



# POSTSTRASSE 10, 12, 14, 8956 KILLWANGEN



**NICOLE SCHROTH**

Immobilienberaterin  
nicole.schroth@emperio.ch



# Inhaltsverzeichnis

**03**

Allgemein

**06**

Die Gemeinde

**11**

Projektdetails

**12**

Angebot

**13**

Grundrisse

**27**

Kubaturen

**30**

Kontakt



# Allgemein

## Projekttext

Das Neubauprojekt in Killwangen vereint modernes Design, Nachhaltigkeit und eine hervorragende Lage zu einem durchdachten Wohnkonzept, das unterschiedlichste Wohnbedürfnisse anspricht. Inmitten einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung entstehen fünf individuelle Wohneinheiten, die gleichzeitig ein harmonisches Gesamtbild und ein hohes Mass an Privatsphäre bieten. Geplant sind ein freistehendes Einfamilienhaus und vier elegante Doppelhaushälften, die sich durch besondere Ausstattungsmerkmale, feine Details und durchdachte Grundrisse voneinander abheben und doch vieles gemeinsam haben.





Das freistehende Einfamilienhaus ist die grösste Einheit im Projekt und bietet mit sechs geräumigen Zimmern und zusätzlichen, großzügigen Freiflächen wie Garten und Balkon maximalen Wohnkomfort für Familien mit erhöhtem Platzbedarf. Hier entsteht ein Refugium mit viel Privatsphäre, eigenem Garten und einem erhöhten Mass an Flexibilität, was die Raumaufteilung betrifft. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über mehrere Badezimmer, ein separates WC, sowie einem Master-Bedroom mit Ankleide, was es ideal für Familien macht, die sich den Traum vom autarken Eigenheim verwirklichen möchten.





Die vier Doppelhaushälften zeichnen sich durch eine elegante, moderne Architektur aus, die optimalen Wohnkomfort und private Rückzugsorte miteinander vereint. Jede Doppelhaushälfte bietet ein einzigartiges Wohnkonzept mit offenem Wohn-Essbereich, hellen Räumen und ebenfalls drei Wohnetagen. Hier finden Familien und Paare viel Platz zum Wohlfühlen – mit gut geschnittenen Zimmern, mehreren Badezimmern und einem zusätzlichen WC. Die Doppelhaushälften teilen eine ähnliche, durchdachte Raumstruktur, bieten aber dennoch unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten und individuelle Aussenflächen, die Privatsphäre schaffen und gleichzeitig die Verbindung zur Natur fördern.

Alle fünf Einheiten, sowohl das freistehende Einfamilienhaus als auch die Doppelhaushälften, setzen auf nachhaltige Bauweise und innovative Technik. Ein energieeffizientes Heizsystem mit Erdsonden und Bodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage sorgt in allen Einheiten für niedrige Betriebskosten. Die sonnige Lage des Projekts maximiert den natürlichen Lichteinfall, während die Gebäude durch kinder- und haustierfreundliche Ausstattung überzeugen – ideal für ein entspanntes, harmonisches Familienleben.

Das Neubauprojekt profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die alle Einheiten gleichermassen attraktiv macht. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erstklassig: Die Bahnhöfe Spreitenbach und Killwangen liegen in unmittelbarer Nähe und garantieren eine reibungslose Verbindung ins Umland und in die grösseren Städte der Region.

Für alle, die sich in einer aufstrebenden Wohngegend frühzeitig ein erstklassiges Zuhause sichern möchten, bietet dieses Projekt eine einzigartige Gelegenheit. Mit seiner Mischung aus Privatsphäre, hochwertigen Ausstattungen und einem familienfreundlichen Wohnumfeld spricht es unterschiedlichste Wohnbedürfnisse an.





# Die Gemeinde

## Killwangen

8956 Killwangen liegt im Bezirk Baden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Killwangen hat sich in den letzten fünf Jahren

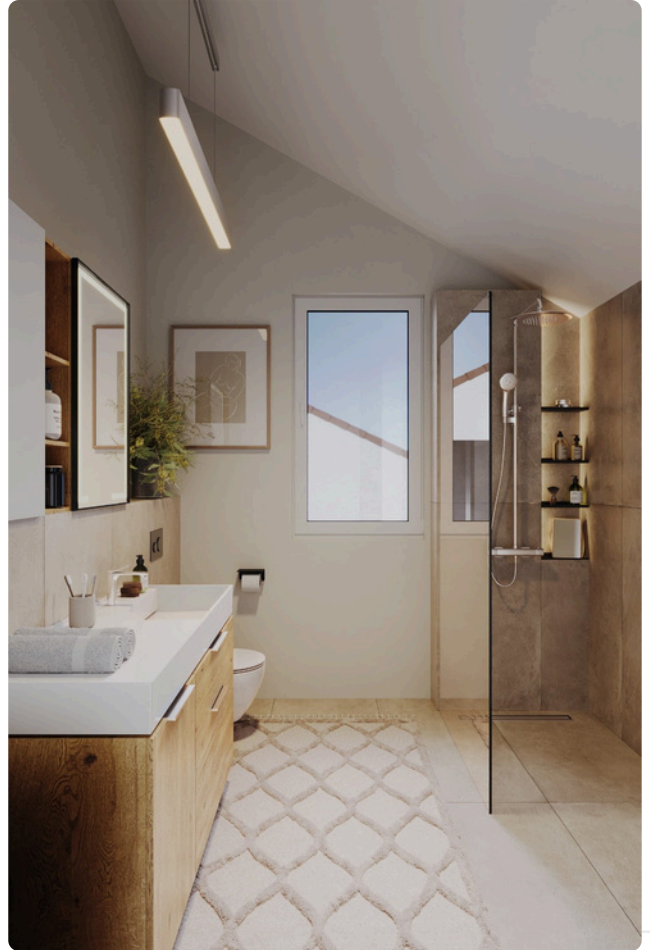
um durchschnittlich +1.6% pro Jahr auf 2'242 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 11.6% (Kanton: 11.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +27.4% verändert (Kanton: +24.6%).













# Projektdetails

---

Anzahl Wohneinheiten	5
Anzahl Gebäude	2 Doppel Einfamilienhäuser / 1 Einfamilienhaus
Etagen	4 inkl. Untergeschoss
Anzahl Zimmer	5.5 / 6.5

---

## Zeitplan

Baujahr: **2026 / 2027**  
Verfügbar ab: **Frühling 2027**





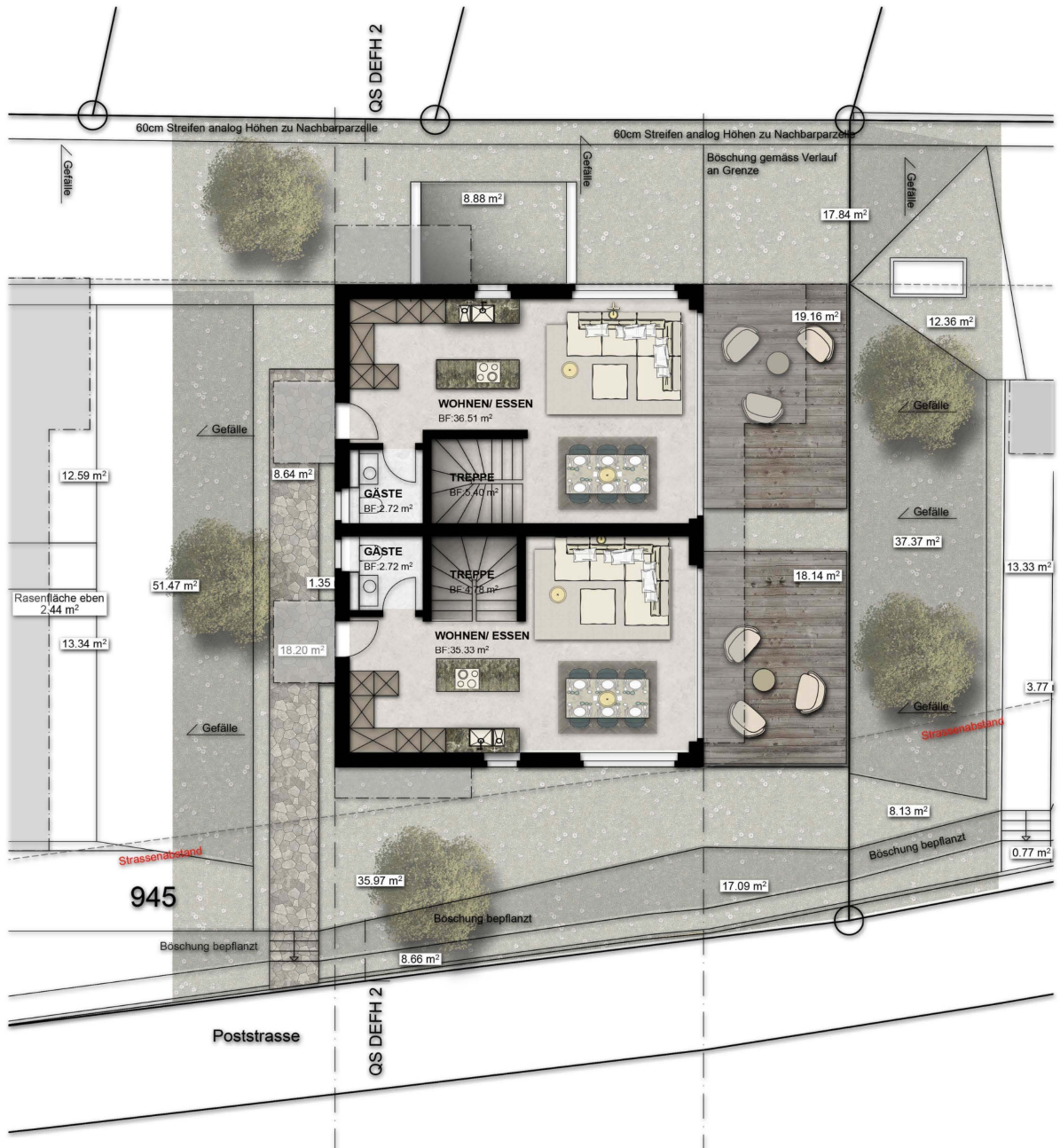
# Angebot

Haus	Zimmer	Grundstfl.	Aussenfläche	Balkon	NWF	Preis
DEFH 1 Süd	5.5	230 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	- <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	RESERVIERT
DEFH 1 Nord	5.5	215 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	RESERVIERT
DEFH 2 Süd	5.5	183 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	-	131 m <sup>2</sup>	CHF 1'460'000
DEFH 2 Nord	5.5	180 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	RESERVIERT
EFH	6.5	305 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>	RESERVIERT

## Zusatzangebot

Objekt	Anzahl	Preis
Garagenparkplätze	9	je CHF 40'000.-
Aussenparkplatz	1	CHF 15'000.-
Besucherparkplatz aussen	1	Inklusiv





EG DEFH 2





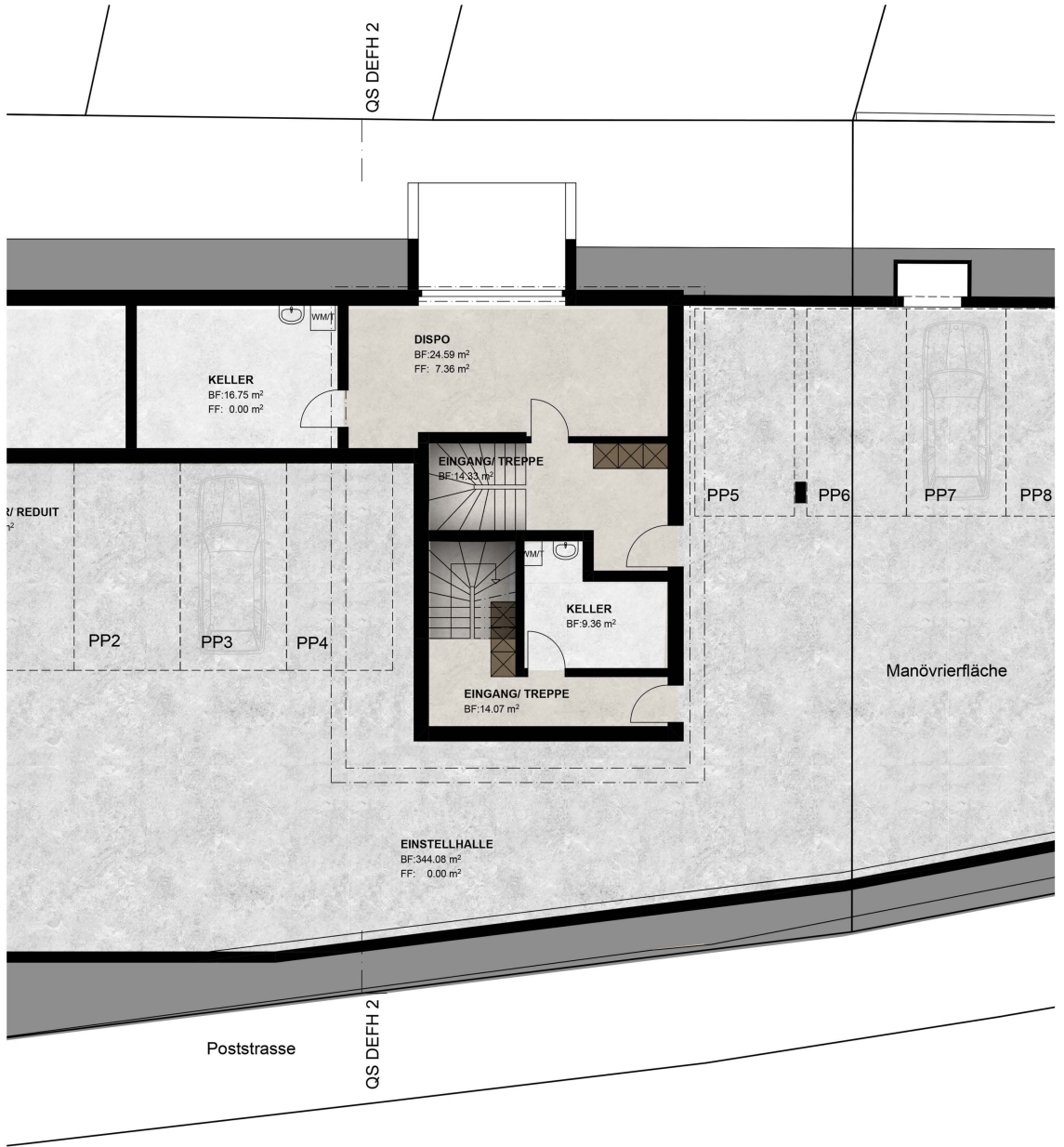
OG DEFH 2





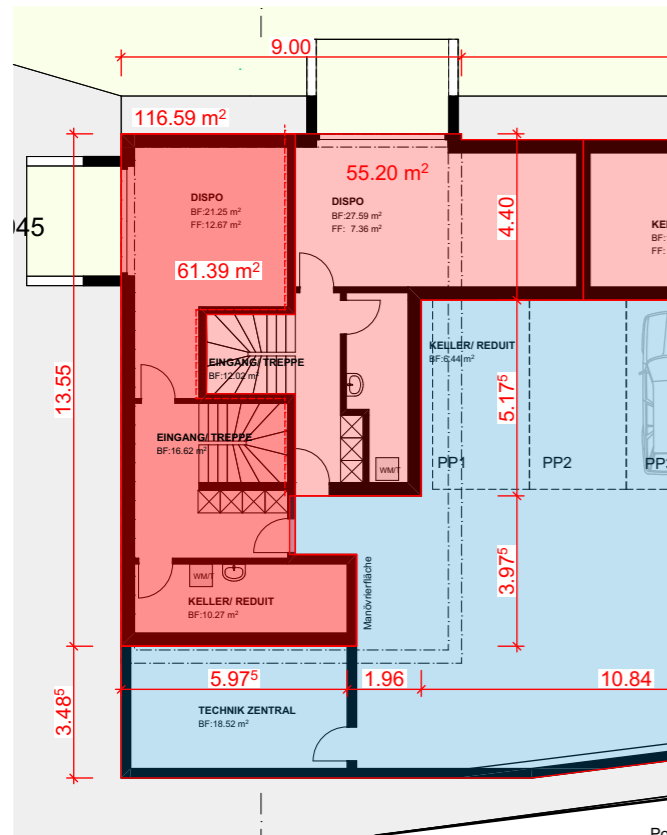
**DG DEFH 2**



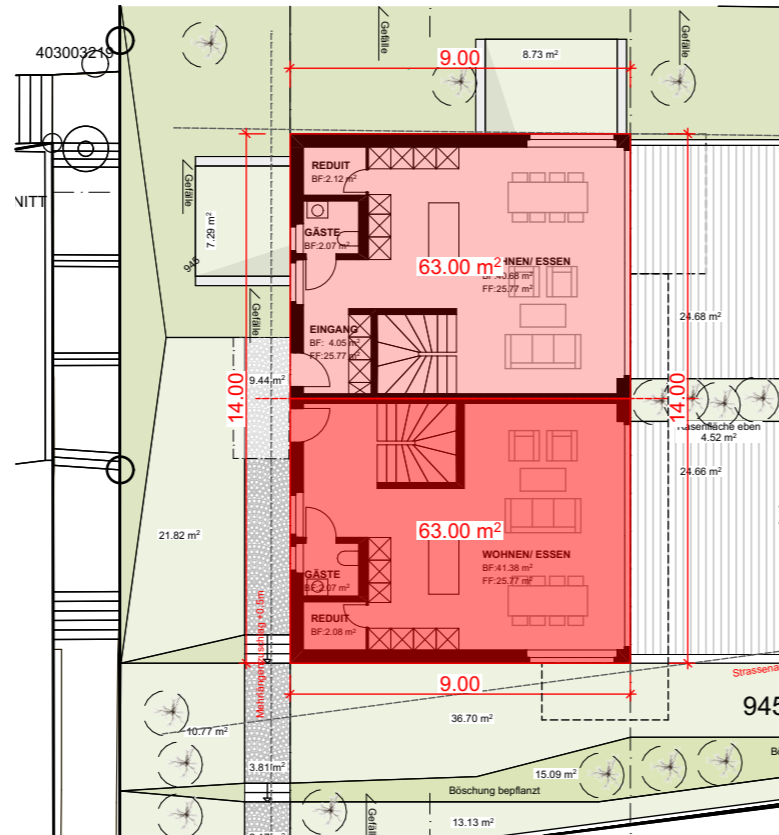


UG DEFH 2

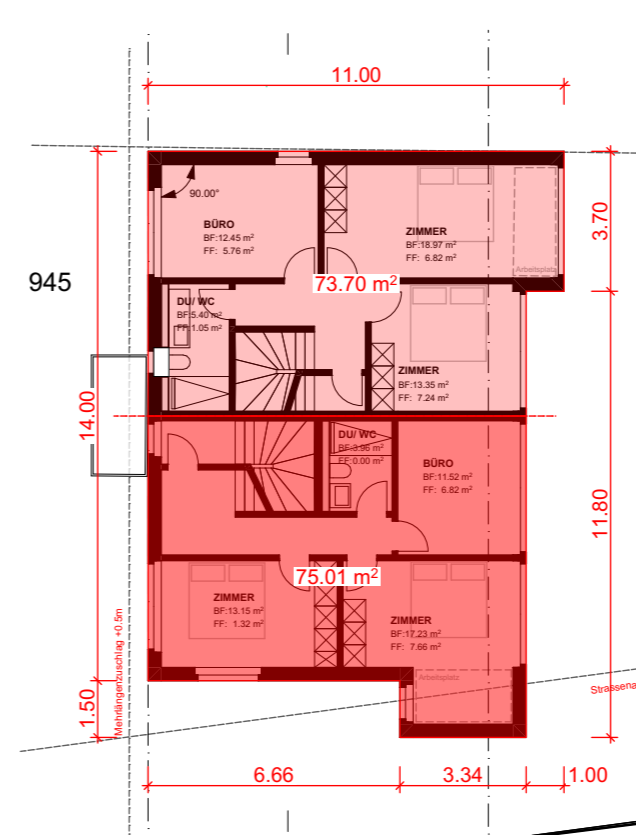




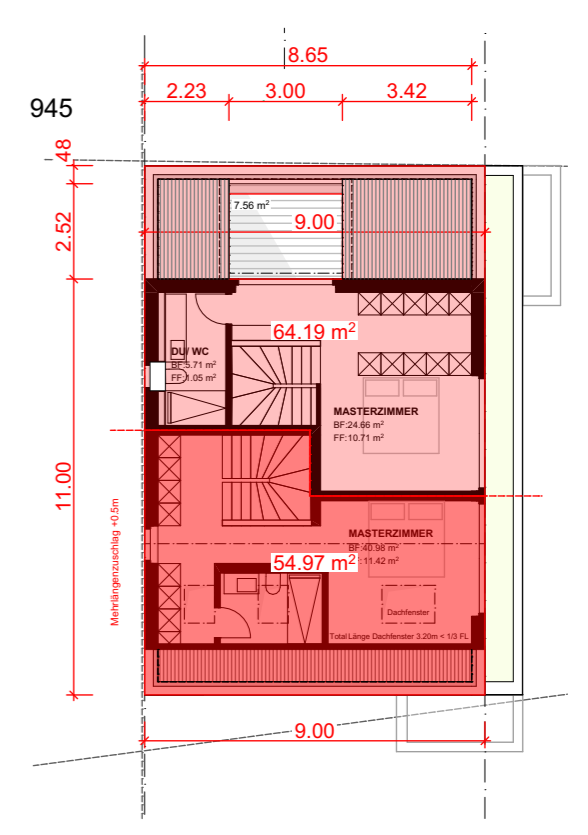
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

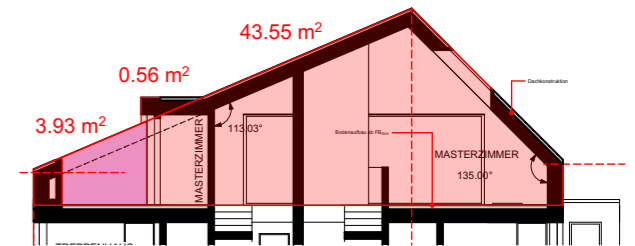


DACHGESCHOSS

**KUBATURBERECHNUNG NACH SIA 416**

<b>DEFH 1 SÜD</b>	Untergeschoss	61.39 m <sup>2</sup> x 3.40 m	208.72 m <sup>3</sup>
	Erdgeschoss	63.00 m <sup>2</sup> x 2.85 m	179.55 m <sup>3</sup>
	1. Obergeschoss	75.01 m <sup>2</sup> x 2.85 m	213.77 m <sup>3</sup>
	Dachgeschoss	0.461 x 381.84 m <sup>3</sup>	176.14 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>778.18 m<sup>3</sup></b>
ANTEIL UG	Kubatur DEFH 1 SÜD	Anteil 0.212 x 1'444.79 m <sup>3</sup>	306.30 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	inkl. Anteil gemeinschaftliches UG		<b>1'084.48 m<sup>3</sup></b>
<b>DEFH 1 NORD</b>	Untergeschoss	55.20 m <sup>2</sup> x 3.40 m	187.68 m <sup>3</sup>
	Erdgeschoss	63.00 m <sup>2</sup> x 2.85 m	179.55 m <sup>3</sup>
	1. Obergeschoss	73.70 m <sup>2</sup> x 2.85 m	210.04 m <sup>3</sup>
	Dachgeschoss	0.539 x 381.84 m <sup>3</sup>	205.81 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>783.08 m<sup>3</sup></b>
ANTEIL UG	Kubatur DEFH 1 NORD	Anteil 0.207 x 1'444.79 m <sup>3</sup>	299.07 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	inkl. Anteil gemeinschaftliches UG		<b>1'082.15 m<sup>3</sup></b>

*gemeinschaftliche Kubatur Untergeschoss über alle 5 EFH total gem. Berechnung* 1'444.79 m<sup>3</sup>  
*Anteile in Relation zu Kubatur warm*



ORT, DATUM:

Würenlos, .....


BAUHERRSCHAFT/EIGENTÜMER:

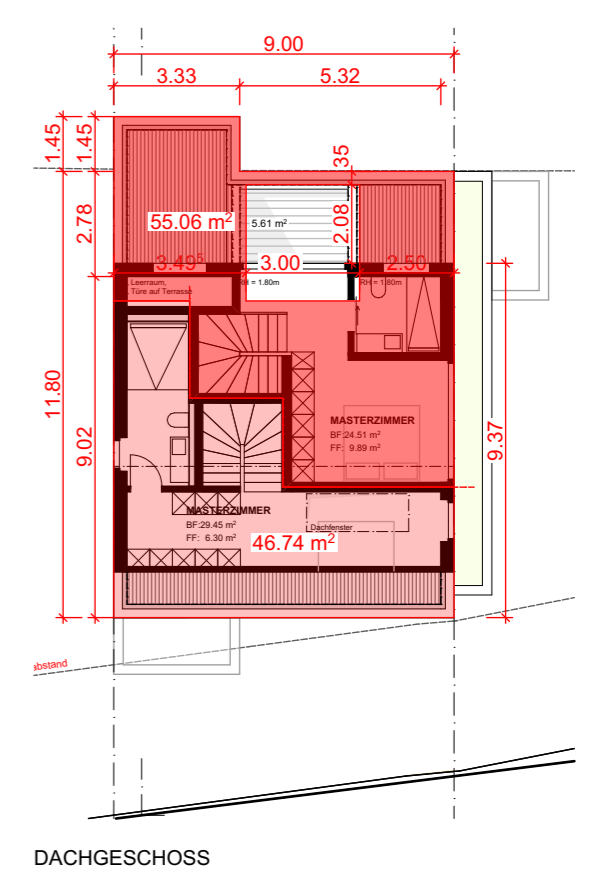
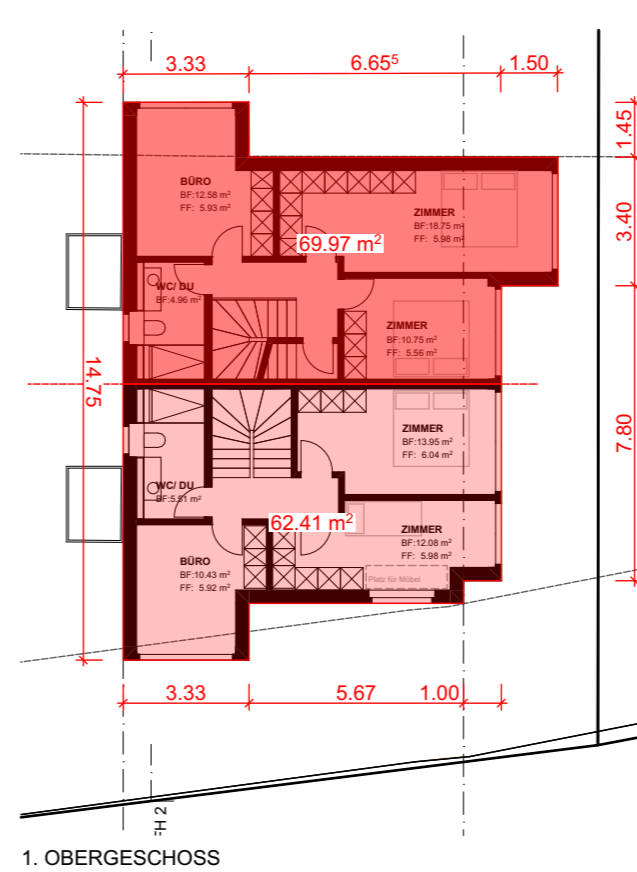
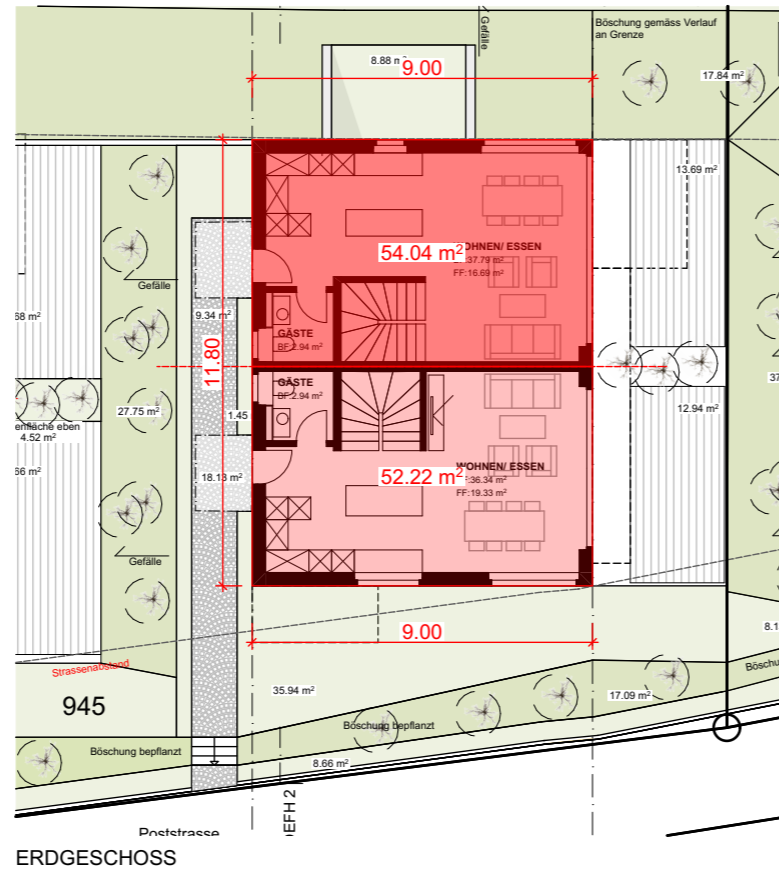
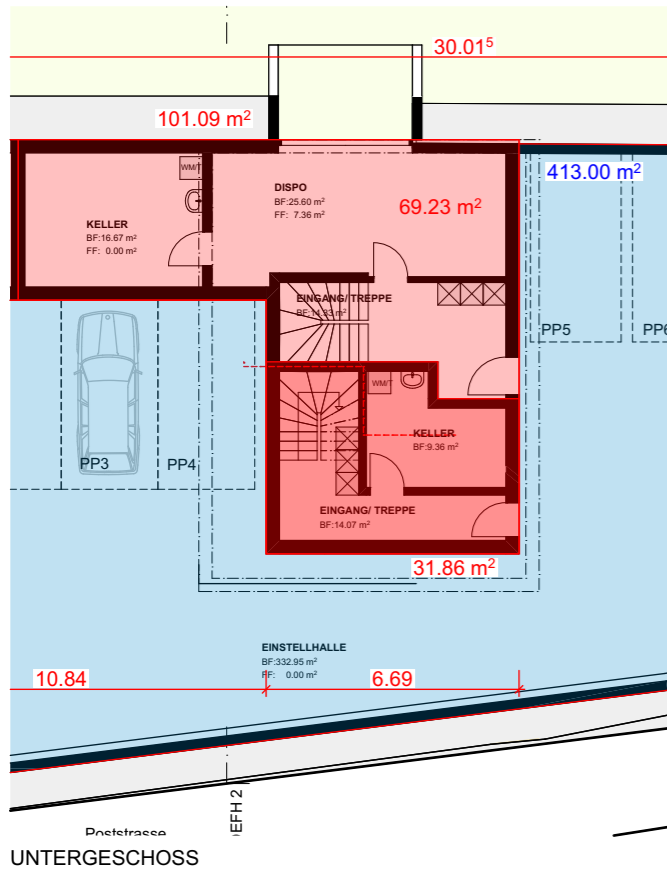
.....

DER ARCHITEKT:

.....

**Neubau "5 EFH" Killwangen, Poststrasse 10 + 12**

<b>PROJEKTVERFASSER:</b>	 Usida Partner AG	Poststrasse 1 8954 Geroldswil Tel: 078 911 12 44 info@usida.ch	<b>OBJ.NR</b>	<b>#PrjNr</b>	
<b>BAUHERRSCHAFT</b>			<b>Baueingabe</b> Kubatur nach SIA 416 - DEFH1		
± 0.00 =	<b>+412.33 m.ü.M</b>	PL. NR 1.8.3.2.1	PL. GR A2 Massstab 1:200	GEZ REV -	PL. DAT 17.10.2024



**KUBATURBERECHNUNG NACH SIA 416**

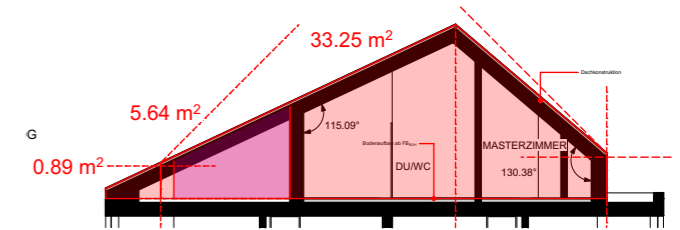
<b>DEFH 2 SÜD</b>	Untergeschoss	31.86 m <sup>2</sup> x 3.40 m	108.32 m <sup>3</sup>
	Erdgeschoss	52.22 m <sup>2</sup> x 2.85 m	148.82 m <sup>3</sup>
	1. Obergeschoss	62.41 m <sup>2</sup> x 2.85 m	177.86 m <sup>3</sup>
	Dachgeschoss	0.459 x 285.29 m <sup>3</sup>	130.95 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>565.95 m<sup>3</sup></b>

<b>ANTEIL UG</b>	Kubatur DEFH 2 SÜD	Anteil 0.145 x 1'444.79 m <sup>3</sup>	209.50 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	inkl. Anteil gemeinschaftliches UG		<b>775.45 m<sup>3</sup></b>

<b>DEFH 2 NORD</b>	Untergeschoss	69.23 m <sup>2</sup> x 3.40 m	235.38 m <sup>3</sup>
	Erdgeschoss	54.04 m <sup>2</sup> x 2.85 m	154.01 m <sup>3</sup>
	1. Obergeschoss	69.97 m <sup>2</sup> x 2.85 m	199.41 m <sup>3</sup>
	Dachgeschoss	0.540 x 285.29 m <sup>3</sup>	154.05 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>742.85 m<sup>3</sup></b>

<b>ANTEIL UG</b>	Kubatur DEFH 2 NORD	Anteil 0.185 x 1'444.79 m <sup>3</sup>	267.29 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	inkl. Anteil gemeinschaftliches UG		<b>1'010.14 m<sup>3</sup></b>

*gemeinschaftliche Kubatur Untergeschoss über alle 5 EFH total gem. Berechnung* **1'444.79 m<sup>3</sup>**  
*Anteile in Relation zu Kubatur warm*




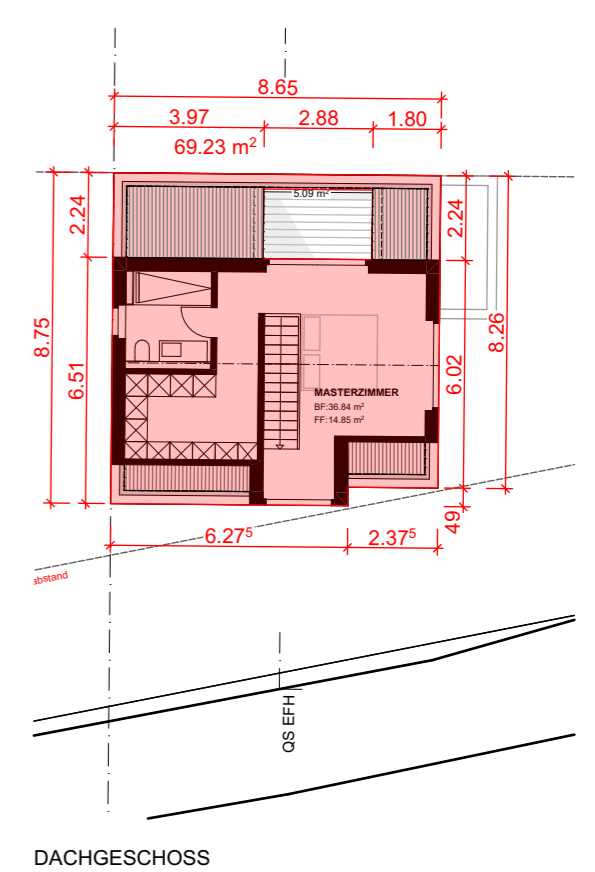
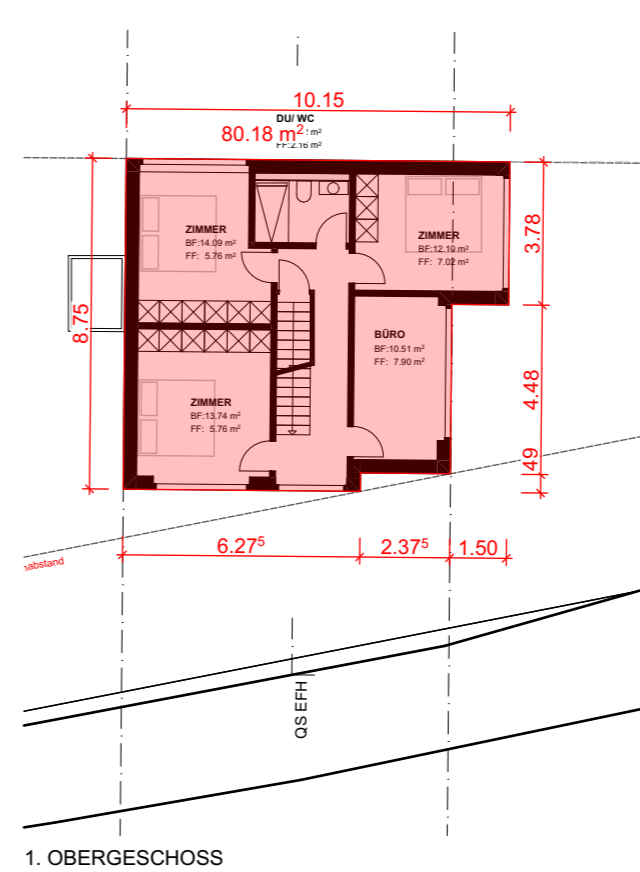
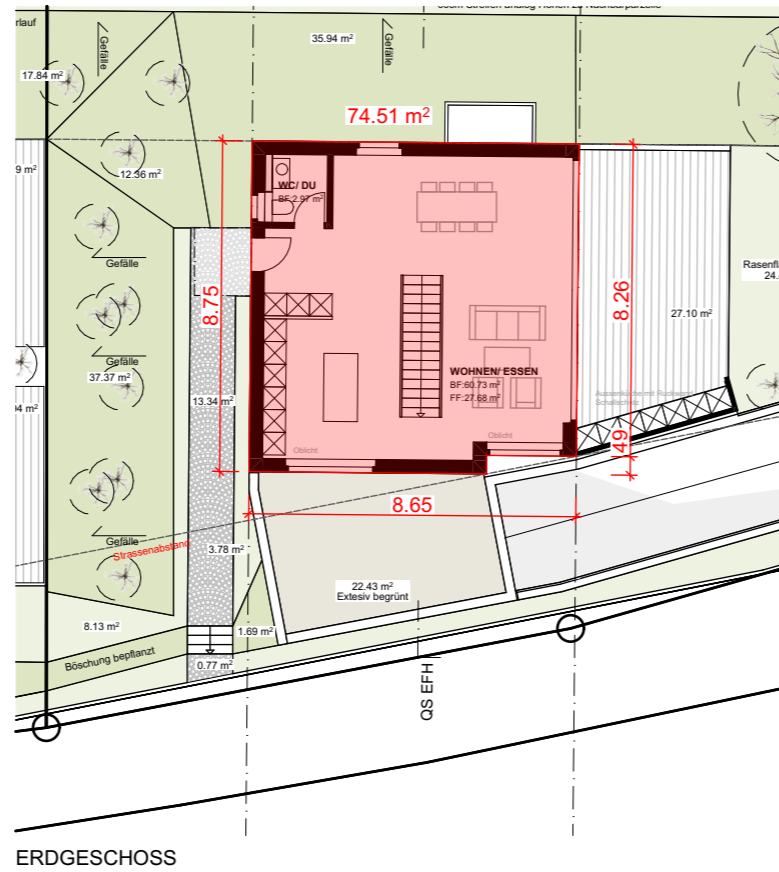
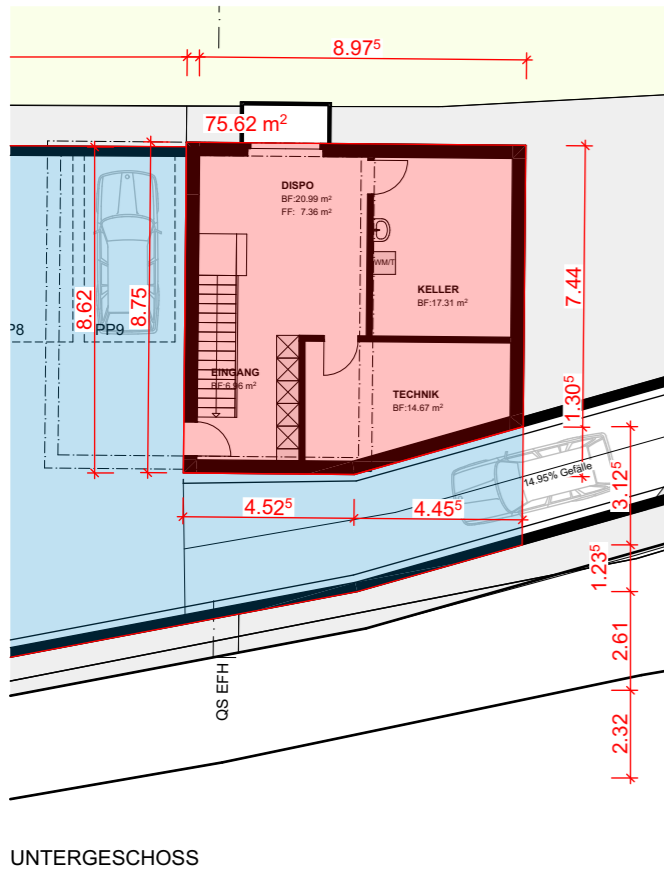
ORT, DATUM: Würenlos, .....

BAUHERRSCHAFT/EIGENTÜMER: .....

DER ARCHITEKT: .....

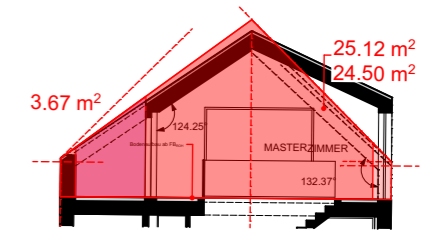
**Neubau "5 EFH" Killwangen, Poststrasse 10 + 12**

<b>PROJEKTVERFASSER:</b>	 Usida Partner AG Poststrasse 1 8954 Geroldswil Tel: 078 911 12 44 info@usida.ch	<b>OBJ.NR</b>	<b>#PrjNr</b>
<b>BAUHERRSCHAFT</b>		kp12 AG Eichenweg 7 Würenlos <b>Baueingabe</b> Kubatur nach SIA 416 - DEFH2	
± 0.00 =	<b>+412.33 m.ü.M</b>	PL. NR 1.8.3.2.2	PL. GR A2 Massstab 1:200 GEZ REV PL. DAT 17.10.2024



**KUBATURBERECHNUNG NACH SIA 416**

<b>EFH</b>	Untergeschoss	75.62 m² x 3.40 m	257.11 m³
	Erdgeschoss	74.51 m² x 2.85 m	212.35 m³
	1. Obergeschoss	80.18 m² x 2.85 m	228.51 m³
	Dachgeschoss	215.92 m³ - 10.56 m³	205.36 m³
<b>TOTAL</b>			<b>903.33 m³</b>
<b>ANTEIL UG</b>	Kubatur EFH	Anteil 0.251 x 1'444.79 m³	362.64 m³
<b>TOTAL</b>	inkl. Anteil gemeinschaftliches UG		<b>1'265.97 m³</b>



gemeinschaftliche Kubatur Untergeschoss über alle 5 EFH total gem. Berechnung  
Anteile in Relation zu Kubatur warm

1'444.79 m³

ORT, DATUM:

Würenlos, .....

BAUHERRSCHAFT/ EIGENTÜMER:

.....

DER ARCHITEKT:

.....

**Neubau "5 EFH" Killwangen, Poststrasse 10 + 12**

OBJ.NR #PrjNr

<b>PROJEKTVERFASSER:</b> Usida Partner AG				Poststrasse 1 8954 Geroldswil Tel: 078 911 12 44 info@usida.ch	
<b>BAUHERRSCHAFT</b> kp12 AG Eichenweg 7 Würenlos		<b>Baueingabe</b> Kubatur nach SIA 416 - EFH			
± 0.00 =	<b>+412.33 m.ü.M</b>	PL. NR	1.8.3.2.3	PL. GR Massstab	A2 1:200 GEZ REV
		PL. DAT	17.10.2024		



# Kontakt

## Ihre Ansprechperson



### **NICOLE SCHROTH**

Immobilienberaterin  
nicole.schroth@emperio.ch

## Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, emperio AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.



