

HORIZONT

Leben mit Weitblick

horizont-kuettigen.ch



DAS PROJEKT

«HORIZONT» LEBEN MIT WEITBLICK

An malerischer Hanglage in Küttigen, einen Katzensprung von Aarau und nur 50 Kilometer von Zürich entfernt, entsteht das «Horizont»: eine exklusive Wohnanlage in Form zweier Mehrfamilienhäuser von eleganter Anmutung, harmonisch eingebettet im Herzen der Natur.

Die harmonische Gestalt der Bauten mit ihren zugleich fein- und grobverputzten hellbeigen Fassaden erinnert an Puzzlesteine, die sich perfekt zusammensetzen lassen. Das zeitlose Fassadenbild mit französischen Fenstern und Balkonen mit bronzefarbenen Staketengeländern verleihen den Gebäuden eine zusätzliche Wertigkeit.

SCHÖNER WOHNEN IN KÜTTIGEN AG

Insgesamt 21 moderne Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern und Wohnflächen zwischen 52 m² bis 183 m² präsentieren helle, offene Grundrisse und einen hohen Ausbaustandard. Die idyllische Lage, umgeben von üppigen Wiesen und nahe dem malerischen Tobel, bietet ungestörte Ausblicke ins Grüne. Die Heizung über Erdwärme kombiniert mit der Solaranlage sichert eine optimale Energieeffizienz.

Familien, Paare und Singles – herzlich willkommen in Ihrem einzigartigen, neuen Zuhause, das mit seinem traumhaften Blick ins Grüne jeden Tag zu etwas Besonderem macht!



LAGE & UMGEBUNG

FAMILIENFREUNDLICH UND RUHIG

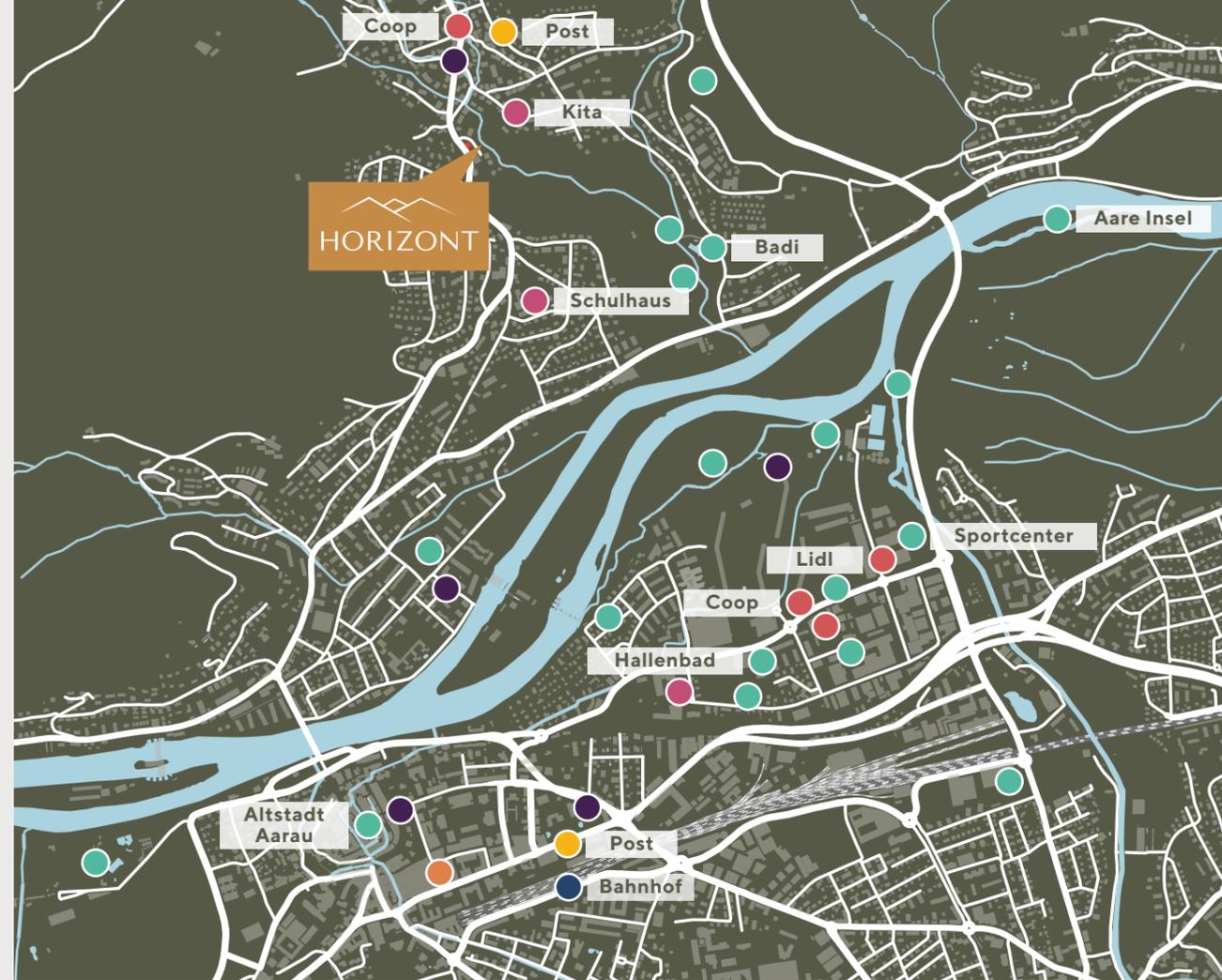
Das «Horizont» liegt zentral und zugleich auch ruhig und familienfreundlich an Südhänge in Küttigen.

Die Sicht aus den Wohnungen geht weit in idyllisch hügelige Landschaften. Die Bushaltestelle befindet sich nur 4 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Umgebung. In nur 5 Minuten erreicht man zu Fuss den Coop und die Dorfbäckerei, die alles für den täglichen Bedarf bereithalten und das charmante Ortszentrum von Küttigen abrunden.

LÄNDLICHES KÜTTIGEN, GLEICH NEBEN AARAU

Küttigen – eine malerische Gemeinde mit rund 7'000 Einwohnern – zeichnet sich durch ihre attraktive Lage in der Natur und die unmittelbare Nähe zur städtischen Infrastruktur von Aarau aus. Regelmässige Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Anbindung ins Zentrum Aaraus, von wo aus Zürich und Basel in nur 25 bis 35 Minuten erreichbar sind.

Die umliegenden Wälder und nahegelegenen Höhen des Kettenjuras mit herrlicher Sicht ins Mittelland und die Alpen locken zu Spaziergängen und Velotouren im Freien. Örtliche Tennis- und Fussballplätze, ein Vitaparcours, die Badi Küttigen sowie über 40 aktive Vereine eröffnen eine Vielzahl an attraktiven Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.



- Lebensmittel
- Shopping
- Freizeit
- Post
- ÖV
- Schule
- Gastronomie



DISTANZEN

		🚶	🚲	🚏	🚗
Bus	200 m	2 Min.	-	-	-
Coop	400 m	5 Min.	4 Min.	-	-
KITA	450 m	6 Min.	4 Min.	-	1 Min.
Primarschule	450 m	6 Min.	4 Min.	-	1 Min.
Einkaufszentrum	750 m	11 Min.	-	-	-

		🚶	🚲	🚏	🚗
Badi Wührimatt	850 m	11 Min.	3 Min.	-	4 Min.
Bahnhof Aarau	2.7 km	37 Min.	11 Min.	14 Min.	10 Min.
Lenzburg	11.1 km	-	-	31 Min.	14 Min.
Olten	15.4 km	-	-	31 Min.	24 Min.
Zürich	46.9 km	-	-	48 Min.	43 Min.

SITUATION & ANGEBOT

ELEGANT UND STILVOLL

21 moderne Eigentumswohnungen verteilt auf zwei elegante Flachdach-Mehrfamilienhäuser bieten kompakte, funktionale Grundrisse, grosszügige, helle Wohnbereiche mit offenen Küchen und sonnige, private Balkone und Terrassen mit schöner Sicht in weite, teils unverbaute Landschaften.

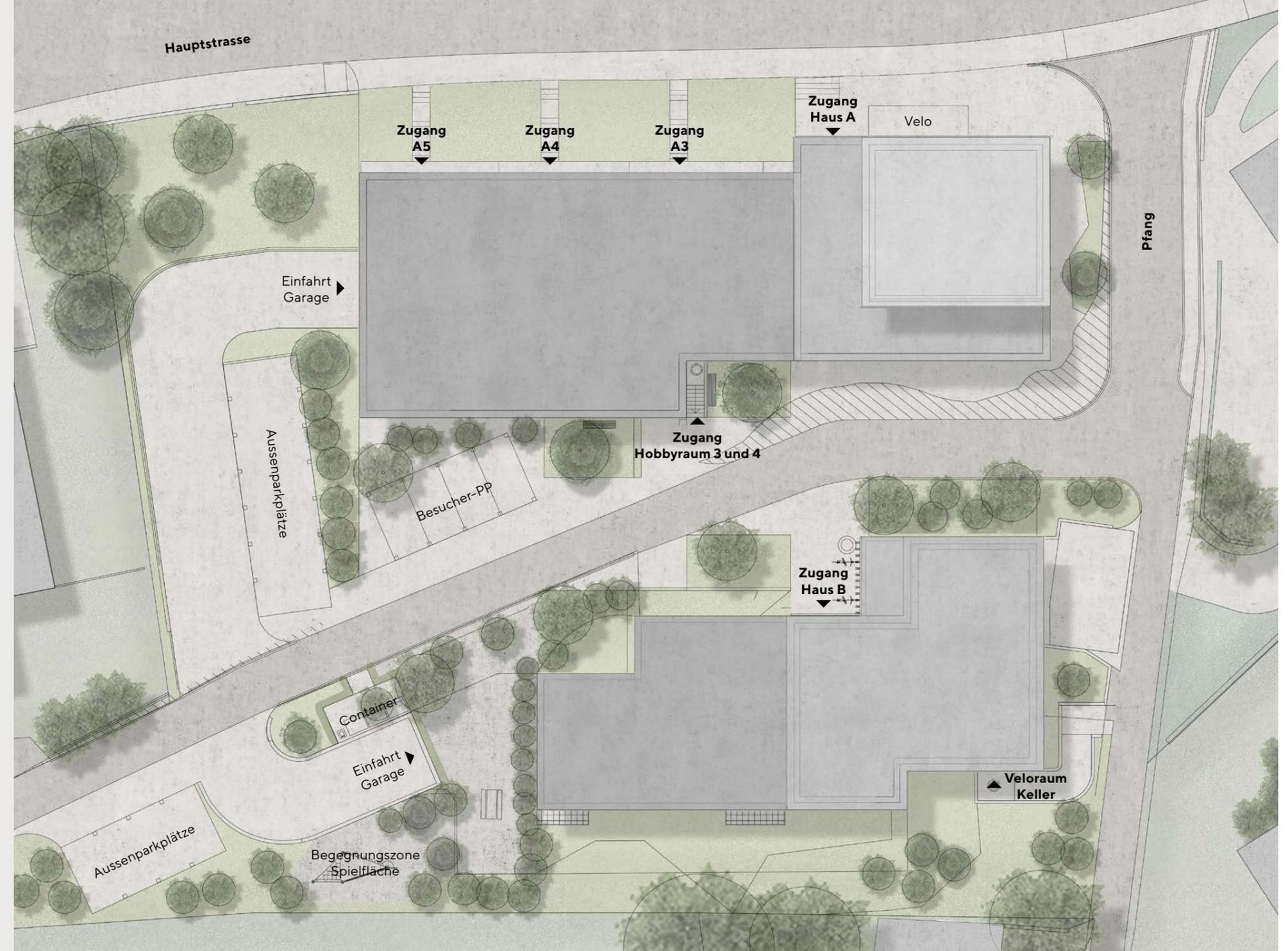
Eine Vielfalt an Wohnungstypen steht zum Verkauf. Jede Wohnung verfügt über einen hochwertigen Innenausbau, der anhand einer grossen Auswahl an Farb- und Materialoptionen auf den individuellen Geschmack abgestimmt werden kann. Um Hobbyträumen gerecht zu werden, sind auch entsprechende Hobbyräume unerlässlich. Im Untergeschoss vom Haus A entstehen deshalb vier geräumige Bereiche für individuelle Entfaltung.

GEFLEGT UMGEBUNG, ZONEN DER BEGEGNUNG

An wunderbarer Hanglage entsteht eine liebevoll gestaltete grüne Oase mit Sitzbereichen, Spielgeräten und einem Pavillon, die zum Zusammenkommen und Geniessen einladen. Der alte Baumbestand wird mit jungen Bäumen vervollständigt.

Die zwei Mehrfamilienhäuser verfügen jeweils über ihre eigene Tiefgarage mit gesamthaft 31 Einstellplätzen. Im Aussenbereich stehen 10 Parkplätze und 4 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Das Projekt «Horizont» bietet für jeden den idealen Lebensraum – kombiniert mit modernstem Wohnkomfort und einem wunderschönen Weitblick.

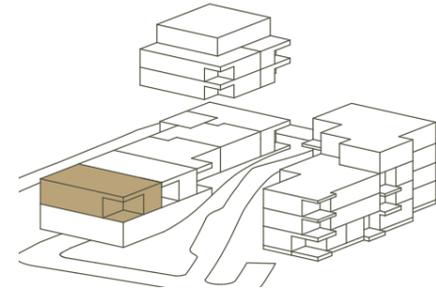




PURES WOHLGLÜCK ERLEBEN

- Kompakte, funktionale und gut geschnittene Grundrissvarianten
- Hobbyräume mit separaten Zugängen von Aussen
- Hochwertiger moderner Standardausbau
- Ökologische, nachhaltige Bauweise
- Zentrale Wärmepumpenanlage mit Wärmenutzung aus dem Erdreich
- PV-Anlage auf den Dächern
- Haus B im Minergie-P Standard
- Grosszügige, private Aussenflächen
- Schöne Fernsicht
- Vorbereitung E-Mobilität





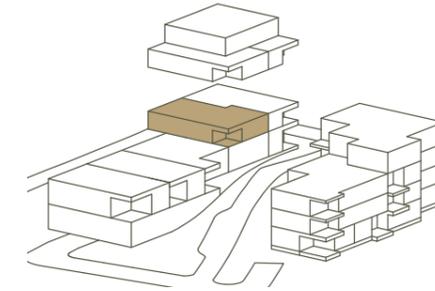
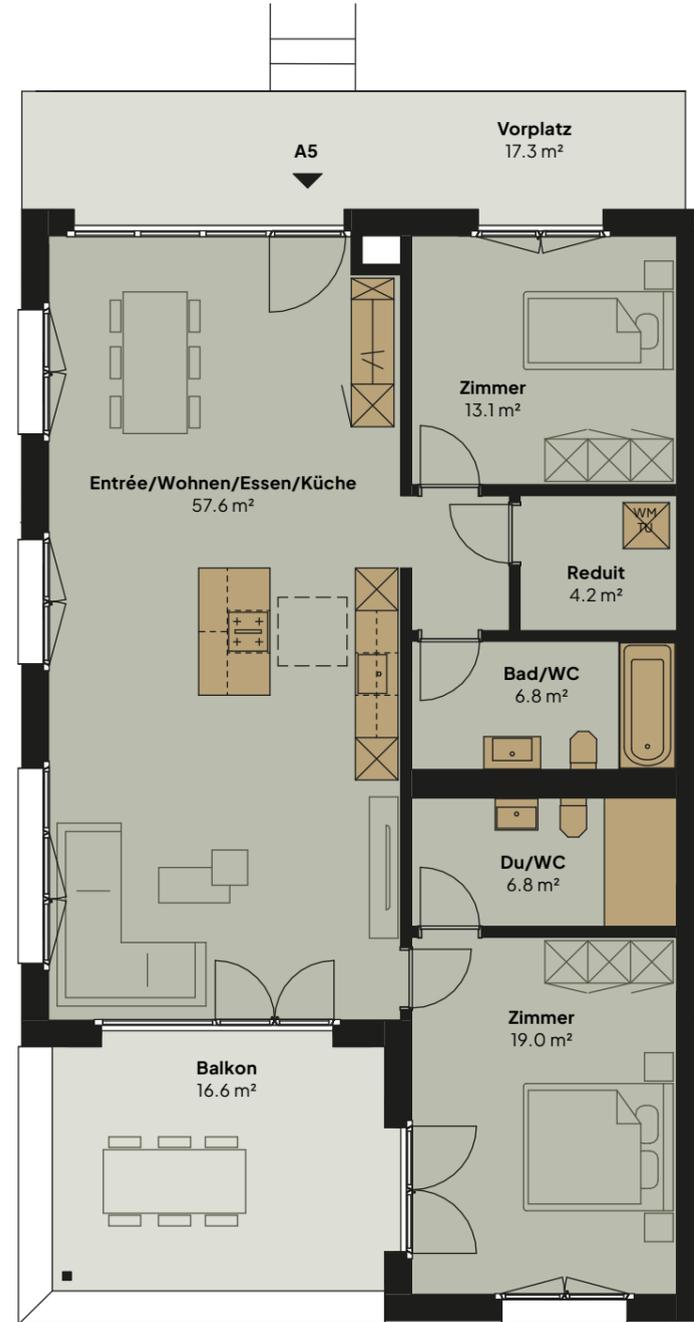
WOHNUNG A5

3.5 Zimmer | Erdgeschoss
Haus A

Wohnfläche (HNF)	107.5 m ²
Balkon	16.6 m ²
Vorplatz	17.3 m ²
Keller	8.9 m ²



MST. 1:100
Grundrissänderungen vorbehalten. Flächenmasse sind Zirkumasse.
Möblierung ist im Verkaufspreis nicht mit inbegriffen.



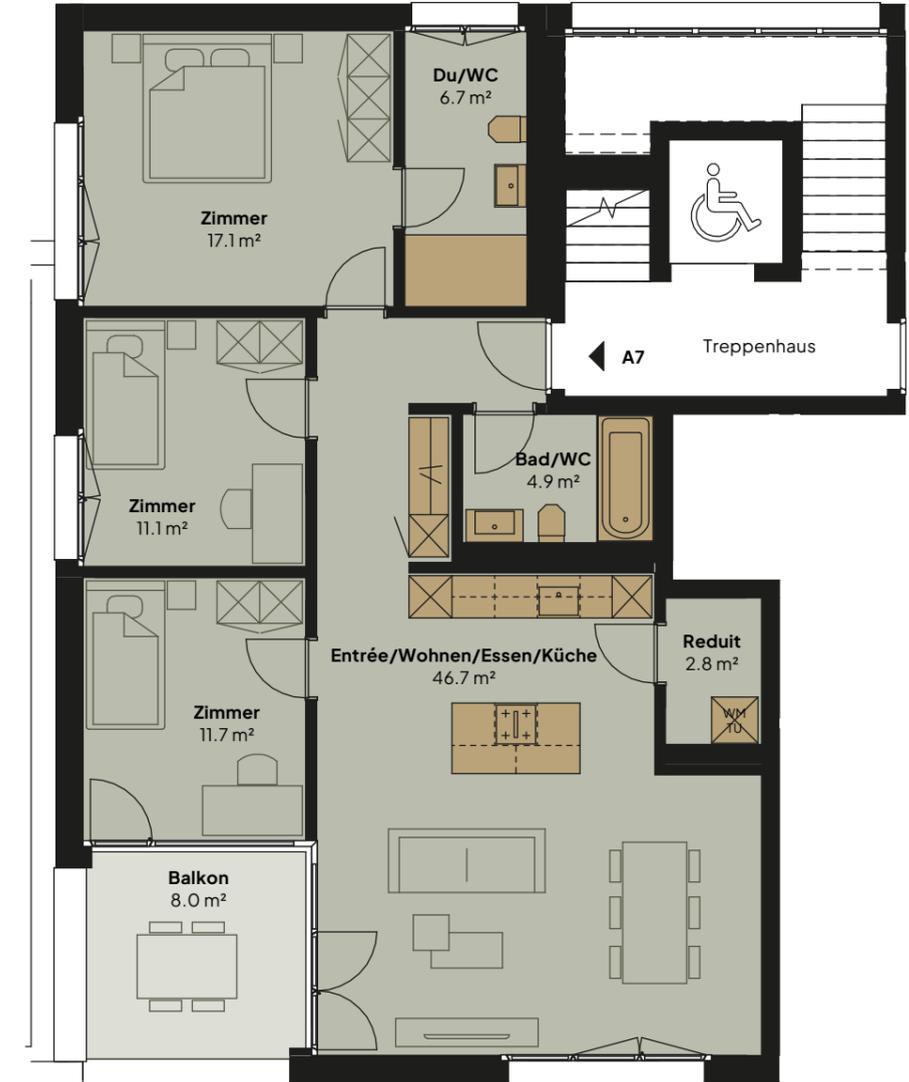
WOHNUNG A7

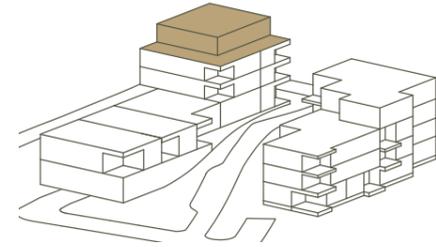
4.5 Zimmer | 1. Obergeschoss
Haus A

Wohnfläche (HNF)	101.0 m ²
Balkon	8.0 m ²
Keller	8.8 m ²



MST. 1:100
Grundrissänderungen vorbehalten. Flächenmasse sind Zirkumasse.
Möblierung ist im Verkaufspreis nicht mit inbegriffen.





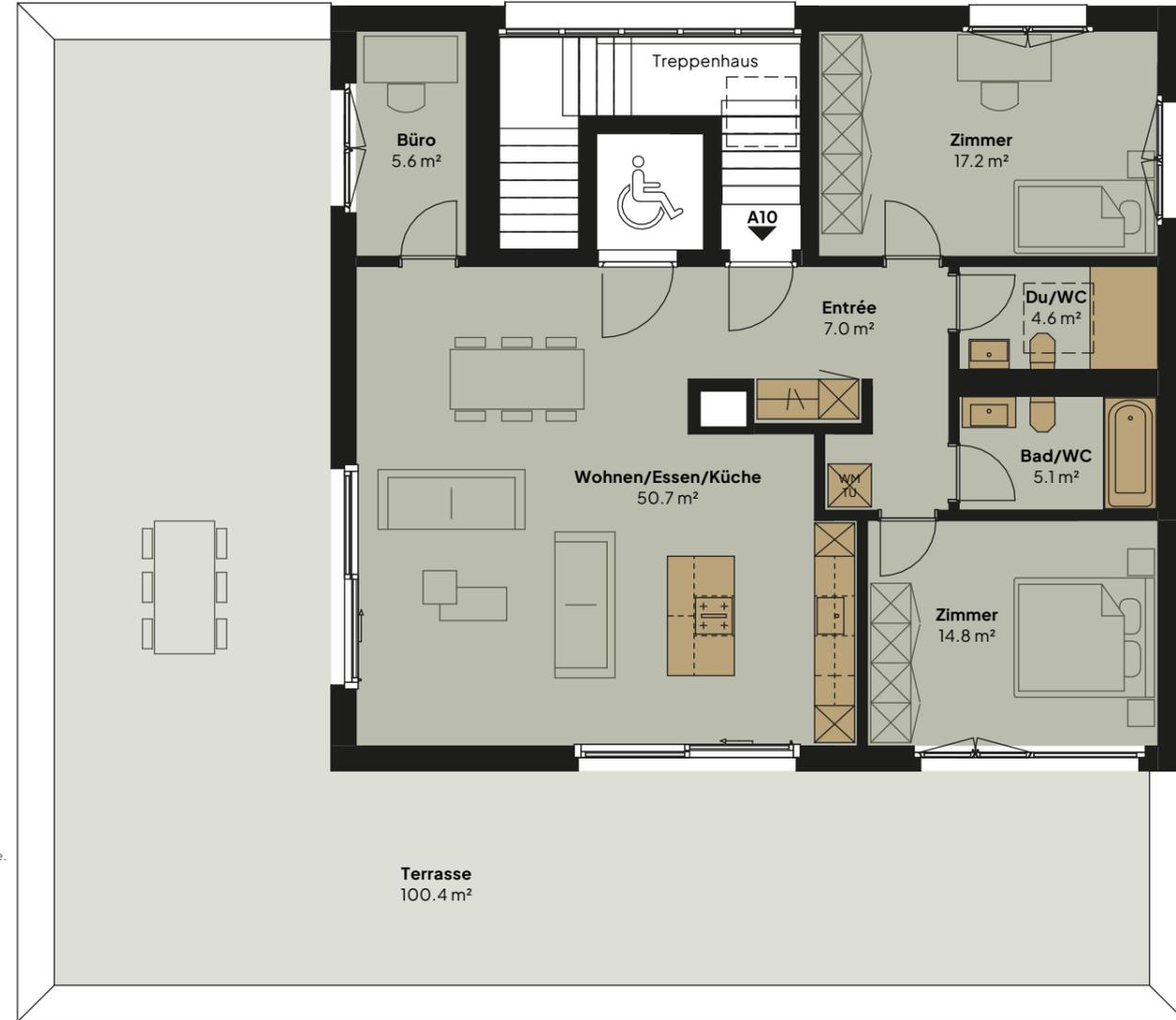
WOHNUNG A10

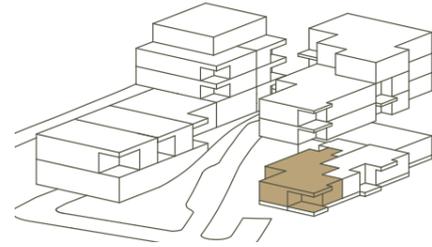
3.5 Zimmer | Attika
Haus A

Wohnfläche (HNF)	105.0 m ²
Terrasse	100.4 m ²
Keller	8.3 m ²



MST. 1:100
Grundrissänderungen vorbehalten. Flächenmasse sind Zirkummasse.
Möblierung ist im Verkaufspreis nicht mit inbegriffen.





WOHNUNG B1

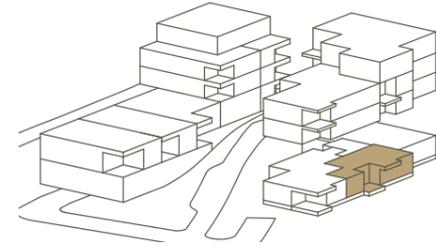
4.5 Zimmer | Erdgeschoss
Haus B

Wohnfläche (HNF)	117.0 m ²
Sitzplatz	18.8 m ²
Garten	36.1 m ²
Keller	7.1 m ²



MST. 1:150
Grundrissänderungen vorbehalten. Flächenmasse sind Zirkumasse.
Möblierung ist im Verkaufspreis nicht mit inbegriffen.





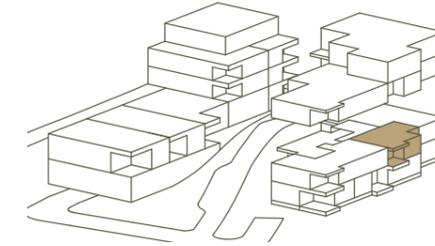
WOHNUNG B2

3.5 Zimmer | Erdgeschoss
Haus B

Wohnfläche (HNF)	75.7 m ²
Sitzplatz	8.0 m ²
Garten	74.7 m ²
Keller	5.8 m ²



MST. 1:100
Grundrissänderungen vorbehalten. Flächenmasse sind Zirkumasse.
Möblierung ist im Verkaufspreis nicht mit inbegriffen.



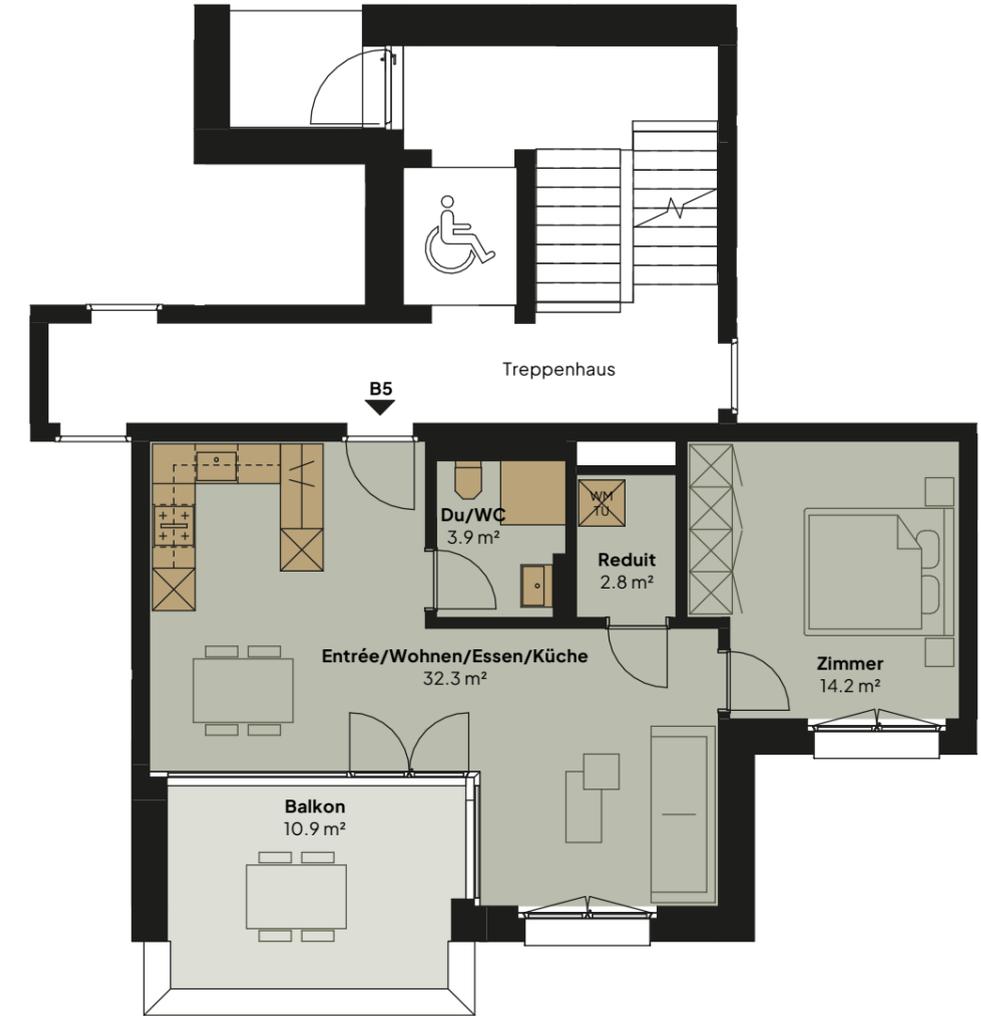
WOHNUNG B5

2.5 Zimmer | 1. Obergeschoss
Haus B

Wohnfläche (HNF)	53.2 m ²
Balkon	10.9 m ²
Keller	5.8 m ²



MST. 1:100
Grundrissänderungen vorbehalten. Flächenmasse sind Zirkumasse.
Möblierung ist im Verkaufspreis nicht mit inbegriffen.



AUSBAU & MATERIAL

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Hauptstrasse 12a bis 14 und Pfang 2 in Küttigen werden gebaut für Käufer mit hohen Ansprüchen an einen optimalen Komfort. Die verwendeten Technologien und Ausführungsstandards sind zeitgemäss. Das Gleiche gilt für die verwendeten Materialien und Apparate.

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten. Weiter enthält er Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind, sowie Aussagen über die zur Verwendung vorgesehenen Installationen, Materialien und Oberflächen. Änderungen und Ergänzungen im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes bleiben vorbehalten, sofern Qualität, Konstruktion und Bauablauf nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Pläne wie für den Baubeschrieb. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen, Fassaden und Umgebung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten.

Fassade

Verputzte Kompaktfassade, Fein- und Grobputz gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten

Absturzsicherung Loggien/Balkone, Attikaterasse: Staketengeländer Metall, pulverbeschichtet, gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten

Fenster / Türen

Kunststoff-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung. Wohnbereich: Ein Fenster mit Dreh- und Kippflügel als Aussenraumzugang
Wohnbereich Attikageschoss mit Hebeschiebefenstern. Zimmer: Dreh- und Kippflügel EG: Abschliessbare Fenstergriffe.

Wohn- und Schlafzimmer: Eine Vorhangschiene in Weissputz eingelegt. Absturzsicherung bei raumhohen Fenstern.

Türen

Hauseingangstüre EG: Rahmenprofiltüre aus Aluminium, mit Glasausschnitt, Sicherheitsausstattung RC 2. Wohnungseingangstüren: Stahlzarge mit Volltürblatt gestrichen, Spion, 5-Punkte-Verriegelung. Innentüren: Stahlzarge mit mittelschwerem Türblatt. Aussentüren Hobbyräume im UG Haus A: Metallprofil-system isoliert, Türrahmen und Blatt /Rahmen ein-brennlackiert, Einbruchhemmendes Sicherheitsschloss, Sicherheitsausstattung RC 2 Sonnenschutz. Rafflamellenstoren, elektrisch betrieben. Sitzplätze, Loggias und Terrassen: Knickarmmarkisen, elektrisch

Bodenbeläge

Wohnbereich, Küche, Zimmer; Korridor: Eichenparkett versiegelt oder geölt, 125 cm Sockelleiste: Holz weiss.
Nasszellen/Reduit: Feinsteinzeug ca. 300x600 mm
Sitzplätze, Loggias, Terrassen: Zementplatten 400x400

Wände / Decke

Wohnräume
Wände: Abrieb, weiss gestrichen
Decken: Weissputz, weiss gestrichen
Nasszellen: Feinsteinzeug ca. 600x1200 mm im Spritz-wasserbereich, raumhoch
Raumhöhe im Licht: 2.44 bis 2.60 m

Nasszellen

Gemäss Sanitärliste mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Sanitärapparate: Keramik, weiss. Unterbaumöbel bei Lavabo Zweiflügliger Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.
Duschen: Bodeneben mit Glastrennwand

Waschen / Trocknen

Jede Wohneinheit verfügt über eine Waschmaschine und Tumbler (WM/TU) im Reduit, WC oder Vorraum.





Einbauküchen

Fronten: Kunstharz werksbelegt, Standardfarben nach Wahl. Arbeitsflächen in Natur- oder Kunststein, Glasrückwand. Spülbecken in Chromstahl. Beleuchtung: LED-Spots. LED-Leuchte unter Oberschränken. Einbaugeräte: Electrolux. Induktionskochfeld mit Umluft-Dampfabzug, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Kombisteamer (Backofen/Steamer).

Garderoben

Garderobenschränke, Fronten Kunstharz belegt. Tablare/Kleiderstange.

Elektroinstallation

Netzwerk-Installation als sternförmige Installation ab Wohnungsverteilung, 2 Anschlüsse ausgebaut, je 1x im Wohn- und Elternschlafzimmer. Korridor, Küche, Bad, Dusche: LED-Einbauleuchten. Zimmer: Deckenanschluss, zwei Dreifachsteckdosen. Balkon, Sitzplatz, Terrasse: Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose. Pro Wohnung eine Unterverteilung (Home-Wiring). Erdgeschoss: Leerrohrinstallation für Alarmanlage. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video. PV-Anlage mit Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV)

Haustechnik

Wärmeerzeugung mittels zentraler Wärmepumpenanlage mit Wärmenutzung aus dem Erdreich. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Jedes Zimmer einzeln regulierbar. Wärme- und Wasserzähler für jede Wohnung. Freecooling im Sommer über Fussbodenheizung.

Lüftungsanlagen

Haus A: Mechanische Entlüftung innenliegender Bäder. Haus B: Kontrollierte Wohnungslüftung mit Zuluft im Bereich der Zimmerdecken und Abluft über den Decken der in Küchen, Bad, gefangenen Räumen. Jede Wohneinheit mit Einzellüftungsgerät im Reduit. Küchen mit Umluftgeräten. Kellerräume, Einstellhallen: Mechanische Entlüftung.

Gebäudestandard

Haus A: ohne Zertifizierung
Haus B: Minergie-P

Aufzüge

Je Haus Rollstuhlgängiger Personenaufzugsanlage. 8 Personen, Nutzlast 630 kg. Ebenen UG/EG/1/2/Attika.

Keller

Pro Wohnung ein Kellerraum mit Leuchte und Dreifachsteckdose auf Wohnungszähler.

Tiefgarage

Haus A: 16 Autoabstellplätze
Haus B: 15 Autoabstellplätze
Direkter Zugang in die Treppenhäuser
Garagentor aus Metall, elektrisch mittels Handsender bedienbar, Einspurige Ein-/Ausfahrtrampe mit Ampelanlage. Für den Ausbau der E-Mobilität sind Ausbaureserven in der Hauptverteilung vorgesehen. Die Erschließung der Parkplätze ist im Grundausbau mittels Flachkabel sowie Leerrohren zu den Aussenparkplätzen vorgesehen.

Besucherparkplätze hinter dem Haus A

Schliessanlage

Mechatronische Schliessanlage
Schlüssel für Hauseingangs-/Wohnungs-/Hobbyraumtüren, Kellerabteile, Tiefgarage und Briefkasten

Umgebung

Umgebungskonzept gemäss rechtsgültigem Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

**PERSÖNLICHE BERATUNG
UND VERKAUF**



Primus Property AG

Bahnhofplatz 3h
5000 Aarau

T +41 62 503 71 81
www.pripro.ch

BAUHERRSCHAFT

CORPORA'

Projektentwicklung

Corpora Immobilien AG

Spittelweg 1
5034 Suhr
www.corpora.swiss

horizont-kuettigen.ch

