

Sonnenpark

WÖLFLINSWIL

sonnenpark-woelflinswil.ch



Idyllische Lage im Grünen – ruhig & sonnig – ein wunderbarer Ort zum Leben.

Wölflinswil ist eine Gemeinde, die sich im Kanton Aargau befindet. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre ruhige und ländliche Atmosphäre aus und bietet eine erholsame Umgebung. Die malerischen Landschaften, umgeben von grünen Wiesen, sanften Hügeln und weiten Feldern, laden zu Spaziergängen und Erkundungen ein.

Die Nähe zur Natur ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren, Picknicken etc. Ein Highlight ist das angrenzende Naherholungsgebiet, das den Bewohnern die Möglichkeit bietet, die Stille der Natur zu geniessen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Wölflinswil bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto können Sie bequem die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angebote erreichen.

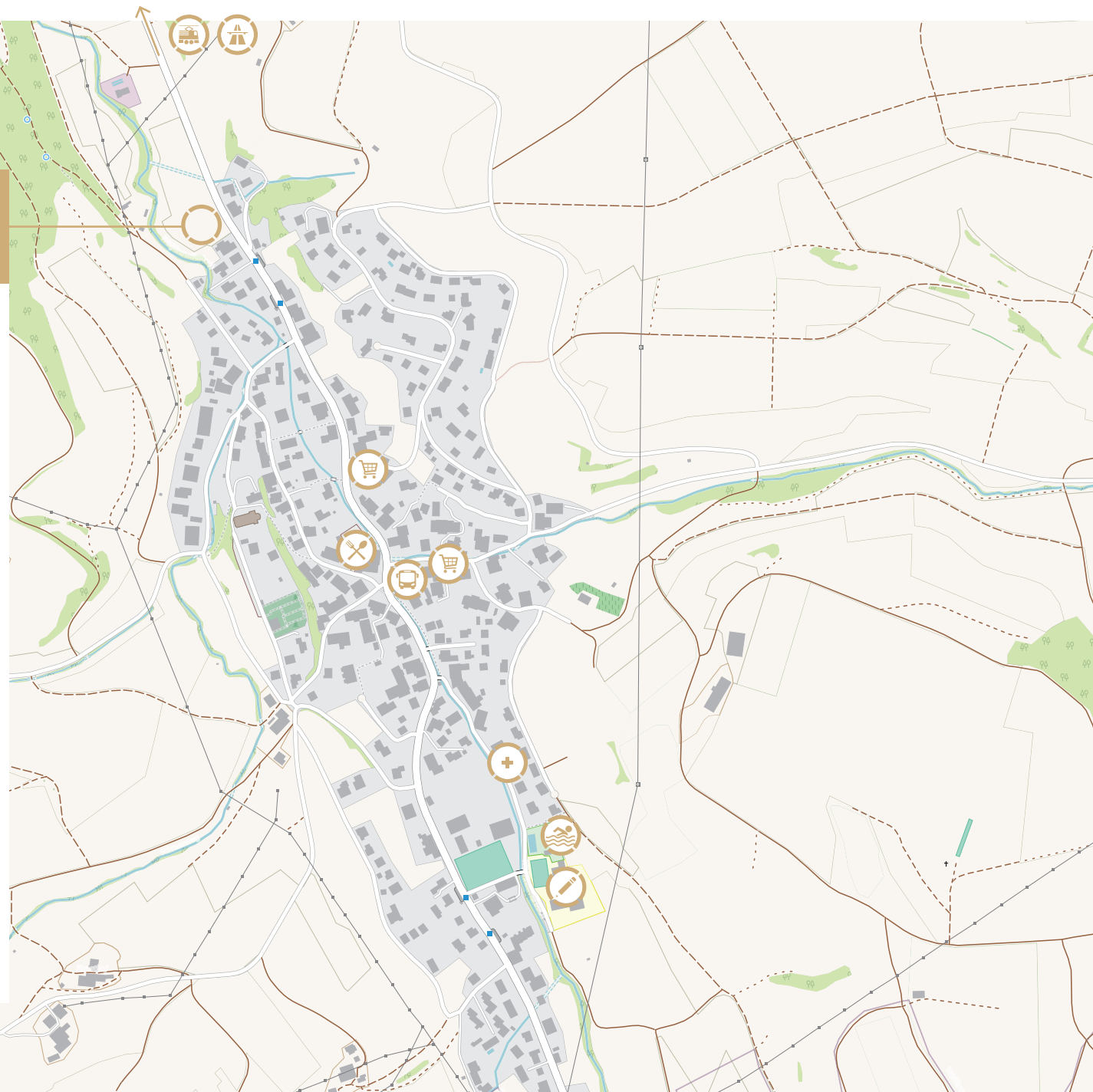
Im Dorf befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie ein in Bancomat und eine Postfiliale im Volg und im Sommer ein Freibad. Die Primarschule ist in Wölflinswil angesiedelt, der Besuch der Oberstufe erfolgt im nahen Frick. Eine Vielzahl von Vereinen tragen zu einem lebendigen Dorfleben bei. Zu allen Jahreszeiten bietet ein ausgedehntes, gut markiertes Wanderwegnetz Gelegenheit zu erholsamen Spaziergängen in wunderbarer Natur.

Die Suche nach einem Rückzugsort im Grünen kann hier erfolgreich abgeschlossen werden; der Alltag liegt dank Ruhe und Naherholungsgebieten schnell in weiter Ferne, Kinder geniessen das unbeschwerte Landleben und trotz allem geniesst man den Vorteil einer zentralen Lage.

Sonnenpark

WÖFLINSWIL

	Bäckerei	5 Min.
	Lebensmittelladen	5 Min.
	Gasthof	5 Min.
	Freibad	10 Min.
	Schulanlagen	10 Min.
	Arztpraxis	8 Min.
	ÖV (Bushaltestelle)	5 Min.
	Bahnhof Frick	25 Min.
	Autobahn Frick	15 Min.



Grosszügige Wohlfühloase im Grünen. Jeden Tagen geniessen.

Hier könnte sich schon bald Ihr Traum vom Eigenheim mit einer 3,5- oder 4,5-Zimmer Eigentumswohnung erfüllen. Die Wohnungen zeichnen sich dank bodentiefen Fenstern durch ihre Helligkeit und Grosszügigkeit aus – die Küche mit modernsten Hausgeräten wie auch die Nasszellen können nach Ihrem individuellen Geschmack materialisiert werden.

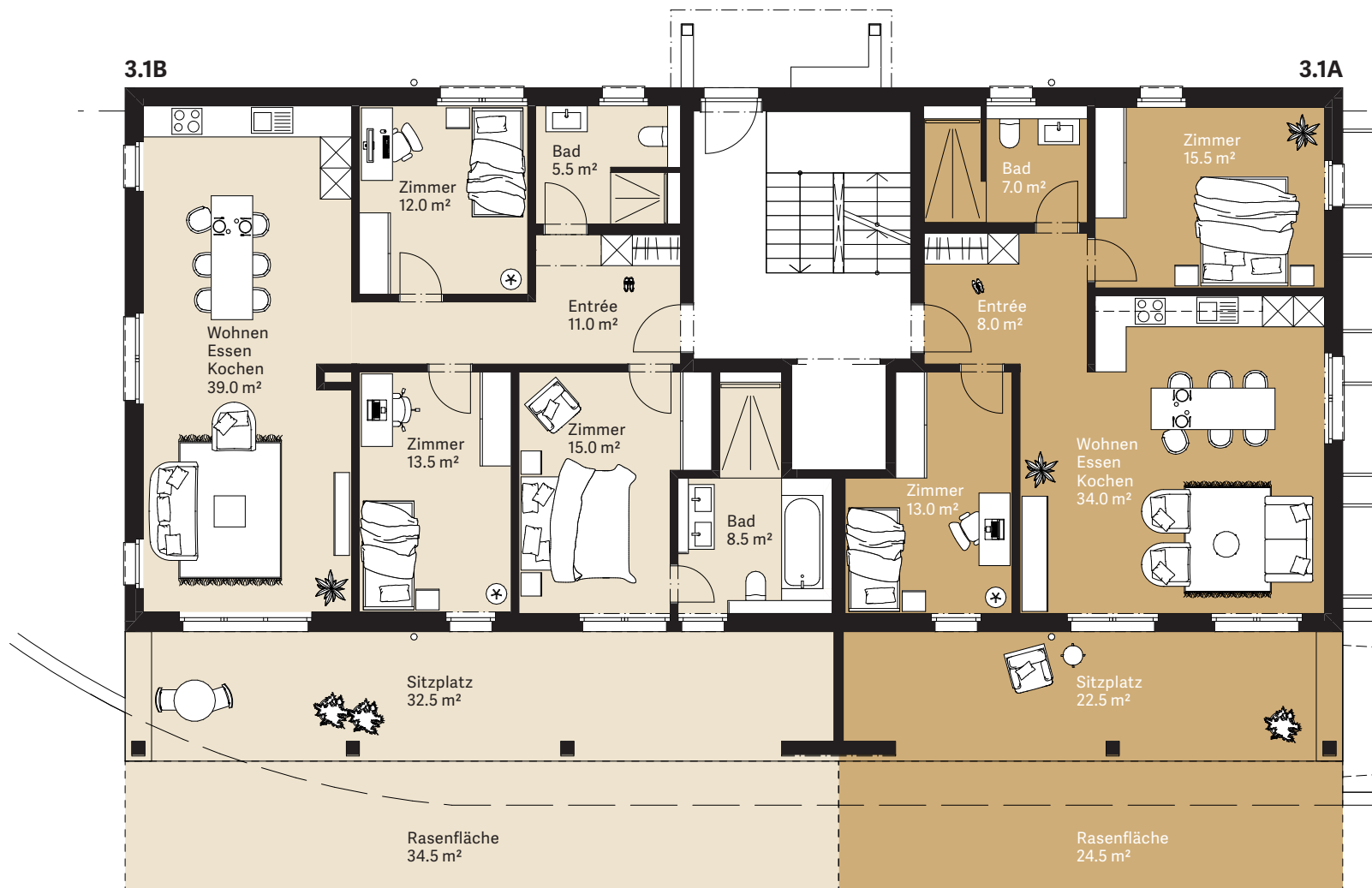
Pro Mehrfamilienhaus befinden sich zwei Wohnungen im Erdgeschoss, im ersten Stock sowie im Dachgeschoss. Diese sind entweder über einen Aufzug oder das Treppenhaus erreichbar. Im Untergeschoss befinden sich Kellerabteile, eine eigene Waschküche, technische Räume und eine Tiefgarage.

Die Lage ist ideal, da die Häuser an ein Naherholungsgebiet und eine Landwirtschaftszone angrenzen. Hier können Sie schon bald zur Ruhe kommen und die Schönheit der Umgebung geniessen.



Projekt	Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Eigentumswohnungen
Baustart	2023
Erstbezug	Ende 2024 / Frühling 2025
Einheiten	6 x 3.5 Zimmer Wohnungen 6 x 4.5 Zimmer Wohnungen





Haus C

Erdgeschoss

Wohnung 3.1B

4.5 Zimmer

NWF: 104.5 m²

Sitzplatz: 32.5 m²

Rasenfläche: 34.5 m²

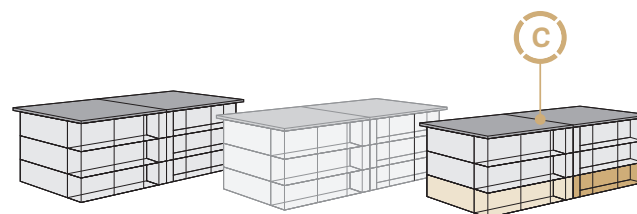
Wohnung 3.1A

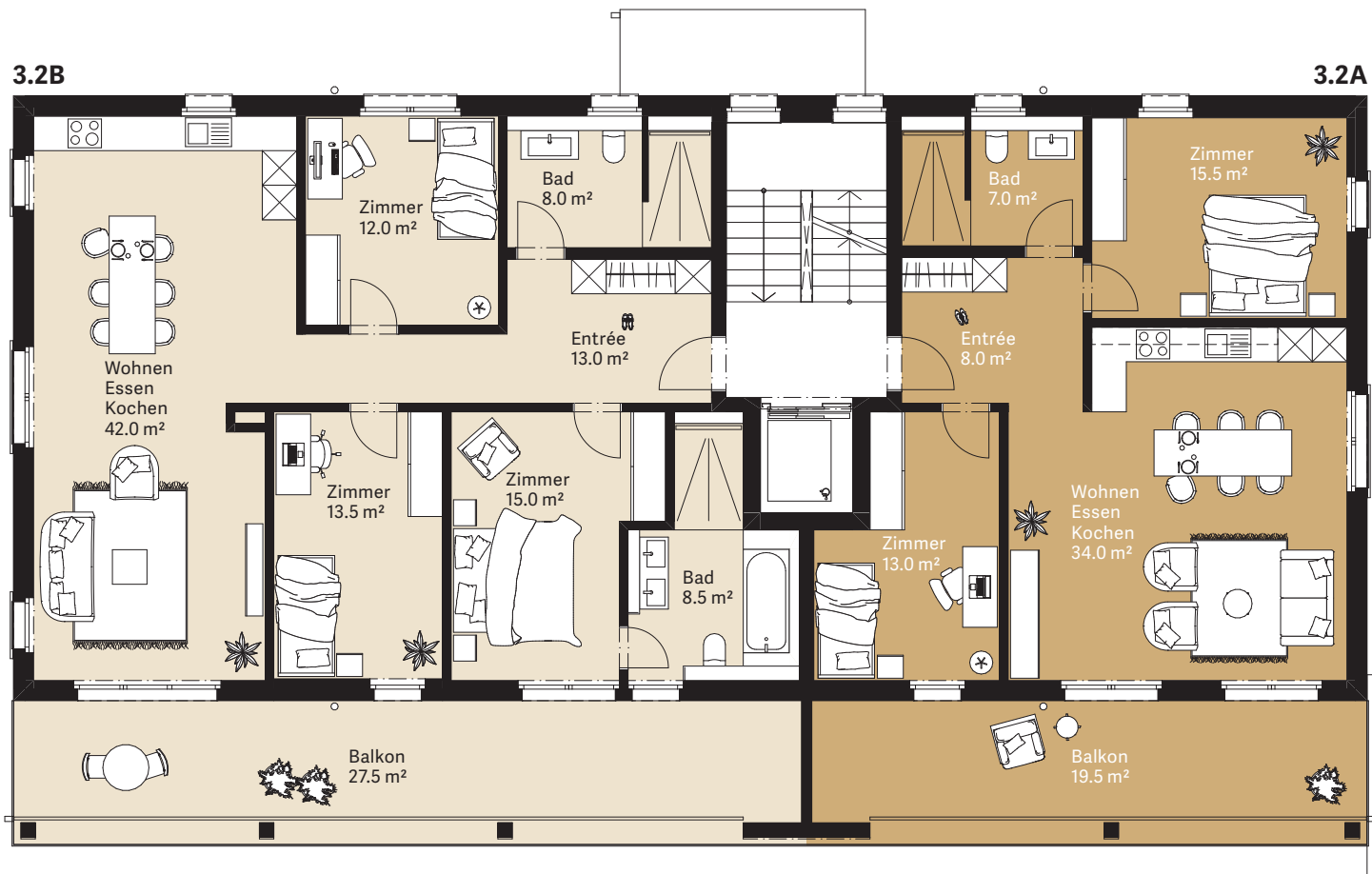
3.5 Zimmer

NWF: 77.5 m²

Sitzplatz: 22.5 m²

Rasenfläche: 24.5 m²





Haus C

1. Obergeschoss

Wohnung 3.2B

4.5 Zimmer

NWF: 112.0 m²

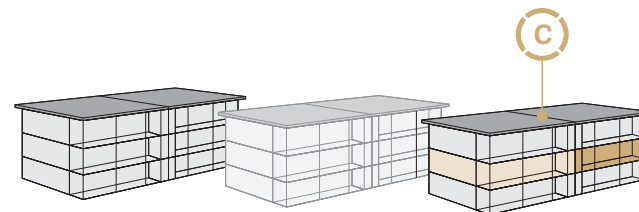
Balkon: 27.5 m²

Wohnung 3.2A

3.5 Zimmer

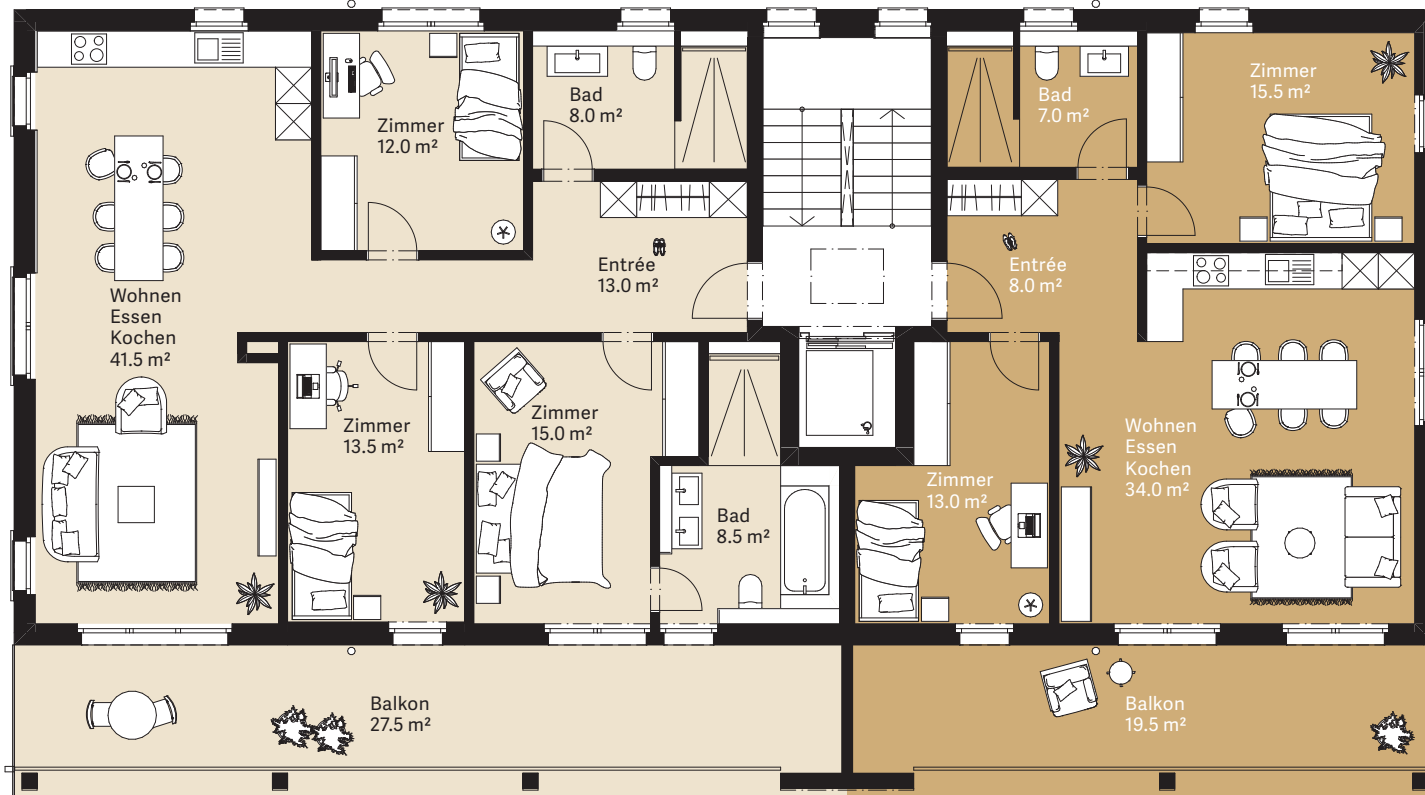
NWF: 77.5 m²

Balkon: 19.5 m²



3.3B

3.3A



Haus C

Dachgeschoss

Wohnung 3.3B

4.5 Zimmer

NWF: 111.5 m²

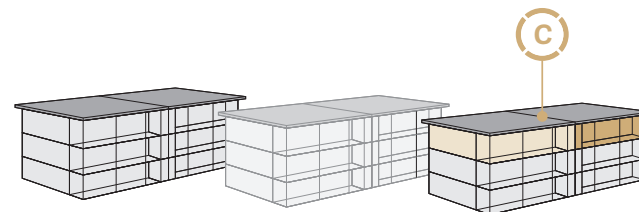
Balkon: 27.5 m²

Wohnung 3.3A

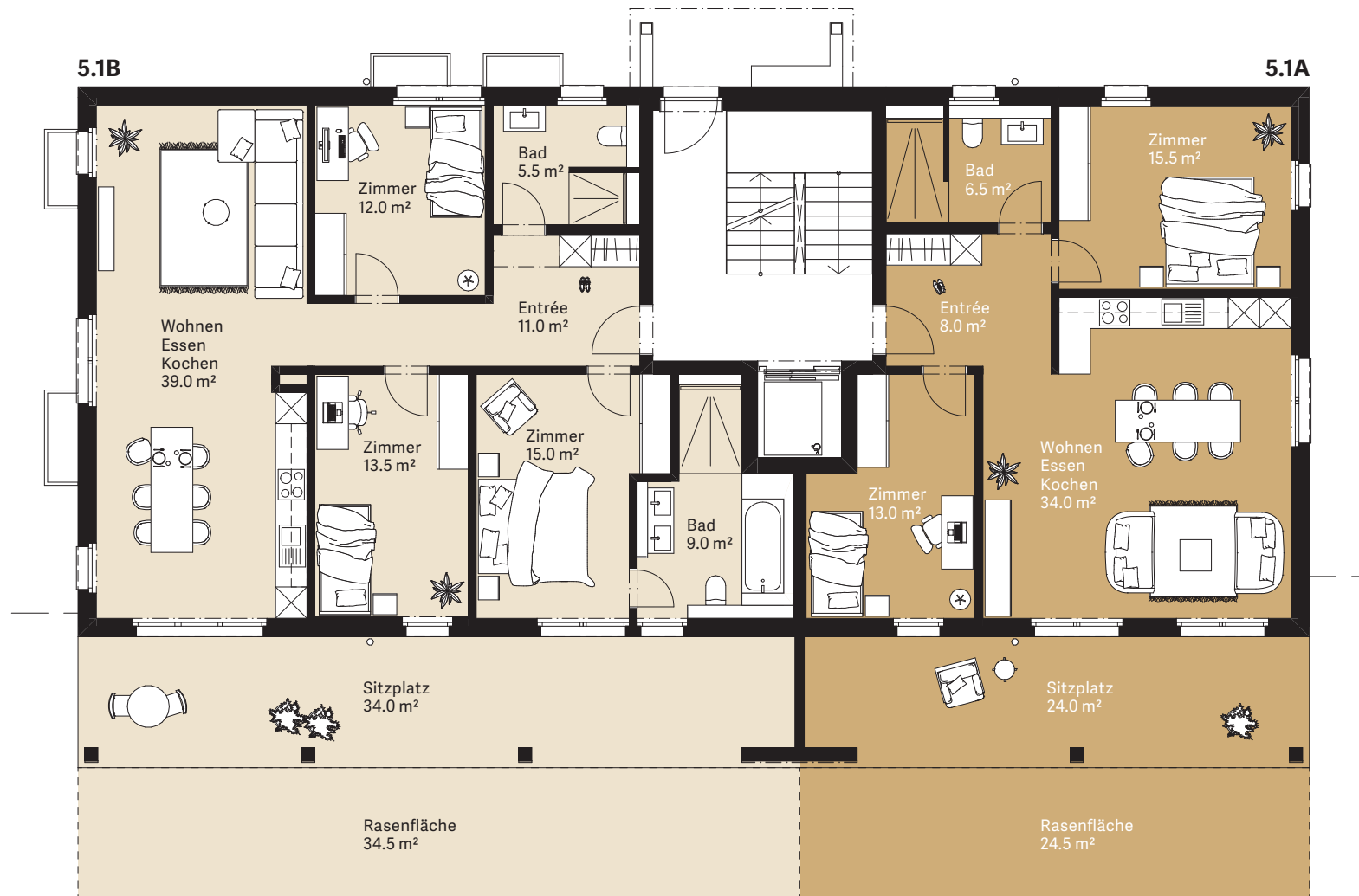
3.5 Zimmer

NWF: 77.5 m²

Balkon: 19.5 m²







Haus E

Erdgeschoss

Wohnung 5.1B

4.5 Zimmer

NWF: 105.0 m²

Sitzplatz: 34.0 m²

Rasenfläche: 34.5 m²

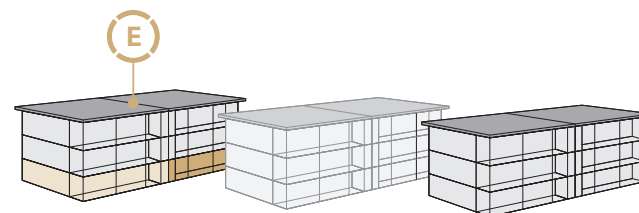
Wohnung 5.1A

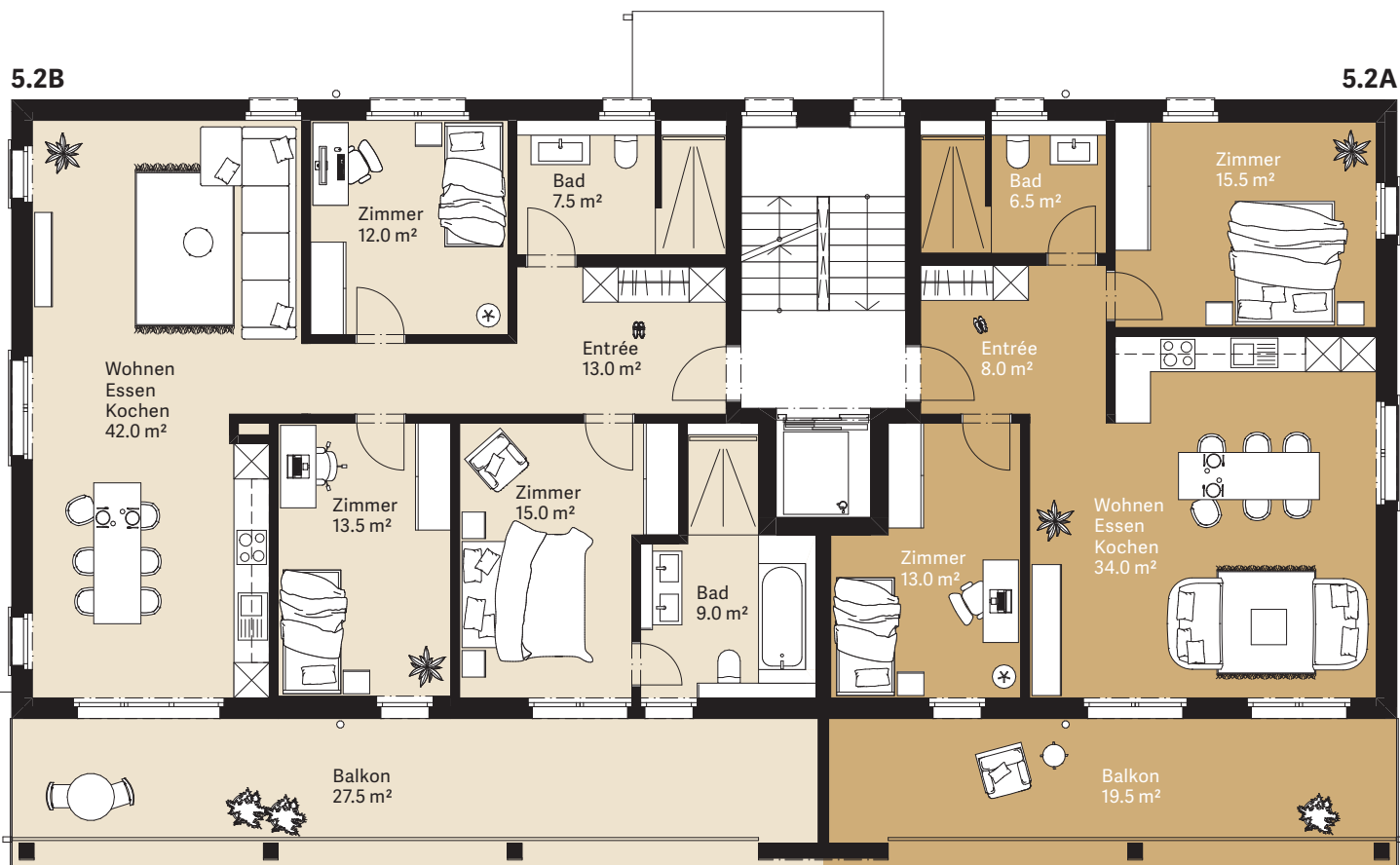
3.5 Zimmer

NWF: 77.0 m²

Sitzplatz: 24.0 m²

Rasenfläche: 24.5 m²





Haus E

1. Obergeschoss

Wohnung 5.2B

4.5 Zimmer

NWF: 112.0 m²

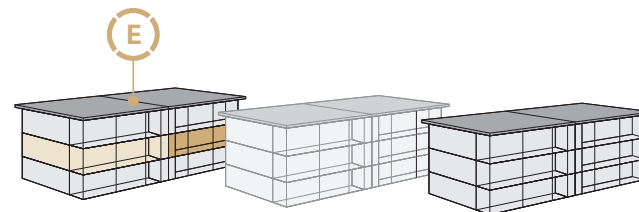
Balkon: 27.5 m²

Wohnung 5.2A

3.5 Zimmer

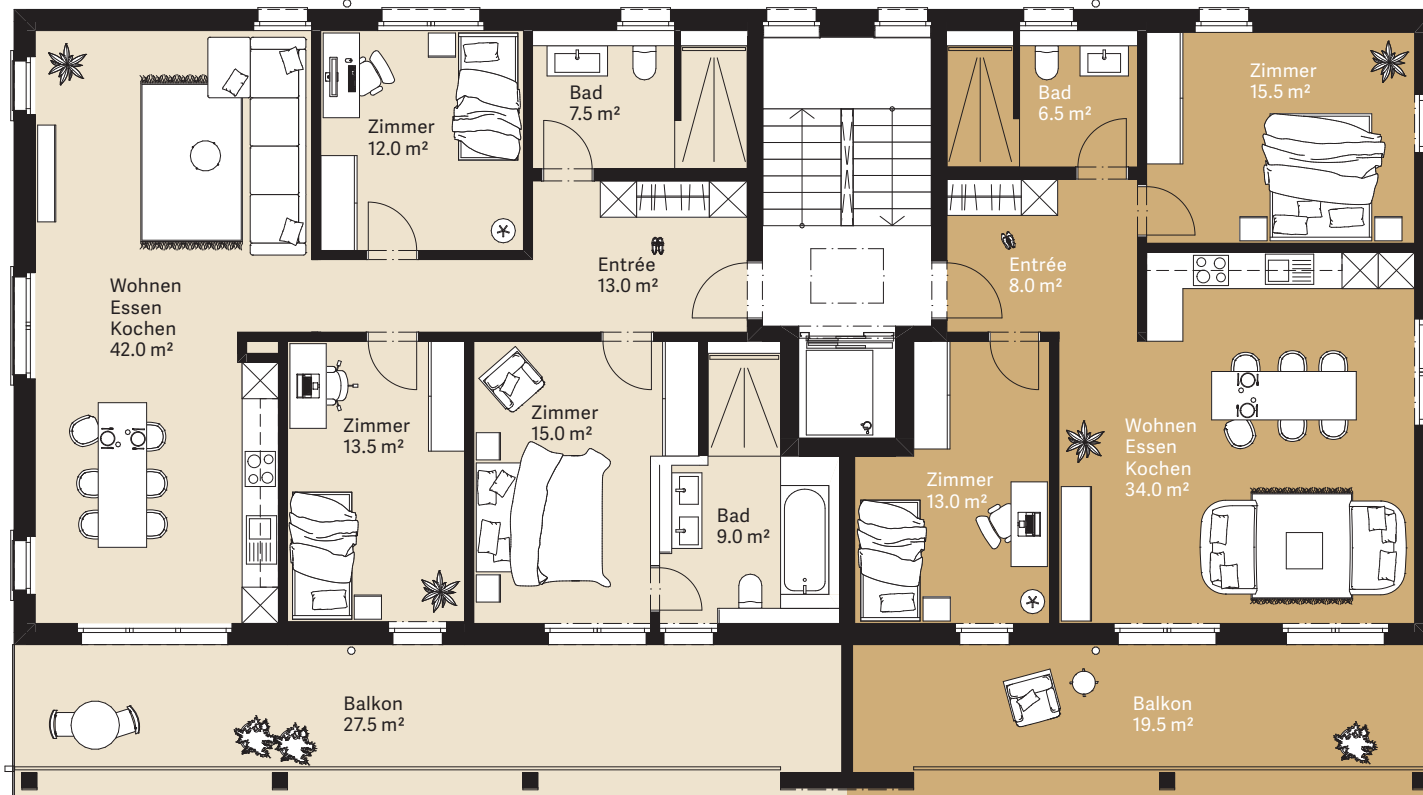
NWF: 77.0 m²

Balkon: 19.5 m²



5.3B

5.3A



Haus E

Dachgeschoss

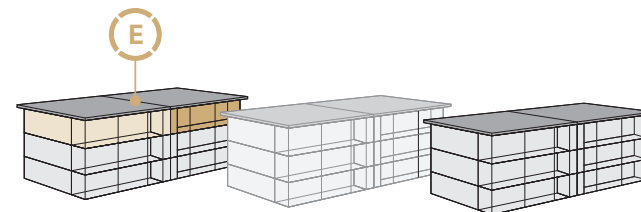
Wohnung 5.3B

4.5 Zimmer

NWF: 112.0 m²Balkon: 27.5 m²

Wohnung 5.3A

3.5 Zimmer

NWF: 77.0 m²Balkon: 19.5 m²



Wohnungsspiegel

Haus	Etage	WHG	Zimmer	NWF	Balkon	Sitzplatz	Rasenfläche	Keller
C	EG	3.1A	3 ½	77.5 m ²	–	22.5 m ²	24.5 m ²	9.5 m ²
		3.1B	4 ½	104.5 m ²	–	32.5 m ²	34.5 m ²	12.5 m ²
	OG1	3.2A	3 ½	77.5 m ²	19.5 m ²	–		9.5 m ²
		3.2B	4 ½	112.0 m ²	27.5 m ²	–		13.5 m ²
	OG2	3.3A	3 ½	77.5 m ²	19.5 m ²	–		14.0 m ²
		3.3B	4 ½	111.5 m ²	27.5 m ²	–		14.0 m ²
E	EG	5.1A	3 ½	77.0 m ²	–	24.0 m ²	24.5 m ²	11.5 m ²
		5.1B	4 ½	105.0 m ²	–	34.0 m ²	34.5 m ²	11.5 m ²
	OG1	5.2A	3 ½	77.0 m ²	19.5 m ²	–		11.5 m ²
		5.2B	4 ½	112.0 m ²	27.5 m ²	–		13.0 m ²
	OG2	5.3A	3 ½	77.0 m ²	19.5 m ²	–		12.0 m ²
		5.3B	4 ½	112.0 m ²	27.5 m ²	–		14.5 m ²
	UG	5.0-03 Disporaum						13.0 m ²
		5.0-04 Disporaum						13.0 m ²
		5.0-05 Disporaum						14.5 m ²

Baubeschrieb

September 2023

Ausführungen entsprechen den Schallschutz-Normen SIA 181 und der Lärmschutz-Verordnung LSV. Sämtliche Dämmungen, Fenster und Aussentüren werden gemäss Wärmeschutz-nachweis und den heutigen Standards ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA 118. Garantiefri-
sten für offene Mängel 2 Jahre, für verdeckte Mängel 5 Jahre.

GRUNDSTÜCK

50 Erschliessung durch Leitungen

Sämtliche Erschliessungsleitungen der einzelnen Gewerke werden ab der Parzellengrenze in die Gebäude / den Verteilraum geführt.

VORBEREITUNGSARBEITEN

100 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

- Probelöcher und Baugrunduntersuchungen für die Bestimmung der Fundationsart, sofern notwendig
- Bestandsaufnahmen Nachbargebäude
- bodenkundliche Baubegleitung
- archäologische Begleitung

GEBÄUDE

201 Baugrubenaushub

- Abhumusieren der Baugrube unter Berücksichtigung des Bodenschutzkonzeptes
- Aushub der Baugrube unter Berücksichtigung des Bodenschutzkonzeptes und archäologischer Begleitung
- stellenweise allfällige Hangsicherung, sofern notwendig
- Hinterfüllen der Baugrube
- Liefern und einbringen der Koffering

211 Baumeisterarbeiten

- Baustelleneinrichtung
- Baumeisteraushub
- Kanalisationsleitungen sowie Kontrollschächte, Schlammsammler und Retentionsschächte gemäss örtlichen Vorschriften
- Einstellhallen, Wohnhäuser, Böden, alle Wände und Decken in allen Geschossen werden gemäss Bauingenieur in Beton, Kalksandstein oder Backstein erstellt – inklusive der Decke des Dachgeschosses, sowie deren Überdachung der Balkone und Haupteingänge im EG

- sämtliche Stützen in Einstellhalle, Eingängen und Balkone in vorfabrizierten Elementen
- Elementtreppen
- erforderlicher Schutzraum gemäss kantonalen Vorschriften und Berechnung des Bauingenieurs

214 Montagebau in Holz

- sämtliche Dächer der Sattel- und Flachdachhäuser werden in Holzbauweise erstellt; vor Ort aufgerichtetes Kaltdach mit innenseitiger Verkleidung in Täfer, weisslich lasiert.
- Haus A + B: Ziegeleindeckung, Konterlattung, Unterdachfolie, Weichfaserplatte, Sparren, Dampfbremse, Lattenrost und innenseitiges, sichtbares Täfer
- Haus C, D, E: Substrat, Abdichtung, Gefällsdämmung, Bauzeitabdichtung, 3-Schichtplatte, Hinterlüftung, Winddichtung, Weichfaserplatte, Balkenlage, Dampfbremse, Lattenrost und innenseitiges, sichtbares Täfer

Überdachung der Balkone und Eingangsbereich in Holz wie folgt:

- Substrat, Abdichtung, Gefällsdämmung, Bauzeitabdichtung, 3-Schichtplatte, Balkenlage freiliegend

221.1 Fenster

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Drei Dichtungsebenen (Aussen-, Mittel- und Anschlagdichtung)
- Öffnungsarten gemäss Planunterlagen (Dreh-Kippflügel / Festverglasung)

221.6 Aussentüren / Tore

- Hauseingangstüre
- Metalltüre mit Dreipunktverschluss und rechteckigem Glaseinsatz in Verbundsicherheitsglas (Klarglas)
- Farbe RAL - (noch offen)
- Einstellhallentüren in Streckmetall, o.ä., mit integrierter Fluchttüre, Luftanteil
- Farbe RAL - (noch offen)

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Rinnen, Einlaufbleche, Wetterschutzbleche, Rohre, Notüberläufe, Gebäudeanschlüsse etc. in Chromnickelstahl

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

- Flachdach-Abdichtung und Abdichtung der Einstellhallendecke
- vertikale Abdichtung der UG-Wände im Wohnbereich, sowie Übergänge im Erdreich / Sockelbereich
- Flachdächer nicht begehrbar mit Nuttschicht extensiver Begrünung / bekiest und Blechabschluss
- Sockelblechabschluss beim Terrainübergang und Übergang Balkon / Vordach - Fassade

225 Spez. Dichtungen und Dämmungen

Allgemein

- Fugendichtungen im Untergeschoss werden vom Baumeister, die Fugen der Plattenbeläge und Belags- / Materialwechsel vom Plattenleger ausgeführt.
- Aussen: Nach bauphysikalischen Erfordernissen mit 2-Komponentenkitt, evtl. Silikonfugen bei Fenster- und Türwetterschenkel
- Innen: Silikonfugen in Küchen, Bad, WC, Lavabos, Wannen, Belags- und Materialwechsel etc.
- Brandabschottungen gemäss kantonomer Vorschrift
- Nach Vorschrift der kantonomer Gebäudeversicherung

226.0 Gerüst

- Gemäss Vorschrift SUVA

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Aussenwärmedämmsystem Neopor- oder Lamdapor auf Fassadenmauerwerk geklebt - Voranstrich mit kunststoffgebundenem Fassadenfertigputz, eingebettet, Farbton eingefärbt
- Metallfensterbänke, Alu farblos eloxiert

228.2 Lamellenstoren

Metall-Verbundraffstoren 90 mm bei allen Zimmern und Wohnräumen, elektrisch bedienbar
Farbe: Standardkollektion - (noch offen)

228.3 Markisen

manuelle Stoffmarkisen mit Kurbel von Hand bedienbar, Farbe: Dessin und Farbe noch offen

230 Elektroinstallationen

Angaben gemäss Elektropjekt

- Speisung der Gewerke über zentrale Stelle; Haupttableau pro Technikraum
- Anschluss an ortsübliche Kabelgenossenschaft
- Notbeleuchtung in Einstellhalle und UG gemäss kantonomer Vorschrift
- Sonnerie bei jeder Wohnungseingangstüre
- Sonnerie und Gegensprechanlage beim Haupteingang
- Beleuchtung der allgemeinen Räumlichkeiten und Zugänge, sowie üblicher Bereiche in Wohnungen

240 Heizung / Lüftung

- zentrale Pellet-Anlage mit Speisung in sämtliche Wohnbauten
- Fussbodenheizung Niedertemperatur in den Wohnungen
- Raumthermostat in Wohnräumen – nicht in Nassräumen
- Zu- und Abluft in allen UG-Räumen, die nicht natürlich belüftet sind
- Zu- und Abluft in Einstellhalle

250 Sanitäre Installationen

- Speisung Frischwasser pro Technikraum auf Gebäude-Verteilung
- Warmwasserboiler pro Technikraum
- 2 Stk. Pumpschacht für Schmutzwasser im UG
- allgemeine Wasch- und Hängeräume im Keller mit Waschtürmen und Secomat – 1 Waschturm pro Partei
- Waschtrog in den Wasch- und Technikräumen
- Allg. Aussenhahnen mit Schlauchanschlussmöglichkeit im Erdgeschoss und Balkonen
- Sanitärapparate gemäss Apparatliste (Unterbaumöbel, Spiegelschrank, Regendusche, etc.)

258 Kücheneinrichtungen

Küchenfront Matt oder Hochglanz
Induktionskochfeld mit Muldenlüfter, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank mit Gefrier-
element, Einbauspültisch mit Einhebelmischer, Müllsystem, Unterbauleuchten
Granitstein- oder Quarzsteinabdeckung

261 Aufzug

- pro Gebäude eine Aufzugsanlage, rollstuhlgängig
- Schacht- und Lifttüren grundiert, Kabine mit Kunststoffbelag, Spiegel, Handlauf und Bedien-Tableau

271 Gipsarbeiten

- Wandverputz: Spritzputz, 1.0 mm stark, positiv, in NCS 0500 N
- Deckenverputz: Spritzputz, 1.0 mm stark, positiv, in NCS 0500 N
- Schwedenschnitte bei Wandecken, Übergang Wand / Decken und bei Bauteilanschlüssen zur Verhinderung von Rissbildung (wo nötig)
- Kantenschutzprofile bei ausspringenden Ecken (wo nötig)
- In Nassräumen zementgebundener Wandverputz
- Vorhangschienen UP

271.1 Metallbaufertigteile

Briefkasten aus Aluminium, farblos eloxiert, Standort gemäss Planunterlagen

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Staketengeländer Balkone
Handlauf Treppenhaus
Handlauf Fenster

273.2 Innentüren aus Holz

- Wohnungseingangstüren
- Stahlzarge, Türblatt beidseitig mit Kunstharz beschichtet
 - Mehrpunktverriegelung, Spion, EI30

Innentüren Wohnungen

- Stahlzarge, Türblatt beidseitig mit Kunstharz beschichtet, weiss
- Schiebetüren beidseitig mit Kunstharz beschichtet, weiss, Führungsschiene an Decke oder Wand aufgesetzt

Allgemeine Räume

- Stahlzarge, Türblatt beidseitig mit Kunstharz beschichtet, weiss
- wo notwendig EI30 mit Türschliesser

273.1 Wandschränke

- Einbaugarderobenschrank

275 Schliessanlage

Schliessanlage mit Zylinder und Schliessplan (pro Wohnung 4 Schlüssel)

277.2 Holzelemente

- Kellertüren
- Lattenverschlag sägeroh

281 Bodenbeläge

(siehe Raumprogramm)

281.0 Unterlagsboden

- Anhydrit-Unterlagsboden
- In allen Wohnungen und auf den Podesten Treppenhaus

282.4 Wandplatten

(siehe Raumprogramm)

285.1 Innere Malerarbeiten

- Wände Wohnung: (NCS 0500 N)
- Decken Wohnung: (NCS 0500 N)

286 Bauaustrocknung

- Betrieb von Bauheizungen und Luftentfeuchtern (soweit erforderlich)
- Energieverbrauch für Betrieb der definitiven Heizungsanlage während der Bauphase

287 Baureinigung

Einmalige Baureinigung vor dem Bezug

290 Honorare

- Sämtliche Honorare für Architekt, Bauleitung, Bauingenieur, Heizungs-, Sanitär- und Elektroplaner und Spezialisten inbegriffen, ausgenommen Mehraufwand für nachträgliche Änderungen
- Alle Spesen für Kopien, Vervielfältigungen, Versand- und Telefonkosten

UMGEBUNG

421 Gärtnerarbeiten

- Humusieren des Grundstücks
- Umgebungsarbeiten wie Bepflanzung, sowie Rasensaat
- Erster Schnitt des Rasens
- Absturzsicherung wo notwendig
- Sickerverbundsteine bei den Parkplätzen, Vorplätze und Wege in grau und anthrazit

BAUNEKENKOSTEN

511 Bewilligungen und Baugespann

512 Anschlussgebühren

- Kanalisation
- Wasser
- Elektrizität
- TV
- Telefon

524 Vervielfältigungen und Plankopien

Für Architekt, Ingenieur und Spezialisten

531 Progressive Gebäudeversicherung

Kosten für progressive Gebäudeversicherung bis zum Bezug des Gebäudes

532 Spezialversicherungen

Kosten für Bauwesenversicherung und Bauherrenhaftpflichtversicherung bis zum Bezug des Gebäudes

AUSSTATTUNGEN

- Löscheinrichtungen gemäss kantonaler Vorschriften

RAUMPROGRAMM:

Technikraum:

- Boden Monobeton roh (Schalungstyp 2)
- Wände Kalksandstein oder Beton roh (Schalungstyp 2), stellenweise Dämmung eingebettet
- Decke Beton roh (Schalungstyp 2)

Garage / Kellerräume / Veloraum:

- Boden Monobeton roh (Schalungstyp 2)
- Wände Lattenverschlag, Kalksandstein oder Beton roh (gemäss Planunterlagen & Schalungstyp 2), stellenweise Dämmung eingebettet
- Decke Beton roh (Schalungstyp 2)

Treppenhaus:

- Bodenbelag Platten
- Elementtreppen Beton roh
- Wände Beton roh (Schalungstyp 2)
- Decke Beton roh (Schalungstyp 2)
- Untersicht Treppe Beton roh (Schalungstyp 2)

Bodenbeläge:

- Parkett in Wohnbereich und Zimmer, Keramikplatten in Nasszellen
- Als Standard gelten parallel zum Raum verlegte Platten (Kreuzfugen oder versetzte Fugen) mit einer Fläche bis 0.2 m² pro Platte.

Wandbeläge:

- Keramikplatten im Dusch- und Bereich der Badewanne raumhoch, im übrigen Spritzbereich auf OK +1.20

Vormauerungen:

- Bei WC OK +1.20 ab f. Boden

Bodenbeläge Balkone:

- Monobeton

Bodenbeläge Terrassen EG + Balkone DG Haus A + B

- Zementplatten

Die Projektinformationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind die definitiven Ausführungspläne.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.
Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



NOVA
Real Estate
& Travelling

Nova Real Estate & Travelling AG

Friedensstrasse 7

4629 Fülenbach

062 393 01 06

info@nova-real-estate.ch

Bauherrschaft

Nova Immobilien AG

Friedensstrasse 7

4629 Fülenbach

Architekt

VINOVA Architects GmbH

Niklaus-Thut-Platz 23

4800 Zofingen

Layout & Visualisierungen

Visuals Concept

Buchenstrasse 5

6210 Sursee

Die Projektinformationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind die definitiven Ausführungspläne.

