

HOLENGGRABEN

Zuhause ankommen. In Wangen bei Olten.







PROJEKT

Zuhause ankommen. In Wangen bei Olten: Die neue Liegenschaft «Holengraben» in Wangen bei Olten begeistert mit einem einzigartigen Konzept, das vielfältigste Wohnwünsche auf einmal erfüllt.

Dort, wo die dörfliche Bebauung von Wangen bei Olten gemächlich in weite Rasenflächen und dichtes Waldgebiet übergeht, liegt eines der beliebtesten Wohnquartiere der Gemeinde. Hier planen und realisieren wir für Sie das baubewilligte Projekt Holengraben mit fünf alleinstehenden Einfamilienhäusern und gemeinsamer Autoeinstellhalle. Es liegt am verkehrsberuhigten Holengrabenweg, inmitten einer erhöhten Gegend, geprägt von schmucken Einfamilienhäusern mit grossen Gärten und niedergeschossigen Mehrfamilienhäusern, die sich in harmonischer Eintracht an den sonnigen Hang schmiegen. Hier wohnt man mit der Natur direkt vor der Haustür und erreicht gleichzeitig in weniger als zehn Minuten den Dorfkern mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Restaurants und Bahnhof.

Jedes Wohnobjekt begeistert mit einem multifunktionalen Raumangebot und lässt sich nach eigenen Vorstellungen ausbauen. Keine Wünsche lässt auch das lichtdurchflutete Innenkonzept offen. Dazu kommen lauschige Aussenbereiche mit viel Privatsphäre auf allen Etagen. Konzipiert ist die Liegenschaft nach modernsten Ansprüchen an Ökologie und Technologie: Ausgestattet sind die Häuser mit einer PV-Anlage, einer Erdsonden-Wärmepumpe und optionaler «Smart Home»-Gebäudeautomation. Damit erwartet Sie im Holengraben ein Zuhause mit viel Lebensqualität und maximaler Wohnfreude.

UMGEBUNG

Mehr als ein Wohnort: Wangen bei Olten ist ein attraktiver Lebensmittelpunkt, der das Beste aus Natur, Dorfleben und nahem Grossstadtreiben vereint.

Dorfleben mit Anschluss an die Stadt: Als Wohnort ist Wangen bei Olten ein attraktiver Lebensmittelpunkt, der das Beste aus Grünraum und Nähe zur grössten Stadt im Kanton vereint.

In diesem Vorort von Olten leben rund 5100 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Dorf liegt malerisch zwischen dem Homberg, dem Flüsschen Dünneren und dem Born, eingebettet in einen weiten Talkessel. Die natürliche Umgebung lässt Ihnen viel Freiraum für Bewegung aller Art: Im dichten Wald und an den beiden Bergflanken kann man herrlich wandern und biken, der Hauenstein lockt zum Golfen und zu weiteren Outdoor-Aktivitäten. Und im Sommer lädt die Uferzone entlang der Aare bei Olten zu Erholung und Abkühlung.

Wangen bei Olten ist eine moderne Gemeinschaft mit reichem Vereinsleben, vielen Veranstaltungen und einer gut ausgebauten Infrastruktur für Jung und Alt. Von Ihrem neuen Zuhause aus sind es rund zehn Fussminuten zum Einkaufen und zur Post, zu Cafés, Restaurants und ÖV.





LAGE UND VERKEHR

In Wangen bei Olten leben Sie mittendrin. Das Solothurner Dorf liegt im verkehrstechnischen Zentrum der Schweiz mit schnellen direkten Wegen in alle Himmelsrichtungen. Sei es über den nur wenige Fahrminuten entfernten Autobahnanschluss oder mit dem öffentlichen Verkehr: Vom Bahnhof gelangen Sie mit der S-Bahn in fünf Minuten nach Olten und erreichen in einer halben Stunde Zürich, Luzern, Basel und Solothurn.

Das nur drei Kilometer entfernte Olten ergänzt zudem das dörfliche Angebot mit grossstädtischen Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kulinarik und einem vielseitigen Kulturprogramm.

DISTANZEN

Olten	4.0 km	8 Min.	6 Min.
Zofingen	12.0 km	23 Min.	25 Min.
Aarau	17.5 km	24 Min.	28 Min.
Solothurn	34.5 km	35 Min.	29 Min.
Basel	50.0 km	40 Min.	38 Min.

ÖV-Distanzen ab Haltestelle «Wangen bei Olten, Dorf»

ANGEBOT

Mehr als eine Wohnung: Das Neubauprojekt «Holengraben» setzt sich aus fünf frei stehenden Einfamilienhäusern zusammen, die auf mehreren Etagen viel Platz und Privatsphäre versprechen.

Zwei Haustypen mit eigenem Charakter und einmaligem Wohnangebot: Die fünf Neubauten im «Holengraben» bieten viel Raum auf mehreren Ebenen, um sich rundum wohlfühlen.

Die drei leicht erhöht liegenden Einfamilienhäuser A, B und C bieten rund 160 m² Wohnfläche verteilt auf vier Etagen – mit offenem Grundriss, grosszügigem Wohn- und Essbereich, mit Büronische, gedecktem Gartensitzplatz und mehreren Balkonen. Zwei Zimmer liegen ebenerdig, ein weiterer, über 22 m² grosser Raum liegt im Attikageschoss: Er besitzt ein eigenes Bad und eine Terrasse, die über drei Seiten verläuft und einen wunderbaren Blick in die grüne Umgebung eröffnet. Diese Etage lässt sich ideal auch als Gästezimmer, Bibliothek oder Büroraum nutzen.

Die beiden unteren Einfamilienhäuser D und E präsentieren sich mit geräumigen 215 m² auf zwei Etagen und 5.5 Zimmern – dazu gehört ein rund 24 m² grosser Master Bedroom mit Ankleide. Überdurchschnittlich grosszügig ist auch der Wohn- und Essbereich, der mit knapp 43 m² viel Raum für individuelle Wohnkonzepte eröffnet. Auf dem geräumigen und gedeckten Sitzplatz und der 30 m²-Terrasse geniessen Sie dank geschickter Standortwahl Grünraum und Privatsphäre in einem.

In allen Häusern finden sich Keller- und Disporäume im UG, von hier aus gelangt man auch direkt in die gemeinsame Autoeinstellhalle.





HAUS A/B/C

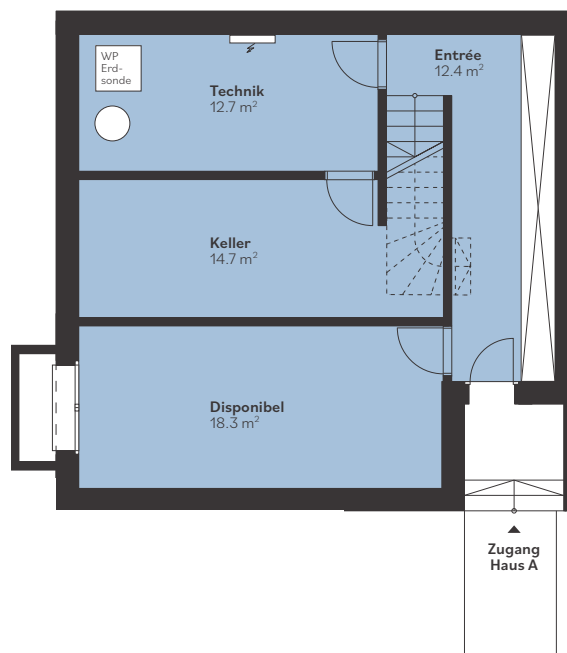
TYPENÄHNLICH

Einfamilienhaus

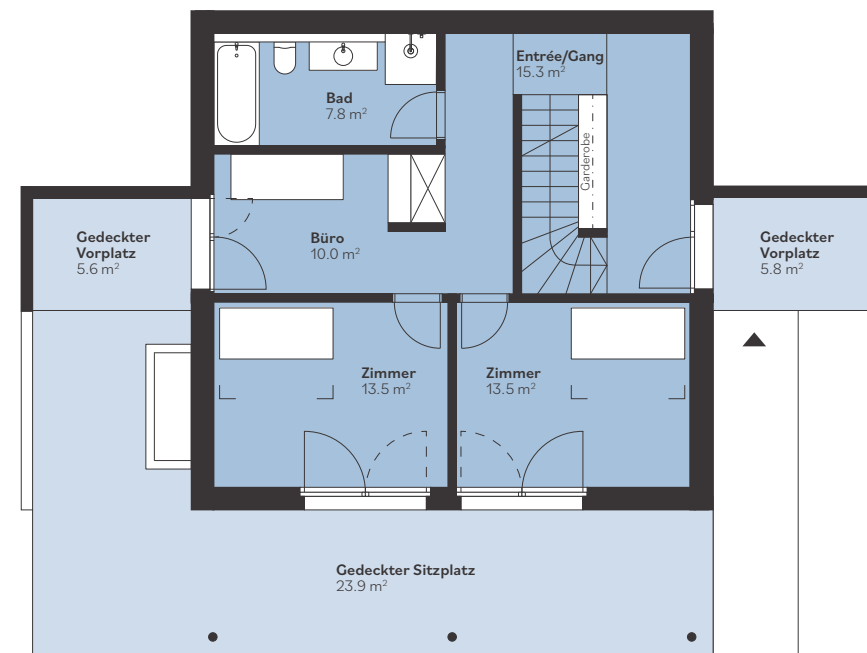
Untergeschoss bis Attika

Wohnfläche	161.9 m ²
Sitzplatz	45.2 m ²
Vorplatz	11.4 m ²
Terrasse	74.0 m ²
Keller	14.7 m ²

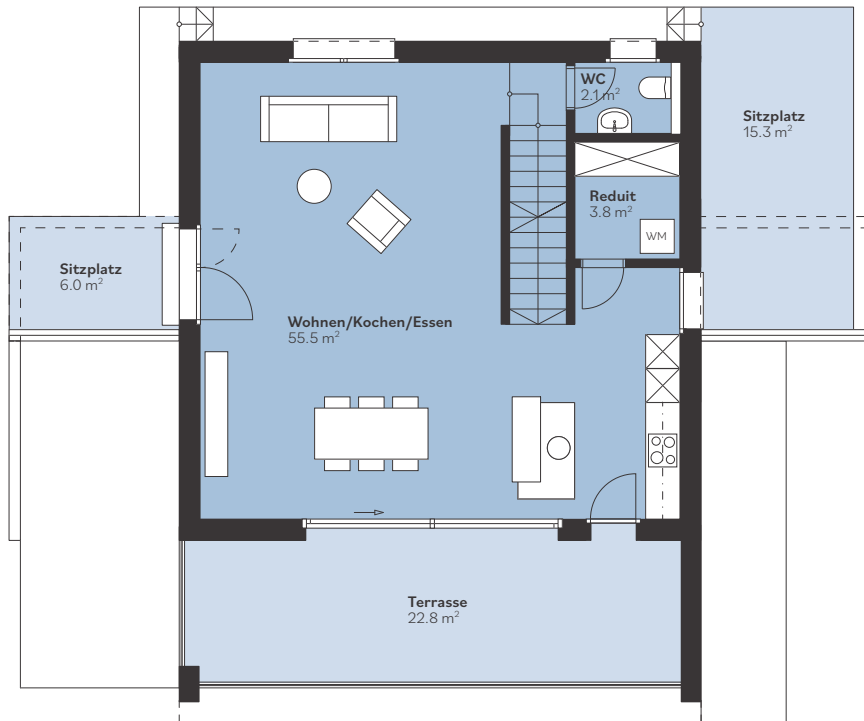
Untergeschoss



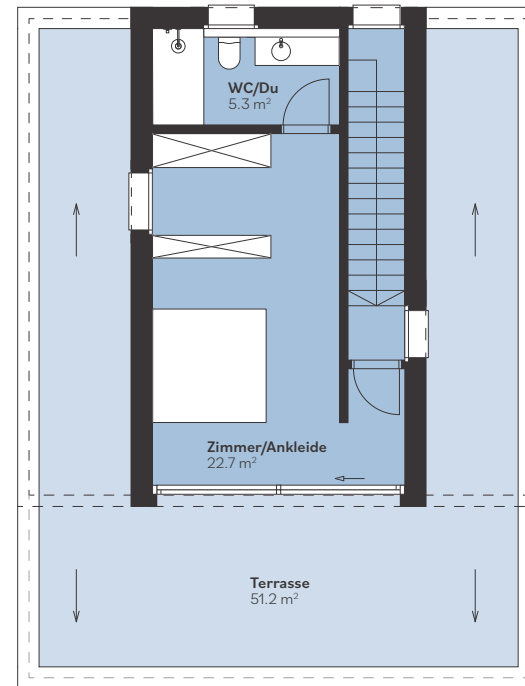
Erdgeschoss



Obergeschoss



Attika



HAUS D/E

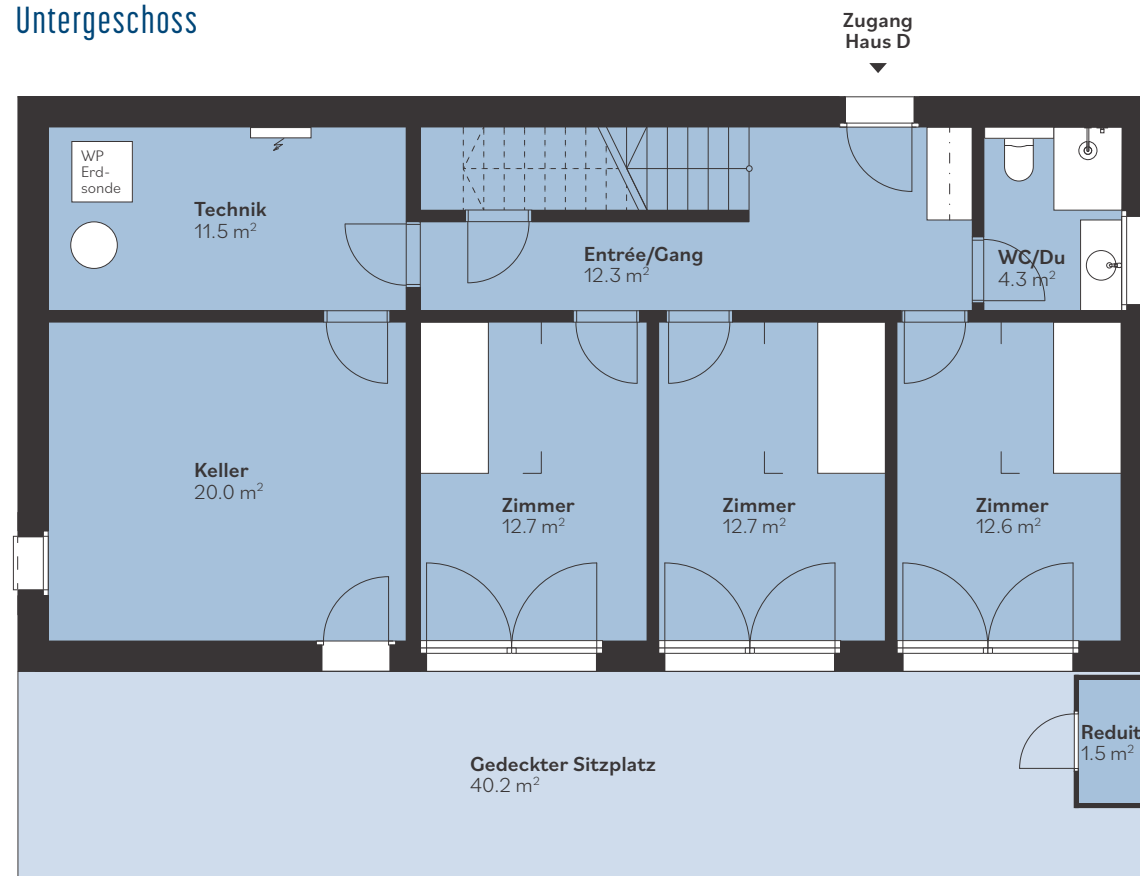
TYPENÄHNLICH

Einfamilienhaus

Untergeschoss bis Attika

Wohnfläche	215.4 m ²
Sitzplatz	40.2 m ²
Terrasse	30.4 m ²
Keller	20.0 m ²

Untergeschoss



Erdgeschoss



0 1 2 3 4 5m



Haus C, Obergeschoss

EINSTELLHALLE

0 1 2 3 4 5m



SITUATIONSPLAN

0 1 2 3 4 5m





KURZBAUBESCHRIEB

ALLGEMEIN

- Gehobener Eigentumsstandard
- Erhöhter Energiestandard
- Individueller Innenausbau möglich

ROHBAU / MASSIVBAUWEISE

- Wände in Beton und Mauerwerk
- Decken in Beton

EINSTELLHALLE

- Boden in Gussasphalt oder Hartbeton
- Automatisches Tor aus Metall mit Funksteuerung (1x Handsender pro Platz)
- Parkplatzzeichnung inkl. Nummerierung

UMGEBUNG ALLGEMEIN

- Gemäss Konzept und Umgebungsplan des Architekten
- Bepflanzung an einheimische Flora angepasst

FASSADEN

- Aussenwärmedämmung (Dämmstärke ca. 20 cm) verputzt
- Farbton nach Material-/Farbkonzept des Architekten

BEDACHUNG

- Flachdach extensiv begrünt
- Absturzsicherung nach SUVA-Norm
- PV-Anlage

TERRASSEN / SITZPLÄTZE

- Bodenbelag: Platten für Aussenanwendung
- Terrassengeländer nach SUVA-Norm

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Installation gemäss Elektroplan
- Pro Raum mind. 2 Dreifach-Steckosen und 1 Lichtschalter mit Steckdose sowie 1 Multimediadose im Wohnzimmer
- Deckenspots
- Entrée Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage
- Terrassen mit Aussensteckdose und Anschluss für Deckenleuchte
- Optional: «Smart Home»

HEIZUNGSANLAGE

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung in gesamter Wohnung
- Raumthermostaten in allen Räumen (ausser Bad, Dusche, Reduit)

SANITÄRANLAGEN

- Waschmaschine/Tumbler
- Eigene Warmwasseraufbereitung
- Sanitärapparate gem. Liste

LÜFTUNGSANLAGE

- Küchenabluft mit Umluftsystem
- Mechanische Belüftung in Räumen ohne Fenster

FENSTER in Holz/Metall

- Dreifach-Isolierverglasung mit umlaufender Gummidichtung
- In allen Räumen Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag oder Oberlichtöffner
- Mindestens eine Hebeschiebetür im Bereich der Terrasse oder des Sitzplatzes

SONNENSCHUTZ

- Bei allen Fenstern elektrisch betriebene Leichtmetall-Rafflamellenstoren
- Elektrisch betriebene Markisen bei Sitzplätzen und Terrassen

SCHLOSSERARBEITEN

- Glasgeländer auf Balkonen und Terrassen

BODENBELÄGE

- Bad, Dusche, WC in keramischen Platten
- Küche, Wohnen, Essen, Reduit in keramischen Platten oder Parkett
- Zimmer in keramischen Platten oder Parkett
- Zementüberzüge in den Kellerräumen

WANDBELÄGE

- Wohn- und Schlafräume Grundputz, Abrieb 1.5 mm gestrichen
- Bad, WC und Redit mit teilweise keramischen Platten und 1.5 mm Abrieb (gem. Nasszellenplänen)
- Beton oder Kalksandsteinwände in den Kellerräumen weiss gestrichen

DECKEN

- Gipsglattstrich in Wohn- und Schlafräumen sowie in Bad, WC und Redit
- Betondecke in den Kellerräumen weiss gestrichen
- Einläufige Vorhangschiene im Fensterbereich an Decke

SCHREINERARBEITEN

- Hauseingangstür: Türblatt mit Dreipunkt-sicherheitsverriegelung und Spion
- Innentüren mit Stahlzargen gestrichen und Türblatt fertig weiss gestrichen oder mit Kunstharz belegt
- Garderobe/Putzschrankskombination

KÜCHE

- Küche inkl. Geräten gem. sep. Küchenplan
- Glasrückwand
- Arbeitsfläche in Granit

SCHLIESSANLAGE

- Registrierte, mechanische Schliessanlage mit 5 Schlüsseln

UMGEBUNG

- Plätze und Gehwege mit Verbundsteinen oder Asphalt
- Bepflanzung mit Rasen und standortgerechten Sträuchern

BUDGETBETRÄGE

- Gem. detailliertem Baubeschrieb für Küche, Garderobe, Sanitärapparate inkl. WM/TU sowie für Wand- und Bodenbeläge
- Mehr- und Minderkostenabrechnung
- Bestellungsänderungen möglich

NEHMEN SIE MIT UNS KONTAKT AUF.

VERMARKTUNG

Bernasconi Liegenschaften AG

Postfach 226

4600 Olten

T 062 787 88 48

liegenschaften@bernasconi.ch

BAUHERRSCHAFT

Bernasconi Liegenschaften AG

Postfach 226

4600 Olten

Zuhause ankommen. In Wangen bei Olten.