



## GROSSZÜZIGE TERRASSENWOHNUNG IN BIRRHARD

Dorfstrasse 116 | 5244 Birrhard | Referenz : Birrhard\_1.OG

**CHF 1'190'000.-**

# GROSSZÜGIGE TERRASSENWOHNUNG IN BIRRHARD

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'190'000.-**



**"GRÜNBlick Birrhard"** Terrassiertes Wohnen mit Weitblick – stilvoll, ruhig und naturnah

Das Projekt **Grünblick Birrhard** verbindet moderne Architektur mit ländlichem Wohngefühl – an sonniger Hanglage mit unverbaubarem Blick ins Grüne, den angrenzenden Wald und die freie Natur. Die durchdachte Planung umfasst vier grosszügige 4.5-5.5 Zimmer-Terrassenwohnungen, eine davon mit einem besonders grossen Gartenbereich, sowie eine exklusive 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung auf zwei Etagen und Weitsicht auf die Natur.

Alle Einheiten verfügen über zwei Nasszellen, einen offen konzipierten Wohn-/Essbereich mit moderner Küche, sowie eine hochwertige Ausstattung, die Sie im Rahmen der Bemusterung individuell nach Budget wählen können. Die hellen Wohnräume öffnen sich zu grosszügigen Terrassen, die dank ihrer Ausrichtung und Weitsicht ein Gefühl von Freiheit und Ruhe schaffen.

## Highlights auf einen Blick

- Moderne Architektur mit Flachdach, Holz-Metall-Fenstern und 3-fach-Verglasung
- Energieeffiziente Erdsonden-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung
- Hochwertige Innenausstattung mit Parkett, Einbaubeleuchtung und Smart-Home-Option
- Private Aussenbereiche mit grosszügiger Terrasse oder Gartenanteil

Birrhard AG überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Lage, sondern auch

## ANGABEN

Referenz: **Birrhard\_1.OG**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **1. Stock**

Wohnfläche: **126 m²**

Nutzfläche: **166 m²**

Baujahr: **2025**

Parkplätze: **Ja, optional**

Heizanlage: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Warmwasseraufbereitung: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

durch die gute Erreichbarkeit des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Banken, Autobahnanschluss A2 sowie Schulen befinden sich in Brugg, Lupfig oder Mellingen nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch Freizeitaktivitäten kommen nicht zu kurz – mit dem Aarsports Sportcenter Birrhard und einer Tennisakademie direkt im Ort sowie weitläufigen Naherholungszonen entlang der Reuss.

**Die voraussichtliche Schlüsselübergabe ist per Herbst 2026 geplant.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

## **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Domenico Suverato  
E-Mail : [info@dk-homes.ch](mailto:info@dk-homes.ch)  
Tel. : 041 511 45 41  
Mobil : 0764064686

## LAGE

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'190'000.-**



|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 57 m                                                                                | 1 min.                                                                              | 1 min.                                                                                | -                                                                                     |
| Primarschule               | 2.58 km                                                                             | 57 min.                                                                             | 30 min.                                                                               | 12 min.                                                                               |
| Geschäfte                  | 1.99 km                                                                             | 1h13                                                                                | 48 min.                                                                               | 8 min.                                                                                |
| Restaurants                | 198 m                                                                               | 3 min.                                                                              | 3 min.                                                                                | 1 min.                                                                                |

## ANGABEN

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'190'000.-**

### ANGABEN

|                        |                                |                       |                                         |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| Verfügbarkeit          | <b>Nach Absprache</b>          | Zustand der Immobilie | <b>Neu</b>                              |
| Typ                    | <b>Eigentumswohnung</b>        | Standing              | <b>Gehoben</b>                          |
| Referenz               | <b>Birrhard_1.OG</b>           | Wohnfläche            | <b>126 m²</b>                           |
| Zimmer                 | <b>4.5</b>                     | Nutzfläche            | <b>166 m²</b>                           |
| Schlafzimmer           | <b>3</b>                       | Terrassenfläche       | <b>76.3 m²</b>                          |
| Badezimmer             | <b>2</b>                       | Kellerfläche          | <b>40.2 m²</b>                          |
| Stockwerk              | <b>1. Stock</b>                | Deckenhöhe            | <b>2.41 m</b>                           |
| Baujahr                | <b>2025</b>                    | Parkplätze            | <b>Ja, optional</b>                     |
| Heizanlage             | <b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b> | Innenparkplatz        | <b>2 nicht inklusive   CHF 70'000.-</b> |
| Wärmeverteilung        | <b>Bodenheizung</b>            | Gemeindesteuer        | <b>109 %</b>                            |
| Warmwasseraufbereitung | <b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b> | Kantonssteuer         | <b>110 %</b>                            |

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- |                         |                    |                     |
|-------------------------|--------------------|---------------------|
| - Dorf                  | - Bushaltestelle   | - Sportzentrum      |
| - Ländlich              | - Kinderfreundlich | - Tennis Zentrum    |
| - Geschäfte             | - Kindergarten     | - Veranstaltungsort |
| - Einkaufsmöglichkeiten | - Primarschule     |                     |

#### AUSSENBEREICH

- |               |                               |                  |
|---------------|-------------------------------|------------------|
| - Terrasse(n) | - Garten im Stockwerkeigentum | - Box            |
| - Garten      | - Öffentlicher Parkplatz      | - Von der Straße |

#### INNENBEREICH

- |                          |                |                      |
|--------------------------|----------------|----------------------|
| - Behindertengerecht     | - Box          | - Einbauschränk      |
| - Lift                   | - Offene Küche | - Dreifachverglasung |
| - Öffentlicher Parkplatz | - Gäste-WC     | - Hell               |

## AUSSTATTUNG

- |                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| - Kochherd        | - Steamer        | - Waschmaschine  |
| - Glaskeramik     | - Mikrowelle     | - Wäschetrockner |
| - Induktionsherd  | - Wärmeschublade | - Badewanne      |
| - Glaskeramik WOK | - Kühlschrank    | - Dusche         |
| - Backofen        | - Tiefkühler     |                  |

## BODEN

- |             |           |           |
|-------------|-----------|-----------|
| - Nach Wahl | - Fliesen | - Parkett |
|-------------|-----------|-----------|

## ZUSTAND

- Neu

## AUSRICHTUNG

- Norden

## BESONNUNG

- Optimal

## AUSSICHT

- |                   |                  |             |
|-------------------|------------------|-------------|
| - Schöne Aussicht | - Freie Aussicht | - Weitsicht |
|-------------------|------------------|-------------|

## FOTO(S)

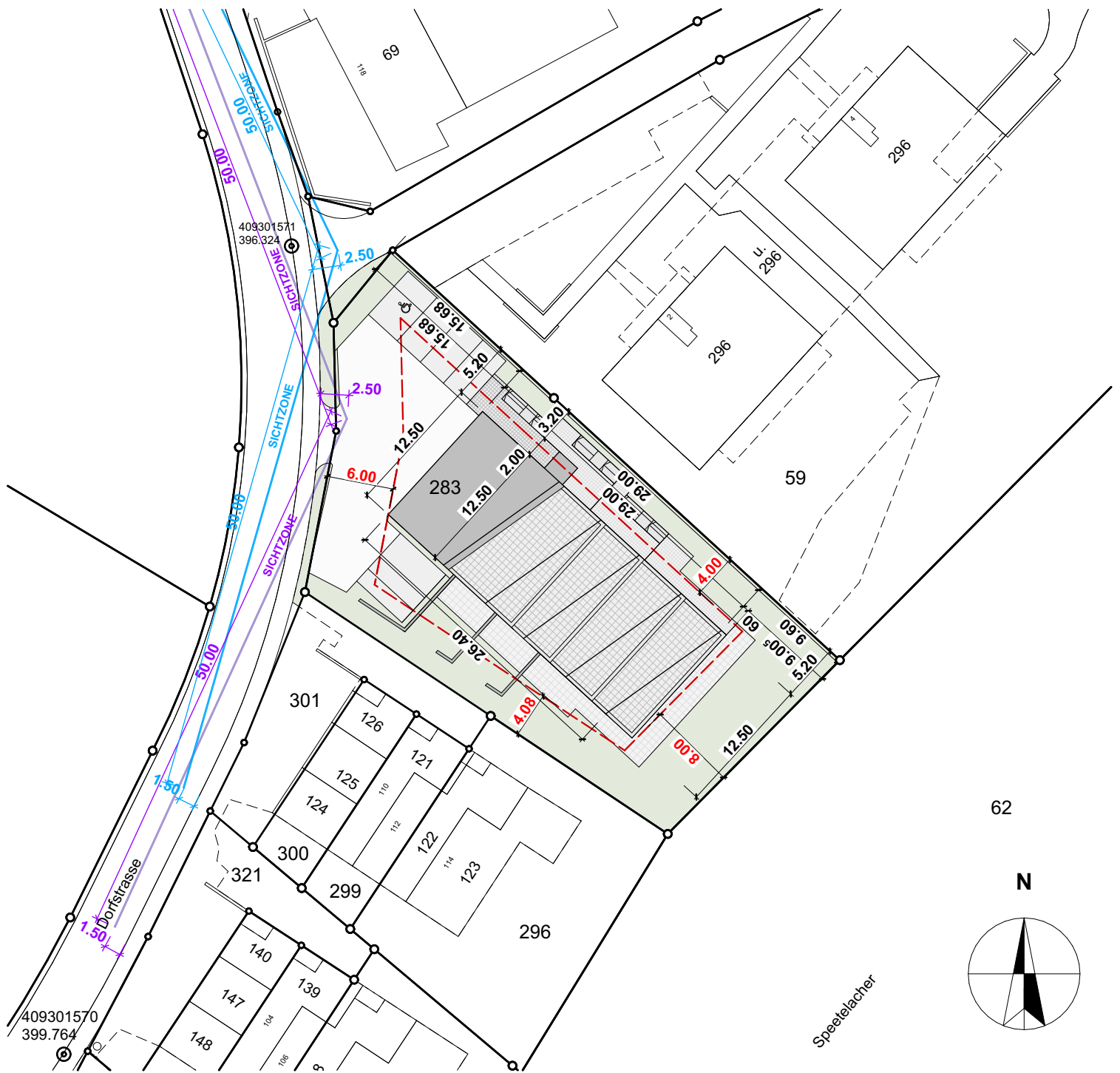


## INNENANSICHT





**GRÜNBLICK**  
**BIRRHARD**



DATUM

BAUHERR/  
GRUNDEIGENTÜMER:

PROJEKTVERFASSER:

NUSHI IMMOBILIEN

Tel. 079 695 95 95

DOTTIKERSTRASSE 47

E-Mail [info@nushi-immo.ch](mailto:info@nushi-immo.ch)

5611

ANGLIKON

NEUBAU WOHNHAUS, PARZELLE 283, DORFSTRASSE

5244

BIRRHARD

**SITUATION**

**1:500**

Beat Doessegger Architektur Aaraustrasse 4

5703

Seon

Tel. 079 439 32 48

E-Mail

[beat.doessegger@bluewin.ch](mailto:beat.doessegger@bluewin.ch)

Projektphase: Baueingabe

Datum: 01.04.2021

Plannummer: 2021 / 1.1

Plangrösse:

A4

Gezeichnet:

bd

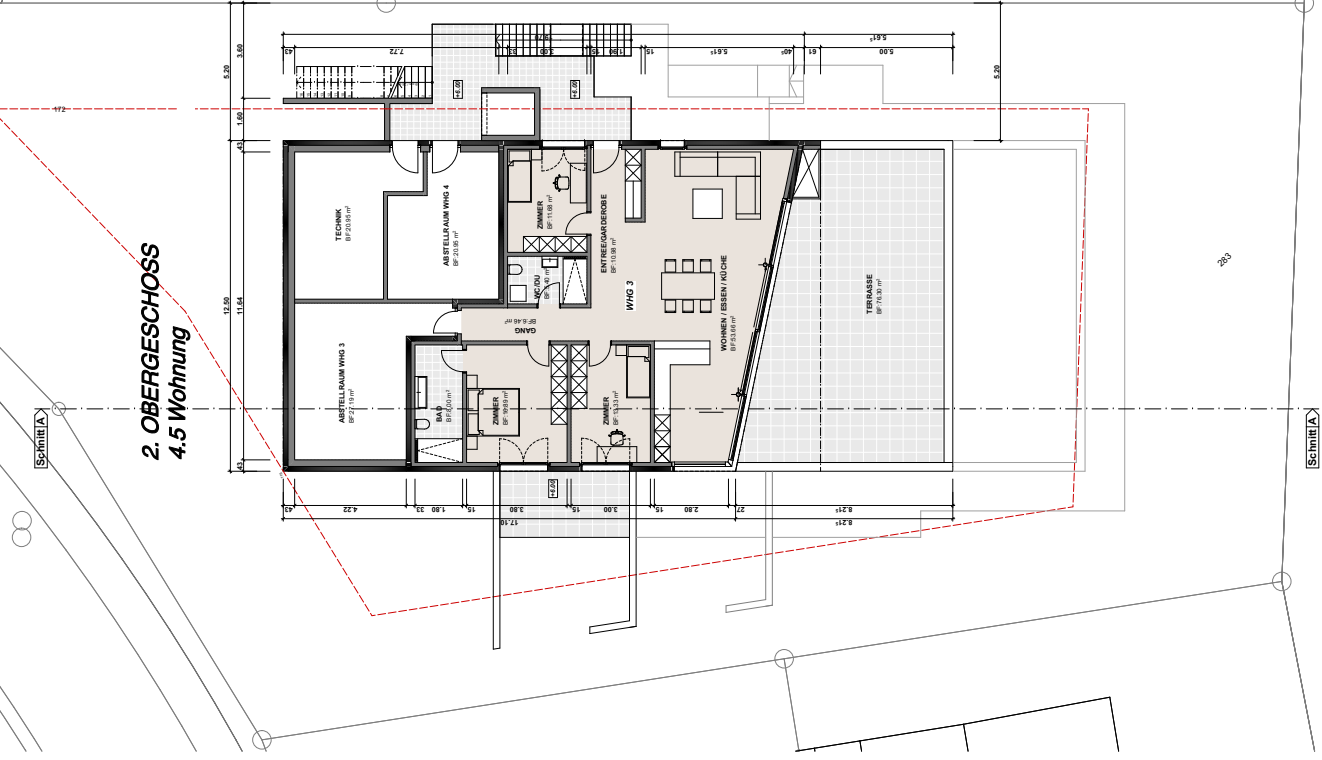
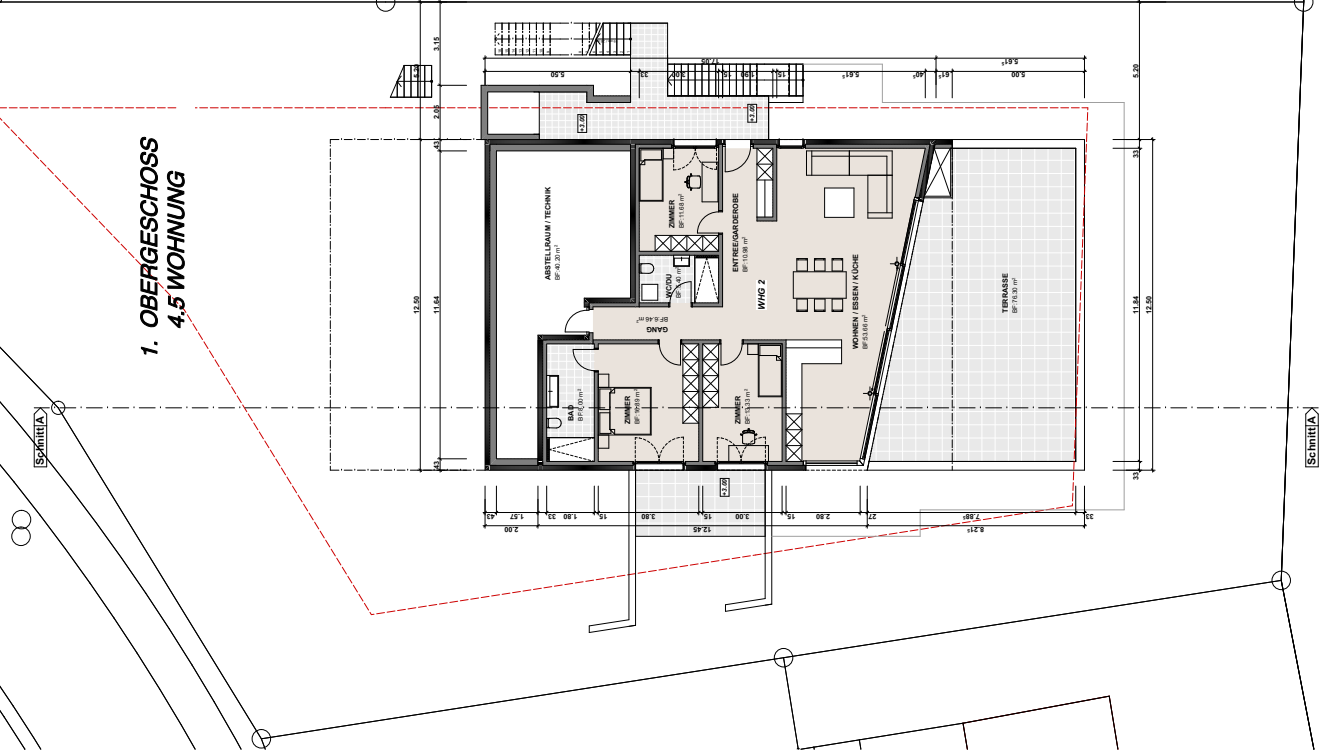
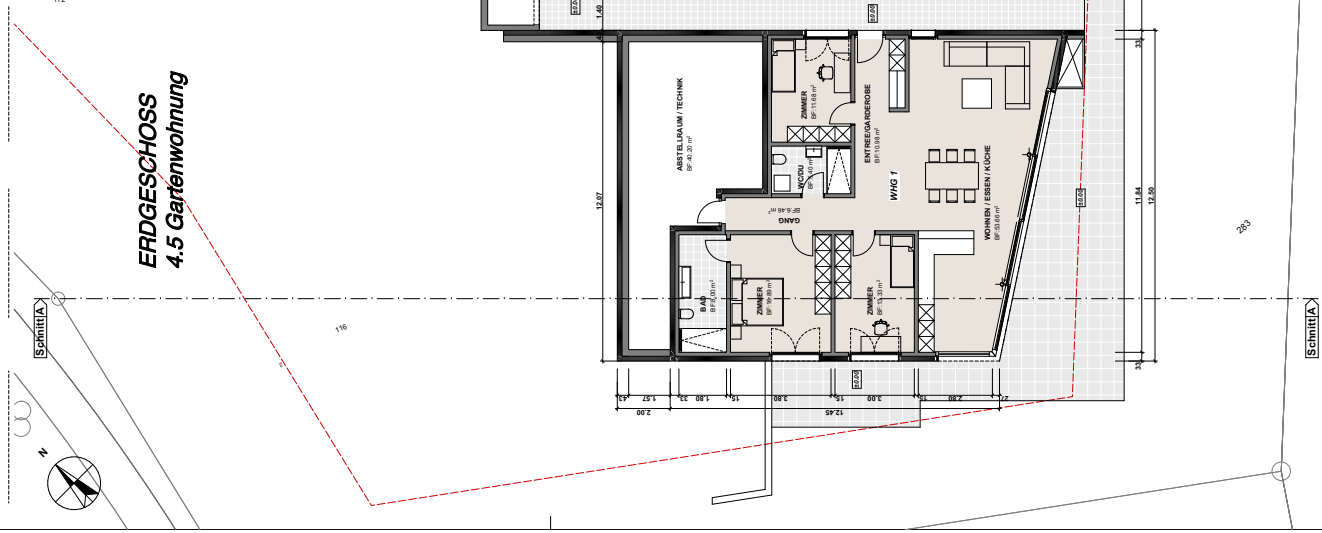
Revidiert:

25.11.2021

OK Fertig Boden EG

± 0.00

387.50 m.ü.M.



|                    |        |               |
|--------------------|--------|---------------|
| OK Fertig Boden EG | ± 0.00 | 387,50 m.ü.M. |
|--------------------|--------|---------------|

[illegible]

#### 4. OBERGESCHOSS

##### 5.5-Masonette

|                                           |                                                                                              |                 |          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| NUSCHIMMOBELN                             | DOTTERSTRASSE 17<br>E-Mail: <a href="mailto:info@nuschimmoebel.ch">info@nuschimmoebel.ch</a> | 5611            | ANGELION |
| 16, 07.05.2016                            | NEUBAU WOHNAUS, PARZELLE 283, DOTTERSTRASSE                                                  | 5244            | BIRRHARD |
| <b>4. OBERGESCHOSS</b>                    |                                                                                              | <b>1.50</b>     |          |
| Best. Dossiere Architekt / Bauunternehmer | 4 / <a href="mailto:info@nuschimmoebel.ch">info@nuschimmoebel.ch</a>                         | 5703            | Storn    |
| 16. 07.2016 Nr. 48                        |                                                                                              |                 |          |
| Druck: 03.07.2023                         | Planlagen:<br>Genehmigung:<br>Prüfung:                                                       | 441,60 mm<br>Bd |          |
| Datum: 03.07.2023                         | Prüfung:<br>Prüfung:                                                                         | 15.09.2022      |          |
| Phonenummer: 079761 442.5                 |                                                                                              |                 |          |

|                    |        |               |
|--------------------|--------|---------------|
| OK Fertig Boden EG | ± 0.00 | 387.50 m.ü.M. |
|--------------------|--------|---------------|

[illegible]



## KONTAKT



PREIS  
VERIFIZIERT!



Gerne erzählen wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch oder bei einem Besuch vor Ort mehr über dieses Neubauprojekt.

Domenico Suverato  
Geschäftsleiter & Immobilienexperte

DK Homes & Investments AG  
Lielistrasse 87  
8966, Oberwil-Lieli AG  
[ds@dk-homes.ch](mailto:ds@dk-homes.ch)  
[www.dk-homes.ch](http://www.dk-homes.ch)

