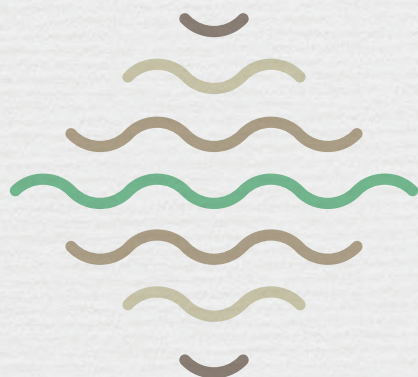




ZWÜSCHEBÄCHE

Wohnen in Küttigen

Attraktive 2½- bis 4½-Zimmer-Mietwohnungen
www.zwueschebaeche-kuettigen.ch





ZWISCHEN REBBERGEN UND AARE

**Die idyllische Lage zwischen Aare und Jurahöhen und
die hervorragenden Infrastrukturen machen Küttigen zu einer
der attraktivsten Wohngemeinden der Region.**

Die lebendige Gemeinde mit rund 6000 Einwohnern liegt direkt neben der Kantonshauptstadt Aarau und ist eingebettet in das beliebteste Naherholungsgebiet der Region.

Küttigen verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und beherbergt eine Vielzahl an Betrieben. Eine aktive Vereinstätigkeit mit über 40 Vereinen bereichert das gesellschaftliche und kulturelle Leben und bietet abwechslungsreiche Freizeitbeschäftigungen.

Sportbegeisterte finden in Küttigen eine Sportanlage mit Tennisplatz sowie ein Schwimmbad. Auch die vielfältige Natur lädt zu Aktivitäten ein. Ob ein Spaziergang an der Aare, eine Wanderung in den nahen Jurahöhen oder eine Tour auf den zahlreichen Velowegen – hier ist für jeden etwas dabei.

Küttigen legt viel Wert auf die Pflege von Traditionen. So wird am sonnigen Südhang des Achenbergs auf einer Fläche von vier Hektaren Weinbau betrieben. Auch der traditionelle Anbau der weithin bekannten Dorfspezialität, dem Küttiger Rüebl, hat einen wichtigen Platz im Dorfgeschehen.

Die Gemeinde verfügt über sechs Kindergärten und zwei Schulzentren. Die Primarstufe sowie die Real- und Sekundarschule werden in der Gemeinde unterrichtet. Die Bezirksschule wird in Aarau besucht.

Küttigen ist ideal an den öffentlichen und privaten Verkehr angebunden. Busse und Postautos verkehren regelmässig nach Aarau, Frick und Laufenburg. Der Aarauer Bahnhof bietet hervorragende Zugverbindungen in alle Richtungen. Die Autobahnen A1 und A3 erreicht man innerhalb von 15 Minuten.



ZWISCHEN TRADITION UND INNOVATION

**Zwüschebäche steht für ein naturnahes und modernes
Wohnerlebnis. Wem Wohngenuss in schönster Umgebung
am Herzen liegt, ist hier zuhause!**

Die drei Häuser mit insgesamt 23 Mietwohnungen entstehen an bevorzugter Lage in einem ruhigen Wohnquartier.

Dank durchdachter Architektur integriert sich die Überbauung hervorragend in die Umgebung. Die Gestaltung orientiert sich an den Charakteristika der umliegenden Landschaft und lässt bestehende Strukturen optimal einfließen, so wird eine harmonische Einheit geschaffen.

Eine weitläufige Wiese mit Hecken und Zierpflanzen bildet das Zentrum der Überbauung. Zudem entsteht ein Spielplatz mit verschiedenen Sitzgelegenheiten. Hier genießt man Spiel, Spass und Natur und tauscht sich aus.

Zwüschebäche bietet eine attraktive Auswahl an 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Jede Wohnung ist ein Bijou und hat ihren ganz eigenen Charakter. Durchdachte Grundrisse lassen viel Gestaltungsfreiraum beim Möblieren.

Die Wohnungen sind offen gestaltet. Grosse Fensterflächen sorgen für viel Licht in den Räumen und einen schönen Blick in die Weite. Kombiniert mit hellen Holzböden entsteht eine luftige und leichte Wohnatmosphäre. Mit ihrer hochwertigen Ausstattung bildet die Küche das Herzstück des Wohnbereichs und macht das Bewirten von Gästen zur neuen Lieblingsbeschäftigung.

Balkone, Sitzplätze und Terrassen bilden die perfekte Ergänzung zum Wohnraum und stellen eine Verbindung zur umliegenden Natur her.





KURZBAUBESCHRIEB

Die Bauweise orientiert sich an den Richtlinien des Minergie®-Standards, ohne Zertifizierung. Im Innen- und Aussenbereich werden mineralische Farbanstriche verwendet. Der Ausbau der Wohnungen sowie die Umgebungsgestaltung wird hohen Ansprüchen gerecht.

KONSTRUKTION Massivbauweise in Beton/Backstein, Dachstock in Holz.

EINSTELLHALLE Boden aus Hartbeton. Garagenkipptor mit Motorantrieb. Pro Abstellplatz ein Handsender.

FASSADE Mineralische verputzte Aussenwärmedämmung.

FENSTER Fenster in Kunststoff-Alu mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung.

Im Erdgeschoss alle Fenster mit abschliessbaren Griffen.

SONNENSCHUTZ Fenster in allen Wohn- und Schlafräumen mit Verbundraffstoren ausgerüstet. Bedienung mit Kurbelantrieb.

Pro Wohnung bei Sitzplätzen, Loggias und Balkonen eine Knickarm-Stoffmarkise. Bedienung mit Kurbelantrieb.

ERSCHLIESSUNG Der rollstuhlgängige Personenaufzug (630 kg / 8 Personen) erschliesst das Gebäude vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss.

Die Treppenläufe bestehen aus vorfabrizierten Betelementen inklusive Schalldämmlager. Laufflächen und Stufen sind mit Keramischen Platten belegt.

ELEKTROINSTALLATIONEN Jedes Zimmer verfügt über einen Deckenanschluss und mehrere, zum Teil geschaltete Steckdosen.

Eine Multimediadose pro Schlafzimmer bzw. zwei Multimediadosen im Wohn- / Essbereich stellen den Zugang zu Telefon / TV / Radio / Internet sicher.

Sitzplatz / Loggia / Balkon verfügt über eine Aussensteckdose und Deckenlampe.

Jede Wohnung wird mit einer Video-/Audiogegensprechanlage ausgestattet.

HEIZUNG / WARMWASSER Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgen über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Fussbodenheizung lässt sich mit elektrischen Raumreglern regulieren.

LÜFTUNG Die Nasszellen und gefangenen Räume sind mit Abluftventilatoren ausgestattet.

Die Küchen sind mit Umlufthauben ausgerüstet.

BAD UND DUSCHE Badewanne mit Bademischer, teilweise Dusche, Waschtisch mit Einlochmischer, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung und Steckdose, Wandklosett.

KÜCHE Küchenfronten in Kunstharz beschichtet, Abdeckungen in Naturstein, Glasrückwand, Induktions-Kochherd, Einbaubackofen, Steamer, Geschirrspüler, Kühl- / Gefrierkombination.

INNERE OBERFLÄCHEN Böden: Holz, in Nasszelle Platten.

Wände: Grundputz mit mineralischem Abrieb, in Nasszelle Platten nur im Nassbereich.

Decken: Weissputz.

KELLER Kellerabteil mit Deckenleuchte und Steckdose, welche dem Wohnungszähler angeschlossen ist.

WASCHEN Zu jeder Wohnung gehört eine Waschmaschine und ein Tumbler. Bei den 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen befindet sich der Waschturm in der Wohnung, bei den 2½-Zimmer-Wohnungen im Untergeschoss.

SITZPLATZ / BALKON / TERRASSE Bodenbelag aus Hartbeton/Gartenplatten.

Balkongeländer (Staketengeländer) in Stahl.

PARKPLÄTZE Die Parkplätze befinden sich in der Einstellhalle im Untergeschoss.

UMGEBUNG Rasenfläche / Bäume / Pflanzen / Sträucher etc., Zugangswege, Sitzplätze und Spielplatz.

WEITERE INFORMATIONEN Stand Juni 2017, Änderungen bleiben vorbehalten.

Die in dieser Vermietungsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche gestellt werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und Preise bleiben vorbehalten.



VERMIETUNG

**André
Roth
AG** Immobilien- und
Bauberatung

André Roth AG
Theaterplatz 1
5401 Baden

+41 56 221 66 66
info@andrerothag.ch
www.andrerothag.ch



ARCHITEKT

Thut Architekten AG
Dipl. Arch. FH/STV
Tellstrasse 19
5001 Aarau



EIGENTÜMERIN

Nest Sammelstiftung
Molkenstrasse 21
8004 Zürich