

The background of the entire page is a dark blue color, overlaid with a pattern of stylized tropical leaves in a golden-yellow color. The leaves include large monstera leaves with characteristic holes and various palm fronds. A dark grey rectangular box is centered on the page, containing the main text.

5000
BUHLRAIN

ihre aussicht in aarau

7 private Eigentumswohnungen



Sieben einmalige Eigentumswohnungen



Eleganter Wohngenuss

Das Projekt «5000 BÜHLRAIN» steht für modernes Wohnen an bevorzugter Lage und umfasst sieben Eigentumswohnungen mit 3.5 respektive 4.5 Zimmern. Ihr neues Zuhause präsentiert sich stilvoll und äusserst einladend. Dies zeigt sich nicht zuletzt anhand des grosszügigen und grünen Umschwungs.

Der an ruhiger Quartierstrasse gelegene Bau ist von zurückhaltender Eleganz geprägt und beschert Ihnen nicht nur viel Privatsphäre, sondern auch einen prächtigen Blick auf die nahe gelegene Stadt. Ihr neuer Wohnort befindet sich am südlichen Stadtrand von Aarau in einem Einfamilienhausquartier, unweit des Waldes und der Sportanlage Brügglifeld.



Ansicht von Norden

Harmonisches Miteinander und Privatsphäre



Das Projekt «5000 BÜHLRAIN» verbindet modernes Wohnen mit urbanem Umfeld, ruhiger Lage und Naturnähe.

Leben an bevorzugter Lage

Das Freizeitvergnügen beginnt hier unmittelbar vor Ihrer Haustüre. Das Projekt «5000 BÜHLRAIN» bietet Ihnen ein urbanes Umfeld in familienfreundlicher Umgebung und erfüllt höchste Ansprüche. Dazu zählt auch die gemeinsame Tiefgarage mit einem Autolift.

Hier finden Sie Ihre persönliche grüne Oase nahe dem Stadtzentrum Aarau. Geniessen Sie die grossen und lauschig bepflanzten Gartenbereiche der Erdgeschosswohnung, oder fangen Sie die letzten Sonnenstrahlen auf den umfangreichen Sitzplätzen, Loggien oder Terrassen ein. Egal wonach Ihnen gerade der Sinn steht, der wunderschöne, durchgrünte Aussenbereich lässt keinerlei Wünsche offen.

Privilegierte Lage mitten in Aarau

Ein äusserst grosszügiger Grundriss, hochwertige Ausstattung und viel Liebe zum Detail. Das sind beste Voraussetzungen, um sich im Nu wohl und zuhause zu fühlen.



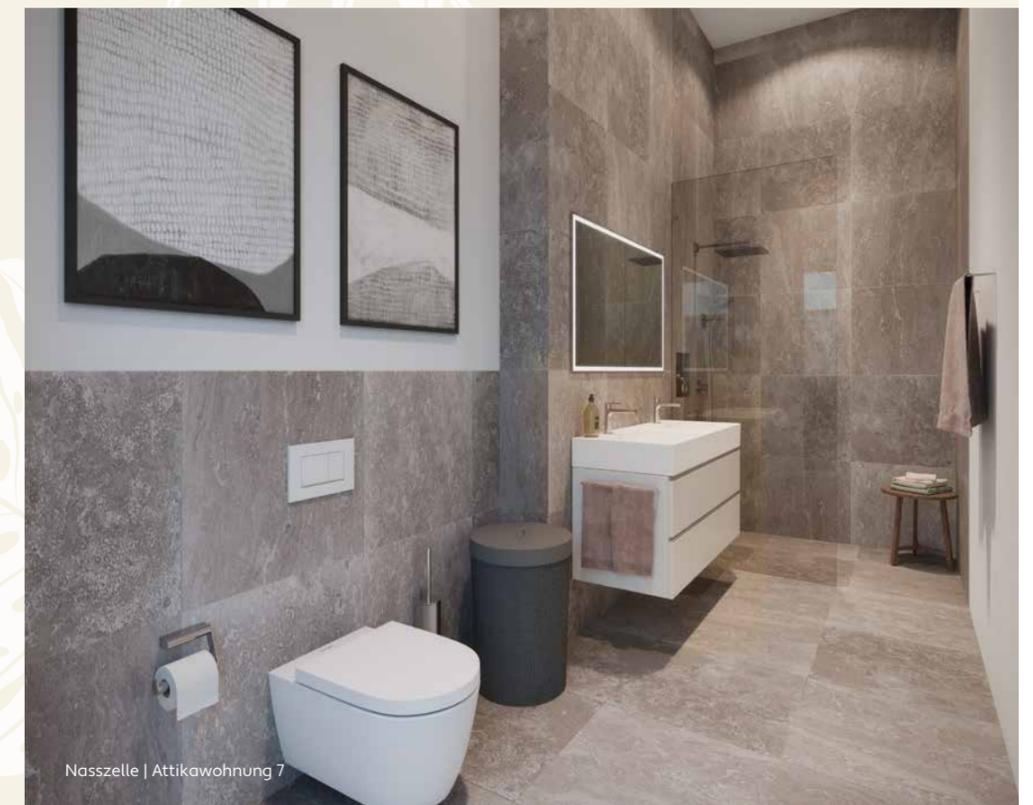


Terrasse | Attikawohnung 7

Ambiente der Exklusivität

Die sieben Eigentumswohnungen des Projekts bestehen bereits auf den ersten Blick. Hier trifft ein großzügiger Grundriss auf hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Als Herzstück der geschmackvollen Wohnungen erweist sich der grosse, offene und in dezenten Farben gehaltene Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Von diesem gelangen Sie direkt auf die sonnen- und aussichtsverwöhnten Sitzplätze, Loggien oder Terrassen. Sie wirken wie Wohlfühl-Oasen und sind die perfekte Umgebung, um Ihre Freizeit mit Familie und Freunden zu verbringen.

Dank grosser Fensterfronten zeigen sich die einzelnen Räume voller Licht, wodurch das edle Parkett in idealer Weise zur Geltung kommt. Selbst die Badezimmer zeugen von hohem Komfort, durchdachtem Design und vollendeter Verarbeitung. In diesem exquisiten Wohnambiente werden Sie sich umgehend wohl und zuhause fühlen.



Nasszelle | Attikawohnung 7

Privat leben in Aarau

Aarau verfügt nicht nur über vielfältige Naherholungsgebiete entlang der Aare, sondern auch über eine exzellente Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Stadt voller Lebensqualität

Die Stadt Aarau mit ihren rund 22'000 Einwohnerinnen und Einwohnern überzeugt nicht nur mit ihrer Lage im geografischen Dreieck Zürich-Basel-Bern, sondern auch als florierender Wirtschaftsstandort.

Situiert am rechten Ufer der Aare wird die Stadt geschätzt für ihre familienfreundlichen Wohngebiete sowie für ihre geradezu ideale Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Dank der südlich der Stadt verlaufenden Autobahn A1 und dem zentral gelegenen Bahnhof Aarau ist sichergestellt, dass Sie Ihr Reiseziel jederzeit bequem, rasch und direkt erreichen.

Als traditionelle Marktstadt wartet der Hauptort des Kantons Aargau mit einer breiten Palette an Einkaufsmöglichkeiten in seinem Zentrum auf. In dieses Zentrum gelangen Sie zu Fuss binnen gut 15 Minuten – noch rascher geht es mit den Buslinien 5 respektive 7 (ab der nahen Haltestelle Keba/Brügglifeld). Ihr täglicher Bedarf lässt sich aber auch gemächlich im eigenen Quartier decken. Gelobt wird Aarau zudem für seine gut ausgebaute Schulinfrastruktur, die bis hin zum Gymnasium führt. Nur ein paar Strassenzüge entfernt ist der nächstgelegene Kindergarten und auch bis zur Primarschule sind es bloss einige hundert Meter Wegstrecke. Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein reichhaltiges und spannendes Kultur- und Freizeitangebot sowie über vielfältige Naherholungsgebiete entlang der Aare.

Distanzen

Mit dem Auto

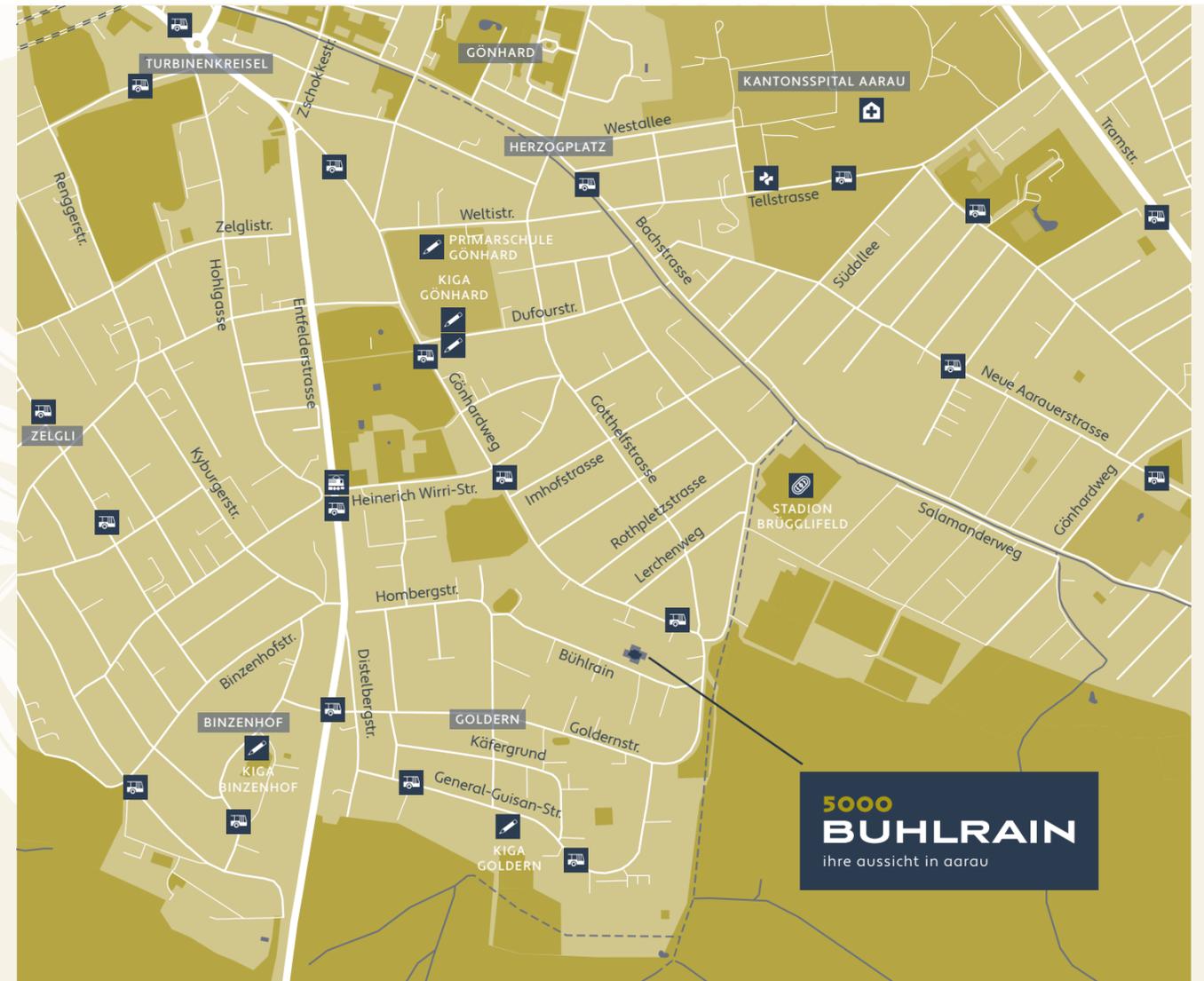
Zürich	ca. 45 Min.
Bern	ca. 60 Min.
Basel	ca. 55 Min.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Zürich	ca. 45 Min.
Bern	ca. 56 Min.
Basel	ca. 55 Min.

Zu Fuss

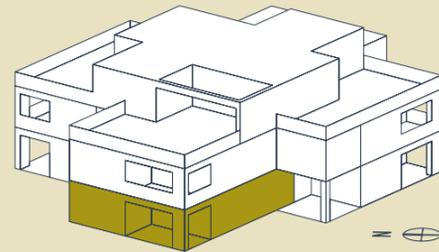
Bushaltestelle Keba/Brügglifeld	ca. 2 Min.
Stadion Brügglifeld	ca. 6 Min.
Kantonsspital Aarau	ca. 13 Min.
Bahnhof Aarau	ca. 20 Min.



Erdgeschoss

Wohnung 1

3.5-Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche*	104.6 m ²
Sitzplatz	16.6 m ²
Gartenanteil	115.1 m ²
Keller	12.1 m ²

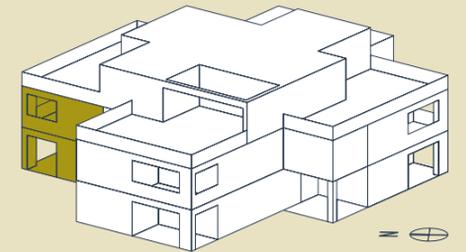


*exkl. Innenwände, exkl. Schächte, inkl. Reduit

Erdgeschoss | Obergeschoss

Wohnung 2 | 5

3.5-Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche*	103.2 m ²
Sitzplatz/Loggia	14.7 m ²
Gartenanteil Whg 2	246.4 m ²
Keller 2 5	12.6 m ²



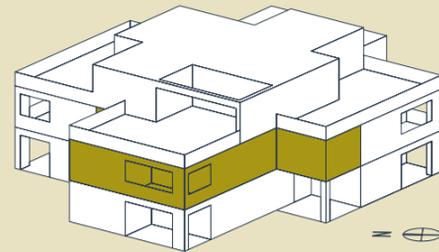
*exkl. Innenwände, exkl. Schächte, inkl. Reduit



Obergeschoss

Wohnung 4

4,5-Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche*	128.3 m ²
Loggia	16.6 m ²
Keller	16.4 m ²



*exkl. Innenwände, exkl. Schächte, inkl. Reduit



Grüne Idylle mitten in Aarau

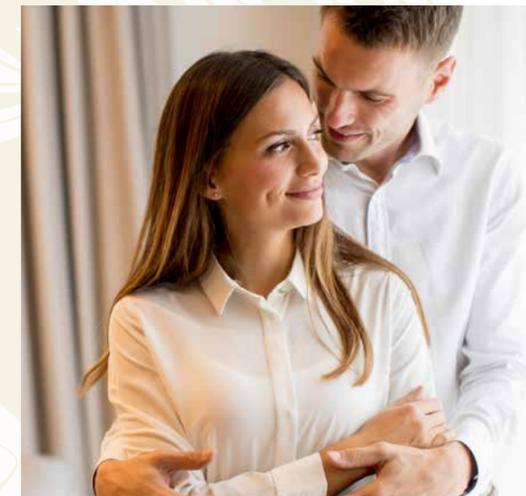


Ansicht von Süden



Erdgeschoss | Wohnung 2

Modernes Wohnen an bevorzugter Lage



Die mit exquisiten Steinplatten bestückten Terrassen und die überdachten Sitzplätze sind als Wohlfühl-Oasen konzipiert. Freuen Sie sich auf laue Sommerabende in schönster Umgebung.

Grosszügig
von innen
nach aussen

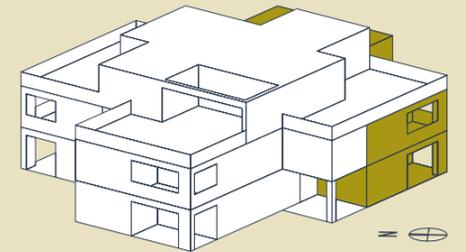


Erdgeschoss | Obergeschoss

Wohnung 3 | 6

4,5-Zimmer-Wohnung	
Nettowohnfläche* Whg 6	124.4 m ²
Nettowohnfläche* Whg 3	124.7 m ²
Sitzplatz/Loggia	30.8 m ²
Gartenanteil Whg 3	234.2 m ²
Keller 3	12.8 m ²
Keller 6	15.1 m ²

*exkl. Innenwände, exkl. Schächte, inkl. Reduit



Erdgeschoss | Wohnung 2

Attikageschoss

Wohnung 7

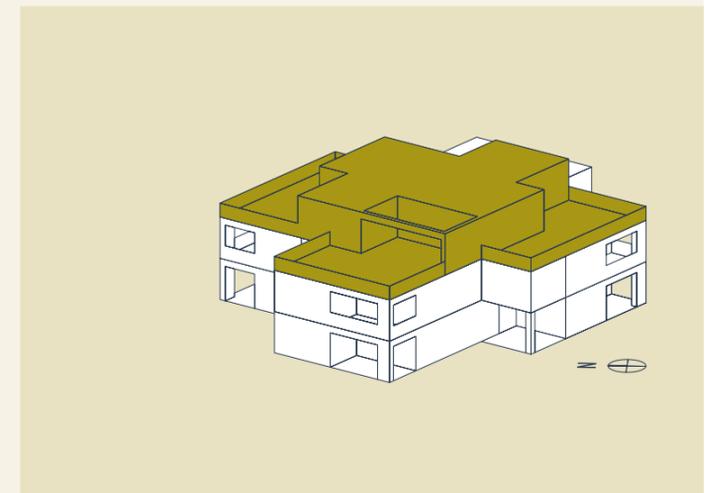
3,5-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche* 136.5 m²

Terrasse 195.5 m²

Keller 16.1 m²

*exkl. Innenwände, exkl. Schächte, inkl. Reduit



Einstellhalle | Keller

11 Parkplätze



Garten | Wohnung 2





Wohlfühl-Oase
nahe dem Stadt-
zentrum Aarau



Ansicht von Süden

Allgemein

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten.

Rohbau**Mauerwerk, Aussen-/Innenwände**

Die Aussen- und Innenwände der Wohnungsetage sind aus Backstein oder Beton. Das Gebäude wird mit einer Aussenwärmemedämmung und einer mineralischen, verputzten Kompaktfassade mit Besenstrich (hellgraubraun) versehen. Die Wohnungstrennwände werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers in Backstein erstellt. Die Kellerinnenwände werden in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk gestrichen erstellt. Die Umfassungswände des Untergeschosses und der Tiefgarage werden in Stahlbeton erstellt.

Fenster

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster der Wohnungen werden mit 3-fach-Isolierverglasung in einer Holz-Metall-Konstruktion ausgeführt. Die Fenster sind innenseitig gestrichen im Farbton weiss und aussen Metall einbrennlackiert. Farbton hellbraungold, gemäss Farbkonzept des Architekten. Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fensterverglasungen werden gemäss den wärme- und schalltechnischen Anforderungen des Bauphysikers erstellt. Die Fenster in den erdberührenden Wohnungen verfügen über einen erhöhten Einbruchschutz.

Sonnenschutz

Mittels Verbund-Rafflamellenstoren lassen sich alle Räume beschatten oder abdunkeln. Für die Beschattung der Aussenbereiche sind Vertikalstoffstoren vorgesehen. Über der Pergola auf der Terrasse wird ein Sonnensegel zur Ausführung kommen. Sämtliche Beschattungen werden elektrisch bedient.

Elektroinstallationen und Einbauleuchten

Der Ausbau der Elektroinstallationen in den Wohnungen entspricht einem gehobenen Standard. In den Wohn- und Schlafzimmern werden Multimediaanschlüsse vorgesehen. Die Nassräume, Entrées, Küchen sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet. Die Sonnerie verfügt über eine Video-Gegensprechanlage. Die Aussen-

beleuchtung ist ebenfalls Teil des Gestaltungskonzepts. Für alle Parkplätze wird ein Leerrohr für die E-Mobility eingelegt, Ausbau optional nach Käuferwunsch möglich.

Heizung

Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt zentral mittels Erdsondenwärmepumpe. Eine Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung. Im Sommer wird über die Erdsonden durch Free-Cooling die Bodenheizung gekühlt. Zusätzlich wird eine hauseigene Stromproduktion mittels Photovoltaik-Anlage auf dem Dach ermöglicht.

Lüftung

Gefangene Räume in den Wohnungen, insbesondere die gefangenen Nasszellen, werden mit mechanischen Fortluftventilatoren entlüftet. Nasszellen mit Fenstern an der Aussenfassade werden natürlich belüftet. Die Abluftmotoren werden mittels Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung gesteuert. Kellerräume und Autoeinstellhalle werden durch eine mechanische Fortluftanlage periodisch entlüftet. Die Luftnachströmung erfolgt über Öffnungen. Die Küchendunstabzüge sind mit Aktivkohlefiltern raumintern gefiltert – System Bora.

IFTanlage

Sämtliche Wohnungen sind mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar. Schlüsselsteuerung und Personenrufsteuerung für das Attikageschoss.

Autoliftanlage

Zufahrt zur Tiefgarage über Autolift, Bedienung von innen mit Radar/Bewegungsmelder; Bedienung von aussen mit Fernbedienung und Schlüsselschalter.

Bedachung

Bewährtes, extensiv begrüntes Flachdach.

Ausbau**Bäder, Duschräume und Separattoiletten**

Die Sanitäreinbauten sind Teil des Gestaltungs- und Farbkonzepts. Dabei handelt es sich um ausgewählte, moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem hohen Standard entsprechen. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume sowie die

Korridore der Wohnungen werden mit einem Holzparkettboden (Eiche Natur Nutzschicht 2,8 mm, Grösse ca. 220 cm x 13,9 cm oder gemäss individueller Käuferauswahl) belegt. Die Bäder, Duschräume und Separattoiletten erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet. Die privaten Kellerräume und Disporäume im Untergeschoss werden mit einem Zementüberzug versehen. Die Aussenflächen (Sitzplätze, Loggien und Terrassen) werden mit Feinsteinzeugplatten belegt.

Oberflächen der Innenwände und Decken

Sämtliche Innenwände der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit Grundputz zur Aufnahme eines Deckputzes abrieb 1.5 mm versehen. Alle Decken in den Wohnungen erhalten Weissputz. Die Wände der Nassräume erhalten einen Plattenbelag (Feinsteinzeug) gemäss individueller Käuferauswahl. Hierfür wurden Budgetpositionen gebildet. In allen Fensterbereichen in den Wohnzimmern und in den Schlafzimmern werden zwei Vorhangschienen, bündig im Deckenweissputz eingelegt, zur Ausführung kommen.

Küchen

Die Einbauküchen in gehobenem Standard variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wurde ein spezifischer Ausbau mit dem Küchenbauer definiert. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Reduits

Jede Wohnung verfügt über ein Reduit mit Waschmaschine und Tumbler.

Keller

Jede Wohnung erhält einen Kellerraum. Die Kellerräume sind nicht beheizt und werden mechanisch oder natürlich be- und entlüftet.

Garderoben

Die Einbauschränke im Eingangsbereich sind Teil des Gestaltungskonzepts. Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.

Türen

Alle Türbreiten rollstuhlgängig ohne Schwellen. Wohnungseingangstüren h=210 cm im Licht, Ausführung Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung. Innentüren in den Wohnungen h=210 cm im Licht,

Ausführung Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung, Türblatt in Röhrenspanstumpfeinschlagend. Ausführung Hauptingangstüre RC2 mit Glaseinsatz in VSG in Alu/Stahl einbrennlackiert in hellbraungold. Beim Eingang wird eine Briefkastenanlage mit Videogegensprechanlage beim Hauseingang (analog Schweizer oder gleichwertig) zur Ausführung kommen.

Cheminée

Cheminée/Ofen und Kamin optional in der Attikawohnung möglich (bewilligungspflichtig).

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln für Wohnungseingänge, Garagenzugänge, Kellertüren, Disporäume sowie Briefkasten. 1 Handsender pro Parkplatz.

Bezugstermin

Voraussichtlicher Bezugstermin Winter 2024/2025

Stand 23. Februar 2023

Änderungen bleiben vorbehalten. Sollten die bereits definierten Modell-Typen einzelner Geräte zum Zeitpunkt der Bestellung nicht mehr erhältlich sein, sind Geräte gleichwertiger Qualität im Kaufpreis inbegriffen.

Erlesene und
hochwertige
Materialisierung



[bühlrain-aarau.ch](https://www.buehlrain-aarau.ch)



Primus Property AG
5000 Aarau
062 503 71 81