

# Eigentumswohnungen

## Am Rütliweg 8 in Aarau Rohr



**MINERGIE-P®**  
Bausystem für Energieeffizienz  
Baubestandteile aus nachhaltiger Energie

Bauherrschaft

**Grundmann**  
Die Baumeister

**KellermüllerPartner AG**

Daniel Egli



Durch seine Farb- und Materialwahl fügt sich das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein.

Rütiweg 8  
5032 Aarau Rohr  
Ruhiges Wohnen  
an bester Lage.

Gemeinde/Lage	<u>04</u>
Situation	<u>06</u>
Das Projekt	<u>08</u>
Grundrisse	<u>10</u>
Baubeschrieb	<u>18</u>



## Der Aarauer Stadtteil Rohr – attraktiver Wohnort an Aare und Suhre

Der Aarauer Stadtteil Rohr liegt südlich der Aare und ist geprägt von flacher Auenlandschaft sowie der markanten Geländestufe südlich davon, die als Prallhang der früher in der Ebene frei mäandrierenden Aare entstand. Auf dieser Landschaftsterrasse, etwa einen Kilometer von der Aare entfernt, liegt die frühere Gemeinde Rohr, die als «Rore» 1027 urkundlich erstmals erwähnt wurde.

Im Stadtteil Rohr selbst ist eine vielfältige Infrastruktur vorhanden: Metzgerei, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, ein My Post 24-Standort sowie medizinische Versorgung finden sich hier. Kinder und Jugendliche können Kindergarten, Primarschule und Sekundarstufe I im Stadtteil selbst besuchen. In Aarau findet sich ausserdem ein umfangreiches Angebot rund um Einkauf und Dienstleistungen sowie das Gymnasium, weitere Mittelschulen und zusätzliche Bildungsangebote.

Mit der Auenlandschaft, der Suhre und dem Rohrer Wald sind vielfältige Naherholungsgebiete in fussläufiger Distanz zu erreichen. Mit dem Aargauer Weg führt

zudem ein regionaler Wanderweg durch die Auenlandschaft der Aare. Zusätzlich liegen Aarau Rohr und Aarau an den nationalen Nord-Süd-, Mittelland- und Aare-Fahrrad-Routen.

Zu den rund 15 Vereinen in Aarau Rohr, die das Alltagsleben mitgestalten, kommen zahllose weitere Vereine aus allen Bereichen in Aarau. Der Stadtteilverein Aarau Rohr organisiert ausserdem jährlich eine Vielzahl von Anlässen, die das umfangreiche Angebot der Stadt Aarau ergänzen.

Aarau Rohr liegt sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Verkehr ideal: Die Innenstadt Aarau ist mit dem Auto, dem Bus und per Fahrrad in zehn Minuten zu erreichen. Die nächste Autobahnauffahrt liegt direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet Rohr, womit man mit dem Auto in knapp 40 Minuten nach Zürich und in rund 50 Minuten nach Basel und Luzern gelangt. Mit dem Bus ist Rohr bestens an den Bahnhof Aarau angebunden, was eine Erreichbarkeit von Zürich innerhalb von 45 Minuten sicherstellt.

Luftbild von Aarau Rohr und Umgebung – eingebettet zwischen Auenlandschaft und dem Jurasüdfuss.

Das nahegelegene Zentrum von Aarau bietet diverse Kultur- und Bildungsangebote.



**Gemeinde / Lage**

5

**Distanzen**

	Aarau	09 Min.
	Zürich	45 Min.
	Bern	60 Min.
	Basel	1 h 04 Min.
	Aarau	09 Min.
	Zürich	40 Min.
	Bern	01 h 05 Min.
	Basel	50 Min.
	Bushaltestelle Quellhölzli	05 Min.



- Schule/Kindergarten
- Restaurant
- Bushaltestelle
- Bäckerei
- Einkaufen
- Kirche
- Rütiweg 8



## Ruhig wohnen in Gehdistanz zu Einkauf und Naherholung

Das Mehrfamilienhaus «Rütiweg» entsteht in einem ruhigen Wohnquartier, das überwiegend aus Einfamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern besteht. Der Fussabdruck des Gebäudes orientiert sich an der unmittelbaren Umgebung und verzichtet zu Gunsten einer harmonischen Eingliederung in den Kontext auf die maximale Geschossigkeit. So wird eine verträgliche Verdichtung erreicht und es entstehen lockere Freiräume mit Durchblicken und Sichtbezügen ins umgebende Quartier.

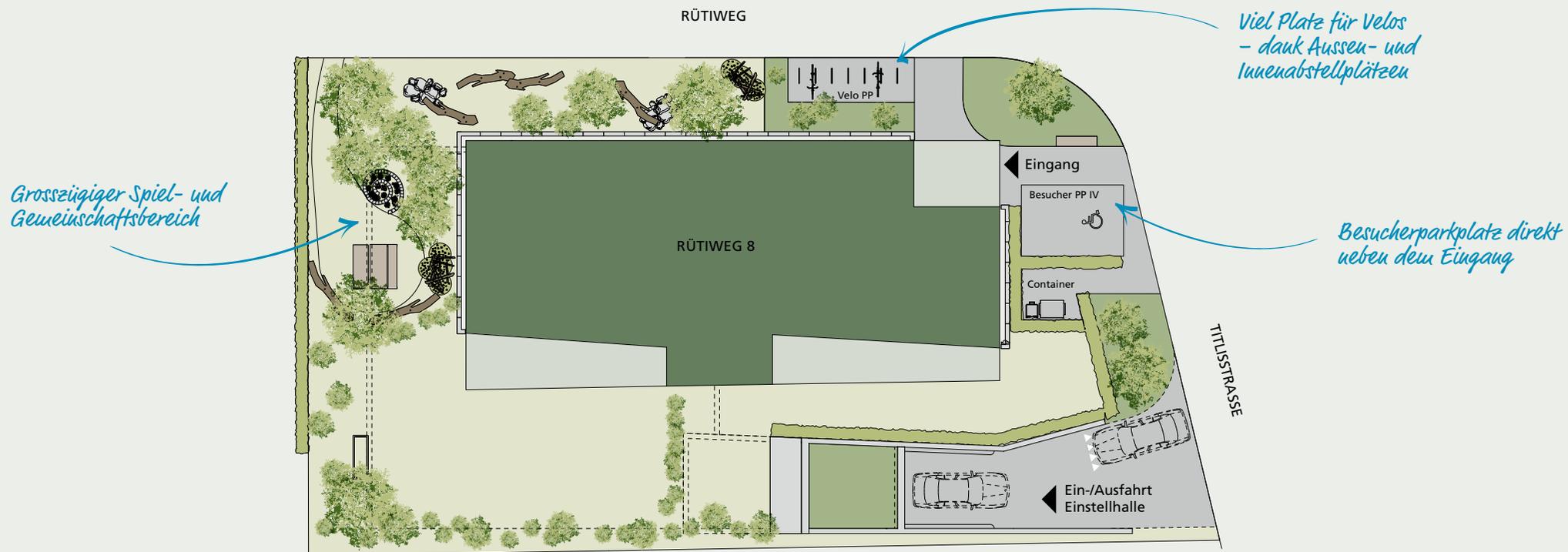
Die Erschliessung erfolgt ab der Titlisstrasse im Osten des Baukörpers, der Hauseingang findet sich in der nordöstlichen Ecke des Gebäudes, unmittelbar angrenzend sind Besucher- und Velo-Parkplätze angeordnet.

Die Bewohnerinnen und Bewohner erreichen das Zentrum des Stadtteils Rohr in wenigen Gehminuten. Damit ist alles, was für das tägliche Leben notwendig ist, problemlos zu erreichen: Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und weitere Dienstleistungen sowie Kindergarten, Schulen und medizinische Versorgung.

Kinder und Jugendliche können Kindergarten, Primarschule und Sekundarstufe I im Dorf besuchen, das Gymnasium sowie weitere Mittelschulen finden sich in Aarau.

Die attraktiven Naherholungsgebiete Auenlandschaft Aare, Wald und Suhre sind ebenfalls zu Fuss zu erreichen.

Aarau Rohr bietet mit Aare und Suhre ein attraktives Naherholungsgebiet.



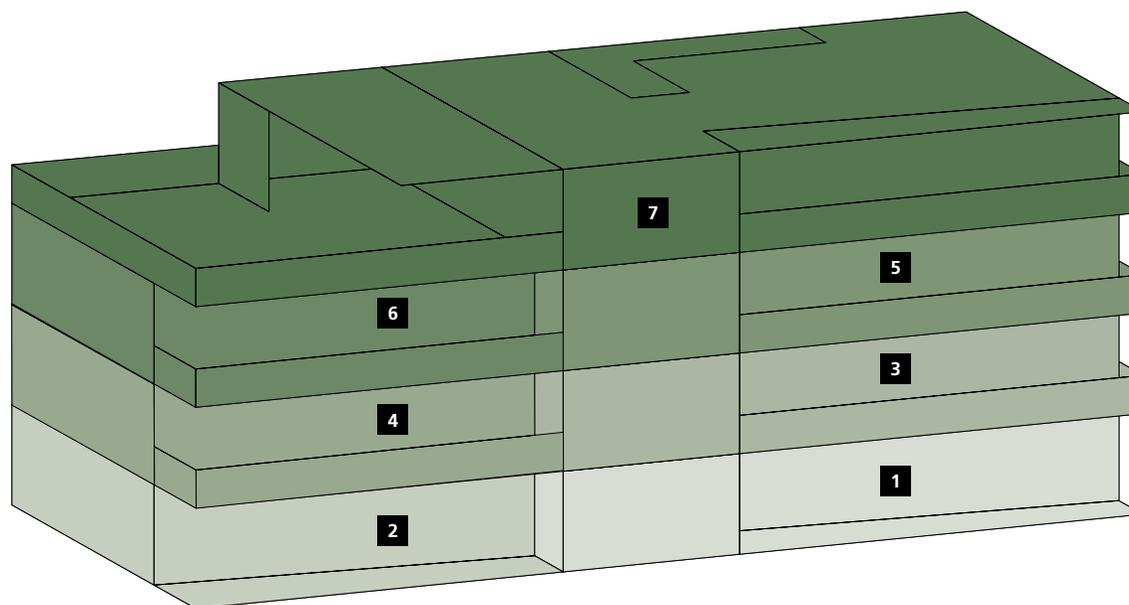


## Projekt

Das Mehrfamilienhaus mit sieben Eigentumswohnungen orientiert sich mit den Wohn- und Aussenräumen nach Süden. Die 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen verfügen grösstenteils über eine Nasszelle mit Fenster und mindestens ein separates Gäste-WC. Ausserdem findet sich in jeder Wohnung ein Reduit mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlicher Kellerraum im Untergeschoss. Die Sitzplätze, Balkone und Terrassen sind mindestens 20 m<sup>2</sup> gross, zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehört ausserdem ein privater Gartenanteil. Die Wohnungen sind ab Tiefgarage und Hauseingang barrierefrei zu erreichen.

Das Gebäude wird im MINERGIE-P-Standard ausgeführt und zertifiziert. Eine Komfort-Lüftung, die in den Wohnungen laufend für frische Luft sorgt, eine Photovoltaikanlage und die hochgedämmte, luftdichte Fassade zeichnen diese nachhaltige Niedrigenergie-Baute aus. Wir sind überzeugt, dass die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer den hohen Wohnkomfort und die energetische Wirtschaftlichkeit schätzen werden.

Geniessen Sie den Feierabend auf Ihrem grosszügigen Sitzplatz oder Balkon.



**Adresse**

Rütiweg 8  
5032 Aarau Rohr

**Erdgeschoss**

- 1** Whg. 0.1  
2.5 Zimmer  
BF: 80.3 m<sup>2</sup>  
Balkon: 22.4 m<sup>2</sup>
- 2** Whg. 0.2  
3.5 Zimmer  
BF: 93.7 m<sup>2</sup>  
Balkon: 22.9 m<sup>2</sup>

**1. Obergeschoss**

- 3** Whg. 1.1  
3.5 Zimmer  
BF: 92.6 m<sup>2</sup>  
Balkon: 19.9 m<sup>2</sup>
- 4** Whg. 1.2  
3.5 Zimmer  
BF: 94.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 20.4 m<sup>2</sup>

**2. Obergeschoss**

- 5** Whg. 2.1  
3.5 Zimmer  
BF: 92.6 m<sup>2</sup>  
Balkon: 19.9 m<sup>2</sup>
- 6** Whg. 2.2  
3.5 Zimmer  
BF: 94.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 20.4 m<sup>2</sup>

**3. Obergeschoss**

- 7** Whg. 3.1  
4.5 Zimmer  
BF: 116.0 m<sup>2</sup>  
Dachgarten/Terrassen: 121.5 m<sup>2</sup>

# Erdgeschoss

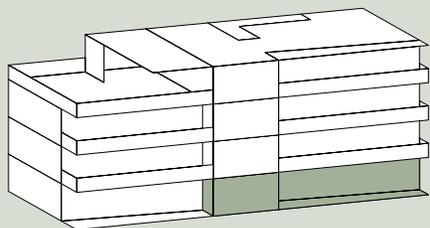
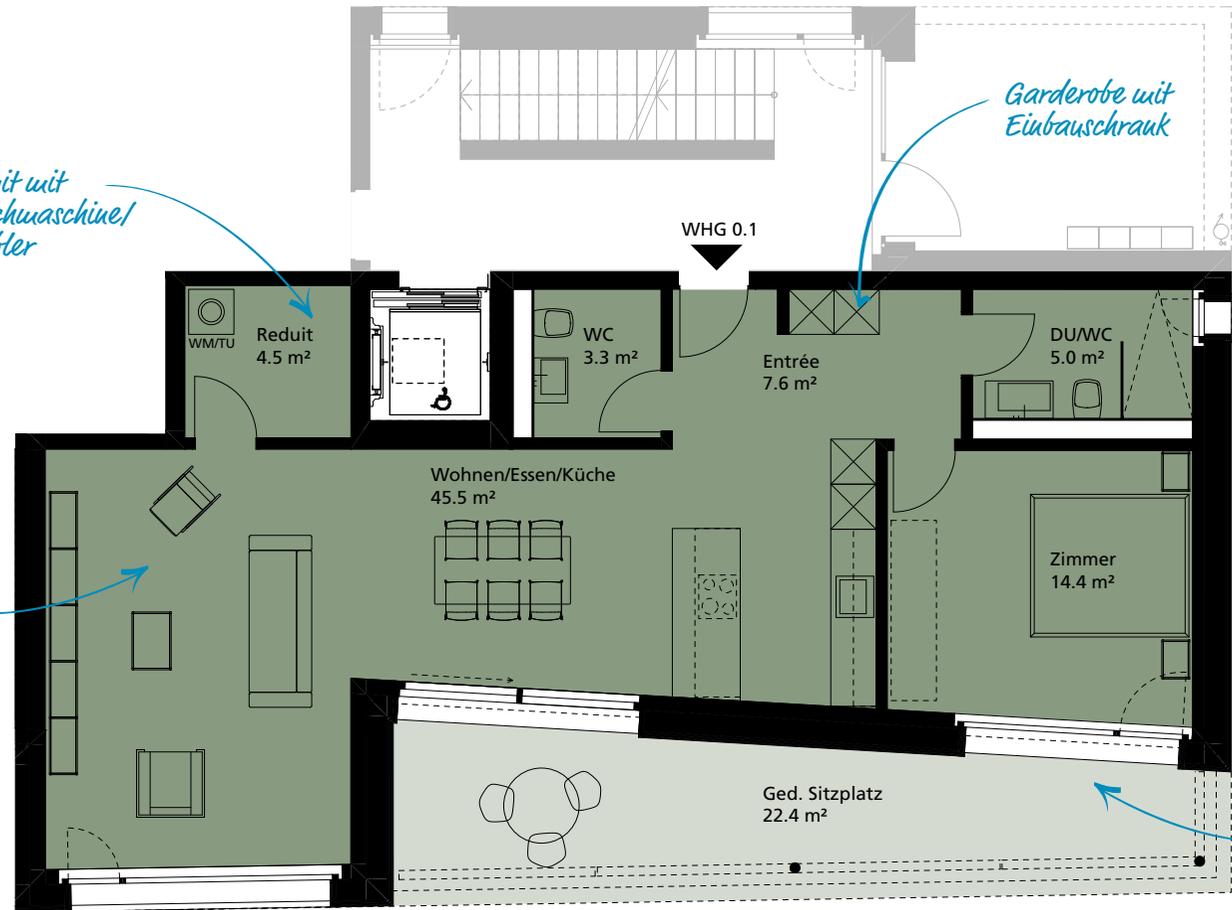
Wohnung	0.1
Zimmer	2.5
BF:	80.3 m <sup>2</sup>
Balkon:	22.4 m <sup>2</sup>

*Grosser, offener  
Wohn- und Ess-  
bereich*

*Reduit mit  
Waschmaschine/  
Tumbler*

*Garderobe mit  
Einbauschränk*

*Grosszügiger  
Sitzplatz*



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100



Offene Wohnküche mit modernsten Geräten.

# Erdgeschoss

12

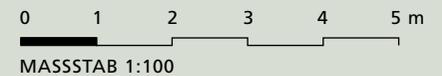
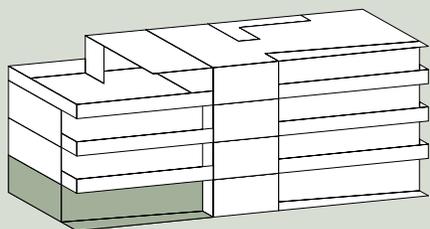
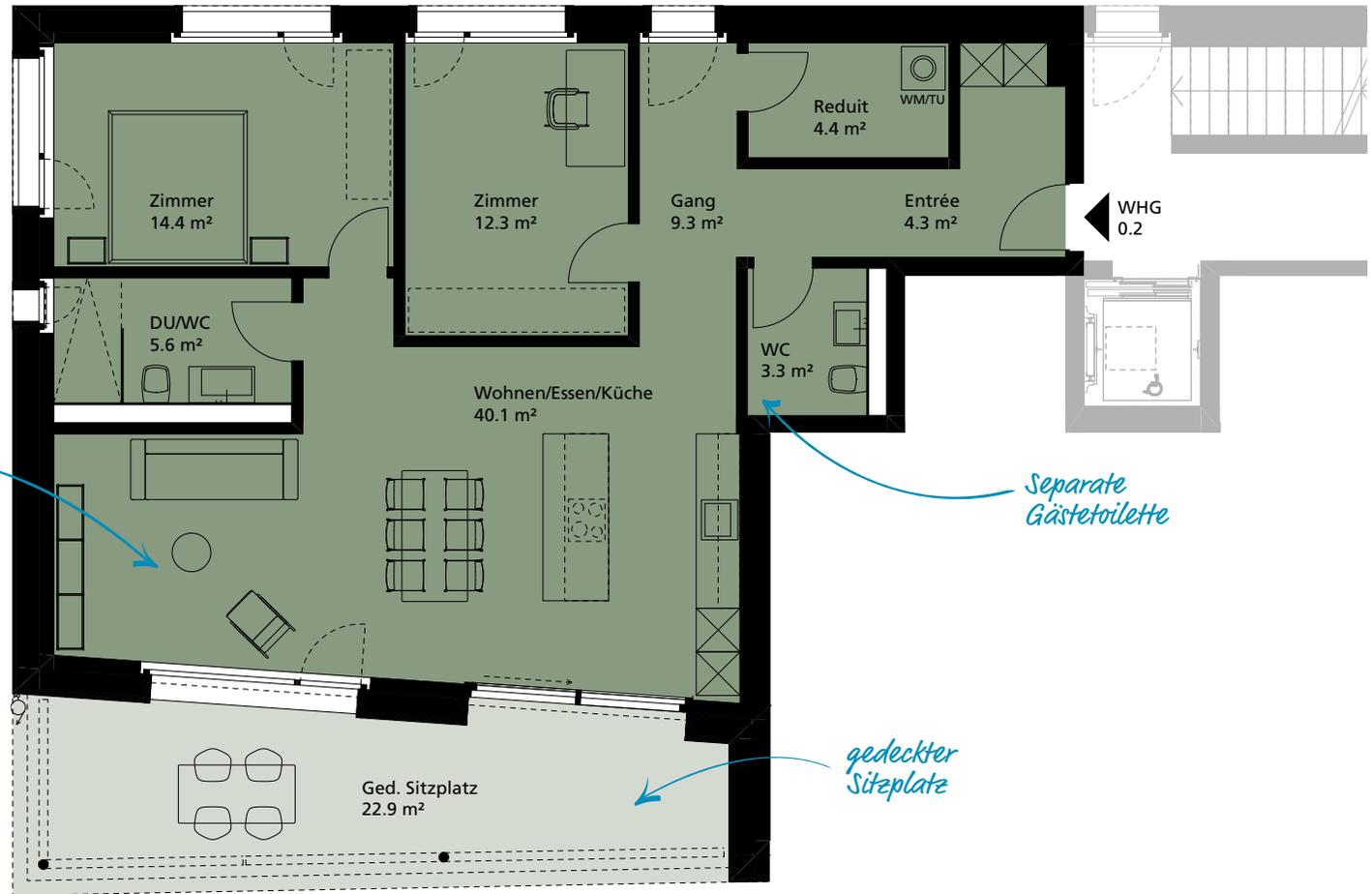
## Grundrisse

Wohnung	0.2
Zimmer	3.5
BF:	93.7 m <sup>2</sup>
Balkon:	22.9 m <sup>2</sup>

*Wohrraum mit  
offener Küche*

*Separate  
Gästetoilette*

*gedeckter  
Sitzplatz*





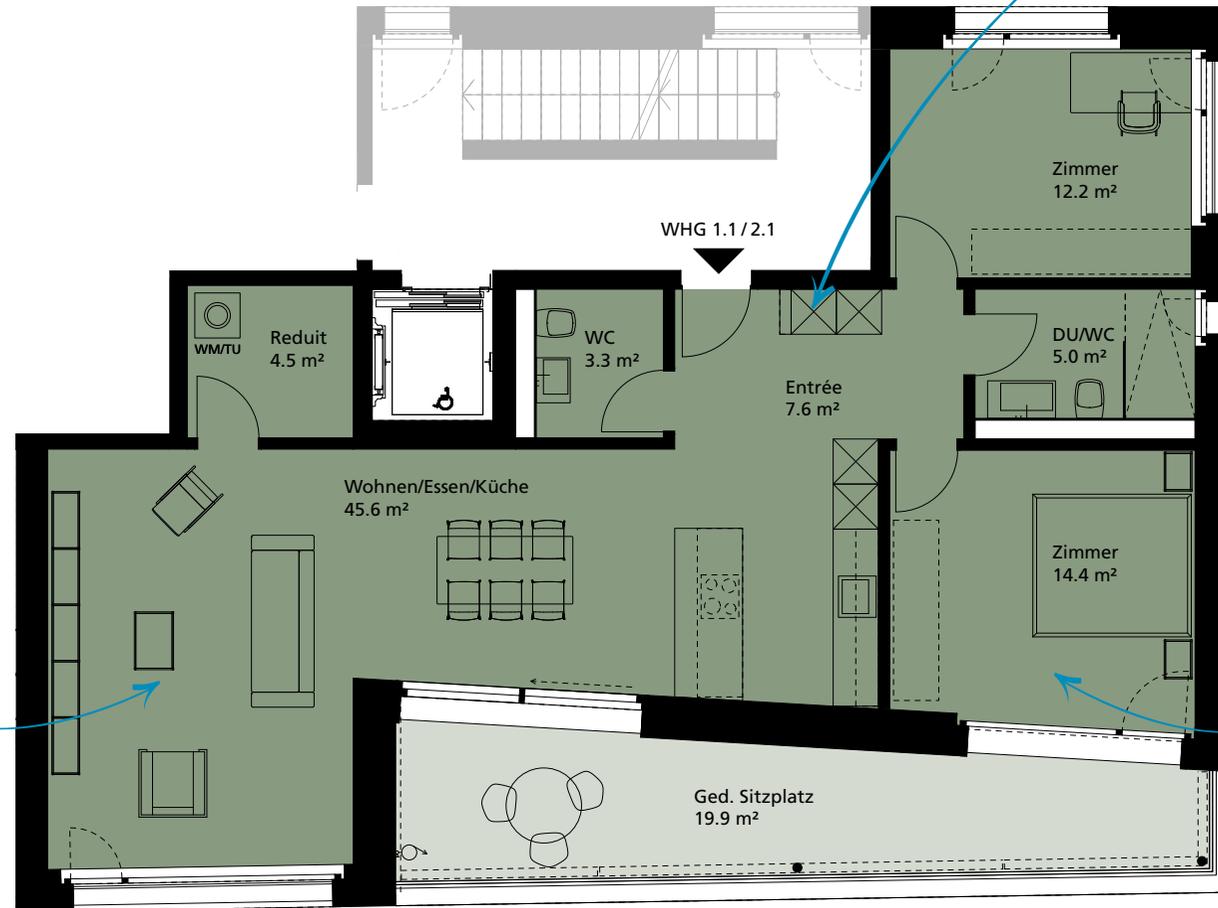
Heller, grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum gedeckten Sitzplatz.

# 1.- 2. Obergeschoss

14

## Grundrisse

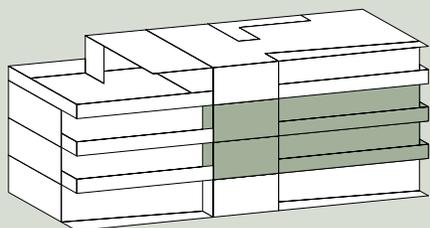
Wohnung	1.1   2.1
Zimmer	3.5
BF:	92.6 m <sup>2</sup>
Balkon:	19.9 m <sup>2</sup>



*Garderobe mit Einbauschränk*

*Grosszügiger Wohn- und Essbereich*

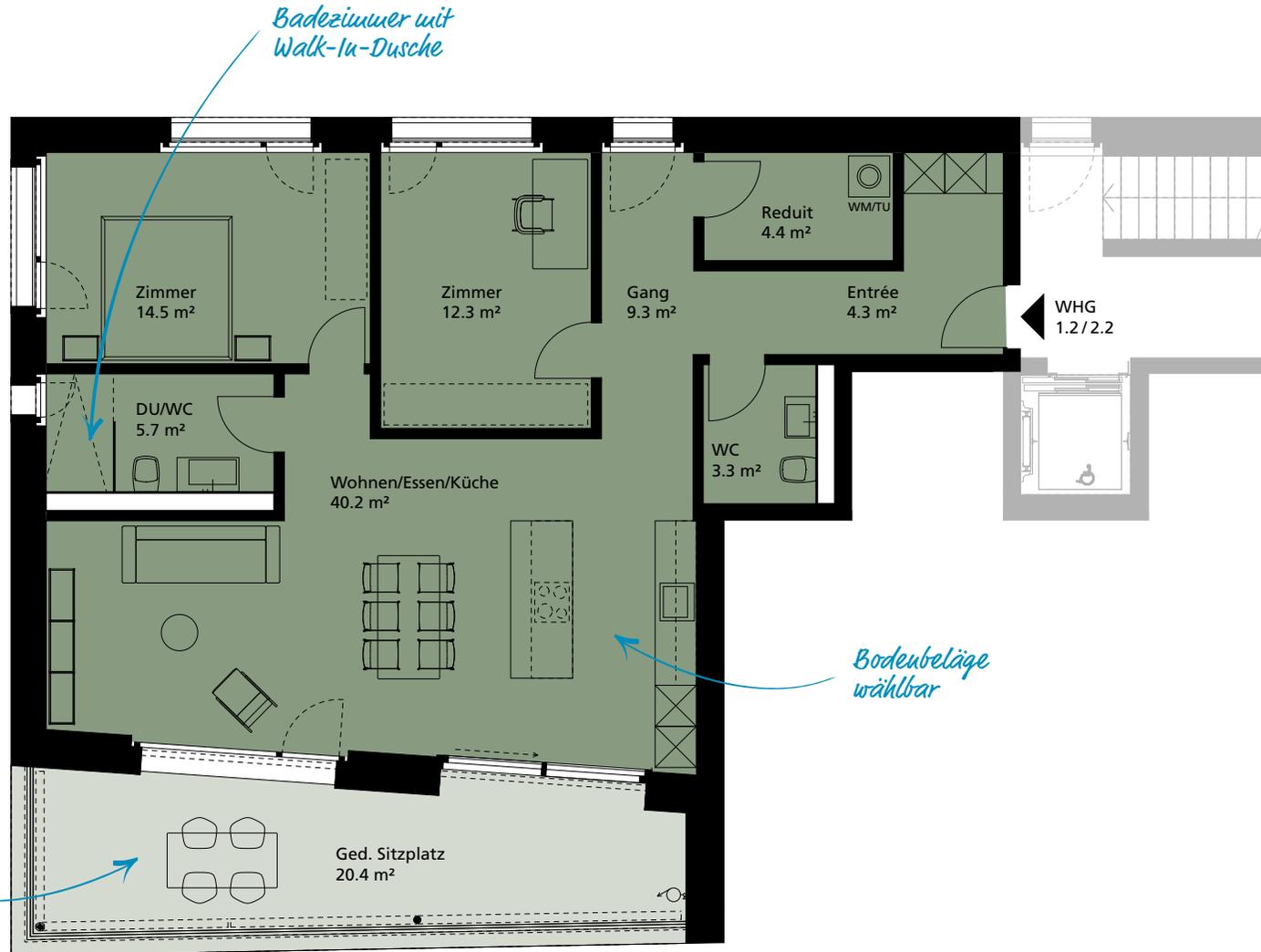
*Bodenbeläge wählbar*



0 1 2 3 4 5 m  
MASSSTAB 1:100

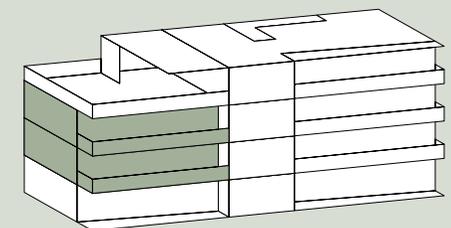
# 1. – 2. Obergeschoss

Wohnung	1.2   2.2
Zimmer	3.5
BF:	94.0 m <sup>2</sup>
Balkon:	20.4 m <sup>2</sup>

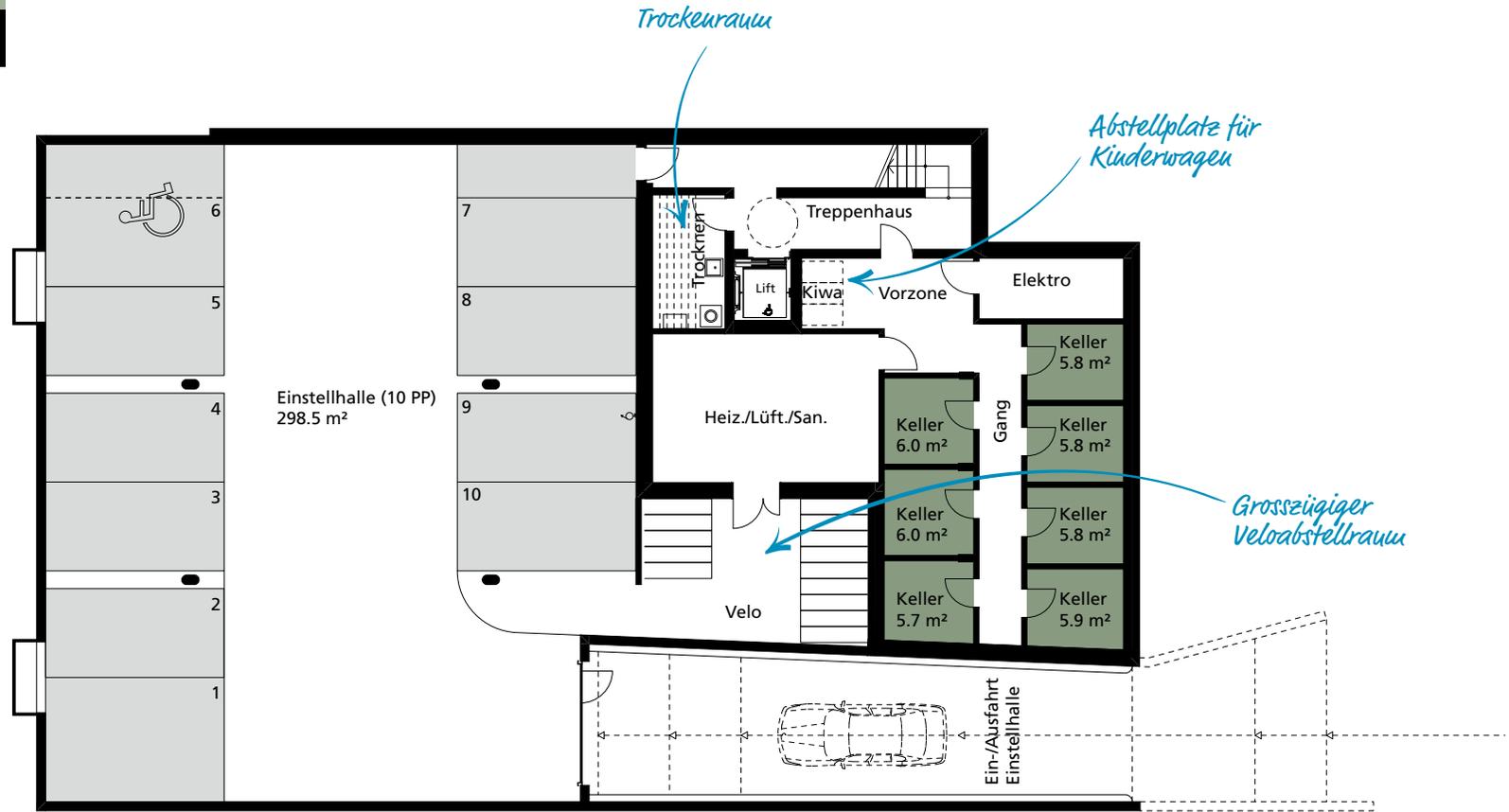


0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100



# Untergeschoss





Badezimmer ausgestattet mit  
Fenster und Walk-In-Dusche

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassaden und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft.

Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

#### **GEBÄUDE**

**Aushub** Aushub, Sicherung der Baugrube, Hinterfüllen der Baute mit vorhandenem oder zugeführtem Material.

**Untergeschoss** Bodenplatte, Kellerdecke und Aussenwände des Kellers in Ortbeton.

**Innenwände Untergeschoss** Stahlbeton und Kalksandstein.

**Aussenwände Erd- und Obergeschosse** Stahlbeton und Mauerwerk mit hinterlüfteter Metallfassade.

**Innenwände Erd- und Obergeschosse** Backstein und Stahlbeton verputzt.

**Decken Erd- und Obergeschosse** Stahlbeton mit Trittschalldämmung und schwimmendem Unterlagsboden.

**Dach** Stahlbeton, Dampfbremse, Dämmung, Dichtungsbahnen, Drainageschicht, extensive Begrünung.

**Boden Sitzplätze, Balkone, Dachterrasse** Plattenbelag auf entsprechender Unterkonstruktion.

**Fenster** Rahmen und Flügel aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung nach MINERGIE-P-Standard. Im Wohnzimmer ein Schiebefenster zum Balkon, pro Raum ein Drehkipplügel, restliche Fenster Drehlügel.

**Sonnenschutz Wohnen/Essen/Zimmer** Lamellenstoren mit Elektroantrieb.

**Sonnenschutz Balkone, Terrassen** Senkrechtmarkise mit Elektroantrieb.

**Treppenhaus** Boden Plattenbelag, Wände Sichtbeton, Decke in Sichtbeton mit Farbakzent.

**Liftanlage** Rollstuhlgängig vom Untergeschoss bis zur Attikawohnung.

**Keller** Pro Wohnung je ein Kellerraum im Untergeschoss.

**Korridore Untergeschoss** Boden Zementüberzug, Wände Mauerwerk oder Beton gestrichen, Decken Beton roh, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

**Kellerabteile unbeheizt** Boden Zementüberzug roh, Wände Mauerwerk oder Beton roh, Decken Beton roh, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

**Autoeinstellhalle** Boden Hartbeton, Wände Beton roh, Decke Beton roh, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

**Garagentor** Elektroantrieb, Steuerung mit Schlüsselschalter und Handsender.

**Umgebung** Grundbepflanzung, Bäume, Sträucher und Wiesen.

## Baubeschrieb

### INNENAUSBAU

**Bodenbeläge Wohnräume** Parkett; Budget verlegt inkl. Sockel, Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST.

**Wandbeläge Wohnräume und Reduit** Abrieb weiss gestrichen.

**Decken Wohnräume und Reduit** Weissputz gestrichen.

**Bodenbeläge Dusche, WC und Reduit** Plattenbelag Format 30 cm × 60 cm, halber Versatz; Budget verlegt inkl. Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST.

**Wandbeläge Dusche und WC** Plattenbelag Format 30 cm × 60 cm, halber Versatz. Höhe 1.20 m bei Badewanne, Lavabos und Toilette, im Bereich Dusche raumhoch. Restliche Flächen wasserabweisend weiss gestrichen. Budget Plattenbelag verlegt inkl. Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST.

**Decken Dusche und WC** Weissputz gestrichen.

**Küchen** Küchenkombination mit Unter- und Oberbauten, Fronten aus kunstharzbeschichteten Holzwerkstoffplatten, Abdeckung Preisklasse 2. Ausführung gemäss Detailplan und Offerte je nach Wohnungstyp. Budget pro Küche inkl. Elektrogeräte CHF 24'000.– inkl. MWST.

**Garderobe** Garderobenlösung mit Hochschrankelement, Kleiderstange und Hutablage.

**Sanitärapparate** Sanitärapparate weiss gemäss Detailofferte; bodenebene Dusche. Lavabos inkl. Unterbaumöbel und Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung.

**Waschen** Waschturm V-Zug mit Waschmaschine und Tumbler in Reduit.

**Wohnungseingangstüre** Mit Mehrpunktschloss, Sicherheitsrosette und Spion.

**Innentüren** Innentüren mit mittelschweren Holztürblättern und Stahlzargen weiss gestrichen bzw. spritzlackiert.

### HAUSTECHNIK

**Elektro** In den Zimmern, am Essplatz und im Wohnbereich je ein Anschluss für Deckenbeleuchtung; Küche, Korridor, Nasszellen und Gäste-Toilette mit LED-Einbauspots. In den Zimmern, im Wohnzimmer und in der Küche Dreifachsteckdosen, in der Küche zwei Dreifachsteckdosen. In den Nasszellen Steckdose im Spiegelschrank, Leerrohr für Closomat sowie ein Leerrohr für Handtuchradiator. In jedem Zimmer eine, im Wohnzimmer zwei Multimedia-Dosen. In jeder Wohnung Multimediaverkabelungssystem zur Verteilung von Telefon-, TV- und Internet-Diensten zu jeder beliebigen Multimediasteckdose in der Wohnung. Video-Gegensprechanlage Wohnung-Hauseingang mit Türöffner.

**Heizung** Grundwasser-Wärmepumpe gemäss Anforderungen MINERGIE-P. Einzelraumregulierung, Verbrauchsmessung pro Wohnung.

**Lüftung** Kontrollierte Wohnraumlüftung nach MINERGIE-P-Standard. Küche mit Umlufthaube mit Aktivkohlefilter. Kellerabteile mechanisch gelüftet.

**Sanitär** Warmwassererzeugung mittels Grundwasser-Wärmepumpe, Enthärtungsanlage. Verbrauchsmessung Warmwasser pro Wohnung.

### Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

# Bauherrschaft



Grundmann Bau AG  
Wynenfeld 10  
5034 Suhr

T 062 855 23 23  
office@grundmann.ch  
www.grundmann.ch

**KellermüllerPartner AG**

KellermüllerPartner AG  
Frohdörfli 2A  
5034 Suhr

T 062 832 11 55  
immobilien@kellermuellerpartner.ch  
www.kellermuellerpartner.ch

Daniel Egli