

Gartenstadt
Widmi



Naturidylle,
so stadtnah
4

Auf höchstem
Wohlfühlniveau
10

Die pure
Lebensqualität
14

Wo das Leben eine neue Qualität erhält



Die Gartenstadt Widmi in Lenzburg verwirklicht stadtnahes Wohnen im Grünen. Sie löst den scheinbaren Gegensatz zwischen urbaner Nähe und idyllischer Natur auf überzeugende Weise. Ein idealer Wohnort für Menschen, die das Flair und die Infrastruktur der lebendigen Kleinstadt schätzen und gleichzeitig auf einen attraktiven Lebensraum mit grosszügigen Freiräumen und Grünflächen Wert legen.

Eingebettet in die sanfte Hanglage, eröffnen sich aus der Gartenstadt Widmi herrliche Ausblicke zum nahen Schloss Lenzburg, auf das Städtchen, ins Grüne oder zum angrenzenden Widmi-Park. Zu Fuss gelangt man in nur wenigen Minuten in die malerische Altstadt Lenzburgs. Wer mehr möchte, ist rasch in einer der grossen Städte, beispielsweise in rund 20 Minuten in Zürich. Und wer Erholung sucht, findet interessante Ausflugsziele und zahlreiche Freizeitangebote rundherum.

Exzellenter Wohnkomfort, viel Grün, Licht und Sonne charakterisieren die Gartenstadt Widmi. Die drei Gebäude mit insgesamt 93 2¹/₂- bis 5¹/₂-Zimmer-Eigentumswohnungen fügen sich elegant in die Landschaft ein. Grossflächige Balkone und Gartensitzplätze bieten Privatsphäre, während das landschaftsarchitektonische Konzept viele Orte zum Verweilen und für eine aktive soziale Nachbarschaft vorsieht. Hier erhält das Leben eine ganz neue Qualität.

Naturidylle, so stadtnah



Zentral im Grünen wohnen – in der Gartenstadt Widmi muss man sich nicht für Stadt oder Land entscheiden, man genießt beides. Die Natur ist Teil des Wohnkonzeptes. Balkone, Gartensitzplätze, angelegte Grünflächen, der Widmi-Park und der einzigartige Panoramablick in die ländliche Idylle bieten eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Die Gartenstadt Widmi liegt in der Nähe des imposanten und bekannten Schloss Lenzburg und der lebendigen Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen, dem Stapferhaus und Museum Burghalde sowie Kindergärten und Schulen. Auch Erholung findet man in der Nähe: Ausgedehnte Wälder, der Fünfweiher und Hallwilersee, der Aargauer Jura, das Thermalbad Schinznach mit Golfplatz, weitere Schlösser und Ausflugsziele machen das Leben abwechslungsreich. Die reizvolle Landschaft lädt zum Spazieren, Wandern, Velofahren oder zu einer Schifffahrt ein.

Lenzburg ist ein idealer Wohnort für Menschen, die den Charme der lebendigen Kleinstadt mit rund 8500 Einwohnern schätzen. Dank des Anschlusses an die A1 und zahlreicher Schnellzugsverbindungen sind grössere Städte wie Aarau, Zürich, Bern, Basel, Luzern sowie der Flughafen Zürich-Kloten in kürzester Zeit erreichbar. Durch die Nähe zu den grossen Städten ist Lenzburg nicht nur als Wohnort attraktiv, sondern auch ein bedeutender und interessanter Standort für Unternehmen, die gesamt- haft über 6000 Arbeitsplätze bieten. Lenzburg ist ein ausgezeichneter Wohnort, mehr noch: Lenzburg ist eine echte Heimat.

Idyllische Grünflächen, soweit das Auge reicht – die Gartenstadt Widmi bietet dank der leichten Hanglage herrliche Weitblicke.



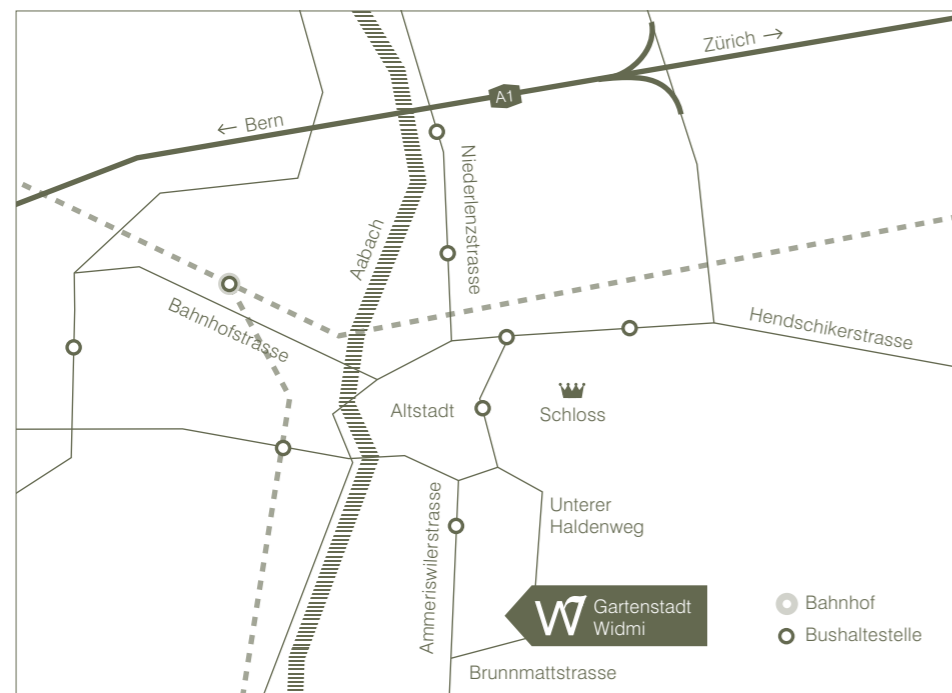
Das markante Schloss Lenzburg ist eine der ältesten und bedeutendsten Höhenburgen der Schweiz und prägt seit dem 12. Jahrhundert das Ortsbild von Lenzburg.



Das lebendige Kleinstädtchen bietet viel Abwechslung, charmante Cafés und hervorragende Restaurants zum Verweilen.



Die Altstadt von Lenzburg lockt mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten und einem reichen Angebot an kulturellen Veranstaltungen, Bildung und Freizeit.



Nur fünf Minuten zu Fuss ist die Altstadt Lenzburgs von der Gartenstadt Widmi entfernt, die Bushaltestelle liegt zudem direkt vor der Tür.



Grosszügige grüne Aussenflächen zeichnen die Gartenstadt Widmi aus und sorgen für eine unvergleichliche Lebensqualität.

Auf höchstem Wohlfühlniveau

Alle 93 Eigentumswohnungen sind Ost-West-orientiert und von beiden Seiten her belichtet. Die Wohnungen verfügen beidseits über zwei unterschiedlich proportionierte Balkone oder Gartensitzplätze, die viel Privatsphäre bieten. Hier genießt man sowohl die Morgen- als auch die Abendsonne sowie aus vielen Wohnungen einen fantastischen Ausblick.

Die 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen sind ideal für Einzelpersonen, Paare und Familien, für Menschen in jedem Alter. Sie bieten einen exklusiven Wohnkomfort, unterschiedliche, teils überhöhte Raumhöhen, grosszügige, kompakte Grundrisse ohne Korridore und mit minimalen Gängen sowie grosse Fensterfronten. Ein hoher, zeitgemässer Ausbaustandard ist ebenso selbstverständlich wie viele individuelle Gestaltungsoptionen.

Der zentrale Teil jeder Wohnung ist mit Wohnen, Essen und Küche samt Kochinsel sehr offen gestaltet und ebenfalls zweiseitig orientiert und lichtdurchflutet. Die Wohnungen und Gebäude entsprechen dem neusten Stand der Technik hinsichtlich der nachhaltigen Bauweise. Der Minergie-Standard bietet ein ausgezeichnetes Komfortniveau und überdurchschnittliche Werterhaltung. Mehr für die Umwelt, mehr für die Lebensqualität – das ist die Gartenstadt Widmi.





Alle Wohnungen sind von beiden Seiten her lichtdurchflutet; dafür sorgen grosse Fensterfronten an den West- und Ostseiten, die Eckwohnungen verfügen zusätzlich über grosse Fensterfronten zur Nord- oder Südseite.

Die pure Lebensqualität

Die Gartenstadt Widmi bietet ein Zuhause in idyllischer Umgebung. Aus der Gartenstadt Widmi eröffnen sich durch die grossen Fensterfronten und die grosszügig angelegten Balkone und Gartensitzplätze herrliche Weitblicke ins Grüne, auf die bepflanzte Gartenstadt, den benachbarten Widmi-Park, das Schloss Lenzburg oder die Altstadt. Hier geniesst man die wohlthuende Ruhe. Gleichzeitig können sich Gross und Klein unbeschwert bewegen.

Die drei Gebäude der Gartenstadt Widmi sind gegen Süden gefächert und fügen sich gestaffelt in die leichte Hanglage ein. Dadurch entsteht viel Freiraum zwischen den Häusern – begrünte Flächen, Sitz- und Spielbereiche, Begegnungspunkte, Raum für nachbarschaftliche Kontakte. Im Nutzgarten nebenan können Parzellen angemietet werden, um eigenes Obst und Gemüse

anzubauen. Die Gartenstadt Widmi verkörpert neues, modernes Wohnen. Für Menschen aller Altersgruppen, die ein aktives Leben schätzen. Für Individualisten mit Gemeinschaftssinn.



In der Gartenstadt Widmi lebt es sich nachhaltig gut. Dafür sorgen der Minergie-Standard, die Natur rundum und die Gärten, in denen eigenes Obst und Gemüse heranreifen kann.



Stadtnah Natur geniessen – die Gartenstadt Widmi macht ihrem Namen alle Ehre und sorgt für das Rundum-Wohlgefühl.



Maja und Jann Stoos, welche architektonische Idee steht hinter der Gartenstadt Widmi?

Das architektonische Konzept ist aus der Lage und dem Ort heraus entstanden. Der Gestaltungsplan mit den baurechtlichen Vorgaben und den Beschränkungen in der Bauhöhe wie auch die Topografie mit dem leichten Gefälle haben uns zu den drei langen Häuserzeilen inspiriert. Sie sind gegen Süden aufgefächert und integrieren sich wie selbstverständlich in die sanfte Hanglage. Die gestaffelten Grundrisse, die terrassierte Landschaft und die Sprünge in den Fassaden lockern die Wahrnehmung auf und schaffen ein spannungsvolles Zusammenspiel zwischen Bauten und Topografie. Die Sprünge sind die eigentliche architektonische Idee – deshalb hat die Gartenstadt Widmi in der Wettbewerbsphase auch noch «Sprüngli» geheissen.

Das Wohnen im Grünen ist sicher auch zentrales Element des Konzeptes?

Durch die Konzentration auf drei Häuser und die Auffächerung entstanden diese offenen und weiträumigen Frei- und Zwischenräume. Der angrenzende Widmi-Park, ein Spiel- und Grillplatz, ein Nutzgarten, viele Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten, schattenspendende Bäume und Rasenflächen, aber auch offene Durchgänge in Querrichtung prägen die Aussengestaltung. Wir wollten den Gedanken des nachbarschaftlichen Miteinanders in die Gestaltung der grünen Aussenräume einbeziehen.

Wie fügen sich die Häuser architektonisch in diese idyllische Umgebung ein?

Die Gebäude wirken durch ihre Fassadenstruktur leicht. Charakteristisch sind die raumhohen Fenster, die nicht nur Aus- und Weitblicke eröffnen, sondern auch für viel Licht und Luft sorgen. Prägende Elemente der Architektur sind sicher auch die beidseits der Wohnungen angelegten, grosszügigen Balkone mit ihren vorgelagerten, eleganten Geländern.

Und wie wohnt es sich in der Gartenstadt Widmi?

Die Gartenstadt Widmi steht für eine moderne und exklusive Wohnqualität. Durch die Staffelung im Grundriss bietet sie Offenheit und gleichzeitige Privatsphäre. Alle Wohnungen sind Ost-West-orientiert und mindestens von zwei Seiten belichtet. Man geniesst also Morgen- und Abendsonne. Der zentrale Teil des Wohnens ist mit Küche, Essen und Wohnen sehr offen gestaltet und ebenfalls zweiseitig orientiert. Nicht zu vergessen: Ein grosser Teil der Wohnungen hat einen wunderbaren Ausblick auf das Schloss Lenzburg, die Altstadt, den Widmi-Park und die angrenzenden Hügel.

Wen sehen Sie ab 2015 hier wohnen?

Eine vielfältige Bewohnerschaft. Familien mit Kindern. Aber auch Leute, die aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen möchten, weil ihnen vielleicht der Garten zu viel Arbeit macht, die aber dennoch Grün um sich herum wollen. Und auch Leute, welche die Nähe zur wirklich sehr idyllischen Kleinstadt Lenzburg schätzen und gerne auch mal in knapp 20 Minuten in Zürich sind. Diese Lage ist schon sehr besonders. Der Ort – wir möchten fast sagen: ein Kraftort.

Untergeschoss

Kellerumfassungswände Stahlbeton
Zwischenwände Kalksandstein oder Stahlbeton
Böden Stahlbeton mit Zementüberzug (Kellerräume) oder Hartbetonbelag (Einstellhalle)

Rohbau

Geschossdecken Stahlbeton
Umfassungswände erdberührt aus Stahlbeton
Umfassungswände nicht erdberührt aus Stahlbeton oder Backstein
Wohnungstrennwände Stahlbeton
Zimmertrennwände Stahlbeton oder Backstein
Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalleinlage

Fenster

Holz-Metallfenster, gestrichen und lackiert, Metall aussen einbrennlackiert, Farbe gemäss Architektenvorschlag
Glasaufbau und Dämmwert nach Wärmedämmnachweis (Minergie)
Umlaufende Gummidichtung
1 Hebeschiebetüre pro Wohnung bei Sitzplatz oder Balkon (zweite Hebeschiebetüre optional)

Sonnenschutz

Fenster: Leichtmetall-Verbundrafflamellenstoren, einbrennlackiert, elektrisch
Pro Wohnung (Sitzplatz oder Balkon) eine Sonnenstore, elektrisch

Fassade

Tragschale aus Stahlbeton oder Backstein
Kompaktfassade mit Abrieb nach Wärmedämmnachweis (Minergie)

Sitzplätze / Balkone

Stahlbeton, Untersicht gestrichen
Metallgeländer feuerverzinkt und farbig einbrennlackiert, Farbe gemäss Architektenvorschlag

Dachkonstruktion (Flachdach)

Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis (Minergie)
Dampfsperre in Bitumen
Dichtungsbahn in Bitumen
Substrat und extensive Begrünung

Elektrische Installationen

1 Multimedia-Verteiler pro Wohnung
1 Multimedia-Anschluss pro Schlafzimmer
sowie 2 Anschlüsse im Wohnen / Essen
Deckenlampenanschlüsse:
je 1 in allen Schlafzimmern
je 1 im Wohnen / Essen
je 1 pro Balkon/Sitzplatz, inkl. Standardleuchte
3-fach-Steckdosen

2 pro Zimmer
3 pro Wohnzimmer, 1x geschaltet
Niedervolt-Einbauleuchten im Entrée, Bad / WC, Dusche / WC und Küche gemäss Elektroplan

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung über den Wärmeverbund SWL Energie AG
Die Wärmeverteilung wird mittels Bodenheizung gewährleistet
1 Raumthermostat pro Wohn- und Schlafzimmer

Lüftungsanlage

Kontrollierte Wohnungslüftung
Einfache Kellerabluftanlage
CO₂-Warnanlage in der Einstellhalle

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung zentral pro Haus mittels Wärmeverbund SWL Energie AG
Sanitärapparate nach Auswahl / Vorschlag Architekten

Aufzugsanlagen

Rollstuhlgängiger Aufzug für 6–8 Personen pro Treppenhaus, Nutzlast 675 kg

Kellerräume

1 Kellerabteil gemäss Plan pro Wohnung
Kellertrennwände aus gehobelten Holzlatten
Wände und Decken weiss gestrichen
Böden mit Zementüberzug

Umgebung allgemein

Gemäss Konzept und Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten
Umgebungsbeleuchtung

Kurzbaubeschrieb Wohnungen

Ausbau Wohn- und Schlafzimmer

Boden: Riemenparkett geölt, z.B. Eiche: Wohn- und Essbereich, Eingang, Korridor, Zimmer, Richtpreis, netto, fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten, Holzsockel und MwSt. CHF 100.-/m²

Wände: Abrieb, weiss gestrichen

Decken: Weissputz, weiss gestrichen

Vorhangschienen: Wohnen, Essen, Zimmer: pro Fensterfront 2 Vorhangschienen VS 57, flächenbündig in Weissputz verlegt

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben dem Bauherrn ausdrücklich vorbehalten. Allfällige Auflagen der Behörden können zu Planungs- und Materialänderungen führen. Entschädigungen des Käufers können daraus grundsätzlich nicht abgeleitet werden. Die Visualisierungen dienen zur Veranschaulichung des Bauprojektes und haben nur informativen Charakter. Sie stellen keine Materialfestlegung dar und es kann kein Ausführungsanspruch daraus abgeleitet werden.

Ausbau Küche

Boden: Riemenparkett, z.B. Eiche: Richtpreis, netto, fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten, Holzsockel und MwSt. CHF 100.-/m²

Decken: Weissputz, weiss gestrichen
Einbauküche Budget (inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten, MwSt.): Küchengeräte V-Zug oder gleichwertige, Abstellflächen in Granit (Preisklasse 2), Unterbau, Hoch- und Hängeschränke, Farbe gemäss Standardkollektion des ausführenden Unternehmers, Kunstharz

2½-Zimmer-Wohnung CHF 16 000.-
3½-Zimmer-Wohnung CHF 21 000.-
4½-Zimmer-Wohnung CHF 23 000.-
5½-Zimmer-Wohnung CHF 23 000.-

Ausbau Bad, Dusche, WC

Boden und Wände: keramische Platten, Wände im Spritzbereich raumhoch, Richtpreis, netto, fertig verlegt, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt. CHF 100.-/m²

Wände teilweise: Abrieb, weiss gestrichen

Decken: Weissputz, weiss gestrichen
Sanitärapparate nach Auswahl / Vorschlag Architekten

Ausbau Reduit

Boden: keramische Platten, Richtpreis, netto, fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt. CHF 100.-/m²

Wände: Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen

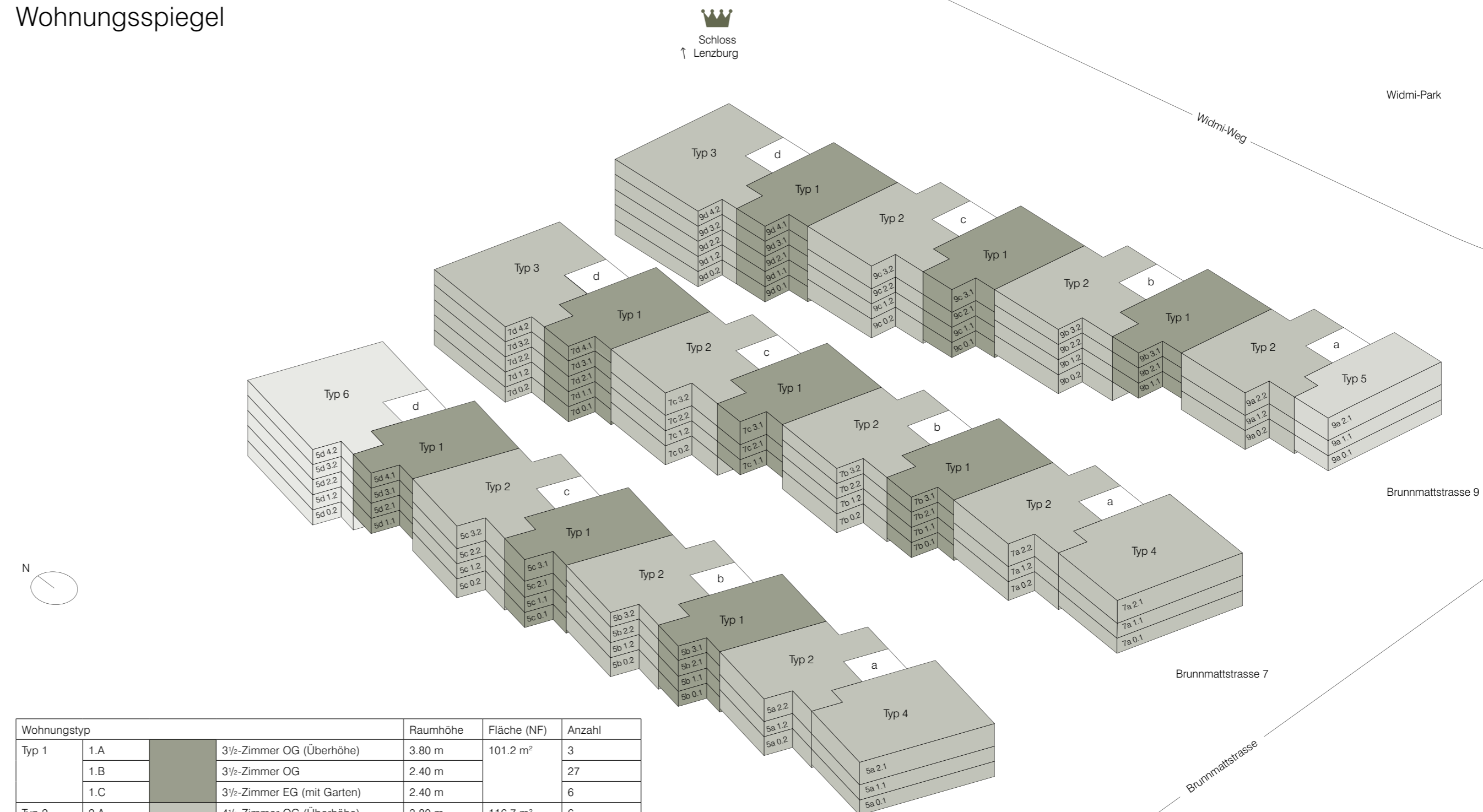
Decken: Weissputz, weiss gestrichen
Waschmaschine und Tumbler V-Zug oder gleichwertig

Türen, Schränke

Wohnungseingangstüren in Holz, fertig lackiert, Ausführung gemäss Vorschlag Architekten, Dreipunkteverriegelung, Zylindereinsteckschloss, Schwelle, Gummidichtung, Spion

Innentüren: Stahlzargen gestrichen, Türblätter Röhrenspan gestrichen oder kunstharzbeschichtet, mit umlaufender Gummidichtung, Einsteckschloss
Garderobenschrank kunstharzbeschichtet, gemäss Architektenplan

Wohnungsspiegel



Wohnungstyp			Raumhöhe	Fläche (NF)	Anzahl
Typ 1	1.A	3½-Zimmer OG (Überhöhe)	3.80 m	101.2 m ²	3
	1.B	3½-Zimmer OG	2.40 m		
	1.C	3½-Zimmer EG (mit Garten)	2.40 m		
Typ 2	2.A	4½-Zimmer OG (Überhöhe)	3.80 m	116.7 m ²	6
	2.B	4½-Zimmer OG	2.40 m		
	2.C	4½-Zimmer EG (mit Garten)	3.10 m		
Typ 3	3.A	4½-Zimmer OG (Kopf)	2.40 m	124.4 m ²	8
	3.B	4½-Zimmer EG (Kopf, mit Garten)	2.40 m		
Typ 4	4.A	4½-Zimmer OG (Kopf, Überhöhe)	3.80 m	129.2 m ²	2
	4.B	4½-Zimmer OG (Kopf)	2.40 m		
	4.C	4½-Zimmer EG (Kopf, mit Garten)	2.40 m		
Typ 5	5.A	2½-Zimmer OG (Kopf, Überhöhe)	3.80 m	77.7 m ²	1
	5.B	2½-Zimmer OG (Kopf)	2.40 m		
	5.C	2½-Zimmer EG (Kopf, mit Garten)	2.40 m		
Typ 6	6.A	5½-Zimmer OG (Kopf)	2.40 m	145.5 m ²	4
	6.B	5½-Zimmer EG (Kopf, mit Garten)	2.40 m		

Beratung und Verkauf

www.gartenstadt-widmi.ch

Beratung und Verkauf

Markstein AG
Stadtturmstrasse 10
5401 Baden
T 056 203 10 50
F 056 221 62 72
baden@markstein.ch
www.markstein.ch



Projektentwicklung

Eberli Entwicklung AG
Feldstrasse 2
6060 Sarnen

Architekt

Stoos Architekten AG
Baslerstrasse 40
5200 Brugg