



WALDENBURGERSTRASSE 23 IN BASEL

# WOHNEN AN DER WALDENBURGERSTRASSE 23 IN BASEL

Willkommen an der Waldenburgerstrasse 23 in Basel, einem exklusiven Wohnprojekt, das Luxus und Komfort in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt vereint.

Diese bestehende Liegenschaft mit sechs Wohnungen wird umfassend saniert, um ein modernes und ansprechendes Wohnambiente zu schaffen, bevor die Wohnungen zum Verkauf angeboten werden.

Die Liegenschaft besteht aus sechs Wohngeschossen. Pro Geschoss befindet sich nur eine Wohnung. Dies ermöglicht die Gestaltung von offenen und grosszügigen Grundrissen und die Wohneinheiten geniessen eine überdurchschnittliche Belichtung mit Morgen- und Abendsonne.

Als Bewohner der Waldenburgerstrasse 23 profitieren Sie von einer Reihe von Annehmlichkeiten, die Ihren Lebensstil bereichern:

- Unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und historischen Sehenswürdigkeiten
- Schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für einfaches Pendeln in die Innenstadt und darüber hinaus
- Den Rhein nur einen Steinwurf entfernt
- Geringe Wohnnebenkosten dank stabilen Erträgen von der modernen Antennenanlage



# ARCHITEKTUR UND DESIGN

Die Architektur der Wohnungen in dem bestehenden Mehrfamilienhaus an der Waldenburgerstrasse 23 ist ein Statement für modernen Luxus und zeitloses Design. Jede Einheit wird mit höchster Präzision und Liebe zum Detail renoviert, um ein Höchstmass an Komfort und Stil zu bieten.

Grosse Fenster lassen viel natürliches Licht herein und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Stadtlandschaft. Die schwellenlosen Schiebetüren vereinen die Wohnräume mit dem Balkon und den Terrassen. Die Fussbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Mit Vorlauftemperaturen von nur 30 bis 35 Grad, ist sie sehr effizient und nachhaltig.

# AUSSTATTUNG

- Geräumige Grundrisse, die eine flexible Gestaltung ermöglichen
- Moderne Küchen mit hochwertigen Geräten und eleganten Oberflächen
- Luxuriöse Badezimmer mit exquisiter Ausstattung und erstklassigen Armaturen
- Balkone oder Terrassen, perfekt für Entspannung und Unterhaltung im Freien
- Parkettböden und hochwertige Materialien in der gesamten Wohnung
- Exklusive rahmenlose Schiebefenster über die gesamte Breite des Wohnbereichs







# LAGE UND UMGEBUNG

Die Waldenburgerstrasse 23 liegt im beliebten Breite-Quartier im Nordwesten von Basel. Dieses Viertel zeichnet sich durch seine ruhigen Wohnstrassen, die Nähe zum Rhein und die schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums aus. Über die historische St. Alban-Vorstadt erreichen Sie den belebten Bezirk Vorstädte und den Bahnhof Basel SBB. Hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen urbaner Bequemlichkeit und der Natur, die Basel umgibt.

Das Breite-Quartier ist mit der Rheinpromenade, dem Rheinbad **1**, den Parkanlagen und seiner Nähe zur Basler Innenstadt sehr beliebt.

Der Breitematte-Spielplatz **2** ist nur ein paar Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Auf der anderen Seite des Rheins finden Sie den grossen Spielplatz Solitude **3**. Auch das beliebte Birschöpfli **4** erreichen Sie bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad.

# ANBINDUNG

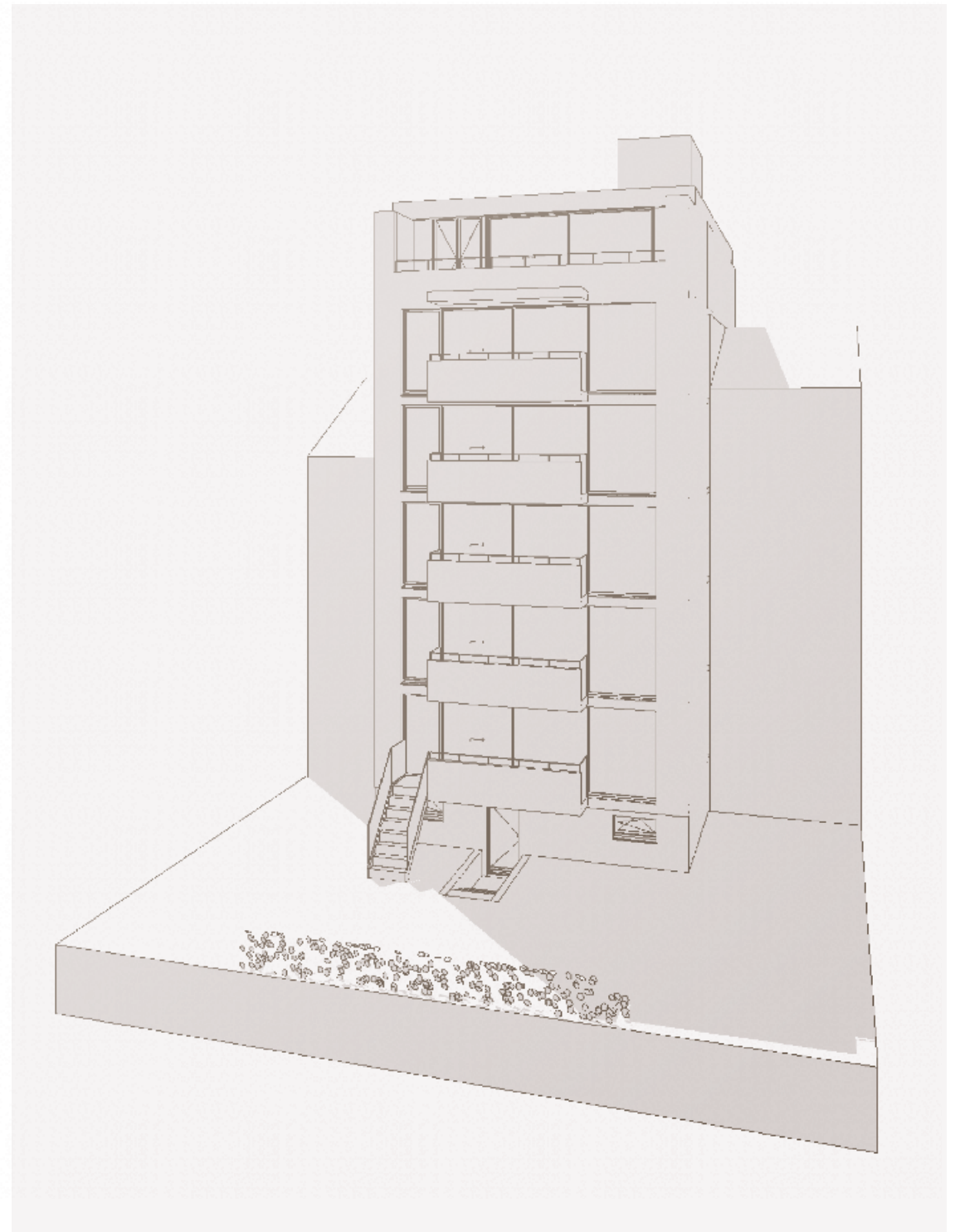
Die Haltestelle Waldenburgerstrasse befindet sich lediglich eine Gehminute entfernt. Mit der Tramlinie 3 erreichen Sie den Bahnhof Basel SBB in nur 7 Fahrminuten.

Neben der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr profitieren Sie auch von der Nähe zum Autobahnanschluss.



# Angebot

DG	<b>3.5-ZIMMER-ATTIKA-WOHNUNG</b> STOWE-QUOTE 140/TAUSEND	KAUFPREIS CHF <b>1'350'000</b>
5.OG	<b>3.5-ZIMMER-WOHNUNG</b> STOWE-QUOTE 170/TAUSEND	KAUFPREIS CHF <b>1'390'000</b>
4.OG	<b>3.5-ZIMMER-WOHNUNG</b> STOWE-QUOTE 170/TAUSEND	KAUFPREIS CHF <b>1'390'000</b>
3.OG	<b>3.5-ZIMMER-WOHNUNG</b> STOWE-QUOTE 170/TAUSEND	KAUFPREIS CHF <b>1'290'000</b>
2.OG	<b>3.5-ZIMMER-WOHNUNG</b> STOWE-QUOTE 170/TAUSEND	KAUFPREIS CHF <b>1'290'000</b>
1.OG	<b>3.5-ZIMMER-WOHNUNG + ATELIER + GARTEN</b> STOWE-QUOTE 180/TAUSEND	KAUFPREIS CHF <b>1'300'000</b>
EG	<b>ATELIER</b> SONDERRECHTSRAUM ZU WOHNUNG IM 1. OG HOCHPARTERRE	KAUFPREIS CHF <b>75'000</b>



# Attikageschoss

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

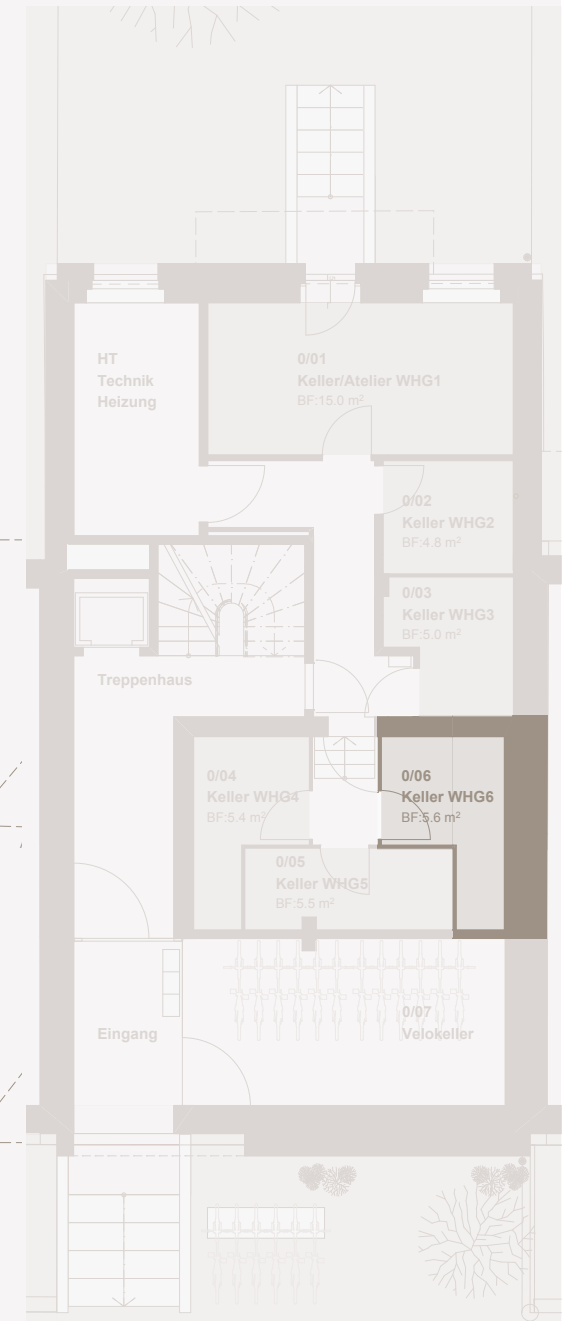
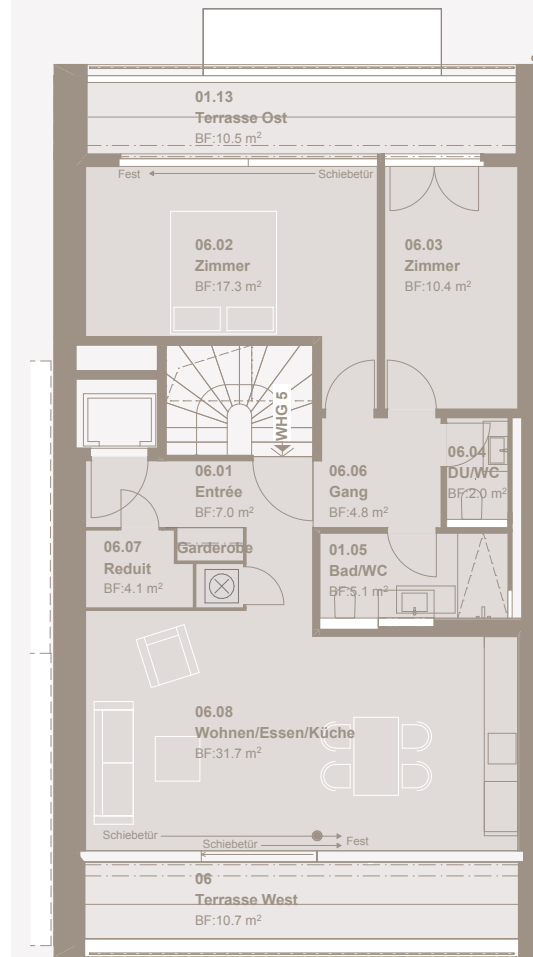
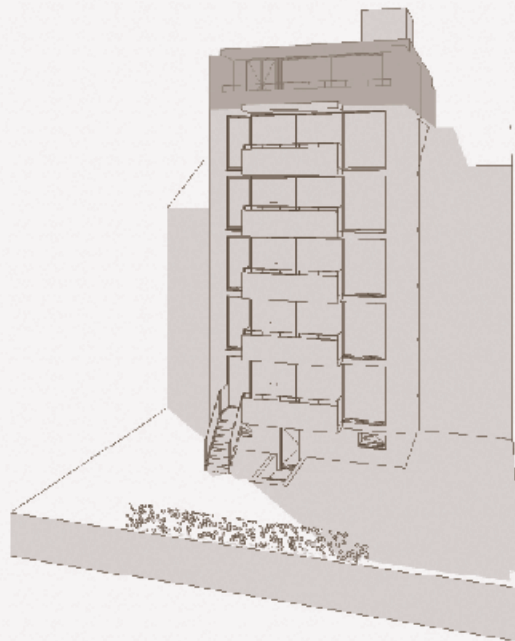
WOHNFLÄCHE 82.7 m<sup>2</sup>

TERASSENFLÄCHE 21.2 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 5.6 m<sup>2</sup>

STOWE-QUOTE 140/TAUSEND

KAUFPREIS CHF **1'350'000**





# 5. OG

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

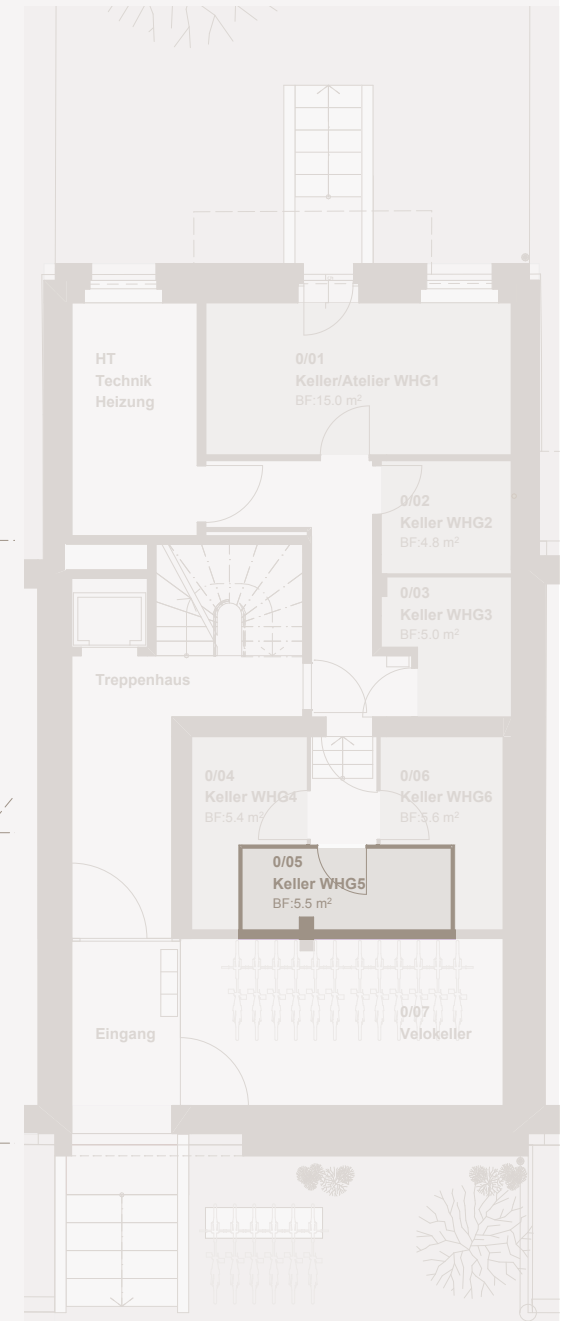
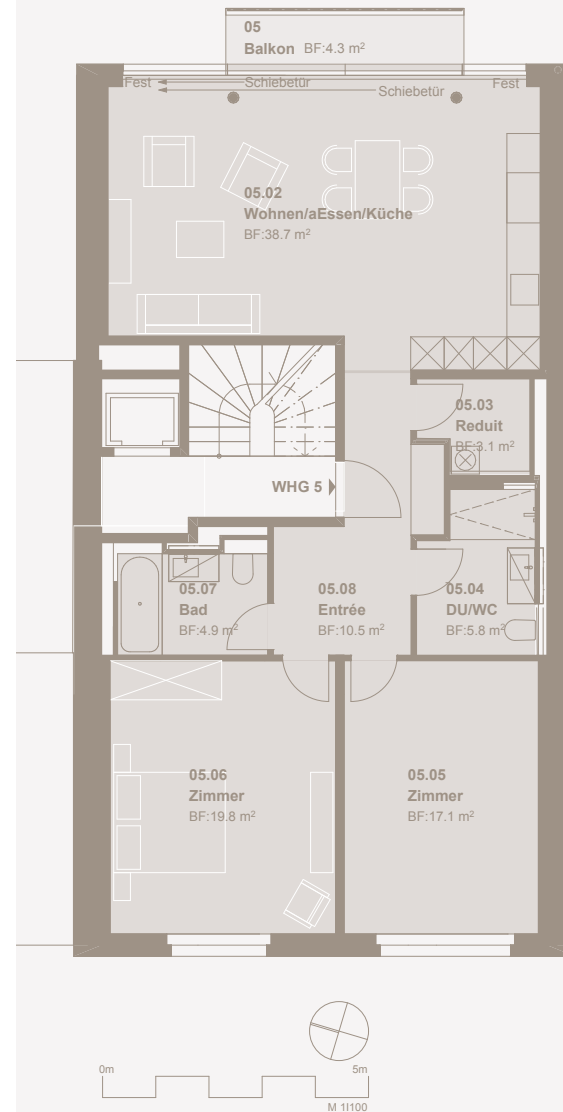
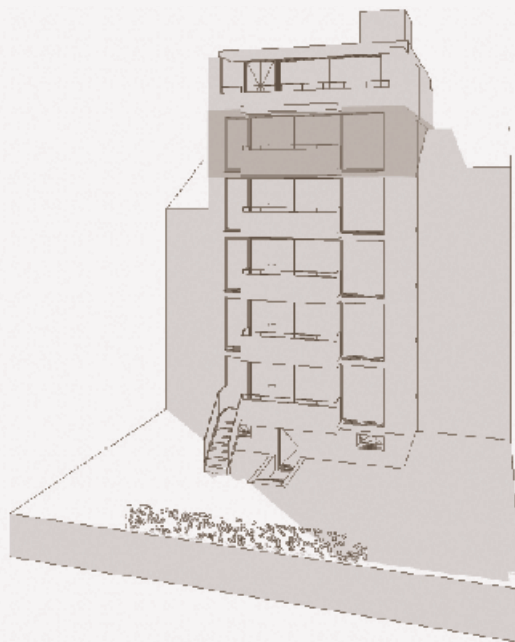
WOHNFLÄCHE 101.0 m<sup>2</sup>

BALKONFLÄCHE 4.3 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 5.5 m<sup>2</sup>

STOWE-QUOTE 170/TAUSEND

KAUFPREIS CHF **1'390'000**



# 4. OG

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

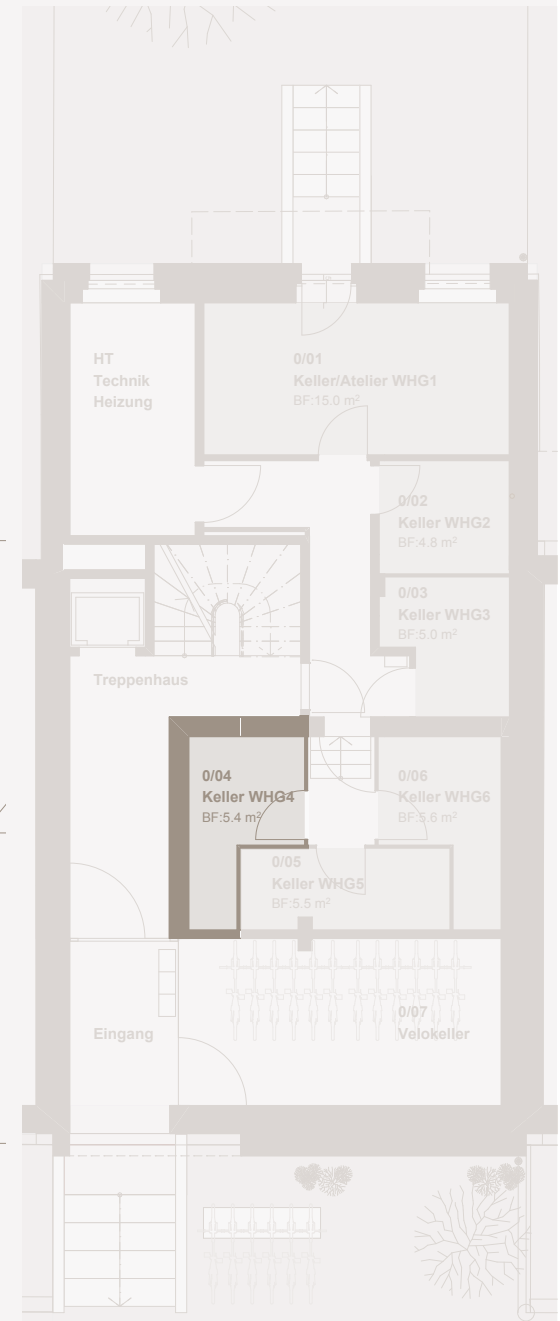
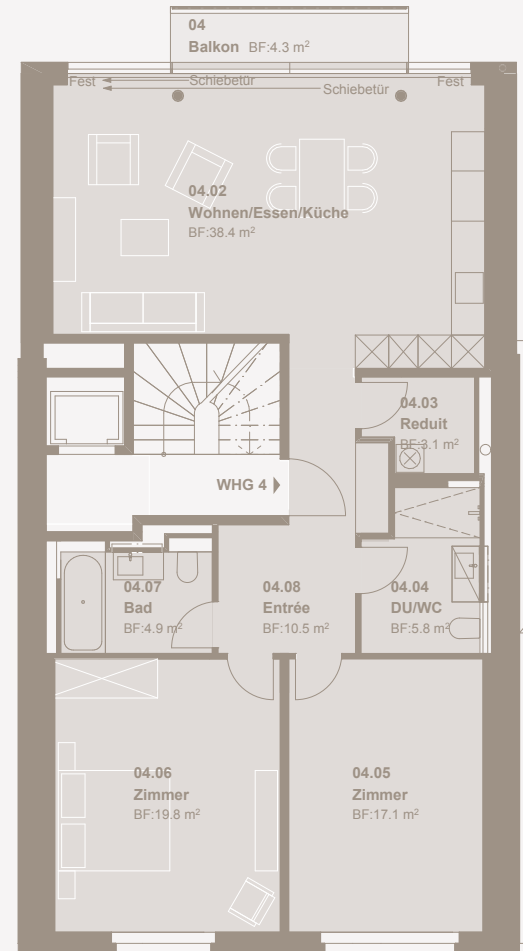
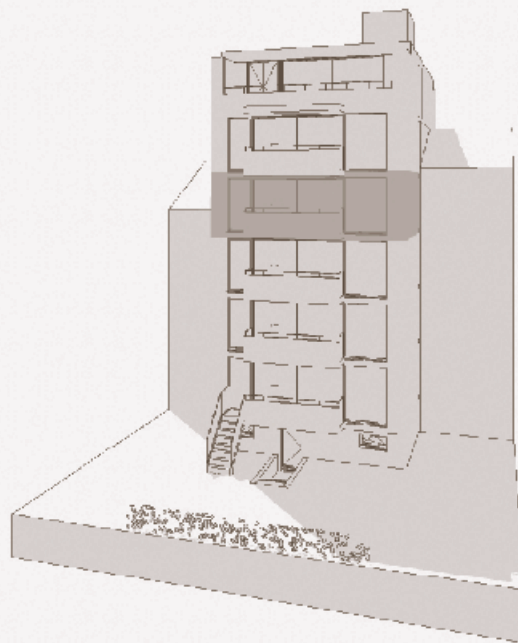
WOHNFLÄCHE 101.0 m<sup>2</sup>

BALKONFLÄCHE 4.3 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 5.4 m<sup>2</sup>

STOWE-QUOTE 170/TAUSEND

KAUFPREIS CHF **1'390'000**



# 3. OG

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

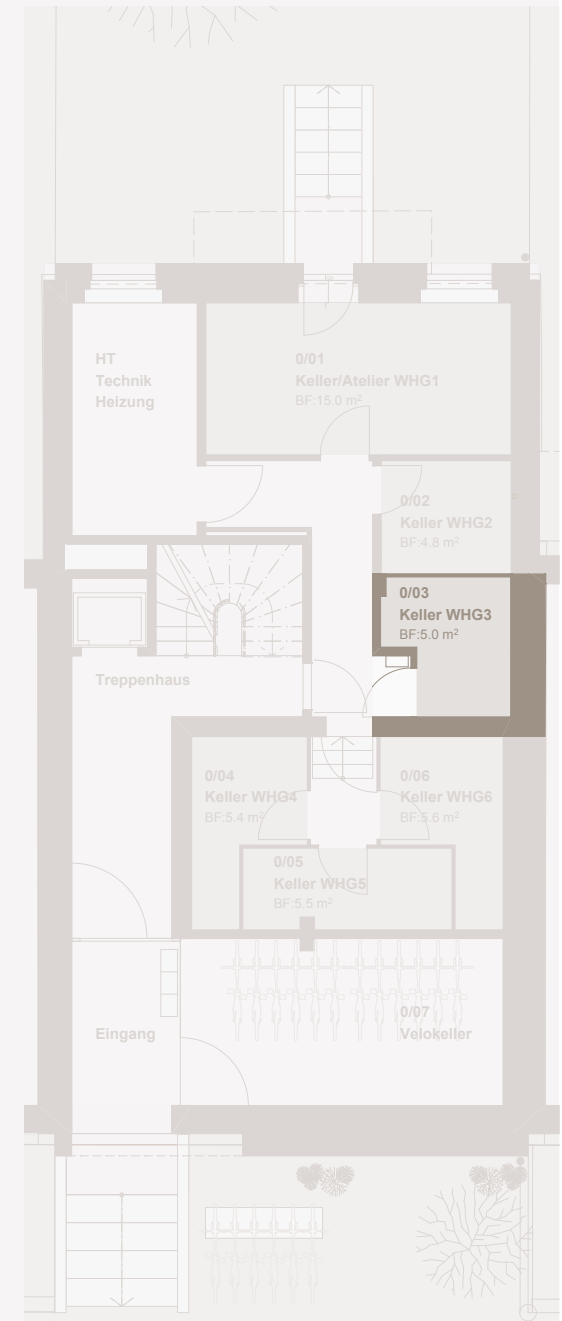
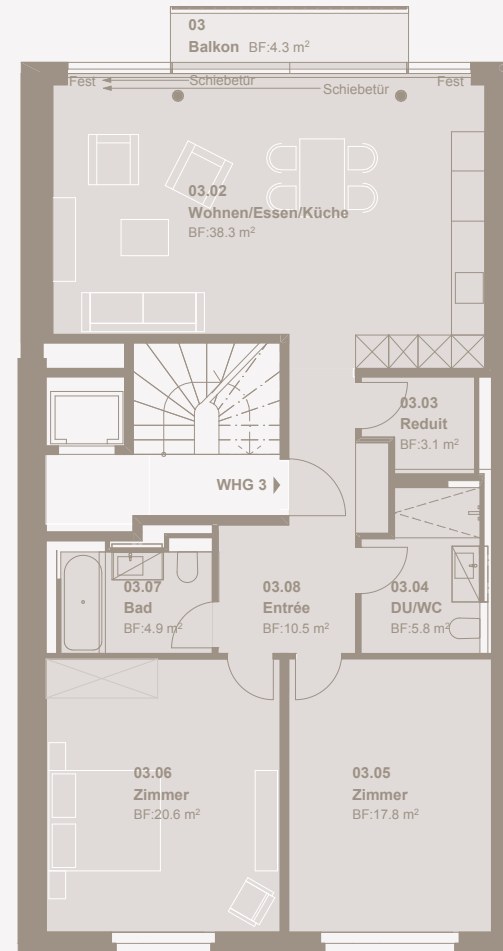
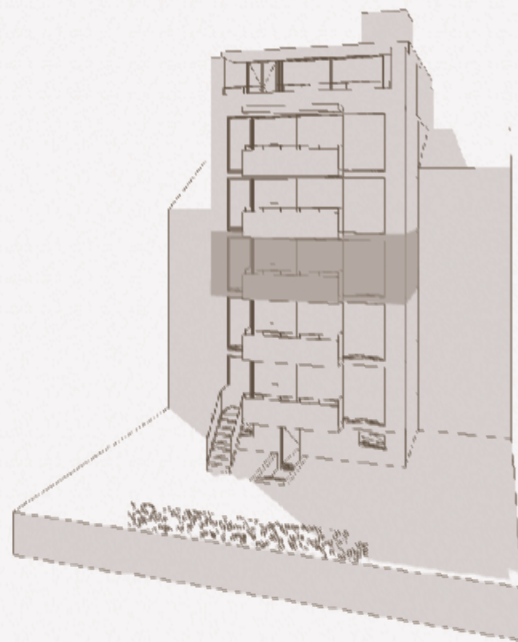
WOHNFLÄCHE 101.0 m<sup>2</sup>

BALKONFLÄCHE 4.3 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 5.0 m<sup>2</sup>

STOWE-QUOTE 170/TAUSEND

KAUFPREIS CHF **1'290'000**



# 2. OG

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

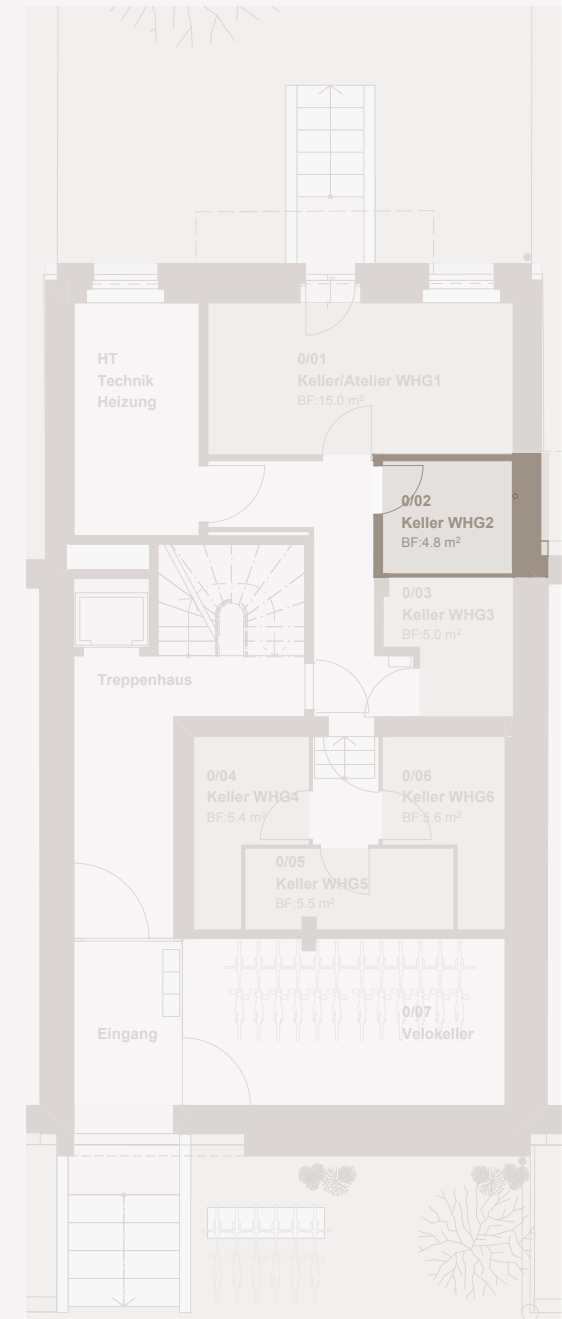
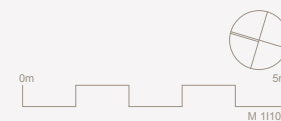
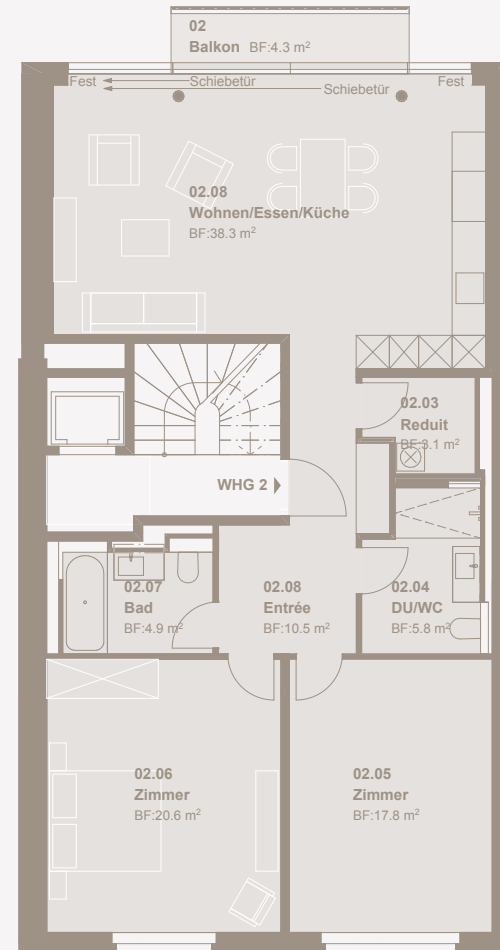
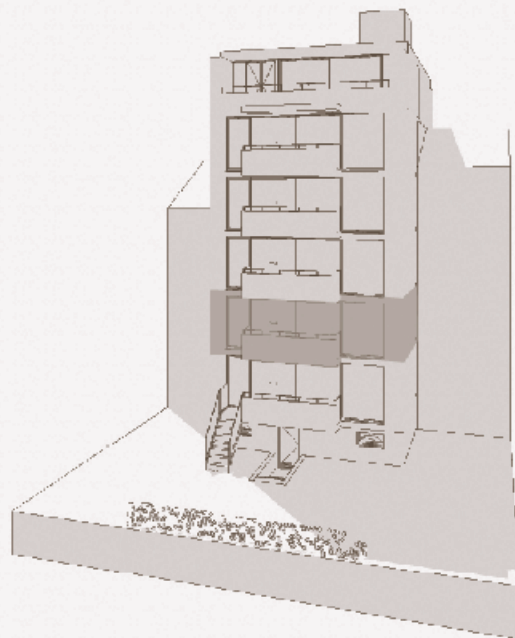
WOHNFLÄCHE 101.0 m<sup>2</sup>

BALKONFLÄCHE 4.3 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 4.8 m<sup>2</sup>

STOWE-QUOTE 170/TAUSEND

KAUFPREIS CHF **1'290'000**



# 1. OG HOCHPARTERRE

3.5-ZIMMER-WOHNUMG + ATELIER + GARTEN

WOHNFLÄCHE 101.0 m<sup>2</sup>

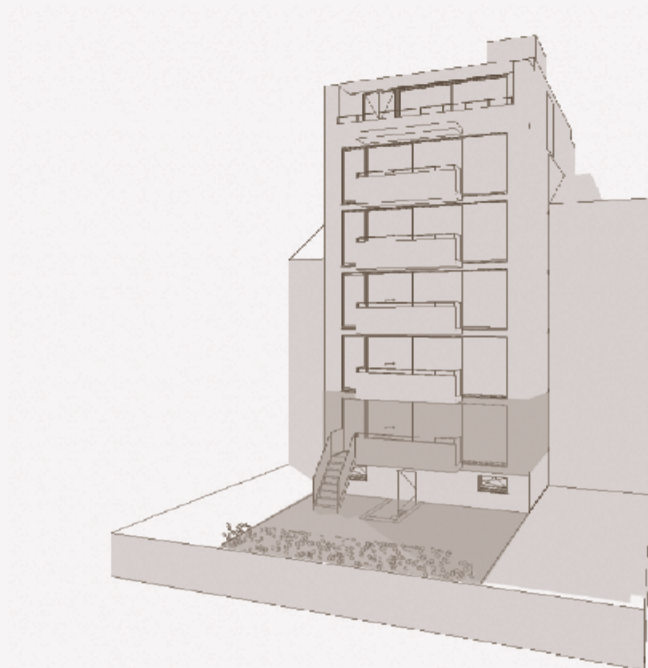
BALKONFLÄCHE 4.3 m<sup>2</sup>

GARTEN 67.5 m<sup>2</sup>

ATELIER 15.0 m<sup>2</sup>

STOWE-QUOTE 180/TAUSEND

KAUFPREIS CHF **1'375'000**



# BAUBESCHRIEB

## ÜBERBLICK

Das Mehrfamilienhaus an der Waldenburgerstrasse 23 in Basel besteht aus sechs Stockwerkeigentumswohnungen (STWEG), mit jeweils einer 3.5-Zimmer-Wohnung pro Stockwerk. Das Gebäude bietet modernen Wohnkomfort in einer gut durchdachten Architektur.

## GEBÄUDESTRUKTUR

- Erdgeschoss: Hier befinden sich der Hauptzugang zum Gebäude, ein Fahrradraum, der Zugang zum Aufzug und zur Treppe, sowie die Kellerräume und der Technik-/Heizungsraum.
- Obergeschosse und Attikageschoss: In jedem der fünf Obergeschosse sowie im Attikageschoss befindet sich eine 3.5-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung im Attikageschoss ist direkt über den Aufzug erreichbar.

## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

- Allgemein: Jede Wohnung verfügt über ein offenes Wohnzimmer, das nahtlos in die Küche und den Balkon übergeht, verbunden durch rahmenlose Schiebefenster.
- Die rahmenlose Schiebefensterfront ist ein Meisterstück: zwei Schiebeelemente lassen sich hinter das dritte Element schieben: so öffnet sich der Wohnbereich zum Aussenraum über eine Breite von 4 Meter.
- Schlafräume: Zwei grosszügige Zimmer, die über einen zentralen Erschliessungsraum zugänglich sind, an den auch das Bad und die Dusche angrenzen.
- Eingangsbereich: Eine praktische Garderobe und ein zusätzlicher Schrank bieten im Eingangsbereich ausreichend Stauraum.
- Zusatz: Ein privates Reduit mit integriertem Waschturm rundet das Raumangebot ab.

## GEBÄUDESTANDARD UND AUSFÜHRUNGSQUALITÄT

- Konstruktion: Die Statik entspricht den Erdbebenvorschriften laut Baugenehmigung. Ergänzende Wände werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt und bei Bedarf verstärkt.
- Brandschutz: Entspricht den Normen der Vereinigung kantonaler Feuerpolizei (VKF).
- Akustik: Verbesserungen wie vollflächige Trittschalldämmungen sorgen für eine Anpassung an die SIA Norm-Standards. Eine Schallmessung nach Umbauten definiert den finalen Standard.
- Wärmeerzeugung und -verteilung: Eine Gastherme sorgt aktuell für Wärme. Die Umstellung auf Fernwärme ist geplant. Die Wärme wird über eine neu installierte Fussbodenheizung mit Raumthermostaten verteilt.

- Wasserleitungen: Sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen werden erneuert, einschliesslich schalldämmender Massnahmen an Fallrohren.
- Kanalisation: Wird komplett saniert.
- Barrierefreiheit: Die Umsetzung der Vorgaben für behindertengerechtes Bauen erfolgt, wo möglich. Dies beinhaltet das Eliminieren von Schwellen, wobei die Platzverhältnisse und Zugänglichkeit durch die bestehende Struktur begrenzt sein können.

## MATERIAL- UND FARBKONZEPT

- Aussenansicht: Die Farbgestaltung der Fassade folgt einem vordefinierten Material- und Farbkonzept und entspricht den Auflagen der Stadtbildkommission.

## ZUSÄTZLICHE HINWEISE

- Alle Bau- und Ausstattungsmerkmale sind gemäss der Schweizer Norm 506500, Baukostenplan CRB, sorgfältig gegliedert. Änderungen, die die Bauqualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

# BAUBESCHREIB NACH BKP (BAUKOSTENPLAN)

## 1. VORBEREITUNGSARBEITEN

### 113 Altlastensanierung

- Vorschriftsgemässes Entfernen von Altlasten wie Asbest und PCB.

### 152 Kanalisationssanierung

- Wiederherstellung der geforderten Dichtigkeit und Anpassung an aktuelle Normen.

### 150 Werkleitung

- Sanierung der bestehenden Kanalisationsleitung.

## 2. GEBÄUDE

### 21 Rohbau I

- 201 Grabarbeiten: Freilegen des Hausanschlusses für die Sockeldämmung.
- 211 Baumeister: Erstellung von Durchbrüchen, tragenden Wänden und Rückbauten. Erdbebensicherung und Anpassungen beim Aufzug.
- 213 Montagebau in Stahl: Errichtung der Aussentreppe vom Erdgeschoss in den Garten.
- 219 Gerüstungen: Aufstellung von Fassadengerüsten.

### 22 Rohbau II

- 221 Fenster und Türen: Installation von neun Fenstern und rahmenlosen Schiebefenstern, Sicherheits- und Wärmedämmmassnahmen.
- 222 Spenglerarbeiten: Metallarbeiten und Dachkonstruktionen.
- 223 Blitzschutz: Installation gemäss Vorschriften.
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen: Brandschutz- und Wärmedämmmassnahmen.

- 226 Fassade: Gestaltung der Strassen- und Hoffassade mit Dämmmaterialien und Verputz.
- 227 Äussere Oberflächenbehandlung: Fassadenanstrich nach Farbkonzept.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz: Installation von Lamellen- und/oder Stoffstoren.

### 23 Elektroanlagen

- Installation gemäss SEV und örtlichen Vorschriften, universelle LAN-Verkabelung, und spezielle Installationen für Beleuchtung und Sicherheit.

### 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

- Zentrale Wärmeerzeugung und Installation von Fussbodenheizungssystemen, Vorbereitung für Fernwärme.

### 25 Sanitäranlagen

- Installation von Wasserleitungen und Armaturen, Einrichtung der Küchen und Bäder gemäss Detailplan.

## 3. AUSBAU

### 27 Ausbau I

- 271 Gipserarbeiten: Wand- und Deckenverkleidungen, Oberflächenbearbeitung.
- 272 Metallbauarbeiten: Balkon- und Fenstergeländer, Aussentreppe.
- 273 Schreinerarbeiten: Türen, Garderoben, und Möbel nach Mass.
- 274 Spezialverglasungen: Duschverglasungen.
- 275 Schliessanlage: Zentrales Schliesssystem mit Sicherheitszylindern.

### 28 Ausbau II

- 281 Bodenbeläge: Verlegung von fugenlosen Belägen und Fliesen, Anpassung der Untergründe.

Diese Baubeschreibung gibt einen umfassenden Überblick über die geplanten Arbeiten am Mehrfamilienhaus und zeigt die Beachtung von Normen und Vorschriften für eine moderne und sichere Wohnumgebung.

## ZUSATZINFORMATIONEN ZU DEN KÜCHEN

Die Käufer von Eigentumswohnungen an der Waldenburgerstrasse 23 in Basel haben die Möglichkeit, ihre Küche nach persönlichem Geschmack zu gestalten. Zur Auswahl stehen zwei stilvolle Varianten:

- Eine helle Küche mit weissen Fronten, die eine frische und einladende Atmosphäre schafft.
- Eine dunkle Küche mit schwarz matten Fronten, ideal für ein modernes und elegantes Ambiente.

Beide Küchenvarianten sind hochwertig ausgestattet und bieten gleichermaßen Komfort und Funktionalität, sodass die zukünftigen Bewohner die für ihren Lebensstil passende Option wählen können.

# ABGRENZUNG

Die Abgrenzungen sind wesentliche Bestandteile eines Baubeschriebs für ein Mehrfamilienhaus und dienen dazu, die Verantwortlichkeiten, den Umfang der Bauarbeiten sowie die Erwartungen und Einschränkungen klar zu definieren. Hier ist eine Zusammenfassung und Erläuterung der aufgeführten Punkte:

## 1. VERBINDLICHE UNTERLAGEN

**Ausführungspläne.** Die Ausführung der Bauarbeiten richtet sich strikt nach den Plänen des Architekten und der beteiligten Spezialisten.

## 2. ÄNDERUNGEN

**Qualitätserhaltende Änderungen.** Änderungen, die die Qualität des Bauprojekts nicht beeinträchtigen, können bis zur Bauvollendung vorgenommen werden.

## 3. NICHT ENTHALTENE ELEMENTE

**Ausgeschlossene Einrichtungen.** Nicht fest eingebaute Möbel und Einrichtungen sind nicht im Standard-Grundausbau enthalten, es sei denn, sie sind im Baubeschrieb ausdrücklich aufgeführt. Nicht abschliessend.

## 4. TECHNISCHE UND ARCHITEKTONISCHE ANPASSUNGEN

**Vorbehaltene Anpassungen.** Änderungen aus technischen oder architektonischen Gründen, die das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, sind gestattet.

## 5. BEHÖRDLICHE AUFLAGEN

**Einhaltung von Vorschriften.** Alle behördlichen Entscheidungen und Auflagen, die in der Baugenehmigung festgelegt sind, insbesondere diejenigen, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen beachtet werden.

## 6. UNVERÄNDERLICHE GESTALTUNGSELEMENTE

**Architektonische Vorgaben.** Die vom Bauherrn genehmigte architektonische Gestaltung, einschliesslich Farb- und Materialkonzept, dürfen nicht verändert werden. Ebenso sind tragende Wände und Nasszellen im Grundriss fixiert und dürfen nicht verändert werden.

Diese Bestimmungen sorgen für eine klare Struktur während des Bauprozesses und schützen die Interessen aller Beteiligten. Sie garantieren, dass die fertiggestellte Immobilie sowohl die architektonischen Vorgaben als auch die funktionalen Anforderungen erfüllt, während sie dennoch einen gewissen Spielraum für notwendige Anpassungen während des Baus bietet.



# NIEDRIGE NEBENKOSTEN DANK MODERNER ANTENNENANLAGE

Die Waldenburgerstrasse 23 in Basel besticht nicht nur durch seine architektonische Eleganz, sondern auch durch sein innovatives Konzept zur Kostenoptimierung.

Die herausragende Eigenschaft dieses Anwesens ist die moderne Antennenanlage auf dem Dach, die nicht nur für erstklassigen Empfang sorgt, sondern auch für erhebliche Einsparungen bei den Wohnnebenkosten.

Die durchdachte Integration dieser Antenne ermöglicht es den Bewohnern, von einem kosteneffizienten Wohnkonzept zu profitieren, das auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit setzt. Mit niedrigen Nebenkosten bleibt mehr Raum für die wirklich wichtigen Dinge im Leben – sei es für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten Ihrer Wohnung oder für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Träume.

Hier ein Rechenbeispiel der Nebenkosten in CHF:

JÄHRLICHE KOSTEN & ERTRÄGE	TOTAL LIEGENSCHAFT	WOHNUNG HOCHPARTERRE	WOHNUNG 2.-5. OG	WOHNUNG ATTIKA
Gebäudeversicherung (GVBS)	650.00	117.00	110.50	91.00
Gebäude-Haftpflichtversicherung	2'600.00	468.00	442.00	364.00
Abgaben Wasser, Abwasser, Kehrricht	400.00	72.00	68.00	56.00
Betriebskosten für Gas	7'000.00	1'260.00	1'190.00	980.00
Kaminfeger	250.00	45.00	42.50	35.00
Verwaltungskosten	4'200.00	756.00	714.00	588.00
Hauswartung	6'600.00	1'188.00	1'122.00	924.00
Unterhaltsarbeiten	7'500.00	1'350.00	1'275.00	1'050.00
Serviceabos für Heizung und Lift	3'200.00	576.00	544.00	448.00
Serviceabo Flachdach	250.00	45.00	42.50	35.00
Ertrag von Antenne auf dem Dach	-9'000.00	-1'620.00	-1'530.00	-1'260.00
<b>KOSTEN PRO JAHR</b>	<b>23'650.00</b>	<b>4'257.00</b>	<b>4'020.50</b>	<b>3'311.00</b>
<b>KOSTEN PRO MONAT</b>	<b>1'970.85</b>	<b>354.75</b>	<b>335.05</b>	<b>275.90</b>

# INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

Diese Wohnungen an der Waldenburgerstrasse 23 bieten nicht nur ein luxuriöses Wohnerlebnis, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit in den Immobilienmarkt von Basel. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in dieser begehrten Lage ist hoch, was langfristige Wertsteigerungspotenziale bietet.

# KONTAKT

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie bitte **Rafael Geiser** von der Urban Estates AG.

Entdecken Sie das moderne Stadtleben in Basel  
an der Waldenburgerstrasse 23 - Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Urban Estates AG  
Rothusstrasse 23  
6331 Hünenberg

041 798 28 08  
geiser@urban-estates.ch