



Brühl · 3
KILLWANGEN

Brühl · 5
KILLWANGEN



Brühl · 3
KILLWANGEN

Brühl · 5
KILLWANGEN



INHALT

KILLWANGEN

PROJEKT BRÜHLSTRASSE

SITUATION

TIEFGARAGE

IMPRESSIONEN LIVING & WORKING

GRUNDRISSE BRÜHL 3

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4

IMPRESSIONEN KIDS & RELAX

GRUNDRISSE BRÜHL 5

Haus 5

Haus 6

Haus 7

Haus 8

IMPRESSIONEN WELLNESS

KURZBAUBESCHRIEB

PROJEKTPARTNER

A scenic view of Killwangen at sunset. The foreground is a field of tall green grass with yellow wildflowers. In the middle ground, there are several white houses with dark roofs and green shutters. A prominent church tower with a cross on top is visible on the left. The sun is setting behind the church tower, creating a bright glow and lens flare. The sky is a mix of orange, yellow, and blue. A large tree with yellow leaves is in the upper right corner. A semi-transparent blue rectangle is overlaid on the center of the image, containing the text "KILLWANGEN".

KILLWANGEN

KILLWANGEN

SYMPATHISCHE GEMEINDE IM LIMMATTAL

Mit rund 2'050 Einwohnern ist Killwangen eine idyllische Schweizer Gemeinde, die zwischen dem linken Ufer der Limmat und dem bewaldeten Hang des Heitersbergs liegt.

Der alte Dorfkern befindet sich am Fusse des Heitersbergs, die neuen Quartiere erstrecken sich in der Ebene zwischen Dorfkern und Bahnhof bzw. Limmat.

Das Dorf verfügt über eine Schule mit Kindergarten und Primarklassen. Die Oberstufe wird im benachbarten Spreitenbach besucht. Die nächsten Kantonsschulen befinden sich in Baden und Wettingen.

Killwangen besticht einerseits durch die verkehrsgünstige Lage zwischen Baden und Zürich, hat aber auch noch einen hohen Freizeitwert durch die schöne Lage am Waldrand. Es gibt einen Waldlehrpfad, der von der Ortsbürgergemeinde ins Leben gerufen wurde und der Bevölkerung mit einer Vielfalt an Bäumen, Hecken und Sträuchern die Natur näherbringen soll.

Exklusiv für die Einwohner des Dorfes, gibt es in Killwangen sogar noch eine kleine Badi, das «Meierbädli». Die Gemeinde hat ein aktives Vereinsleben für Jung und Alt und verfügt über eine Bibliothek.

Der aktuelle Steuerfuss der Gemeinde beträgt 105% (2021).

ANBINDUNG

Killwangen befindet sich zwischen Zürich und Baden, 3 Kilometer südwestlich des Autobahnanschlusses Wettingen an der A1.

Der Bahnhof Killwangen-Spreitenbach wird von 2 Linien der S-Bahn Zürich bedient, die von Winterthur nach Brugg bzw. Aarau fahren.

Mit dem Neubau der Limmattalbahn auf einer Strecke von 13.5 km wird ab 2022 die Verbindung von Killwangen nach ZH-Altstetten geschaffen, was die Region Limmattal noch attraktiver werden lässt und gerade im Pendelverkehr für mehr Flexibilität und Bequemlichkeit sorgen wird.

ENTFERNUNGEN

		
Zürich	29 min	34 min
Zürich Flughafen	27 min	45 min
Baden	17 min	18 min
Aarau	32 min	34 min



Neubau von 8 Reihen- Einfamilienhäusern

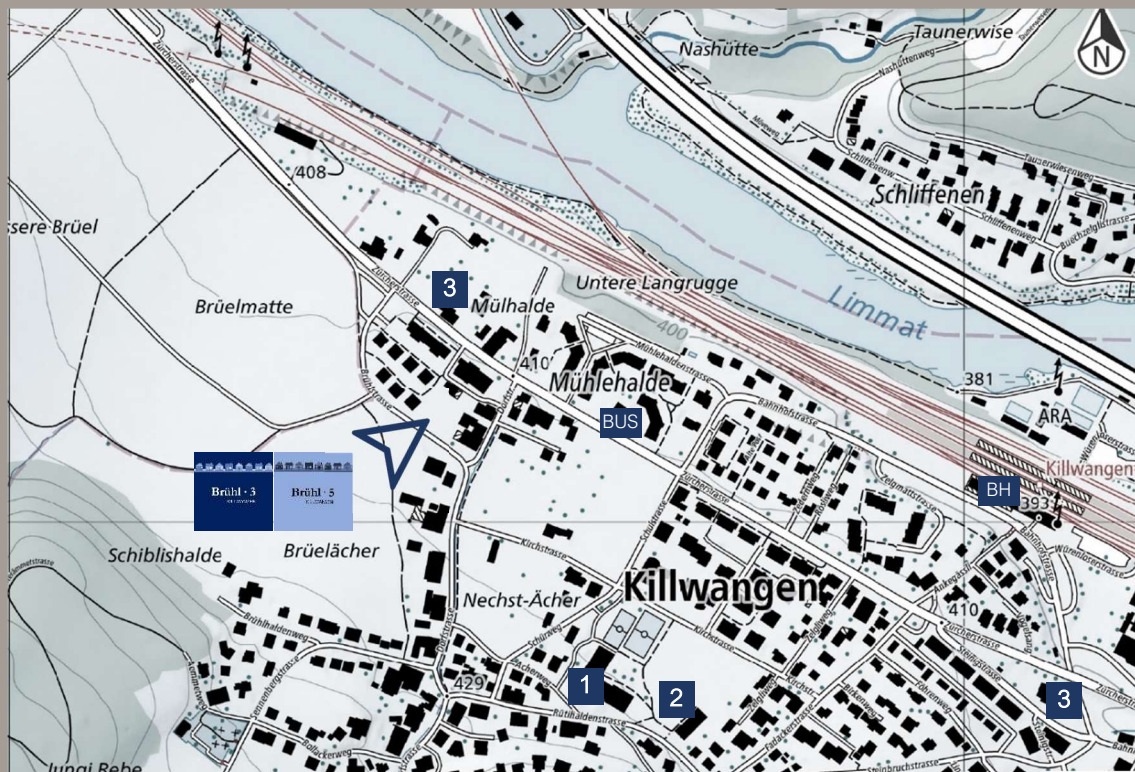


PROJEKT BRÜHLSTRASSE

LEBENSQUALITÄT AN ZENTRALER LAGE

An zentraler Lage und doch im Grünen entsteht eine schöne Überbauung mit 8 Reiheneinfamilienhäusern. Sie wohnen in einem eigenen Haus, mit sehr guter Besonnung und Ausrichtung nach Süden ins Grüne.

Die Bushaltestelle ist 200m entfernt. Von hier aus können Sie nach Spreitenbach oder nach Baden fahren. In Spreitenbach finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ihre Kinder besuchen den Kindergarten und die Primarschule, die sich nur ein paar Strassen weiter befindet (ca. 400m).



DIE HÄUSER

Sie können Ihren Wohnraum mit 4.5 oder 5.5 Zimmer realisieren.

Im Erdgeschoss befindet sich offen angeordnet der Wohn-Essbereich, die Küche und ein Gäste-WC, sowie eine herrlich nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Pergola.

Das 1. Obergeschoss ist flexibel und kann mit 2 oder 3 Zimmern, ganz nach Ihren Wünschen, ausgebaut werden. Auf dieser Etage befindet sich ausserdem ein Badezimmer mit Dusche.

Das Attika-Geschoss besticht mit dem Master-Bedroom mit Ankleide und Badezimmer, mit Dusche und Wanne, sowie einer grossen Dachterrasse.

Das Untergeschoss verfügt über ein grosszügiges Entree, einen Kellerraum und eine Waschküche, sowie den komfortable Zugang in die gemeinschaftliche Tiefgarage von BRÜHL 3 & BRÜHL 5, in der jede Einheit 2 Parkplätze erwirbt.

Die Häuser sind voraussichtlich ab Sommer 2023 bezugsbereit!

LEGENDE

- BUS** Bushaltestelle
- BH** Bahnhof Killwangen
- 1** Schule
- 2** Kindergarten
- 3** Restaurant



SITUATIONSPLAN

*Zentral und doch
herrlich im Grünen...*



Brühlstrasse

TIEFGARAGE

Zu jedem Haus sind 2 Stellplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage konzipiert.

Von der Tiefgarage besteht komfortabel und barrierefrei der Zugang zum Haus im UG.

Die vertikale Erschliessung im Haus erfolgt mittels Treppenanlage.





IMPRESSIONEN

LIVING









IMPRESSIONEN

WORKING





Brühl · 3

KILLWANGEN

GRUNDRISSE

HAUS 1

 Brühl · 3 KILLWANGEN	 Brühl · 5 KILLWANGEN
--	--



HAUS 1

5.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Grundstück
140.1 qm



Wohnfläche BGF
174.2 qm

Wohnfläche NGF
138.9 qm

Fläche UG (BGF)
54.5 qm



Terrasse / Pergola
36.9 qm

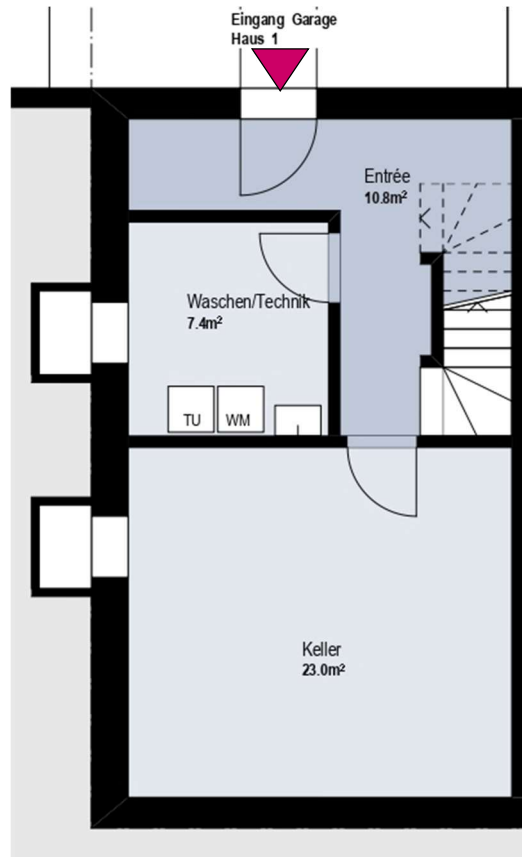
Gartenfläche
62.9 qm



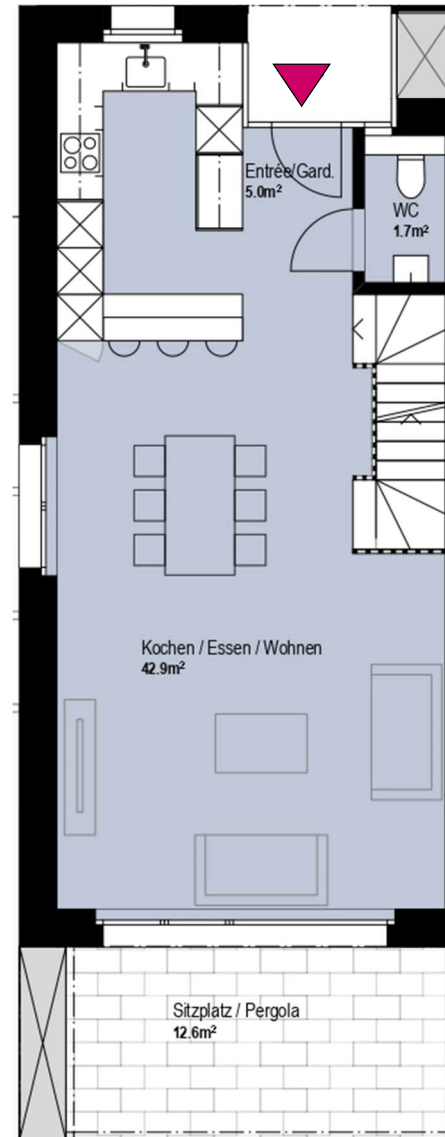
HAUS 1

UG
EG

UG



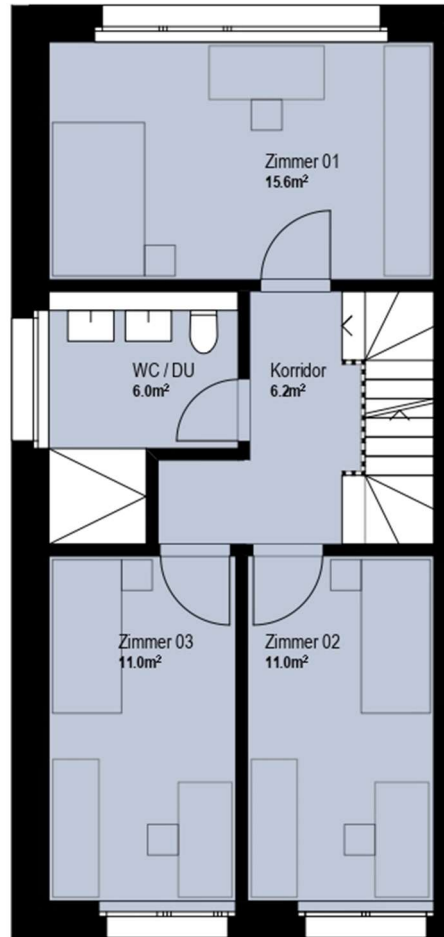
EG



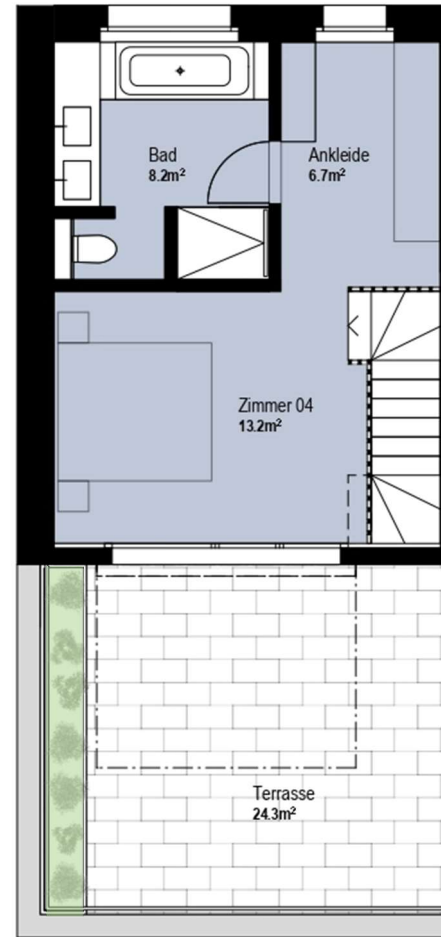
HAUS 1

OG
Attika

1.OG



Attika

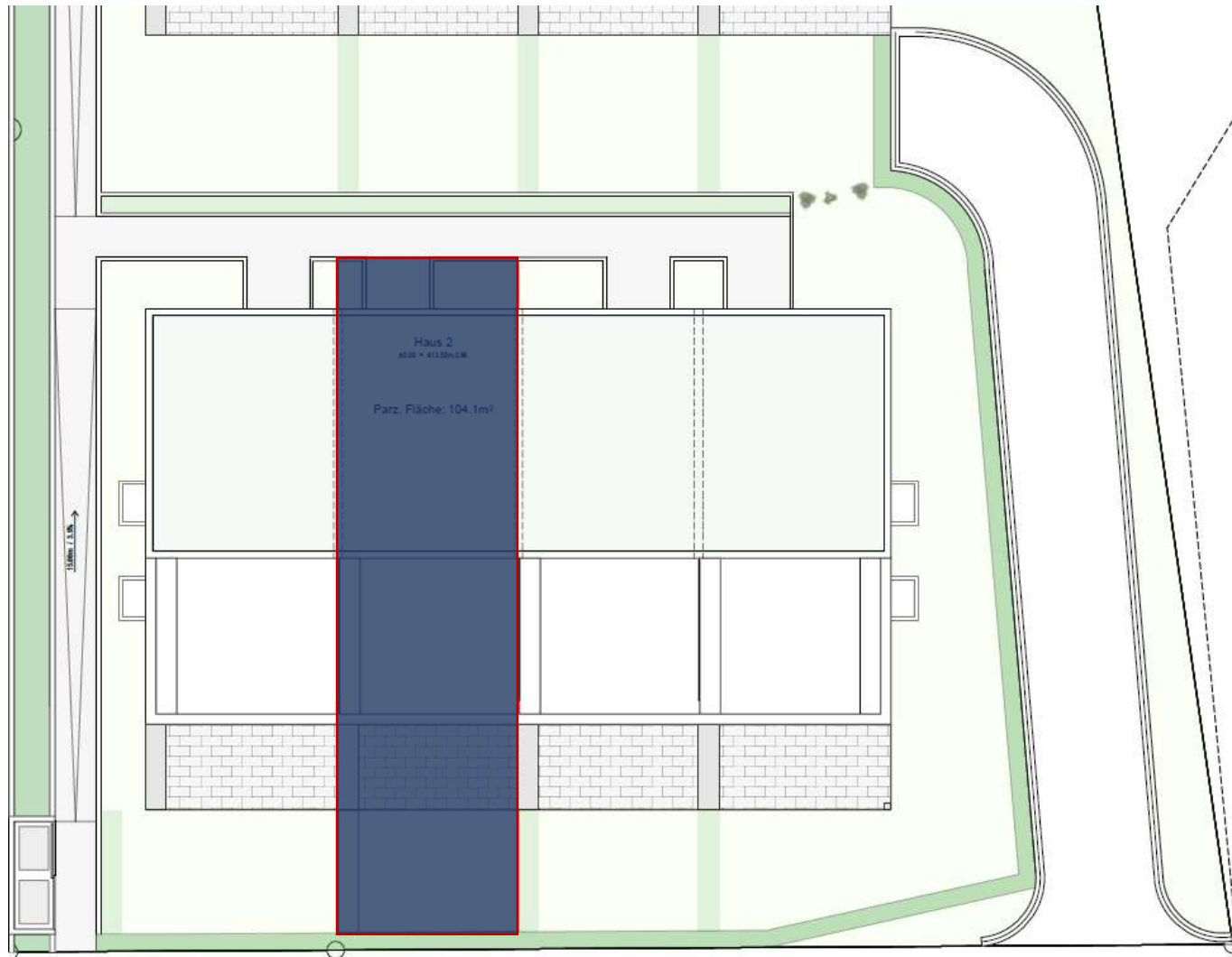


HAUS 2



HAUS 2

4.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Brühlstrasse



Grundstück
104.1 qm



Wohnfläche BGF
163.0 qm

Wohnfläche NGF
139.4 qm

Fläche UG (BGF)
51.1 qm



Terrasse / Pergola
35.8 qm

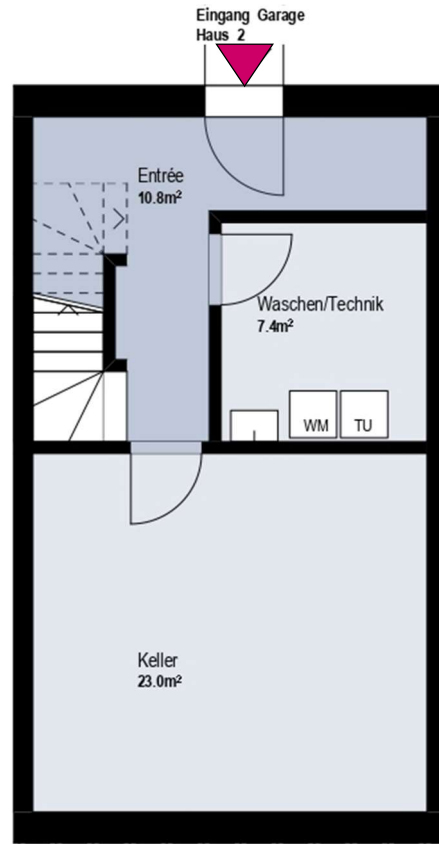
Gartenfläche
32.1 qm



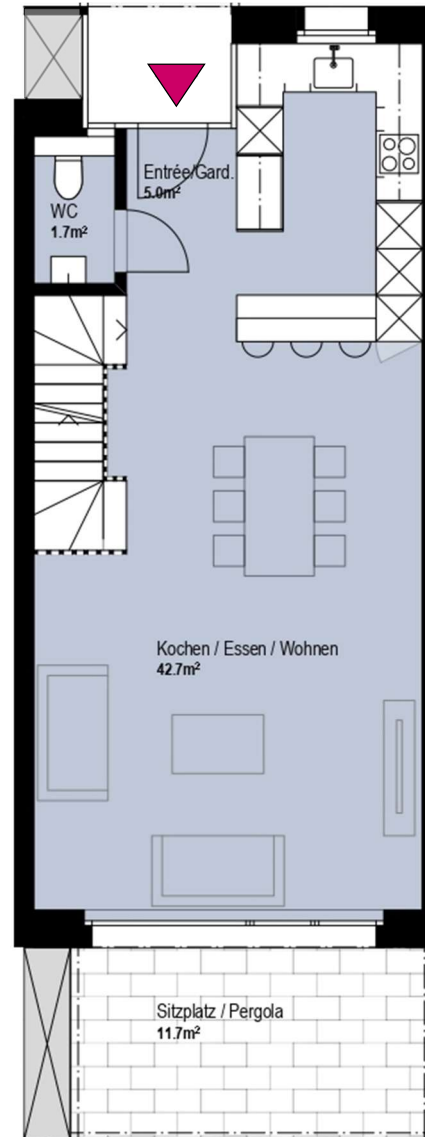
HAUS 2

UG
EG

UG



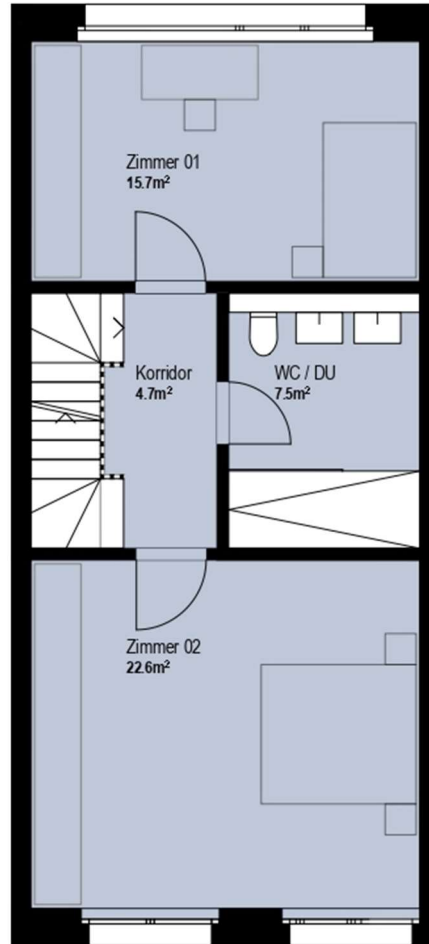
EG



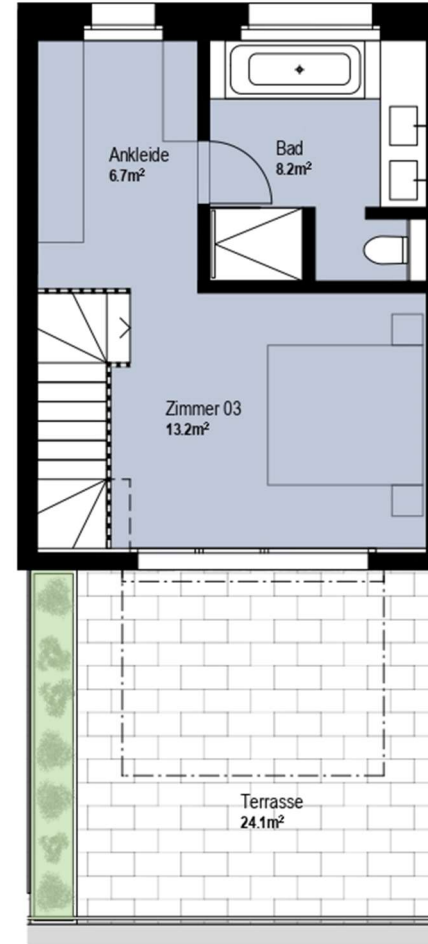
HAUS 2

OG
Attika

1.OG



Attika

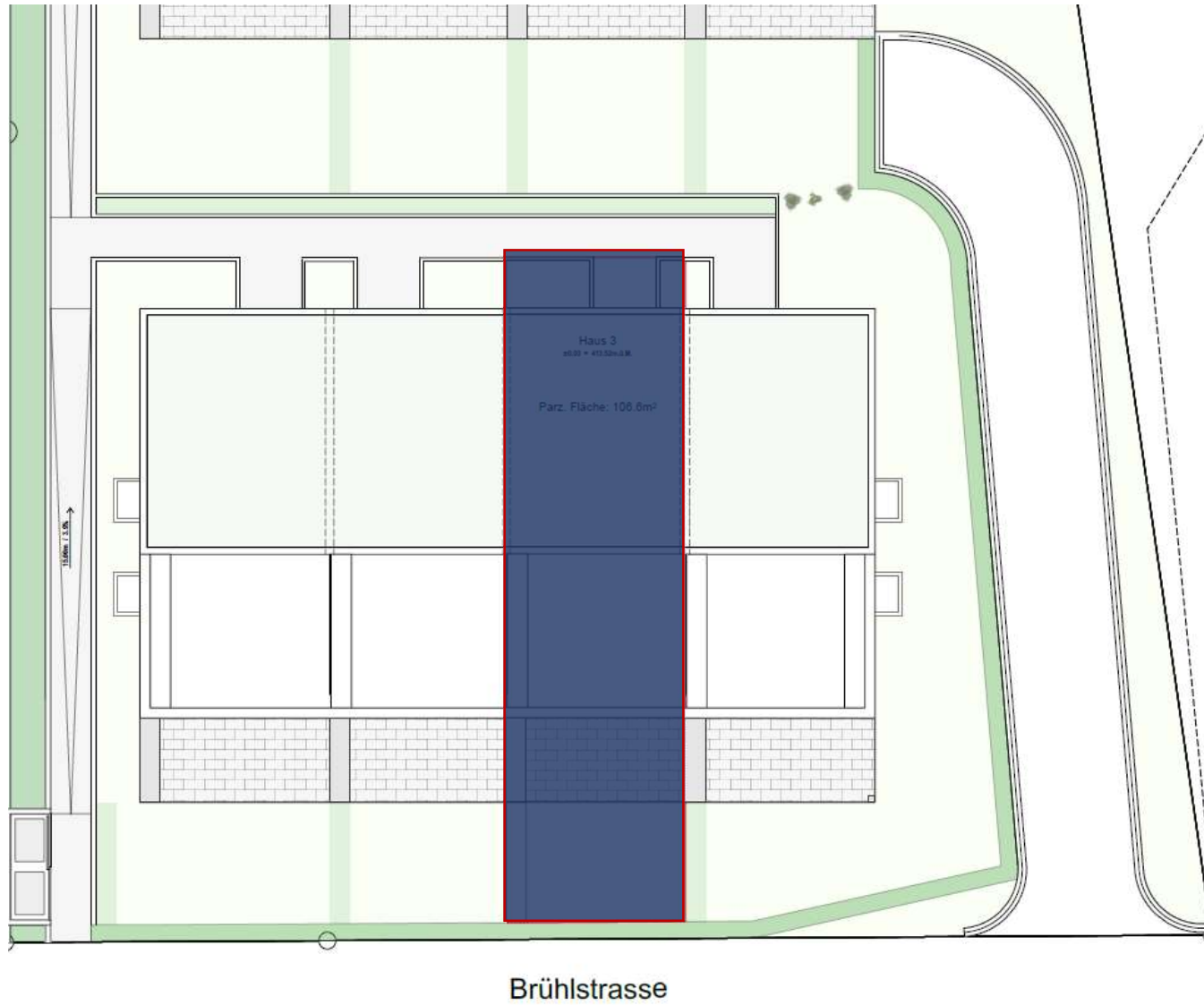


HAUS 3



HAUS 3

4.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Grundstück
104.0 qm



Wohnfläche BGF
163.0 qm

Wohnfläche NGF
139.4 qm

Fläche UG (BGF)
51.1 qm



Terrasse / Pergola
35.8 qm

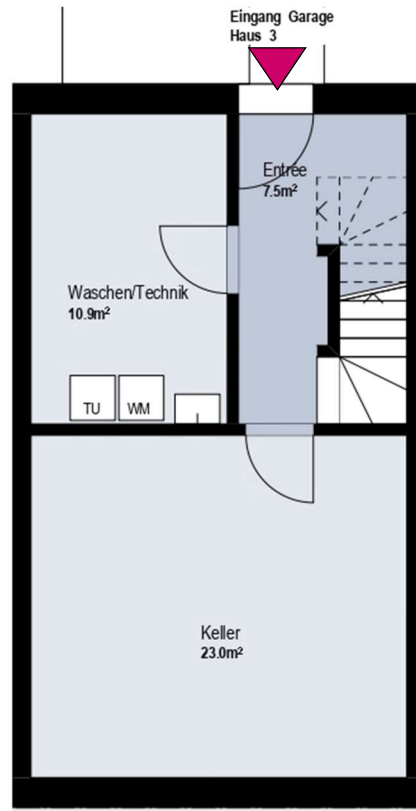
Gartenfläche
32.0 qm



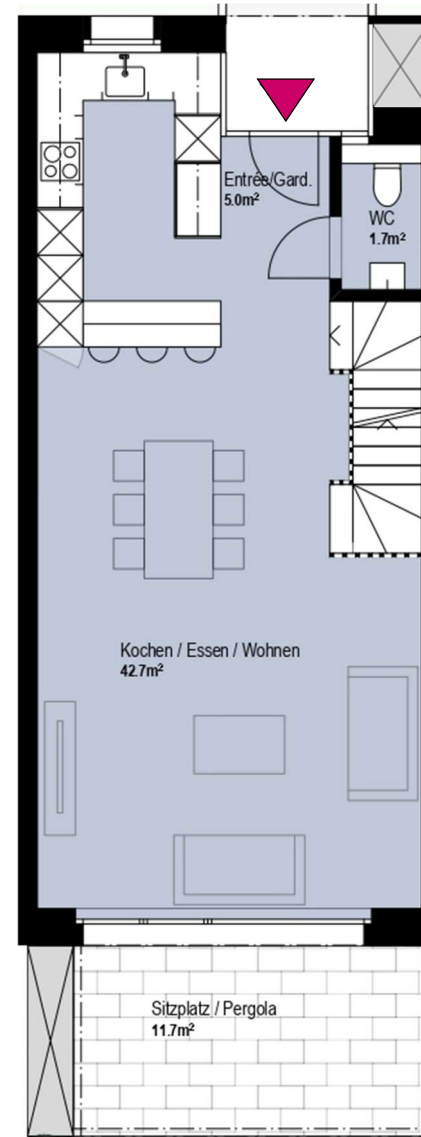
HAUS 3

UG
EG

UG



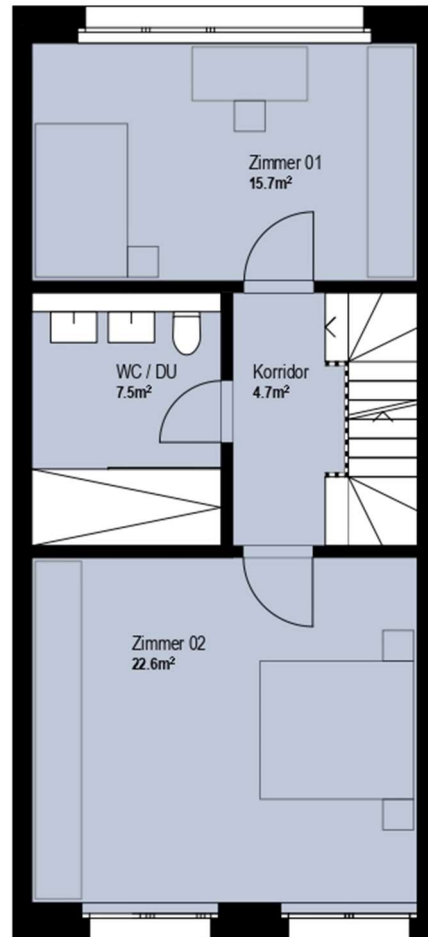
EG



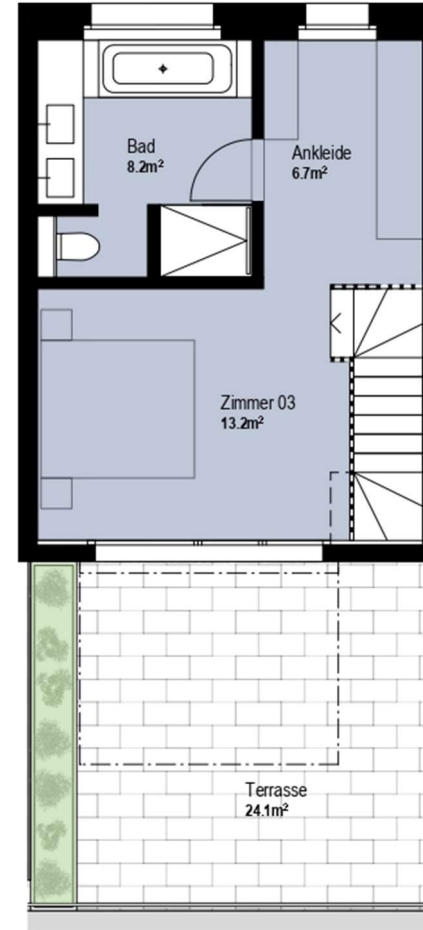
HAUS 3

OG
Attika

1.OG



Attika



HAUS 4

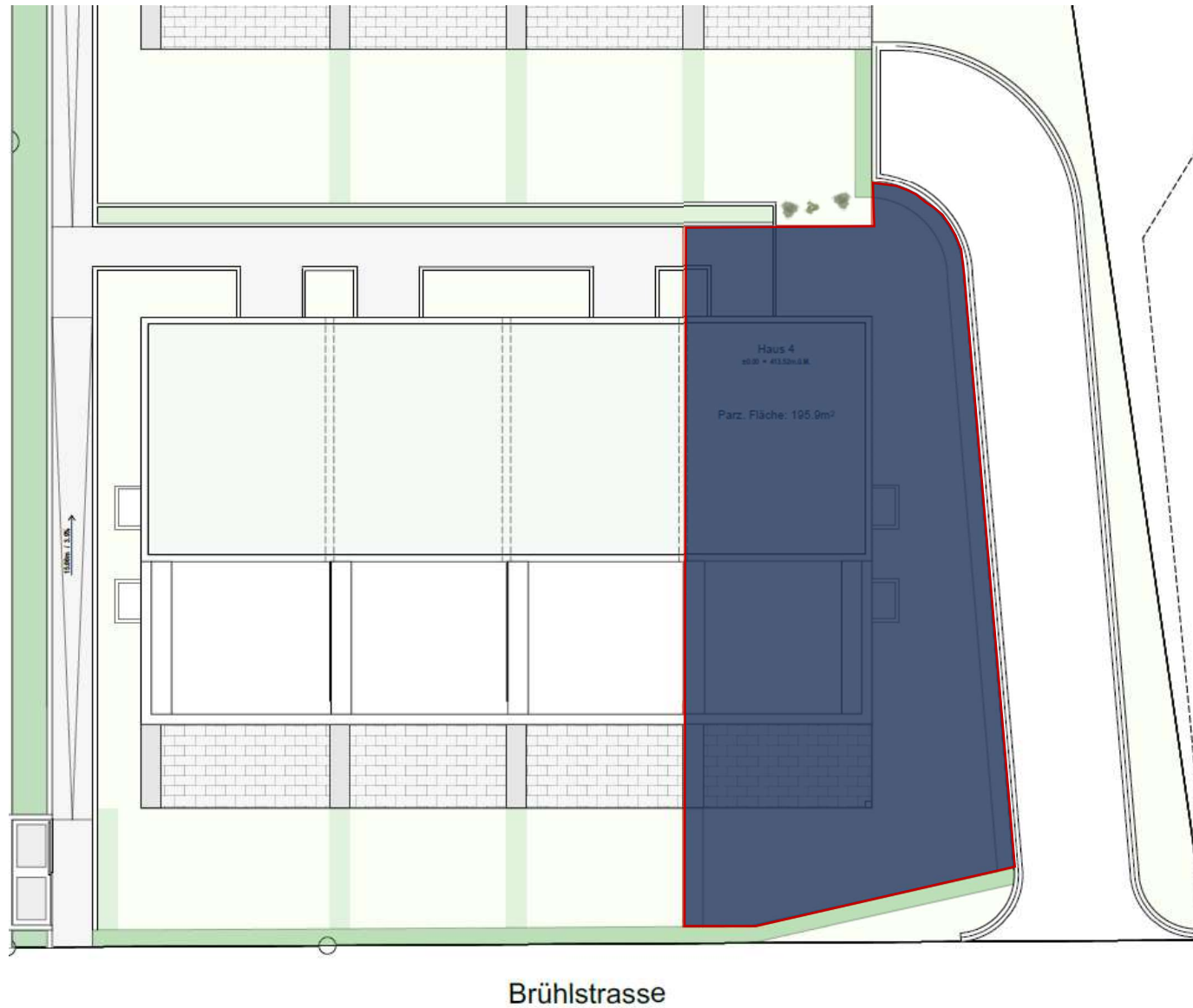
Brühl · 3
KILLWANGEN

Brühl · 5
KILLWANGEN



HAUS 4

5.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Grundstück
185.9 qm



Wohnfläche BGF
174.2 qm

Wohnfläche NGF
138.9 qm

Fläche UG (BGF)
54.5 qm



Terrasse / Pergola
36.9 qm

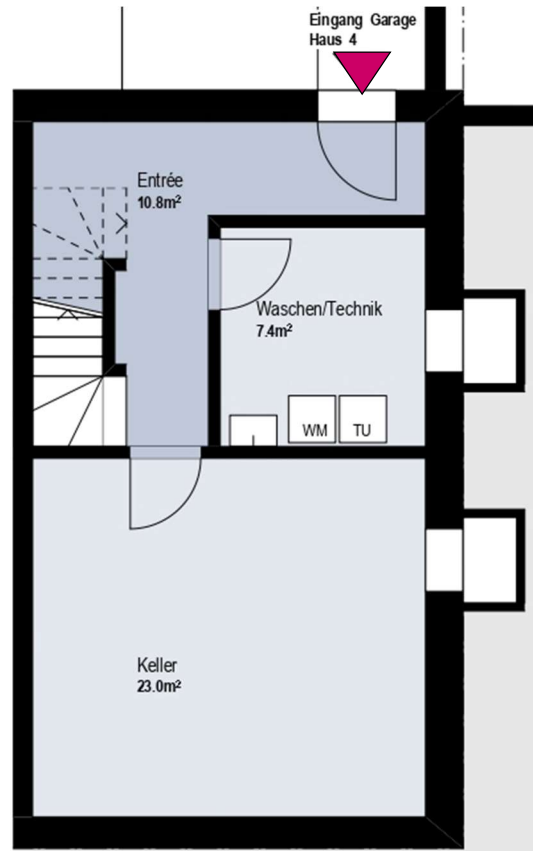
Gartenfläche
108.6 qm



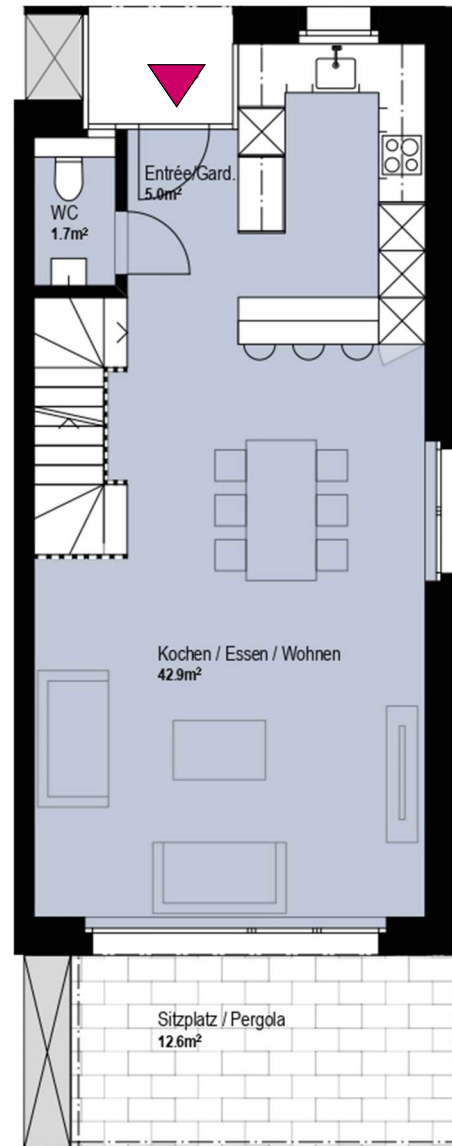
HAUS 4

UG
EG

UG



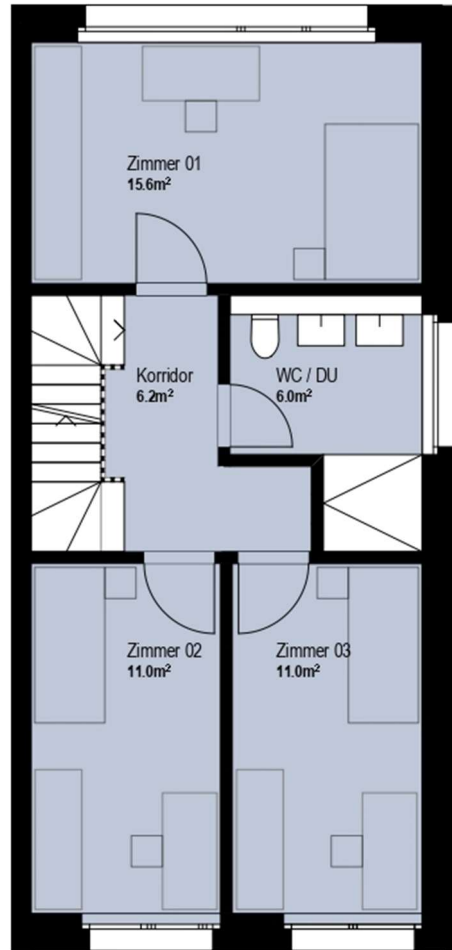
EG



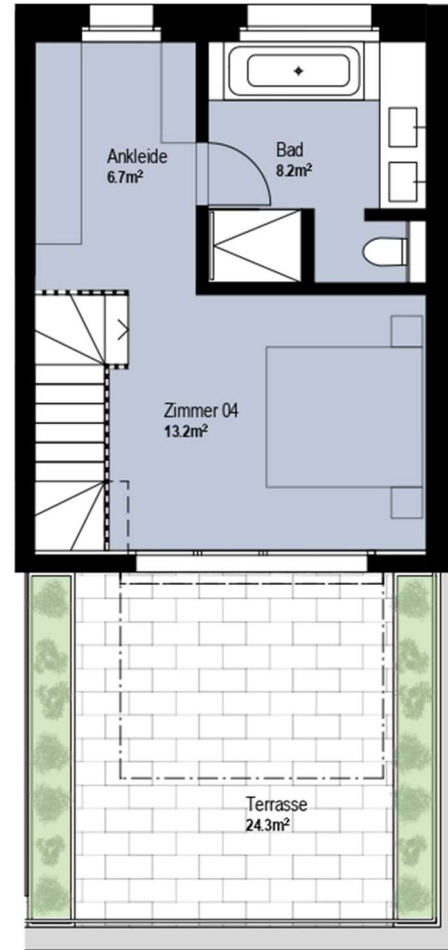
HAUS 4

OG
Attika

1.OG



Attika





IMPRESSIONEN

KIDS



*Ein Paradies für
Kinder...*





IMPRESSIONEN

RELAX



Brühl · 3
KILLWANGEN



Brühl · 5
KILLWANGEN





Brühl · 5

KILLWANGEN

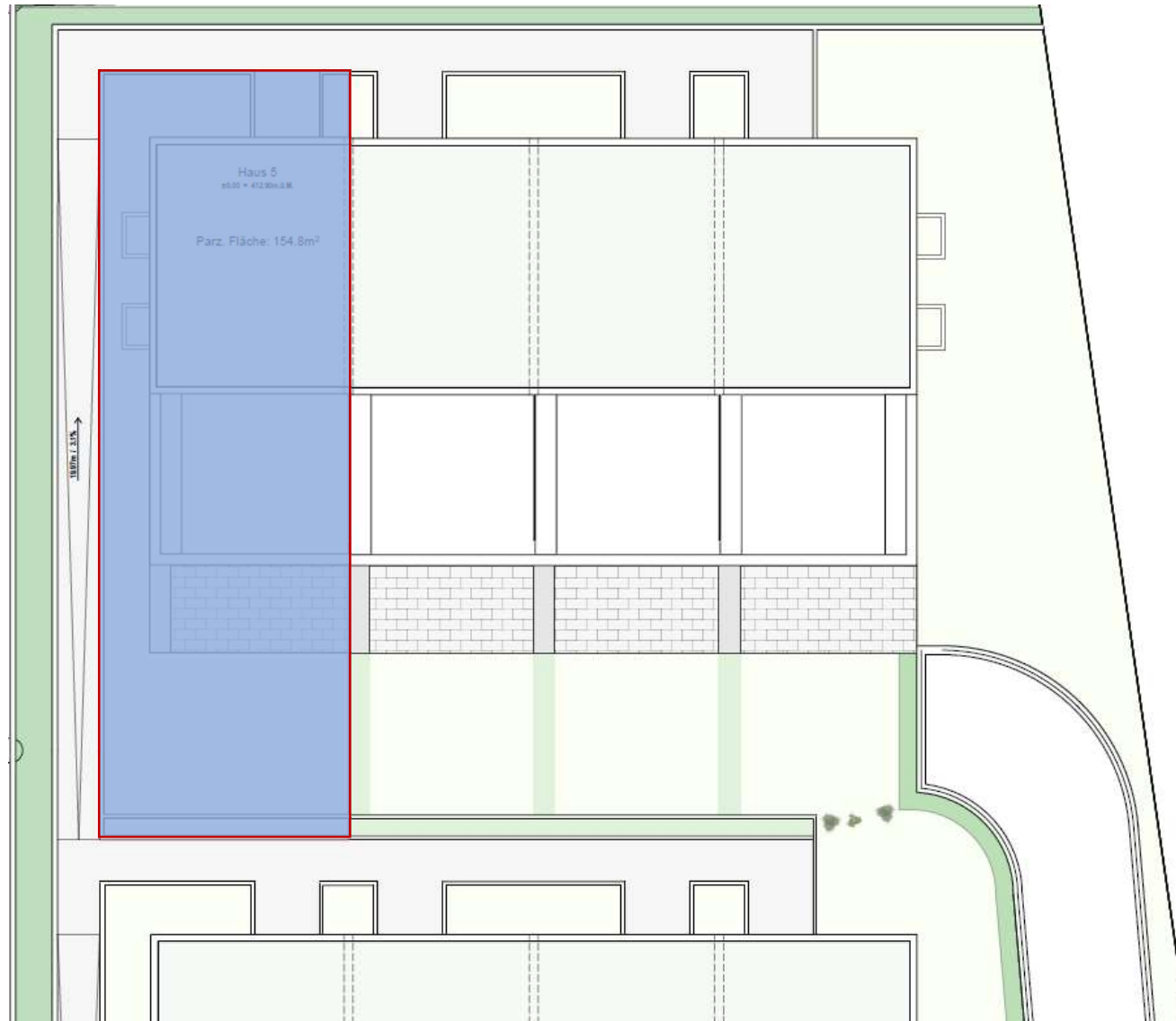
GRUNDRISSE

HAUS 5



HAUS 5

5.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Grundstück
154.8 qm



Wohnfläche BGF
174.2 qm

Wohnfläche NGF
138.8 qm

Fläche UG (BGF)
49.5 qm

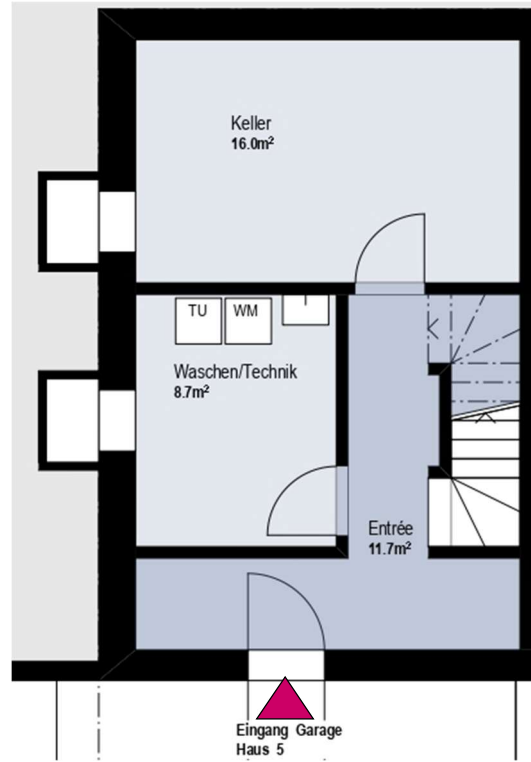


Terrasse / Pergola
36.9 qm

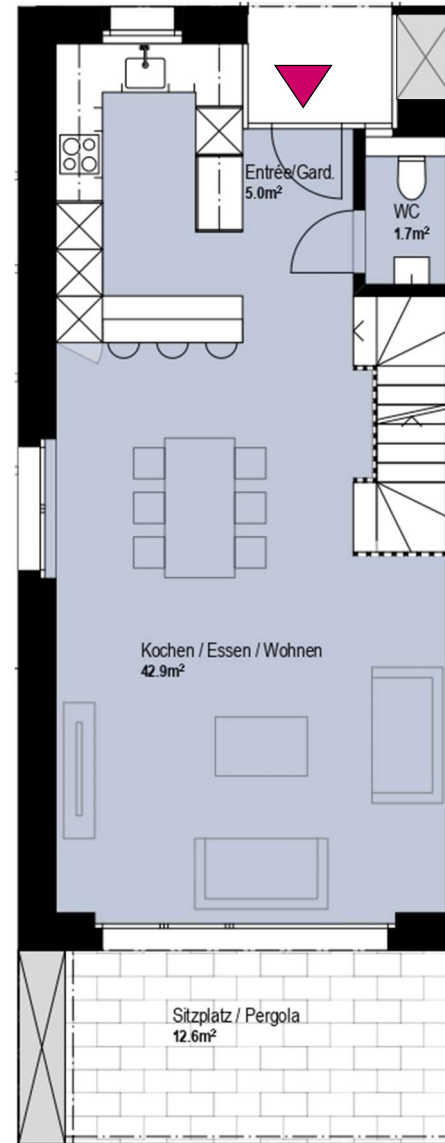
Gartenfläche
77.6 qm



UG



EG

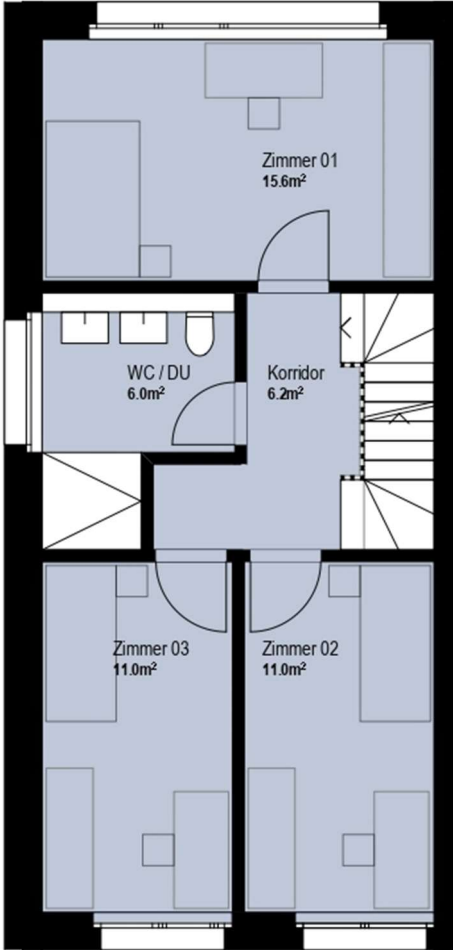


HAUS 5

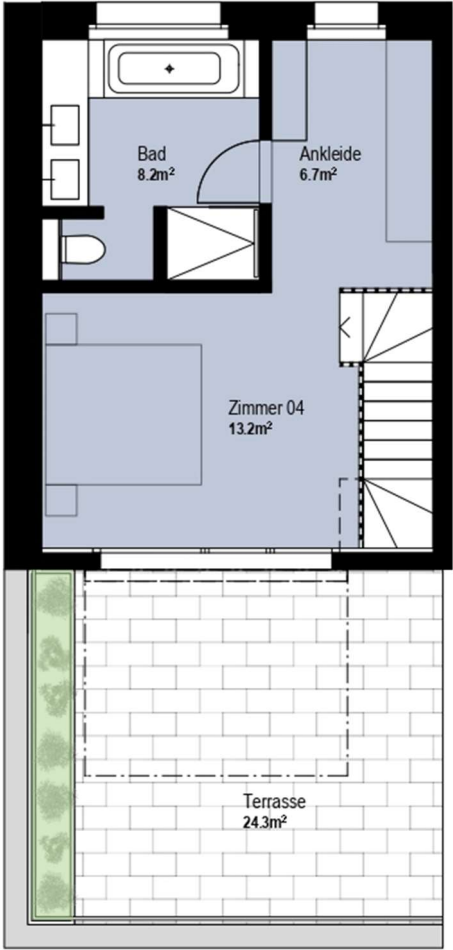
UG
EG



1.OG



Attika



HAUS 5

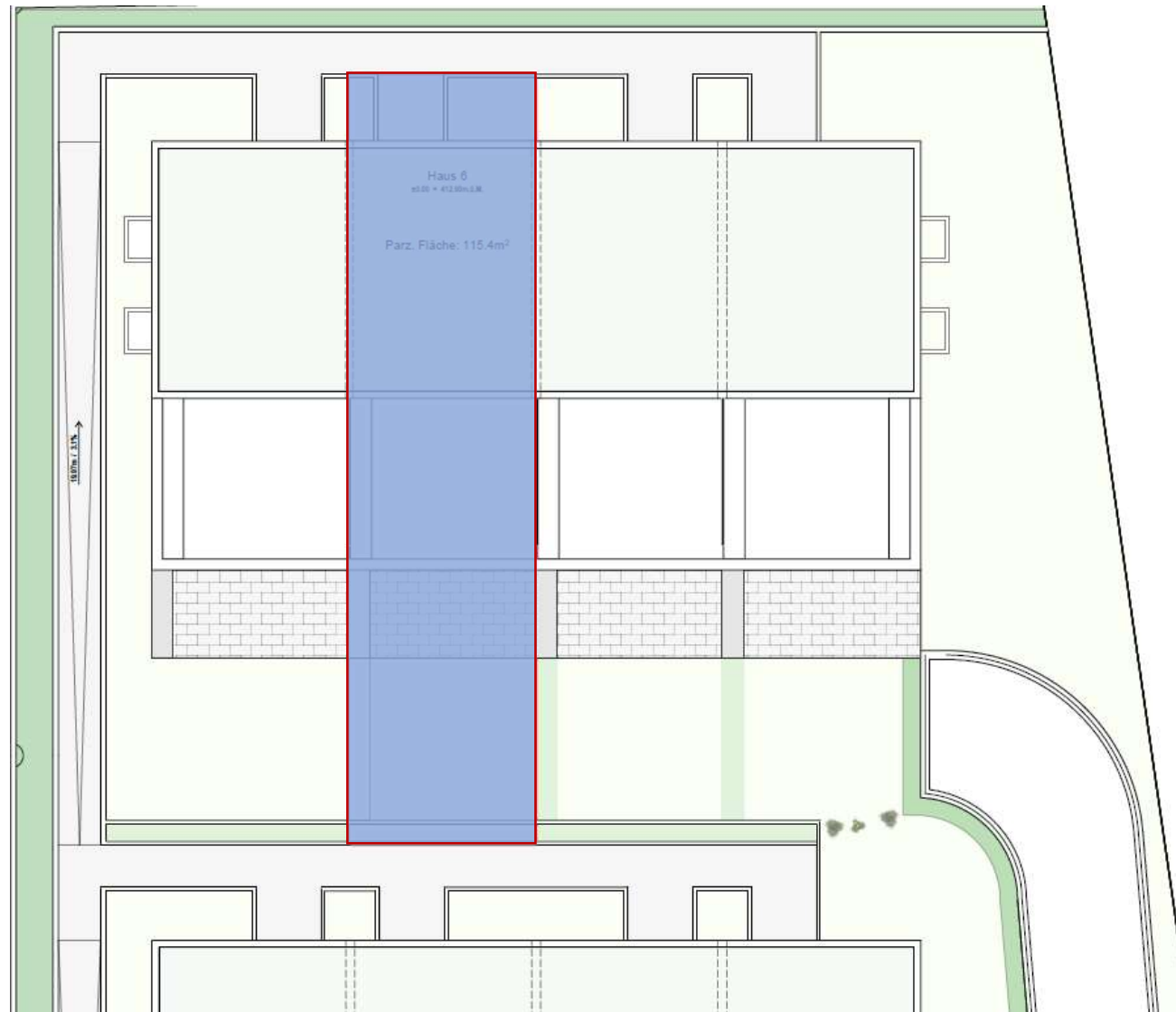
OG
Attika





HAUS 6

4.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Grundstück
115.4 qm



Wohnfläche BGF
163.0 qm

Wohnfläche NGF
139.3 qm

Fläche UG (BGF)
46.3 qm

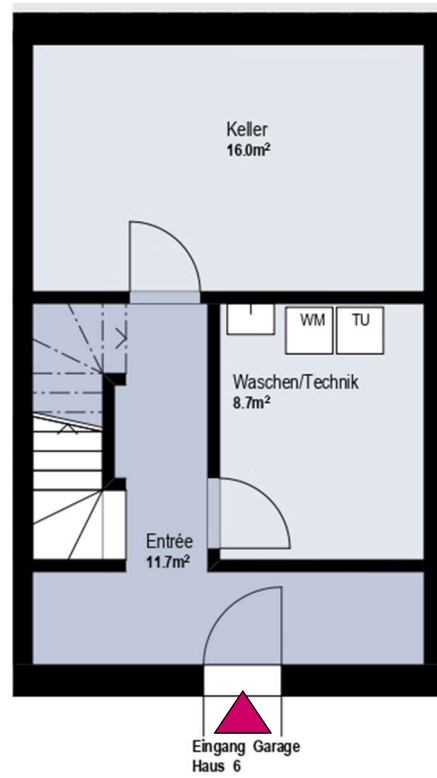


Terrasse / Pergola
35.8 qm

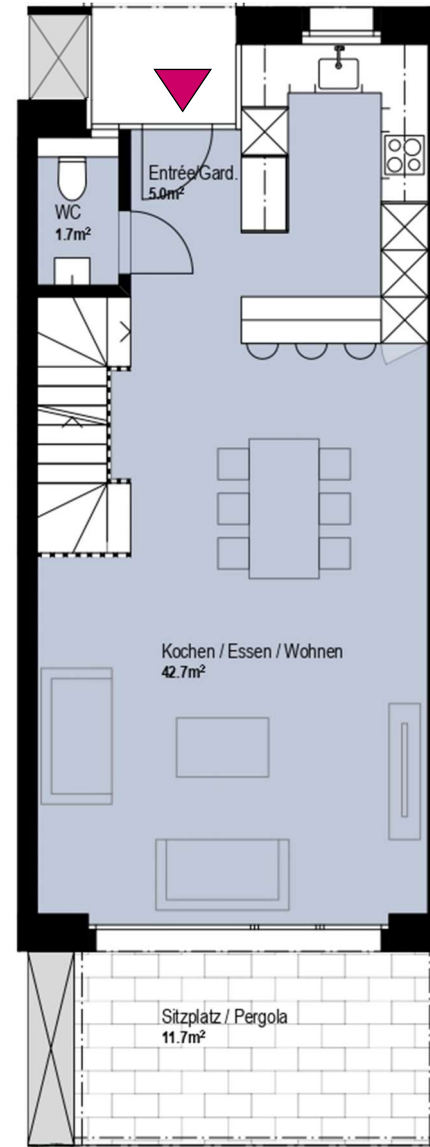
Gartenfläche
43.3 qm



UG



EG

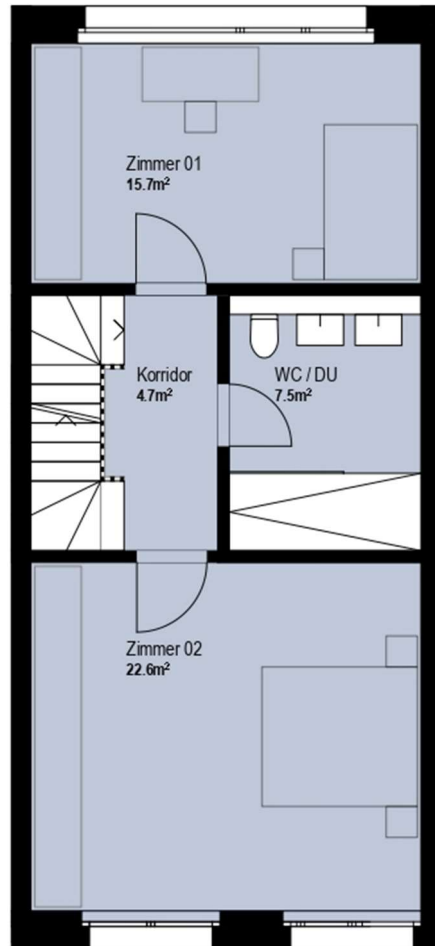


HAUS 6

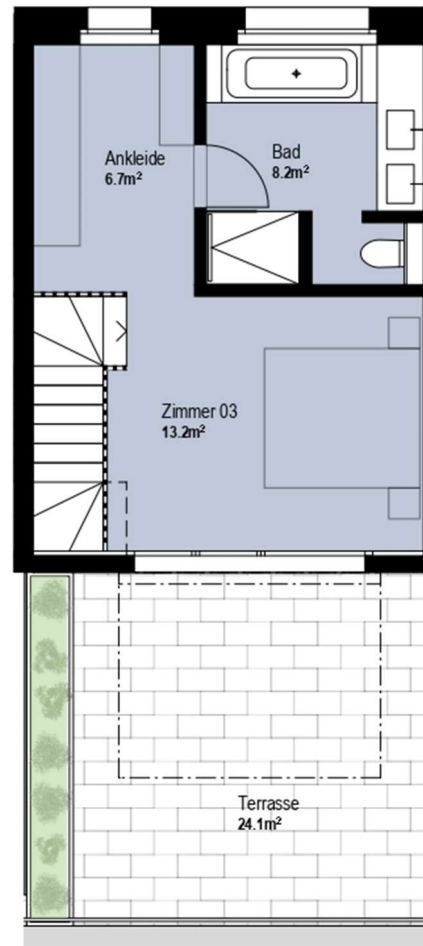
UG
EG



1.OG



Attika



HAUS 6

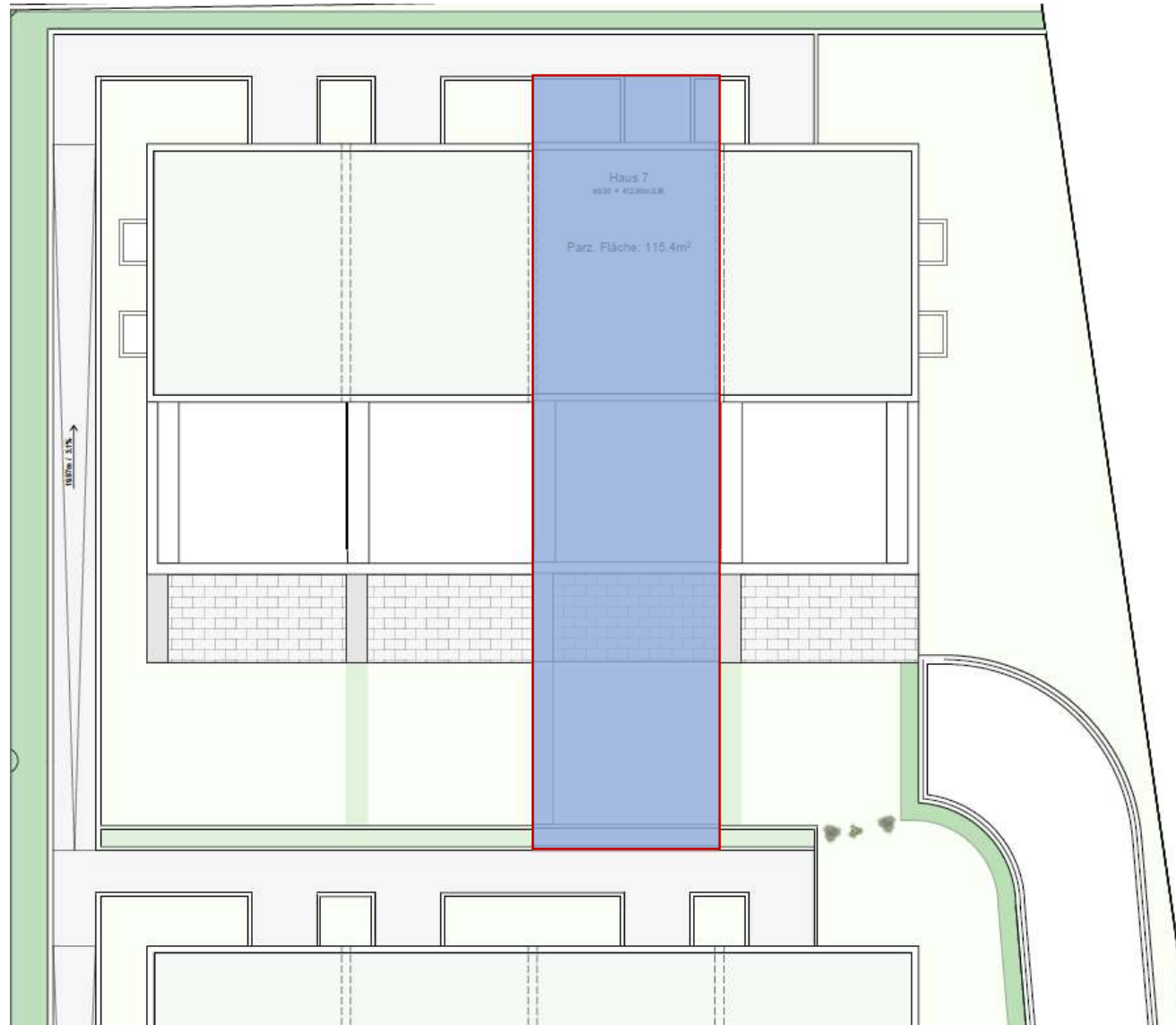
OG
Attika





HAUS 7

4.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Grundstück
115.4 qm



Wohnfläche BGF
163.0 qm

Wohnfläche NGF
139.3 qm

Fläche UG (BGF)
46.4 qm

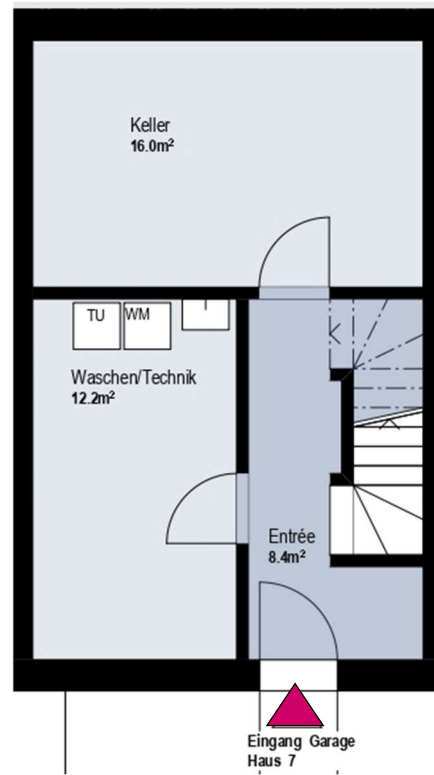


Terrasse / Pergola
35.8 qm

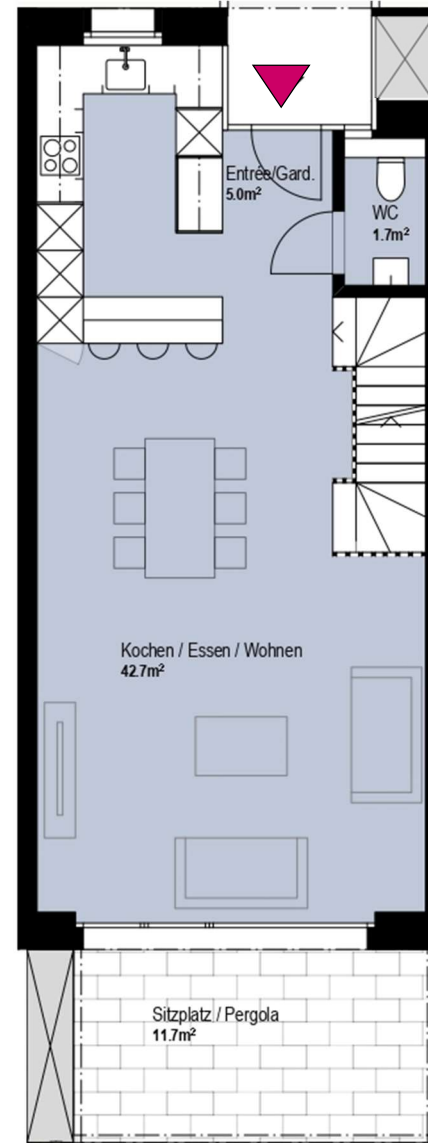
Gartenfläche
43.3 qm



UG



EG

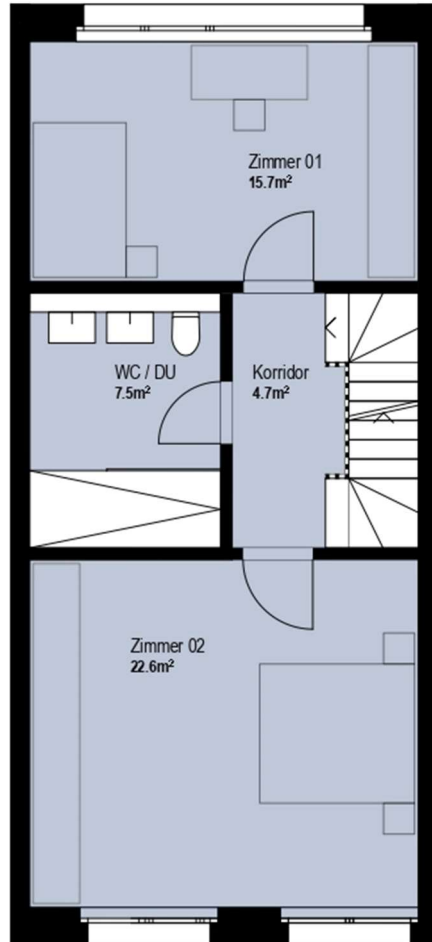


HAUS 7

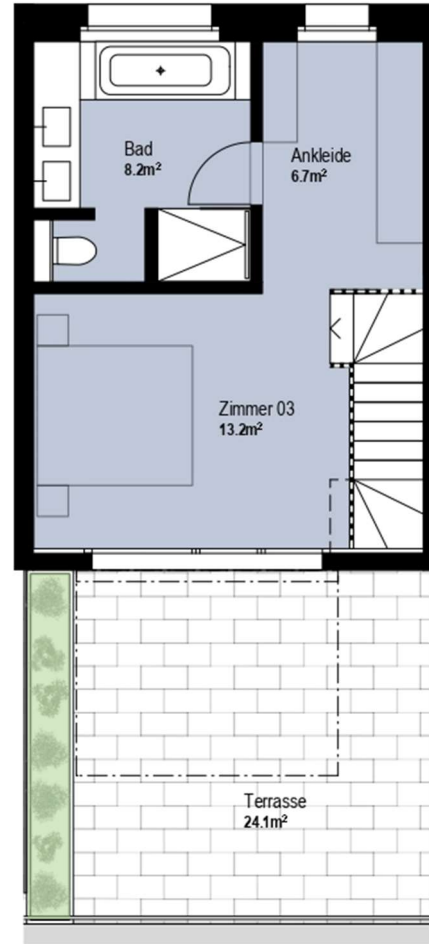
UG
EG



1.OG



Attika



HAUS 7

OG
Attika

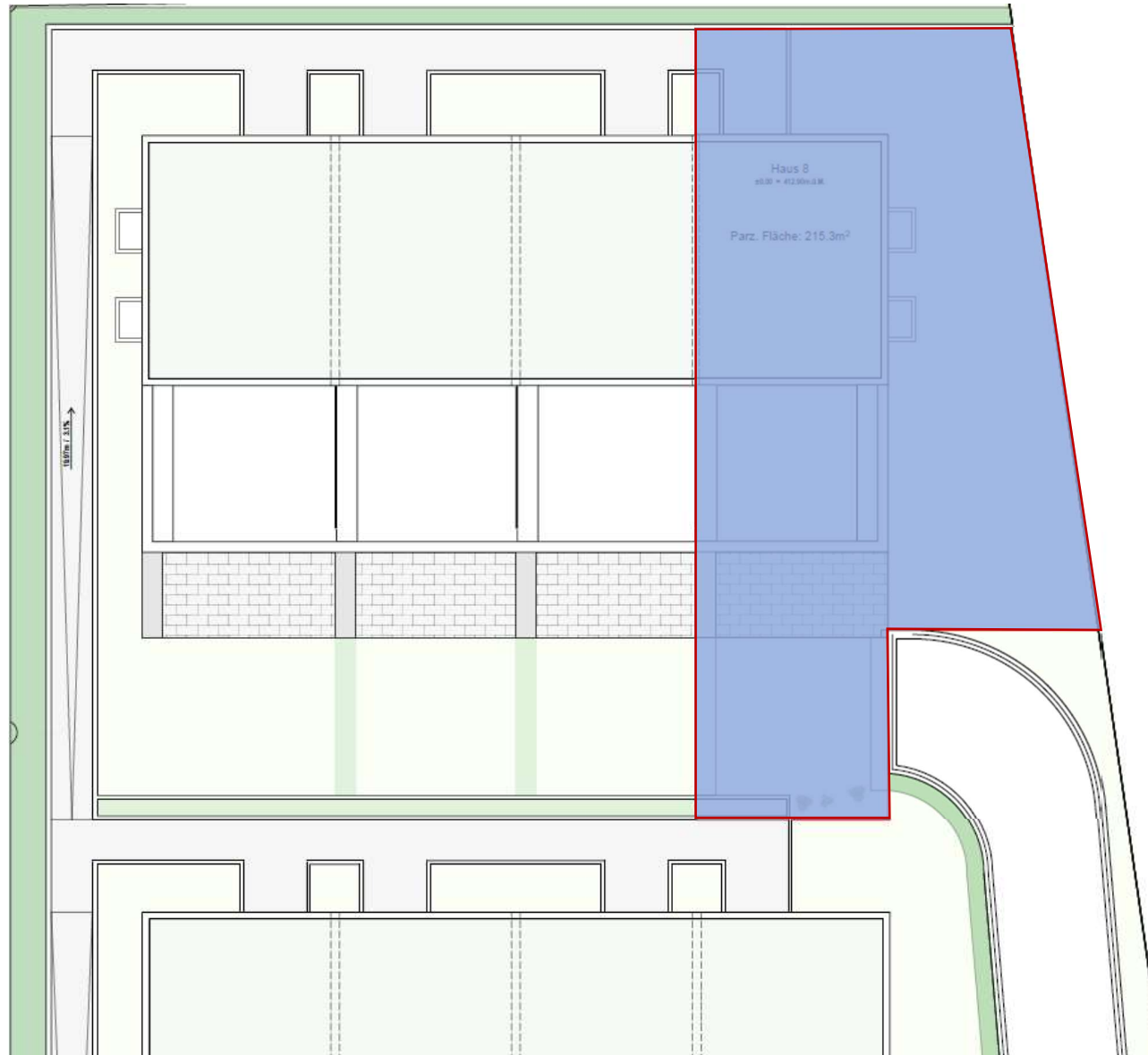


HAUS 8



HAUS 8

5.5-Zimmer-
Einfamilienhaus



Grundstück
215.3 qm



Wohnfläche BGF
174.2 qm

Wohnfläche NGF
138.8 qm

Fläche UG (BGF)
49.5 qm

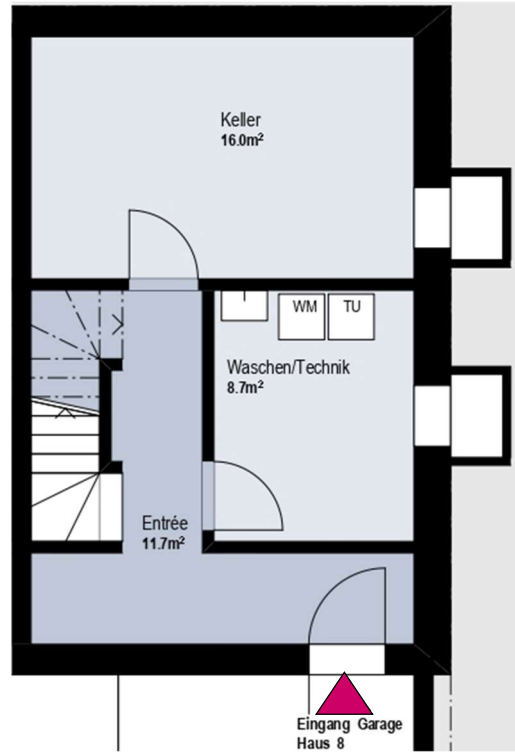


Terrasse / Pergola
36.9 qm

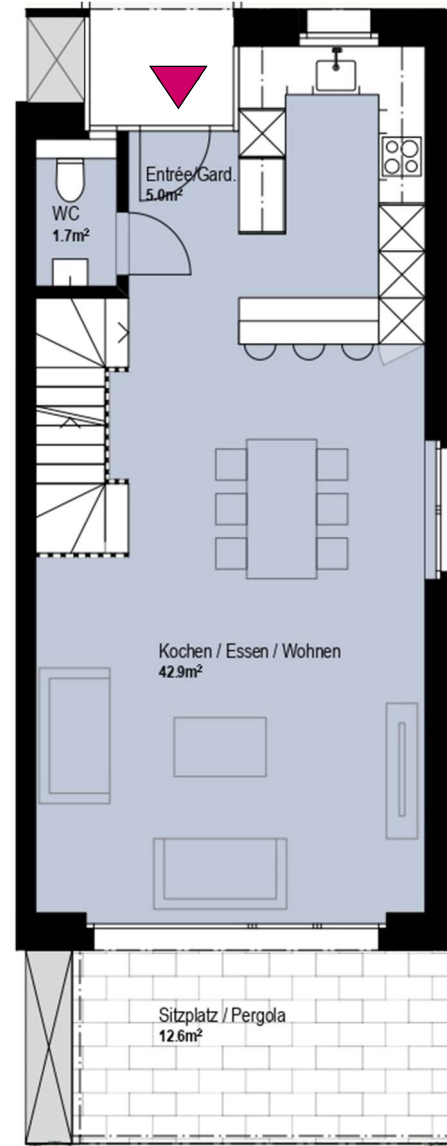
Gartenfläche
138.0 qm



UG



EG

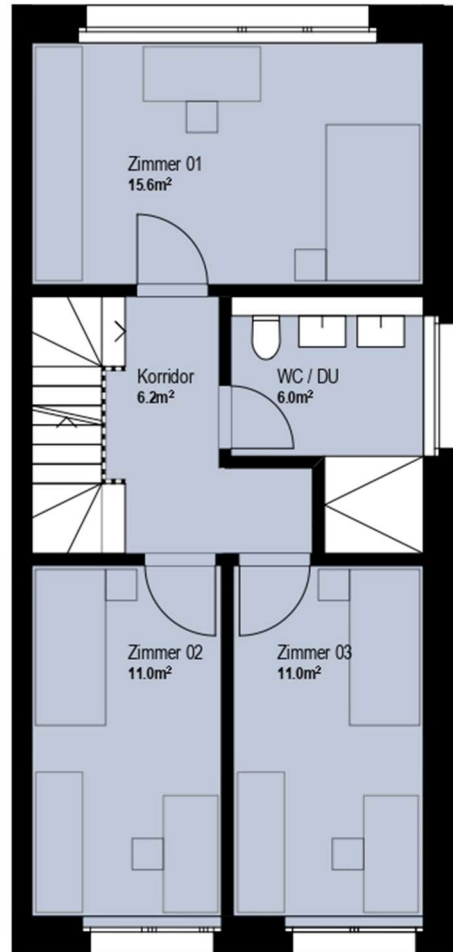


HAUS 8

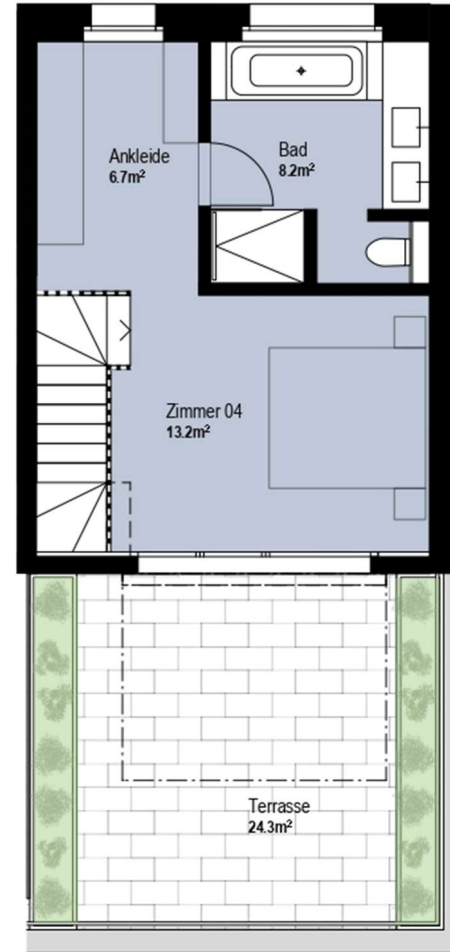
UG
EG



1.OG



Attika



HAUS 8

OG
Attika





IMPRESSIONEN

WELLNESS





An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a light beige facade, large windows, and balconies with dark railings. A prominent blue semi-transparent rectangular overlay is centered over the building, containing the text 'BAUBESCHRIEB' in white, serif, all-caps font. The scene includes a paved area in the foreground, a grassy area with a child playing soccer, and a person riding a bicycle on the right. The sky is clear with a few birds flying in the distance.

BAUBESCHRIEB

BAUBESCHREIBUNG

ROHBAU

Fundationen, Bodenplatte und Geschossdecken in armiertem Beton. Erdberührte Aussenwände und Bodenplatte in Beton, mit Perimeterdämmung. Abdichtung nach Vorschrift. Übrige Aussenwände in Beton oder Backstein mit Aussendämmung. Tragendes und nicht-tragendes Mauerwerk im EG und OG in Backstein. Treppen in Beton. Innenstützen in Stahl. Kellerinnenwände in Kalksandstein; Oberfläche Industriesicht. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Statik und Schallschutz nach SIA-Anforderungen, Wärmedämmung, Ausführung schwellenlos in den Wohnbereichen.

FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung (WDVS). Fassadenverputz gestrichen, gemäss Farbkonzept Architekt.

DACH

Nicht begehbare Flachdach mit extensiver Begrünung. Dampfsperre, Wärmedämmung. Alle Spenglerarbeiten mit Chromnickelstahlblechen oder eingefärbten Aluminiumblechen.

TERRASSEN/SITZPLÄTZE

Belag mit Zementplatten, gestrahlt, grau, Format 60 x 40 cm, frostfest, in Splitt verlegt.

Terrassen und Balkongeländer aus Flachstahl (Staketengeländer), pulverbeschichtet oder einbrennlackiert, Farbe gem. Architekt.

EINSTELLHALLE

Fundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decke in Beton. Boden mit Hartbetonüberzug. Gitter-Rolltor mit elektrischem Torantrieb. Funkfernbedienung (ein Handsender pro Parkplatz).

E-MOBILITY

Leerrohre für einen späteren Ausbau einer E-Ladestation pro Parkplatz.

ELEKTROTECHNIK

Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden grosszügig angeordnet. Telefon-, Radio- und Fernseh-Steckdosen (Multimediasdosen) im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern. LED-Einbauleuchten gem. Elektroprojekt. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage.

HEIZTECHNIK

Wärme- und Warmwassererzeugung mit zentraler Wärmepumpenanlage im Technikraum. Wärmeverteilung über Bodenheizung. Jeder Raum ist einzeln mit einem Raumthermostat regulierbar (exkl. Nasszellen und Nebenräume).

LÜFTUNGSANLAGEN

Natürliche Lüftung über Fensterlüftung; Mechanische Lüftung der Bäder der Mittelhäuser im 1. OG mittels Ventilatoren, alle anderen Nasszellen verfügen über Fensterlüftung und Tageslichtbäder. Alle gefangenen Kellerräume werden mechanisch entlüftet. Abluft in den Küchen mittels Umlufthauben.

SANITÄRANLAGEN

Für die Badezimmer sind hochwertige Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl (Apparate gem. detaillierter Apparatliste). Alle Häuser verfügen über eine eigene Waschmaschine, einen Tumbler sowie einen Waschtrog im Keller (Geräte V-ZUG oder gleichwertig). Wasserenthärtungsanlage zentral im Technikraum. Aussenwasserhähne auf den Terrassen im EG. Warmwasseraufbereitung erfolgt für jedes Haus separat, mittels autarkem Boiler

TREPPENHAUS/ERSCHLIESSUNG

Betontreppen zur Aufnahme eines Bodenbelags. Handlauf aus Metall wenn erforderlich

GIPSERARBEITEN

Wände und Decken Weissputz gestrichen. Vorhangschiene einläufig aufgesetzt, in allen Räumen eine Vorhangschiene ausser in den Nassräumen. Technik und Kellerräume im UG: Wände und Decken roh, weiss gestrichen.

KÜCHE

Moderne Qualitätsküche mit Backofen und Kombi-Steamer, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (Geräte V-ZUG oder gleichwertig), Spülbecken mit Auszugsbrause im Grossformat (z.B. Sutterinox), Fronten gespritzt in silbergrau (oder Farbe nach Wahl) Ablageflächen in Granit (Details gemäss separatem Küchenplan, Detailbeschrieb und Apparatliste).

FENSTER UND WOHNUNGSTÜREN

Fenster in Holz-Metall, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt in perl-beige. 3-fache Isolierverglasung. Pro Zimmer ein Fenster mit Drehkipp-Flügel. Balkon- und Terrassentüren ebenfalls als Drehtüren. Absturzsicherung bei den Fenstern Nordfassade OG und Attika. Wohnungseingangstüren im UG: ALUPAN mit Stahlzarge in perlbeige, Dreipunktverriegelung. Wohnungseingangstüre im EG: ALUPAN in perlbeige mit festverglastem Element, Dreipunktverriegelung, 1 Briefkastenanlage mit Brief- und Ablagefach Aluminium pro Haus integriert in den überdachten Eingangsbereich (sofern nach Abklärung mit der Post möglich).

SCHREINERARBEITEN

Zimmertüren mit Stahlzargen und Türblatt in Holz (Röhrenspan), weiss gespritzt. Garderobeneinbauten im EG kunstharzbeschichtet weiss.

BAUBESCHREIBUNG

FORTSETZUNG ...

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren aus Aluminium mit Motorantrieb bei allen Fenstern, einbrennlackiert, gebördelt, Farbe perlbeige. Sitzplätze mit Pergola aus Stoff

Bei Attika-Terrasse Knickarm-Markisen gemäss Plan (elektrisch bedienbar); Farbkonzept gem. Architekt.

BODENBELAG IN HOLZ

Landhausdielen Eichenparkett gebürstet und geölt, verschiedene Farben zur Auswahl, Format 900 x 90 mm mit weissem Holzsockel: für Entrée, Wohnen, Essen, Treppen, Vorplätze, Zimmer, Ankleide im Attika-Geschoss

BODENBELAG IN KERAMIK

Boden- und Wandplatten, verschiedene Farben zur Auswahl, Format 30 x 60 cm: für Bad, Dusche, Küche, WC im EG.

UMGEBUNG

Zugangswege und Hauseingang mit Zementplattenbelag. Zufahrt Tiefgarage mit Asphaltbelag oder Hartbeton. Containerplatz bei Zugangsweg.

Grundbepflanzung mit Bäumen, Hecken, Sträuchern und Rasen mit einheimischen Pflanzen gem.

Umgebungsplan. Vollendung der Umgebungsgestaltung erfolgt allenfalls in der auf den Bezugstermin folgenden Pflanzperiode.

ÖKOLOGIE

Die Häuser entsprechen seitens ihrer Gebäudehülle (Dämmung, Isolation, Fenster) dem Minergie-Standard.

VERKAUFSPREISE

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

GÜLTIGKEIT DES BAUBESCHREIBS/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher

Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden.

Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

VERKAUFSDOKUMENTATION

Die Verkaufsdokumentation und die darin verwendeten Fotos visualisieren die Projektidee und definieren das gesamte Erscheinungsbild.

Materialisierungen, 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. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

Stand: 08/2021



PROJEKTPARTNER

BAUHERRSCHAFT

MCO REAL ESTATE AG
Landstrasse 140
8957 Spreitenbach



ARCHITEKTUR

Andreas Zehnder Architekten AG
Husmatt 2
5405 Dättwil

VERMARKTUNG

BELLUGO AG
Hägelerstrasse 22
5400 Baden

Tel.: 056 633 44 11

info@bellugo.ch
www.bellugo.ch



FINANZPARTNER

WIR BANK Genossenschaft
Auberg 1
4002 Basel



ein Projekt der



HABEN WIR IHR
INTERESSE
GEWECKT?

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

www.bellugo.ch