

2.5- BIS 4.5-ZIMMER-WOHNUNGEN



KONNEXIO

NEUENHOF



DAS LIMMATTAL VERBINDET.

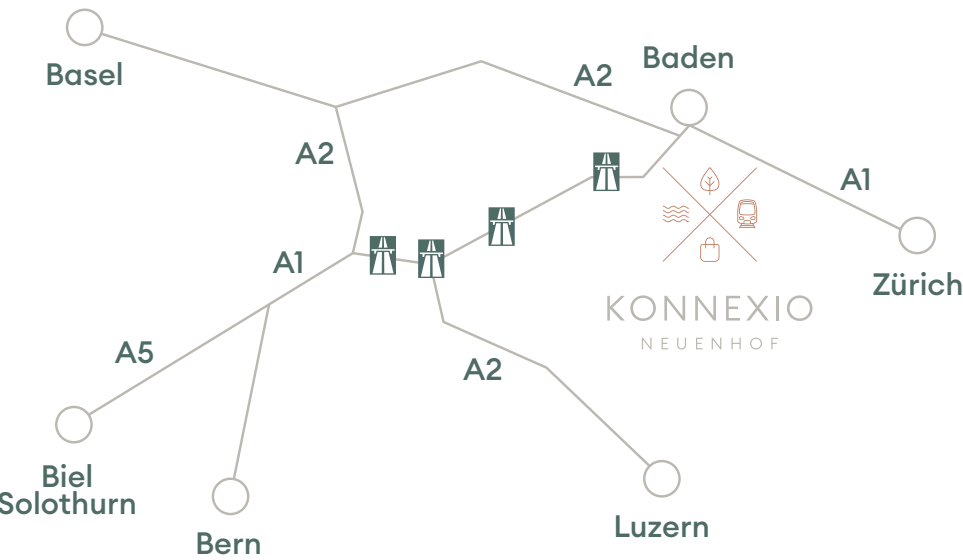
Im Neubau Konnexio in Neuenhof wohnen Sie an zentraler Lage – in Gehdistanz zum Zentrum, zur Limmat oder zur Natur.

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 GRUNDRISSSE, RAUM-
HOHE FENSTERFRONTEN SOWIE
EIN ENERGETISCH NACHHALTIGES
KONZEPT.



EXKLUSIVES WOHNGEFÜHL

Das Konnexio bietet grosszügige Innen- und Aussenflächen. Die 2.5- bis 4.5-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.

Matt versiegelte 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 Naturstein Nero Pretoria umgesetzt. Die Ausstattung umfasst ein Induktion-Glaskeramikkochfeld mit Umluft-Dampfabzug, Kühlschrank, Combi Steamer (Backofen, Steamer), Combi Mikrowelle (Mikro- und Backofenfunktion) sowie Geschirrspüler.

Feinsteinzeugplatten in Mittelgrau 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.



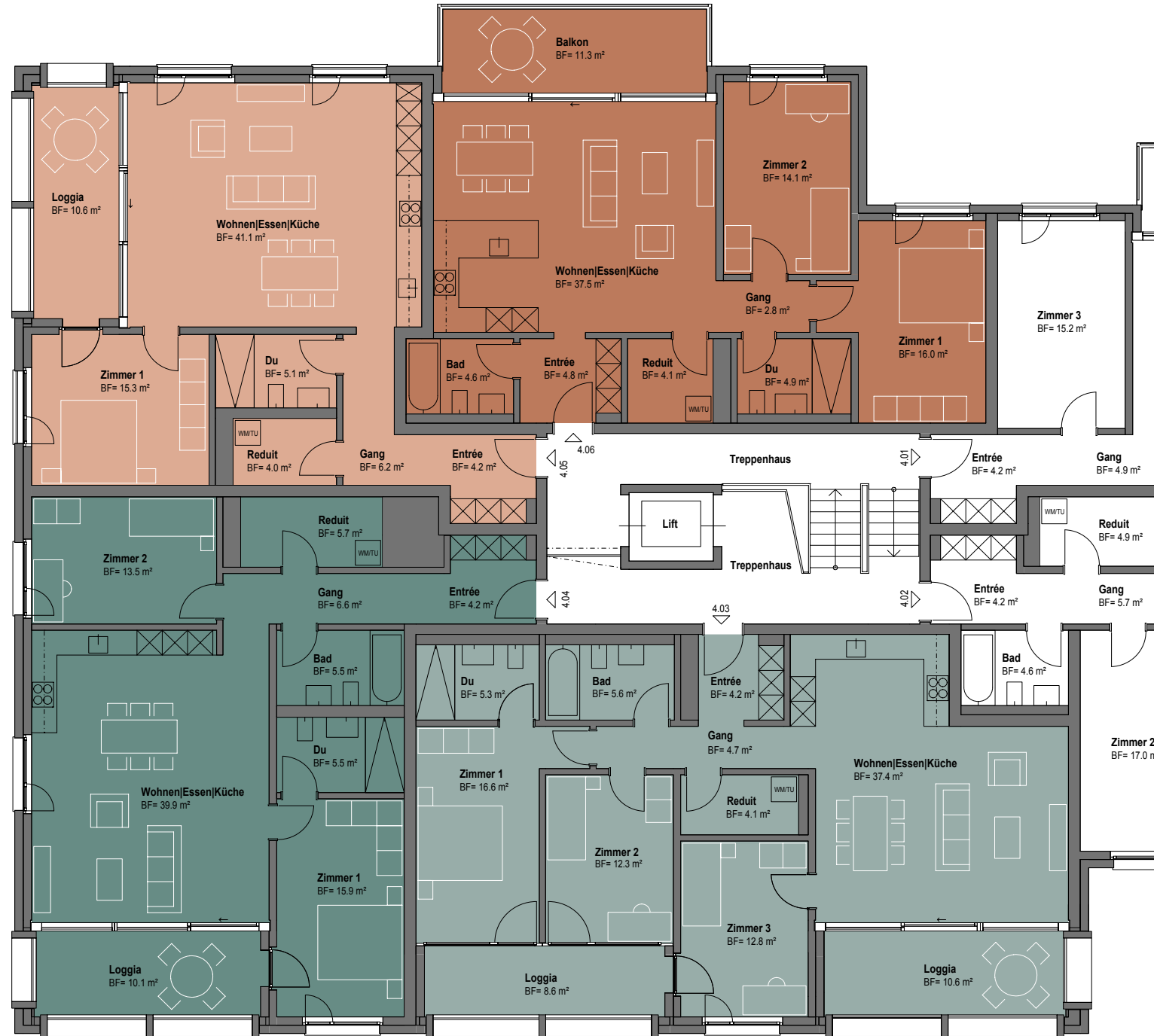
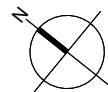
HOCHWERTIGER
INNENAUSBAU UND
PURE LEBENSQUALITÄT
VEREINT.





ÜBERSICHT

Die Umgebungsgestaltung fügt sich nahtlos ins Dorfbild ein und bietet neben 8 Besucherparkplätzen einen Spielplatz sowie Veloständer.



4. OBERGESCHOSS

Wohnung 4.06

Etage	4.OG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	88.8 m ²
Balkon	11.3 m ²
Keller	7.0 m ²

Wohnung 4.05

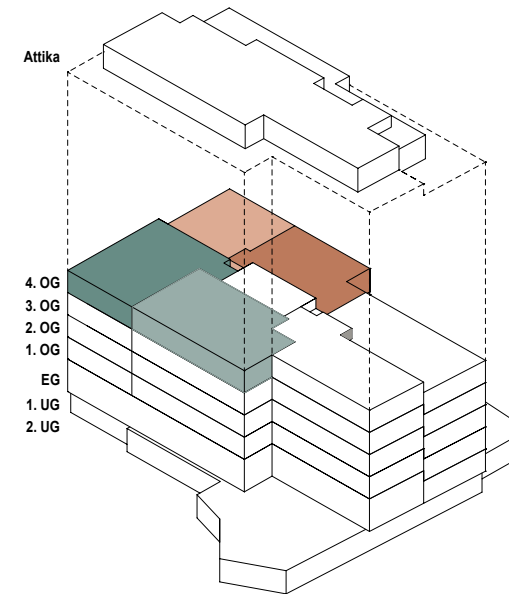
Etage	4.OG
Zimmer	2.5
Wohnfläche	75.9 m ²
Loggia	10.6 m ²
Keller	7.1 m ²

Wohnung 4.04

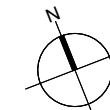
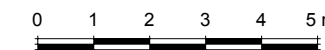
Etage	4.OG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	96.8 m ²
Loggia	10.1 m ²
Keller	7.1 m ²

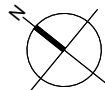
Wohnung 4.03

Etage	4.OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	103 m ²
Loggia	10.6 m ²
Keller	8.2 m ²



Massstab 1:100





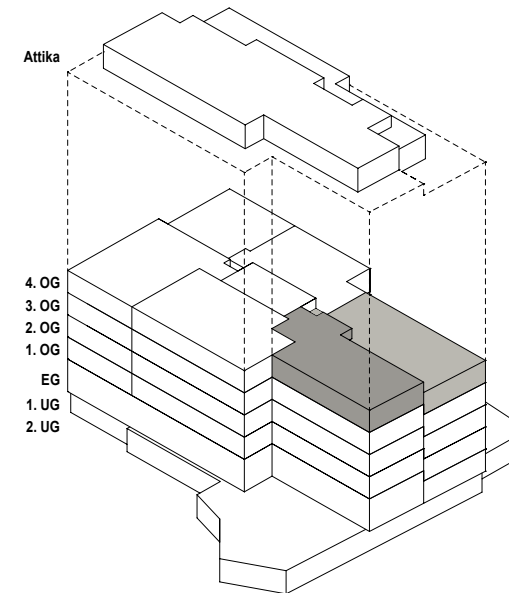
4. OBERGESCHOSS

Wohnung 4.02

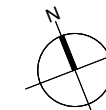
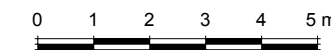
Etage	4.OG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	95.2 m²
Loggia	12.8 m²
Keller	8.7 m²

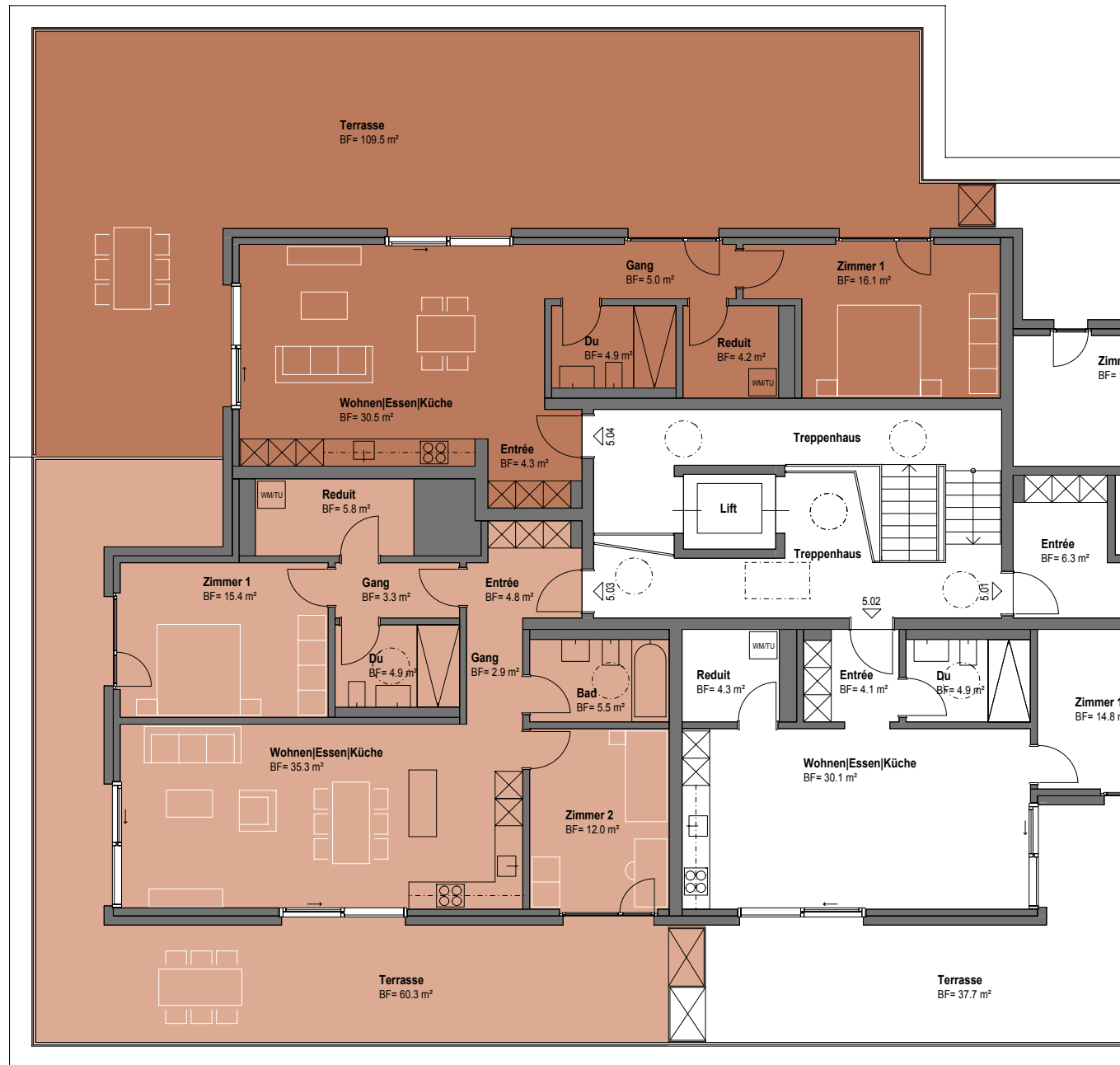
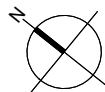
Wohnung 4.01

Etage	4.OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	112.3 m²
Balkon	11.3 m²
Keller	8.6 m²



Massstab 1:100





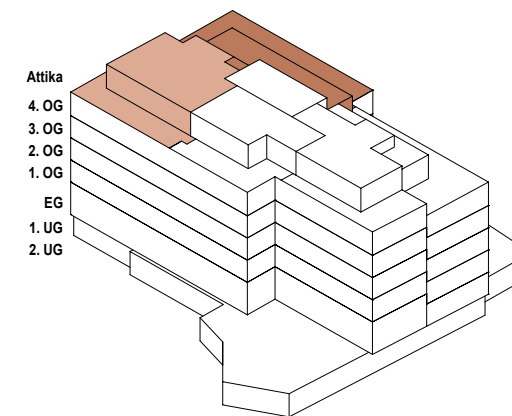
ATTIKAGESCHOSS

Wohnung 5.04

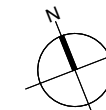
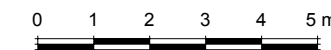
Etage	Attika
Zimmer	2.5
Wohnfläche	65 m ²
Terrasse	109.5 m ²
Keller	8.7 m ²

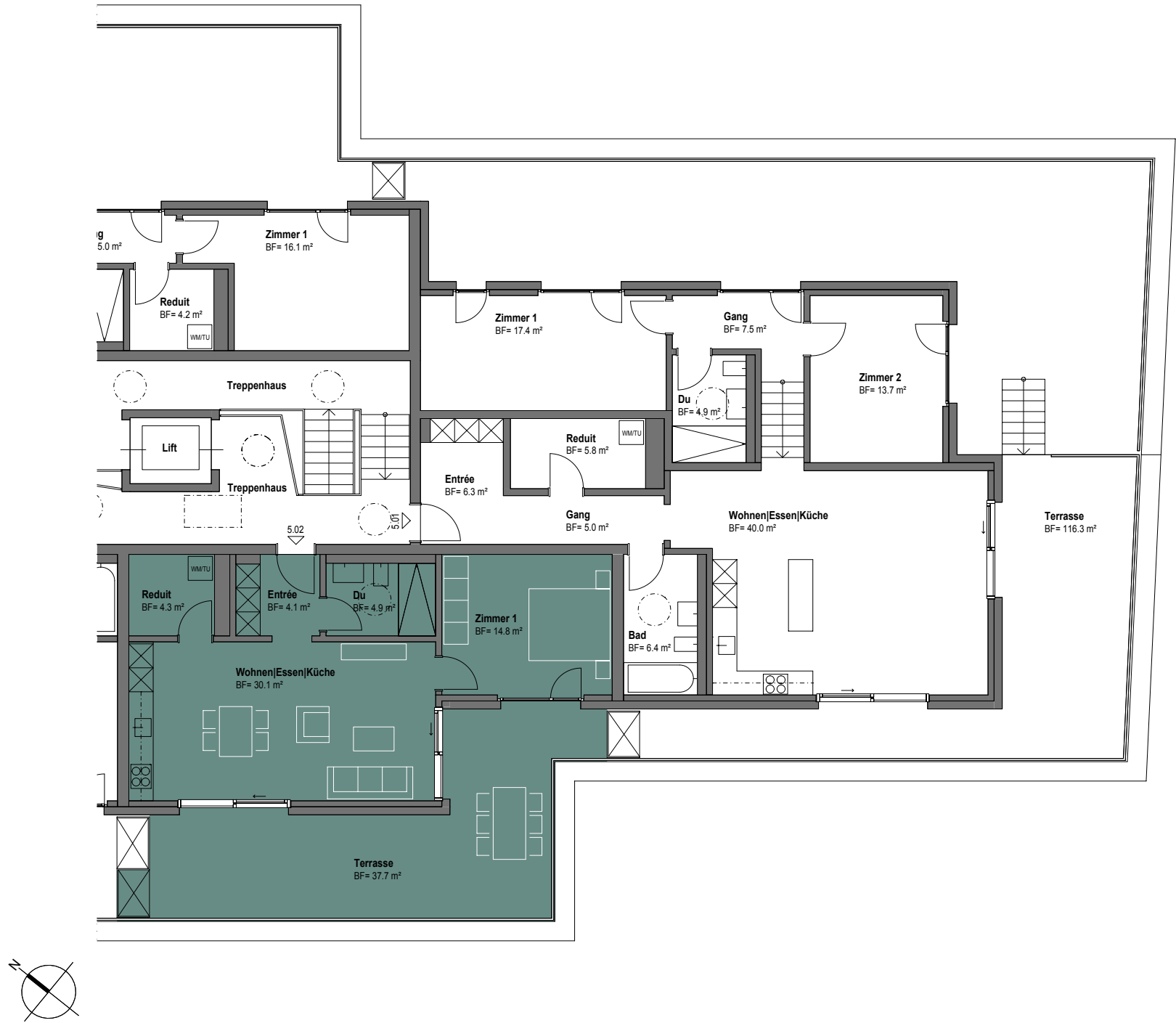
Wohnung 5.03

Etage	Attika
Zimmer	3.5
Wohnfläche	89.9 m ²
Terrasse	60.3 m ²
Keller	9.2 m ²



Massstab 1:100

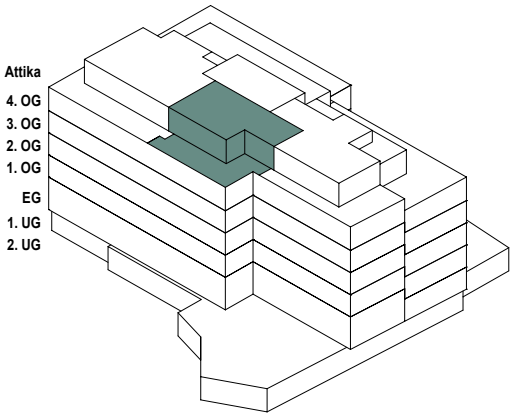




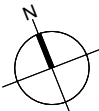
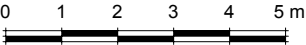
ATTIKAGESCHOSS

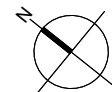
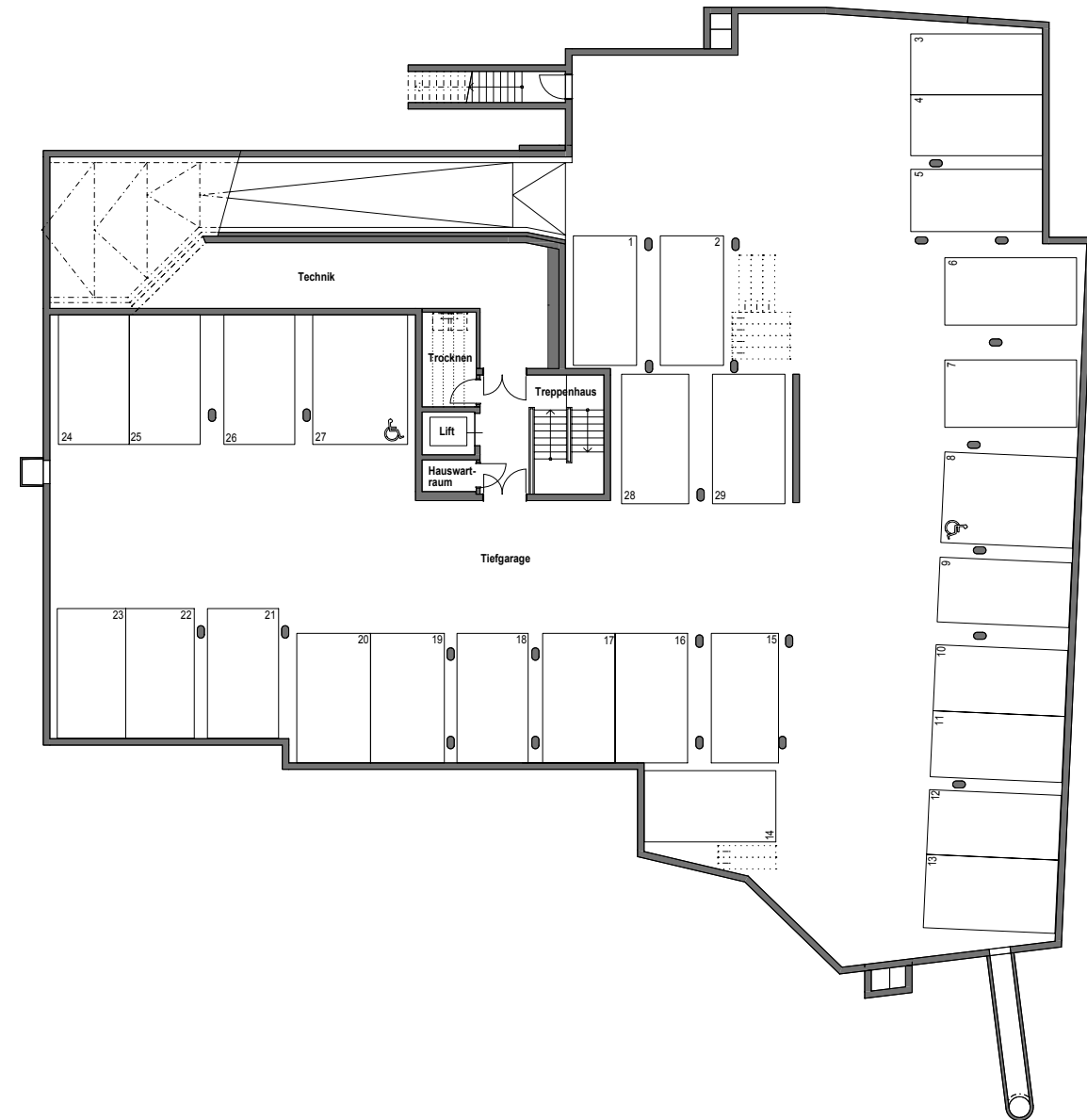
Wohnung 5.02

Etage	Attika
Zimmer	2.5
Wohnfläche	58.2m²
Terrasse	37.7m²
Keller	8.0m²



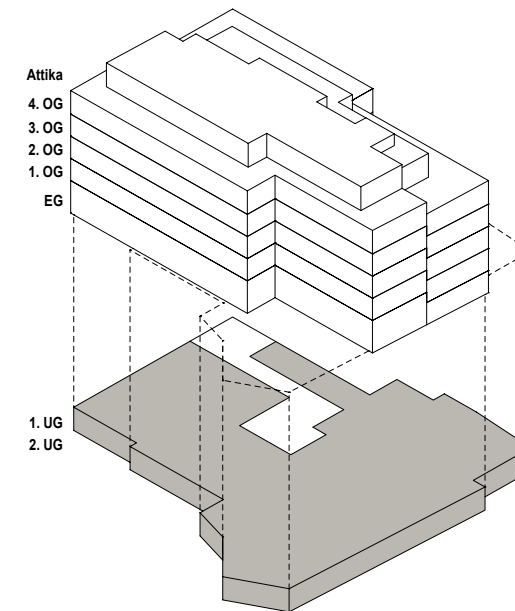
Massstab 1:100



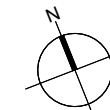
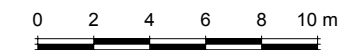


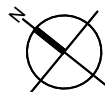
1. UNTERGESCHOSS

Tiefgarage



Massstab 1:200

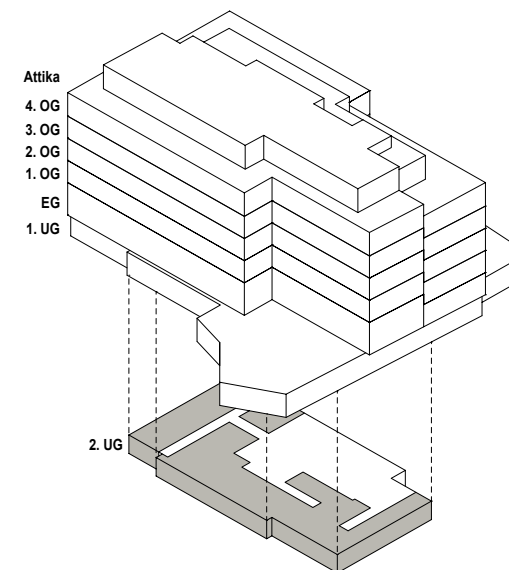




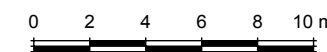
2. UNTERGESCHOSS

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.

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.
- Zur aktiven Kühlung ist ein Tabs-System in den Betondecken installiert.

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 Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie geblasen.
- Die Einlässe für die Frischluft befinden sich in den Wohn- und Schlafräumen, dies gewährt eine angenehme Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

SANITÄRAANLAGEN

- 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.

KÜCHE

- Fronten: Aussenseite, Kunstharzbeschichtung/Innenseite, Melaminharzbeschichtung.
- Abdeckung: Naturstein
- Türen und Schubladen mit Dämpfungssystem.
- Kehrriht mit Mülleimer und Kompost.
- Bügelgriffe in Edelstahl.
- Licht: LED-Beleuchtung inkl. Trafo.
- Geräte: Kühlschrank, CombiSteamer (Backofen, Steamer), CombiMikrowelle (Mikro- und Backofenfunktion, Glaskeramik Induktion, Geschirrspüler, Dampfabzug Umluft).
- Unterbauspüle Chromstahl.
- Armatur: Chromstahl.
- Rückwand: Glas ESG inkl. Ausschnitte Steckdosen.

SANITÄRAPPARATE

- **Badezimmer**
- Badewanne stahl, Badmischer mit Brause und Brausehalter, Badetuchstange.
- Waschtisch mit Waschtischmischer und Unterbaumöbel mit Handtuchhalter.
- Spiegelschrank versenkt mit Beleuchtung und Steckdose.

- WC Rimless, Klosettsitz mit Absenkeautomatik, Papierhalter.
- **Dusche**
- Dusche gefliest mit Ablaufrinne. Duschsystem mit Hand- und Kopfbrause, Duschkorb, freistehende Glaswand, Badetuchhalter.
- Waschtisch mit Waschtischmischer und Unterbaumöbel mit Handtuchhalter.
- Spiegelschrank versenkt mit Beleuchtung und Steckdose.
- WC Rimless, Klosettsitz mit Absenkeautomatik, Papierhalter.

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: Feinsteinzeugplatten bei den Apparaten raumhoch, restliche Wände Abrieb 1,5 mm.
- Boden, Decken und Wände in Veloabstellraum, Containerraum, Kellerräume, Schleusen, Korridore Trockenraum gestrichen.
- Wände Tiefgarage und Stützen gestrichen. Parkplatzmarkierung und Beschriftung.

BODENBELÄGE

- Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Schlafräume: Parkett in Eiche matt versiegelt mit Holzsockel in Eiche, Verlegeart Schiffsboden.
- Bad, Dusche, Reduit: Feinsteinzeugplatten.

SCHREINERARBEITEN

- Wohnungseingangstüren Holzrahmen, Türblatt in Holz, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt mit Mehrpunkt-Verschluss und Spion.
- Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Holz weiss.
- Garderoben: aus Holz, Oberflächen beschichtet.
- Vorhangschienen in Weissputz eingelegt.

UMGEBUNG

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

SCHLOSSERARBEITEN

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

LIFTANLAGE

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

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

VERMIETUNGSPROSPEKT

- Der Vermietungsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Vermietungsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die in den Grundrissen angegebenen Flächen können innerhalb der Wohneinheit kleinere Anpassungen aufgrund konstruktiver Gegebenheiten aufweisen. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen. Änderungen dieses Baubeschriebs sind bei gleichbleibender Qualität vorbehalten.

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.



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

