

cube  
MODERN LIVING

NEUBAUPROJEKT IN STEIN  
9 EINFAMILIENHÄUSER



## INHALT

EDITORIAL Wohnen in Stein am Ufer des Hochrheins	4
NEUBAUPROJEKT CUBE – MODERN LIVING Schlichte Wohnarchitektur	7
SITUATIONSPLAN 9 Einfamilienhäuser	8
EINFAMILIENHÄUSER Grundrisse Typ A bis C	14
KURZBAUBESCHRIEB Gebäudekonstruktion und Innenausbau	22
PREISGESTALTUNG/ KAUFPROZESS / KONTAKT Wir informieren Sie – wir begleiten Sie	30



## WOHNEN IN STEIN AM UFER DES HOCHRHEINS

Im Fricktal, Kanton Aargau liegt die Gemeinde Stein, 30 km östlich von Basel am Ufer des Hochrheins. Durch die Nähe zum Bahnhof und den nahen Autobahnzubringer liegt Stein sehr verkehrsgünstig. Mit der Verbindung nach Deutschland sowie den Einrichtungen für Schule, Sport und Freizeit übernimmt Stein eine Zentrumsfunktion im mittleren Fricktal. Dank der Südausrichtung der Häuser und Gartenanlagen entsteht mit dem Neubauprojekt „cube“ ein Einfamilienhausquartier, das von der Nähe zur Natur und der zentralen Lage optimal profitiert.

04

05

## Informationen über Stein



Kanton:	Aargau AG
Bezirk:	Rheinfelden
Postleitzahl:	4332
Einwohner:	ca. 3'167
Steuerfuss:	92%
Höhenlage:	300 m ü.M.
Gemeindefläche:	2.83 km <sup>2</sup>

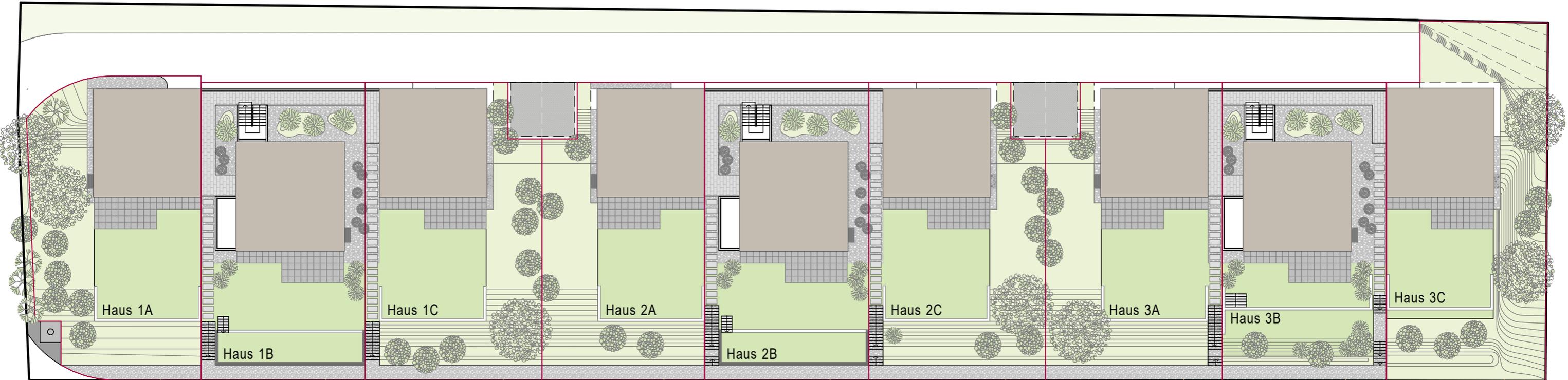
Gemeindeverwaltung:  
Brotkorbstrasse 9  
4332 Stein  
Telefon +41 62 866 40 00  
[www.gemeinde-stein.ch](http://www.gemeinde-stein.ch)



- 1 Neubauprojekt „cube“
- 2 Einkaufsläden: Coop, Denner, Apotheke
- 3 Kindergarten und Primarschule
- 4 Oberstufenschule

## SCHLICHTE WOHNARCHITEKTUR

Das Neubauprojekt „cube“ mit 9 grosszügigen Einfamilienhäusern überzeugt durch eine reduzierte und moderne Architektur, die Ihren Wohntraum Realität werden lässt. Ob Singles, Paare oder Familien, die Überbauung bietet einen unvergleichlichen Wohnkomfort für alle, die hochwertiges Wohnen schätzen.



**Parzelle Haus 3C**  
Privat: 483.1 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 591.6 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 3B**  
Privat: 426.1 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 534.6 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 3A**  
Privat: 441.6 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 550.1 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 2C**  
Privat: 441.3 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 549.8 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 2B**  
Privat: 425.3 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 533.8 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 2A**  
Privat: 404.2 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 512.7 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 1C**  
Privat: 441.0 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 549.5 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 1B**  
Privat: 425.3 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 533.8 m<sup>2</sup>

**Parzelle Haus 1A**  
Privat: 425.1 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 533.6 m<sup>2</sup>

## Modern Living

### 9 EINFAMILIENHÄUSER

Die modernen 6½-Zimmer-Häuser verfügen im Erdgeschoss über einen offenen Grundriss mit Küche, Ess- und Wohnbereich, sowie ein Büro, Gäste-WC und einen Sitzplatz mit Garten. Drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer befinden sich im Obergeschoss, wobei das Hauptschlafzimmer über ein Bad en suite verfügt. Die Doppelgarage im Sockelgeschoss mit direktem Zugang ins Entrée, ein Bastel-, Wasch- und Kellerraum auf gleicher Etage runden das Angebot ab.

Wählen Sie die Oberflächen für Ihren Innenausbau selbst und geben Sie so Ihrem Haus Ihre persönliche Note.





## INNENAUSBAU

Das Projekt besticht mit seinem klaren, modernen und hochwertigen Materialkonzept. Architektonisch raffinierte Elemente verleihen den Häusern zudem das gewisse Etwas.

Die vielen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen einen fließenden Übergang von den Aussen- zu den Innenbereichen.

Sie möchten Ihrem Haus Ihren eigenen Designstempel aufdrücken? Die grosszügigen Budgets im Standard lassen genügend Raum für Individualisierungen bei der Küche, in den Sanitärbereichen sowie bei den Bodenbelägen.

# HAUS TYP A

## Wohn- und Nutzflächen

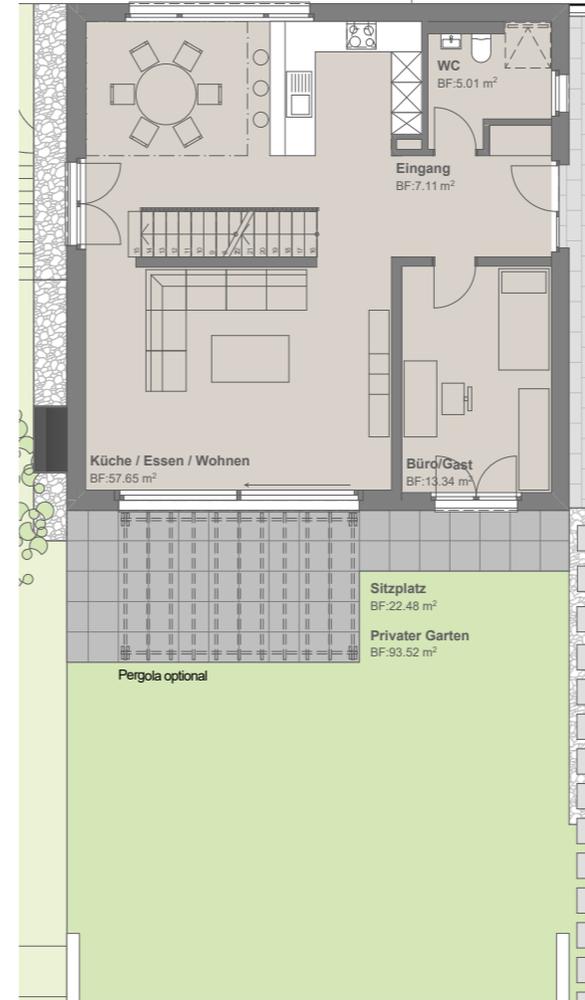
Sockelgeschoss	ca.	26.4 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	83.1 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca.	72.5 m <sup>2</sup>
<b>Total Nettowohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>182.0 m<sup>2</sup></b>
Keller	ca.	12.5 m <sup>2</sup>
Waschen/Technik	ca.	12.3 m <sup>2</sup>
Garage/Abstellraum	ca.	53.0 m <sup>2</sup>
<b>Total Nettonutzfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>259.8 m<sup>2</sup></b>
Sitzplatz	ca.	22.5 m <sup>2</sup>
Privater Garten	ca.	93.5 m <sup>2</sup>



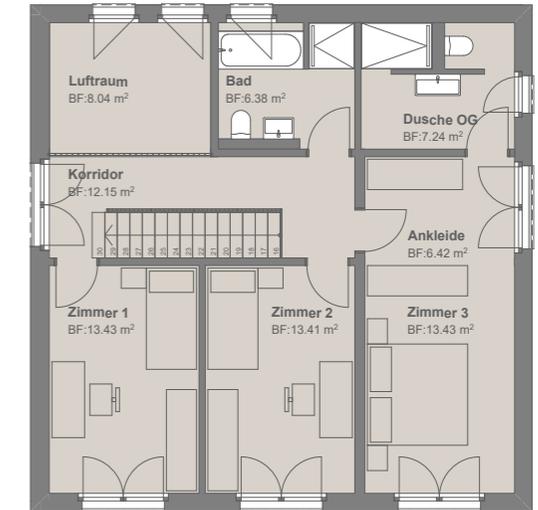
Grundriss Sockelgeschoss

14

15



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Alle angegebenen Masse sind ca. Masse. Die eingezeichnete Möblierung ist als Beispiel eingezeichnet und im Kaufpreis nicht enthalten.

Die abgebildeten Grundrisse zeigen das Haus 1A. Die Häuser 2A und 3A sind identisch, die Grundstücksfläche und der Garten variieren.

Hinweis: Auch Grundrissvariante gemäss Haus Typ C möglich



# HAUS TYP B

## Wohn- und Nutzflächen

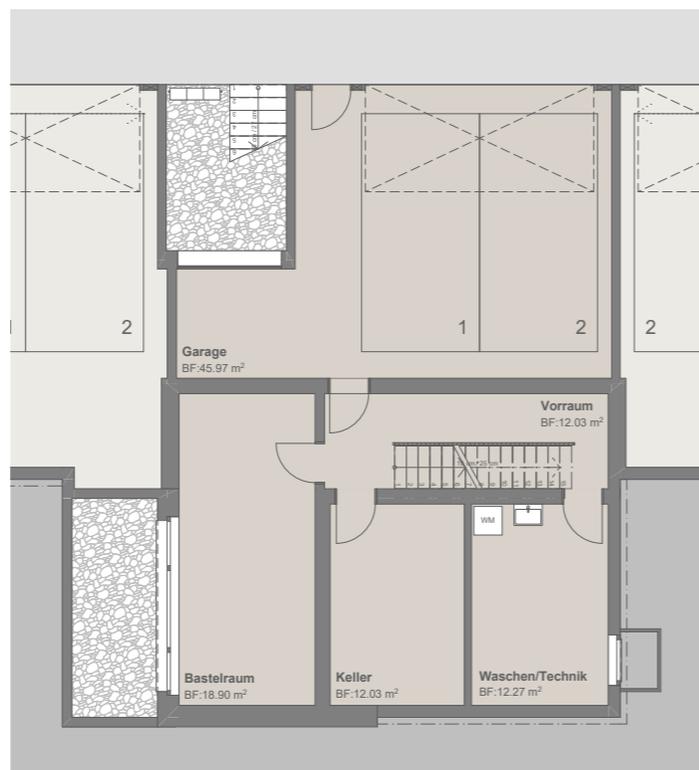
Sockelgeschoss	ca.	30.9 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	83.1 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca.	81.0 m <sup>2</sup>

**Total Nettowohnfläche ca. 195.0 m<sup>2</sup>**

Keller	ca.	12.0 m <sup>2</sup>
Waschen/Technik	ca.	12.3 m <sup>2</sup>
Garage/Abstellraum	ca.	46.0 m <sup>2</sup>

**Total Nettonutzfläche ca. 265.3 m<sup>2</sup>**

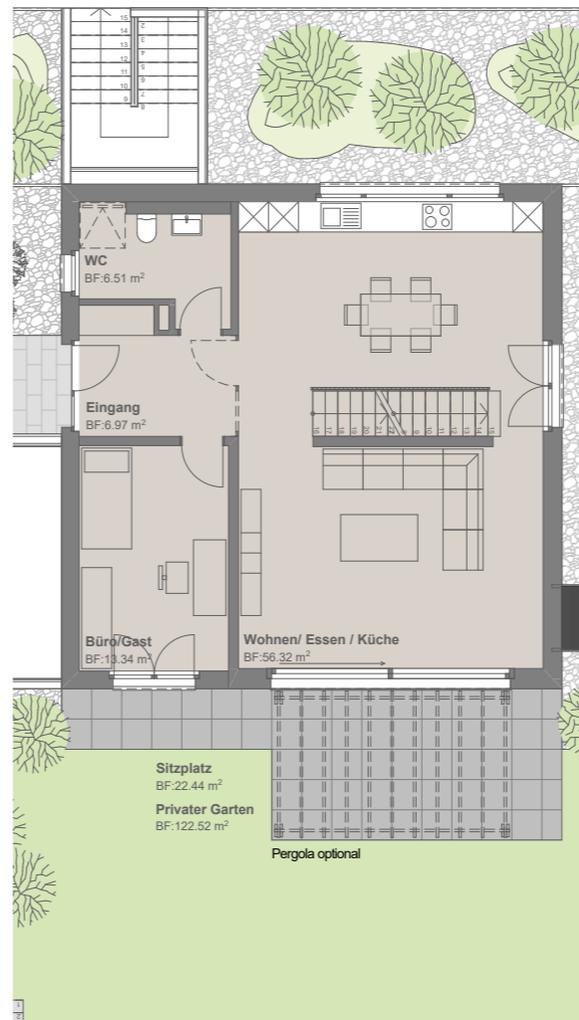
Sitzplatz	ca.	22.4 m <sup>2</sup>
Privater Garten	ca.	122.5 m <sup>2</sup>



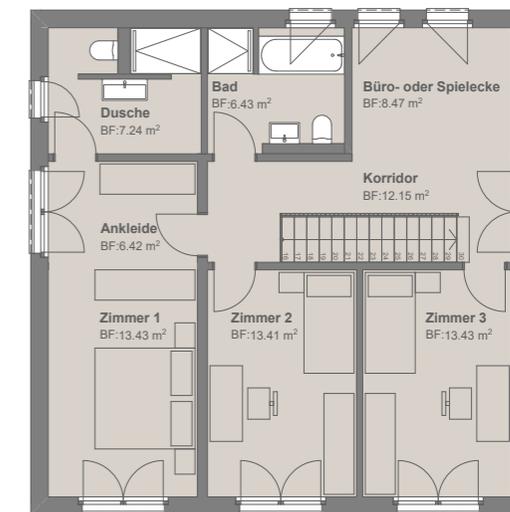
Grundriss Sockelgeschoss

16

17



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Alle angegebenen Masse sind ca. Masse. Die eingezeichnete Möblierung ist als Beispiel eingezeichnet und im Kaufpreis nicht enthalten.

Die abgebildeten Grundrisse zeigen das Haus 1B. Die Häuser 2B und 3B sind identisch, die Grundstücksfläche und der Garten variieren.

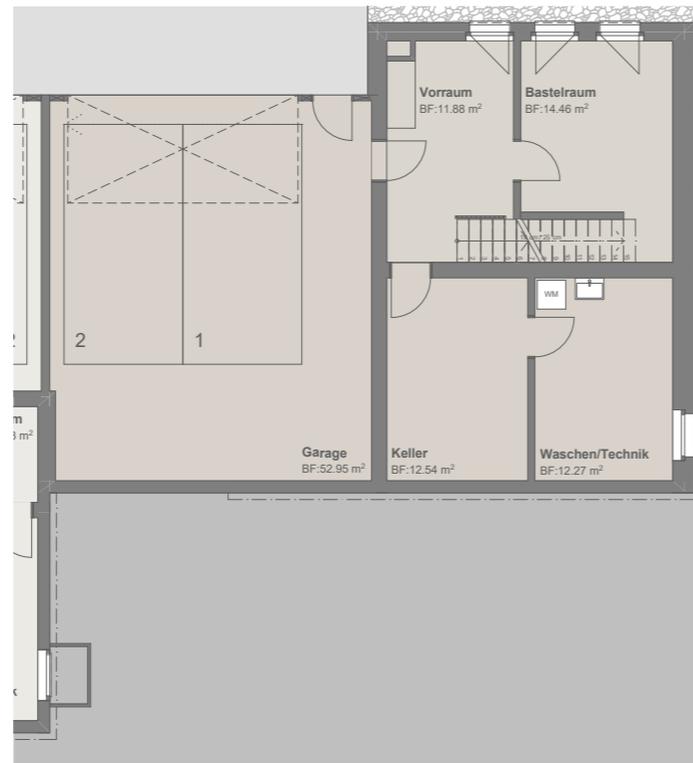
Hinweis: Auch Grundrissvarianten gemäss Haus Typ A oder C möglich



# HAUS TYP C

## Wohn- und Nutzflächen

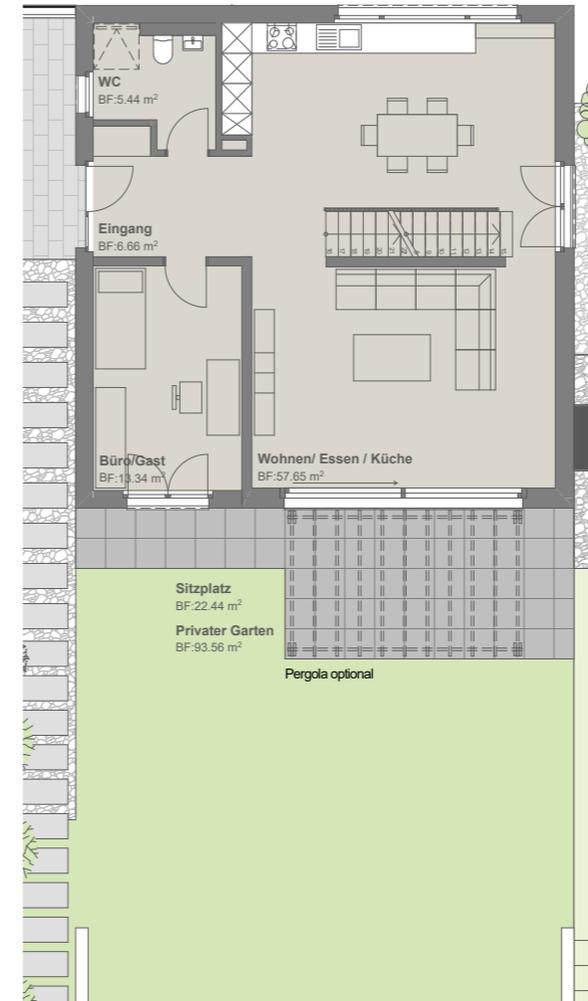
Sockelgeschoss	ca.	26.3 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	83.1 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca.	80.7 m <sup>2</sup>
<b>Total Nettowohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>190.1 m<sup>2</sup></b>
Keller	ca.	12.5 m <sup>2</sup>
Waschen/Technik	ca.	12.3 m <sup>2</sup>
Garage/Abstellraum	ca.	53.0 m <sup>2</sup>
<b>Total Nettonutzfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>267.9 m<sup>2</sup></b>
Sitzplatz	ca.	22.4 m <sup>2</sup>
Privater Garten	ca.	93.6 m <sup>2</sup>



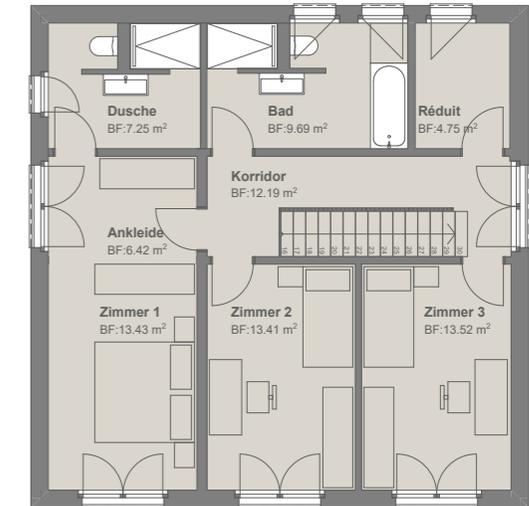
Grundriss Sockelgeschoss

18

19



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Alle angegebenen Masse sind ca. Masse. Die eingezeichnete Möblierung ist als Beispiel eingezeichnet und im Kaufpreis nicht enthalten.

Die abgebildeten Grundrisse zeigen das Haus 1C. Die Häuser 2C und 3C sind identisch, die Grundstücksfläche und der Garten variieren.

Hinweis: Auch Grundrissvariante gemäss Haus Typ A möglich





## KURZBAUBESCHRIEB

Kurzfassung – der verbindliche, detaillierte Baubeschrieb ist integrierter Bestandteil des Kaufvertrages.

### Allgemeines

Die Überbauung "cube" entspricht den neusten energetischen Vorschriften. Die Farbgebung sämtlicher Bauteile erfolgt nach einem eigens erstellten und auf die einzelnen Bauteile abgestimmten Farbkonzept des Architekten.

22

23

### Boden-/ Deckenkonstruktion

Einzel fundamente, Streifen fundamente bzw. Bodenplatten werden in Beton- bzw. Stahlbeton erstellt. Alle Geschossdecken in Stahlbeton.

### Wandkonstruktionen

Kelleraussenwände in Stahlbeton mit Abdichtung gegen Erdreich. Aussenwände der Gebäude in Stahlbeton und/oder Mauerwerk. Kellerinnenwände in Kalksandstein Mauerwerk, alle Wände werden roh belassen. Sämtliche Tragwände (Innen- und Aussenwände) in Backstein-Mauerwerk oder wo statisch erforderlich in Beton. Stahlbetonstützen oder Stahlstützen grundiert. Wenn sichtbar, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt. Umgebungsmauer bei Sitzplätzen in Ort beton.

### Dachkonstruktion

Flachdach mittels bituminösem Voranstrich und vollflächig aufgeschweisster Dampfsperre, Dämmung PUR (ohne Gefälle), einlagig, lose verlegt. Dämmstärke nach Energienachweis. Vegetationsschicht mit Dachsubstrat und extensiver Begrünung.

### Fassade

Kompaktfassade (verputzte Aussenwärmedämmung). Grundputz mit Armierungsgewebe. Texturierte Oberfläche, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

### Fenster

Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetür aus Kunststoff-Aluminium. Fensterelemente gemäss Energienachweis mit 3-facher Klarglas-Isolierverglasung. Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz wo erforderlich.

Option: Fenster mit erhöhter Einbruchsicherheit RC2N.

### Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren mit aussenliegenden Leichtmetall-Rafflamellenstoren (Alu) mit Elektroantrieb. Kassettenmarkise bei Sitzplatz im EG. Stoffmuster und Farbe gemäss Farbkonzept Architekt. Bedienung mit Handkurbel. Option: Kassettenmarkise mit Elektroantrieb

### Elektroinstallationen

Hauptverteiler und Zähler pro Haus im Technikraum/Keller gemäss Vorschriften Energielieferant. Standardelektroausstattung gemäss Elektroplan.

### Heizungsanlage

Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser je Haus mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe im jeweiligen Technikraum/Keller. Alle Wohnräume werden durch eine regulierbare Fussbodenheizung erwärmt. Die Raumthermostate sind gemäss Elektroplan eingerechnet.

## Lüftung

Räume im Untergeschoss ohne Aussenfenster werden mechanisch entlüftet.

## Sanitärinstallationen

Anschluss an die Gemeinde Wasserversorgung, mit separater individueller Wasserzählung pro Haus. Apparate und Anschlüsse gemäss Vorauswahl des Architekten, inkl. Lieferung und Montage der Apparate, Armaturen und Garnituren. Im Standard sind zwei Bäder (Obergeschoss) und ein Gäste-WC (Erdgeschoss) enthalten.

Eine Enthärtungsanlage kann optional eingebaut werden (Stein hat eine Wasserhärte von 46° fH).

**Budgetpreis für die Sanitärinstallationen brutto (exkl. MwSt.) pro Haus: CHF 23'500**

## Duschtrennwände

In den Standard-Plänen ist die Duschtrennwand enthalten.

## Waschturm

Jedes Haus beinhaltet einen Waschturm bestehend aus einer Waschmaschine und einem Kondensat-Wäschetrockner der Marke V-ZUG.

## Küche

Unser Angebot beinhaltet eine Küche mit einer grossen Anzahl wählbaren Fronten und Granitabdeckungen. Die Auswahl der Fronten, Abdeckungen, Apparate usw. erfolgt individuell durch den Käufer. Die Schubkästen und Auszüge sind mit dem System "soft-motion" ausgestattet. Sämtliche Geräte sind Markengeräte (Fabrikat V-ZUG: Hochliegender Einbaubackofen, Einbau-Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler sowie einem Kochfeld mit Dampfabzugshaube (Abluft).

**Budgetpreis für die Küche brutto (exkl. MwSt.) pro Haus: CHF 20'000**

## Gipsarbeiten

Wände mit Grundputz und Fertigabrieb 1.5mm weiss abgerieben. Decken mit einschichtigem Weissputz zum Streichen inkl. sämtlicher Vor- und Haftanstriche.

## Türen

Hauseingangstüren im Erdgeschoss als Rahmentüre mit seitlich festverglasten Elementen aus Holz- und Holzwerkstoffen (VSG-Klarglas). Hauseingangstüren im Sockelgeschoss als Rahmentüre aus Holz- und Holzwerkstoffen. Zimmertüren mit Türblatt aus Holzwerkstoff, weiss beschichtet. Kellertüren mit Blendrahmen. Drückergarnitur gemäss Unternehmerstandard in Edelstahl.

24

25

## Garagentor

Kipptor oder Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. Bedienung durch Handsender (zwei Stück pro Garage). Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

## Schliessanlage

Registrierte Schliessanlage mit Sicherungsschein. Schlüssel gleichschliessend mit Haustüren, Garage und Briefkasten.

## Schreinerarbeiten

Innenfensterbänke in Holzwerkstoff, weiss behandelt. Einbauschränke und Garderoben sind nicht enthalten. Option: Vorhangschienen.

## Holzbeläge

Alle Räume ausser den Nasszellen und Nebenräumen erhalten einen Bodenbelag aus Fertigparkett mit weissen Holzsockeln.

**Im Standard enthalten ist der Listenpreis von FARO Parquet 03 Living L, Eiche (White 5%) Landhausdiele, gebürstet und geölt brutto (exkl. MwSt.) CHF 80/m<sup>2</sup>**

Das Parkett kann auch individuell bei Kuratle Jaecker AG in Füllinsdorf gewählt werden.

Anstelle des Parketts können optional Platten gewählt werden.

## Plattenbeläge

Bodenplatten und Wände in Nasszellen, Vorraum und Bastelraum (gemäss Plan), Format 60/60 cm. Wände ca. 120 cm belegt, Dusche bis raumhoch ab Boden, gefliest. Nicht geflieste Wandbereiche erhalten einen hellen Fertigabrieb (Gipsarbeiten). Die Platten können individuell in der Ausstellung der Firma Richner BR Bauhandel AG in Basel besichtigt bzw. ausgewählt werden. Zuschläge für Verlegen grossformatige Platten oder spezielle Verlegearten.

**Im Standard enthalten ist der Ausstellungspreis für Platten im Format 60 x 60 cm brutto (exkl. MwSt.) 56 CHF/m<sup>2</sup>**

## Malerarbeiten

Sämtliche Malerarbeiten im Innenbereich erfolgen schadstofffrei nach neusten Erkenntnissen. Alle Farben gemäss Farbkonzept Architekt. Die Wände im Bereich Waschen/Technik sowie Keller werden weiss gestrichen und die Decken und Böden roh belassen. Die Garage wird komplett roh belassen.

## Baureinigung

Eine Schlussreinigung aller Räume und Bauteile zur bezugsbereiten Übergabe ist enthalten.

### Umgebung

Umgebungsarbeiten mit Zufahrtsweg und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan. Sämtliche Grünflächen werden naturfreundlich und möglichst mit standortheimischen Gehölzen gestaltet. Erstanpflanzung, Rasenansaat mit einmaligem Schnitt. Sitzplatz mit Feinsteinzeugplatten im Splittbett verlegt. Alle übrigen Platten sind Betonplatten. Stützwände und Mauern/ Einfriedungen als Betonfertigteilelemente oder in Naturstein. Beleuchtung der Umgebung gesteuert mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Lampenlieferung nach Konzept Architekt.

### Entsorgungsstelle

Unterflurcontainer für den Kehricht.

### Käuferwünsche

**Eigenleistungen** durch Käufer können nicht berücksichtigt werden und sind ausgeschlossen.

**Optionen** zur hier beschriebenen Ausführung bzw. Materialien sind gemäss unserer Optionenliste grundsätzlich möglich. Etwaige Mehrkosten trägt der Käufer.

**Pläne** werden als sogenannte Käuferpläne im Massstab 1:50 dem Käufer übergeben und regelmässig aktualisiert. Es werden keine weiteren Werkpläne oder Detailpläne den Käufern ausgehändigt.

### Honorar Architekt

Eingeschlossen sind sämtliche Honorare für Planung und Standard-Bauausführung (bei Minderkosten erfolgt keine Honorar-reduktion). Auf Zusatzauswahlen gemäss Mehr- / Minderkostenliste wird ein Pauschalhonorar von 15% auf die Mehrkosten verrechnet. Ausgenommen sind nachfolgende Arbeitsgattungen: Sanitär-apparate, Küche, Parkett und Platten. Überdurchschnittlich viele Käuferplan-änderungen, Variantenabklärungen, zusätzliche Baueingaben etc. können dem Käufer in Rechnung gestellt werden. Dies wird vorgängig angezeigt.

### Bewilligungs- und Anschlussgebühren

Die Bewilligungsgebühren sowie Anschlussgebühren für Kanalisation / Wasser / Elektro und TV /Telefon sind im Kaufpreis enthalten, sowie die Schutzraum Ersatzabgabe. Die Aufschaltgebühr TV / Telefon ist nicht inbegriffen (Abo abhängig).

### Notarkosten / Grundbuchgebühren

Die Verschreibungskosten für den Hauskauf werden je zur Hälfte vom Käufer / Verkäufer übernommen (gilt nicht für allfällige Finanzierungsunterlagen).





## PREISGESTALTUNG UND KAUFPROZESS

### Preisgestaltung

Die Preise entnehmen Sie bitte der beiliegenden Preisliste.

### Kaufprozess

Wenn Sie sich konkret für ein Einfamilienhaus interessieren, besprechen wir mit Ihnen mögliche Ausbauvarianten und kalkulieren die entstehenden Kosten. Unverbindlich reservieren wir Ihnen Ihr Wunschobjekt nach einem persönlichen Gespräch für maximal zwei Wochen, damit Sie weitere Fragen und die Finanzierung abklären können.

30

31

Nach dem definitiven Kaufentscheid und nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank, unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Unser Notar erstellt danach den Vertragsentwurf zur Prüfung.

Nach Vertragsunterzeichnung wählen Sie direkt bei unseren Lieferanten bzw. in der Ausstellung die Küche, das Bad und die individuellen Ausbaumaterialien.

Beim Bezug Ihres Eigenheims machen wir gemeinsam eine Erfolgskontrolle. Sollten Mängel vorhanden sein, werden diese so schnell wie möglich behoben.

### Mögliche Bankkontakte

Folgende Banken kennen das Projekt und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Finanzierung:

#### Raiffeisenbank Möhlin

Bachstrasse 4, 4313 Möhlin  
Ansprechperson: Herr Roland Gysin  
Tel. +41 61 855 46 94  
E-Mail: roland.gysin@raiffeisen.ch

#### Aargauische Kantonalbank

Widenplatz 12, 5070 Frick  
Ansprechperson: Herr Davide Cubito  
Tel. +41 62 871 68 46  
E-Mail: davide.cubito@akb.ch

### Beratung / Verkauf



Jasmin Pulfer



Thomas Rohrer

+ 41 61 836 11 33  
vermarktung@v-i.ch  
www.vogelimmobilien.ch

v • g e l immobilien



