

ZENTRUM SEON

LEBEN MITTENDRIN



2.5- bis 4.5-Zimmer-Mietwohnungen



bänzig



INHALTSVERZEICHNIS

 LAGE 4

 PROJEKT 7

 QUALITÄT 8

 FORM 10

 AUSSTATTUNG 26

Hervorragende Lage im aargauischen Seetal.

Unmittelbare Nähe zum Bahnhof verkürzt die Pendelzeiten erheblich.

Schule und Kindergarten sowie das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind bequem zu Fuss erreichbar.

Gute Anbindung an Erholungsgebiete und Sporteinrichtungen.

LEBEN UND ARBEITEN

Seon, das grösste Dorf im aargauischen Seetal, liegt malerisch am linken Talrand und wird beidseitig von beeindruckenden Moränen flankiert. Der Wald erstreckt sich über die weitläufigen Hänge der Höhenzüge zwischen dem See- und dem Wynental. Mit knapp 5700 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet Seon diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische

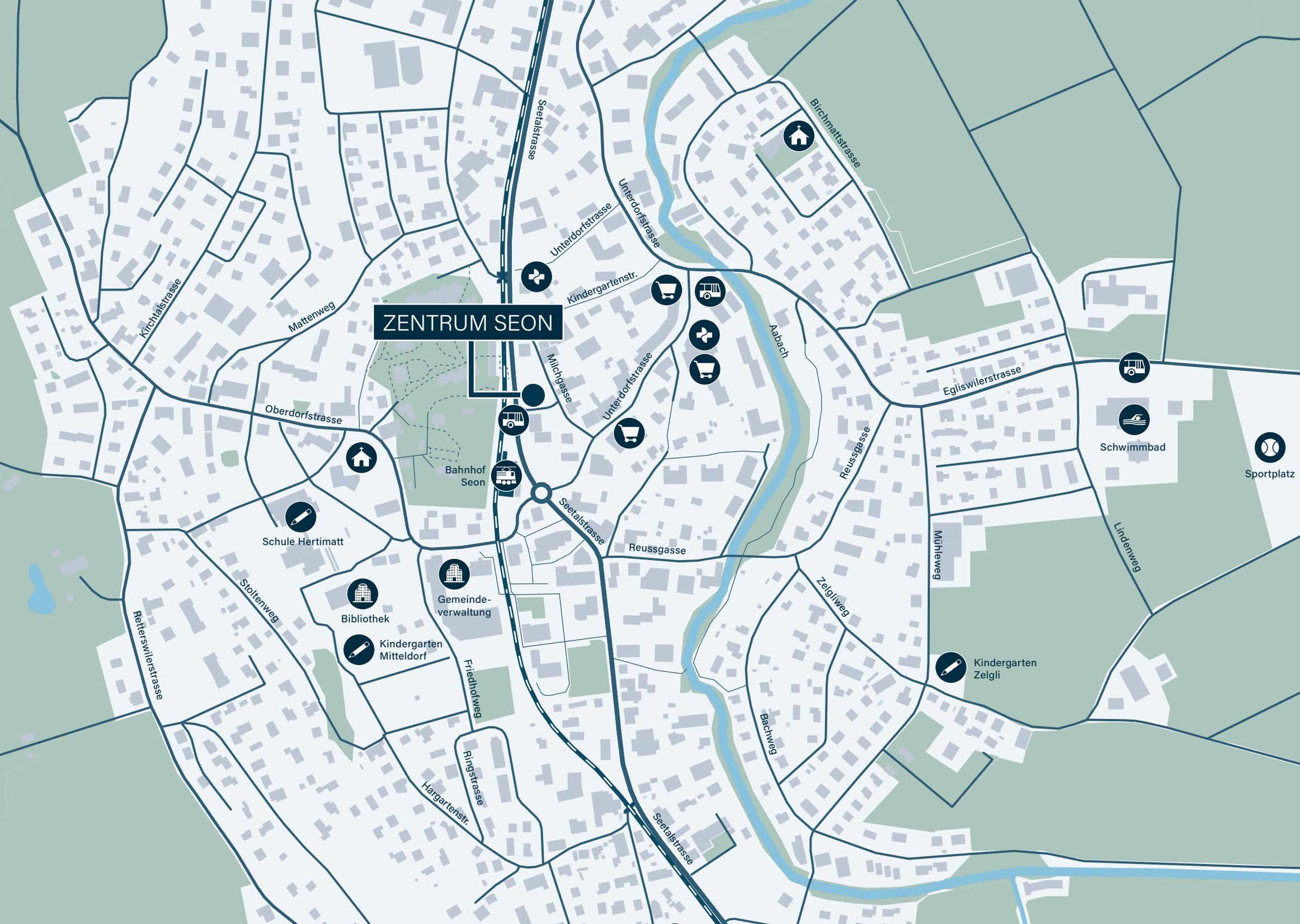
Einrichtungen und Freizeitangebote, die dem Ort einen lebendigen Charakter verleihen. Zahlreiche Restaurants, eine Schule, mehrere Kindergärten sowie der Bahnhof sind von der Überbauung aus direkt erreichbar. Die Zugverbindungen nach Zürich und Aarau sowie der Autobahnanschluss ab Lenzburg sorgen für eine ideale Verkehrsanbindung.



DISTANZEN

				
Lenzburg	7 Min.	9 Min.	Bahnhof	1 Min.
Aarau	15 Min.	19 Min.	Bushaltestelle	0 Min.
Baden	23 Min.	44 Min.		
Zürich	39 Min.	36 Min.		
Basel	55 Min.	62 Min.		

ZENTRUM SEON



Kirchtalstrasse

Mattenweg

Seetalstrasse

Unterdorfstrasse

Unterdorfstrasse

Birchmatstrasse

Kindergartenstr.

Aabach

Egliswilerstrasse

Oberdorfstrasse

Milchbasse

Unterdorfstrasse

Reussgasse

Schwimmbad

Sportplatz

Bahnhof Seon

Schule Hertimatt

Seetalstrasse

Reussgasse

Lindenweg

Bibliothek

Gemeindeverwaltung

Kindergarten Mitteldorf

Reussgasse

Kindergarten Zelgli

Stoltenweg

Friedhofweg

Zelgliweg

Mühlweg

Reiterswilerstrasse

Härgartenstr.

Hirngasse

Bachweg

Seetalstrasse



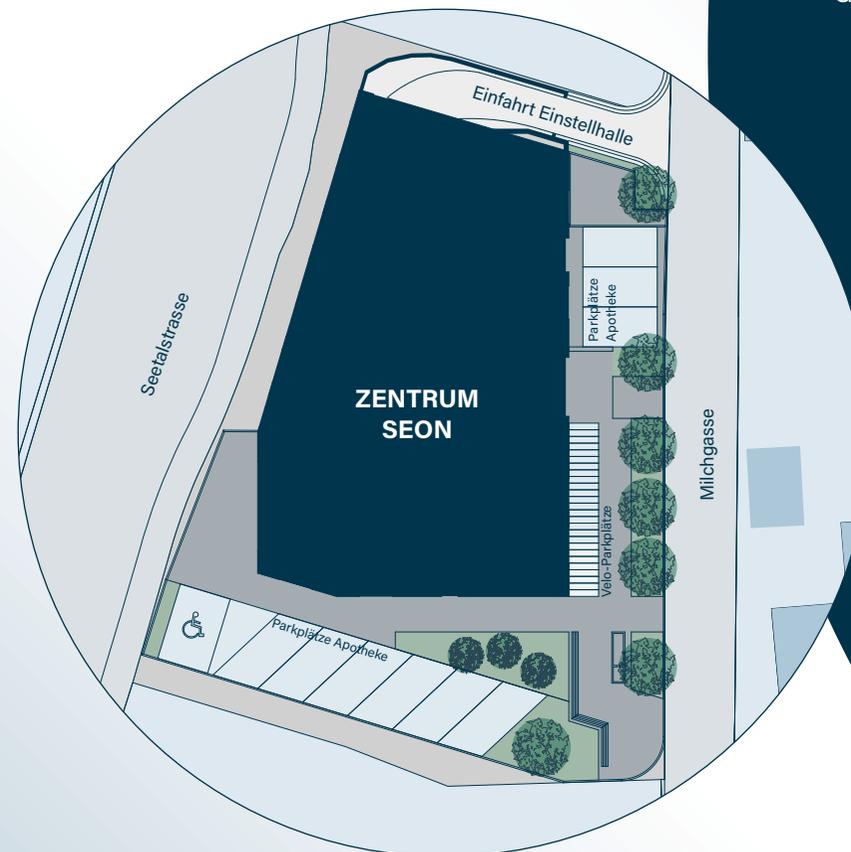
INNOVATIVE ARCHITEKTUR – AN ZENTRALER LAGE

Die Architektur fügt sich harmonisch in das Dorfbild ein und verleiht dem Zentrum von Seon einen modernen Charakter. Das zurückversetzte Erdgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Fussgänger und bildet eine attraktive Begegnungszone.

Das Gebäude erfüllt den Minergie-Standard und nutzt das Solarpotenzial optimal aus. Die Gebäudehülle ist luftdicht und hervorragend gedämmt, was einen zukunftsfähigen Hitzeschutz gewährleistet. Dank der kontrollierten Lüftung wird die Luft automatisch erneuert, wodurch die Pollen- und Schadstoffbelastung im Innenraum deutlich reduziert wird.

Insgesamt 22 Mietwohnungen bieten durch ihre Ausrichtung nach mehreren Seiten optimale Belichtungsverhältnisse. Der Wohnungsmix umfasst vier 2.5-Zimmer-Wohnungen, zwölf 3.5-Zimmer-Wohnungen und sechs 4.5-Zimmer-Wohnungen. Mit diesem Wohnungsmix wird den Bedürfnissen des Wohnens in Bahnhofsnähe Rechnung getragen..

Der Standort Seon ist ideal für Familien sowie für aktive und mobile Singles und Paare jeden Alters. Hier geniessen Sie die Vorzüge naturnahen Wohnens, die Nähe zum Zentrum und die gute Anbindung an grössere Städte. Eine Tiefgarage steht für Ihr Fahrzeug und das Ihrer Gäste zur Verfügung.



Mehrseitige Wohnungsausrichtung zur optimalen Lichtgewinnung.

Intelligente Gebäudegeometrie mit toller Architektur sowie maximalem Sichtschutz.

Grossflächige Fensterfronten zur optimalen Durchlichtung.

Tiefgaragenschliessung via Milchgasse.

Ökologie: Minergie-P-Standard, Holz-Alu-Fenster, Erdsonden-Wärmepumpe

Design: Raumhohe Verglasung, Bora-Abzug, Miele-Küchengeräte

Komfort: Regendusche, eigener Waschturm, akustische Wohnungsentkopplung

Technik: Elektrische Storen, LED-Einbauspots, Glasfaser-Internet, PV zur Deckung des eig. Bedarfes, Elektromobilität

TOP-QUALITÄT FÜHRT ZU HÖCHSTEM WOHNKOMFORT

In der Überbauung «Zentrum Seon» kommen Sie in den Genuss höchster Wohnqualität. Durch die intelligente Anordnung des Gebäudes weist jede der 18 Wohnungen einen optimalen Grundriss auf. Das umfangreiche Wohnungsangebot mit 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen überzeugt durch intelligente Grundrisse und den hohen Ausbaustandard. Die Liegenschaft ist Minergie-P-Standard zertifiziert, entsprechend gedämmt, belüftet und mit Materialien von höchster Qualität ausgestattet. Dazu gehören etwa edle Fliesen und Vinylböden in weissgeölter Eichenparkettoptik. Für Ihre kulinarischen Aktivitäten stehen ein Bora-Induktionsherd mit Tischlüftung und Miele-Geräte bereit, die Oberflächen der Kücheneinrichtungen sind aus Nero-Assoluto-Granit (geflammt und gebürstet). Durchgehend bodenebene Designfenster aus Holz mit Alu-Aussenschale gewährleisten bestmögliche Lichtverhältnisse in gediegenem Ambiente. Die vollständige akustische Entkopplung der Appartements garantiert zudem ungestörtes Wohnen. Jede Wohneinheit ist mit einem eigenen Waschturm ausgestattet und verfügt über ein belüftetes Kellerabteil.

PRIMEO ENERGIE

Auf dem Hausdach der Überbauung befinden sich vollflächig flach montierte und entspiegelte Photovoltaik-Platten, mit denen Sonnenenergie gewonnen wird.

Via ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) wird die so gewonnene erneuerbare Energie direkt der Überbauung (Heizung, E-Mobilität, Wohnungen) zur Verfügung gestellt. Die Überbauung wird somit primär und kostengünstig (Wegfall Netzgebühr) mit Ökostrom vom hauseigenen Photovoltaikkraftwerk gespeisen – erst sekundär wird auf das hiesige Stromnetz zurückgegriffen. Für E-Autos besteht eine Vorausrüstung zum einfachen Anschluss der «Wall-Boxen». Eine Mobilfunk-App zeigt stets den Verbrauch von Strom, (Warm-)Wasser sowie Heizung an – sowohl den jeweils laufenden wie auch den aufgelaufenen Verbrauch.



ZEV-App



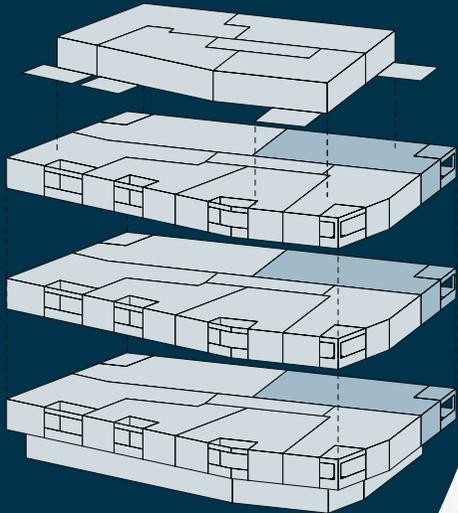
WOHNUNG 1.1/2.1/3.1

4.5-ZIMMER-WOHNUNG

2.-3. Obergeschoss

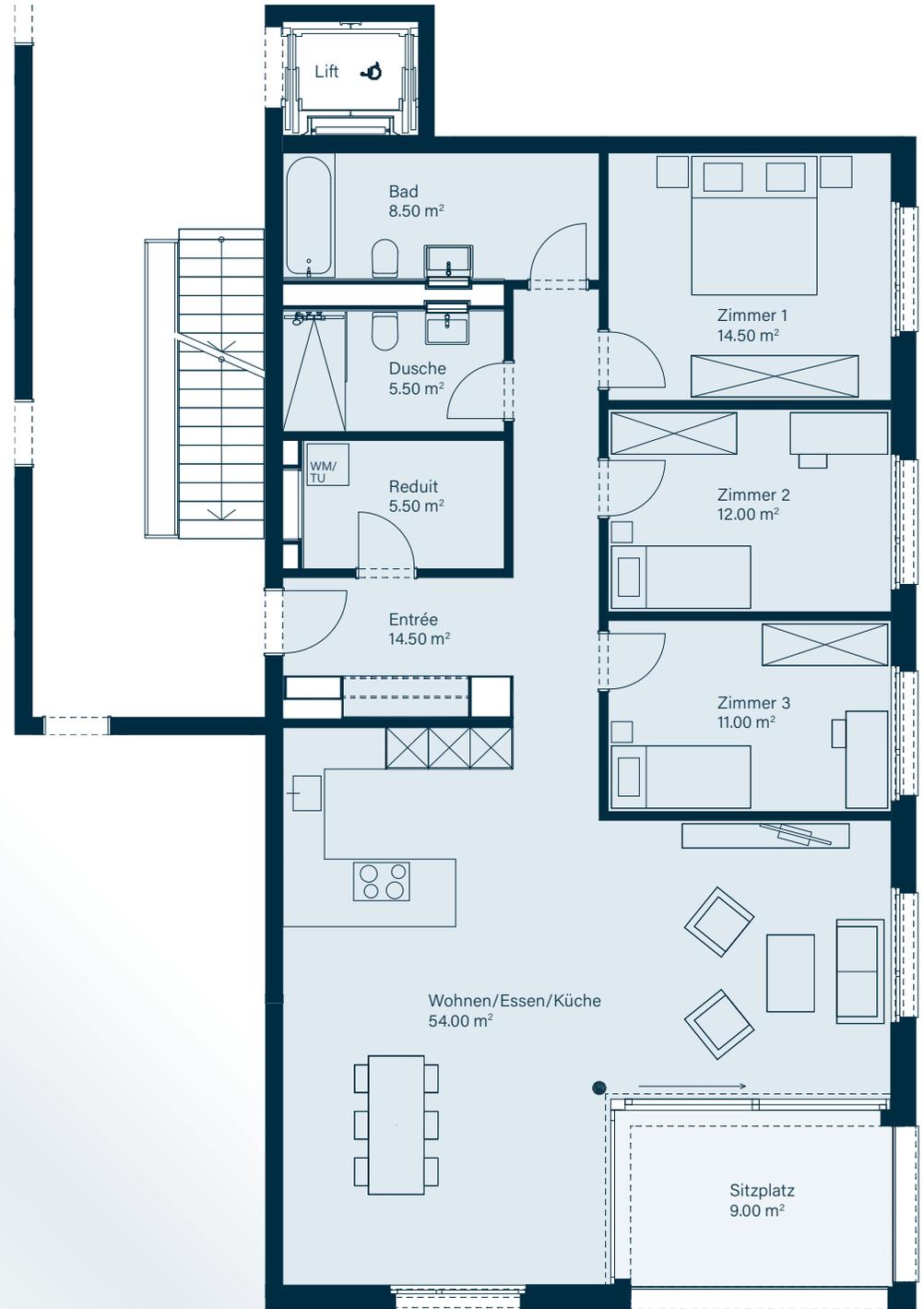
Wohnfläche total 134.50 m²

davon Sitzplatz 9.00 m²



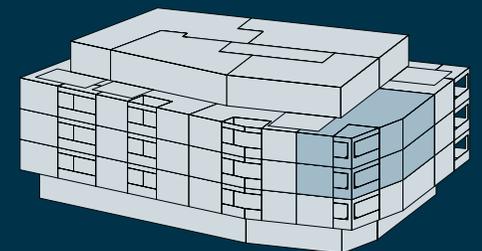
0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100



WOHNUNG 2.2/3.2

3.5-ZIMMER-WOHNUNG
2.-3. Obergeschoss
Wohnfläche total 102.50 m²
davon Sitzplatz 9.00 m²



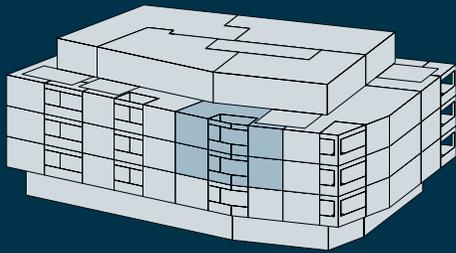
WOHNUNG 2.3/3.3

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

2.-3. Obergeschoss

Wohnfläche total 105.00 m²

davon Sitzplatz 9.00 m²



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100





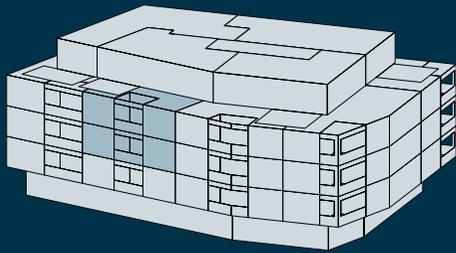
WOHNUNG 2.4/3.4

2.5-ZIMMER-WOHNUNG

2.-3. Obergeschoss

Wohnfläche total 80.50 m²

davon Sitzplatz 8.00 m²



0 1 2 3 4 5m

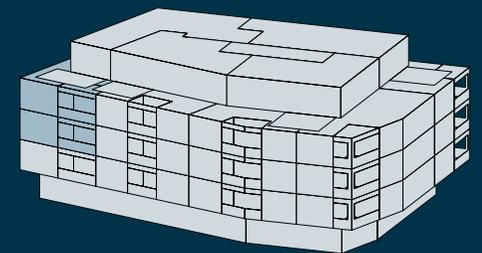
MASSSTAB 1:100





WOHNUNG 2.5/3.5

3.5-ZIMMER-WOHNUNG
2.-3. Obergeschoss
Wohnfläche total 108.00 m²
davon Sitzplatz 10.00 m²



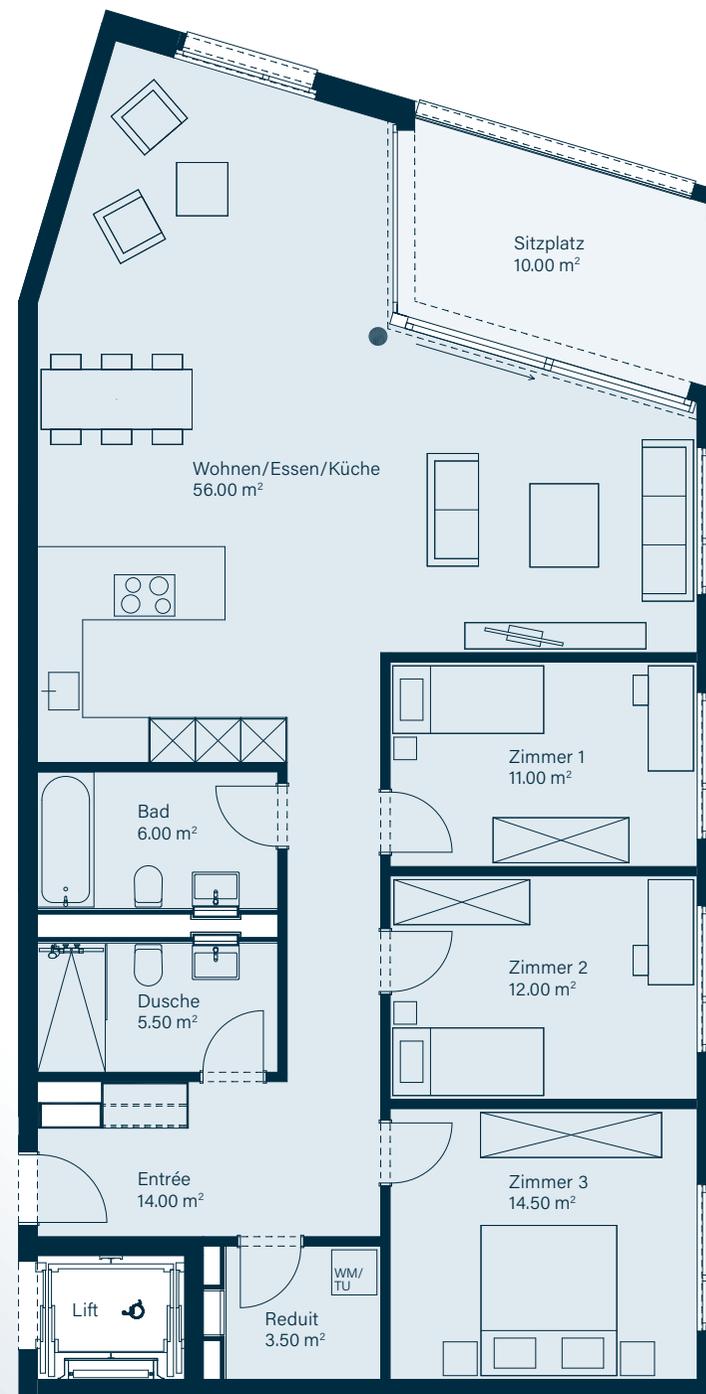
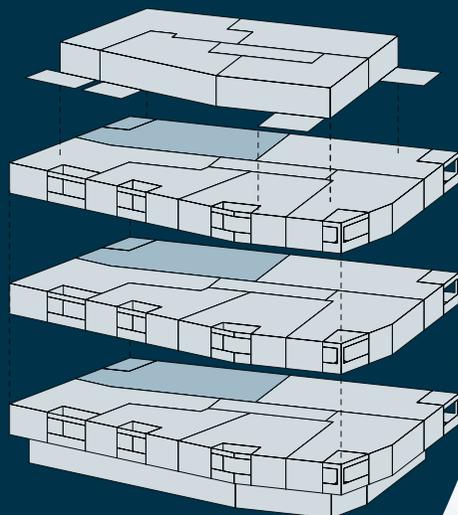
WOHNUNG 1.6/2.6/3.6

4.5-ZIMMER-WOHNUNG

2.-3. Obergeschoss

Wohnfläche total 132.50 m²

davon Sitzplatz 10.00 m²





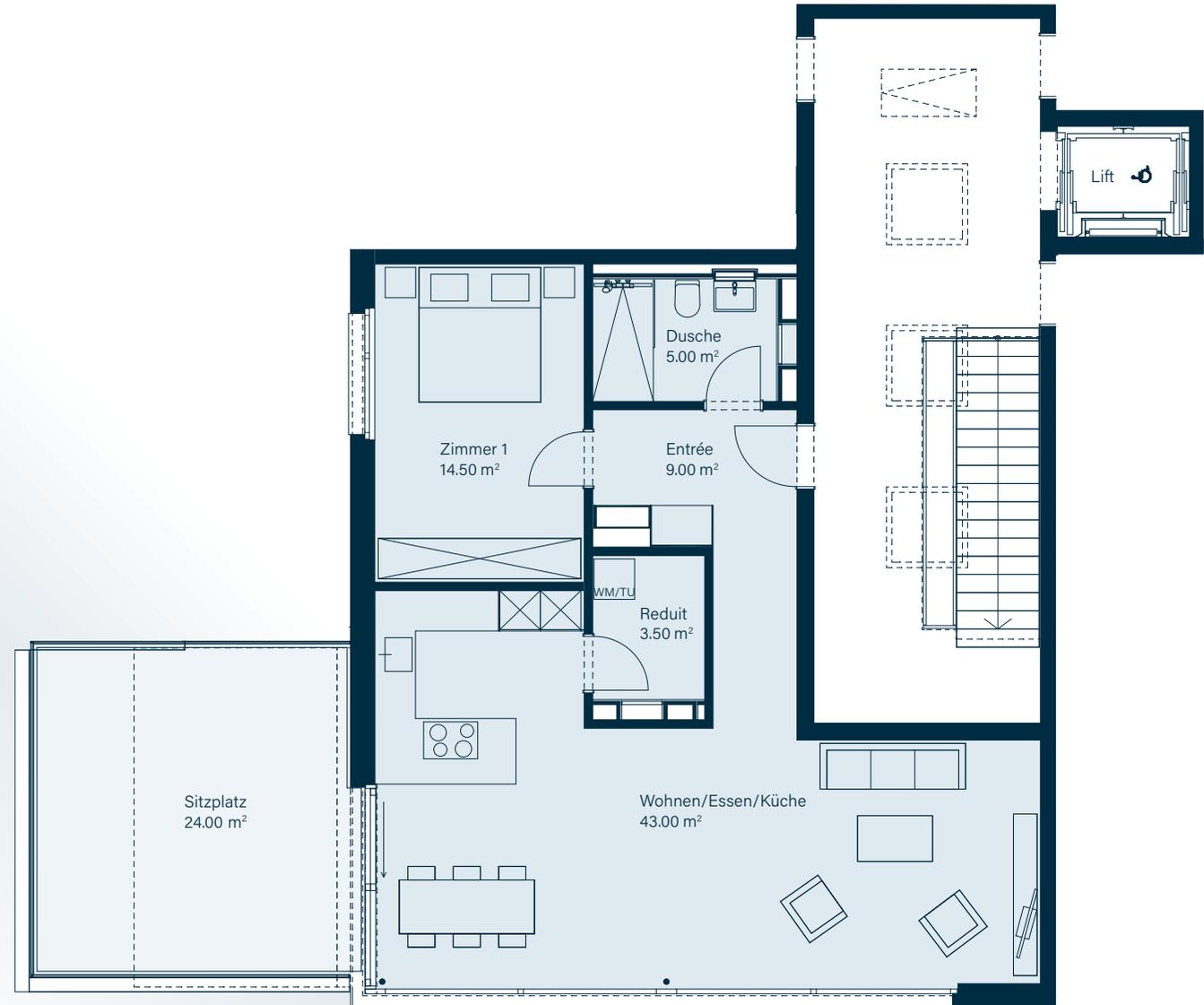
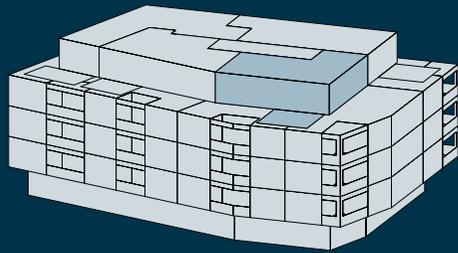
WOHNUNG A.1

2.5-ZIMMER-WOHNUNG

Attikageschoss

Wohnfläche total 99.00 m²

davon Sitzplatz 24.00 m²



0 1 2 3 4 5m

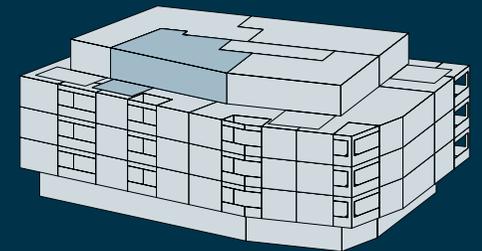
MASSSTAB 1:100





WOHNUNG A.2

3.5-ZIMMER-WOHNUNG
Attikageschoss
Wohnfläche total 98.50 m²
davon Sitzplatz 16.00 m²



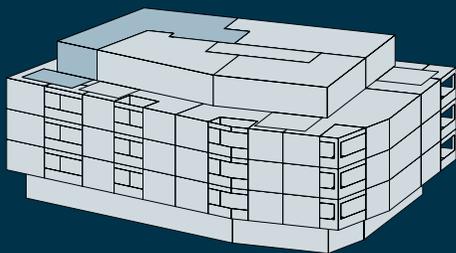
WOHNUNG A.3

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

Attikageschoss

Wohnfläche total 121.00 m²

davon Sitzplatz 21.00 m²





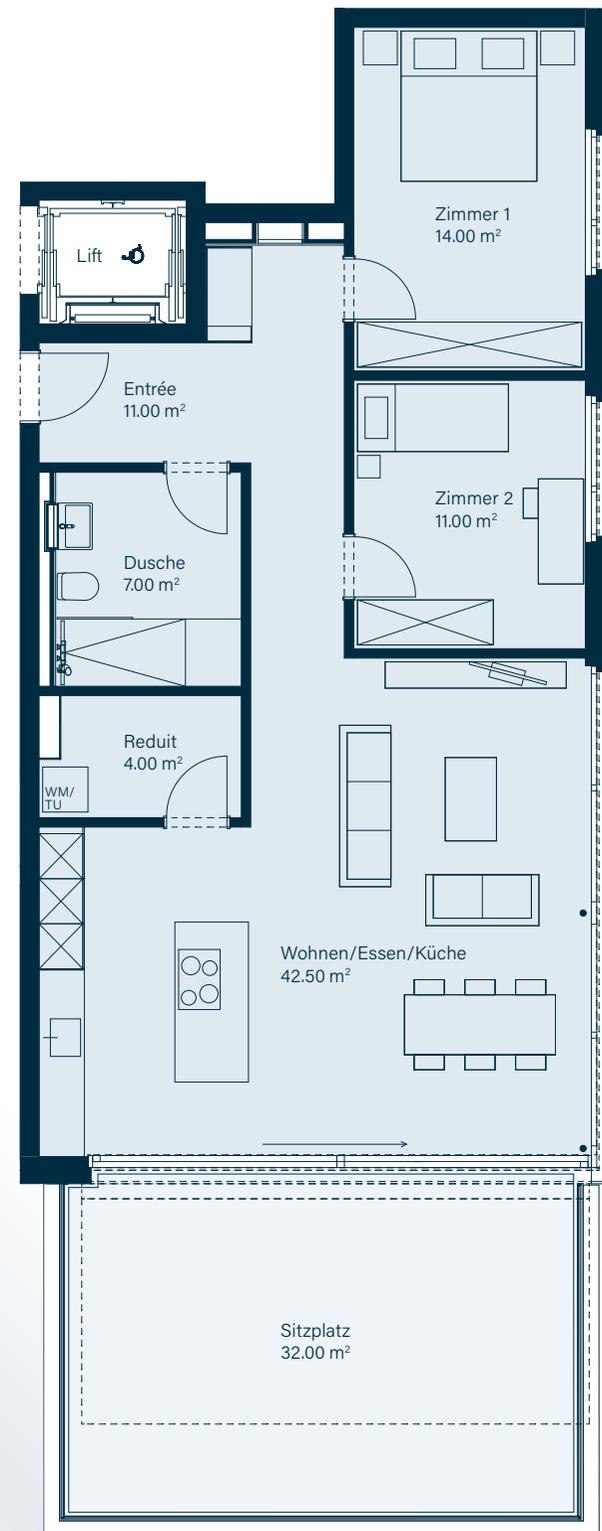
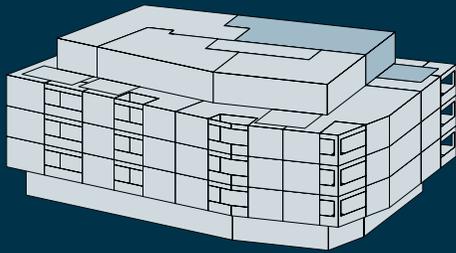
WOHNUNG A.4

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

Attikageschoss

Wohnfläche total 121.50 m²

davon Sitzplatz 32.00 m²





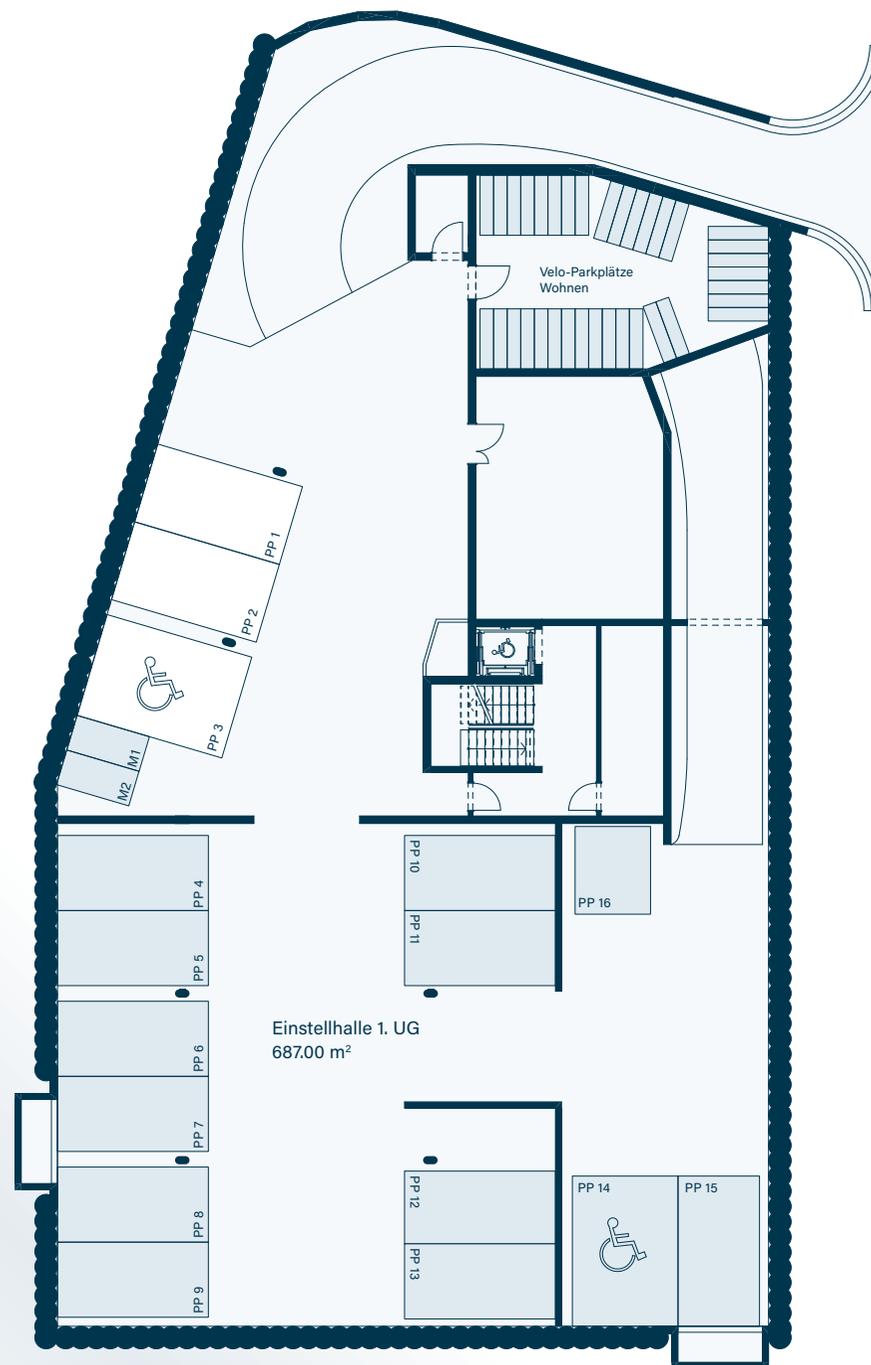
EINSTELLHALLE

1. UNTERGESCHOSS

3 Besucherparkplätze:
Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3

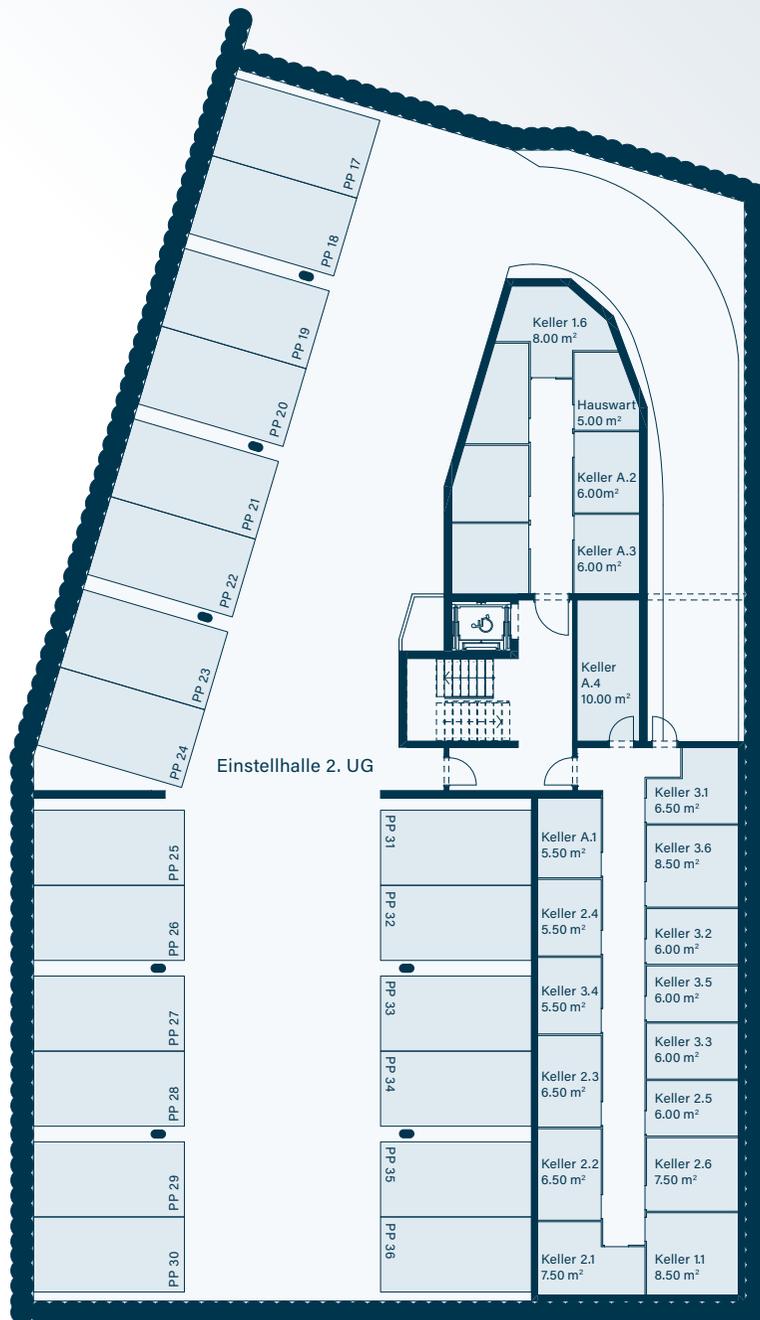
13 Parkplätze für Wohnen
und Gewerbe: Nr. 4 bis Nr. 16

Diverse Veloparkplätze



EINSTELLHALLE/ KELLERRÄUME

2. UNTERGESCHOSS
20 Parkplätze Wohnen
Kellerräume



0 1 2 3 4 5 10 m
MASSSTAB 1:250



GRUNDSTÜCK

Die Überbauung «ZENTRUM-SEON» ist an der Seetalstrasse 45, 5703 Seon gelegen, Adresse/Zufahrt erfolgt über die Milchgasse. Wohnungsmix: 3 × 2.5, 9 × 3.5, 6 × 4.5 Zimmer. Die Überbauung ist das Ergebnis eines herausragenden Entwurfs eines renommierten Architekten.

MINERGIE®-STANDARD

Die Überbauung wird nach Minergie®-Standard zertifiziert. Die Raumlüftung und die Spezialdämmung führen zu einem erhöhten Komfort und reduzieren Nebenkosten. Die PV-Anlage auf dem Dach erzeugt zusätzlichen Strom für den Eigengebrauch.

UNTERGESCHOSS

Es stehen 36 Einstellhallenplätze zur Verfügung (davon 3 × Besucher), 2 × Motorradparkplätze und diverse Veloparkplätze. Die Einstellhalle ist natürlich belüftet. Je Wohnung steht ein belüfteter und abschliessbarer Keller zur Verfügung. Das gesamte Untergeschoss wurde gegen Feuchtigkeit abgedichtet (weisse Wanne).

KONSTRUKTION

Massive Gebäudekonstruktion mit Decken und Wänden aus Beton/Backstein. Wohnungen sind akustisch entkoppelt, Sanitärsteigzonen ausgeflockt. Extensiv begrüntes Flachdach aus Bitumen mit gestrichenem Dachrand. Sämtliche Fall-Dachwasserrohre im Unterputz versteckt.

FENSTER

Holz/Metall-Fenster mit Designgriffen, 3-fach verglast mit UG-Wert 0.6 W/m². Innen: weiss lasiert, aussen: auf die Fassade abgestimmt. Alle HAST-Schiebetüren, Fest- und Flügelfenster sind raumhoch.

GELÄNDER/METALLBAUTEILE

Aussen: VSG-Ganzglasgeländer, Treppenhaus: Stake-tengeländer aus Flachstahl und übrige Metallteile wie Fensterbänke und Storenführungen sind pulverbeschichtet.

SONNENSCHUTZ

Alle Wohnräume sind mit elektrisch bedienbaren Lamellenstoren ausgestattet.

HEIZUNG / WARMWASSER / LÜFTUNG

Erdsonden-Wärmepumpe (effizientestes Heizsystem) mit Fussboden-Verteilung und Funkauslesung des Verbrauchs. Minergie-Komfortlüftung in 3 Stufen regulierbar (Ferien, Normal, Partylüftung).

NASSZELLEN

Jede Nasszelle mit KWC-Regendusche, zum Teil 2. Nasszellen mit Badewanne. Waschtische inkl. Unterbaumöbel, Spiegelschrank mit Profi-Armatur. Bodenebene Dusche mit ESG-Klarglas-Trennwänden.

AUFZÜGE

Schindler 3300 Aufzüge ohne Dachaufbau, in edlem

Glas, mit automatischer Evakuierung, Rollstuhlgängigkeit und Fernüberwachung.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Schalter, Steckdosen von Feller in genügender Zahl vorhanden. Glasfaser-Internet-Anschlüsse für alle Telekom-Anbieter (Swisscom, Sunrise, Salt etc.). Lampen, Steckdosen und Leerrohre auf den Sitzplätzen, Koch Gegensprechanlage, LED-Deckenspots in Gang, Küche und in Nasszellen.

KÜCHEN

Küchen mit Kochinsel, Kunstharz-Fronten, Naturstein-Granitabdeckung (inkl. Wangen), Franke XXL-Unterbau Waschbecken (50 cm), Müllex-Kübel Euro-BOXX 55/60, flächenbündiges Bora Induktions-Kochfeld mit Abzug nach unten. Siemens Steamer, Backofen, Miele Geschirrspüler, Miele Kühlschrank/Gefrierer.

BODENBELÄGE

Edle Fliesen in weissgeölter Eichenparkettoptik in den Wohnungen, schwellenlos auf die Balkone hinaus (optische Raumerweiterung).

TÜREN/GARDEROBE

Wohnungs-Eingangstüren mit Stahlzargen und Planet Schallschutz. Zimmertüren mit Stahlzargen und Designgriffen. Kaba Star Schliessanlage. Einbaugardero-ben in sämtlichen Wohnungen.

WASCHEN/TROCKNEN

Jede Wohnung mit V-Zug Adora Waschturm oder Waschtrockner.

GIPSER- / MALERARBEITEN

1.5 mm-Innenabrieb. Weissputzdecken mit flächenbündig eingelassenen Vorhangschienen. Steinwolle-Aussenwärmedämmung mit 2 mm Abrieb.

UMGEBUNG

Bahnhof und Bushaltestelle sind in Gehdistanz erreichbar. Die Einstellhalle erreicht man über die Milchstrasse. Eine Sitzbank mit einem Zierbrunnen lädt zum Verweilen ein.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

EIGENTÜMERSCHAFT/AUSFÜHRUNG

TIERSTEIN AG

Hauptstrasse 41

5070 Frick

ARCHITEKTUR

Husistein & Partner AG

Schachenallee 29

5000 Aarau

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

dietsche greber gmbh

architektur & immobilien

brüelstrasse 26

4312 magden