



PHILOSOPHIE

Ein Zuhause mit Weitblick

Das Projekt "Länderblick" in Laufenburg, verbindet eine attraktive Lage mit moderner Architektur und einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das sorgfältig geplante Mehrfamilienhaus fügt sich harmonisch in seine Umgebung ein und schafft ein Zuhause, in dem Architektur, Komfort und Lebensqualität selbstverständlich zusammenspielen.

Großzügigkeit bis ins Detail

Die Wohnungen im Länderblick überzeugen durch großzügige Grundrisse, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Jeder Millimeter wurde bewusst geplant, um die Wohnflächen optimal zu nutzen und gleichzeitig ein angenehmes Gefühl von Weite und Offenheit zu schaffen.

Ein besonderes Merkmal des Länderblicks ist das durchdachte Master-Schlafzimmer-Konzept: Jede Wohnung verfügt über einen privaten Rückzugsbereich mit eigenem Badezimmer und separatem Ankleidebereich. So entsteht ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort – ein persönlicher Bereich, der ganz dem Rückzug und der Erholung gewidmet ist.

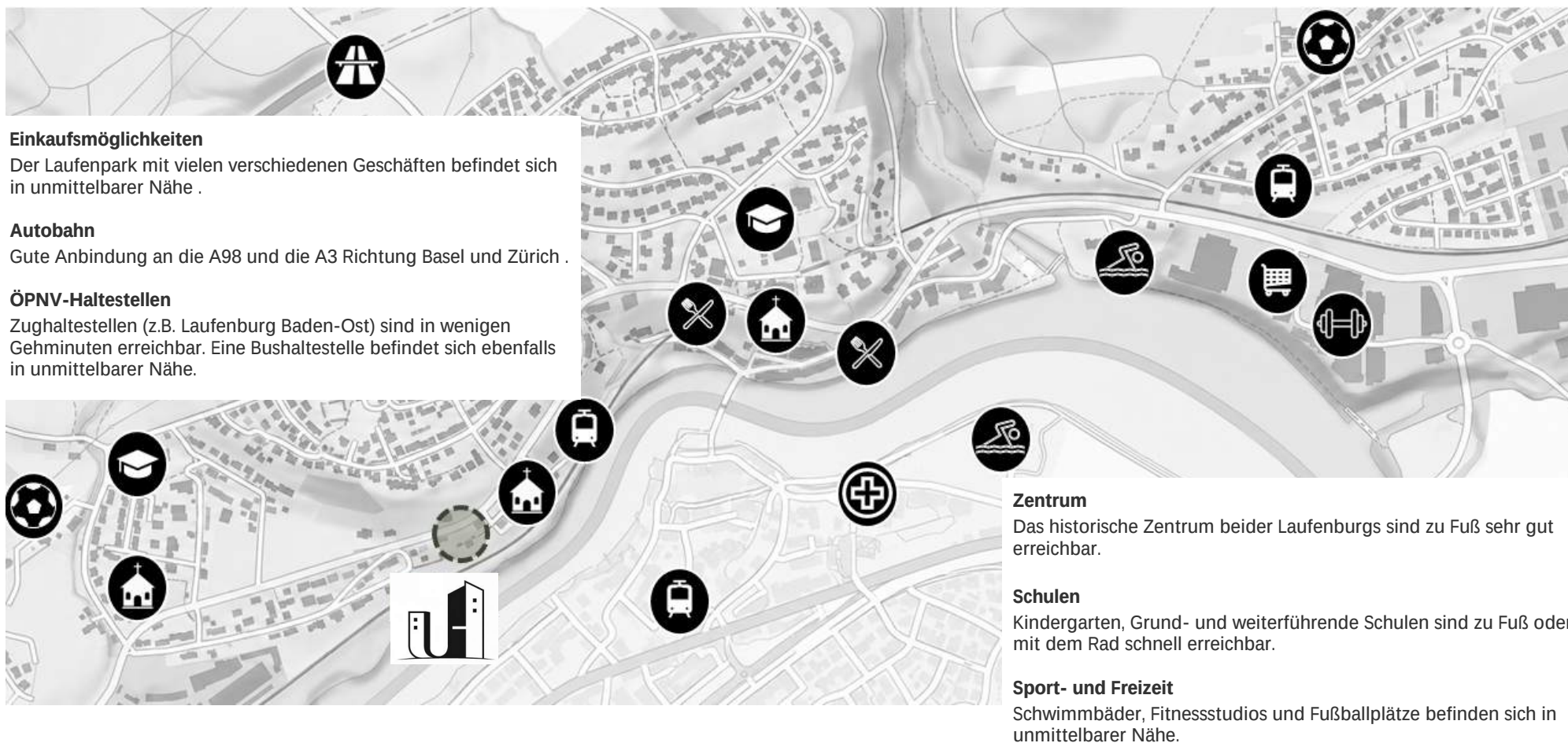
Hochwertige Architektur und eine klare Formsprache verleihen dem Gebäude seinen besonderen Charakter. Durch die sorgfältige Planung entstehen Wohnungen, die nicht nur heute begeistern, sondern auch langfristig ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause bieten.

Lage, die verbindet

Laufenburg steht für Lebensqualität, Natur und die besondere Nähe zur Schweiz. Der Länderblick profitiert von seiner sehr guten Lage und verbindet die Vorzüge des Wohnens in einer attraktiven Kleinstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur.



DIE UMGEBUNG





4½ Zimmerwohnung 0.1

Nutzfläche	187.53 m ²
Wohnfläche	159.64 m ²
Balkon	27.7 m ²
Gartenanteil	28.28 m ²
Kellerabteil	8.9 m ²



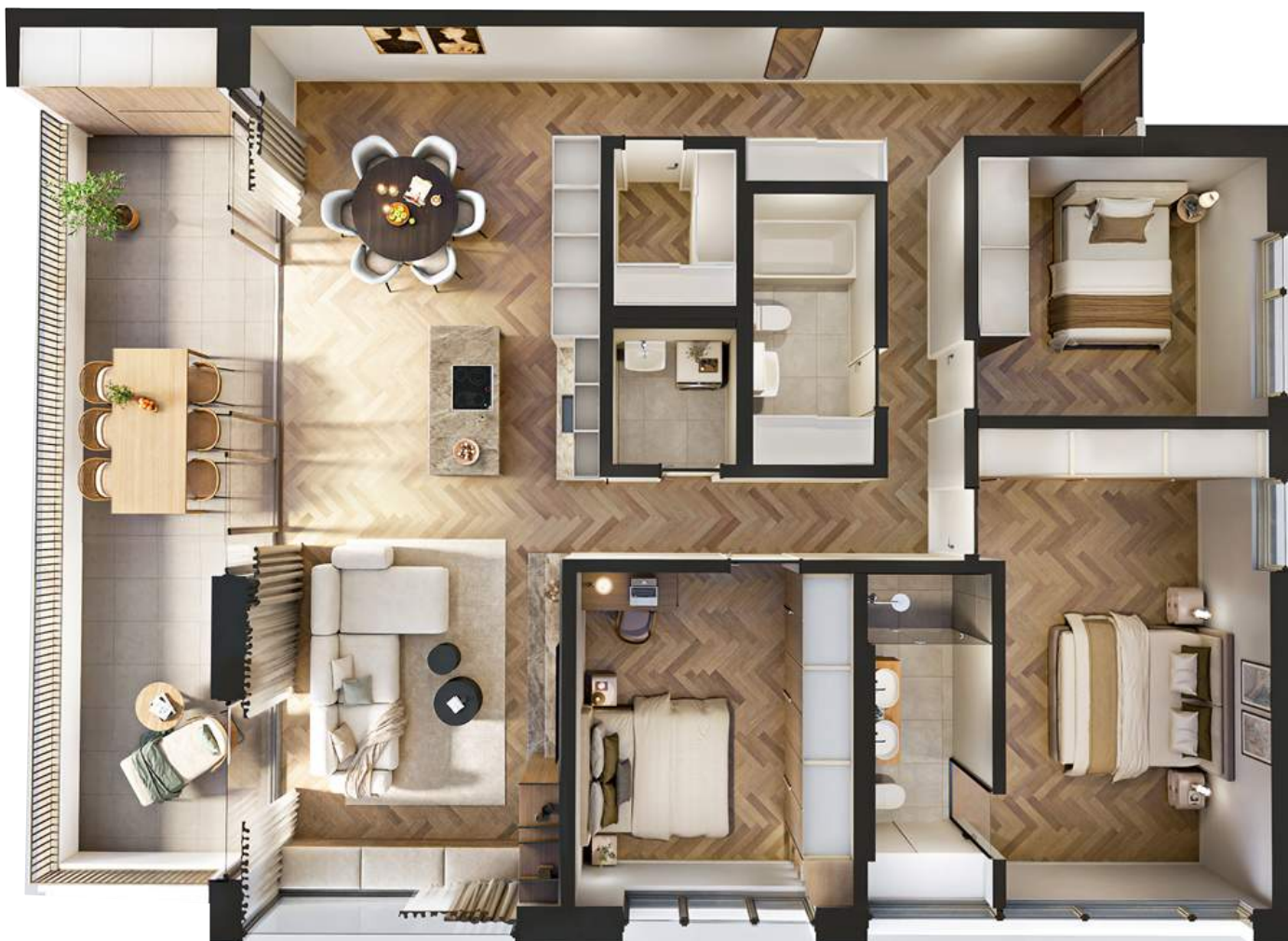
3½ Zimmerwohnung 0.2

Nutzfläche	149.43 m ²
Wohnfläche	114.98 m ²
Balkon	20.35 m ²
Gartenanteil	30.94 m ²
Kellerabteil	8.9 m ²



4½ Zimmerwohnung 1.1

Nutzfläche	159.66 m ²
Wohnfläche	136.93 m ²
Balkon	27.7 m ²
Kellerabteil	8.9 m ²



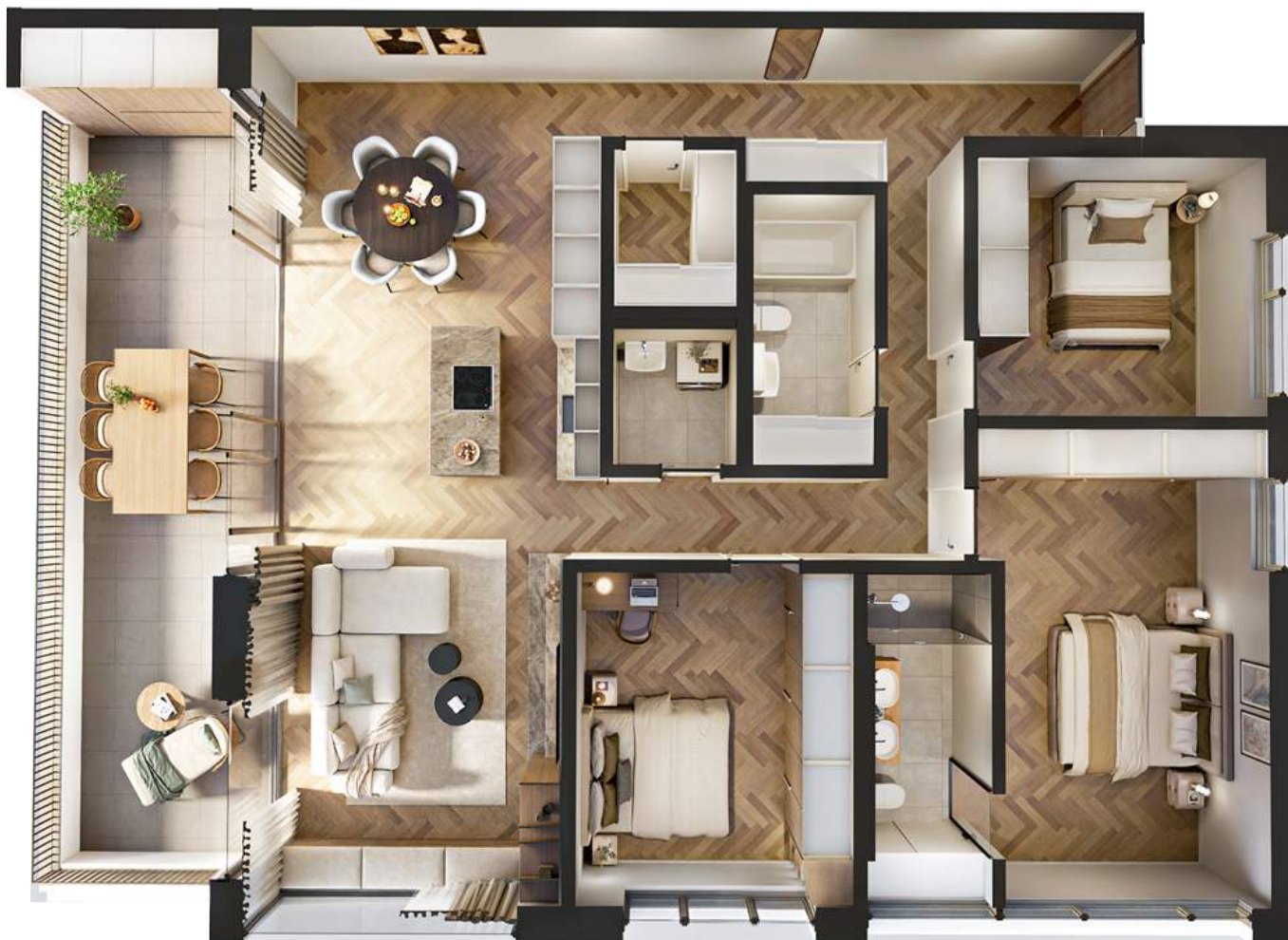
3½ Zimmerwohnung 1.2

Nutzfläche	119.03 m ²
Wohnfläche	99.98 m ²
Balkon	20.35 m ²
Kellerabteil	8.9 m ²



4½ Zimmerwohnung 2.1

Nutzfläche	160.66 m ²
Wohnfläche	136.93 m ²
Balkon	27.7 m ²
Kellerabteil	9.9 m ²



3½ Zimmerwohnung 2.2

Nutzfläche	119.03 m ²
Wohnfläche	99.98 m ²
Balkon	20.35 m ²
Kellerabteil	8.9 m ²





BAUBESCHRIEB

Das Gebäude und die Umgebung beinhalten:

- 3 großzügige 4½ Zimmer Wohnungen
- 3 großzügige 3½ Zimmer Wohnungen
- Eine Einstellhalle mit 7 Parkplätzen für die Bewohner.
- Abgeschlossene Abstellräume im Untergeschoss als Keller.
- Erdgeschosswohnungen mit privatem Gartenanteil
- Hausgemeinschaftlicher, überdachter Abstellplatz für Fahrräder.

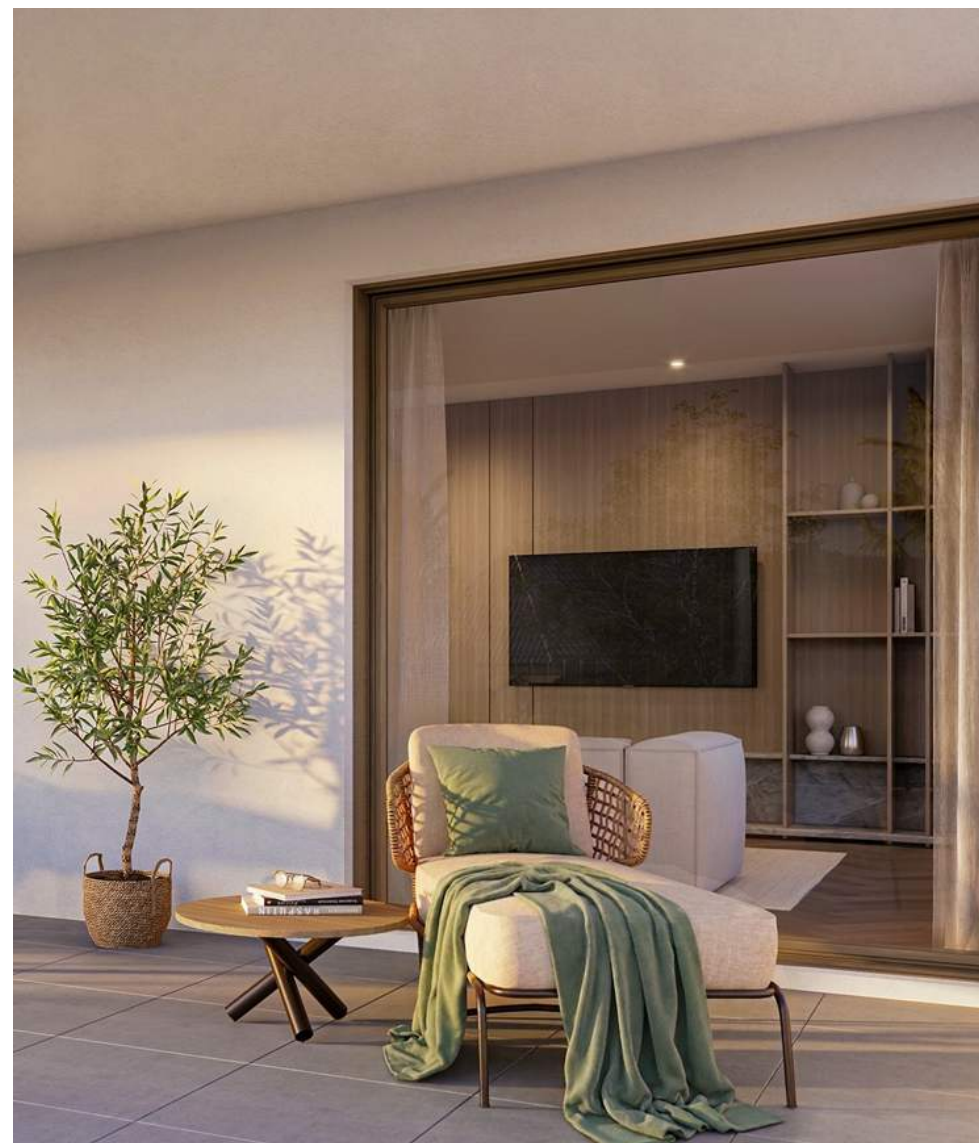
Nachhaltigkeit, Flexibilität & Qualität

Das Gebäude wird im Effizienzhaus-55-Standard realisiert und steht für energieeffizientes, nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen. Eine moderne Wärmepumpenanlage in Kombination mit einer PV-Anlage ermöglicht eine ressourcenschonende Energieversorgung und unterstützt einen wirtschaftlichen Gebäudebetrieb.

- Effizienzhaus 55-Standard
- Hoher Wärmeschutz und energieeffiziente Bauweise
- Moderne Wärmepumpentechnik und PV-Anlage zur Nutzung erneuerbarer Sonnenenergie
- Nachhaltige und zukunftsorientierte Haustechnik
- Energieeffizienter und ressourcenschonender Gebäudebetrieb.

Bauweise (Rohbau)

Die gesamte tragende und primäre raumtrennende Baustruktur (Foundation, Wände und Decken) wird in Massivbauweise erstellt. Die Erdbebensicherheit (EC 1990ff.) wird über Betonwände gewährleistet. Die Zwischendecken werden in Stahlbeton ausgeführt. Diese Wände und Decken bringen Masse und verbessern den Schallschutz zwischen den Einheiten. Zusätzlich gibt es weitere tragende und nicht-tragende Mauerwerkswände.



BAUBESCHRIEB

Fassade

Die Fassade wird als verputzte Kompaktfassade erstellt. Die mineralische Außendämmung wird direkt auf die Außenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk aufgebracht. Anschließend wird diese verputzt und gestrichen.

Umgebungsarbeiten

Durch einen Gärtnereifachbetrieb geplante Begrünung in Absprache mit der Gemeinde Laufenburg.

Fenster

Qualitätsfenster in Kunststoff-Metall mit 3-fach Isolierverglasung. Hebeschiebetüre zur Terrasse.

Sonnenschutz / Privatsphäre / Abdunkelung

Alle Fenster werden mit hochwertigen, elektrisch betriebenen Rafflammelnstoren mit einputzbarer Blende ausgestattet.

Spengler- & Dachdeckerarbeiten

Die Abdichtungen werden auf Bitumenbasis ausgeführt, die Spenglerbleche sind aus Kupfer-Titan-Zink. Die Fensterbänke und Brüstungsabschlüsse sind aus Aluminium, dem Farbkonzept angepasst.

Lüftung

Ein durchdachtes Lüftungskonzept sorgt für einen bedarfsgerechten Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima. In innenliegenden Nasszellen kommen Abluftventilatoren zum Einsatz, während die Frischluft über Fensterfalzlüfter nachströmt. So wird ein kontinuierlicher Mindestluftwechsel sichergestellt.

Aussenwohnräume / Terrassen

Die Außenwohnräume werden standardmäßig mit hochwertigen, witterungsbeständigen Keramikplatten auf Stelzlagern ausgeführt. Die langlebige und pflegeleichte Ausführung bietet eine moderne, hochwertige Gestaltung und ermöglicht eine optisch harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Elektroinstallation / Beleuchtung

Zur Stromerzeugung wird eine Photovoltaikanlage (PV) auf dem Flachdach installiert. Die erzeugte elektrische Energie wird vorrangig zur gemeinschaftlichen Nutzung innerhalb des Gebäudes verwendet. Die Nutzung und Abrechnung des erzeugten Solarstroms erfolgt über ein geeignetes Mess- und Abrechnungskonzept. Überschüssig erzeugter Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Jede Wohnung inkl. dazugehörigem Keller erhält einen Zähler. Für alle allgemeinen Räume sowie die Umgebung inkl. Einstellhalle wird ein Allgemeinzähler installiert. Die Parkplätze in der Einstellhalle erhalten Leerrohre für eine nachrüstbare e-Mobility Ladelösung inkl. Lastmanagement. Torantriebe in den Garagenboxen sowie für das Haupttor sind vorgesehen. Die Gegensprechanlage besteht aus einer betriebsfertig installierten Video-Innensprechstelle pro Wohneinheit und einer Video-Aussensprechstelle mit Türöffnungsfunktion, eingebaut in der Briefkastenanlage. Zudem ist ein Sonnerietaster vor jedem Wohnungseingang vorgesehen. Neben den üblichen Anschlüssen, Schaltern und Steckdosen wird im Wohnzimmer und Masterzimmer der Multimediaanschluss ausgebaut (TV, Telefon, Internet mit Glasfaser). Die restlichen Zimmer werden mit Leerrohren für die Multimediaanschlüsse ausgeführt. Die Innenwohnräume, Zimmer und Nebenräume werden mit Lampenstellen als Grundbeleuchtung ausgerüstet. Die Nasszellen, Korridorbereiche und Küchen erhalten LED-Einbauspots in den Decken. Die überdachten Aussenwohnräume erhalten eine einheitliche LED-Leuchte, die ins gesamte Aussenfassadenbild passt. Die Fussbodenheizung wird mittels installiertem Raumthermostat mit Display in den jeweiligen Räumen reguliert. Sämtliche Jalousien sowie Markisen sind elektrisch. Die gesamten Installationen pro Wohnung sind vorgerüstet für eine spätere Smart Home Installation durch die Käuferschaft.

BAUBESCHRIEB

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche sowohl die Heizung als auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt. Die Wärme wird über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung gleichmässig in den Wohnräumen verteilt und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Gleichzeitig kann die Fussbodenheizung im Sommer zum Free-Cooling genutzt werden. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, welche einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Betrieb unterstützt.

Gips- und Malerarbeiten

Die Innenwände werden mit einem feinen Abrieb (1 mm) versehen und weiss gestrichen. Die Decken erhalten einen hochwertigen Glattputz mit Deckanstrich. In den überdachten Aussenbereichen werden die Decken verputzt und farblich auf das Gestaltungskonzept abgestimmt.

Metallbauarbeiten

Terrassen und Balkone werden mit einer Kombination aus massiven Brüstungen und filigranen Metallgeländern gestaltet. Auch die Treppengeländer werden in Metall ausgeführt. Die Farbgebung orientiert sich am architektonischen Gesamtkonzept.

Schreinerarbeiten

Die Wohnungseingangstüren werden als hochwertige Volltüren ausgeführt und erfüllen die geltenden Brand- und Schallschutzanforderungen. Die Innentüren sind als moderne Futtertüren ausgeführt und fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Jede Einheit wird mit einer Garderobe ausgestattet, dafür steht ein Budgetposition von EUR. 5'000.00 zur Verfügung inkl. Lieferung und Montage, inkl. MwSt. versehen.

Kücheneinrichtung

Großzügige Qualitätsküche mit Kücheninsel. Individuell auf die Bedürfnisse der Kunden anpassbar. Fachplaner und Küchenlieferant Möbel Markt Dogern. Budgetposition inkl. Lieferung und Montage, inkl. MwSt.

- 3½ Zimmer Wohnungen EUR. 23'000.00
- 4½ Zimmer Wohnungen EUR. 25'000.00
- 3½ Zimmer DG-Wohnung EUR. 25'000.00
- 4½ Zimmer DG-Wohnung EUR. 27'000.00

Nasszellen und Waschräume

Die Sanitärapparate sind im Rahmen der handelsüblichen Produkte individuell wählbar. Budgetposition brutto exkl. Lieferung und Montage, inkl. MWST:

- 3½ Zimmer Wohnung EUR. 14'000.00
- 4½ Zimmer Wohnungen EUR. 16'000.00

Bodenbeläge

In den Wohn – und Schlafräumen ist ein Holzparkett vorgesehen. Der Bodenbelag ist individuell wählbar mit einem Budget von EUR. 95.-/m². Die Sockelleisten zu EUR. 10.-/m. Das Verlegen, sofern die Maße und Verlegearten standardmäßig sind, ist im Kaufpreis inbegriffen. Mehr- oder Minderflächen werden nicht rückerstattet oder quergerechnet.

Plattenarbeiten

Die Boden- und Wandplatten sind individuell wählbar mit einem Budget von EUR 85.-/m². Nicht mit Platten belegte Bereiche werden verputzt und nasszelligegeeignet gestrichen. Mehr- oder Minderflächen werden nicht rückerstattet oder quergerechnet. Das Liefern, Verlegen und die fachmännisch ausgeführten Abdichtungen, sofern die Maße und Verlegearten standardmäßig sind, sind im Kaufpreis inbegriffen.

BAUBESCHRIEB

Lifтанlage

Ergänzend zum Treppenhaus sorgt ein rollstuhlgerechter Personenaufzug (ausgelegt für bis zu 8 Personen bzw. 630 kg) für einen barrierefreien Zugang. Der Lift bedient sämtliche Wohnetagen, das Untergeschoss sowie die Haupteingangsebene.

Schliessanlage

Das Gebäude verfügt über eine zentrale Schließanlage inklusive Gegensprechfunktion im Bereich der Briefkästen. Der Haupteingang, das Treppenhaus, die Kellerräume, die Tiefgarage sowie die jeweiligen Wohnungstüren sind in dieses einheitliche System eingebunden. Zu jeder Wohnung gehört ein Schlüsselset, mit dem alle berechtigten Zugänge bequem geöffnet werden können. Für maximale Sicherheit sorgen hochwertige Profilzylinder und eine Sicherungskarte, die vor unbefugten Schlüssel-Nachbestellungen schützt.

Baureinigung

Sämtliche Wohneinheiten werden vor der Übergabe und dem offiziellen Einzug professionell gereinigt.

Bautermine

Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2026 geplant. Die Bezugsbereitschaft ist ab Sommer 2028 vorgesehen. Über die genauen Termine für den Einzug wird zu gegebener Zeit nach Baufortschritt informiert.

Bemerkungen / Spezialwünsche

Materialität und Farbe gewisser Bauteile können vom Käufer bestimmt werden. Frühzeitig mitgeteilte Spezialwünsche werden in den Planungsprozess aufgenommen, sofern sie die Bauausführung nicht beeinträchtigen. Weichen die Individualwünsche in Layout und Materialität grundsätzlich vom Baubeschrieb und den Verkaufsplänen ab, werden die Mehraufwände für Planung und Bauleitung vorzeitig angezeigt und entsprechend verrechnet. Änderungen des Baubeschriebs, die aus technischen, wirtschaftlichen oder behördlichen Gründen erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Die eingezeichnete und visualisierte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Die erstellten Wohnungen können von den Visualisierungen abweichen.

Die im Baubeschrieb ausgewiesenen Budgetbeträge stellen die für die jeweilige Position vorgesehenen Kostenrahmen dar. Bei einer Auswahl oder Ausführung, deren effektive Kosten unterhalb des ausgewiesenen Budgetbetrags liegen, besteht kein Anspruch auf Auszahlung, Gutschrift oder Rückerstattung der daraus resultierenden Minderkosten.

Umgekehrt werden allfällige Mehrkosten gegenüber dem ausgewiesenen Budgetbetrag dem Käufer separat verrechnet. Die Budgetbeträge dienen somit ausschliesslich als Grundlage für die jeweilige Ausführung und stellen keine Guthaben oder Preisgarantien zugunsten des Käufers dar.



VERANTWORTLICHE

ARCHITEKTUR

Architekturbüro Arzner
Am Wasserturm 12 | 79725 Laufenburg

info@architekt-arzner.de
www.architekt-arzner.de



VERKAUF

Ihre Ansprechperson
Gökalp Uyar

g.uyar@uhimmobilien.de
+49 1522 904 8240



BAUHERRSCHAFT

U&H Immobilien GmbH
Schulstrasse 6 | 79725 Laufenburg

info@uhimmobilien.de
www.uhimmobilien.de

