



HOFACHERSTRASSE 3  
NIEDERROHRDORF

# INHALT

EINLEITUNG	3
GEMEINDEPORTRÄT	4
PROJEKTBSCHRIEB	6
ÜBERSICHTSPLAN	8
TIEFGARAGE   SITUATION	10
GRUNDRISSE	12
BAUBESCHRIEB	16
MATERIALIEN	18



### **HOFACHER NIEDERROHRDORF WOHLFÜHLEN IM DORF**

An der Hofacher- und Mellingerstrasse wurden sechs Mehrfamilienhäuser mit 63 attraktiven Wohnungen realisiert. Durch die hohe Bauqualität, die gute Besonnung, die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, S-Bahn), sowie das nahe Dorfzentrum und das in wenigen Fussgänger-Minuten erreichbare Erholungsgebiet bietet Ihr neues Zuhause eine sehr hohe Lebensqualität.

# BESTE LAGE

## AM FUSSE DES ROHRDORFERBERGS

### BEGEHRTE WOHNLAGE

In den letzten Jahren ist Niederrohrdorf dynamisch gewachsen und hat sich zu einer attraktiven Wohngemeinde mit vielfältigen Zukunftsperspektiven entwickelt. Rund 3700 Einwohnerinnen und Einwohner fühlen sich in der Gemeinde am Fusse des Rohrdorferberges zu Hause. Niederrohrdorf bietet nicht nur eine hohe Wohn- und Lebensqualität, sondern ebenfalls nahe gelegene Natur- und Erholungsgebiete.

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Im Dorfzentrum findet man alles für den täglichen Bedarf. Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Chäslade sowie mehrere Restaurants sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Die Städte Baden und Mellingen stellen zudem eine hervorragende Ergänzung zum bestehenden Angebot dar und bieten viele weitere Einkaufsmöglichkeiten an.

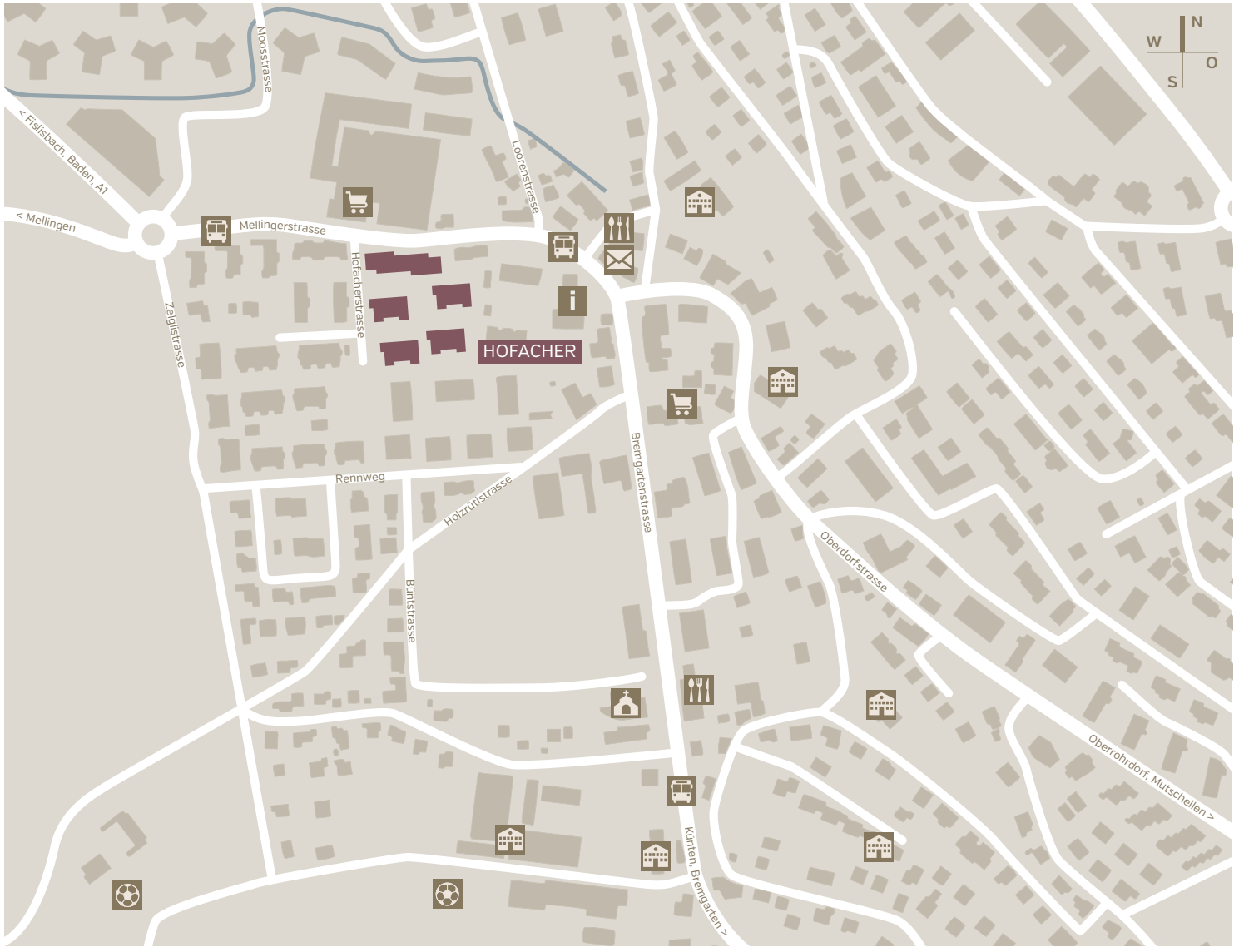
### BILDUNG

Niederrohrdorf verfügt über ein sehr gut ausgebautes Schulangebot. Drei Kindergärten wie auch sämtliche Schulstufen werden im Ort geführt. Die neue Kreisschule Rohrdorferberg, die 2015 vollendet wurde, beherbergt Real-, Sekundar- und Bezirksschule. Die Kantonsschulen befinden sich in Baden und Wettingen und sind optimal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.










### FREIZEIT, SPORT UND VEREINSLEBEN

Die naturnahe Lage der Gemeinde inmitten eines grossräumigen Naherholungsgebiets schafft ideale Bedingungen fürs Joggen, Spazieren, Wandern, Velofahren und Biken. Die moderne Infrastruktur der diversen Sporteinrichtungen wie Tennisplätze, Squashanlage, Reitsporthalle, Beachvolleyball-Court, Vitaparcours, Mehrzweckhalle und Fitnesscenter stehen den Sportbegeisterten für Training und Wettkampf zur Verfügung. Ein vielfältiges aktives Vereinsleben rundet das Angebot ab.





LEGENDE

-  Gemeindevverwaltung
-  Schule | Kindergarten
-  Öffentliche Verkehrsmittel
-  Einkaufen
-  Post
-  Essen
-  Kirche
-  Sportanlagen
-  Spielplatz



Scannen Sie den QR-Code und finden Sie den Standort per Smartphone.

# HOHER WOHNKOMFORT

## GEPLANT FÜR SIE UND IHRE ZUKUNFT

**MINERGIE®**

### **DIE ÜBERBAUUNG HOFACHER**

Die Überbauung Hofacher in Niederrohrdorf umfasst sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 modern gestalteten Wohnungen. Drei Mehrfamilienhäuser mit total 31 Wohnungen wurden in Stockwerkeigentum erstellt und verkauft. Die Mehrfamilienhäuser sind sorgfältig ins Quartier und in die dörfliche Struktur der Gemeinde eingebettet. Die beiden Häuser Mellingerstrasse 7A und 7B bilden durch die abgestufte Fassade und zusammen mit dem bestehenden Bauernhaus einen wertvollen Strassenraum. Vier weitere Häuser befinden sich südseitig davon. Die Häuser bilden zusammen ein Ensemble mit abwechslungsreichen Wegen und einem attraktiven Spielplatz. Der Aussenbereich der Überbauung wird als zentraler Begegnungsort für die Bewohner erlebbar. Die Gestaltung der Umgebung trägt massgeblich zu einer hohen Wohnqualität bei.

### **ERSCHLIESSUNG**

Eine Tiefgarage, die über eine zweispurige Rampe von der Hofacherstrasse her erreichbar ist, bietet ausreichend Einstellplätze und ermöglicht den direkten Zugang zu den Häusern. Die Besucher-Parkmöglichkeiten befinden sich an der Hofacherstrasse. Bei jedem Hauszugang sowie in der Tiefgarage hat es genügend Veloabstellplätze. Die Container befinden sich neben der Garageneinfahrt, zusammen sind sie mit einer Pergola überdeckt.

### **ATTRAKTIVE WOHNUNGEN**

Das Mehrfamilienhaus Hofacherstrasse 3 umfasst insgesamt zehn grosszügige, moderne und qualitativ in einer sehr hohen Eigentumswohnungsqualität ausgebaute Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich je eine 2½-, 3½- sowie eine 4½-Zimmer-Gartenwohnung. Diesen drei Wohnungen ist eine Fläche im Garten zur individuellen Nutzung zugewiesen. Die 4½-Zimmer-Gartenwohnung verfügt zudem über eine interne Treppe ins UG, wo ein ausgebauter Raum (36 m<sup>2</sup>) und weitere Nebenräume zur Verfügung stehen. Im 1. und 2. OG befinden sich je eine 2½-, 3½- sowie eine 4½-Zimmerwohnung. Alle Wohnungen verfügen über einen grosszügigen, gedeckten Sitzplatz bzw. Balkon (19 m<sup>2</sup>), diese sind mit den gleichen hochwertigen Keramikplatten wie in den Wohnungen ausgestattet, womit sich der Wohnraum durch die raumhohen Fenster optisch auf den Sitzplatz bzw. den Balkon erweitert.

### **BARRIEREFREI**

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei über den Lift vom Eingangsgeschoss und von der Tiefgarage zu erreichen.

### **MINERGIE®-WOHNBAUTEN**

Die Realisierung des gesamten Projektes erfolgt nach dem MINERGIE®-Standard. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit einer Photovoltaikanlage

und einer Erdsonde als Wärme- und Kältequelle für die Fussbodenheizung bzw. die Deckenkühlung sowie die Komfortlüftung gewährleisten über das ganze Jahr hinweg ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

### **HOHER KOMFORT**

Der thermische Komfort in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist sehr hoch. Die inneren Oberflächen der Bauhülle sind wärmer, dadurch entstehen weder Kältestrahlungen noch Zugerscheinungen. Diese Eigenschaften wirken sich gerade im Verbund mit der Deckenkühlung auch während sommerlichen Hitzetagen positiv aus.

### **HOHER KOMFORT**

Durch die Komfortlüftung ist die Luft im Haus sauber und somit auch gut geeignet für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimal vortemperierten Luftmenge versorgt. Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen. Die Wohnungen sind auch bei Ferienabwesenheit konstant belüftet und es entstehen keine Feuchtigkeitsschäden. Zudem wird ein erhöhter Lärmschutz und dank geschlossenen Fenstern eine höhere Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.



# ÜBERSICHTSPLAN







# TIEFGARAGE

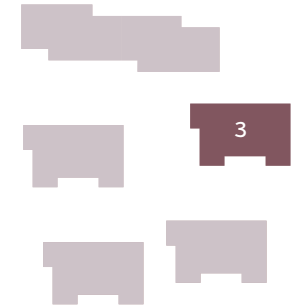
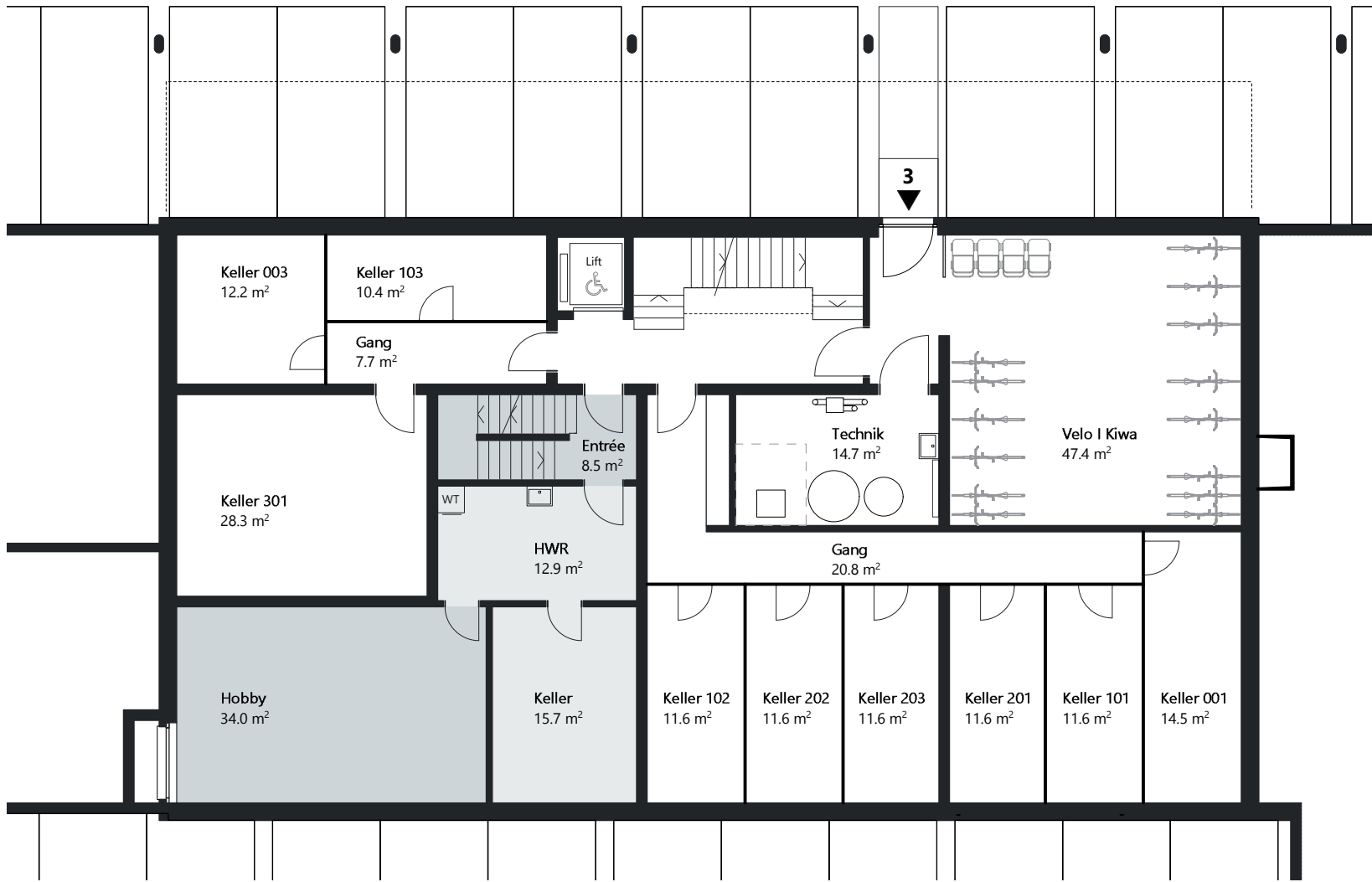


# SITUATION



# HAUS HOFACHERSTRASSE 3

UNTERGESCHOSS



# HAUS HOFACHERSTRASSE 3

ERDGESCHOSS

## Wohnung 3

2½ Zimmer

Wohnfläche 81.1 m<sup>2</sup>



## Wohnung 2

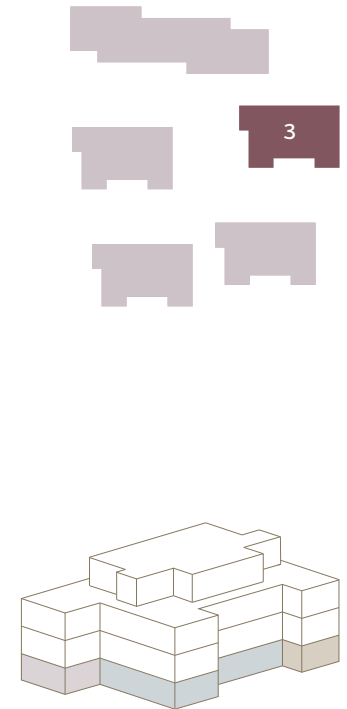
4½ Zimmer

Wohnfläche 117.7 m<sup>2</sup>

## Wohnung 1

3½ Zimmer

Wohnfläche 93.6 m<sup>2</sup>



# HAUS HOFACHERSTRASSE 3

## 1. OBERGESCHOSS

### Wohnung 103

2½ Zimmer

Wohnfläche 81.1 m<sup>2</sup>



### Wohnung 102

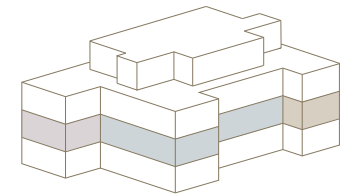
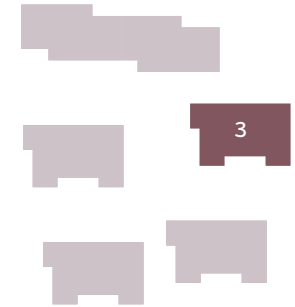
4½ Zimmer

Wohnfläche 117.6 m<sup>2</sup>

### Wohnung 101

3½ Zimmer

Wohnfläche 102.6 m<sup>2</sup>



# HAUS HOFACHERSTRASSE 3

## 2. OBERGESCHOSS

### Wohnung 203

2½ Zimmer

Wohnfläche 81.1 m<sup>2</sup>



### Wohnung 202

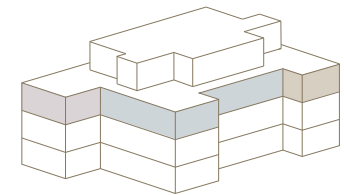
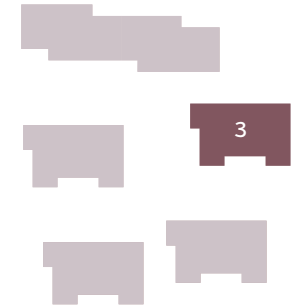
4½ Zimmer

Wohnfläche 117.6 m<sup>2</sup>

### Wohnung 201

3½ Zimmer

Wohnfläche 102.6 m<sup>2</sup>



# BAUBESCHREIB

## ROHBAU

Der Rohbau wurde qualitativ hochwertig in Stahlbeton bzw. Backsteinen ausgeführt.

## TIEFGARAGE

Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender. Auf Wunsch können Abstellplätze mit Ladestationen für Elektroautos gemietet werden. Der Strombezug von der Solaranlage oder über das Netz wird über ein intelligentes Energiemanagement-System gesteuert und gemessen.

## FASSADE UND FENSTER

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Anforderung Minergie®. Fenster aus Holz-Metall, 3-fache Isolierverglasung nach Anforderung Minergie®. Hebeschiebetüre im Wohnbereich als Balkon- bzw. Sitzplatzzugang.

## SONNENSCHUTZ | WINDSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren, Bedienung mit Motorenantrieb. Stoffmarkise bei Balkon resp. Sitzplatz. Schiebverglasungen auf der gegen Norden bzw. Westen gerichteten Balkon- bzw. Terrassenseite.

## ELEKTROANLAGEN

Kabelfernsehen, Telefon- und Radio/TV-Installationen [mindestens eine Multimedia-Steckdose] in allen Wohn-

und Schlafzimmern. Dimmbare LED-Einbauleuchten, in Dusche und Bad sowie über der Kochinsel und der Spüle in der Küche. Geschaltete Steckdosen und ein Deckenlampenanschluss im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Balkon und Sitzplatz. Über ein Smart Home-System auf dem eingebauten Touch Panel können Sie bequem Licht, Storen und die Sonnerie mit Videogegensprechanlage bedienen. Briefkasten und Paketfächer.

## SOLAR-ANLAGE | ZEV

Auf allen Attika-Dächern der sechs Mehrfamilienhäuser der Überbauung wurde eine Photovoltaikanlage mit ZEV [Zusammenschluss mit Eigenverbrauch] realisiert, wodurch die Mieter und Eigentümer der Überbauung von einem vergünstigten Solarstromtarif inkl. Ladeoptimierung für E-Mobility profitieren. Steuerung Verbrauch [inkl. e-Ladestationen in der Tiefgarage] mittels intelligentem Energiemanagement-System.

## HEIZUNGSANLAGEN

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum im Untergeschoss jedes Mehrfamilienhauses. Wärmeerzeugung mittels Erdsonden und Wärmepumpen. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Pro Wohnung ein Wärmehähler mit zentraler Ablesung im Untergeschoss.

Thermische Betonkernaktivierung im Mehrzweckraum im Untergeschoss in der 4½-Garten-Zimmerwohnung.

## KÜHLUNG

In den Sommermonaten erfolgt eine passive Raumkühlung der Wohn- und Schlafräume mittels thermischer Betonkernaktivierung (TABS). Ein Rohrleitungsregister kühlt die Betonmasse der Decke. Diese wiederum entzieht die Wärme den darunterliegenden Räumen und erzeugt so einen Kühleffekt.

## REGULIERUNG

Mittels eines elektronischen Steuergerätes und einem Referenzraum kann die Wohneinheit auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt werden und sorgt so für angenehme Temperaturen, auch an heissen Tagen.

## LÜFTUNGSANLAGEN

Jede Wohnung wird durch die kontrollierte Lüftung gemäss Minergie®-Standard konstant belüftet. Das individuelle Lüftungsgerät ist im Reduit [oder ausnahmsweise im Keller] angeordnet. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Dies



gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

### **SANITÄRANLAGEN**

Warmwasseraufbereitung mittels Erdsonden und Wärmepumpen. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Das Haus verfügt über eine Enthärtungsanlage. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Waschautomat und Kondenstrockner im Reduit jeder Wohnung oder im Keller [4½-Garten-Zimmerwohnung]. Ein Aussenventil pro Erdgeschosswohnung.

### **BÄDER | DUSCHEN | WC**

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Waschtischbecken mit Einlochmischer und Unterbau in Nussbaum mit Schubladen und Handtuchhalter, Wandklosett. Dusche: bodeneben, Duschtrennwand aus Glas, Duschenmischer, Gleitstange, Waschtischbecken mit Einlochmischer und Unterbau in Nussbaum mit Schubladen und Handtuchhalter, Wandklosett. WC: Waschbecken mit Einlochmischer und Unterbau mit Schublade, Wandklosett, vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose. WC mit Spiegel mit integrierter Leuchte.

### **KÜCHE**

Fronten mit Melaminharz beschichtet (Sandbeige), Arbeitsflächen in Granit (Coffee Imperiale), Spülbecken in Chromstahl. Qualitativ hochwertige Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühler, Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. In den 2½-Zimmer-Wohnungen Comhair-Steamer mit Geräteschublade, in den 3½-Zimmer-Wohnungen Comhair-Steamer mit Wärmeschublade, in den 4½-Zimmer-Wohnungen Comhair-Steamer und Backofen.

### **BODENBELÄGE**

Schlafräume: Plattenboden in Parkettoptik. Wohnen, Essen, Küche, Gang, Bad, Dusche, WC, Reduit: hochwertige Feinsteinzeug-Platten mit Sockel in Deck White 30 x 60 cm. Sitzplatz bzw. Balkon: Material und Farbe gleich wie Plattenboden in der Wohnung.

### **WAND- | DECKENBELÄGE**

Entrée, Gang, Reduit, Wohn- und Schlafräume, Mehrzweckraum: Wände mit feinem Abrieb weiss gestrichen. Bad- und Duscheboden Feinsteinzeug-Platten (Deck White) an Wänden mit Apparaten raumhoch (Weiss). Alle Decken Gipsglattstrich, weiss gestrichen.

### **SCHREINERARBEITEN**

Wohnungstüren mit Stahlzargen, Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag und Spion. Zimmertüren: raumhohe Holz-Blockfuttersüren sowie Türblatt in Holz, beides weiss gestrichen. Schrankfronten, Garderoben mit Kunstharz beschichtet, weiss. In Schlafräumen zwei Vorhangschiene, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt.

### **AUFZÜGE**

Sämtliche Wohnungen sind mit einem rollstuhlgängigen Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon.

### **ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

Die im Prospekt verwendeten Abbildungen visualisieren die ursprüngliche Projektidee. Es konnten keine Fotos vom Endausbau gemacht werden, da im Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre der Ausbau der Wohnungen noch im Gange war. Die Materialisierung, Farben und Detailausführungen sind daher stark vereinfacht dargestellt.

### **STAND**

März 2023

# MATERIALIEN

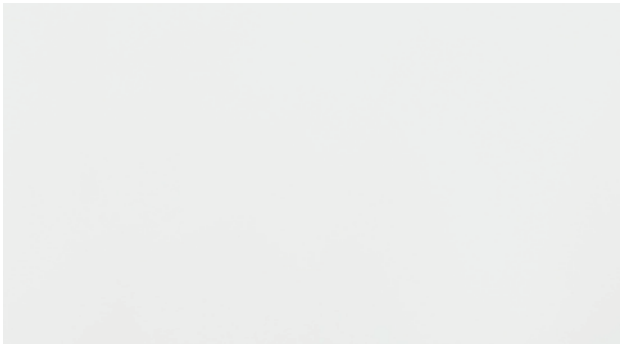


## **BODENPLATTE KERAMIK**

Feinsteinzeugplatte

Farbe: Typ 301 Deck White

Abmessungen: 60 cm x 30 cm



## **WANDPLATTE KERAMIK**

Feinsteinzeugplatte

Farbe: Bern weiss matt

Abmessungen: 60 cm x 30 cm



## **BODENPLATTE KERAMIK**

Feinsteinzeugplatte

Farbe: Typ 301 Aequa Silva R 10

Abmessungen: 120 cm x 20 cm





[www.hofacher-niederrohrdorf.ch](http://www.hofacher-niederrohrdorf.ch)

#### **VERMIETUNG**

Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden  
056 203 50 50  
[baden@markstein.ch](mailto:baden@markstein.ch)

#### **EIGENTÜMERIN**

Hofacher AG  
5443 Niederrohrdorf

#### **ARCHITEKTUR | PROSPEKT**

KMP Architektur AG  
5430 Wettingen

