

# Eigentumswohnungen

## Kyburgweg 16+18 in Suhr

**MINERGIE-P®**  
Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch  
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie



Bauherrschaft

**Grundmann**  
Die Baumeister

**LEUTWYLER & SANDMEIER**  
IMMOBILIEN

**KellermüllerPartner AG**



Durch die Farb- und Materialwahl  
fügen sich die Gebäude zurückhaltend  
in die Umgebung ein.

Kyburgweg 16 +18  
5034 Suhr

Individuelles  
und nachhaltiges  
Wohnen in Suhr.

Gemeinde/Lage	<u>04</u>
Situation	<u>06</u>
Das Projekt	<u>08</u>
Grundrisse	<u>12</u>
Kurzbaubeschrieb	<u>18</u>



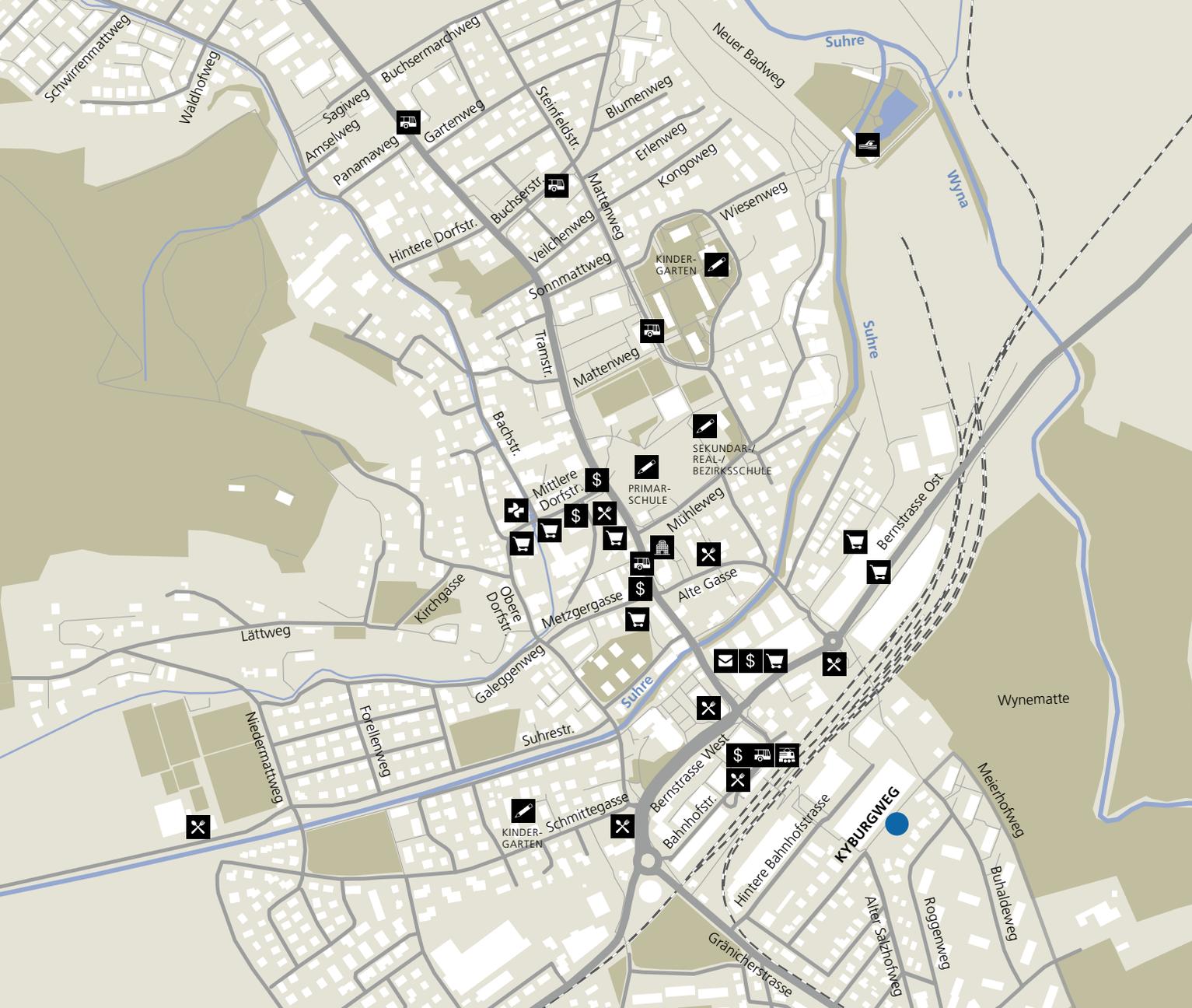
Bahnhof Suhr, vom Kyburgweg  
in 2 Minuten zu Fuss zu erreichen.

Pfister Center Suhr, eine von zahlreichen  
Einkaufsmöglichkeiten in Suhr.

## Suhr – ein attraktiver Wohnort

Suhr liegt südlich des Zusammenflusses von Suhre und Wyna im Kanton Aargau. Das urkundlich erstmals im Jahr 1045 erwähnte Dorf hat sich seither vom ursprünglichen Bauerndorf zu einem attraktiven Vorort von Aarau entwickelt. Suhr hat seinen Bewohnerinnen und Bewohnern einiges zu bieten: Zahlreiche Restaurants und Cafés bieten unterschiedlichste Speisen an und laden zum Verweilen ein. Das Museum im historischen Untervogthaus und die Bärenmatte bieten Kulturrelles und zahlreiche Vereine bereichern das Leben in Suhr mit ihren Angeboten. Suhr verfügt über eine komplette Infrastruktur von Einkaufsmöglichkeiten inklusive Bäckerei und Metzgerei, Banken, Poststelle, Apotheken und Ärzten. Mit den Flüssen Suhre und Wyna sowie den Waldflächen bietet Suhr zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Velofahren und Verweilen. Im Sommer lädt zusätzlich die Badi, gelegen am Zusammenfluss von Suhre und Wyna, zu einem Sprung ins

kühle Nass ein. In Suhr finden sich alle Angebote der Volksschule: Kindergärten in den Quartieren, zwei Primarschulen in den Dorfteilen «Dorf» und «Feld» sowie das Oberstufenzentrum in der Schulanlage Dorf ermöglichen den Suhrer Schülerinnen und Schülern, die gesamte obligatorische Schulzeit in Suhr zu absolvieren. Anschliessend profitieren die Jugendlichen von der Nähe zu Aarau, wo sich Mittelschulen, Berufsschulen, Fachhochschule sowie zahlreiche weitere Bildungsangebote finden. Aus Suhr sind die Autobahnanschlüsse Aarau West und Aarau Ost in weniger als zehn Minuten zu erreichen, mit SBB und AAR bus+bahn verfügt Suhr über direkte ÖV-Anbindungen nach Aarau, Lenzburg und Zofingen sowie ins Suhren- und Wynental. Suhr präsentiert sich damit als attraktiver Wohn- und Arbeitsort, der Nähe zum Stadtleben und ländliche Naherholung ideal verbindet.



## Gemeinde / Lage

5

## Distanzen

	Zürich	37 Min.
	Bern	60 Min.
	Basel	47 Min.
	Zürich	40 Min.
	Bern	60 Min.
	Basel	50 Min.
	 Bahnhof Suhr	ca. 2 Min.



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Bank/Geldautomat    |  Einkaufen          |  Kyburgweg 16+18 |
|  Schule/Kindergarten |  Apotheke           |   |
|  Post                |  Restaurant         |   |
|  Bahnhof             |  Gemeindeverwaltung |   |
|  Bushaltestelle      |  Schwimmbad         |   |



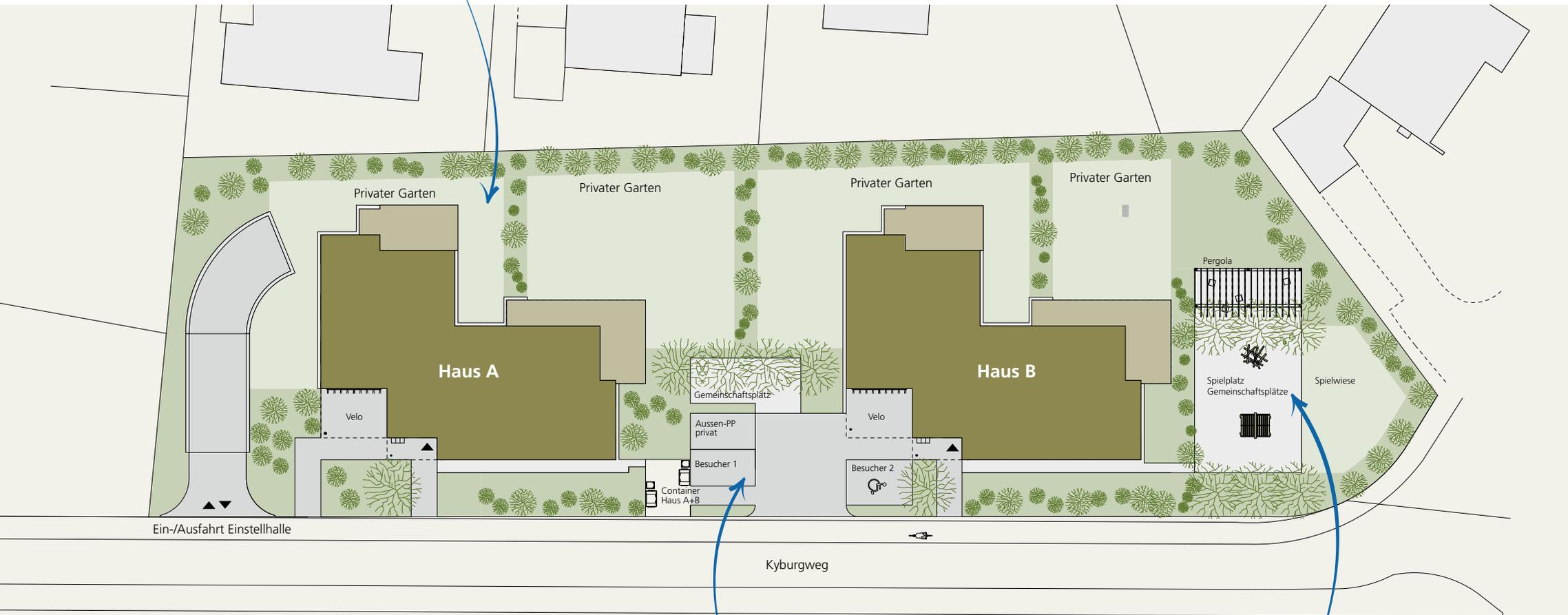
Naherholungsgebiet Suhre  
9 Minuten vom Kyburgweg.

## Zentrale, aber ruhige Lage

Die beiden am Kyburgweg 16+18 geplanten Mehrfamilienhäuser liegen in einer Tempo 30-Zone am wenig befahrenen Kyburgweg, der neben den beiden Mehrfamilienhäusern lediglich ein weiteres Einfamilienhaus erschliesst. Trotzdem ist alles, was es für den täglichen Bedarf braucht, zu Fuss zu erreichen: Das Bahnhofgebiet mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie ist in zwei Minuten, das Naherholungsgebiet Wyna sowie der Wald sind in fünf Minuten zu erreichen. Primarschule und Oberstufenzentrum sind zehn, der nächste Kindergarten acht Minuten entfernt.

Der Bahnhof Suhr verfügt über direkte Verbindungen nach Aarau, Lenzburg und Zofingen. Die Autobahnan-schlüsse Aarau-West und -Ost sowie Aarau sind in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Damit liegen die geplanten Mehrfamilienhäuser am Kyburgweg ideal in Fussdistanz aller Angebote für das tägliche Leben sowie Naherholung und sind gleichzeitig für den privaten und öffentlichen Verkehr bestens erschlossen.

Wohnungen im Erdgeschoss  
mit privaten Gärten



Zentrale  
Besucherparkplätze

Grosszügiger Spiel- und  
Gemeinschaftsbereich





Primarschule Dorf.

Blick auf Suhr vom Suhrerchopf.

## Individualität und Nachhaltigkeit

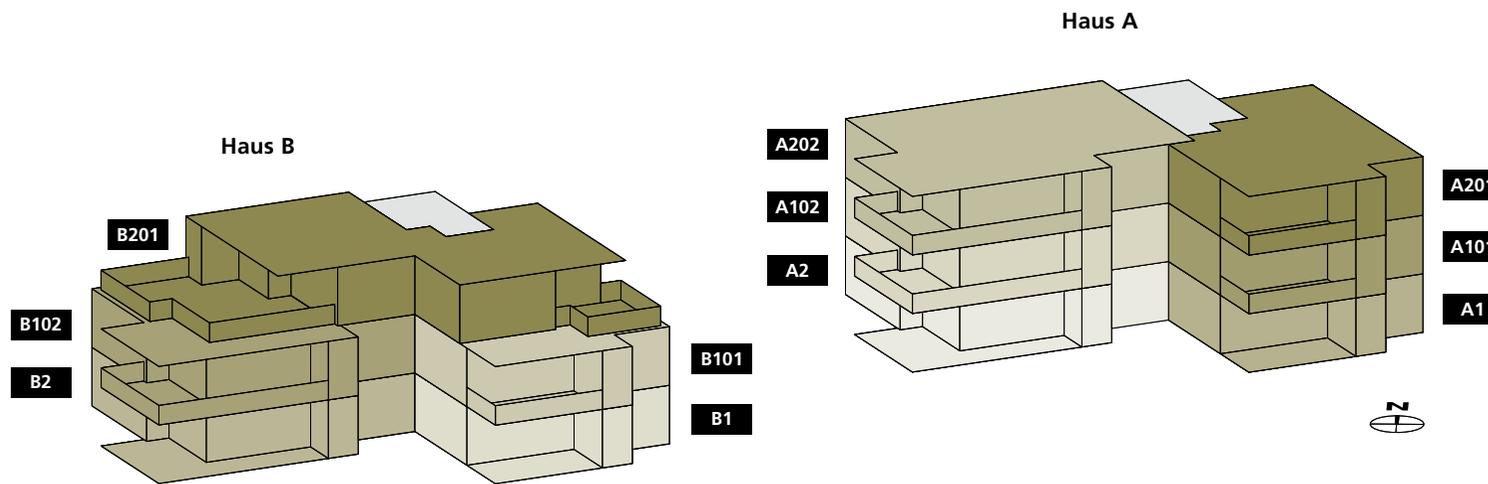
Individualität und Nachhaltigkeit werden hier gross geschrieben. Durch die zurückhaltende Farb- und Materialwahl fügen sich die beiden Mehrfamilienhäuser harmonisch in ihre Umgebung ein. Beide Gebäude sowie die Tiefgarage werden vom Kyburgweg her erreicht.

Die Gebäude umfassen fünf beziehungsweise sechs Wohnungen: Im Haus A befinden sich auf jeder Etage zwei Wohnungen, im Haus B weicht das Attikageschoss mit einer grosszügigen Attikawohnung davon ab. Mit zwei 2.5-, vier 3.5- und vier 4.5-Zimmer-Wohnungen weisen die beiden Gebäude einen ausgewogenen Wohnungsmix aus.

Alle Wohnungen sind ab der Tiefgarage sowie den Hauseingängen barrierefrei erreichbar. Jede Wohnung

verfügt über zwei Nasszellen sowie Waschmaschine und Trockner in der Wohnung, einen mindestens 15 m<sup>2</sup> grossen Sitzplatz oder Balkon sowie einen Kellerraum im Untergeschoss.

Das Gebäude wird im MINERGIE-P®-Standard gebaut und zertifiziert: Unter anderem eine Grundwasser-Wärmepumpe, eine Solar-Anlage und eine hochgedämmte, luftdichte Fassade zeichnen diese Niedrigstenergie-Bauten aus. Wir sind überzeugt, dass die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer darüber hinaus den hohen Wohnkomfort und die energetische Wirtschaftlichkeit schätzen werden.



**Adressen**

Haus A:  
Kyburgweg 18  
5034 Suhr

Haus B:  
Kyburgweg 16  
5034 Suhr

**Haus B**

**Erdgeschoss**

<b>B1</b>	2.5 Zimmer BF: 77.6 m <sup>2</sup> Ged. Sitzplatz: 18.4 m <sup>2</sup> Garten
<b>B2</b>	4.5 Zimmer BF: 110.7 m <sup>2</sup> Ged. Sitzplatz: 33.5 m <sup>2</sup> Garten

**1. Obergeschoss**

<b>B101</b>	3.5 Zimmer BF: 95.5 m <sup>2</sup> Balkon: 18.1 m <sup>2</sup>
<b>B102</b>	4.5 Zimmer BF: 110.7 m <sup>2</sup> Balkon: 32.9 m <sup>2</sup>

**2. Obergeschoss**

<b>B201</b>	3.5 Zimmer BF: 98.9 m <sup>2</sup> Terrasse 1: 20.5 m <sup>2</sup> Terrasse 2: 64.5 m <sup>2</sup>
-------------	---

**Haus A**

**Erdgeschoss**

<b>A1</b>	2.5 Zimmer BF: 77.6 m <sup>2</sup> Ged. Sitzplatz: 18.4 m <sup>2</sup> Garten
<b>A2</b>	3.5 Zimmer BF: 98.0 m <sup>2</sup> Ged. Sitzplatz: 33.5 m <sup>2</sup> Garten

**1. Obergeschoss**

<b>A101</b>	3.5 Zimmer BF: 95.5 m <sup>2</sup> Balkon: 18.1 m <sup>2</sup>
<b>A102</b>	4.5 Zimmer BF: 110.7 m <sup>2</sup> Balkon: 32.9 m <sup>2</sup>

**2. Obergeschoss**

<b>A201</b>	2.5 Zimmer BF: 77.6 m <sup>2</sup> Balkon: 18.1 m <sup>2</sup>
<b>A202</b>	4.5 Zimmer BF: 110.7 m <sup>2</sup> Balkon: 32.9 m <sup>2</sup>



Komplett ausgestaltete Nasszellen.

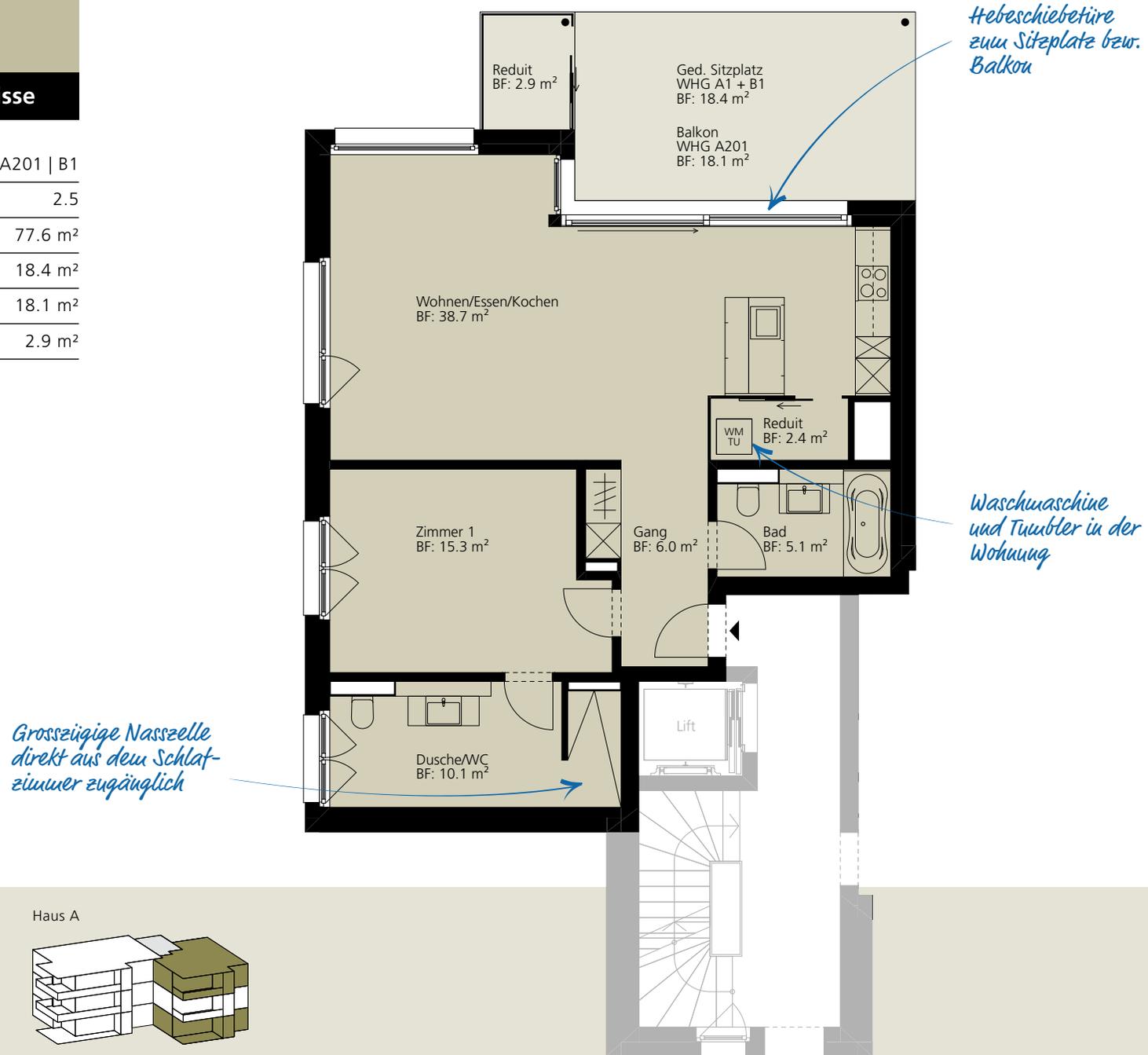


Offener Küchen-, Wohn- und Essbereich.

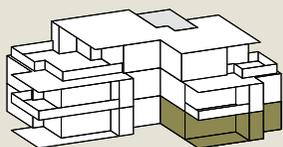
Wohnungen	A1   A201   B1
Zimmer	2.5
BF	77.6 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzpl. A1   B1	18.4 m <sup>2</sup>
Balkon A201	18.1 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.9 m <sup>2</sup>

## Haus A | EG | 2. OG

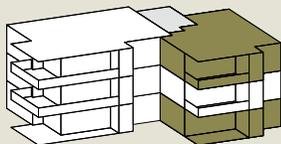
## Haus B | EG



Haus B



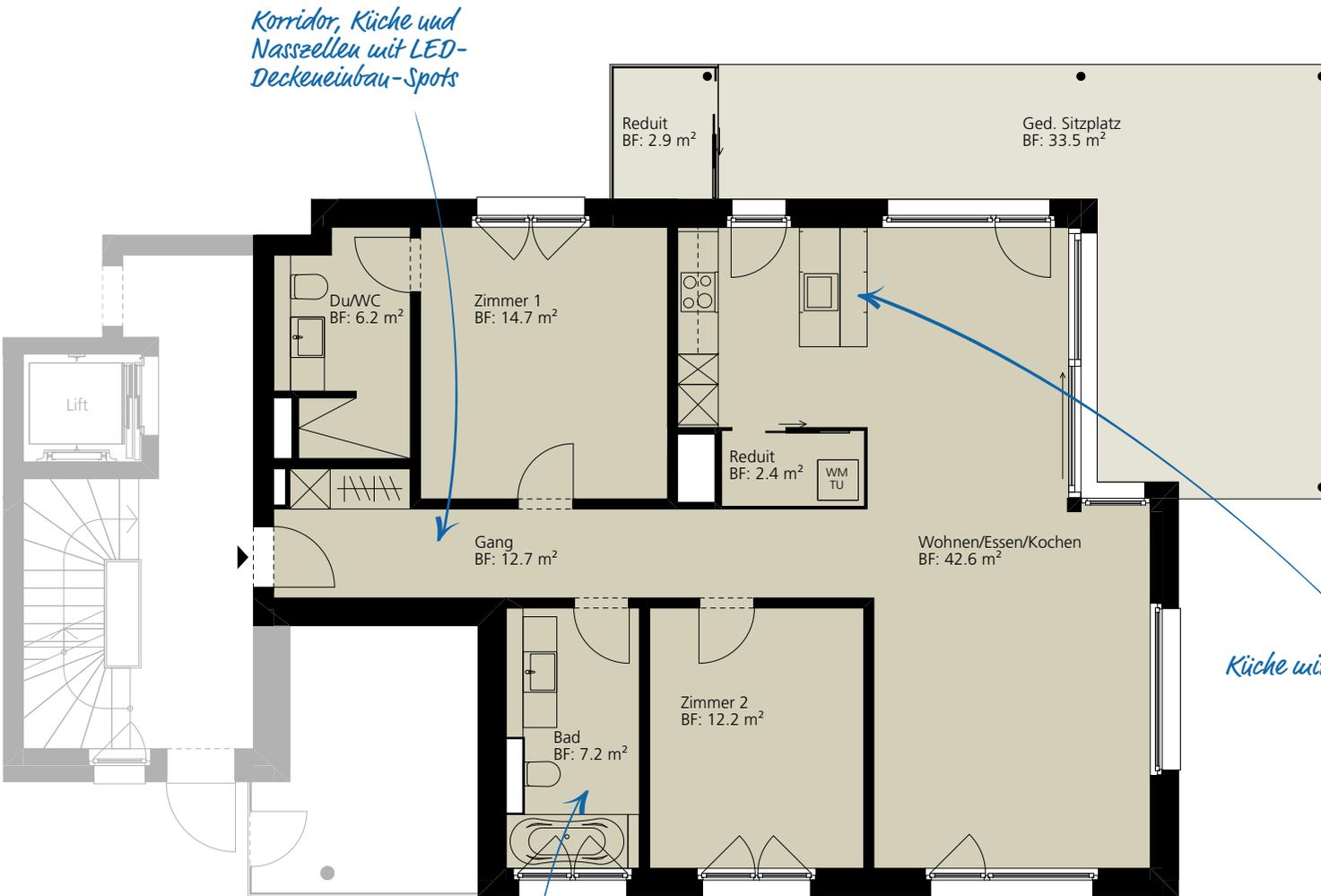
Haus A



0 1 2 3 4 5 m

MASSTAB 1:100

# Haus A | Erdgeschoss



Küche mit V-ZUG-Geräten

Grosszügiges  
Badezimmer mit  
Fenster

## Grundrisse

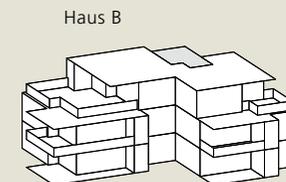
13

Wohnung	A2
Zimmer	3.5
BF	98.0 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	33.5 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.9 m <sup>2</sup>

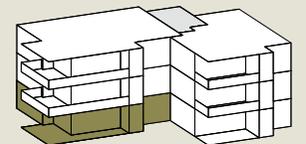


0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100



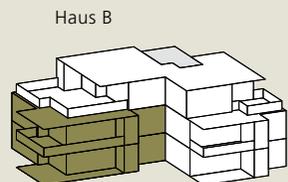
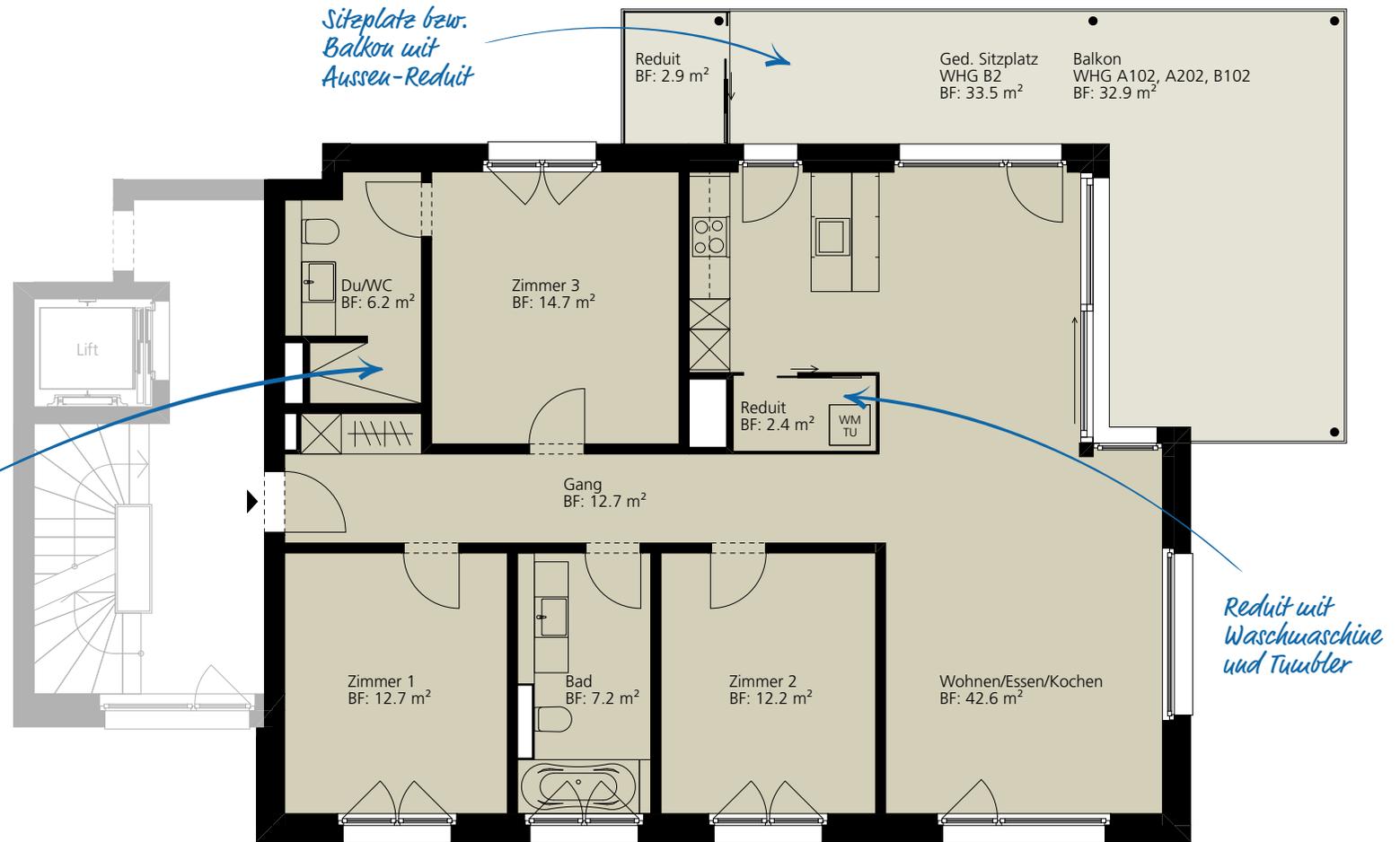
Haus A



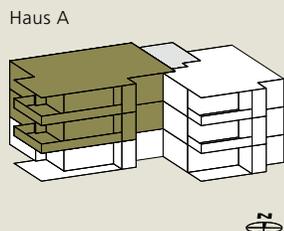
# Haus A | 1.OG | 2.OG

# Haus B | EG | 1.OG

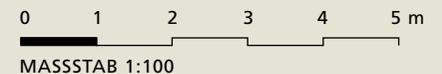
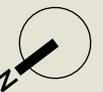
Wohnungen	A102   A202 B2   B102
Zimmer	4.5
BF	110.7 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz B2	33.5 m <sup>2</sup>
Balkon	A102   A202   B102
	32.9 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.9 m <sup>2</sup>



Haus B



Haus A



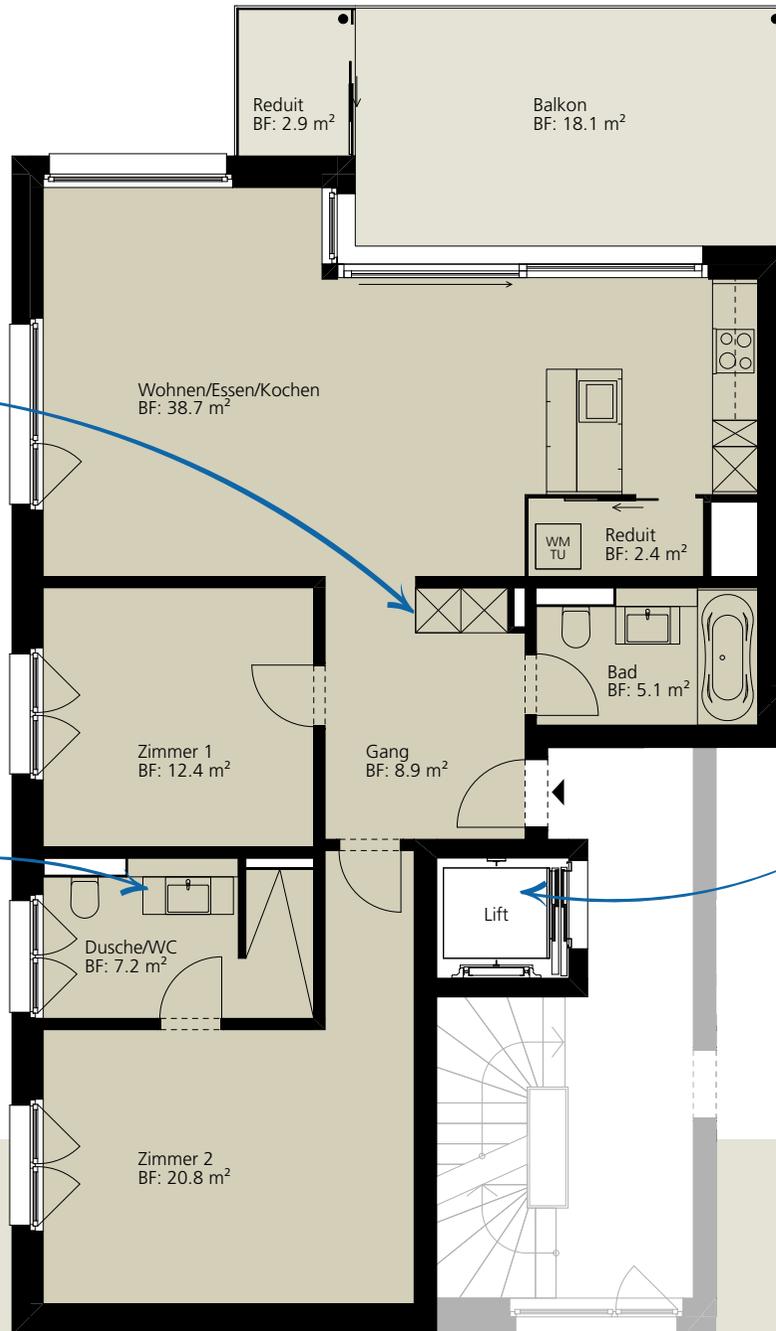
# Haus A+B | 1. Obergeschoss

Wohnung	A101   B101
Zimmer	3.5
BF	95.5 m <sup>2</sup>
Balkon	18.1 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.9 m <sup>2</sup>

*Einbaugarderobe  
mit Kleiderstange und  
Hutablage*

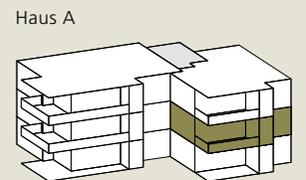
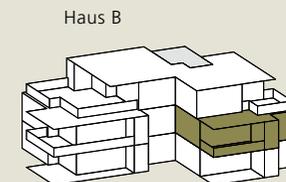
*Alle Lavabos  
mit Unterbaumöbeln*

*Barrierefreier  
Zugang ab Tiefgarage  
und Hauseingang*



0 1 2 3 4 5 m

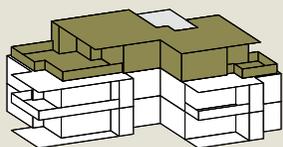
MASSSTAB 1:100



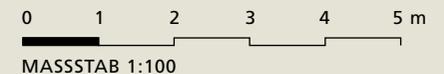
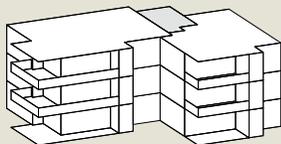
Wohnung	B201
Zimmer	3.5
BF	98.9 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	20.5 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	64.5 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.9 m <sup>2</sup>



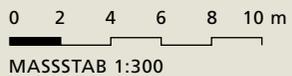
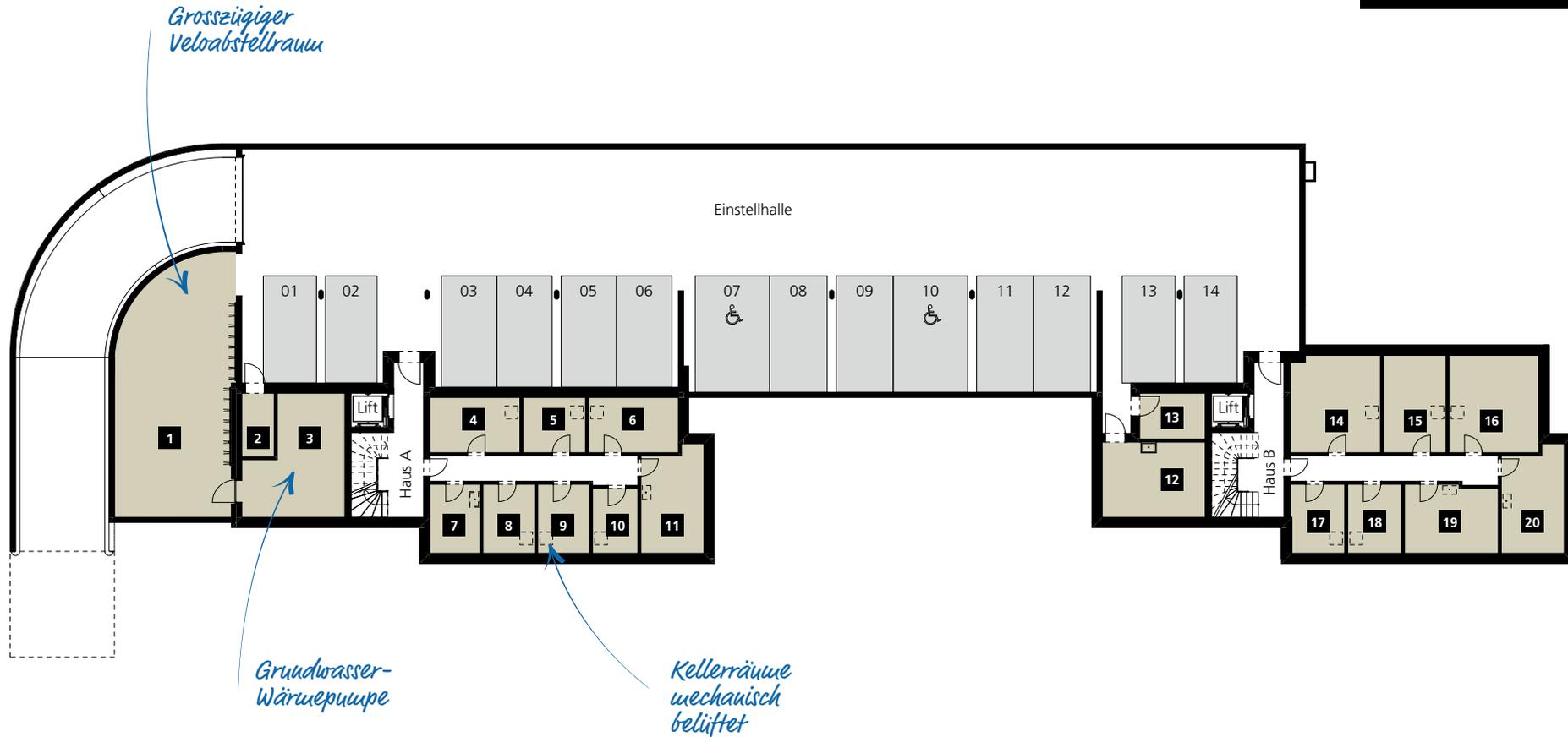
Haus B



Haus A



# Untergeschoss



<b>1</b> Veloraum	BF: 64.7 m <sup>2</sup>	<b>8</b> Keller WHG A201	BF: 7.9 m <sup>2</sup>	<b>15</b> Keller WHG B1	BF: 13.6 m <sup>2</sup>
<b>2</b> Elektro	BF: 4.6 m <sup>2</sup>	<b>9</b> Keller WHG A2	BF: 7.9 m <sup>2</sup>	<b>16</b> Keller WHG B2	BF: 19.5 m <sup>2</sup>
<b>3</b> Sanitär/Heiz./Lüft.	BF: 23.1 m <sup>2</sup>	<b>10</b> Keller WHG A1	BF: 6.5 m <sup>2</sup>	<b>17</b> Keller WHG B101	BF: 8.2 m <sup>2</sup>
<b>4</b> Keller WHG A202	BF: 11.3 m <sup>2</sup>	<b>11</b> Hobbyraum	BF: 14.2 m <sup>2</sup>	<b>18</b> Keller WHG B201	BF: 8.2 m <sup>2</sup>
<b>5</b> Keller WHG A101	BF: 7.7 m <sup>2</sup>	<b>12</b> Elektro/Hauswart	BF: 17.2 m <sup>2</sup>	<b>19</b> Hobbyraum	BF: 14.0 m <sup>2</sup>
<b>6</b> Keller WHG A102	BF: 11.0 m <sup>2</sup>	<b>13</b> Lüftung	BF: 6.7 m <sup>2</sup>	<b>20</b> Hobbyraum	BF: 14.2 m <sup>2</sup>
<b>7</b> Hobbyraum	BF: 7.7 m <sup>2</sup>	<b>14</b> Keller WHG B102	BF: 19.3 m <sup>2</sup>		

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassaden und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

#### GEBÄUDE

**Aushub** Aushub, Sicherung der Baugrube, Hinterfüllen der Baute mit vorhandenem oder zugeführtem Material.

**Untergeschoss** Bodenplatte, Kellerdecke und Aussenwände des Kellers in Ortbeton.

**Innenwände Untergeschoss** Stahlbeton und Kalksandstein.

**Aussenwände Erd- und Obergeschosse** Stahlbeton und Mauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung.

**Innenwände Erd- und Obergeschosse** Backstein und Stahlbeton verputzt, im Wohnungsinnern Leichtbaukonstruktionen möglich.

**Decken Erd- und Obergeschosse** Stahlbeton mit Trittschalldämmung und schwimmendem Unterlagsboden.

**Dächer** Stahlbeton, Dampfbremse, Dämmung, Dichtungsbahnen, Drainageschicht, extensive Begrünung.

**Boden Sitzplätze, Balkone, Dachterrassen** Plattenbelag.

**Fenster** Rahmen und Flügel aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung nach MINERGIE-P-Standard. Im Wohnzimmer ein Schiebefenster zum Balkon, restliche Fenster Drehflügel.

**Sonnenschutz Wohnen/Essen/Zimmer** Lamellenstoren mit Elektroantrieb.

**Sonnenschutz Sitzplätze, Balkone, Terrassen** Sitzplätze, Balkone und Terrassen mit einer Markise mit Elektroantrieb.

**Treppenhaus** Boden Plattenbelag, Wände und Decke verputzt.

**Liftnlage** Rollstuhlgängig vom Untergeschoss bis zur Attikawohnung.

**Keller** Pro Wohnung je ein Kellerraum im Untergeschoss.

**Korridore im Keller** Boden Zementüberzug gestrichen, Wände Mauerwerk oder Beton roh, Decken Beton roh, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

**Kellerabteile unbeheizt** Boden Zementüberzug roh, Wände Mauerwerk oder Beton roh, Decken Beton roh, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

**Autoeinstellhalle** Boden Überzug roh, Wände Beton roh, Decke Beton weiss gestrichen.

**Garagentor** Elektroantrieb, Steuerung mit Schlüssel-schalter und Handsender.

**Umgebung** Grundbepflanzung, Bäume, Sträucher und Wiesen. Spiel- und Gemeinschaftsbereich.

## INNENAUSBAU

**Bodenbeläge Wohnräume** Parkett, Budget verlegt inkl. Sockel, Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST.

**Wandbeläge Wohnräume und Reduit** Abrieb weiss gestrichen.

**Decken Wohnräume und Reduit** Weissputz.

**Bodenbeläge Bad, Dusche und Reduit** Plattenbelag Format 30 cm × 60 cm, halber Versatz; Budget verlegt inkl. Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST.

**Wandbeläge Bad und Dusche** Plattenbelag Format 30 cm × 60 cm, halber Versatz. Höhe 1.20 m, im Bereich Dusche raumhoch. Restliche Flächen wasserabweisend weiss gestrichen. Budget Plattenbelag verlegt inkl. Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST.

**Decken Bad und Dusche** Weissputz.

**Küchen** Küchenkombination mit Unter- und Oberbauten, Fronten kunstharzbeschichtet, Arbeitsplatte Preisklasse 2. Ausführung gemäss Detailplan und Offerte je nach Wohnungstyp. Budget pro Küche inkl. Elektrogeräte CHF 25'000.– inkl. MWST.

**Garderobe** Garderobenlösung mit Kleiderstange und Hutablage, Oberflächen kunstharzbeschichtet.

**Sanitärapparate** Sanitärapparate weiss gemäss Detailofferte; eine bodenebene Dusche mit Plattenbelag und Ablaufrinne, Lavabos inkl. Unterbaumöbel und Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung.

**Waschen** Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung.

**Wohnungseingangstüre** Mit Mehrpunktschloss, Sicherheitsgarnitur und Spion.

**Innentüren** Mittelschwere Holztürblätter und Stahlzargen weiss.

## HAUSTECHNIK

**Elektro** In den Zimmern, am Essplatz und im Wohnbereich je ein Anschluss für Deckenbeleuchtung, Küche, Korridor, Badezimmer mit LED-Einbauspot. In den Zimmern, im Wohnzimmer und in der Küche Dreifachsteckdosen. In den Nasszellen eine Steckdose im Spiegelschrank und Leerrohre für Closomat. In jedem Zimmer Multimedia-Dose. In jeder Wohnung Multimedieverkabelungssystem zur Verteilung von Telefon-, TV- und Internet-Diensten zu jeder beliebigen Multimediasteckdose in der Wohnung. Video-Gegensprechanlage Wohnungs-/Hauseingang mit Türöffner. Photovoltaik-Anlage.

**Heizung** Grundwasser-Wärmepumpe, Bodenheizung mit Einzelraumregulierung, Verbrauchsmessung pro Wohnung.

**Lüftung** Kontrollierte Wohnraumlüftung nach MINERGIE-P-Standard. Küche mit Umlufthauben mit Aktivkohlefilter. Kellerabteile mechanisch gelüftet.

**Sanitär** Warmwassererzeugung mittels Grundwasser-Wärmepumpe, Enthärtungsanlage. Verbrauchsmessung Warmwasser pro Wohnung.

## Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

# Bauherrschaft



Grundmann Bau AG  
Wynenfeld 10  
5034 Suhr

T 062 855 23 23  
office@grundmann.ch  
www.grundmann.ch



Leutwyler & Sandmeier Architekten AG  
Obere Dorfstrasse 6  
5034 Suhr

T 062 842 63 42  
architekt@l-und-s.ch  
www.l-und-s.ch



KellermüllerPartner AG  
Frohdörfli 2A  
5034 Suhr

T 062 832 11 55  
immobilien@kellermuellerpartner.ch  
www.kellermuellerpartner.ch