



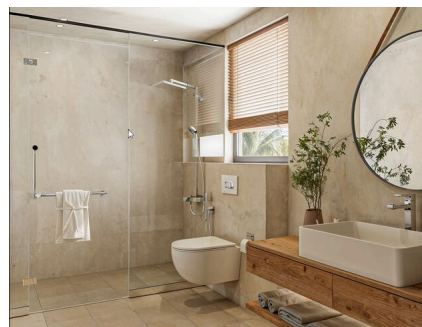
## **4.5 ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT WEITSICHT**

Dorfstrasse 116 | 5244 Birrhard | Referenz : Birrhard\_EG 4.5

**CHF 1'200'000.-**

## 4.5 ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT WEITSICHT

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | CHF 1'200'000.-



**"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 auf ca. 150m<sup>2</sup>, 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\_EG 4.5**

Typ: **Neubauwohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **Erdgeschoss**

Wohnfläche: **126 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **166 m<sup>2</sup>**

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 wird per Herbst 2026 stattfinden.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sowie Anfrage.

## **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

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

# ANGABEN

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'200'000.-**

## ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Typ	<b>Neubauwohnung</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Referenz	<b>Birrhard_EG 4.5</b>	Wohnfläche	<b>126 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Nutzfläche	<b>166 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Gartenfläche	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>55 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>Erdgeschoss</b>	Kellerfläche	<b>40.2 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2025</b>	Parkplätze	<b>Ja, optional</b>
Heizanlage	<b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b>	Innenparkplatz	<b>2 nicht inklusive   CHF 70'000.-</b>
Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>	Gemeindesteuer	<b>109 %</b>
Warmwasseraufbereitung	<b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b>	Kantonssteuer	<b>110 %</b>

## EIGENSCHAFTEN

### UMGEBUNG

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

### AUSSENBEREICH

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

### INNENBEREICH

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





# GRÜNBLICK

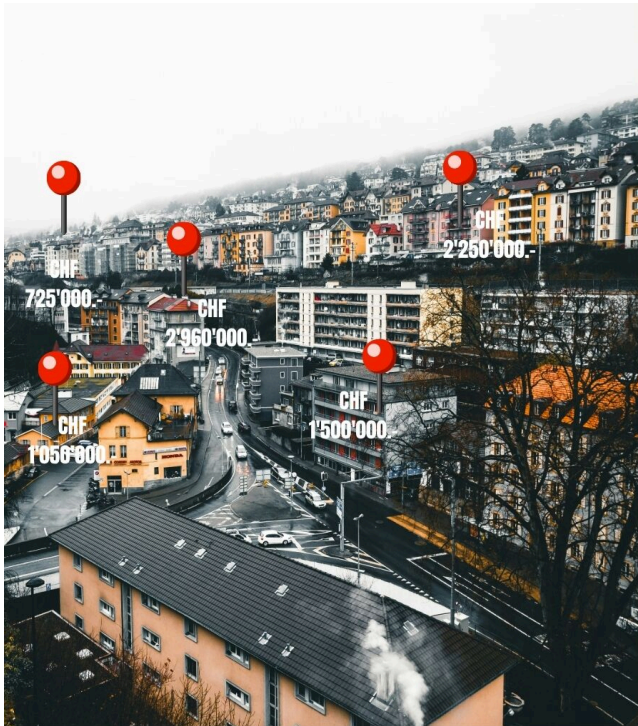
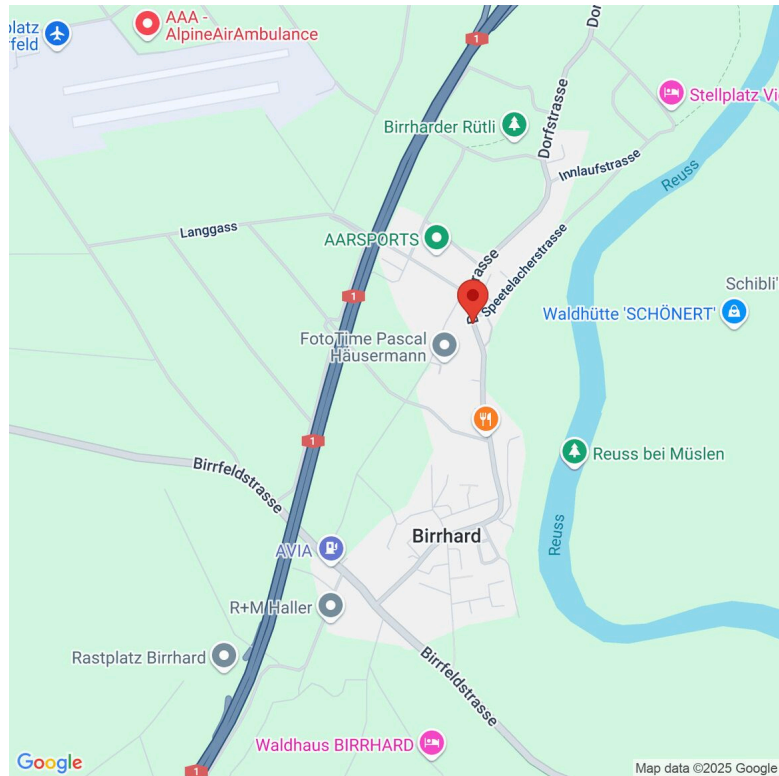
## BIRRHARD

Möchten Sie mehr  
erfahren?

→ Dokumentation → Grundrisse → Neubauprojekte

[dk-homes.ch](https://dk-homes.ch)





## Kontakt

WIR WISSEN IHR ZU  
HAUSE ZU SCHÄTZEN!



Domenico Suverato  
Inhaber &  
Immobilienexperte



Christian Greco  
Stv. Geschäftsführer &  
Immobilienberater

- ✓ Bewertung nach Bankenprinzip
- ✓ Immobilienverkauf sowie Ankauf
- ✓ Bank Finanzierungsportfolio



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme - 041 511 45 41 !

## INNENANSICHT

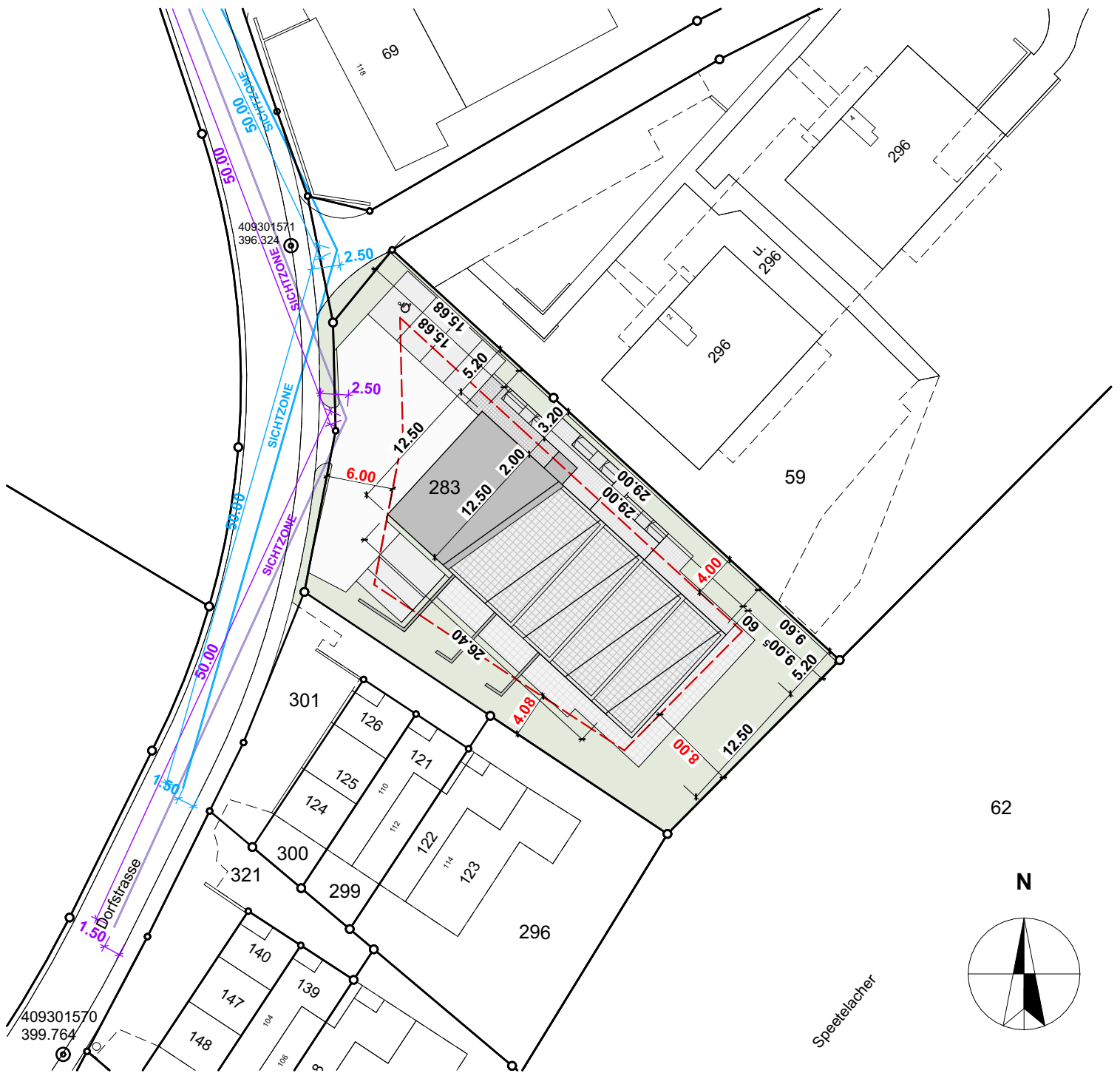


## AUSSENANSICHT





**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

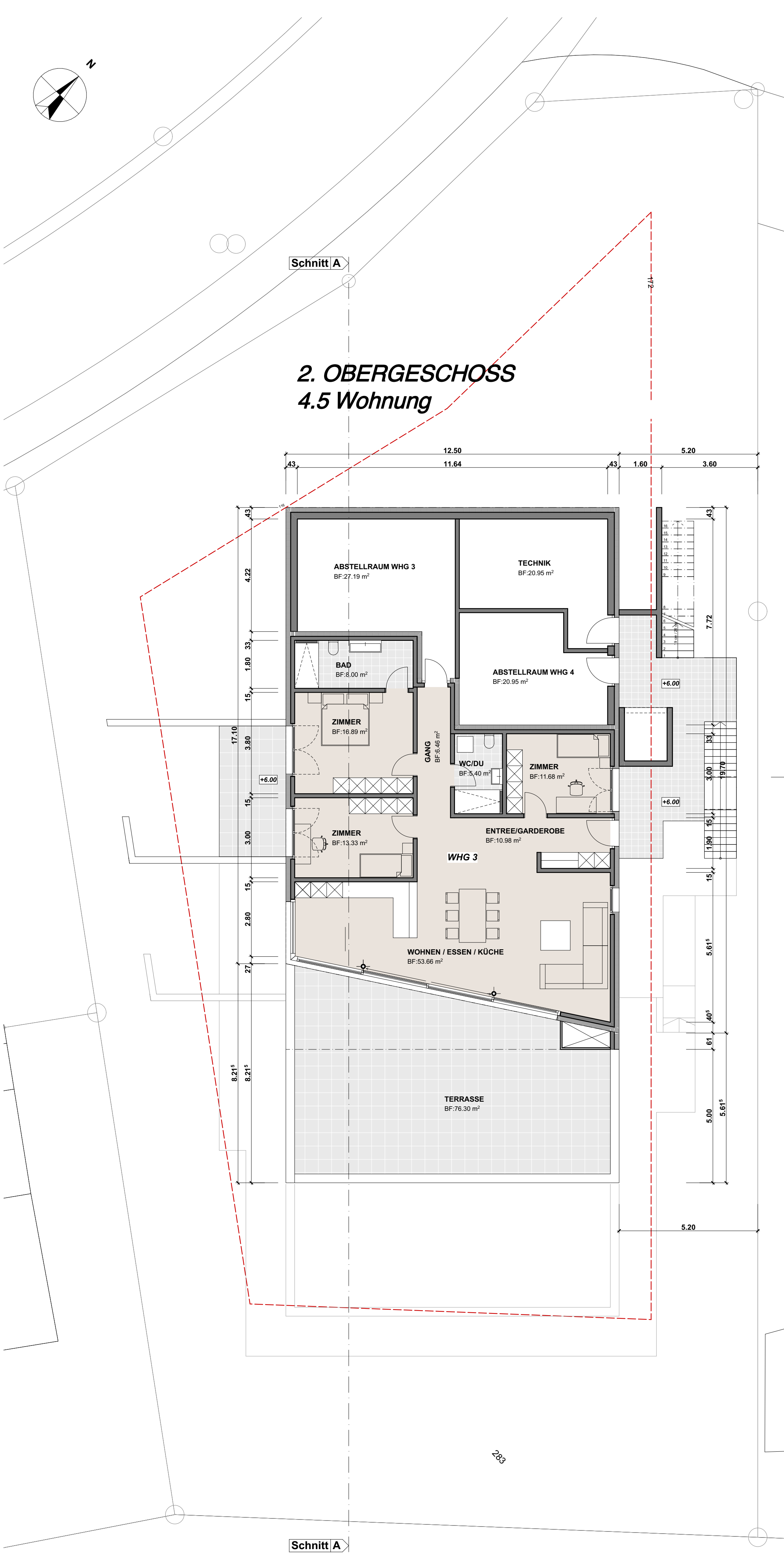
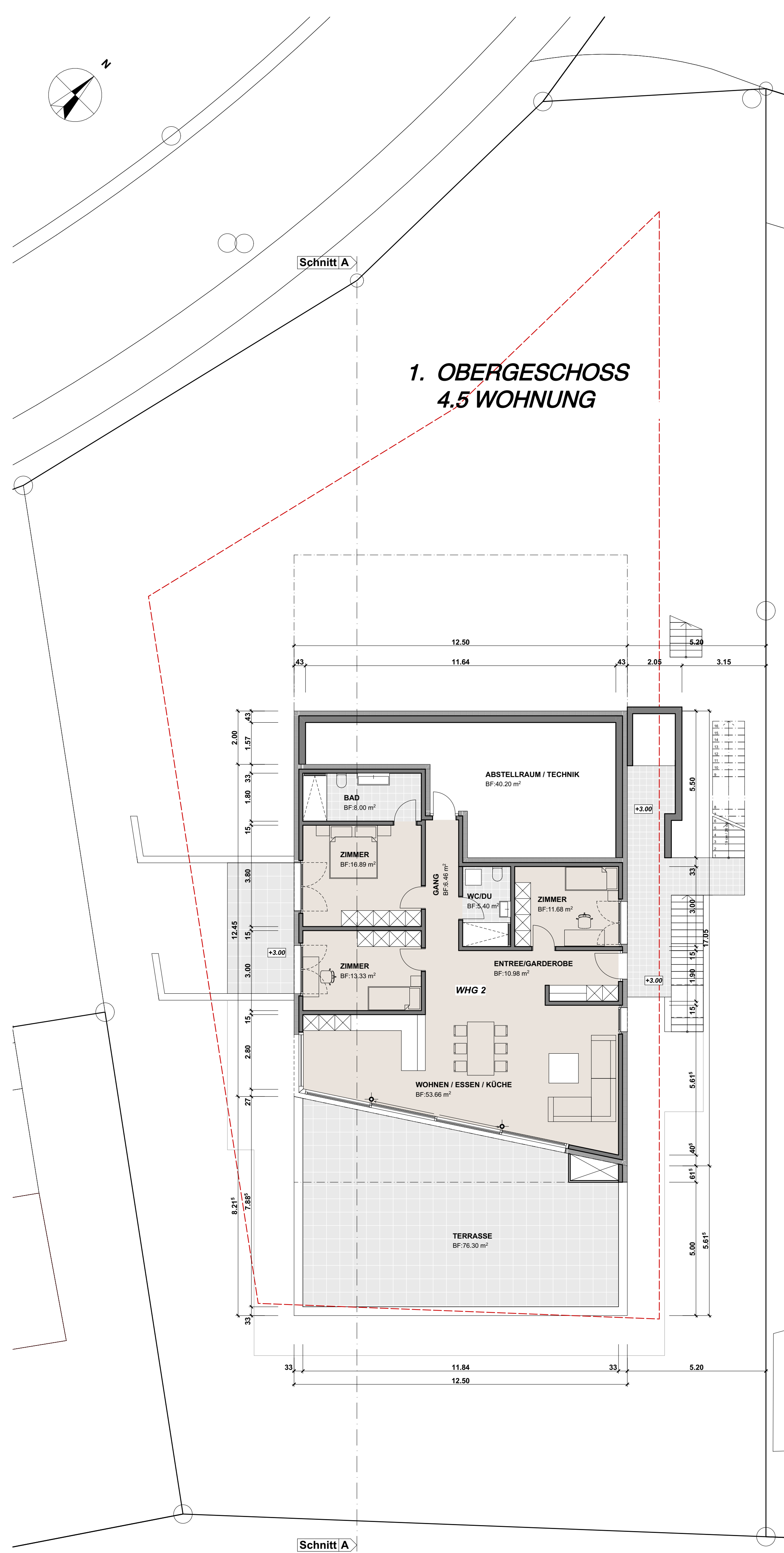
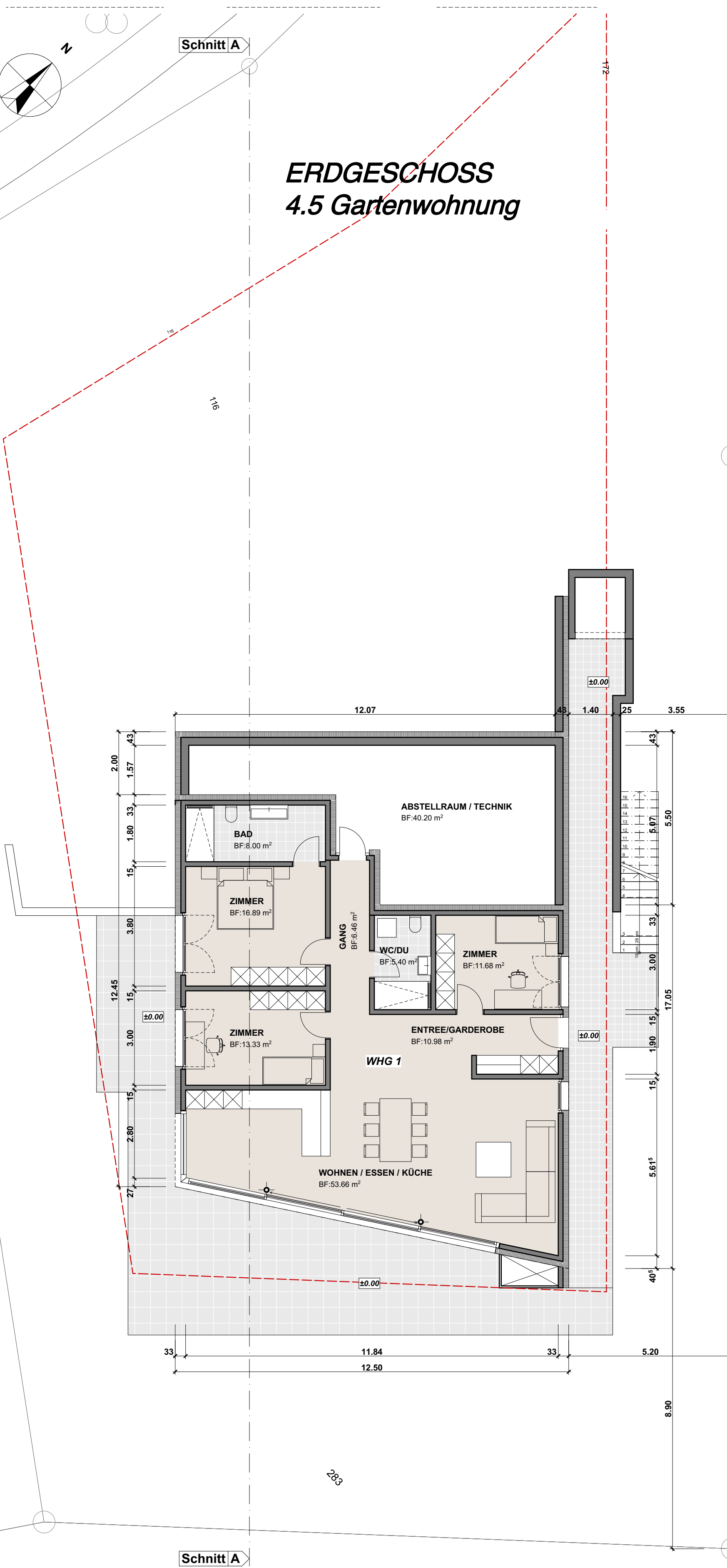
Revidiert:

25.11.2021

OK Fertig Boden EG

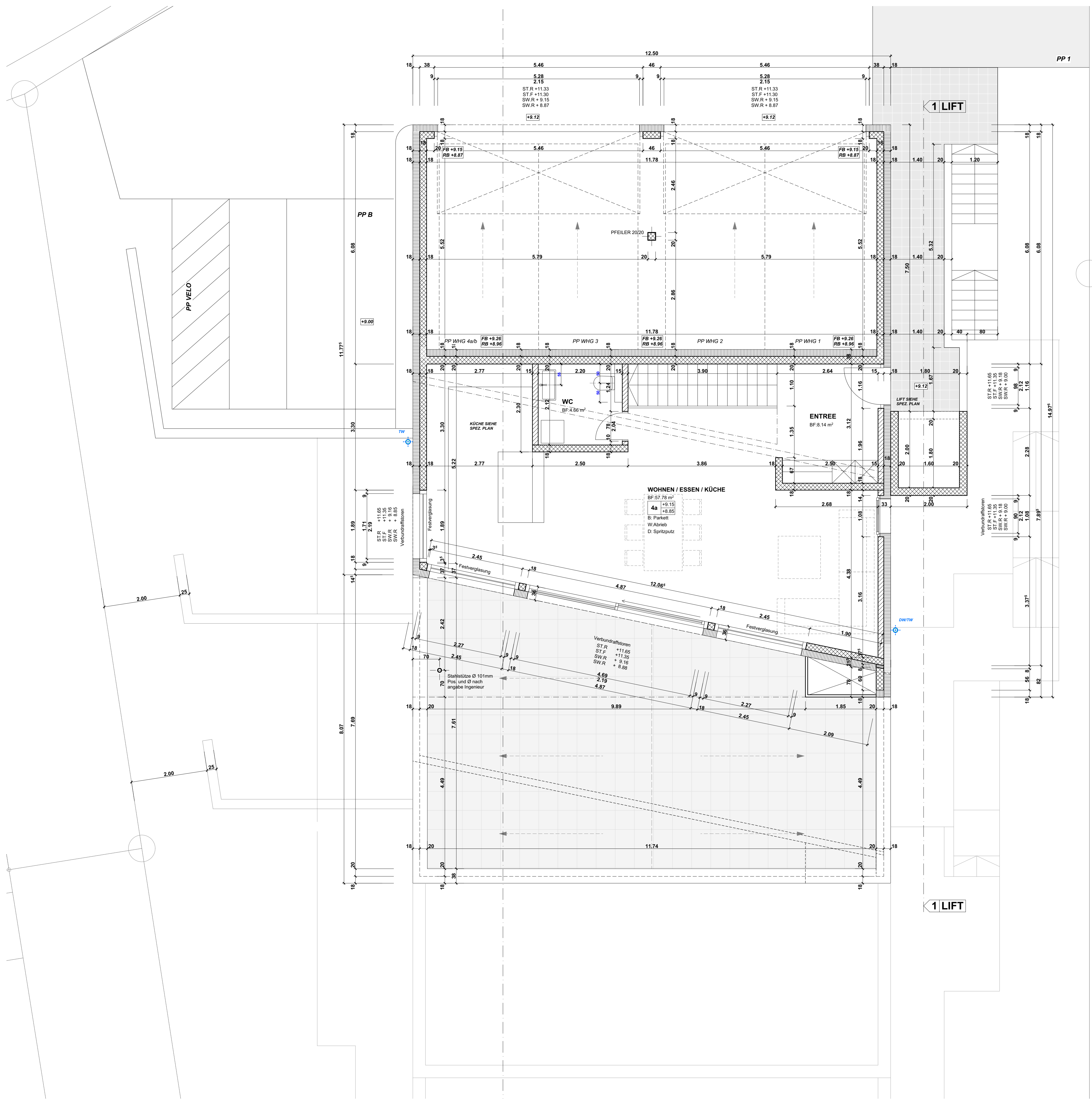
± 0.00

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	
<b>3.OBERGESCHOSS</b>		<b>1:50</b>	
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 = STUHLNIE
BACKSTEIN	NATURSTEIN	OK = OKANT
THERMUR-ELEMENT	AUSSPARRUNG DECKE 3 / 18cm	UK = 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	WASSERABFUHR	VR90 = VERBUNDRAFFSTORE
GIPS / MORTEL	ELEKTRON	FB = FERTIG BODEN
HOLZ MASSIV	TELEFON ZULEITUNG	RD = ROH DECKE
TISCHLERPLATTE	TV ZULEITUNG	UKD = UNTERKANT DECKE
METALL	GAS ZULEITUNG	F. = FERTIG
FEUERFESTE STEINE		R. = ROH
KITT		SW = SCHWELLE
		BR = BRÜSTUNGSHÖHE

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

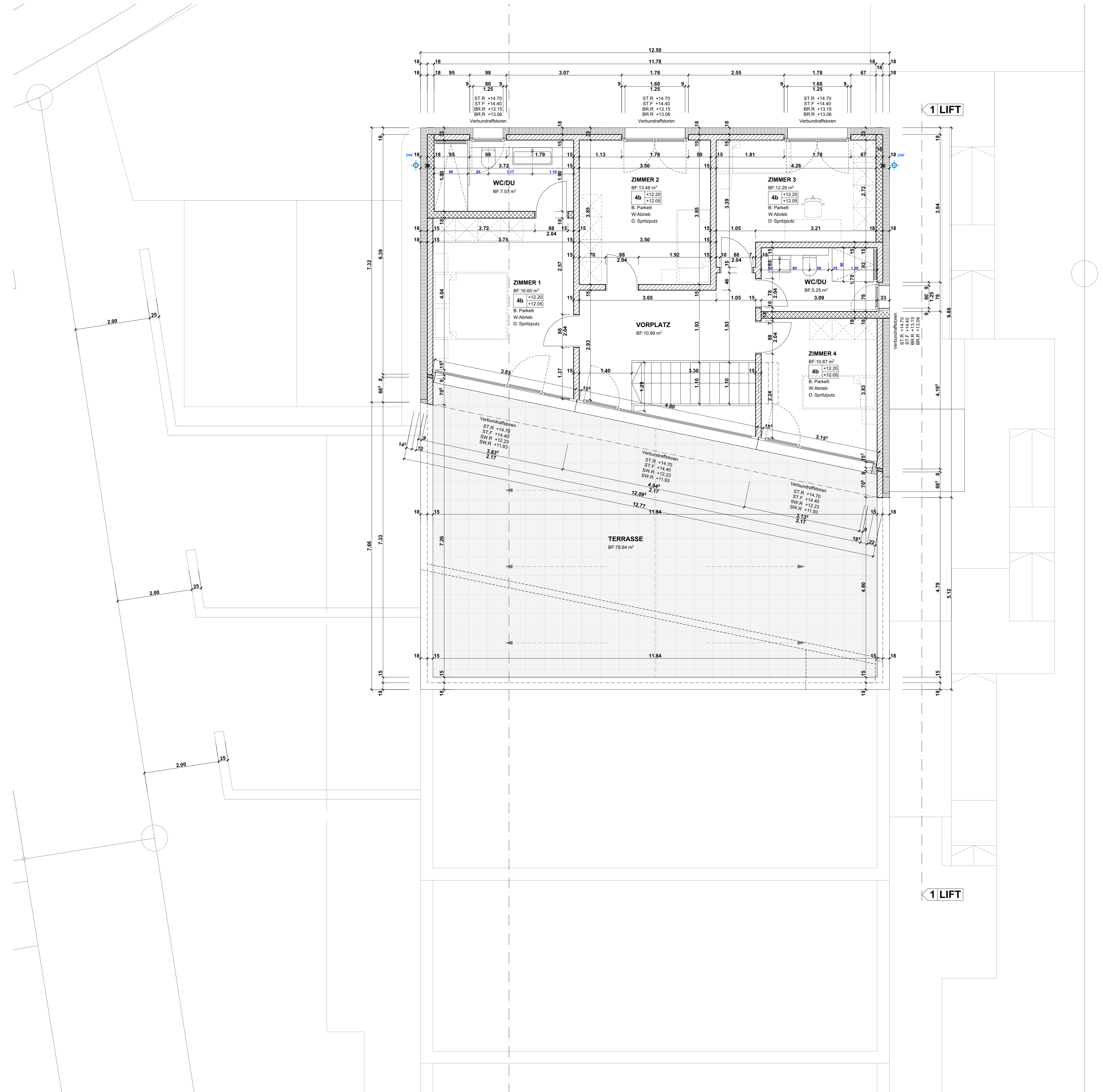
DIE MASSE UND KÖTEN SIND VOM UNTERNEHMER ZU KONTROLLIEREN. MASSDIFFERENZEN SIND UNVERZÜGLICH DER BAULEITUNG ZU MELDEN. SÄMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER ZU KONTROLLIEREN. FERTIGMASSE SIND SPEZIELL VERMERKT. TÜRHÖHEN SIND AB DER FERTIGEN BOBEN BZW. OK SCHWELLE BIS UK ROHER STURZ. GENAUE AUSSPARRUNGEN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

# 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
<b>4.OBERGESCHOSS</b>			<b>1:50</b>
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:**

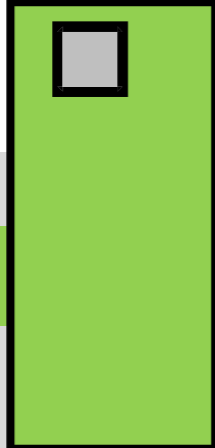
BETON	GLAS	ST = STUHLNIE
BACKSTEIN	NATURSTEIN	OK = OKKANT
THERMUR-ELEMENT	AUSSPARRUNG DECKE 3 / 18cm	UKD = UNTERKANT
KALKSTEIN	SPERRSCHICHT	GFB = GRANITFENSTERBANK
ZEMENTSTEIN	VORSCHLAG FUGE IN UNTERLAGSBODEN	MFB = METALLFENSTERBANK
WÄRMEDÄMMUNG	SAUBERWASSER	B = BODEN
BETONWERKSTEIN	SCHMUTZWASSER	W = 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 VOM ROHER 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
<b>SCHNITT LIFT</b>			<b>1:50</b>
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.**

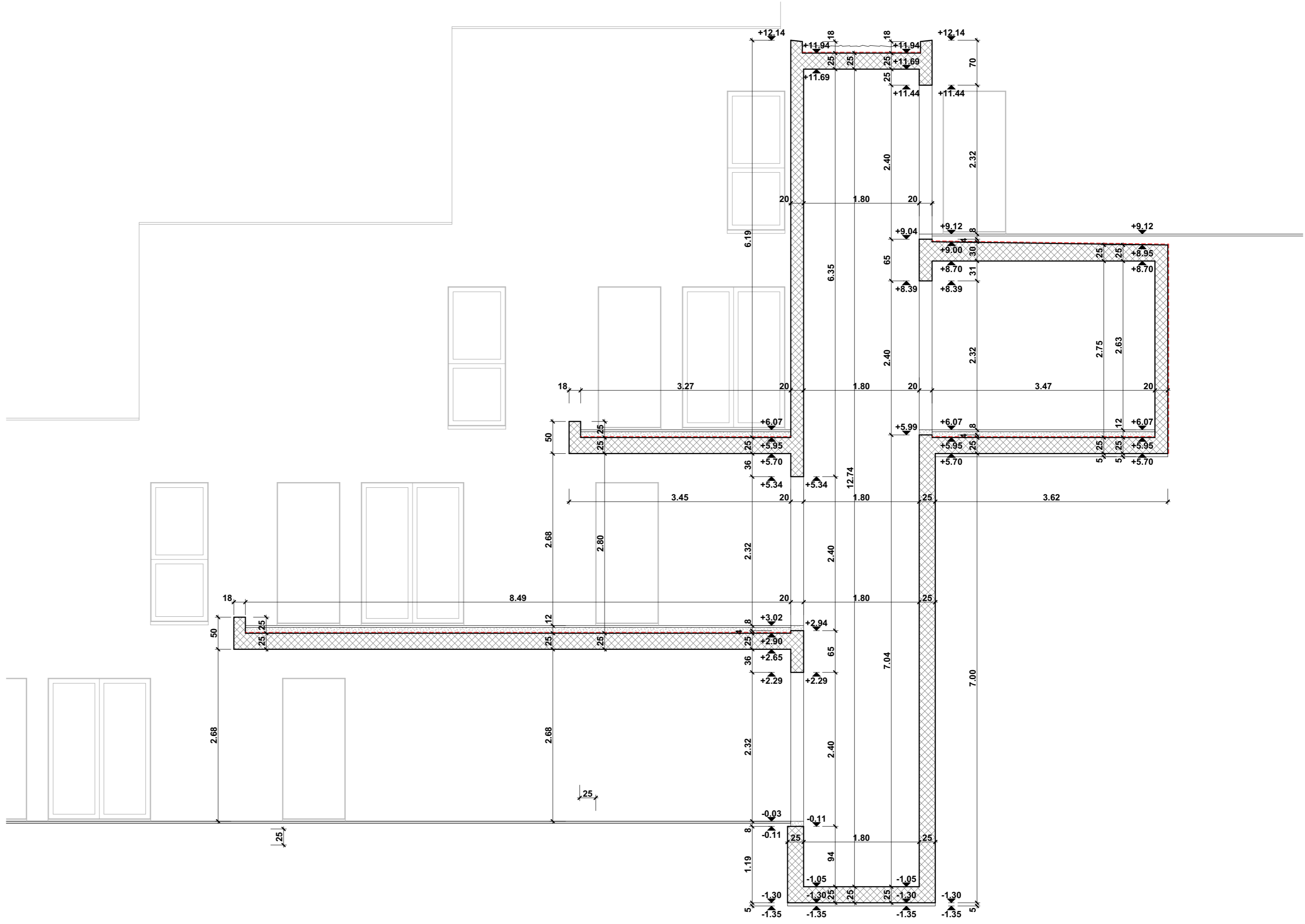
**LEGENDE:**

	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  
Lielistrasse 87  
8966, Oberwil-Lieli AG  
[ds@dk-homes.ch](mailto:ds@dk-homes.ch)  
[www.dk-homes.ch](http://www.dk-homes.ch)



PREIS  
VERIFIZIERT!

