



MÜLIGASSE

Döttingen

3.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen
www.mueligasse-doettingen.ch

PROJEKT

LEBEN MIT AUSSICHT



Wer die Natur liebt, Wasser mag und sich in einer kleinen

Gemeinde mit Top-Infrastruktur wohlfühlt, kommt beim Projekt Müliggasse in Döttingen voll auf seine Kosten: Die Lage der neuen Wohnsiedlung mit insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern sucht ihresgleichen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser der ersten Bauetappe Müliggasse geben einen Vorgeschmack darauf, was als Gesamtprojekt auf dem Areal entsteht. **Eigentumswohnungen von 3.5 bis 4.5 Zimmern** stehen Singles, Paaren oder Familien zur Verfügung. Menschen, die gerne naturnah wohnen, die einen modernen, urbanen Wohnstil ebenso schätzen wie die Infrastruktur einer überschaubaren Kleingemeinde. Auch ältere Menschen, die in eine neue Lebensphase eintreten, fühlen sich hier zu Hause. Dank dem vielfältigen Wohnungsangebot entsteht ein bereicherndes Miteinander.

Ob **Attikawohnung mit beträchtlicher Dachterrasse, Etagenwohnung mit vorgelagerter Terrasse oder Erdgeschosswohnung mit grossem Sitzplatz** – die Wohnungen haben trotz ihrer Individualität das Wesentliche gemeinsam: den modernen Innenausbau mit sorgfältig gewählten Materialien und das weite Wohngefühl. Der grosszügig gestaltete Wohn-/Ess- und Küchenbereich ist lichtdurchflutet und bietet einen wunderbaren Blick in den schön angelegten Innenhof. Eigentümerinnen und Eigentümer haben zudem die Möglichkeit, ihr neues Zuhause ganz nach ihren Wünschen zu gestalten. Die Grundrisse lassen viele Optionen zu: Aus einer 4.5-Zimmer-Wohnung eine 3.5-Zimmer-Wohnung machen? Warum nicht!

HIGHLIGHTS

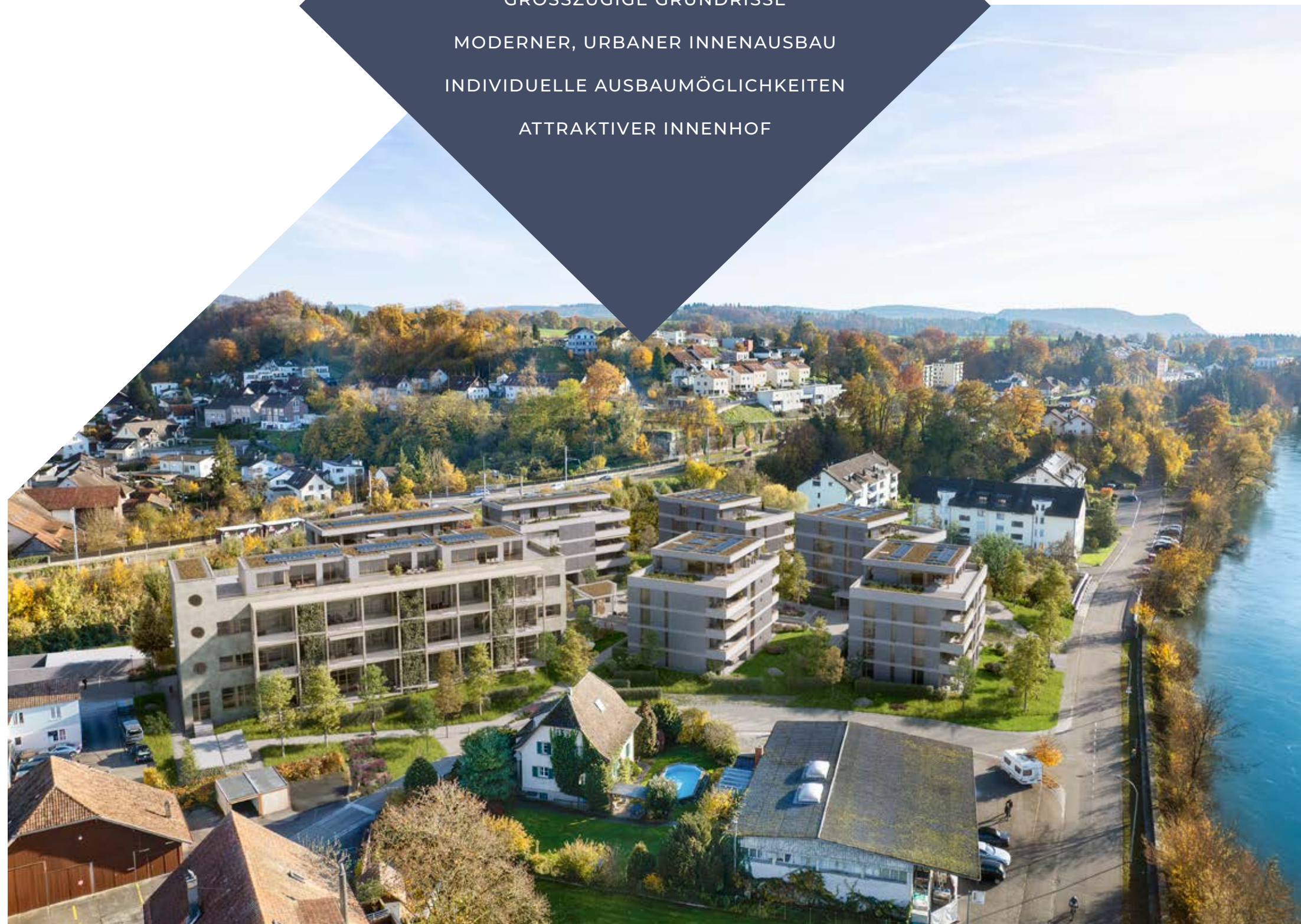
DIREKT AN DER AARE GELEGEN

GROSSZÜGIGE GRUNDRISSSE

MODERNER, URBANER INNENAUSBAU

INDIVIDUELLE AUSBAUMÖGLICHKEITEN

ATTRAKTIVER INNENHOF



LAGE

DÖTTINGEN – NATUR UND GEMEINSCHAFT

Döttingen – hier treffen Natur, Gemeinschaft und Lebensqualität aufeinander. Eingebettet in die grüne Landschaft an der Aare, bietet das charmante Dorf alles, was das Herz begehrt: kurze Wege, gute Schulen, ein lebendiges Dorfleben und beste Verbindungen in die Region. Und mittendrin, idyllisch zwischen Aare und Surb liegt der Mülipark.

Die Gemeinde Döttingen liegt im Bezirk Zurzach (AG) und zählt rund 4500 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie liegt, idyllisch eingebettet in die Natur, direkt an der Aare, vier Kilometer vor deren Einmündung in den Rhein. **Döttingen ist verkehrstechnisch optimal erschlossen:** Vom Bahnhof, welcher zu Fuss in nur 10 Minuten erreichbar ist, fahren direkte Züge nach Zürich, Baden, Bad Zurzach und Waldshut sowie Postautos nach Baden, Brugg und Niederweningen. Ein grosses Plus für alle, die pendeln müssen oder einfach gute Anschlüsse an grössere Städte schätzen.

In der Gemeinde sind Kindergarten und sämtliche Unter- und Mittelstufen vorhanden, Kinder der Oberstufe besuchen den Unterricht im nahen Klingnau oder Leuggern. Die nächstgelegenen Kantonsschulen befinden sich in Baden und Wettingen. Ebenso gibt es in Döttingen eine heilpädagogische Schule und eine Musikschule mit grossem Angebot.

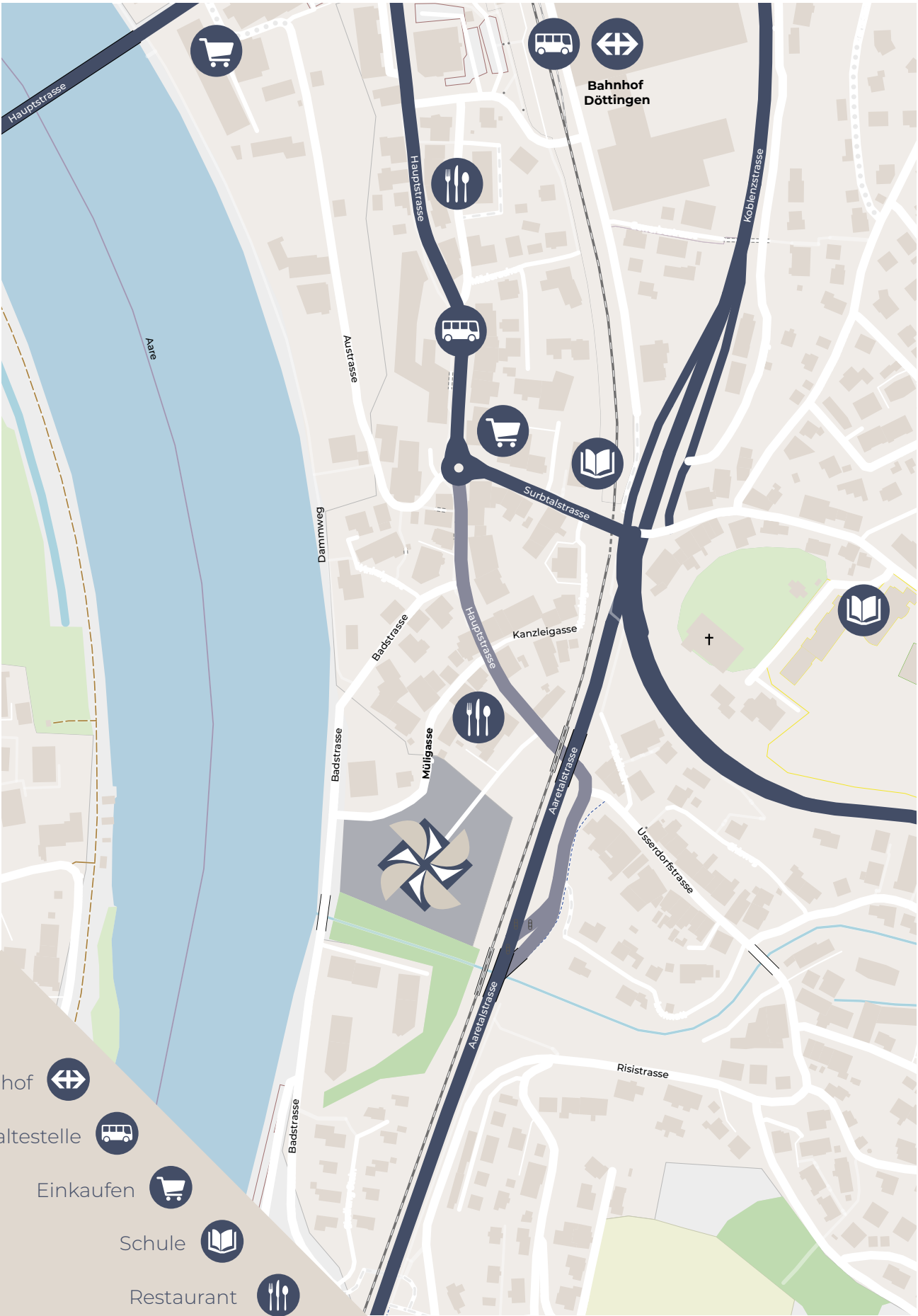
Im Dorf findet man alles, was es für den täglichen Gebrauch braucht. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Grossverteiler und Detaillisten) sowie hübsche Cafés und Restaurants können in Gehdistanz genutzt werden. Das rege Dorfleben mit kulturellen Veranstaltungen, Märkten und Umzügen wird in Döttingen geschätzt und gepflegt; das Winzerfest lockt jährlich über 50 000 Besucherinnen und Besucher in die kleine Gemeinde.

Döttingen profitiert von seiner schönen ländlichen Lage. **Die Aare, der nahegelegene Klingnauer Stausee aber auch die Wälder bieten unzählige Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten.** Spazieren, wandern, biken oder einfach picknicken und dabei die Seele baumeln lassen sind hier ohne ins Auto steigen zu müssen vor der eigenen Haustüre möglich. Das grosse Freibad lockt bei warmen Temperaturen Gross und Klein zu vergnügten Stunden.

Mehr zur Gemeinde Döttingen: 

DISTANZEN

	mit Auto	mit ÖV
Baden	23 Min.	25 Min.
Waldshut	16 Min.	29 Min.
Zürich HB	46 Min.	47 Min.
Zürich Flughafen	41 Min.	63 Min.





UMGEBUNG

WOHNEN AM WASSER

Die Vermarktung der Eigentumswohnungen wird etappiert.

1. ETAPPE

**Verkauf Eigentumswohnungen
Häuser 86+88**

2. ETAPPE

**Verkauf Eigentumswohnungen
Häuser 82 (Loft) + 84**

**Vermietung Mietwohnungen
Häuser 90+92+94**

Die Lage in **unmittelbarer Nähe zur Aare** ist kaum zu toppen. Der abendliche Flussspaziergang verleiht ausgefüllten Tagen eine Prise Ferienfeeling. Einkäufe können zu Fuss erledigt werden, der nahe Wald lockt zu Outdoor-Aktivitäten. Apropos Draussensein: Die Wohnhäuser der neuen Siedlung Müliggasse umschliessen einen grossen, grünen Innenhof. Hier fühlen sich nicht nur Kinder wohl, sondern er dient auch als Begegnungszone für Erwachsene.





HAUS 86
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 86.0.2

4.5-Zimmer-Wohnung

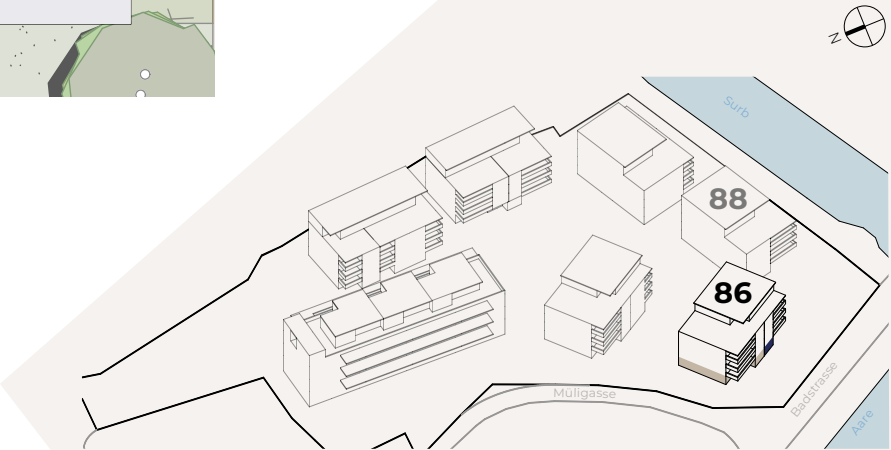
Wohnfläche	115.0 m ²
Sitzplatz/Garten	47.0 m ²
Keller	10.0 m ²

WOHNUNG 86.0.1

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	93.0 m ²
Sitzplatz/Garten	33.5 m ²
Keller	9.0 m ²

Massstab 1:100 1m 2m



HAUS 86

1. UND 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 86.1.2
WOHNUNG 86.2.2

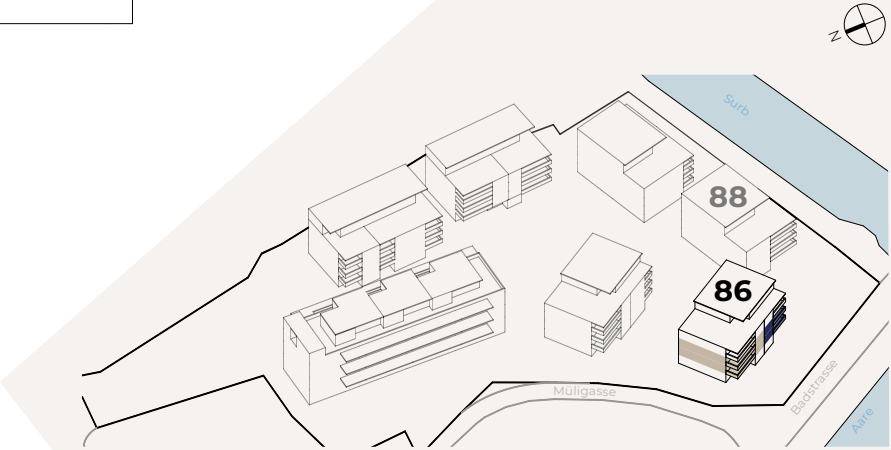
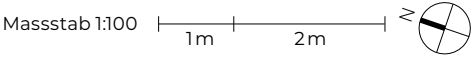
4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	115.0 m²
Balkon	20.0 m²
Keller 86.1.2	10.0 m²
Keller 86.2.2	11.0 m²

WOHNUNG 86.1.1
WOHNUNG 86.2.1

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	93.0 m²
Balkon	14.0 m²
Keller 86.1.1	8.5 m²
Keller 86.2.1	7.0 m²



HAUS 86

3. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 86.3.2

4.5-Zimmer-Wohnung

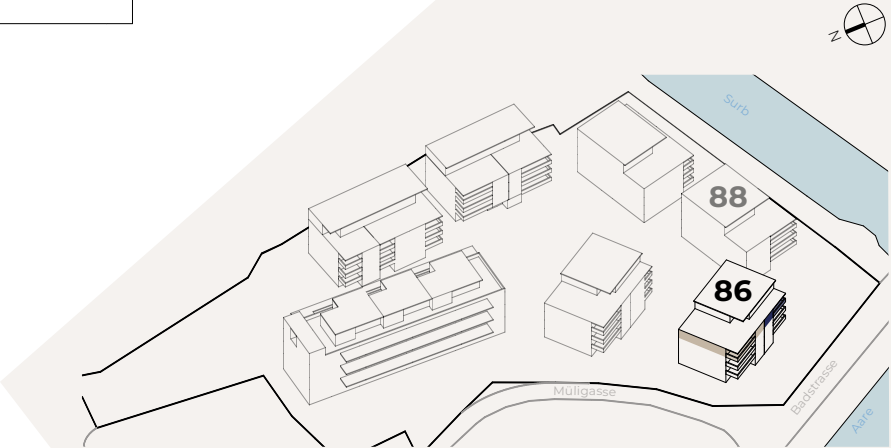
Wohnfläche	114.0 m²
Balkon	20.0 m²
Keller	10.0 m²

WOHNUNG 86.3.1

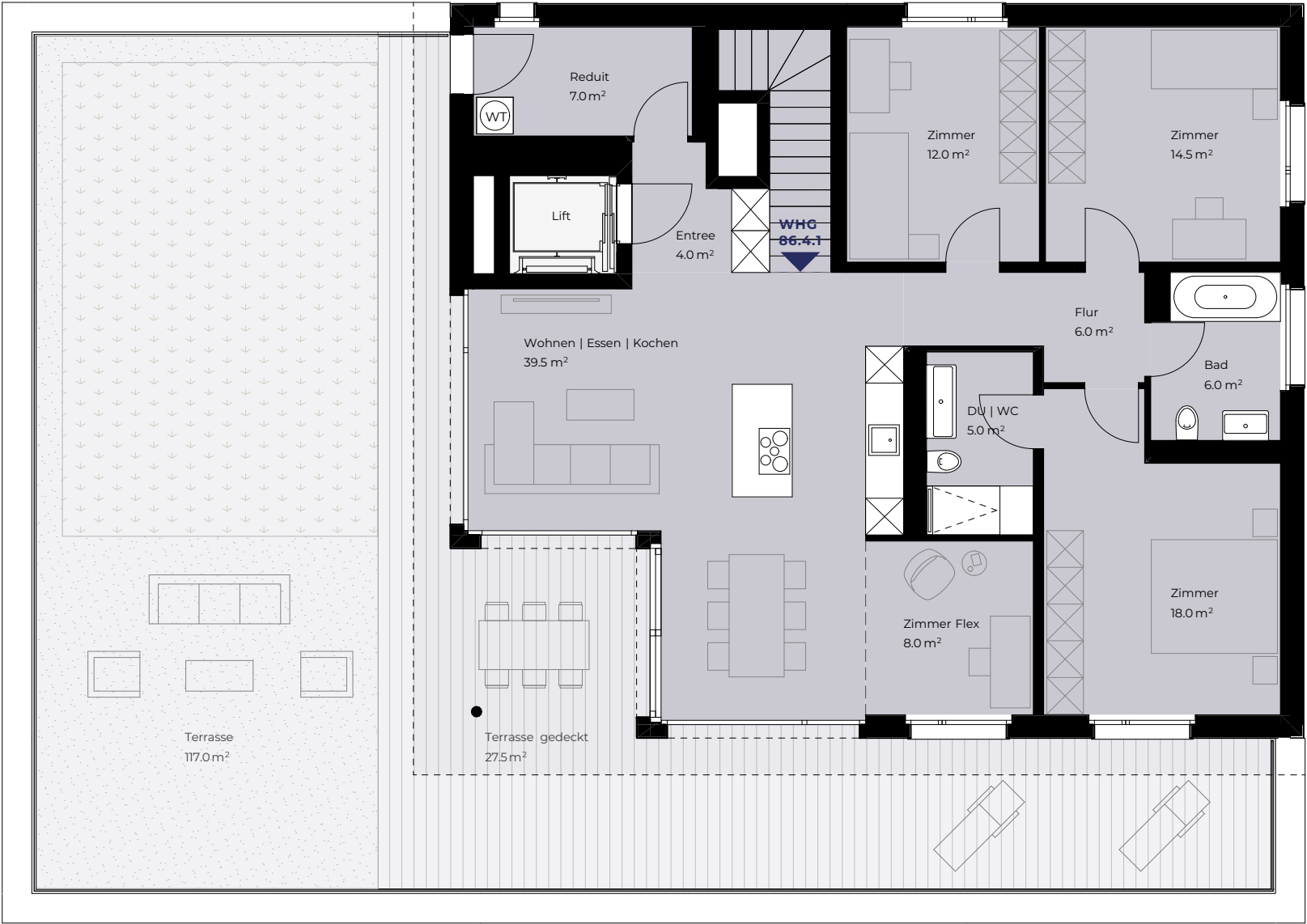
3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	93.0 m²
Balkon	14.0 m²
Keller	7.0 m²

Massstab 1:100 1m 2m



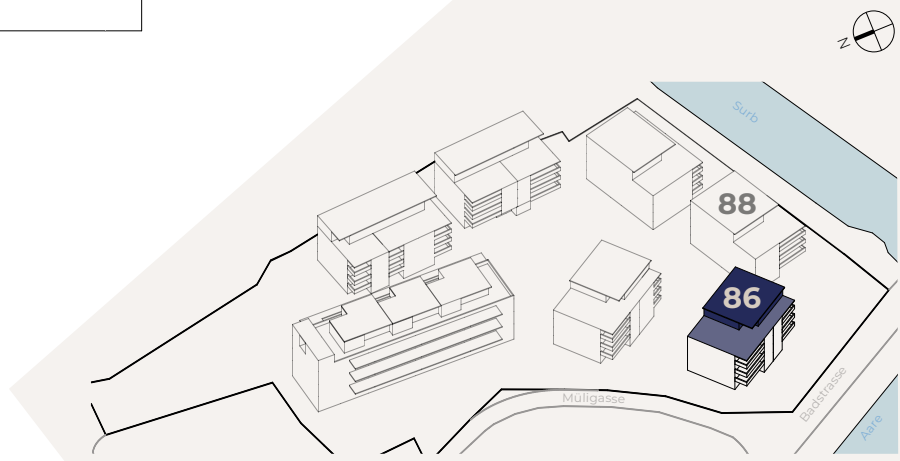
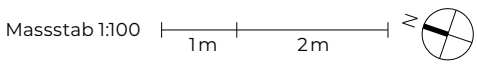
HAUS 86
ATTIKAGESCHOSS



WOHNUNG 86.4.1

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	120.0 m ²
Terrasse gedeckt	27.5 m ²
Terrasse	117.0 m ²
Keller	11.5 m ²





HAUS 86

UNTERGESCHOSS





HAUS 88
ERDGESCHOSS

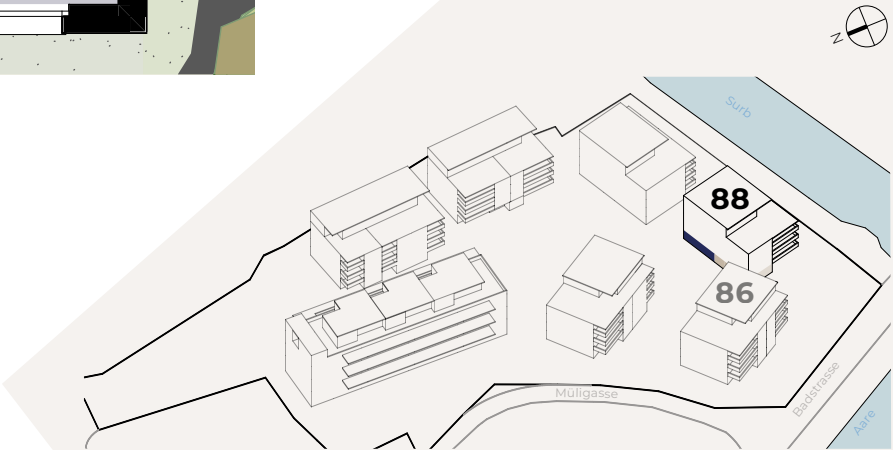
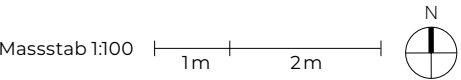


WOHNUNG 88.0.2
3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	97.5 m²
Sitzplatz/Garten	41.0 m²
Keller	9.5 m²

WOHNUNG 88.0.1
3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	103.0 m²
Sitzplatz/Garten	44.5 m²
Keller	10.0 m²



HAUS 88

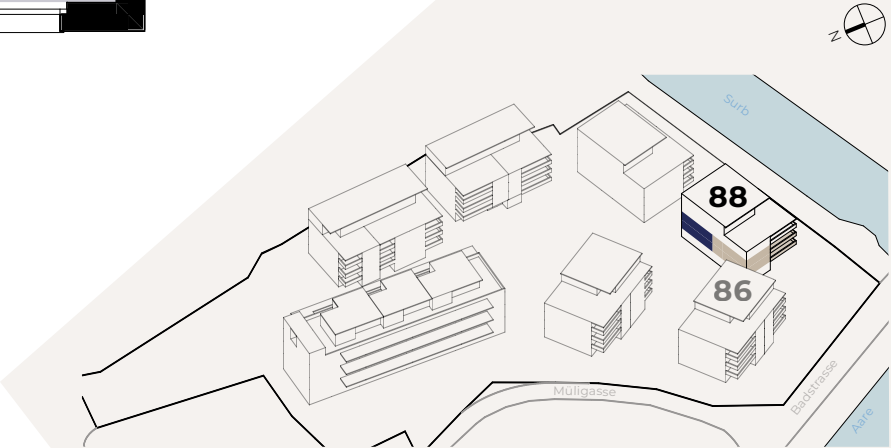
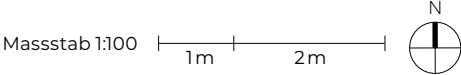
1. UND 2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 88.1.2
WOHNUNG 88.2.2

3.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	97.5m ²
Balkon	20.0m ²
Keller 88.1.2	7.5m ²
Keller 88.2.2	8.0m ²

WOHNUNG 88.1.1
WOHNUNG 88.2.1

3.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	103.0m ²
Balkon	17.5m ²
Keller 88.1.1	9.5m ²
Keller 88.2.1	11.0m ²



HAUS 88

3. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 88.3.2

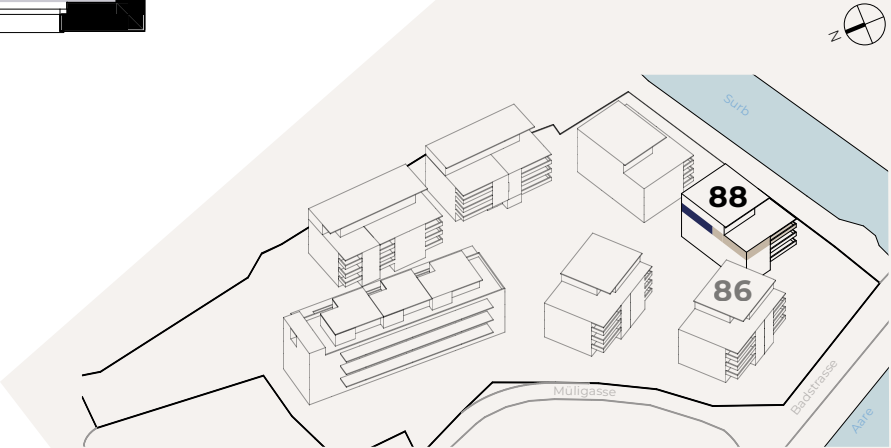
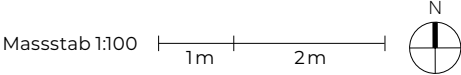
3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	97.5 m ²
Balkon	20.0 m ²
Keller	11.0 m ²

WOHNUNG 88.3.1

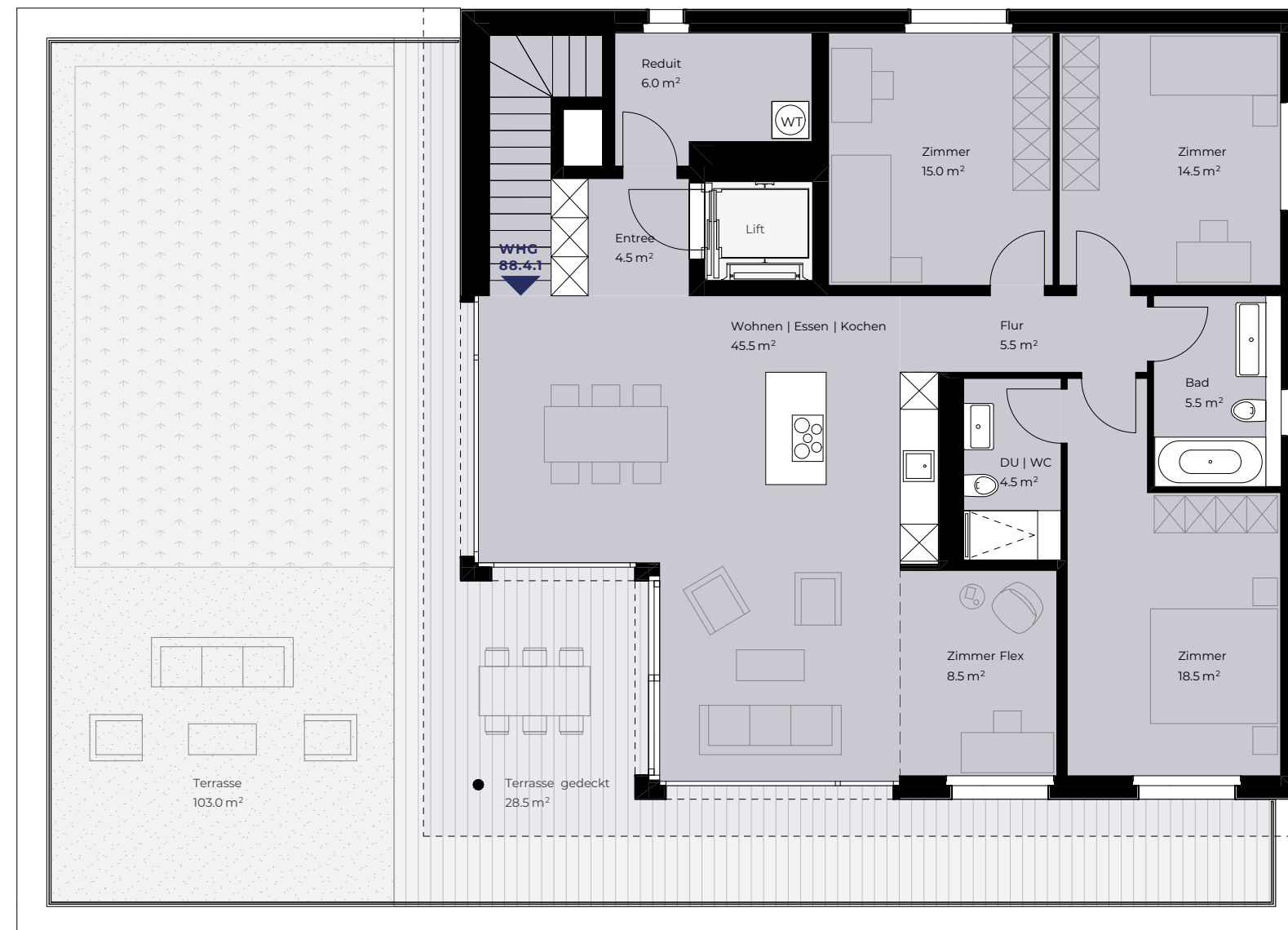
3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	103.0 m ²
Balkon	17.5 m ²
Keller	10.0 m ²



HAUS 88

ATTIKAGESCHOSS

**WOHNUNG 88.4.1**

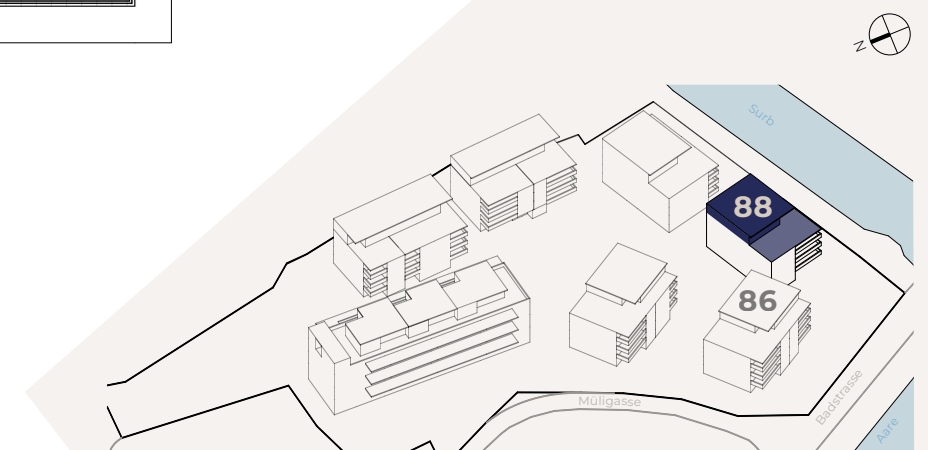
4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	128.0 m ²
Terrasse gedeckt	28.5 m ²
Terrasse	103.0 m ²
Keller	11.5 m ²

Massstab 1:100

1m

2m





HAUS 88

UNTERGESCHOSS



Massstab 1:100

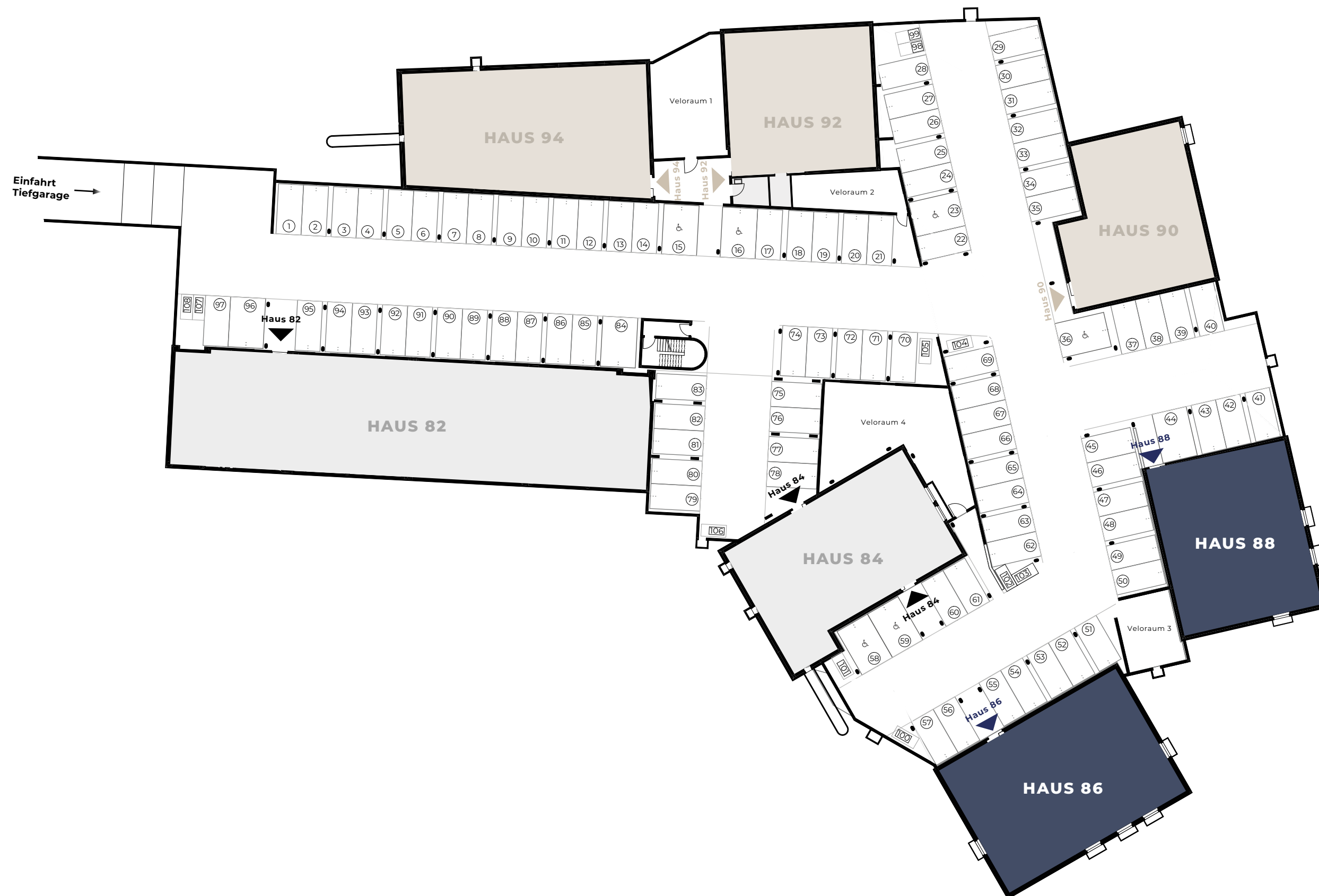
1m

2m



UNTERGESCHOSS

TIEFGARAGE





KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau

- Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton nach statischen Vorgaben Ingenieur, Kellerinnenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein.
- Innenwände: Stahlbeton, Backstein, teilweise Leichtbauwände.
- Beheizte Räume mit schwimmendem Unterlagsboden.

Tiefgarage

- Foundationen, Bodenplatten, Decken und Aussenwände in Stahlbeton.
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb.
- Bedienung mit Handsendern und Schlüsselschalter.

Dach

- Flachdachabdichtung, Wärmedämmung den Energievorschriften entsprechend, Dampfsperre.
- Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung.
- Terrassen, Loggias und Balkone mit keramischen Platten, Teilflächen begrünt (extensive Begrünung) und Rundkies
- Laubengänge und Balkone bei Fabrik aus Monobeton mit Besenstrich
- Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

Fassade

- Aussenwärmedämmung mit Verputz, Dämmung gemäss Vorgabe des bewilligten Energienachweises.

Fenster/Wohnungstüren

- Fenster in Holz-Metall, dreifache Isolierverglasung.
- Hebeschiebetüren im Wohn-/Essbereich als Terrassen- bzw. Loggiazugang.
- Wohnungseingangstüren Stahlzarge, Türblatt in Holz, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt mit Mehrpunkt-Verschluss und Spion.

Sonnenschutz

- Verbund-Rafflamellenstoren, alle Rafflamellenstoren mit Motorenantrieb.
- 1 Knickarmmarkisen pro Wohnung mit Motorenantrieb.

Elektrotechnik

- Zähler und Hauptsicherung im Elektroverteilungsraum.
- Pro Wohneinheit eine Unterverteilung.
- Multimedia-Installationen in Wohnbereich.
- Einbauleuchten im Eingangsbereich, Küche und Korridor.
- Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich sowie in den Zimmern.
- Aussenbeleuchtung bei den Loggias/Balkonen/Terrassen und Hauseingang.
- Sonnerie- und Videogegensprechanlage in der Briefkastenanlage beim Hauptzugang.
- Photovoltaik-Anlage auf dem Hauptdach

Heiztechnik

- Die Wärmeerzeugung inkl. Warmwasseraufbereitung erfolgt für sämtliche Wohnungen durch eine energiesparende Fernwärme. Das Gerät wird mittels Aussenfühler und elektrischer Regelung gesteuert.
- Wärmeverteilung mit Niedertemperaturfussbodenheizung. Jedes Zimmer ist einzeln via Thermostat regulierbar.

Lüftungsanlagen

- Jede Wohnung wird durch eine kontrollierte Lüftung konstant belüftet. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. der Küche abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie geblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird Frischluft eingeblasen.

Sanitäranlagen

- Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme analog Heiztechnik.
- Pro Wohneinheit Zähler für den Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserverbrauch.
- Waschmaschine und Tumbler sind im Reduit untergebracht.
- Eine Enthärtungsanlage für sämtliche Wohneinheiten befindet sich jeweils in den Technikräumen

Sanitärapparate

- Apparate gemäss detaillierter Apparateliste.

Küche

- Fronten: Aussenseite, Kunstharzbeschichtung, Innenseite, Melaminharzbeschichtung.
- Abdeckung: Granit, Preisklasse 2.20 mm.
- Türen und Schubladen mit Dämpfungssystem.
- Kehrlicht mit Mülleimer und Kompost.
- Bügelgriffe in Edelstahl.
- Licht: LED-Beleuchtung inkl. Trafo.
- Geräte: Kühlschrank, Backofen, Steamer, Glas-keramik Induktion, Geschirrspüler, Umluftdampfabzug mit Flachschildhaube/ bei Kücheninsel Bora
- Unterbauspüle Chromstahl, Suter Inox.
- Armatur: Franke Largo, Edelstahl.
- Inkl. Quooker
- Rückwand: Grossflächige Keramikplatte oder Granitplatte inkl. Ausschnitte für Steckdosen.

Bodenbeläge

- Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume: Parkett Eiche rustikal 2400 × 200 × 13 mm geölt oder versiegelt, mit Holzsockel weiss
- Bad, Dusche, Reduit: Feinsteinzeugplatten 600 × 600 × 9 mm.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wand- und Deckenbeläge

- Decken Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume, Bad, Dusche und Reduit: Weissputz, weiss gestrichen.
- Wände Wohnbereich: Weissputz, weiss gestrichen.
- Wände Bad/Dusche: Feinsteinzeugplatten Duschbereich und Badewanne raumhoch, Bereich WC und Lavabo auf 1.20m ansonsten Weissputz gestrichen.
- Boden, Decken und Wände in Velo-Abstellraum, Kellerräume, Schleusen, Korridore, Trockenraum: beton roh.
- Wände Tiefgarage: beton roh
- Decke Tiefgarage und Stützen: Decke gestrichen, Parkplatzmarkierung und Beschriftung.
- Boden Tiefgarage Hartbetonüberzug roh.

Schreinerarbeiten

- Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Holz weiss.
- Garderoben: aus Holzwerkstoff, Kunstharzbeschichtet
- Zweiläufige Vorhangschienen in Weissputz eingelegt im Wohnbereich und Schlafzimmer.

Schlosserarbeiten

- Absturzsicherung Zugangsbereich und Terrassen: Staketengeländer.
- Loggias: Handlauf aus Metall.

Liftanlage

- Sämtliche Wohnungen und Geschosse sind über rollstuhlgängigen Lift erreichbar inkl. Integrierter Notrufeinrichtung.

Umgebung

- Hauszugänge und Erschliessungsbereiche mit Belagsasphalt Tiefgarageneinfahrt Hartbeton, Tiefgaragenrampe mit besenstrich.
- Gestaltung Umgebung und Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan.
- Allfällige durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Die in den Verkaufsplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor, kleine Abweichungen von den angegebenen Massen sind aufgrund der Bauleranzen möglich.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den gültigen Vorschriften der Bau- und Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärmeschutz entspricht den behördlichen Vorschriften, die Gebäude sind Minergie-zertifiziert. Schallschutz erhöhte Anforderung gemäss gültiger SIA-Norm.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäufer-schaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung.

DER WEG ZU IHREM WOHNHEIMTUM –

WIR BEGLEITEN SIE BEI JEDEM SCHRITT



Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrer Ansprechpartnerin/Ihrem Ansprechpartner. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



Kaufvertrag

Der Notar wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsversprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

GEFÄLLT IHNEN DIESE IMMOBILIE?



Andrea Koch

Immobilienvermarkterin
andrea.koch@markstein.ch
+41 56 203 50 13



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist der Schweizerischen Maklerkammer.

Wir freuen uns auf
Ihre Kontaktaufnahme!



markstein

Vermarktung

Markstein AG
Haselstrasse 16, 5400 Baden
+41 56 203 50 50
baden@markstein.ch
markstein.ch



Bauherrschaft

Birchmeier Gruppe mit ihrer Tochtergesellschaft
Bugmann, Schifferle & Cie AG
5312 Döttingen
birchmeier-gruppe.ch



THOMMENKATIĆ AG
ARCHITEKTUR + BAUMANAGEMENT

Architektur

Thommen Katić AG
8304 Wallisellen
thommenkatic.ch



www.mueligasse-doettingen.ch