



# WohnOase

EHRENDINGEN

[wohnoase-ehrendingen.ch](http://wohnoase-ehrendingen.ch)

# Wohnen zwischen Natur und Stadt



# Leben, wie es zu dir passt

Ehrendingen zeichnet sich durch seine ruhige Lage aus, umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern. Die Landstrasse führt direkt ins nahe gelegene Baden, das schnell erreichbar ist.

An dieser attraktiven Adresse entsteht die WohnOase: Fünf moderne Reihenhäuser, die durch eine gemeinschaftliche Tiefgarage verbunden sind, aber jedem Bewohner ein eigenständiges Zuhause bieten.



# Lage

## Wohnen zwischen Natur und Stadt

Ehrendingen punktet mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur. Die Gemeinde mit knapp 5000 Einwohnern bietet für alle Altersgruppen viel Komfort im Alltag. Das lebendige und kinderfreundliche Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Schritte von der Landstrasse entfernt.

Die örtliche Schule mit Tagesstrukturen sorgt für familienfreundliche Betreuung, und die naturnahe Umgebung lädt zu Erholung und Aktivitäten ein. Zwischen dem Bach Surb und dem 859 Meter hohen Burghorn erstreckt sich das Dorf, das durch über 50 Vereine kulturell, sportlich und politisch aktiv ist.

Die nahegelegene Postautostation «Post» verbindet Ihr neues Zuhause mit der Region. Innerhalb von 12 Minuten bringt Sie der Bus ins rund vier Kilometer entfernte Baden. Dort erwarten Sie eine charmante Altstadt, ein vielfältiges Kulturangebot und gute Bildungsmöglichkeiten.

Zürich sowie der Flughafen Kloten sind von Ehrendingen aus bequem in weniger als 45 Minuten erreichbar – mit dem öffentlichen Verkehr oder dem Auto. Und die Grenze zu Deutschland liegt nur etwa 15 Autominuten entfernt.



Distanzen	↔	🚶	🚗	🚌
Bushaltestelle Post	180 m	2 min		
Coop	280 m	4 min		
Bank	300 m	5 min		
Baden	4.9 km		10 min	17 min
Schlieren	22.7 km		24 min	46 min
Waldshut-Tiengen (D)	22.6 km		28 min	55 min
Zürich	26 km		38 min	40 min
Flughafen Zürich	25.9 km		30 min	48 min
Aarau	32.3 km		33 min	44 min



## Ausbau

### **WohnOase Ehrendingen – Stilvoll leben zwischen Natur und Stadt**

An der Landstrasse in Ehrendingen entsteht die WohnOase – ein Ensemble aus fünf modernen Reihenhäusern, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind, aber jedem Bewohner ein eigenständiges, privates Zuhause bieten.

Die Architektur überzeugt durch klare, schlichte Linien und einen bewussten Verzicht auf verspielte Details. Grosszügige Wohn-, Ess- und Kochbereiche schaffen Raum für Familienleben und gemeinsame Momente. Helle Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Garten und der umliegenden Natur.

Qualität und Nachhaltigkeit stehen bei der Ausstattung im Vordergrund: Warmes Eichenparkett und elegante Feinsteinzeugplatten in natürlichen, dezenten Farbtönen bilden die Basis für ein stilvolles und zeitloses Ambiente. Der Gartensitzplatz lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne.

Die WohnOase ist der ideale Ort für Menschen, die naturnah und doch stadtnah leben möchten. Das kinderfreundliche Dorfzentrum von Ehrendingen ist nur wenige Minuten zu Fuss entfernt – hier findet man Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote. Die gute Anbindung an Baden, Zürich und den Flughafen Kloten macht die WohnOase zudem zu einem perfekt gelegenen Zuhause für alle, die sowohl Ruhe als auch Urbanität schätzen.

# Angebot

Die WohnOase umfasst fünf moderne Reihenhäuser mit Wohnflächen um ca. 180 m<sup>2</sup>. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Lift, der alle Etagen bequem erschliesst – ein echtes Plus für Komfort und Zukunftstauglichkeit.

Zu jeder Einheit gehören grosszügige Kellerräume sowie ein direkter Zugang zur gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt zehn Parkplätzen. Pro Haus sind zwei Parkplätze vorgesehen. Der Kaufpreis pro Parkplatz beträgt CHF 25'000.– und ist nicht im Hauspreis inbegriffen.

Mit ihrer durchdachten Architektur bieten die Häuser flexible Wohnlösungen für unterschiedliche Lebenssituationen – sei es für junge Familien, Paare oder Menschen mit individuellen Wohnansprüchen.

Attraktive Aussenbereiche sorgen für zusätzlichen Wohnwert: Eigene Gärten und Sitzplätze im Erdgeschoss laden zum Geniessen im Freien ein.

Haus	Zimmer	Wohnfläche	Sitzplatz	Aussenfläche	Preis inkl. Lift
Haus 1	5	180.9 m <sup>2</sup>	15	82.36 m <sup>2</sup>	1'270'000 CHF
Haus 2	5	181.8 m <sup>2</sup>	15	52.33 m <sup>2</sup>	1'250'000 CHF
Haus 3	5	180.7 m <sup>2</sup>	15	49.18 m <sup>2</sup>	1'260'000 CHF
Haus 4	5	189.8 m <sup>2</sup>	15	106.45 m <sup>2</sup>	<b>Reserviert</b> CHF
Haus 5	5	187.9 m <sup>2</sup>	15	94.00 m <sup>2</sup>	<b>Reserviert</b> CHF





Ein stilsicheres, reduziertes Innen-  
design, kombiniert mit hochwertigen,  
natürlichen Materialien wie edlem Par-  
kett und feinen Keramikplatten, prägt  
das Wohngefühl ebenso wie ein durch-  
dachter, gehobener Ausbaustandard.



Die ruhige Umgebung, die Nähe zur Natur und die klare Architektursprache schaffen ein harmonisches Zusammenspiel von Geborgenheit und Offenheit – ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

## Kurzbaubeschrieb

### Rohbau

Fundationen/Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände sowie Treppenhäuswände in Beton. Tragende Innenwände in Backstein, Kalksandstein oder Beton. Nichttragende Innenwände in Backstein oder Leichtbauweise. Treppen in Elementbauweise. Aussenwände in den Geschossen in Backstein und teilweise in Beton.

### Gebäudehülle

Hochwertige moderne Aussenwärmedämmung mit gem. Materialkonzept vom Architekten.

### Dach

Satteldach aus vorfabrizierten Holzelementen oder konventionell aufgerichtet.

### Sitzplatz

Bodenbeläge auf Sitzplätzen, Kunststeinplatten, Typ Padang Granit dunkel verlegt in Splitt, mit offenen Fugen.

### Treppenhaus/Erschliessung/Lift

Jedes Haus ist sowohl durch das Treppenhaus als auch hindernisfrei über den eigenen Lift ab dem Tiefgaragengeschoss erreichbar.

### Tiefgarage

Wände und Decke in Beton, teilweise mit Wärmedämmung, gestrichen. Bodenbelag in Hartbeton. Garagenkipptor mit Schlüsselschalter und Funkfernbedienung. Für den späteren Ausbau der E-Mobility werden E-Trassen entlang der PP in der Tiefgarage installiert. Der Ausbau der E-Mobilität erfolgt durch die Käufer.

### Elektrische Installationen

Die Wohnungen verfügen über einen modernen und grosszügigen Grundausbau, welcher auf Wunsch erweitert werden kann. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden dabei sinnvoll angeordnet; ausgebaute Multimedia-steckdosen werden im Wohnzimmer und Elternschlafzimmer angebracht. Die Wohnungen sind mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet. Alle Storen vor den Fenstern sind elektrisch bedienbar.

### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, die Wärmeverteilung mittels Nieder-temperaturheizsystem (Fussbodenheizung) in allen Wohnräumen. Einzelraumthermostaten ermöglichen individuelles Regulieren und Steuern der Raumwärme.

### Sanitäranlagen

Für die Badezimmer sind grosszügige Ausstattungen vorgesehen wie in Form von Badewannen, Duschwannen mit Duschtrennwänden aus Glas, Waschtischen teilweise mit Unterbaumöbeln, Spiegelschränken mit integrierter Beleuchtung und Steckdose sowie Wandklosetts vorgesehen. Alle Häuser verfügen über eine eigene Waschmaschine/ und einen Tumbler im Keller.

### Küche

Moderne Qualitätsküchen mit energieeffizienten Geräten gemäss Geräteliste wie Kompaktbacköfen, Kombisteamer, Glaskeramikkochfelder und Umluftdunstabzüge mit Flachschildhauben, Kühl-/ Gefrier-

kombinationen und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werksbelegt, mit Laserkanten. Glasrückwände. Arbeitsflächen in Natur- oder Kunststein.

#### **Gipserarbeiten**

Alle Wände im Haus mit Grundputz und Abrieb. Alle Decken mit Weissputz abgerieben. Die Vorhangschienen sind in Weissputzdecken bündig eingelegt: Bei allen Fenstern von Wohn- und Schlafzimmern zwei Stück, in Nasszellen und Reduits keine Vorhangschienen.

#### **Fenster/Türen**

Generell Kunststoff/Metallfenster. Hauseingangstüren Stahl mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss und Spion. Zimmertüren Standard Stahlzargentüren schwellenlos.

#### **Schliessanlage**

Sicherheitsschliessanlage z.B. Kaba Star, für Haustüren, Untergeschosstüren sowie Briefkasten je 5 Schlüssel.

#### **Sonnenschutz**

Verbundraffstoren bei allen Fenstern und Knickarmmarkisen beim Sitzplatz, elektrisch bedienbar.

#### **Schreinerarbeiten**

Raumhohe geschlossene Garderobeneinbauschränke mit Druckschnäppern, Hutablagen, Kleiderstangen und Tablaren. Sockel, Blenden und Passleisten frontbündig.

#### **Boden- und Wandbeläge**

Für die Auswahl der Wand- und Bodenbeläge stehen hochwertige Musterkollektionen von Parkett und Feinsteinzeugplatten zur Verfügung. Parkett: zB. versiegelt mit weissem Holzsockel, Keramische Platten und Feinsteinzeugplatten raumhohe Wandbeläge mit Feinsteinzeugplatten an den Wänden von Bad, Dusche und WC.

#### **Umgebung**

Grosszügige Wohngasse mit Hartbelag. Allgemeine Bepflanzungen gemäss separatem Umgebungsplan.

#### **Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen**

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

#### **Vorschriften**

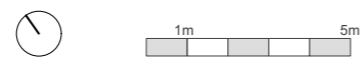
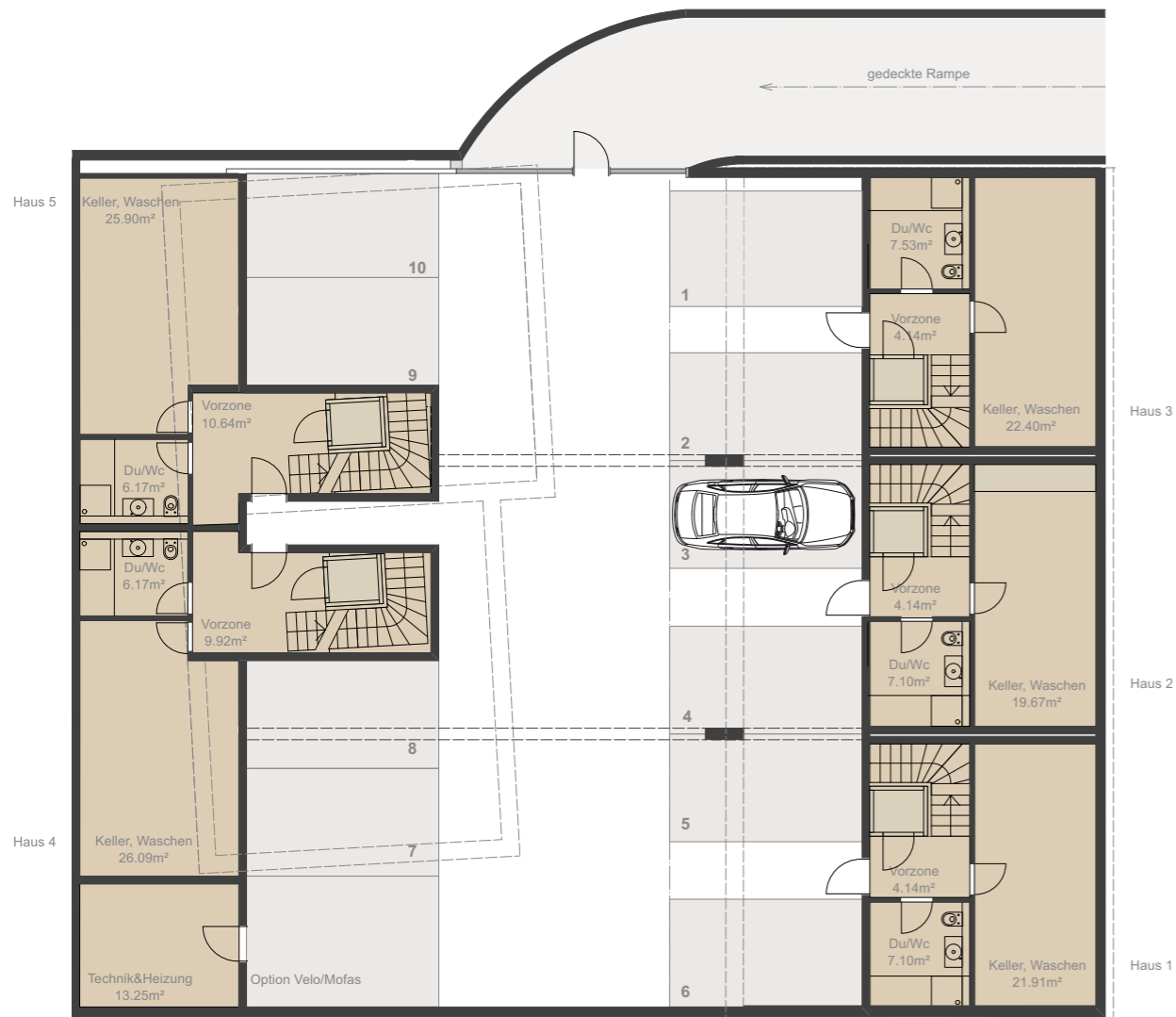
Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutznachweis wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

#### **Bestimmung**

Bei Rückvergütung der Budget Positionen werden 80% von Betrag erstattet.



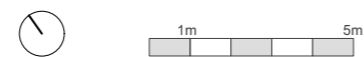
# Grundrisse UG Tiefgarage



# Grundrisse Erdgeschoss



# Grundrisse Obergeschoss



# Grundrisse Dachgeschoss



# Wissenswert zum Kauf

## Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Häuser inklusive Miteigentumsanteil am Land gemäss Kaufvertrag inkl. Vertragsbestandteile (Vertragspläne und Baubeschrieb).

## Kauf- und Zahlungsabwicklung

Beim Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von 5 % des Kaufpreises zu leisten. Die Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

20 % des Kaufpreises sind bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages (plus zwei Werktagen) zu überweisen. Der Käufer übergibt dem Verkäufer bei der öffentlichen Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstitutes.

Bei Fertigstellung der Betondecke über der Tiefgarage sind weitere 20 % des Kaufpreises zu leisten. Weitere 20 % des Kaufpreises sind bei Fertigstellung des Rohbaus fällig.

Bei der Fertigstellung aller Unterlagsböden sind weitere 20 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig. Die Restkaufpreissumme inklusive allfälliger Mehrkosten ist 10 Tage vor Übergabe zu bezahlen.

## Im Pauschalpreis inbegriffen

Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäude-, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten, wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inkl. Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art. Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

## Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

- Die Hälfte der Gebühren und Auslagen des Notars und des Grundbuchamtes
- Die Kosten für die Errichtung, Beurkundung und Eintragung von Grundpfandrechten
- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare

## Flächenangaben

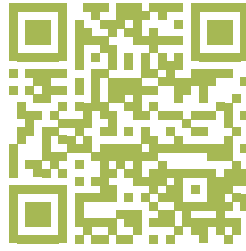
- Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Gesamte Fläche der Wohnung innerhalb der Wohnungsumfassungswände / -fenster inklusive Innenwände, jedoch ohne allgemeine Steigschächte.

## Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte MaKoDa GmbH koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigung.

gen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten.

Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten.



# Kontakt

## **Beratung & Verkauf**

MaKoDa GmbH

Daniela Wunderlin

Speerstrasse 54 | 8038 Zürich

[www.wohnoase-ehrendingen.ch](http://www.wohnoase-ehrendingen.ch)

[verkauf@wohnoase-ehrendingen.ch](mailto:verkauf@wohnoase-ehrendingen.ch) | +41 79 575 30 84

## **Bauherrenvertretung**

ReBo Ingenieure & Berater GmbH

Dorf 38 | 9411 Reute

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

## **Architektur**

visualSpace GmbH

Meisenrain 57 | 8044 Gockhausen

## **Bau & Projektmanagement**

Srishon AG

Tiefenwaag 9 | 5420 Ehrendingen



**WohnOase**

EHRENDINGEN