

# Weitsicht



Nachhaltig schön wohnen

## **Mietwohnungen**

Hedingerstrasse 16, 8905 Arni  
[www.weitsicht-arni.ch](http://www.weitsicht-arni.ch)

# Mit «Weitsicht» leben heisst,

mit Alpenblick und einem schonenden Ressourcenumgang wohnen.





# MIT WEITSICHT GEPLANT

«Weitsicht» – der Name könnte nicht passender sein. An ruhiger Lage direkt an der Landwirtschaftszone in Arni entstehen fünf Mehrfamilienhäuser mit je sechs attraktiven Mietwohnungen. Von hier haben Sie einen fantastischen Blick weit über das Reusstal und die Zentralschweiz bis in die Alpengipfel.

Weitsicht bezieht sich aber auch auf die Planung der Häuser im Hinblick auf eine nachhaltige Zukunft: Beheizt werden die Wohnungen mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe, Komfortlüftungen sorgen für ein gutes Raumklima, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach liefert Strom und die Dämmwerte entsprechen mindestens den Vorschriften nach Minergie-Standard.



Mit ihren Satteldächern und ihren in Strukturputz ausgeführten Fassaden fügen sich die Häuser perfekt ins Dorfbild ein. Die bodentiefen Fenster lassen jedoch erahnen, dass dahinter helle, moderne Wohnräume auf Sie warten. Jede Wohnung verfügt über einen Gartensitzplatz oder einen Balkon. Diese privaten Aussenbereiche orientieren sich konsequent nach Süden und Westen, damit Sie in vollen Zügen von Sonne und Aussicht profitieren.

Weitsichtig sind nicht zuletzt die individuellen Wohnerlebnisse, die Ihnen dieses Neubauprojekt bietet. Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern sowie Flächen von gut 70 m<sup>2</sup> bis über 153 m<sup>2</sup> sprechen anspruchsvolle Singles, Paare mit Lust auf ausreichend Freiraum wie auch Familien an. Selbstverständlich verfügt jedes Haus über einen eigenen rollstuhl- und kinderwagengängigen Personenlift. Und in der zentralen Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Anschlüsse für E-Mobilität-Ladestationen sind hier ebenfalls eingeplant.



# SONNIG, STEUERGÜNSTIG, BESTENS ANGEBUNDEN

Arni zählt zu Recht zu den beliebtesten Wohngemeinden im Aargauer Bezirk Bremgarten. Eingehammt von Wiesen und Wäldern liegt der überschaubare Ort landschaftlich reizvoll am Rand einer oft nebelfreien Hochebene. Von hier blickt man weit über das Reusstal und die Zentralschweiz bis in die Alpen. Knapp 1900 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen zudem die gute Verkehrsanbindung ins nahe gelegene Zürich sowie den mit 83% attraktiven Steuerfuss der Gemeinde.

Für den schnellen Einkauf im Volg-Laden mit Poststelle gehen Sie lediglich ein paar Schritte. Oder Sie verwöhnen sich mit Käsespezialitäten aus der Dorfsennerei. Noch näher ist es zur nächsten Bushaltestelle. Auch Kinder freuen sich über einen kurzen Schulweg. Sie besuchen in Arni Kindergarten und Primarschule. Jugendliche wechseln für die Oberstufe an die Realschule in Zufikon, an die Sekundarschule in Jonen oder an die Bezirksschule in Bremgarten. Die ganz Kleinen dürfen sich mit Spielkameraden in der KiMi Kindertagesstätte vergnügen. Dem Flachsee entlang spazieren und Vögel beobachten, auf dem Reussdamm joggen, in den bewaldeten Hügeln biken oder sich in einem der Vereine im Ort engagieren – auch Erholung, sportliche Aktivität und abwechslungsreiches Freizeitvergnügen kommen in und um Arni nicht zu kurz.

Arni ist gut mit dem privaten wie auch dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In wenigen Minuten Fahrzeit erreichen Sie die Autobahneinfahrten in Birmensdorf und Wettswil am Albis, wodurch Sie rasch im Stadtzentrum von Zürich (ca. 17 Minuten), auf dem Zürcher Nordring, am Flughafen Zürich-Kloten (ca. 25 Minuten) oder in Zug (ca. 26 Minuten) sind. Das Postauto bringt Sie in zehn Minuten an den Bahnhof in Birmensdorf, von wo aus S-Bahnen in einer Viertelstunde an den Zürcher Hauptbahnhof verkehren, oder direkt nach Zürich-Wiedikon (33 Minuten), nach Bremgarten (24 Minuten) und Muri (23 Minuten).



## Distanzen

Bushaltestelle Dorf	ca. 230 m
Volg-Laden	ca. 250 m
Sennerei	ca. 220 m
Kindergarten, Schule	ca. 350 m
KiMi Kinderkrippe	ca. 600 m
Bremgarten	ca. 8,5 km
Birmensdorf	ca. 4,5 km
Zürich	ca. 17,0 km
Autobahnauffahrt Birmensdorf	ca. 5,1 km
Autobahnauffahrt Wettswil am Albis	ca. 6,5 km







# «Weitsicht» – das sind

insgesamt 30 Mietwohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern in 5 Häusern.



# Komfortabel und zeitgemäss

In den fünf Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohnungen lebt es sich komfortabel und zeitgemäss. Um alle Bedürfnisse an ein bedarfsgerechtes Wohnumfeld abzudecken, entstehen hier Mietwohnungen mit 2½, 3½ und 4½ Zimmern sowie eine Dach-Maisonettewohnung mit 5½ Zimmern. Ihre persönliche Wunschwohnung ist im Frühjahr/Sommer 2024 bezugsbereit.

Durchdacht geplant, teilen die Grundrisse die Wohnflächen von gut 70 m<sup>2</sup> bis über 153 m<sup>2</sup> in einen Bereich fürs Schlafen oder Arbeiten sowie einen Bereich fürs Wohnen, Essen und Kochen. Die Küchen sind offen integriert, sodass ein kommunikativer Raum entsteht. Alle Wohnräume orientieren sich nach Süden oder Westen, wodurch sie optimal besonnt sind. Ausserdem gewähren sie Ihnen Zugang zum eigenen Gartensitzplatz oder zu Ihrem Balkon.



Für ein entspanntes Zusammenleben weisen die Wohnungen mit 4½ und 5½ Zimmern zwei Bäder auf – das eine mit Dusche, das andere mit Wanne. Jede Wohnung verfügt ausserdem über ein praktisches Reduit mit Waschturm.

Innenausbau und Ausstattung sind hochwertig und stilvoll: Keramikplatten in softem Beige und in breiten Dielen verlegtes Eichenparkett zieren die Böden. Küche und Bäder sind in dezenten Farbtönen und mit geradlinigem Design gestaltet, um eine ruhige Basis für Ihren individuellen Einrichtungsstil zu schaffen. Dank den bodentiefen, als französische Balkone konzipierten Fenster fällt viel Tageslicht in die Räume. Elektrogeräte renommierter Marken erleichtern Ihnen den Alltag, und die Fussbodenheizung sowie die kontrollierte Lüftung sorgen für ein allzeit angenehmes Raumklima.

In den Untergeschossen der Häuser gehört zu jeder Wohnung ein eigener Keller. Drei Hobbyräume und 49 Parkplätze in der Tiefgarage können zusätzlich gemietet werden.





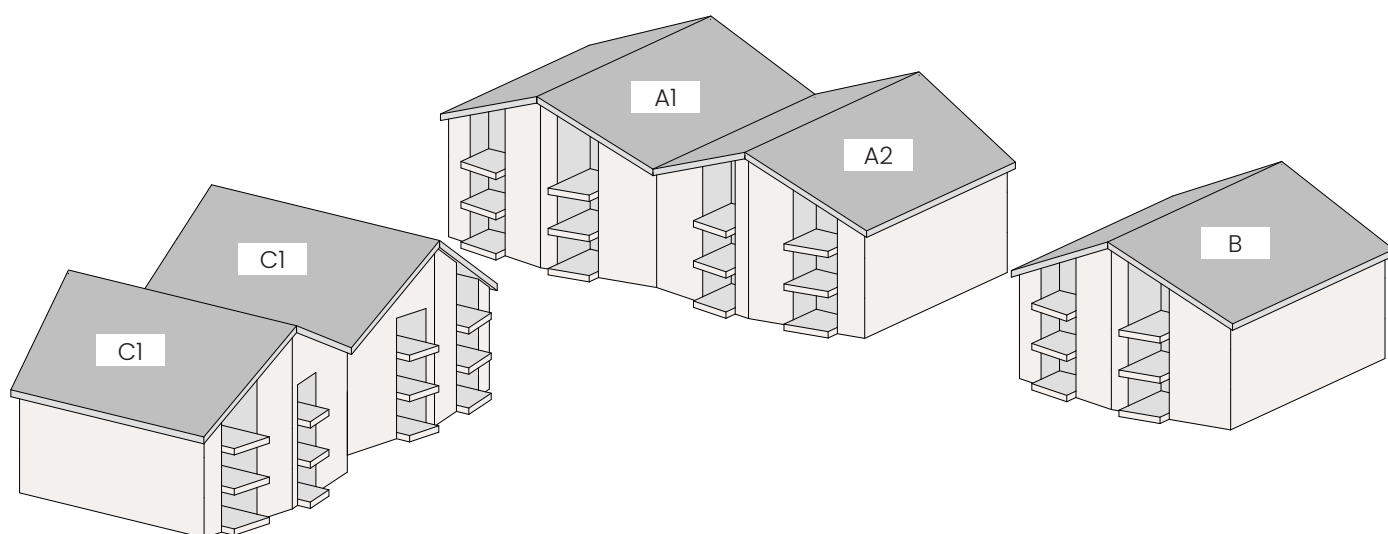
# Mit «Weitsicht»

zum bedarfsgerechten Wohnerlebnis für Singles, Paare und Familien.



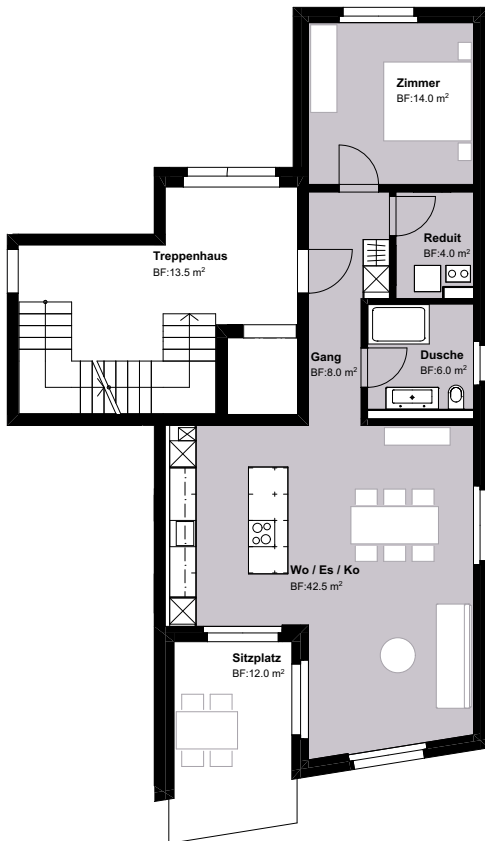
# Wohnungsspiegel

WHG	Etage	Zimmer Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Aussenfläche m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Mietpreis/Monat CHF
A1.001	EG	4,5	113,0	13,0	8,3	2530
A1.002	EG	2,5	74,5	12,0	6,4	1800
A1.103	1. OG	4,5	113,0	13,0	9,3	2480
A1.104	1. OG	3,5	89,5	12,0	6,4	2020
A1.205	DG	4,5	110,5	13,0	7,1	2500
A1.206	DG	3,5	85,5	12,0	7,1	2010
A2.001	EG	4,5	113,0	13,0	9,9	2670
A2.002	EG	2,5	74,5	12,0	6,0	1800
A2.103	1. OG	4,5	113,0	13,0	7,5	2620
A2.104	1. OG	3,5	89,5	12,0	6,7	2090
A2.205	DG	3,5	103,5	13,0	6,2	2390
A2.206	DG	3,5	85,5	12,0	6,5	2010
B001	EG	4,5	118,0	13,0	9,3	2780
B002	EG	2,5	74,5	12,0	7,7	1800
B103	1. OG	4,5	118,0	13,0	11,6	2730
AB104	1. OG	3,5	89,5	12,0	9,5	2090
B205	DG	3,5	107,5	13,0	9,1	2470
B206	DG	2,5	76,5	12,0	7,3	1890



WHG	Etage	Zimmer Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Aussenfläche m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Mietpreis/Monat CHF
C1.001	EG	2,5	70,5	10,0	6,0	1720
C1.002	EG	3,5	91,0	12,5	8,0	2160
C1.103	1. OG	3,5	87,5	10,5	8,0	2050
C1.104	1. OG	3,5	91,0	12,5	7,2	2130
C1.205	1. & 2. DG	4,5	143,5	10,5	10,3	3620
C1.206	DG	3,5	100,5	12,5	6,6	2320
C2.001	EG	2,5	70,5	10,0	6,7	1720
C2.002	EG	3,5	91,0	12,5	6,7	2160
C2.103	1. OG	3,5	87,5	10,5	6,7	2050
C2.104	1. OG	3,5	91,0	12,5	6,7	2130
C2.205	1. & 2. DG	5,5	153,5	10,5	8,1	3820
C2.206	DG	3,5	99,5	12,5	7,2	2300
Basteln B1	UG		9,3			120
Basteln B2	UG		10,4			130
Basteln C2	UG		11,5			140
Motorräder 1-7	UG					50
Garagenplatz 1-41	UG					135
E-Mobilität 42-49	UG					180

# Beispielgrundrisse

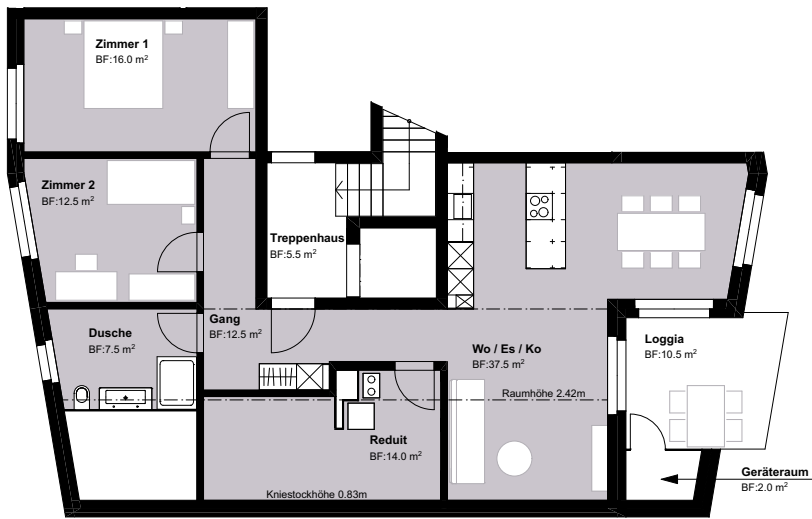


2½-Zimmer-Wohnung (B002)

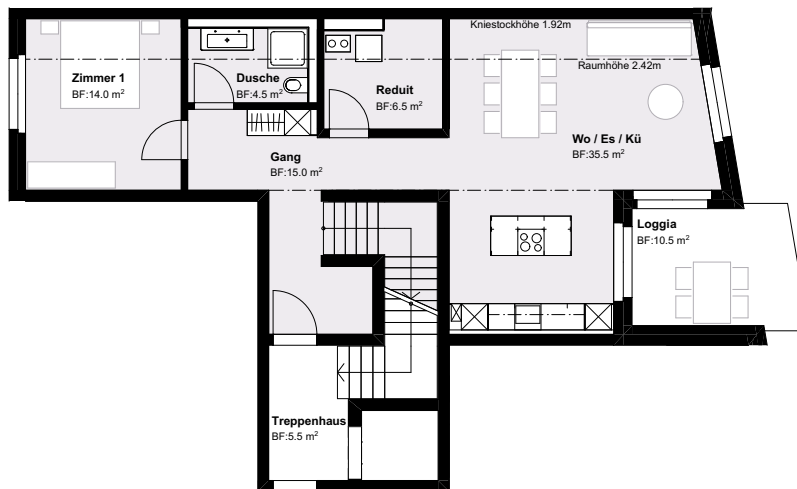


4½-Zimmer-Wohnung (B001)

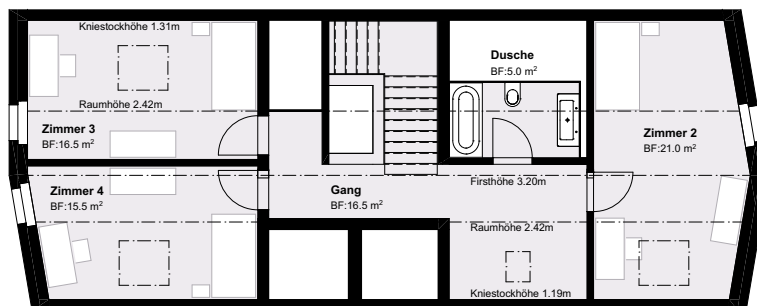




### 3½-Zimmer-Wohnung (B104)



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

### 5½-Zimmer-Wohnung (C2.205)

# Kurzbaubeschrieb

Der vorliegende Baubeschrieb ist eine Kurzfassung der vorgesehenen baulichen Leistungen zur Erstellung des geplanten Wohnbauprojektes.

## Konstruktion

### Fassaden / Aussenwände

Einsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung mit Kammputz. Die Gebäudehüllen werden im Minergie-Standard erstellt.

### Dach

Flachschiebeziegel mit Indach-Photovoltaik

## Installationen

### Aufzug

Je Haus ein Aufzug mit 630 kg Tragkraft für 8 Personen, rollstuhlgängig

### Heizung

Heizung und Warmwassererzeugung mit Erdsonden-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mit einer Fussbodenheizung, geregelt über Raumthermostaten. In jeder Wohnung wird der Verbrauch für Heizenergie, Kaltwasser und Warmwasser separat erfasst.

### Stromerzeugung

Photovoltaikanlage zur gebäudeeigenen solaren Stromerzeugung. Der selbst produzierte Solarstrom wird in erster Linie für den Eigenbedarf des Gebäudes und der Bewohner eingesetzt.

### Elektroinstallationen

Wohnräume mit Anschluss für Deckenleuchten. LED-Einbauspots in Eingangs- und Korridorbereichen sowie teilweise in Küchen. Schalter mit Steckdose und mindestens eine Dreifachsteckdose in jedem Wohn- und Schlafraum. Balkone mit mindestens einer Wandleuchte und einem Schalter mit Steckdose. Multimedienschluss mit TT, EDV, und TV-Anschluss im Wohnzimmer und in allen Zimmern. Glasfaseranschluss. Kellerabteile mit Deckenleuchten und Steckdose an Wohnungszähler angeschlossen. Sonnerie mit Gegensprechanlage. Weg-/Umgebungs-/Treppenhausbeleuchtung mit Präsenzmeldern, Dämmerungsschalter, Zeitschaltuhr und Taster gesteuert. Elektroantrieb für Lamellenstoren und Sonnenstore

### Sanitärapparate

WC, Waschtische (teilw. mit Unterbauschränk), Badewanne in weisser Ausführung, Duschwanne. Armaturen von Bad und Küche in verchromter Ausführung. Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose. Waschmaschinen-/Tumbler-Anschlüsse in allen Wohnungen

### Lüftung

Sämtliche Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftung (Komfortlüftung) ausgerüstet, autonomes Lüftungsgerät im Reduit.

## Ausbau

### Bodenbeläge

Keramische Platten in Nassräumen, Korridor, Küche sowie Wohn-/Esszimmer. Parkett in Zimmern

### Wände/Decken

Wände in Abrieb 1.0 mm; Decken Weissputz gestrichen

### Küchen

Moderne Einbauküchen mit Unterbauleuchten. Sichtbare Möbelaussenflächen mit Kunstharz beschichtet, Arbeitsfläche in Naturstein. Möbel mit vielen praktischen Innenauszügen. Moderne Geräte wie Glaskeramikkochfeld mit integriertem Dampfzug, Einbaubackofen und zusätzlicher Kombisteamer, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank. Sämtliche Türen und Auszüge sind mit einer Türdämpfung bzw. einer Auszugsdämpfung ausgestattet.

### Türen

Wohnungsabschlusstüren: Stahlzargentüren kunstharzbelegt mit Türspion, Mehrpunktverriegelung und erhöhten Brandschutz- und Schallschutzanforderungen  
Zimmertüren: Stahlzargentüren kunstharzbeschichtet mit Drückergarnituren

### Garderobe

Holzwerkstoff beschichtet in Weiss

### Geländer

Staketengeländer bei Balkonen, Fenstern und Umgebung

### Fenster

Fenster aus Holz-Metall, 3-fach-Verglasung, ein Flügel pro Raum mit Dreh-Kipp-Beschlag. Dachfenster Velux; Fensterbänke und Storenführung in Aluminium gemäss Farbkonzept

### Sonnenschutz

Lamellenstoren mit Motorantrieb.

Textiler Sonnenschutz mit Knickarmmarkise mit Motorantrieb

## Allgemeines

### Schliessanlage

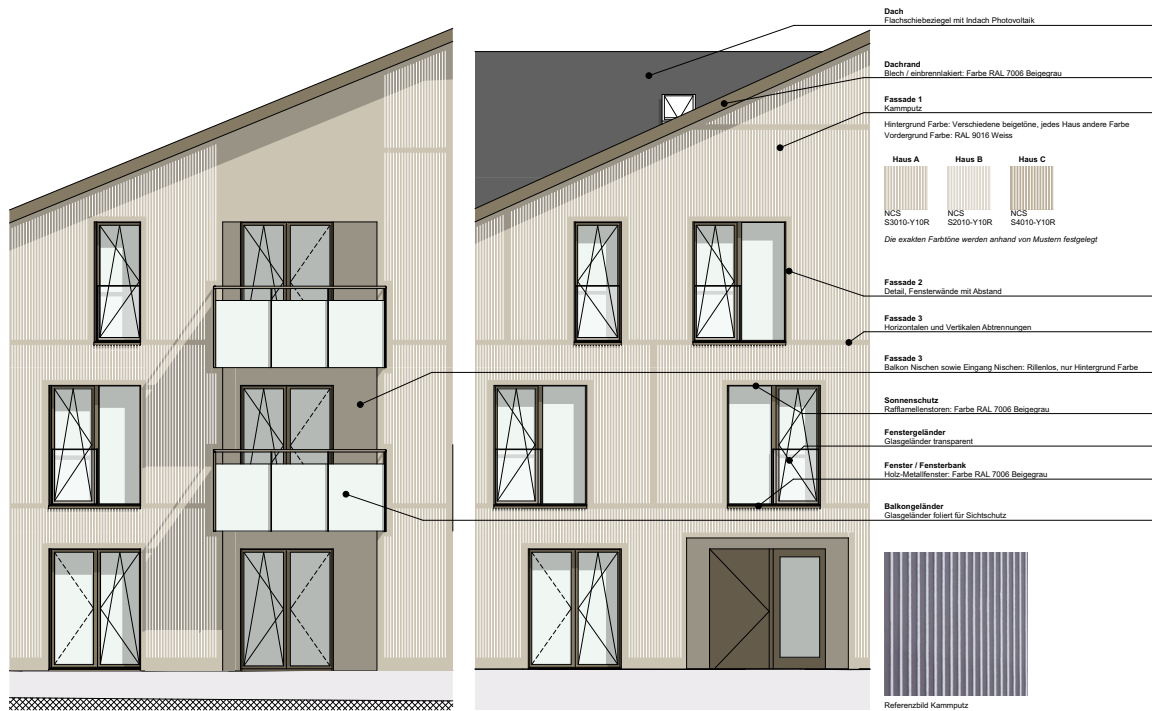
Zentrale Sicherheitsschliessanlage, ein Schlüssel passend für Hauseingang, Wohnungseingang, Kellerräume, Briefkasten, Tiefgarage, Veloraum und Kellerräume, System KABA-STAR oder gleichwertig mit 5 Schlüsseln pro Wohneinheit

### Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft besteht aus unterschiedlichen Bereichen, welche auf ästhetischen, ökologischen, aber auch funktionalen Gesichtspunkten basieren.

## Einstellhalle/Parkplätze

Eine Autoeinstellhalle und ein Veloraum stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Es werden acht Elektro-Ladestationen in der Einstellhalle zur Verfügung gestellt. Ein späterer Ausbau weiterer Plätze ist möglich. Abstellfläche für Mofas und weitere Fahrräder sind im Aussenbereich vorhanden. Besucher können in unmittelbarer Nähe auf öffentlichen Parkplätzen parkieren.



## Disclaimer

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Alle angegebenen Masse sind ca. Angaben. Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei vorliegender Dokumentation und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte.

# Weitsicht



Nachhaltig schön wohnen

## Ihr persönlicher Kontakt für Beratung und Vermietung

Gerne beraten wir Sie persönlich zu Ihrer neuen Mietwohnung mit «Weitsicht».  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **Beeler Immobilien AG**

Chileweg 6c / Postfach 109

8917 Oberlunkhofen

Tel. 056 649 90 29

E-Mail: [immoinfo@beeler-immobilien.ch](mailto:immoinfo@beeler-immobilien.ch)

[www.beeler-immobilien.ch](http://www.beeler-immobilien.ch)

[www.weitsicht-arni.ch](http://www.weitsicht-arni.ch)



**BEELER**  
IMMOBILIEN AG