

A A R E

# OBERGRÜT BRUGG

---

22

---

Attraktive Eigentumswohnungen

# Wohntraum Brugg an der Aare

An der östlichen Stadtgrenze von Brugg fliessen 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 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 vielfältigen 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 Flussstreifen 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.

R E U S S

A A R E

# 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-

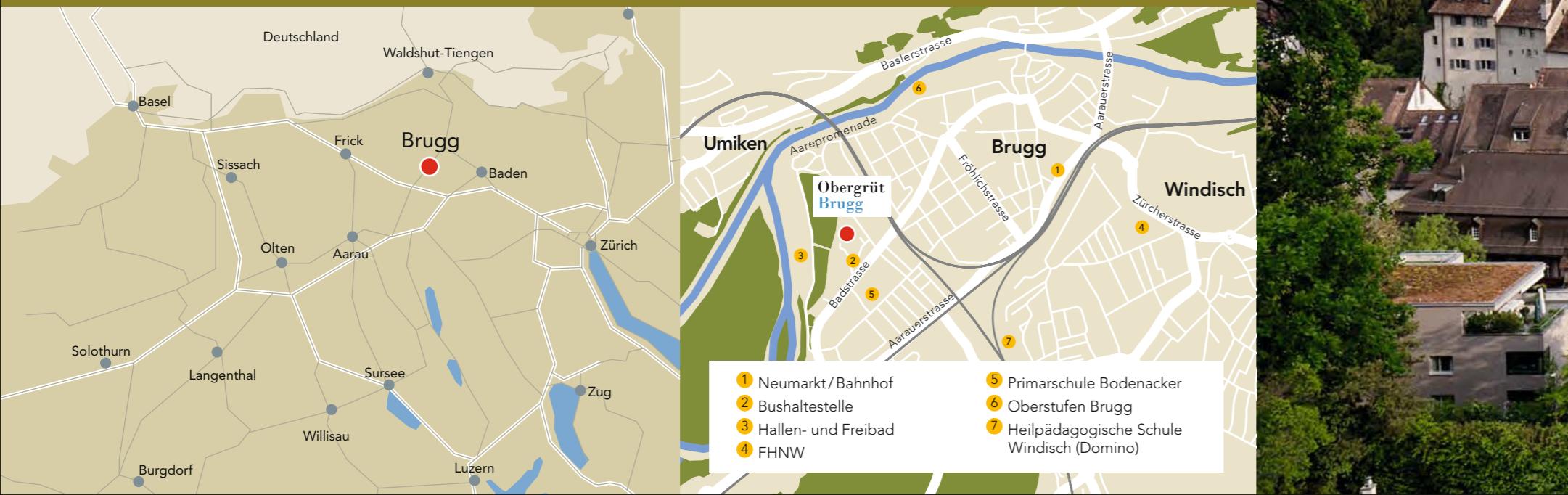
bruchphase befindet und mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten aufwartet. Brugg ist außerdem Zentrum des gleichnamigen Aargauer Bezirks und wird speziell als Schulstandort geschätzt: In der Gemeinde haben nicht nur verschiedene Berufsschulen ihren Sitz, sondern auch die Fachhochschule Nordwestschweiz 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 m<sup>2</sup>
- 2 Haus Delta/D2 ca. 114 m<sup>2</sup>

- 3 Haus Delta/D3 ca. 112 m<sup>2</sup>
- 1 Haus Epsilon/E1 ca. 55 m<sup>2</sup>

- 2 Haus Epsilon/E2 ca. 112 m<sup>2</sup>
- 3 Haus Epsilon/E3 ca. 116 m<sup>2</sup>



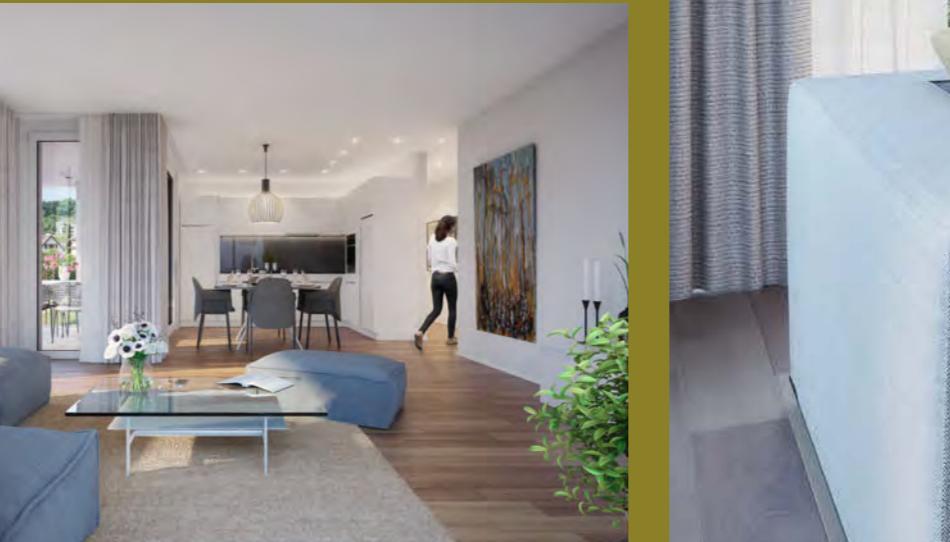
# Leben mit Stil

Auf jedem Geschoss der beiden Häuser sind jeweils drei Wohnungen konzipiert, die Attiketagungen 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 Än-

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

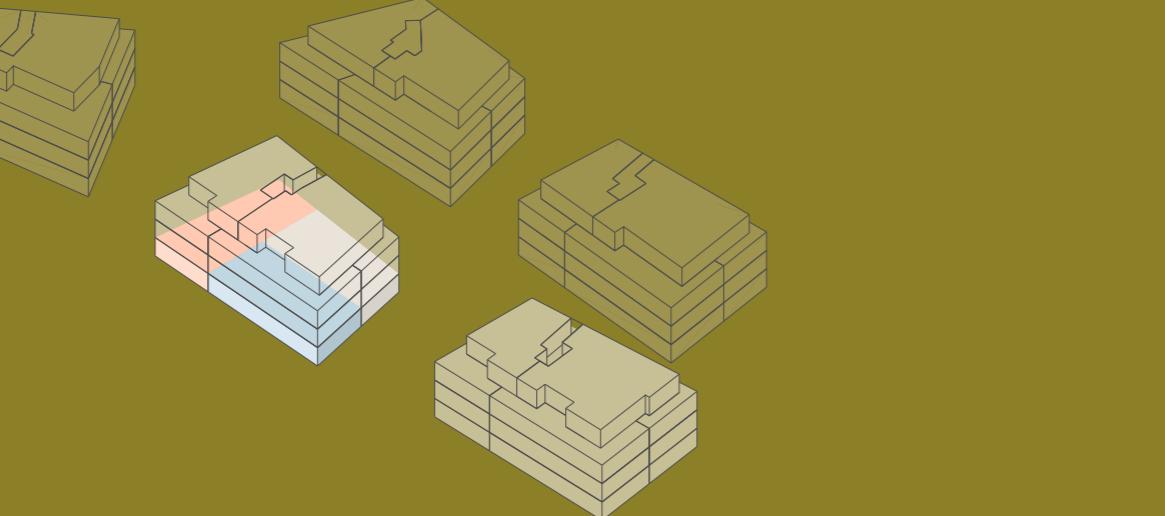


# aus Delta – Erdgeschoss

# Wohnung D1



5-Zimmer-Wohnung  
Gesamtfäche: 67.0 m<sup>2</sup>  
Garten ca.: 43.0 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 12.0 m<sup>2</sup>  
Garage: 5.0 m<sup>2</sup>



## Lang D2



Wohnung	4.5
126.0 m <sup>2</sup>	W
114.0 m <sup>2</sup>	G
0 m <sup>2</sup>	Sit
2	Ke

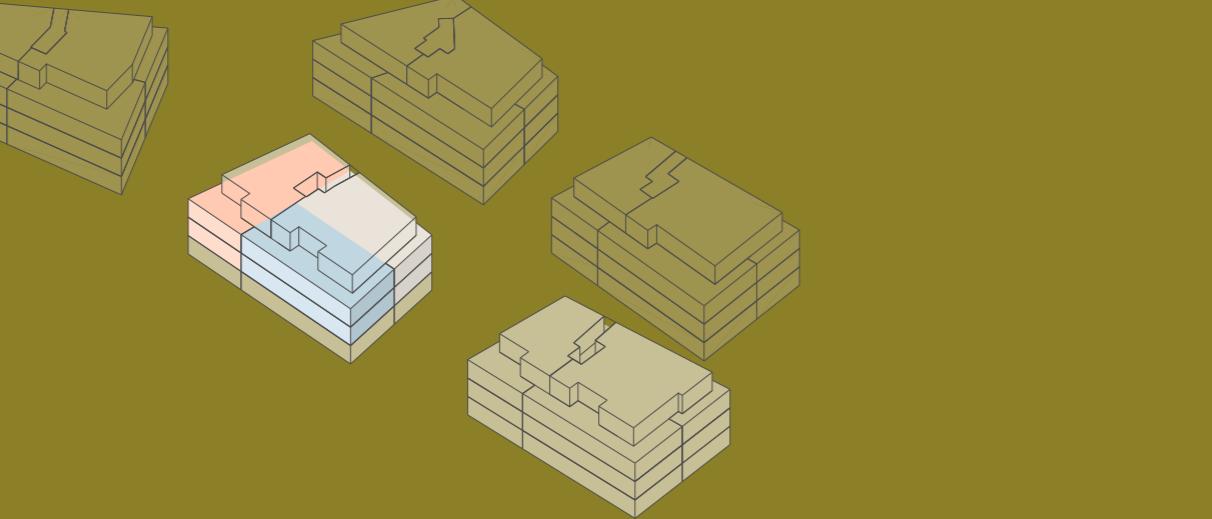
1. **What is the primary purpose of the study?** (Please check one box)



# Haus Delta – 1. und 2. Obergeschoss

## Wohnung D4/D7

2.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 67.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 12.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



## Wohnung D5/D8

4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 126.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 7.0 m<sup>2</sup>

## Wohnung D6/D9

4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 121.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 7.0 m<sup>2</sup>

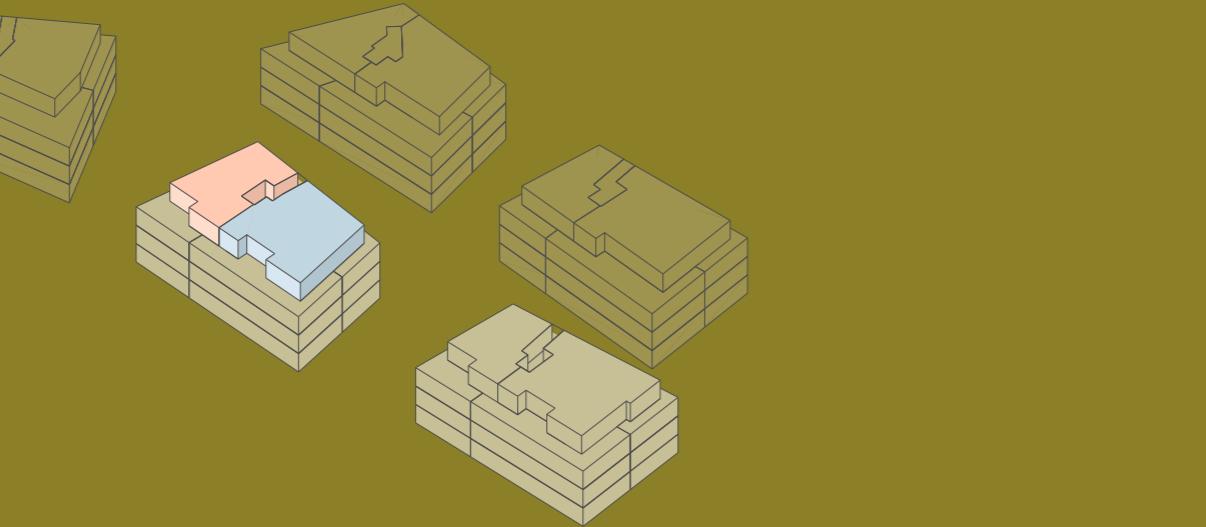




# Haus Delta – Attika

## Wohnung D10

4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 135.0 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 75.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 7.0 m<sup>2</sup>



## Wohnung D11

2.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 73.0 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 55.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 5.0 m<sup>2</sup>



# 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-

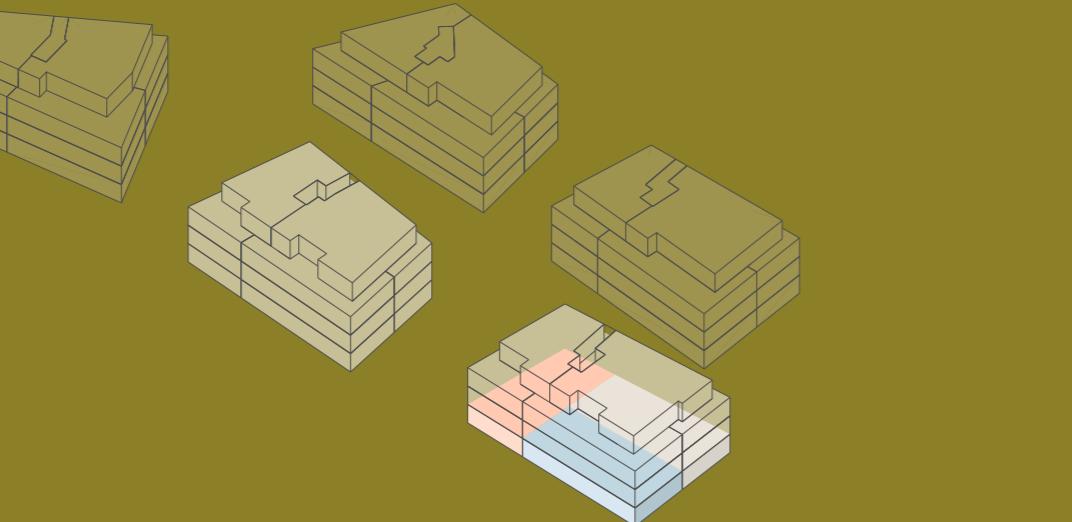
me und Büsche bilden eine abwechslungsreiche Anlage, in der verschiedene Höfe Raum und Verbindung zwischen den einzelnen Baukörpern schaffen. Nachbarschaftliche Begegnungen sind so auf natürliche Weise möglich. Für Kinder stehen Spielwiesen und ein naturnah gestalteter Spielplatz zur Verfügung.



# Haus Epsilon – Erdgeschoss

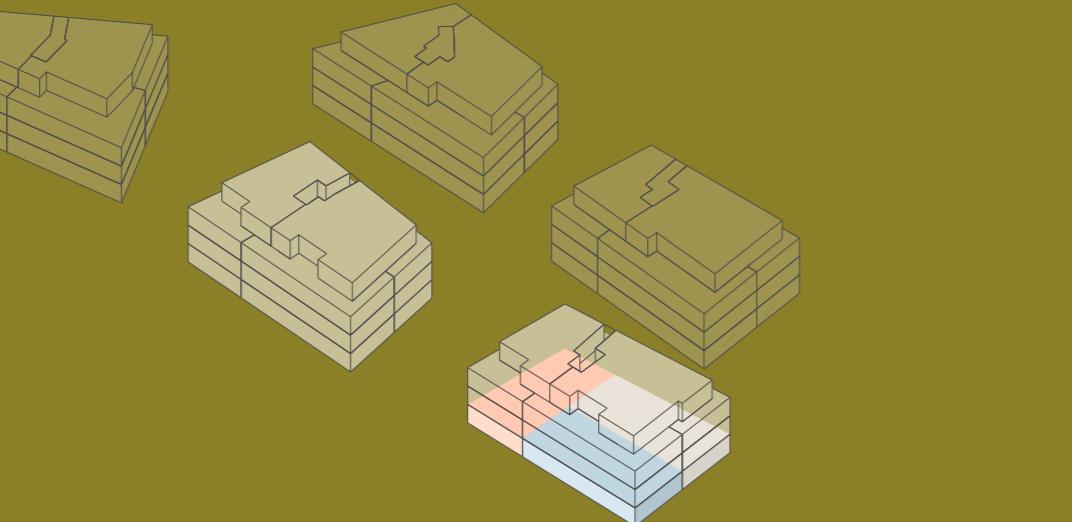
## Wohnung E1

2.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 71.0 m<sup>2</sup>  
Garten ca.: 55.0 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: 13.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 6.5 m<sup>2</sup>



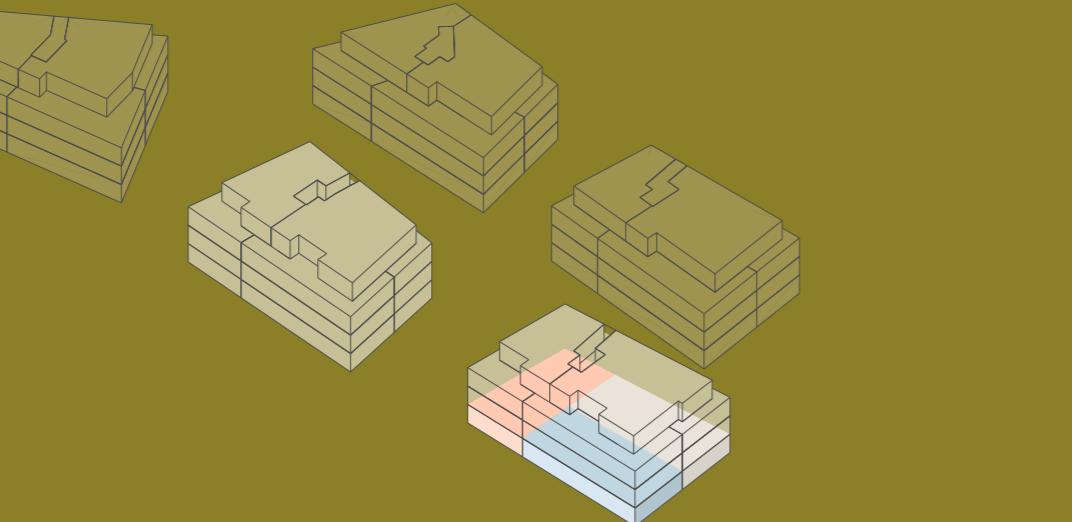
## Wohnung E2

4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 123.0 m<sup>2</sup>  
Garten ca.: 112.0 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 8.0 m<sup>2</sup>



## Wohnung E3

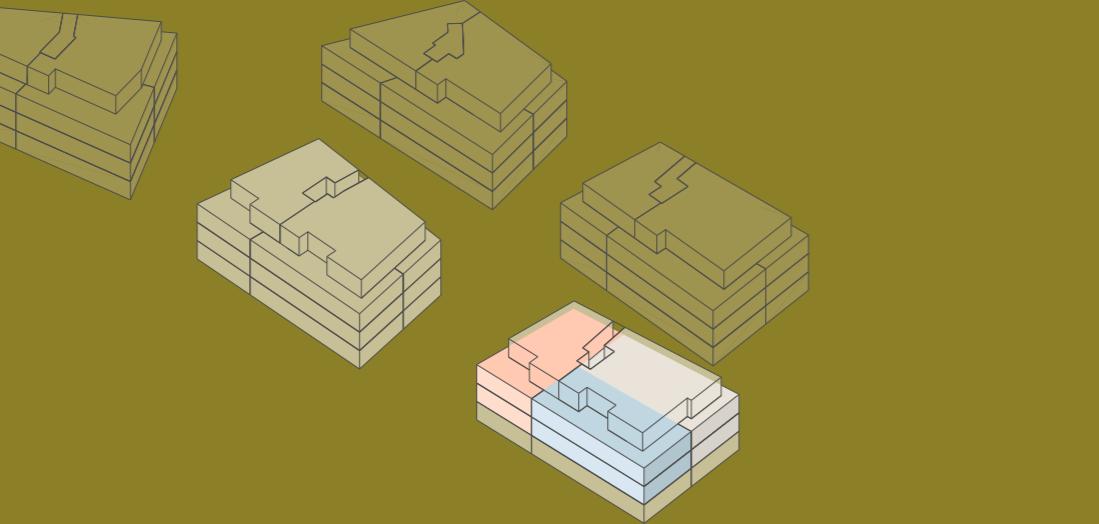
4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 116.0 m<sup>2</sup>  
Garten ca.: 116.0 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 8.0 m<sup>2</sup>



# Haus Epsilon – 1. und 2. Obergeschoß

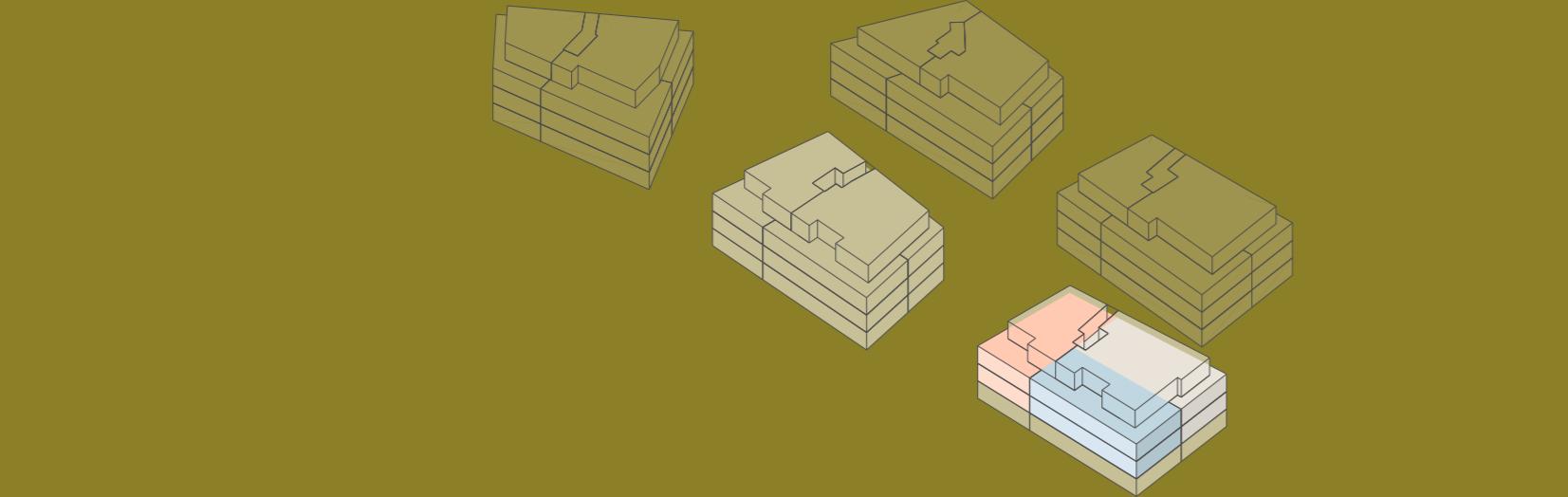
## Wohnung E4/E7

2.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 71.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 13.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 6.5 m<sup>2</sup>



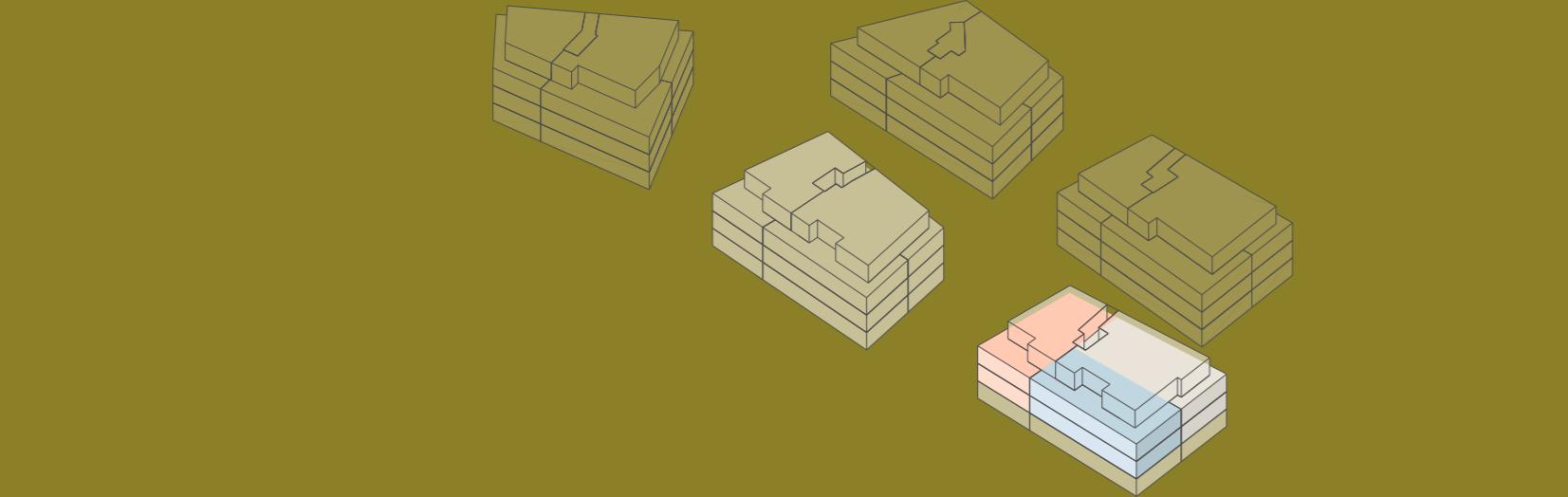
## Wohnung E5/E8

4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 123.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 8.0 m<sup>2</sup>/7.5 m<sup>2</sup>



## Wohnung E6/E9

4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 116.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 15.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 8.0 m<sup>2</sup>/7.5 m<sup>2</sup>



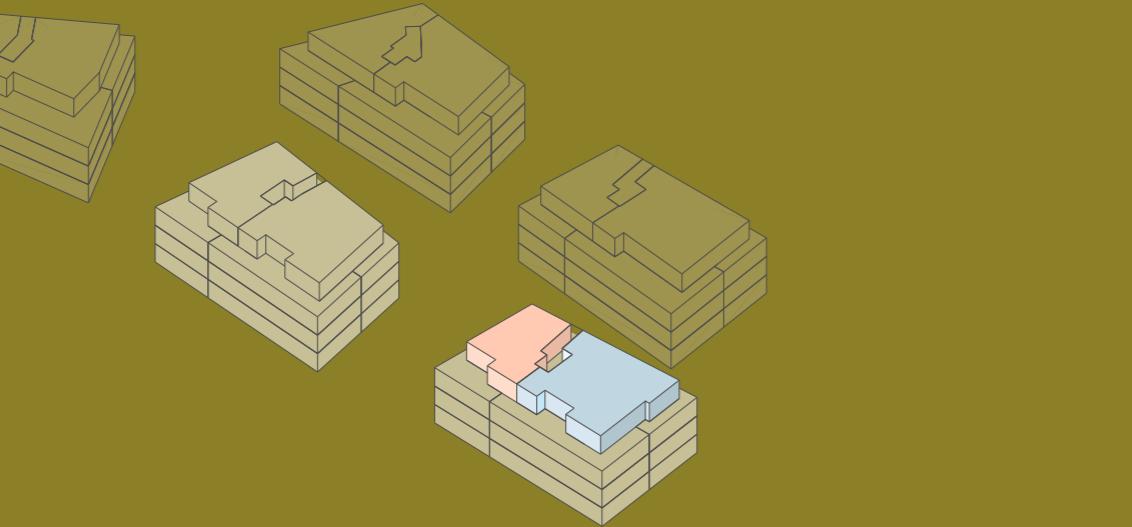
0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:100



# Haus Epsilon – Attika

## Wohnung E10

4.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 128.0 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 75.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 9.0 m<sup>2</sup>

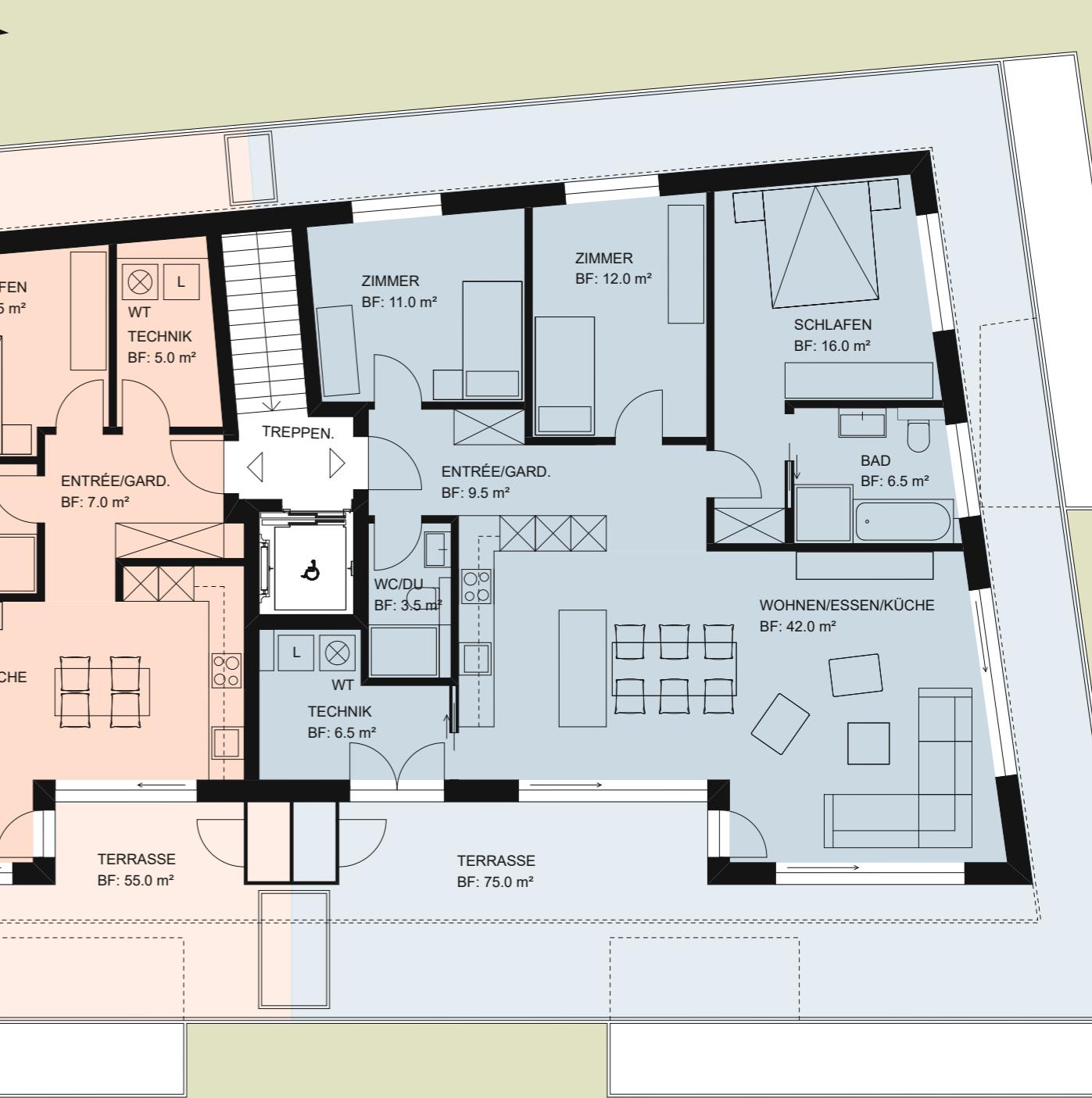


## Wohnung E11

2.5-Zimmer-Wohnung  
Wohnfläche: 75.0 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 55.0 m<sup>2</sup>  
Keller: 6.5 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:100



## 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 fliest 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



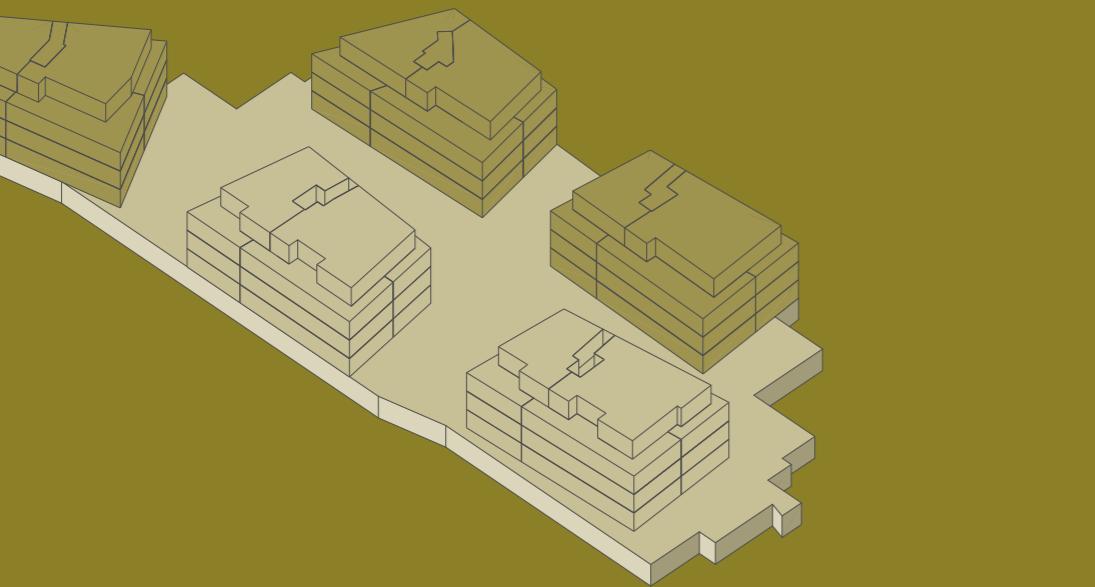
Boxen



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 begehbar sein, gleichzeitig sind Unterbauten geplant. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Aussenwasserhahn.

**MINERGIE®**

Wohnen Lebensqualität, hoher Energieverbrauch  
Minergie erfüllt die Verteilung von Energie



## KURZBAUBESCHRIEB

### Rohbau

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Nicht erdberührte Aussenwände mit verputzter Aussenwärmedämmung. 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, Wärmedämmung in Minergie®-Standard, bituminöse Flachdachabdichtung 2-lagig, extensive Begrünung.

### Fenster

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

### Fassade

Geschosstrennung mit horizontalen Gesimselementen aus vorfabriziertem Beton.

### Sonnenschutz

Leichtmetall-Verbundraffstoren, elektrisch betrieben. Ausnahme Bereich Sitzplatz mit Fixscreen Sonnenschutztuch. Grosse Markisen bei Wohn- und Essbereich, elektrisch betrieben.

### Haustechnik

Planung und Konzeption gemäss kantonalen Stellen/Nanotech Baden.

### Elektrische Installationen

Pro Wohnung ein Elektrounterverteiler, kombiniert mit Multimediateiler. Schalter, Steckdosen, Deckenanschlüsse, Storenschalter, Raumthermostaten und Multimedia-Anschlüsse gemäss Elektroinstallationskonzept. 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 Technikraum. Sonnerie mit Videogegensprechanlage und Türöffnertaster.

### Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt nach Massgabe/Auflagen mit gasbetriebenen Absorptions-Sole/Wasser-Wärmepumpen und einem Pufferspeicher, der Energieentzug über Erdsonden. Warmwasseraufbereitung durch in Puffersystem befindlichen Integral-Warmwasserspeicher, die Wärmeverteilung als Fußbodenheizung. Alle Heizkreise sind mit einer selbsttätigen Raumregulierung ausgerüstet, Wärmemessung pro Wohnung.

### Lüftung

Komfort-Lüftungsanlage, womit eine kontrollierte Belüftung sichergestellt ist. Generell kontrollierte Wohnungslüftung aller Räume. Mittels Regeleinrichtungen kann jede Einheit nach Bedarf individuell betrieben werden, die Küchen sind mit Umlufthauben 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 Warmwassermessung pro Wohnung.

### Sanitäranlagen

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

### Küche

Arbeitsflächen in Naturstein, Spülbecken in Chromstahl. Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombisteamer (Backofen und Steamer), Induktionskochfeld, Umluft-Dampfzug mit Aktivkohlefilter. Rückwand in Glas. Küchen gemäss Apparateliste und Detailplänen. Budget Fr. 25'000.– bis 40'000.–.

### Innere Oberflächen

Wände in sämtlichen Wohnräumen in 1 mm Feinabrieb positiv. Decken in Weissputz gestrichen. Wohnungsinterne Kellerräume gemauert. Treppenhaus: 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 lackiert.

### Bodenbeläge

Ganze Wohnung generell Fr. 125.–/m<sup>2</sup> 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

Zentraler, rollstuhlgängiger Lift für 9 Personen, 675 kg.

### Umgebung

Allgemeine Bepflanzung und Aussenbeleuchtung gemäss Umgebungsplan/Konzept Landschaftsarchitekt. 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, computergenerierten 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. Massgebend sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die Angaben gemäss Baubewilligung. Baubewilligungstechnische und ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



