



Neubauprojekt Mühlegasse 25, Kaiseraugst

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Sie zum Kreis der Kaufinteressenten des Neubauprojektes an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst zählen zu dürfen. An absolut zentraler Lage – der Dorfkern mit Einkaufsmöglichkeiten und Bus- und Zugstationen ist in wenigen Gehminuten bequem erreichbar – entstehen attraktive Wohnungen mit gehobenem Ausbaustandard und Süd-/West-Ausrichtung.



Kaiseraugst

Kaiseraugst ist eine attraktive und vielfältige Gemeinde im Kanton Aargau. Nebst dem tiefen Steuersatz bietet die Gemeinde beste ÖV-Verbindungen nach Basel, Zürich oder Bern, wo Sie in wenigen Minuten die verschiedenen Autobahnanschlüsse mit dem Auto erreichen. Seit 2012 verfolgt Kaiseraugst klare Umweltziele. Erneuerbare Energien und der effiziente Umgang mit den Ressourcen stehen im Vordergrund. Die vielfältigen Naturerholungsgebiete am Rhein und der Ergolz erreichen Sie zu Fuss in wenigen Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten wie Coop Supermarkt, Denner, Coop Bau & Hobby finden Sie in unmittelbarer Distanz, welche in wenigen Gehminuten zu erreichen sind.

4303 Kaiseraugst liegt im Bezirk Rheinfelden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Kaiseraugst hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -0.1% pro Jahr auf 5'550 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 10.4% (Kanton: 12.1%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.8% verändert (Kanton: +12.5%).

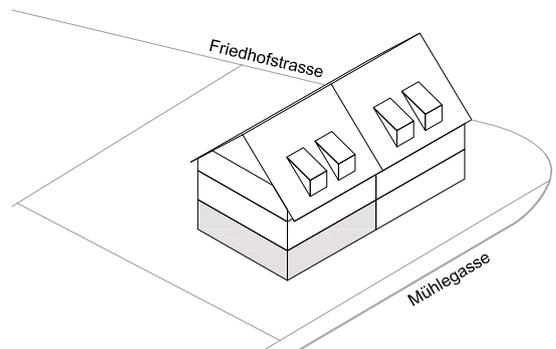
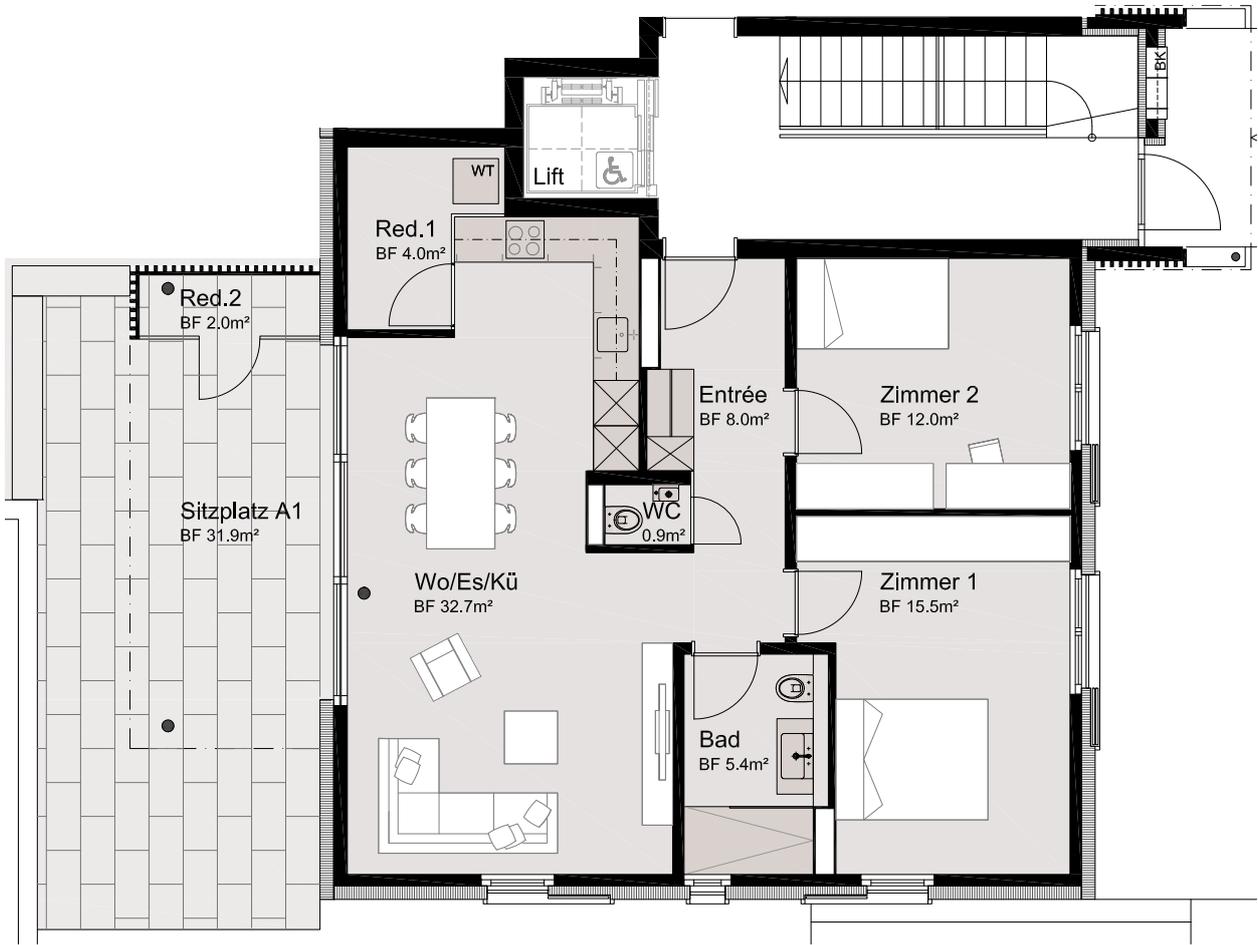
Raumangebot / Verkaufspreise

Stockwerk	Nummer	Typ	m2 ca.		Kaufpreis	Status
EG links	Wohnung A1	3.5-Zimmer	78.5	Wohnfläche	CHF 900'000.00	reserviert
			33.9	Sitzplatz A1		
			45.4	Gartenanteil A1		
			8.6	Keller 1		
EG rechts	Wohnung A2	3.5-Zimmer	78.5	Wohnfläche	CHF 890'000.00	reserviert
			22.3	Sitzplatz A2		
			50.6	Gartenanteil A2		
			8.2	Keller 2		
OG links	Wohnung B1	3.5-Zimmer	78.5	Wohnfläche	CHF 810'000.00	frei
			15.5	Balkon B1		
			8.6	Keller 3		
OG rechts	Wohnung B2	3.5-Zimmer	78.5	Wohnfläche	CHF 810'000.00	frei
			15.5	Balkon B2		
			9.2	Keller 4		
DG links	Wohnung C1	3.5-Zimmer	103.9/115.4	Wohnfläche	CHF 990'000.00	reserviert
			14.4	Balkon C1		
			9.1	Keller 5		
DG rechts	Wohnung C2	3.5-Zimmer	100.1/111.1	Wohnfläche	CHF 980'000.00	frei
			14.4	Balkon C2		
			9.2	Keller 6		

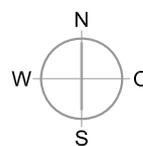
Ein Autoeinstellhallenplatz ist pro Wohnung inklusive.

Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

Wohnung A1
EG / 3.5 Zimmer-Gartenwohnung



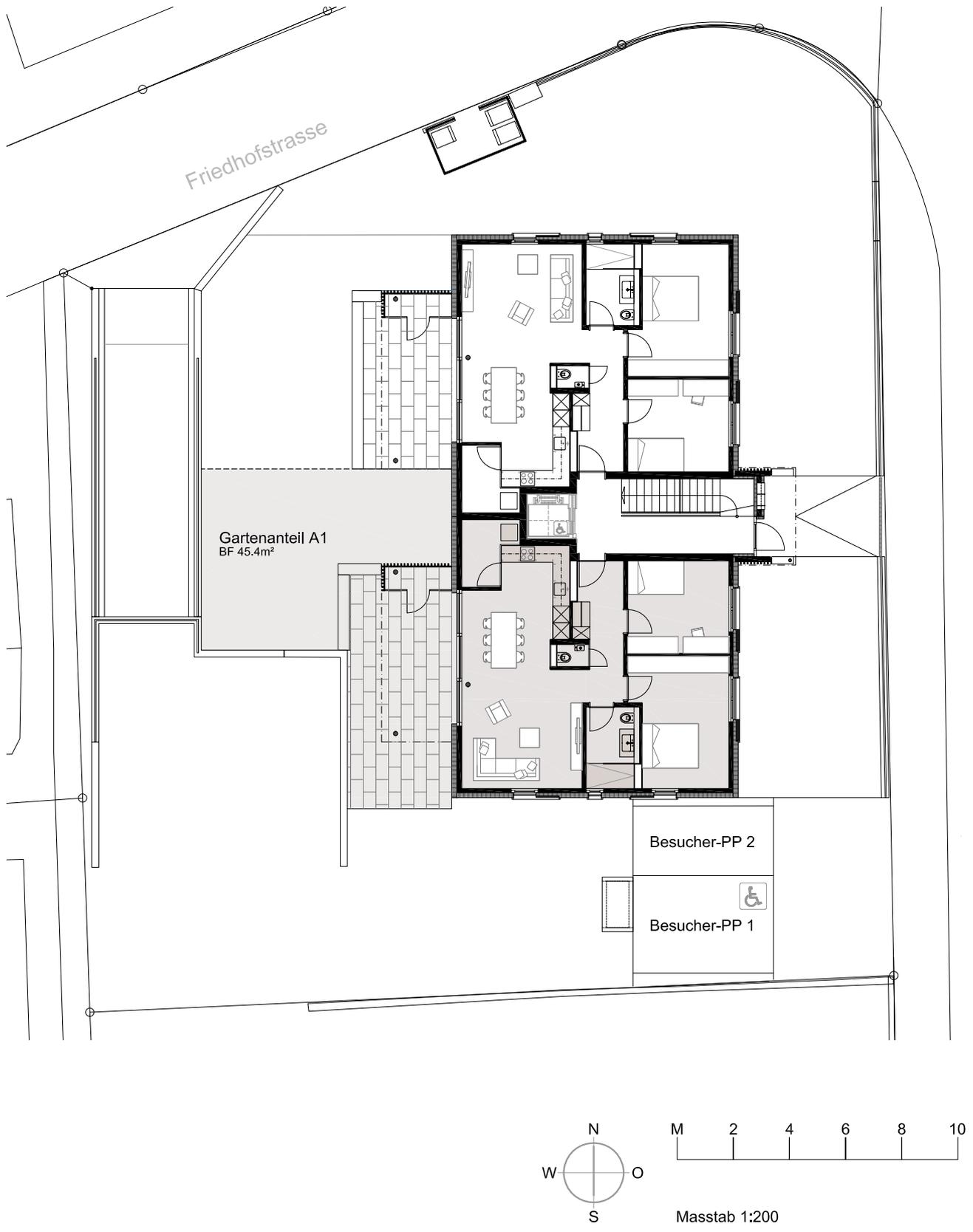
Netto-Wohnfläche	78.5 m ²
Sitzplatz A1 inkl. Aussenreduit	33.9 m ²
Gartenanteil A1	45.4 m ²
Keller 1	8.6 m ²
1 AEH-Parkplatz inklusive	



Masstab 1:100

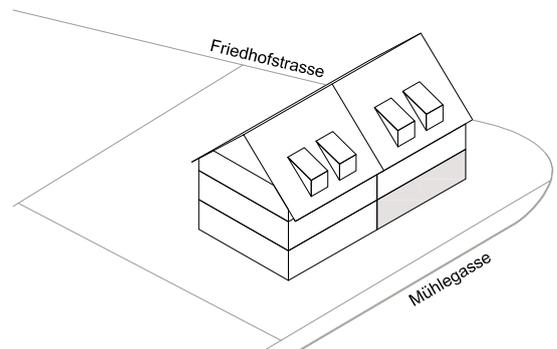
Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

Wohnung A1
EG / Gartenanteil und Umgebung

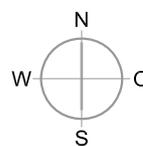


Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

Wohnung A2
EG / 3.5 Zimmer-Gartenwohnung



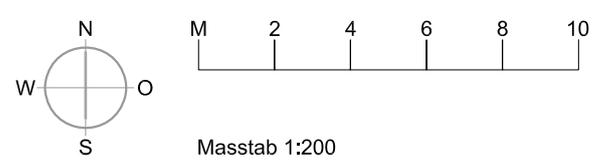
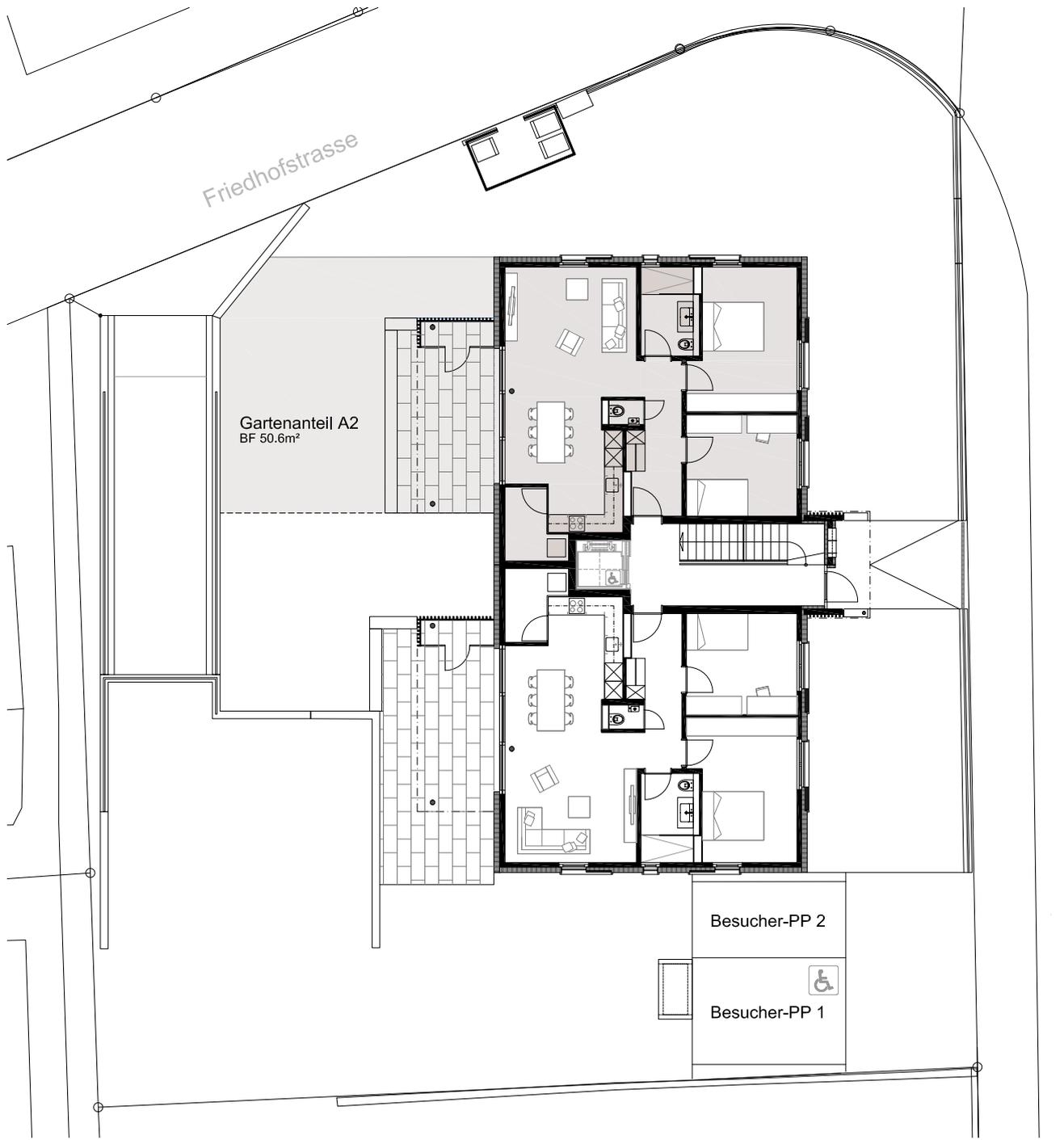
Netto-Wohnfläche	78.5 m ²
Sitzplatz A2 inkl. Aussenreduit	22.3 m ²
Gartenanteil A2	50.6 m ²
Keller 2	8.5 m ²
1 AEH-Parkplatz inklusive	



Masstab 1:100

Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

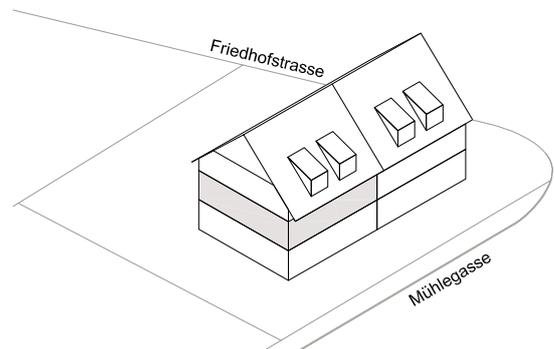
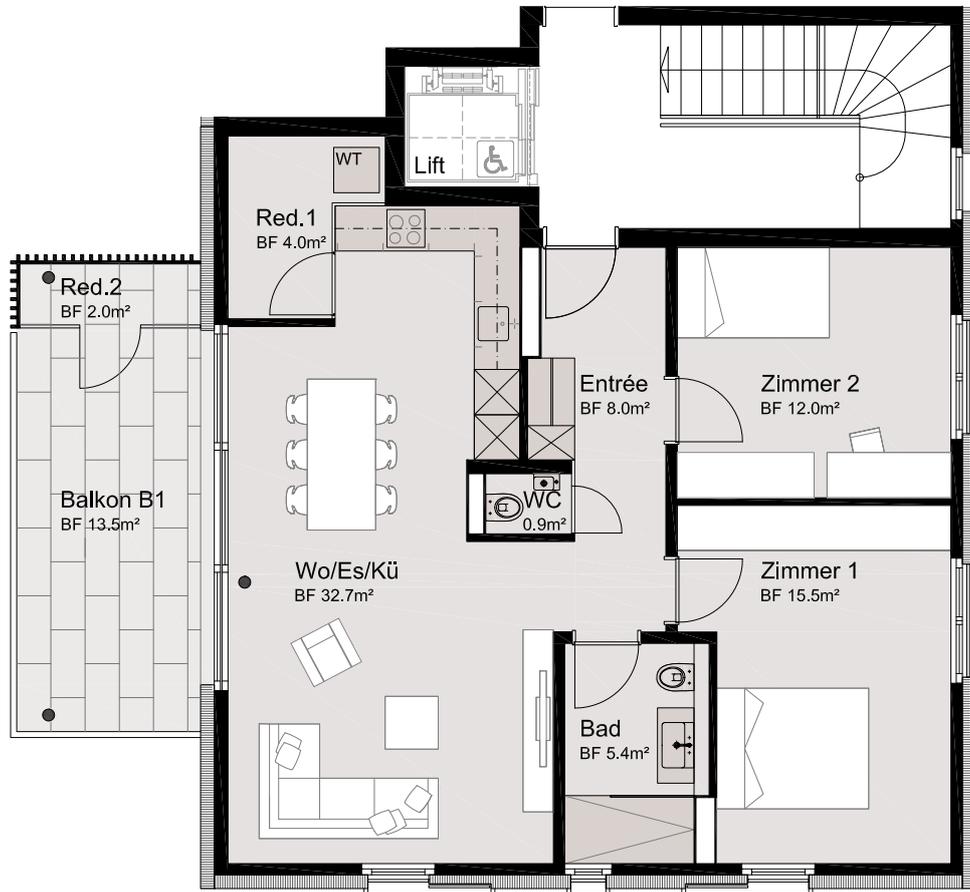
Wohnung A2
EG / Gartenanteil und Umgebung



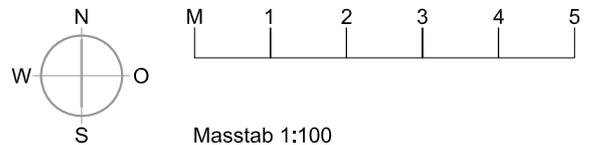
Allfällige Änderungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten. Die Möblierung ist im Verkaufspreis nicht inbegriffen.

Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

Wohnung B1
OG / 3.5 Zimmer-Wohnung



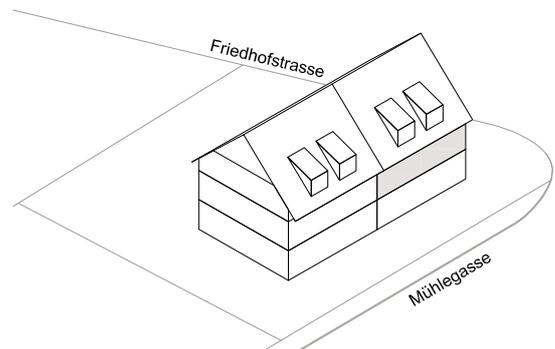
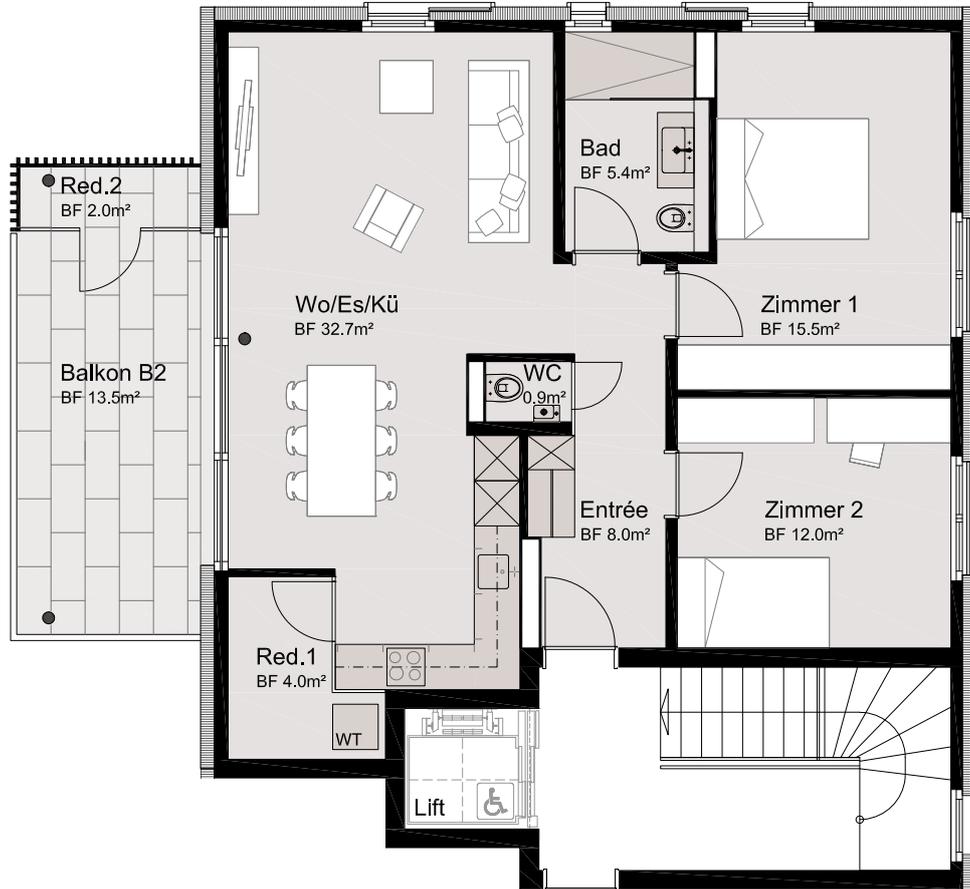
Netto-Wohnfläche	78.5 m ²
Balkon B1 inkl. Aussenreduit	15.5 m ²
Keller 3	8.6 m ²
1 AEH-Parkplatz inklusive	



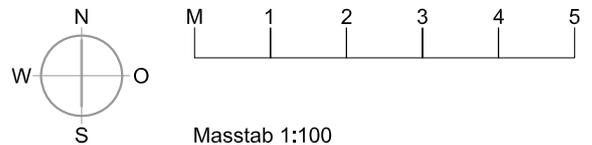
Allfällige Änderungen können vorkommen und bleiben jederzeit vorbehalten. Die Möblierung ist im Verkaufspreis nicht inbegriffen.

Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

Wohnung B2
OG / 3.5 Zimmer-Wohnung

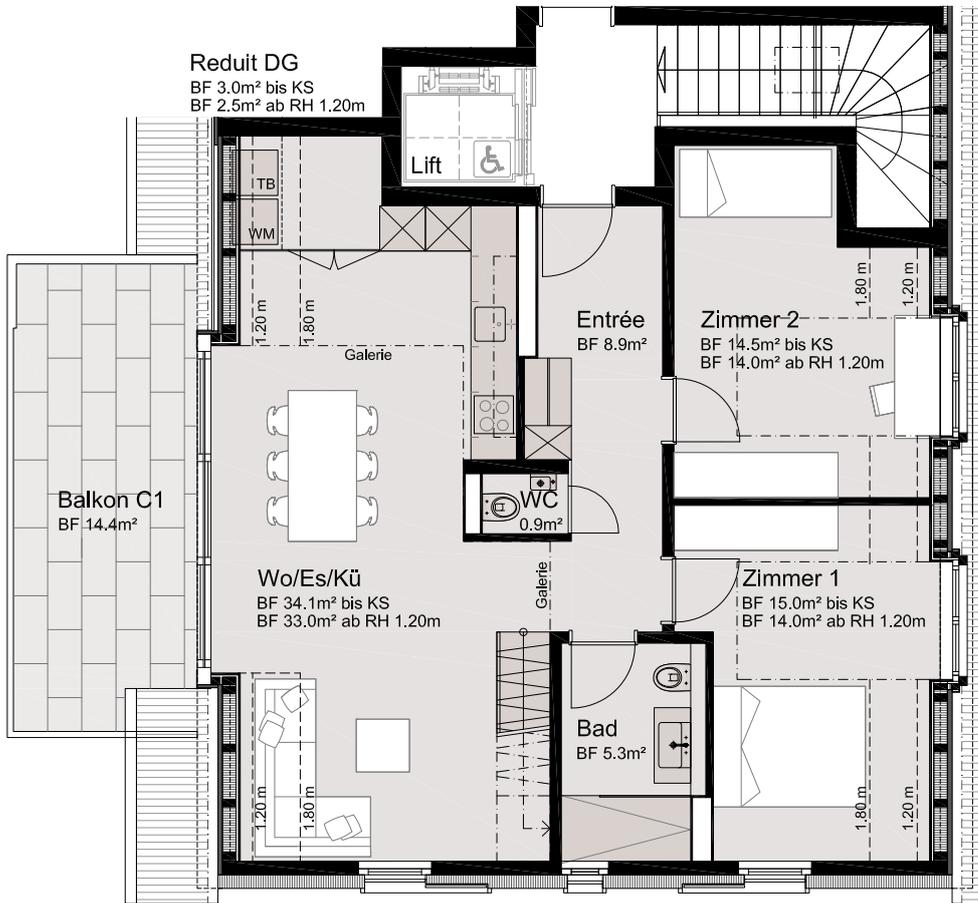


Netto-Wohnfläche	78.5 m ²
Balkon B2 inkl. Aussenreduit	15.5 m ²
Keller 4	9.2 m ²
1 AEH-Parkplatz inklusive	

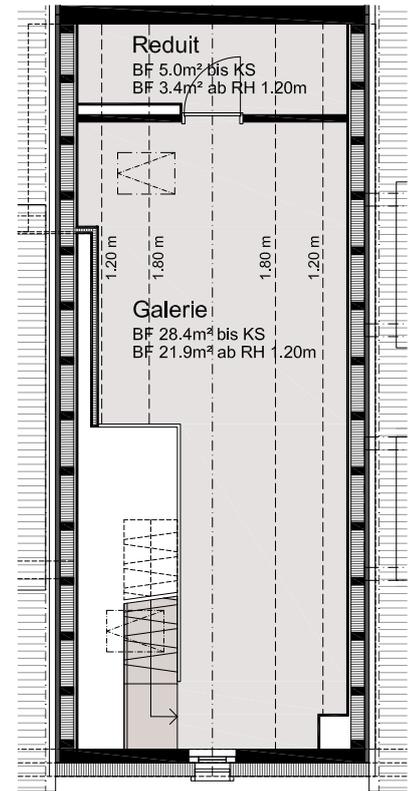


Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

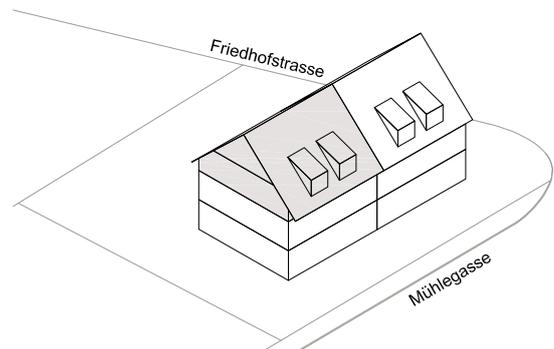
Wohnung C1
 DG / 3.5 Zimmer-Dachwohnung mit Galerie



Dachgeschoss

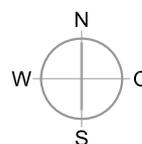


Galeriegesschoss



Netto-Wohnfläche bestehend aus Dachgeschoss
 und Galeriegesschoss:

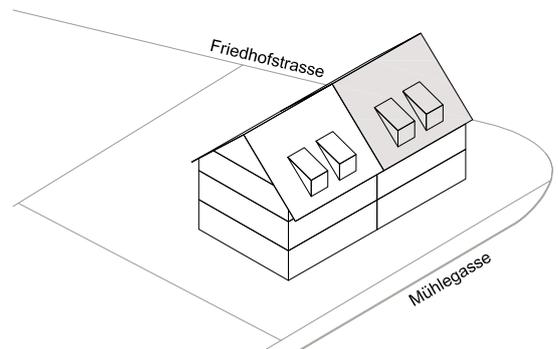
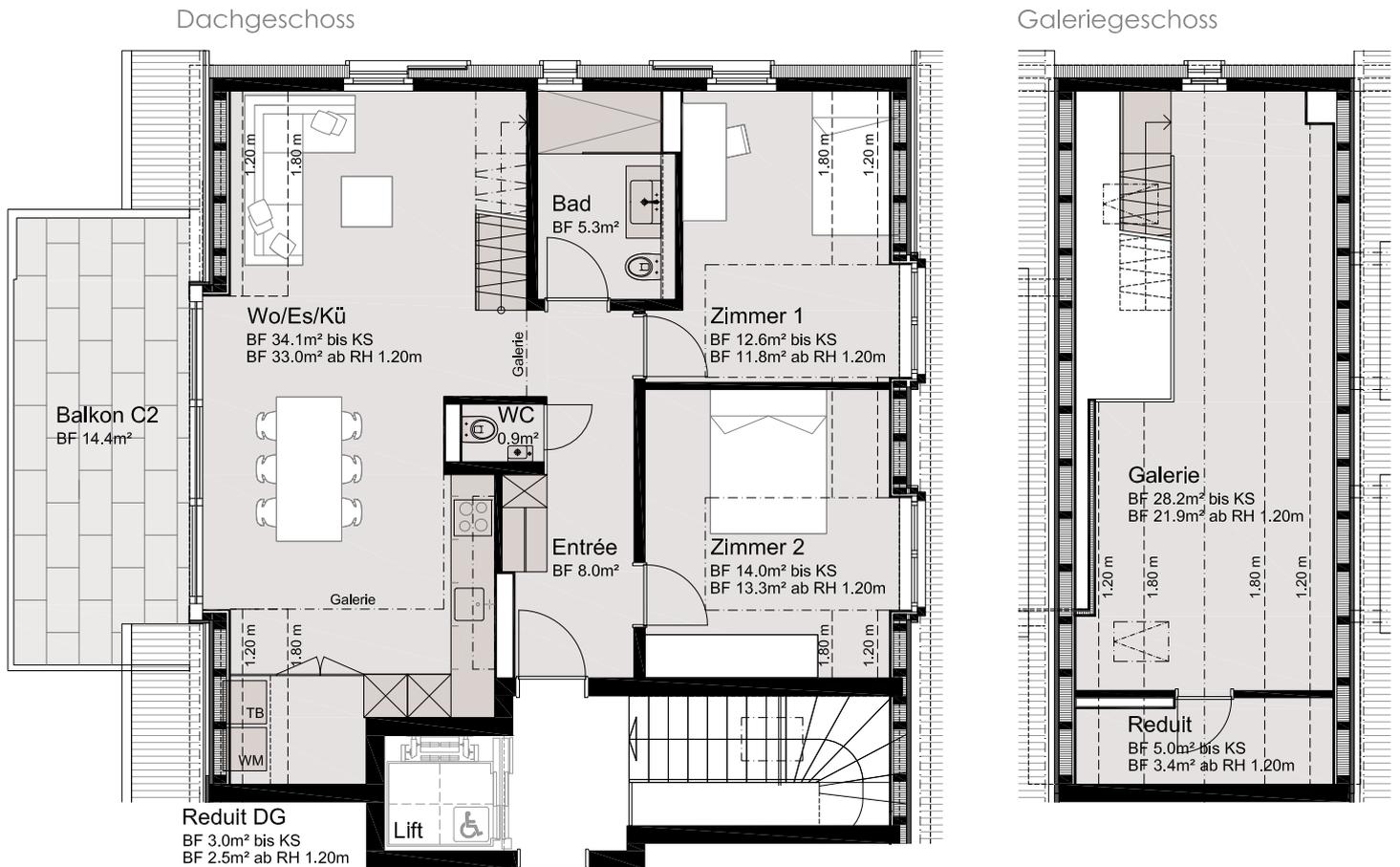
Netto-Wohnfläche bis Kniestock	115.1 m ²
Netto-Wohnfläche ab Raumhöhe 1.20m	103.9 m ²
Balkon C1	14.4 m ²
Keller 5	9.1 m ²
1 AEH-Parkplatz inklusive	



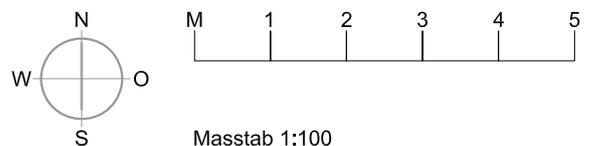
Masstab 1:100

Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

Wohnung C2 DG / 3.5 Zimmer-Dachwohnung mit Galerie



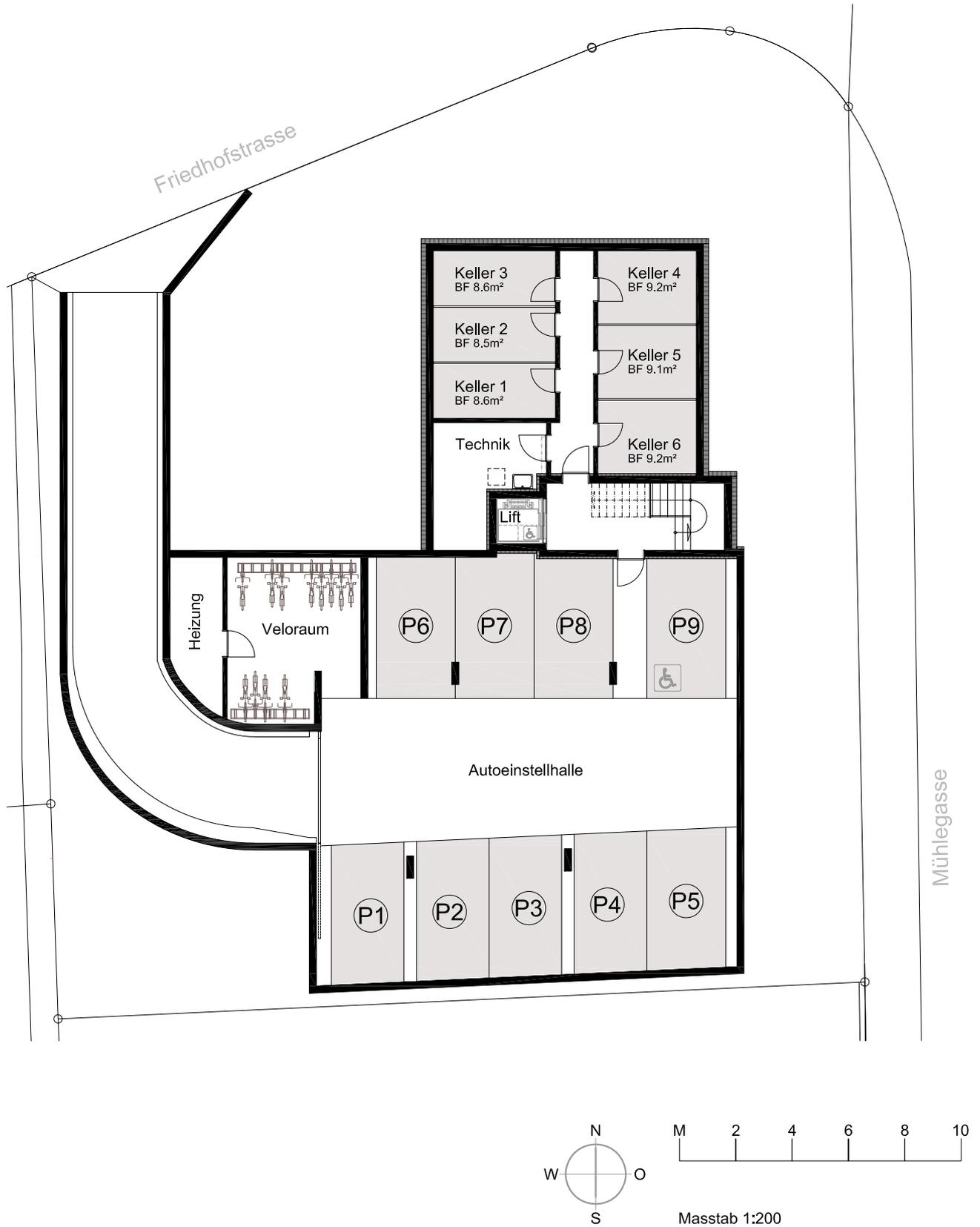
Netto-Wohnfläche bestehend aus Dachgeschoss und Galeriegeschoss:	
Netto-Wohnfläche bis Kniestock	111.1 m ²
Netto-Wohnfläche ab Raumhöhe 1.20m	100.1 m ²
Balkon C2	14.4 m ²
Keller 6	9.2 m ²
1 AEH-Parkplatz inklusive	



Eigentumswohnungen an der Mühlegasse 25 in Kaiseraugst

Übersicht

UG / Keller und Autoeinstellhalle



Kurzbaubeschrieb

Konstruktion

Die Aussen- und Innenwände der Wohngeschosse sind aus Mauerwerk bzw. wo aus statischen Gründen notwendig aus Stahlbeton. Das Gebäude wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Der Aussenputz erhält einen Strukturputz in Besenstrichoptik. Die Wohnungstrennwände werden nach Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Stahlbeton ausgeführt. Die Innenwände der Geschosse werden gemäss statischem Konzept in Mauerwerk oder wo notwendig in Stahlbeton ausgeführt. Die Kellerunterteilungen werden als Systemtrennwände bzw. Mauerwerk erstellt. Die Umfassungswände der Untergeschosse / Autoeinstellhalle werden in wasserdichtem Stahlbeton erstellt. Die Geschossdecken sowie die Kernzonen werden in Stahlbeton ausgeführt. Der Dachaufbau wird als Satteldach mit beidseitigen Dachgauben und entsprechender Dampfbremse, Wärmedämmung und Wasserabdichtung realisiert. Das Dach wird mit Schiebeziegeln eingedeckt und mit Dachgauben und Dachflächenfenster ergänzt.

Gartensitzplätze / Balkone

Die privaten Aussenbereiche werden mit Aussenplatten (Feinsteinzeug) entsprechend dem Farb- und Materialkonzept und unter der Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt. Die Übergänge vom Wohnraum zu den Aussenbereichen werden mit rollstuhlgängiger Schwellenhöhe ausgeführt. Die Deckenkonstruktion wird in Massivbauweise ausgeführt.

Fenster

Sämtliche Fenster und Hebe-Schiebefenster der Wohnungen werden in einer Holz-Metall-Konstruktion ausgeführt. Die Fensterverglasungen werden mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Die Fensteroberflächen sind innenseitig weiss gestrichen, aussenseitig in Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fenster der erdberührenden Wohnungen verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz.

Sonnenschutz

Mittels aussen liegender Senkrechtstoffmarkisen bei den Hebeschiebefenstern und aussenliegender Schiebeläden bei den Fenstern lassen sich die Räume beschatten oder abdunkeln. Für die Beschattung der Aussenbereiche sind Sonnenstoren vorgesehen. Sämtliche Beschattungen werden z.T. elektrisch bedient und gemäss Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume, sowie die Korridore der Wohnungen und die Galerie im Dachgeschoss werden mit einem Holzparkettboden (Eichenparkett, Landhausdiele) fertig verlegt. Die Bäder und Reduits erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) fertig verlegt, gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden für Holzparkettboden (inkl. Verlegearbeiten) 120 CHF/m² und für Plattenbelag (Plattenmaterial ohne Verlegen) 50 CHF/m² Ausbaubudgetpositionen gebildet. Die privaten Kellerräume im Untergeschoss werden mit einem Zementüberzug versehen.

Oberflächen Innenwände / Decken

Sämtliche Decken und Innenwände der Wohn- und Schlafräume sowie Korridore und Reduit werden mit Weissputz versehen. Die Wände der Bäder / Duschräume erhalten in den Bereichen der Sanitärbauten Wandplattenbeläge (Feinsteinzeug), gemäss individueller Käuferauswahl und Ausbaubudget von 50 CHF/m² (Plattenmaterial), fertig verlegt. Die restlichen Wände der Bäder werden mit Weissputz versehen. Die Wohn- und Schlafräume erhalten eine 2-fach Vorhangschiene pro Fenster.

Türen

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Stahlzargen mit Vollspanblatt im Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept. Sie sind mit einer Dreipunktverriegelung und Sicherheitszylindern ausgestattet. Die Gegensprechanlage verfügt über eine Videofunktion. Die Innentüren werden mit Stahlzargen und Röhrenspanblatt in Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept ausgeführt. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch erfasst und kalkuliert werden.

Küchen

Die Einbauküchen im modernen Ausbau-standard enthalten Küchengeräte wie Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft, Kompaktbackofen, Steamer, Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine, ergänzt mit Waschbecken inkl. Auszieharmatur, Arbeitsflächen in Naturstein, Küchenrückwand aus emailliertem Glas und Küchenfronten nach Standardauswahl Küchen-bauer. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch erfasst und kalkuliert werden.

Bäder / Gäste-WC

Die Sanitäreinbauten sind gemäss Bemusterungsauswahl Teil des Gestaltungskonzeptes. Dabei handelt es sich um ausgewählte, moderne Sanitärapparate und Armaturen. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch erfasst und kalkuliert werden.

Garderoben

Die Einbauschränke im Eingangsbereich der Wohnungen sind Teil des Gestaltungskonzeptes. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch erfasst und kalkuliert werden.

Waschen und Kellerabteile

Waschmaschine und Tumbler werden innerhalb der Wohnungen in den Réduits eingebaut. Jede Wohnung erhält einen Kellerraum. Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mechanisch belüftet.

Elektroinstallationen und Einbauleuchten

Der Ausbau der Elektroinstallationen ist Teil des Gestaltungskonzeptes. Dabei handelt es sich um genügende Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten in Entrées, Korridoren, Küchen und Bäder, ergänzt von Deckenlampenanschlussstellen in weiteren Räumen, Multimediaanschluss, geschaltete Steckdosen in allen Räumen, z.T. elektrisch bedienbaren Senkrechtstoffmarkisen, Sonnenstoren und Schiebeläden. Die Aussenbeleuchtung ist ebenfalls Teil des Gestaltungskonzeptes.

Elektro-Mobilität

Die Einstellhalle verfügt über Leerrohrinstallationen für optionale Nachrüstung einer individuellen e-Ladeinfrastruktur.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral mittels Wärmepumpe. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in den Wohnungen. Jeder Raum ist einzeln per Bodenheizverteiler regulierbar.

Liftnlage

Der einseitige Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 630kg, ist rollstuhlgängig und bietet Platz für 8 Personen. Die Innenausstattung ist Teil des Gestaltungskonzeptes.

Garten / Umgebung

Das Mehrfamilienhaus ist in eine stilvoll gestaltete Umgebung eingebettet, welche die privaten Gartenbereiche allseitig ergänzt. Die privaten Gärten sind mit Rasen ausgestattet. Die Materialisierung der Zugangswege und Aussenflächen sowie die Bepflanzung und Umgebungsbeleuchtung ist Teil des Gesamtkonzeptes des Architekten, angelehnt an behördliche Vorgaben.

Kaufinformation

Kauf- und Zahlungsbedingungen

Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung zu leisten.

Die Kosten des Landanteils sowie ein Teil der Planungskosten (abzüglich Reservations-zahlung) sind 20 Tage nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages an die Verkäuferin zu überweisen.

Die Tilgung des Erstellungspreises erfolgt mittels Akontozahlungen gemäss vereinbartem Zahlungsplan. Die Käufer übergeben der Erstellerin am Tag der öffentlichen Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungs-versprechen einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Kreditinstitutes über die entsprechenden Zahlungen, welche bis und mit Bezugsbereitschaft zu erfolgen haben.

Die Käufer übermitteln die entsprechenden Zahlungsverprechen im Original spätestens fünf Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin.

Im Kaufpreis inbegriffen

Der Verkaufspreis versteht sich für den Miteigentumsanteil am Land sowie für die schlüsselfertige Erstellung der Stockwerk-eigentumswohnung und der gemeinsamen Bauteile und Anlagen inkl. eine Einstellhallenparkplatz. Das Bauprojekt ergibt sich aus dem detaillierten Baubeschrieb inkl. Budgetangaben sowie der Stockwerkeigentumspläne betreffend dem Kaufobjekt.

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, Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzeptes und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

Käuferwünsche und -änderungen

Individuelle, vom Standard abweichende Änderungswünsche der Käuferschaft können je nach Baufortschritt, wenn technisch, formell und gestalterisch möglich, bei rechtzeitiger Auftragserteilung an den Verkäufer, berücksichtigt und umgesetzt werden. Änderungswünsche und der daraus entstehende Mehraufwand werden dem Käufer rechtzeitig offeriert. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt.

Allgemeine Informationen

Garantieleistungen

Sämtliche Arbeiten werden nach den Vorschriften der Behörden und zuständige Werke ausgeführt. Es gelten zwei Jahre Garantie nach der Wohnungsübergabe und fünf Jahre bei verdeckten Mängeln.

Kaufpreiszahlung / Bezugstermin

Gemäss Reservationsvereinbarung.

Die Käuferschaft wird rechtzeitig vor Bezug schriftlich über den definitiven Bezugstermin informiert.

Alle Preise verstehen sich inkl. MwSt.

Visualisierungen

Visualisierungen können in Materialien und Farben abweichen. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten.

Weitere Visualisierungen können ab Anfang Juli 2022 bei der Terranova Immobilien AG eingesehen werden.

Visualisierungen

Rückseite



Aeschenvorstadt 67, 4051 Basel
Telefon 061 281 55 50 / www.terranovalimmo.ch / info@terranovalimmo.ch

Visualisierung
Wohnzimmer EG



Aeschenvorstadt 67, 4051 Basel
Telefon 061 281 55 50 / www.terranovalimmo.ch / info@terranovalimmo.ch

Visualisierung
Wohnzimmer DG



Aeschenvorstadt 67, 4051 Basel
Telefon 061 281 55 50 / www.terranovalimmo.ch / info@terranovalimmo.ch

Kontakt / Ansprechpartner

Kevin Lang

Aeschenvorstadt 67

4051 Basel

Tel. 061 281 55 50

Mail: verkauf@terranovalimmo.ch

<http://www.terranovalimmo.ch>

Bauherrschaft

stamm

TERRANOVA
Immobilien AG

Zu Beachten

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der TERRANOVA IMMOBILIEN für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden. Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremangaben und konnten von der TERRANOVA IMMOBILIEN nicht alle unabhängig geprüft werden. Die Eigentümerschaft als auch TERRANOVA IMMOBILIEN übernehmen somit keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Weder die Eigentümerschaft noch TERRANOVA IMMOBILIEN sind verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit Ihrer Teilnahme an diesem Vermietungsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provision oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von TERRANOVA IMMOBILIEN abgelehnt.

Aeschenvorstadt 67, 4051 Basel

Telefon 061 281 55 50 / www.terranovalimmo.ch / info@terranovalimmo.ch