



Vicus
anders wohnen in Mägenwil







Inhalt

Das Projekt: Vicus	4
Die einzelnen Vicus-Häuser in Kürze	5
Die Lage	8
Die Vicus-Häuser im Detail	12
Das Angebot im Überblick	18
Haus A – Gewerbeflächen, 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen	20
Haus B – 2,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen	34
Haus C – 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen	38
Haus D – 5,5-Eck-Einfamilienhaus	48
Die Einstellhalle und Mehrzweckräume	54
Der Kurzbaubeschrieb	56
Die allgemeinen Informationen	60
Die Ansprechpartner	62
Das Impressum	63

Das Projekt: Vicus

Ein sehr modernes Projekt mit vier wunderschönen Hausteilen

Direkt am Dorfplatz der Aargauer Gemeinde Mägenwil entsteht bis im Sommer 2021 ein spezielles, harmonisches Ensemble aus insgesamt vier individuellen Top-Immobilien. Egal, ob Sie sich für eine Eigentumswohnung interessieren oder auf der Suche nach einem Einfamilienhaus oder einer Laden- bzw. Büro-Lokalität sind, das Projekt Vicus Mägenwil bietet für jeden Anspruch und jedes Bedürfnis etwas. Insgesamt beinhaltet unser Angebot 13 Wohnungen, ein Eck-Einfamilienhaus sowie zwei Gewerberäume. Alle Immobilien verfügen über ein harmonisches Farbkonzept und einen hohen Ausbaustandard. Die vier Hausfassaden sind individuell gestaltet und verleihen dem modernen Projekt eine eigene Identität. Die grosse Einstellhalle unter dem Gebäudekomplex bietet auch Platz für grössere Fahrzeuge. Jeder Tiefgaragen-Parkplatz verfügt über einen Pneu-Schrank aus Metall, der an die Wand montiert ist.

Haus A

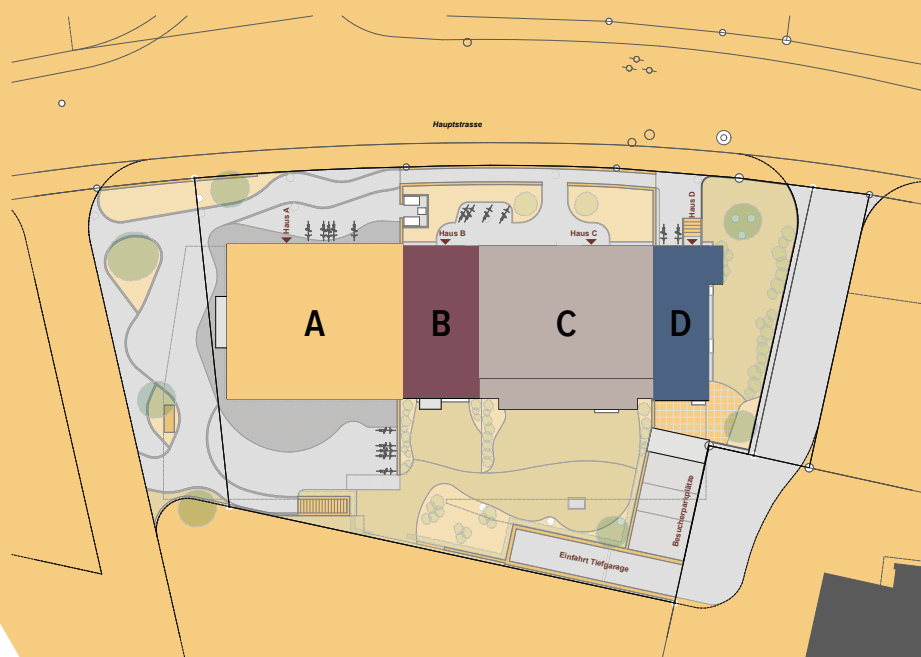
Schöne Single- und Tête-à-Tête-Wohnungen

Im Haus A offerieren wir sechs topmoderne Wohnungen zum Kauf und zwei Gewerberäume, welche Sie kaufen oder mieten können. Vier der Apartments sind 2½-Zimmer-Wohnungen. Sie sind zwischen 64 und 74 m² gross. Die anderen beiden Wohneinheiten verfügen über 3½ Zimmer und sind 74 m² gross. Alle Wohnungen verfügen mindestens über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Als Highlight dürfen die sorgfältig geplanten Küchen bezeichnet werden, die mit harmonischen Farbkonzepten überzeugen. Zwei Apartments bieten wir sogar mit einem Ankleidezimmer. Die Kaufpreise für die 2½-Zimmer-Wohnungen betragen zwischen 425'000 und 500'000 Franken. Die beiden 3½-Zimmer-Wohnungen offerieren wir bereits ab 480'000 Franken.

Geräumige Gewerbefläche und zwei Mehrzweckräume zum Mieten oder Kaufen

Ebenfalls im Haus A befinden sich im Erdgeschoss zwei schöne Gewerberäume mit jeweils separatem Eingang. Die grosse Praxis- bzw. Büroraum-Fläche ist über 94 m² gross. Der kleinere Gewerberaum bietet Platz auf mehr als 54 m². Beide Business-Räumlichkeiten im Haus A werden im Edelmetallbau angeboten, damit sie nach individuellem Mieter- bzw. Käuferwunsch ausgebaut werden können.

Im Weiteren bieten wir im Untergeschoss zwei verschieden grosse Mehrzweckräume an. Die eine Räumlichkeit kann mit 5.5 m² beispielsweise als Archiv gemietet oder gekauft werden. Der zweite Raum mit 24.5 m² und zusätzlichem Zugang direkt von der Tiefgarage bietet als Bastel- oder Lagerraum ebenfalls verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.



Haus B

Detailverliebtes Wohneigentum

Im Haus B finden Sie im Erdgeschoss eine schicke 61 m² grosse 2½-Zimmer-Wohnung und ein 124 m² grosses doppelstöckiges Appartement mit 4½-Zimmern. Diese luxuriösen Wohnungen können Sie ab August 2021 Ihr Eigen nennen. Die 2½-Zimmer-Wohnung mit Reduit und einem über 42 m² grossen Garten kostet 425'000 Franken. Die 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss verfügt über eine traumhafte Galerie und zwei Balkone. Der eine Balkon ist fast 15 m² gross und der zweite misst 5.5 m². Ein weiteres Highlight dieser Eigentumswohnung ist die Küche mit einer Deckenhöhe von 5.80 Metern. Dieses Bijou können Sie für 765'000 Franken erwerben. Im Untergeschoss kann ein Mehrzweckraum von 6.4 m² separat dazugekauft werden.

6

Haus C

Im Haus C verkaufen wir insgesamt fünf Wohnungen: Erhältlich sind ein fast 50 m² grosses 1½-Zimmer-Appartement, zwei 2½-Zimmer-Wohnungen mit 62 bzw. 71 m², ein über 75 m² grosses 3½-Zimmer-Appartement und eine 4½-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Nettowohnfläche von 113 m². Damit Ihnen niemals die Decke auf den Kopf fällt, verfügen alle Appartements über einen grosszügigen Balkon, und einzelne Wohnungen bestehen durch Küchen mit einer Überhöhe von 5.80 Metern. Die Preise für diese fünf Perlen liegen zwischen 340'000 und 745'000 Franken.



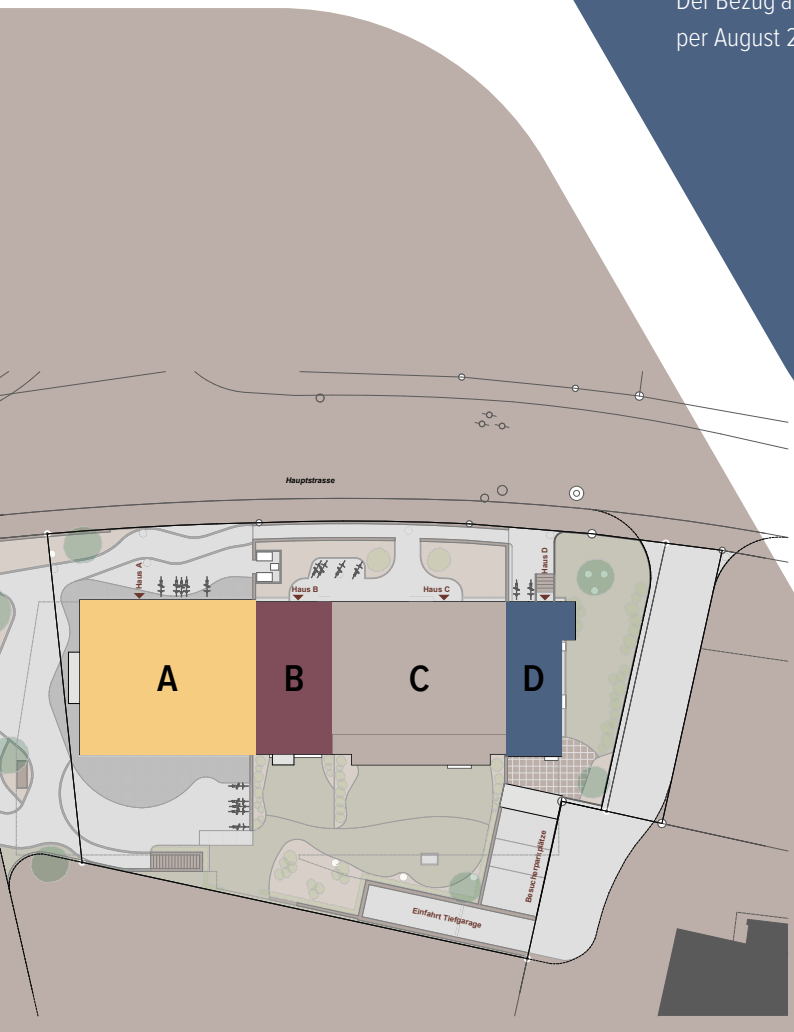
Haus D

Ein Haus für sich ganz alleine

Beim Gebäude D handelt es sich um das Vicus-Einfamilienhaus. Auf rund 144 m² kann sich eine ganze Familie austoben oder sich ein Paar wohlfühlen, das sich einfach gerne etwas ausbreitet. Das 5½-Zimmer-Eck-Einfamilienhaus kostet 980'000 Franken. Das Einfamilienhaus verfügt über einen Aussenbereich von über 185 m² inklusive Gartenbereich und einem grossen, teilweise gedeckten Gartensitzplatz sowie einem separaten Abstellraum.

Im Innern des Traumhauses gibt es beispielsweise ein Schlafzimmer mit Ankleide, Bad und Loggia. In der Küche befindet sich eine grosse, praktische Kochinsel. Eine Galerie, die den Blick in den eigenen Garten und den offenen Essbereich frei gibt, rundet dieses luxuriöse Vicus-Angebot ab.

Der Bezug aller unserer Wohn- und Geschäftsräume ist per August 2021 geplant.

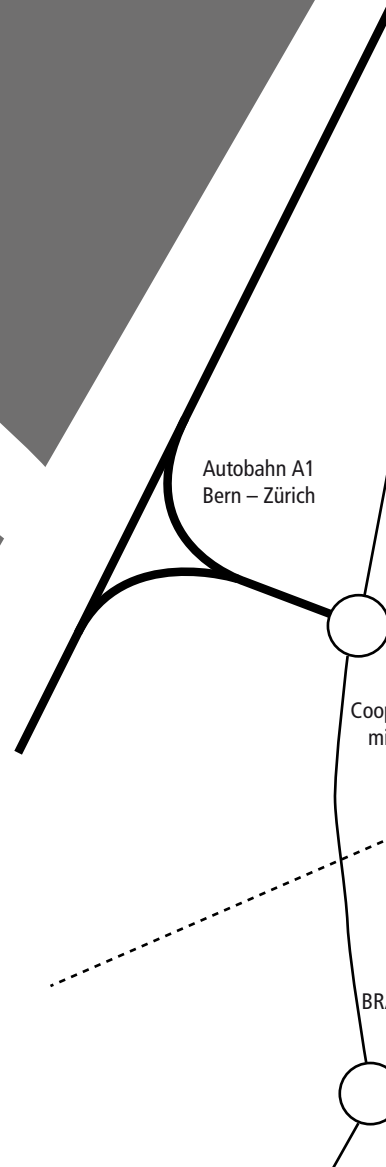


Die Lage

Die perfekte Lage: Mägenwil

Zwischen Mellingen und Lenzburg gelegen, gehört die grüne Gemeinde Mägenwil zum Bezirk Baden im Kanton Aargau. Das schmucke Dorf mit zirka 2'100 Einwohnern ist ideal erschlossen. Mägenwil besitzt einen eigenen Autobahnanschluss an die A1 Zürich / Bern. Das Autobahndreieck Birrfeld, wo die A3 nach Basel abzweigt, ist in unmittelbarer Nähe. Auch der Öffentliche Verkehr lässt keine Wünsche offen.

Der Bahnhof Mägenwil liegt an der SBB-Hauptstrecke zwischen Zürich und Bern und wird auch durch die Linie S11 der Zürcher S-Bahn bedient. Wer mit dem Öffentlichen Verkehr nach Baden, Möriken, Othmarsingen oder beispielsweise Lenzburg reisen möchte, findet diverse Busverbindungen in Mägenwil. Die Gemeinde am Rande der Moränenlandschaft des Reusstalglätschers bietet aufgrund ihrer guten Lage auch ein umfangreiches Gewerbe.



Stilvoll wohnen am Dorfplatz

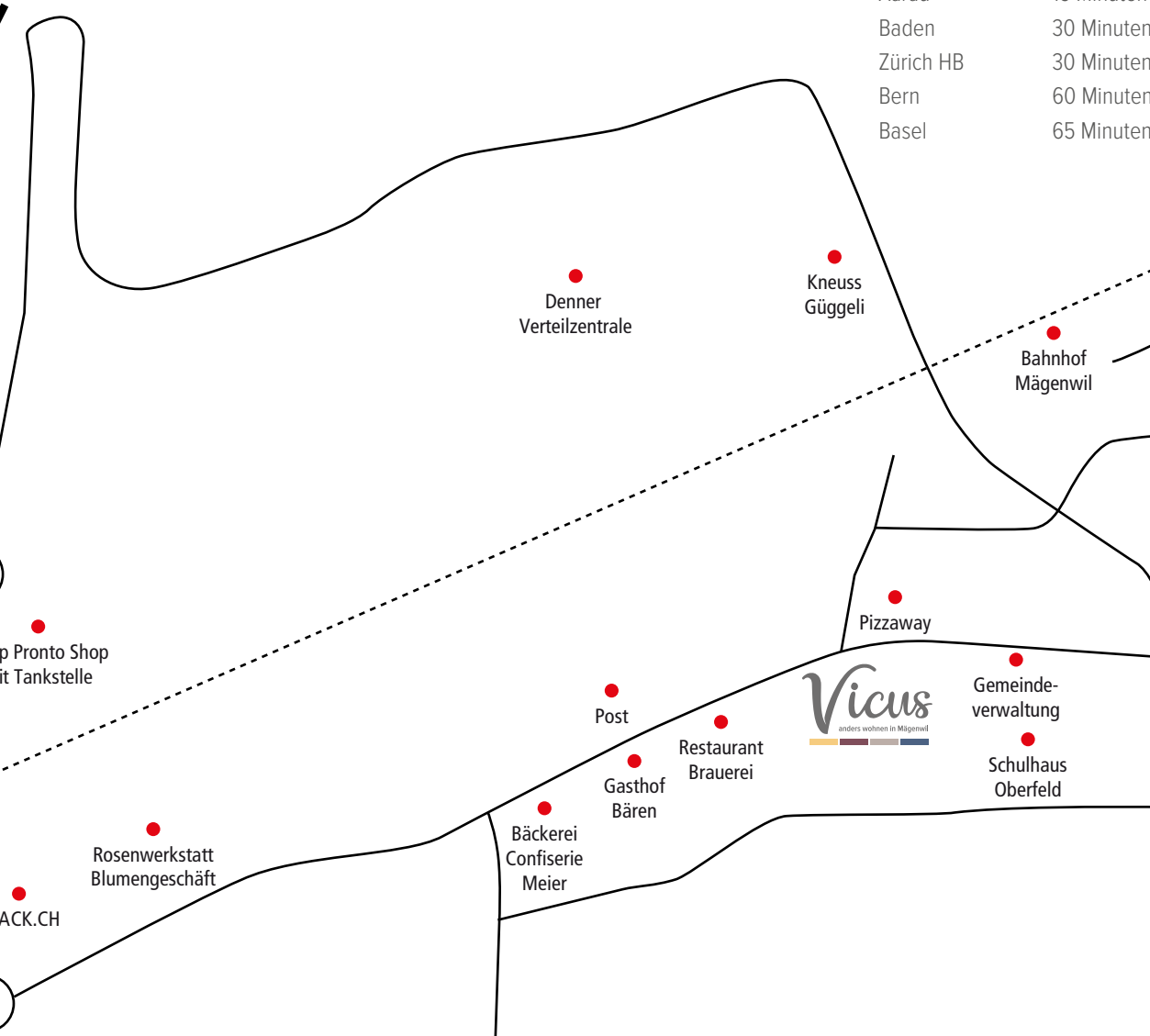
Die Überbauung Vicus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gemeindehaus Mägenwil und zum Doppel-Kindergarten (I+II). Neben den vier Vicus-Immobilien entsteht auch der neue Dorfplatz der Gemeinde. Direkt dahinter befinden sich die moderne Mägenwiler Doppelturnhalle und das Gewächshaus einer Gärtnerei. Ganz in der Nähe zum Vicus-Grundstück liegen verschiedene Restaurants.

Zeitbedarf mit dem Auto

Aarau	15 Minuten
Flughafen Kloten	25 Minuten
Zürich City	25 Minuten
Winterthur	35 Minuten
Basel	40 Minuten
Luzern	50 Minuten
Bern	60 Minuten
St.Gallen	70 Minuten

Zeitbedarf mit dem Zug

Aarau	15 Minuten
Baden	30 Minuten
Zürich HB	30 Minuten
Bern	60 Minuten
Basel	65 Minuten







Die Vicus-Häuser im Detail

Wohnen und arbeiten im Haus A

Das erste Vicus-Haus bietet vier 2½- und zwei 3½-Zimmer-Wohnungen zum Kauf an. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerberäume. Diese schönen, noch ganz ohne irgendwelche Trennwände ausgestatteten Räumlichkeiten eignen sich hervorragend für ein publikumsorientiertes Verkaufs- und Dienstleistungs-gewerbe. Selbstverständlich sind weitere Nutzungsmöglichkeiten denkbar, da die zukünftigen Praxis- bzw. Büro-Räume über eine Deckenhöhe von 3.5 Metern und je einen separaten Eingang verfügen. Die 94 bzw. 54 m² grossen Gewerbeeinheiten befinden sich im Edelmetallbau und können somit nach Ihren individuellen Plänen und Wünschen ausgebaut werden. Auch bezüglich des Ausbaus dieser Objekte sind wir für verschiedene Vorgehensweisen offen. Möchten Sie Ihren Gewerberaum selber ausbauen oder sollen wir die Räumlichkeit nach Ihren Wünschen gestalten? Mieten oder kaufen? Rufen Sie uns unverbindlich an, wir beraten Sie gerne.

Die Eigentumswohnungen A3 und A5 im ersten und zweiten Stock verfügen neben ihren schönen 2½ Zimmern auch über eine abgetrennte Küche und je eine Loggia. Das Schlafzimmer mit dazugehörigem Ankleideraum ist ein weiteres Highlight dieser beiden luxuriösen Appartements. Beide Wohnungen verfügen über eine imposante Raumhöhe von 2.66 Metern.

Wer sich ein etwas grösseres Appartement gönnen möchte, könnte sich im 1. oder 2. Obergeschoss vielleicht in die 3½-Zimmer-Appartements A4 und A6 mit separatem WC und eigenem Balkon verlieben. Die halboffene Küche wurde ins grösste Zimmer integriert, steht so also wie ein zusätzlicher Raum im Zimmer. Mit 2.66 Metern sind die Räume hier ebenfalls höher als der Standard, und überhaupt sind diese Wohnungen mit ihren grossen Fenstern und den Balkonen sehr hell und damit ein Must für PflanzenliebhaberInnen.

Im Attika-Level entstehen die beiden 2½-Zimmer-Wohnungen A7 und A8 mit einer Deckenhöhe von 2.70 Metern! Das Appartement A7 besticht durch eine grosse Fensterfront mit zwei Schiebetüren und einer grossen Terrasse von über 45 m². Erwähnenswert ist auch das Schlafzimmer mit einem praktischen En-Suite-Badezimmer.

Auch die Wohnung A8 verfügt über ein Schlafzimmer mit angehängtem Bad. Wie bei den Wohnungen A4 und A6 steht auch hier die halboffene Küche wie ein Zimmer im Raum. Ein weiteres Highlight der Wohnung A8 ist die wunderschöne, über 11 m² grosse Loggia mit einem spektakulären abgerundeten Glaselement.

Alle Wohnungen im Haus A sind mit sehr charaktervollen Küchen ausgestattet. Die sorgfältig entworfenen Kochoasen sind mit zeitgemässen Küchengeräten wie beispielsweise Induktionskochfeld oder Geschirrspüler ausgestattet. Alle in sehr harmonischen Farbkombinationen gebauten Küchenfronten werden durch ein stilvolles Buffetmöbel ergänzt. Auch sämtliche Badezimmer und WCs in der A-Immobilie sind perfekt ausgestattet. Hier wurde bereits ganz viel Liebe ins Detail investiert. Wer von diesen Vorleistungen profitieren möchte, findet bezüglich Materialien, Farben und Stil bereits vollendete Traumwohnungen. Wer sich als Käuferin bzw. Käufer aber lieber eigene Träume erfüllen möchte, ist frei, Küche, Bad und Boden nach seinen eigenen Vorstellungen auszuwählen.

Jedes Appartement in dieser Immobilie verfügt über ein separates Reduit oder einen Garderobenschrank mit eigener Waschmaschine und Wäschetrockner von V-Zug. Vicus bedeutet modernes und stillvolles Wohnen!

Haus B mit nur zwei Eigentumswohnungen

Das zweite Vicus-Haus offeriert eine 2½- und eine exklusive 4½-Zimmer-Wohnung. Das 2½-Zimmer-Appartement B1 verfügt über separate Zugänge vom Wohn- und Essbereich oder vom Schlafzimmer auf den gedeckten Sitzplatz. Von dort aus gelangt man über zwei Stufen weiter in den eigenen Garten! Die gesamte Aussenfläche ist mehr als 42 m² gross. Die Traumwohnung ist weiter mit einem Reduit inklusiv einer eigenen Waschmaschine und einem Tumbler von V-Zug ausgestattet.

Das Appartement B2 verfügt über zwei Balkone und eine grosse, offene Küche mit einer Überhöhe von 5.80 Metern! Die 4½-Zimmer-Eigentumswohnung besticht weiter durch ihre entsprechend hohen Fenster und durch eine traumhafte Galerie, die zusätzlich viel Licht ins Innere bringt. Die 18 m² grosse Galerie kann man als TV-, Büro- oder beispielsweise als Spielbereich benutzen. Das Appartement ist mit einer Dusche mit WC unten und einem Bad mit Toilette oben ausgestattet. Auf beiden Stockwerken gibt es je ein Reduit. Die obere Hauswirtschaftskammer ist mit einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner von V-Zug bestückt.

Haus C mit kleinen und grossen Eigentumswohnungen

Die dritte Vicus-Immobilie beim Dorfplatz wartet mit insgesamt fünf Wohnungen auf, darunter ist auch ein 1½-Zimmer-Appartement. Die grösste Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über die gesamte untere Etage: Die Wohnung C1 verfügt über eine Küche mit einer Deckenhöhe von 5.80 Metern. Das Küchenfenster ist mit einer Länge von über 4 Metern unglaublich hoch und lichtintensiv. Alle Zimmer haben Zugang zum fast 34 m² grossen Gartensitzplatz, der links und rechts von zwei Abstellräumen abgeschlossen wird. Davor liegt ein wunderschöner über 76.5 m² grosser Privat-Garten. Die gesamte Ausserfläche dieses luxuriösen Apartments beträgt 113 m². Der Masterbedroom glänzt ebenfalls mit einem En-Suite-Bad.

Die Wohnung C2 befindet sich im 1. Obergeschoss und zählt 2½-Zimmer. Auch hier beeindruckt die Küche mit einer Überhöhe von 5.80 Metern. Zwei übereinander liegende Fenster bringen extra viel natürliches Licht in die Wohnung. Der 16 m² grosse Balkon verfügt sogar über einen Abstellraum. Das Schlafzimmer mit En-Suite-Dusche und WC ist von zwei Seiten zugänglich.

Im gleichen Stockwerk liegt das Appartement C3. Es handelt sich hierbei auch um eine Eigentumswohnung mit 2½ Zimmern. Diese Wohneinheit verfügt ebenfalls über eine extrahohe Küche, die von der Gesamfläche und vom Konzept her allerdings noch etwas grösser ist als die Küche der Wohnung C2. So punktet die Küche des Objekts C3 beispielsweise mit einem schönen freistehenden Kühschrank. Die KäuferInnen der speziellen Immobilie haben die Möglichkeit, den Kulinarierraum aktiv mitzugestalten.

Im zweiten Obergeschoss verkaufen wir eine 3½-Zimmer-Wohnung. Dieses spezielle Appartement verfügt über ein wunderschönes Schlafzimmer mit angehängtem Bad, das zweiseitig zugänglich ist. Weiter glänzt die Wohnung C4 auch mit einem 21 m² grossen Balkon plus Abstellraum. Das Kaufobjekt verfügt über zwei Toiletten.

Das Appartement C5 ist die Single-Wohnung in diesem interessanten Häuserkomplex. Das top 1½-Zimmerrefugium ist mit einer Dusche mit WC, einer Garderobe und einer abgeschlossenen Küche ausgestattet. Ein Balkon mit 10 m² und einem Abstellraum runden das perfekte Single-Angebot ab.

Alle Wohnungen im Haus C verfügen über ein Reduit mit einer hochwertigen Waschmaschine und einem Tumbler von V-Zug. Zudem haben alle Zimmer dieses Hauskomplexes direkten Zugang zum Balkon bzw. zum Sitzplatz.

Das Einfamilienhaus mit grossen 5½-Zimmern

Das Vicus-Haus D ist als Eck-Einfamilienhaus konzipiert und lässt keine Wünsche offen. Die grosse vierstöckige 5½-Zimmer-Immobilie hat zwei Eingänge, von der Strasse und von der Tiefgarage her. Das schöne Entrée überzeugt mit einer grossen Garderobe plus Schrank. Die Küche ist mit einer grossen Kochinsel ausgestattet. Das Esszimmer weist eine Überhöhe von 5.60 Metern aus und bietet einen direkten Zugang zum eigenen über 26 m² grossen Gartensitzplatz. Dieser ist teilweise gedeckt. Das schöne Einfamilien-Eckhaus bietet zusätzlich einen privaten Gartenbereich mit 132 m² Umschwung. Zum attraktiven Angebot gehören auch ein grosser Garten-Schopf sowie ein 20 m² grosser Vorplatz vor dem Hauseingang. Ein weiteres Highlight ist die Galerie mit Blick aufs Esszimmer. Das Hauptschlafzimmer im 2. Obergeschoss verfügt über ein separates Ankleide- und Badezimmer und über eine 6.5 m² grosse Loggia. Zum luxuriösen 5½-Zimmer-Haus gehört eine eigene Waschküche mit einer V-Zug-Waschmaschine und einem Tumbler desselben Schweizer

Herstellers. Die Hauswirtschaftskammer verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Via den 23 m² grossen Keller mit Lavabo gelangt man ohne Umwege in die Garage.

Identitätsstiftende Immobilien

Die Aussenfassaden der vier Vicus-Häuser sind augenfällig und suchen ihresgleichen. So verfügt jede Immobilie über eine ganz individuelle Aussenhülle, die für speziellen Charme und jeweils eine eigene Identität sorgen. In allen vier Gebäuden fängt man schon im Treppenhaus an, sich wohl und zuhause zu fühlen. Alle Treppenhäuser des Vicus-Ensembles verfügen über ein jeweils anderes Farbkonzept. Spezielle strapazierfähige Kugelgarn-Teppiche reinigen die Schuhe, bevor sie den Wohnbereich verdrecken können. Auch die kupfernen Lampen im Treppenhaus A zeugen von viel Liebe fürs Detail. Sofort ins Auge springen beispielsweise auch die goldfarbenen Fensterrahmen unserer Eigentumswohnungen.

Gehobene Ausbauqualität

Der Ausbaustandard der Vicus-Immobilien ist generell hoch. Für Bad und Küche unterbreiten wir der Käuferschaft jeweils einen speziellen Vorschlag. Selbstverständlich können sich die Käuferinnen und Käufer auch für ganz individuelle Bäder-, WC- und Küchen-Varianten entscheiden. Alle Sonnen- und Lamellenstoren sowie Vertikalmarkisen sind in allen Gebäuden elektrisch bedienbar. Zudem sind sämtliche Zimmer mit einer Multimedialverkabelung ausgestattet. Die grosse Einstellhalle unter den vier Gebäuden bietet viel Platz auch für grössere Fahrzeuge. Jeder Parkplatz ist mit einem Metallschrank ausgestattet, und der Grundausbau bis zur jeweiligen optionalen Ladestation für das Aufladen von Elektro- und Plug-In-Hybridfahrzeugen ist ebenfalls vorhanden.

Behagliches Raumklima

Die Vicus-Gebäude verfügen über eine dem Minergie-Standard entsprechende Fassaden-Aussendämmung, ohne eine serviceintensive Lüftung im ganzen Haus. Eine moderne Fussbodenheizung sorgt auch bei tiefen Temperaturen für ein angenehmes Wohlbefinden. Die Energie für die Bodenheizung und die Warmwasseraufbereitung wird vom Wärmeverbund Mägenwil (Fernwärme) bezogen. Die Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer sowie Bad/Dusche/WC kann mithilfe von Raumthermostaten in den Räumen individuell vorgenommen werden. Alle Fenster sind 3-fach verglast und sorgen dadurch für top Isolations- und Schalldämmwerte.

Nutzen auch Sie die Chance und werden Sie Stockwerkeigentümerin bzw. Stockwerkeigentümer in einem der vier schönen Vicus-Gebäude. Reservieren Sie sich Ihre Wunschwohnung jetzt und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum bereits auf August 2021. Wir beraten Sie gerne persönlich!

Haben Sie Fragen zu den einzelnen Eigentumswohnungen? Möchten Sie eines der Objekte vorsichtshalber reservieren bzw. ein Appartement sofort kaufen? Melden Sie sich per Telefon (041 928 15 15) bei Bernard oder Josip Matosevic oder per E-Mail (b.matosevic@midoma.ch), wir beantworten jede Ihrer Fragen sehr gerne.

Weitere Informationen und Impressionen finden Sie auf www.vicus-maegenwil.ch





Das Angebot

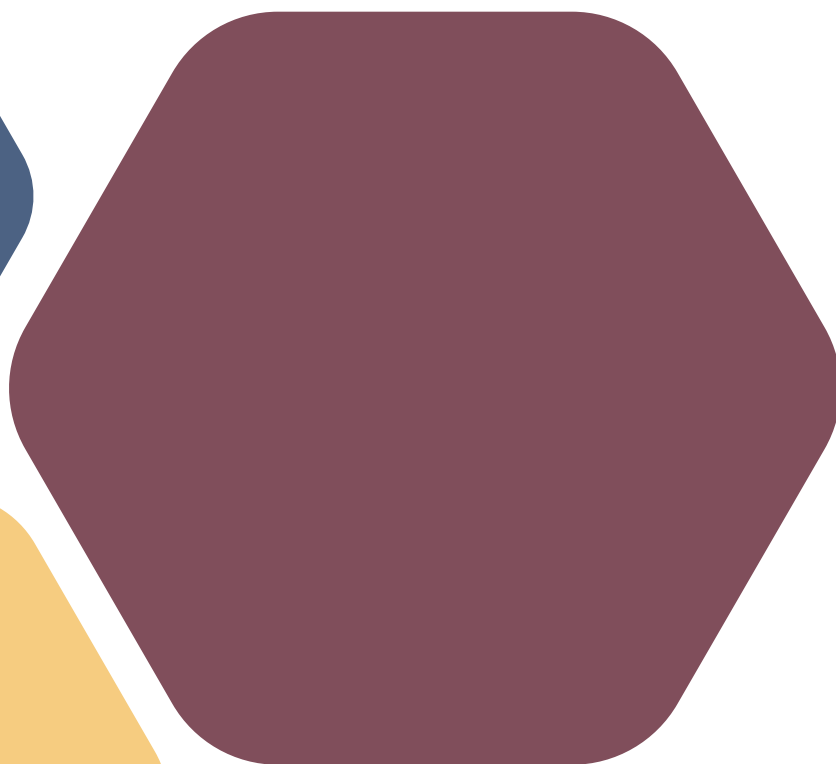
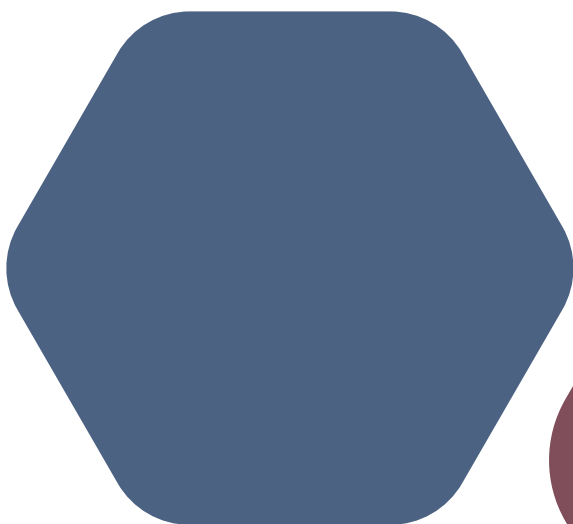
WOHNUNGEN	Geschoss	NWF *	Sitzplatz *	Garten *	Balkon / Loggia / Terrasse *	Keller *	Verkaufspreis (CHF)
Haus A							
2 ½-Zimmer-Wohnung (A3)	1. Obergeschoss	64.1			9.0	6.2	425'000
3 ½-Zimmer-Wohnung (A4)	1. Obergeschoss	74.3			11.8	8.1	485'000
2 ½-Zimmer-Wohnung (A5)	2. Obergeschoss	63.9			9.0	6.2	425'000
3 ½-Zimmer-Wohnung (A6)	2. Obergeschoss	73.7			11.8	8.1	480'000
2 ½-Zimmer-Wohnung (A7)	Attikageschoss	71.0			45.6	6.1	500'000
2 ½-Zimmer-Wohnung (A8)	Attikageschoss	73.6			11.1	6.2	490'000
Mehrzweckraum 1	Untergeschoss	24.5					35'000
Mehrzweckraum 2	Untergeschoss	5.5					9'000
Haus B							
2 ½-Zimmer-Gartenwohnung (B1)	Erdgeschoss	60.9	14.5	42.5	30.3	8.6	425'000
4 ½-Zimmer-Maisonette (B2)	1. + 2. Obergeschoss	123.7			14.8 / 5.7	13.1	765'000
Mehrzweckraum 3	Untergeschoss	6.4					10'000
Haus C							
4 ½-Zimmer-Gartenwohnung (C1)	Erdgeschoss	113.2	36.8	76.6		7.2	745'000
2 ½-Zimmer-Wohnung (C2)	1. Obergeschoss	61.9			16.6	5.7	425'000
2 ½-Zimmer-Wohnung (C3)	1. Obergeschoss	70.7			16.6	5.6	460'000
3 ½-Zimmer-Wohnung (C4)	2. Obergeschoss	75.4			22.2	6.0	495'000
1 ½-Zimmer-Wohnung (C5)	2. Obergeschoss	49.2			11.1	5.5	340'000
Haus D							
5 ½-Zimmer-Eck-Einfamilienhaus (D1)		144.3	26.4	158.9	6.4	23.1	980'000
Einstellhalle							
Pro Einstellplatz PKW							35'000
Einstellplatz PKW Nr. 7							40'000
Pro Abstellplatz Motorrad							7'500

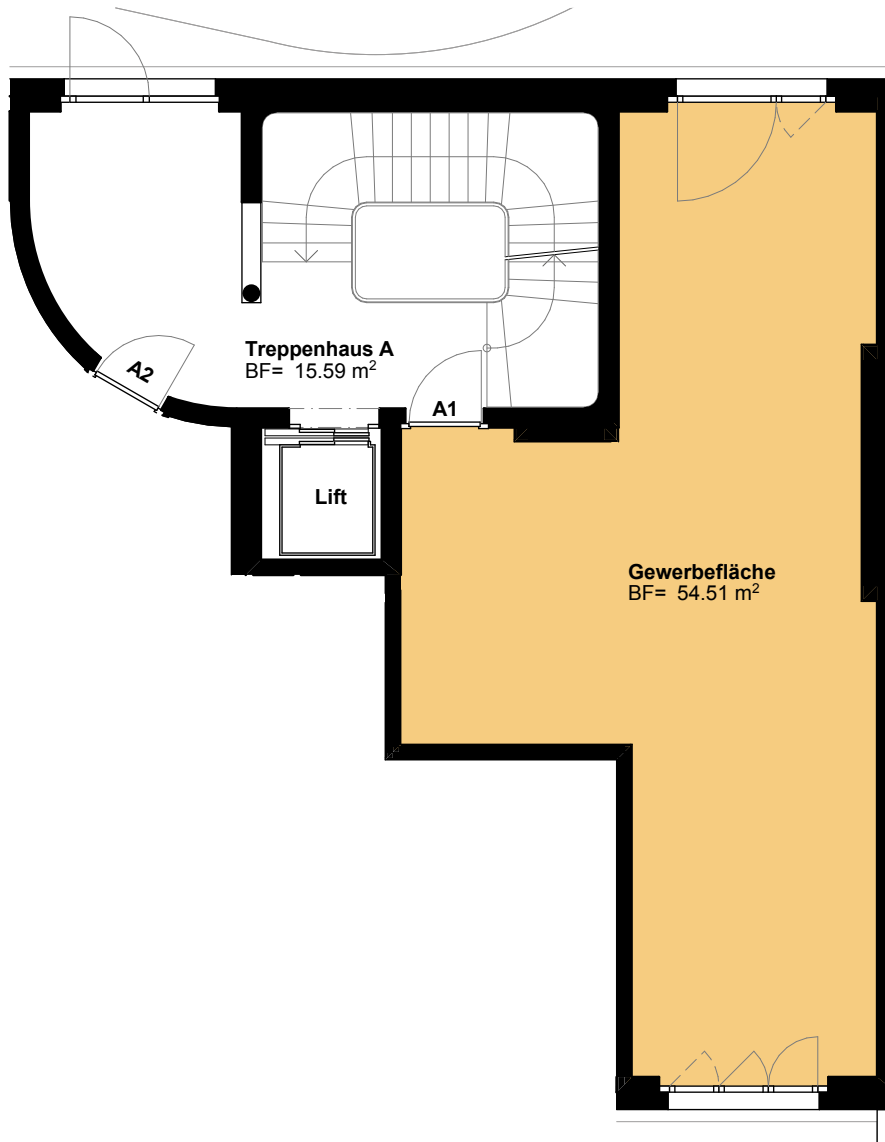
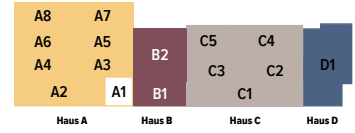
Legende: * m²

GEWERBE

GEWERBE		NF *	Aussen- fläche *			Verkaufs-/ Mietpreis (CHF)
Haus A						
Gewerbe A1	Erdgeschoss	54.5	8.32			Auf Anfrage
Gewerbe A2	Erdgeschoss	94.4	213.57			Auf Anfrage

Legende: * m²





A1 Gewerbefläche

Nutzfläche: 54.5 m²

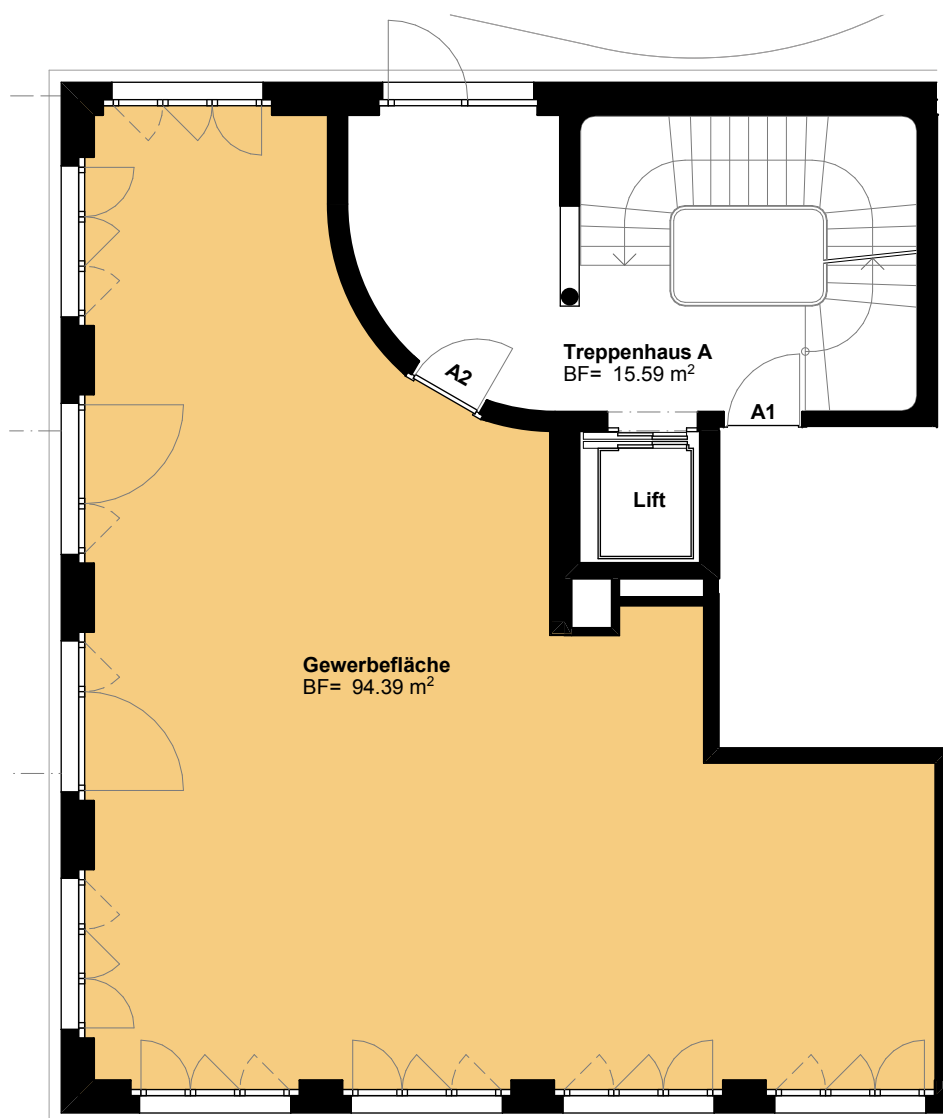
Aussenfläche: 8.3 m²

Verkaufspreis bzw. Mietzins auf Anfrage





A8	A7			
A6	A5	B2	C5	C4
A4	A3	B1	C3	C2
A2	A1		C1	D1
Haus A		Haus B	Haus C	Haus D



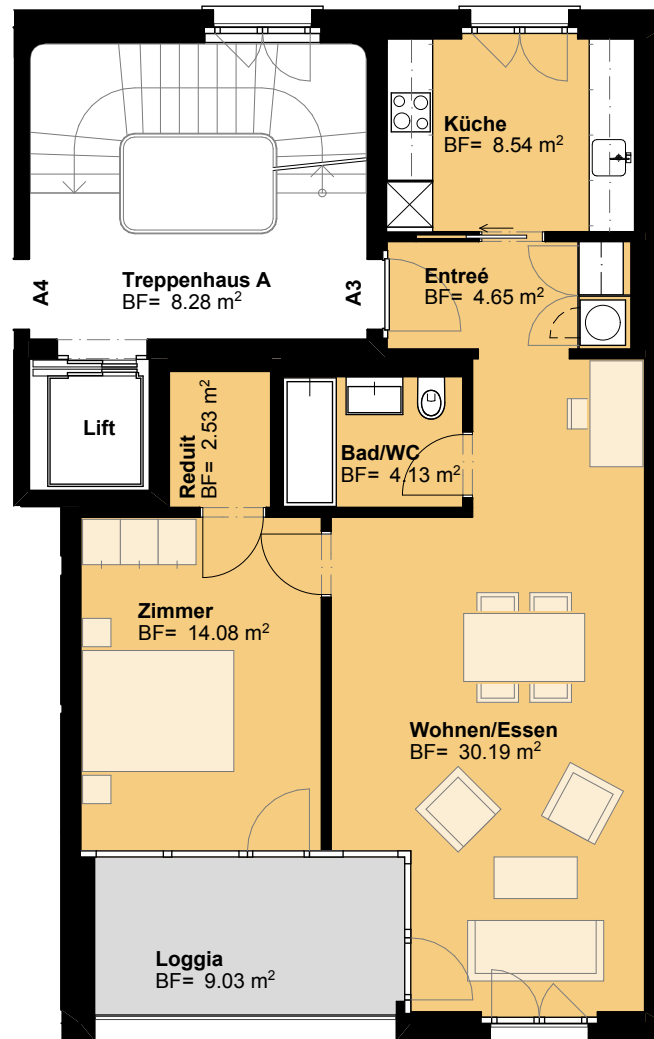
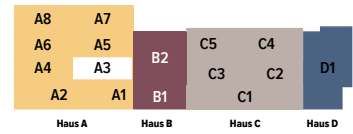
A2 Gewerbefläche

Nutzfläche: 94.4 m²

Aussenfläche: 213.6 m²

Verkaufspreis bzw. Mietzins auf Anfrage



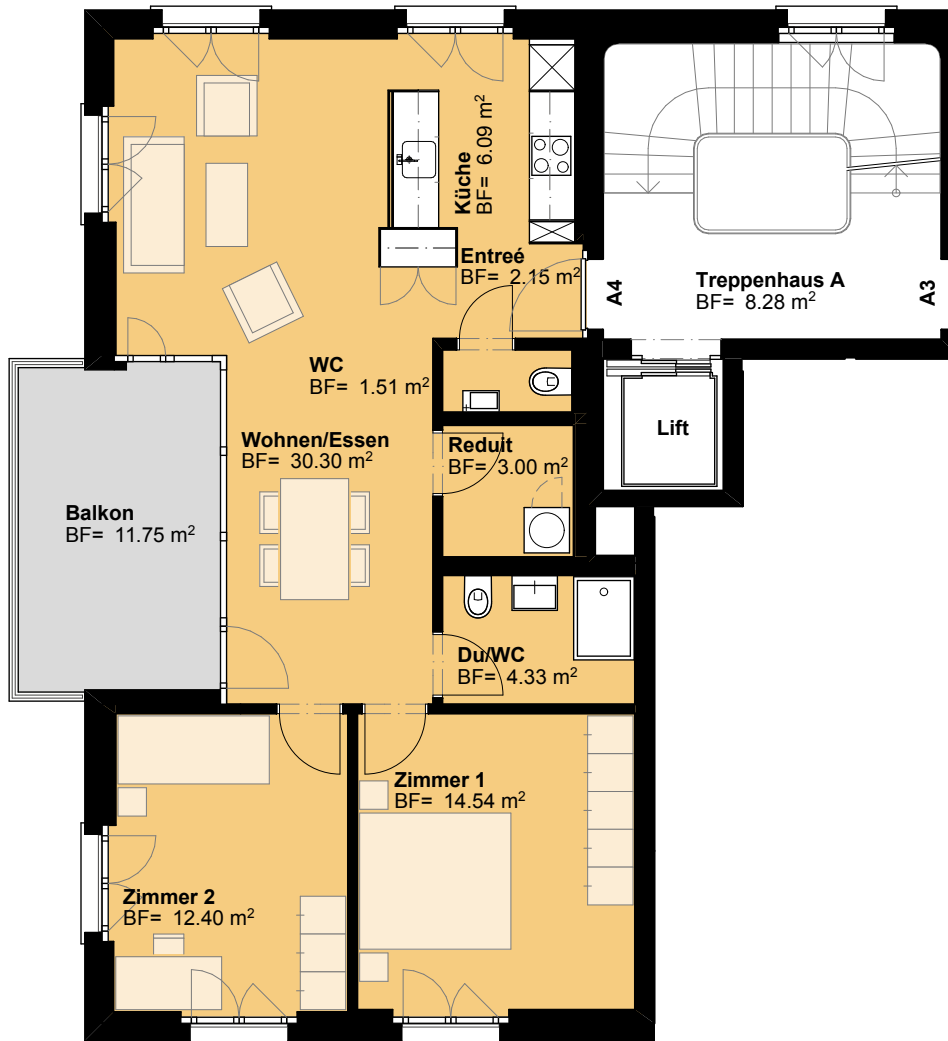
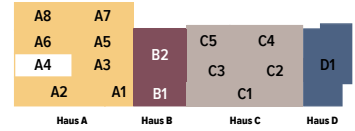


A3 2,5-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche: 64.1 m²
Loggia: 9.0 m²
Keller: 6.2 m²
Verkaufspreis: CHF 425'000







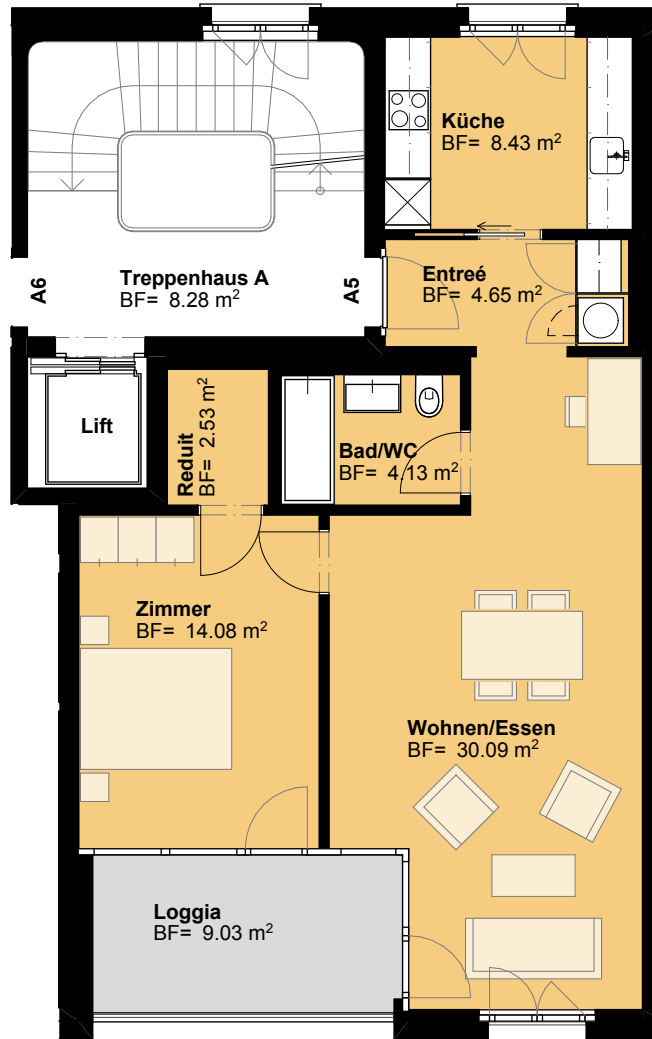
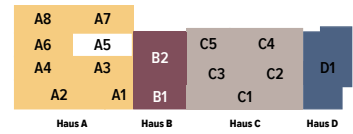
24

A4 3,5-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 74.3 m²
 Balkon: 11.8 m²
 Keller: 8.1 m²
 Verkaufspreis: CHF 485'000





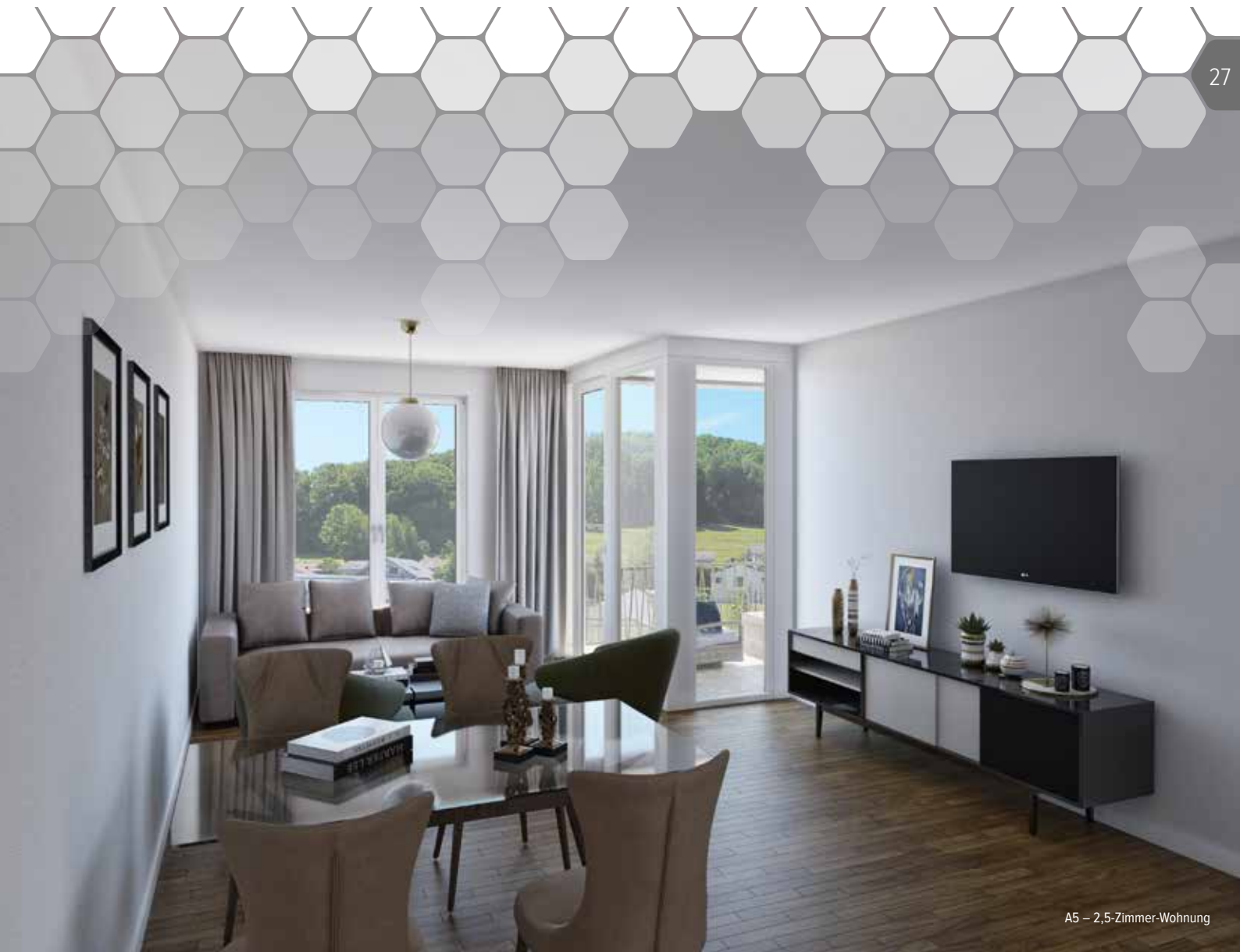


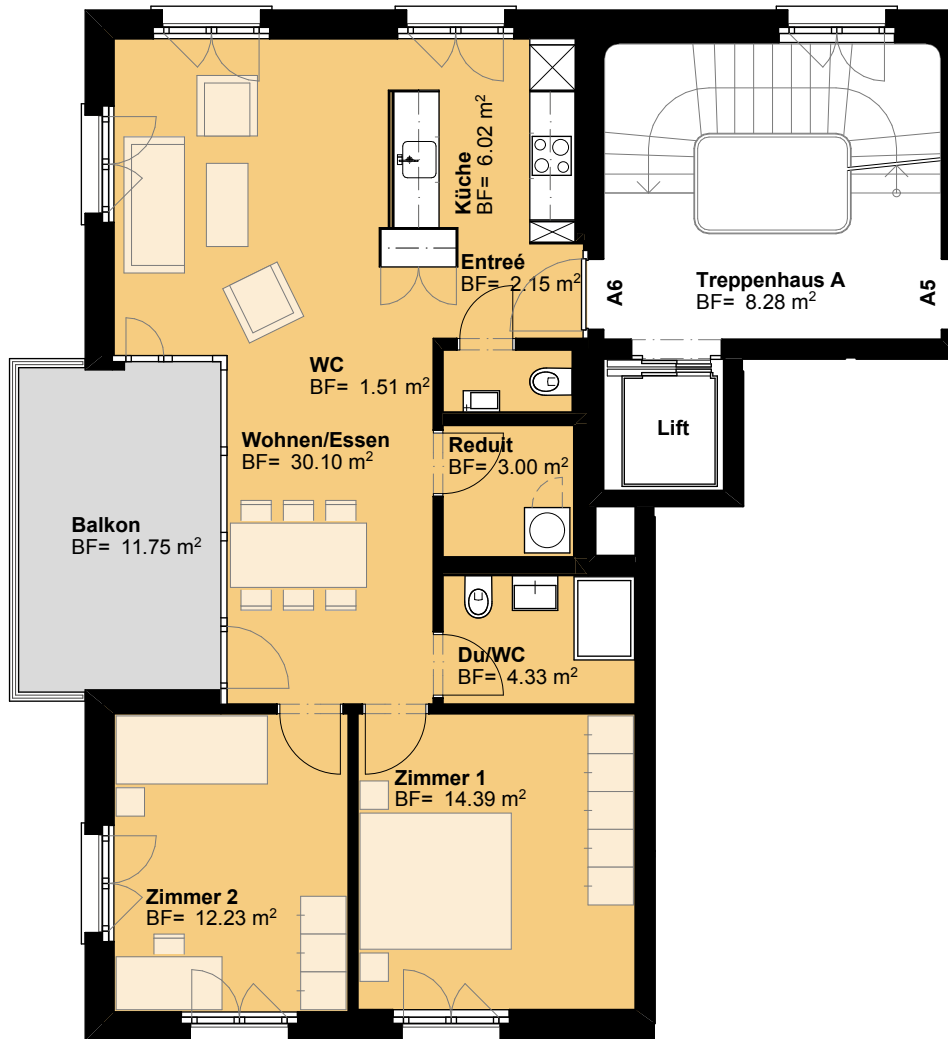
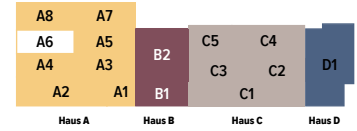
26

A5 2,5-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 63.9 m²
Loggia: 9.0 m²
Keller: 6.2 m²
Verkaufspreis: CHF 425'000





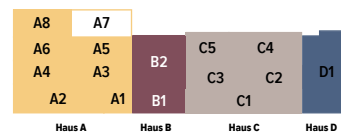


A6 3,5-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche: 73.7 m²
 Balkon: 11.8 m²
 Keller: 8.1 m²
 Verkaufspreis: CHF 480'000







30

A7 2,5-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 70.9 m²

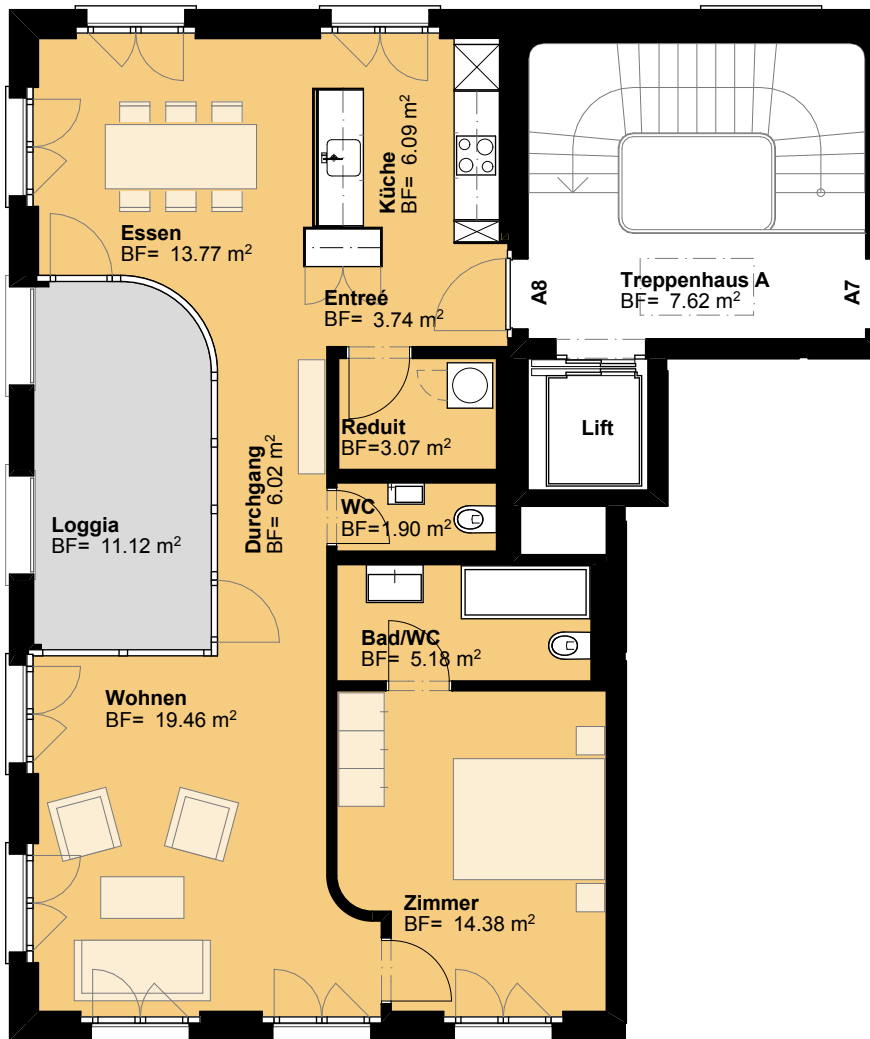
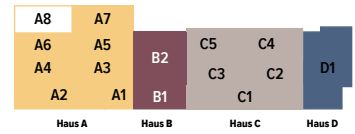
Terrasse: 45.6 m²

Keller: 6.1 m²

Verkaufspreis: CHF 500'000







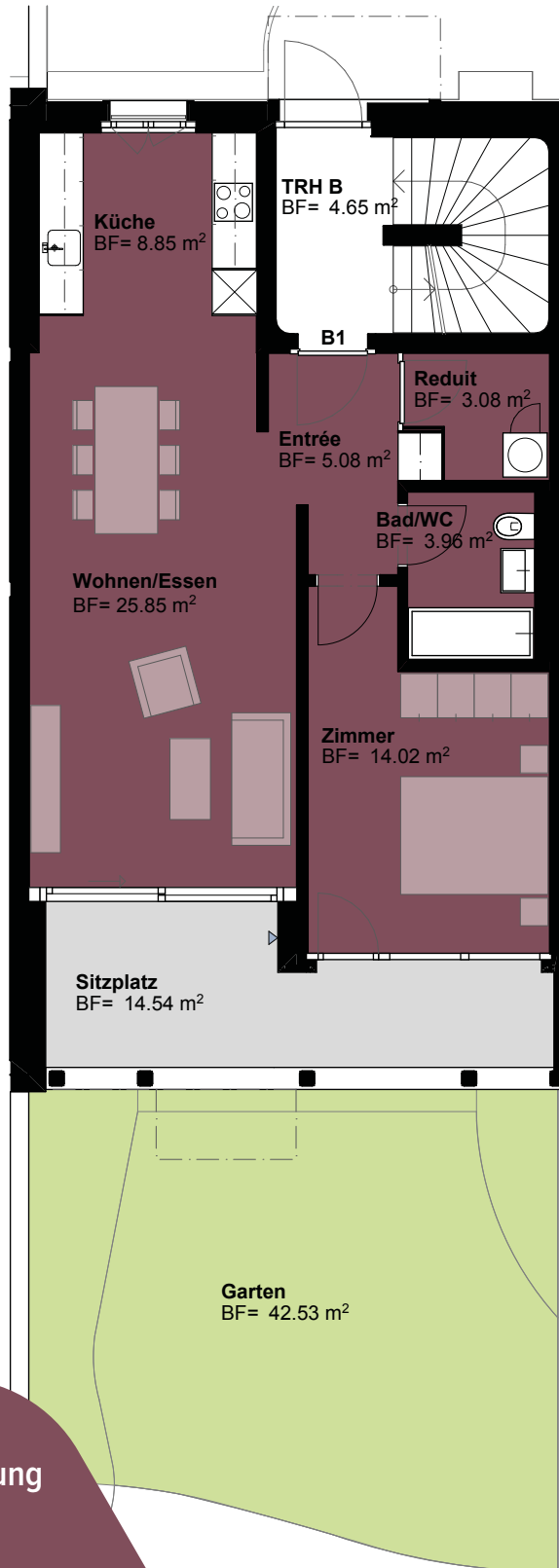
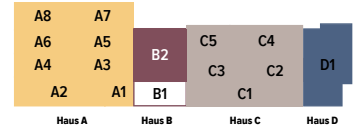
32

A8 2,5-Zimmer-Wohnung

Nettowoohnfläche: 73.6 m²
 Loggia: 11.1 m²
 Keller: 6.2 m²
 Verkaufspreis: CHF 490'000





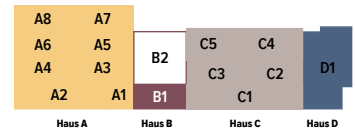


B1 2,5-Zimmer-Gartenwohnung

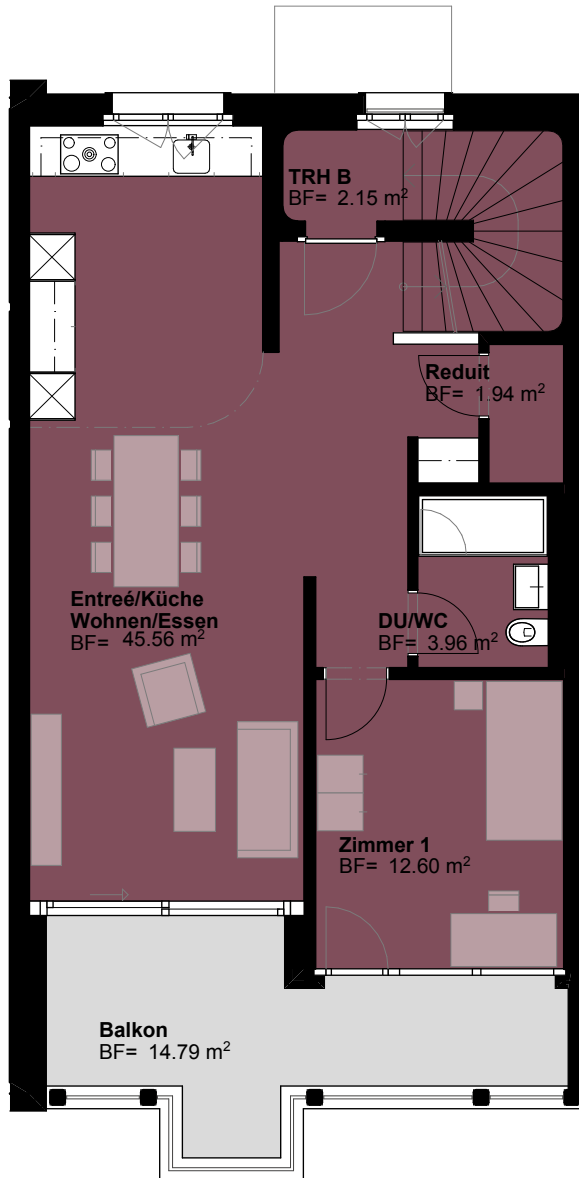
Nettowohnfläche: 60.9 m²
 ged. Sitzplatz: 14.5 m²
 Garten: 42.5 m²
 Keller: 8.6 m²
 Verkaufspreis: CHF 425'000



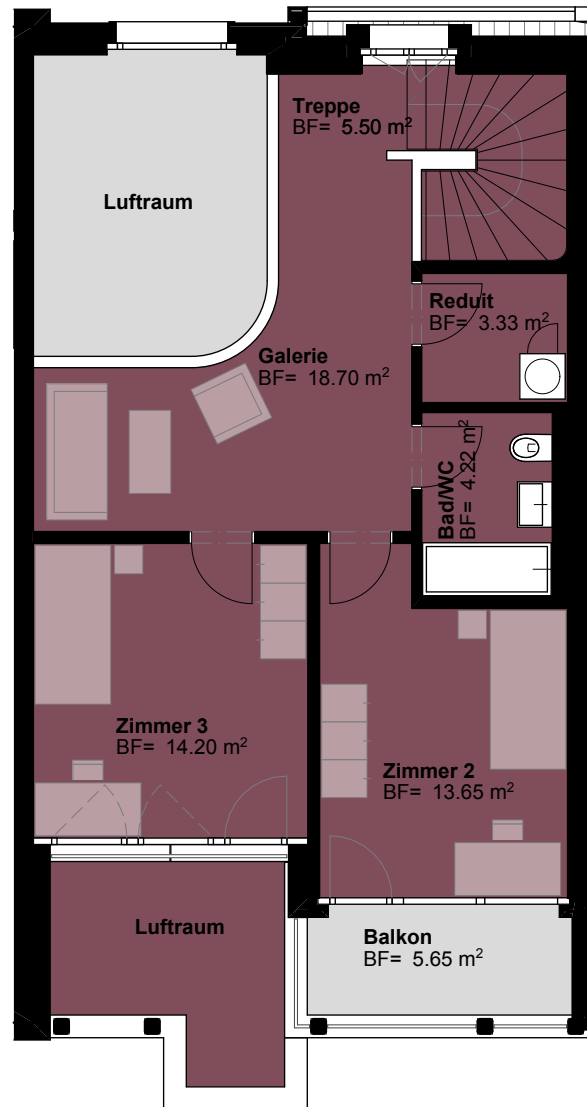




1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



36

B2 4,5-Zimmer-Maisonette

Nettowohnfläche: 123.7 m²
 Balkon 1: 14.8 m²
 Balkon 2: 5.7 m²
 Keller: 13.1 m²
 Verkaufspreis: CHF 765'000



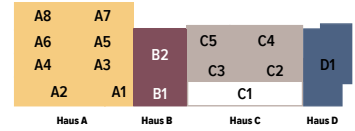


B2 – Galerie

37



B2 – 4,5-Zimmer-Maisonette

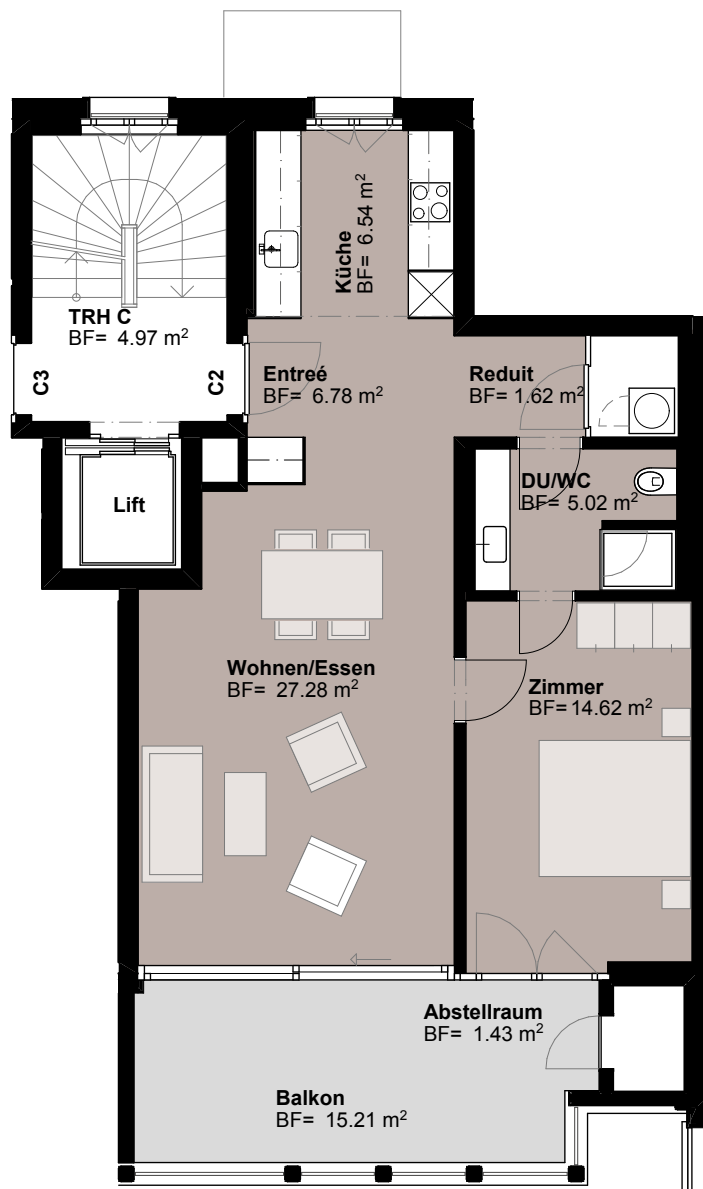
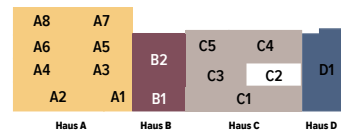


C1 4,5-Zimmer-Gartenwohnung

- Nettowoohnfläche: 113.2 m²
- ged. Sitzplatz: 33.7 m²
- Abstellraum: 1.4 m²
- Abstellraum: 1.6 m²
- Garten: 76.6 m²
- Keller: 7.2 m²
- Verkaufspreis: CHF 745'000







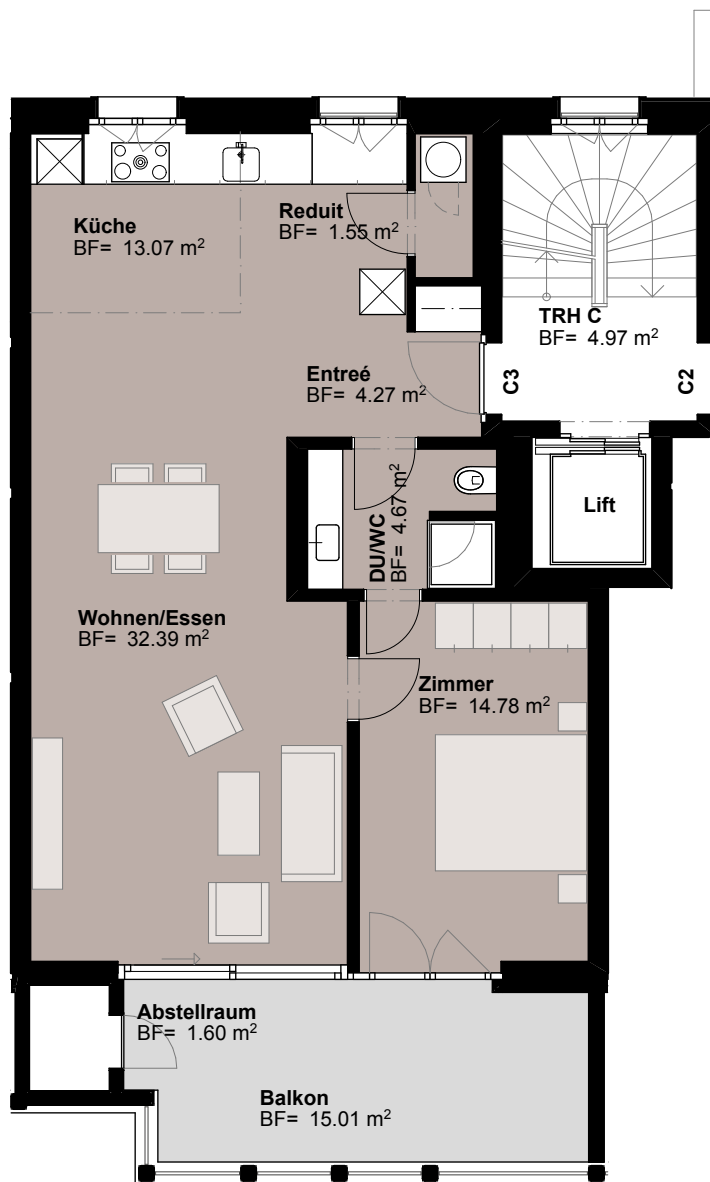
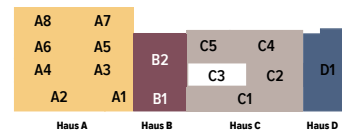
40

C2 2,5-Zimmer-Wohnung

- Nettowohnfläche: 61.9 m²
- Balkon: 15.2 m²
- Abstellraum: 1.4 m²
- Keller: 5.7 m²
- Verkaufspreis: CHF 425'000







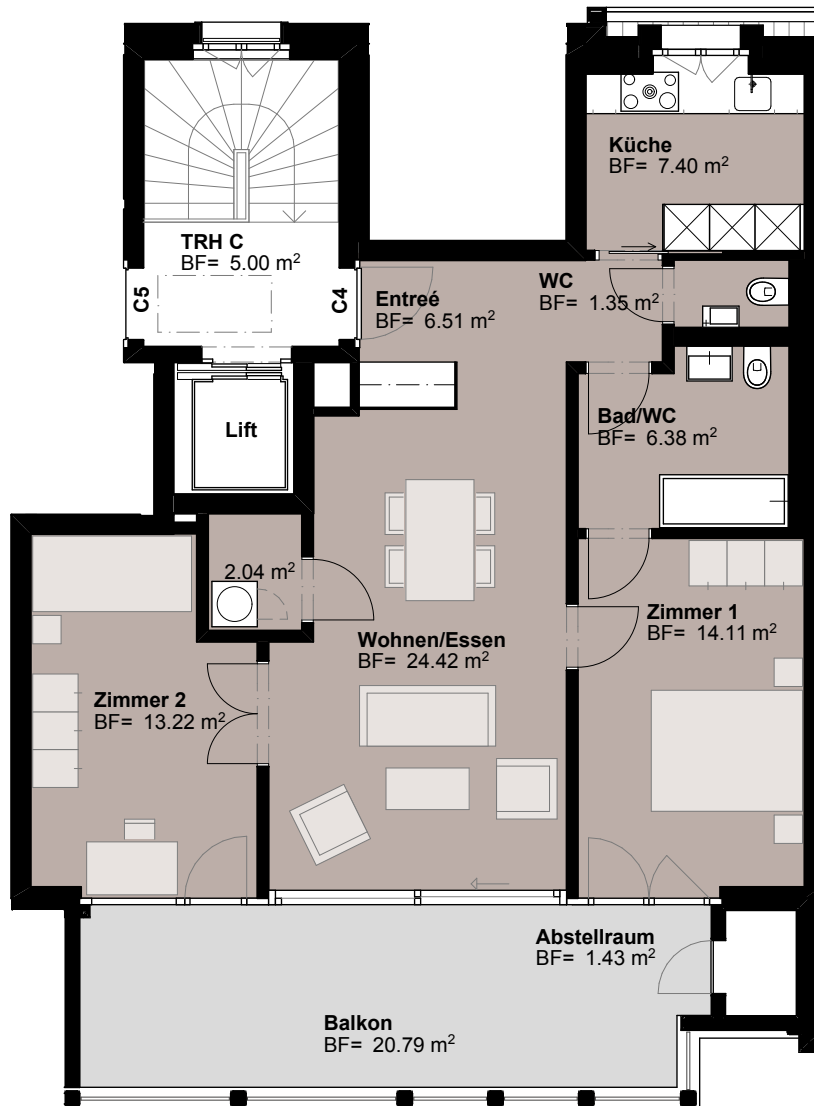
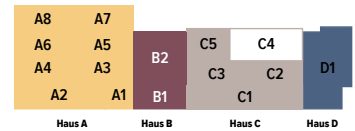
42

C3 2,5-Zimmer-Wohnung

- Nettowohnfläche: 70.7 m²
- Balkon: 15.0 m²
- Abstellraum: 1.6 m²
- Keller: 5.6 m²
- Verkaufspreis: CHF 460'000







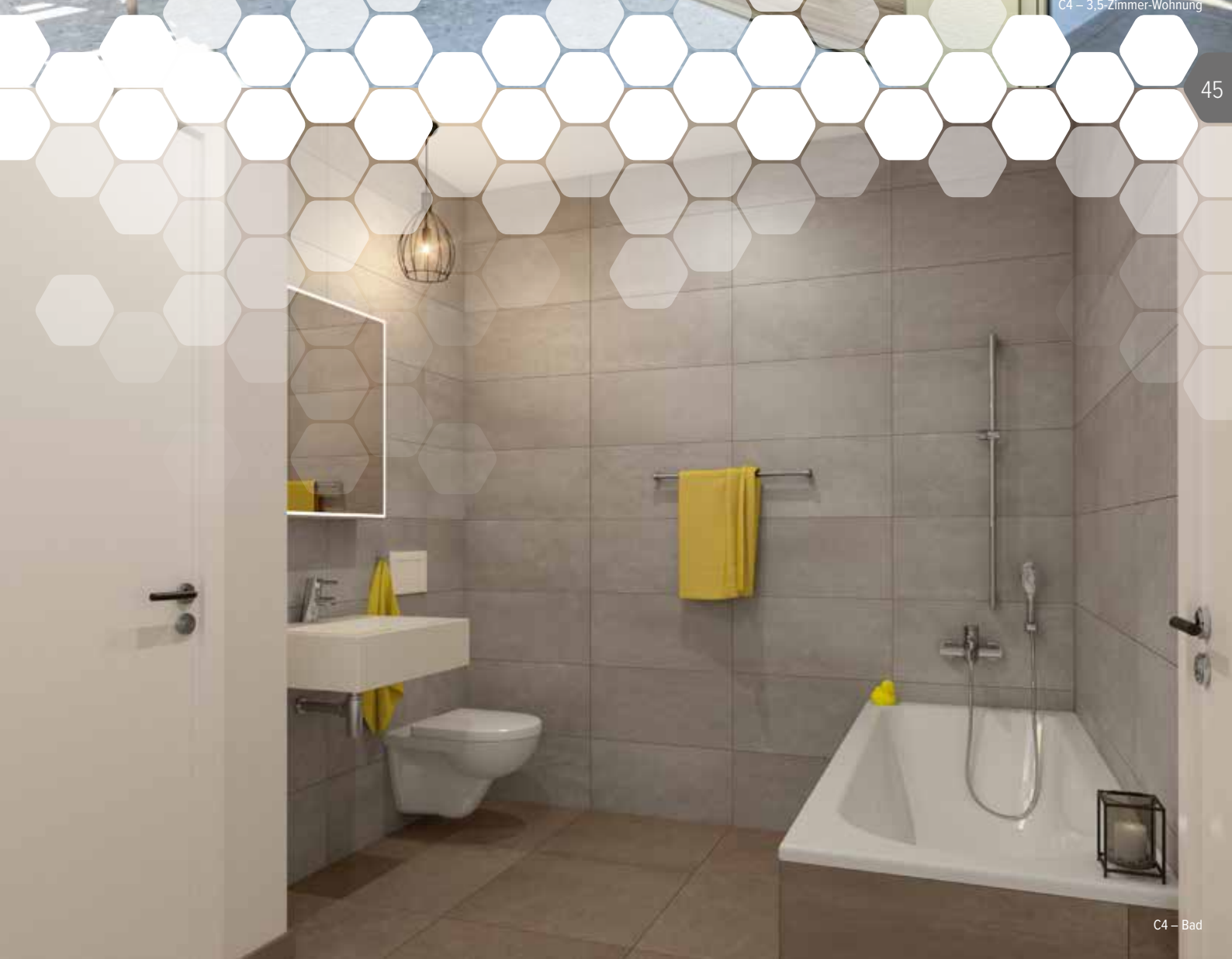
C4 3,5-Zimmer-Wohnung

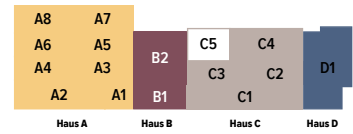
Nettowoohnfläche: 75.4 m²
 Balkon: 20.8 m²
 Abstellraum: 1.4 m²
 Keller: 6.0 m²
 Verkaufspreis: CHF 495'000





C4 – 3,5-Zimmer-Wohnung



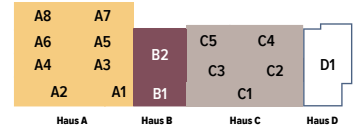


C5 1,5-Zimmer-Wohnung

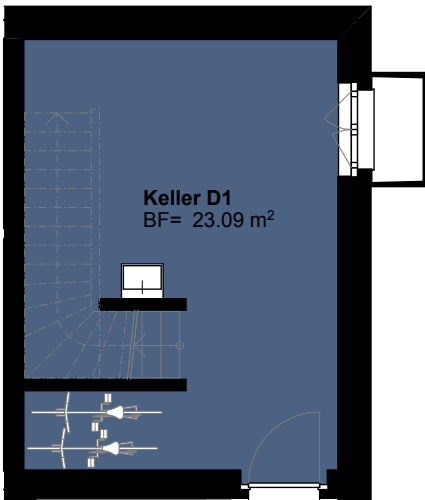
Nettowohnfläche: 49.2 m²
Balkon: 9.5 m²
Abstellraum: 1.6 m²
Keller: 5.5 m²
Verkaufspreis: CHF 340'000





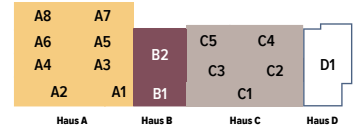


Untergeschoss

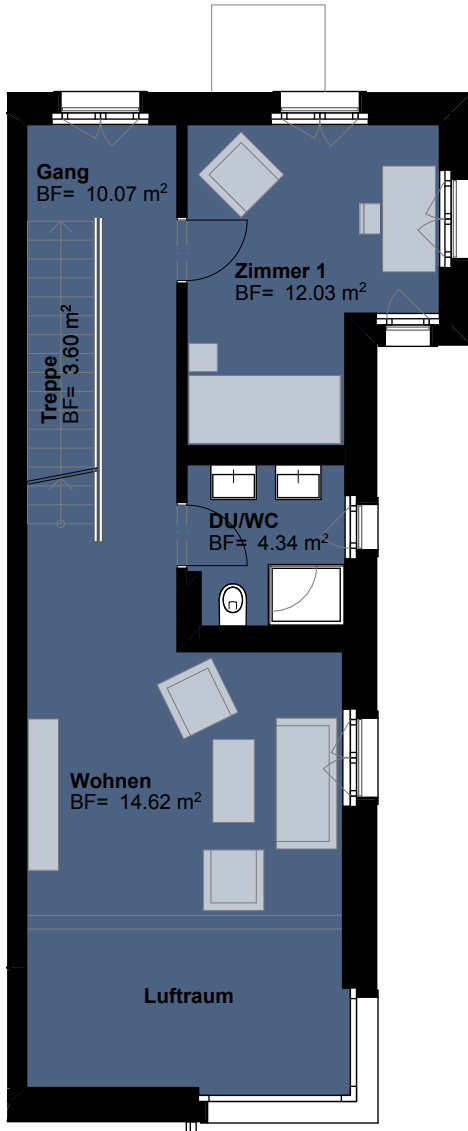


D1 5,5-Zimmer- Eck-Einfamilienhaus

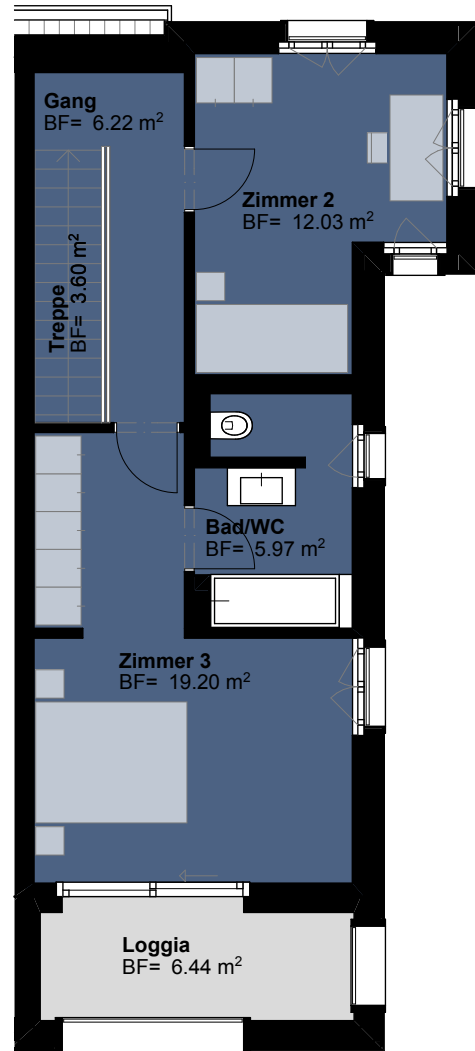
Sitzplatz (teilweise gedeckt):	26.4 m ²
Garten inkl. Vorplatz Eingang:	152.2 m ²
Abstellraum:	6.7 m ²
Keller:	23.1 m ²



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



D1 5,5-Zimmer- Eck-Einfamilienhaus

Nettowohnfläche: 144.3 m²

Loggia: 6.4 m²

Verkaufspreis: CHF 980'000







D1 – Wohnraum mit Luftraum

D1 – Schlafzimmer mit Ankleide im 2. Obergeschoss



B
10
11





Die Einstellhalle

- Einstellplatz PKW: CHF 35'000
- Einstellplatz PKW Nr. 7: CHF 40'000
- Abstellplatz Motorrad: CHF 7'500



Die Mehrzweckräume

Mehrzweckraum 1: CHF 35'000

Mehrzweckraum 2: CHF 9'000

Mehrzweckraum 3: CHF 10'000



1:200

Der Kurzbaubeschrieb

Fassaden

Haus A

Aussenfassade als verputzte Aussenwärmedämmung mit vorfabrizierten Beton-Fensterbänken vom 1. Oberbis Attikageschoss, Deckputzgestaltung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Häuser B / C / D

Hinterlüftete Eternit-Fassade, Deckungsart sowie Farbkonzept gemäss Vorgaben Architekt, Fensterleibungen sowie Fensterbänke aus Metall. Fassadeneinschnitte bei Balkons und Gartensitzplätzen Häuser B / C teilweise mit Holz verkleidet. Farbwahl gemäss Vorgaben Architekt.

Fenster

Holz-/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Wohnzimmer mit Hebeschiebetüre (Häuser B / C / D).

Sonnen- und Sichtschutz

Grundsätzlich alle Fenster in den Wohnungen mit Verbundlamellenstoren aus Leichtmetall, elektrisch bedienbar.

Haus A

Fensterfronten zu den Loggias / Balkonen ohne Storen, ausgenommen Schlafzimmerfenster mit textilen Verdunkelungsstoren. Fenster im Erdgeschoss ohne Storen. Loggias / Balkone mit Kassetten- oder offenen Markisen, elektrisch bedienbar. Erdgeschoss mit Kassettenmarkisen.

Häuser B / C

Schlafzimmerfenster mit textilen Verdunkelungsstoren, elektrisch bedienbar. Hebeschiebetüren jeweils Stoffstoren bei den vorgelagerten Balkonen, elektrisch bedienbar.

Bedachungen

Flachdachkonstruktion mit Extensiv-Begrünung auf nicht begehbaren Flächen, bei Dachterrassen mit begehbare Schutzschicht aus Zementplatten oder Extensiv-Begrünung.

Wärmeerzeugung / Heizungsanlage

Wärmeerzeugung über Fernwärme mittels Plattentauscher zentral im Haus C. Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung. Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer sowie Bad / Dusche / WC über Raumthermostaten in den Räumen.

Lüftung

Entlüftung der gefangenen Räume in den Wohnungen sowie der Keller- und Mehrzweckräume über Ventilatoren.

Elektroinstallationen

Wohnungen und allgemeine Räume mit Steckdosen und Schaltern gemäss Norm-Installationsplan. Multimediaverkabelung in allen Wohn- und Schlafzimmern. Diverse (Einbau-)Leuchten in Küche und Bad / Dusche / WC. Lamellenstoren, textile Verdunkelungsstoren und Markisen motorisiert. Gegensprechanlage bei der Wohnungstüre zum Haupteingang im Erdgeschoss (ausser Haus D). Leerverrohrungen für nachträgliche Installation einer Photovoltaikanlage.

Sanitäranlage

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Sanitäre Apparate, Armaturen und Garnituren gemäss separater Apparateliste, Standardausführung weiss, mit verchromten Armaturen und Garnituren. Duschen mit Glaswänden und / oder Glastüren, Badewannen mit Duschvorhangschienen. Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung von V-Zug. Entkalkungsanlage für Warm- und Kaltwasser.

Kücheneinrichtung

Sorgfältig entworfene und charaktervolle Küchen mit klassischer Küchenzeile und zeitgemässen Küchengeräten wie Induktionskochfeld von Suter (BORA Pure PURU mit integriertem Dunstabzug) oder Electrolux, Backofen, Geschirrspüler von Miele, Dampfabzug und Kühl- / Gefrierschrank von Electrolux sowie Einbauspoils. Ein besonderes, stilvolles Buffetmöbel ergänzt die klassische Zeile. Eck-Einfamilienhaus mit grosszügiger Kochinsel anstelle Buffetmöbel. Alle Fronten aus hochwertigem Kunstharz in geschmackvoller Kombination mit Abdeckung und Rückwand passend zum Design aus Kunststein Silestone Eternal Statuario (oder gleichwertige Auswahl aus Sortiment Silestone) oder Granitabdeckung Preisklasse 2.

Türen

Wohnungseingangstüre

Blockrahmentüren in schalldämmender Ausführung, Rahmen aus Massivholz gestrichen, Schliessung mit Mehrpunkteverschluss und Sicherheitsgarnitur, Beschläge MEGA 32.210, Langschild matt vernickelt, Griff graphitschwarz, inkl. Spion.

Wohnungsinnentüren

Stahlzargentüren oder Schiebetüren. Türblätter in Holz- bzw. Holzwerkstoffen gestrichen, Türdrücker mit Ro-setten Objektfamilie MEGA 32.210, matt vernickelt. Gestaltung Schiebetüren analog Stahlzargentüren, mit entsprechend angepassten Beschlägen.

Einbauschränke

Garderobenkombination gemäss Plan Architekt. Ausführung mit Holzwerkstoffplatten und Kunstharz beschichtet.

Wandbeläge Wohnungen

Wandplatten in Bad / Dusche / WC

Individuelle Auswahl der Wandbeläge. Wandplatte aus Keramik, Materialpreis CHF 55.00/m² brutto. Platten bis Decke im Duschbereich sowie Wandflächen bei WC und Lavabo. Restflächen mit Abrieb und Anstrich.

Übrige Wände Wohnungen

Grundputz und Abrieb 0.5 mm mit 2 Anstrichen in Dispersion oder mit mineralischer Farbe, weiss, sofern keine Plattenbeläge vorgesehen sind.

Bodenbeläge

Wohnungen

Individuelle Auswahl der Bodenbeläge. Budgetrahmen anhand zweier Beispiele:

Bodenplatten (Küche, Bad, Dusche, WC, Reduit)

- Bodenplatten Feinsteinzeug, Materialpreis CHF 55.00/m² brutto
- Wandschüssel / Schüssel
- Tritte aus Bodenplatten geschnitten

Bodenbeläge in Holz

(Wohnen, Essen, Schlafräume, Gang)

- Fertigparkett 490x70x11 mm in Eiche hell,
- matt versiegelt
- Verlegepreis (inkl. Lieferung, Schüssel und Nebenarbeiten) CHF 100.00/m² brutto

Balkone / Terrassen / Sitzplätze

Zement- oder Keramikplatten gemäss Architekt.

Decken Wohnungen

Decken in Weissputz glatt. In den Schlaf- und Wohnräumen eine UP-Vorhangschiene 1-läufig.

Treppenhäuser

Haus A

Wände und Decken in Sichtbeton, Schmutzschleusen-teppich und Kugelnarn vom Untergeschoss bis Attikageschoss, Kunststoffhandlauf.

Häuser B / C

Wände Abrieb gestrichen, Decken Weissputz glatt, Zementboden, geschliffen und imprägniert, Handlauf aus CNS oder Holz auf Konsolen, falls erforderlich. Kugelnarn vom Erdgeschoss bis 1. bzw. 2. Obergeschoss.

Häuser A / C

Lift behindertengerecht (Türbreite 90 cm, Tragfähigkeit 600 kg), über alle Geschosse.

Untergeschoss

Wände Beton oder Kalksandstein, gestrichen, Böden mit Zementüberzug und Decken, gestrichen, Abtrennung der einzelnen Kellerabteile durch Holzwände.

Einstellhalle

Wände und Decken Beton, gestrichen, ebenso Betonstützen gemäss Farbkonzept Architekt. Garagentor elektrisch, pro Abstellplatz ein Handsender sowie mit Schlüsselschalter bedienbar. Grundausbau bis zur jeweiligen optionalen Ladestation für das Aufladen von Elektro- und Plug-In-Hybridfahrzeugen für alle Abstellplätze. Ein Pneu-Schrank pro Einstellhallenplatz an Wand.

Umgebung

Gediegene, repräsentative Gestaltung der Aussenbereiche. Überdachte und ungedeckte Veloabstellplätze vor den Hauseingängen, Haus C zusätzlich abschliessbarer Veloabstellraum im Erdgeschoss. Containerplatz für gesamte Überbauung. Briefkastenanlage, bedienbar mit Wohnungsschlüssel. 3 Besucherparkplätze.

Gültigkeit Kurzbaubeschrieb

Änderungen bleiben vorbehalten. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Die allgemeinen Informationen

Stockwerkeigentum

Zusammen mit der Stockwerkeigentumsbegründung werden das Reglement und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung formuliert. Die Zuordnung der Parkplätze in der Einstellhalle und der Kellerräume erfolgt durch die Verkäuferin.

Verbindlichkeit angegebene Wohnflächen

Nettowohnfläche (NWF):

Dabei handelt es sich um sämtliche dem Wohnen dienende Räume (Beispiel: Schlafzimmer, Küche) ohne Mauerflächen, inklusive Nebenräume innerhalb der Wohnung (Beispiel: Waschküche, Reduit).

Nutzfläche (NF):

Die ganze nutzbare Fläche (d.h. ohne Wände).

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie die Fassaden und die Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigen und bautechnisch/baupolizeilich möglich sind, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden separat abgerechnet. Für die Bearbeitung und Koordination der Käuferwünsche wird von der Verkäuferin ein Honorar von 16% der Mehrkostensumme verrechnet. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käuferschaft ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag festgehalten. Planänderungen und Korrekturen im Baubeschrieb, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind

der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne. Die in den Grundrissen eingezeichneten und im Baubeschrieb nicht erwähnten Einbauten sowie die Möblierung sind im Kaufpreis nicht inbegriffen und haben lediglich Vorschlagscharakter. Die dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen. Die statischen Berechnungen können noch geringfügigen Einfluss auf die Nettowohnfläche haben.

Ablauf Reservation / Kauf

Reservationsvereinbarung

Ihre Traumwohnung ist für Sie reserviert, sobald Sie eine Reservationsvereinbarung unterzeichnet und eine Anzahlung geleistet haben.

Beurkundung

Der Kaufvertrag wird öffentlich beurkundet und unmittelbar danach beim Grundbuchamt angemeldet. Sobald Sie eine Teilzahlung von 30% (abzüglich Reservationszahlung) geleistet haben, werden Sie Eigentümerin bzw. Eigentümer.

Zahlungsplan

Innerhalb von 10 Tagen nach Betonierung des Flachdaches sind weitere 30% des Kaufpreises zu überweisen. Innerhalb von 10 Tagen nach Einbau der Küche in der gekauften Wohnung sind weitere 20% des Kaufpreises fällig. Nach Überweisung des geschuldeten Restbetrages findet die Schlüsselübergabe statt. Diese letzte Zahlung seitens Käuferschaft hat spätestens 5 Bankwerkstage vor der vereinbarten Übergabe der gekauften Wohnung zu erfolgen.

Individueller Ausbau

Schaffen Sie sich Ihre eigenen «vier Traum-Wände». Gestalten Sie Ihre Küche, den Boden oder Ihr Bad nach Ihren individuellen Ansprüchen und Wünschen. Der individuelle Innenausbau ist nur bei frühzeitigem Kauf möglich. Mehr- und Minderkosten werden separat abgerechnet.

Baubeginn

Der Baubeginn ist im Februar 2020 erfolgt.

Bezug

Ihr neues Zuhause beziehen Sie im August 2021.

Finanzierung

Möchten Sie selber in Ihrer neuen Wohnung leben oder sie vermieten? Beides ist möglich und attraktiv! Der Zeitpunkt zum Erwerb von Wohneigentum ist weiterhin günstig. Die Aargauische Kantonalbank kennt das Projekt «Vicus Mägenwil» bestens und unterstützt Sie gerne beim Kauf Ihrer Wohnung. Finanzierungsbeispiele anhand von «Vicus Mägenwil-Wohnungen» finden Sie als Beilage zu dieser Dokumentation oder unter www.vicus-maegenwil.ch.

Die Ansprechpartner

Wir stehen Ihnen gerne persönlich für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Vermarktung

MIDOMA
Ihre Immobilie – ganz persönlich

MIDOMA AG
Bernard Matosevic / Josip Matosevic
Buchenstrasse 8
CH-6210 Sursee

Telefon +41 41 928 15 15
b.matosevic@midoma.ch
www.midoma.ch

Bauherrschaft

KERFIS
Immobilien

KERFIS AG
Ronald Fischer
Ackerstrasse 3
CH-6330 Cham

Telefon +41 41 711 77 22
ronald.fischer@kerfis.ch
www.kerfis.ch

Architektur



Weibel Schrader Architekten AG
Dana Schrader
Hinterdorfstrasse 7
CH-5603 Staufen

Telefon +41 78 724 89 47
d.schrader@weibelschrader.ch
www.weibelschrader.ch

Werkplanung + Bauleitung

hunziker
architekten

Hunziker Architekten AG
Täferstrasse 26
CH-5405 Baden-Dättwil

Telefon +41 56 437 30 60
architekten@hunziker-gruppe.ch
www.hunziker-gruppe.ch

Das Impressum

Konzept, Design

Bucher Identity & Design AG
Luzernerstrasse 24
6037 Root

Telefon +41 41 619 80 90
www.bucher-id.ch

Texte

Mark Baer
Berghaldenstrasse 6
8127 Forch

Telefon +41 79 631 24 42
www.markbaer.ch

Druck

gammaprint ag
Staldenhof 2
6014 Luzern

Telefon +41 41 249 30 30
www.gammaprint.ch

