



A A R E

OBERGRÜT BRUGG

22

Attraktive Eigentumswohnungen

Wohntraum Brugg an der Aare

An der östlichen Stadtgrenze von Brugg fliesen Aare, Reuss und Limmat zusammen. Gemeinsam führen die drei Flüsse rund 500'000 Liter Wasser pro Sekunde. Diese imposante Zahl erklärt, warum das Gebiet gerne als Wasserschloss der Schweiz betitelt wird. Ganze drei Viertel der gesamten Wassermenge aller Bäche und Flüsse der Schweiz strömen durch den Kanton Aargau – entsprechend naturnah ist auch das Gebiet um Brugg. Dessen Altstadt ist an jener Stelle angesiedelt, an der sich die andernorts bis zu 130 Meter breite Aare auf zwölf Meter verengt. Das trägt zusätzlich zur Beschaulichkeit des äusserst schmucken Städtchens bei. Der Ort mit seinen rund 11'000 Einwoh-

nerinnen und Einwohnern erstreckt sich über eine Fläche von 638 Hektaren – mehr als ein Drittel davon ist bewaldet. Auch die 22 exklusiven Eigentumswohnungen des Projekts «Obergrüt» sind nur wenige Schritte von einem Auenwald und der Aare entfernt. Die Wohnlage ist also wie gemacht für Menschen, die gerne zentral und gleichwohl inmitten einer imposanten Flusslandschaft leben. Die Umgebung ist mehr als verlockend, denn sie ist nicht nur ausgesprochen ruhig, sondern auch unverbaubar und schliesst unmittelbar an ein Naturschutzgebiet an. In der Region finden sich zudem viele stille Täler, sonnige Rebberge und idyllische Landschaften, in denen etwa der



Biber und der Eisvogel heimisch sind. Es ist also nicht von ungefähr, dass Sie von Ihrem neuen Heim eine herrliche Aussicht geniessen. Lassen Sie Ihren Blick in die Ferne und Natur schweifen – Sie werden immer wieder Neues entdecken. Brugg ist als familienfreundlicher Wohnort bekannt und bietet eine reichhaltige Palette an Kultur, Wellness und vielfälti-

gen Naturerlebnissen: Während das Kulturhaus Odeon mit einem abwechslungsreichen Programm aus Kino, Lesungen und Theater auftrumpft, ermöglicht das nahe Frei- und Hallenbad viel Schwimmvergnügen. Die 22 Eigentumswohnungen an der Habsburgerstrasse eignen sich zudem als idealer Ausgangspunkt für kürzere und längere Ausflüge – sowohl um,



als auch auf der Aare. Wer den Flussstrecken entlang spaziert oder wandert, erlebt Natur pur. Dass in der Region zudem ein Auenschutzpark entsteht, verleiht der Landschaft zusätzlichen Reiz. Auch in historischer Hinsicht weiss Brugg zu gefallen: Wahrzeichen und ältestes Gebäude der Stadt ist der Schwarze Turm. Der Brückenkopf geht auf das 12. Jahrhundert zurück und enthält römisches Mauerwerk. Wer das über 25 Meter hohe Gebäude schon einmal vom Nordufer der Aare aus erblickt hat, weiss um das beeindruckende Monument. Brugg hat derart viele Vorzüge, dass sich eine schönere Wohnumgebung nur schwerlich erträumen lässt.

Brugg – eine attraktive Stadt im Aufbruch

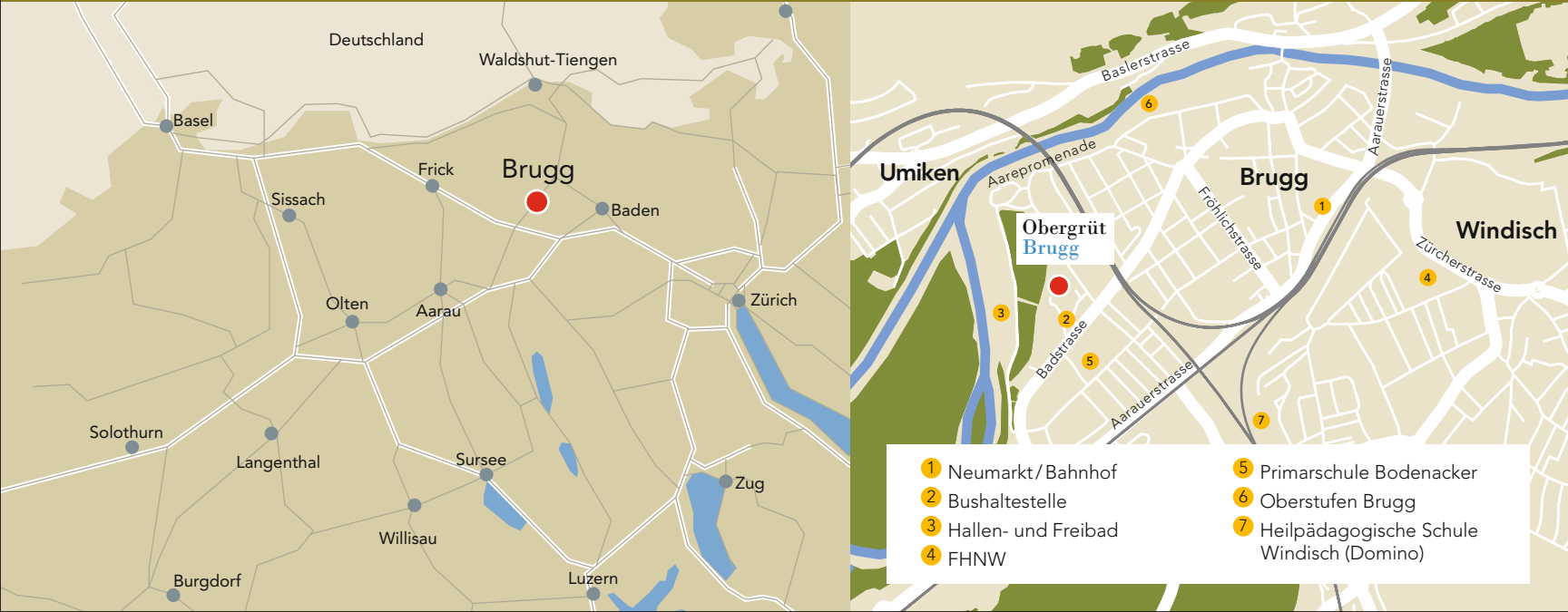
Erstmals urkundlich erwähnt wurde Brugg im Jahre 1064. Bereits im frühen 13. Jahrhundert begann die befestigte Brückensiedlung kleinstädtische Züge anzunehmen und 1284 erhielt der Ort das Stadtrecht. Noch heute verweist die attraktive Altstadt auf die geschichtsträchtige Vergangenheit und insbesondere auf das Adelsgeschlecht der Habsburger, die im Ort zahlreiche Spuren hinterlassen haben. Mittlerweile beheimatet Brugg über 660 Betriebe aus verschiedensten Sektoren und gilt als wichtiger Wirtschaftsstandort. Nicht verwunderlich also, dass sich die Region in einer regelrechten Auf-

bruchphase befindet und mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten aufwartet. Brugg ist ausserdem Zentrum des gleichnamigen Aargauer Bezirks und wird speziell als Schulstandort geschätzt: In der Gemeinde haben nicht nur verschiedene Berufsschulen ihren Sitz, sondern auch die Fachhochschule Nordwestschweiz Aargau sowie die Heilpädagogische Schule Windisch (Domino). Die 22 exklusiven Eigentumswohnungen an der Habsburgerstrasse sind zentral gelegen, so dass sowohl Schulen als auch Geschäfte gut zu Fuss erreichbar sind. Selbst der Bahnhof liegt von Ihrem neu-

en Zuhause nur wenige hundert Meter entfernt. Es bestehen direkte Anschlüsse nach Aarau, Bern oder Basel. Und dank der S-Bahn sind Sie binnen weniger Minuten in Zürich. Die beiden im Süden von Brugg situierten Autobahnen A1 und A3 verbinden Sie zudem mit der ganzen Schweiz – und das ganz bequem und schnell.

Erreichbarkeit

Ort	ÖV	Auto
Baden	ca. 08 Min.	ca. 15 Min.
Zürich	ca. 24 Min.	ca. 35 Min.
Basel	ca. 45 Min.	ca. 50 Min.
Aarau	ca. 13 Min.	ca. 23 Min.



22 Eigentumswohnungen

Die viergeschossigen Häuser Delta und Epsilon stehen nebeneinander auf einem leicht erhöhten Grundstück. Sie sind nach Südwesten ausgerichtet und umfassen

insgesamt 22 exklusive Eigentumswohnungen. Horizontale Gesimselemente verleihen den nach Minergie-Standard erstellten Gebäuden eine strukturierte und

zugleich elegante Charakteristik. Die Terrassengeländer aus Metall sowie hochwertige Fensterelemente unterstreichen dieses Erscheinungsbild zusätzlich.

Gartenanteil Erdgeschoss

- 1 Haus Delta/D1 ca. 43 m²

2 Haus Delta/D2 ca. 114 m²
- 3 Haus Delta/D3 ca. 112 m²

1 Haus Epsilon/E1 ca. 55 m²
- 2 Haus Epsilon/E2 ca. 112 m²

3 Haus Epsilon/E3 ca. 116 m²



Leben mit Stil

Auf jedem Geschoss der beiden Häuser sind jeweils drei Wohnungen konzipiert, die Attikaetagen umfassen je zwei Wohnungen. Alle Appartements sind mit einem grosszügigen Ess- und Wohnbereich gestaltet. Im Zusammenspiel mit geräu-

migen Balkonen – oder Terrassen in den Attikawohnungen – und den raumhohen Fenstern entsteht eine helle, exklusive Wohnatmosphäre. Ihr neues Zuhause weist einen hohen Ausbaustandard auf – individuelle An-

derungswünsche werden gerne berücksichtigt. Eine gemeinsam genutzte Tiefgarage ist von beiden Häusern aus direkt zugänglich und trägt zum aussergewöhnlichen Wohnkomfort bei.



Haus Delta – Erdgeschoss

Wohnung D1

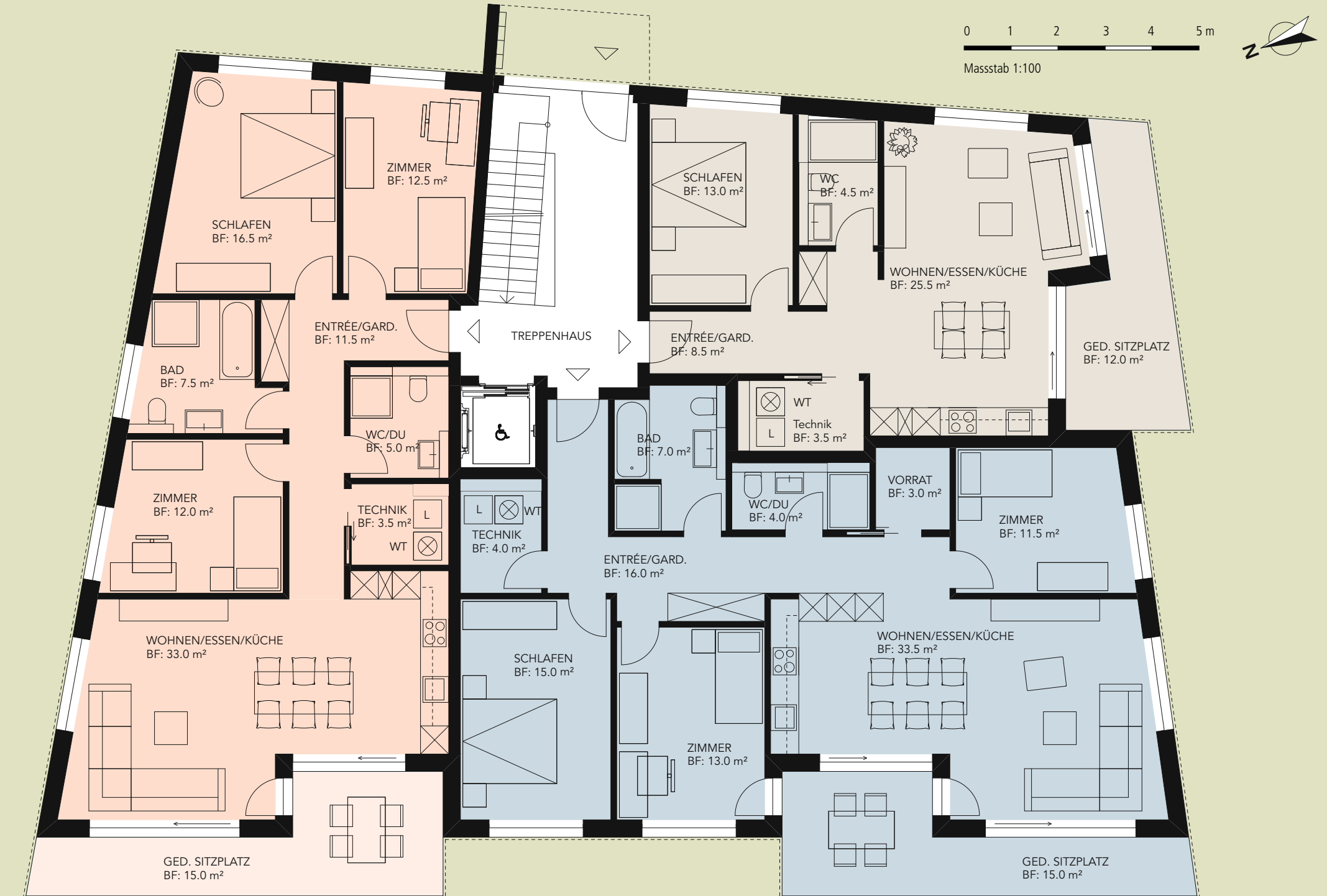
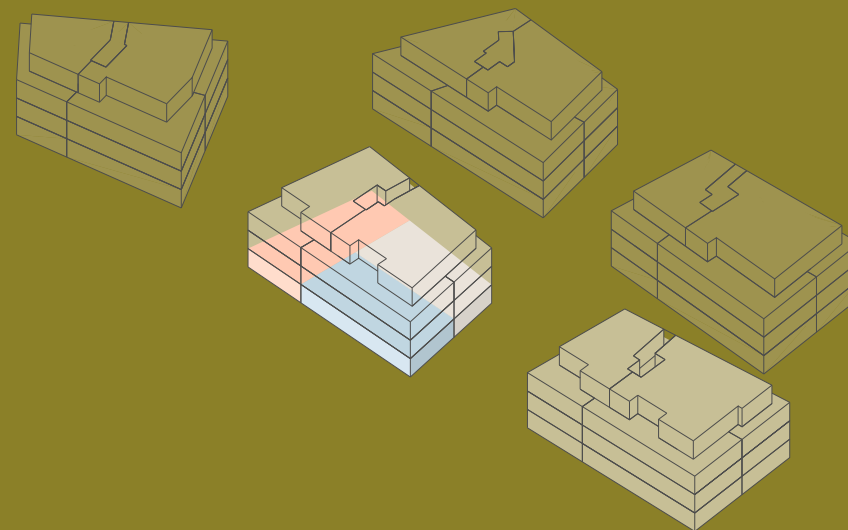
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 67.0 m²
Garten ca.: 43.0 m²
Sitzplatz: 12.0 m²
Keller: 5.0 m²

Wohnung D2

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 126.0 m²
Garten ca.: 114.0 m²
Sitzplatz: 15.0 m²
Keller: 7.0 m²

Wohnung D3

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 121.0 m²
Garten ca.: 112.0 m²
Sitzplatz: 15.0 m²
Keller: 8.0 m²



Haus Delta – 1. und 2. Obergeschoss

Wohnung D4/D7

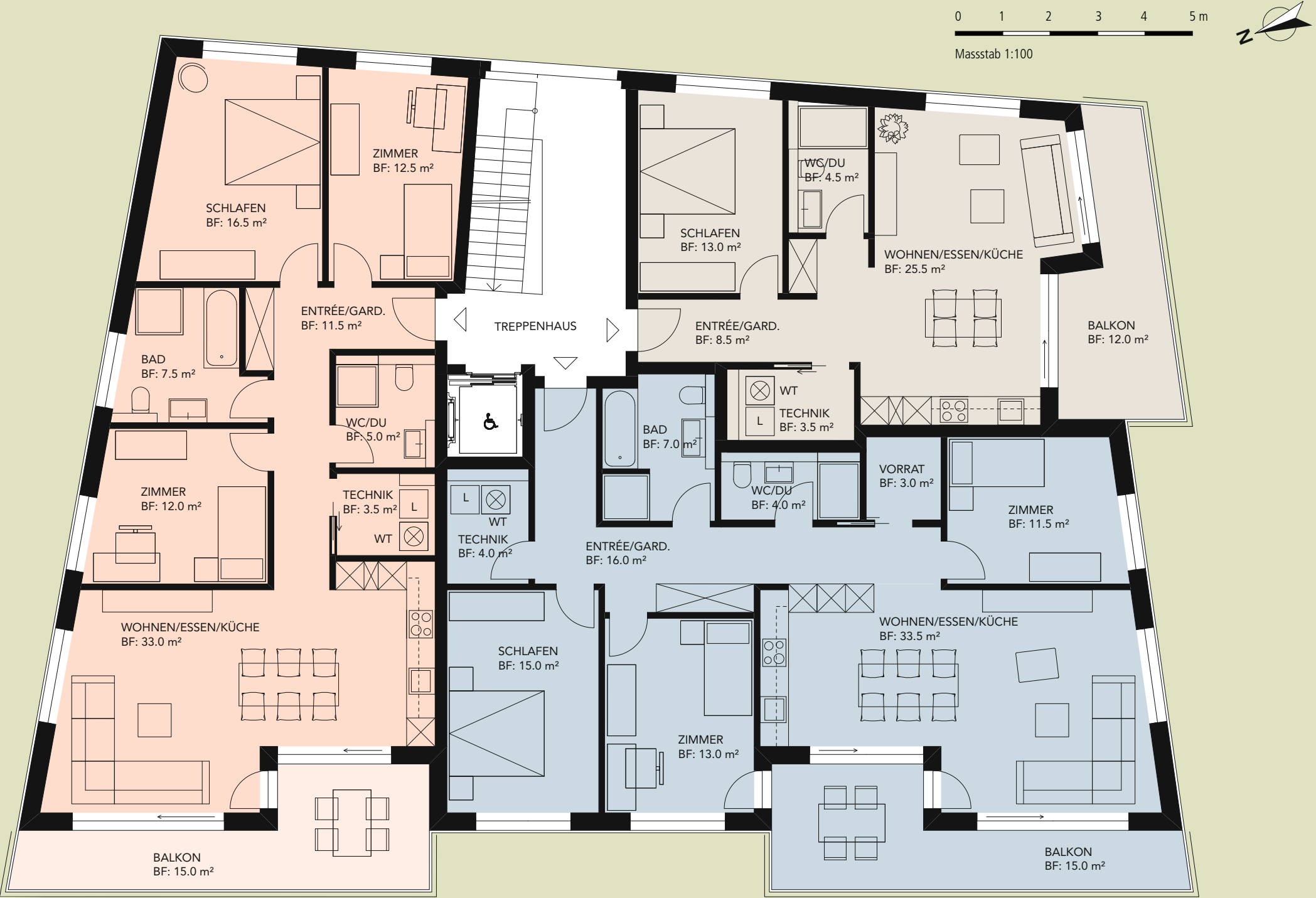
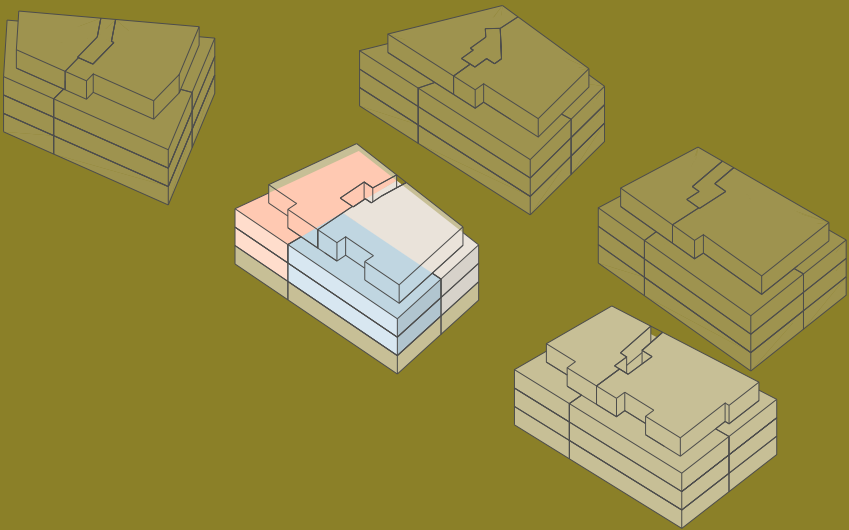
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 67.0 m²
Balkon: 12.0 m²
Keller: 5.0 m²

Wohnung D5/D8

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 126.0 m²
Balkon: 15.0 m²
Keller: 7.0 m²

Wohnung D6/D9

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 121.0 m²
Balkon: 15.0 m²
Keller: 7.0 m²



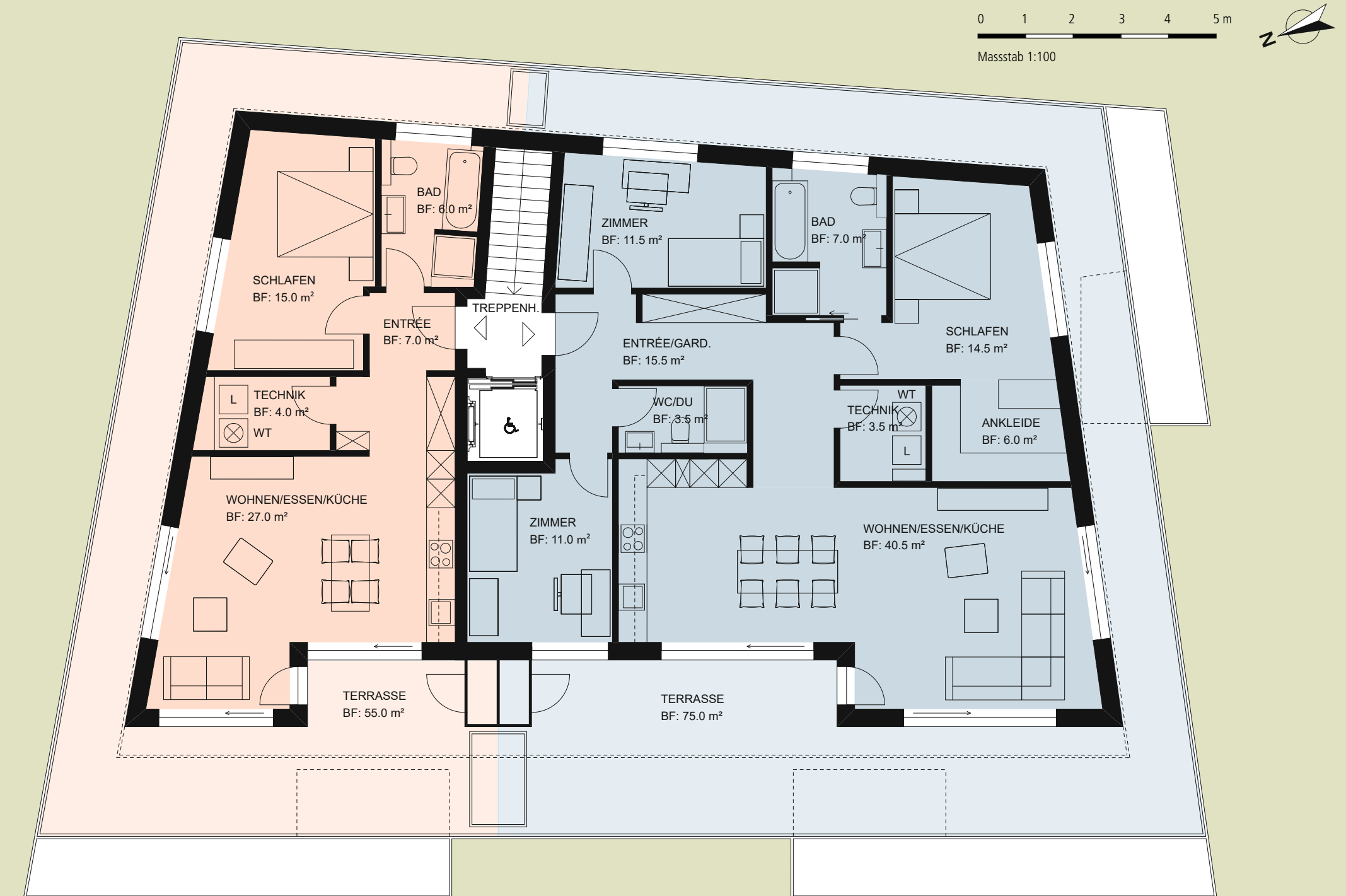
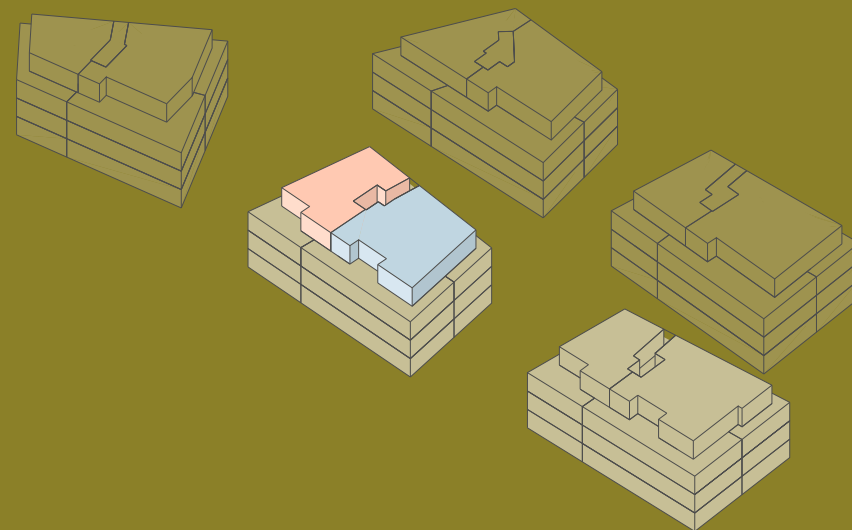
Haus Delta – Attika

Wohnung D10

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 135.0 m²
Terrasse: 75.0 m²
Keller: 7.0 m²

Wohnung D11

2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 73.0 m²
Terrasse: 55.0 m²
Keller: 5.0 m²



In die Umgebung integriert

Die Häuser Delta und Epsilon des insgesamt fünf Gebäude umfassenden Wohnbauprojekts Obergrüt liegen etwas erhöht und direkt am Rand eines Naturschutzgebiets. An dieser ruhigen Lage geniessen Sie in Ihrem neuen Zuhause eine unverbaute, herrliche Weitsicht. Bike- oder Joggingtouren, aber

auch gemütliche Spaziergänge entlang des Flussufers können Sie direkt vor Ihrer Haustür starten. Zudem liegt das Freibad an der Aare in Gehdistanz, wo Sie sich im Sommer erfrischen können. Kurze Auszeiten im Grünen ermöglicht Ihnen auch die sorgfältig gestaltete Grünfläche zwischen den Häusern: Bäu-

me und Büsche bilden eine abwechslungsreiche Anlage, in der verschiedene Höfe Raum und Verbindung zwischen den einzelnen Baukörpern schaffen. Nachbarschaftliche Begegnungen sind so auf natürliche Weise möglich. Für Kinder stehen Spielwiesen und ein naturnah gestalteter Spielplatz zur Verfügung.



Haus Epsilon – Erdgeschoss

Wohnung E1

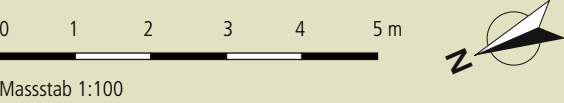
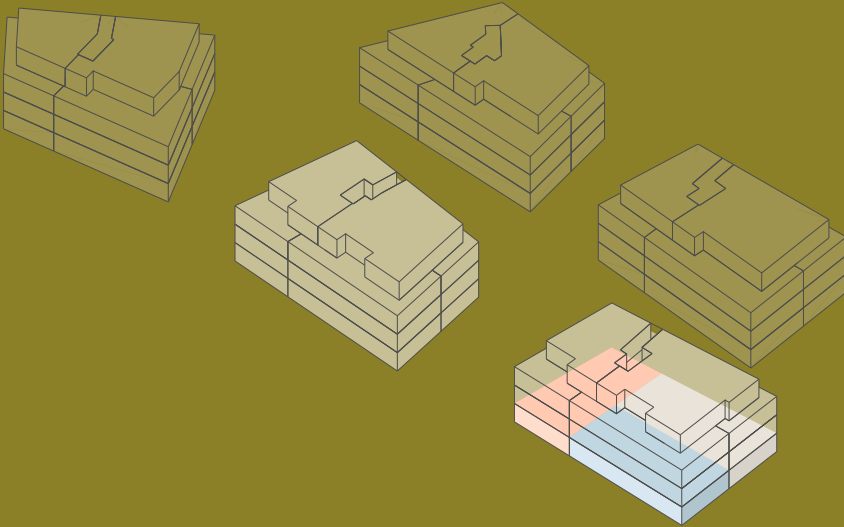
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 71.0 m²
Garten ca.: 55.0 m²
Sitzplatz: 13.0 m²
Keller: 6.5 m²

Wohnung E2

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 123.0 m²
Garten ca.: 112.0 m²
Sitzplatz: 15.0 m²
Keller: 8.0 m²

Wohnung E3

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 116.0 m²
Garten ca.: 116.0 m²
Sitzplatz: 15.0 m²
Keller: 8.0 m²



Haus Epsilon – 1. und 2. Obergeschoss

Wohnung E4/E7

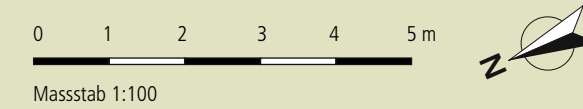
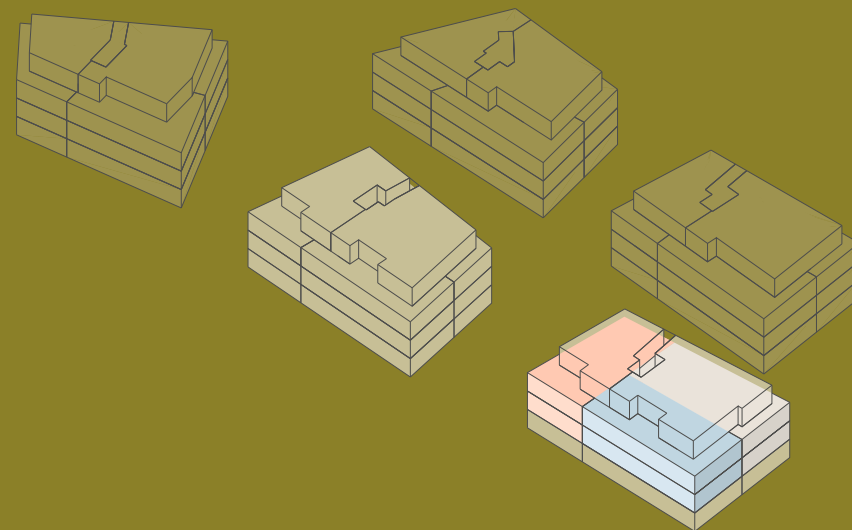
2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 71.0 m²
Balkon: 13.0 m²
Keller: 6.5 m²

Wohnung E5/E8

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 123.0 m²
Balkon: 15.0 m²
Keller: 8.0 m²/7.5 m²

Wohnung E6/E9

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 116.0 m²
Balkon: 15.0 m²
Keller: 8.0 m²/7.5 m²



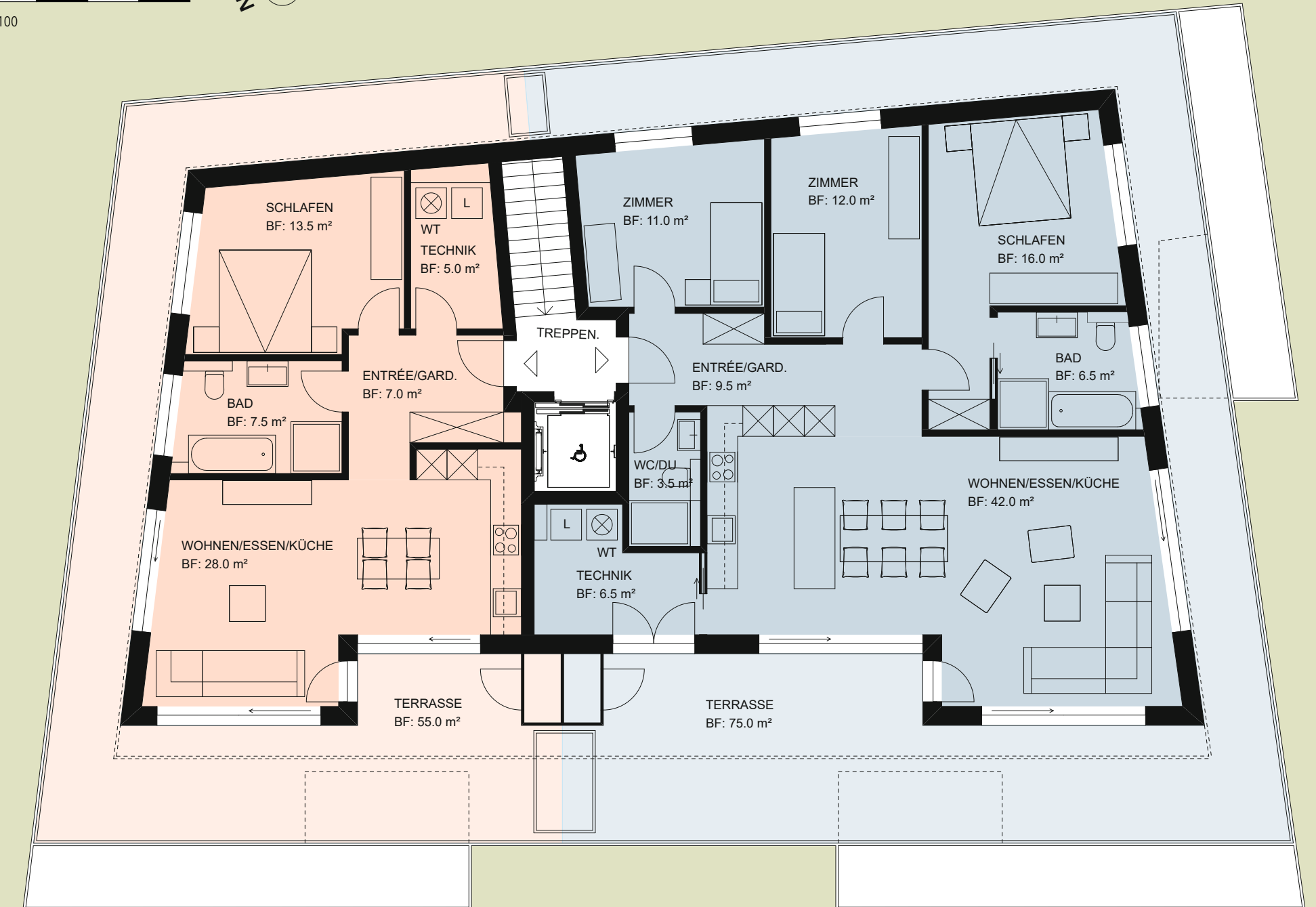
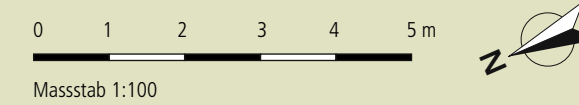
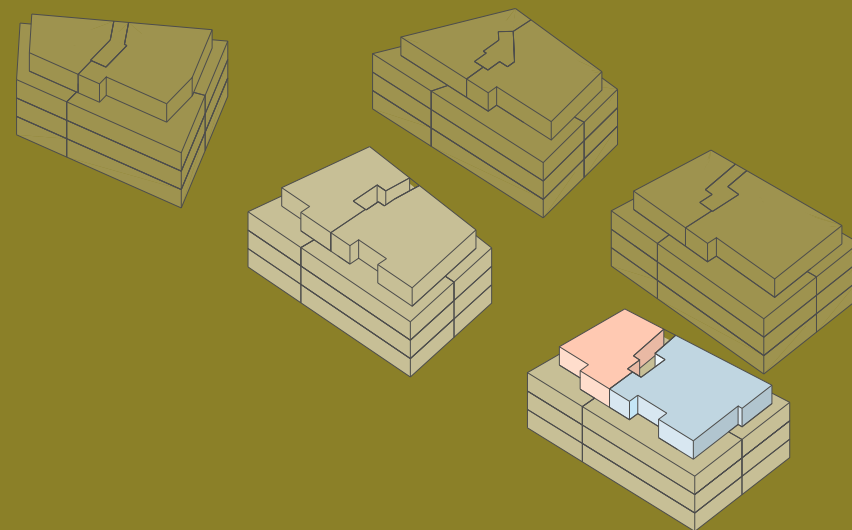
Haus Epsilon – Attika

Wohnung E10

4.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 128.0 m²
Terrasse: 75.0 m²
Keller: 9.0 m²

Wohnung E11

2.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 75.0 m²
Terrasse: 55.0 m²
Keller: 6.5 m²



Wohnen am Wasser

Wer Flüsse und das Wasser liebt, kommt dank des Projekts «Obergrüt» in Brugg voll und ganz auf seine Kosten. Hier leben Sie unweit vom Wasserschloss Schweiz, wo Aare, Reuss und Limmat zusammenfinden. Praktisch vor der Haustüre Ihrer exklusiven neuen Eigentumswohnung an

der Habsburgerstrasse fliesst die Aare majestätisch und mit beruhigendem Rauschen vorbei. In wunderbarer und intakter Flusslandschaft können Sie nicht nur die Freizeit geniessen, sondern auch Ihre Seele inmitten schönster Natur baumeln lassen.

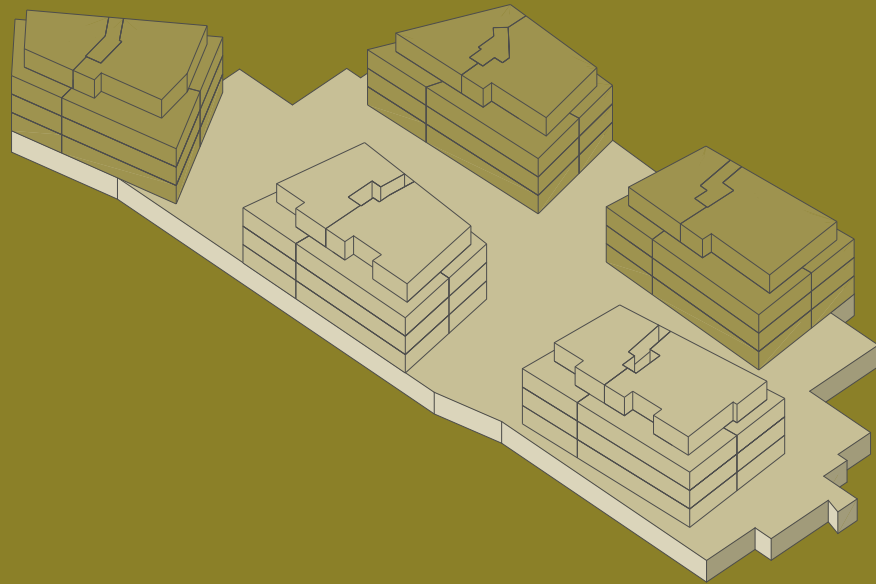


Untergeschoss

- Parkplätze

Boxen
- Keller

2 Basteln



Qualität/Kanton

Das Projekt Obergrüt wird in Bezug auf die technischen Ausbauten von den kantonalen Stellen begleitet und setzt diesbezüglich in der Region einen Massstab. So sind die elektrischen Installationen heimvernetzt und spiegeln in Anbetracht der Projektqualität einen hohen Standard wieder. Ebenso sind sämtliche Fenster-Lamellenstoren und Markisen innen und aus-

sen komplett motorisiert und die Zugänge mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet. Auch ist eine reichhaltige Grundbeleuchtung mittels LED-Downlights vorgesehen. Als Heizung wird nach Massgabe eine Gas-Absorptionsanlage mit Erdsonden und Wärmepumpen im Minergie-Standard geplant. Dadurch werden minimalste Heiz- und Energiekosten anfallen. Autonome

Komfortlüftung gemäss Minergie-Richtlinien. Alle sanitären Installationen und Anlagen bewegen sich auf anspruchsvollem Niveau. So werden beispielsweise alle Duschen schwellenlos begehrbar sein, gleichzeitig sind Unterbauten geplant. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Aussenwasserhahn.



KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdbe-rührte Aussenwände in Stahlbeton. Nicht erdbe-rührte Aussenwände mit verputzter Aussenwärme-dämmung. Zimmertrennwände in Massivbauweise Backstein oder Kalksandstein. Treppenhaus in Sichtbeton.

Tiefgarage

Fundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decke in Beton. Boden Hartbeton im Verbund grau, Decke weiss gestrichen. Einfahrtstor mit elektrischem Torantrieb mit Schlüsselschalter und Handsender.

Dach

Flachdach in Stahlbeton, Dampfsperre, Wärme-dämmung in Minergie®-Standard, bituminöse Flachdachabdichtung 2-lagig, extensive Begrü-nung.

Fenster

Holz-Kunststoff oder Holzfenster 3-fach Isolierverglasung in Minergie®-Nachweis, in allen Räumen ein Drehkipplflügel. Farbe aussen gemäss Farbkonzept Architekt, innen nach Wahl/Aufpreis.

Fassade

Geschosstrennung mit horizontalen Gesimsele-menten aus vorfabriziertem Beton.

Sonnenschutz

Leichtmetall-Verbundraffstoren, elektrisch betrie-ben. Ausnahme Bereich Sitzplatz mit Fixscreen Sonnenschutz Tuch. Grosse Markisen bei Wohn- und Essbereich, elektrisch betrieben.

Haustechnik

Planung und Konzeption gemäss kantonalen Stel-len/Nanotech Baden.

Elektrische Installationen

Pro Wohnung ein Elektrounterverteiler, kombiniert mit Multimediaverteiler. Schalter, Steckdosen, Deckenanschlüsse, Storeschalter, Raumthermos-taten und Multimedia-Anschlüsse gemäss Elek-troinstallationskonzept. Storen pro Wohnung mit Szenenzentralfunktion, Licht und Storensteuerung individuell noch erweiterbar. Einbauleuchten in Entrée, Korridor, Küche, Nasszellen und Terrasse. Aufbau-LED-Balkenleuchte im Keller und Technik-raum. Sonnerie mit Videogegensprechanlage und Türöffnertaster.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt nach Massgabe/Auf-lagen mit gasbetriebenen Absorptions-Sole/Was-ser-Wärmepumpen und einem Pufferspeicher, der Energieentzug über Erdsonden. Warmwasserauf-bereitung durch in Puffersystem befindlichen In-tegral-Warmwasserspeicher, die Wärmeverteilung als Fussbodenheizung. Alle Heizkreise sind mit einer selbsttätigen Raumregulierung ausgerüstet, Wärmemessung pro Woh-nung.

Lüftung

Komfort-Lüftungsanlage, womit eine kontrollierte Belüftung sichergestellt ist. Generell kontrollierte Wohnungslüftung aller Räume. Mittels Regelein-richtungen kann jede Einheit nach Bedarf individu-ell betrieben werden, die Küchen sind mit Umluft-hauben und Aktivkohle-Filter ausgerüstet.

Sanitär

Alle Sanitärapparate (gemäss detaillierter Liste Richner AG) sind mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die zentrale Warmwasser-Erzeugung ist mit einer Calc-Free-Anlage geschützt. Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen und gemeinsamer Secomat im Untergeschoss. Individuelle Kalt- und Warmwas-sermessung pro Wohnung.

Sanitäranlagen

Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels separa-ter Kalt- und Warmwassermessung pro Wohnung. Waschmaschine/Tumbler. Sanitärapparate gemäss detaillierter Liste.

Küche

Arbeitsflächen in Naturstein, Spülbecken in Chrom-stahl. Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombisteamer (Backofen und Steamer), Induktionskochfeld, Um-luft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter. Rückwand in Glas. Küchen gemäss Apparateliste und Detailplä-nen. Budget Fr. 25'000.– bis 40'000.–.

Innere Oberflächen

Wände in sämtlichen Wohnräumen in 1 mm Fein-abrieb positiv. Decken in Weissputz gestrichen. Wohnungsinterne Kellerräume gemauert. Trep-penhaus: Wände und Decken in Sichtbeton lasiert, gemäss Farb- und Beleuchtungskonzept Architekt, Boden Natursteinbelag.

Türen

Wohnungstüren in Naturholz mit elektronischer Türöffnung und Dreipunkt-Sicherheitssystem, Zimmertüren mit Stahlumfassungszargen, weiss la-ckiert.

Bodenbeläge

Ganze Wohnung generell Fr. 125.–/m² inkl. Zuschlägen. Wohnungskeller: Zementüberzug. Terrasse: 40 x 40 cm Gehwegplatten aus Beton. Treppenhaus: Natursteinbelag.

Wandbeläge

Badezimmer: keramische Platten, Höhe 1.50 m; Dusche und Badbereich, raumhoch. Budget Fr. 125.–/m. Übrige Wandflächen in Feinabrieb 1.0 mm positiv eingefärbt.

Liftanlage

Zentrale, rollstuhlgängiger Lift für 9 Personen, 675 kg.

Umgebung

Allgemeine Bepflanzung und Aussenbeleuchtung gemäss Umgebungsplan/Konzept Landschafts-architekt. Kinderspielplatz gemäss Auflagen der Gemeinde Brugg. Veloabstellplätze, Container in separatem Raum. Besucherparkplätze entlang der Habsburgerstrasse.

Allgemeine Informationen

Käuferwünsche

Ausbau und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen – und sofern es der Baufortschritt erlaubt – gerne berücksichtigt.

Verkaufsprospekt

Die in diesem Prospekt abgebildeten, computerge-nerierten Visualisierungen geben ohne Anspruch auf Vollkommenheit einen Eindruck der geplanten Überbauung wieder. Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Mass-gehend sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die Angaben gemäss Baubewilligung. Baubewilli-gungstechnische und ausführungsbedingte Ände-rungen, Anpassungen und/oder Massabweichun-gen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



Verkauf:

Stefan Stöckli
Immobilien-Treuhand AG
5200 Brugg
verkauf@immostoeckli.ch

Architekten :

Hartmann Keller
Architekten
Dohlenzelgstrasse 39
5210 Windisch

Ersteller:

HARIAG
Immobilien AG
Aarauerstrasse 52
5200 Brugg