

GARTENSTRASSE 31 4332 STEIN

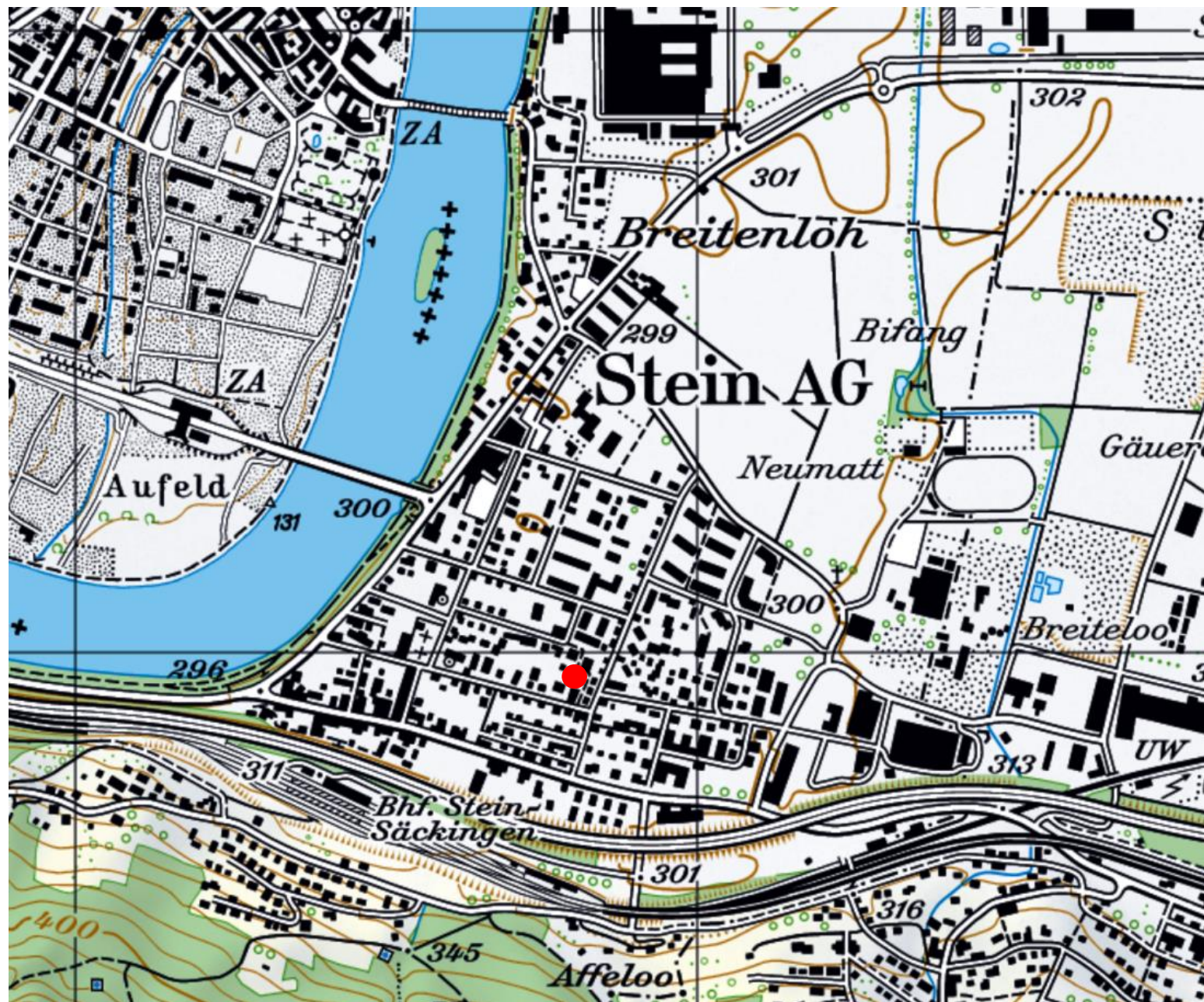
Attikawohnung 4.5 Zimmer

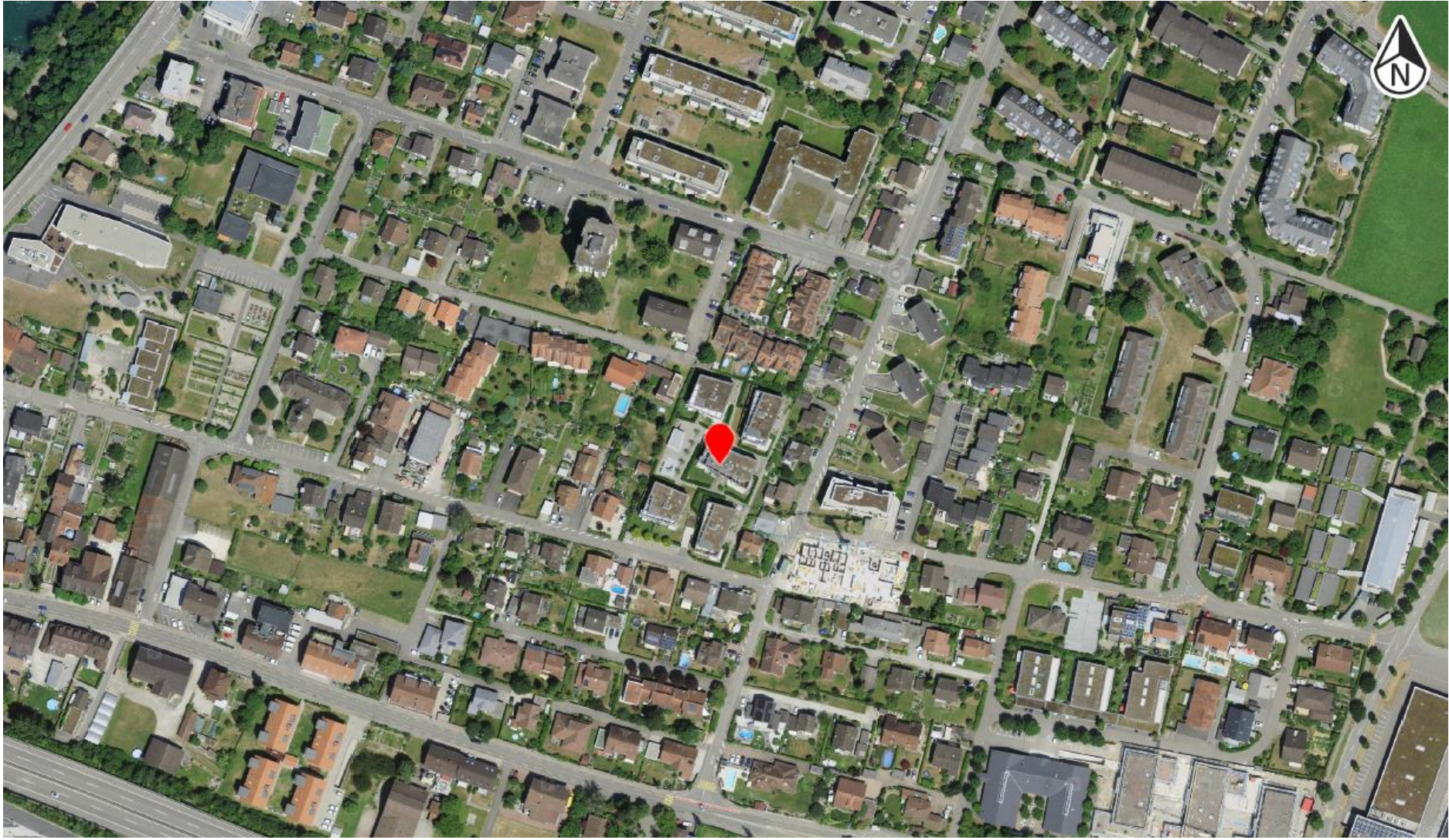
Ihr Wohnort Stein - ein Ort zum Wohlfühlen

- ▶ Die Wohnüberbauung GARTENSTRASSE liegt an zentraler, ruhiger und sonniger Wohnlage in Stein. Die Gemeinde Stein mit ca. 2'700 EinwohnerInnen gehört zum unteren Fricktal, Bezirk Rheinfelden und damit zum Kanton Aargau. Die Gemeinde ist aber wirtschaftlich, kulturell, verkehrstechnisch und auch auf sportlichem Gebiet stark mit der Region Basel verbunden. Stein liegt inmitten einer herrlichen Landschaft, Felder und Wälder der sanften Jura-Hügellandschaft laden zu Ausflügen in die Natur ein. Direkt am Rhein liegend, bieten sich dem Besucher wunderbare Ausblicke flussauf- und abwärts. In wenigen Gehminuten erreichen Sie über die Fridolins Brücke die schöne Altstadt Bad-Säckingen auf der deutschen Rheinseite.
- ▶ Stein befindet sich nur 3 Kilometer von der Autobahnausfahrt Eiken (A3) entfernt
- ▶ Auch bezüglich ÖV ist Stein bestens erschlossen. Innerhalb der Gemeinde und zu den Nachbarorten fahren Postautos. Mit stündlichen Schnellzughaltes nach Basel und Zürich und mit einem Halbstundentakt der Regio-S-Bahn Basel ist Stein hervorragend angebunden.

DEUTSCHLAND



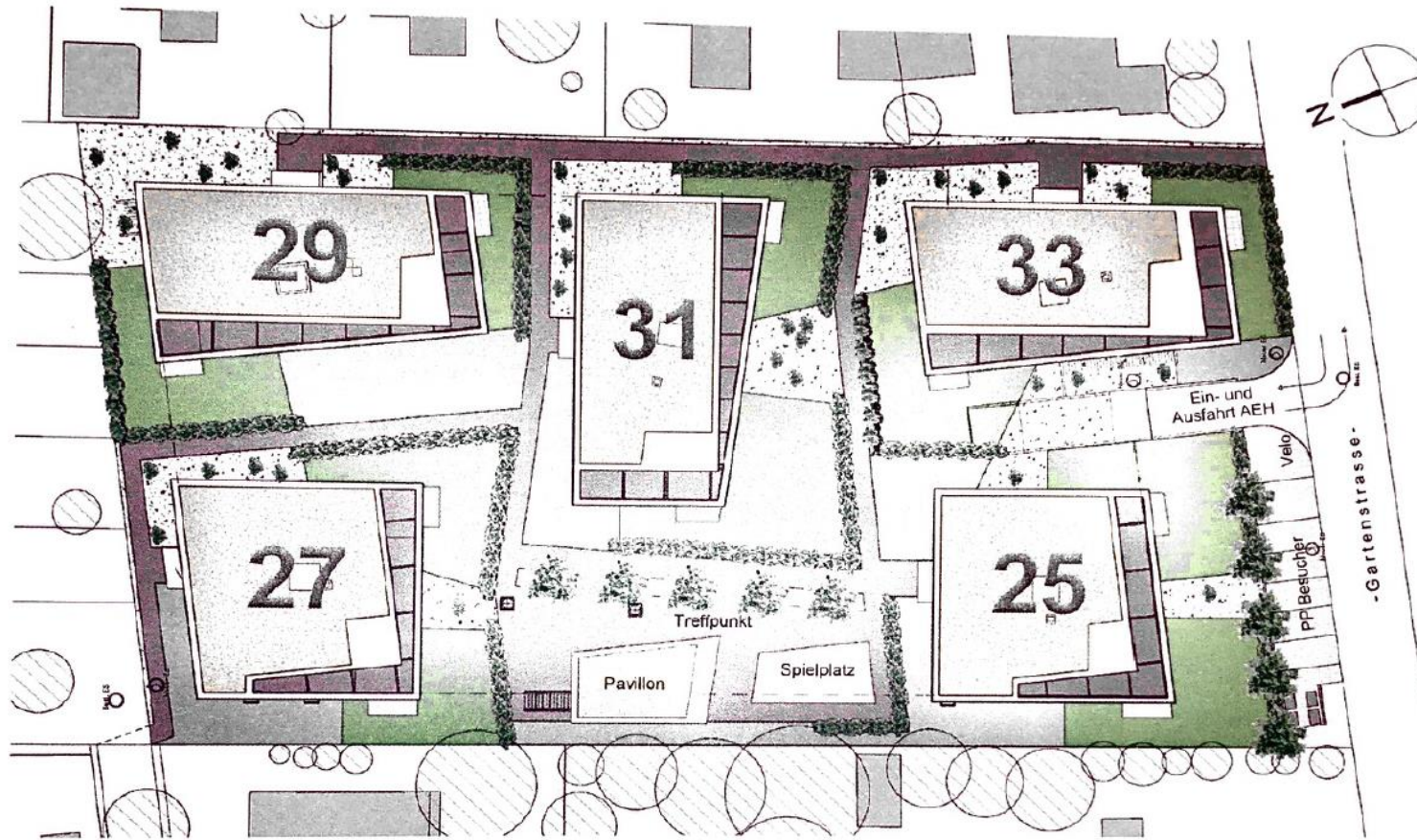




Wohnüberbauung Gartenstrasse

- Die Wohnüberbauung GARTENSTRASSE, umgeben von Einfamilien- und Reihenhäusern, fügt sich mit seiner kleinvolumigen Bauweise von 5 Mehrfamilienhäusern harmonisch in die städtebauliche Umgebung ein. Die versetzte Anordnung der Baukörper schafft ausreichend Platz für Grünräume und einen grosszügigen Gemeinschaftsplatz mit gedecktem Pavillon. Die Anlage ist verkehrsfrei, mit einer zentralen Autoeinstellhalle, konzipiert. Die insgesamt 25 Wohnungen verteilen sich auf 5 Gebäudekuben mit jeweils zwei Voll- und einem Attikageschoss. Bei der Materialwahl der Fassade wurde der Schwerpunkt auf Hochwertigkeit und Authentizität gelegt. Das Ergebnis ist ein modern, ehrlich und edel wirkender Mix aus Glas, Schiefer, Sichtbeton und Aluminium.

Wohnüberbauung GARTESTRASSE

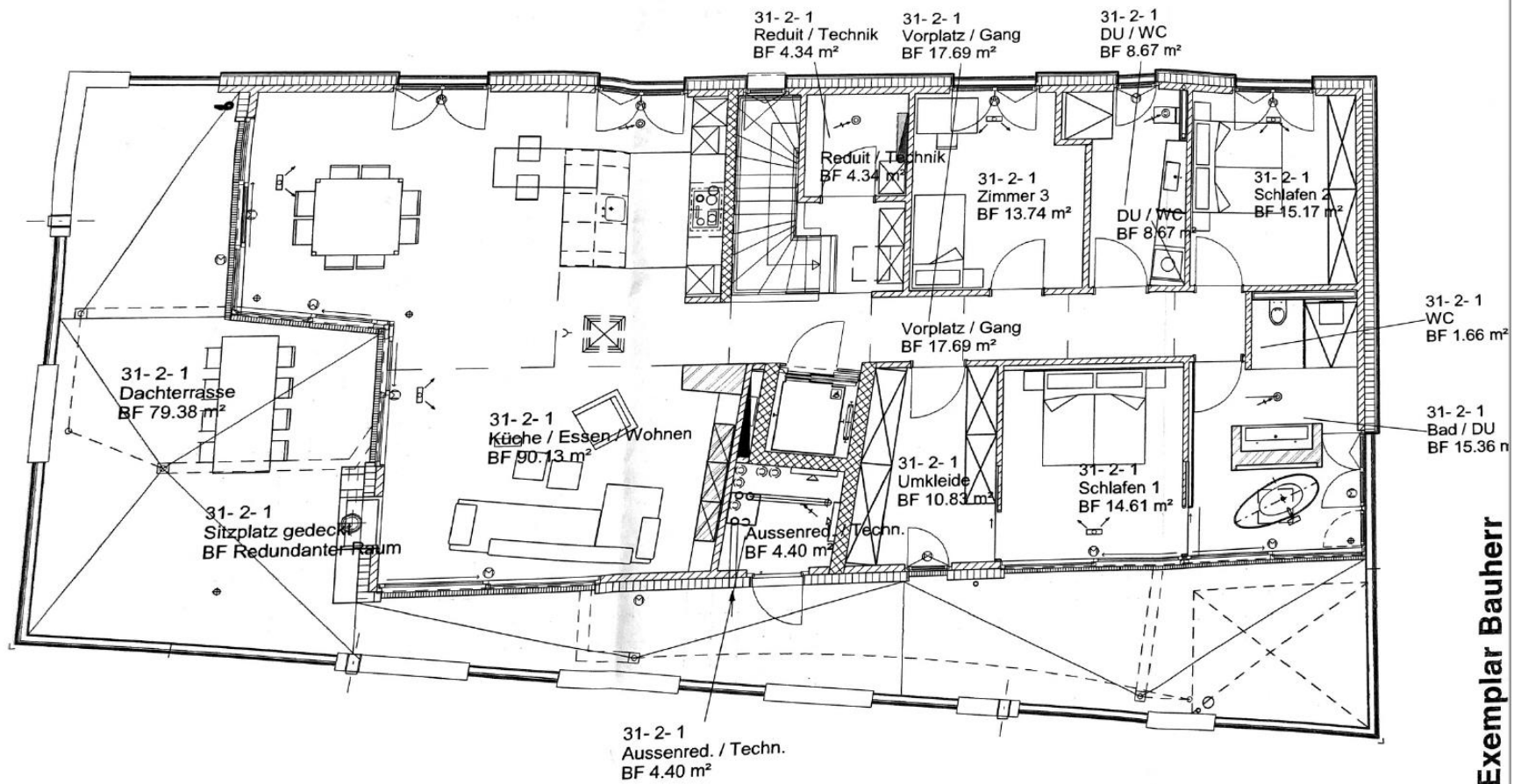






4.5 Zimmer Attikawohnung Haus 31

- ▶ Wohnfläche total ca. 181 m²
- ▶ Zimmer:
 - Küche/Wohnen/Essen ca. 90 m²
 - Innen- und Aussenreduit je 4.5 m²
 - Schlafzimmer mit Ankleide 25 m²
 - Masterbadezimmer ca. 15 m²
 - 2 Zimmer à 14 m² und 15 m²
 - Gästebad 8.5 m²
- ▶ Terrasse ca. 97 m², davon ca. 16 m² gedeckt mit Cheminée
- ▶ Kellerabteil 17 m²
- ▶ Raumhöhe 2.7 m (auf Sonderwunsch)
- ▶ Zwei Parkplätze in Einstellhalle à 3.5 Meter Sonderbreite
- ▶ Lift direkt von der Einstellhalle in die Wohnung
- ▶ MINERGIE Standard



Exemplar Bauherr

Komfort und Material

- ▶ Boden-/Deckenkonstruktion:
Stahlbeton: Armierung entsprechend den statischen Berechnungen des Ingenieurs
- ▶ Wandkonstruktionen:
Kellerwände in Stahlbeton bzw. Kalksandsteinmauerwerk. Tragwände ab EG als 12/15 cm Backstein-Mauerwerk. Wohnungstrennwände in Beton 28 cm.
- ▶ Dachkonstruktion:
Hauptdach als Stahlbetonkonstruktion. Belag auf Hauptdach als extensive Begrünung und Kiesstreifen entlang des Dachrandes.
- ▶ Fenster und Fenstertüren:
Holz-Metallfenster innen Holz lasiert- aussen Metall einbrennlackiert.
Glas: Isolierglas 3-fach.
- ▶ Sonnenschutz:
Leichtmetall Rafflamellenstoren, alle mit Motor, steuerbar via KNX
- ▶ Fassade:
Hinter lüftete Fassade mit Naturschiefer. Kompaktfassade mit verputzter mineralischer Aussendämmung im Bereich der zurückversetzten Balkon-, Terrassen und Attikafassaden
- ▶ Heizung:
Umweltfreundliche und effiziente Grundwasserwärmepumpe
- ▶ Sanitär:
Zentraler Boiler pro Gebäude
- ▶ Lüftung:
Kontrollierte Wohnungslüftung - Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung

- ▶ Küche: Designerküche von KAWA Design Wauwil
Geräte: Steamer, Backofen/Mikrowelle, Wärmeschublade, Weinkühler, alle Geräte von Miele - Induktionskochfeld von Gaggenau
- ▶ Master- und Gäste Bad
Designed und ausgeführt von Kawa Design Wauwil
Masterbad mit freistehender Badewanne von «victoria+albert»
Dusch-WC im Hauptbad
Gäste Bad mit Waschmaschine/Tumbler
- ▶ Eingangsbereich, Garderobe, Ankleidezimmer und Wohnbereich geplant und ausgeführt von KAWA Design Wauwil
- ▶ Tunnelcheminée für Innen- und Aussennutzung, Hersteller «Rüegg»
- ▶ Raumhohe Türen in Sonderanfertigung
- ▶ Holzbeläge:
Innen: Ticinoro Nussbaum geölt (wird ersetzt)
Aussen: Thermobehandelte Esche
- ▶ KNX Steuerung für Licht und Storen
- ▶ REVOX Multiroom Soundsystem M51, Lautsprecher in Decke eingelassen und für jeden Raum steuerbar, ebenfalls Terrasse
- ▶ Flachbild-TV in Masterbedroom und Wohnzimmer









► Bezug auf Sommer 2020 möglich

► Alexander Hasler
Gartenstrasse 31
4332 Stein

Telefon 079 293 03 91 / 062 865 05 75
alexander.hasler@hasler-garage.ch