



**MFH Stickiweg Fahrwangen**

Wohnen in der Hallwilerseeregion



Blick auf Fahrwangen	02
Objektbeschreibung	03
Aussenvisualisierung	04
Baubeschrieb	05
Projektlage	10
Situation	11
Einstellhalle Teil A	12
UG Haus A	13
Innenvisualisierung	14
Projektpläne EG und OG	15
Innenvisualisierung	21
Projektpläne Attika	22
Innenvisualisierung	24
Kontakt	25

## Blick auf Fahrwangen



Bild ohne direkten Bezug zum Projekt

## Objektlage:

Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde Fahrwangen am Sonnenhang des Lindenberges.  
Die attraktive Region um den Hallwilersee gilt als Visitenkarte des Kantons und ist ein Paradies für Familien und Freizeitsportler.

## Fahrwangen AG:

Wissenswertes über die Gemeinde Fahrwangen erfahren Sie auf der Homepage: [www.fahrwangen.ch](http://www.fahrwangen.ch)

## Objekt:

Die drei Mehrfamilienhäuser bieten je sechs moderne und lichtdurchflutete Eigentumswohnungen mit 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> bis 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmern.  
Sämtliche Einheiten verfügen über zwei Balkone oder eine Terrasse mit Südorientierung.  
Die grosszügigen Grundrisse bieten bis zum Baubeginn viele Möglichkeiten für eine individuelle Ausgestaltung.

## Bauqualität:

Wir legen Wert auf hohe Bauqualität.  
Farben und Materialien im Innenraum können individuell gewählt werden.  
Eine ökologische Wärmepumpenheizung mit Erdwärmesonden sorgt für emissionsarmes Heizen im Winter und die Kühlung im Sommer.

## Beratung:

Wir beraten Sie in allen Belangen und zeigen Ihnen die Möglichkeiten für Ihren individuellen Innenausbau.

# Aussenvisualisierung



## 1 Baumeisterarbeiten:

- 1.1 Aushub: Aushub und Sicherung der Baugrube, Hinterfüllen des Objektes mit vorhandenem und zugeführtem Material.
- 1.2 Kanalisation: Aushub der Leitungsgräben und in Beton verlegen der Kanalisationsleitungen in den erforderlichen Dimensionen.
- 1.3 Betonarbeiten: Liefern und Einbringen von Magerbeton unter die Bodenplatte, armierter Beton min. 20cm stark, roh, zur Aufnahme von Zementüberzug. Einbringen von Zementüberzügen in den Keller-, Trocknungs- Velo- sowie den Technikräumen.
- 1.4 Beton- und Stahlbetonarbeiten: Aussenwände: Schalung Typ 2, Beton PC 300, armiert, 25cm stark.
- 1.5 Betondecken: Schalung Typ 2, Beton PC 300, armiert, zwischen den Wohngeschossen mindestens 26cm stark, roh, zur Aufnahme der Unterlagsböden.
- 1.6 Maurerarbeiten: Kellerwände: KS- Mauerwerk 12 bis 15cm stark, sauber gemauert, inkl. Stürze und Dachpappenunterlagen als Feuchtigkeitssperre.  
Innenwände: Backsteinmauerwerk, min. 15cm stark, mit Schalldämmlager gegen Decke.  
Aussenwände: Backsteinmauerwerk oder Betonwände min. 15cm stark.
- 1.7 Fassade: Ökologische Holzfassade hinterlüftet, mit 22cm Wärmedämmung.  
Holzoberfläche lasiert gemäss Farb- und Materialkonzept.

## 2 Aufzugsanlage:

Personenlift für max. 8 Personen, 630 kg, rollstuhlgängig.

## 3 Fenster / Tore:

- 3.1 Holz-Metallfenster mit 3-fach-Verglasung. Drehkippsbeschlag in jedem Zimmer (Hebeschiebetüren optional).
- 3.2 Elektrisches Einstellhallentor Hörmann ET 500 mit geschlossener Füllung und integrierter Servicetür. Servicetür mit Streckmetallfüllung.

## 4 Flachdacharbeiten:

Flachdachkonstruktion bestehend aus: Dampfsperre, Dämmung mit Hartschaumplatten und Polymerbitumendichtungsbahnen.

Aufbau mit Schutzvlies, Körperschalldämmung und Drainagematte. Hauptdach mit PV-Anlage.

Terrassen mit Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt.

Flachdachkonstruktionen Einstellhallendecke und auf den Balkonen bestehend aus: Dampfsperre und Polymerbitumendichtungsbahnen.

Balkone und Terrassenbeläge mit Feinsteinzeugplatten 600x600x20mm.

## Baubeschrieb Teil 2

### 5 Elektroinstallationen:

Anschluss in Hauptverteilung.

Pro Raum min. 1 Steckdose bei Lichtschalter sowie 2 zusätzliche Steckdosen.

Wohnbereich mit zwei geschalteten Dreifachsteckdosen und Leerrohr für den Ausbau einer allfälligen Deckenleuchte.

Essbereich mit Deckenanschluss, Dreifachsteckdose und Leerrohr für Multimedia-Ausbau.

Multifunktionssteckdosen für Telefon / TV und EDV-Netzwerk im Wohnen sowie in allen Zimmern.

Einbausports in Küche, Entrée/Korridor und Nasszellen.

Elektrische Storen im Wohnen und allen Zimmern. Elektrische Stoffmarkise auf Balkon.

PV- Anlage auf den Attikadächern für den Allgemeinstrom.

Die jeweiligen Elektropläne können bei der Fa. Kellermüller Partner AG bezogen werden.

### 6 Heizungsanlage:

Erdsonden-Wärmepumpenheizungen mit Freecooling für die Sommerkühlung.

Die Wärmeverteilung wird mittels Bodenheizung mit separatem Heizkreis pro Zimmer gewährleistet.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Einzelraumregulierung ausgerüstet.

### 7 Sanitärinstallation:

Die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über das Heizsystem.

Abläufe in Kunststoffrohren. Verteilleitungen in Stahlrohren. Wohnungsverteilung in Pex-System.

### 8 Sanitärapparate pro Wohnung:

Gemäss Apparatelisten der Firma Sanitas Trösch AG vom 10.06.2024.

Die Listen können bei der Fa. Kellermüller Partner AG bezogen werden.

Apparate-Preise gemäss Liste Sanitas Trösch AG inkl. MWST:

4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A1	Fr. 23'868.00
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A2	Fr. 19'777.95
3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A3	Fr. 26'410.30
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A101	Fr. 23'731.00
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A102	Fr. 26'273.25
5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A201	Fr. 25'130.70

Inbegriffene Waschmaschine und Tumbler: V-Zug Adora V 2000

## 9 Geländer:

Balkone und Terrassenabschlüsse mit einbrennlackierten Staketengeländer. Treppe mit Handläufen aus Chromstahl.  
Französische Geländer mit einbrennlackierten Staketen.

## 10 Gipserarbeiten:

Wände in Wohn- und Schlafräumen mit Grundputz und mineralischem Abrieb, weiss gestrichen.  
Nasszellenwände ohne Plattenbelag mit Glattputz und Latexanstrich.  
Decken mit Weissputz Q3, weiss gestrichen.

## 11 Schreinerarbeiten:

Einfache Vorhangschiene in allen Wohn- und Schlafräumen, in Weissputzdecke eingelegt.  
Wohnungstüren schwellenlos mit Planetdichtung. Türblatt schalldämmend, mit doppelter Lippendichtung, Oberflächen gestrichen,  
Dreipunkteverriegelung und Spion, KABA-STAR-Zylinder-Anlage inkl. 6 Schlüssel.  
Innentüren mit gestrichenen Stahlzargen und weiss lackierten Röhrenspantüren.  
Garderoben in Kunstharz beschichtet.

## 12 Kücheninstallation:

Küche gemäss Ausführungsbeschreibung und Planunterlagen der Firma Veriset AG vom 04. Januar 2024.  
Die Unterlagen können bei der Fa. Kellermüller Partner AG bezogen werden.

Natursteinabdeckung in Granit Nero-Pretoria, 20mm, poliert, ohne Tropfsteinschliff.  
Glasrückwände in Spiegel Parsol Grau, 6mm, individuelle Farbgestaltung möglich.  
Fronten kunstharzbeschichtet mit Griffen.  
Schallschutzmontage nach SIA 181.

Siemens: Induktions-Kochfeld, 2 Stk Einbaubackofen schwarz 60x60cm, Kühl- Gefrierkombination, Flachschildhaube 90cm und Geschirrspüler vollintegriert.

4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A1	Fr. 26'500.-
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A2	Fr. 23'200.-
3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A3	Fr. 26'500.-
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A101	Fr. 26'500.-
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A102	Fr. 26'500.-
5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnung	A201	Fr. 26'500.-

# Baubeschrieb Teil 4

## 13 Storen:

Elektrische Verbund-Raffstoren in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen, aussen montiert als Sonnen- und Wetterschutz.  
Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept.  
Seitliche Führung mit Geräuschkämpfungseinlage.  
Pro Wohnung eine elektrische Vertikalmarkise (OG und Attika) resp. Balkonmarkise (EG) im Bereich des gedeckten Sitzplatzes.  
Stoff gemäss Farb- und Materialkonzept.  
Wind-Regen-Wächter optional gegen Aufpreis erhältlich.

## 14 Unterlagsböden:

Einbringen von 8cm starken, schwimmenden Anhydrit-Unterlagsböden mit Trittschallunterlage, sauber abgeglättet, zur Aufnahme von Bodenbelägen.

## 15 Boden- und Wandbeläge:

Korridor, Wohn- und Essbereich sowie sämtliche Schlafräume mit Parkett Eiche natur.  
Pfister Exclusiv Parkett, Format 1000x90x11mm, matt, versiegelt.  
Sockel weiss, 40mm.

Böden in den Nasszellen, Entrée, Küche und im Reduit mit Feinsteinzeugplatten.  
Plattenformat 30x60cm, Sockel aus Boden- oder Wandplatten geschnitten.  
Nasszellenwände im Spritzwasserbereich mit Feinsteinzeugplatten.

Brutto-Plattenpreis inkl. MWST: Fr. 55.- /m<sup>2</sup> (Ausstellung: Firma Richner)

## 16 Malerarbeiten:

Äussere Arbeiten: Gemäss Farb- und Materialkonzept  
Innere Arbeiten: Anstrich auf Weissputzdecken und Wänden mit mineralischem Abrieb.  
Anstrich auf Türzargen, Stützen und weiteren Holz- Metallteilen.  
Anstrich der rohen Wand- und Deckenoberflächen in den Technik-, Kellerräumen und der Einstellhalle.

## 17 Baureinigung:

Totale Baureinigung des Gebäudes vor dem Einzug.

## 18 Umgebung:

Gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

### 19 Baunebenkosten:

Gebühren und Anschlüsse:

- a) Baubewilligung
- b) Wasseranschluss
- c) Gebühren für Verbrauchseinheiten (Kanalisationsanschlussgebühr)
- d) Stromanschlussgebühren
- e) Swisscom-Anschluss
- f) Kosten für die Erstellung der Begründungserklärung für Stockwerkeigentum, inkl. Reglement
- g) Versicherungsprämien bis zur Übergabe der Bauten

### 20 Vermessung:

Die Vermarkung und Vermessung wird nach Bauvollendung terminiert. Diese Geometerkosten gehen zu Lasten der Ersteller. Die weiteren Vermessungskosten, welche nach Abschluss der Bau- und Umgebungsarbeiten im Rahmen der ordentlichen Situationsnachführung (Aufnahme der Gebäude, Nachführung der Parzellenvermessung, etc.) anfallen, gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft.

### 21 Honorare:

Ingenieur- und Architektenhonorare für sämtliche vorgenannten Leistungen.

### 22 Weiteres:

Der Ersteller behält sich vor, am Projekt Änderungen im Sinne von Verbesserungen vorzunehmen.

Widersprüche in Baubeschrieb und Plänen werden wie folgt geregelt:

Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation. Der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

Die fotorealistischen Visualisierungen dienen der räumlichen Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Bei den Flächenmassen handelt es sich um gerundete ca.-Angaben.

### 23 Änderungswünsche:

Änderungen dürfen die äussere Gestalt, die Schall- und Wärmedämmeigenschaften, die Haustechnik sowie die Statik nicht beeinträchtigen. Änderungswünsche werden in einem schriftlichen Anhang mit Angabe des Mehr- resp. Minderpreises vereinbart.

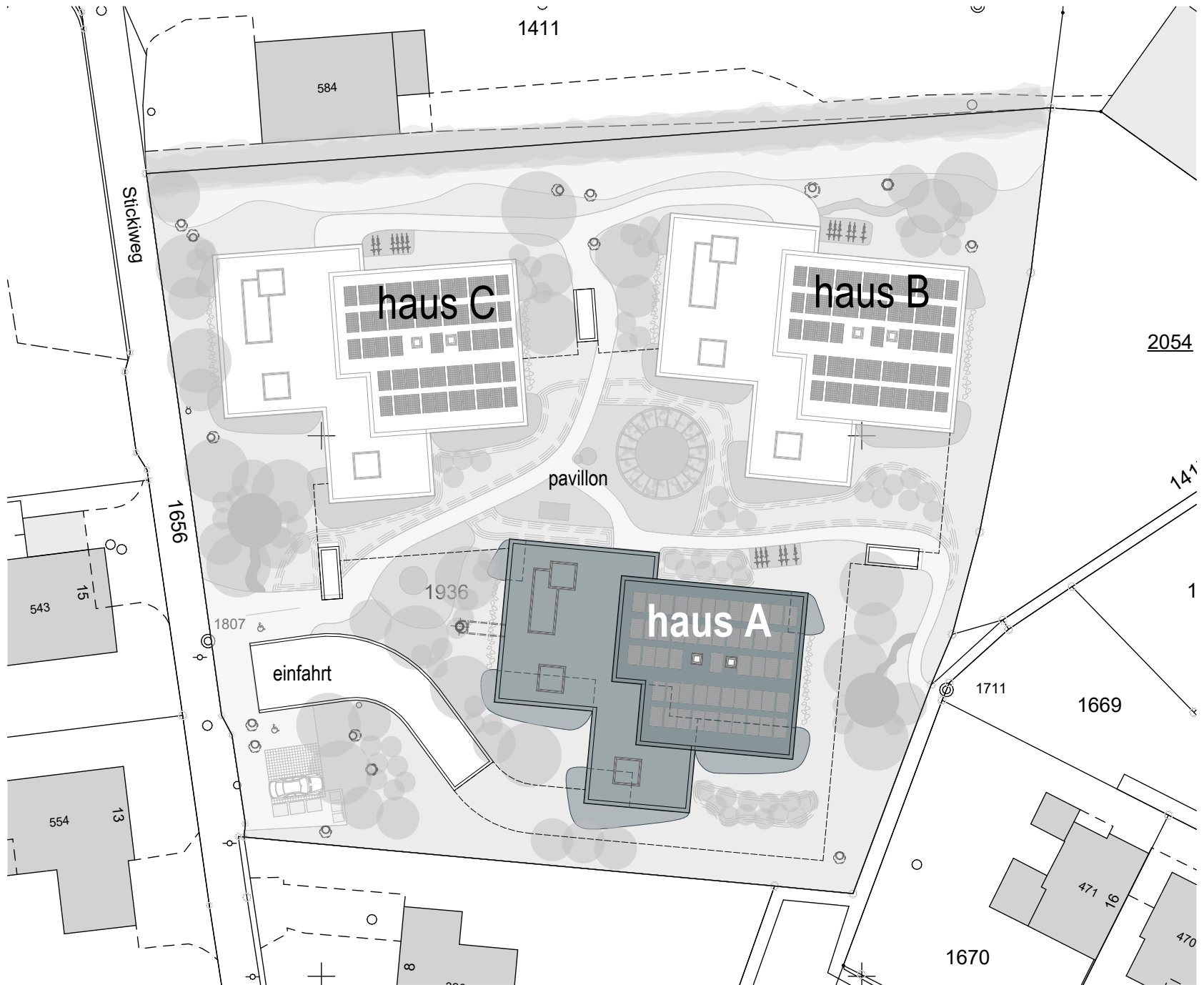
# Projektlage

Fahrwangen AG



# Situation

1:500



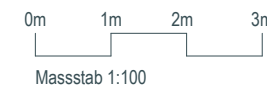
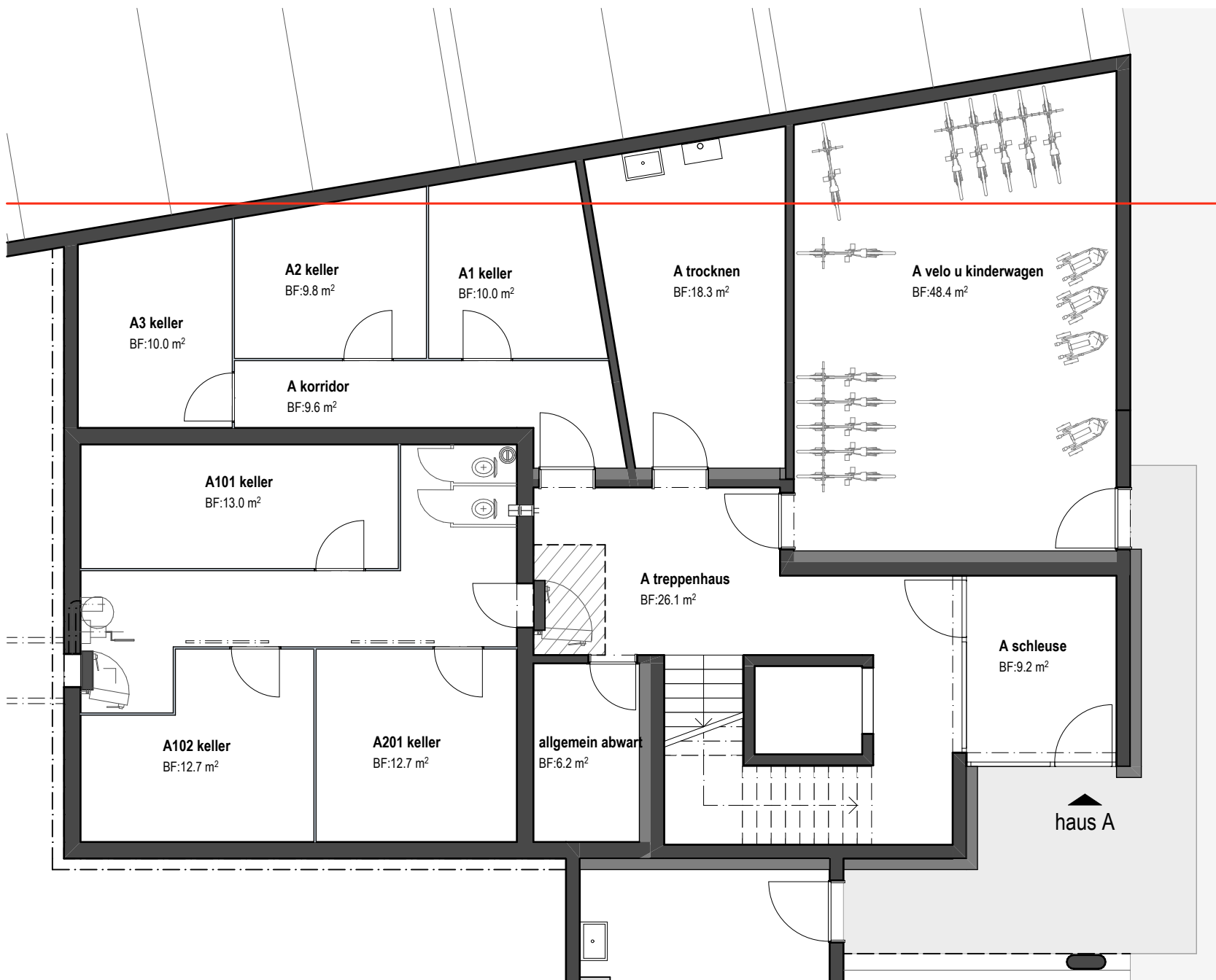
# Einstellhalle Teil A

1:200



# UG Haus A

1:100



# Innenvisualisierung

Erdgeschoss Maisonettewohnung A2



# Wohnung A1 EG

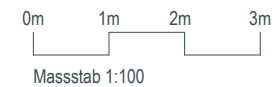
Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	125 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	58 m <sup>2</sup>
Keller:	10 m <sup>2</sup>





# Wohnung A2 OG

1:100



# Wohnung A3 EG

Zimmer:	3.5
Wohnfläche:	102 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	58 m <sup>2</sup>
Keller:	10 m <sup>2</sup>



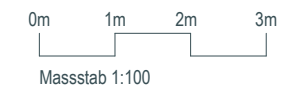
0m 1m 2m 3m  
 Massstab 1:100





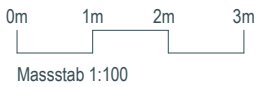
# Wohnung A101 OG

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	125 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	30 m <sup>2</sup>
Keller:	13 m <sup>2</sup>



# Wohnung A102 OG

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	30 m <sup>2</sup>
Keller:	12.5 m <sup>2</sup>



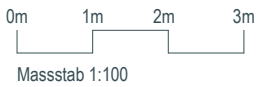
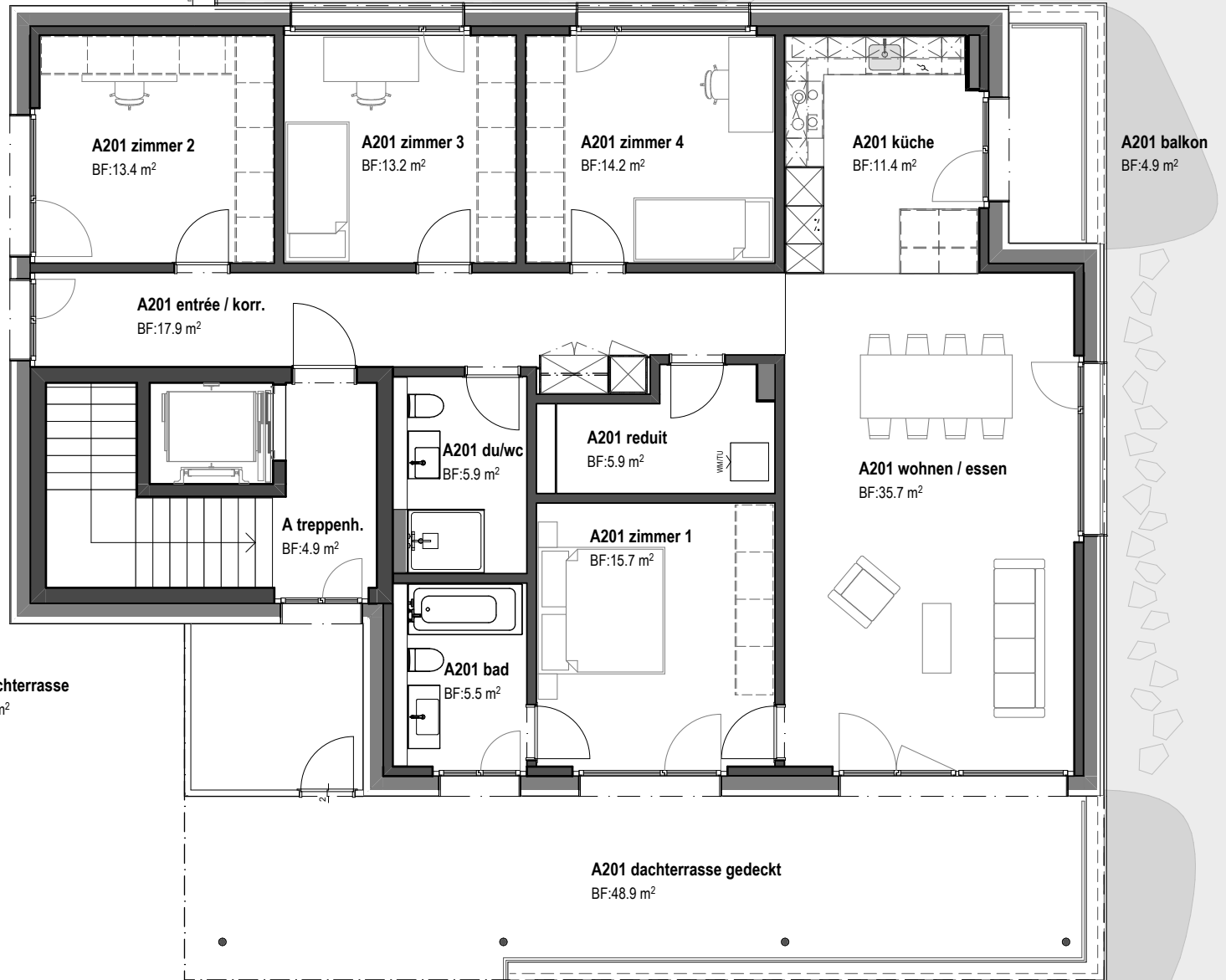
# Innenvisualisierung

Obergeschoss Wohnung A102



# Wohnung A201 ATT

Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	139 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	279 m <sup>2</sup>
Keller:	12.5 m <sup>2</sup>



# Wohnung A201 ATT

1:200



# Innenvisualisierung

Attikawohnung



## **KellermüllerPartner AG** Immobilientreuhand

### Verkauf

KellermüllerPartner AG

Frohdörfli 2A

5034 Suhr

Tel. 062 832 11 55

[www.kellermuellerpartner.ch](http://www.kellermuellerpartner.ch)



ARCHITEKTENGRUPPE BIRCHER ROTH VON ARX AG

### Architektur

Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG

Stritengässli 24

5000 Aarau

[www.architektengruppe.ch](http://www.architektengruppe.ch)



## Preisliste Stickiweg, 5615 Fahrwangen

Wohnung A201 138.8 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche		5.5-Zimmer	
Attikawohnung			
Wohnung A102 119.5 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche	4.5 Zimmer	Wohnung A2 131.8 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche Maisonettwohnung	4.5-Zimmer
Wohnung A3 102.4 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche	3.5 Zimmer		4.5-Zimmer
Privatsitzplatz		CHF 970'000.00	Privatsitzplatz
Einstellhalle Einstellplätze à CHF 35'000.00			

verkauft

reserviert

18.05.2026