



GROSSZÜGIGE TERRASSENWOHNUNG IN BIRRHARD

Dorfstrasse 116 | 5244 Birrhard | Referenz : Birrhard_2OG

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_20G**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **2. Stock**

Wohnfläche: **126 m²**

Nutzfläche: **173 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! ist dieses Apartment perfekt für eine moderne und bequeme Lebensweise. Die Lage im Dorf bietet alles, was man zum Leben braucht – und noch viel mehr.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

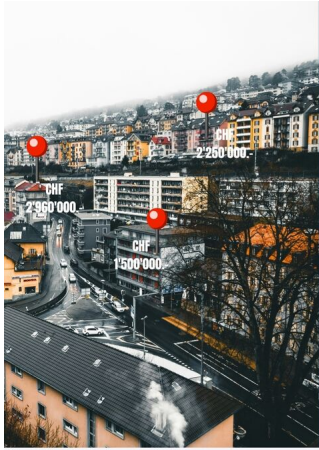
CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'190'000.-**

Möchten Sie mehr erfahren?

entation → Grundrisse → Neubauprojekte

dk-homes.ch





Kontakt

|

WIR WISSEN IHR ZU
HAUSE ZU SCHÄTZEN



Domenico Suverato
Inhaber &
Immobilienexperte



Christian Greco
Stv. Geschäftsführer
Immobilienberater

- ✓ Bewertung nach Bankenprinzip
- ✓ Immobilienverkauf sowie Ankauf
- ✓ Bank Finanzierungsportfolio

H O M E S
I N V E S T M E N T S

uns auf Ihre Kontaktaufnahme - 041 511 45 41 !

				
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	Nach Absprache	Zustand der Immobilie	Neu
Typ	Eigentumswohnung	Standing	Gehoben
Referenz	Birrhard_2OG	Wohnfläche	126 m²
Zimmer	4.5	Nutzfläche	173 m²
Schlafzimmer	3	Terrassenfläche	76.3 m²
Badezimmer	2	Kellerfläche	27 m²
Stockwerk	2. Stock	Deckenhöhe	2.41 m
Baujahr	2025	Parkplätze	Ja, optional
Heizanlage	Wärmepumpe mit Erdsonde	Innenparkplatz	2 nicht inklusive CHF 70'000.-
Wärmeverteilung	Bodenheizung	Gemeindesteuer	109 %
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe mit Erdsonde	Kantonssteuer	110 %

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

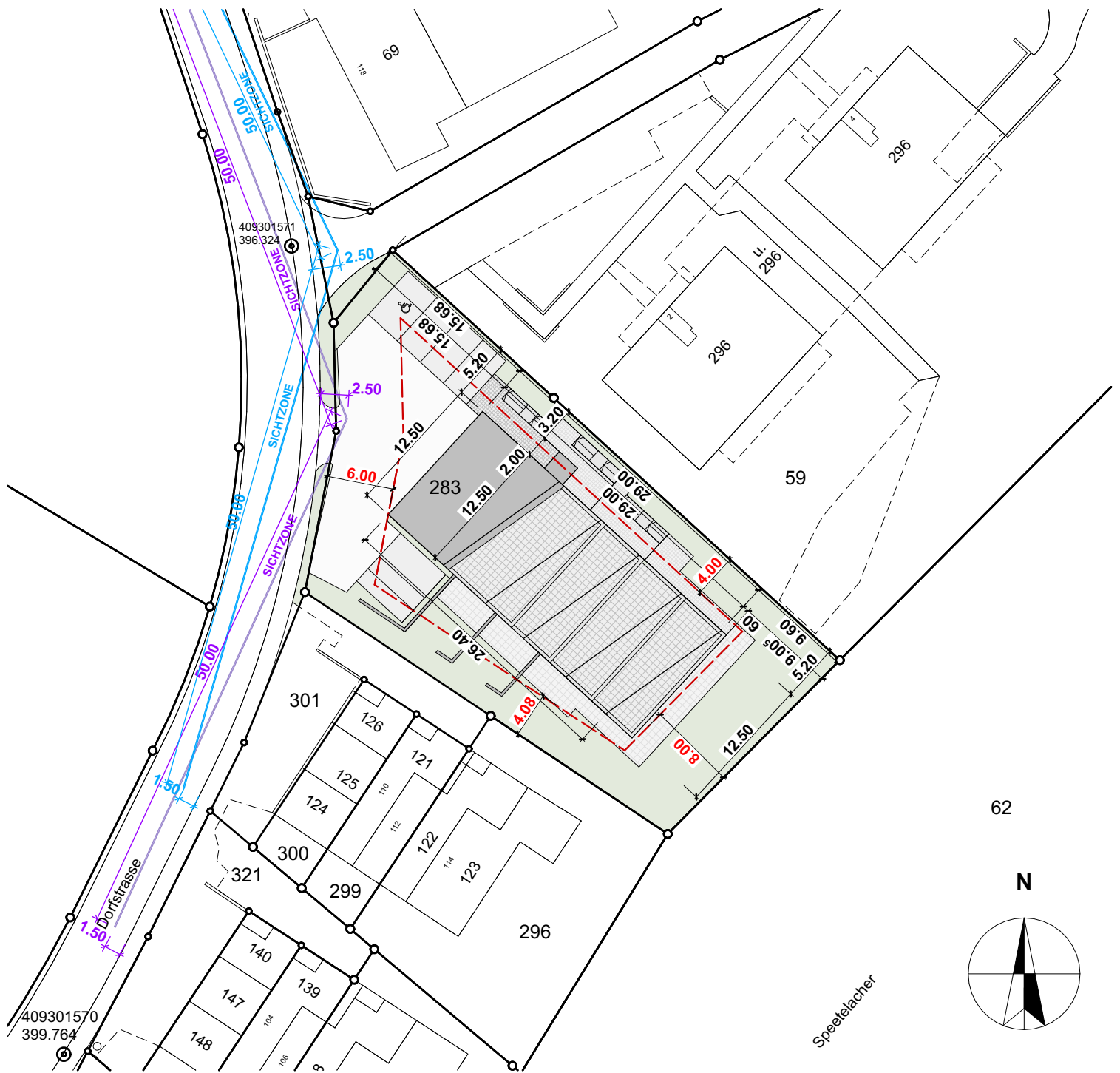


AUSSENANSICHT





GRÜNBlick
BIRRHARD



DATUM

BAUHERR/
GRUNDEIGENTÜMER:

PROJEKTVERFASSTER:

NUSHI IMMOBILIEN

Tel. 079 695 95 95

DOTTIKERSTRASSE 47

E-Mail 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

Projektphase: Baueingabe

Datum: 01.04.2021

Plannummer: 2021 / 1.1

Plangrösse:

A4

Gezeichnet:

bd

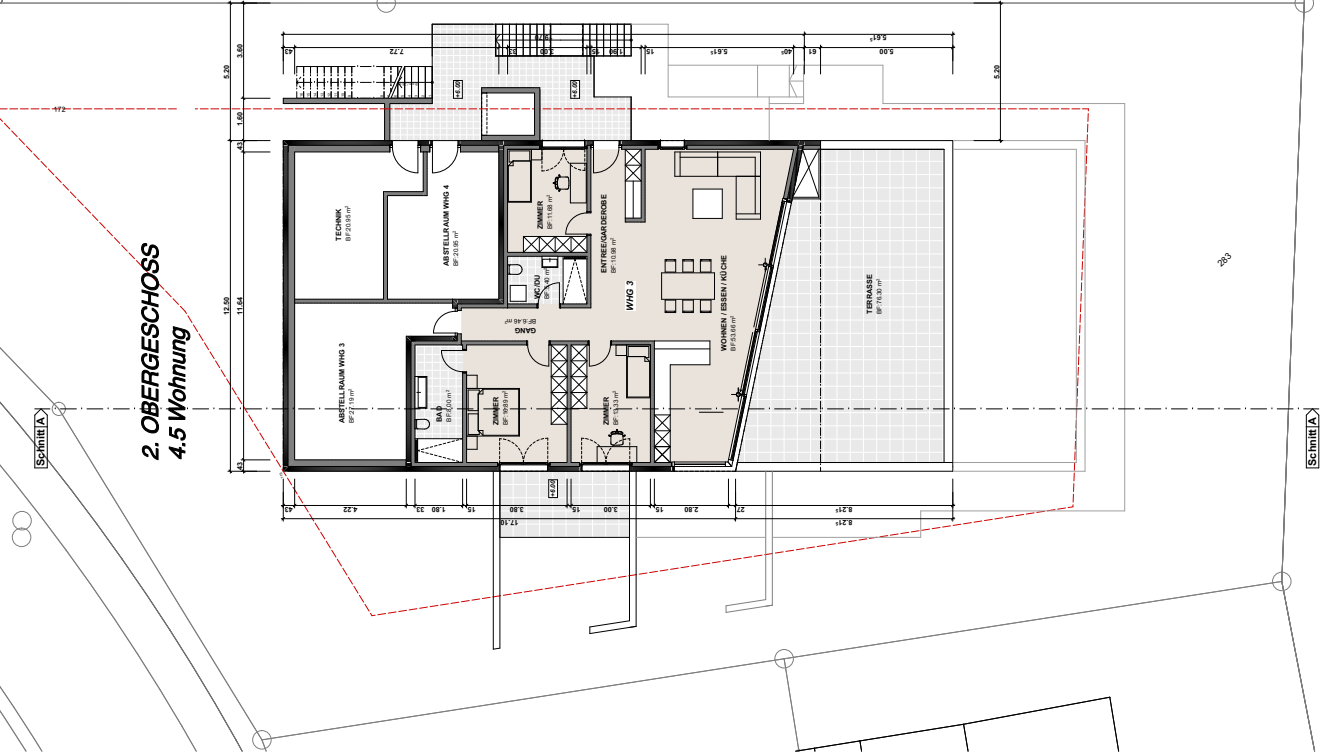
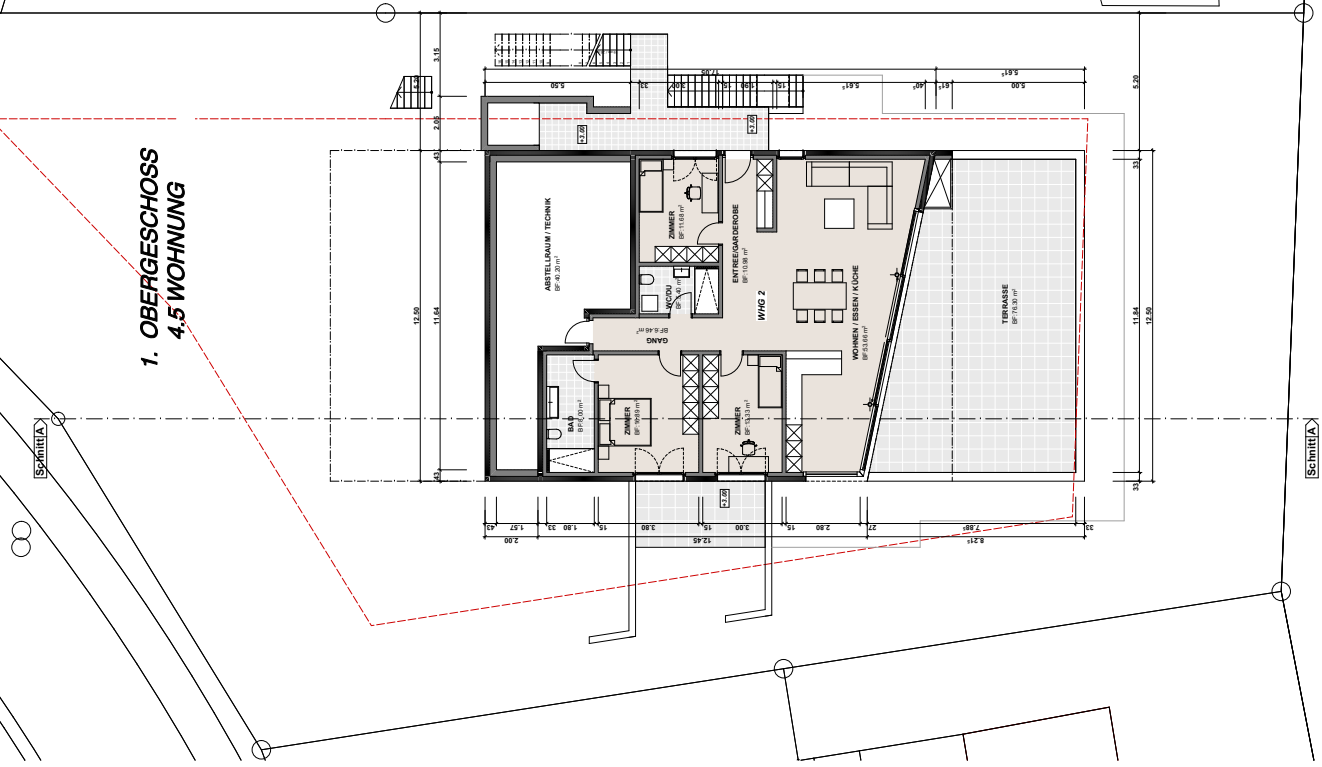
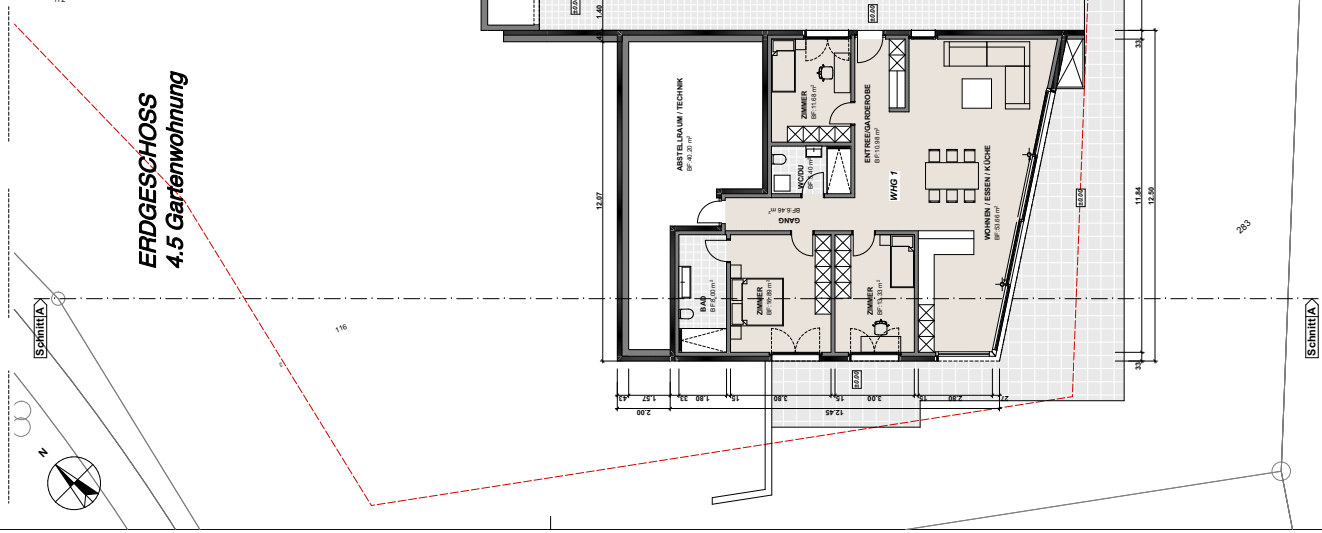
Revidiert:

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.
--------------------	--------	---------------

PROZ. KONTROLLE KANN ZWISCHEN FOLGENDEN 3 KATEGORIEN UNTERTEILT WERDEN:

- 1. **PROZESSKONTROLLE** (PROZESSKONTROLLE) BEZUG NEHMEN AUF DIE DURCHFÜHRUNG VON ARBEITSSCHRITTEN UND VERFAHRENEN, DIE ZUR ERREICHUNG VON ZIELEN DIENT. BEZUG NEHMEN AUF DIE DURCHFÜHRUNG VON ARBEITSSCHRITTEN UND VERFAHRENEN, DIE ZUR ERREICHUNG VON ZIELEN DIENT.
- 2. **PRODUKTKONTROLLE** (PRODUKTKONTROLLE) BEZUG NEHMEN AUF DIE DURCHFÜHRUNG VON ARBEITSSCHRITTEN UND VERFAHRENEN, DIE ZUR ERREICHUNG VON ZIELEN DIENT.
- 3. **PERSONNELLKONTROLLE** (PERSONNELLKONTROLLE) BEZUG NEHMEN AUF DIE DURCHFÜHRUNG VON ARBEITSSCHRITTEN UND VERFAHRENEN, DIE ZUR ERREICHUNG VON ZIELEN DIENT.

4. OBERGESCHOSS

5.5-Masonette

	4. OBERGESCHOSS		150	Storn
	NUSCHIMMOBILIEN Nr. 07/93 St. 46 14. 07.1933 St. 46 NEUBAU WOHNAUS, PARZELLE 283, DORTSTRASSE	DORTSTRASSE 17 St. 46 14. 07.1933 St. 46 NEUBAU WOHNAUS, PARZELLE 283, DORTSTRASSE	5611 5244	

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

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Domenico Suverato.

DK Homes & Investments AG
Lielistrasse 87
8966, Oberwil-Lieli AG
ds@dk-homes.ch
www.dk-homes.ch

