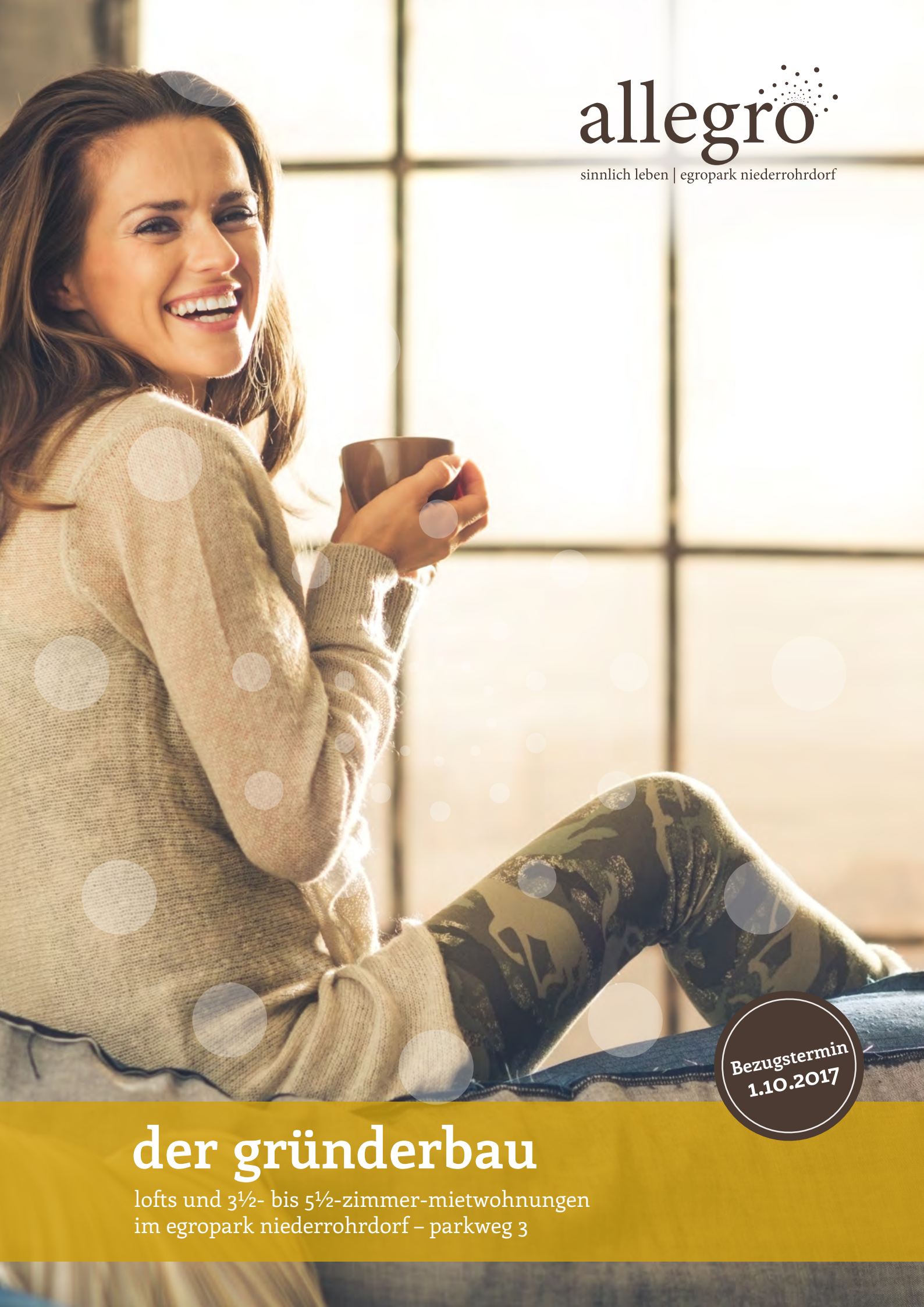




allegro

sinnlich leben | egropark niederrohrdorf

Bezugstermin
1.10.2017

der gründerbau

lofts und 3½- bis 5½-zimmer-mietwohnungen
im egropark niederrohrdorf – parkweg 3



sehe grosszügigkeit –
lebe freiheit

der ausbau – willkommen in der komfortzone

Der Ausbaustandard des **allegro** weckt Ihren Sehnsinn. Wohin Sie auch schauen, fügen sich die einzelnen Elemente zu einem harmonischen, sehenswerten Gesamtbild zusammen. Moderne Lofts mit luftiger, raumfüllender Industrie-Ambiance. Bei einem Rundgang verstärkt sich Ihr Sinneseindruck mehr und mehr ...





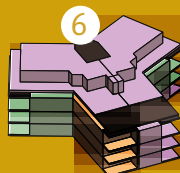
allegro – versetzt sie in eine vorteilhafte lage

Die Neubausiedlung **allegro** befindet sich 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 Familienalltag benötigt:

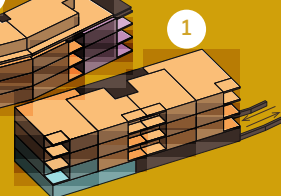
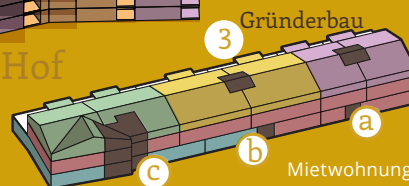
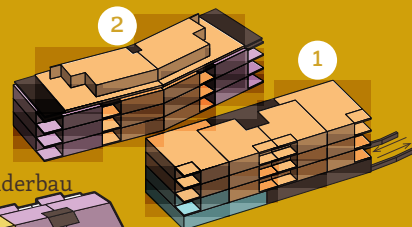
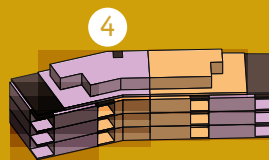
- Moderne Schul- und Sportanlagen
- Einkaufsmöglichkeiten – sowohl Coop als auch Dorflädeli
- Restaurants
- Kinderfreundliche Spielplätze
- Medizinische Versorgung

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. Also definitiv eine privilegierte Lage.

Eigentumswohnungen, Parkweg 6



Mietwohnungen, Parkweg 1–4



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

Kurzbaubeschrieb Wohnen – Gründerbau (Parkweg 3a/3b/3c)

Allgemeines

Auf dem ehemaligen EGRO Industrieareal wird der bestehende Gründerbau in Wohnungen und Gewerberäume umgebaut. Gewerbeflächen sind im EG vorgesehen, 15 Wohnungen im EG, 1. OG und 2. OG. Im UG sind Lagerflächen für das Gewerbe und Kellerräume für die Wohnungen geplant. Die Wohnungen im EG und 1. OG sind als grosszügige Loftwohnungen mit Raumhöhen von über 4 m konzipiert. Die Wohnungen im 2. OG zeichnen sich durch Dachschrägen mit Sichtbalken aus. Die Fassade des Gebäudes ist in Beige gehalten. Das Steildach wird mit dunkelbraunen Tonziegeln ausgeführt.

Wohn- und Essräume, Zimmer, Entrée

- Boden: Eichenparkett hell (1250 x 100 mm), matt versiegelt, Holzsockel in Weiss
- Wand: Schlemmputz, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke EG: Roh belassen, dunkel gestrichen, teilweise abgehängte Gipsdecken in den Korridoren, weiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke 1. OG: Roh belassen, dunkel gestrichen, abgehängte Gipsdecken in den Nasszellen und Reduits, weiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke 2. OG: Gipsdecke, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Betonstützen und andere Tragelemente bestehend, Schlemmputz weiss gestrichen (RAL 9016)
- Holzstützen im 2. OG gebürstet, nicht gestrichen
- Garderoben: 3-teiliger, geschlossener Hochschrank mit Besenschrank (Tablar und Besenhalter), Kleiderstange und Hutablage. Schrank mit Kunstharz belegt, warmweiss. Griffe in Edelstahl

Küchen

- Boden: Eichenparkett hell (1250 x 100 mm), matt versiegelt, Holzsockel in Weiss
- Wand: Abrieb, Schlemmputz, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke Lofts: Dunkel gestrichen (RAL 9016)
- Decke Wohnungen: Abgehängte Gipsdecke, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Arbeitsfläche: Kunststein, graubeige (NCS 6005-Y20R)
- Rückwand: Kunststein, graubeige (NCS 6005-Y20R)
- Fronten: Kunstharz in Sandbeige (NCS 2005-Y40R)
- Geräte V-Zug: Einbauherd mit Glaskeramikkochfeld, Backofen hochliegend, Dunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach

Bäder, Duschen, Toiletten

- Boden Lofts: Feinsteinzeugplatten, Format 300 x 600 mm, grau
- Boden Wohnungen: Feinsteinzeugplatten, Format 300 x 600 mm, schlammfarbig
- Wand Lofts: Spritzbereich und Sockel: Feinsteinzeugplatten, Format 200 x 200 mm, hellgrau und grau mit Retromuster; Wand Normalbereich: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Wand Wohnungen: Spritzbereich und Sockel: Feinsteinzeugplatten, Format 300 x 600 mm, helles Graubeige und schlammfarbig; Wand Normalbereich: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke: Abgehängte Gipsdecke, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)

Reduits

- Boden: Eichenparkett hell (1250 x 100 mm), matt versiegelt, Holzsockel in Weiss
- Wand: Abrieb, 1.5 mm, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke: Abgehängte Gipsdecke, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)

Balkone, Terrasse, französische Balkone

- Boden Loggia EG und Terrasse 1. OG: Feinsteinzeugplatten, Format 600 x 600 mm, betongrau
- Boden Balkon 2. OG: Elementplatten Inopan gräulich NCS S 4005-Y20R, Untersicht weiss
- Geländer Terrasse/Fenster (französischer Balkon) 1. OG: Staketengeländer, perlbeige
- Geländer Balkon 2. OG: Holz vorvergraut, goldbraun, Metallteile in perlbeige

Fenster, Sonnenschutz

- Raumhohe Aluminiumfenster in Perlbeige, Fenstergriffe in Edelstahl
- Elektrisch betriebene Lamellenstoren in Aluminium, Bronze 780 (je nach Unternehmerekollektion)

Treppenhaus

- Boden/Treppenläufe PW3b/c: Hellgrau-schwarz gemusterter Kunststein
- Boden/Treppenläufe PW3a: bestehende Betonkonstruktion

- Wände Treppenhaus: Abrieb, Schlemmputz gestrichen (Farbe noch zu definieren)
- Wände Liftkern: Schlemmputz gestrichen (RAL 9016)
- Untersichten: Alle Treppen und Podestuntersichten werden roh belassen, verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Treppengeländer PW3c mit Rundrohren perlbeige und eine Füllung aus einem Edelstahlgitter, Treppen PW3a/b einseitiger Handlauf in Eiche und einem Staketengeländer als Abschluss im 2. OG in Perlbeige.

Einstellhalle / Besucherparkplätze

- Ungedeckte Besucherparkplätze (Parkweg 1–6) vorhanden
- Parkplätze in der Einstellhalle mietbar, ein Handsender pro Abstellplatz
- Boden Einstellhalle in Mono- oder Hartbeton
- Bestehende Einstellhalle: Wand und Decke weiss gestrichen
- Neue Einstellhalle: Decke weiss gestrichen
- Boden- und Stützenmarkierung in Signalgelb
- Automatisches Garagentor mit Handsender und Schlüsselsäule in der Rampenabfahrt

Mieterkeller

- 1 Mieterkeller pro Wohnung, Grössen von ca. 4.3–7.4 m², Zugang über Treppenhaus PW3c
- Kellerunterteilung mit Holz- oder Metalllattenverschlagen
- Boden: Bestehend Betonboden oder Zementüberzug
- Wände: Bestehende verputzte Wände und neue Wände in Beton oder Kalksandstein. Korridor in Verkehrsweiss gestrichen (RAL 9016)
- Decke: Bestehend Betondecke

Sanitär

- Sanitärapparate in Weiss, Armaturen verchromt
- Loft und Zimmerwohnungen mit Badewanne, Wandklosett und Wandbecken sowie Dusche Wandklosett und Wandbecken
- Duschabtrennungen aus Echtglas
- Wandklosett mit Unterputzspülkasten
- Wandbecken mit Spiegelschrank aufgesetzt
- Waschmaschine und Tumbler Marke Electrolux in sämtlichen Wohnungen, Platzierung in Reduits

Heizung / Warmwasser

- Energiebereitstellung mittels Fernwärme durch Contractor
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung; Wohnungen mit Einzelraumreglern ausgestattet
- Energiekostenabrechnung; Abrechnung pro Wohnung über Energiezähler

Elektro

- Multimediaverteiler in Wohnungen
- Glasfaseranschluss Swisscom und Anschluss Cablecom
- 1 TV-Anschluss im Wohnen (Swisscom und Cablecom)
- 1 TV-Anschluss im Elternzimmer (Cablecom), Leerrohre in restlichen Zimmern
- 3 Dreifachsteckdosen (teilweise geschaltet) in Wohnen/Essen, Küche und Zimmern
- 1 Einfachsteckdose in Kellerabteil, Treppenhäusern, sowie auf Balkonen und Terrassen
- Diverse Anschlüsse für Deckenleuchten in Entrée, Küchen, Essen, Wohnen, Zimmern und Reduits
- Decken- oder Wandleuchten mit Taster in Kellerabteilen sowie auf Balkonen und Terrassen.
- FL-Leuchten mit Bewegungsmelder in allgemeinen Räumen wie Treppenhäusern, Gangzonen und Autoeinstellhalle
- Sonnerie und Gegensprechanlage im Entrée Parkweg 3a/3b/3c

Lüftung

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

Umgebung

- 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, etc.)

Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Stand 22.2.2017

das angebot – vielfältig und einzigartig

Im **allegro** finden Sie Eigentums- & Mietwohnungen im Neubau (Parkweg 1, 2, 4 und 6) sowie im **Parkweg 3** moderne **Wohn-Lofts** und **3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen**. Der **Gründerbau**, so wird das Gebäude im Parkweg 3 genannt, enthält nicht nur Mietwohnungen mit urbanem Charakter, sondern auch **3 Gewerbe-flächen** im Erdgeschoss. Dieser vielfältige Angebots-Mix ermöglicht ein Leben der ganz besonderen Art in Niederrohrdorf.







persönliche beratung und erstvermietung

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