

allegro

sinnlich leben | egropark niederrohrdorf

eigentumswohnungen

2½-, 3½- und 4½-zimmer-wohnungen
im egropark niederrohrdorf – parkweg 6

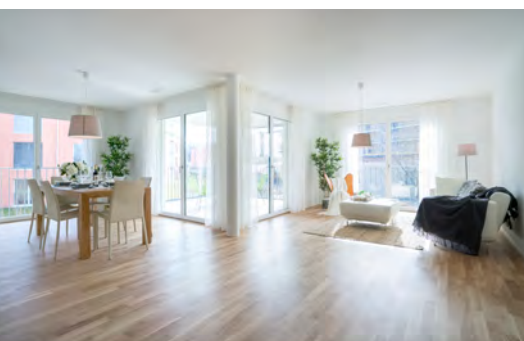
LIMITED
EDITION

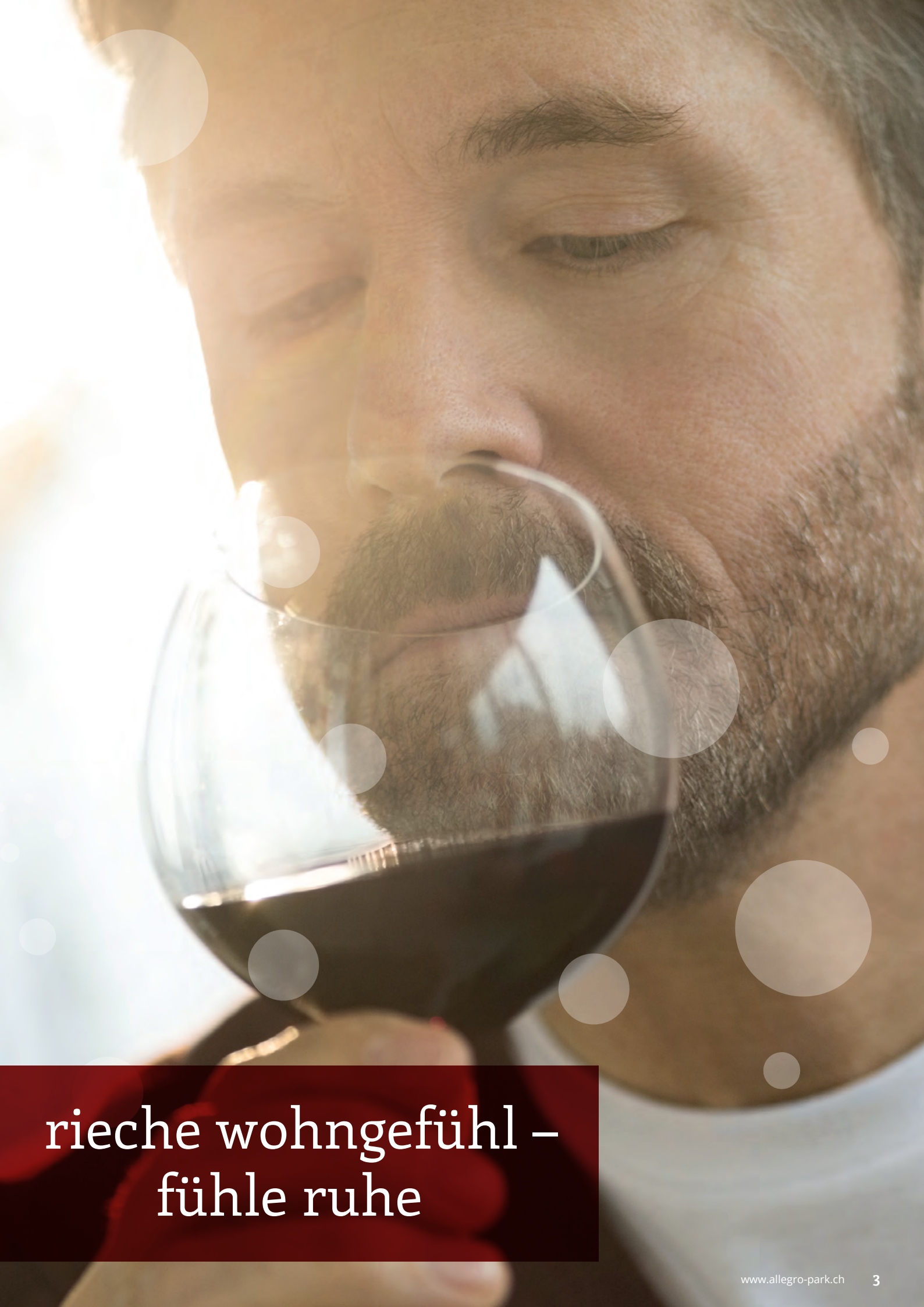


sinnlich wohnen mit sinn

Willkommen bei **allegro**, einem reizvollen Neubauprojekt in der idyllischen und ländlichen Gemeinde Niederrohrdorf AG. Hier finden Sie ein vielseitiges Angebot an Wohn- und Gewerberäume, das die Sinne anspricht. Die moderne Architektur und die in dezenten Erdtönen gehaltenen Fassaden sprechen die Augen an. Was man in den über 50 Wohnungen (**davon 14 Eigentumswohnungen im Parkweg 6**) und Gewerbeeinheiten anfasst, vermittelt Wertigkeit und Ausbauqualität.

Die frische Landluft und der Duft des frisch geschnittenen Grases der umliegenden grosszügigen Grünflächen unterstreichen den idyllischen, ländlichen Charakter. Familien, Paare und Singles leben hier fernab von Lärm und Hektik, und zwar in einer Neubausiedlung, die nicht nur sinnlich ist, sondern auch Sinn hat: Alles Minergie-Standard, bestens erschlossen, mitten im Grünen und doch stadtnah – in einer Gemeinde mit sehr vorteilhaftem Steuerfuss. Was will man mehr?





rieche wohngefühl –
fühle ruhe



allegro – versetzt sie in eine vorteilhafte lage

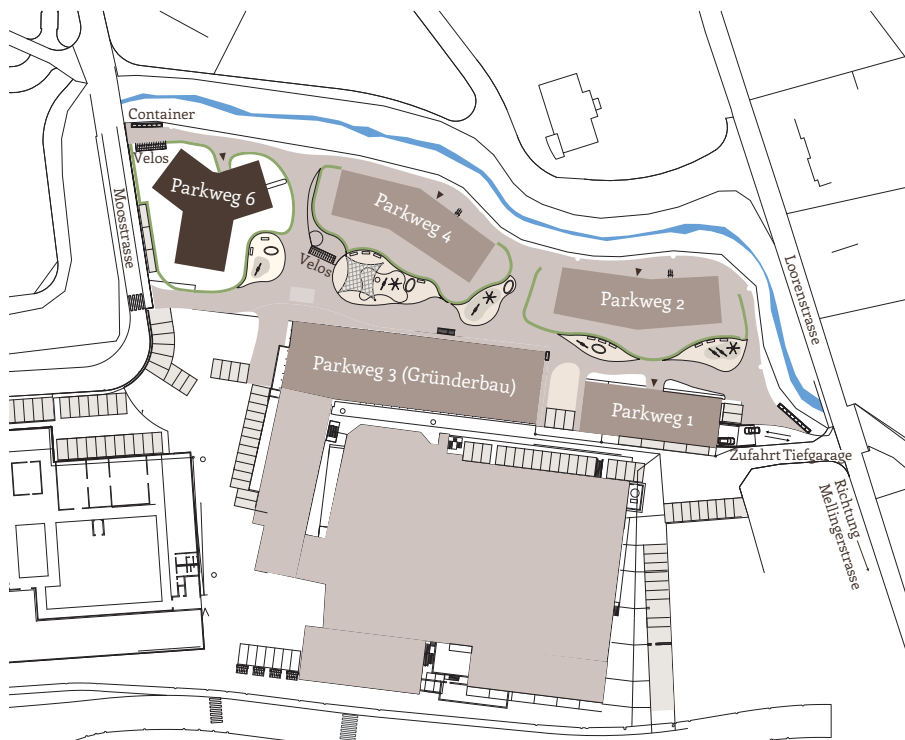
Die Neubausiedlung **allegro** ist auf einem ehemaligen Industrieareal in der Gemeinde Niederrohrdorf (ca. 3400 Einwohner) im Raum Baden. Das Dorfzentrum liegt gleich um die Ecke und bietet alles, was man im Alltag benötigt:

- Moderne Schul- und Sportanlagen
- Einkaufsmöglichkeiten – sowohl Coop als auch Dorflädeli
- Restaurants
- Kinderfreundliche Spielplätze
- Medizinische Versorgung
- Fitnessmöglichkeiten

Es fehlt an nichts ...

... oder höchstens an langen Distanzen. Von Niederrohrdorf aus erreicht man nämlich mit dem ÖV schnell und unkompliziert die umliegenden grösseren Orte: In nur 5 Fahrminuten ist man am Bahnhof Mellingen, in 15 Fahrminuten am Bahnhof Baden und in bescheidenen 20 Minuten in Zürich. Niederrohrdorf ist gut für den eigenen Ruhepuls. Und gleichzeitig nah am pulsierenden Leben. Also definitiv eine privilegierte Lage.





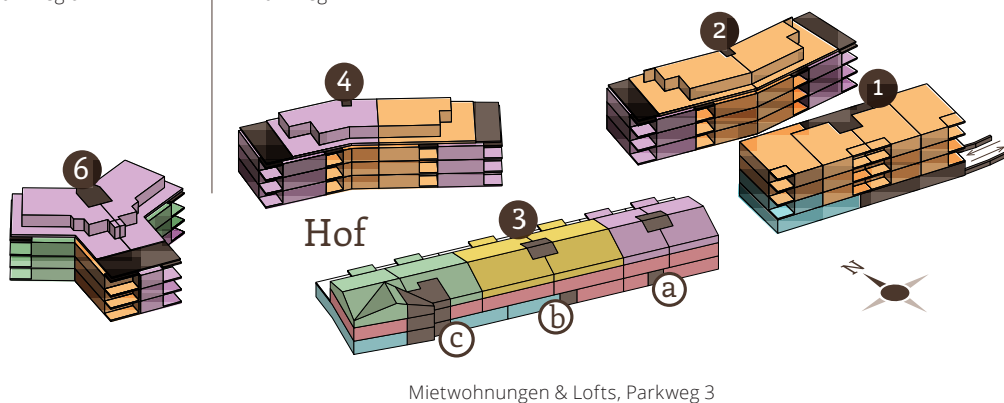
das wohnungsangebot – vielfältig und für jeden geschmack

allegro – fünf Wohnhäuser (Parkweg 1, 2, 3 [Gründerbau], 4 und 6) mit insgesamt 71 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Im **Parkweg 6** (das dunkelbraun eingefärbte Gebäude im obigen Übersichtsplan) entstanden **14 moderne Eigentumswohnungen**.

Die Eigentumswohnungen bestechen durch ihre Wertigkeit und Ausbauqualität. Luftige und helle Räume verwöhnen Ihre Sinne. Zusätzlich profitieren Sie am Parkweg 6 von einem direkten Zugang zur Einstellhalle.

Eigentumswohnungen
Parkweg 6

Mietwohnungen
Parkweg 1 – 4



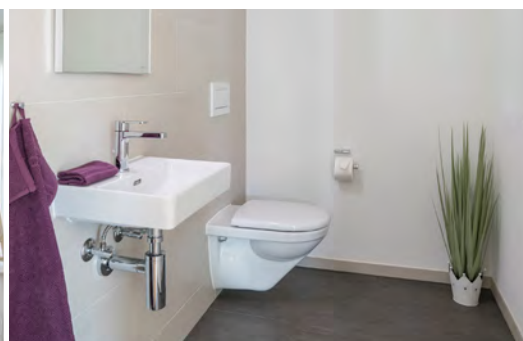
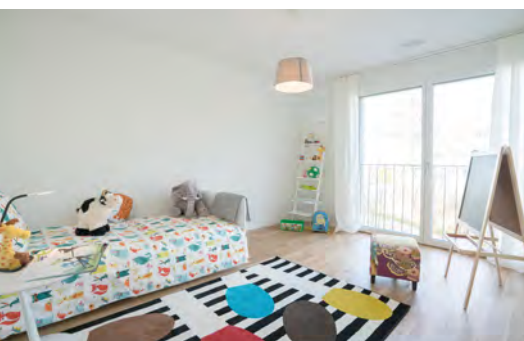
Mietwohnungen & Lofts, Parkweg 3

- | | |
|--|--|
| ■ Gewerbe | ■ 4½-Zimmer-Wohnungen |
| ■ 2½-Zimmer-Wohnungen | ■ 5½-Zimmer-Wohnungen |
| ■ 3½-Zimmer-Wohnungen | ■ Loft-Wohnungen |



der ausbau – willkommen in der komfortzone

Der Ausbaustandard von **allegro** weckt Ihren Sehnsinn. Wohin Sie auch schauen, fügen sich die einzelnen Elemente zu einem harmonischen, sehenswerten Gesamtbild zusammen. Die Böden bestehen aus schönem, matt versiegeltem Eichenparkett, die ebenso zweckmässig wie formschön gestaltete Küchenkombination verfügt über ein Glaskeramikkochfeld und grosszügige Ausbauten mit hochwertigen V-Zug-Küchengeräten. Im Nasszellenbereich sorgen unglasierte Feinsteinzeugplatten in Dunkelgrau-Schwarz für eine behagliche Ambiance. Bei einem Rundgang verstärkt sich der Sinneseindruck mehr und mehr ...





sehe wohngefühl –
fühle freiheit



spüre wohngefühl –
fühle heimat

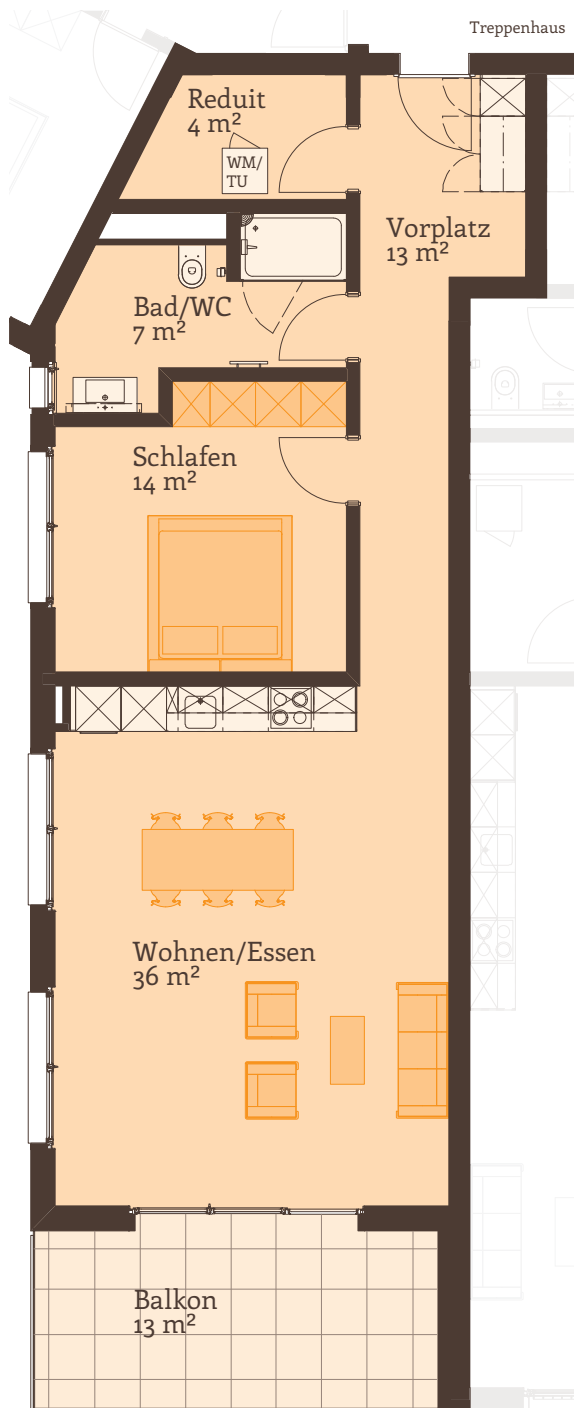
2½-Zimmer-Wohnung

Etagen: Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss
Nummer: 6.00.02 / 6.01.02 / 6.02.02

Parkweg 6

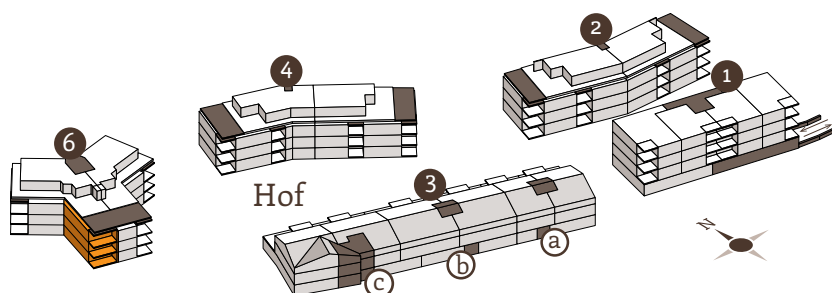
Wohnfläche
74 m²

Balkon
13 m²



Massstab 1:100

0 m 1 m 5 m



3¹/₂-Zimmer-Wohnung

Etagen: Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss
Nummer: 6.00.03 / 6.01.03 / 6.02.03

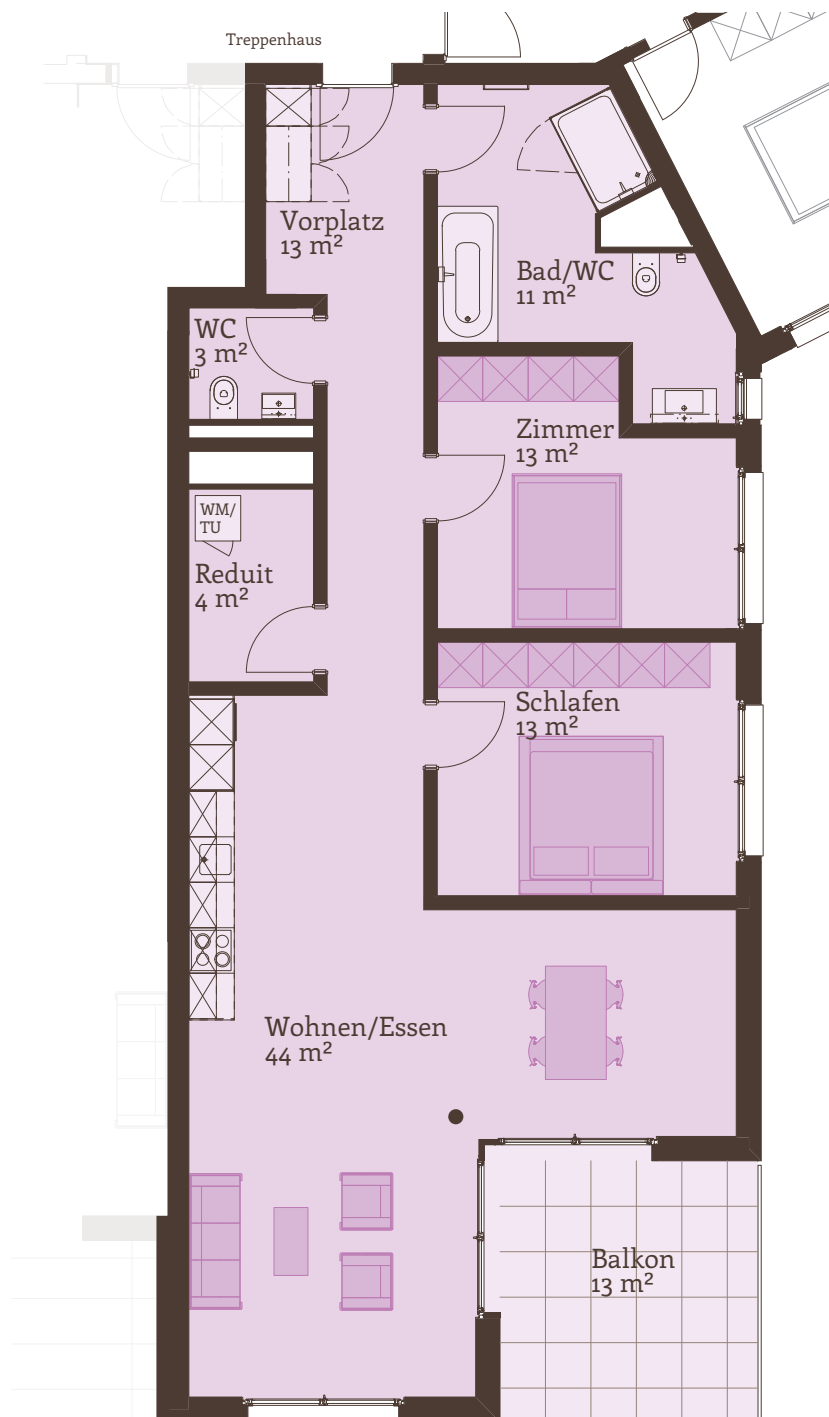
Parkweg 6

Wohnfläche

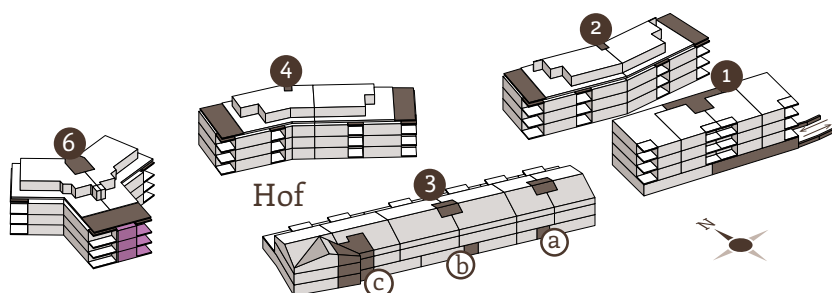
101 m²

Balkon

13 m²



Massstab 1:100



3½-Zimmer-Wohnung

Etagen: Erdgeschoss
Nummer: 6.00.04

Parkweg 6

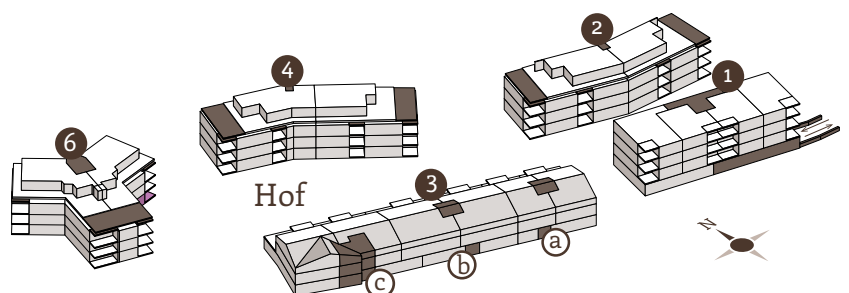
Wohnfläche
96 m²

Balkon
14 m²



Masstab 1:100

0 m 1 m 5 m



3¹/₂-Zimmer-Wohnung

Etagen: Attika
Nummer: 6.03.01

Parkweg 6

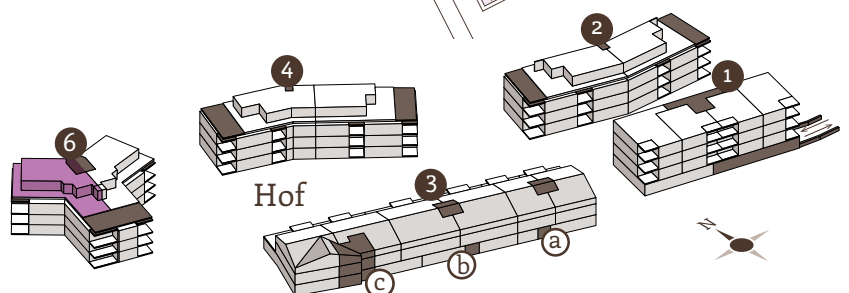
Wohnfläche
88 m²

Terrasse
93 m²



Masstab 1:100

0 m 1 m 5 m



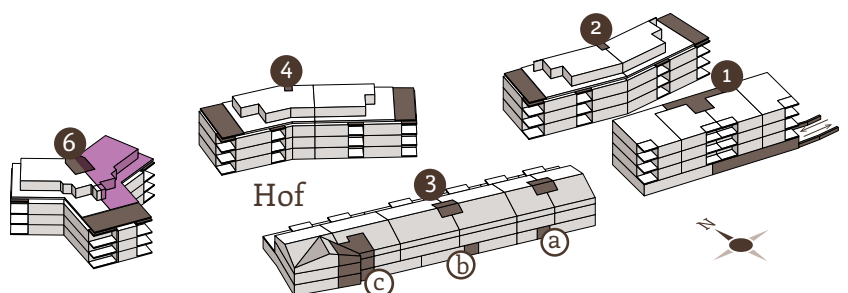
3½-Zimmer-Wohnung

Etagen: Attika
Nummer: 6.03.02

Parkweg 6

Wohnfläche
88 m²

Terrasse
93 m²



Massstab 1:100

0 m 1 m 5 m

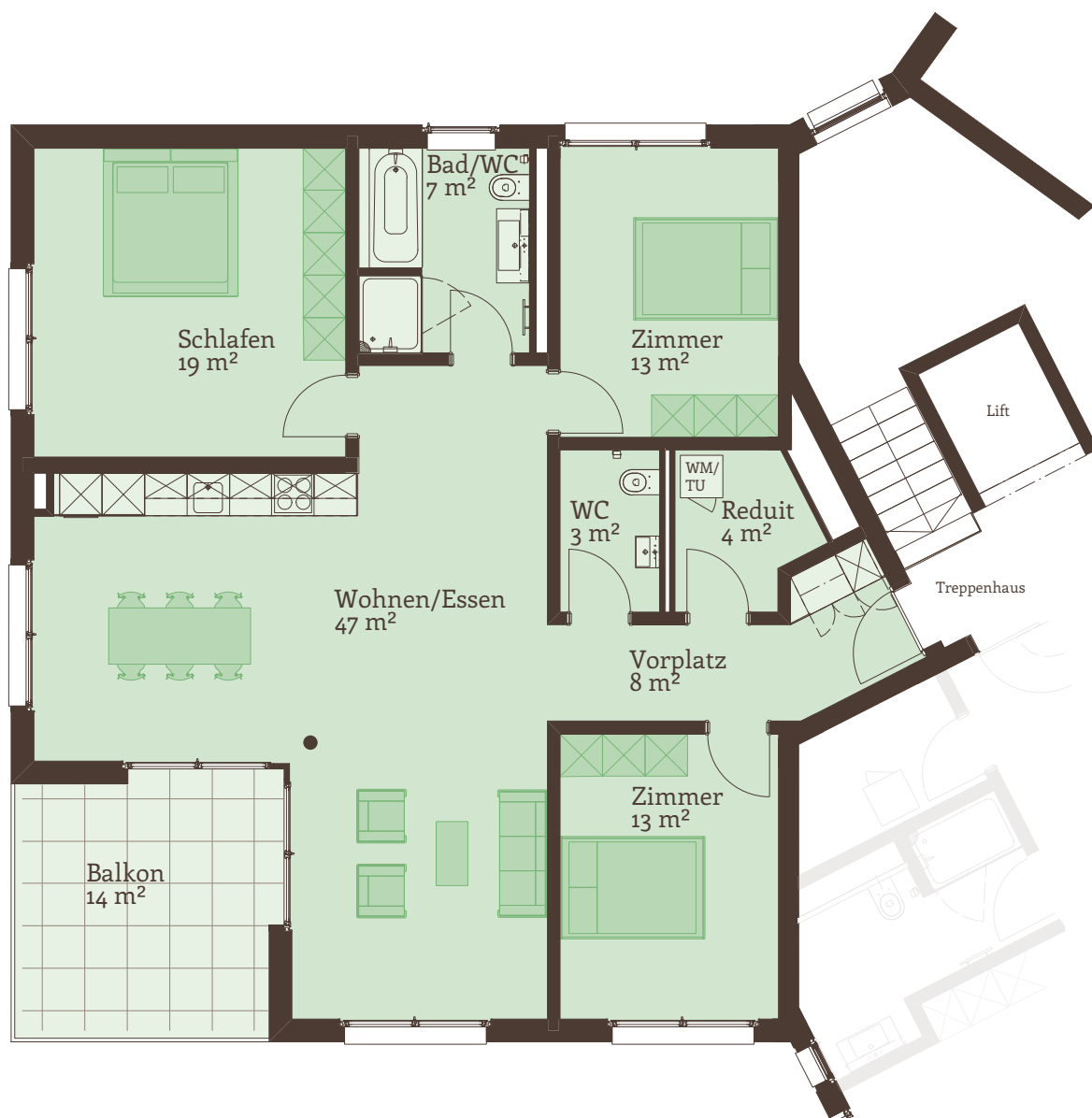
4^{1/2}-Zimmer-Wohnung

Etagen: Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss
Nummer: 6.00.01 / 6.01.01 / 6.02.01

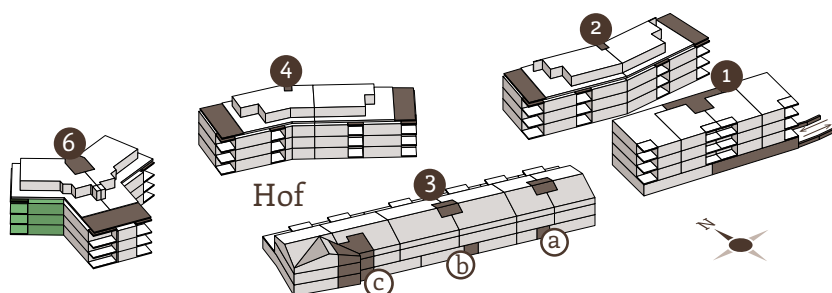
Parkweg 6

Wohnfläche
114 m²

Balkon
14 m²



Massstab 1:100



4¹/₂-Zimmer-Wohnung

Etagen: 1. + 2. Obergeschoss
Nummer: 6.01.04 / 6.02.04

Parkweg 6

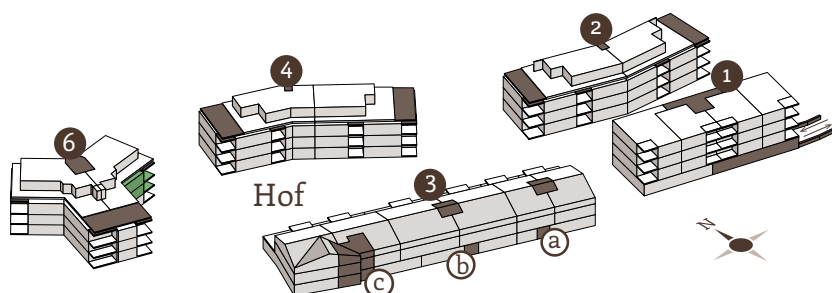
Wohnfläche
114 m²

Balkon
14 m²



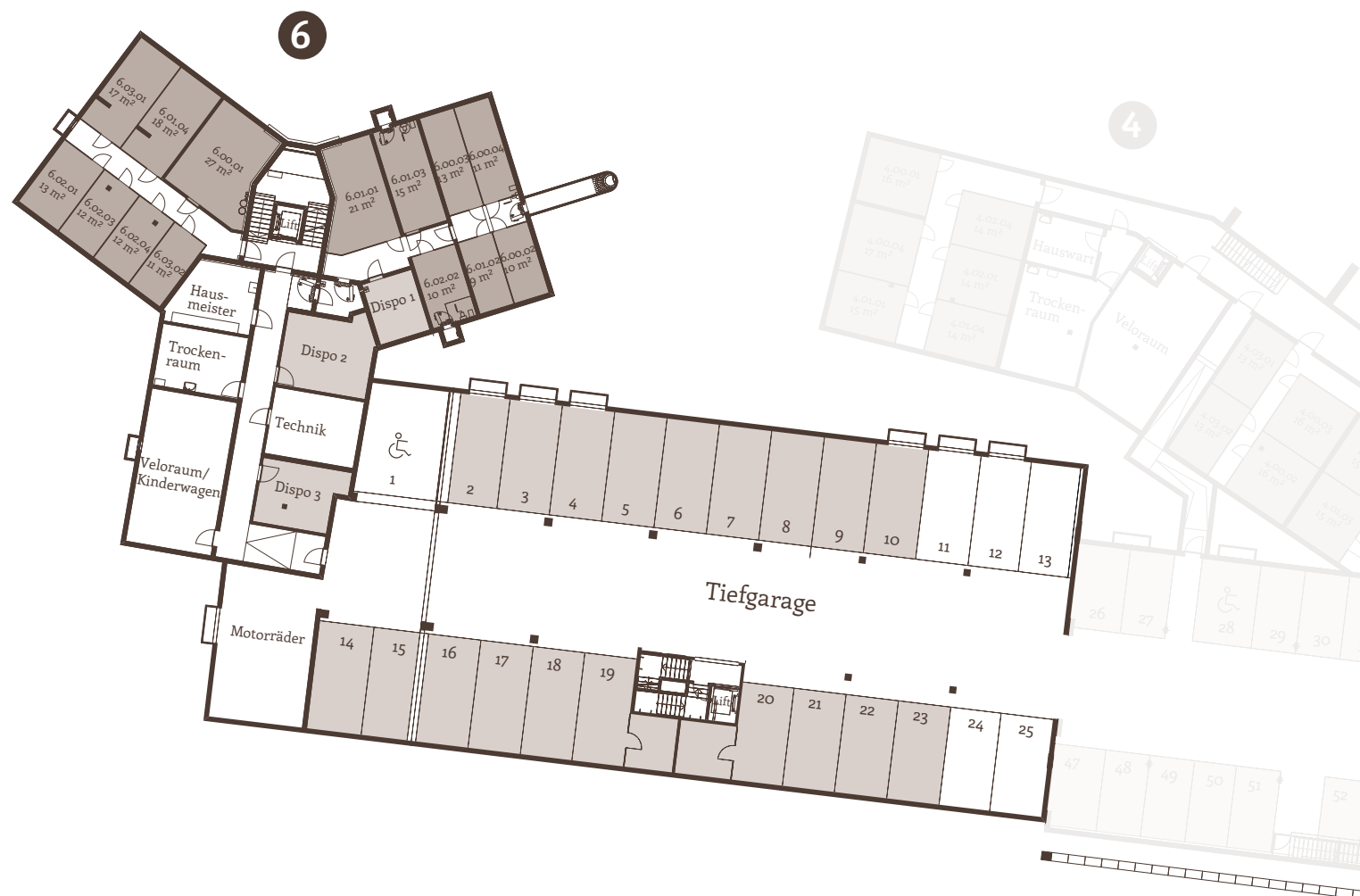
Massstab 1:100

0 m 1 m 5 m



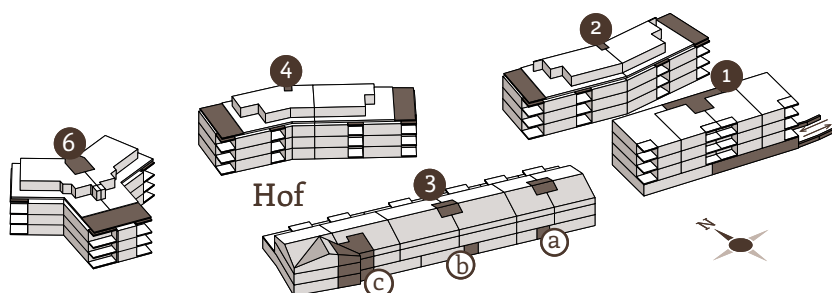
Tiefgarage

Neubau (Parkweg 6)



Massstab 1:400

0 m 5 m





Kurzbaubeschrieb Wohnen

Neubau (Parkweg 6)

Allgemeines

- Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen
- Die Fassade des Gebäudes ist in dezenten farbigen Erdtönen gehalten. Eierschalenbeige, Orangerot, Graubraun und Beton grau sind die vorherrschenden Farbtöne in der Überbauung.
- Das Gebäude ist auf einen ruhigen, grosszügigen und begrünten Aussenraum ausgerichtet. Sitzbänke, Spielplätze und ein zentraler Treffpunkt mit Sonnensegel laden zu sozialen Kontakten und zum Verweilen ein.
- Das Gebäude wurde im MINERGIE®-Standard ausgeführt und erhielt das greenproperty-Gütesiegel (= Komfort, Energieeffizienz sowie gesunde und ökologischen Bauweise).

Wohn- und Essräume, Zimmer, Entrée

- Boden: Eichenparkett matt versiegelt, Holzsockel in Weiss
- Wand: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke: Weissputz, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Garderoben: 2-teiliger, geschlossener Hochschrank mit Besenschrankregal mit Tablar und Besenhalter, Kleiderstange und Hutablage. Schrank mit Kunstharz belegt (passend zu Küche) in hellem Weissgrau; Griffe in Edelstahl

Küchen

- Boden: Eichenparkett matt versiegelt, Holzsockel in Weiss
- Wand: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke: Weissputz, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Küchenfronten und Sockel: Kunstharz belegt, warmweiss; Griffe in Edelstahl
- Arbeitsfläche: Granit, Farbe Braunschwarz (Mystic Grey)
- Rückwand: Weissglas Glanz lackiert mit sandfarbenem Hintergrund
- Geräte V-Zug: Einbauherd mit Glaskeramikkochfeld, Backofen hochliegend, Dunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach

Bäder, Duschen, Toiletten

- Boden: Feinsteinzeugplatten unglasiert, Format 300 x 600 mm, dunkelgrau-schwarz
- Wand Spritzbereich und Sockel: Feinsteinzeugplatten unglasiert, 300 x 600 mm, in hellem Graubeige
- Wand Normalbereich: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke: Weissputz, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)

Reduits

- Boden: Eichenparkett matt versiegelt, Holzsockel in Weiss
- Wand: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke: Weissputz, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)

Balkone, Terrasse, französische Balkone

- Boden: Feinsteinzeugplatten auf Dachterrassen und Balkonen
- Geländer: Staketengeländer, Farbe Graualuminium (RAL 9007)

Fenster, Sonnenschutz

- Raumhohe Kunststofffenster in Weiss mit französischen Balkonen, Fenstergriffe in Edelstahl
- Wärmeschutz gemäss MINERGIE®-Anforderungen
- Elektrisch betriebene Lamellenstoren im Attikageschoss, übrige Storen mit manueller Bedienung; Storen in Graualuminium (RAL 9007) oder ähnlich (Standardkollektion Unternehmer)
- Balkone und Attika-Terrassen mit Knickarm-Markise. Elektrischer Betrieb bei Attikawohnungen, übrige Wohnungen manuelle Bedienung mit Gelenkkurbel

Treppenhaus

- Boden/Treppenläufe: Mittelgrauer Kunststein bei geschlossenen Treppenhäusern
- Wände: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Untersichten: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Treppengeländer mit Staketen und Chromstahlhandlauf, pulverbeschichtet, Farbe Graualuminium (RAL 9007)

Einstellhalle/Besucherparkplätze

- Ungedeckte Besucherparkplätze vorhanden, Einstellhallenplätze in der Tiefgarage stehen zum Verkauf; pro Tiefgaragenplatz ein Handsender
- Boden Einstellhalle in Mono- oder Hartbeton
- Boden- und Stützenmarkierung in Signalgelb
- Automatisches Garagentor mit Handsender und Schlüsselsäule in der Rampenabfahrt

Velo-, Kinderwagenabstellplätze/Keller

- 1 Veloraum und Kinderwagenabstellplatz im Untergesch.
- 1 Keller pro Wohnung, Grössen von ca. 9.0–27.0 m²

Sanitär

- Sanitärapparate in Weiss, Armaturen verchromt
- 2½-Zimmer-Wohnungen mit Dusche, 3½-Zimmer-Wohnungen mit Badewanne und Dusche, teilweise Tages-WC, 4½-Zimmer-Wohnungen mit Badewanne und Duschen sowie Tages-WC, Duschabtrennungen aus Echtglas
- Wandklosett mit Unterputzspülkasten
- Wandbecken mit Spiegelschrank aufgesetzt; in Tages-WCs nur Spiegel
- Waschmaschine und Tumbler Marke Electrolux in sämtlichen Wohnungen, Platzierung in Reduits
- 1 Trockenraum mit Ausguss und Secomat pro Gebäude im Untergeschoss

Heizung / Warmwasser

- Energiebereitstellung mittels Fernwärme durch Contractor
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung; Wohnungen mit Einzelraumreglern ausgestattet
- Handtuchradiatoren bei Sanitärräumen mit Nordfenster und Attikawohnungen
- Energiekostenabrechnung über Verteilschlüssel

Elektro

- Multimediateilnehmer in Wohnungen
- Glasfaseranschluss
- 1 TV-Anschluss im Wohnen, Leerrohre in restlichen Zimmern
- 3 Dreifachsteckdosen (teilweise geschaltet) im Wohnen/Essen und Elternzimmer
- 2 Dreifachsteckdosen in übrigen Zimmern und Küchen
- 1 Einfachsteckdose in Kellerabteil (Wohnungen zugeordnet), Treppenhäusern sowie auf Balkonen und Terrassen
- Diverse Deckenanschlüsse für Leuchten in Entrée, Küchen, Essen, Wohnen, Zimmer und Reduits
- Decken- oder Wandleuchten mit Taster in Kellerabteilen sowie auf Balkonen und Terrassen
- FL-Leuchten mit Bewegungsmelder in allgemeinen Räumen wie Treppenhäusern, Gangzonen, Kinderwagen-abstellplätzen, Trocknungsräumen und Autoeinstellhalle
- Sonnerie und Gegensprechanlage im Entrée

Lüftung

- Kontrollierte Wohnungslüftung in Wohnungen; kompakte Zu- und Abluftaggregate in Wohnungen (Reduit) angeordnet

- Mechanische Lüftung für gefangene Räume in den Untergeschossen
- Natürliche und teilweise mechanische Belüftung der Einstellhalle

Allgemeine Nutzung / Umgebung

- Gedeckter Veloabstellplatz
- Containerplatz
- Sitz- und Spielplätze mit Spielgeräten und Sandkasten
- Zugangswege, Beleuchtung mit Poller- und Stehleuchten (Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr)
- Zentraler Treffpunkt mit grossem Sonnensegel
- Sitzbänke, Grünflächen, Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Hecken usw.)

Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Stand März 2017

persönliche beratung und verkauf

Ein Zuhause im **allegro** riecht nicht nur nach sinnlichem und sinnvollem Wohnen, es ist auch tatsächlich sinnliches und sinnvolles Wohnen. Weil die clevere Lage und das reizvolle **allegro**-Wohnprojekt nicht nur ganz nach Ihrem Gusto sein dürften, sondern auch den Geschmacksinn vieler anderer betören wird, wäre es klug, sich in Kürze mit uns in Verbindung zu setzen. Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns sehr und geben Ihnen weitere Auskünfte bei einem persönlichen Gespräch vor Ort.



Professionelle Bewertung. Erfolgreicher Verkauf.

Primus Property AG
Bahnhofstrasse 86
CH-5000 Aarau
Tel. +41 62 503 71 81
Fax +41 44 457 60 69
info@pripro.ch

www.allegro-park.ch