

PROJEKT

THE VIEW BIRRWIL

Hohlgasse | 5708 Birrwil AG

Lassen Sie sich von den grosszügigen Grundrissen und dem **modernen Ausbaustandard** dieser attraktiven Eigentumswohnungen und Gewerberäumen überzeugen.

Willkommen in Birrwil, einer malerischen Gemeinde am Hallwilersee, wo Natur und Gemeinschaft harmonisch zusammenfinden. Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Immobilie, die sowohl Gewerbeflächen als auch attraktive Wohneinheiten bietet – ideal für Unternehmer, die Arbeit und Leben miteinander verbinden möchten.

Lage und Umgebung

Birrwil liegt idyllisch am Westufer des Hallwilersees und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Umgebung besticht durch ihre natürliche Schönheit, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Von hier aus erreichen Sie in kurzer Zeit größere Städte wie Aarau und Lenzburg, die zusätzliche Infrastruktur und Dienstleistungen bieten.

Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächen in dieser Immobilie sind flexibel nutzbar und eignen sich für eine Vielzahl von Geschäftszweigen. Ob Büro, Praxis oder Einzelhandel – hier finden Sie den idealen Standort für Ihr Unternehmen. Moderne Ausstattung und großzügige Raumaufteilung ermöglichen eine optimale Arbeitsumgebung, in der Ihre Geschäftsideen wachsen können.

Wohnflächen

Neben den attraktiven Gewerbeflächen bietet die Immobilie auch fünf komfortable 4.5-Zimmer-Wohnungen. Diese sind modern und stilvoll gestaltet, mit viel Licht und einem durchdachten Grundriss. Hier können Sie nach einem produktiven Arbeitstag entspannen und die Ruhe genießen. Die Wohneinheiten bieten den perfekten Rückzugsort mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens.

Details der 4.5-Zimmer-Wohnungen:

- Wohnfläche: Großzügige Räume
- Ausstattung: Hochwertige Materialien, moderne Küchen und Badezimmer, sowie bodentiefe Fenster für helle, freundliche Räume.
- Layout: Großzügiger Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Büro-/Gästezimmer, zwei Badezimmer, und eine große Terrasse.
- Komfort: Fußbodenheizung, luxuriöser Ausbau, moderne Haustechnik.
- Zusätzliche Annehmlichkeiten: Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zu den Wohnungen, großzügige Kellerräume.

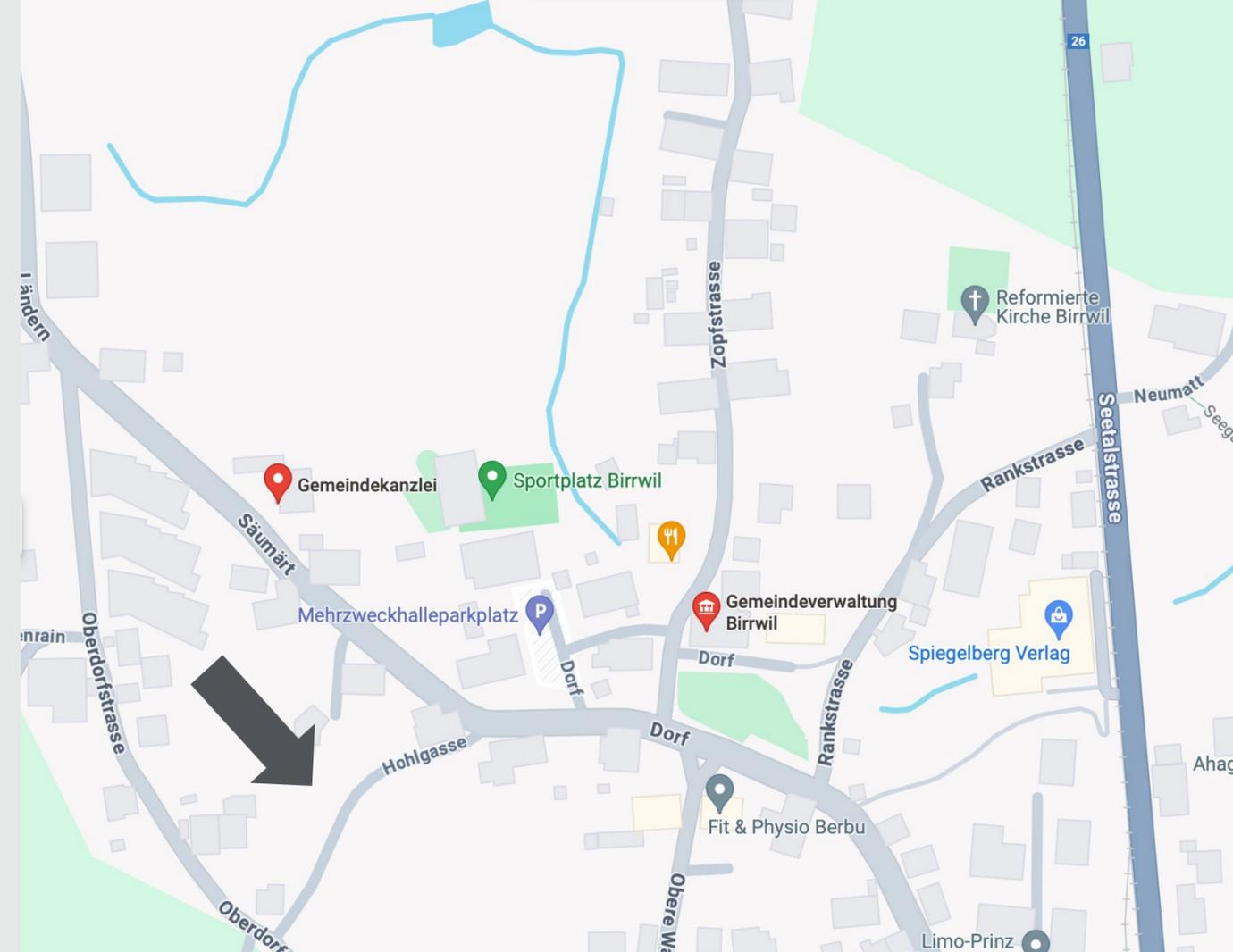
Vorteile auf einen Blick

- Perfekte Lage: Zentrale Position in Birrwil, mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.
- Naturverbundenheit: Nähe zum Hallwilersee und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.
- Flexibilität: Vielseitig nutzbare Gewerbeflächen und hochwertige Wohnbereiche unter einem Dach.
- Gemeinschaft: Eine lebendige Dorfgemeinschaft mit zahlreichen Vereinen und kulturellen Angeboten.

Erleben Sie selbst, wie perfekt sich Arbeiten und Wohnen in Birrwil miteinander verbinden lassen.

Birrwil – Ihr neuer Ort zum Arbeiten und Wohnen





Birrwil – Wo Natur und Gemeinschaft zuhause sind!

Lagebeschreibung

Birrwil liegt malerisch am Hallwilersee und ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben. Die Gemeinde hat eine ländliche Prägung mit einem charmanten Dorfkern. Sie ist verkehrstechnisch gut erschlossen, mit Anbindungen an die umliegenden Gemeinden und Städte. Die Nähe zum See bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Schwimmen und Bootfahren.

Einkaufsmöglichkeiten

In Birrwil selbst gibt es kleinere Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken können, wie beispielsweise ein Dorfladen. Für umfangreichere Einkäufe bieten sich die nahegelegenen Städte Reinach und Menziken an, wo es Supermärkte, Fachgeschäfte und weitere Dienstleistungen gibt. Größere Einkaufszentren finden sich in der Region, etwa in Aarau oder Lenzburg, die beide gut mit dem Auto erreichbar sind.

Schulen

Die Bildungseinrichtungen in Birrwil umfassen:

- **Primarschule Birrwil:** Die örtliche Grundschule bietet Unterricht für Kinder in den unteren Klassenstufen.
- **Weiterführende Schulen:** Für die Sekundarstufe I (Sekundarschule und Realschule) besuchen die Schülerinnen und Schüler in der Regel Schulen in den umliegenden Gemeinden, wie etwa in Reinach oder Menziken.

Weitere Einrichtungen

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Birrwil ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt regelmäßige Busverbindungen zu den umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen, von wo aus weitere Verbindungen in die größeren Städte bestehen.
- **Gesundheitsversorgung:** In der Region gibt es Arztpraxen und Apotheken. Größere medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser sind in den nahegelegenen Städten wie Aarau oder Lenzburg zu finden.
- **Freizeit und Kultur:** Birrwil bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, besonders im Bereich Outdoor-Aktivitäten. Der Hallwilersee lädt zu Wassersport, Spaziergängen und Naturerkundungen ein. Außerdem gibt es lokale Vereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

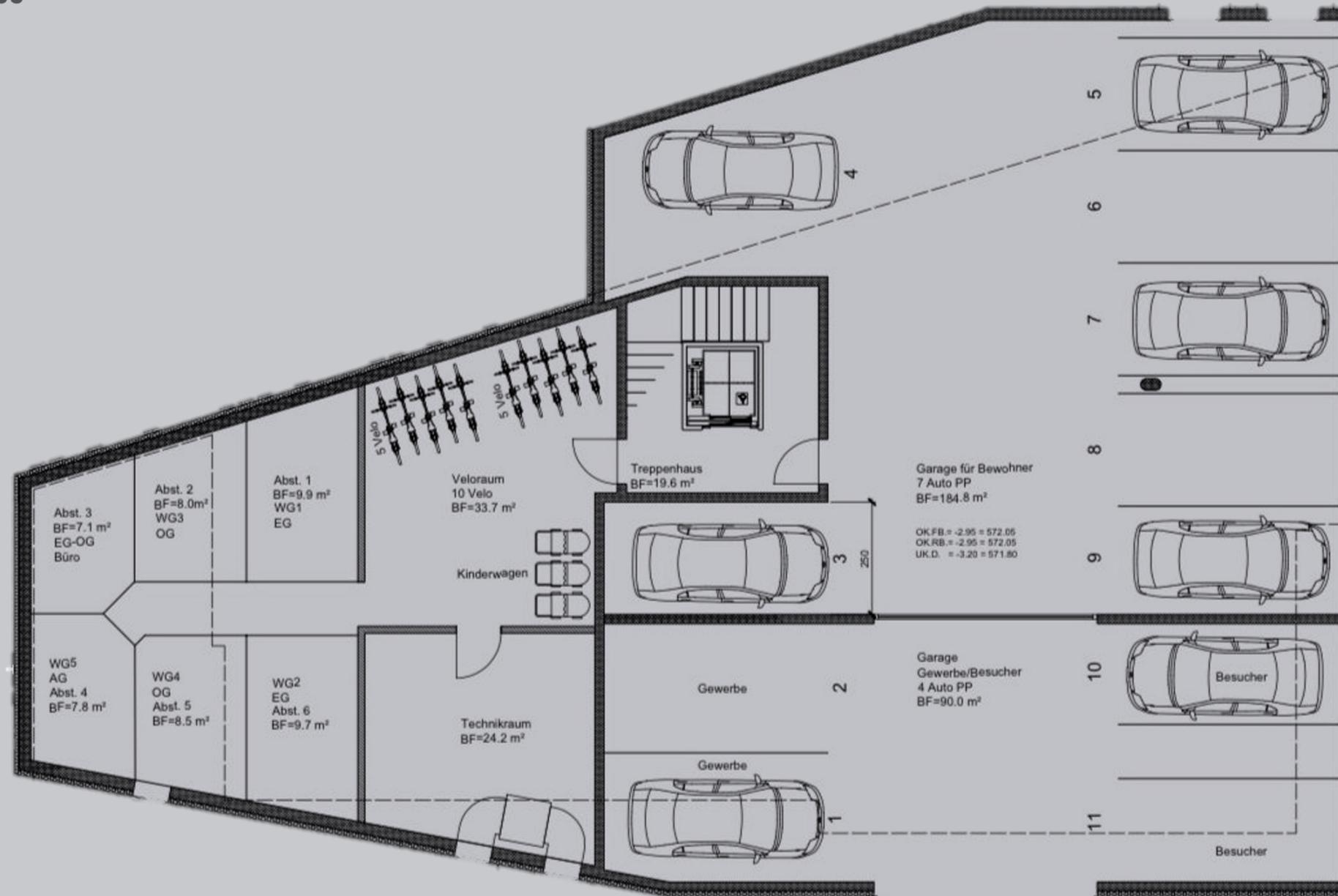
Birrwil ist ein idyllischer Wohnort mit guter Grundversorgung, der besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist.

PROJEKT

THE VIEW BIRRWIL

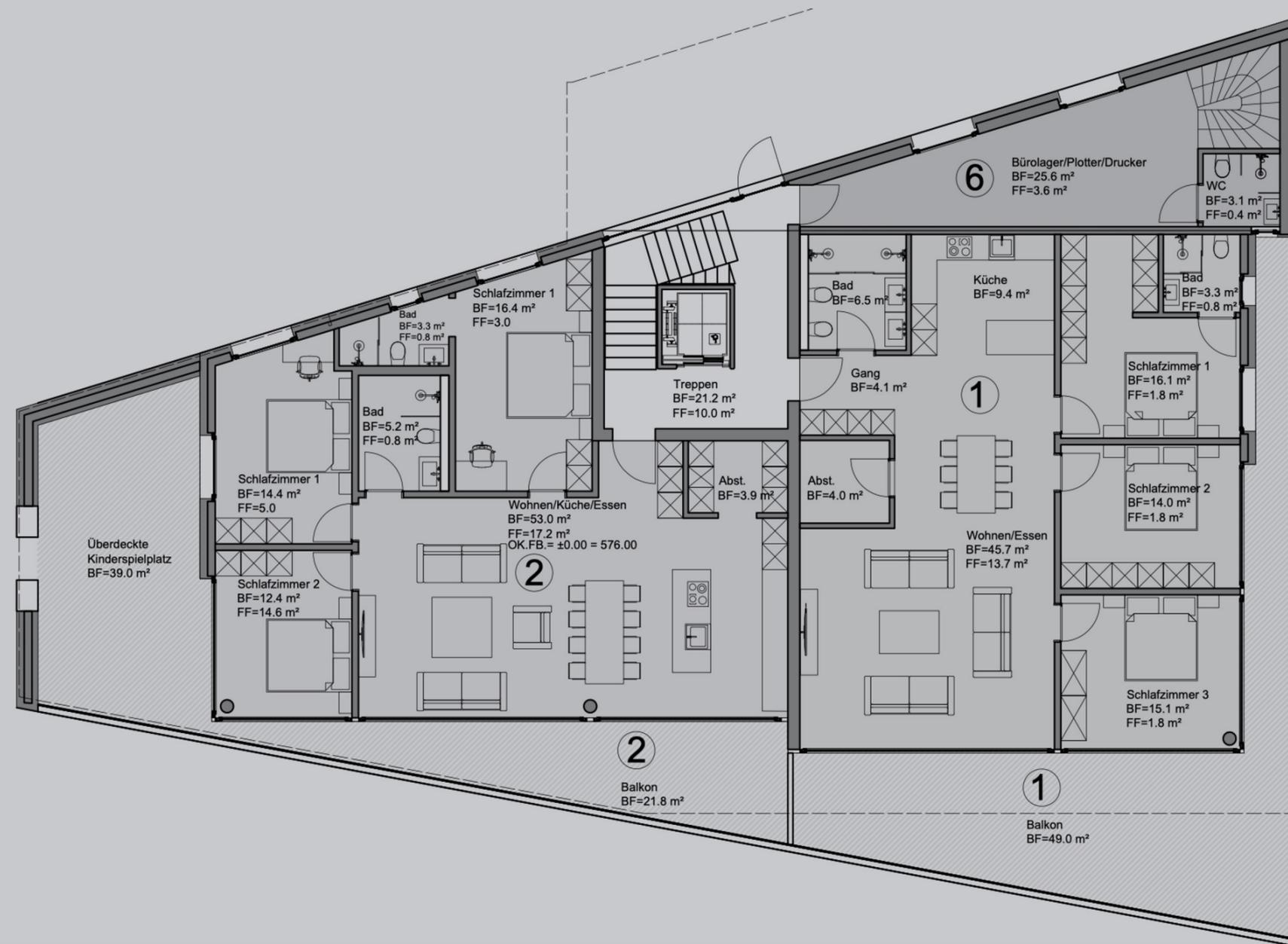
	Grösse	Balkon / Terrasse	Preis	Status
4.5 Zimmer 1 EG	117.9 m ²	49 m ²	CHF 1`100`000	verfügbar
4.5 Zimmer 2 EG	108.6 m ²	21.8 m ²	CHF 920`000	verfügbar
4.5 Zimmer 3 OG	112.4 m ²	31.1 m ²	CHF 1`020`000	verfügbar
4.5 Zimmer 4 OG	111.8 m ²	32.7 m ²	CHF 960`000	verfügbar
4.5 Zimmer Attika	113.8 m ²	207 m ²	CHF 1`250`000	verfügbar
Gewerbe	57.4 m ²	0 m ²	CHF 250`000	verfügbar
Parkplatz	9 Stück	-	CHF 35`000	verfügbar

Untergeschoss



Lage	UG
Anzahl PP	7
Anzahl PP Gewerbe	2
Anzahl PP Besucher	2
Anzahl Keller	5
Preis pro PP	35`000

Erdgeschoss

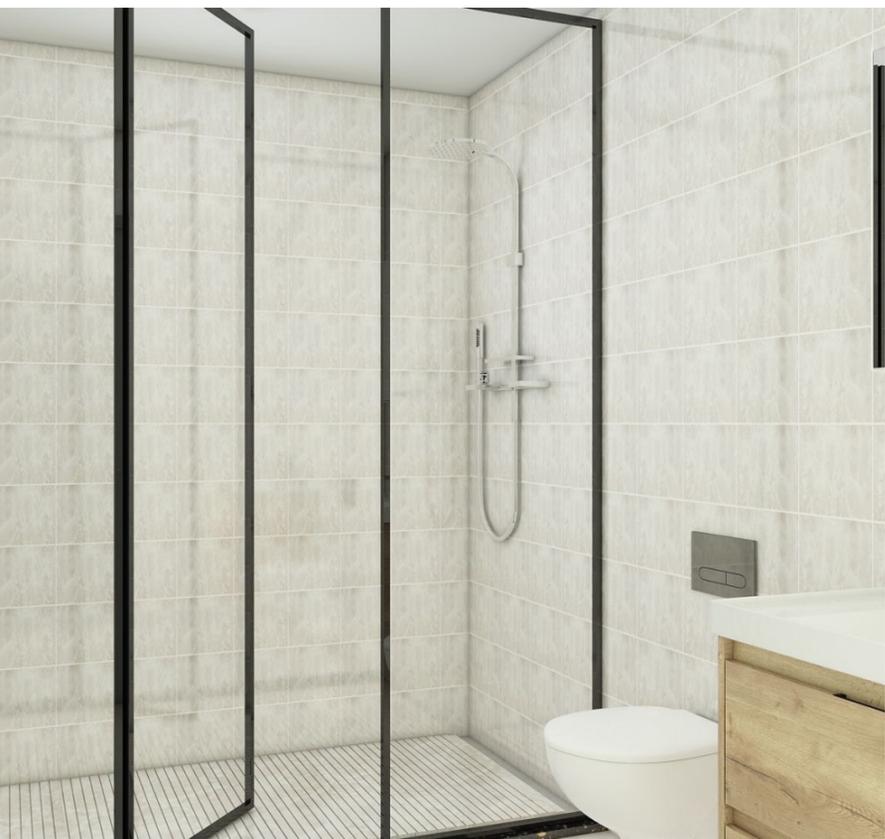


WHG 2

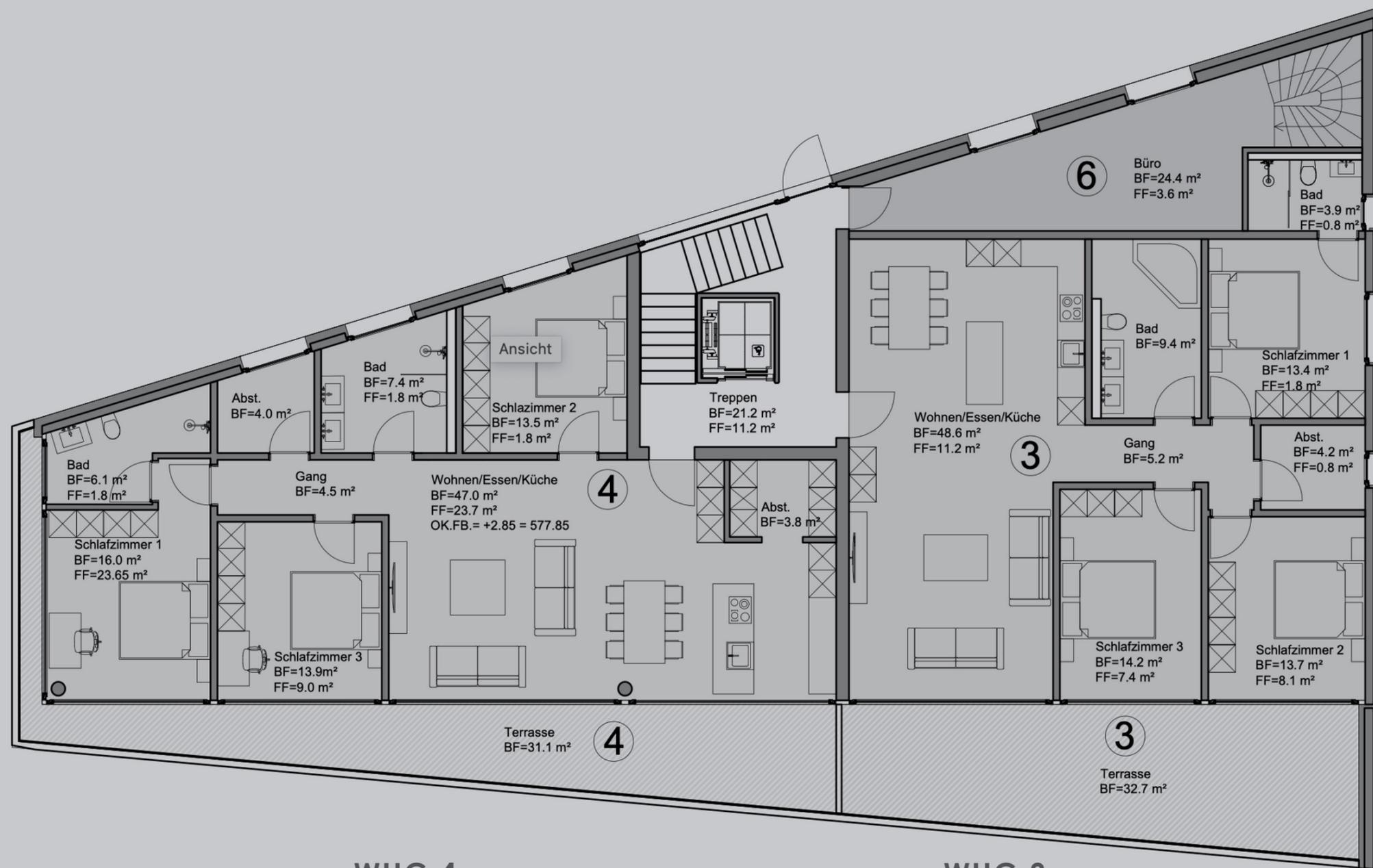
Lage	EG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	108.6 m ²
Terrasse	21.8 m ²
Keller	9.9 m ²
Preis	920`000

WHG 1

Lage	EG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	117.9 m ²
Terrasse	49 m ²
Keller	9.7 m ²
Preis	1`100`000



Obergeschoss

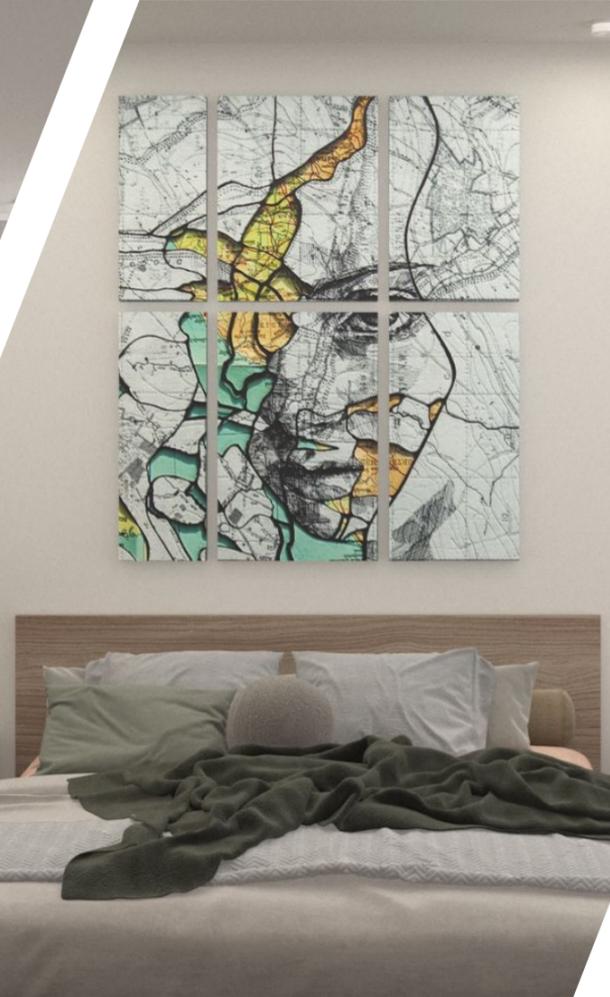


WHG 4

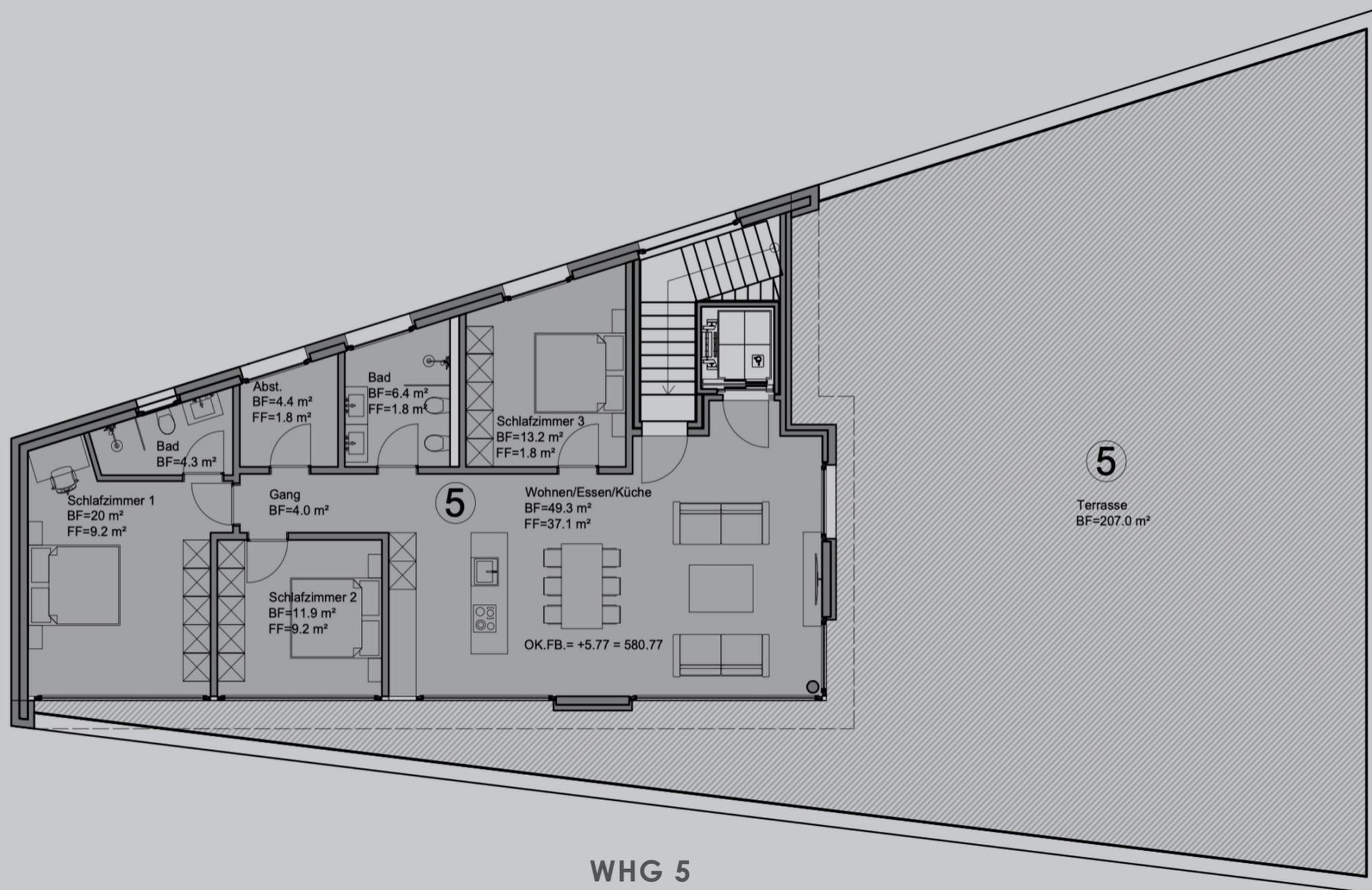
Lage	OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	112.4 m ²
Terrasse	31.1 m ²
Keller	8 m ²
Preis	1`020`000

WHG 3

Lage	OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	111.8 m ²
Terrasse	32.7 m ²
Keller	8.5 m ²
Preis	960`000



Attikageschoss



WHG 5

Lage	Attika
Zimmer	4.5
Wohnfläche	113.8 m ²
Terrasse	207 m ²
Keller	7.8 m ²
Preis	1`250`000



Gewerbe EG & OG

EG



OG



Gewerbe

Lage	EG/OG
Zimmer	2
Nutzfläche	57.4 m ²
Keller	7.1 m ²
Preis	250'000

Rohbau Wohnhaus

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdbe-rührte Kelleraussenwände in Stahlbeton. Keller-innenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Balkonkragplatten in Stahlbeton mit Stahlstützen. Aussenwände in Backstein mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungs-trennwände und Treppenhaus in Stahlbeton. Beheiz- te Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

Tiefgarage

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender.

Dach

Dampfsperre, Wärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Ter-rassen mit Zementplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung. Fassadenverputz und Sitzplatz- untersichten gestrichen.

Fenster

Fenster in Kunststoff, innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung. Eine Hebeschiebetüre im Wohn- /Essbereich zum gedeckten Sitzplatz. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N. Hausein- gangsfront im Erdgeschoss mit Metallverglasung.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren nach Plan. Bedienung mit Motorenantrieb bei allen Fensterfronten. Stoff- markise bei Sitzplatz , Loggien und Terrasse mit Motorenantrieb.

Elektroanlagen

Zähler und Hauptsicherung im Technikraum im Untergeschoss. Pro Wohnung eine Unterverteilung im Reduit. Telefonverkabelung. Kabelfernsehen. Telefon- und Radio- /TV-Installationen in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern. Dank der sternförmigen Leerrohrinstal- lation ist eine individuelle EDV- Netzverkabelung jederzeit möglich. LED- Einbauleuchten in Entrée und Korridor, Dusche und Bad sowie über der Spüle in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und

geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Elektro-Mobilität

In der Tiefgarage sind Leerrohre für den nachträgli- chen Einbau einer Stromzuleitung für die optionale Nachrüstung mit einer E- Ladestation vorgesehen.

Heizungsanlagen

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum im Untergeschoss. Wärmeeerzeugung mittels Luft- Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung im Erdgeschoss. Pro Wohnung ein Wärmezähler mit zentraler Able- sung im Untergeschoss. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar.

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung mittels Grundwasser- Wärmepumpen. Zentraler Speicher jeweils im Technikraum im Untergeschoss. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Waschmaschine und Tumbler im Reduit jeder Wohnung. Ein Aussenventil pro Erdgeschoss- und Attikawohnung.

Sanitärapparate

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Aufagewaschbecken mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuchhalter, Wandklosett. Dusche: Duschenmischer, Gleitstange, Dusch- trennwand aus Glas, Aufagewaschbecken mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuch- halter, Wandklosett. Vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose. WC: Waschbecken mit Einlochmischer, Wandklosett, Spiegel mit integrier- ter Leuchte.

Budget inkl. WM /TU: 17'000 CHF (Attikawohnung 19'000 CHF)

Küche

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchenge- räte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampf- garer, Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. Abfallauszug.

Budget: 25'000 CHF

Bodenbeläge

Wohnen, Essen, Schlafräume, Küche, Gang: Landhausdielen-Parkett in Eiche mit Holzsockel weiss. Bad, Dusche, WC, Reduit im Wohngeschoss: Feinsteinzeug-Plattenbelag. Keller: Zementüberzug roh. Sitzplätze und Attikaterasse: Zementplatten. Haupt- Treppenhaus: Feinsteinzeug-Plattenbelag. Nebenräume wie Technik- oder Hauswarträume im Kellergeschoss: Zementüberzug gestrichen. Tiefgarage: Hartbeton roh.

Budget Bodenbeläge: 120 CHF / m² inkl. sämtlichen Nebenarbeiten

Wandbeläge

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände mit feinem 1.0-mm-Abrieb weiss gestrichen. Reduit, interne Treppe: Wände mit feinem 1.0 mm Abrieb oder Einschichtputz weiss gestrichen. Bad, Dusche: Platten bei der Dusche und der Badewanne 2.0 Meter, beim Spritzwasserbereich 1.20 Meter, der Rest mit 1.0 mm Abrieb. WC: keramische Platten, wo Ap- parate. Keller: Wände roh, Stützen gestrichen.

Budget Wandbeläge: 140 CHF / m² inkl. sämtlichen Nebenarbeiten

Deckenbeläge

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Bad, Dusche, WC, interne Treppe: Decken Gipsglatt- strich weiss gestrichen. Keller, allgemeiner Technik- raum: Decke roh. Tiefgarage: Decke roh.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblatt in Holz gestrichen oder Kunstharz beschichtet, weiss. Mehrpunkte- Sicherheitsbeschlag, Spion. Zim- mertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet weiss. Garderoben mit Kunstharz be- schichtet, weiss. Fenstersimse Gipsglattstrich, weiss. In Schlafräumen zwei Vorhangschienen, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt.

Budget Garderobe: 2'000 CHF

Metallbauarbeiten

Haupttreppenhaus: Staketengeländer mit Handlauf.

Liftanlage

Sämtliche Wohnungen sind mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon. Schlüsselsteuerung für das Attikageschoss.

Käuferwünsche

Ausbau- / Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung be- treffen – je nach Baufortschritt –, geme berücksichtigt. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abge- rechnet und mit einer Mehr- /Minderkostenaufstel- lung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen.

Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüssel- fertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebung und Anschlussgebühren.

Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen ange- passt werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baube- schrieb vor.

Vorschriften / Energiestandard

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Bau- polizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwende- ten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farben und Detailausführungen sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

Der Weg zu Ihrem Wohneigentum –
wir begleiten Sie bei jedem Schritt.

Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrem Ansprechpartner. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.

Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.

Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.

Kaufvertrag

Der Notar wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.

Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



Prenaj
Immobilien

Prenaj Immobilien GmbH | Täfernstrasse 4 | 5405 Dättwil |
+41 78 933 69 64 | info@prenaj-immo.ch | www.prenaj-immo.ch

Ihre Ansprechperson

Bettina Prenaj |
Inhaberin & Geschäftsführerin



PROJEKT

THE VIEW BIRRWIL

Bezug
Sommer
2026

Vermarktung

Prenaj Immobilien GmbH
Täferstrasse 4
5405 Dättwil