



TERRASSENWOHNUNG MIT GROSSEM GARTENANTEIL BIRRHARD

Dorfstrasse 116 | 5244 Birrhard | Referenz : Birrhard_EG 4.5

CHF 1'200'000.-

TERRASSENWOHNUNG MIT GROSSEM GARTENANTEIL BIRRHARD

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'200'000.-**



"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 auf ca. 150m², 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_EG 4.5**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **Erdgeschoss**

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 wird per Herbst 2026 stattfinden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sowie Anfrage.

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 1'200'000.-**



				
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 1'200'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Zustand der Immobilie	Neu
Typ	Eigentumswohnung	Standing	Gehoben
Referenz	Birrhard_EG 4.5	Wohnfläche	126 m²
Zimmer	4.5	Nutzfläche	166 m²
Schlafzimmer	3	Gartenfläche	150 m²
Badezimmer	2	Terrassenfläche	55 m²
Stockwerk	Erdgeschoss	Kellerfläche	40.2 m²
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)





GRÜNBlick

BIRRHARD

AUSSENANSICHT



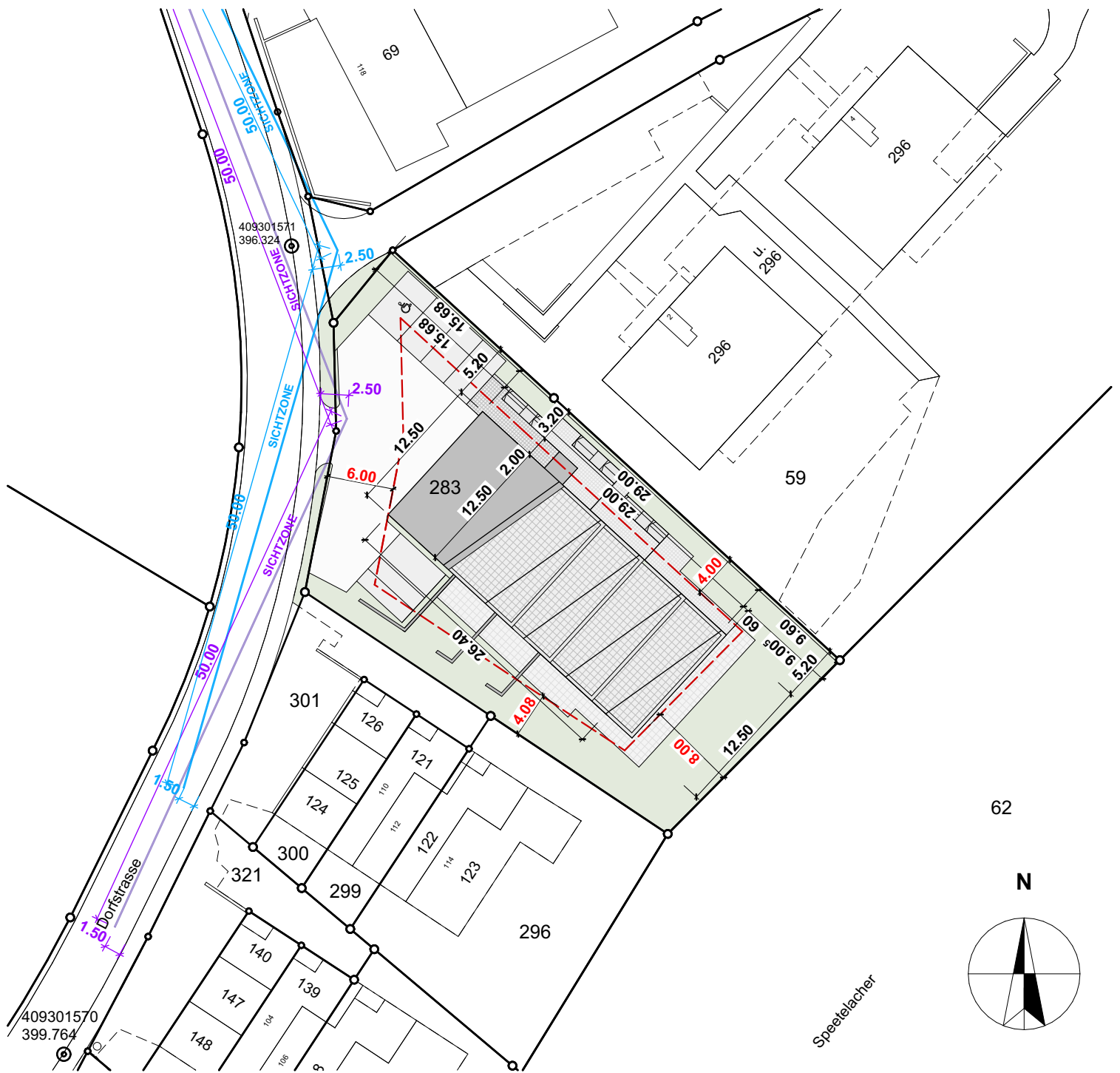


INNENANSICHT





GRÜNBLICK
BIRRHARD



DATUM

BAUHERR/
GRUNDEIGENTÜMER:

PROJEKTVERFASSER:

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 Aarauerstrasse 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.
--------------------	--------	---------------

[illegible]

4. OBERGESCHOSS

5.5-Masonette

NUSCHIMMOBILIEN	DOTTERSTRASSE 17 E-Mail: info@nuschimmo.ch	5611	ANGELION
16, 07.05.2016	NEUBAU WOHNAUS, PARZELLE 283, DOTTERSTRASSE	5244	BIRRHARD
4. OBERGESCHOSS		1.50	
Best. Dossiersch. Architekt / Bauunternehmer 4	info@nuschimmo.ch	5703	Strom
16, 07.05.2016	Planungsbüro: Gensichen / Gensichen	441,60 qm	
Datum: 03.07.2023	Prüfung: 15.09.2022	Bd	
Prüfung: #279 / A.G.5.5			

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Suverato'.

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

