



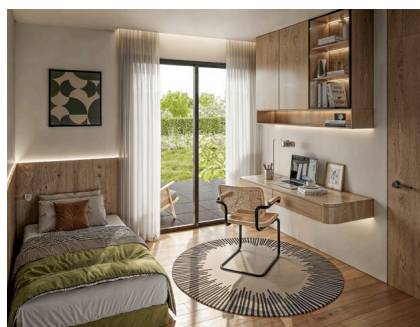
RESERVIERT: GROSSZÜZIGE TERRASSENWOHNUNG IN BIRRHARD

Dorfstrasse 116 | 5244 Birrhard | Referenz : Birrhard_1.OG

CHF 1'190'000.-

RESERVIERT: GROSSZÜGIGE TERRASSENWOHNUNG IN BIRRHARD

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | CHF 1'190'000.-



"GRÜNBLICK Birrhard" Terrassiertes Wohnen mit Weitblick – stilvoll, ruhig und naturnah

Das Projekt **Grünblick Birrhard** verbindet moderne Architektur mit ländlichem Wohngefühl – an sonniger Hanglage mit unverbaubarem Blick ins Grüne, den angrenzenden Wald und die freie Natur. Die durchdachte Planung umfasst vier grosszügige 4.5-5.5 Zimmer-Terrassenwohnungen, eine davon mit einem besonders grossen Gartenbereich, sowie eine exklusive 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung auf zwei Etagen und Weitsicht auf die Natur.

Alle Einheiten verfügen über zwei Nasszellen, einen offen konzipierten Wohn-/Essbereich mit moderner Küche, sowie eine hochwertige Ausstattung, die Sie im Rahmen der Bemusterung individuell nach Budget wählen können. Die hellen Wohnräume öffnen sich zu grosszügigen Terrassen, die dank ihrer Ausrichtung und Weitsicht ein Gefühl von Freiheit und Ruhe schaffen.

Highlights auf einen Blick

- Moderne Architektur mit Flachdach, Holz-Metall-Fenstern und 3-fach-Verglasung
- Energieeffiziente Erdsonden-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung
- Hochwertige Innenausstattung mit Parkett, Einbaubeleuchtung und Smart-Home-Option
- Private Aussenbereiche mit grosszügiger Terrasse oder Gartenanteil

Birrhard AG überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Lage, sondern auch

ANGABEN

Referenz: **Birrhard_1.OG**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **1. Stock**

Wohnfläche: **126 m²**

Nutzfläche: **166 m²**

Baujahr: **2025**

Parkplätze: **Ja, optional**

Heizanlage: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Warmwasseraufbereitung: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

durch die gute Erreichbarkeit des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Banken, Autobahnanschluss A2 sowie Schulen befinden sich in Brugg, Lupfig oder Mellingen nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch Freizeitaktivitäten kommen nicht zu kurz – mit dem Aarsports Sportcenter Birrhard und einer Tennisakademie direkt im Ort sowie weitläufigen Naherholungszonen entlang der Reuss.

Die voraussichtliche Schlüsselübergabe ist per Herbst 2026 geplant.

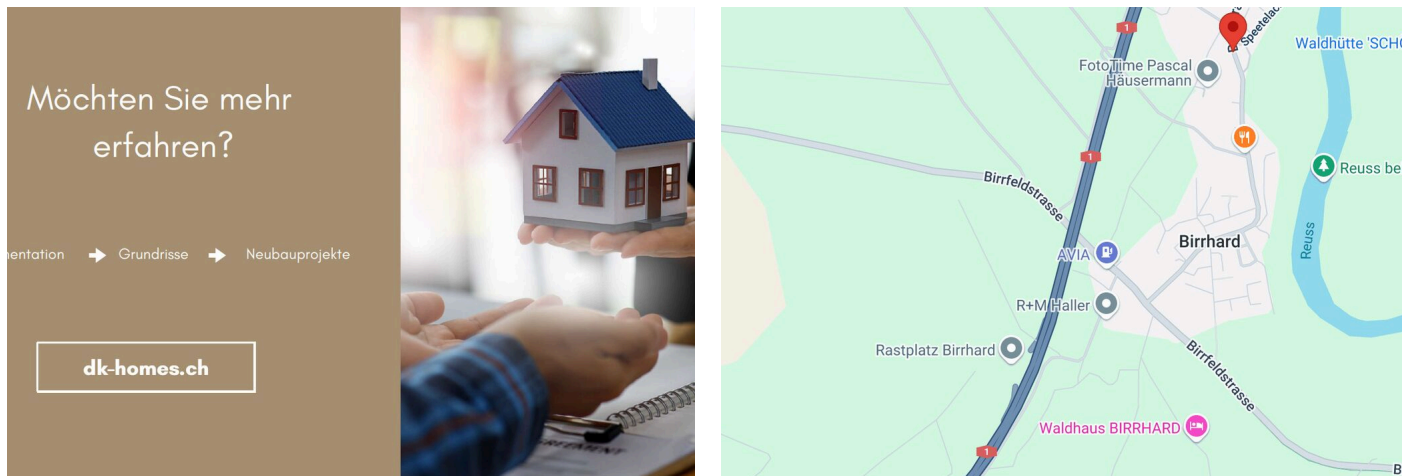
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Domenico Suverato
E-Mail : info@dk-homes.ch
Tel. : 041 511 45 41
Mobil : 0764064686

LAGE

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'190'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	57 m	1 min.	1 min.	-
Primarschule	2.58 km	57 min.	30 min.	12 min.
Geschäfte	1.99 km	1h13	48 min.	8 min.
Restaurants	198 m	3 min.	3 min.	1 min.

ANGABEN

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'190'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Zustand der Immobilie	Neu
Typ	Eigentumswohnung	Standing	Gehoben
Referenz	Birrhard_1.OG	Wohnfläche	126 m²
Zimmer	4.5	Nutzfläche	166 m²
Schlafzimmer	3	Terrassenfläche	76.3 m²
Badezimmer	2	Kellerfläche	40.2 m²
Stockwerk	1. Stock	Deckenhöhe	2.41 m
Baujahr	2025	Parkplätze	Ja, optional
Heizanlage	Wärmepumpe mit Erdsonde	Innenparkplatz	2 nicht inklusive CHF 70'000.-
Wärmeverteilung	Bodenheizung	Gemeindesteuer	109 %
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe mit Erdsonde	Kantonssteuer	110 %

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------------|
| - Dorf | - Bushaltestelle | - Sportzentrum |
| - Ländlich | - Kinderfreundlich | - Tennis Zentrum |
| - Geschäfte | - Kindergarten | - Veranstaltungsort |
| - Einkaufsmöglichkeiten | - Primarschule | |

AUSSENBEREICH

- | | | |
|---------------|-------------------------------|------------------|
| - Terrasse(n) | - Garten im Stockwerkeigentum | - Box |
| - Garten | - Öffentlicher Parkplatz | - Von der Straße |

INNENBEREICH

- | | | |
|--------------------------|----------------|----------------------|
| - Behindertengerecht | - Box | - Einbauschränk |
| - Lift | - Offene Küche | - Dreifachverglasung |
| - Öffentlicher Parkplatz | - Gäste-WC | - Hell |

AUSSTATTUNG

- Kochherd
- Glaskeramik
- Induktionsherd
- Glaskeramik WOK
- Backofen
- Steamer
- Mikrowelle
- Wärmeschublade
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Nach Wahl
- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neu

AUSRICHTUNG

- Norden

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht

FOTO(S)

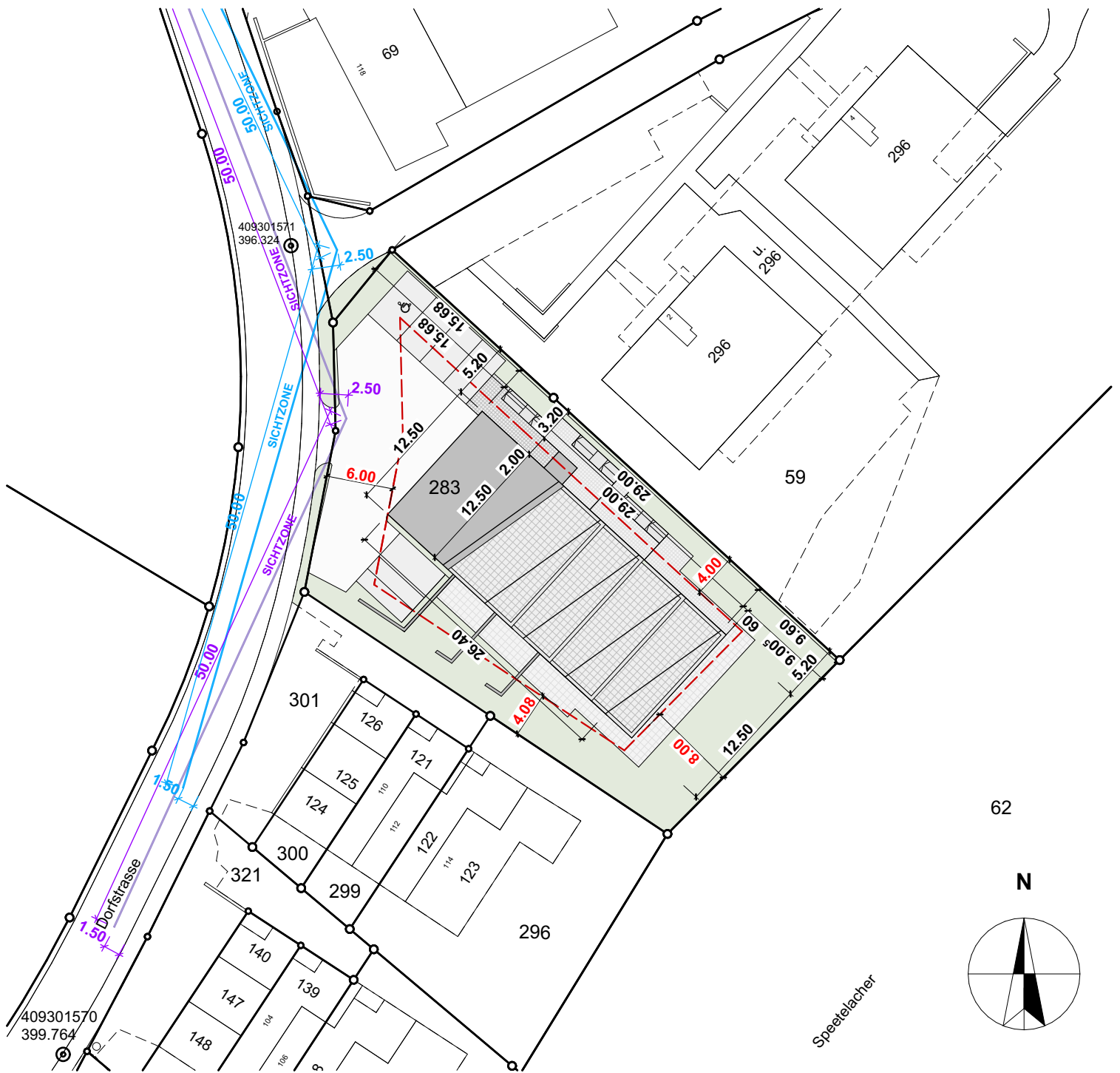


INNENANSICHT





GRÜNBLICK
BIRRHARD



DATUM

BAUHERR/
GRUNDEIGENTÜMER:

PROJEKTVERFASSER:

NUSHI IMMOBILIEN

Tel. 079 695 95 95

DOTTIKERSTRASSE 47

E-Mail info@nushi-immo.ch

5611

ANGLIKON

NEUBAU WOHNHAUS, PARZELLE 283, DORFSTRASSE

5244

BIRRHARD

SITUATION

1:500

Beat Doessegger Architektur Aaraustrasse 4

Tel. 079 439 32 48

E-Mail

beat.doessegger@bluewin.ch

5703

Seon

Projektphase: Baueingabe

Datum: 01.04.2021

Plannummer: 2021 / 1.1

Plangrösse: A4

Gezeichnet: bd

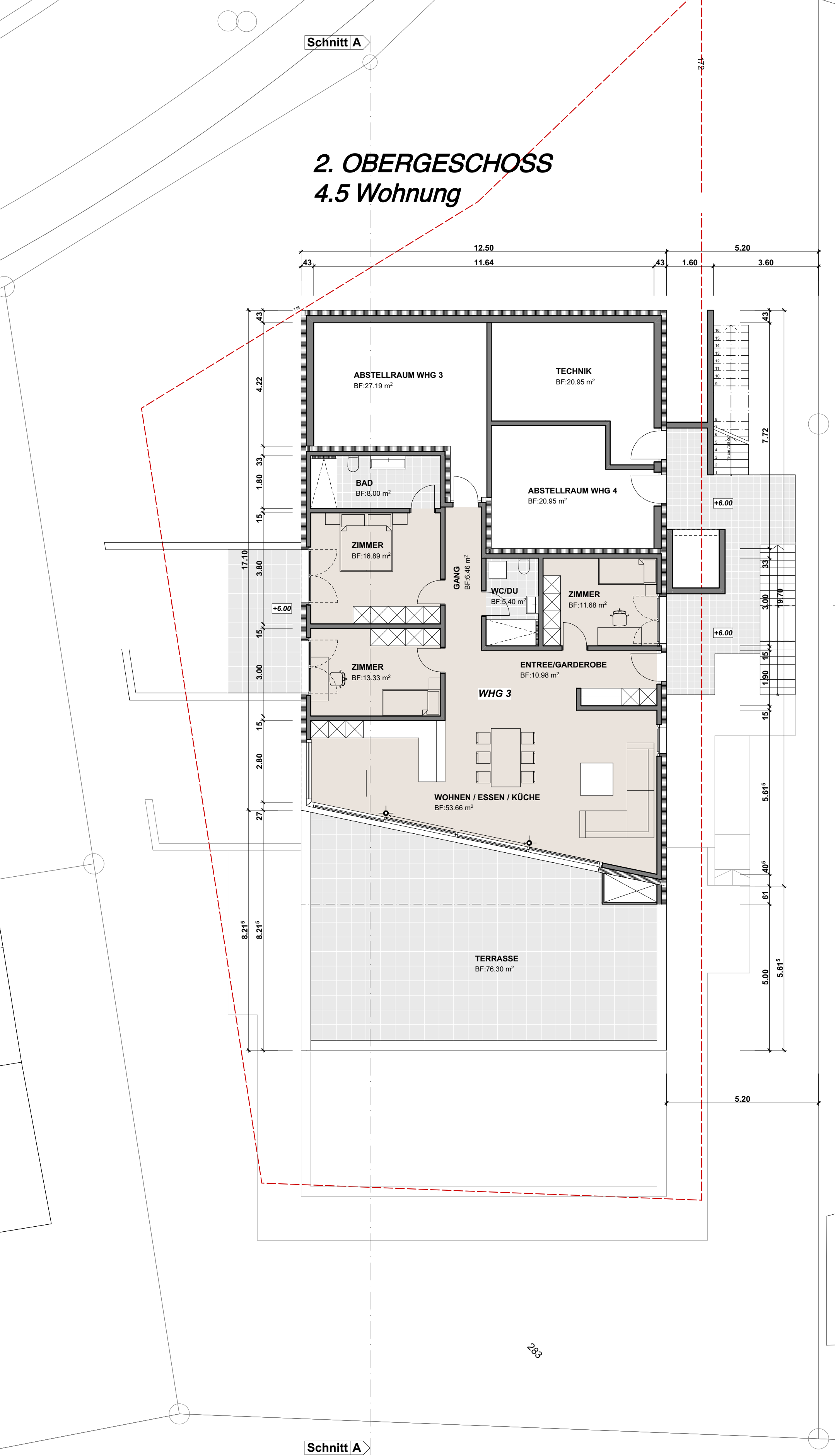
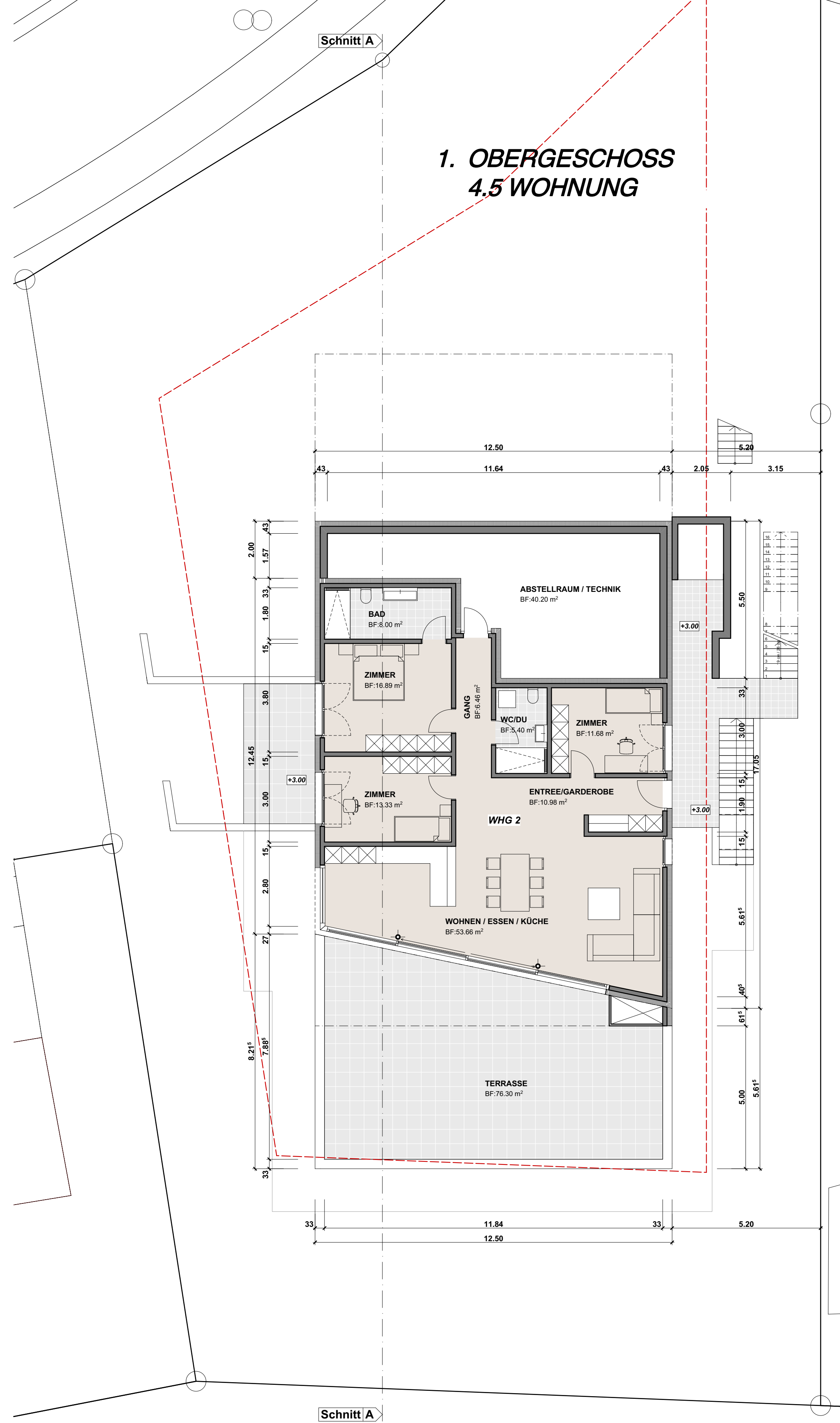
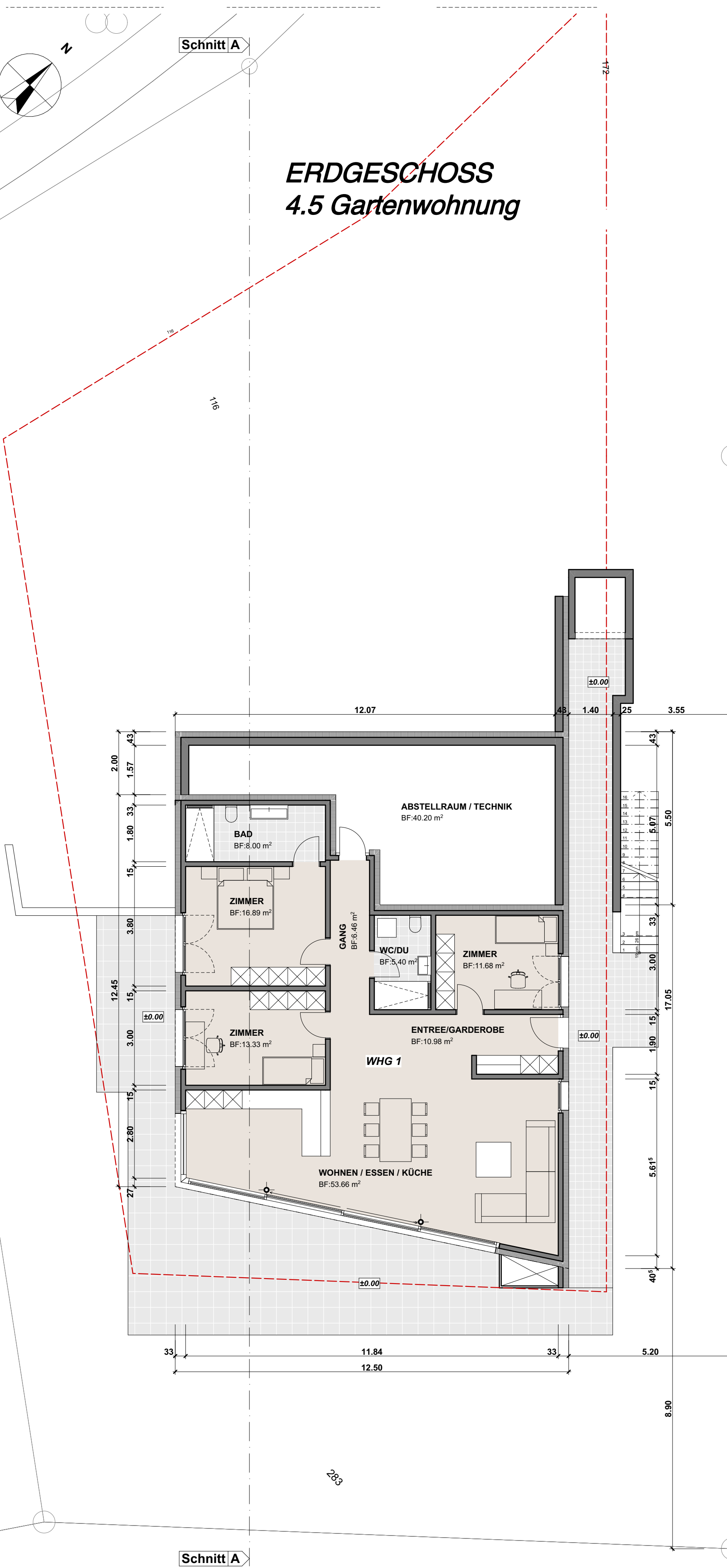
Revidiert:

25.11.2021

OK Fertig Boden EG

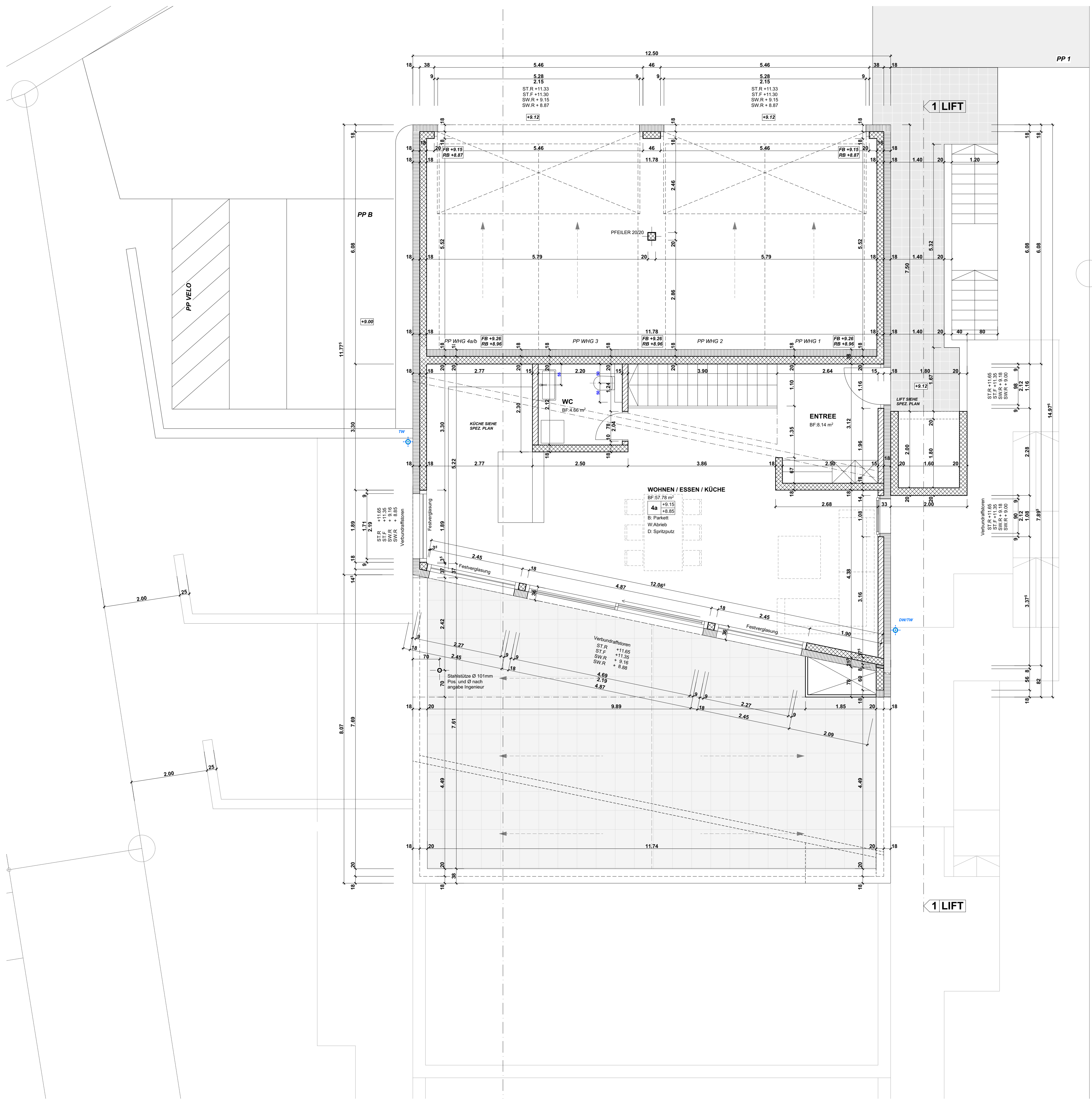
± 0.00

387.50 m.ü.M.



3. OBERGESCHOSS

5.5-Masonette



NUSHI IMMOBILIEN Tel. 079 695 95 95	DOTTIKERSTRASSE 47 E-Mail: info@nushi-immo.ch	5611	ANGLIKON
NEUBAU WOHNHAUS, PARZELLE 283, DORFSTRASSE		5244	BIRRHARD
3.OBERGESCHOSS			1:50
Beat Doessegger Architektur Tel. 079 439 32 48	Aaraustrasse 4 E-Mail: beat.doessegger@bluewin.ch	5703	Seon
Projektphase: Ausführung	Plangrösse: 84 / 60 cm		
Datum: 01.07.2022	Gezeichnet: bd		
Plannummer: #PrjNr / A.01.4	Revidiert: 15.09.2022		

OK Fertig Boden EG ± 0.00 387.50 m.ü.M.

LEGENDE:

BETON	GLAS	ST = STAHLSTÜTZE
BACKSTEIN	NATURSTEIN	OK = UNTERKANT
THERMUR-ELEMENT	AUSSPARRUNG DECKE 3 / 18cm	MFB = METALLFENSTERBANK
KALKSTEIN	SPERRSCHICHT	B = BODEN
ZEMENTSTEIN	VORSCHLAG FUGE IN UNTERLAGSBODEN	W = WAND
WÄRMEDÄMMUNG	SAUBERWASSER	D = DECKE
BETONWERKSTEIN	SCHMUTZWASSER	VR90 = VERBUNDDRAFFSTORE
KRAGPLATTENANSCHLUSS	MISCHWASSER	FB = FERTIG BODEN
DÄMMUNG BEIM BETONIEREN EINLEGEN	WASSERVERSORGUNG	RD = ROH DECKE
GIPS / MORTEL	ELEKTRON ZULEITUNG	UKD = UNTERKANT DECKE
HOLZ MASSIV	TELEFON ZULEITUNG	R = ROH
TISCHLERPLATTE	TV ZULEITUNG	SW = SCHWELLE
METALL	GAS ZULEITUNG	BR = BRÜSTUNGSHÖHE
FEUERFESTE STEINE		
KITT		

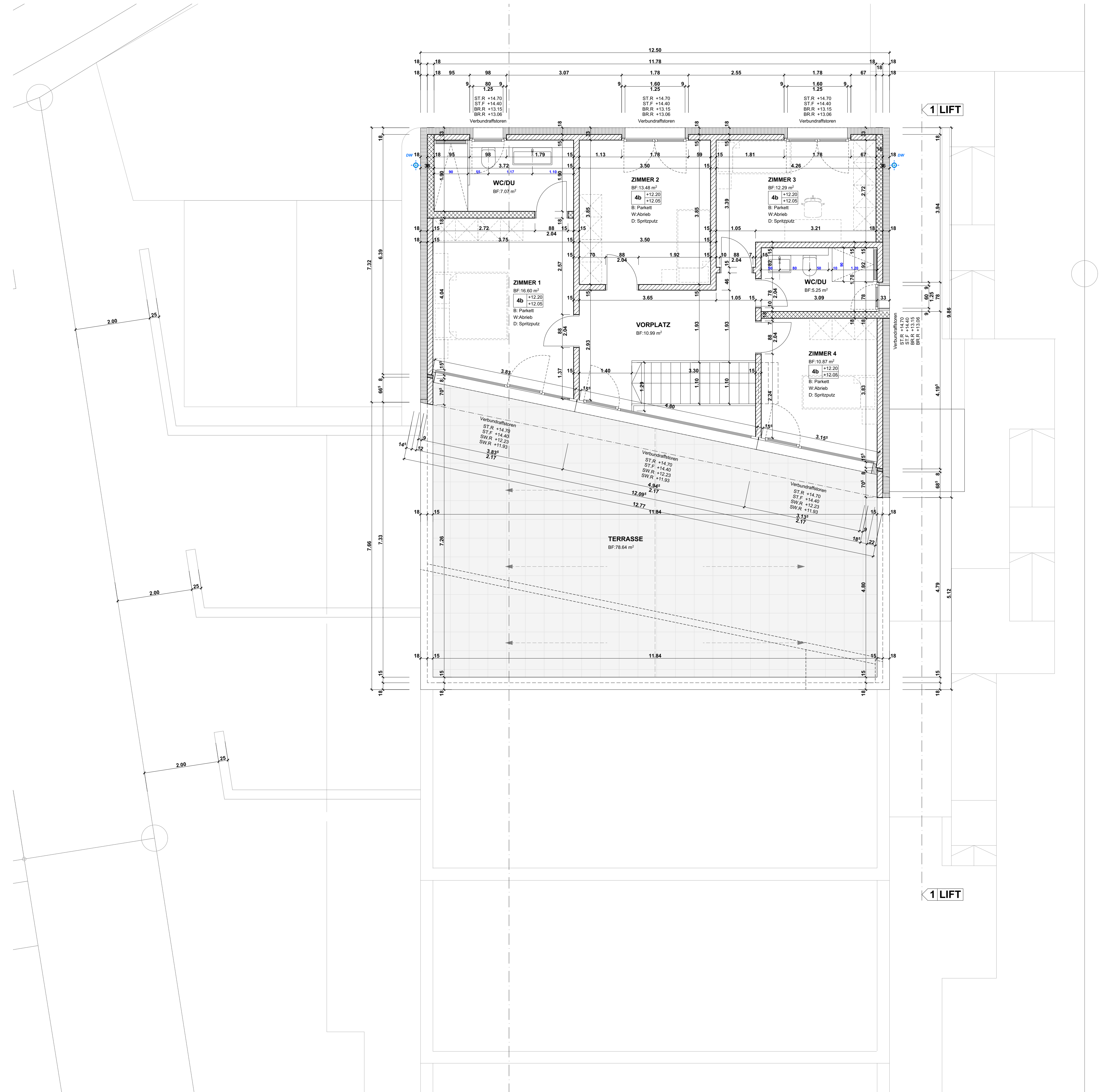
PROV. KONTROLLPLÄNE DÜRFEN NUR FÜR DIE AUSFÜHRUNG BENUTZT WERDEN - FORDERN SIE IMMER EINEN DEFINITIVEN UND AKTUELLEN PLAN AN!

DIE MASSE UND KÖTEN SIND VOM UNTERNEHMER ZU KONTROLLIEREN. MASSDIFFERENZEN SIND UNVERZÜGLICH DER BAULEITUNG ZU MELDEN. SÄMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER ZU KONTROLLIEREN. FERTIGMASSE SIND SPEZIELL VERMERKT. TÜRHÖHEN SIND AB DER FERTIGEN BOBEN BZW. OK SCHWELLE BIS UK ROHER STURZ. GENAUE AUSSPARRUNGEN UND INSTALLATIONEN NACH PLÄNEN DER SPEZIALISTEN. KANALISATIONEN, ABFLÜSSE, TREPPEN UND FENSTERDETAIL SIEHE SPEZ. PLÄNE.

SÄMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER ZU PRÜFEN UND AM BAU ZU KONTROLLIEREN!
TÜR- UND FENSTERMASSE SIND AB O.K. FERTIG SCHWELLE ODER AB O.K. FERTIG BRÜSTUNG/FENSTERBANK BIS UK FERTIG STURZ.
BEACHTEN SIE DIE AUSSPARRUNGEN AUF INGENIEUR-, HEIZUNGS-, SANITAR- UND ELEKTROPLÄNEN!
BEI KELLERWÄNDEN UND WÄNDEN ÜBER GEW. TERRAIN, EINE LAGE DACHPAPPE EINLEGEN.

4. OBERGESCHOSS

5.5-Masonette



NUSHI IMMOBILIEN Tel. 079 695 95 95	DOTTIKERSTRASSE 47 E-Mail info@nushi-immo.ch	5611 ANGLIKON	
NEUBAU WOHNHAUS, PARZELLE 283, DORFSTRASSE		5244 BIRRHARD	
4.OBERGESCHOSS		1:50	
Beat Doessegger Architektur Tel. 079 439 32 48	Aaraustrasse 4 E-Mail beat.doessegger@bluewin.ch	5703 Seon	
Projektphase: Ausführung	Plangrösse: 84 / 60 cm		
Datum: 01.07.2022	Gezeichnet: bd		
Plannummer: #PrjNr / A.01.5	Revidiert: 15.09.2022		

OK Fertig Boden EG ± 0.00 387.50 m.ü.M.

LEGENDE:

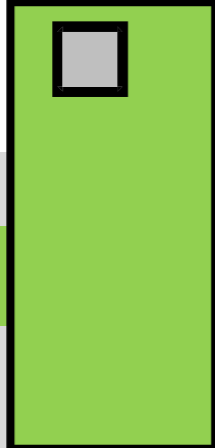
BETON	GLAS	ST = STUHLNIE
BACKSTEIN	NATURSTEIN	OK = OKKANT
THERMUR-ELEMENT	AUSSPARRUNG DECKE 3 / 18cm	UKD = UNTERKANT
KALKSTEIN	SPERRSCHICHT	GFB = GRANITFENSTERBANK
ZEMENTSTEIN	VORSCHLAG FUGE IN UNTERLAGSBODEN	MFB = METALLFENSTERBANK
WÄRMEDÄMMUNG	SAUBERWASSER	B = BODEN
BETONWERKSTEIN	SCHMUTZWASSER	W = WAND
KRAGPLATTENANSCHLUSS	MISCHWASSER	D = DECKE
DÄMMUNG BEIM BETONIEREN EINLEGEN	WASSERABFÜHRUNG	VR90 = VERBUNDRAFFSTORE
GIPS / MORTEL	ELEKTRO ZULEITUNG	FB = FERTIG BODEN
HOLZ MASSIV	TELEFON ZULEITUNG	RB = ROH BODEN
TISCHLERPLATTE	TV ZULEITUNG	RD = ROH DECKE
METALL	GAS ZULEITUNG	UKD = UNTERKANT DECKE
FEUERFESTE STEINE		F. = FERTIG
KITT		R. = ROH
		SW = SCHWELLE
		BR = BRÜSTUNGSHÖHE

PROV. KONTROLLPLÄNE DÜRFEN NUR FÜR DIE AUSFÜHRUNG BENUTZT WERDEN - FORDERN SIE IMMER EINEN DEFINITIVEN UND AKTUELLEN PLAN AN!

DIE MASSE UND KOTEN SIND ZU VERIFIZIEREN. MASSDIFFERENZEN SIND UNVERZÜGLICH DER BAULEITUNG ZU MELDEN. SÄMTLICHE MASSE SIND PRO MASSE, FERTIGMASSE SIND SPEZIELL VERMERKT. TÜRHÖHEN SIND ABZULEITEN. ÜBEREM BODEN BZW. OK SCHWELLE BIS UK ROHER STURZ. GENAUE AUSSPARRUNGEN UND INSTALLATIONEN NACH PLÄNEN DER SPEZIALISTEN. KANALISATIONEN, ABLEITUNGEN, TREPPEN UND FENSTERDETAIL SIEHE SPEZ. PLÄNE.

SÄMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER ZU PRÜFEN UND AM BAU ZU KONTROLLIEREN!
TÜR UND FENSTERMASSE SIND AB O.K. FERTIG SCHWELLE ODER AB O.K. FERTIG BRÜSTUNG/FENSTERBANK BIS UK FERTIG STURZ.
BEACHTEN SIE DIE AUSSPARRUNGEN AUF INGENIEUR-, HEIZUNGS-, SANITAR- UND ELEKTROPLÄNEN!
BEI KELLERWÄNDEN UND WÄNDEN ÜBER GEW. TERRAIN, EINE LAGE DACHPAPPE EINLEGEN.

NUSHI IMMOBILIEN Tel. 079 695 95 95	DOTTIKERSTRASSE 47 E-Mail info@nushi-immo.ch	5611	ANGLIKON
NEUBAU WOHNHAUS, PARZELLE 283, DORFSTRASSE		5244	BIRRHARD
SCHNITT LIFT			1:50
Beat Doesseger Architektur Aaraustrasse 4 Tel. 079 439 32 48 E-Mail beat.doesseger@bluewin.ch		5703	Seon
Projektphase: Ausführung	Plangrösse: 84 / 60 cm		
Datum: 01.07.2022	Gezeichnet: bd		
Plannummer: #PrjNr / A.02.2	Revidiert:		



OK Fertig Boden EG ± 0.00 387.50 m.ü.M.

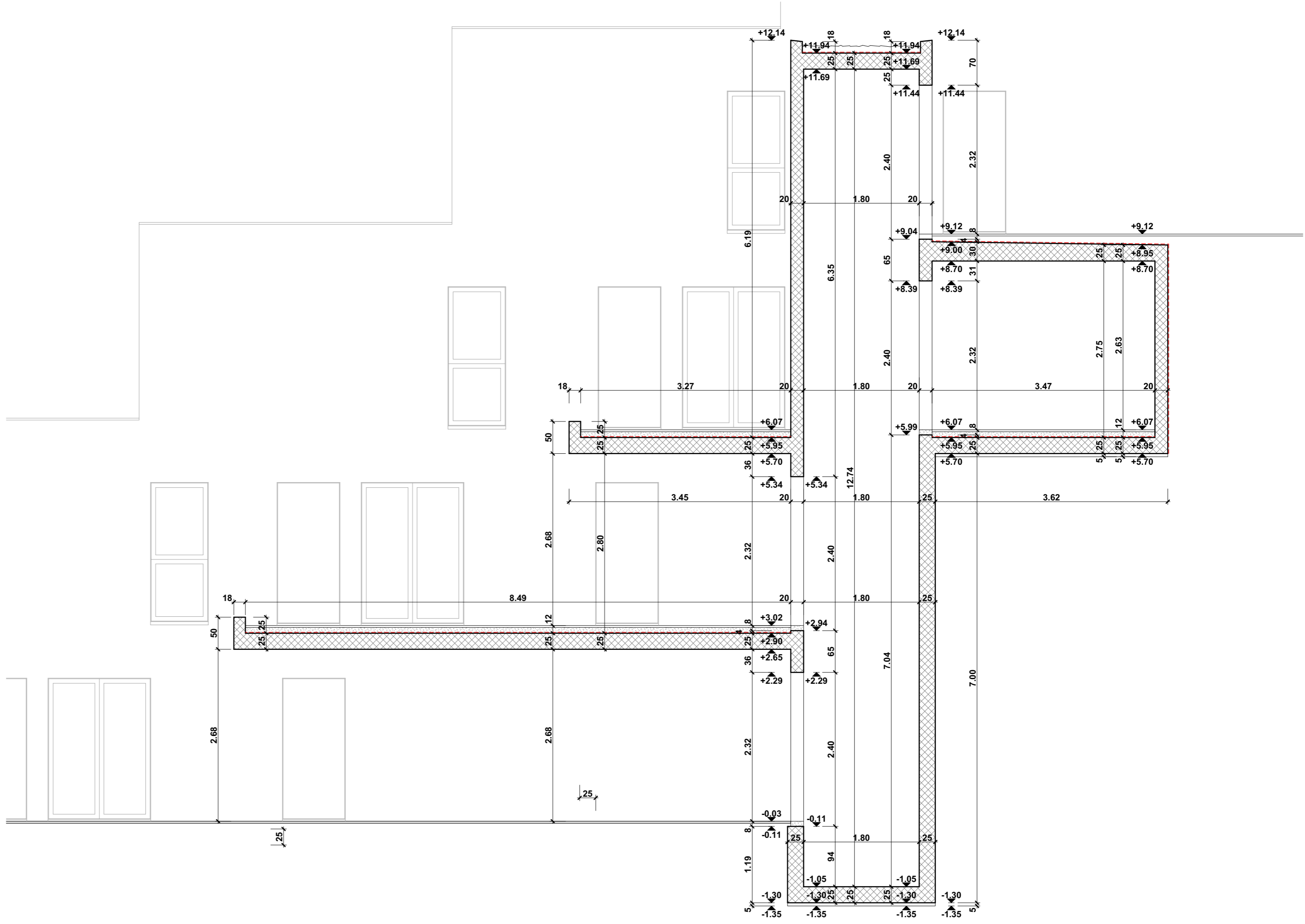
LEGENDE:

	BETON		GLAS	ST = STURZHOHE
	BACKSTEIN		NATURSTEIN	OK = OBERKANT
	THERMUR-ELEMENT		AUSSPARRUNG DECKE 3 / 18cm	UK = UNTERKANT
	KALKSTEIN		SPERRSCHICHT	GFB = GRANITFENSTERBANK
	ZEMENTSTEIN		VORSCHLAG FUGE IN UNTERLAGSBODEN (muss vom Unternehmer geprüft werden)	MFB = METALLFENSTERBANK
	WÄRMEDÄMMUNG		SAUBERWASSER NEU	B = BODEN
	BETONWERKSTEIN		SCHMUTZWASSER NEU	W = WAND
	KRAGPLATTENANSCHLUSS		MISCHWASSER BESTEHEND	D = DECKE
	DÄMMUNG BEIM BETONIEREN EINLEGEN		WASSER VERSORGUNG	VR90 = VERBUNDRAFFSTORE
	GIPS / MÖRTEL		ELEKTRO ZULEITUNG	FB = FERTIG BODEN
	HOLZ MASSIV		TELEFON ZULEITUNG	RB = ROH BODEN
	TISCHLERPLATTE		TV ZULEITUNG	RD = ROH DECKE
	METALL		GAS ZULEITUNG	UKD = UNTERKANT DECKE
	FEUERFESTE STEINE			F. = FERTIG
	KITT			R. = ROH
				SW = SCHWELLE
				BR = BRÜSTUNGSHÖHE

PROV. KONTROLLPLÄNE DÜRFEN NICHT FÜR DIE AUSFÜHRUNG BENUTZT WERDEN - FORDERN SIE IMMER EINEN DEFINITIVEN UND AKTUELLEN PLAN AN !

DIE MASSE UND KOTEN SIND AN DER BAUSTELLE ZU KONTROLLIEREN, MASSDIFFERENZEN SIND UNVERZÜGLICH DER BAULEITUNG ZU MELDEN.
SÄMTLICHE MASSE SIND ROH MASSE, FERTIGMASSE SIND SPEZIELL VERMERKT.
TÜRHOHEN SIND AB FERTIG HOHEREM BODEN BZW. OK SCHWELLE BIS UK ROHER STURZ.
GENAUE AUSSPARUNGEN UND INSTALLATIONEN NACH PLÄNEN DER SPEZIALISTEN.
KANALISATION, UMGEBUNG, TREPPEN UND FENSTERDETAIL SIEHE SPEZ. PLÄNE.

SÄMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER ZU PRÜFEN UND AM BAU ZU KONTROLLIEREN !
TÜR UND FENSTERMASSE SIND AB O.K. FERTIG SCHWELLE ODER AB O.K. FERTIG BRÜSTUNG/FENSTERBANK BIS U.K. FERTIG STURZ.
BEACHTEN SIE DIE AUSSPARUNGEN AUF INGENIEUR- / HEIZUNGS- / SANITÄR- UND ELEKTROPLÄNEN !
BEI KELLERWÄNDEN UND WÄNDEN ÜBER GEW.TERRAIN, EINE LAGE DACHPAPPE EINLEGEN.



KONTAKT



H O M E S
— INVESTMENTS —

Gerne erzählen wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch oder bei einem Besuch vor Ort mehr über dieses Neubauprojekt.

Domenico Suverato
Geschäftsleiter & Immobilienexperte

DK Homes & Investments AG
Lielstrasse 87
8966, Oberwil-Lieli AG
ds@dk-homes.ch
www.dk-homes.ch



PREIS
VERIFIZIERT!

