

# QUARTIERSTRASSE SCHÖNENWERD



## **MFH «Quartierstrasse» in Schönenwerd** 5 Eigentumswohnungen

Mitac Architektur AG seit 1979

Bahnhofstrasse 18 | 5600 Lenzburg | 062 886 66 22 | [www.mitac-architektur.ch](http://www.mitac-architektur.ch)

## Einleitung

In der gut erschlossenen Gemeinde Schönenwerd und in unmittelbarer Nähe der beiden Zentren Aarau und Olten realisieren wir ein Mehrfamilienhaus. Die Lage in einem bestehenden und denkmalgeschützten Quartier mit gewachsenen Baumbeständen sowie angrenzenden Bauten aus der prägenden Zeit der Bally-Dynastie, überzeugt durch kurze Distanzen ins Dorfzentrum und zum Bahnhof.

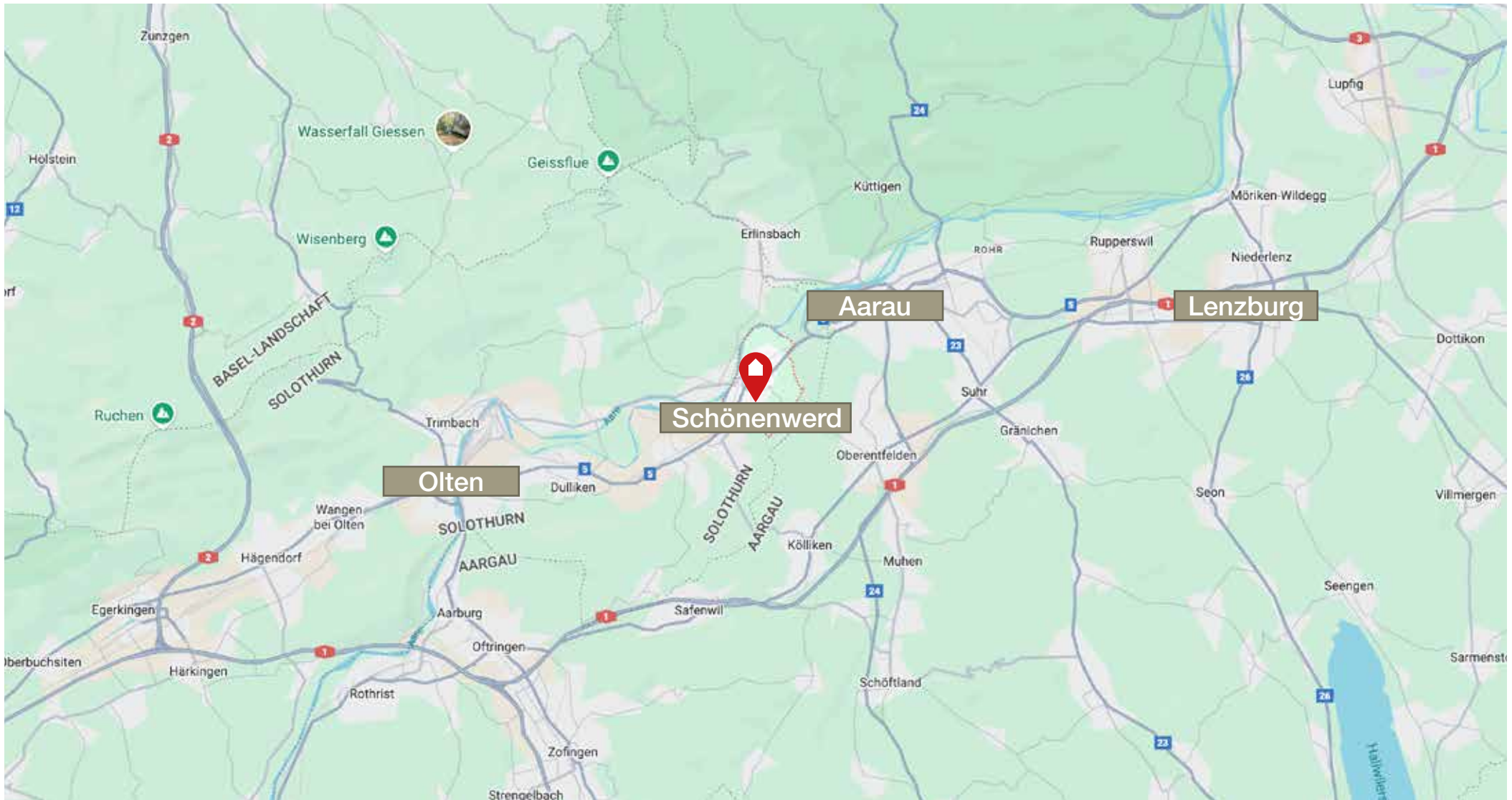
Es werden 5 Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Grösse von 2.5 bis 4.5 Zimmern erstellt. Jede Einheit ist gegen Südwesten orientiert, was eine gute Besonnung aller wohnungseigenen Aussenbereiche ermöglicht. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Trockner sowie ein Kellerabteil im Untergeschoss.

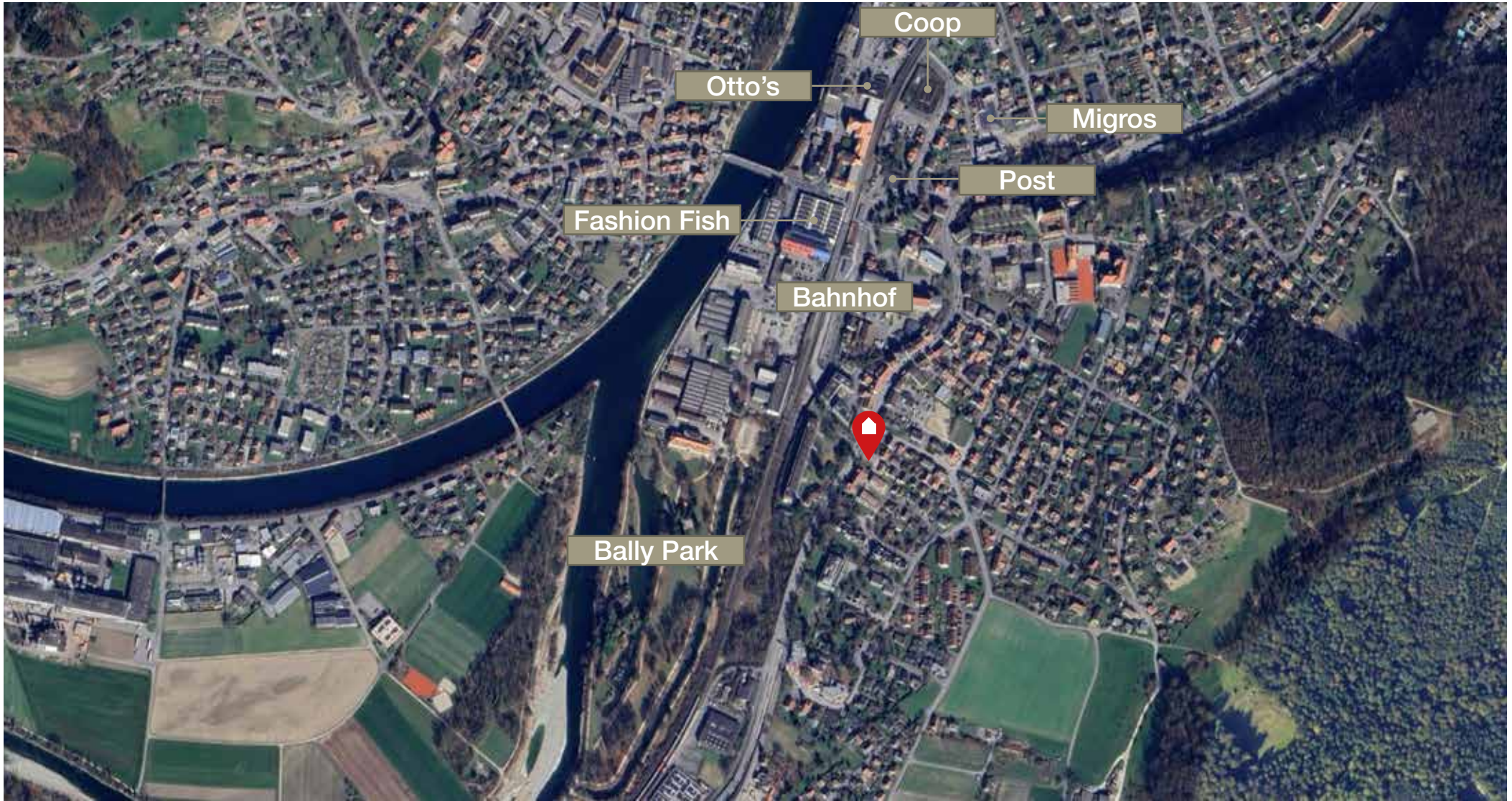
Weiter sind die Wohnungen mit einer Komfortlüftung ausgestattet. Die Velostellplätze befinden sich im Erdgeschoss direkt neben dem Haupteingang. Für Motorfahrzeuge stehen Carport- sowie Einstellhallenplätze in den angrenzenden Liegenschaften zur Verfügung. In Gehdistanz liegt das Dorfzentrum, welches mit verschiedenen Läden und Dienstleistungsbetrieben die alltäglichen Bedürfnisse abdeckt. Grössere Einkaufsläden wie Aldi, Lidl, Migros, Coop, Fashion Fish usw. sind im Dorf oder an der Grenze zu den anliegenden Nachbargemeinden angesiedelt. Die Wohnungen eignen sich für Paare, Familien sowie Pendler mit Bezug zu Aarau, Olten oder Zürich. Es ist geplant, die ersten Wohnungen auf Sommer / Herbst 2027 den neuen Eigentümerinnen und Eigentümern zu übergeben.

## Steckbrief

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Einwohnerzahl</b>      | 5'446   |
| <b>Höhe über Meer</b>     | 386 m ü. M.   |
| <b>Gemeindesteuerfuss</b> | 115 %   |
| <b>Schulen</b>            | > Alle Primarstufen<br>> Sekundarschule P<br>Niederamt mit Gösgen<br>> Sekundarschule Unteres Niederamt |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Zugverbindungen</b>   | > Aarau in 4 Minuten<br>> Olten in 9 Minuten<br>> Zürich in 36 Minuten<br>> Bern in 42 Minuten |
| <b>Autobahnanschluss</b> | > Kölliken West in 10 Minuten  |
| <b>Spezielles</b>        | > Bally Park<br>> Erholungsgebiete Jura<br>und Aarelandschaft                                  |

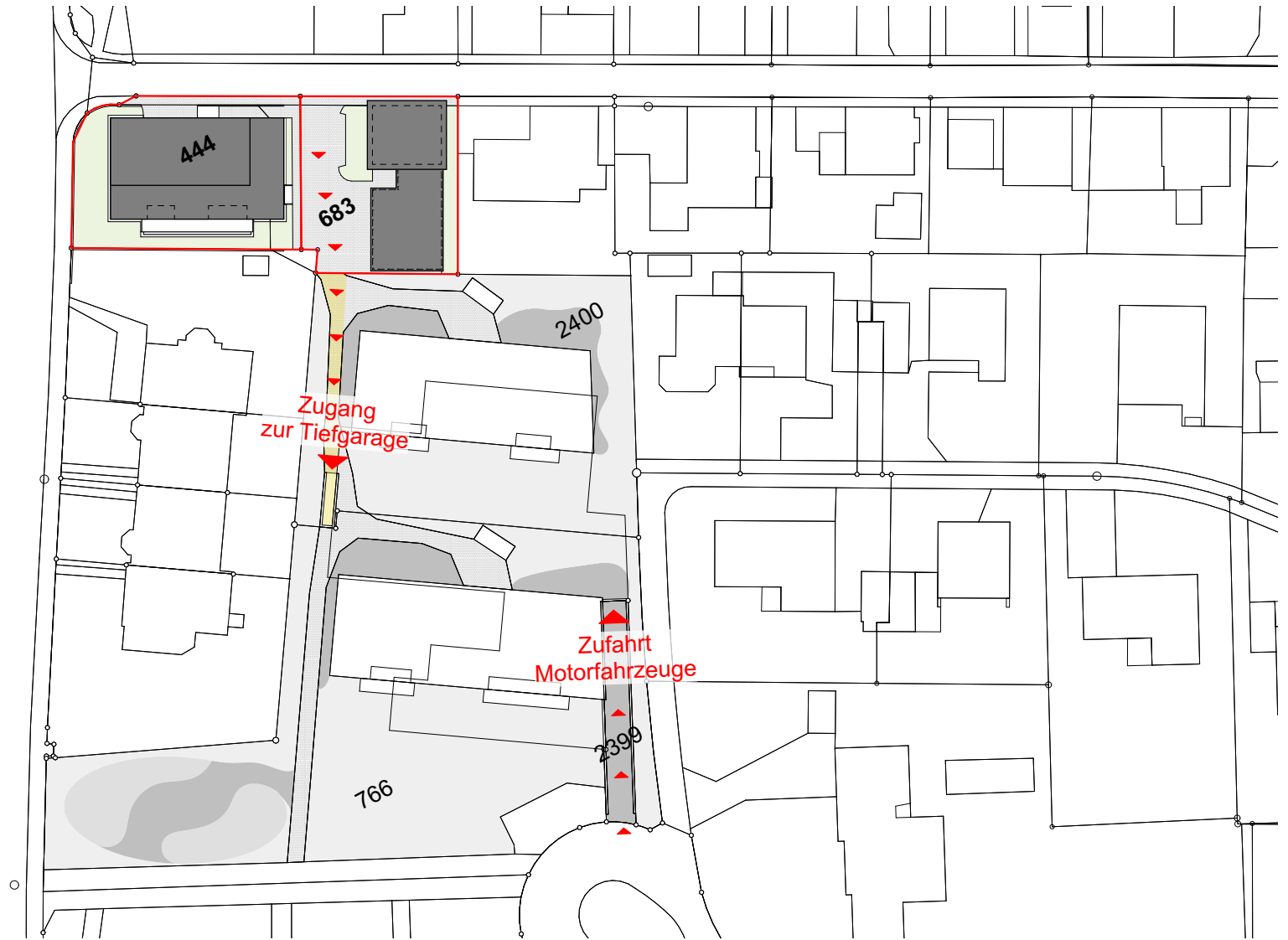
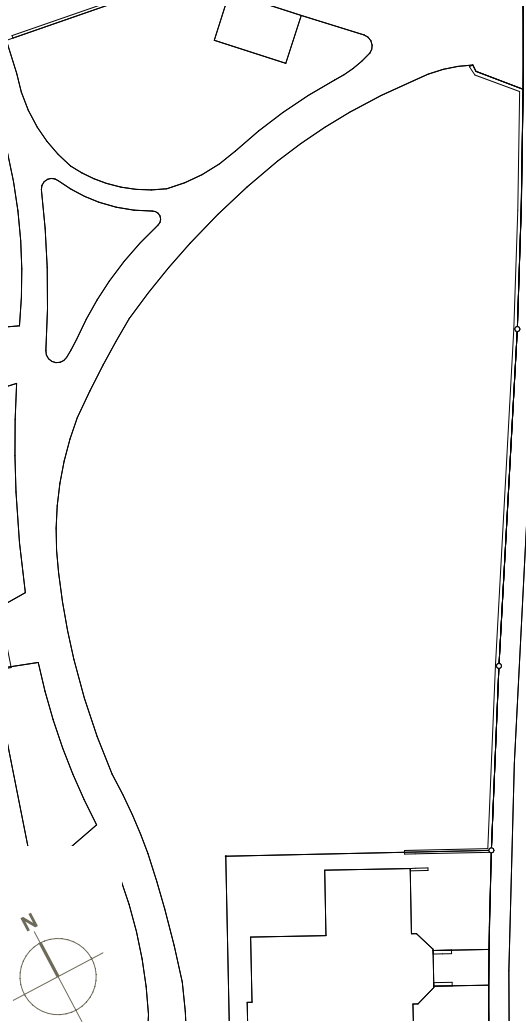






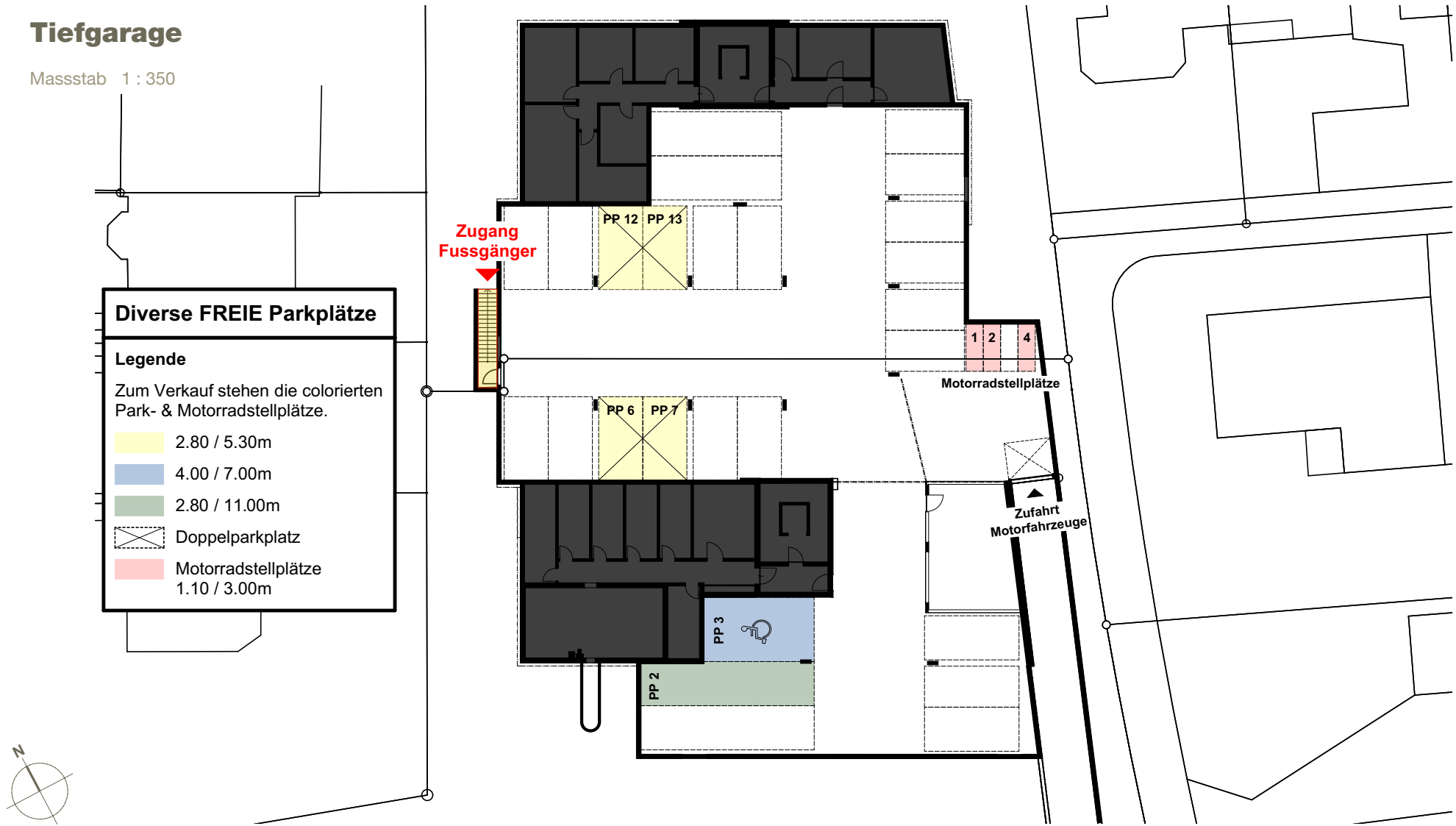
Südwest Ansicht

## Zugang Tiefgarage



# Tiefgarage

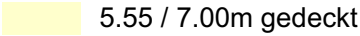
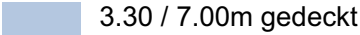
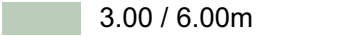
Masstab 1 : 350

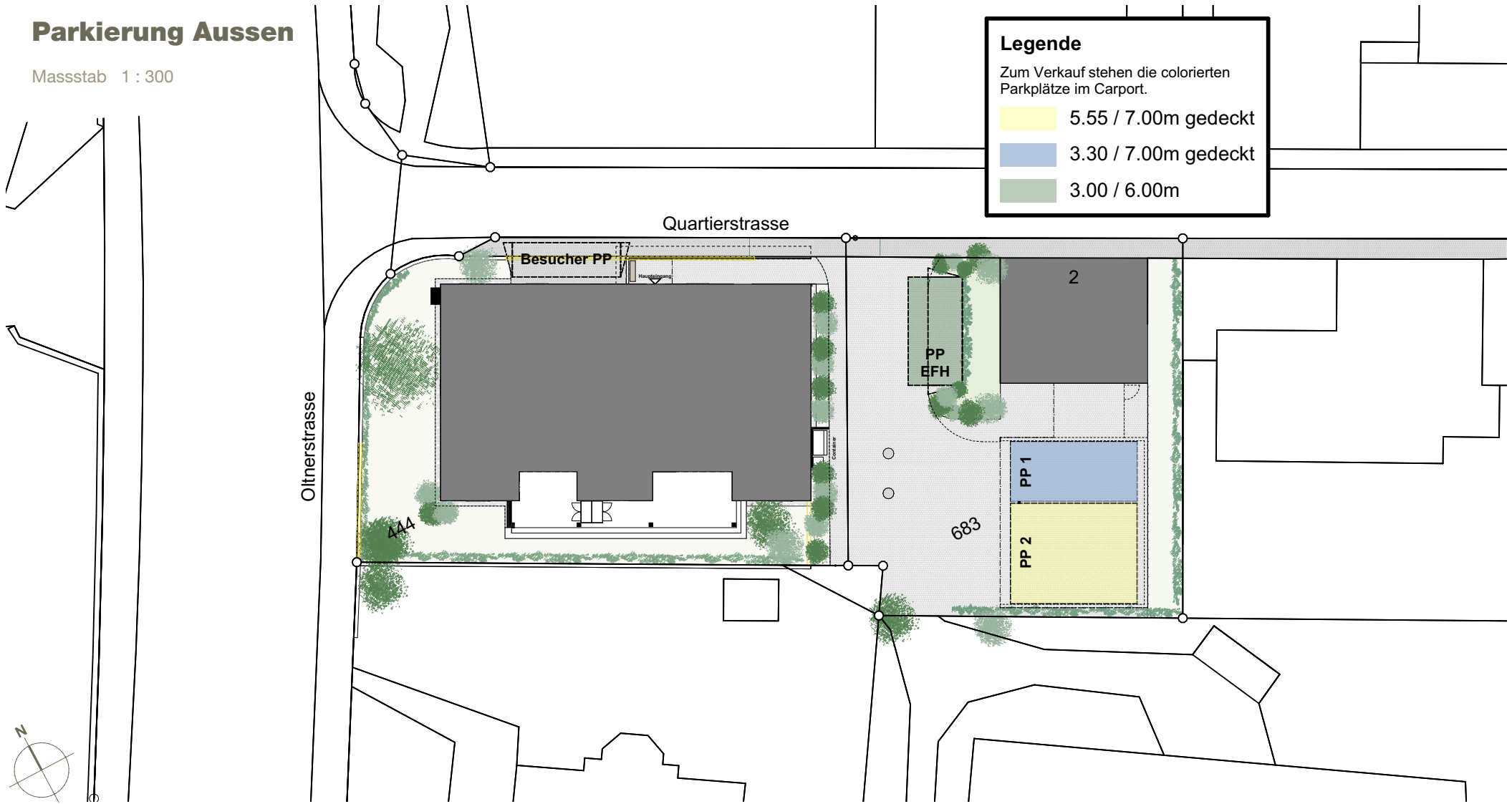


# Parkierung Aussen

Masstab 1 : 300

**Legende**  
Zum Verkauf stehen die colorierten  
Parkplätze im Carport.

|   |                      |
|---|----------------------|
|  | 5.55 / 7.00m gedeckt |
|  | 3.30 / 7.00m gedeckt |
|  | 3.00 / 6.00m         |

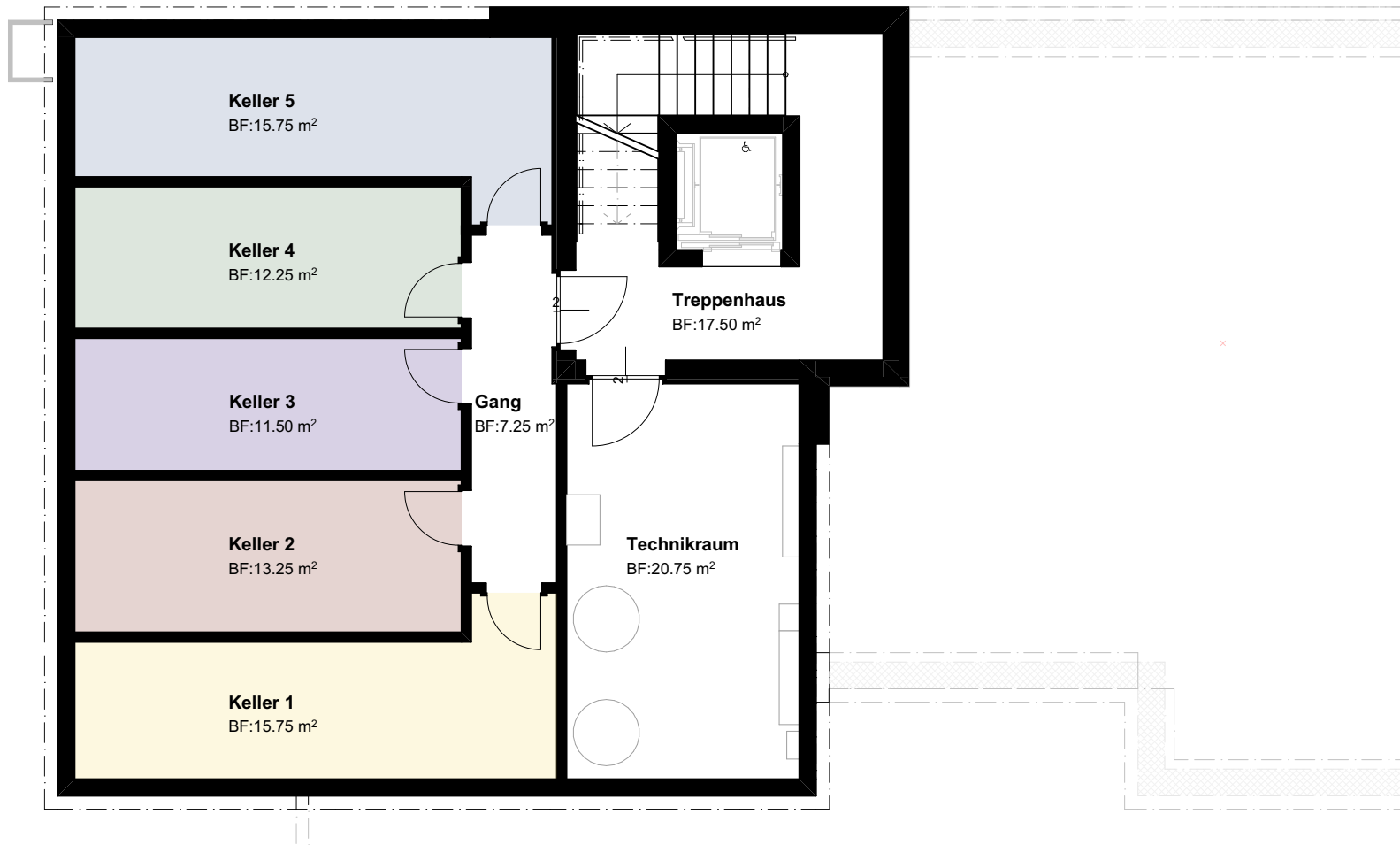




Nordost Ansicht

# Untergeschoss MFH

Masstab 1 : 100

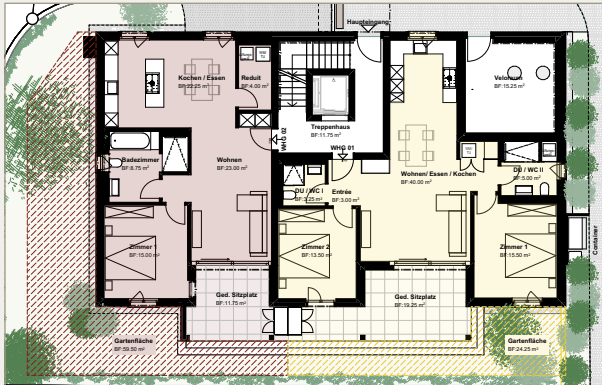




EG | Wohnung 01

# Erdgeschoss Wohnung 01 - 3½ Zimmer

Masstab 1 : 100

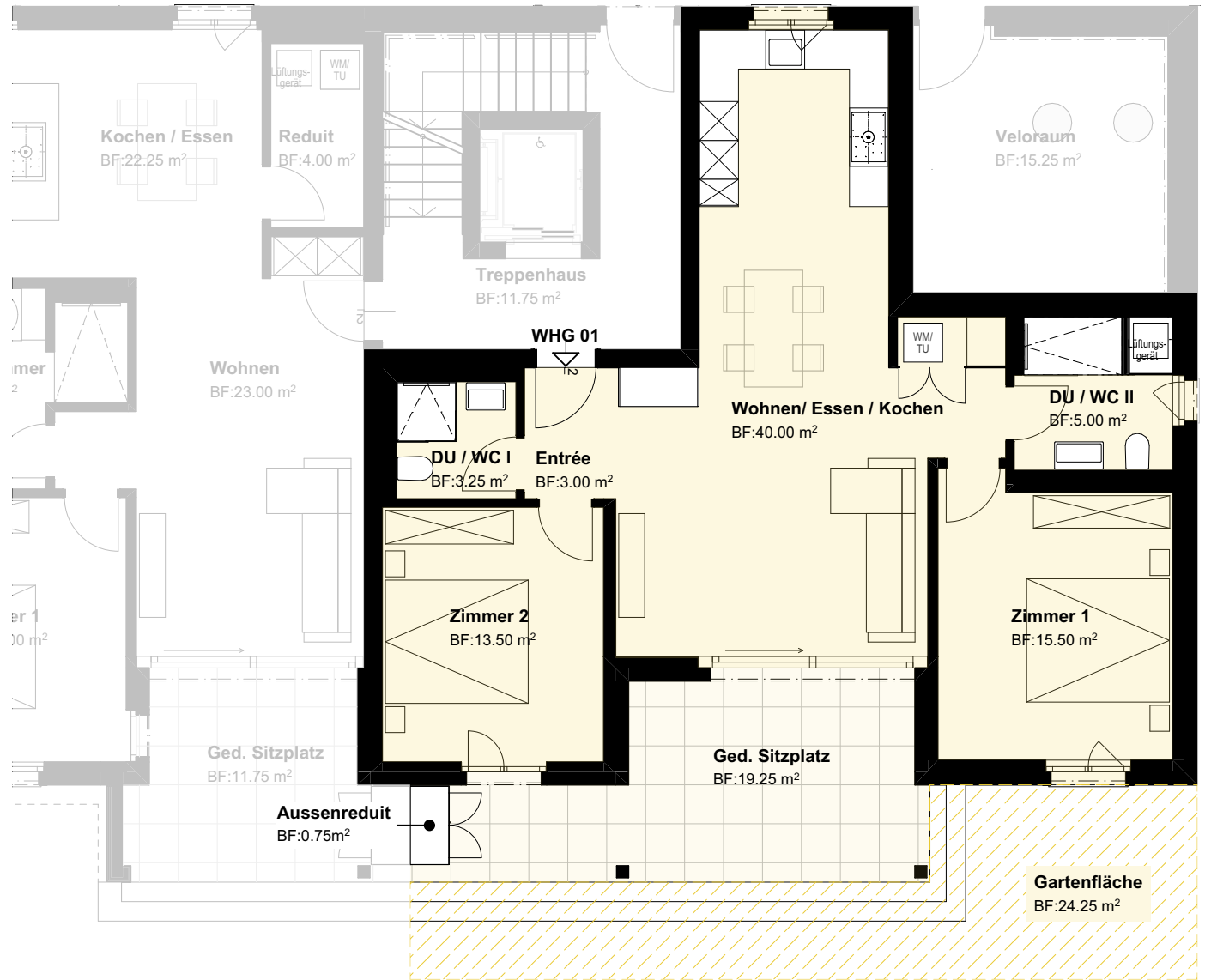


**Nettowoohnfläche**  
**Sitzplatz**  
**Gartenanteil**

| 01                   | 02                   |
|----------------------|----------------------|
| 3½ Zi-Whg            | 2½ Zi-Whg            |
| 80.50 m <sup>2</sup> | 73.00 m <sup>2</sup> |
| 20.00 m <sup>2</sup> | 12.50 m <sup>2</sup> |
| 24.25 m <sup>2</sup> | 59.50 m <sup>2</sup> |

|    |    |    |
|----|----|----|
|    | 05 |    |
| 04 |    | 03 |
| 02 |    | 01 |

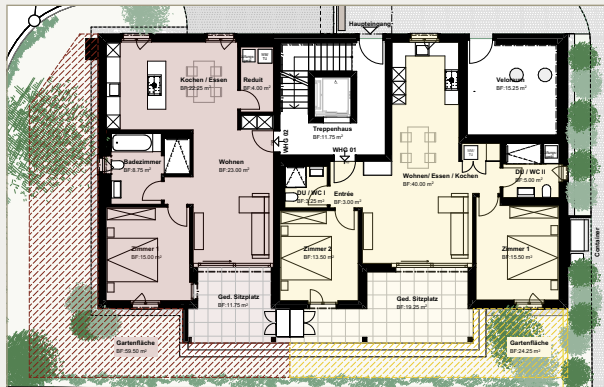
Attika  
1. OG  
EG  
UG



# Erdgeschoss Wohnung 02 - 2½ Zimmer



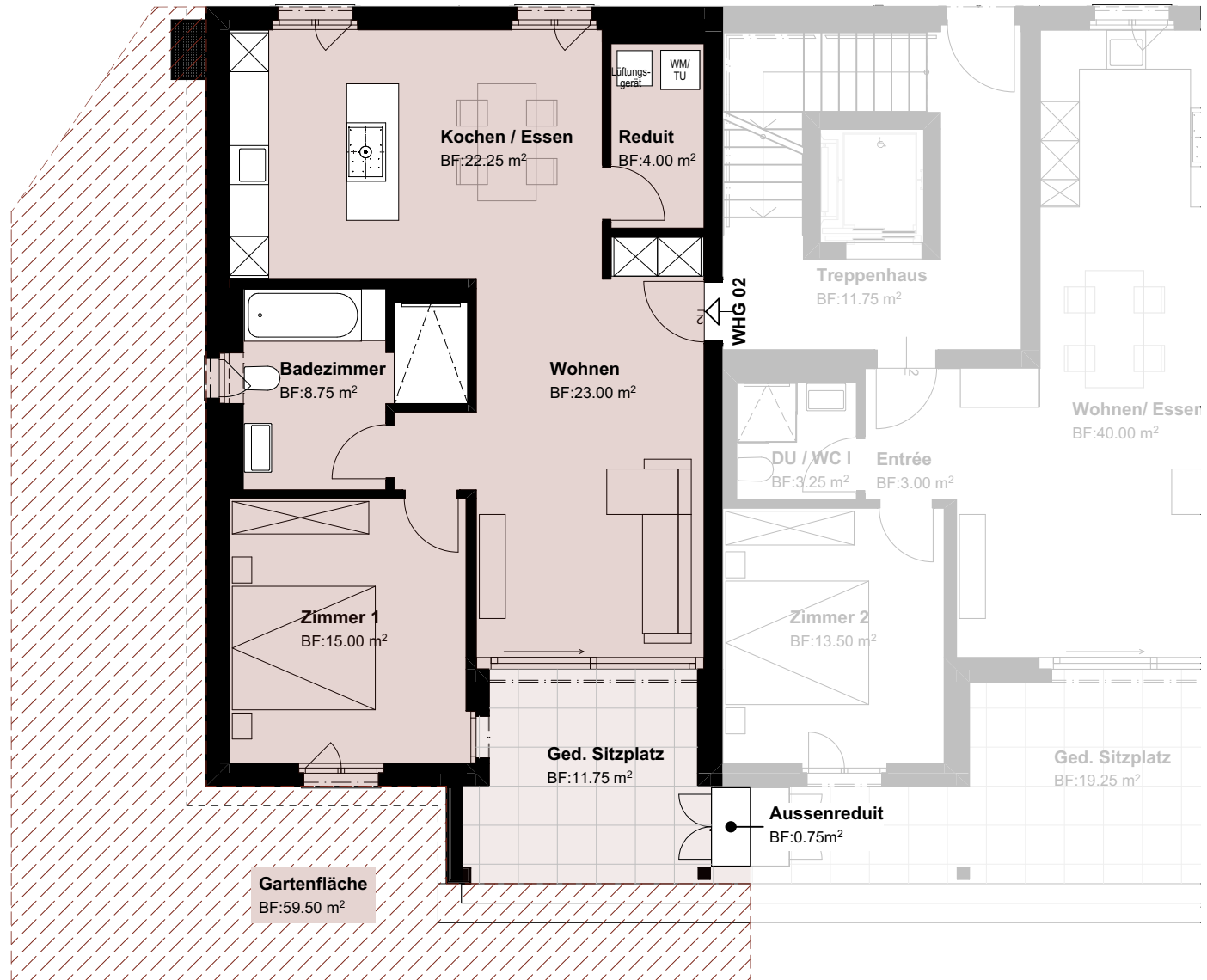
Masstab 1 : 100



|                  | 01                   | 02                   |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Nettowoohnfläche | 80.50 m <sup>2</sup> | 73.00 m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz        | 20.00 m <sup>2</sup> | 12.50 m <sup>2</sup> |
| Gartenanteil     | 24.25 m <sup>2</sup> | 59.50 m <sup>2</sup> |

|    |    |
|----|----|
| 05 |    |
| 04 | 03 |
| 02 | 01 |

Attika  
1. OG  
EG  
UG





EG | Wohnung 02





1. OG | Wohnung 03

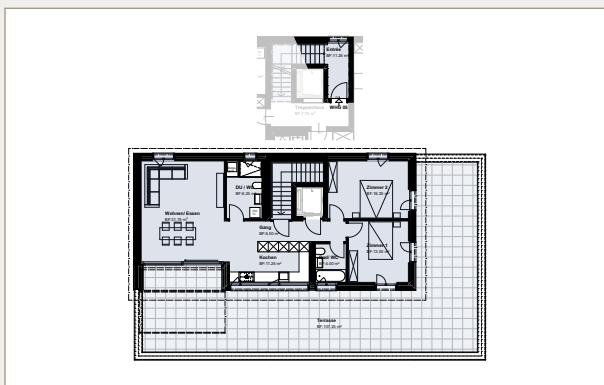


# Attika - Entrée

## Wohnung 05 - 3½ Zimmer



Masstab 1 : 100

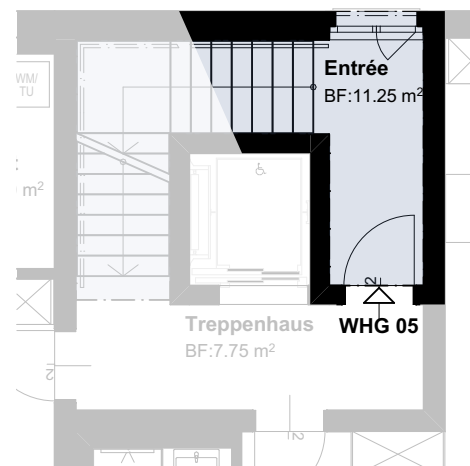


**Nettowohnfläche**  
**Terrasse**

**05**  
3½ Zi-Whg  
100.25 m<sup>2</sup>  
107.25 m<sup>2</sup>

|    |    |
|----|----|
| 05 |    |
| 04 | 03 |
| 02 | 01 |
|    |    |

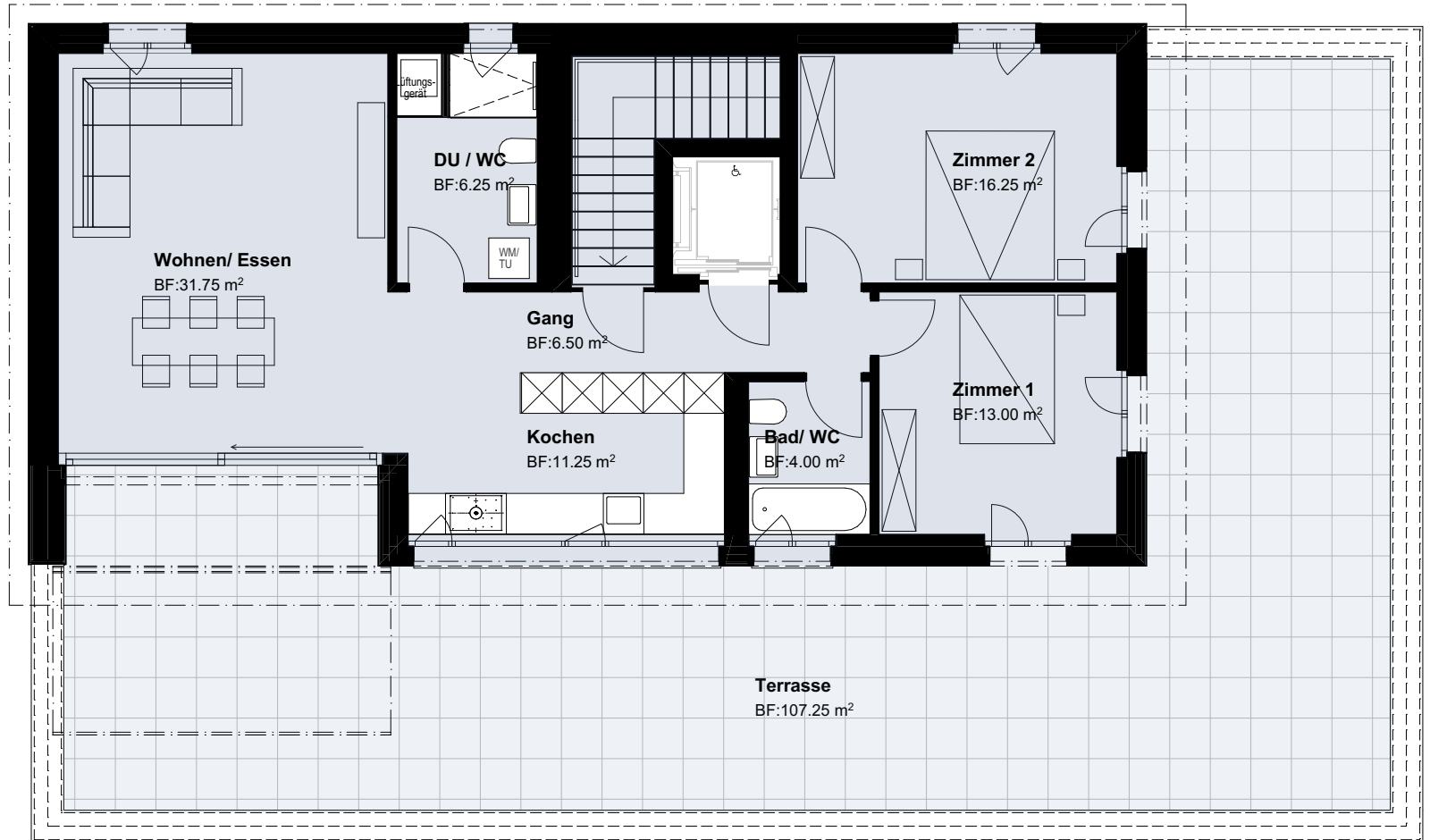
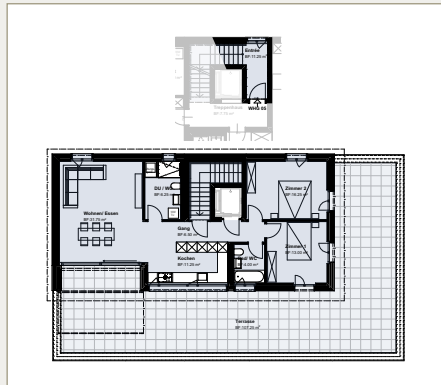
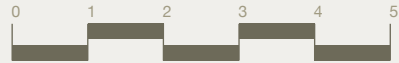
Attika  
1. OG  
EG  
UG



# Attika - Wohnung

## Wohnung 05 - 3½ Zimmer

Masstab 1 : 100



**Nettowoohnfläche** 100.25 m<sup>2</sup>

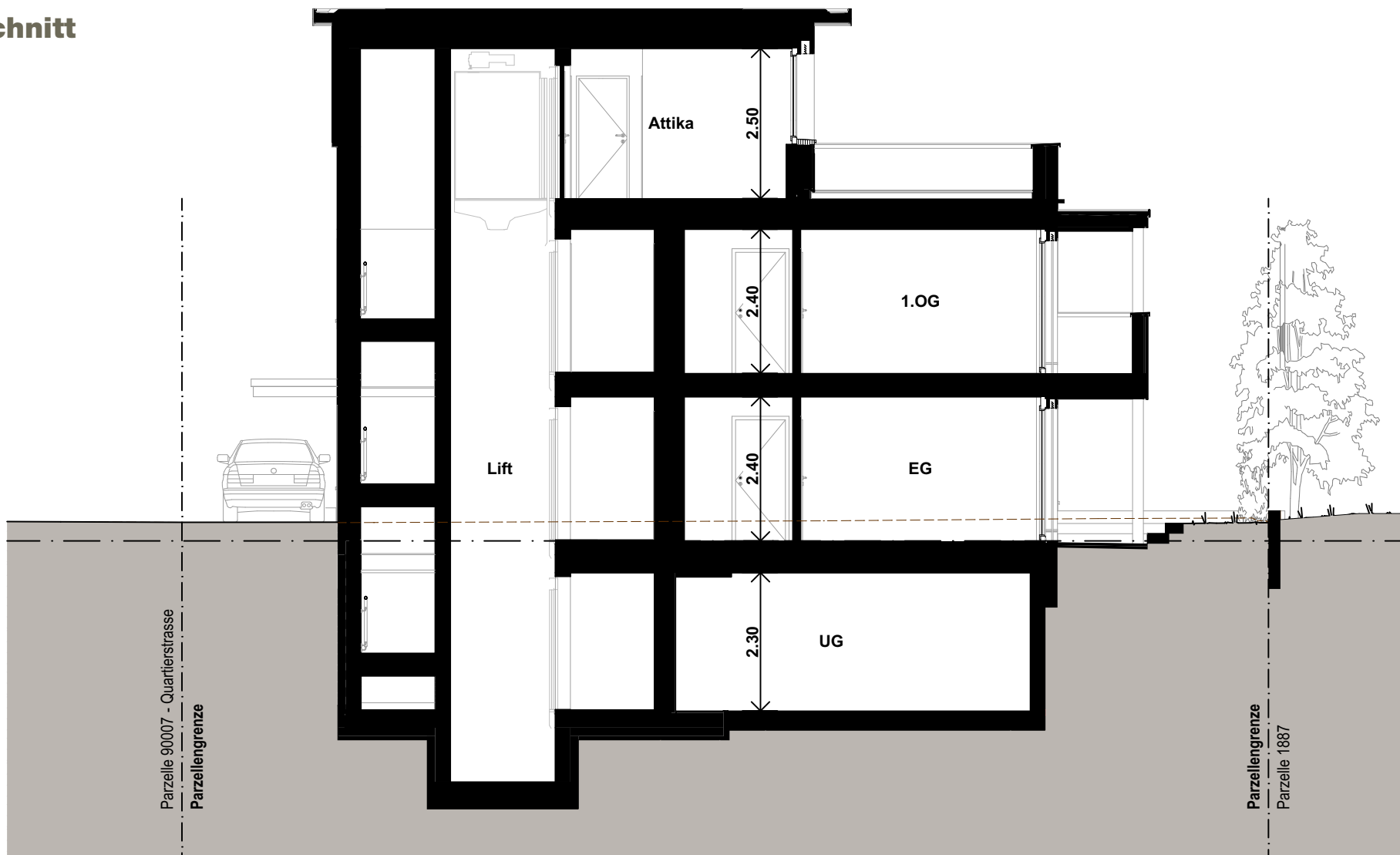
**Terrasse** 107.25 m<sup>2</sup>

|    |    |        |
|----|----|--------|
| 05 |    | Attika |
| 04 | 03 | 1. OG  |
| 02 | 01 | EG     |
|    |    | UG     |



Attika | Wohnung 05

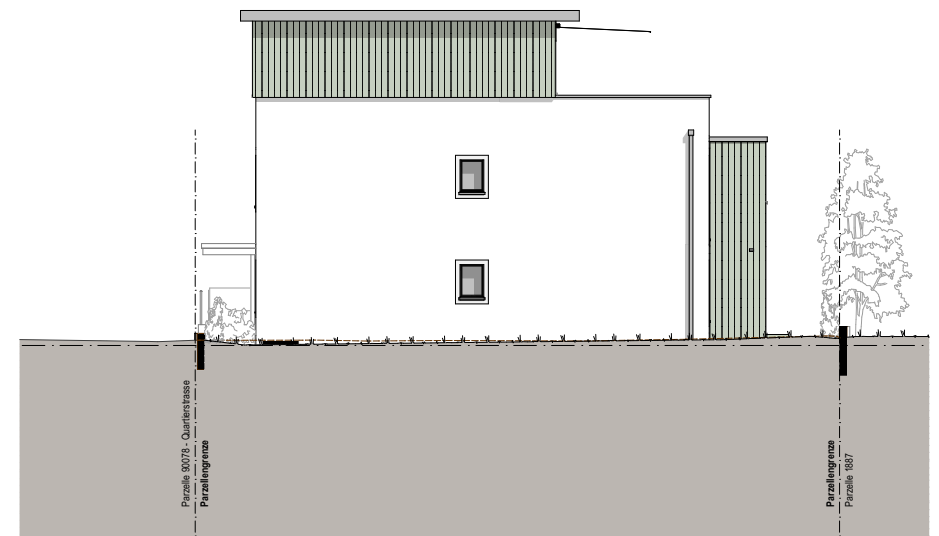
# Querschnitt



## Ansicht Nordost



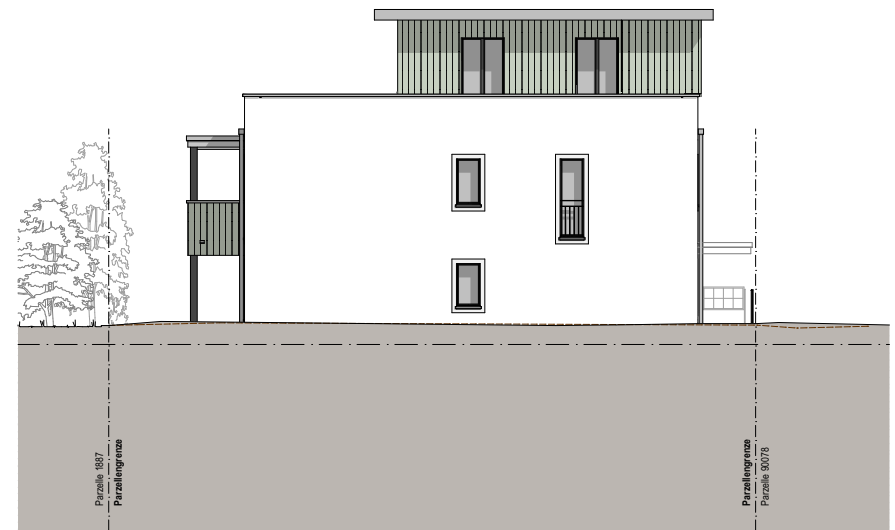
## Ansicht Nordwest



## Ansicht Südwest



## Ansicht Südost





Attika | Wohnung 05

## Allgemeine Infos

### Wie ist der terminliche Ablauf geplant?

Mit dem Bau soll im Sommer 2026 begonnen werden. Je nach Witterung werden die Wohnungen gegen Sommer / Herbst 2027 bezugsbereit sein.

### Wie kann ich die Wohnung verbindlich reservieren?

Mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Eingang der Anzahlung von CHF 20'000.- gilt die Wohnung als verbindlich reserviert.

### Welche weiteren Kosten fallen beim Kauf an?

Der Kaufpreis versteht sich schlüsselfertig inkl. MwSt. für den Basisausbau. Zusätzliche Kosten fallen für die Schuldbrieferrichtung an. Die Notariats- und Grundbuchgebühren für den Kaufvertrag werden hälftig vom Käufer und vom Verkäufer getragen.

### Fallen noch Kosten für die Handänderungssteuer an?

Im Kanton Solothurn wird bei nicht selbstbewohntem Eigentum eine Handänderungssteuer von 2.2% erhoben. Diese wird nicht erhoben, wenn das Einfamilienhaus durch die Käufer bewohnt wird.

### Wie wird der Zahlungsplan aussehen?

Der Zahlungsplan umfasst neben der Reservationszahlung von CHF 20'000.- weitere, nach Kaufabschluss und Baufortschritt gestaffelte, Teilzahlungen. Gerne stellen wir Ihnen den auf Ihre Wohnung abgestimmten Zahlungsplan zur Verfügung.

### Was kann ich beim Ausbau der Wohnung mitbestimmen?

Den Innenausbau gestalten Sie individuell, indem Sie bei unseren Partnern Küche, Garderobe, sanitäre Apparate sowie Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Türen und Farben nach Ihren Wünschen auswählen. Dabei werden Sie fachlich begleitet, damit

Gestaltung, Qualität und Budget abgestimmt sind.

Der Grundriss, das heisst das Konzept der Wohnung ist fix vorgegeben und aus statischen und leitungstechnischen Gründen nicht veränderbar.

### Wie weiss ich, was die Basis / die Standards für die individuellen Auswahlen sind?

Für Küche und Garderobe liegen detaillierte Basisofferten vor. Diese enthalten Pläne, Geräteangaben, Materialisierungen sowie die definierten Standardbudgets. Für die sanitären Apparate steht eine objektspezifische Basisliste zur Verfügung. Sie beschreibt die Standardausführungen und weist die jeweiligen Bruttobudgets aus. Der Elektroausbau ist pro Wohnung detailliert geplant. Die Basis der Boden- und Wandbeläge wird Ihnen anhand von Musterplatten und Parkettriemen aufgezeigt.

### Wie behalte ich die Kostenübersicht bei den individuellen Auswahlen?

Jede individuelle Auswahl wird Ihnen immer schriftlich unterbreitet. In diesen Unterlagen werden Ihnen die Mehr- oder Minderkosten aufgezeigt. Erst mit Ihrer Unterschrift geben Sie diese Nachträge frei als «Gut zur Ausführung». Ihnen werden nur Kosten verrechnet, welche Sie vorgängig schriftlich freigegeben haben.

### Wie werden die Wohnungen beheizt?

Die Beheizung des Gebäudes und der Wohnungen erfolgt mit einer energieeffizienten Erdsondenwärmepumpe. Über das Heizsystem wird auch das Warmwasser erwärmt. Die Wohnungen werden über eine individuell regulierbare Bodenheizung beheizt und im Sommer passiv gekühlt (Freecooling). Die Komfortlüftung sorgt für einen regelmässigen und energieoptimierten Luftaustausch.

## Allgemeiner Baubeschrieb



Der Baubeschrieb vermittelt Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Eigenschaften und Qualitätsstandards des Bauprojekts. Er enthält Angaben zu den vorgesehenen Materialien und Ausführungsweisen.

### BKP 201 Baugrubenaushub

- Maschinelles Aushub inkl. Sicherungen, Wasserhaltung usw.
- Transporte, Auf- und Hinterfüllungsarbeiten

### BKP 211 Baumeisterarbeiten

- Foundation als durchgehende, armierte Betonplatte ausgebildet, Arbeitsfuge zur Umfassungswand mit Zementmörtelvorlage ringsum laufend
- Decke über Untergeschoss in Beton, armiert nach Ingenieur/Akustiker
- Decken über Erd-, Ober- und Attikageschoss in Beton, armiert nach Ingenieur / Akustiker
- Umfassungswände im Untergeschoss in Beton, armiert. Schutzanstrich aussen auf Betonwand bis ca. Höhe Terrain
- Umfassungswände im Erd-, Ober- und Attikageschoss mit Backsteinmauerwerk oder Beton
- Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein oder Beton
- Innenwände im Erd-, Ober- und Attikageschoss in Backstein oder Beton
- Wohnungstrennwände in Beton
- Kanalisationsleitungen mit PE-Rohren

### BKP 214.4 Äussere Bekleidungen in Holz

#### Attikafassade

- Hinterlüftete Holzfassade
- Unterkonstruktion auf Massivwände
- Dämmung mit Mineralwolle
- Vertikale Brettschalung Rhomboid förmig

#### Balkon Geländer

- Verkleidung Betonbrüstungen aussen mit einer vertikalen Brettschalung, analog Attikafassade
- Holzoberflächen nach Farbkonzept

### BKP 221.1 Fenster aus Kunststoff / Metall

- Kunststofffenster mit Wärmeschutz - Isolierverglasung, U-Wert Glas 0.7 W/m<sup>2</sup>K
- Metalloberfläche aussen nach Farbkonzept
- Sämtliche Fenster im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz (Verbundsicherheitsglas und mehrfache Schliesspunkte)

### BKP 221.6 Türen aus Metall

- Haupteingangstür EG mit Aluminiumkonstruktion und Festverglasung
- Tür zu Veloraum mit Aluminiumkonstruktion

### BKP 222 Spenglerarbeiten

- Spenglerarbeiten wie Dachwasserrohre, Dachrandabschlüsse, Brüstungsabdeckungen, Sockelbleche usw. in Chromstahlblech

### BKP 224.1 Flachdach

#### Balkone Obergeschoss

- Wassersperrschicht mit 1-lagiger Bitumendichtungsbahn
- Schutzvlies
- Zementplatten auf Unterkonstruktion

#### Terrassen Attikageschoss

- Dampfbremse auf Betonuntergrund verschweisst
- Wärmedämmung
- Wassersperrschicht mit Dichtungsbahn
- Trittschall- und Drainagematte
- Keramikplatten auf Unterkonstruktion

#### Hauptdach Attikageschoss

- Dampfbremse auf Betonuntergrund verschweisst
- Wärmedämmung
- Wassersperrschicht mit Dichtungsbahn
- Drainagematte
- Substrat mit extensiver Begrünung

#### **BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

- Aussenwärmedämmung Steinwolle im EG und OG
- Putzaufbau mit 2 mm Abrieb
- Fensterbänke in Aluminium

#### **BKP 227.1 Äussere Malerarbeiten**

- Fassadenoberflächen EG und OG, 2-fach gestrichen gemäss Farbkonzept
- Holzoberflächen Attika gemäss Farbkonzept

#### **BKP 228 Sonnenschutz**

- Vertikalstoffstoren bei Fenstern zum Balkon, elektrisch bedienbar
- Rafflamellenstoren, elektrisch bedienbar
- Attika-Wohnung: Sonnenschutzmarkise, manuell bedienbar

#### **BKP 23 Elektroanlagen**

- Installationen gemäss detailliertem Elektro-Projekt
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türöffner
- Sicherungskasten pro Wohnung
- LED-Einbauspots gemäss Elektro-Projekt
- Multimediasteckdose in jedem Zimmer

#### **BKP 24 Heizungsanlagen**

- Zentrale Wärmeerzeugung mit energiesparender Erdsondenwärmepumpe
- Wärmeverteilung durch Fussbodenheizung
- Im Sommer passiv gekühlt mittels Fussbodenheizung und Freecooling
- Einzelmessung pro Wohnung
- Einzelraumregulierung bei allen Hauptzimmern

#### **BKP 244 Lüftungsanlagen**

- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Einzelgerät pro Wohnung
- Kellerräume im Untergeschoss mit mechanischer Lüftung

#### **BKP 25 Sanitäranlagen**

- Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe gekoppelt
- Sanitärapparate gemäss Standard Sanitär-Projekt (Details sind in der Sanitär-offerte geregelt)
- Waschautomat und Trockner pro Wohnung

#### **BKP 258 Kücheneinrichtung**

- Einbauküche gem. detaillierter Offerte
- Fronten Kunstharz gemäss Standard Farbpalette
- Arbeitsflächen mit Keramikabdeckung
- Backofen, Dampfgarer, Einbaukühlschrank mit innen liegendem Gefrierfach, induktion Glaskeramikkochfeld mit integriertem Dampfzug und Geschirrspüler

#### **BKP 261 Aufzüge**

- Personenlift 630 kg (8 Personen, rollstuhlgängig)

#### **BKP 271 Gipserarbeiten**

- Wände mit mineralischem Abrieb, 1.5 mm Positivstruktur
- Decken Weissputz, glatt ausgeführt
- Vorhangschienen 1-läufig in Weissputz Decke eingelassen

#### **BKP 272 Metallbau- und Schlosserarbeiten**

- Aussen-Schrank als Abtrennung auf dem Sitzplatz EG und Balkon OG
- Französische Balkongeländer mit Staketten, beschichtet gemäss Farbkonzept
- Handläufe Treppenhaus in Chromstahl
- Briefkastenanlage vor Eingang beschichtet nach Farbkonzept mit Sonnerie

#### **BKP 273 Schreinerarbeiten**

- Wohnungseingangstüren mit Schallschutz durch umlaufende Doppelfalzdichtung. Volltürblatt mit Treplan-3 Punkte-Schliessung
- Innentüren mit Metalltürzargen, Türblätter CPL-Folien belegt in weiss
- Garderoben gem. detaillierter Offerte

#### **BKP 281.0 Unterlagsböden**

- Sämtliche Wohnräume mit schwimmenden Unterlagsböden, inkl. Trittschall- und Wärmedämmung

#### **BKP 281.6 Bodenbeläge aus keramischen Platten**

- Wohnen, Essen, Küche, Reduit und Korridore mit keramischen Platten, Sockel aus Bodenplatten geschnitten, Höhe 40mm

- Nasszellen mit keramischen Platten
- Standardplatten gemäss detaillierten Unterlagen
- Treppenhaus mit keramischen Platten gemäss Farbkonzept

#### **BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz**

- Alle Zimmer mit Standardparkett, geklebt, Sockel aus Holz in weiss, Höhe 40mm
- Parkett gemäss detaillierten Unterlagen

#### **BKP 282.4 Wandbeläge aus keramischen Platten**

- Keramische Platten in Badezimmer (Höhe 1.20 m), im Bereich Dusche und Badewanne auf gesamte Wandhöhe, Restfläche Abrieb
- Standardplatten gemäss detaillierten Unterlagen

#### **BKP 285 Innere Oberflächenbehandlungen**

- Wände und Decken in Keller- und Technikräumen sowie in Korridoren weiss gestrichen
- Bodenflächen in Keller- / Technikräumen und Korridore roh
- Alle mineralischen Abriebwände und Decken in Weissputz, weiss gestrichen
- Stahlzargen und Wohnungseingangstüren weiss gestrichen

#### **BKP 4 Umgebung**

- Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan, mit Rohplanie, Feinplanie, Humusierung und Rasensaat
- Zufahrt und Parkplätze mit Sickerverbundsteinen
- Wohnungssitzplätze mit Zementplatten in Splitt verlegt
- Bepflanzung gemäss detailliertem Umgebungsplan
- Alte Baumbestände werden erhalten

**Projektänderungen und Abweichungen  
bleiben vorbehalten**

## Illustrationen / Visualisierungen

Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr.

Für Ausführung und Flächen sind die detaillierten Unterlagen und die Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend. Projektänderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten.

Die Möblierung in den Plänen sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis inbegriffen. Im Kaufpreis inbegriffen sind Küchen, Garderoben, sanitäre Apparate, Waschmaschine und Tumbler gemäss detaillierten Beschrieben und Budgets.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Fassung Februar 2026

## Bedingungen, Partner

### Kauf-, Reservations- und Zahlungsbedingungen

#### Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung erfolgt eine Anzahlung von CHF 20'000.-. Damit wird die Reservation verbindlich.

Bei der Beurkundung muss ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen des finanzierenden Instituts vorliegen. Anschliessend erfolgen die Zahlungen gemäss Zahlungsplan.

Vor der Schlüsselübergabe / Wohnungsfertigstellung mit Übergabe von Nutzen und Schaden ist die Schlusszahlung fällig.



|                    |                             |  |
|--------------------|-----------------------------|--|
| <b>Architektur</b> | <b>Mitac Architektur AG</b> | Bahnhofstrasse 18   5600 Lenzburg   T 062 886 66 22  |
| <b>Bauherr</b>     | <b>Mitac Immobilien AG</b>  | Bahnhofstrasse 18   5600 Lenzburg   T 062 886 66 22  |
| <b>Verkauf</b>     | <b>Mitac Immobilien AG</b>  | Daniel Meier / Daniel Giudici   T 062 886 66 22   <a href="mailto:architektur@mitac.ch">architektur@mitac.ch</a> |