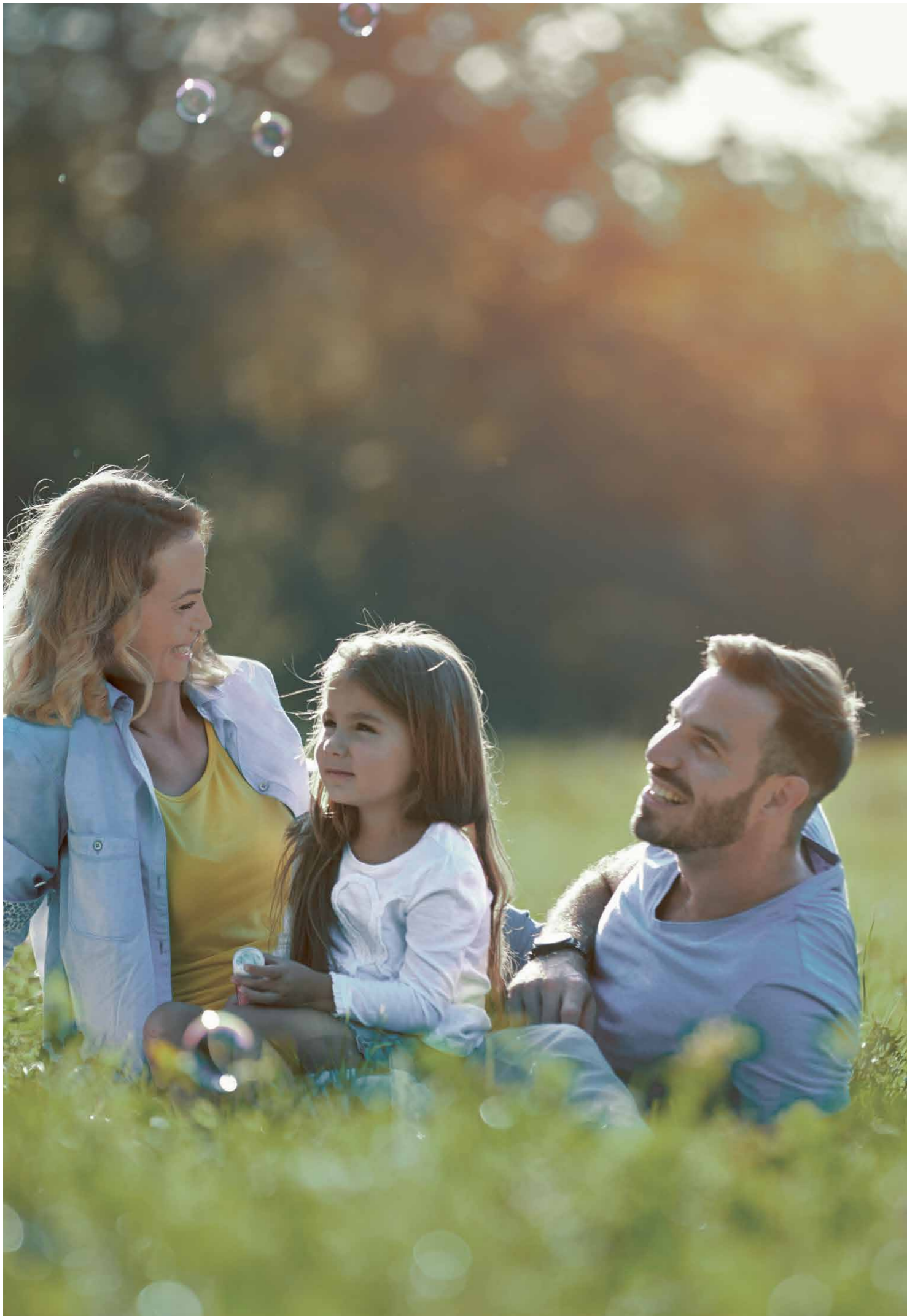


GREEN LIFE

Wohnen in Mägenwil

[www.greenlife-mägenwil.ch](http://www.greenlife-mägenwil.ch)





## KOMFORT UND LEBENSQUALITÄT

Wo und wie man wohnt, wirkt sich ganz direkt auf die Lebensqualität aus. Je nach persönlichen Ansprüchen, familiärer und beruflicher Situation, wird eine neue Wohnung im Grünen bevorzugt oder doch lieber im urbanen Umfeld. Weil in der kleinen Schweiz Distanzen eher kurz sind und der Übergang von der Stadt in die Agglomeration fließend verläuft, ist der Unterschied gar nicht so erheblich. In der Gemeinde Mägenwil, verkehrsgünstig zwischen Baden und Lenzburg gelegen, bietet das Projekt Green Life attraktiven Wohnraum mit hoher Lebensqualität.

Im Dorfzentrum entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit 3.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen. Die wohlproportionierten Wohnbauten bestechen durch ihre prägnante Optik mit klarer Struktur, verputzten Fassaden und raumhohen Fenstern. Die Wohnungen verfügen über je eine gedeckte Loggia mit ausstellbarer Markise, die beiden Attikawohnungen über zwei grosse Terrassen. Die Erschliessung beider Häuser erfolgt durch die Tiefgarage im Untergeschoss, wo auch Velo- und Motorradabstellplätze zur Verfügung stehen sowie Keller-, Bastel- und Technikräume und ein Gemeinschaftsraum mit eingebauter Küche (optional) untergebracht sind.

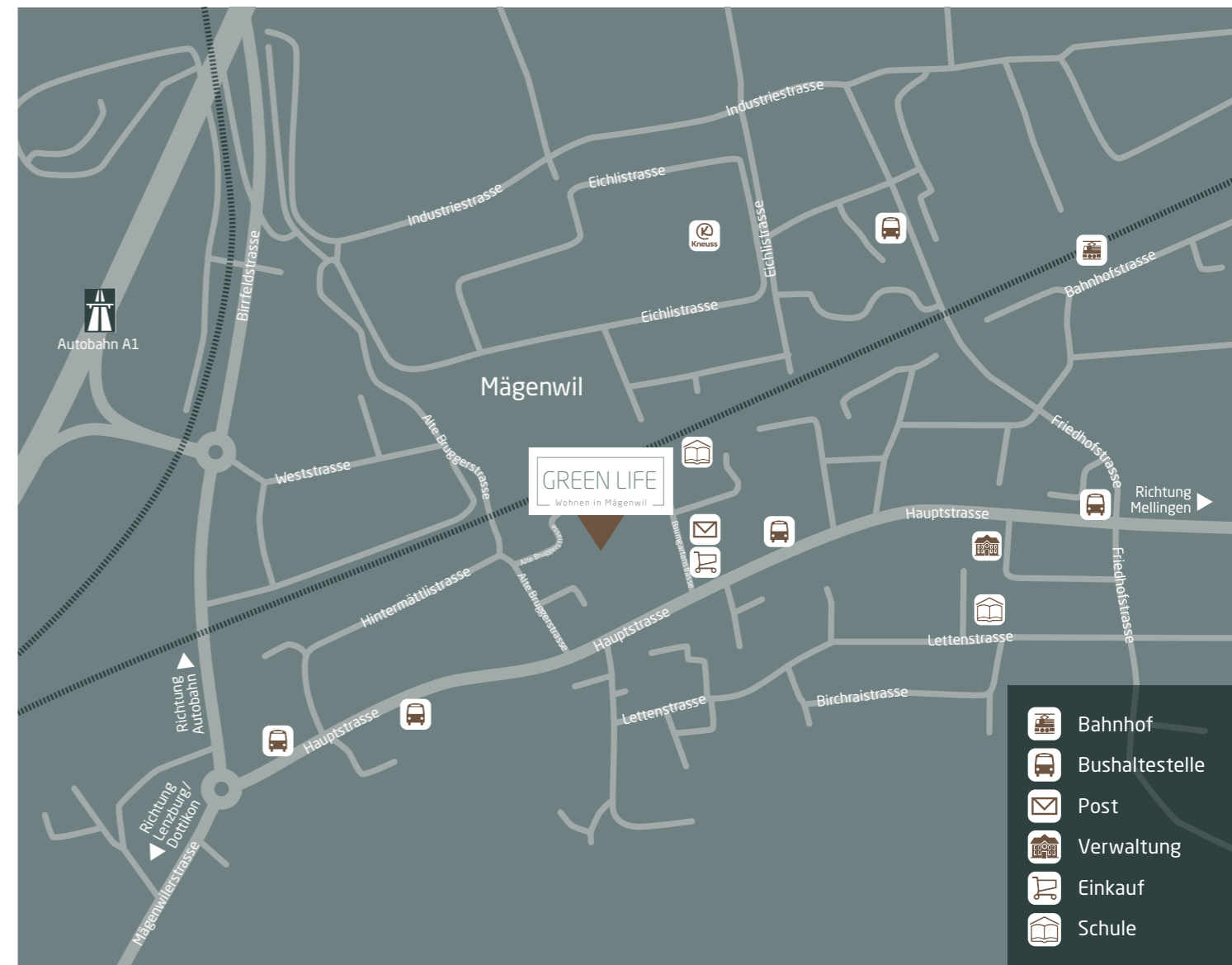
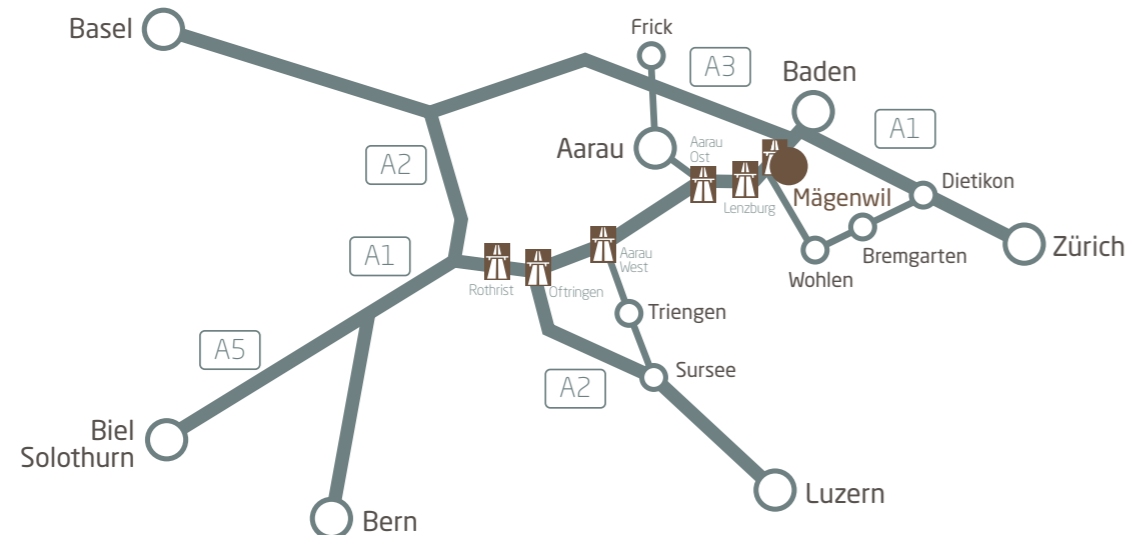
Der Lift führt direkt in die Attikawohnung. Die Wohnungsgrundrisse sind großzügig gegliedert. Grosse Fenster lassen viel Tageslicht herein. Die offenen Küchen mit edler Granitabdeckung gefallen mit funktionalem Design und hochwertigen Einbaugeräten. In den zwei geräumigen Badezimmern fehlt es an nichts, um sich zu erfrischen. Das hell geölte Eichenparkett im Wohn- und Schlafbereich und die grossen keramischen Platten in den Badezimmern wirken elegant und sind pflegeleicht. Für hohen Wohnkomfort und gesundes Raumklima sorgt die nachhaltig ausgelegte MINERGIE®-zertifizierte Gebäudetechnik – von der Heizung über die Warmwasseraufbereitung bis zur kontrollierten Wohnraumbelüftung und Photovoltaik-Anlage. Green Life bedeutet mehr als Wohnen, Green Life ist eine Lebenseinstellung.

# ATTRAKTIVER STANDORT

Die Gemeinde Mägenwil gehört zum Bezirk Baden im Kanton Aargau. Das Dorf liegt zwischen Mellingen und Lenzburg, am Rande der Moränenlandschaft des Reusstalgletschers und zählt 2197 Einwohnerinnen und Einwohner (1.1.2023). Der aktuelle Steuerfuss beträgt 113%. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in dem die Primarschüler unterrichtet werden. Sämtliche Oberstufen (Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule) können in Mellingen besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wettingen.

In Mägenwil gibt es rund 3000 Arbeitsplätze, vorwiegend in der Industrie und im Dienstleistungsbereich. In zwei Gewerbebezonen – nördlich der Bahnlinie und am Westrand des Dorfes – haben sich zahlreiche grössere Betriebe angesiedelt. Die bekanntesten sind Electrolux, Ascom, Competec und Kneuss. Im Dorf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verschiedene Restaurants und Dienstleistungsbetriebe.

Mägenwil liegt an der A1 zwischen Zürich und Bern und ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Das Autobahndreieck Birrfeld, wo die A3 nach Basel abzweigt, ist nur wenige Kilometer entfernt. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss sowie einen eigenen Bahnhof, welcher an der SBB-Hauptstrecke zwischen Zürich und Bern liegt. Mägenwil wird zudem durch die Linie S11 der S-Bahn Aarau-Zürich bedient, welche direkt durch den Heitersberg nach Zürich verkehrt. Das Dorf wird auch durch eine Postautolinie über Mellingen nach Baden und durch zwei RBL-Buslinien über Möriken bzw. Othmarsingen nach Lenzburg erschlossen.



## DISTANZEN



**10 Min.** | **24 Min.**  
LENZBURG

**13 Min.** | **25 Min.**  
WOHLTEN

**15 Min.** | **41 Min.**  
BADEN

**17 Min.** | **43 Min.**  
BREMgarten

**17 Min.** | **31 Min.**  
AARAU

**32 Min.** | **51 Min.**  
ZÜRICH

**26 Min.** | **64 Min.**  
FLUGHAFEN ZRH

**55 Min.** | **95 Min.**  
BASEL

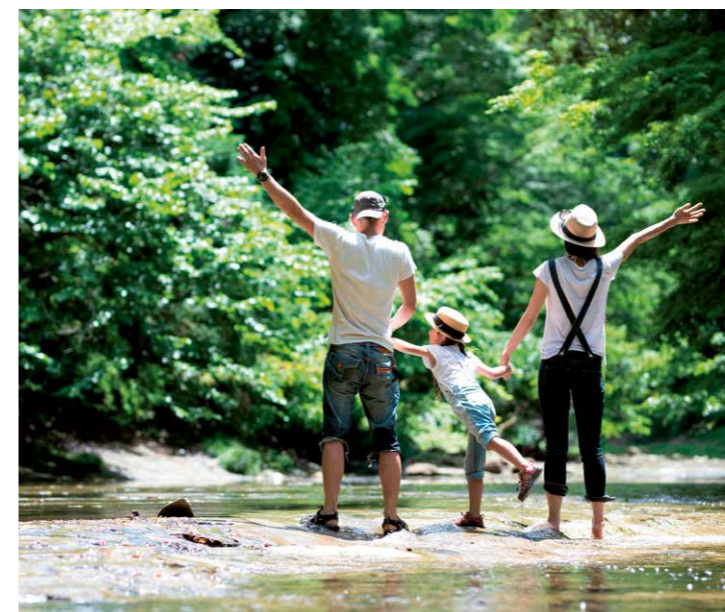
**64 Min.** | **89 Min.**  
BERN



## FREIZEIT UND ERHOLUNG AN DER REUSS

Die hügelige Moränenlandschaft in der sich heute das Dorf Mägenwil befindetet, wurde in der Würmeiszeit durch den Rückzug des Reusstalglaziers geformt. Die Reuss ist ein beliebtes, familienfreundliches Naherholungsgebiet und ein Anziehungspunkt für Natur- und Wassersportfreunde. Mit Kanus und Schlauchbooten kann der geschützte Flusslauf von Bremgarten bis Gebenstorf gut befahren werden. Uferwege beidseits des Flusses laden zu sehr interessanten Wanderungen durch das Reusstal ein.

Ein weiteres schönes Ausflugsziel ist die Hochwacht Maiengrün, südlich von Mägenwil auf 589 m ü.M. gelegen. Hier befinden sich das Ausflugsrestaurant Maiengrün und ein 35 Meter hoher Aussichtsturm. Bei klaren Wetterverhältnissen kann man zwischen grünen Tannspitzen hindurch eine wunderbare Aussicht geniessen, vom Alpenkranz bis zum Schwarzwald. Zahlreiche Velo- und Spazierwege führen von den umliegenden Gemeinden Wohlenschwil, Mägenwil, Othmarsingen, Dottikon und Hägglingen auf das Maiengrün.





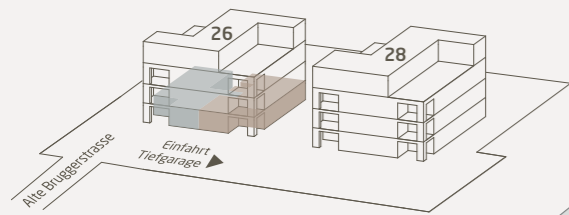
# HAUS 26+28

## SITUATIONSPLAN









# HAUS 26

## ERDGESCHOSS

### Wohnung 26-002

3.5-Zimmer	
Wohnfläche	94,3 m <sup>2</sup>
Loggia	14,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	111,7 m <sup>2</sup>
Keller	10,9 m <sup>2</sup>

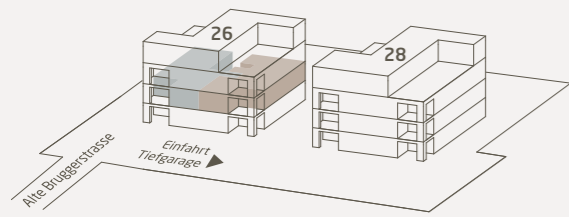
### Wohnung 26-001

3.5-Zimmer	
Wohnfläche	96,7 m <sup>2</sup>
Loggia	14,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	138,1 m <sup>2</sup>
Keller	11,0 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100





# HAUS 26

## 1. OBERGESCHOSS

### Wohnung 26-102

3,5-Zimmer	
Wohnfläche	94,6 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	11,3 m <sup>2</sup>

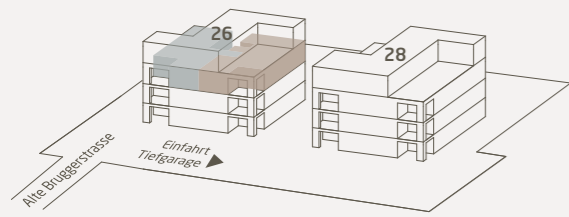
### Wohnung 26-101

3,5-Zimmer	
Wohnfläche	96,9 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



Masstab 1:100

0 1 m



# HAUS 26

## 2. OBERGESCHOSS

### Wohnung 26-202

3,5-Zimmer	
Wohnfläche	94,6 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	11,3 m <sup>2</sup>

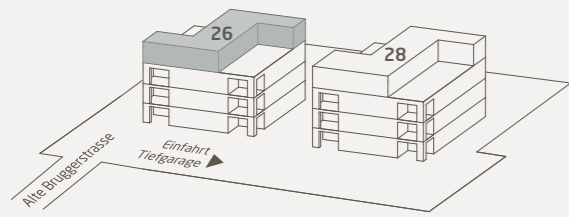
### Wohnung 26-201

3,5-Zimmer	
Wohnfläche	96,9 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



Masstab 1:100

0 1 m



# HAUS 26

## ATTIKAGESCHOSS

### Wohnung 26-301

3,5-Zimmer	
Wohnfläche	112,9 m <sup>2</sup>
Terrassen	81,6 m <sup>2</sup>
Grünfläche	50,8 m <sup>2</sup>
Keller	11,7 m <sup>2</sup>

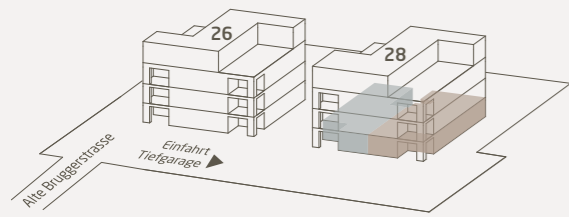


Massstab 1:100

0 1 m

Die Küche im Mittelpunkt des Geschehens. Grosszügig, hell und einladend. Kreativer Arbeitsplatz und zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste.





# HAUS 28

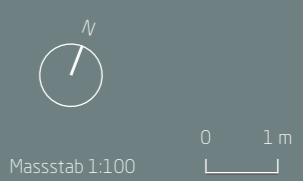
## ERDGESCHOSS

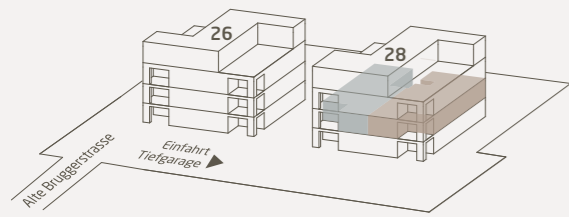
### Wohnung 28-002

4.5-Zimmer	
Wohnfläche	117,3 m <sup>2</sup>
Loggia	14,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	158,7 m <sup>2</sup>
Keller	12,3 m <sup>2</sup>

### Wohnung 28-001

5.5-Zimmer	
Wohnfläche	130,3 m <sup>2</sup>
Loggia	14,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	158,1 m <sup>2</sup>
Keller	12,2 m <sup>2</sup>





# HAUS 28

## 1. OBERGESCHOSS

### Wohnung 28-102

4.5-Zimmer	
Wohnfläche	117,5 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	11,9 m <sup>2</sup>

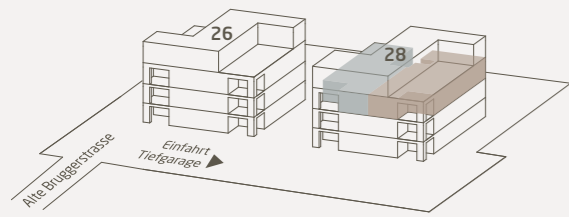
### Wohnung 28-101

5.5-Zimmer	
Wohnfläche	130,5 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	11,9 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100





# HAUS 28

## 2. OBERGESCHOSS

### Wohnung 28-202

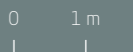
4.5-Zimmer	
Wohnfläche	117,5 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	12,1 m <sup>2</sup>

### Wohnung 28-201

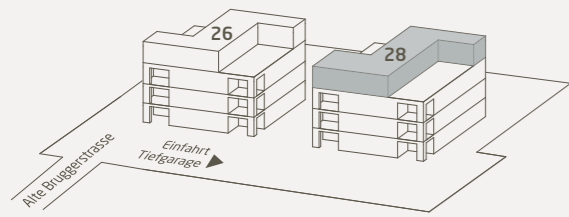
5.5-Zimmer	
Wohnfläche	130,5 m <sup>2</sup>
Loggia	12,7 m <sup>2</sup>
Keller	11,8 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100







# HAUS 28

## ATTIKAGESCHOSS

### Wohnung 28-301

5.5-Zimmer	
Wohnfläche	145,3 m <sup>2</sup>
Terrassen	95,3 m <sup>2</sup>
Grünfläche	60,4 m <sup>2</sup>
Keller	12,0 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100



Lichtdurchflutete Wohnräume,  
das ist Lebensqualität pur.  
Erlesene Materialien in sauberer  
Verarbeitung. Komfort und  
Nachhaltigkeit dank MINERGIE®.



TIEFGARAGE



Bühne frei für Gourmets!  
Auf dem Induktionskochfeld,  
umgeben von edlem Granit,  
lassen sich die besten Gerichte  
für Familie und Gäste zaubern.



# KURZBAUBESCHRIEB

MINERGIE®

## Rohbau

Massivbauweise. Untergeschoss: Foundationen, Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in Ortbeton ausgeführt. Innenwände in Kalksandstein, Industriesicht vermauert oder in Ortbeton je nach statischen Anforderungen. Aussenwände in den oberen Geschossen in Backstein gemauert oder in Ortbeton je nach statischen Anforderungen. Geschossdecken durchgehend in Ortbeton.

## Fassade

Tragende Wände in Erd- und Obergeschossen in Backstein oder Stahlbeton. Kompaktfassade. Deckputz mit Rillenstruktur und Farbbeschichtung.

## Hauptdach

Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus: Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung, Dichtungsbahn zweischichtig, Trennlage, Kies oder Begrünung. Abdeckbleche roh oder mit Farbbeschichtung. Das Dachwasser wird vorschriftsgemäss versickert.

## Dachterrassen

Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus: Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung, Dichtungsbahn zweischichtig, Trennlage, Filtermatte, Stelzlager und Nuttschicht mit Platten Feinsteinzeug, 60 x 60 cm, gemäss Angabe Architekt oder extensive Begrünung. Rollstuhlgängig.

## Loggien Obergeschosse

Flachdachkonstruktion bestehend aus: Betondecke im Gefälle, Dichtungsbahn einschichtig, Drainagematte, Stelzlager und Nuttschicht mit Platten Feinsteinzeug, 60 x 60 cm, gemäss Angabe Architekt. Rollstuhlgängig.

## Loggien Erdgeschoss

Nuttschicht mit Platten Feinsteinzeug, 60 x 60 cm, gemäss Angabe Architekt, in Splitt gelegt. Rollstuhlgängig.

## Fenster

Holz-/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss den amtlich geforderten Vorschriften. Ein Lüftungsflügel pro Zimmer. In den Wohnzimmern eine Hebeschiebetüre.

## Sonnen- und Sichtschutz

Alle Fenster in den Wohnungen mit Verbundlamellenstoren aus Leichtmetall elektrisch bedienbar. Jede Wohnung erhält eine Sonnenmarkise elektrisch bedienbar.

## Elektroinstallationen

Bestückung der Wohnungen und allgemeinen Räume mit Steckdosen und mit Schaltern gemäss Norm-Installationsplan. Je ein Anschluss im Wohn- und in einem Schlafzimmer für Medien (TV, Telefon, Internet). Sonnerie mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner zum Hauseingang. Leerrohre für Elektromobilität in der Tiefgarage vorgesehen.

## Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit einer Wärmepumpenanlage mit Erdsonden zentral für beide Häuser. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung und zusätzlich im Sommer mit Kühlunterstützung (Free Cooling). Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer. Wärmemessung pro Wohnung. Alle Nebenräume wie Keller, Disponibel sowie Zugänge zu Tiefgarage und Treppenhäusern bleiben vorschriftsgemäss unbeheizt.

## Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine eigene kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Sommerbypass. Zu- und Abluft werden mittels Kanal in den Steigzonen über Dach geführt. Dunstabzug in der Küche mit Umluft. Keller-, Disponibel- und Bastelräume sowie Technik- und Gemeinschaftsraum werden mit einer Adsorptions-Entfeuchtungsanlage ausgerüstet. Die Lüftung der Einstellhalle erfolgt natürlich.

## Sanitäranlagen

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral für beide Häuser mittels Wärmepumpenanlage (Erdsonden). Es wird eine Entkalkungsanlage für Warm- und Kaltwasser installiert. Der Wasserverbrauch wird gemessen. Jede Wohnung erhält im Reduit einen Waschturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner.

## Energie

Minergie Zertifizierung inkl. PV-Anlage. Die Nutzung und der Verbrauch wird mittels ZEV geregelt und abgerechnet.

## Küchen

Ablagefläche in Granit, 30 mm stark, Spülbecken von unten montiert. Fronten und Sichtseiten in Kunstharz, Glasrückwand zwischen Küchenkombinationen, LED-Lichtband unter Oberschränken. Einbauspülbecken und Mischbatterie verchromt.

## Aufzug

Aufzugsanlage vom Untergeschoss bis ins Attikageschoss. Der Aufzug ist rollstuhlgängig.

## Metallbauarbeiten

Hauseingangstüren in Alu-Glaskonstruktion. Türschliesser und elektrischer Türöffner. Loggien- und Terrassengeländer aus Metall mit vertikalen Staketten.

## Wohnungseingangs- und Zimmertüren

Wohnungseingangstüren in schalldämmender Ausführung. Türrahmen in Massivholz farbbeschichtet, Türblatt mit Kunstharz belegt. Schliessung mit Mehrpunkteverschluss und Sicherheitsgarnitur. Zimmertüren mit Zargen aus Stahlblech, farbbeschichtet mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen. Türblätter in Holz- bzw. Holzwerkstoffen, mit Kunstharz belegt in weiss.

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Schreinerarbeiten

In den Schlaf- und Wohnräumen ist eine Vorhangschiene direkt unter der Decke montiert. Garderobenschränke im Entrée und Fenstersimse aus Holz- bzw. Holzwerkstoffen mit Kunstharz belegt oder farbbeschichtet.

## Wohnungsausbau

### (Auswahl gemäss Musterkollektion)

- Entrée, Korridore, Wohnen, Essen und Zimmer  
Boden: Eichenparkett geölt ca. 12 x 120 cm
- Bäder  
Boden: Keramische Platten 60 x 60 cm  
Wand: Keramische Platten 30 x 60 cm
- Reduit  
Boden: Keramische Platten 60 x 60 cm  
Wände mit mineralischem Abrieb 1,5 mm positiv, weiss farbbeschichtet. Bei den Bädern sind die Wände nur im Nassbereich mit Platten ausgestattet. Decken in Weissputz und farbbeschichtet.

## Treppenhäuser

Wände Sichtbeton lasiert. Decken und Treppenuntersichten auch Sichtbeton. Treppen mit Keramikplatten.

## Umgebung

Gediegene, repräsentative Gestaltung der Aussenbereiche. Die Zugangswege und Vorplätze sowie die Bepflanzung mit deren Standorten werden ausschliesslich durch den Architekten und Landschaftsarchitekten in Absprache mit der Gemeinde Mägenwil festgelegt.

## Baunebenkosten

Sämtliche Gebühren, Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen sowie Baukreditzinsen und Bankspesen der Verkäuferin sind enthalten. Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten werden unter den Parteien hälftig geteilt.

## Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkosten-Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach einer schriftlichen Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

## Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

## 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. Die Baupläne (Ausführungspläne) gehen diesem Baubeschrieb vor.

## Vorschriften

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

## Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.







# Der Weg zu Ihrem Wohneigentum – wir begleiten Sie bei jedem Schritt.



## Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrer Ansprechpartnerin. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



## Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



## Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



## Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



## Kaufvertrag

Die Urkundsperson wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



## Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

Gefällt Ihnen **diese Immobilie?**  
Dann nehmen Sie mit uns  
Kontakt auf.



Andrea Koch

Immobilienvermarkterin  
andrea.koch@markstein.ch  
+41 56 203 50 13



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist  
der Schweizerischen Maklerkammer.



VERMARKTUNG



**markstein**

Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden  
056 203 50 50  
baden@markstein.ch  
www.markstein.ch

ARCHITEKTUR

**hunziker**  
architekten

Hunziker Architekten AG  
Täferstrasse 26  
5405 Baden-Dättwil  
www.hunziker-architekten.ch

BAUHERRSCHAFT

**hunziker**  
fininvest

Hunziker Fininvest AG  
Täferstrasse 26  
5405 Baden-Dättwil

[www.greenlife-mägenwil.ch](http://www.greenlife-mägenwil.ch)