

2.5- BIS 5.5-ZIMMER-WOHNUNGEN



# KONNEXIO

NEUENHOF



# DAS LIMMATTAL VERBINDET.

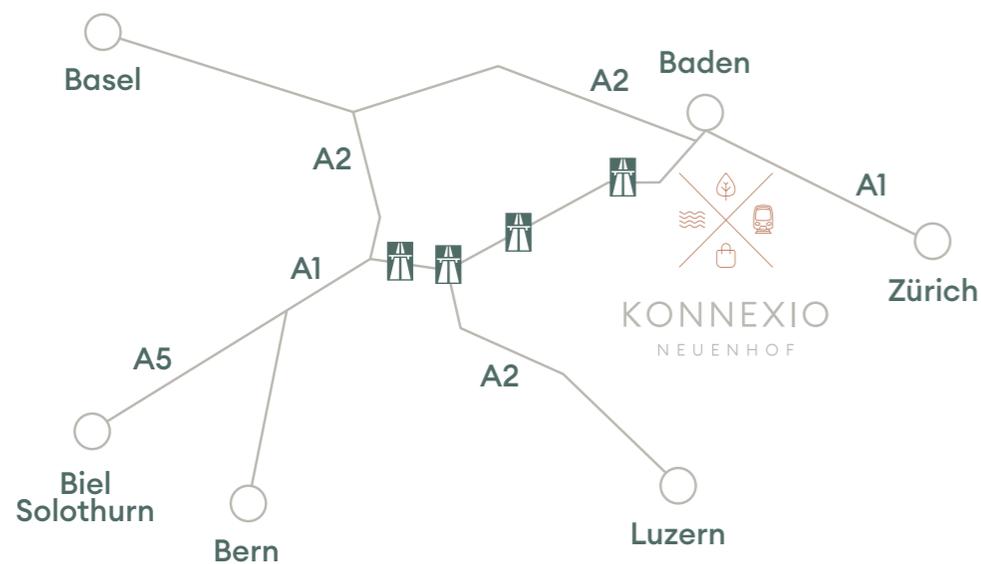
Im Neubau Konnexio in Neuenhof wohnen Sie an zentraler Lage – in Gehdistanz zum Zentrum, zur Limmat oder zur Natur.

Neuenhof punktet einerseits mit der verkehrsgünstigen Lage nahe Baden und Zürich samt besten Anbindungen via ÖV, andererseits mit der Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten zwischen Limmat und Heitersberg.

Innert gerade einmal 5 Minuten erreichen Sie die Autobahneinfahrt der A1 Richtung Zürich oder Bern. Der Bahnhof von Neuenhof ist in nicht einmal 10 Minuten zu Fuss zu

erreichen – hier bringt Sie die S12 in 6 Minuten nach Baden und in 25 Minuten an den Zürcher Hauptbahnhof. Somit kommen nicht nur der Privatverkehr, sondern auch Pendler auf ihre Kosten.

Entlang der beiden Uferseiten der Limmat zieht sich der Kulturweg Baden-Wettingen-Neuenhof, welcher zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt und die Landschaft mittels zeitgenössischer Skulpturen bekannter Schweizer Künstler in ein Open-Air-Museum verwandelt.



Von Neuenhof nach		
Baden	6 Min.	9 Min.
Brugg	17 Min.	20 Min.
Zürich	24 Min.	30 Min.
Zürich Flughafen	38 Min.	25 Min.
Winterthur	47 Min.	40 Min.
Aarau	39 Min.	23 Min.



## KONNEXIO NEUENHOF

# GEMEINDE NEUENHOF

Das Dorf liegt auf einer langgezogenen Ebene zwischen dem linken Ufer der Limmat und dem Ostabhang des Heitersbergs. Nachbargemeinden sind Wettingen im Norden, Würenlos im Nordosten, Killwangen im Südosten, Oberrohrdorf im Südwesten, Fislisbach im Westen und Baden im Nordwesten. Rund 8 972 Einwohner sind hier beheimatet.

Die Limmat und ihre Uferlandschaft als Erholungs-, Freizeit- und Wohngebiet steht im Fokus, fördert die Attraktivität des Standorts und bietet für alle Sport- und Naturbegeisterten sowie Geniesser reichlich Beschäftigungsmöglichkeiten.

In Neuenhof finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Baden und Spreitenbach mit seinem Shoppi & Tivoli sowie Ikea stellen zudem eine perfekte Ergänzung zum bestehenden Angebot dar.

Auch das Bildungsangebot ist optimal – vom Kindergarten über die Primarschule bis zur Oberstufe (Real- und Sekundarschule). Die Bezirksschule wird mit der Nachbargemeinde Wettingen abgedeckt.

### DISTANZEN

Einkaufsmöglichkeiten	6 Min.
Schule	10 Min.
Bank	6 Min.
Post	10 Min.
Bahnhof	10 Min.
Bushaltestelle	2 Min.
Restaurant	7 Min.
Autobahnauffahrt	3 Min.
Fluss	6 Min.
Rüsler	45 Min.

DAS KONNEXIO BESTICHT DURCH  
SPANNENDE GRUNDRISSE, RAUM-  
HOHE FENSTERFRONTEN SOWIE  
EIN ENERGETISCH NACHHALTIGES  
KONZEPT.



# EXKLUSIVES WOHNGEFÜHL

Das Konnexio bietet grosszügige Innen- und Aussenflächen. Die 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, einem hochwertigen, ästhetischen Innenausbau und raumhohen Fensterfronten, welche für viel Tageslicht sorgen.

Die gemütlichen Loggias bieten viel Privatsphäre und Ruhe, während Sie auf den Balkonen bzw. den Terrassen den herrlichen Ausblick geniessen können.

Naturgeölte Eiche als Schiffsbodenart verlegt, streckt im Wohn-, Schlaf- und Essbereich, Küche sowie Korridor optisch die Räume und sorgt für eine lebendige und dynamische Optik. Die Fussbodenheizung sorgt zusätzlich für eine angenehme Wärmeverteilung.

Für die Küchenfronten wurde eine pflegeleichte Kunstharzbeschichtung gewählt, die Arbeitsflächen sind im eleganten und langlebigen Quarzkomposit Silestone umgesetzt. Die Ausstattung umfasst ein Induktion-Glaskeramikkochfeld mit Umluft-Dampfabzug, Kühlschrank, Backofen, Kombisteam sowie Geschirrspüler.

Keramische Platten in Betonoptik in den Bädern sorgen für ein modernes Ambiente. Alle Wohnungen werden durch eine kontrollierte Lüftung konstant belüftet, verfügen über ein Reduit mit eigener Waschmaschine und Tumbler und sind mit dem rollstuhlgängigen Lift erreichbar.

Die Wärmeerzeugung der Fussbodenheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpenanlage.

Wünsche in Bezug auf den Innenausbau werden bis zu einem bestimmten Baufortschritt gerne berücksichtigt.



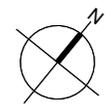
HOCHWERTIGER  
INNENAUSBAU UND  
PURE LEBENSQUALITÄT  
VEREINT.

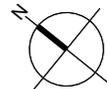
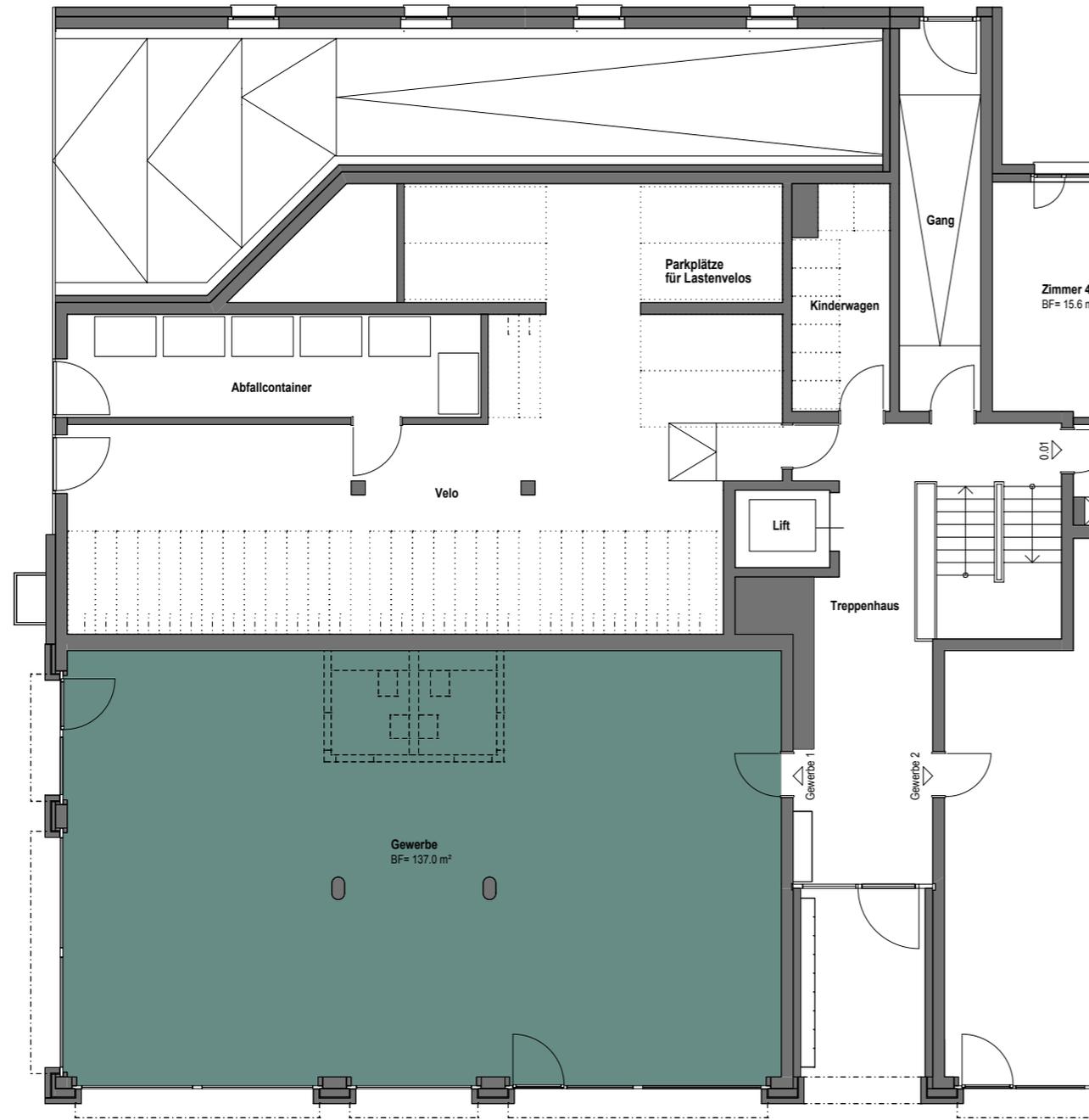




## ÜBERSICHT

Die Umgebungsgestaltung fügt sich nahtlos ins Dorf-bild ein und bietet neben 8 Besucherparkplätzen einen Spielplatz sowie Veloständer. Die Wohnung im Erdgeschoss profitiert von einem gross-zügigen Garten – bestens geeignet für Familien.

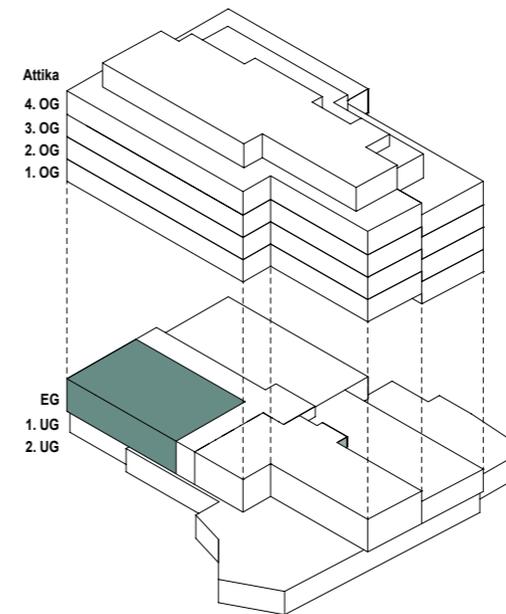




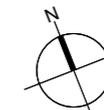
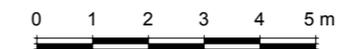
## ERDGESCHOSS

### Gewerbe

Etage	EG
Fläche	137.0 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100





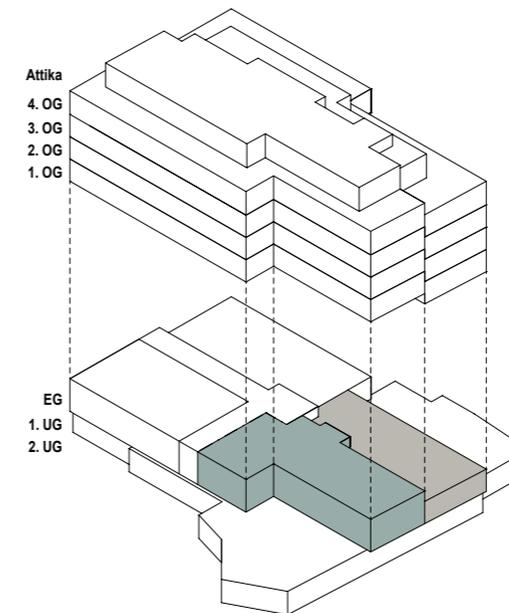
## ERDGESCHOSS

### Wohnung 0.01

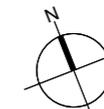
Etage	EG
Zimmer	5.5
Wohnfläche	127.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	13.7 m <sup>2</sup>
Keller	11.2 m <sup>2</sup>
Garten	144 m <sup>2</sup>

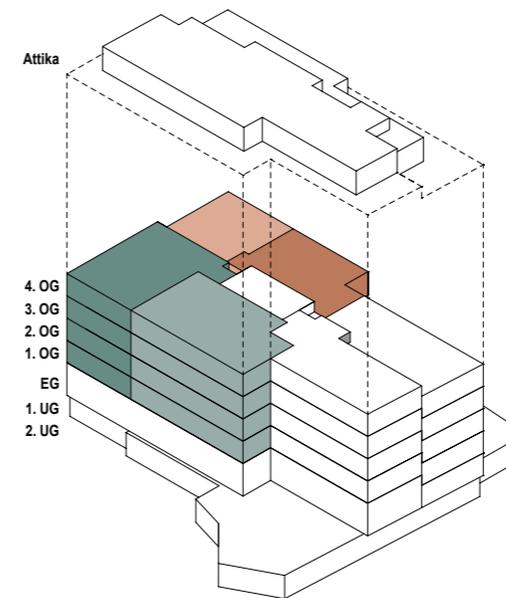
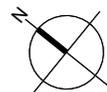
### Gewerbe

Etage	EG
Fläche	168.0 m <sup>2</sup>

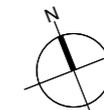


Massstab 1:100





Massstab 1:100



## 1-4. OBERGESCHOSS

### Wohnung 1-4.06

Etage	1.OG   2.OG   3.OG   4.OG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	88.8 m <sup>2</sup>
Balkon	11.3 m <sup>2</sup>
Keller	von 7.0 m <sup>2</sup> bis 9.5 m <sup>2</sup>

### Wohnung 1-4.05

Etage	1.OG   2.OG   3.OG   4.OG
Zimmer	2.5
Wohnfläche	75.9 m <sup>2</sup>
Loggia	10.6 m <sup>2</sup>
Keller	von 7.1 m <sup>2</sup> bis 8.5 m <sup>2</sup>

### Wohnung 1-4.04

Etage	1.OG   2.OG   3.OG   4.OG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	96.8 m <sup>2</sup>
Loggia	10.1 m <sup>2</sup>
Keller	von 7.1 m <sup>2</sup> bis 9.5 m <sup>2</sup>

### Wohnung 1-4.03

Etage	1.OG   2.OG   3.OG   4.OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Loggia	10.6 m <sup>2</sup>
Keller	von 8.0 m <sup>2</sup> bis 9.5 m <sup>2</sup>



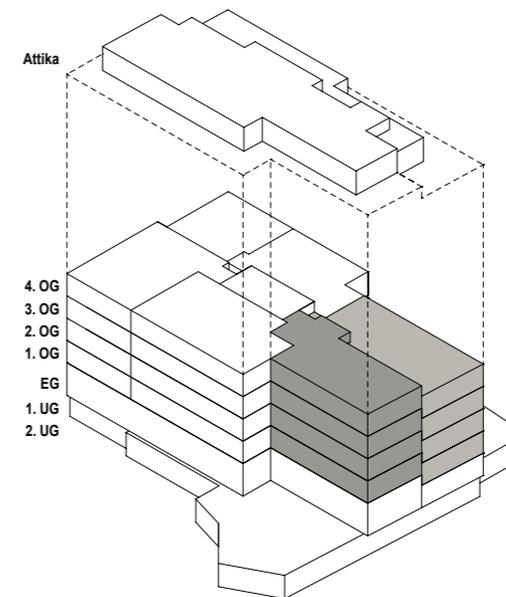
## 1-4. OBERGESCHOSS

### Wohnung 1-4.02

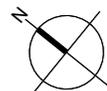
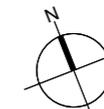
Etage	1.OG   2.OG   3.OG   4.OG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	95.2 m <sup>2</sup>
Loggia	12.8 m <sup>2</sup>
Keller	von 8.3 m <sup>2</sup> bis 9.5 m <sup>2</sup>

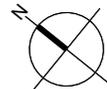
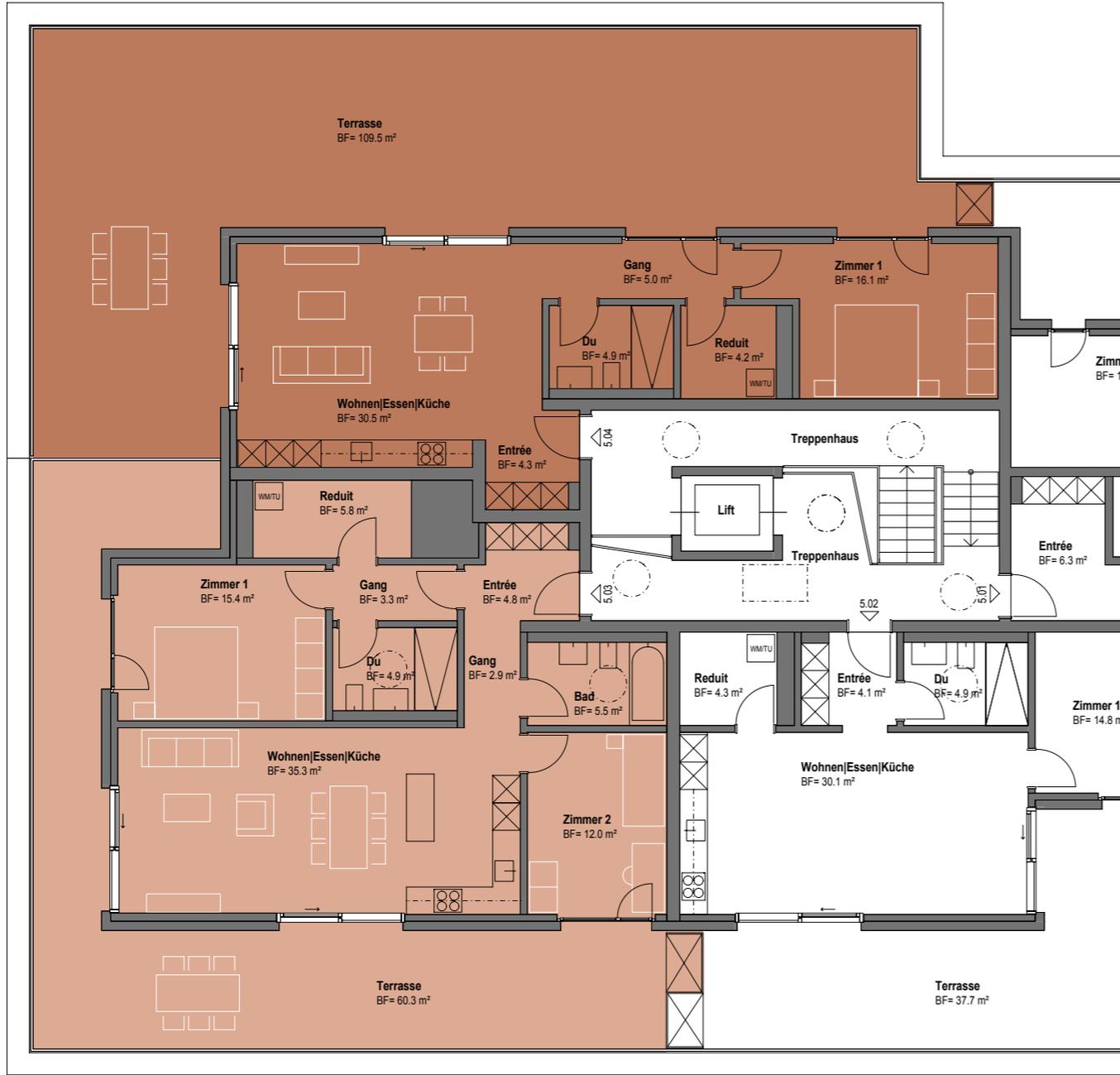
### Wohnung 1-4.01

Etage	1.OG   2.OG   3.OG   4.OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	112.3 m <sup>2</sup>
Balkon	11.3 m <sup>2</sup>
Keller	von 8.1 m <sup>2</sup> bis 12.2 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100





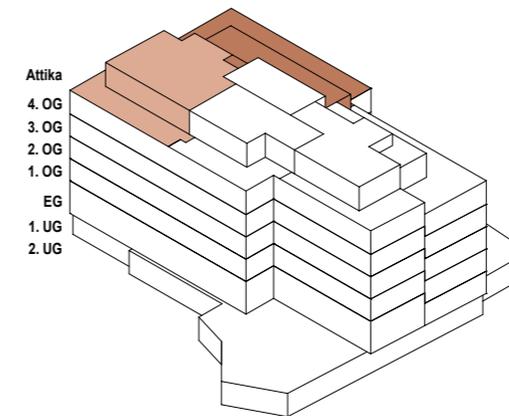
## ATTIKAGESCHOSS

### Wohnung 5.04

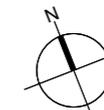
Etage	Attika
Zimmer	2.5
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Terrasse	109.5 m <sup>2</sup>
Keller	8.7 m <sup>2</sup>

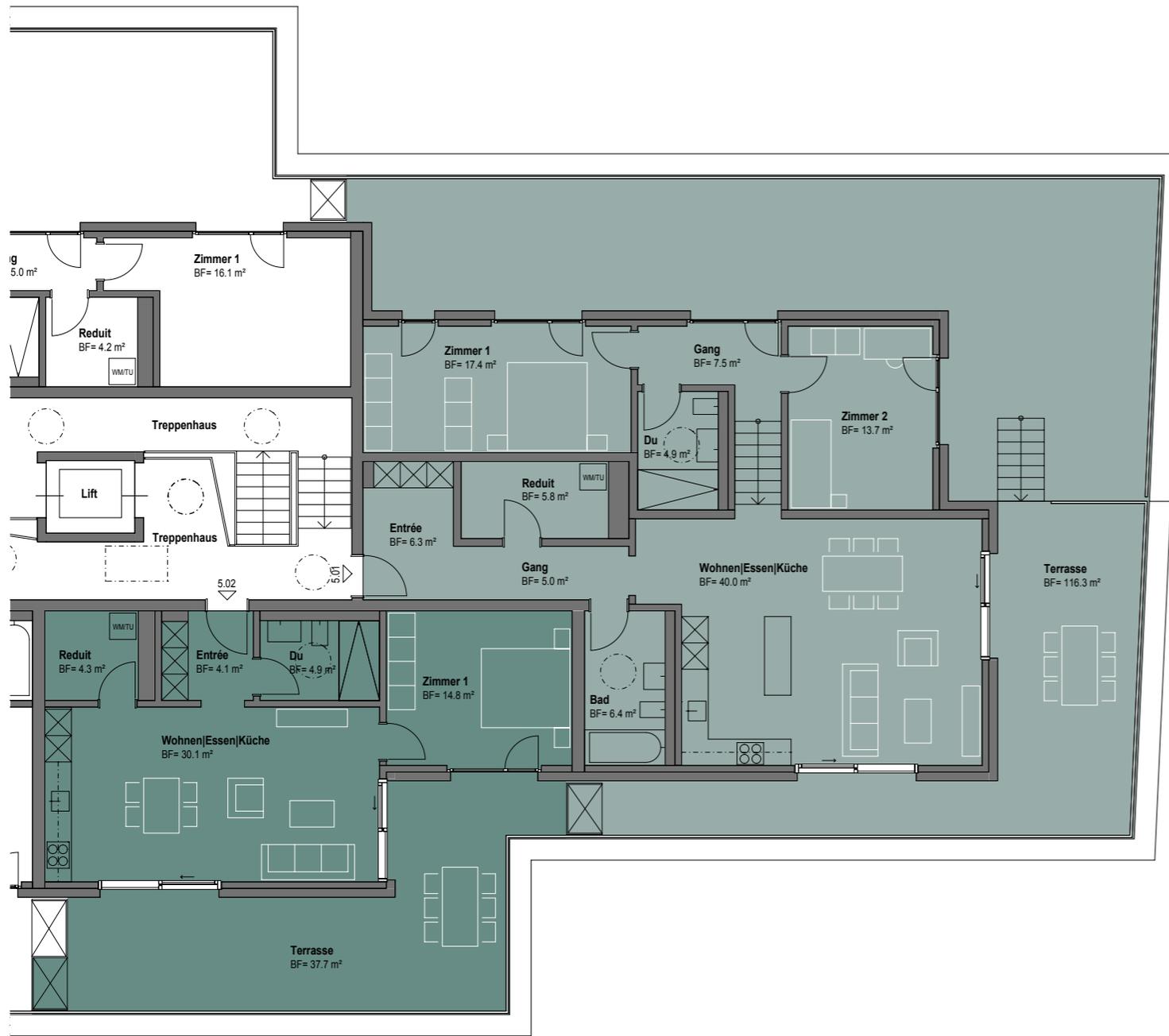
### Wohnung 5.03

Etage	Attika
Zimmer	3.5
Wohnfläche	89.9 m <sup>2</sup>
Terrasse	60.3 m <sup>2</sup>
Keller	9.2 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100





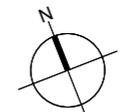
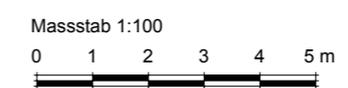
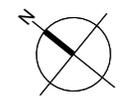
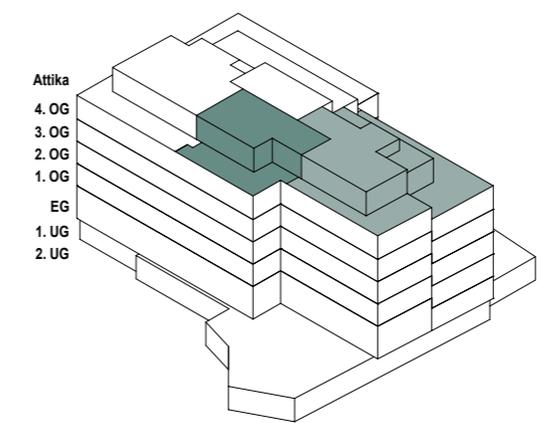
## ATTIKAGESCHOSS

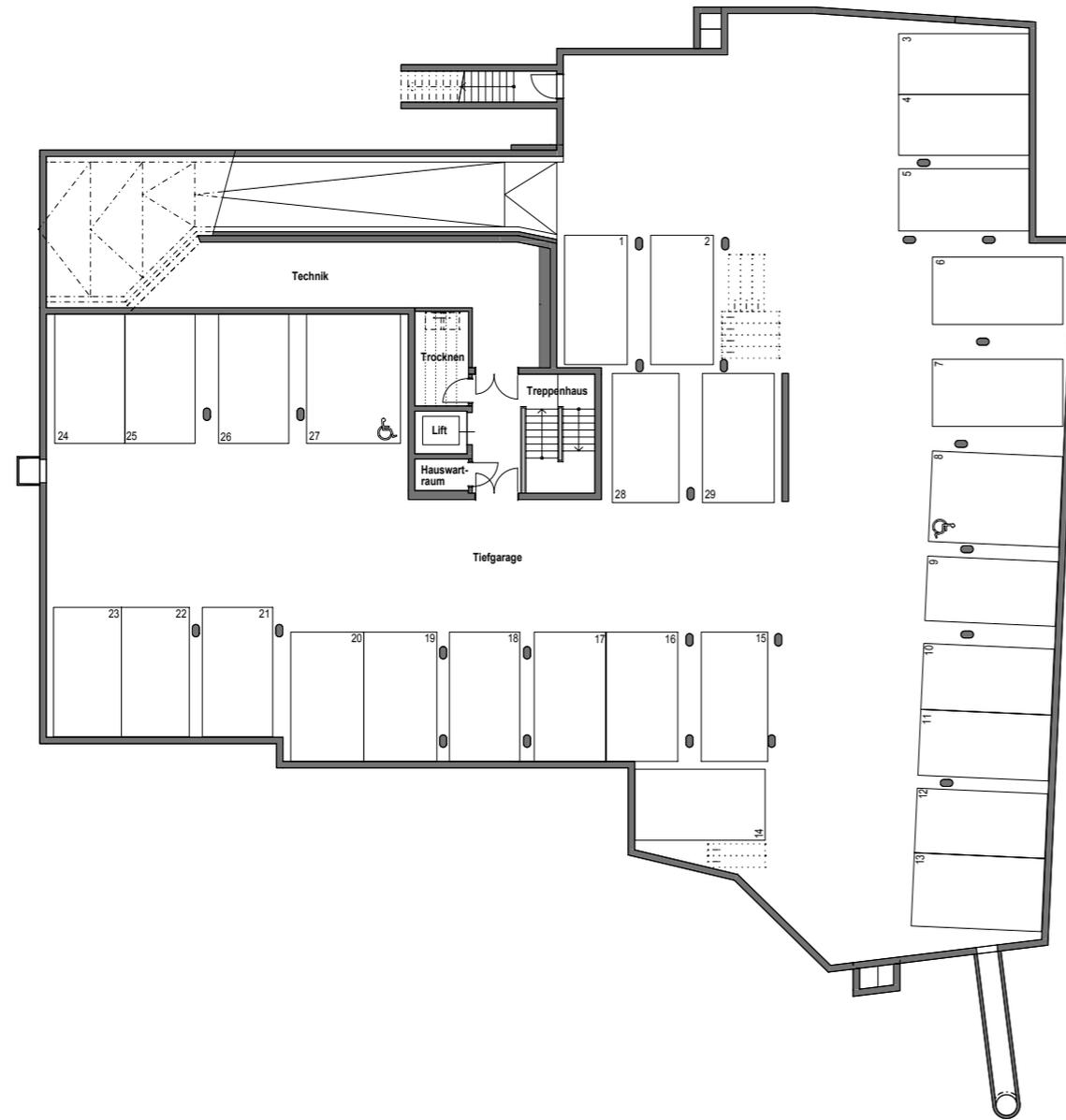
### Wohnung 5.02

Etage	Attika
Zimmer	2.5
Wohnfläche	58.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	37.7 m <sup>2</sup>
Keller	8.0 m <sup>2</sup>

### Wohnung 5.01

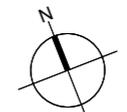
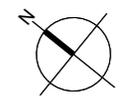
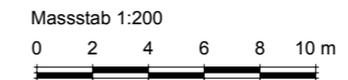
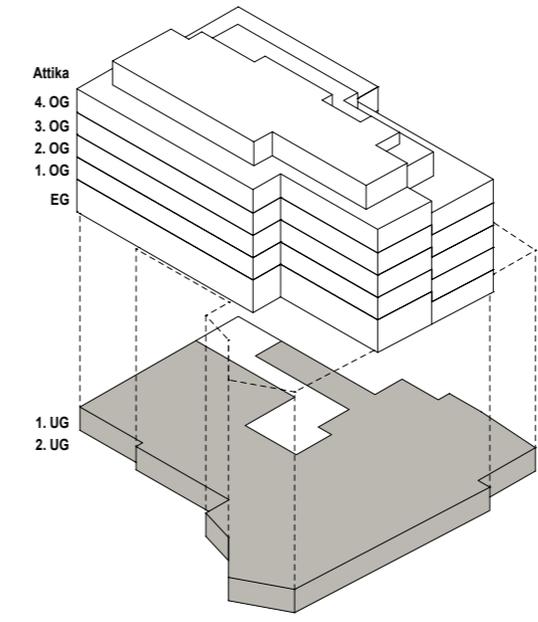
Etage	Attika
Zimmer	3.5
Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Terrasse	116.3 m <sup>2</sup>
Keller	10.1 m <sup>2</sup>





# 1. UNTERGESCHOSS

Tiefgarage

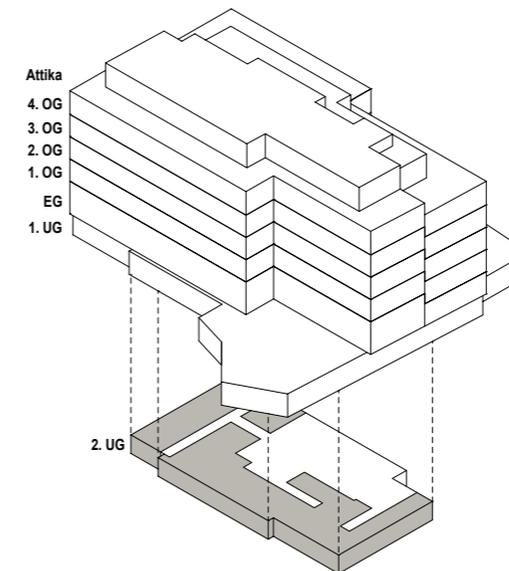




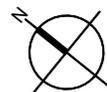
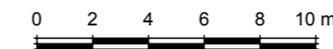
## 2. UNTERGESCHOSS

### Kellerräume

Die grosszügigen Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und runden so das Wohnangebot im Konnexio ab.



Massstab 1:100



# KURZBAUBESCHRIEB

## ROHBAU

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

## TIEFGARAGE

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

## DACH

- Flachdachabdichtung, Dampfsperre, Wärmedämmung den Energievorschriften entsprechend.
- Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung.
- Terrassen, Loggias und Balkone mit keramischen Platten.
- Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

## FASSADE

- Aussenwärmedämmung mit Kratzputz. Gemäss Vorgabe des bewilligten Energienachweises.
- Erdgeschoss mit Fertigbetonelementen verkleidet.
- Einfassungen der Loggias, Brüstungsabdeckungen Attika und Brüstungselemente der Balkone in Fertigbetonelementen.

## FENSTER

- 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.
- Fallarmmarkisen bei den Loggias mit Motorenantrieb.
- Knickarmmarkisen im Attikageschoss mit Motorenantrieb.

## ELEKTROTECHNIK

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

## HEIZTECHNIK

- Die Wärmeerzeugung inkl. Warmwasseraufbereitung erfolgt für sämtliche Wohnungen durch eine energiesparende Erdsonden-Wärmepumpe. 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 Erdsonden-Wärmepumpe 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 im Technikraum.

## SANITÄRAPPARATE

- Apparate gemäss detaillierter Apparateliste Richner.

## KÜCHE

- Fronten: Aussenseite, Kunstharzbeschichtung/Innenseite, Melaminharzbeschichtung.
- Abdeckung: Quarzkomposit Silestone: Preisklasse 2.
- Türen und Schubladen mit Dämpfungssystem.
- Kehricht mit Mülleimer und Kompost.
- Bügelgriffe in Edelstahl.
- Licht: LED-Beleuchtung inkl. Trafo.
- Geräte: Kühlschrank, Backofen, Kombisteam, Glaskeramik Induktion, Geschirrspüler, Dampfzug Umluft.
- Unterbauspüle Suter Inox.
- Armatur: Blanco Model Lanora Neo CNS.
- Rückwand: Glas ESG inkl. Ausschnitte Steckdosen.

## BODENBELÄGE

- Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume: Parkett Bauwerk Studiopark 1700/150/9.5 mm in Eiche naturgeölt mit Holzsockel in Eiche, Verlegeart Schiffsboden.
- Bad, Dusche, Reduit: Feinsteinzeugplatten lamara Galera Mittelgrau 600/600/9 m.

## WAND- UND DECKENBELÄGE

- Decken Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume, Bad, Dusche und Reduit: Weissputz, weiss gestrichen.
- Wände: Abrieb 1,5 mm, weiss gestrichen. Wände Bad/Dusche: keramische Platten STG Dekor Concrete matt strukturiert 347/997/6 mm.
- Boden, Decken und Wände in Velo-Abstellraum, Containerraum, Kellerräume, Schleusen, Korridore Trockenraum gestrichen.
- Wände Tiefgarage und Stützen gestrichen. Parkplatzmarkierung und Beschriftung.

## SCHREINERARBEITEN

- Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Holz weiss.
- Garderoben: aus Holz, Oberflächen beschichtet.
- Vorhangschienen in Weissputz eingelagt.

## SCHLOSSERARBEITEN

- Absturzsicherung Zugangsbereich und Terrassen: Metallgeländer mit Staketten.
- Loggias: Handlauf mit Glasfüllung.

## LIFTANLAGE

- Sämtliche Wohnungen sind im rollstuhlgängigen Lift erreichbar inkl. integrierter Notrufeinrichtung.

## UMGEBUNG

- Hauszugänge und Erschliessungsbereiche mit Zementplatten oder Wildpflasterung, Tiefgarageneinfahrt asphaltiert.
- Gestaltung Umgebung und Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan.
- Allfällige durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 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.

## VORSCHRIFTEN

- Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Bau- und Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärmeschutz entspricht den behördlichen Vorschriften, das Gebäude ist Minergie-zertifiziert. Schallschutz 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 Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenersatzung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.



## Der Weg zu Ihrem Wohneigentum – WIR BEGLEITEN SIE BEI JEDEM SCHRITT.



### INTERESSE

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit 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

Die Urkundperson wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen 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?  
DANN NEHMEN SIE MIT  
UNS KONTAKT AUF.



**Andrea Koch**

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



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist  
der Schweizerischen Maklerkammer.

## VERMARKTUNG



markstein

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

## BAUHERRSCHAFT

René K. Voser  
Buechbühlstrasse 21  
8956 Killwangen

## ARCHITEKT



5 ARCHITEKTEN

5 ARCHITEKTEN  
Klosterstrasse 42A  
5430 Wettingen

[www.konnexio.ch](http://www.konnexio.ch)

