

SEPTIMO

GRÄNICHEN

LUFT

LEBEN

NATUR

KOMFORT

STIL

RAUM

QUALITÄT



7

7 einzigartige Eigentumswohnungen (2½-4½ Zimmer)

7 EIGENTUMS- WOHNUNGEN





Ruhige Lage, schöner Ausblick

Am Ortsrand von Gränichen entstehen an erhöhter Lage sieben Eigentumswohnungen für gehobene Ansprüche. Die edel ausgestatteten Wohnungen mit ihren grosszügigen Grundrissen bieten viel Licht und einen herrlichen Blick über das Suhrental. Ein weiteres Plus ist der direkte Zugang zu den Aussenflächen, die zum Entspannen und gemütlichen Verweilen einladen. Hier sind schöne Stunden garantiert!

WOHNEN IST LEBEN



MODERN EXKLUSIV



Wohnen mit Stil – ganz nach Ihrem Geschmack

Dank perfekter Ausrichtung strahlen die hellen Wohnungen von morgens bis abends ein freundliches und ansprechendes Ambiente aus. Sie präsentieren sich als durchdacht konzipiertes Ensemble. Die Parkettböden in den Wohnräumen versprühen Wohnlichkeit und Wärme. Die Küche und Nasszellen mit hochwertigen, pflegeleichten Materialien werden den Bedürfnissen eines modernen Lebens optimal gerecht. Dazu gehören natürlich auch energieeffiziente Geräte sowie eine eigene Waschmaschine und ein eigener Tumbler pro Wohnung.

ELEGANZ
GEBORGENHEIT



AUFBLÜHEN IN GRÄNICHEN

Die Gemeinde Gränichen

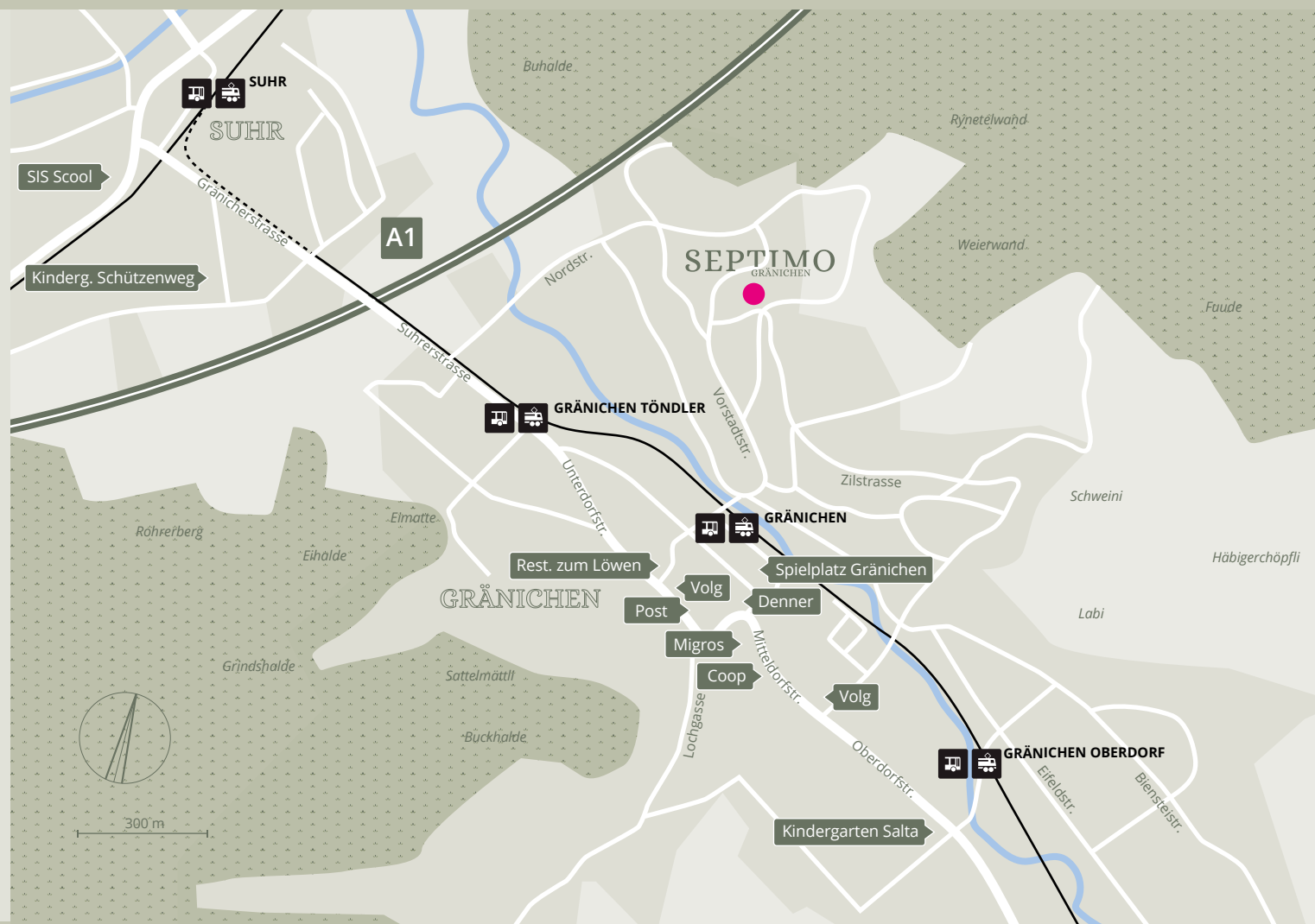
Die am Ende des Wynentals gelegene Gemeinde Gränichen überzeugt mit einer guten Verkehrsanbindung und ihrer herrlichen Lage umrandet von viel Grün. Die nahe gelegenen Erholungsgebiete links und rechts der Wyna laden zum Spazieren, Erholen und Auftanken ein. Im Dorfzentrum finden Sie dank Volg, Denner, Coop und Migros alles, was Sie zum Leben brauchen, und noch mehr. Nicht umsonst bezeichnet sich Gränichen selbst als «Dorf zum Daheimsein».

Auch für Familien bietet der Ort eine gut ausgebaute Infrastruktur. Gränichen verfügt über fünf Kindergärten sowie vier Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet werden.



DISTANZEN

			
Suhr	2.5 km	5'	14'
Aarau	6.4 km	11'	20'
Lenzburg	10.5 km	15'	25'
Olten	25.1 km	25'	42'
Zürich	46.2 km	45'	56'
Flughafen Zürich	51.6 km	45'	1h 38'
Basel	57.6 km	52'	1h 1'
Waldshut D	45.8 km	44'	1h 28'



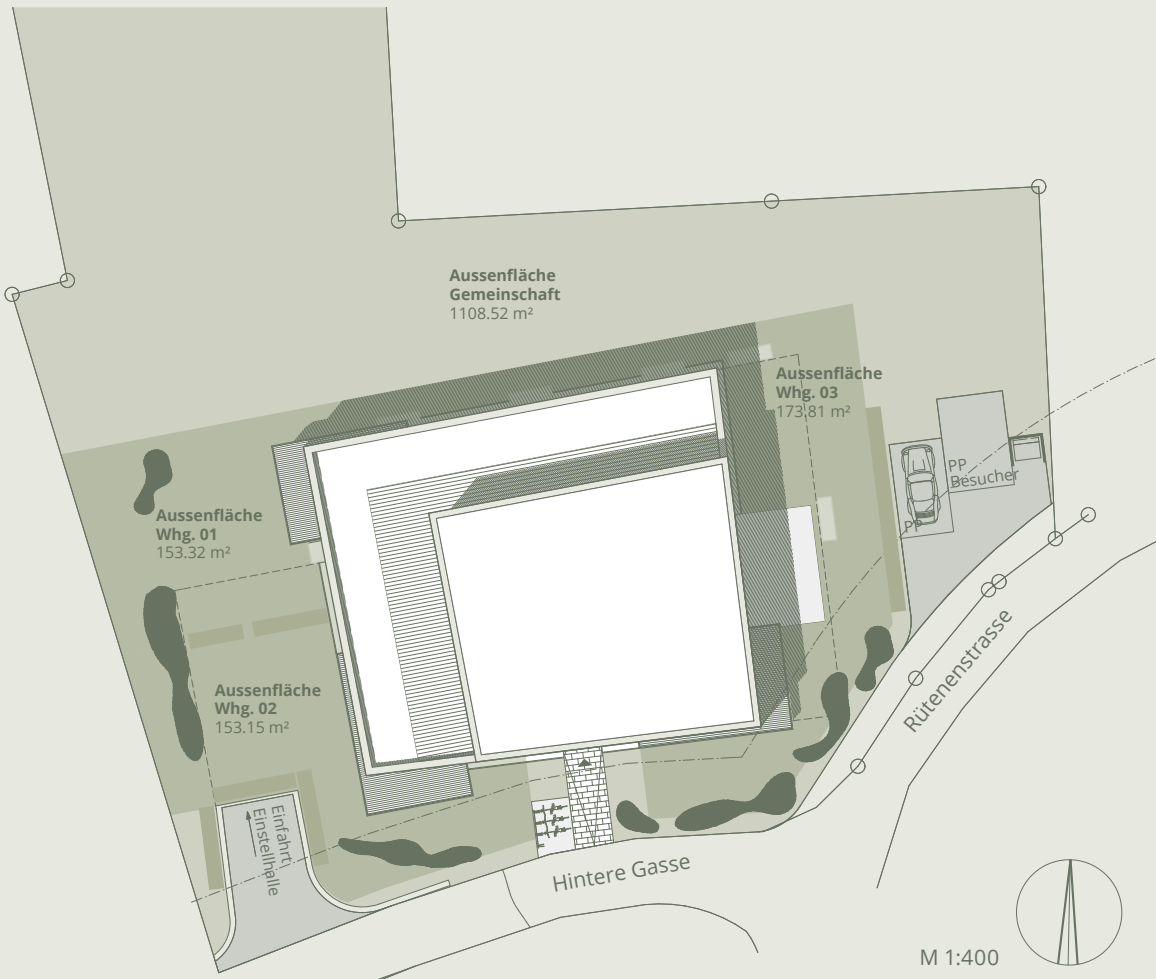
Viele Möglichkeiten für eine aktive Freizeit

Auch wenn der Rundumblick vom Projekt Septimo aus unglaublich ist und immer wieder zum Geniessen einlädt: Ab und an sind sportliche Aktivitäten an der frischen Luft gefragt – und da haben Gränichen und die Umgebung viel zu bieten.

Wie wäre es zum Beispiel mit einer Velotour entlang der Wynentalroute, einer Wanderung zum idyllisch gelegenen Schloss Liebegg oder einem Ausflug zum Rütihof? Im Sommer lädt zudem das Freibad Suhr zu einer erfrischenden Abkühlung ein.

Wem der Sinn mehr nach Kultur steht, der kommt mit dem erstaunlich breiten Angebot des Vereins «Kultur in Gränichen» auf seine Kosten. Des Weiteren laden in und um Gränichen zahlreiche Cafés und Restaurants zu einem spontanen Besuch oder feinen Essen ein.

Nach Aarau mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten gelangen Sie mit dem Auto in knapp 11 Minuten und mit der Wynentalbahn in nur 20 Minuten. Dazu erreichen Sie den zentral gelegenen Bahnhof Gränichen von Ihrer Wohnung aus bequem in 800 m zu Fuss oder mit dem Velo.



EIN WAHRES PARADIES



Gut zugänglich und umweltfreundlich

Das Projekt Septimo befindet sich in Gränichen an der Hinteren Gasse, von der aus auch die Einstellhalle mit acht Parkplätzen sowie der Hauptzugang im Erdgeschoss erschlossen werden. Im Gebäude verbindet neben dem Treppenhaus auch ein Personenlift die einzelnen Wohnungen mit der Tiefgarage.

Zur Wärmeerzeugung nutzt das nach neuestem Standard gedämmte Mehrfamilienhaus eine umweltfreundliche Wärmepumpe. Für ein stets angenehmes Wohnklima gemäss Ihren Bedürfnissen erfolgt die Wärmeverteilung über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

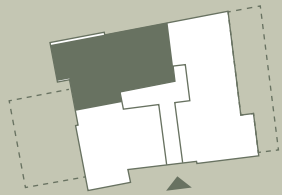
ZUKUNFT IN GRÜN

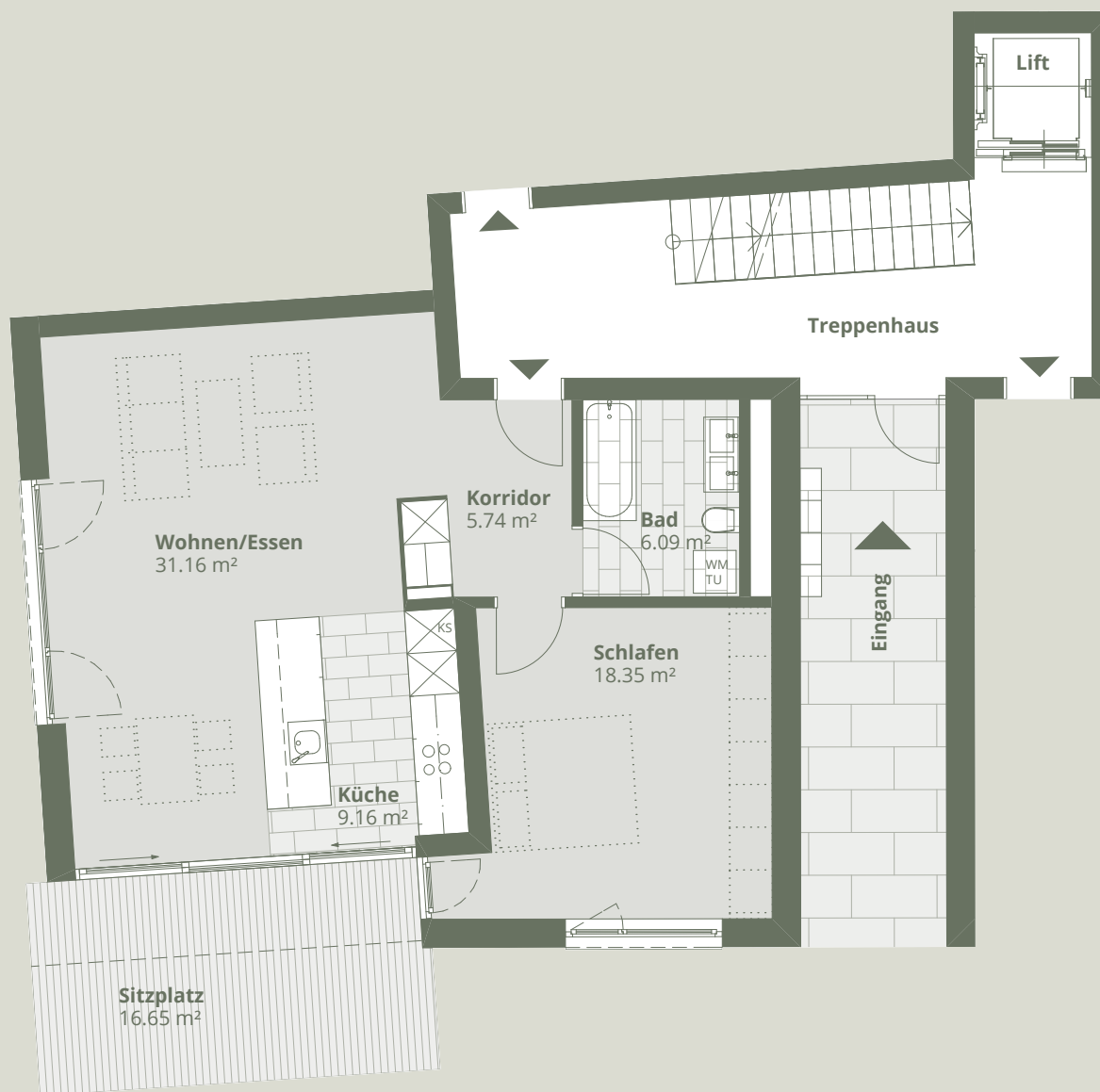


EG

3¹/₂ ZIMMER

BWF	92.75 m ²
Sitzplatz	16.32 m ²
Keller	10.03 m ²
Stellplatz	1

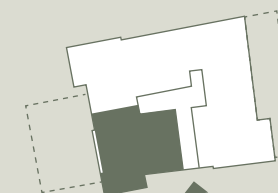
Wohnung
0.1



EG

2¹/₂ ZIMMER

BWF	72.90 m ²
Sitzplatz	16.65 m ²
Keller	9.19 m ²
Stellplatz	1



0 5 m

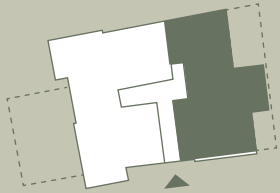


Wohnung
0.2

EG

4¹/₂ ZIMMER

BWF	121.33 m ²
Sitzplatz	40.99 m ²
Keller	10.03 m ²
Stellplatz	1

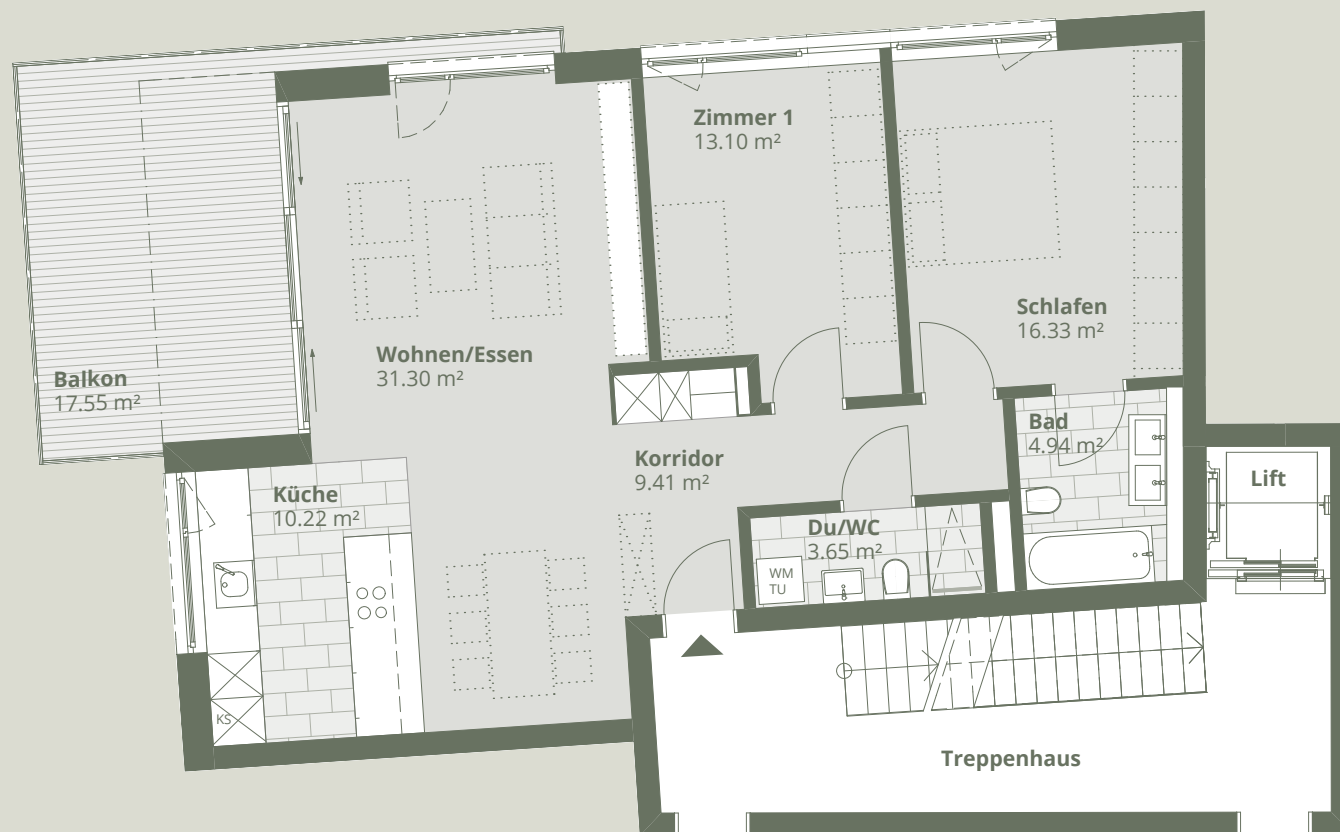


0 5 m

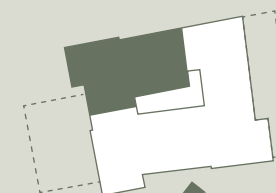
Wohnung
0.3

1.0G

3 1/2 ZIMMER



BWF	92.75 m ²
Balkon	17.55 m ²
Keller	10.18 m ²
Stellplatz	1

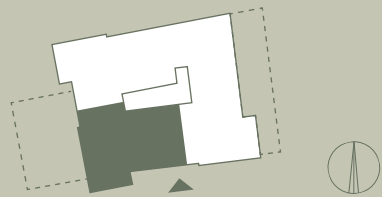


Wohnung
1.1

1.OG

3¹/₂ ZIMMER

BWF	91.93 m ²
Balkon	16.65 m ²
Keller	10.53 m ²
Stellplatz	1



0 5 m



Wohnung

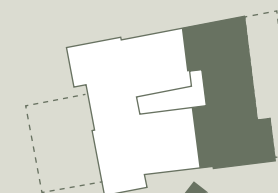
1.2



1.OG

4^{1/2} ZIMMER

BWF	121.33 m ²
Balkon	16.68 m ²
Keller	11.12 m ²
Stellplatz	1



0 5 m



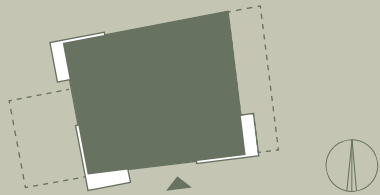
Wohnung

1.3

ATTIKA

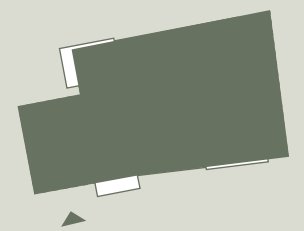
4¹/₂ ZI.

BWF	153.89 m ²
Terrasse	93.59 m ²
Keller	14.61 m ²
Stellplatz	1

Wohnung
2.1



UG KELLER PP



KURZ- BAUBESCHREIB

Konstruktion

Untergeschosse und wo notwendig in den Obergeschossen tragende Bauteile und Aussenwände in Stahlbeton, ebenso Bodenplatte und Decken. Innenwände Mauerwerk. Obergeschosse tragende Aussenwände Mauerwerk.

Äussere Bekleidung mit verputzter Aussenwärmedämmung gem. energetischen Anforderungen im Minergie-Standard. Verputz als Kratzputz (3 mm) mit vertikaler und horizontaler Struktur. Farbkonzept gemäss Architekt.

Begehbare Terrassen mit Plattenbelag in Splitt, nichtbegehbare Bereiche als extensiv begrüntes Flachdach.

Fenster

Holz-Metall-Fenster, Rahmenfarbe innen und aussen gem. Konzept Architekt, umlaufende Falzdichtung. Loggiatüren zum Teil als Festverglasungen und Schiebetüren mit spez. Schwellenprofil. U-Wert Glas gemäss energetischen Massnahmen. Pro Raum ein Drehkippschlag, sofern kein Schiebeelement vorhanden.

Kunststofffenster, Rahmenfarbe innen und aussen gem. Konzept Architekt, in den Bädern und Nassräumen.

Verbundrafflamellenstoren aus Leichtmetall, im Bereich der Loggien textile Senkrechtmarkisen, Steuerung mit Kurbel. Attikaterasse mit Horizontal-Beschattungsanlage (Markise) vor dem Wohnraum, Grösse ca. 3 x 4 m, Steuerung mit Motor und Windwächter.

Elektroinstallationen

Zuleitung ab Hausanschlusskasten EW zur Hauptverteilung im Untergeschoss, 1 komplette Zähleranlage. Fundamentterdung. Sicherungsverteiler mit Sicherungsautomaten pro Wohnung in den Geschossen.

Genügend Schalter und Steckdosen in allen Räumen.

Genügend Lampenanschlüsse in den Räumen gemäss Möblierungskonzept, in den Wohnräumen zusätzlich geschaltete Steckdosen für Stehleuchten.

Loggia und Terrasse je mit einer Wand-/Deckenleuchte und Aussensteckdose.

Telefon/TV/Internet: Je 1 komplette Installation im Wohnzimmer und allen Zimmern. Anschluss an Cablecom oder einen anderen Betreiber.

Gegensprechanlage/Sonnerie: Pro Wohnung Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

und Sonnerie kombiniert.

Aussenbeleuchtung: Ausreichende Eingangs- und Einfahrtsbeleuchtung inkl. aller notwendigen Installationen als Gemeinschaftswerk.

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung für Gebäude gemäss Bedarfsberechnung Ingenieur HLS im Untergeschoss.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpe, das System wird je nach Ergebnis des geologischen Gutachtens ausgewählt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

Warmwasser

Aufbereitung über Zentrale im UG mit Wärmepumpe und Wärmetauscher gemäss Grundkonzept Ingenieur HLS.

Lüftung

Die an der Fassade liegenden Kellerräume und die Einstellhalle werden natürlich be- und entlüftet. Technikraum und innenliegende Kellerräume werden mechanisch be- und entlüftet. Innenliegende Bäder und Nasszellen werden mechanisch entlüftet. Trotz Dämmeigenschaften im Minergiestandard werden die Wohnungen nicht mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (Zwangslüftung) ausgestattet.

Sanitäranlagen

Kalt- und Warmwasserinstallation.

Sanitärapparate für Bad/WC bzw. Dusche/WC.

Budget pro Wohnung CHF 20 000.00 brutto inkl. MwSt.

Je ein frostsicherer Kaltwasseranschluss auf Sitzplatz Erdgeschoss und Terrasse.

Waschmaschine und Tumbler im Reduit bzw. Bad.

Boden- und Wandbelag mit Keramikplatten/Plattenschild raumhoch, restliche Wandflächen mit 0.5 mm Abrieb, weiss gestrichen.

Küche

Küchen mit Unterschränken, Oberschränken, Hochschränken und Granitabdeckung.

Einbaugeräte mit Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Steamer, Dunstabzugshaube, Waschbecken, Abfallbehälter getrennt sowie Geschirrspüler.

Budget pro Wohnung CHF 22 000.00 brutto inkl. MwSt., Boden mit Keramikplatten, Rückwand bei Arbeitsfläche Glas, weiss hinterlegt.

Aufzüge

Norm-Personenaufzug für 8 Personen, 630 kg Tragfähigkeit, 4 Haltestellen UG bis Attika, rollstuhlgängig, Kabineninnenmass 110 x 140 x 2100 cm, mit erhöhter Schalldämmung. Lieferant/Typ z. B. Schindler (3100) oder gleichwertig.

Übrige Räume

Wände: In allen Wohngeschossen Grundputz und 0.5 mm Abrieb, weiss gestrichen. Kellerräume weiss gestrichen.

Wandbelag mit Keramikplatten in den Nassbereichen verlegt inkl. aller Nebenarbeiten und Sockel.

Budget CHF 130.00/m² brutto inkl. MwSt.

Decken: In allen Wohngeschossen Grundputz und Weissputz geglättet, weiss gestrichen. Kellerräume weiss gestrichen.

Bodenbeläge: Korridor, Wohnen und Schlafzimmer mit Parkett, Bäder, Küchen und Nassräume mit Keramikplatten, Eingangsbereiche Wohnungen Keramikplatten.

Boden mit Parkett, ab Werk versiegelt, komplett mit Holzsockelleisten und Nebenarbeiten. Budget CHF 130.00/m² brutto inkl. MwSt.

Boden mit Keramikplatten verlegt inkl. aller Nebenarbeiten und Sockel. Budget CHF 130.00/m² brutto inkl. MwSt.

Garderobe/Wandschränke

3 Elemente, Ausführung in Kunstharz weiss, ausgebildet als Putzschrank, Garderobe oder Tablarschrank.

Untergeschoss/Keller

Keller: Bodenbelag mit Zementüberzug versiegelt, Wände KN-Sicht, weiss gestrichen, Aussenwände Beton weiss lasiert.

Schutzraum

Ausgelagert, Zuteilung durch die Gemeinde Gränichen, Ersatzabgabe.

Garagen

Gemeinsame Einstellhalle mit 8 PP. Boden mit Hartbeton, Pfeiler und Parkplatzmarkierung farbig gestrichen, Wände weiss gestrichen. Automatisches Garagentor mit Schlüssel oder Funkempfänger bedienbar, 1 Handsender pro Garagenplatz, Zufahrt Asphalt.

Briefkastenanlage

Gehäuse und Front Aluminium einbrennlackiert, im gedeckten Eingang integriert.

Umgebung

Gestaltung gemäss Konzept und Bewilligung der Gemeinde Gränichen. Container gemäss Abfallkonzept der Gemeinde Gränichen und dem Gestaltungskonzept der Aussenanlagen sowie den Auflagen in der Baubewilligung. Spiel- und Erholungsflächen nach Vorschrift. Gartensitzplatz, Zementplatten in Splitt verlegt.

Besucherparkplatz und Aussenstellplatz mit sickerfähigem Asphalt und Granitbord umlaufend zu angrenzenden Rasenflächen.

Allgemeine Bemerkungen

Die in den Plänen eventuell eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in diesem Baubeschrieb aufgeführt.

In den Räumen der Untergeschosse werden unter der Decke sichtbar Leitungen und Kanäle geführt.

Diese können speziell auch in den einzelnen Kellerräumen vorhanden sein und sind zu dulden. Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Massliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der vertretbaren Toleranz vorbehalten.

Vorbehalt

Aus sämtlichen Zeichnungen oder Angaben der vorliegenden Planung können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend.

Das Projekt steht vor der Eingabe zum Baugesuch. Einsprachen sind derzeit noch nicht abzuschätzen.

Änderungen aufgrund von nachträglichen behördlichen Auflagen und technisch bedingte Konstruktions- oder Materialänderungen bleiben vorbehalten, müssen aber qualitativ mindestens gleichwertig sein.

Projektübersicht

In der Gemeinde Gränichen, am östlichen Hang der Vorstadt gelegen, befindet sich mit grossartigem Ausblick über das Suhrental, die Parzelle für das Mehrfamilienhausprojekt «Septimo». Auf einer Kuppe gelegen, bietet die Parzelle einen Rundumblick von Südwesten bis Norden.

Der Bau ergänzt das heterogene, kleinstrukturierte Quartier und übernimmt die bestehende Körnigkeit und Volumetrie. Mit sieben Wohneinheiten von 2½ bis 4½ Zimmern wird eine harmonische Durchmischung erreicht. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Aussenbereiche: im Erdgeschoss Aussenstutzplätze, im Obergeschoss grosse Balkone und in der Attika eine grosse Terrasse.

Das Gebäude steht an der Hinteren Gasse, worüber die Einstellhalle auf dem Niveau des Untergeschosses, aber auch der Hauszugang im Erdgeschoss erschlossen wird. Sämtliche Werkleitungsanschlüsse erfolgen ebenfalls über die Hintere Gasse. Besucherparkplätze finden sich direkt auf dem Grundstück und werden via Hintere Gasse und der neu erstellten Rüttenenstrasse erschlossen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauszugang mit Veloabstellplätzen und der Briefkastenanlage. Von dort aus gelangt man in das zentrale Treppenhaus, welches alle Geschosse verbindet. Der trapezförmige Zuschnitt erlaubt eine räumlich spannende Belichtungssituation und einen angenehm geführten Zugang zu den einzelnen Wohnungen.

Im Untergeschoss befinden sich in der grosszügigen Einstellhalle 8 Parkplätze, wovon ein Parkplatz den Normen der Behindertengleichstellung entspricht. Direkt von der Einstellhalle aus ist der Velokeller erreichbar. Ebenso befindet sich zentral der Zugang zu Treppenhaus und Lift. Vom Treppenhaus her sind auch alle Kellerräume, der gemeinschaftliche Trocknungsraum und die Technikbereiche zugänglich.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich je drei Wohnungen, in der Attika befindet sich eine Wohnung. Die 2½-Zimmer-Wohnung hat ein grosszügiges Badezimmer, ein Schlafzimmer und einen grossen Wohnraum mit integrierter Küche. An den Wohn-/Essbereich schliesst direkt der Aussenstutzplatz an. Alle 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen verfügen über je einen Elternschlafraum mit eigenem Badezimmer und einer separaten WC/Dusche mit Waschmaschine und Tumbler.

Wohnraum und Küche sind ebenfalls als grosszügig zonierte Ensemble mit direktem Zugang zu den Aussenbereichen konzipiert. Die unterschiedliche Ausrichtung der Wohnungen spielt mit den diversen qualitätsvollen Ausblicken über Gränichen und das Suhrental.

Stand 10.07.2015

SEPTIMO
GRÄNICHEN

VERKAUF
KONTAKT



Beratung und Verkauf



markstein

Bellerivestrasse 55

CH-8034 Zürich

Telefon +41 (0) 43 810 90 10

Telefax +41 (0) 43 810 90 19

zuerich@markstein.ch

www.markstein.ch

Bauherrschaft

FORLEO

Immobilien und Entwicklungs AG

Alte Landstrasse 127

8800 Thalwil

Architektur

DUCKSCH | ANLIKER

Hohlstrasse 473, 8048 Zürich

Jurastrasse 18, 4900 Langenthal

Chamerstrasse 52, 6300 Zug