

BAUBEWILLIGUNG  
ERTEILT



Neuenhof

Sandrain *Living*













# Inhalt

Projekt	6
Zielgruppe	7
Lage	8 – 11
Situation	12
Wohnungsspiegel	15
Grundrisse	16 – 21
Kurzbaubeschrieb	22 – 25

Sandrain *Living*

## Architektur. Details. Ästhetik

Das Grundstück liegt am Waldrand und bietet eine eindruckliche Ausssicht über das Quartier und in die Ferne. Im Süden und Westen erstreckt sich der Garten und ermöglicht den Genuss im Grünen zu sein und die Ruhe an der Sonne zu geniessen.

Diese Eigenschaften des Ortes inspirierten die Formgebung des Hauses und die Definition der Räume. Die Raumorientierung wurden so gewählt, dass eine wertvolle Wohnqualität entsteht. Durch die grossen Fensteröffnungen wird die Verbindung vom Innenraum zur Natur gestärkt.

Die horizontale Gestaltung der Geschossebenen, hilft das Gebäude flacher wirken zu lassen. Die Materialisierung unterstützt die harmonische Zusammensetzung der Bauteile und definiert so die Ästhetik.

Bujar Nrecaj, Architekt FH/SIA,  
bnarchitects Gmbh



# Sandrain *Living*

## Erhöhtes Wohnen an zentraler Lage



Das Mehrfamilienhaus SANDRAIN LIVING umfasst insgesamt 5 Wohnungen, 5 Autoparkplätze, Veloparkplätze sowie einen Aussenstellplatz für Besucher.

Zur Auswahl stehen eine 5.5-Zimmer Maisonette Wohnung, eine 4.5-Zimmer Wohnung, eine 3.5-Zimmer Attikawohnung sowie zwei grosszügige 2.5-Zimmer Wohnungen. Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und hindernisfrei mit einem Lift erreichbar.

Der hochwertige Ausbaustandard beinhaltet eine moderne, zeitlose Materialisierung und zeitgemässe, nachhaltige Produkte (Flachdach mit extensiver Begrünung, 3-fach Verglasungen, Luft-Wasserwärmepumpe). Alle Einheiten bieten einen individuellen Grundriss und ermöglichen diverse Nutzungsmöglichkeiten.

Für jede Wohnung wird zudem ein eigener, abgeschlossener Keller erstellt, welcher im Kaufpreis inbegriffen ist. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden.

Die Fertigstellung ist für Frühling 2025 geplant. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnungen bei einer Begehung vor Ort vorzustellen.





## Zielgruppe

Im Mehrfamilienhaus SANDRAIN LIVING entdeckt jeder Käufer die passende Immobilie für sich.

Die junge Familie findet hier eine exzellente Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Supermärkte, Banken etc.), eine familienfreundliche Nachbarschaft und gleichzeitig Nähe zur Natur.

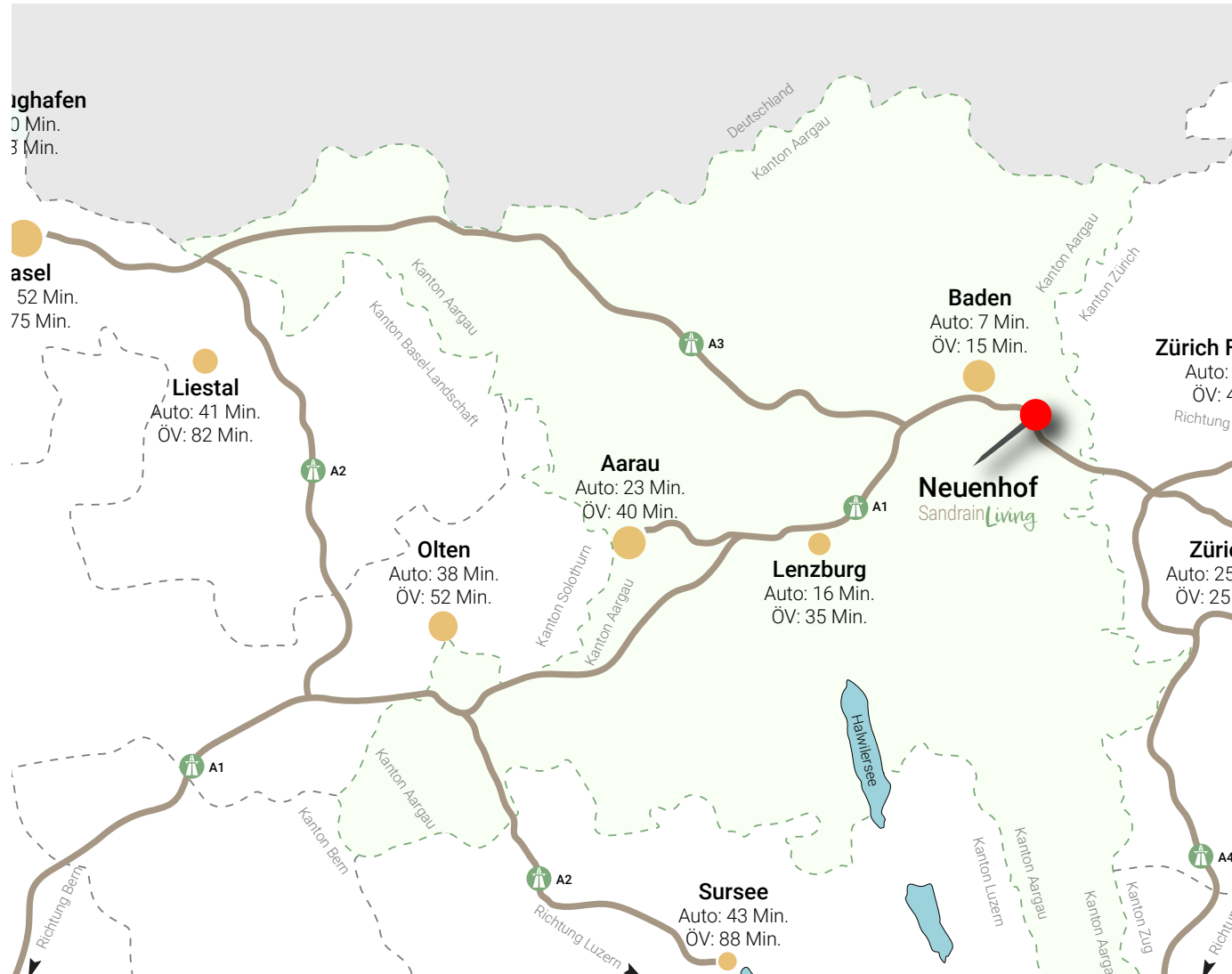
Das moderne DINKS-Pärchen profitiert von den exzellenten Verbindungen nach Baden und Zürich, der unmittelbaren Nähe zur Autobahn und fussläufigen ÖV Anschlüssen. Die zeitgemässe Architektur und das nachhaltige Wohnen entsprechen zudem Ihren Bedürfnissen.

Zugleich finden auch Pensionierte und Alleinstehende hier Ihren perfekten Lebensraum. Der angrenzende Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder regelmässigen Joggingrunden ein. In nur wenigen Gehminuten gelangt man dennoch ins Zentrum und ist so in kürzester Zeit mitten im Geschehen.

# Zentrales Wohnen

Sandrain *Living*

Direkt am Waldrand. Erhöhte Lage. Und trotzdem alles in Gehdistanz erreichbar.



Sie leben nur einmal - wir zeigen Ihnen wo. Neuenhof ist zentral zwischen Zürich und Baden gelegen. Mit einer S-Bahn Haltestelle und diversen RVBW Bushaltestellen entlang des Dorfes, weist Neuenhof eine sehr gute Infrastruktur vor. Autobahnanschlüsse Richtung Bern, Basel und Zürich sind direkt vor Ort. Mit dem Auto oder dem Bus erreicht man die Stadt Baden in nur wenigen Minuten. Dank der S-Bahn Haltestelle gelangt man ohne Halt in ca. 25 Minuten ins Zentrum der Stadt Zürich. Mit dem eigenen Auto dauert die Fahrt über die Autobahn A1 ebenfalls ca. 25 Minuten.



Sandrain *Living*





# Zwischen Wald und Limmatufer

Sandrain *Living*

Neuenhof ist eine dynamische Gemeinde im Bezirk Baden mit ca. 9'000 Einwohnern. Der Ort befindet sich im beliebten und aufstrebenden Limmatthal und bietet alles, was es zum täglichen Leben braucht (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Ärzte, Post etc.). Mehr als 50 aktive Vereine bieten Abwechslung und Anschluss an das Gemeindeleben.

Zwischen dem linken Ufer der Limmat und dem bewaldeten Osthang des Heitersbergs gelegen, gelangen Naturbegeisterte in nur kurzer Zeit ans Wasser oder in den Wald, wo man unbegrenzte Spazier- und Wanderwege findet.

Die Gemeinde besitzt mehrere Kindergärten sowie Schulgebäude, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Alle Oberstufen (Bezirksschule, Sekundarschule und Realschule) sowie die nächstgelegenen Gymnasien können in Baden oder Wettingen besucht werden.

Der Steuerfuss der Gemeinde liegt zur Zeit bei 112%.





Sandrain *Living*

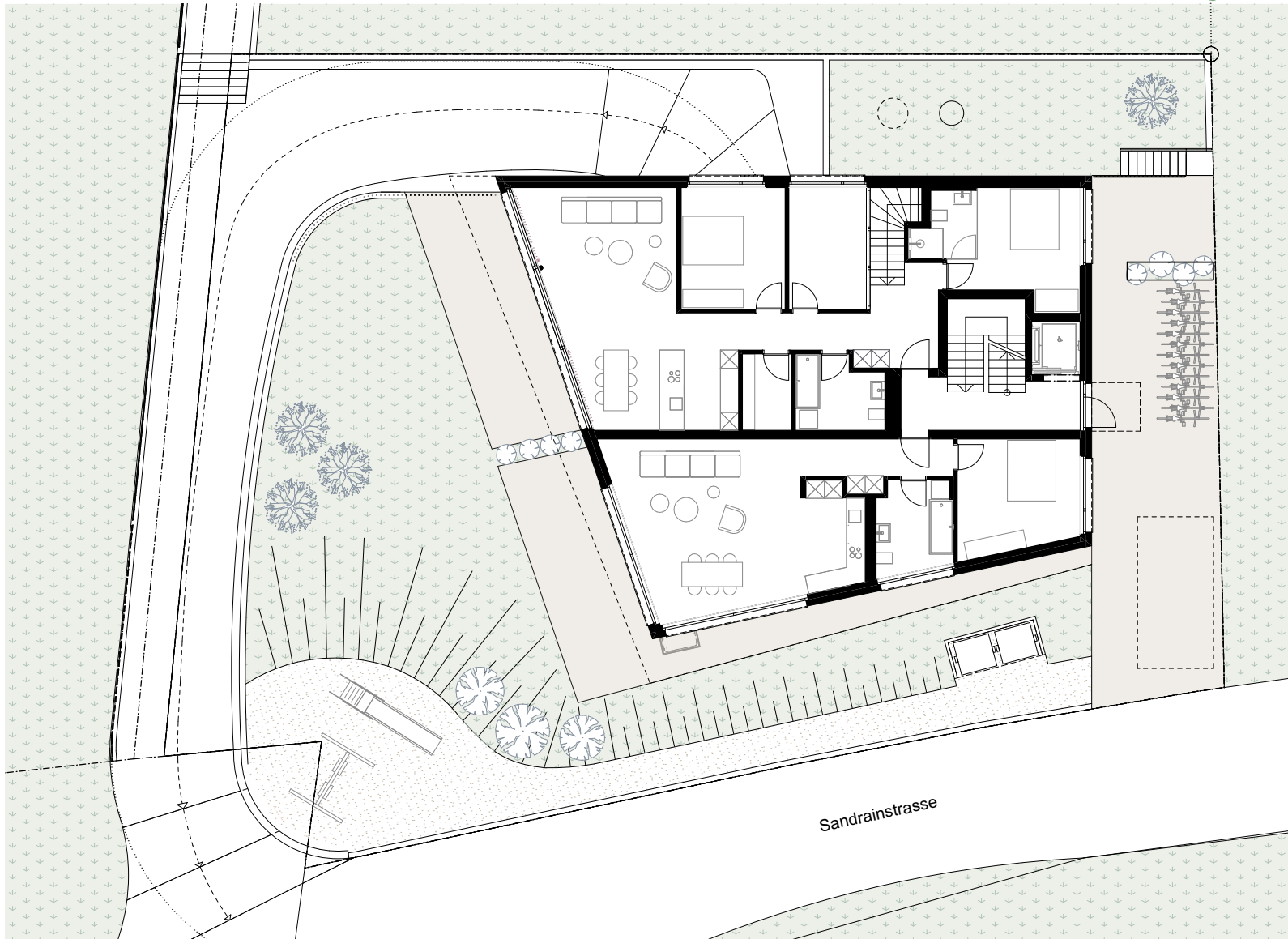
- Bahnhof, 16 Min. Fussweg 
- Bushaltestelle, 7 Min. Fussweg 
- Diverse Restaurants in direkter Umgebung 
- Einkaufen, 7 Min. Fussweg 
- Post, 11 Min. Fussweg 
- Parkplatz, 3 Min. Fussweg 
- Tankstelle, 8 Min. Fussweg 
- Schule, 9 Min. Fussweg 
- Waldlehrpfad, 3 Min. Fussweg 
- Spielplatz, 4 Min. Fussweg 
- Tennisclub, 14 Min. Fussweg 





# Situationsplan

SandrainLiving













Sandrain *Living*

# Wohnungsspiegel

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Sitzplatz / Balkon	Garten	Keller	Verkaufspreis
<b>Nr. 1 – Gartenmaisonette</b>	Unter- / Erdgeschoss	5.5	149.70 m <sup>2</sup>	25.41 m <sup>2</sup>	144.10 m <sup>2</sup>	8.00 m <sup>2</sup>	
<b>Nr. 2 – Gartenwohnung</b>	Erdgeschoss	2.5	69.70 m <sup>2</sup>	39.07 m <sup>2</sup>	114.80 m <sup>2</sup>	9.00 m <sup>2</sup>	
<b>Nr. 3 – Etagenwohnung</b>	1. Obergeschoss	4.5	112.20 m <sup>2</sup>	6.70 m <sup>2</sup>		7.01 m <sup>2</sup>	
<b>Nr. 4 – Etagenwohnung</b>	1. Obergeschoss	2.5	69.70 m <sup>2</sup>	6.70 m <sup>2</sup>		9.08 m <sup>2</sup>	
<b>Nr. 5 – Attikawohnung</b>	2. Obergeschoss	3.5	110.20 m <sup>2</sup>	84.30 m <sup>2</sup>		7.54 m <sup>2</sup>	

**5 x Tiefgaragenplätze**

## RAIFFEISEN

Die Verkaufspreise wurden durch unseren Bankpartner verifiziert und bestätigt. Kontaktieren Sie uns für Ihre persönliche Finanzierung.

# Wohnung 1

## Untergeschoss / Erdgeschoss

Maisonettewohnung

Zimmer: 5.5

Wohnfläche: 149.70 m<sup>2</sup>

Sitzplatz: 25.41 m<sup>2</sup>

Garten Nr. 1: 61.50 m<sup>2</sup>

Garten Nr. 2: 82.60 m<sup>2</sup>

Keller: 8.00 m<sup>2</sup>

# Wohnung 2

## Erdgeschoss

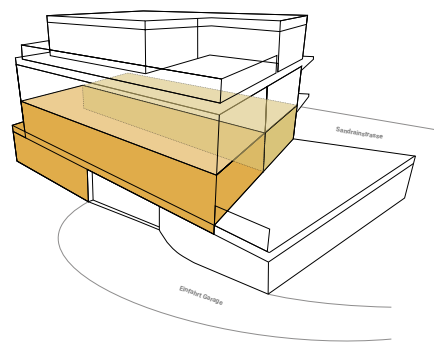
Zimmer: 2.5

Wohnfläche: 69.70 m<sup>2</sup>

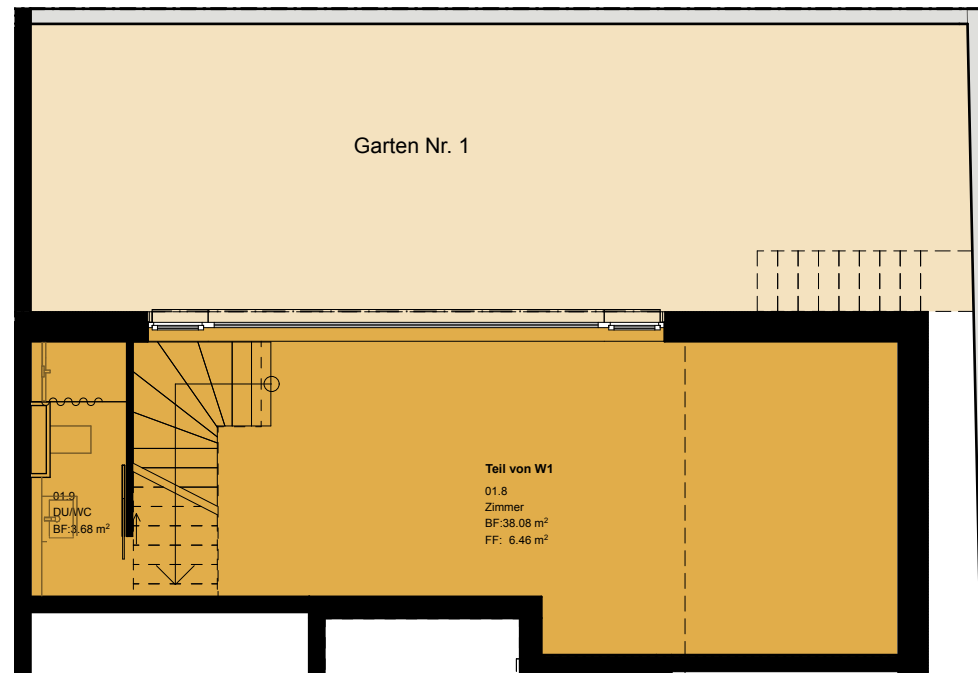
Sitzplatz: 39.07 m<sup>2</sup>

Garten Nr. 3: 114.80 m<sup>2</sup>

Keller: 9.00 m<sup>2</sup>



Sandrain *Living*



MST. 1:100

1 m

5m







# Wohnung 3

## 1. Obergeschoss

Zimmer: 4.5

Wohnfläche: 112.20 m<sup>2</sup>

Balkon: 6.70 m<sup>2</sup>

Keller: 7.01 m<sup>2</sup>

# Wohnung 4

## 1. Obergeschoss

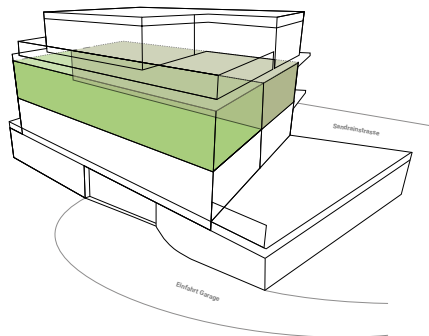
Zimmer: 2.5

Wohnfläche: 69.70 m<sup>2</sup>

Balkon: 6.70 m<sup>2</sup>

Keller: 9.08 m<sup>2</sup>

Sandrain Living



MST. 1:100

1 m

5m



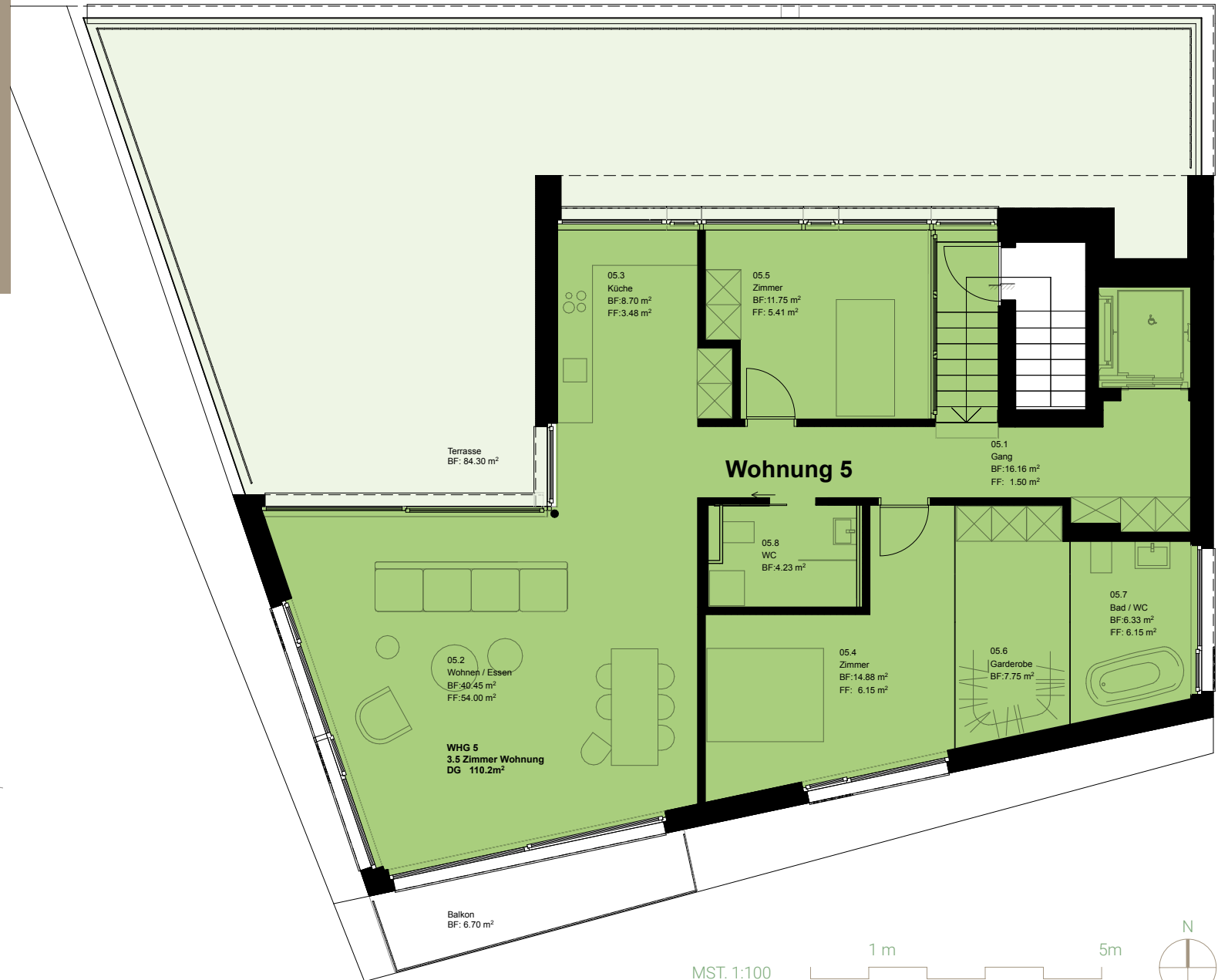
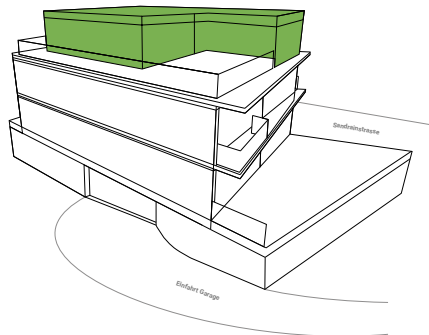


# Wohnung 5

## 2. Obergeschoss

Attika  
Zimmer: 3.5

Wohnfläche: 110.20 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 84.30 m<sup>2</sup>  
Keller: 7.54 m<sup>2</sup>



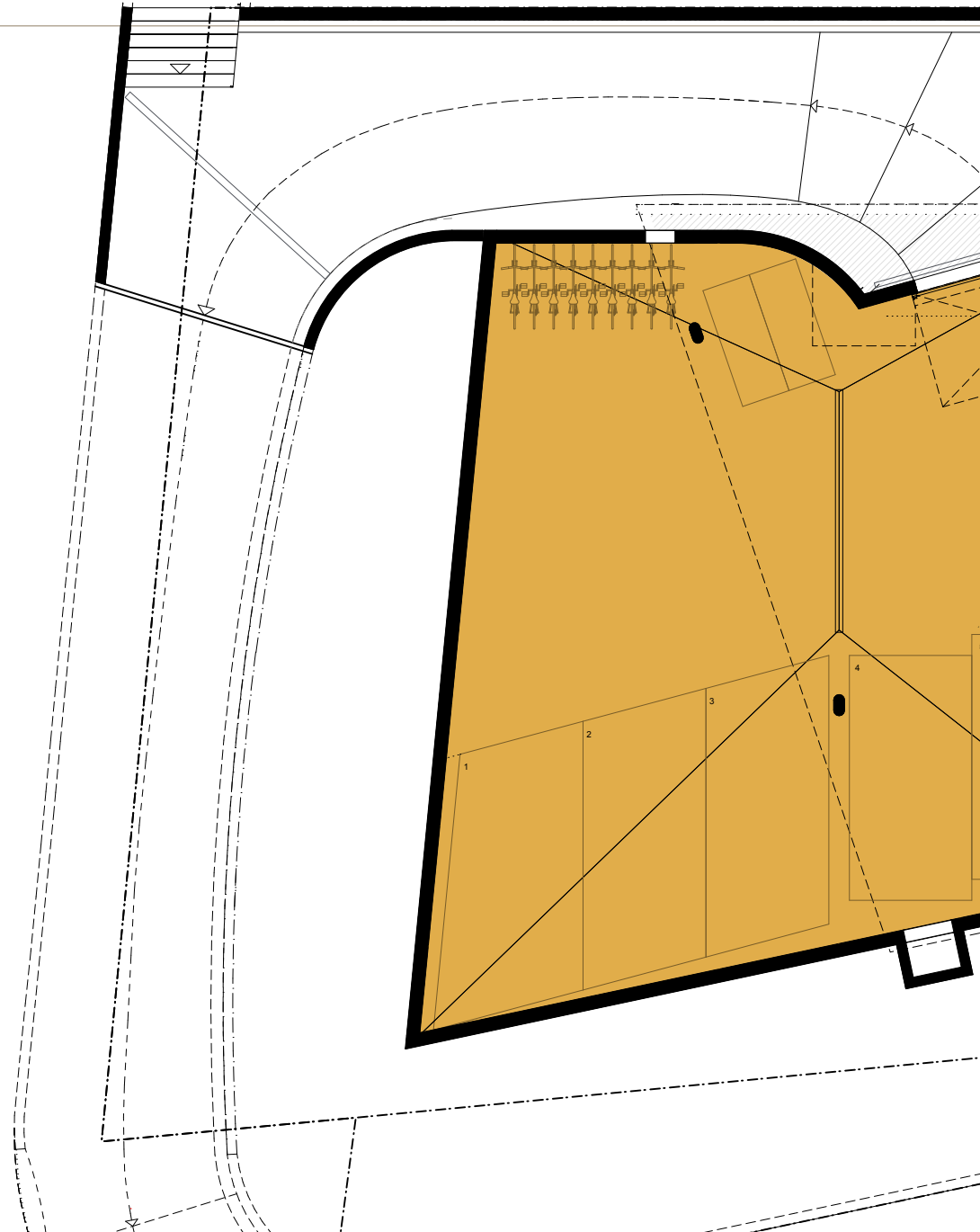
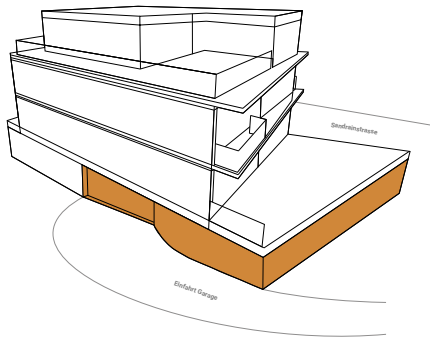
MST. 1:100



# Untergeschoss

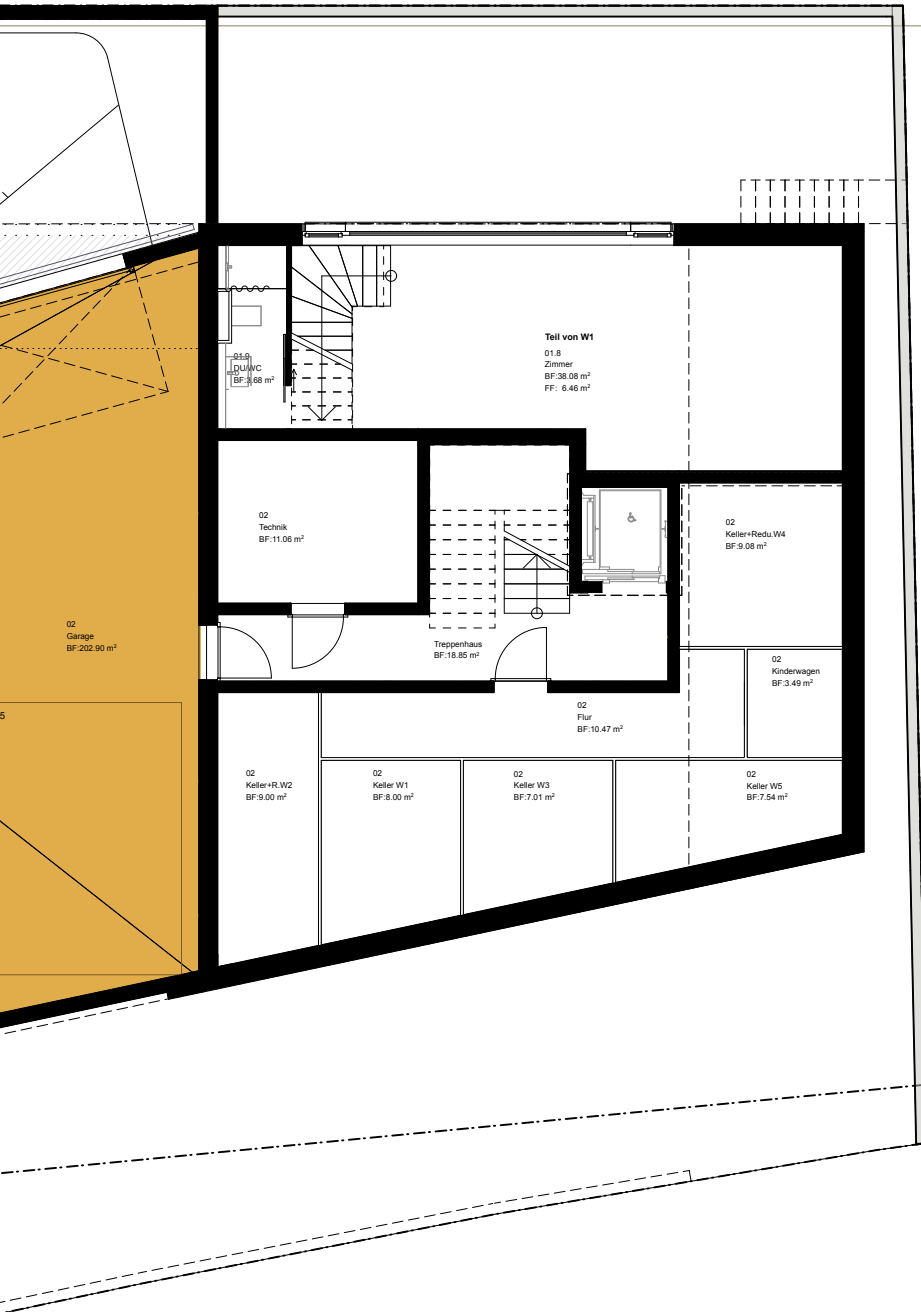
## Tiefgarage

5 Autoabstellplätze  
Veloabstellplätze





Sandrain *Living*



Plan nicht massstabgetreu



# Sandrain Living

Sandrain *Living*

Sandrainstrasse 24, 5432 Neuenhof

## Vorbereitungsarbeiten

- Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses, Rodungsarbeiten

## Baugrube

- Gemäss Konzept Bauingenieur, Baugrube geböscht

## Rohbau 1 + 2

### Tragkonstruktionen / Fassade / Böden

- Untergeschosse mit Beton- oder Kalksandsteinwänden
- Beton- und Backsteinmauerwerk 15-18 cm stark, Kompaktfassade mit Perimeterdämmung, Dämmstärken gemäss Bauphysiker
- Innenmauerwerk, Wände und Brüstungen wo nötig in Beton, ansonsten in 12-15 cm Backsteinmauerwerk auf Schalldämmlager, Vormauerungen und nichttragende Wände in Backstein 6-12.5 cm stark oder in Trockenbauweise, z.B. System Vorwandelement
- Geschossdecken, Stahlbeton
- Zementunterlagsböden oder Anhydrit mit integrierter Bodenheizung, schwimmend verlegt auf Trittschall

## Sitzplatz / Balkone / Terrassen / Flachdach

- Wohnung im Erdgeschoss, Sitzplatz mit Zementplatten mit offenen Fugen
- Balkone, Böden in Beton roh, glatt abtalochiert und Decken in Sichtbeton
- Terrassen der Attikawohnung mit Zementplatten mit offenen Fugen
- Flachdach nicht begehbar als Warmdach bestehend aus Dampfbremse, Wärmedämmplatten, Polymer-Bitumendichtungsbahnen, extensive Begrünung, resp. Kies bei Dächern
- Spenglerarbeiten, Dachrandbleche in CNS- oder Alu

## Fenster

- Kunststofffenster, 3-fach WärmeschutzIsolierverglasung, Rahmenverbreiterungen wärmegeklämt

## Sonnenschutz

- Verbund-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, elektrisch steuerbar
- Gelenkmarkisen im Bereich Wohnen-Essen

## Haustechnische Installationen

### Elektroanlagen

- Einbauleuchten bei Korridoren und Küchen
- je eine Deckenlampe pro Zimmer sowie beim Essbereich und Küche
- je zwei Dreifach-Steckdosen pro Zimmer - je eine Dreifach-Steckdose bei den Wohnungsaussenräumen (Aussensitzplatz, Balkone und Dachterrassen)
- Multimedia Verkabelung (TV / Highspeed Internet / Digital Phone), Multimediasteckdose im Wohnbereich, Leerdose bei Zimmer mit sternförmiger Verbindung zum Verteiler
- je eine Deckenlampe sowie je eine Dreifach-Steckdose in den Kellerabteilen
- Innensprechstelle und Video-Gegensprechanlage

### Heizung und Lüftung

- Wärme- und Warmwasseraufbereitung mit Luft-Wasserwärmepumpe
- Raumheizung erfolgt über Bodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Dampfzug Küche in Kochherd integriert, mit Umluftbetrieb und Aktivkohlefilter
- Abluftventilatoren in Nasszellen





### **Sanitäranlagen**

- Sanitäre Apparate, Armaturen, Garnituren und Duschtrennwand, gemäss Konzept und Budget  
Brutto inkl. MwSt pro Whg: 10'000.00 Fr. (2,5 Zi-Whg), 15'000.00 Fr. (4.5 Zi-Whg), 20'000.00 Fr. (5,5 Zi-Whg) gemäss Architekt
- pro Wohnung 1 x Waschmaschine und Wäschetrockner als Turm Budget Brutto inkl. MwSt pro Whg. 2'500.00 Fr
- Ein Wasseranschluss beim Aussensitzplatz der Erdgeschosswohnungen, ein Anschluss bei der Attikawohnung

### **Aufzugsanlage**

- Rollstuhlgängige Aufzugsanlage von UG bis AT

## Ausbau 1 + 2

### Bodenbeläge

- Fertigparkett Eiche Standart, Abschluss mit Sockelleisten. Wohnen/Küche/Essen/Zimmer. Budget: Materialpreis Brutto Fr./m2 85.00 inkl. MWST
- Badezimmern. Ev. Wohnen/Küche/Essen/Zimmer, keramische Platten. Budget: Materialpreis für Platten Brutto Fr./m2 65.00 inkl. MWST.
- Duschbereich, keramische Platten im Gefälle
- Treppenhaus, Betontreppenelemente als Fertigelement oder Ortsbeton mit keramischen Platten, schalldämmend gelagert, Eingang und Podeste aus Zementüberzug oder Hartbeton, schwimmend verlegt auf Trittschalldämmung und keramischen Platten gem. Konzept Architekt
- Kellerräume, Zementüberzug oder Hartbeton

### Wandbeläge

- Mineralischer Mehrschichtputz, weiss gestrichen
- Nasszellen, Anteil Platten/Abrieb gem. Detailplan Architekt. Budget: Materialpreis Brutto Fr./m2 65.00 inkl. MWST.
- Treppenhaus, Eingang, Sichtbeton, Schalungstyp 2 oder mineralischer Mehrschichtputz gemäss

Konzept Architekt

- Kellerräume und Nebenräume im UG, Sichtbeton, Schalungstyp 2 oder Kalksteinmauerwerk, roh belassen

### Decken

- Weissputz, weiss gestrichen
- Je eine Vorhangschiene Aufputz montiert in Wohn-, Schlaf- und Badezimmern
- Treppenhaus, Eingang, Vorraum, Keller Sichtbeton, Schalungstyp 2 oder Weissputz gemäss Konzept Architekt
- Kellerräume und Nebenräume im UG, Sichtbeton, Schalungstyp 2, roh belassen

### Küche

- Konzept und Budget Brutto inkl. MwSt pro Whg 20'000.00 Fr. gemäss Architekt
- Möblierung und Apparate in CH-Norm
- Apparate: Backofen, Glaskeramik mit integriertem Dampfzug (Umluft), Kühlschrank und Geschirrspüler
- Arbeitsfläche in CNS oder in Kunststein

### Innen- und Aussentüren

- Zimmertüren mit Stahlzargen gemäss Farbkonzept Architekt

- Wohnungseingangstüren mit Einbruchssicherung
- Je eine Sonnerie mit Video- und Gegenprechanlage sowie elektrischem Türöffner
- Sicherheitsschliessanlage für Haus- und Wohnungseingangstüren, Briefkasten und Keller mittels Kombischlüssel

### Schreinerarbeiten

- Garderobenschränke, Konzept gemäss Architekt Budget inkl. MwSt pro Whg. 3'500.00 Fr.

### Schlosserarbeiten

- Geländer bei Balkonen und Dachterrassen als Stahlkonstruktion, mit Staketefüllung, Absturzsicherungen, duplexiert (feuerverzinkt und pulverbeschichtet oder einbrennlackiert)
- Treppengeländer im Treppenhaus als Staketengeländer, einbrennlackiert

### Umgebungsgestaltung

- Bepflanzung und Umgebungsgestaltung, Konzept gemäss Architekt
- Zugangswege und Veloabstellplätze aus Sickersverbundsteine, teilweise Chausssierung
- Treppen/Stufen/Stützmauern, Beton roh
- Parkplätze auf Parzelle mit Sickersverbundsteine belegt
- gemeinsamer Aufenthaltsbereich im Garten



**Allgemeine Informationen**

Die Architekten stellen hohe Ansprüche an die architektonische und bauliche Qualität des Gebäudes. Aus diesem Grund wird ein differenziertes Material- und Farbkonzept erarbeitet, welches den Ansprüchen an zeitgemässer Architektur und nachhaltigem Wohnen Rechnung trägt.

**Normen und Grundlagen**

- Für die Ausführung gelten die SIA Bau- qualitätsnormen, die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände sowie die örtlichen Bauvorschriften.
- Schallschutz im Hochbau: Es gelten die „erhöhten Anforderungen“ gemäss SIA-Norm 181, Ausgabe 2020.
- Wärmedämmung gemäss geltenden kantonalen Wärmedämmvorschriften und SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2009.
- Nutzungsvereinbarung, Erdbebensicherheit, Wasserdichtigkeit gemäss Vorgabe Bauingenieur.

**Hinweise**

Die vorliegende Verkaufsdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektierungsphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Bildern und Visualisierungen können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Die in den Grundrissen eingezeichneten Möblierungsvorschläge sind Optionen und nicht im Kaufpreis enthalten.

**Ausführungsbedingte**

Abweichungen des Bau- beschriebs und der Planung, ohne wesentliche Änderungen der Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung ausdrücklich vorbehalten.

Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Fachplaner. Desweiteren kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Das äussere Erscheinungsbild sowie die Wahl der Materialien und der Farbgebung der allgemeinen Teile werden ausschliesslich durch die Architekten bestimmt.

**Bezug**

Die Fertigstellung ist im Frühling 2025 geplant, vorbehaltlich des rechtzeitigen Vorliegens der rechtskräftigen Baubewilligung.





---

## Beratung und Verkauf

### **ENGEL & VÖLKERS • Baden-Bremgarten**

Badstrasse 12  
5408 Ennetbaden  
+41 56 200 88 77  
Baden-bremgarten@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERS

## Finanzierung

### **Raiffeisen**

Silvija Ninkovic  
Dorfstrasse 62  
8957 Spreitenbach

**RAIFFEISEN**

Direktwahl +41 56 436 75 13  
silvija.ninkovic3@raiffeisen.ch

---

## Architekt

### **bnarchitects GmbH**

Schlosstalstrasse 210  
8408 Winterthur

---

## Bauherrschaft

### **ALOS Immo AG**

Brandschenkestrasse 178  
8002 Zürich

---

## Immobilienmarketing

### **3dprojekt.ch AG**

Gwattstrasse 1  
8808 Pfäffikon

