



Wohnen mit besonderer Raumhöhe in Buchs AG  
Rigistrasse



V2 ARCHITEKTEN GMBH  
Architektur mit Augenmass

## WOHNEN ZWISCHEN NATUR UND STADT

Buchs AG ist eine attraktive Wohngemeinde im Kanton Aargau und überzeugt durch ihre ideale Lage zwischen Natur und urbaner Infrastruktur. Die Nähe zur Kantonshauptstadt Aarau sowie die gute Anbindung an Zürich und Baden machen Buchs zu einem gefragten Wohnort für Pendler und Familien.

Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Wohnquartieren, grosszügigen Grünflächen und einer hohen Lebensqual-

ität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Städte als auch Naherholungsgebiete schnell erreichbar. Buchs verbindet damit auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu wichtigen wirtschaftlichen Zentren.

AARAU — 10 min.

BADEN — 25 min.

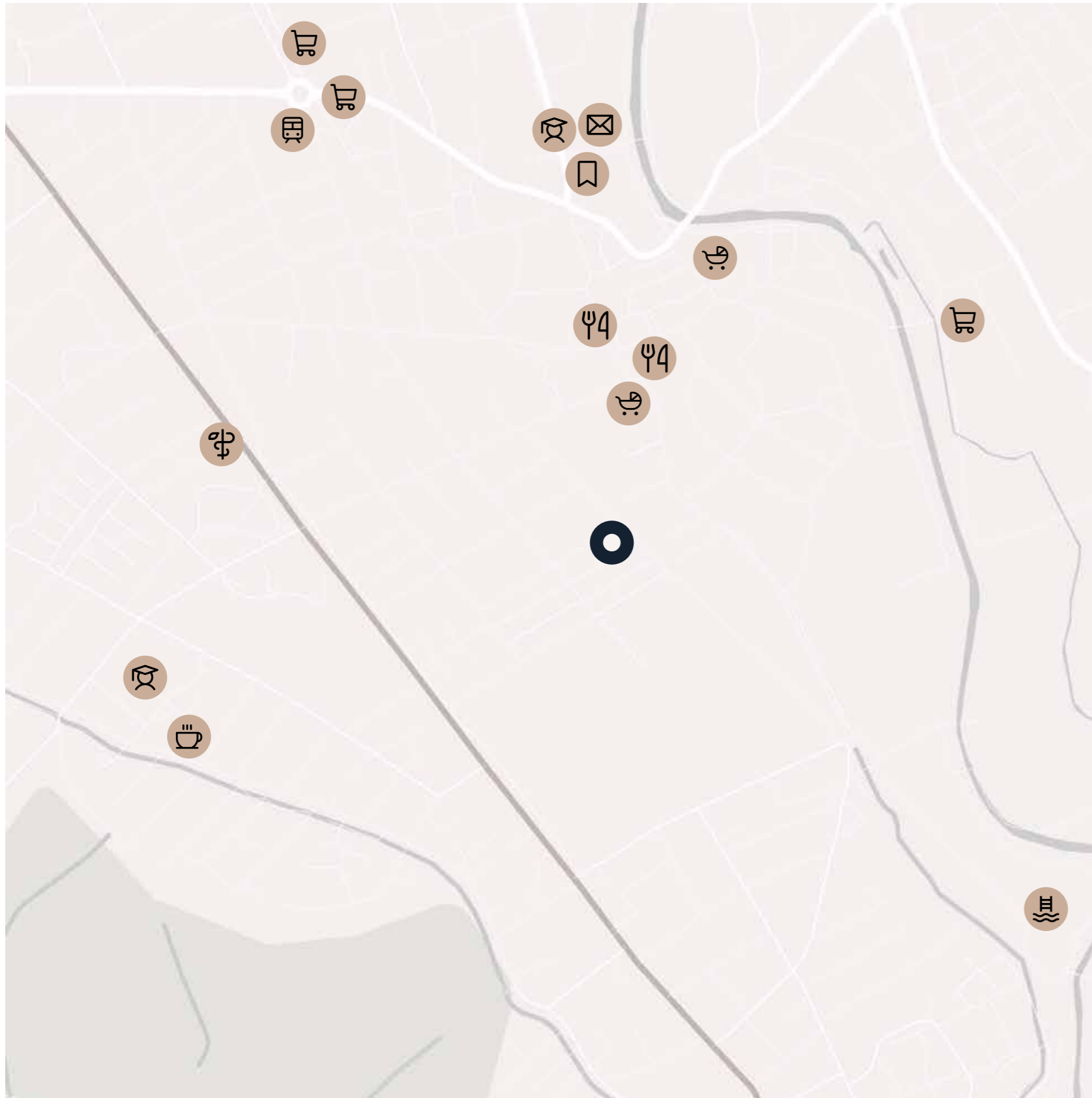
ZÜRICH HB — 45 min.

FLUGHAFEN ZÜRICH — 45 min.

BASEL — 60 min.

BERN — 70 min.





## RUHIG, ZENTRAL UND BESTENS ERSCHLOSSEN

Die Liegenschaft an der Rigistrasse befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier von Buchs AG und überzeugt durch ihre angenehme, zurückversetzte Lage abseits vom Durchgangsverkehr.

Im näheren Umfeld finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der öffentliche Verkehr sind in kurzer Distanz erreichbar und gewährleisten einen komfortablen und gut organisierten Alltag.

Ergänzt wird die Lage durch ein vielseitiges Freizeitangebot in der Umgebung. Naherholungsgebiete, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sportmöglichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Kombination aus Wohnen und Erholung.

Primarschule Gysimatte - 10 min.

Spielhüsli - 7 min.

Aldi - 16 min.

Coop Supermarkt - 11 min.

Denner Discount - 11 min.

Buchs AG - 9 min.

Lindenapotheke Suhr im Feld - 8 min.

Restaurant zur Burestube - 7 min.

Nergiz - 7 min.

Alter Konsum - 14 min.

Schwimmbad - 15 min.

Schule Suhr - 17 min.

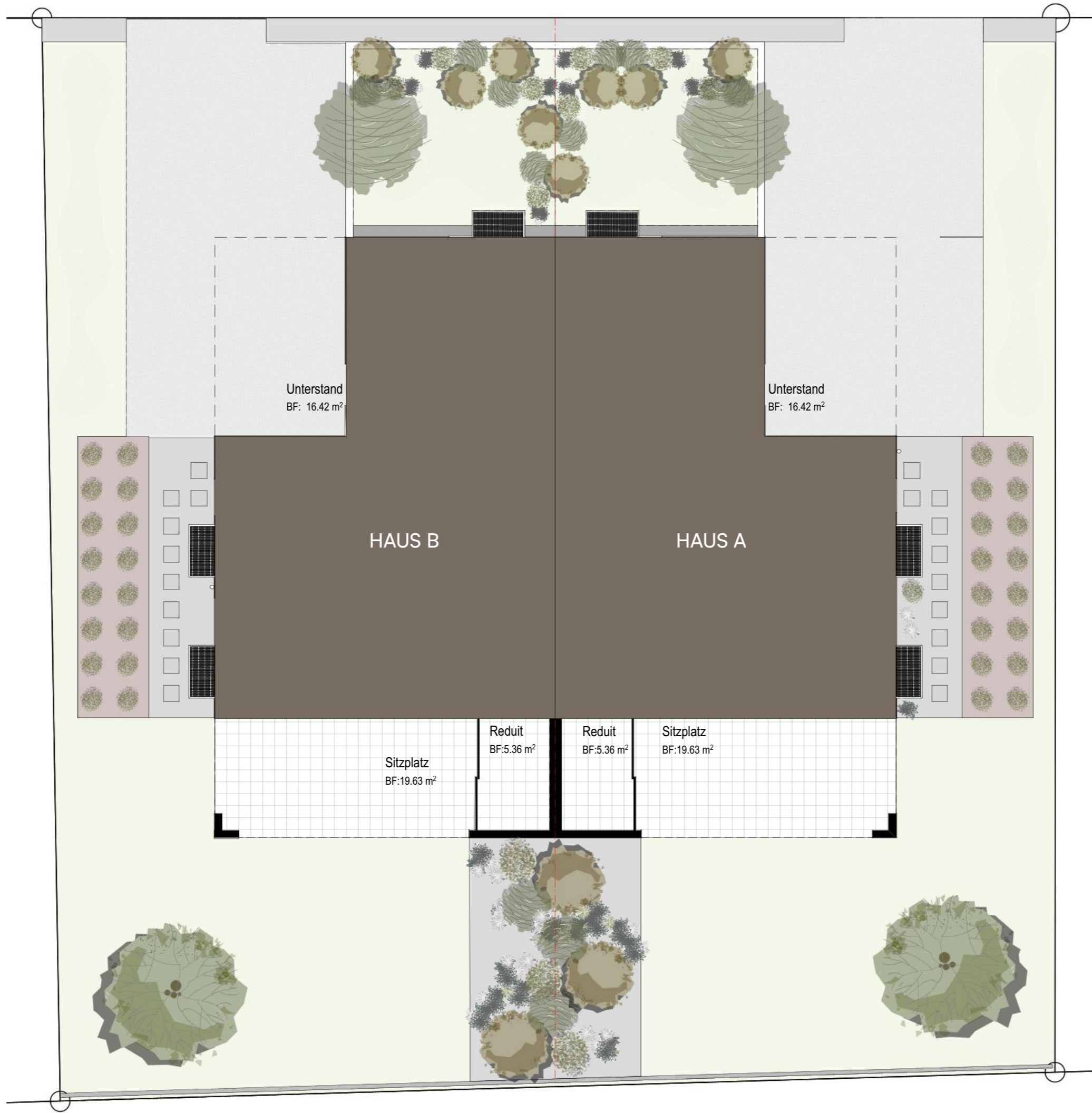
Post Filiale - 11 min.

Dorfmuseum Buchs - 10 min.

Kindernetzwerk Buchs Villa Blau - 10 min.



UMGEBUNGSPLAN



NORDOSTANSICHT



## HAUS A

Nettowoohnfläche	143 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	176m <sup>2</sup>
Parzellenfläche	335 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	248 m <sup>2</sup>
Aussensitzplätze inkl. Reduit	25 m <sup>2</sup>
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
Verkaufspreis	1'495'000.00 CHF

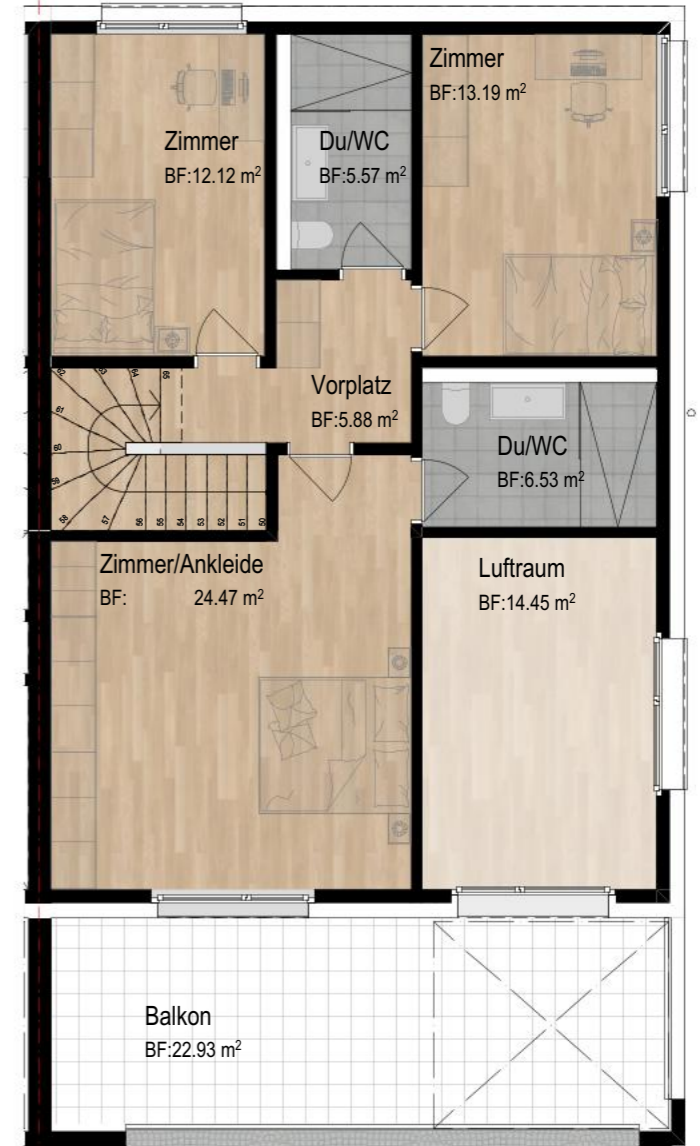
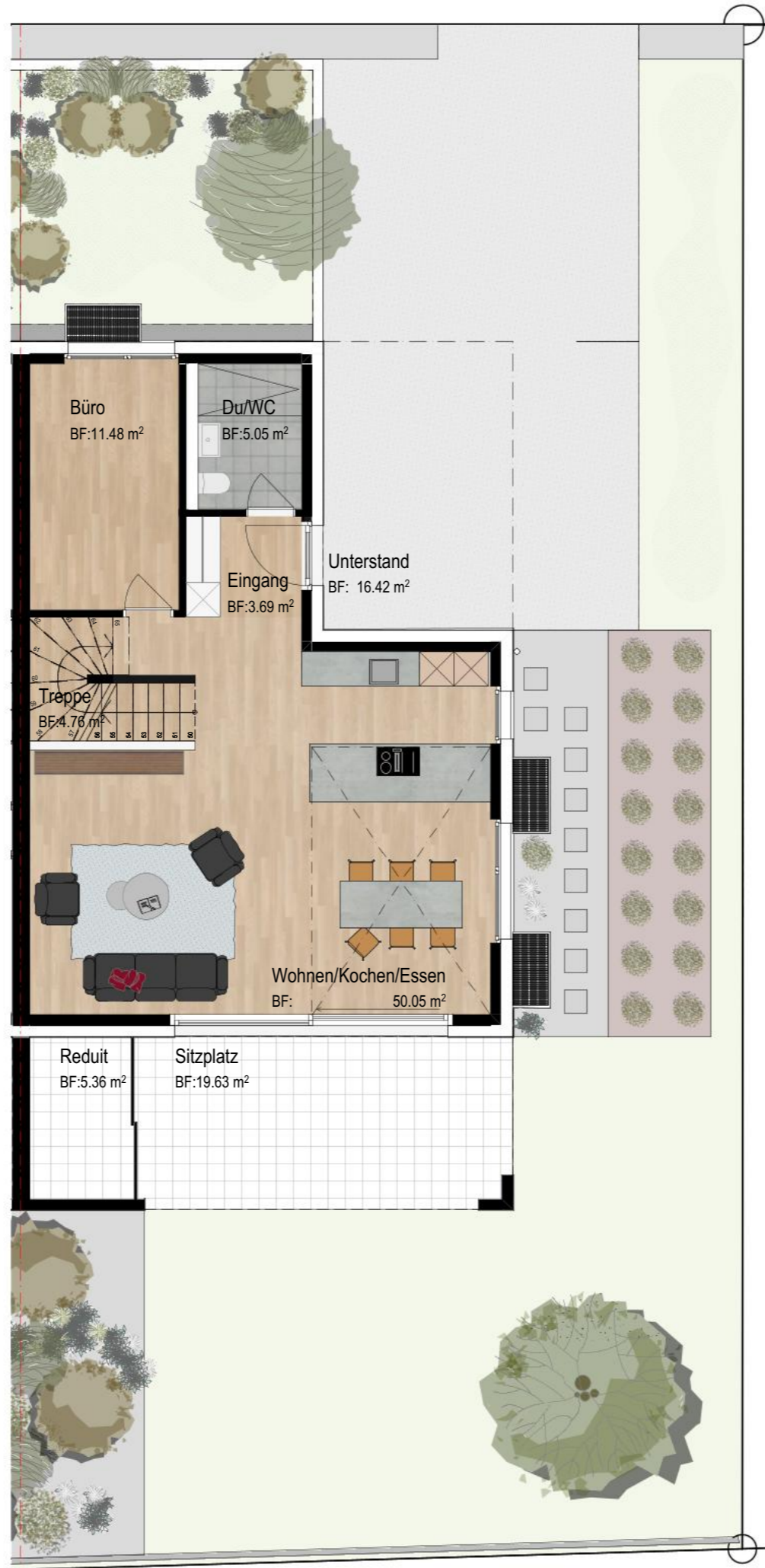
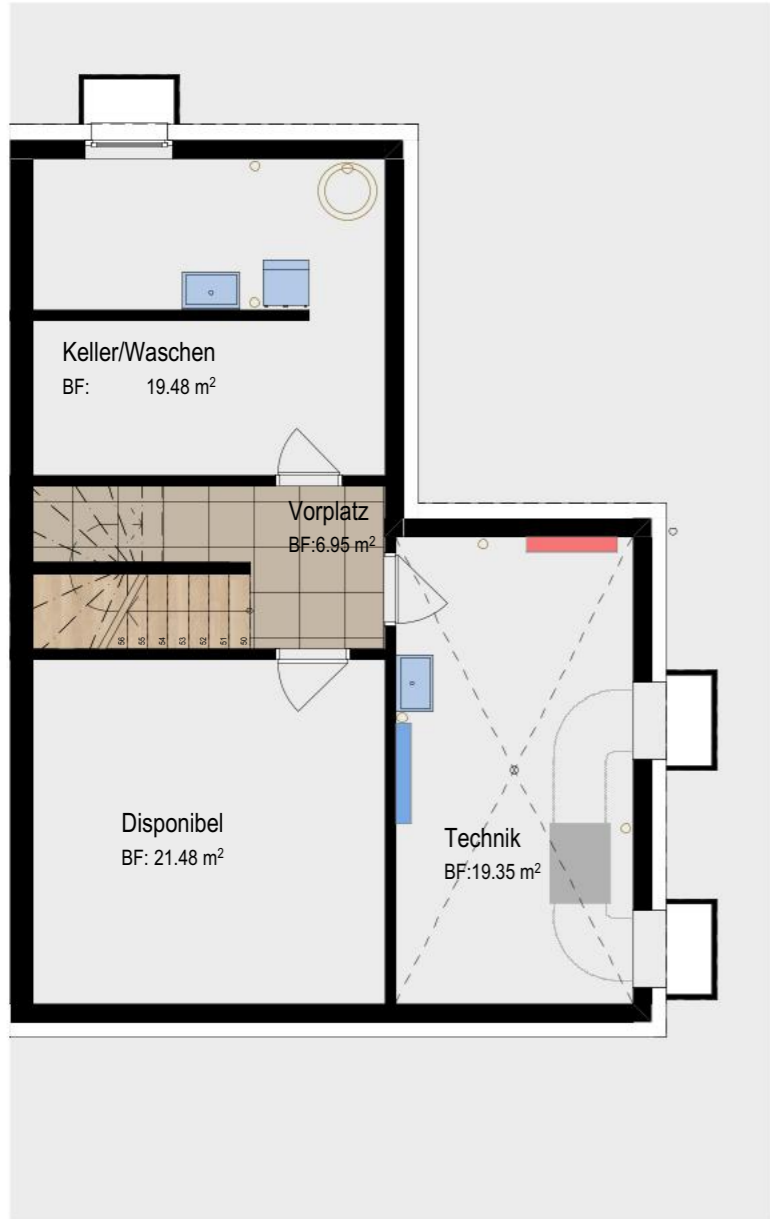
1. Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
2. Grosszügige und flexibel nutzbare Zimmer
3. Privater Sitzplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
4. Ruhige Lage innerhalb des Quartiers
5. Geeignet für Familie, Arbeiten und Rückzug
6. Zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss

Haus A überzeugt durch eine klare Grundrissstruktur und grosszügige Wohnflächen, die ein modernes und komfortables Wohnen ermöglichen. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine helle, einladende Atmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch gut proportionierte Zimmer im Obergeschoss sowie praktische Nebenräume im Untergeschoss. Der private Aussenbereich bietet zusätzlichen Raum zur Erholung und unterstreicht die hohe Wohnqualität.



HAUS A





## HAUS B

## RESERVIERT

NGF (m<sup>2</sup>)BGF (m<sup>2</sup>)Parzellenfläche (m<sup>2</sup>)Gartenanteil (m<sup>2</sup>)Aussensitzplätze (m<sup>2</sup>)

Besucherparkplatz

Aussenabstellplatz

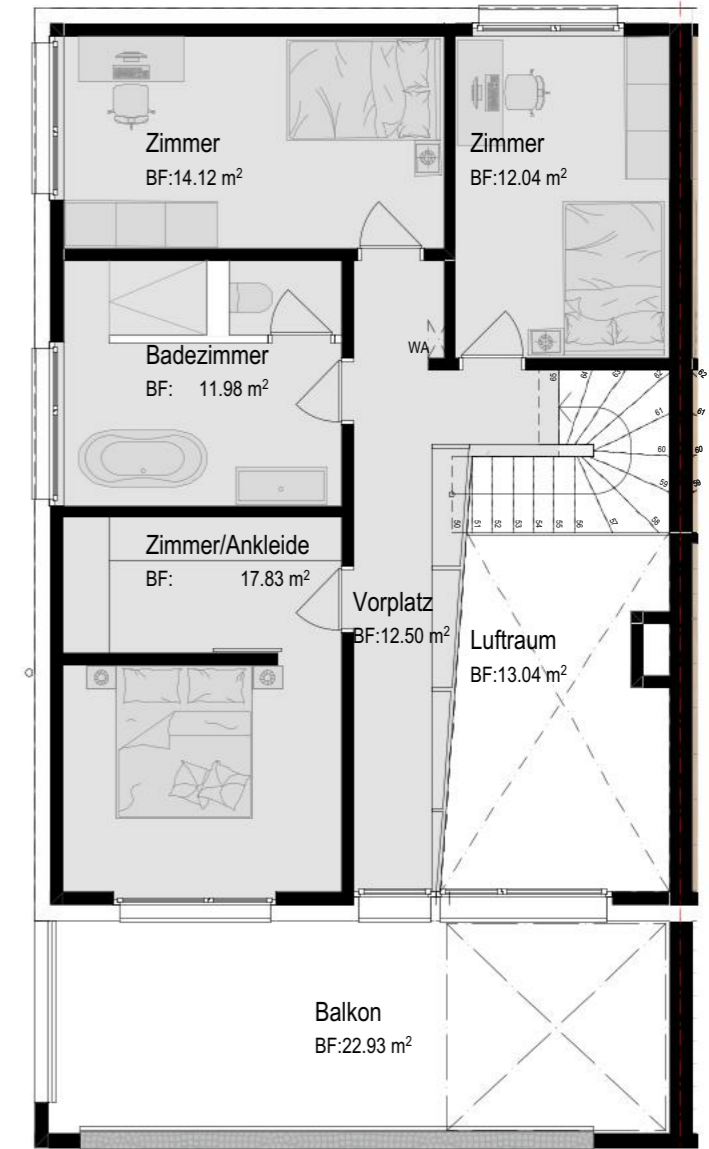
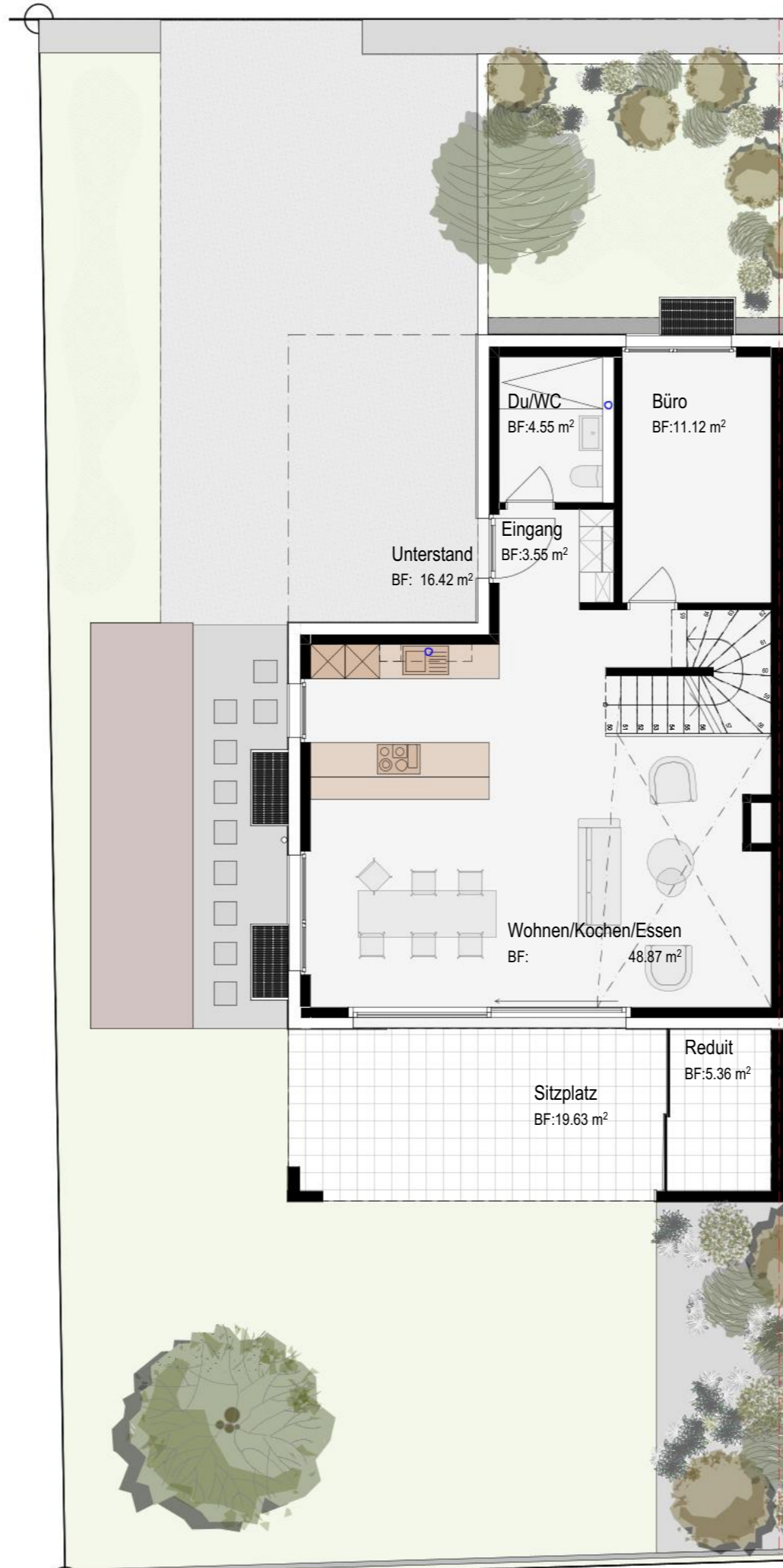
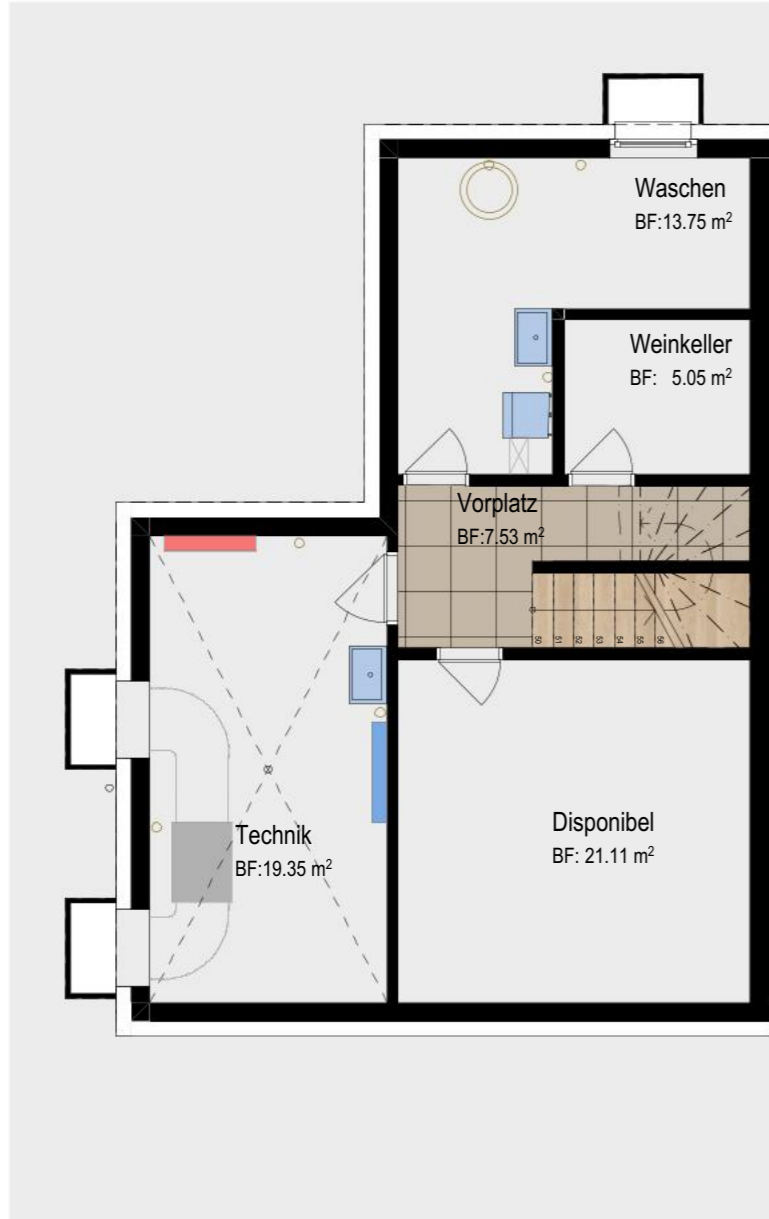
1. Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
2. Grosszügige und flexibel nutzbare Zimmer
3. Privater Sitzplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
4. Ruhige Lage innerhalb des Quartiers
5. Geeignet für Familie, Arbeiten und Rückzug
6. Zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss

Haus B bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit grosszügigen Flächen und einer angenehmen Raumaufteilung. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft eine moderne Wohnatmosphäre und bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses.

Die oberen Geschosse verfügen über flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen. Der Aussenbereich sowie die ruhige Lage runden das Wohnangebot optimal ab.

HAUS B

RESERVIERT



## BAUBESCHRIEB

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassaden und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

### Rohbau

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsboden.

### Dach

Dampfsperre, Wärmedämmung nach Energienachweis, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Terrassen mit Zementplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

### Fenster

Fenster innen weiss, aussen nach Farbkonzept. 3-fache Isolierverglasung nach kantonaler Energieverordnung. In allen Häusern eine Hebeschiebetüre als Zugang zum Sitzplatz.

### Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung. Fassadenverputz und Untersichten gestrichen nach Farbkonzept.

### Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren, Bedienung mit Motorenantrieb.

### Hauseingangstüre

Hauseingangstüre mit Einspannfüllungen, 3 umlaufende Dichtungen, 3 verstellbare 3-teilige Rollentürbänder, 3-fach Hackenverriegelung, Mit Mehrpunktschloss und Sicherheitsrosette. Zylinder (Kaba 20)

### Innentüren

Innentüren aus Holz mit Stahlzarge. Türblatt 40 mm stark, Mittellage Vollröhrenspan, Innenanwendung, Türgriff mit Langschild

### Spengler Arbeiten

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre, Notüberläufe etc. in Chromstahl oder gleichwertiger Legierung.

### Elektroanlagen

Alle Installationen werden gemäss den Vorschriften des Electrosuisse (SEV) ausgeführt. In den beheizten Räumen werden alle Elektroleitungen in Unterputzmontage eingelegt. In den unbeheizten Räumen sind die Leitungen teilweise Aufputz montiert. In allen Räumen ist ein Schalter mit Steckdose sowie je 1 Triplexsteckdosen vorgesehen. Im Wohn- und Schlafzimmern ist 1 Telefon- und TV Anschluss Multimedia betriebsbereit vorgesehen. LED Einbauleuchten im Entrée, Nasszellen. Deckenlampenanschlüsse im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz und beim gedeckten Hauseingang.

### Heizungsanlage

Wärmeerzeugung pro Haus mittels eigener Luft-Wasser-Wärmepumpe im Technikraum. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Jedes Schlafzimmer ist einzeln via Raumthermostat regulierbar.

### Lüftung

Nasszellen ohne Fenster mit Ventilatoren

### Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe. Speicher im Technikraum. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Haus. Waschturm Position gemäss Plan. Ein Aussenhahn (frostsicher) pro Haus

### Sanitärapparate

Gemäss separater Apparatliste und Budgetposition

### Küche

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein PK 3. Spülbecken in Chromstahl, Unterbau-Becken. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombi Steamer, Induktionskochfeld, & Dampfabzug mit Umluft, flächenbündig. Küchenschild mit Glas, Abfallauszug

### Boden-/Wandbeläge

Unbeheizte Räume Zementüberzug. Beheizte Räume Bodenbelag mit Parkett oder Platten.

Wandbeläge Feinsteinzeugplatten (Bereich Dusche und Badewanne bis 2.00 m, Bereich Apparate bis 1.20m). Gemäss Budgetpositionen

Übrige Wände beheizte Räume Abrieb positiv 1.0mm, unbeheizte Räume Wände roh (KN oder Beton)

### Deckenbeläge

Beheizte Räume Gipsglattstrich (Q2) weiss gestrichen

Unbeheizte Räume Betondecken

### Vorhangschienen VS57

Schlafräume je 2 Stk. / Wohnraum / Nasszellen / Korridore ohne Vorhangschienen

Vorhangschienen bündig mit Gipsglattstrich

### Terrassenbelag

Belag nach Wahl Käufer gemäss Budgetposition

### Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den bewilligten Projektplänen.

Modifikationen der Umgebung gemäss Angaben Behörde.

Zufahrt, alle Wege und Plätze sickerfähige Verbundsteine.

## BUDGETPOSITIONEN

Sanitärapparate  
Auswahlliste Richner  
Haus CHF 30'000.00 Brutto inkl. MwSt.

Küche  
Haus CHF 40'000.00 Brutto inkl. MwSt.

Garderobe  
Haus CHF 3'500.00 Brutto inkl. MwSt.

Bodenbeläge  
Richtpreis CHF 150.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.  
Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Kittfugen, Holzsockel weiss, Treppe, Listello, Bordüren, Transport, Abdeckerarbeiten, ölen etc.)

Wandbeläge (Nasszellen)  
Richtpreis CHF 150.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.  
Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Kittfugen, Listello, Bordüren, Transport, Abdeckerarbeiten etc.)

Terrassenbelag  
Richtpreis CHF 150.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.  
Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Rost, Unterkonstruktion oder Aufbau mit Splitt)

Waschturm  
Waschmaschine und Tumbler (8kg) CHF 2'800.00 Brutto inkl. MwSt.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Total Pauschalpreis schlüsselfertig

Im Pauschalpreis enthalten

- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen, Vermessungskosten
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom und Swisscom
- Bewilligungsgebühren für Gestaltungsplan; Erschliessung und das Gebäude
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erschliessung und Bau notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Installationsspezialisten (Grundausbau)
- Kosten Verbrauchswasser sowie Stromverbrauch während Bauarbeiten
- Kosten für die Regelung der Dienstbarkeiten
- Mehrwertsteuer: Die Parteien gehen davon aus, dass der vorliegend beabsichtigte Kauf für MWST-Zwecke eine von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung darstellt (Beurkundung des Kaufvertrages nach Baubeginn) und somit auf dem erwähnten Kaufpreis keine MWST abzurechnen ist.

Im Pauschalpreis nicht enthalten sind

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Änderungswünsche), inkl. der dazugehörigen anteilmässigen Kosten für Versicherungen und Anschlussgebühren (Strom, Wasser, Kanalisation, Kabel-TV/Telefon) sowie zugehörige Planerhonorare
- Schuldbrieferrichtungskosten
- Notariats- und Grundbuchgebühren (50% zu Lasten Käuferschaft)
- Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung (je zu 1/2 pro Haus)

Änderungen in diesem Baubeschrieb bleiben der V2 Architekten GmbH ausdrücklich vorbehalten, sofern diese keine Beeinträchtigung der Qualität darstellen. Geringfügige Flächendifferenzen und Massdifferenzen und technisch erforderliche Anpassungen / Ergänzungen bei der Ausführung, gegenüber den Plänen und baubeschrieb sind von der Käuferschaft vorbehaltlos zu akzeptieren. Die Käuferschaft ist über die Änderungen zu informieren.

Die gezeigten Darstellungen der Objekte sind eine unverbindliche Visualisierung. Die gezeigten Darstellungen, Bepflanzung und Möblierungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen stellen ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit der Darstellungen wird keine Haftung übernommen. Änderungen an Wandstärken / Stützen etc. infolge Vorgaben des Ingenieurs / Bauphysikers, bleiben der V2 Architekten GmbH ausdrücklich vorbehalten. Die Käuferschaft ist über die Änderungen zu informieren.

Verkauf | Architektur | Baumanagement

V2 Architekten GmbH | Dipl. Arch. FH  
Roggenweg 1  
5034 Suhr AG

[www.v2-a.ch](http://www.v2-a.ch)  
[info@v2-a.ch](mailto:info@v2-a.ch)  
+41 62 559 19 09