









ÜBERBAUUNG
DORFSTRASSE 1, WALTENSCHWIL

11 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN
2.5 - 4.5 ZIMMER

BAUHERRSCHAFT UND VERKAUF

BELLA CASA AG
WYDEWEG 1
5620 BREMGARTEN
T: +41 56 641 07 18
M: +41 79 952 23 90

ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG

SCHAUFELBÜHL ARCHITEKTEN GMBH
REBHALDE 10
5620 BREMGARTEN
T: +41 56 631 99 00

WWW.BC-BELLACASA.CH

BERATUNG - BEGLEITUNG - BETREUUNG

Die Bella Casa AG ist ein regional ausgerichtetes Unternehmen. Hauptzweck ist das Erstellen und Verkaufen von Einfamillienhäusern und Wohnungen zu einem fairen Preis-/Leistungsverhältnis in bester Bauqualität.

Sie als Kunde stehen im Mittelpunkt. Vertrauen Sie uns. Bei uns sind Sie keine anonyme Nummer.



YVONNE HUNZIKER

VERKAUF



HANSPETER STREBEL

GESCHÄFTSFÜHRER

Im Dorfteil Büelisacker in Waltenschwil realisieren wir ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und einer unterirdischen Tiefgarage. Eine gepflegte Umgebung, ein kleiner Spielplatz sowie grosszügig gestaltete Wohn- und Aussenräume schaffen ein angenehmes Wohnambiente und laden zum Wohlfühlen ein.

Die Parzelle grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und bietet damit ein naturnahes Wohnumfeld. Nur wenige Schritte entfernt liegt der Wald, der vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung, entspannte Spaziergänge und wohltuende Momente in der Natur bietet.

5x 2.5 ZI.-WOHNUNGEN	3x 3.5 ZI.-WOHNUNGEN	3x 4.5 ZI.-WOHNUNGEN

Es erwartet Sie

- Ein lebendiges Wohnquartier
- Umgebung mit viel Grün
- An Landwirtschaftszone angrenzend, wenige Schritte vom Wald entfernt
- Toller Spielplatz
- Solaranlage
- Moderne Architektur
- Ein gehobener, moderner Ausbaustandard
- Hoher Wohnkomfort

Bezugstermine

Sommer/Herbst 2028. Der definitive Termin wird spätestens 3 Monate vor Bezug mitgeteilt.

Finanzierung

Zahlungsplan	Bei Reservation CHF 40‘000.- Vor Schlüsselübergabe CHF 40‘000.- Rest aufgeteilt in: 25% 10 Tage nach Grundbuch-Eintrag 25% bei Fertigstellung Betonplatte UG 25% bei Fertigstellung Decke über Wohnung 15% bei Guss Unterlagsboden 10% bei Montage Küche
Kosten Kaufvertrag	1/2 Käufer, 1/2 Bella Casa AG Restbetrag vor Schlüsselübergabe
Im Kaufpreis nicht inbegriffen	1/2 Anteil der Notariats-und Grundbuchkosten Kosten für die individuellen Ausbauwünsche Kosten für bestehende und neue Schuldbriefe

Zuteilung Tiefgaragenplätze

Die Zuteilung der Tiefgaragenparkplätze erfolgt durch die Bella Casa AG.

Weiteres

Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne. Die Totalunternehmerin kann kleinere Abweichungen und Änderungen im Baubeschrieb vornehmen.

Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projekts ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen und sind deshalb kein Vertragsbestandteil. Die Möbilierung gilt als Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Sicherheit

Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und der Anzahlung verpflichten Sie sich zum Kauf der ausgewählten Wohnung. Mit unserem Zahlungsplan haben Sie die Sicherheit, dass die Bella Casa AG die vertraglich zugesicherten Leistungen auch tatsächlich erbracht hat.



VISUALISIERUNGEN



VISUALISIERUNGEN

2.5 Zimmerwohnung Nr. 4



4.5 Zimmerwohnung Nr. 7



4.5 Zimmer-Dachwohnung Nr. 11

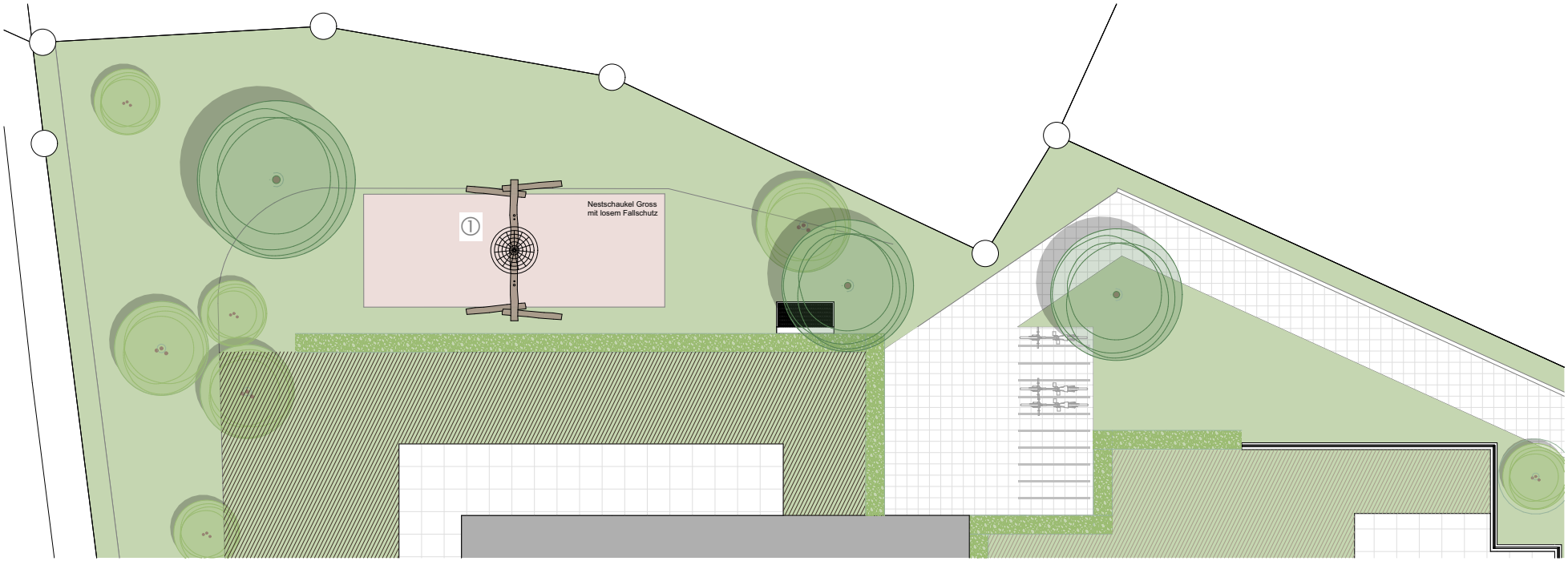


Situation Umgebung

Mst.: 1:300



Spielplatz
mit Referenzbild



① Netzschaukel



0 1 2 3 4 5(m)

Mst.: 1:150

N

SITUATION

Wohnung 1
Erdgeschoss

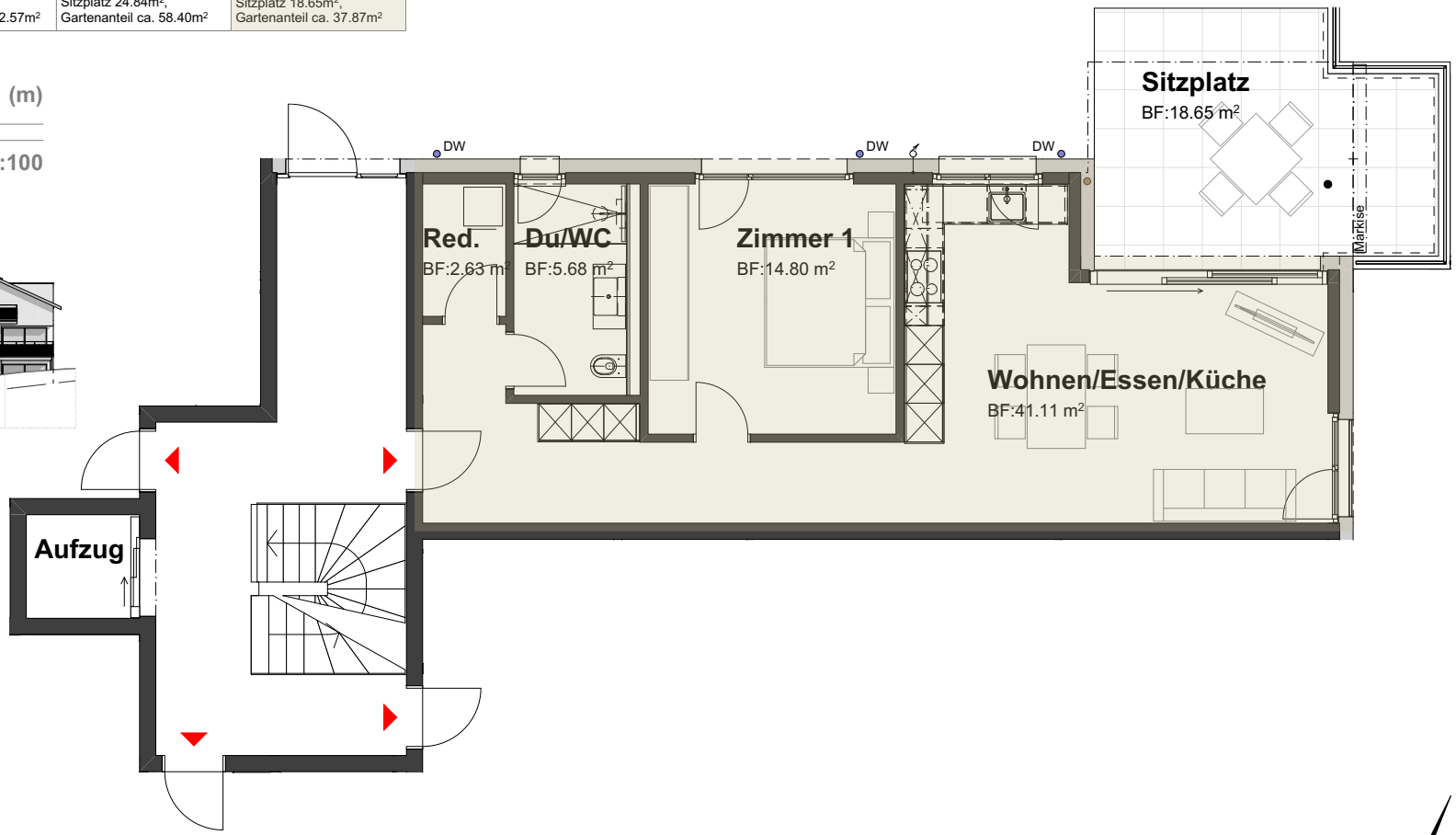
DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

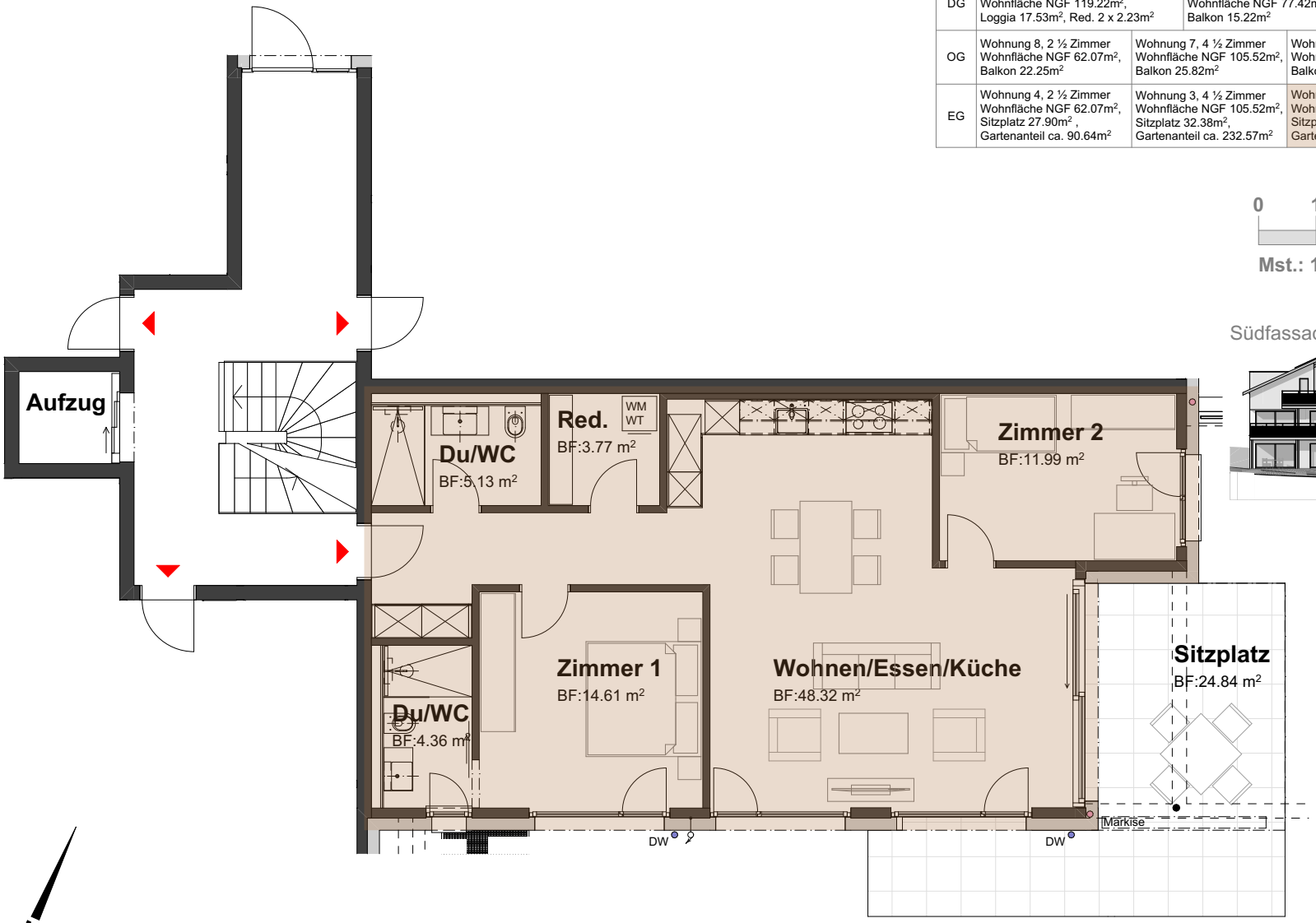
Nordfassade





Wohnung 2
Erdgeschoss

DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²



0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

Südfassade



Wohnung 3
Erdgeschoss

DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

Südfassade





Wohnung 4
Erdgeschoss

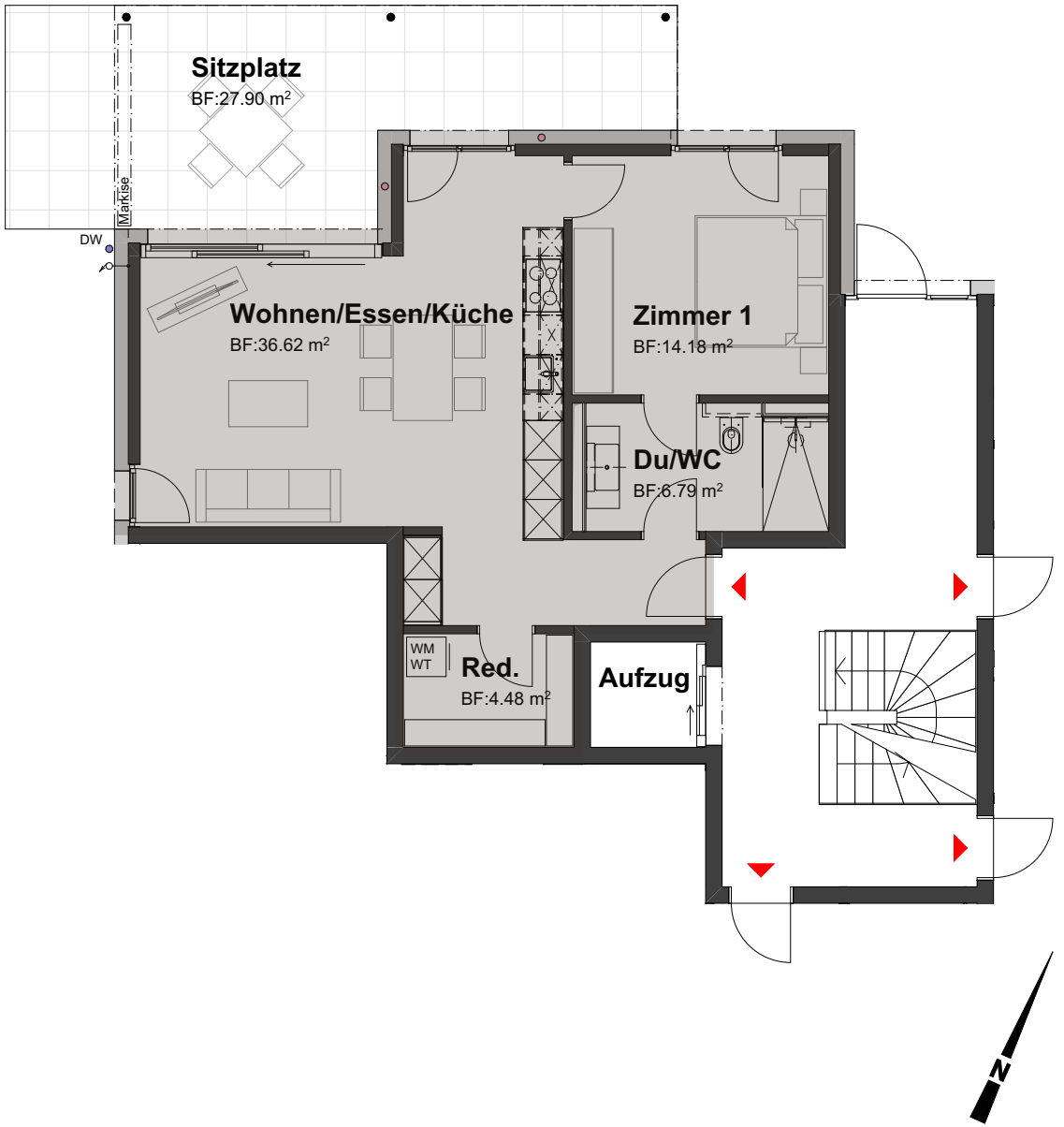
DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

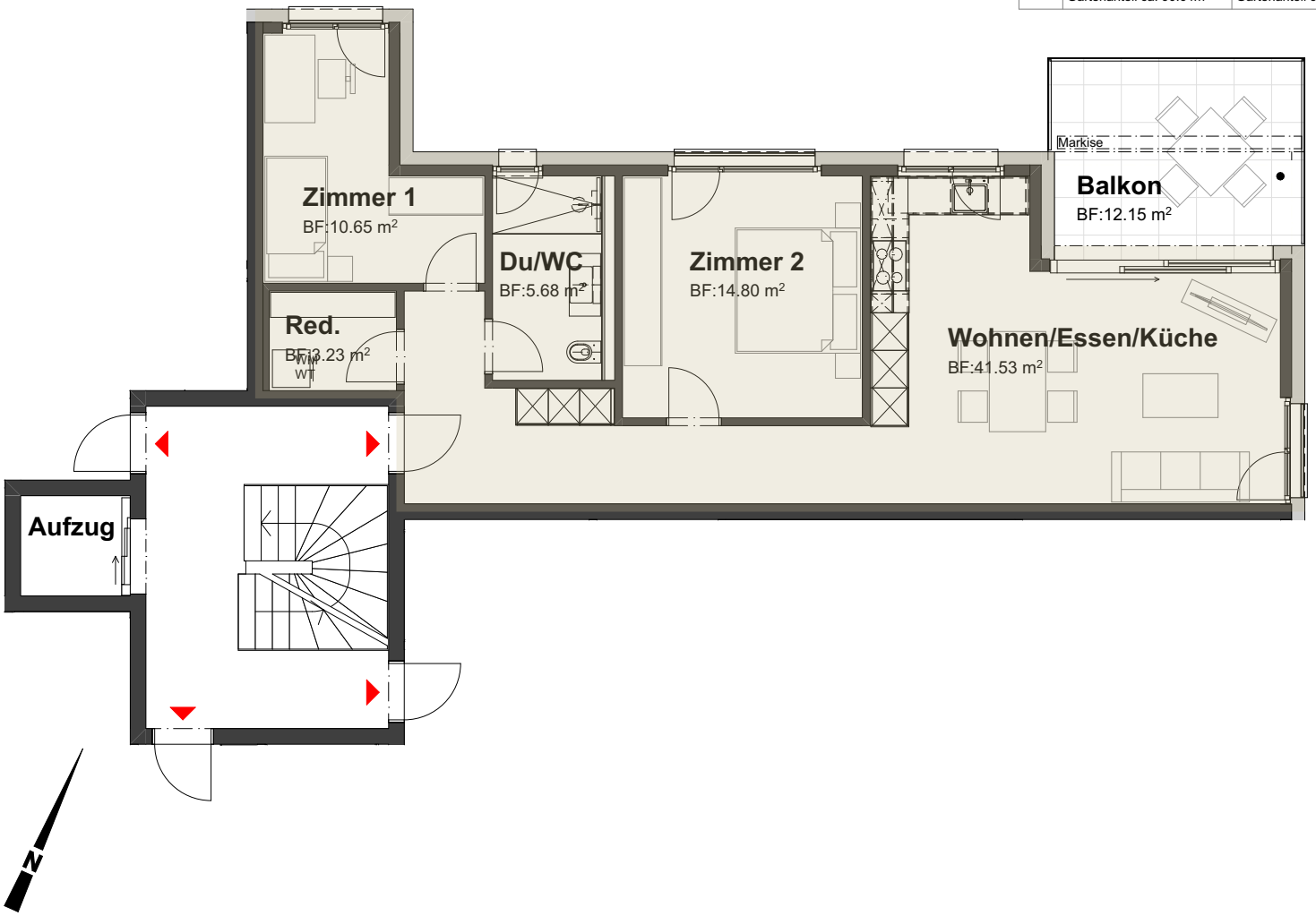
Nordfassade





Wohnung 5
Obergeschoss

DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²



0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

Nordfassade

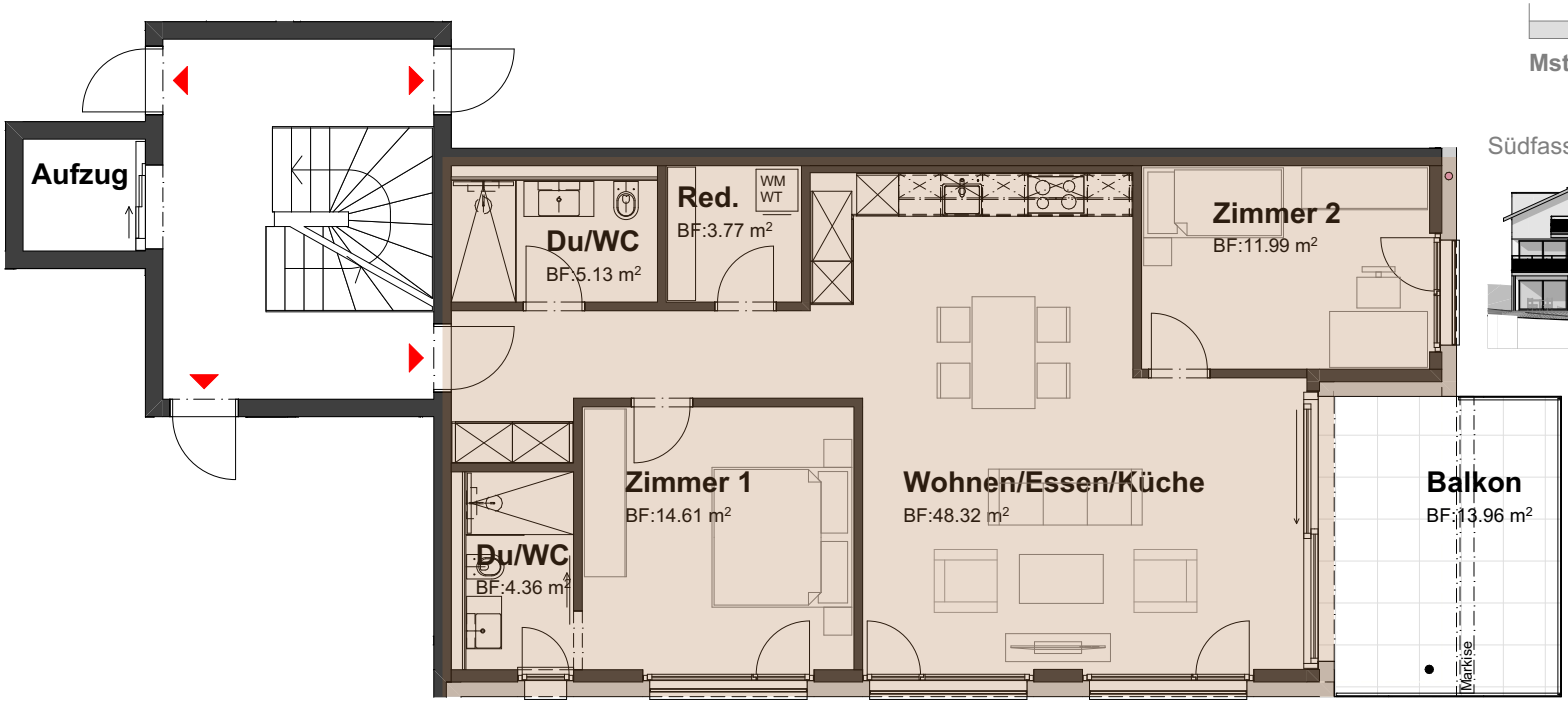


Wohnung 6
Obergeschoss

DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100



Südfassade



N

WHG 6 – GRUNDRISS

Wohnung 7
Obergeschoss

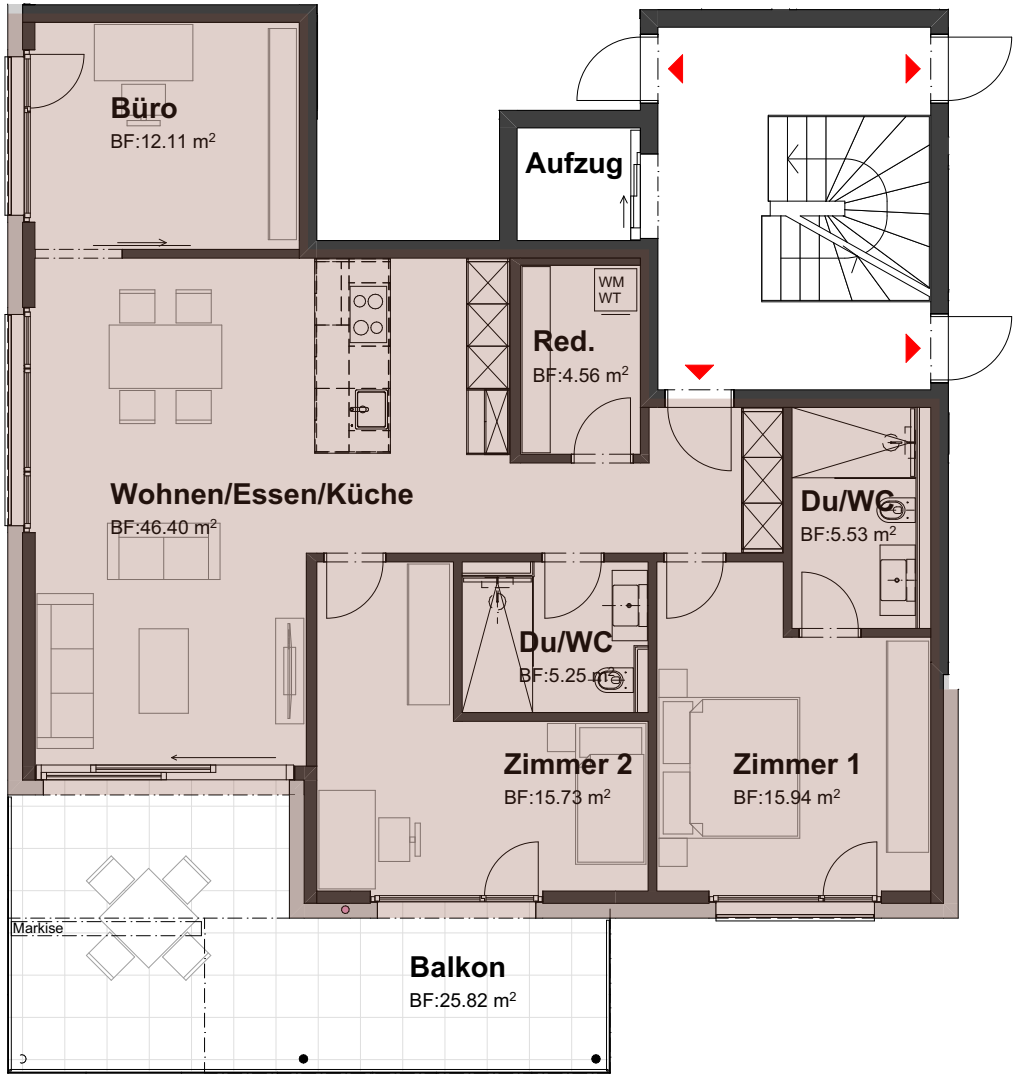
DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

Südfassade





Wohnung 8

Obergeschoss

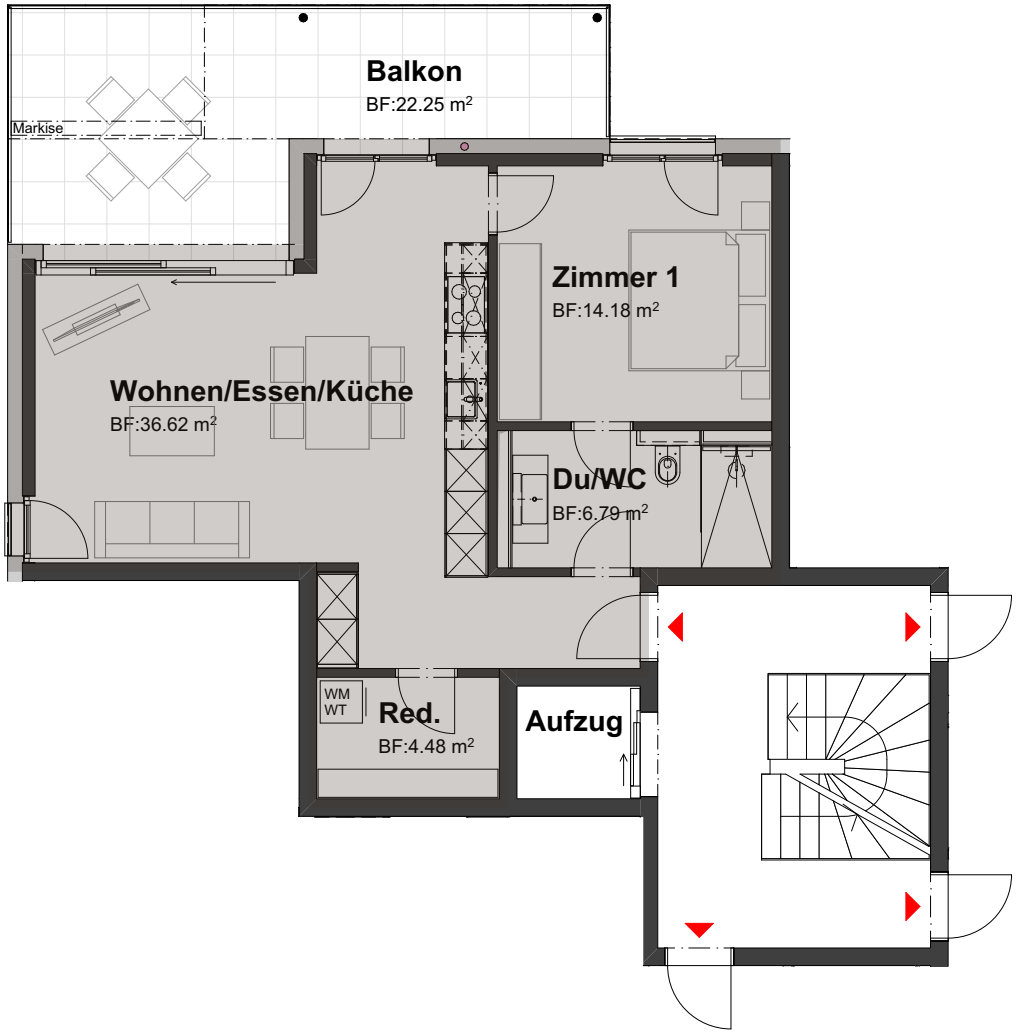
DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

Nordfassade







WHG 8 - GRUNDRISS

Wohnung 9
Dachgeschoss

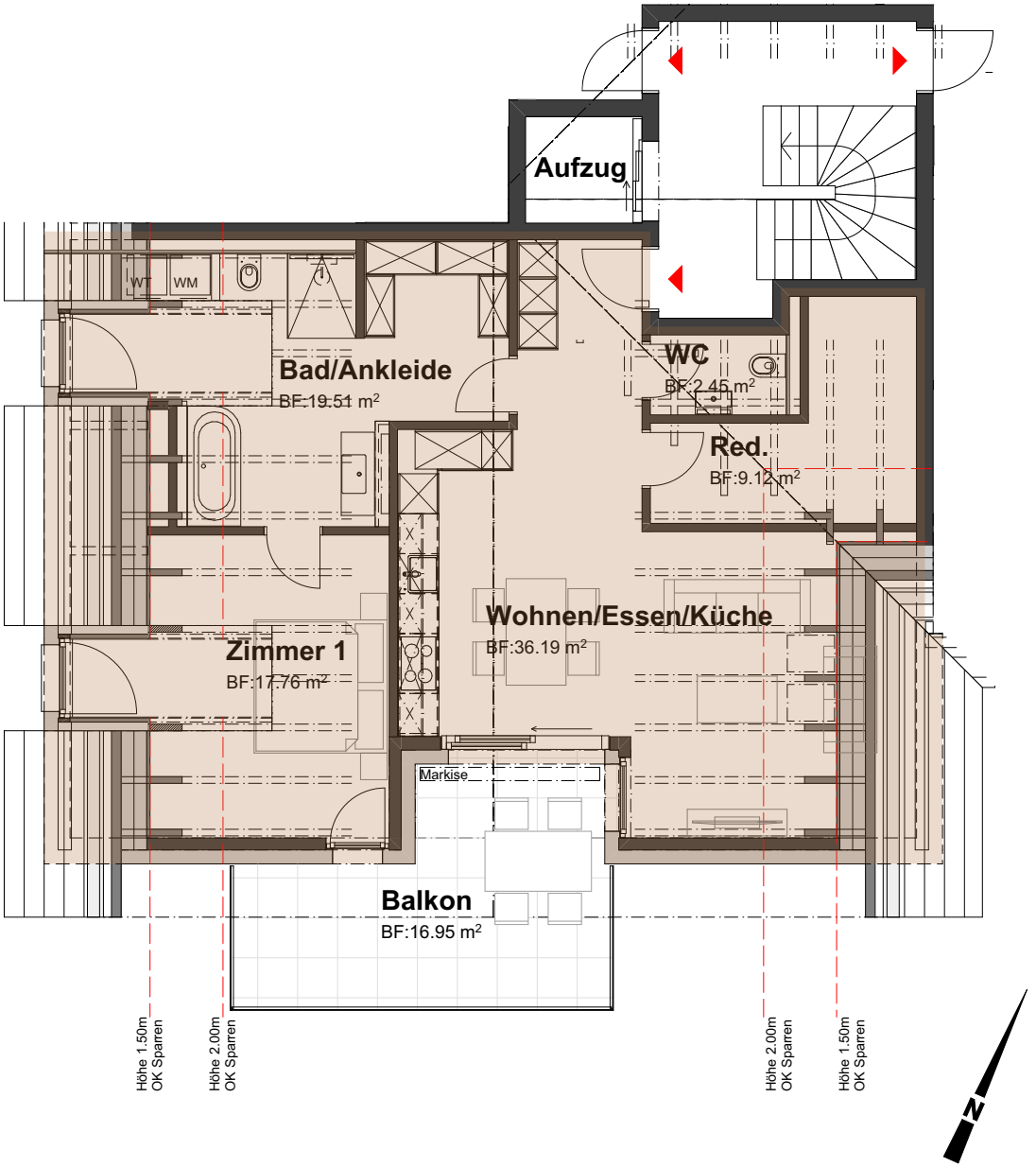
DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

Südfassade





Wohnung 10
Dachgeschoss

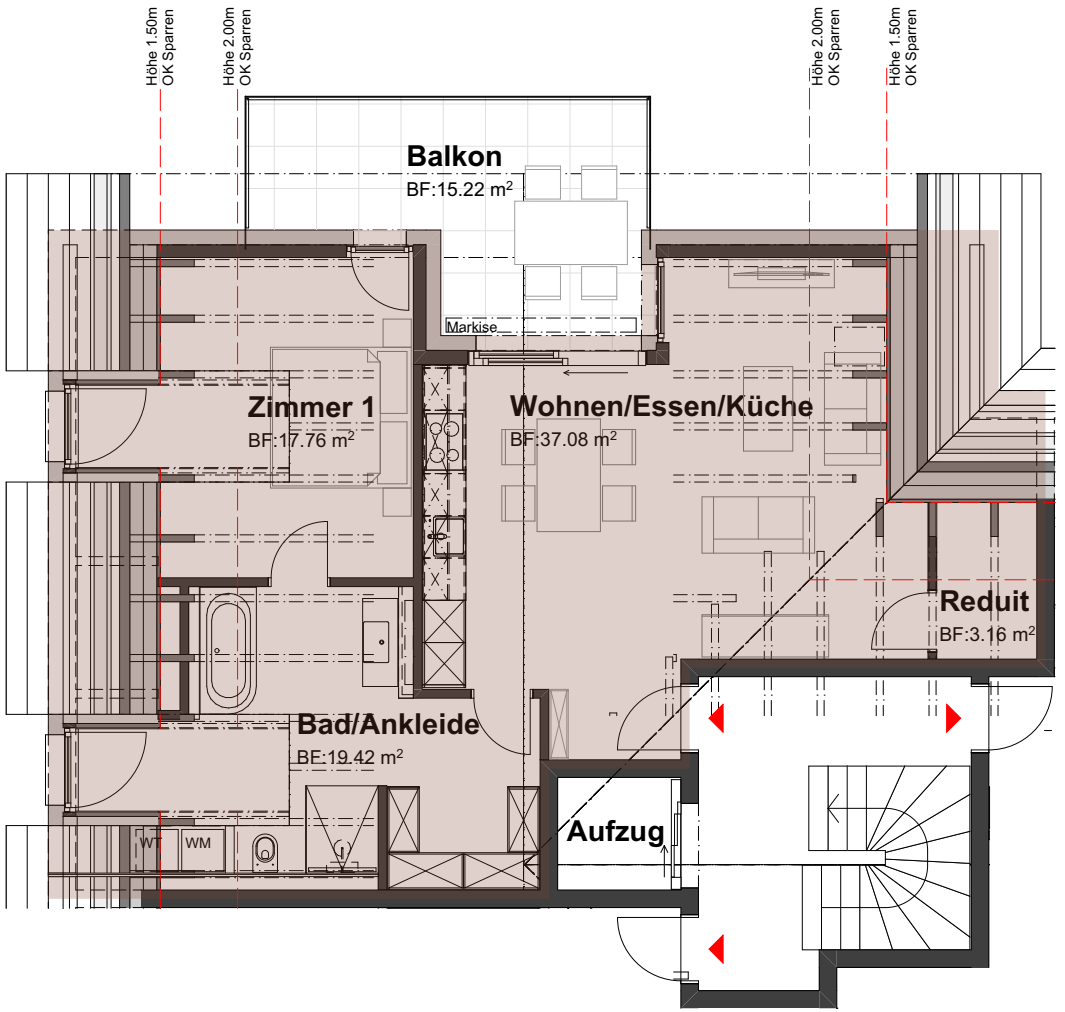
DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²		Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100

Nordfassade



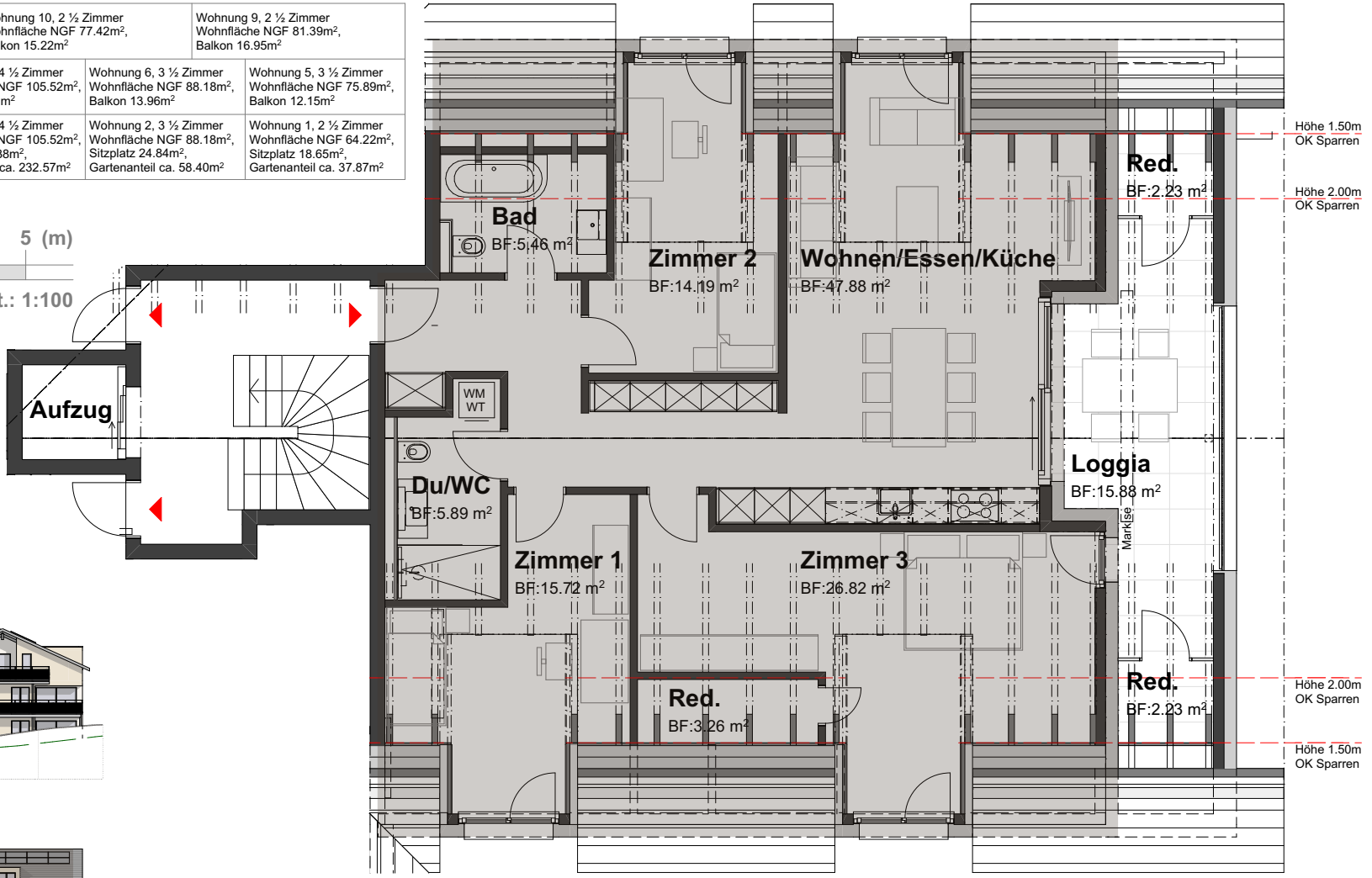


Wohnung 11
Dachgeschoss

DG	Wohnung 11, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 119.22m², Loggia 17.53m², Red. 2 x 2.23m²	Wohnung 10, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 77.42m², Balkon 15.22m²	Wohnung 9, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 81.39m², Balkon 16.95m²	
OG	Wohnung 8, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Balkon 22.25m²	Wohnung 7, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Balkon 25.82m²	Wohnung 6, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Balkon 13.96m²	Wohnung 5, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 75.89m², Balkon 12.15m²
EG	Wohnung 4, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 62.07m², Sitzplatz 27.90m² , Gartenanteil ca. 90.64m²	Wohnung 3, 4 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 105.52m², Sitzplatz 32.38m², Gartenanteil ca. 232.57m²	Wohnung 2, 3 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 88.18m², Sitzplatz 24.84m², Gartenanteil ca. 58.40m²	Wohnung 1, 2 ½ Zimmer Wohnfläche NGF 64.22m², Sitzplatz 18.65m², Gartenanteil ca. 37.87m²

0 1 2 3 4 5 (m)

Mst.: 1:100



Nordfassade



Südfassade



WHG 11 – GRUNDRISS

Untergeschoss

Mst.: 1:150



Fassaden
Mst.: 1:250



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



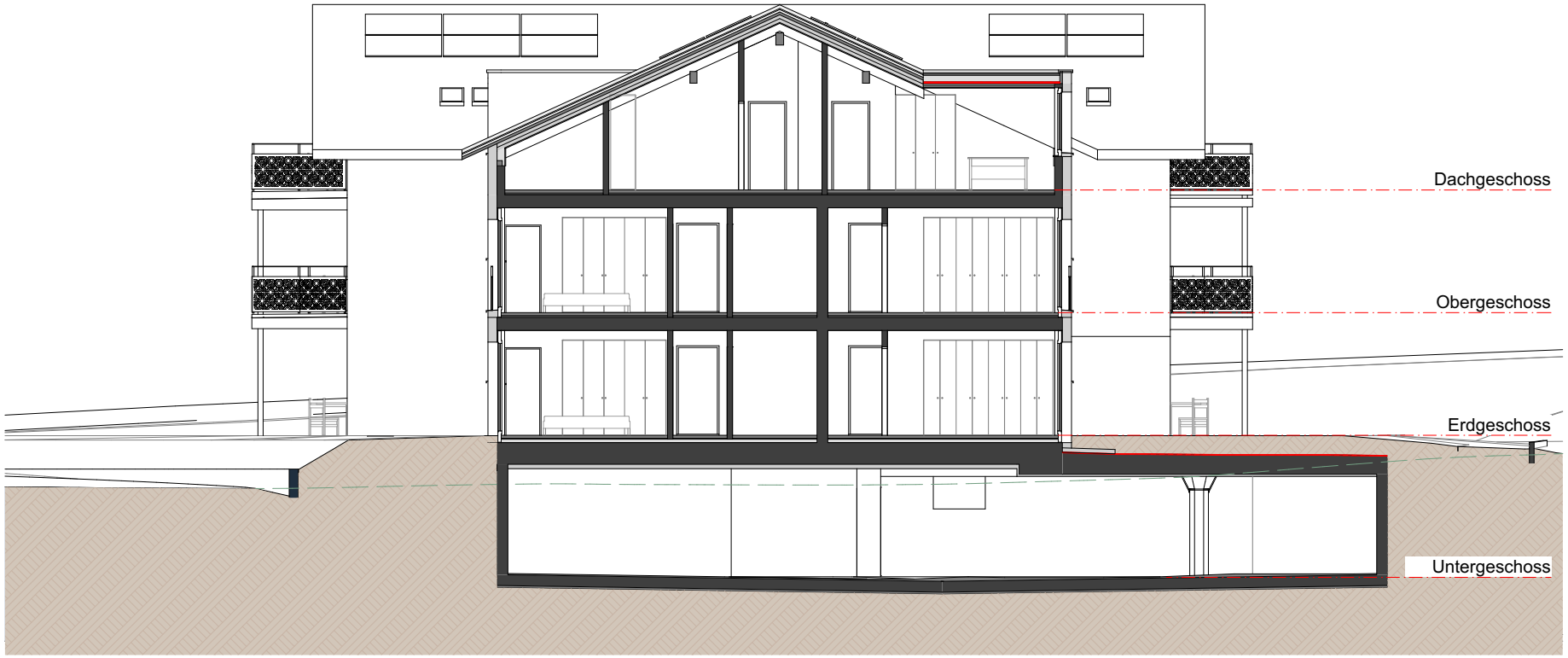
Westfassade

0 1 2 3 4 5(m)

Mst.: 1:250

Querschnitt

Mst.: 1:150

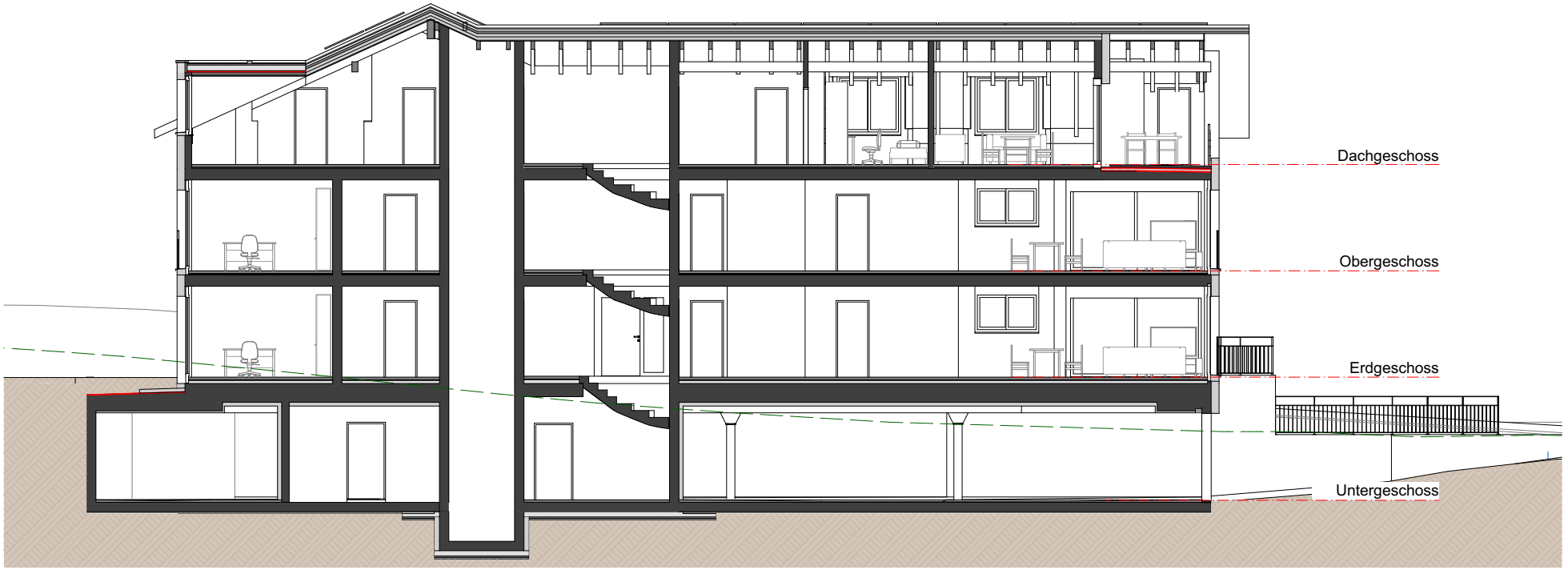


0 1 2 3 4 5(m)

Mst.: 1:150

Längsschnitt

Mst.: 1:150



0 1 2 3 4 5(m)

Mst.: 1:150

KONSTRUKTIONS-UND BAUBESCHRIEB

ERDARBEITEN	Abhumusieren, Baugrubenaushub inkl. Abfuhr, Hinterfüllungen, Roh- und maschinelle Humusplanie, Wasserhaltung
FUNDAMENTE	Dem Baugrund entsprechend nach Angabe des Bauingenieurs als Fundamentplatte
AUSSENWÄNDE	Untergeschoss in Beton 25 cm, Liftunterfahrt in Beton 25 cm (Dichtigkeitsklasse 1), Erd- und Ober- und Dachgeschoss in Modulbacksteinmauerwerk 17.5 cm oder Beton, mit verputzter Aussenwärmedämmung (siehe Position Aussendämmung)
ZWISCHENWÄNDE	Backstein- und Kalksandsteinmauerwerk 12 cm bis 18 cm stark in allen Geschossen nach Angaben Bauingenieur
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	In Beton 25 cm bis 28 cm gemäss Angabe Bauphysiker
FENSTERBRÜSTUNGEN	Dito Aussenwände
DECKEN	Decken über UG, EG, OG in Beton armiert nach Angaben Bauingenieur
VERSETZARBEITEN	Versetzarbeiten von diversen bauseits gelieferten Bauteilen. Arbeitsfugen Bodenplatte/Wand und Wand/Wand im UG abgeklebt mit Fugenband auf Wand. Perimeter-Dämmung unter Bodenplatte im Bereich Treppenhaus inkl. Lift, Keller und Technik, XPS, 140 mm, W/mk 0.036. Unitex L-EPS 50 mm mit Nut und Holzfeder an Decke über Einstellhalle im UG. Unitex L-EPS 100 mm mit Nut und Holzfeder an Decke über Kellerräumen (unter Gebäude). Perimeterdämmung, XPS 200 mm, an Aussenwänden im Bereich Keller.
KANALISATION	Innen und aussen in PP-Rohren Ausführung nach Gemeindebauvorschriften, inkl. Sickerleitung mit Geröllpackung ums Gebäude.

TREPPEN (UG-DG)

Fertigbetontreppen in Beton (schallgelagert) bereit zur Aufnahme von Platten oder Teppichbelag.

MONTAGEBAU IN HOLZ

Satteldach, Pfetten in Brettschichtholz, sichtbar, grundiert zum bauseitigen streichen.
Sparren Massivholz, sichtbar, grundiert zum bauseitigen streichen.
Unterdachplatte Schneider best wood TOP 220 60 mm, Konterlattung, Stirnladen, Ortladen, Sticher im Vordachbereich, Dachschalung, sämtliche Holzflächen grundiert
Dämmung 2x 80 mm Isover W/mk 0.032 inkl. Kreuzrost und Dampfbremse, über Sparren.

Innere Verkleidung bestehend aus grundierter Dachschalung mit Nut und Kamm auf sichtbaren Sparren verlegt, Farbe Weiss.

Lukarnen mit Deckenkonstruktion aus Massivholz 60 mm. Seitenwände Lukarnen mit Massivholzplatte 60 mm, innenseitig direkt mit Fermacell 15 mm beplankt. Aussenseitig bereit zur Aufnahme von verputzter Aussenwärmedämmung.

GLASERARBEITEN

Holz-Metallfenster (inkl. Hebeschiebetüren) mit Glas U-Wert 0.6 W / m²K,
Schalldämmwert R`w + Ctr = 32 dB (Ctr = - 5),
Zuschlag für höheren Schallschutz R`w + Ctr = 34 dB (Ctr = - 5),
Ausführung innen in weiss, aussen nach sep. Farbkonzept

Zuschlag Erdgeschoss erhöhte Sicherheit, RC 2NS

GARAGENTOR UND NEBENTÜRE EINSTELLHALLE

Einstellhallentor (Schiebetor) elektrisch in Metall mit Lochblechabdeckung einbrennlackiert mit Schlupftüre
- 1 Stk. Tor, Grösse 400 x 225 cm
- 1 Handsender / Abstellplatz, Codetastatur aussen bei Tor, Ampelsteuerung innen und aussen

SPENGLERARBEITEN

Ausführung der Spenglerarbeiten nach Vorschrift in CrNi,
vorgehängte Dachrinnen rund, Fallrohre, Sockelrohre, Stirn – Ortladenverkleidung,
Flachdachabschlüsse (Deckstreifen),
Sockelbleche (Deckstreifen) Fassade im EG

FLACHDACHARBEITEN

Ausführung der Flachdacharbeiten nach Vorschrift

DACHDECKERARBEITEN

Flachfalzziegel (Swiss TL) inkl. Ziegellattung, Farbe nach Standartkollektion
Ortgangziegel

AUSSENDÄMMUNG

Steinwollplatten 0.034 W / m²K auf Backsteinmauerwerk geklebt; Raumgewicht ca. 93 kg/m³; RF1; Plattenformat 100/60 cm, 200 mm stark.
EPS-Platte 0.030 W / m²K auf Massivholzplatte (Seitenwände Lukarnen) geklebt, 100 mm stark.
SwissporEPS30 Dämmplatte 0.033 W / m²K, 100 mm bei Seitenwänden Lukarnen.
Perimeterdämmung unter Terrain (30 cm UK Terrain) bestehend aus Polystyrol XPS 20 cm, eingenetzt und mit wasserabweisendem Anstrich versehen.
Dünnbettverfahren auf Dämmplatte: Einbettung mit Netz nach SIA 243 (mind. 2 mm stark). Abrieb 2.0 mm Korn (Vollabrieb), 2x gestrichen mit Fungizidausrüstung (Algenschutz). Farbe nach Farbkonzept Architekt.
Aluminiumfensterbank eloxiert, Zuschlag für Einbrennlackiert nach RAL oder NCS.

Innendämmung 100 mm EPS Swisspor Lambda White (Untergeschoss Einstellhalle) mit Netzeinbettung, gestrichen durch Maler.

SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren mit Lamellen, 90 mm, pulverbeschichtet nach Standartfarbkollektion, Zuschlag für NCS, Führungs- und Endschienen Alu, pulverbeschichtet, elektrische Betätigung. Storen vorgesehen bei allen Fenstern.

FASSADENMARKISEN

Fassadenmarkisen ohne Kassetten unter Betondecke montiert.
Markisen elektrisch bedienbar (ohne Sonnen- und Windwächter).

EG	Wohnung 1	1 x 290 x 250 cm
EG	Wohnung 2	1 x 290 x 250 cm
EG	Wohnung 3	1 x 370 x 250 cm
EG	Wohnung 4	1 x 300 x 250 cm

FASSADENMARKISE

Fassadenmarkisen mit Kassetten an Fassade montiert.
Markisen elektrisch bedienbar (ohne Sonnen- und Windwächter).

OG	Wohnung 5	1 x 390 x 250 cm
OG	Wohnung 6	1 x 420 x 250 cm
OG	Wohnung 7	1 x 270 x 250 cm
OG	Wohnung 8	1 x 270 x 250 cm

ELEKTROINSTALLATION

Nach Vorschrift. Hauszuleitung/Haupttableau mit Zähler, Schalter, Steckdosen, Lampenstellen etc. nach üblicher Ausstattung inkl. T+T und TV nach sep. Elektroplan.
Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage (inkl. Video).

Photovoltaikanlage nach Konzept Elektroingenieur.

HEIZUNGSINSTALLATION

Wärmeerzeugung mittels Erdsonde.
Niedertemperatur Fussbodenheizung in Gruppen unterteilt (mit Raumthermostaten), inkl. notwendigen Boden- und Trittschalldämmungen.

Keine Bodenheizung vorgesehen: im Reduit, Treppenhaus und gesamtes UG

Bodenheizung ist mit einer Wärmemessung (Funk) ausgestattet.
Freecooling, passend zu Sole/Wasser Wärmepumpe, verfügbar.

LÜFTUNGSANLAGE

Kontrollierte Wohnraumlüftung in den Kellerräumen.
Sämtliche Nasszellen in den Wohnungen werden gelüftet mit Nachströmung.
Entfreuchtungsgerät im Keller.

SANITÄRINSTALLATION

Warmwasseraufbereitung über WP mit zentralem Boiler.
Installationen nach Vorschrift ab Verteilung in Kunststoff Sanipex-Rohre einzeln auf Zapfstellen geführt.
GIS-Vorwandelemente inkl. Beplankung + Ausflockung.

SANITÄRINSTALLATION

Apparate nach detaillierten separaten Apparatelisten.

Duschentrennwand in den Nasszellen ohne Drehflügeltüre:
je 1 Stk. (Whg. 1/ 2/ 4/ 5/ 6/ 8/ 9/ 10/ 11)
je 2 Stk. (Whg. 3/ 7)

Duschentrennwand in den Nasszellen mit Drehflügeltüre:
je 1 Stk. (Whg. 2/ 6)

1x Waschmaschine
1x Wärmepumpen-Trockner

Gartenventil:
Gartenwohnungen EG 1 - 4, je 1 Stk., Niederdruck
Wohnungen 5 - 11 ohne Gartenventil.
Allgemein (UG): 2 Stk.

Warm- und Kaltwasser, sowie Gartenventile im EG werden für Nebenkostenabrechnung pro Wohnung gemessen. Sämtliche Gartenventile im UG und sämtliche Sanitärinstallationen im UG werden über den Allgemeinzähler abgerechnet.

Im Untergeschoss wird eine zentrale Wasser-Enthärtungsanlage eingebaut.

KÜCHE

Standartausführung nach Detailplan unseres Küchenlieferanten.

- Küchenmöbel: Frontausführung KF Feinstruktur, Farbe und Griffe nach Standardauswahl Unternehmer
- Apparate: Geschirrspüler, Induktionskochfeld Glaskeramik, Dampfabzug für Umluft, Kühl-Gefrierschrank, Backofen
- Sanitär: Einbauspültisch, Hebelmischer
- Grantitabdeckung PK II

GIPSERARBEITEN

Wände innen Grundputz und Abrieb 1.0 mm (Vollabrieb) zum Streichen. Decken Weissputz Q3 zum Streichen. Nur Grundputz auf Wände hinter Wandplatten und Einbauschränke. Kantenschutz an allen besonders exponierten Mauerecken an den Wänden.
2 VHS 57 in Decke eingelegt gemäss Plan Architekt im Erd- und Obergeschoss (ohne Nasszellen).
Einstellhalle / Technik / Keller: Wände und Decken unverputzt.

TÜREN

Zimmertüren mit Metallzargen Typ SD für stumpfeinschlagende Türen, Türblatt Röhrenspanmittellage (ca. 16 kg / m²) glatt beschichtet mit CPL Beschichtung 0.35 mm glatt weiss. Zuschlag Werkslackierung , Weiss RAL 9016. Garnituren in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit Drücker- und Schlüsselrosette.

Wohnungseingangstüren mit Metallzargen mit Doppeldichtung, Sicherheitseinsteckschloss Treplan, Türdrücker in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit Drücker- und Schlüsselrosette, Aussen mit Sicherheitsrosette.
Schalldämmwert ganze Türkonstruktion R`w + C > oder = 37 dB, Türblattglatt innen beschichtet mit CPL Beschichtung 0.35mm glatt weiss, Treppenhausseite Oberfläche gespritzt nach Farbmuster Architekt. Spion Zuschlag 2-farbiges Türblatt.

Kellertüren dito Zimmertüren nach Bedarf EI 30 und erhöhter Klimaklasse.

SCHREINERARBEITEN

WH EG und OG, Nr. 1 / 3 / 5 / 7
Simse in MDF zum weiss behandeln, Reduit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen. Garderobe eingebaut 3-türig, Schrankfront mit Dekorspannplatte W1000 ST9 weiss, gemäss Konzeptskizze Architekt.

WH EG und OG, Nr. 2 / 4 / 6 / 8
Simse in MDF zum weiss behandeln, Reduit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen. Garderobe eingebaut 2-türig, Schrankfront mit Dekorspannplatte W1000 ST9 weiss, gemäss Konzeptskizze Architekt.

WH DG, Nr. 9
Simse in MDF zum weiss behandeln, Garderobe eingebaut 3-türig, Schrankfront mit Dekorspannplatte W1000 ST9 weiss, gemäss Konzeptskizze Architekt.
Ankleideraum ausgestattet gemäss Konzept Architekt.
Sturzbretter mit zwei eingelegten VHS 57 – Schienen und Konsolen.

WH DG, Nr. 10
Simse in MDF zum weiss behandeln, Ankleideraum ausgestattet gemäss Konzept Architekt. Sturzbretter mit zwei eingelegten VHS 57 – Schienen und Konsolen.

SCHREINERARBEITEN

WH DG, Nr. 11
Simse in MDF zum weiss behandeln. Garderobe eingebaut 1-türig, Schrankfront mit Dekorspannplatte W1000 ST9 weiss, gemäss Konzeptskizze Architekt.
Einbauschrank 5-türig, Schrankfront mit Dekorspannplatte W1000 ST9 weiss, gemäss Konzeptskizze Architekt
Sturzbretter mit zwei eingelegten VHS 57 – Schienen und Konsolen.

SCHLIESSANLAGE

Zylinder bei Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Keller, Briefkasten, Abfallcontainer, 5 Schlüssel pro Wohnung

UNTERLAGSBODEN / ÜBERZÜGE

Unterlagsboden mit Anhydrit - Fliessestrich, 55 mm in sämtlichen Wohnräumen und Treppenhaus.

Überzug 3 cm (5.5 cm Treppenhaus) in Keller
UB Zementmörtel 30-110 mm (Hartbeton) in Garage
Zuschlag Kugelstrahlen vor Einbringen Hartbeton

BODENBELÄGE TREPPENHAUS

Kugelgarnteppich im Treppenhaus, Sockel aus Kugelgarn geschnitten

BODENBELÄGE PLATTEN

Lieferant: Joho Baukeramik + Bäder AG, 5620 Bremgarten

Bodenplatten Fr. 65.- / m² brutto Materialpreis, exkl. MwSt.
Wandplatten Fr. 65.- / m² brutto Materialpreis, exkl. MwSt.

Anordnung gemäss Konzept Architekt.

Bodenplatten: Wohnen, Küche, Essen, Reduit, Nasszellen, Korridor, Büro (Sockel aus Platten geshcnitten), Treppenhaus UG

Wandplatten: Nasszellen, gemäss Konzept Architekt.

Sitzplätze EG, Balkone OG, Loggias DG: 40 x 40 cm Platten
Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis inbegriffen.

PARKETT

Anordnung gemäss Konzept Architekt
WHG 1 - 11 = Zimmer

Parkett fertig verlegt inkl. Material Sockel nach Standartkollektion: Fr. 110.- / m², netto inkl. MwSt.

FUGEN

Elastische Kittfugen: Sockelfugen, Dilatationsfugen

SCHLOSSERARBEITEN

Balkongeländer mit Bruag Platten eingefärbt, feuerverzinkt und einbrennlackiert (OG und DG).
Staketengeländer feuerverzinkt und einbrennlackiert franz. Balkone.
Staketengeländer feuerverzinkt und einbrennlackiert als Absturzsicherung bei Tiefgarageneinfahrt und bei Deckenkante Tiefgarage.

Im Treppenhaus aussenlaufender Handlauf, CNS rund auf Handlaufhaltern montiert, Staketengeländer bei Treppenlauf UG-DG, pulverbeschichtet.

Geräteraum Trennwand DG, Whg. 9 (Lochblech) mit Türe, feuerverzinkt und einbrennlackiert beidseitig bei Loggia.

Hauseingangstüre in Metall mit Verglasung und Seitenteil mit Verglasung, Sicherheitsschloss, elektr. Türöffner, einbrennlackiert.

Gemäss Plan Architekt.

BRIEFKASTEN

Briefkasten, freistehend bei Hauseingangstüre gemäss PTT - Vorschriften.

LIFTANLAGE

Elektromechanischer Lift gemäss Vorschrift, 630 kg für 8 Personen, Teleskoptüre 2- teilig, Nenngeschwindigkeit 1.0 m/s (exkl. Servicevertrag). Servicestelle im EG.

MALERARBEITEN

Wohnungen und Treppenhaus UG-DG: Decken Weissputz gestrichen, Wände Abrieb weiss gestrichen, Simse gestrichen. Metallzargen bei Türen, Sparren und Pfetten im Dachgeschoss weiss gestrichen.

Kellerräume/ Einstellhalle: Wände, Decken (Unitex) roh weiss gestrichen. Boden Keller mit Bodenfarbe gestrichen.

Äussere Malerarbieten: Balkonuntersichten inkl. Stirnen, Betonwände & Brüstung Einstellhalle gestrichen (gem. Farbkonzept Architekt). Stahlstützen gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Dachkonstruktion (Sparren und Pfetten) und Dachuntersichten aussen 1x Schlussbehandlung mit Lasur.

UMGEBUNG

Umgebung mit angemessener Bepflanzung gemäss sep. Plan Architekt. Angemessene Anzahl Container für Grüngut und Abfall mit Kippschloss.

BAUREINIGUNG

Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen inkl. Absäuern keramische Bodenbeläge. Zwischenreinigung während Bau.

FARBKONZEPT

Die äussere Farbgestaltung wird von der Gemeinde bewilligt (gemäss Farbkonzept Architekt).

Hinweis

Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb mit Ausführungsplänen und baubewilligtem Projekt. Abweichungen im Beschrieb, den Plänen sowie Preisänderungen vor dem Verkauf bleiben vorbehalten. Massgebend ist der Kaufvertrag.

Änderungen im Ausbau sowie technische bedingte Änderungen, welche die Qualität der Baute nicht beeinträchtigt, bleiben vorbehalten.

Bei zement- und gipshaltigen Baustoffen ist es möglich und unvermeidbar, dass sich kleinere Haarrisse (bis 0.5 mm) abzeichnen. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden, sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Sämtliche Arbeitsleistungen werden durch die Bauherrschaft bestimmte Unternehmer ausgeführt.

Für Mehr und Minderpreise werden nachfolgende Planungshonorare der Spezialisten erhoben:

Architekt:
- Planerische und materielle Änderungen 13% exkl. MwSt.

Ingenieur: Bauingenieur und HLS- und Elektroplaner
- Planerische Änderungen 15% exkl. MwSt.

Stand, 29.10.2026

ÜBER WALTENSCHWIL

Waltenschwil ist die nördlichste Gemeinde im Bezirk Muri und liegt auf 427 m ü. M. am östlichen Rand des Bünztals, am Fusse des Buneggli. Die Gemeinde verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu regionalen Zentren und bietet damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.



FREIZEIT

Die reizvolle Landschaft mit weitläufigen Wiesen, idyllischen Wäldern und plätschernden Bächen lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Velotouren ein.

Ein besonderes Ausflugsziel ist der oberhalb des Dorfes gelegene Tierpark. Auch die Kartbahn und das weit über die Region hinaus bekannte Süsswarengeschäft der Familie Dubler prägen den Charakter der Gemeinde.

Ein aktives Vereinsleben und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung fördern die Begegnung und das Gemeinschaftsgefühl.



INFRASTRUKTUR

Kindergarten und Primarschule befinden sich im Ort. Die Real- sowie Sekundar- und Bezirksschule werden im benachbarten Wohlen besucht. Das nächstgelegene Gymnasium ist die Kantonsschule Wohlen.

Ein gut ausgebautes Strassennetz erschliesst die nahegelegenen Städte. Die Gemeinde ist zudem durch Buslinien mit den Nachbarsdörfern verbunden.



Quelle: Gemeinde Waltenschwil



Quelle: Google Maps

DETAILS ZUR GEMEINDE

EINWOHNER (STAND 31.12.25)	3‘299
GEMEINDE STEUERFUSS	106%
EINKAUFSMÖGLICHKEITEN	In Waltenschwil und in den umliegenden Dörfern
DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE	Restaurants, Bäckerei
NAHERHOLUNGSGEBIET	Reussebene, Lindenberg
ÖFFENTLICHER VERKEHR	Linie 341 (Rottenschwil - Wohlen) Linie 342 (Wohlen - Uezwil) Postautoverbindungen zu den Bahnhöfen Wohlen und Muri bzw. nach Rottenschwil mit direktem Anschluss nach Zürich-Wiedikon
AUTOBAHNZUFAHRTEN	A1 Lenzburg (15 Minuten Anfahrt) A3 Oberwil-Lieli (15 Minuten Anfahrt)

Quelle: Gemeinde Waltenschwil

BAUHERRSCHAFT UND TOTALUNTERNEHMEN

Bella Casa AG
Wydeweg 1
5620 Bremgarten

Telefon + 41 56 641 07 18
E-Mail info@bc-bellacasa.ch

VERKAUF UND BERATUNG

Bella Casa AG
Yvonne Hunziker
Wydeweg 1
5620 Bremgarten

Telefon + 41 56 641 07 18
Mobile +41 79 952 23 90

E-Mail yvonne.hunziker@bc-bellacasa.ch

ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG

Schaufelbühl Architekten GmbH
Rebhalde 10
5620 Bremgarten

Telefon +41 56 631 99 00

WWW.BC-BELLACASA.CH