



Neubau Dreifamilienhaus  
Loonstrasse 14 e, f, g  
5443 Niederrohrdorf



Niederrohrdorf, Blick gegen den Jura

## Die Gemeinde

### Willkommen in Niederrohrdorf

Niederrohrdorf ist eine naturverbundene und stadtnahe Wohngemeinde im Bezirk Baden mit rund 4'600 Einwohner:innen und liegt zwischen Baden, Bremgarten und Zürich.

Dank der guten Erschliessung ist die Stadt Baden mit dem Bus im Viertelstunden-Takt zu erreichen. Über den Bahnhof Baden oder Mellingen/ Heitersberg gelangt man mit dem ÖV 4-Mal stündlich nach Zürich.

Die familienfreundliche Gemeinde verfügt über gut eingerichtete und moderne Kindergarten-, Schul- und Sportanlagen sämtlicher Schulstufen. Auch die Kleinen kommen nicht zu kurz. Mit dem Angebot von Kitas, Spielgruppen, Kinderturnen und den verschiedenen Spielplätzen sind diese Bedürfnisse gut abgedeckt.

Im Dorfzentrum mit Coop, VOI Migros-Partner, Rio Getränkemarkt, Käseladen, Bäckerei, Samstagsmarkt, Blumenladen, Apotheke, Drogerie, Post, Coiffeur, Kleintierpraxis, Arzt, Restaurant sowie die Gemeindeverwaltung kann alles für den täglichen Bedarf besorgt werden. Fürs Shopping bietet sich Baden an mit zahlreichen Mode- und Schuhgeschäften sowie Warenhäusern.

Die Freizeit lässt sich aktiv gestalten. Dank den verschiedenen Sport- und Kulturvereinen bietet die Gemeinde ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten. Die moderne Infrastruktur der diversen Sporteinrichtungen wie Tennisplätze, Squashanlage, Reit-sporthalle, Beachvolleyball-Court, Vitaparcours, Mehrzweckhalle und Fitnesscenter stehen den Sportbegeisterten für Training und Wettkampf zur Verfügung.

Wer lieber in der Natur unterwegs ist, kann das Naherholungsgebiet mit Joggen, Wandern, Reiten, Velofahren oder mit einem Familienausflug erkunden und geniessen.

## So lebt es sich

### Wohnlage

Das neue Wohnhaus mit 3 Eigentumswohnungen entsteht an zentraler, ruhiger, leicht erhöhter Lage mit Südwest Orientierung. Das Quartier ist familienfreundlich und liegt in der Tempo 30 Zone. Der Blick über das Reusstal - an klaren Tagen mit Fernsicht bis in die Alpen - und die naturnahe Landschaft laden ein zum Ankommen, Leben und Geniessen.

Die Bushaltestelle Gemeindezentrum ist in 5 Gehminuten erreichbar. Die Busfahrt nach Baden dauert 15 Minuten oder mit dem Velo 25 Minuten. Von dort gibt es Anschluss nach Zürich, Aarau, Olten, Bern, Basel. Der Bahnhof Mellingen-Heitersberg (Anschluss S-Bahnen, Zürich, Aarau, Lenzburg) ist 7 Bus- oder Velominuten entfernt.

Der Wohnort eignet sich vorzüglich für Menschen, welche eine ruhige, naturnahe Lage und gute Erreichbarkeit sowie Einkaufsmöglichkeiten im Dorf schätzen. Mit einem Steuerfuss von 97 % gehört Niederrohrdorf zu den attraktiveren Gemeinden im Kanton Aargau.

### Bildung

Die Kindergärten Mülirai und Dorf sind in unmittelbarer Nähe und der Kindergarten Clemenz ist zu Fuss in 6 Minuten erreichbar. Die Schulanlage Kreisschule Rohrdorferberg mit Primar- und Oberstufenzentrum liegt 700 m entfernt. In Baden und Wettingen befinden sich die Kantonsschulen, welche optimal mit dem öffentlichen Verkehr besucht werden können.



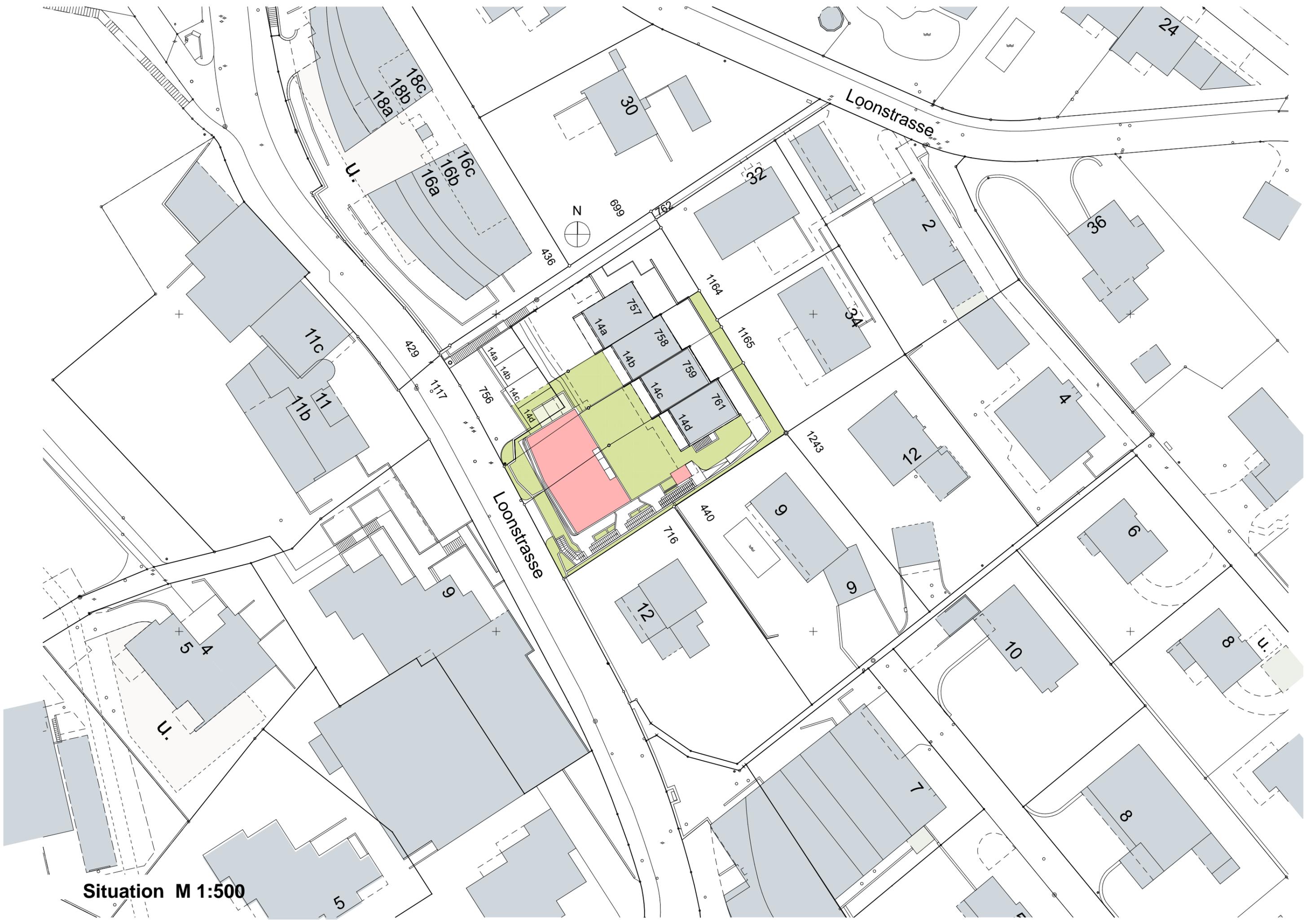
## Die Lage



Icon	Location	Distance / Time
●	Loonstrasse 14, Niederrohrdorf	
●	1 Primarschule	700 m / 9 min
●	2 Oberstufenzentrum	700 m / 9 min
●	3 Mehrzweckhalle	700 m / 9 min
●	4 Kita	600 m / 8 min
●	5 Kita	750 m / 10 min
●	6 Kindergarten Clemenz	450 m / 6 min
●	7 Raiffeisenbank	500 m / 6 min
●	8 Spielplatz, Pumptrack	450 m / 7 min
●	9 Tagesstrukturen	450 m / 7 min
●	10 Kindergarten Dorf	300 m / 4 min
●	11 Coop Supermarkt und Apotheke	350 m / 5 min
●	12 Käseladen / Chäslade	400 m / 5 min
●	13 Blumenladen	250 m / 4 min
●	14 Restaurant	250 m / 4 min
●	15 Bushaltestelle, Gemeindezentrum	300 m / 5 min
●	16 Post / Drogerie	300 m / 5 min
●	17 Kindergarten Mülirai, Spielplatz	150 m / 3 min
●	18 Kita	450 m / 7 min
●	19 Kleintierpraxis	450 m / 7 min
●	20 Bäckerei	750 m / 10 min
●	21 Rio Getränkemarkt	750 m / 10 min
●	22 VOI Migros - Partner	700 m / 10 min
●	23 Fitness	700 m / 10 min
●	24 Arzt	600 m / 9 min
●	25 Tennis, Reiten, Pfadi, Beachvolleyball	1000 m / 14 min



Projektstandort



Situation M 1:500

## Das Projekt

### Wohnungen

Die 3 Wohnungen mit gehobenem Ausbaustandard sind alle grosszügig und praktisch geplant, was sie optimal familien- und alltagstauglich macht. Ein idealer Mix aus Gemeinschaft und Rückzugsmöglichkeiten ist gut realisierbar. Hochwertige und natürliche Materialien, überdurchschnittliche Raumhöhen und durchdachtes Design schaffen eine Wohnatmosphäre, die den höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Jede Wohnung ist gut organisiert und sorgfältig gestaltet. Neben der geräumigen Hauptnutzfläche sind grosszügige Nebenflächen für Waschen, Keller und Reduit vorhanden, die im Ausbau auf die individuellen Bedürfnisse ausgerichtet werden können, z. B. Sauna, Fitness oder Hobby.

Die Grundrisse sind teilweise flexibel und können durch die Käufer leicht angepasst werden, z. B. ein Schlafzimmer mit En-Suite-Bad. Sie bieten ausreichend Platz für Entspannung und Entfaltung, während raumhohe Fenster einen atemberaubenden Blick auf die malerische Umgebung von Niederrohrdorf freigeben.

Die Wohnungen sind mit Annehmlichkeiten ausgestattet, die das tägliche Leben vereinfachen und verschönern. Die Einbaugarderobe mit Sitzbank sorgt für ein angenehmes Ankommen und Ordnung. Eine Raumerweiterung neben dem Entrée eröffnet die Möglichkeit für die Einrichtung eines Homeoffice.

Das Zentrum der Wohnung ist die moderne, offene Küche. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Geniessen ein, während die drei komfortablen Nassräume Oasen der Entspannung bieten.

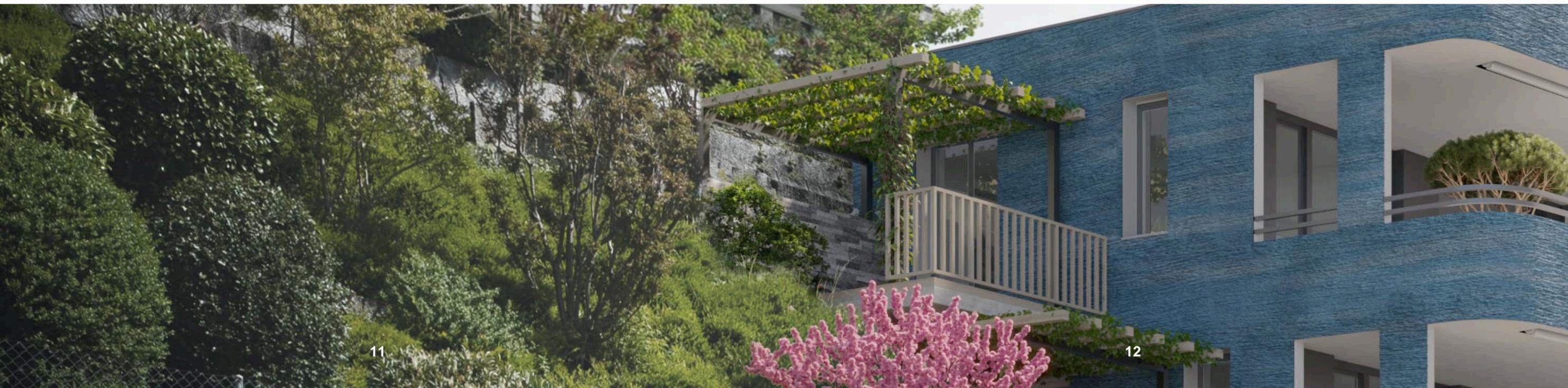
Die Wohnungen verfügen jeweils über einen grossen privaten Aussenraum mit eigenem Gartenanteil. Zur Wohnung Ebene 1 gehört ein grosser Pflanztrog und ein ebenerdiger Garten. Die Wohnungen Ebene 2 und Ebene 3 haben nebst dem Balkon eine Pergola auf der Westseite mit Zugang zur eigenen Gartenfläche. Die Brüstungen der Balkone gewährleisten Privatheit bei gleichzeitigem maximalem Ausblick.

Im Zugangsbereich zu jeder Wohnung befinden sich Pflanztröge zur individuellen Bepflanzung in Übereinkunft mit der Stockwerkeigentümerschaft.

### Einstellhalle, Parkierung und Erschliessung

Die geräumige, helle Einstellhalle mit grossen Parkplätzen ist ausgestattet mit praktischen, separaten Abstellräumen und Pneuschränken. Neben dem Garagentor gibt es eine separate Eingangstüre. Für Velos steht ein abschliessbarer Raum zur Verfügung. Zwei Motorradabstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und -fahrräder befinden sich beim Lift.

Die Einstellhalle ist mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos ausgestattet, welche bei allen Parkplätzen vorbereitet ist. Für die Gäste stehen zwei Besucherparkplätze im Freien zur Verfügung. Von der Parkierung bis in die Wohnung erfolgt die Erschliessung barrierefrei mit einem grossen, rollstuhlgängigen Lift.





Visualisierung Wohnung Ebene 1

## Kurzbaubeschrieb

### Gebäudehülle

Gebäudehülle und Haustechnik nach aktuellem Minergie Standard. Rohbau in Massivbauweise mit Geschossdecken aus Stahlbeton, Aussenwände in Beton/Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung (Mineralwolle).

### Fenster und Wohnungseingangstüren

Ausführung in Holz/Metall, dreifach isolierverglaste Rahmen bei Glasfronten Wohnen / Essen in Holz natur, bei Zimmerfenstern weiss lackiert.

### Sonnenschutz

Balkone und Terrasse mit Ausstellmarkisen, Fensterfronten Wohnen / Essen mit Vertikalstoffstoren, Zimmerfenster mit Rafflamellenstoren, verdeckte Montage. Vertikalstoffstoren bei den raumhohen Fenstern der Schlafzimmer West und bei den Wandöffnungen bei Terrasse / Balkon. Alle Elemente elektrisch betrieben.

### Elektroanlagen

Grosszügige Bestückung sämtlicher Räume mit Schaltern und Steckdosen. LED-Einbauleuchten in Durchgangszonen, Entrée, Office, Küche, Wohnen, Essen und Bädern. Diverse Deckenauslässe für Bestückung mit Leuchten durch Käufer. Eingangsbereich aussen mit Aufbauleuchten, Terrasse / Balkon mit LED-Einbauleuchten.

Multimediaverkabelung im Wohnzimmer ausgebaut. In allen weiteren Zimmern Leerrohr für eine mögliche Multimediaverkabelung. Türsprech-, Sonnerie und Türöffnungsanlage von den Wohnungen kombiniert mit der Briefkastenanlage.

Photovoltaik Anlage und Elektroprivatmessung (ZEV). Ladestationen für E-Autos vorbereitet, exklusiv Ladestationen.

### Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe, Wärmeverteilung mit Nieder-temperatur-Bodenheizung inklusive Einzelraumregulierung. Free-cooling im Sommer über die Fussbodenheizung.

### Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung: dezentrale Lüftungsanlage pro Wohnung im Reduit oder im Keller. Dunstabzug in der Küche mittels Umluftbetrieb.

### Sanitäranlagen

Bäder mit raumhohen Vorwandinstallationen mit grossteils integrierten Spiegelschränken und Regalen mit direkter und indirekter Beleuchtung. Moderne Keramikserie für Waschtische und WCs. Zeitgemässe Garnituren als Grundauswahl vorhanden, können als Option individuell bestimmt werden.

Enthärtungsanlage für das ganze Gebäude (exkl. Aussenwasserhahnen). Separater Wasserhahn in der Küche mit nicht enthärtetem Trinkwasser vorgesehen. Aussenwasserhahnen bei den Eingangs- und Gartenbereichen.

Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler, Raumluftentfeuchter, Wäschehängesystem und Chromstahl Waschtrog.

### Aufzug

Grosszügiger, rollstuhlgängiger Lift, Kabinen Grundfläche 110 x 175 cm.

### Kücheneinrichtung

Lage der Küche ist gegeben (haustechnische Installationen), Ausgestaltung nach Wunsch Käuferschaft in Absprache mit Architektin. Budgetposition für Küche im gehobenen Segment enthalten.

### Innenausbau

Wände und Decken der Hauptwohnfläche mit mineralischem Verputz. Nebenräume Wände und Decken weiss gestrichen mit Silikatfarbe.

Einbaugarderobe mit offenem Teil, geschlossenen Schränken und gepolsterter Sitzbank, Holzoberflächen weiss beschichtet. Innentüren aus Holz und Vorhangbretter, beides weiss beschichtet.

Fugenlose Bodenbeläge und keramische, grossformatige Wandplatten sind als Grundauswahl im Materialkonzept vorhanden. Sie können aber auch individuell ausgesucht werden, z. B. Variante Parkett. Budget für hochwertige Boden- und Wandbeläge enthalten.

Nebenräume Zementunterlagsboden mit PU Siegel gestrichen. Balkon- und Terrassenbelag als fugenloser, rutschfester und versickerungsfähiger Belag konzipiert.



Visualisierung Wohnung Ebene 3

## Metallbauarbeiten

Geländer bei Pflanztrog und bei Wohnungszugängen aus Rechteckrohren, verzinkt und einbrennlackiert. Balkongeländer Konstruktion mit Chromstahl Handlauf. Aussentreppläufe mit Staketengeländer feuerverzinkt auf den Betonbegleitsockeln und Chromstahl Handlauf an der Betonbegleitmauer.

## Umgebung

Pflanztröge und Gartenanteile Erstbepflanzung durch Gärtner in Absprache mit den Eigentümern. Eingangsbeete und Pflanztrog bei Aussentreppe gemäss Plan Architekt.

## Pergolen West Ebenen 2 und 3

Massivbaukonstruktion bei erdberührten Wänden. Mauerverblender mit Natursteinoptik an der Rückwand. Bodenbelag Granitplatten. Pergola Konstruktion aus Metallwinkeln und Holzbalken.

## Übrige Ausstattung

3 Parkplätze in Einstellhalle mit separatem Abstellraum, 2 Parkplätze mit raumhohem Metallschrank auf der ganzen Breite und 4 Parkplätze mit XL-Pneuschrank. Briefkastenanlage mit Briefkästen, Paketfächern und integrierter Sonnerie. In den Boden integrierte Schmutzschleuse (Teppich) bei jedem Wohnungseingang innen.





Grundriss Ebene 0 Einstellhalle M 1:100



**4 1/2 zimmer whg  
ebene 1, +/- 0.00**

wohnfläche	nutzfläche
178.7 m <sup>2</sup>	170.5 m <sup>2</sup>
keller/dispo	waschen
38.4 m <sup>2</sup>	8.8 m <sup>2</sup>
terrasse	
40.8 m <sup>2</sup>	
garten	
22.4 m <sup>2</sup>	
pflanztrog bei terrasse	
17.3 m <sup>2</sup>	

**erläuterung möblierung**

 durchgezogene linien bei schränken = einbauschränke, inbegriffen

 strichlierte schränke = optional

küche und ausstattung nassräume sind enthalten, alle sonstigen möblierungen sind nicht inbegriffen

Grundriss Ebene 1 M 1:100



grenze zu haus 14a

übergartungsrecht haus 14a

pergola  
11,0 m<sup>2</sup>

magnolie bestehend  
gartenfläche\*

\*nutzungsrecht whg. ebene 2

**erläuterung möblierung**

 durchgezogene linien bei schränken = einbauschränke, inbegriffen

 strichlierte schränke = optional

küche und ausstattung nassräume sind enthalten, alle sonstigen möblierungen sind nicht inbegriffen

Grundriss Ebene 2 M 1:100

5 1/2 zimmer whg ebene 2, + 3.02	
wohnfläche	nutzfläche
198.3 m <sup>2</sup>	188.9 m <sup>2</sup>
keller	waschen
28.1 m <sup>2</sup>	11.1 m <sup>2</sup>
balkon	
34.1 m <sup>2</sup>	
pergola	11.0 m <sup>2</sup>
garten nutzungsrecht	14.3 m <sup>2</sup>

grenzlinie

dachuntersicht

aufzug  
10 pers  
kabine  
1.10 x 1.75

steigtg.

keller whg.  
ebene 3  
14.4 m<sup>2</sup>

keller  
28.1 m<sup>2</sup>

erschlie-  
ssung

waschen  
11.1 m<sup>2</sup>

reduit  
8.4 m<sup>2</sup>

wc/du  
4.2 m<sup>2</sup>

entrée  
15.0 m<sup>2</sup>

dusche  
8.2 m<sup>2</sup>

bad  
6.3 m<sup>2</sup>

office

zimmer 4  
13.0 m<sup>2</sup>

gang  
5.1 m<sup>2</sup>

zimmer 1  
17.0 m<sup>2</sup>

zimmer 2  
15.7 m<sup>2</sup>

office /  
küche / essen / wohnen  
82.9 m<sup>2</sup>

zimmer 3  
13.0 m<sup>2</sup>

decken-  
untersicht



**5 1/2 zimmer whg  
ebene 3, + 6.10**

wohnfläche	nutzfläche
212.6 m <sup>2</sup>	202.9 m <sup>2</sup>
keller total 28.4 m <sup>2</sup> , e3 14.0, e2 14.4 m <sup>2</sup>	
waschen 13.8 m <sup>2</sup>	
balkon 47.1 m <sup>2</sup>	
pergola 11.0 m <sup>2</sup>	
garten nutzungsrecht 8.8 m <sup>2</sup>	

**erläuterung möblierung**

durchgezogene linien bei schränken = einbauschränke, inbegriffen

strichlierte schränke = optional

küche und ausstattung nassräume sind enthalten, alle sonstigen möblierungen sind nicht inbegriffen

Grundriss Ebene 3 M 1:100

grenze zu haus 14a

übergartungsrecht haus 14a

gartenfläche\*

pergola  
11.0 m<sup>2</sup>

\*nutzungsrecht whg. ebene 3

dachuntersicht

grenzlinie

aufzug  
10 pers  
kabine  
1.10 x 1.75

steigtg.

reduit  
6.4 m<sup>2</sup>

wc / du  
7.2 m<sup>2</sup>

keller  
13.9 m<sup>2</sup>

waschen  
13.8 m<sup>2</sup>

entrée  
16.1 m<sup>2</sup>

dusche  
6.1 m<sup>2</sup>

bad  
5.7 m<sup>2</sup>

office

zimmer 4  
13.9 m<sup>2</sup>

schrankr.  
4.8 m<sup>2</sup>

gang  
4.2 m<sup>2</sup>

oblicht

zimmer 1  
18.1 m<sup>2</sup>

zimmer 2  
18.0 m<sup>2</sup>

office /  
küche / essen / wohnen  
88.4 m<sup>2</sup>

zimmer 3  
13.9 m<sup>2</sup>



Aussenvisualisierung



Längsschnitt M 1:100



Blick in die Alpen

## Bauherrschaft und Vermarktung

Skylight Immobilien AG

Römerweg 13

5443 Niederrohrdorf

056 470 19 01

info@skylight-immobilien.ch

## Architektur

Skylight Planung KLG

Römerweg 13

5443 Niederrohrdorf

056 470 19 01

info@skylight-planung.ch

Stand Verkaufsdokumentation: Mai 2024

## Allgemeiner Hinweis

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Für Ausführungen ist der detaillierte Baubeschrieb massgebend. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

© Skylight Immobilien AG 2024

Visualisierungen und Drohnenbilder: OVI Images GmbH, Baden

Bearbeitung, Layout und Druckvorstufe: Officina Noti GmbH, Ennetbaden