

PANORAMARESIDENZ - ELEGANZ NEU DEFINIERT - BEZUG JUNI 2025

WOHNEN AN ERHÖHTER UND RUHIGER LAGE IN FI-GÖ - HOCHWER-
TIGER AUSBAUSTANDARD



Inhaltsverzeichnis

Allgemein	3
Die Gemeinde	5
Standort	6
Infrastruktur	7
Projektdetails	9
Nachhaltigkeit	10
Angebot	11
Kurzbaubeschrieb	12
Impressionen	19
Dokumente	30
Verkaufsbedingungen	36
Kontakt	37

**Besuchen Sie das Projekt über diese
Webseite oder QR Code:**

<https://si-casa.ch/immobilien>



Allgemein

Erleben Sie Ihre Traumwohnung im idyllischen Fischbach-Göslikon!

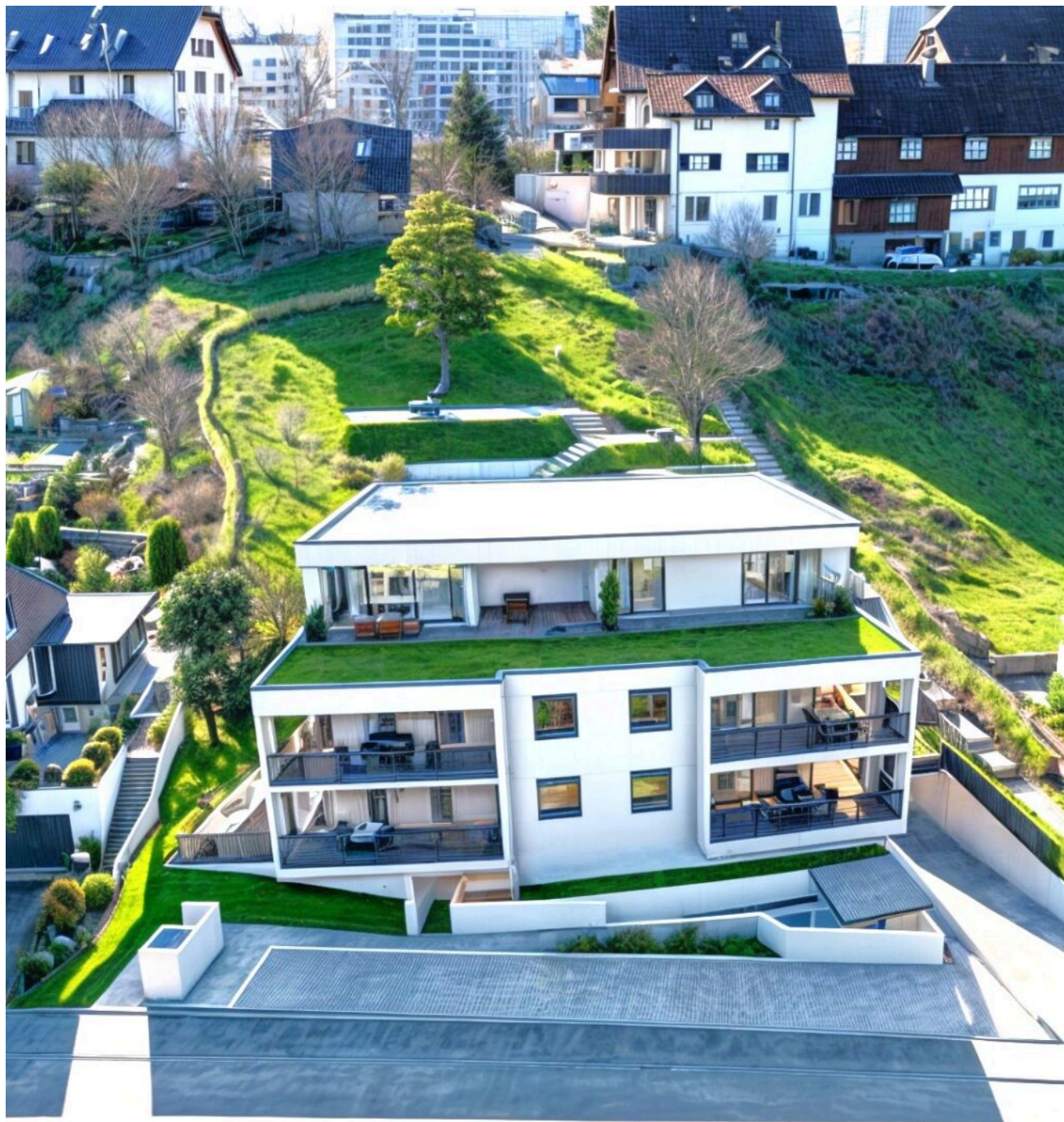
Sichern Sie sich eine einmalige Wohnlage im malerischen Naherholungsgebiet entlang der Reuss, in der bezaubernden Gemeinde Fischbach-Göslikon.

Hier entsteht ein exklusives Mehrfamilienhaus mit vier grosszügigen 4½-Zimmer-Wohnungen und einer prächtigen 5½-Zimmer-Attikawohnung, die sich harmonisch in die naturschöne Umgebung einfügen.

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Unsere Wohnungen bieten luxuriöses Wohnen und erfüllen höchste Ansprüche. Jede Einheit überzeugt durch durchdachtes Design, hochwertigen Innenausbau und lichtdurchflutete Räume, die eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen.

Der Bezug ist für Winter/Frühling 2025 geplant – sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause!



Highlights, die Ihr Herz höher schlagen lassen

- **Grosszügiger Wohn- und Essbereich:** Ideal für gemütliche Abende und gesellige Stunden.
- **Offene Küche:** Einladend und modern, perfekt für kulinarische Erlebnisse.
- **Grosses Schlafzimmer mit en Suite Badezimmer:** Ihr privater Rückzugsort mit maximalem Komfort.
- **Separates Reduit:** Praktisch und durchdacht für zusätzlichen Stauraum.
- **Gehobener Innenausbau:** Exquisite Materialien und edles Design.
- **Bodenbeläge aus Holz:** Natürliche Wärme und zeitlose Eleganz.
- **Keramische Plattenbeläge in den Nasszellen:** Stilvoll und pflegeleicht.
- **Sonnendurchflutete Räume:** Dank grosser Fensterflächen geniessen Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente.
- **Elektrische Verbundraffstoren bei allen Fenstern:** Komfortable Steuerung des Lichteinfalls.
- **Wärme-Erzeugung mit Erdsonde und Wärmepumpe (Sole-Wasser):** Nachhaltige und effiziente Heiztechnik.
- **Loggia und Terrasse:** Ihr privates Stück Natur für entspannte Stunden im Freien.
- **Perfekte Lage:** Bushaltestelle und Schulen sind nur wenige Gehminuten entfernt – ideal für Familien und Pendler.

Gut zu wissen:

Je nach Baufortschritt können individuelle Aus-
bau- und Änderungswünsche gerne berück-
sichtigt werden. Gestalten Sie Ihr neues
Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstel-
lungen!

Erfüllen Sie sich den Traum vom exklusiven
Wohnen in einer der schönsten Gegenden der
Schweiz.
Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere In-
formationen und sichern Sie sich Ihre Traum-
wohnung!

Die Gemeinde

Fischbach-Göslikon

... gehört zum schönen Reusstal und liegt im Bezirk Bremgarten, im Kanton Aargau zwischen Mellingen und Bremgarten.

Die Gemeinde bietet nebst seinen gemütlichen Gastwirtschaftsbetrieben und viel Natur pur eine gute Infrastruktur. Kindergarten und Primarschule befinden sich im Ort, Real- und Sekundarschule im Nachbardorf Niederwil. Die Bezirksschule befindet sich in Bremgarten.

An der Gemeindegrenze Richtung Künten und Eggenwil befindet sich die Reuss, DAS Naherholungsgebiet in der Region. Sie ist die grüne Oase im Herzen des Mittellands, welche etliche Möglichkeiten bietet, sich zu erholen und Sport zu treiben. Hier - nahe dem Wald und dem schönen Reussufer - lässt es sich gut leben, wohnen und arbeiten.

Standort

Fischbach-Göslikon

Distanzen zu:

- Bremgarten 5.6 km
- Mellingen 7 km
- Baden 14 km
- Zürich 24.2 km
- Aarau 24.8 km
- Cham 30.2 km
- Luzern 46.8 km

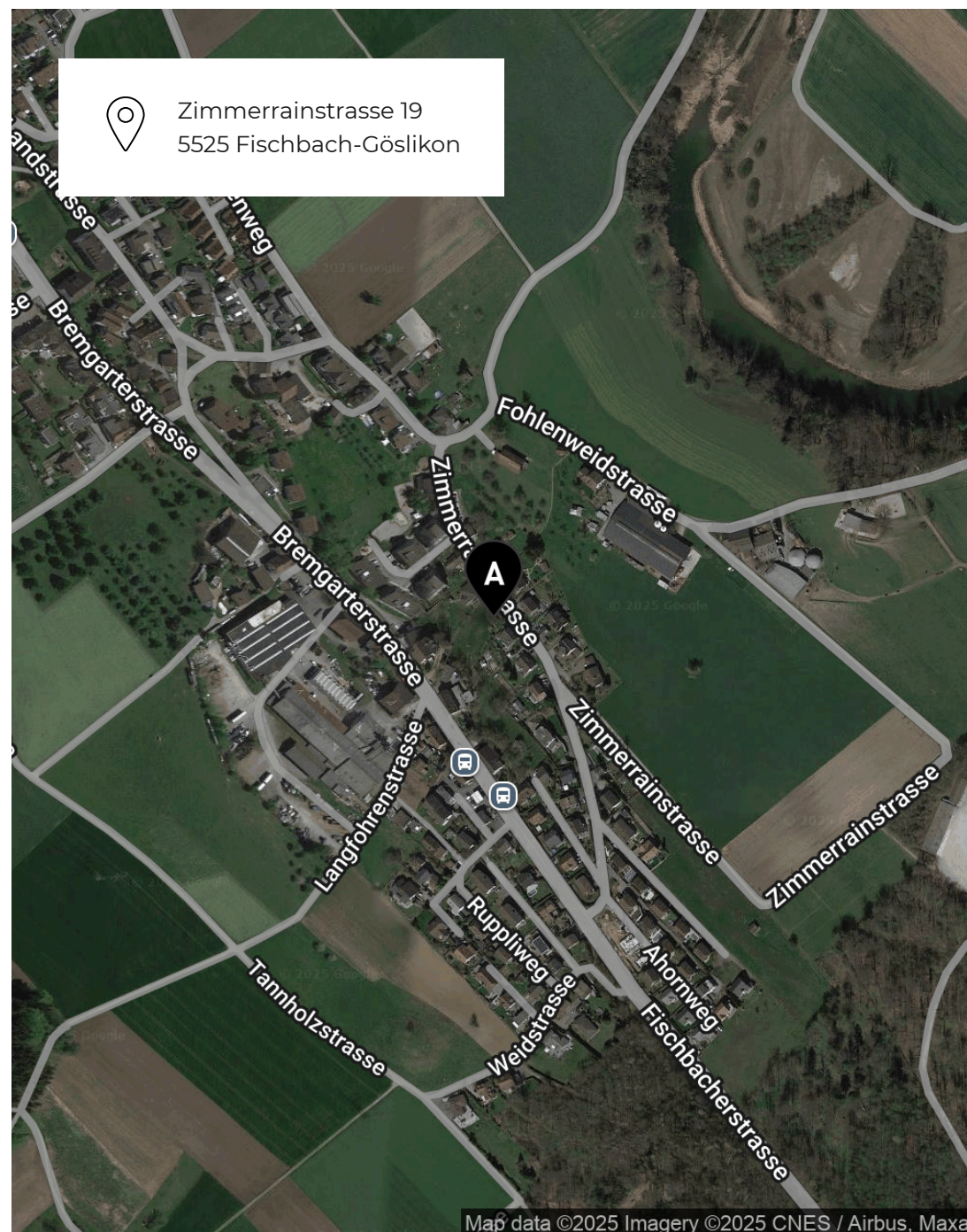
Steuern:

- Gemeinde: 109 %
- Kanton: 112 %

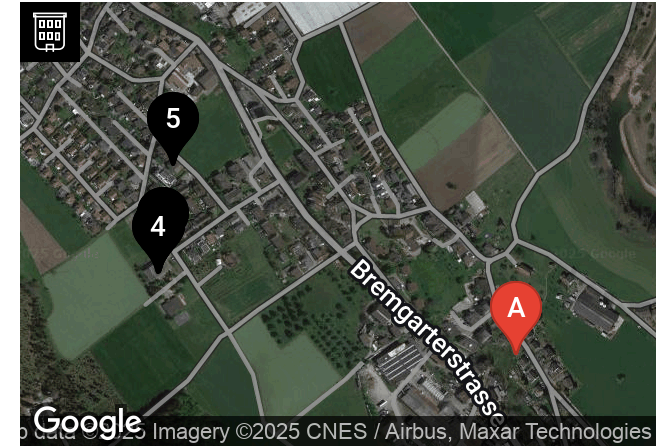
Einwohnerzahl:

- Stand 30. Juni 2023: 1705 Einwohner

Weitere Informationen zur Gemeinde.



Infrastruktur



Öffentlicher Verkehr

1	Fischbach-Göslikon, Sternen	133 M
	🚶 7 min 🚲 3 min 🚗 1 min	
2	Fischbach-Göslikon, Zentrum	527 M
	🚶 11 min 🚲 5 min 🚗 2 min	
3	Fischbach-Göslikon, Reusstal	961 M
	🚶 15 min 🚲 5 min 🚗 3 min	
4	Fischbach-Göslikon, Kirchenack	1.2 KM
	🚶 20 min 🚲 7 min 🚗 3 min	
5	Bremgarten AG, Fischbacherstr.	1.3 KM
	🚶 20 min 🚲 7 min 🚗 3 min	

Einkauf

1	migrolino Bremgarten Fohlenweide	1.7 KM
	🚶 27 min 🚲 12 min 🚗 4 min	
2	SPAR express Bremgarten	1.7 KM
	🚶 27 min 🚲 13 min 🚗 5 min	
3	Volg Niederwil	1.7 KM
	🚶 30 min 🚲 10 min 🚗 4 min	
4	Volg Künten	2.7 KM
	🚶 92 min 🚲 26 min 🚗 9 min	
5	Denner Discount	2.9 KM
	🚶 55 min 🚲 21 min 🚗 7 min	

Schulen und Ausbildungsstätten

1	Spielplatz Schule/Kindergarten	590 M
	🚶 13 min 🚲 5 min 🚗 3 min	
2	Schule Figö	591 M
	🚶 13 min 🚲 5 min 🚗 3 min	
3	Gemeindeschulhaus Mitteldorf	591 M
	🚶 13 min 🚲 5 min 🚗 3 min	
4	Kindergarten Lohrenstr. 2	592 M
	🚶 13 min 🚲 5 min 🚗 3 min	
5	Kita & Tagesstruktur Fruchtwerg	632 M
	🚶 15 min 🚲 5 min 🚗 3 min	



Projektdetails

Anzahl Wohneinheiten	5
Anzahl Gebäude	1
Etagen	3
Anzahl Zimmer	von 4.5 bis 5.5 Zimmer
Preis	von CHF 920'000.– bis CHF 940'000.–
Wohnfläche	von 125 m ² bis 126 m ²

Projekt Zeitplan

- Baustatus: Im Bau
- Baujahr: 2025
- Verfügbarkeit: 01.06.2025

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit für eine grüne Zukunft

Wir legen grossen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Daher haben wir verschiedene Massnahmen getroffen, um unseren ökologischen Fussabdruck zu minimieren:

- **Wärmeerzeugung mit Erdsonde und Wärmepumpe** (Sole-Wasser):
Diese umweltfreundliche Technologie nutzt die natürliche Erdwärme, um Ihr Zuhause effizient und nachhaltig zu beheizen.
- **Photovoltaikanlage auf dem Dach:**
Durch die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude können Sie zukünftig Ihre eigene Solarenergie nutzen und einen aktiven Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen leisten.
- **Vorbereitung für Ladestationen:**
Für die zunehmende Elektromobilität sind bereits Vorbereitungen für Ladestationen getroffen. So können Sie Ihr Elektrofahrzeug bequem zu Hause laden und umweltfreundlich mobil sein.
- **Smart-Home/Gebäudeautomation:**
Geniessen Sie moderne und benutzerfreundliche Funktionen wie Lichtsteuerung, Multimedia, Raumtemperaturregelung, eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung und einer Alarmanlage.



Angebot

PANORAMARESIDENZ - ELEGANZ NEU DEFINIERT - BEZUG AB MÄRZ 2025

Nr.	Nutzung	Zimmer	Badezimmer	Etage	NWF	Gartenfläche	Terrasse	Kellerfläche	Preis	Status
FiGö/EG/01/08	Wohnen	4.5	2	EG	126 m ²	—	43 m ²	9 m ²	—	Reserviert
FiGö/EG/02/08	Wohnen	4.5	2	EG	125 m ²	—	53 m ²	9 m ²	—	Reserviert
FiGö/OG/03/08	Wohnen	4.5	2	1	126 m ²	64 m ²	19 m ²	9 m ²	CHF940'000.–	Aktiv
FiGö/OG/04/01	Wohnen	4.5	2	1	126 m ²	62 m ²	19 m ²	9 m ²	—	Verkauft
FiGö/ATTIKA/05/01	Wohnen	5.5	2	2	174 m ²	—	90 m ²	12 m ²	—	Verkauft

Zusatzangebot

Objekt	Anzahl	Preis
Tiefgarage	13	CHF 38'000.–

Kurzbaubeschrieb

Baubeschrieb

BAUMEISTERARBEITEN

- **Fundation**
 - Als durchgehende armierte Betonplatte ausgebildet, Arbeitsfuge zur Umfassungswand mit Zementmörtelvorlage ringsum laufend
- **Decken über Unter-, Erd-, Ober-, und Attikageschoss**
 - Armierte Betondecken nach Ingenieur/Akustiker
- **Umfassungswände**
 - Unter- und Erdgeschoss in Beton, armiert.
 - Schutzanstrich Aussen auf Betonwand bis. ca. Höhe Terrain
 - Wohngeschosse mit Backsteinmauerwerk oder Beton
 - Betonierte Wandscheiben nach Angabe Ingenieur/Akustiker
- **Zwischenwände**
 - Unter- und Erdgeschoss (im Kaltbereich) in Kalksandstein oder Beton
 - Wohngeschosse in Backstein oder Beton
 - Wohnungstrennwände in Beton
 - Betonierte Wandscheiben nach Angabe Ingenieur/Akustiker

MONTAGEBAU IN BETON

- **Betonelemente**
 - Treppenläufe in Betonelementen (teilweise Ortbeton)
 - Lichtschächte in Betonelementen

FENSTER IN HOLZ- METALL

- Holz-Metallfenster mit Wärmeschutz- 3-fach Isolierverglasung und ringsum laufenden Gummidichtungen, Farbe Innen weiss
- U-Wert Glas 0.7 W/m²K, U-Wert gesamt ca. 1.0 W/m²K
- Alle erstöffnenden Fensterflügel mit Drehkippsbeschlag, ausser Festverglasungen
- Grosse Fensterflächen im EG, OG und Attika teilweise festverglast
- Metalloberfläche nach Farbkonzept
- Abschliessbare Fenstergriffe und erhöhter Einbruchschutz als Option (Mehrpreis) möglich

TÜREN/ TORE AUS METALL

- **Garagentor Einstellhalle**
 - Garagentor elektrisch in feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit Gitterfüllung
 - Türöffnung Innen durch Bewe-

gungsmelder, Aussen durch Handsender oder Schlüsselschalter

- Lieferung und Abgabe von je 1 Handsender pro Tiefgaragenplatz

- **Haupteingangstüren und Türe im Unter- und Obergeschoss**

- Hauseingangstüre in Aluminium, Füllung mit Glas
- Standarddrücker aus Edelstahl Innen L-Griff und Aussen mit Knopf
- Schliessung mit 3-fach Verriegelung
- Farbe gemäss Farbkonzept

- **Türen Velorum**

- Türe in Aluminium
- Standarddrücker aus Edelstahl Innen L-Griff und Aussen mit Knopf
- Schliessung mit 3-fach Verriegelung
- Farbe gemäss Farbkonzept

SPENGLERARBEITEN

- Ausführung in Chrom-Nickel-Stahlblech matt (grau)
- Dachrandverkleidung Hauptdach
- Terrasse Kronenblech
- Farbe gemäss Farbkonzept
- Rinnenkasten und Ablaufrohre an Fassade in CrNi-Stahl

BEDACHUNGSARBEITEN

- **Hauptdach**
 - Substrat, extensiv begrünt
 - 2-lagige Abdichtung mit Bitumendichtungsbahn
 - Trennlage mit Drainfunktion
 - Wärmedämmung
 - Bauzeitabdichtung
 - Photovoltaikanlage
- **Bodenaufbau Terrassen**
 - Feinsteigzeugplatten
 - Terrassenlager
 - Schutzvlies
 - 2-lagige Abdichtung mit Bitumendichtungsbahn
 - Wärmedämmung
 - Bauzeitabdichtung

VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

- Aussenwände im Erd- und Sockelbereich mit Perimeter-Hartschaumdämmplatten XPS (Polystyrol extrudiert), in Bitumen verlegt
- Aussenwände über Erdreich mit EPS (Polystyrol expandiert)
- Grundierung mit Netzeinbettung
- Auftragen von Edelputz in 1,5 - 2 mm Körnung, Farbe nach Farbkonzept
- Bituminöser Anstrich mit Kapillarschnitt im Sockelbereich
- Dämmstärken gemäss Energienachweis
- Alle Fenster mit Metallfensterbänken Aluminium eloxiert (Fenstertüren bei Sitz-

plätzen/Terrassen ohne Fensterbank)

ELEKTRO-INSTALLATION

- **Umgebung**
 - Aussenbeleuchtung gemäss Konzept Elektriker
- **Treppenhaus**
 - Treppenhaus und Gänge UG-AT mit Deckenlampen nach Elektrokonzept, Bedienung Geschossweise durch Bewegungsmelder
- **Einstellhalle**
 - Garage mit Deckenbeleuchtung nach Elektrokonzept, Bedienung durch Bewegungsmelder. Notstromleuchten nach Angabe AGV
- **Untergeschoss/Erdgeschoss**
 - Kellerräume mit Deckenlampenstellen und Ausschaltung und Steckdosen unter Lampenstellen
 - Veloraum mit Deckenlampenstelle in Ausschaltung
 - Im Technikraum anschliessen sämtlicher Geräte, eine Steckdose unter Lampentaster
 - Leuchtenlieferung für Balkone, Terrasse, Treppenhaus, Unter- und Erdgeschoss (Kellerräume) und Einstellhalle
- **Hobbyräume**
 - Deckenlampenstellen in Ausschaltung und eine Dreifachsteckdose
- **Wohnungen EG/OG/AT**
 - In sämtlichen Zimmern je eine Deckenlampenstelle in Ausschaltung und 2 Dreifachsteckdosen sowie eine Steckdose unter Lampentaster
 - Wohnzimmer mit 3 Dreifachsteckdosen
 - Wohnzimmer mit 2 geschalteten Steckdosenanschlüssen
 - Im Wohnzimmer und in sämtlichen Zimmern je 1 Leerrohranschluss für Kabel-TV (ohne Kabeleinzug und Dosen)
 - Im Wohnzimmer ein ausgebauter Multimedia Anschluss
 - Bedienung durch Smart-Home: Storen, Elektro, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, Raumtemperatur usw.
 - Anschliessen sämtlicher Küchenapparate, Waschmaschine und Tumbler sowie aller notwendigen Geräte
 - Balkon mit einer Deckenlampenstelle geschaltet und einer Aussensteckdose
 - Terrasse mit einer Wandlampenstelle geschaltet und einer Aussensteckdose
 - Sonnerie (Hausglocke) pro Wohnung
 - Sonnerie in Briefkastenanlage mit Gegen-Aussensprechstelle in UG
 - Sicherungskasten pro Wohnung mit Kippschalter und FI-Sicherung
 - Unterputzinstallation im Treppenhaus und allen Wohnungen
 - Aufputzinstallationen in Einstellhalle, Keller- und Hobbyräume, Technik, Veloraum

HEIZUNGSANLAGEN

- Erdsonden Wärmepumpenheizung im UG
- Wärmeverteilung über Heizverteilungen und Installationsschächten, schallgedämmt
- Fussbodenheizung in allen Wohnungen aufgeteilt in verschiedene Heizkreise, einzeln regulierbar
- Heizverteiler pro Wohnung mit Vor-/Rücklauf und Regulierventilen
- Fussbodenheizung mit separaten Flächen pro Zimmer und Haupträumen
- Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten bei allen Zimmern und Wohnen/Essen
- Einzelmessung pro Wohnung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss mit Wärmepumpe gekoppelt

LÜFTUNGSANLAGEN

- Alle gefangenen Räume in den Wohnungen werden mit einem Elektroventilator mit Nachlauf belüftet
- Kellerräume im Untergeschoss/Erdgeschoss sind mechanisch belüftet, Lüftungsleitungen sichtbar an der Decke oder in Decke eingelegt
- Optional Komfortlüftung pro Wohnung (Mehrpreis)

SANITÄRANLAGEN

• Sanitäre Apparate

- Sanitäre Apparate gemäss Standard-Apparateliste, Budget (EG und OG) pro Wohnung CHF 20'000.00 inkl. 8.1% Mwst., Lieferung und Montage
- Sanitäre Apparate gemäss Standard-Apparateliste, Budget Attika-Wohnung CHF 25'000.00 inkl. 8.1% Mwst., Lieferung und Montage

• Aussen

- In UG und OG je ein allgemeiner frostsicherer Aussenwasserhahn
- Pro Wohnung ein frostsicherer Aussenwasserhahn

• Technik UG

- Armatur mit Kalt- und Warmwasser
- Becken in Kunststoff

• Nasszellen im Erd-, Ober- und Attikageschoss

- Grosse Duschen mit keramischen Plattenboden im Gefälle mit Rinneneinlauf
- Seitenwand mit Glas
- Badewannen inkl. Wannenträger mit Handbrause inkl. Schlauch und Zweilochbatterie
- Badetuchstange, Handtuchhaken
- Waschtisch mit Einlochbatterie und Spiegelschrank mit Beleuchtung
- Wandklosett mit UP-Spülkasten, Abdeckplatte und WC-Deckel
- WC-Papierhalter

• Waschmaschine und Wäschetrockner (pro Wohnung)

- Waschmaschine V-Zug, AdoraWaschen V2000
- Tumbler V-Zug, AdoraTrocknen V2000

KÜCHENEINRICHTUNG

• Einbauküchen

- Küche gemäss detaillierter Offerte Standardbudget (Erd- und Obergeschoss) pro Wohnung CHF 26'000.00 inkl. 8.1% MwSt., Lieferung und Montage
- Standardbudget Attika Wohnung CHF 30'000.00 inkl. 8.1% MwSt., Lieferung und Montage
- Arbeitsplatte Naturstein 20mm, poliert
- Floatglas-Rückwand, Farbe nach Wahl
- Möbeloberflächen in Melaminharz beschichtet, gemäss Standardkollektion Unternehmer
- Bügelgriffe Edelstahl
- Spülbecken Edelstahl/Drehknopfventil
- Dampfbackofen, 60 cm
- Einbaubackofen, 60 cm
- Geschirrspüler, 60 cm
- Einbaukühlschrank mit Gefrierteil 60 cm
- Induktions-Glaskeramik-Kochfeld mit Abzug Hängeschrank (Umluft)
- Kehrlichtsystem Unterbau mit Auszugsschublade und Abfalleimer
- Geräte nach Wahl; in Standardofferte Basis Elektrolux

- **Garderoben**

- Garderobenschränke gemäss detaillierter Unternehmerofferte

GIPSERARBEITEN

- Backstein- und Betonwände im Erd- Ober- du Attikageschoss mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1.5 mm
- Decken im Erd- und Obergeschoss mit Weissputz (Qualitätsstufe 3), weiss gestrichen

Vorhangschienen

- Zwei Schienen VS57 direkt in Weissputzdecke eingelassen

METALLBAUARBEITEN

- **Balkon-/Terrassengeländer**

- Staketengeländer in Flachstahl mit Ober- und Untergurt an Brüstung mit Fussplatten befestigt, nach Farbkonzept

- **Treppenhaus**

- Staketengeländer in Flachstahl mit Ober- und Untergurt, nach Farbkonzept
- Handläufe in Chromstahl, an Wand montiert
- Briefkasten mit Standsäulen einbetoniert; Standort, nach Absprache mit der Post

- **Container**

- 1 Kehrrechtcontainer
- 1 Grünabfuhrcontainer

SCHREINERARBEITEN

- **Innentüren**

- Stahlzarge, weiss gestrichen und umlaufender Gummidichtung
- Türblätter mit CPL-Oberfläche, Dekor nach Auswahl aus Standardsortiment
- Türdrücker nach Auswahl aus Standardsortiment

- **Wohnungseingangstüren**

- Türblatt mehrschichtig, abgesperrt, beidseitige ALU-Einlagen 0.5mm, Dicke ca. 60mm, Oberfläche zum streichen
- Stahlzarge zum Streichen mit umlaufender Doppelfalzdichtung
- Treplan 3-Punkt Schliessung
- Drückergarnitur mit Langschilder in Glutz CNS

- **Türen im UG, EG (Kellerräume)**

- Stahlzarge, weiss gestrichen und umlaufender Gummidichtung
- Türblätter mit CPL-Oberfläche, Dekor nach Auswahl aus Standardsortiment
- Türdrücker nach Auswahl aus Standardsortiment

- **Garderoben/ Einbauschränke**

- Garderoben gem. Planunterlagen
- Fronten Kunstharzbelegt nach Kollektion Unternehmer
- Schränke Innen und Tablare weiss beschichtet
- Türen mit Türanschlagdämpfer

- **Fenstersimse**

- Bei Fenster mit Brüstung (ausser Nasszellen) Fenstersimse aus MDF-Holz
- Oberflächen weiss gestrichen

SCHLIESSANLAGEN

- Zylinder Haupteingangstüren
- Zylinder Wohnungstüren
- Zylinder Briefkasten
- 5 Schlüssel pro Wohnung

UNTERLAGSBÖDEN

- UG, EG (Keller-, Technikraum): 3 cm Zementüberzug in Verbund mit Bodenplatte
- TG: Hartbetonbelag im Verbund, 3-5cm, einschichtig im Gefälle, in Verbund mit Bodenplatte
- EG, OG und AT: schwimmender Zementunterlagsboden auf Dämmung

KERAMISCHE PLATTENBELÄGE

- Flächen keramische Plattenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- Platten Wand- und Bodenbeläge fertig verlegt CHF 120.-/m² inkl. 8.1% MwSt., (inkl. Sockel, sämtlichen Abdeckarbeiten, Kitfugen, etc.)
- Auswahl Bodenplatten, Format 30x60cm, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 60.-/m²
- Auswahl Wandplatten, Format 30x60cm, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 50.-/m²

BODENBELÄGE IN HOLZ

- Flächen Bodenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- Nettobudget für Parkett, Laminat oder Teppich inkl. 8.1% MwSt. CHF 120.- /m², fertig verlegt (inkl. Sockel, sämtlichen Abdeckarbeiten, Kittfugen, etc.)

BAUREINIGUNG

- Periodische Baureinigung während der Bauarbeiten inkl. Abfuhr von Bauschutt
- Schlussreinigung zur einwandfreien Gebäudeübergabe

HONORARE

- Sämtliche Honorare für: Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLSK-Ingenieur und Bauphysiker.
- Mehrleistungen und Änderungen auf Wunsch der Käuferschaft zu bestehender Bauausführung, Planung und Baubeschrieb, werden vor Ausführung der Arbeiten nachgefordert und sind mit einem Honorarzuschlag von 12% versehen.

UMGEBUNGSRARBEITEN

- Umgebungsgestaltung gemäss Planunterlagen
- Roh- und Feinplanie
- Haupteingang, Wohnungszugänge, Einfahrt und Besucherparkplätze mit Sickerverbund-

steinen

- Balkone und Terrassen mit Zementplatten in Splitt verlegt
- Rasen inkl. 1. Schnitt
- Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept
- Briefkasten gemäss Vorgaben der Post

SANITÄRANLAGEN

- Kaltwasserzuleitung und Aussenhahn zur Bewässerung.

BEWILLIGUNGS- UND ANSCHLUSSGEBÜHREN

- Gemeinde, Wasser, Abwasser, Elektro, Swisscom Einkauf Schutzplätze gemäss kantonomer Verfügung

ALLGEMEIN

Der Neubau richtet sich nach den Vorschriften der Gemeinde und den kantonalen Vorschriften sowie den Bedingungen der Baubewilligung. Technische oder konstruktive Änderungen zum Baubeschrieb bleiben dem Ersteller vorbehalten. Die Lieferanten für sämtliche hier aufgeführten Materialien werden durch die Generalunternehmung bestimmt.

Die Ausführung von Eigenleistungen, Änderungen, Mehrausbauten, inkl. Fremdvergaben durch Käufer, können nur nach Freigabe durch die Generalunternehmung erfolgen. Allfällige Mehrkosten aus Käuferwünschen sind honorarpflichtig; neben den entsprechenden Planer-

honoraren werden zusätzlich 12% exkl. 8.1% MwSt., als Generalunternehmer-Honorar und Risikoentschädigung fällig. Allfällige, sich aus Mehrausbauten ergebende weitere Gebühren und Steuern sind vom Käufer vollumfänglich alleine zu bezahlen.

SCHALLSCHUTZ

Die Schallschutzmassnahmen für den Aussenlärm, Innenlärm und Trittschall erfüllen die Anforderungen gemäss SIA-Normen 181, erhöhte Anforderungen.

HINWEIS

Sämtliche hier aufgeführten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Daraus können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Das auf den Plänen sowie in den Visualisierungen aufgeführte Mobiliar sowie die Bauteile haben nur richtungsweisenden Charakter. Ausführungsbedingte Änderungen, Ergänzungen sowie Anpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Lediglich die definitiven Ausführungspläne Mst. 1:50 mit den definitiven Flächenangaben sowie der detaillierte Baubeschrieb sind verbindlich.

GRUNDLAGEN

ALLGEMEINES

Grundsätzlich gelten die Materialien wie im Baubeschrieb enthalten oder gleichwertige Produkte. Der im nachstehenden Beschrieb festgelegte Baustandard gilt als verbindlich:

- Es werden qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
- Konstruktiv oder technisch erprobte Lösungen werden bevorzugt angestrebt. Auf konstruktiv experimentelle und innovative Lösungen kann nach Rücksprache mit dem Architekten, der Bauleitung und der Bauherrschaft zurückgegriffen werden. Im Hinblick auf die Dichtigkeit der Gebäudehülle wird konstruktiv bewährten Lösungen Priorität eingeräumt.
- Auf einfache, wirtschaftliche, innovative und unterhaltsarme Ausführung wird geachtet.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.
- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.
- Die Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen sind einzuhalten.
- Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht grundsätzlich den einschlägigen

SIA-Normen.

- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.
- Ausführungsbedingte technische Änderungen oder Anpassungen, welche sich im Interesse der Projektentwicklung ergeben (bei annähernd gleichwertiger Qualität und Nutzung) bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Die Farbgebung und Gestaltung der Fassade, und alle der damit verbundenen Bauteile, erfolgen durch den Architekten in Absprache mit dem Gebäudeeigentümer.
- Farbtonangaben erfolgen grundsätzlich im RAL-, NCS- oder IGP-Farbcodesystem und sind in den Einheitspreisen einzurechnen.
- Wo nicht anders erwähnt, verstehen sich die Preisangaben in diesem Baubeschrieb inklusive Mehrwertsteuer.
- Fertige Oberflächen, Treppen und Böden sind während der Bauzeit grundsätzlich durch den jeweiligen Unternehmer zu schützen.
- Die SIA-Norm 118 liegt den Werkvertragsabschlüssen und Garantieleistungen zu Grunde.

GESETZE UND BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) sind einzuhalten.

SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ

- Für den Schallschutz massgebend ist SIA-Norm 181 und die Vorgaben aus dem Schallschutzkonzept des Bauphysikers/Akustikers.
- Für den Wärmeschutz massgebend sind die SIA-Empfehlung 180 und 181/1 sowie 180/4, ergänzend sind die SIA-Empfehlungen 380 und 381 zu berücksichtigen, sowie die Vorgaben aus dem Energienachweis des Bauphysikers

UMWELT UND BAUÖKOLOGIE

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften sind einzuhalten.

DOKUMENTATION

Für die Dokumentation werden die gemäss den Angaben der Bauleitung nachgeführten Ausführungspläne vom Architekten bereitgestellt. Weitere Unterlagen wie Bedienungs-, Wartungs-, oder Pflegeanleitungen, Adresslisten, Garanti-
escheine etc. werden durch die Bauleitung ergänzt. Die Bauleitung legt für jede Wohneinheit drei identische Ordner an (1x Bauherr, 1x Hauswart/Verwaltung, 1x Käufer).
Spätestens bei der Abnahme sind durch den Unternehmer folgende Unterlagen elektronisch und 1x in Papierform abzugeben:

- Konformitätserklärungen für sämtliche technischen Bauteile. Alleinige Produktdatenblätter sind nicht ausreichend.
- Produktdatenblätter der verbauten Materialien.
- Anschlussschemen.
- Ersatzteillisten.
- Bedienungsanleitungen.
- Nachgeführte Ausführungspläne.
- Pflegeanleitungen von Oberflächen.

Sollten die Unterlagen fehlerhaft oder unvollständig sein, wird die Abnahme zurückgestellt.

GARANTIEN

Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, bzw. der SIA-Normen. Der Beginn der Garantiefristen wird durch die Bauleitung definiert.

Impressionen













Attikawohnung



Attikawohnung



Attikawohnung







Dokumente

Situationsplan

Mst. 1:500

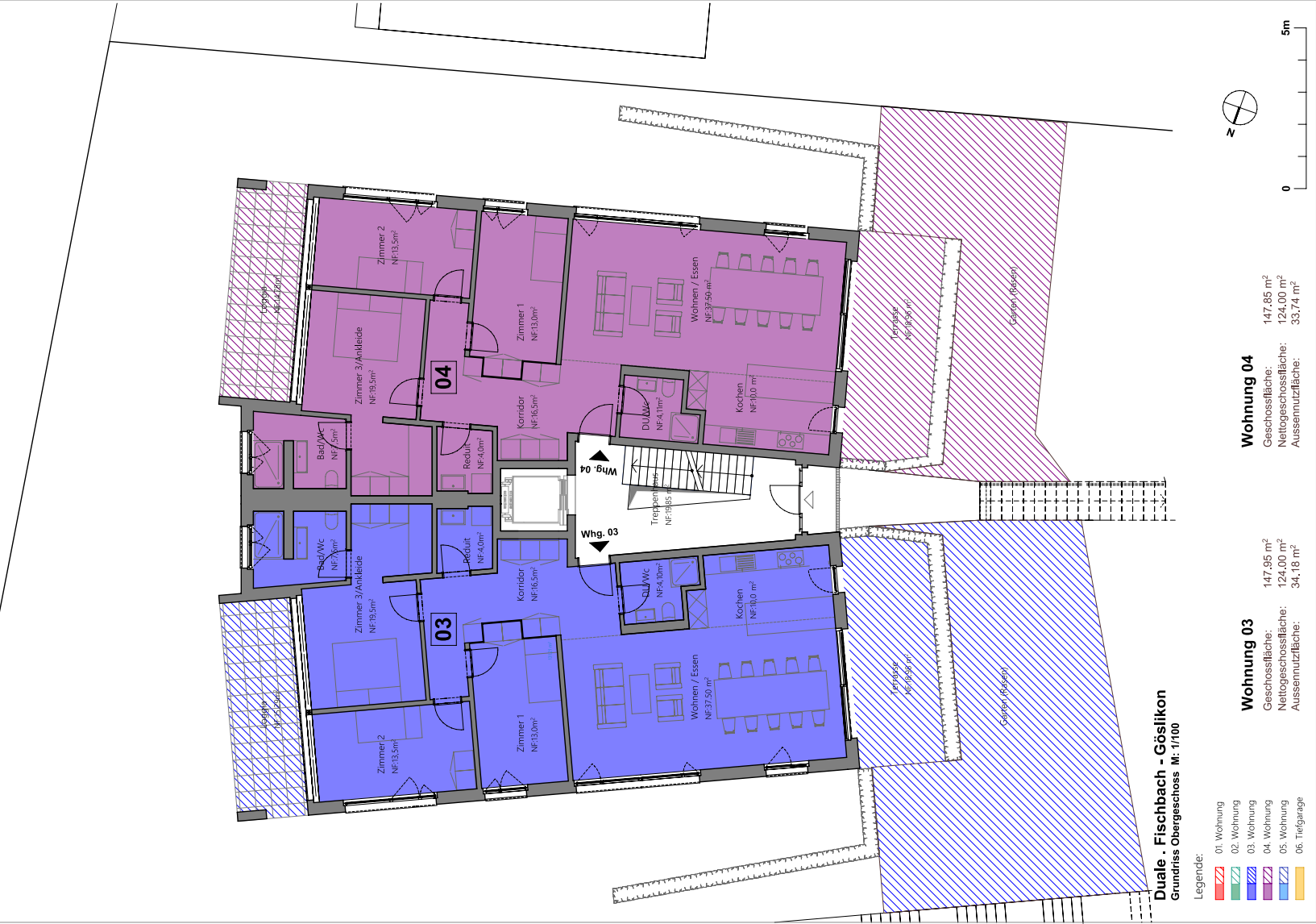
Gemeinde Fischbach-Gösgikon



Grundriss Erdgeschoss Nr. 01 + 02



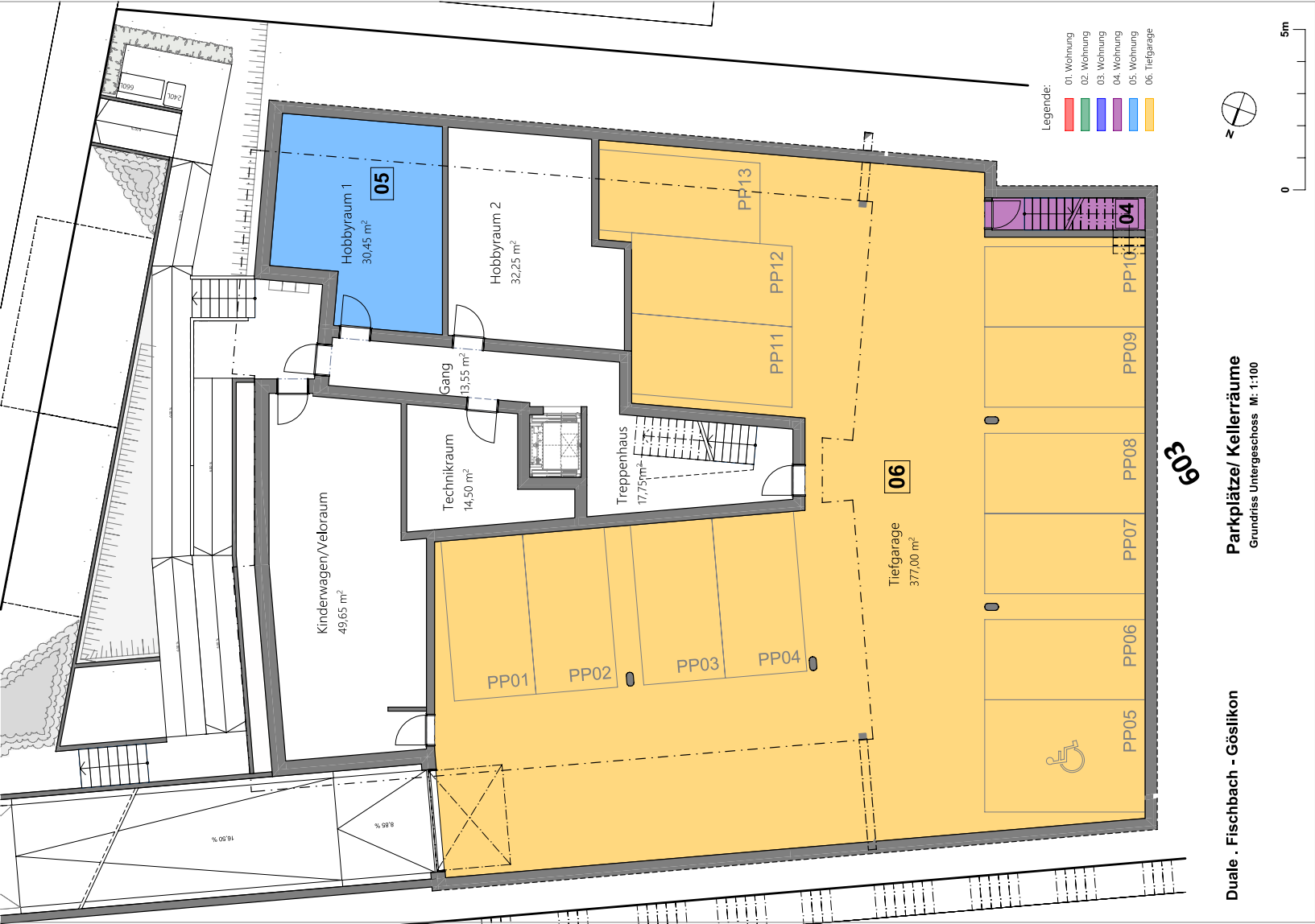
Grundriss Obergeschoss mit Gartensitzplatz Nr. 03 + 04



Grundriss Attika Whg. Nr. 5



Grundriss Untergeschoss



VERKAUFEN. VERMIETEN. VERWIRKLICHEN.

Ihre Immobilie in besten Händen – mit Leidenschaft
und Erfahrung bringe ich Sie ans Ziel.



Tilde Salvati | +41 78 220 87 87 | info@si-casa.ch | www.si-casa.ch



Verkaufsbedingungen

Verkaufsprozess

- **Verfügbarkeit**
 - Winter/Frühling 2025
- **Reservationsvereinbarung**
 - Wird schriftlich mit si casa Immobilien GmbH vereinbart, nach Vorweisen eines Finanzierungsnachweises
- **Reservationsgebühr**
 - CHF 40'000
- **Notarielle Beurkundung**
 - Nach dem Baustart durch das Notariat Nauer in Bremgarten und nach Vorliegen des Zahlungsverprechens
- **Zahlungsmodalitäten**
 - 20 % des Kaufpreises 5 Tage nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages abzüglich der Reservaton
 - 30 % des Kaufpreises bei Beginn Betonierung Foundation
 - 20 % des Kaufpreises nach Rohbauende und nach Fenstereinbau
 - 20 % des Kaufpreises nach Einbau des Unterlagsbodens
 - Restbetrag bei Wohnungsübergabe
- **Notar- und Grundbuchkosten**
 - Die Parteien tragen sämtliche Vertragskosten (Notariat und Grundbuch) solidarisch je zur Hälfte
 - Die Kosten für die Anpassung des Schuldbriefes (Notariat und Grundbuch) gehen einzig zu Lasten der Käuferschaft
- **Grundstückgewinnsteuer**
 - Gehen zu Lasten der Verkäuferschaft

Für Fragen und nähere Details sind wir gerne jederzeit für Sie da. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihre Immobilienberaterin
Tilde Salvati

si casa - Salvati Immobilien GmbH

+41 78 220 87 87 | info@si-casa.ch | www.si-casa.ch

Kontakt



Ihre Ansprechperson

Tilde Salvati

Immobilienberaterin

+41 78 220 87 87

info@si-casa.ch



Disclaimer

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Vermakrtung

si casa - Salvati Immobilien GmbH
Täfernstrasse 26
5405 Baden

N +41 78 220 87 87
info@si-casa.ch

Bauherrschaft

Dullovi Bau AG
www.dullovi-bau.ch