

Triangel

Fahrwangen



Wohnen zwischen
See und Berg.

2.5- bis 5.5-Zimmer- Eigentumswohnungen

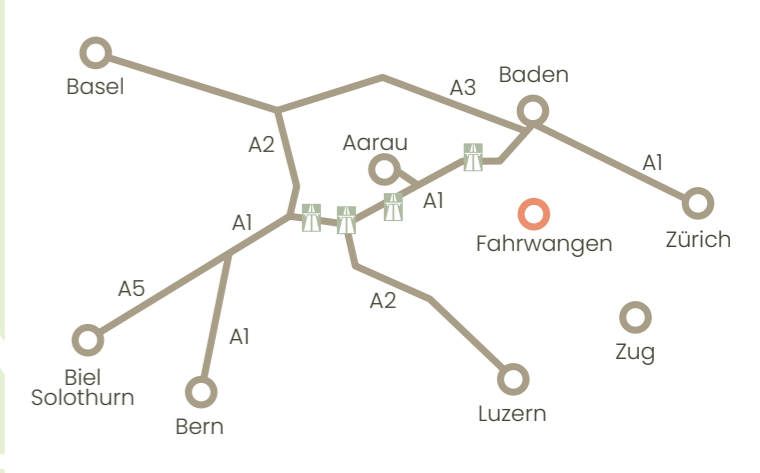
Mit dem Neubauprojekt «Triangel» entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit 41 Eigentumswohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen im Herzen der lebendigen und naturverbundenen Gemeinde Fahrwangen. Dank verschiedener Wohnungstypen finden hier sowohl Einzelpersonen, Paare als auch Familien das Wohneigentum ihrer Träume.

Die Mehrfamilienhäuser werden in Holzbauweise realisiert und verfügen über Holzfassaden sowie Putz im hellen Grün- oder Violetttönen. Die Architektur ist nachhaltig und zeitlos, durchdacht in der Raumgestaltung und hochwertig im Innenausbau. Der Aussenbereich überzeugt mit grosszügigen Grünflächen sowie Spiel- und Begegnungszonen in charakteristischer Triangel-Form.



Distanzen ab Fahrwangen

	↔	🚌	🚗
Lenzburg:	15 km	36 Min.	18 Min.
Aarau:	24 km	47 Min.	28 Min.
Zug:	33 km	63 Min.	40 Min.
Zürich:	34 km	62 Min.	47 Min.
Luzern:	38 km	67 Min.	40 Min.
Hallwilersee:	2 km	10 Min.	5 Min.



- Einkaufen
- Restaurant
- Schule
- Entsorgungshof
- ÖV
- Kindergarten

Fahrwangen – Wohnen zwischen See und Berg

Fahrwangen bietet eine einzigartige Mischung aus ländlicher Idylle und Nähe zu Wirtschaftszentren wie Lenzburg und Aarau. Die Gemeinde grenzt sowohl an das Ostufer des Hallwilersees als auch an den Sonnenhang des Lindenberges und steht für attraktives Wohnen zwischen See und Berg.

Dank der überschaubaren Grösse sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Kindergarten- und Schulanlagen (vom Kindergarten bis zur Oberstufe) sowie Anschlüsse an den Öffentlichen Verkehr zu Fuss in kurzer Zeit erreichbar. Mit dem Bus gelangen Sie direkt nach Wohlen und Lenzburg mit Anschluss an den Zug- und S-Bahn-Verkehr. Der Privatverkehr erreicht die Städte Luzern, Zürich und Zug in rund 40 Minuten, Lenzburg und Aarau in rund einer halben Fahrstunde.

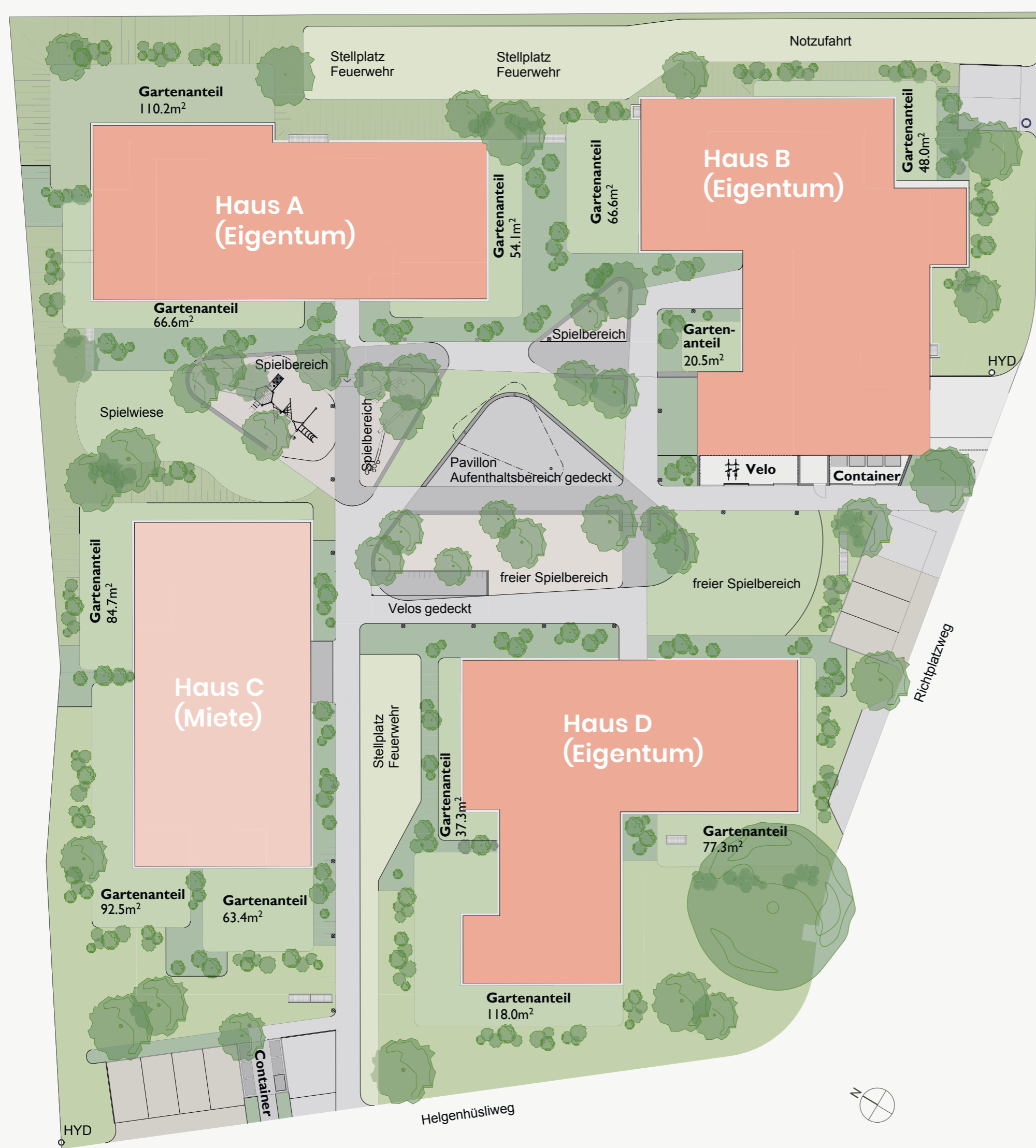
Da Fahrwangen eng mit der Nachbargemeinde Meisterschwanden verschmolzen ist, geniessen Sie die Vorzüge beider Dörfer – so zum Beispiel zwei

Strandbäder und diverse Begegnungszonen wie Grill- und Spielplätze. Doch auch auf ein intaktes Dorfleben mit zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten dürfen Sie sich freuen – von der Turnriege über den Lotto-club bis hin zu Musikgesellschaften sowie Natur- und Vogelschutz.

Die Gegend rund um die Aargauer Gemeinde mit ihren ausgiebigen Grünflächen und Hügelzügen ist ein wahres Naturparadies und bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten für jeden Geschmack: ob Spaziergänge, Wanderungen oder Biketrails. Zudem lassen sich beeindruckende Burgen, Schlösser und Ruinen entdecken.

«Der Aussenbereich setzt mit seiner Anordnung in Triangel-Form charakteristische Ausrufezeichen.»





Umgebungsplan

Der Aussenbereich setzt mit seiner Anordnung in Triangel-Form charakteristische Ausrufezeichen. Geschickt werden Erlebnis- und Begegnungszonen geschaffen: Spiel- und Sitzflächen, Grünflächen zur freien Nutzung, ein gedeckter Aufenthaltsbereich sowie ausgesuchte Bepflanzung, welche Privatsphäre erzeugt.

Nachhaltige Lebenswelten

Die drei Mehrfamilienhäuser im Eigentum stehen für eine nachhaltige Bau- und Lebensweise. Die Holzbauweise, Verwendung von natürlichen Materialien sowie technische Raffinessen wie eine Solaranlage und Heizung bzw. Warmwasseraufbereitung mittels Holz-schnitzel-Fernheizung schaffen nachhaltig Wert.

Die 41 Eigentumswohnungen – in unterschiedlichen Grundrissen – überzeugen mit durchdachter Raumgestaltung, Holzdecken aus weiss geölten Platten, edlem Eichenparkett, grosszügigen Fenstern in Holz-Metall und hellen Oberflächen.

Das repräsentative Herzstück in fast allen Wohnungstypen bildet das Elternschlafzimmer mit en-Suite Bad, die Wohnflächen werden zudem mit grosszügigen Balkons bzw. Terrassen erweitert. Die Wohnungen sind mit einem Reduit inklusive Waschturm ausgestattet.

Der Innenausbau – Küche, Beläge und Oberflächen – kann durch die Käuferschaften mitgestaltet werden.

Die drei Häuser sind mit der gemeinsamen Tiefgarage respektive den Räumlichkeiten im Untergeschoss via Treppenhaus und Aufzug erschlossen. Individuell ausbaubare Disponibelräume, grosszügige Keller, Kinderwagen- und Veloabstellplätze sowie Autoeinstellplätze runden die Lebensräume im Triangel Fahrwangen ab.



«Der Innenausbau besticht durch spannende Grundrisse, grosszügige Fenster in Holz-Metall sowie helle Oberflächen.»



Haus A Erdgeschoss

Wohnung A.0.1

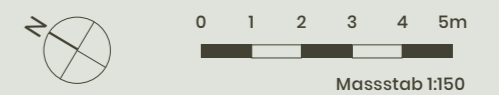
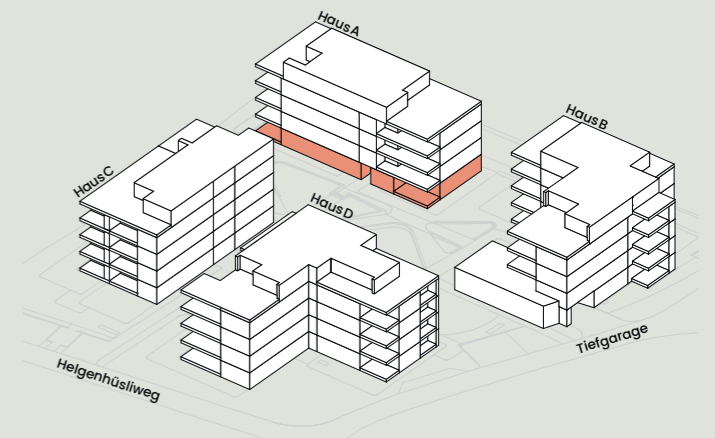
Zimmer	3.5
Wohnfläche	93.3 m ²
Sitzplatz	15.4 m ²
Garten	ca. 66.6 m ²
Keller	12.3 m ²

Wohnung A.0.2

Zimmer	3.5
Wohnfläche	77.2 m ²
Sitzplatz	22.9 m ²
Garten	ca. 110.2 m ²
Keller	11.5 m ²

Wohnung A.0.3

Zimmer	3.5
Wohnfläche	96.3 m ²
Sitzplatz	20.1 m ²
Garten	ca. 54.1 m ²
Keller	13.4 m ²



Haus A

1. – 3. Obergeschoss

Wohnung A.1.1 – A.3.1

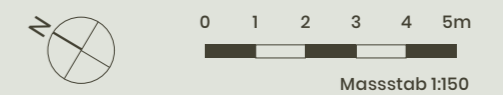
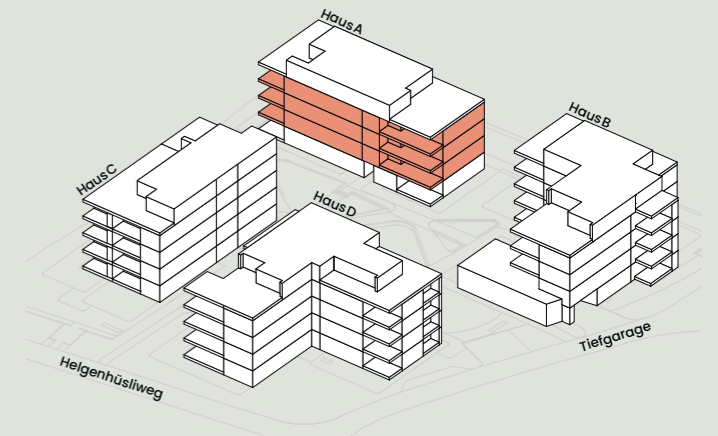
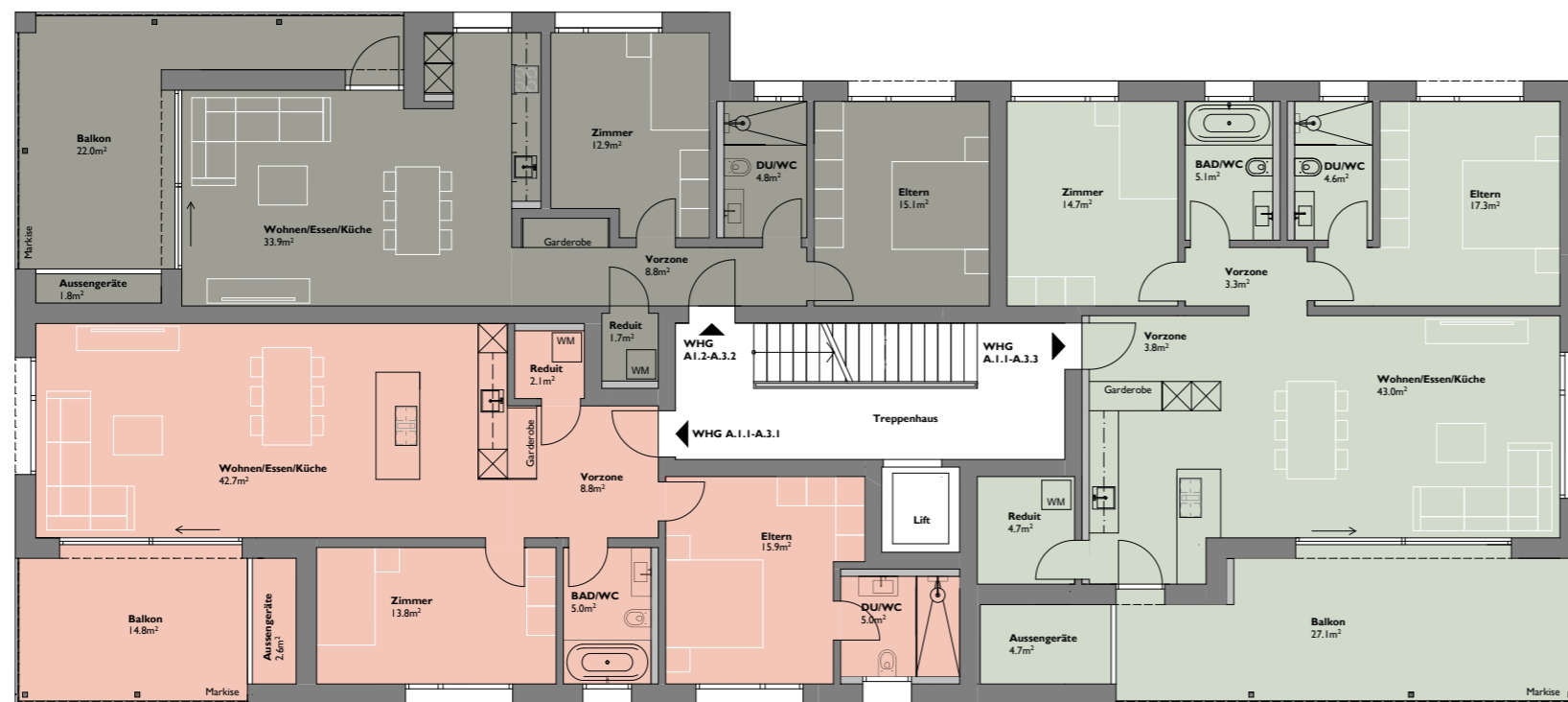
Zimmer	3.5
Wohnfläche	93.3m ²
Balkon	14.8 m ²
Keller	A.1.1 12.3m ²
	A.2.1 12.5m ²
	A.3.1 12.8m ²

Wohnung A.1.2 – A.3.2

Zimmer	3.5
Wohnfläche	77.2m ²
Balkon	22.0 m ²
Keller	A.1.2 12.3m ²
	A.2.2 12.3m ²
	A.3.2 12.3m ²

Wohnung A.1.3 – A.3.3

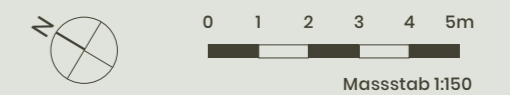
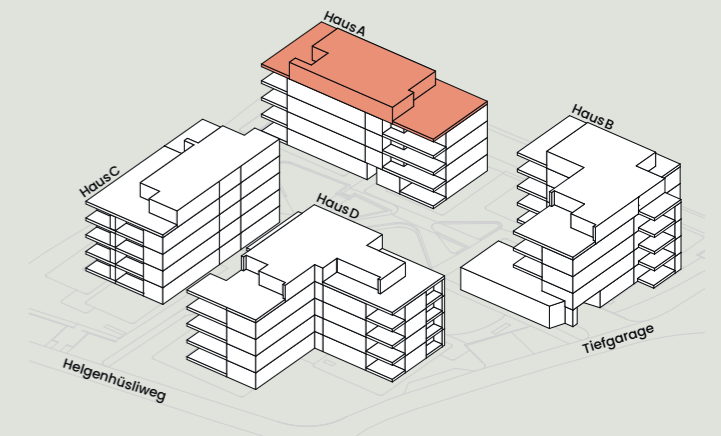
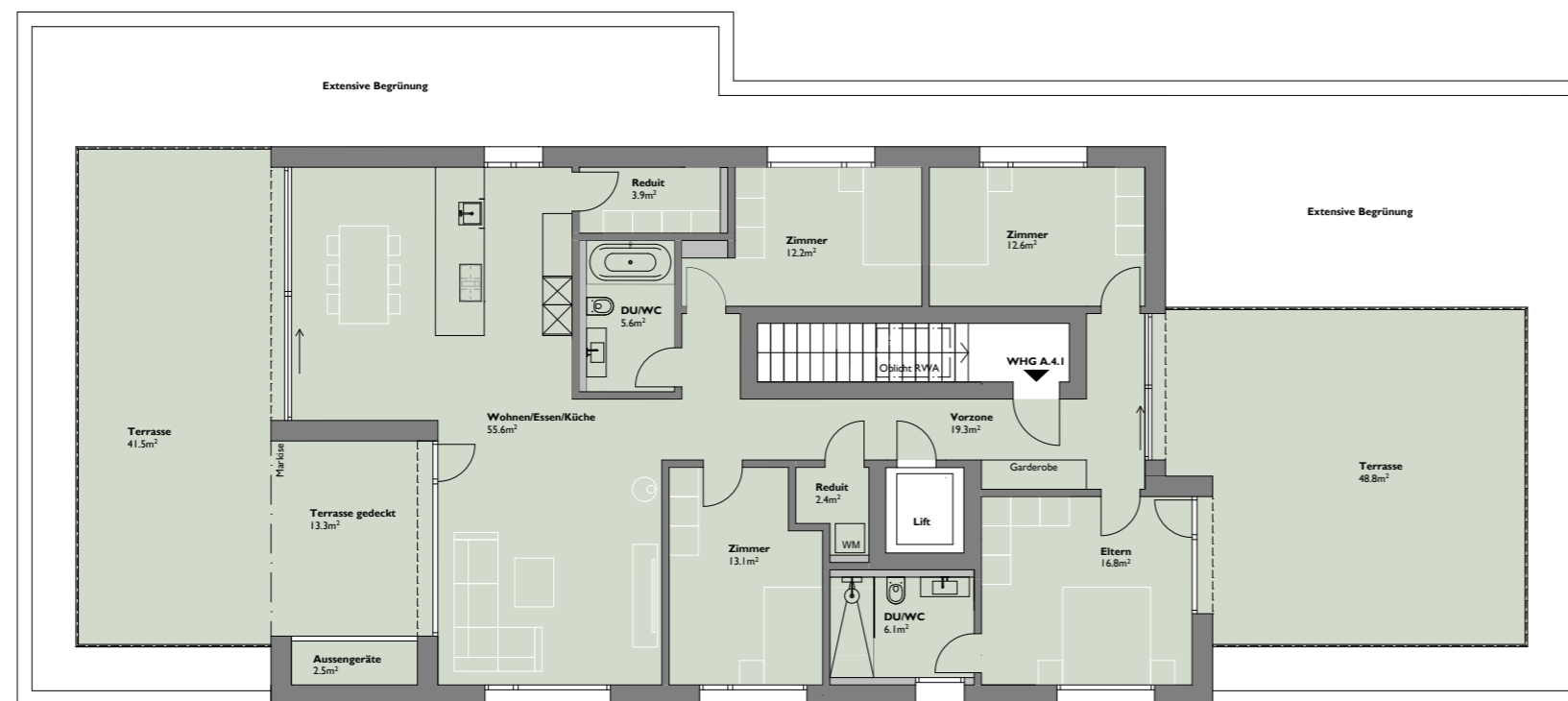
Zimmer	3.5
Wohnfläche	96.5m ²
Balkon	27.1 m ²
Keller	A.1.3 13.7m ²
	A.2.3 14.8m ²
	A.3.3 16.2m ²



Haus A Attikageschoss

Wohnung A.4.1

Zimmer	5.5
Wohnfläche	147.6 m ²
Terrasse gedeckt	13.3 m ²
Terrasse	90.3 m ²
Keller	18.5 m ²





Haus B Erdgeschoss

Wohnung B.0.1

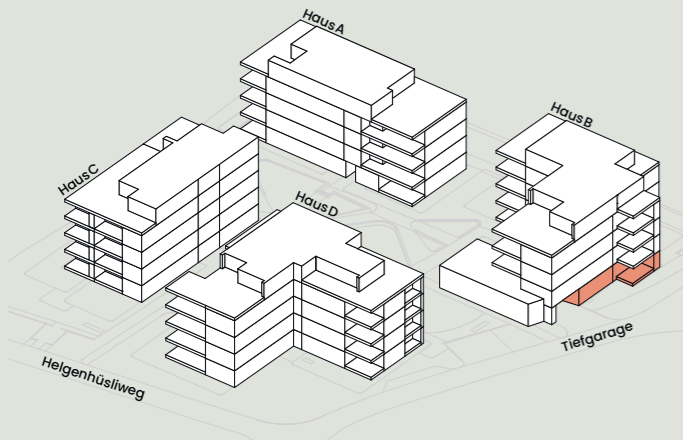
Zimmer	4.5
Wohnfläche	104.6 m ²
Sitzplatz	18.6 m ²
Garten	66.6 m ²
Keller	12.6 m ²

Wohnung B.0.2

Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.5 m ²
Sitzplatz	15.7 m ²
Garten	48.0 m ²
Keller	11.9 m ²

Wohnung B.0.3

Zimmer	3.5
Wohnfläche	86.6 m ²
Sitzplatz	11.5 m ²
Garten	20.5 m ²
Keller	9.4 m ²



0 1 2 3 4 5m

Massstab 1:150

Haus B

1. Obergeschoss

Wohnung B.1.1

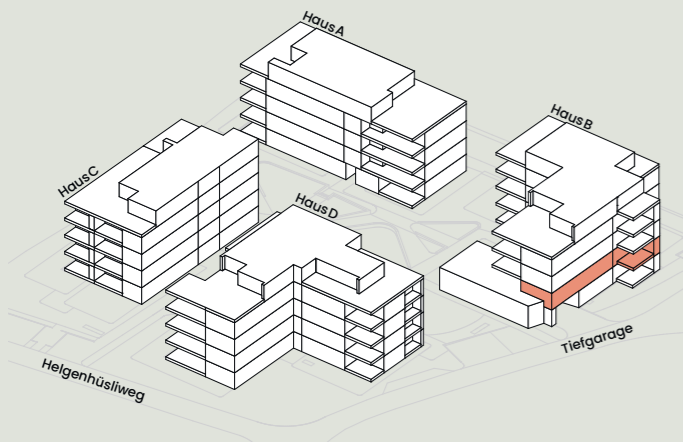
Zimmer	4.5
Wohnfläche	104.6 m ²
Balkon	15.5 m ²
Keller	12.6 m ²

Wohnung B.1.2

Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.5 m ²
Balkon	15.1 m ²
Keller	10.2 m ²

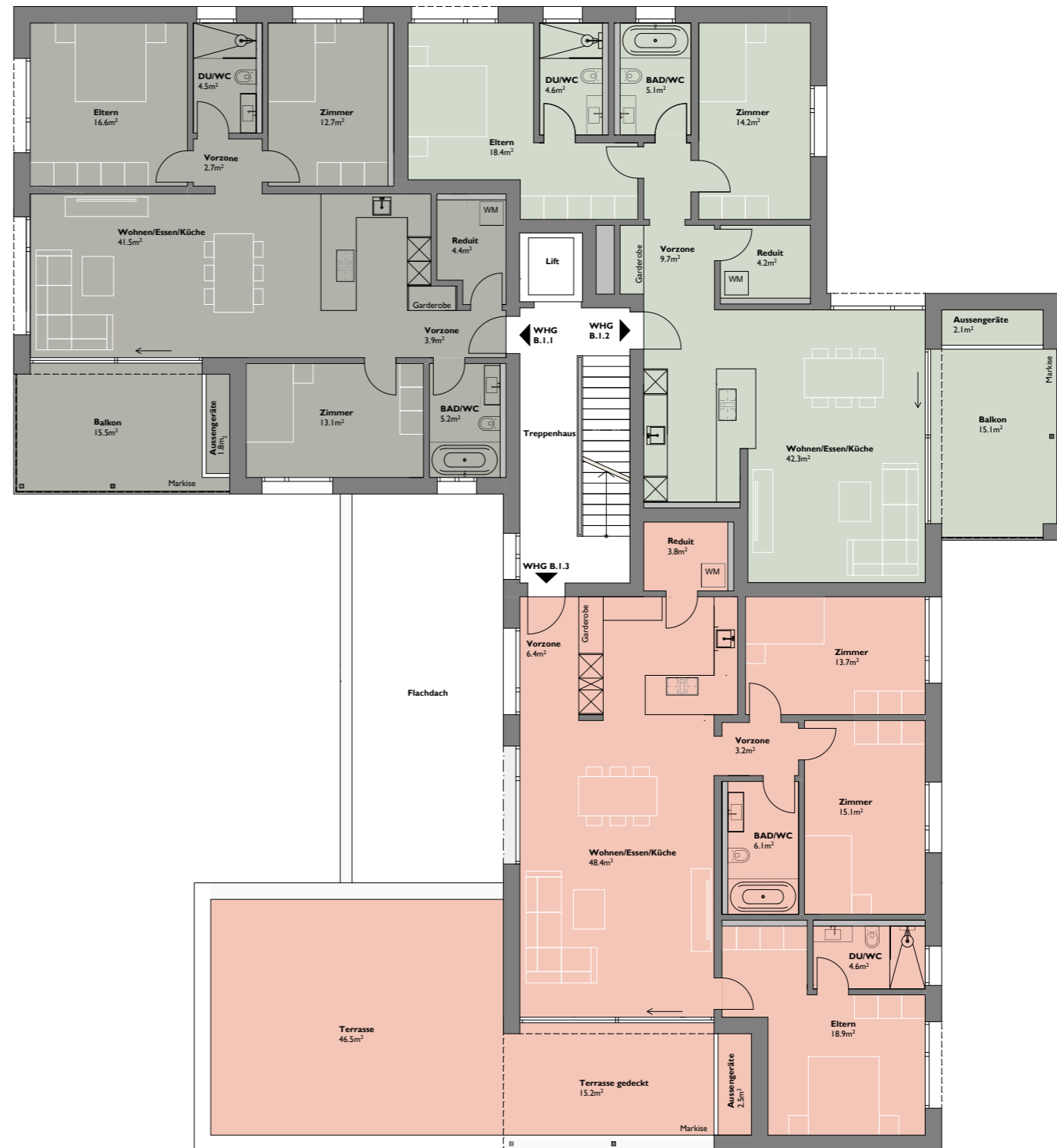
Wohnung B.1.3

Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.2 m ²
Terrasse gedeckt	15.2 m ²
Terrasse	46.5 m ²
Keller	14.1 m ²



0 1 2 3 4 5m

Massstab 1:150



Haus B

2.-3. Obergeschoss

Wohnung B.2.1 – B.3.1

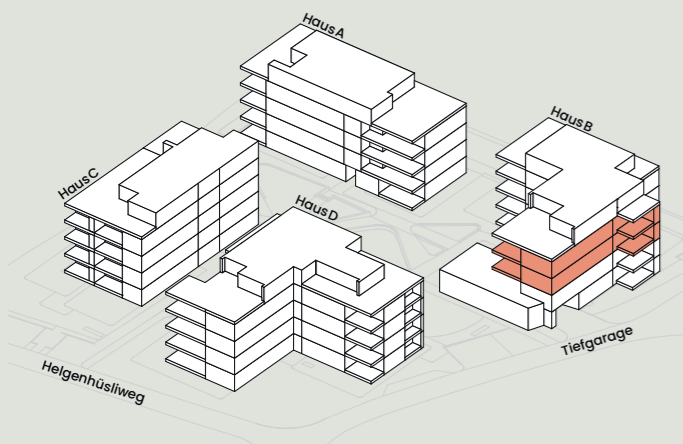
Zimmer	4.5
Wohnfläche	104.6m ²
Balkon	15.5 m ²
Keller	B.2.1 12.9m ² B.3.1 14.4m ²

Wohnung B.2.2 – B.3.2

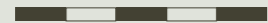
Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.5m ²
Balkon	15.1 m ²
Keller	B.2.2 13.4m ² B.3.2 12.6m ²

Wohnung B.2.3 – B.3.3

Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.2m ²
Balkon	16.8 m ²
Keller	B.2.3 15.2m ² B.3.3 16.6m ²



0 1 2 3 4 5m



Maßstab 1:150



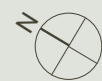
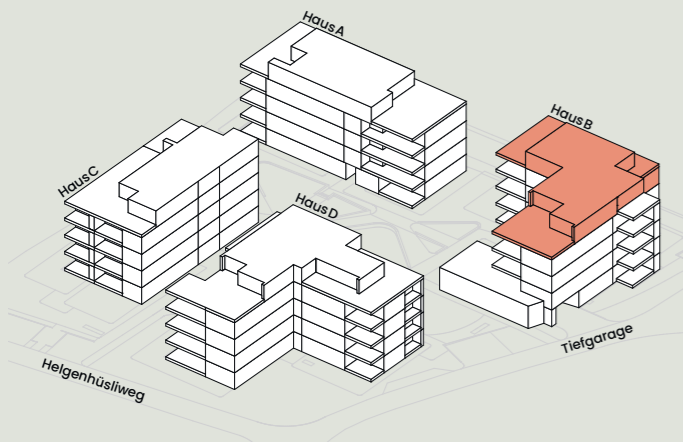
Haus B Attikageschoss

Wohnung B.4.1

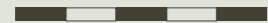
Zimmer	2.5
Wohnfläche	67.4 m ²
Terrasse	62.1 m ²
Keller	9.6 m ²

Wohnung B.4.2

Zimmer	4.5
Wohnfläche	121.9 m ²
Terrasse	84.9 m ²
Keller	18.0 m ²



0 1 2 3 4 5m



Maßstab 1:150





Haus D Erdgeschoss

Wohnung D.0.1

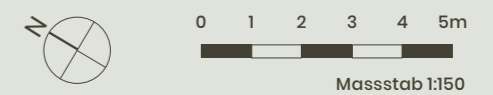
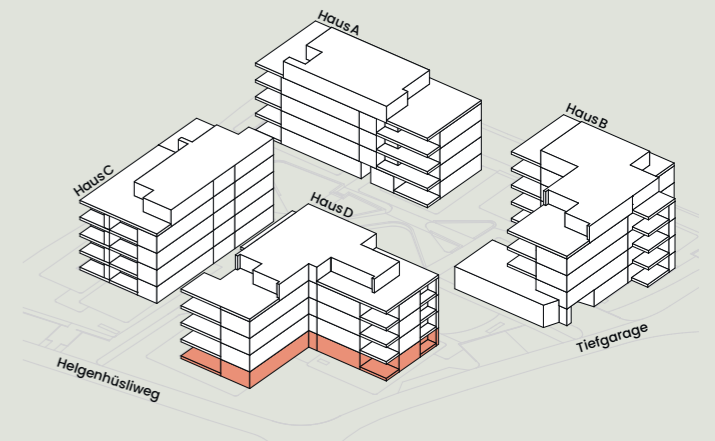
Zimmer	4,5
Wohnfläche	114,1 m ²
Sitzplatz	30,2 m ²
Garten	118 m ²
Keller	12,1 m ²

Wohnung D.0.2

Zimmer	2,5
Wohnfläche	79,6 m ²
Sitzplatz	22,4 m ²
Garten	37,3 m ²
Keller	11,4 m ²

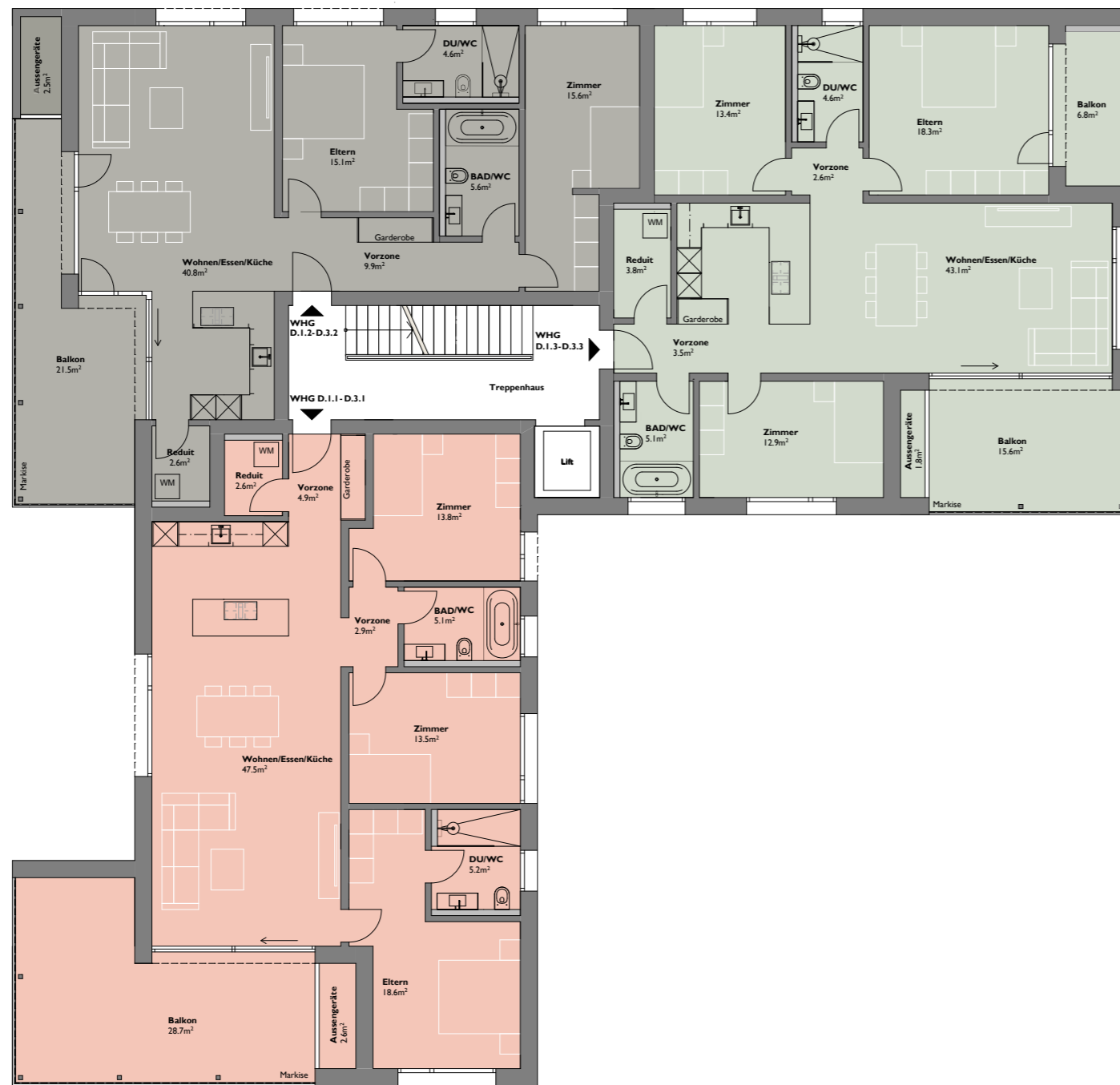
Wohnung D.0.3

Zimmer	4,5
Wohnfläche	107,3 m ²
Sitzplatz	16,2 m ²
Balkon	7,1 m ²
Garten	77,3 m ²
Keller	11,6 m ²



Haus D

1. – 3. Obergeschoss



Wohnung D.1.1 – D.3.1

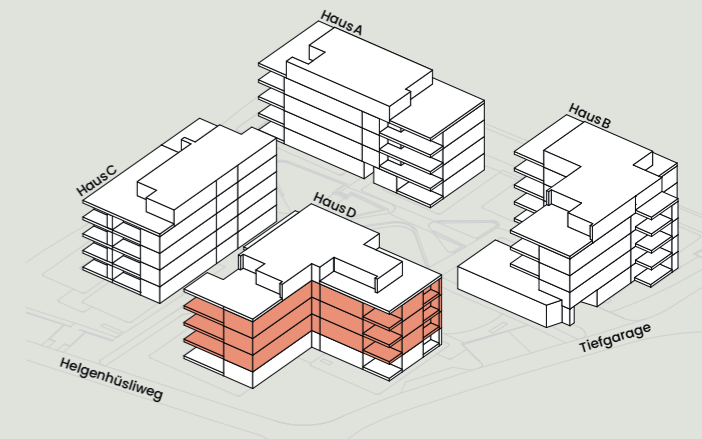
Zimmer	4.5
Wohnfläche	114.1m ²
Balkon	28.7m ²
Keller	D.1.1 12.7m ² D.2.1 12.4m ² D.3.1 13.6m ²

Wohnung D.1.2 – D.3.2

Zimmer	3.5
Wohnfläche	94.2m ²
Balkon	21.5m ²
Keller	D.1.2 11.4m ² D.2.2 11.5m ² D.3.2 11.5m ²

Wohnung D.1.3 – D.3.3

Zimmer	4.5
Wohnfläche	107.3m ²
Balkon	22.4m ²
Keller	D.1.3 11.8m ² D.2.3 11.6m ² D.3.3 11.7m ²



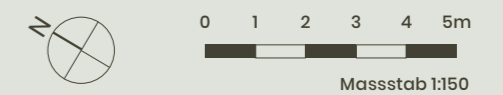
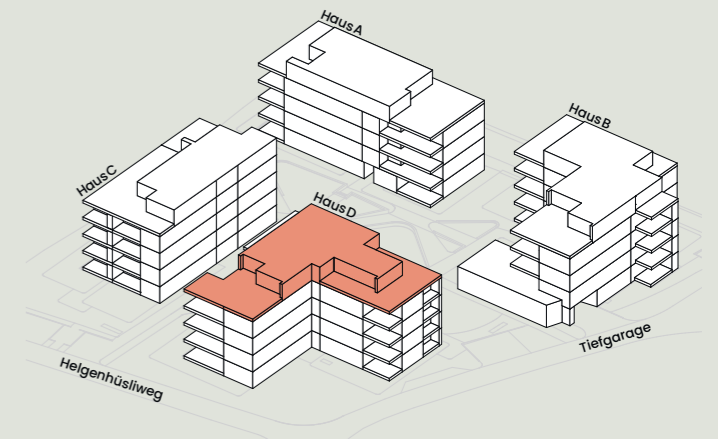
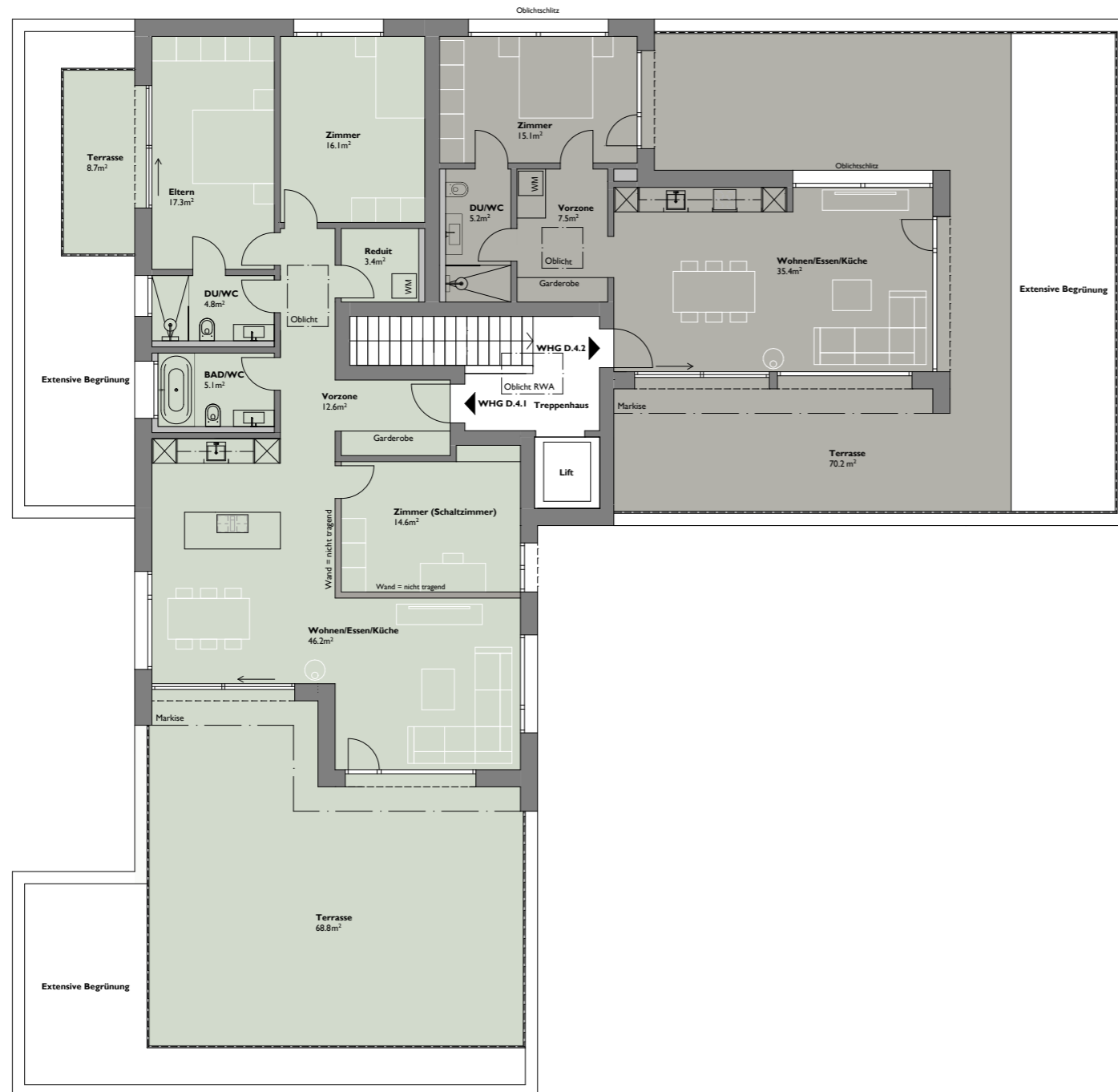
Haus D Attikageschoss

Wohnung D.4.1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.1 m ²
Terrasse	77.5 m ²
Keller	13.8 m ²

Wohnung D.4.2

Zimmer	2.5
Wohnfläche	63.2 m ²
Terrasse	70.2 m ²
Keller	11.4 m ²



«Der Innenausbau kann durch die Käuferschaften mitgestaltet werden.»



Untergeschoss

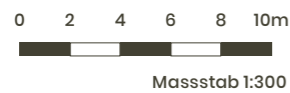
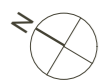
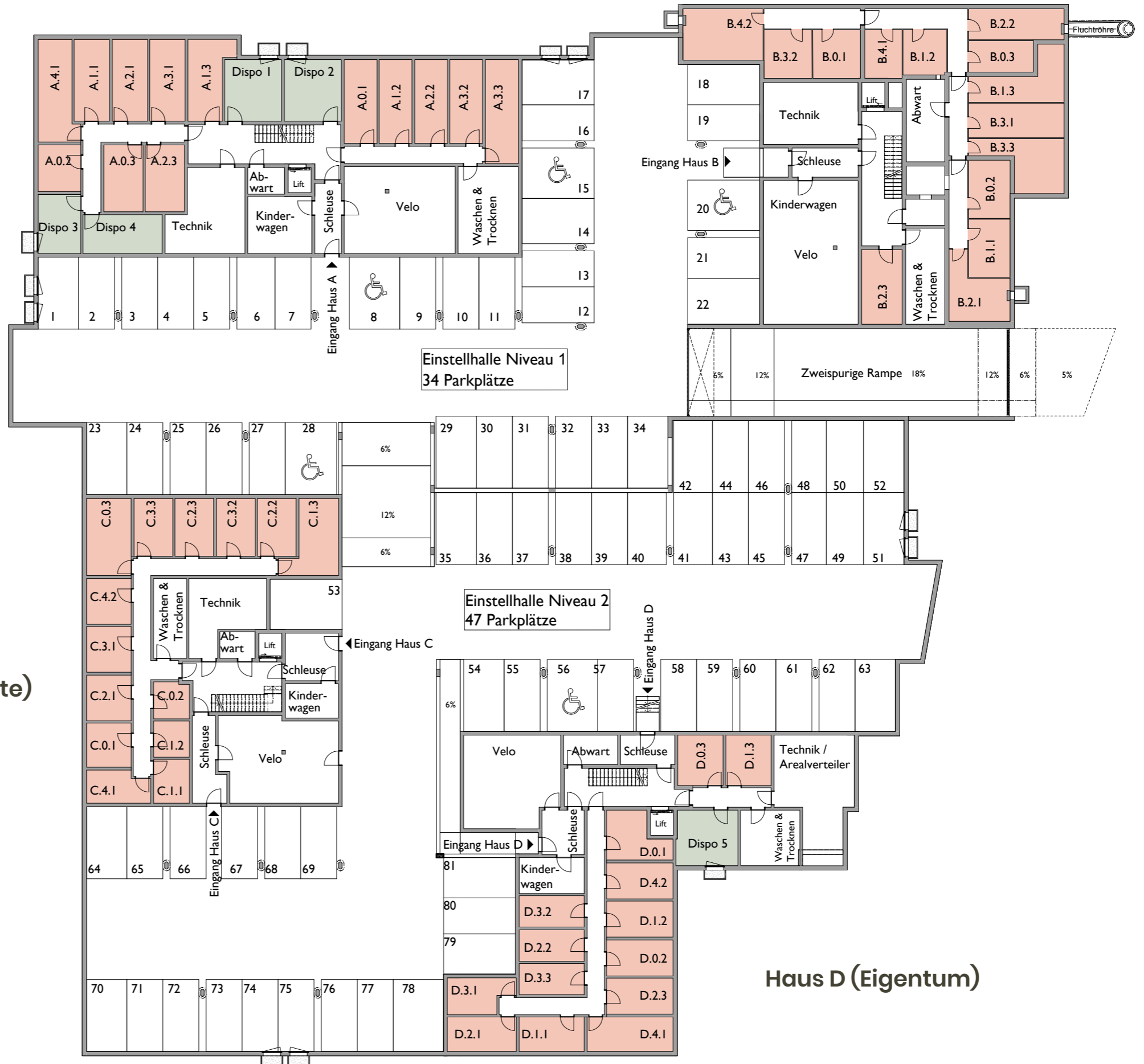
Die Häuser sind über die gemeinsame Tiefgarage mittels Treppen und Lift erschlossen. Neben Parkplätzen finden sich hier auch die grosszügigen Kellerräume sowie Velo- und Kinderwagen-Abstellplätze.

Haus A (Eigentum)

Haus B (Eigentum)

Haus C (Miete)

Haus D (Eigentum)





Kurzbaubeschrieb

Konstruktion

- Bodenplatte aus Beton, erdberührte Wände aus Beton, Decke Einstellhalle aus Beton
- Untergeschosstrennwände in Kalksandstein oder teilweise Holzelemente
- Innen- und Aussenwände in ökologischer Holzbauweise, sämtliche Decken in den Häusern in ökologischer Holzbauweise

Zimmerarbeiten

- Aussenwände: In Holzrahmenbauweise bestehend aus: Sichtbare Holzschalung, vorvergraut, vertikal montiert, Lattenrost doppelt, Holzrahmen gedämmt mit Zellulosefaserdämmung, Gipsfaserplatten, glatt verspachtelt zum Streichen
- Zwischenwände Wohnungsintern: Gipsfaserplatte 15 mm, Holzrahmen Querschnitt gem. Statik, schallgedämmt, Gipsfaserplatte 15 mm
- Zwischenwände Wohnung/Wohnung: Gipsfaserplatte 15 mm, Holzrahmen Querschnitt gem. Statik, Dämmung, Luftraum, Holzrahmen Querschnitt gem. Statik, Dämmung, Gipsfaserplatte 15 mm
- Decken EG-Attika: Dreischichtplatte 27 mm pressverleimt, vergilbungsstabilisiert – Behandlung Rubio Monocoat Hartwachs-Öl R328 Super White oder Ähnliches, Rippe (nach Statik), Hohlraumdämmung, Dreischichtplatte 27 mm Pressverleimt, Kalksplitt, 30 mm Trittschalldämmung, Unterlagsboden, Bodenbelag

Dach

- Flachdach, Holzrahmenkonstruktion als Holzkasten ausgebildet, isoliert mit Zellulosefaserdämmung, beplankt mit 3-Schichtplatte, nach geltenden Normen erstellt
- Raumseitig, Untersicht 3-Schichtplatte Qualität B/C 27 mm, Behandlung Rubio Monocoat Hartwachs-Öl R328 Super White
- Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung
- Terrassen, Loggias und Balkone mit Feinsteinzeugplatten
- Spenglerarbeiten in Chromnickel-Stahl

Fenster

- Holz-Metall mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung, UG-Wert <0.7 W/m²K
- In allen Räumen Drehkippbeschlag

Sonnenschutz

- Verbund-Rafflamellenstoren mit Motorenantrieb nach Plan
- 1 Gelenkarmmarkise pro Wohnung mit Motorenantrieb

Elektrotechnik

- Multimedia-Installationen in Wohn- und Elternzimmer. Restliche Zimmer mit Leerrohr
- Einbauleuchten im Eingangsbereich/Korridor, im Bad und in der Küche
- Deckenlampenanschlüsse im Wohn- und Essbereich sowie in den Zimmern
- Aussenbeleuchtung bei den Loggias/Balkonen/Terrassen und Hauseingang
- Sonnerie- und Videogegensprechanlage in der Briefkastenanlage beim Hauptzugang
- Photovoltaik-Anlage auf dem Hauptdach
- Zuleitung für Ladestation für Elektroauto vorbereitet, Anschluss optional

Heiztechnik

- Die Wärmeerzeugung inkl. Warmwasseraufbereitung erfolgt für sämtliche Wohnungen durch Fernwärme. Die Heizanlage wird mittels Aussenfühler und elektrischer Regelung gesteuert
- Wärmeverteilung mit Niedertemperaturfussbodenheizung

Sanitäranlagen

- Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme analog Heiztechnik
- Pro Wohneinheit Zähler für den Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserverbrauch
- Waschmaschine und Tumbler sind im Reduit untergebracht. Bei einer Wohnung sind Sie in der Vorzone

Sanitärapparate

- Apparate gemäss detaillierter Apparatliste

Küche

- Fronten: Aussenseite, Kunstharzoberfläche gemäss Kollektion Küchenanbieter
- Abdeckung: Granit 20mm (Pk2)
- Schubladen mit Dämpfungssystem
- Geräte: Kühlschrank, Backofen, Glaskeramik Induktion, Geschirrspüler, Dampfzug
- Rückwand: Platten inkl. Ausschnitte Steckdosen

Bodenbeläge

- Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume: Langriemenparkett Eiche geölt mit Holzsockel in Weiss, Serie mit verschiedenen Farbtönen
- Bad, Dusche, Reduit: Platten Standardformat 30x60, Serie mit verschiedenen Farbtönen

Wand- und Deckenbeläge

- Decken Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume, Bad, Dusche und Reduit: Dreischichtholzplatte Hartwachs-Öl R 328 Super White
- Wände: Gipsplatten gespachtelt (Weissputz-Finish), gestrichen
- Bad/Dusche: Feinsteinzeugplatten im Bereich der Apparate übrige Bereiche Gipsplatten gespachtelt (Weissputz-Finish), gestrichen
- Tiefgarage Stützen gestrichen. Bodenmarkierung von Parkplätzen

Schreinerarbeiten

- Wohnungstüren aus Holz, 3-Punkt Verriegelung
- Innentüren mit Holzzargen, in unbeheizten Räumen Rahmentüren
- 1 x Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt
- Garderobe: gemäss Plan. Einbauschränke für Ankleide, Vorräte, usw. sind optional bestellbar

Baureinigung

- Reinigungsarbeiten: Komplette Gebäudereinigung
- Spülen der Kanalisationsleitungen vor Bezug, Dichtheitskontrolle aller Schmutzwasserleitungen

Umgebung

- Umgebungsarbeiten nach Konzept Landschaftsarchitekt und behördlicher Genehmigung
- Einheimische Bepflanzungen
- Sitzplatzbelag mit Feinsteinzeugplatten

Honorare

- Honorare: Sämtliche Honorare für Architektur, Baubewilligung Bauingenieur, Spezialingenieure (Elektro, Heizung/ Lüftung, Sanitär) und Generalunternehmung im Umfang dieses Baubeschriebes

Allgemeine Informationen

Käuferwünsche

Käuferwünsche können im Bereich der Grundrissgestaltung, der Ausbauten und Oberflächen angebracht werden. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr-/Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen, Umgebung und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aufgrund behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) dem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten. Die Flächenangaben können noch leicht variieren, gemäss Ausführungsplanung und genauer Statik.

Der Weg zu Ihrem Wohneigentum – wir begleiten Sie bei jedem Schritt.



Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrem Ansprechpartner. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



Kaufvertrag

Die Urkundperson wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsversprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist der Schweizerischen Maklerkammer.

Gefällt Ihnen diese Immobilie? Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf.



Andrea Koch
Immobilienvermarkterin
andrea.koch@markstein.ch
+41 56 203 50 13

Vermarktung



markstein

Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
+41 56 203 50 50
baden@markstein.ch
www.markstein.ch

Bauherrschaft

IMMOWOOD AG
Bahnhofstrasse 21
6285 Hitzkirch

Architektur/Holzbau



Stadelmann Stutz AG
Moosweg 3
5615 Fahrwangen