfronten Wohnen: aussenliegende Rafflamellenstoren mit Seilführung, Bedienung elektrisch. Sitzplätze und Terrassen: Gelenkarmmarkise.

INSTALLATIONEN

Elektroanlagen • Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung. Pro Zimmer mindestens 1 Druckknopfschalter für den Lampenanschluss mit Steckdose und 2 geschalteten 3-fach Steckdosen sowie eine Kommunikationsdose (TV, Radio, Telefon und Internet). Terrasse mit geschalteter Aussenleuchte und einer Aussensteckdose. Einbauleuchten im Eingangs- und Küchenbereich. Deckenanschluss für Leuch-

ten in den Zimmern, Küche, Korridor und Nasszellen. Smart Home-Vernetzung von Licht und Storen mit einfacher Bedienung via Smartphone oder Schalter, mit Szenen können bequem Tagesabläufe automatisiert werden. Tableau mit Sicherungsautomat und FI-Fehlerschutzschaltung pro Wohnung im Reduit oder Entrée. Grundbeleuchtung in Kellerräumen, Technikräumen, allgemeinen Korridoren, Veloraum und Tiefgarage, wo notwendig mit Bewegungsmeldern.

Heizung • Umweltfreundliche, abgasfreie Wärmeherzeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsonden. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Raumregulierung. Jede Wohnung mit separater Wärmezählung.

Lüftung • Jede Wohneinheit ist für den Einbau einer Komfortlüftung vorbereitet. Allfällige gefangene Räume werden über die mechanische Be- und Entlüftung versorgt.

Sanitäranlage • Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren. Komfortable Bade- und/oder Duschwanne, Wandklosettanlagen und Wandbecken. Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung in Bad und WC/Dusche. Pro Wohnung 1 Wasserturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner. Jede Wohnung mit separater Kalt- und Warmwasserzählung.

Liftnanlage • Rollstuhlgängige Liftnanlage im Treppenhaus.

INNENAUSBAU

Wohnküche • Moderne Einbauküche mit hochwertigen Küchenapparaten eines namhaften Küchengeräteherstellers, Geschirrspüler, Glaskeramik, Backofen, Umluftdunstabzug, Kühl- und Gefrierschrank. Küchenmöbel-Fronten mit Kunstharz belegt, Griffe in Edelstahl, Keramik-Arbeitsfläche.

Schreinerarbeiten • Garderobe und Einbauschränke mit Normelementen gemäss den Planvorlagen. Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen.

Bodenkonstruktion/-beläge • Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Wohn-/Essbereich, Küche und Zimmer: Parkett (Eiche mit Sockel weiss) Budgetbetrag CHF 100.00/m² netto inkl. Sockel fertig verlegt. Nasszellen und Reduit: keramische Platten Budgetbetrag CHF 85.00/m² fertig verlegt. Gartenterrassen und Balkone mit Zementplatten. Tiefgarage und Einfahrtsrampe mit Hartbetonüberzug, Einfahrtsrampe gerillt. Unbeheizte Räume im Untergeschoss mit Zementmörtelüberzug.

Wandbeläge • Wohn-, Esszimmer und Zimmer mit mineralischem Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz, Abrieb und deckendem Anstrich mit Wohnraumfarbe. Nasszellen bis Oberkante Türe mit keramischen Platten im Apparatebereich, Restflächen mit Abrieb. Küchen-Wandschild zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken mit Glas.

Decken • Wohn-, Esszimmer, Zimmer und Nasszellen mit mineralischem Weissputz, gestrichen.

Umgebung • Gartenwohnungen mit privaten Gartenbereichen, Flächen mit Rasen, Sitzplatz mit Zement- oder Feinsteinzeugplatten. Balkone mit Staketengeländern verzinkt. Eine Markise pro Wohnung. Sichtschutz zwischen den privaten Vorgärten und allgemeinen Flächen, wo erforderlich durch Heckenpflanzungen. Beleuchtung der Wege. Veloabstellplätze gemäss Situationsplan. Natürliche Böschungen mittels Bodendeckern belegt. Rasenansaat inkl. 1. Schnitt. Zentraler Containerplatz. Velo- und Kinderwagenabstellplatz neben dem Hauszugang.

BUDGETBETRÄGE NETTO**Sanitär-Apparate**

Haus A	2½-Zi-Wohnung	CHF	7'200.00
	3½-Zi-Wohnung	CHF	15'600.00
	4½-Zi-Wohnung	CHF	16'000.00
Haus B	4½-Zi-Wohnung	CHF	17'000.00

Küche

Haus A	2½-Zi-Wohnung	CHF	18'000.00
	3½-Zi-Wohnung	CHF	21'700.00
	4½-Zi-Wohnung	CHF	25'500.00
Haus B	4½-Zi-Wohnung	CHF	27'000.00

ÄNDERUNGEN

Änderungen aus technischen oder konstruktiven Gründen sowie unsicherer Materialbeschaffung, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, sowie die Erfüllung von Auflagen der Baubewilligung bleiben vorbehalten. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf die Verkaufspreise.

AUSBAU- UND ÄNDERUNGSWÜNSCHE

Bauliche Wünsche der Käuferschaft werden, sofern diese nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Zusätzliche Aufwendungen werden separat verrechnet und in einer detaillierten Mehrkostenliste ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Unternehmer und Handwerker zu berücksichtigen. Allfällige Minderpreise werden den Nettopreisen gutgeschrieben.

Notar- und Grundbuchkosten • Die Vertragskosten (Urkundsperson, Grundbuchamt etc.) werden von der Käuferschaft und Verkäuferschaft je hälftig getragen. Die Kosten der Hypothekeneinrichtung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Garantien • Die Verkäuferschaft gewährt eine einwandfreie Ausführung der Arbeiten sowie die Garantien gemäss den SIA-Bestimmungen:

Für offene Mängel 2 Jahre, für verdeckte Mängel 5 Jahre, für elektrische Apparate 2 Jahre bzw. gemäss den jeweiligen Bestimmungen des Lieferanten.

Hinweis • Der Baubeschrieb sowie die Visualisierungen dienen lediglich als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckpunkte. Die architektonische und farbliche Gestaltung der Fassade sowie die Umgebungsarbeiten sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Diese Dokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder kopiert noch überarbeitet werden. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Dokumentation wird abgelehnt.



Vermarktung ♦ Kontakt



STUDER IMMOBILIEN TREUHAND AG

Studer Immobilien Treuhand AG
Dornacherstrasse 29
4601 Olten
Telefon: 062 205 70 70
Fax: 062 205 70 71
E-Mail: info@studer-immobilien.ch
www.studer-immobilien.ch

Ansprechperson

Petra Reichen
Immobilienvermarkterin
Projektentwicklung/Vermittlung

Telefon direkt

062 205 70 74

E-Mail

petra.reichen@studer-immobilien.ch



WWW.SAPHIR-BEINWIL.CH