

A A R E

OBERGRÜT BRUGG

32

Exklusive Mietwohnungen

Wohntraum Brugg an der Aare

An der östlichen Stadtgrenze von Brugg fließen Aare, Reuss und Limmat zusammen. Gemeinsam führen die drei Flüsse rund 500'000 Liter Wasser pro Sekunde. Diese imposante Zahl erklärt, warum das Gebiet gerne als Wasserschloss der Schweiz betitelt wird. Ganze drei Viertel der gesamten Wassermenge aller Bäche und Flüsse der Schweiz strömen durch den Kanton Aargau – entsprechend naturnah ist auch das Gebiet um Brugg. Deren Altstadt ist an jener Stelle angesiedelt, an der sich die andernorts bis zu 130 Meter breite Aare auf zwölf Meter verengt. Das trägt zusätzlich zur Beschaulichkeit des äusserst schmucken Städtchens bei. Der Ort mit seinen rund 11'000 Einwoh-

nerinnen und Einwohnern erstreckt sich über eine Fläche von 638 Hektaren – mehr als ein Drittel davon ist bewaldet. Auch die 32 exklusiven Mietwohnungen des Projekts «Obergrüt» sind nur wenige Schritte von einem Auenwald und der Aare entfernt. Die Wohnlage ist also wie gemacht für Menschen, die gerne zentral und gleichwohl inmitten einer imposanten Flusslandschaft leben. Die Umgebung ist mehr als verlockend, denn sie ist nicht nur ausgesprochen ruhig, sondern auch unverbaubar und schliesst unmittelbar an ein Naturschutzgebiet an. In der Region finden sich zudem viele stille Täler, sonige Rebberge und idyllische Landschaften, in denen etwa der Biber und der Eis-



vogel heimisch sind. Es ist also nicht von ungefähr, dass Sie von Ihrem neuen Heim eine herrliche Aussicht geniessen. Lassen Sie Ihren Blick in die Ferne und Natur schweifen – Sie werden immer wieder Neues entdecken.

Brugg ist als familienfreundlicher Wohnort bekannt und bietet eine reichhaltige Palette an Kultur, Wellness und vielfälti-

gen Naturerlebnissen: Während das Kulturhaus Odeon mit einem abwechslungsreichen Programm aus Kino, Lesungen und Theater auftrumpft, ermöglicht das nahe Frei- und Hallenbad viel Schwimmvergnügen. Die 32 Mietwohnungen an der Habsburgerstrasse eignen sich zudem als idealer Ausgangspunkt für kürzere und längere Ausflüge – sowohl um



als auch auf der Aare. Wer den Flussufern entlang spaziert oder wandert, erlebt Natur pur. Dass in der Region zudem ein Auenschutzpark entsteht, verleiht der Landschaft zusätzlichen Reiz. Auch in historischer Hinsicht weiss Brugg zu gefallen: Wahrzeichen und ältestes Gebäude der Stadt ist der Schwarze Turm. Der Brückenkopf geht auf das 12. Jahrhundert zurück und enthält römisches Mauerwerk. Wer das über 25 Meter hohe Gebäude schon einmal vom Nordufer der Aare aus erblickt hat, weiss um das beeindruckende Monument. Brugg hat derart viele Vorzüge, dass sich eine schönere Wohnumgebung nur schwerlich erträumen lässt.

Brugg – eine attraktive Stadt im Aufbruch

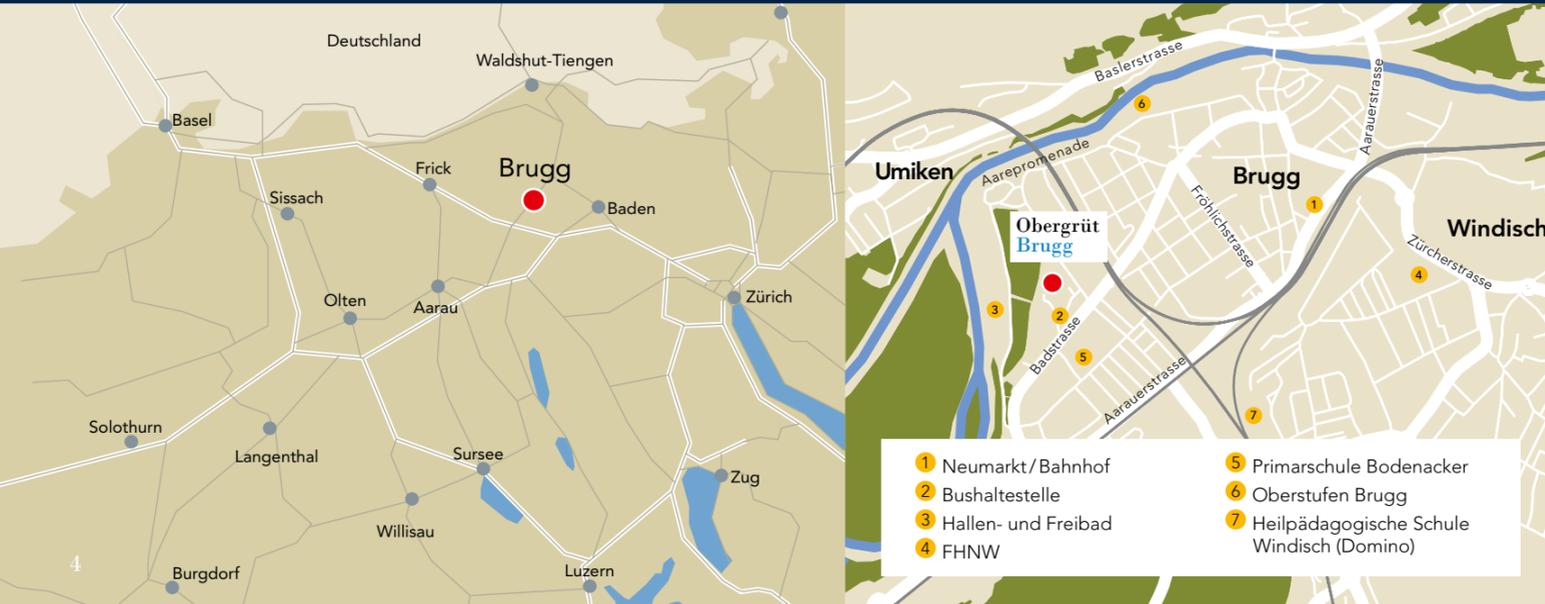
Erstmals urkundlich erwähnt wurde Brugg im Jahre 1064. Bereits im frühen 13. Jahrhundert begann die befestigte Brückensiedlung kleinstädtische Züge anzunehmen und 1284 erhielt der Ort das Stadtrecht. Noch heute verweist die attraktive Altstadt auf die geschichtsträchtige Vergangenheit und insbesondere auf das Adelsgeschlecht der Habsburger, die im Ort zahlreiche Spuren hinterlassen haben. Mittlerweile beheimatet Brugg über 660 Betriebe aus verschiedensten Sektoren und gilt als wichtiger Wirtschaftsstandort. Nicht verwunderlich also, dass sich die Region in einer regelrechten Auf-

bruchphase befindet und mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten aufwartet. Brugg ist ausserdem Zentrum des gleichnamigen Aargauer Bezirks und wird speziell als Schulstandort geschätzt: In der Gemeinde haben nicht nur verschiedene Berufsschulen ihren Sitz, sondern auch die Fachhochschule Nordwestschweiz Aargau sowie die Heilpädagogische Schule Windisch (Domino). Die 32 exklusiven Mietwohnungen an der Habsburgerstrasse sind zentral gelegen, sodass sowohl Schulen als auch Geschäfte gut zu Fuss erreichbar sind. Selbst der Bahnhof liegt von Ihrem neuen Zuhause

nur wenige hundert Meter entfernt. Es bestehen direkte Anschlüsse nach Aarau, Bern oder Basel. Und dank der S-Bahn sind Sie binnen weniger Minuten in Zürich. Die beiden im Süden von Brugg situiereten Autobahnen A1 und A3 verbinden Sie zudem mit der ganzen Schweiz – und das ganz bequem und schnell.

Erreichbarkeit

Ort	ÖV	Auto
Baden	ca. 08 Min.	ca. 15 Min.
Zürich	ca. 24 Min.	ca. 35 Min.
Basel	ca. 45 Min.	ca. 50 Min.
Aarau	ca. 13 Min.	ca. 23 Min.



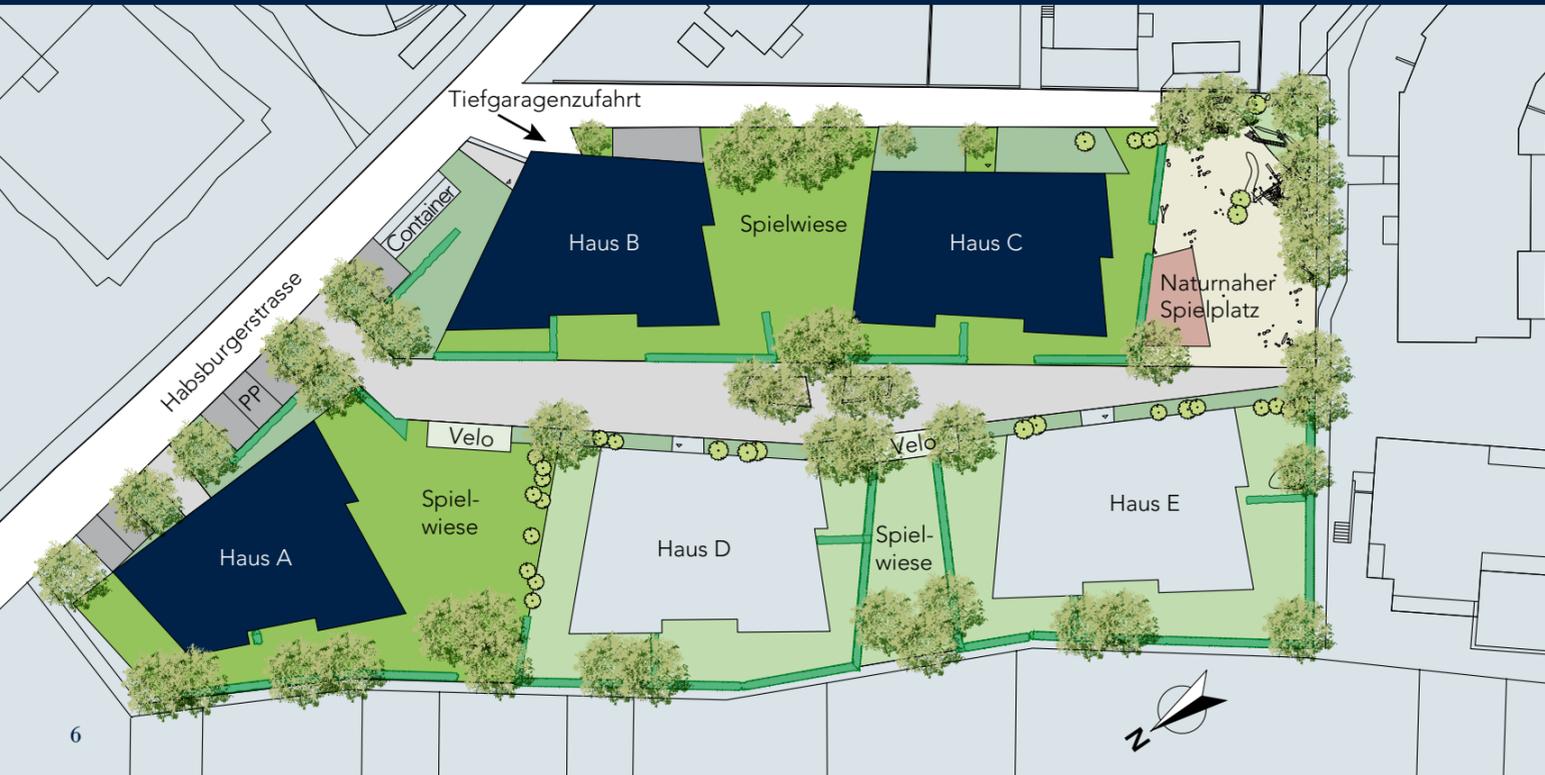
32 Mietwohnungen

Die viergeschossigen Häuser A, B und C stehen nebeneinander auf einem leicht erhöhten Grundstück. Sie sind nach Südwesten ausgerichtet und umfassen ins-

gesamt 32 exklusive Mietwohnungen. Horizontale Gesimselemente verleihen den nach Minergie-Standard erstellten Gebäuden eine strukturierte und zugleich

elegante Charakteristik. Die Terrassengeländer aus Metall sowie hochwertige Fensterelemente unterstreichen dieses Erscheinungsbild zusätzlich.

Situation



Leben mit Stil

Auf jedem Geschoss der drei Häuser sind jeweils drei Wohnungen konzipiert, die Attikaetagen umfassen je zwei Wohnungen. Alle Appartements sind mit einem grosszügigen Ess- und Wohnbereich ge-

staltet. Im Zusammenspiel mit geräumigen Balkonen – oder Terrassen in den Attikawohnungen – und den raumhohen Fenstern entsteht eine helle, exklusive Wohnatmosphäre.

Eine gemeinsam genutzte Tiefgarage ist von allen Häusern aus direkt zugänglich und trägt zum aussergewöhnlichen Wohnkomfort bei.



Haus A – Erdgeschoss

Wohnung A1 ■

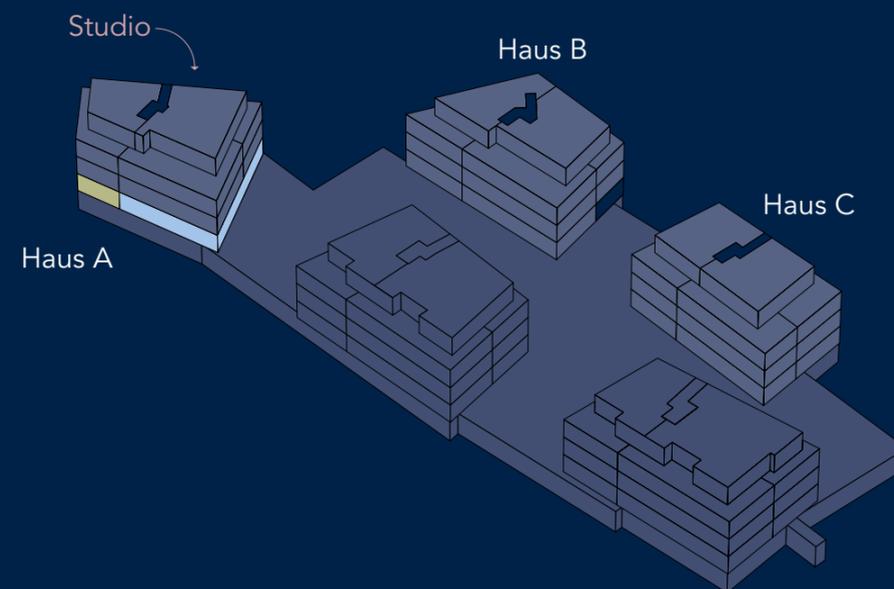
Studio
Wohnfläche: 26.0 m²
Keller: 4.0 m²

Wohnung A2 ■

5.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 157.0 m²
Sitzplätze: 28.5 m²
Keller: 5.0 m²

Wohnung A3 ■

3.5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 84.0 m²
Sitzplatz: 12.0 m²
Keller: 4.5 m²



Massstab 1:100



Haus B – Erdgeschoss

Wohnung B1 ■

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 108.5 m²

Sitzplatz: 14.5 m²

Keller: 7.5 m²

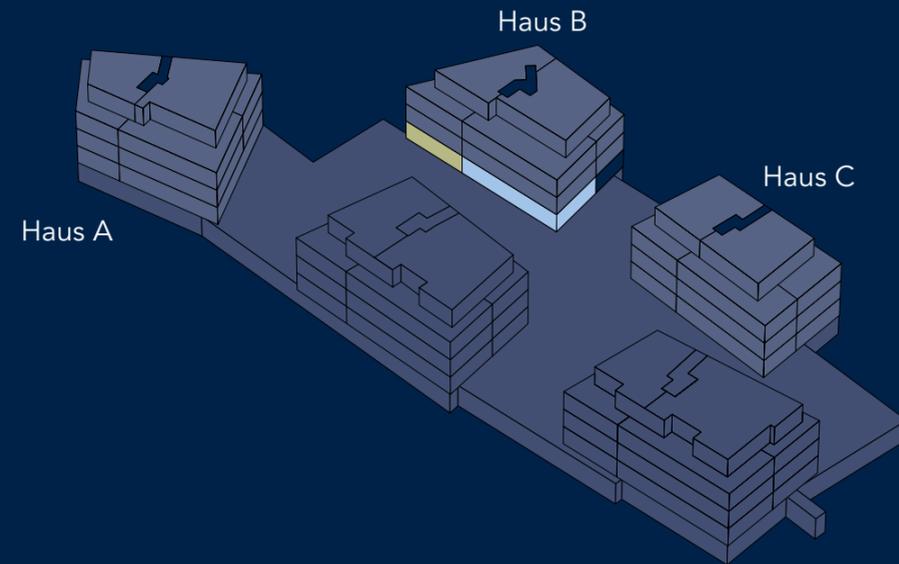
Wohnung B2 ■

2.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 74.5 m²

Sitzplatz: 17.0 m²

Keller: 4.0 m²



0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



Haus C – Erdgeschoss

Wohnung C1

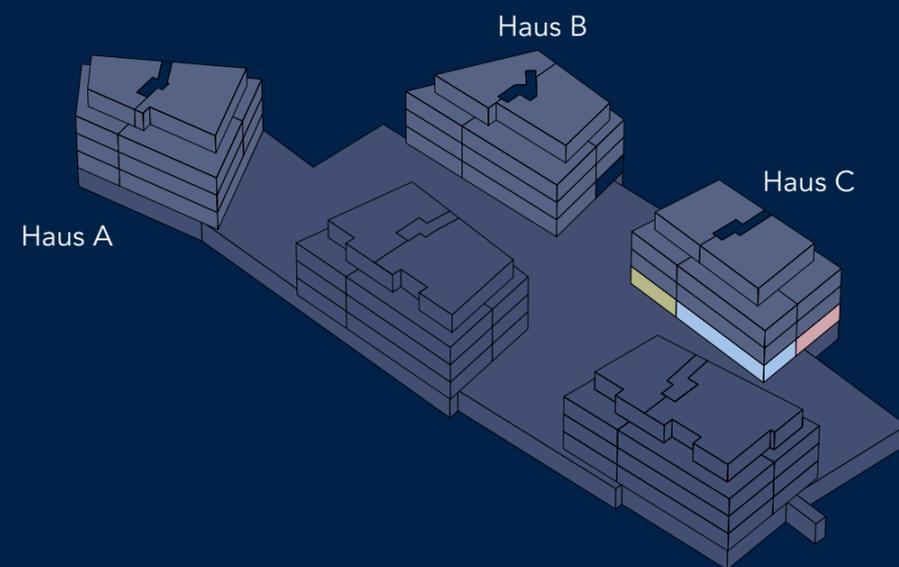
2.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche: 64.0 m²
 Sitzplatz: 14.5 m²
 Keller: 4.0 m²

Wohnung C2

3.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche: 94.5 m²
 Sitzplatz: 14.5 m²
 Keller: 4.5 m²

Wohnung C3

4.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche: 112.0 m²
 Sitzplatz: 15.0 m²
 Keller: 6.0 m²



Massstab 1:100



In die Umgebung integriert

Die Häuser A, B und C des insgesamt fünf Gebäude umfassenden Wohnbauprojekts Obergrüt liegen etwas erhöht und direkt am Rand eines Naturschutzgebiets. An dieser ruhigen Lage geniessen Sie in Ihrem neuen Zuhause eine unverbaute, herrliche Weitsicht. Bike- oder Joggingtouren, aber

auch gemütliche Spaziergänge entlang des Flussufers können Sie direkt vor Ihrer Haustür starten. Zudem liegt das Freibad an der Aare in Gehdistanz, wo Sie sich im Sommer erfrischen können. Kurze Auszeiten im Grünen ermöglicht Ihnen auch die sorgfältig gestaltete Grünfläche zwischen den Häusern: Bäu-

me und Büsche bilden eine abwechslungsreiche Anlage, in der verschiedene Höfe Raum und Verbindung zwischen den einzelnen Baukörpern schaffen. Nachbarschaftliche Begegnungen sind so auf natürliche Weise möglich. Für Kinder stehen Spielwiesen und ein naturnah gestalteter Spielplatz zur Verfügung.



Haus A – 1. + 2. Obergeschoss

Wohnung A101/201

2.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 71.0 m²
 Balkon: 13.5 m²
 Keller: 3.5 m²

Wohnung A102/202

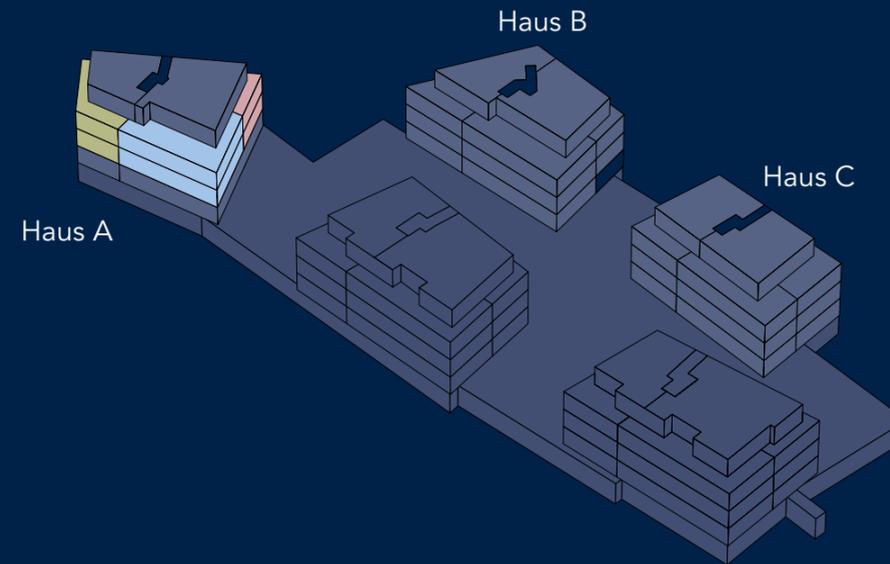
4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 108.5 m²
 Balkon: 15.5 m²
 Keller: 4.5 m²

Wohnung A103/203

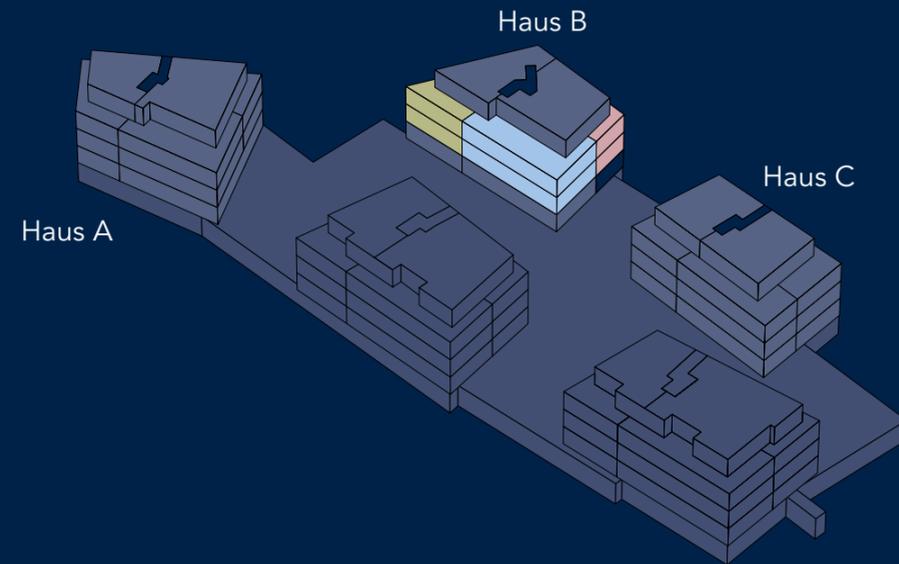
3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 84.0 m²
 Balkon: 12.0 m²
 Keller: 4.0 m²



Haus B – 1. + 2. Obergeschoss

Wohnung B101/201		Wohnung B102/202		Wohnung B103/203	
3.5-Zimmer-Wohnung		4.5-Zimmer-Wohnung		3.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche: 76.5 m ²		Wohnfläche: 106.5 m ²		Wohnfläche: 92.5 m ²	
Balkon: 11.5 m ²		Balkon: 14.5 m ²		Balkon: 17.0 m ²	
Keller: 6.5/6.0 m ²		Keller: 5.0 m ²		Keller: 5.0 m ²	



Haus C – 1. + 2. Obergeschoss

Wohnung C101/201



Wohnung C102/202



Wohnung C103/203



2.5-Zimmer-Wohnung

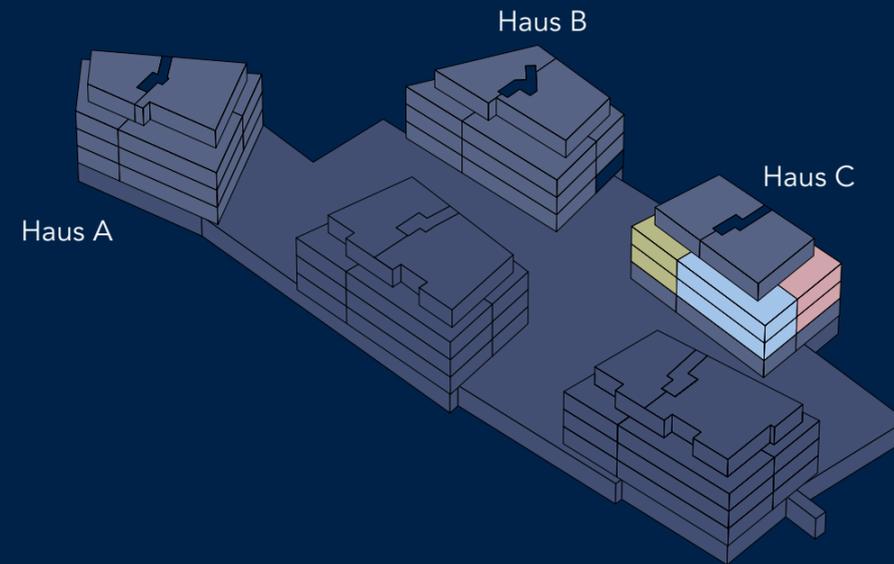
Wohnfläche: 64.0 m²
 Balkon: 14.5 m²
 Keller: 4.0 m²

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 94.5 m²
 Balkon: 14.5 m²
 Keller: 4.5/4.0 m²

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 112.0 m²
 Balkon: 15.0 m²
 Keller: 5.0/4.5 m²



0 1 2 3 4 5 m



Massstab 1:100



Wohnen am Wasser

Wer Flüsse und das Wasser liebt, kommt dank des Projekts «Obergrüt» in Brugg voll und ganz auf seine Kosten. Hier leben Sie unweit vom Wasserschloss Schweiz, wo Aare, Reuss und Limmat zusammenfinden. Praktisch vor der Haustüre Ihrer exklusiven neuen Mietwohnung an der

Habsburgerstrasse fliesst die Aare majestätisch und mit beruhigendem Rauschen vorbei. In wunderbarer und intakter Flusslandschaft können Sie nicht nur die Freizeit geniessen, sondern auch Ihre Seele inmitten schönster Natur baumeln lassen.



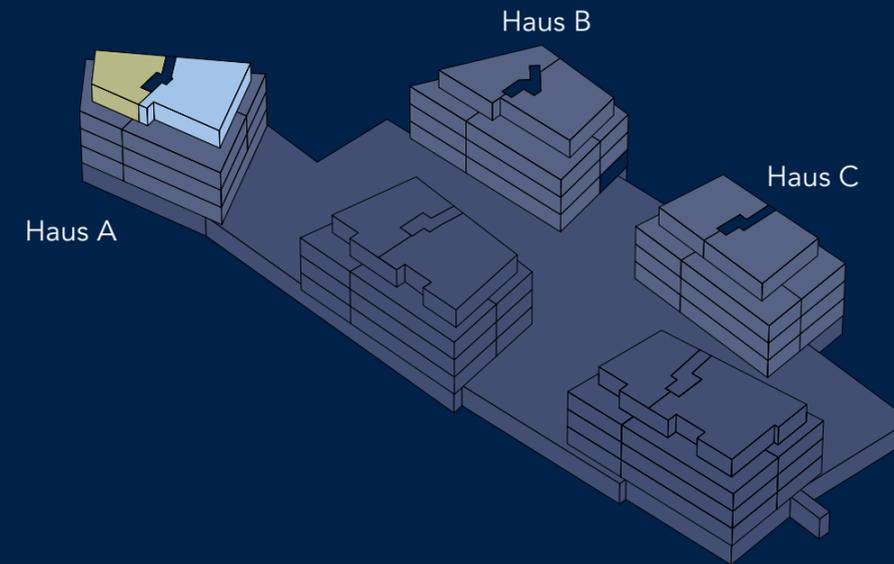
Haus A – Attika

Wohnung A301

4.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche: 101.0 m²
 Terrasse: 73.0 m²
 Keller: 6.0 m²

Wohnung A302

2.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche: 56.5 m²
 Terrasse: 41.0 m²
 Keller: 4.0 m²



Haus B – Attika

Wohnung B301

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 96.0 m²

Terrasse: 71.0 m²

Keller: 5.0 m²

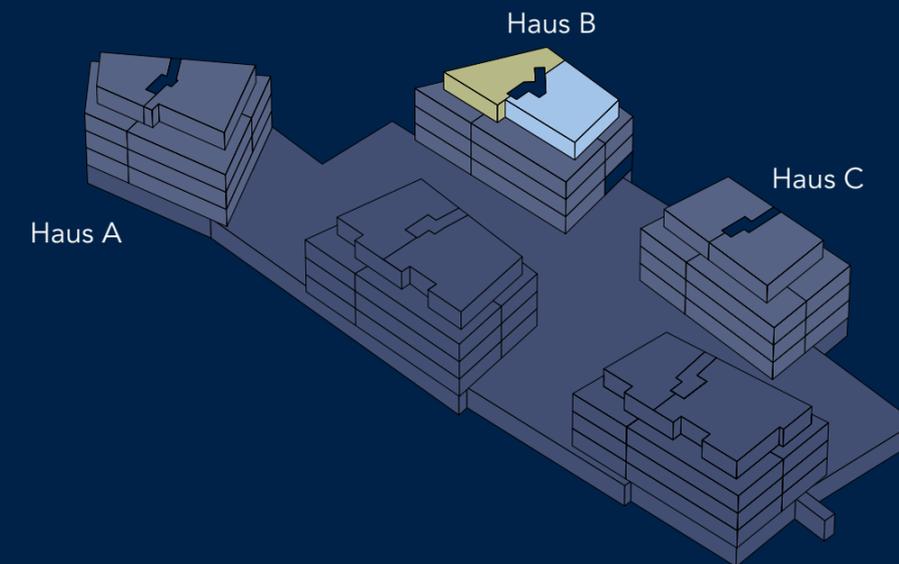
Wohnung B302

2.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 67.5 m²

Terrasse: 48.0 m²

Keller: 4.0 m²



0 1 2 3 4 5 m



Massstab 1:100



Haus C – Attika

Wohnung C301

3.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 84.0 m²

Terrasse: 79.0 m²

Keller: 4.5 m²

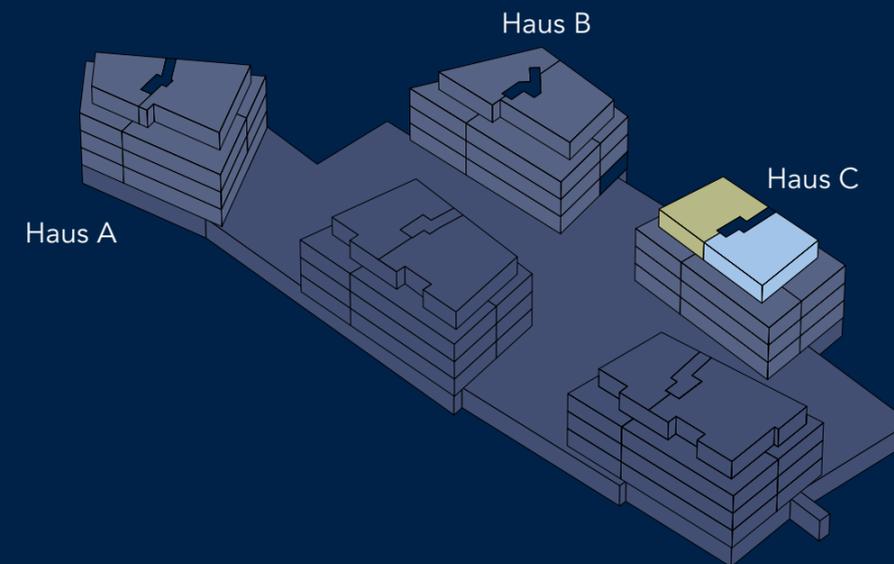
Wohnung C302

2.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 73.5 m²

Terrasse: 45.0 m²

Keller: 4.5 m²



Masstab 1:100



Parkplätze



Trocknen



Keller



Technik/Heizung/Lüftung

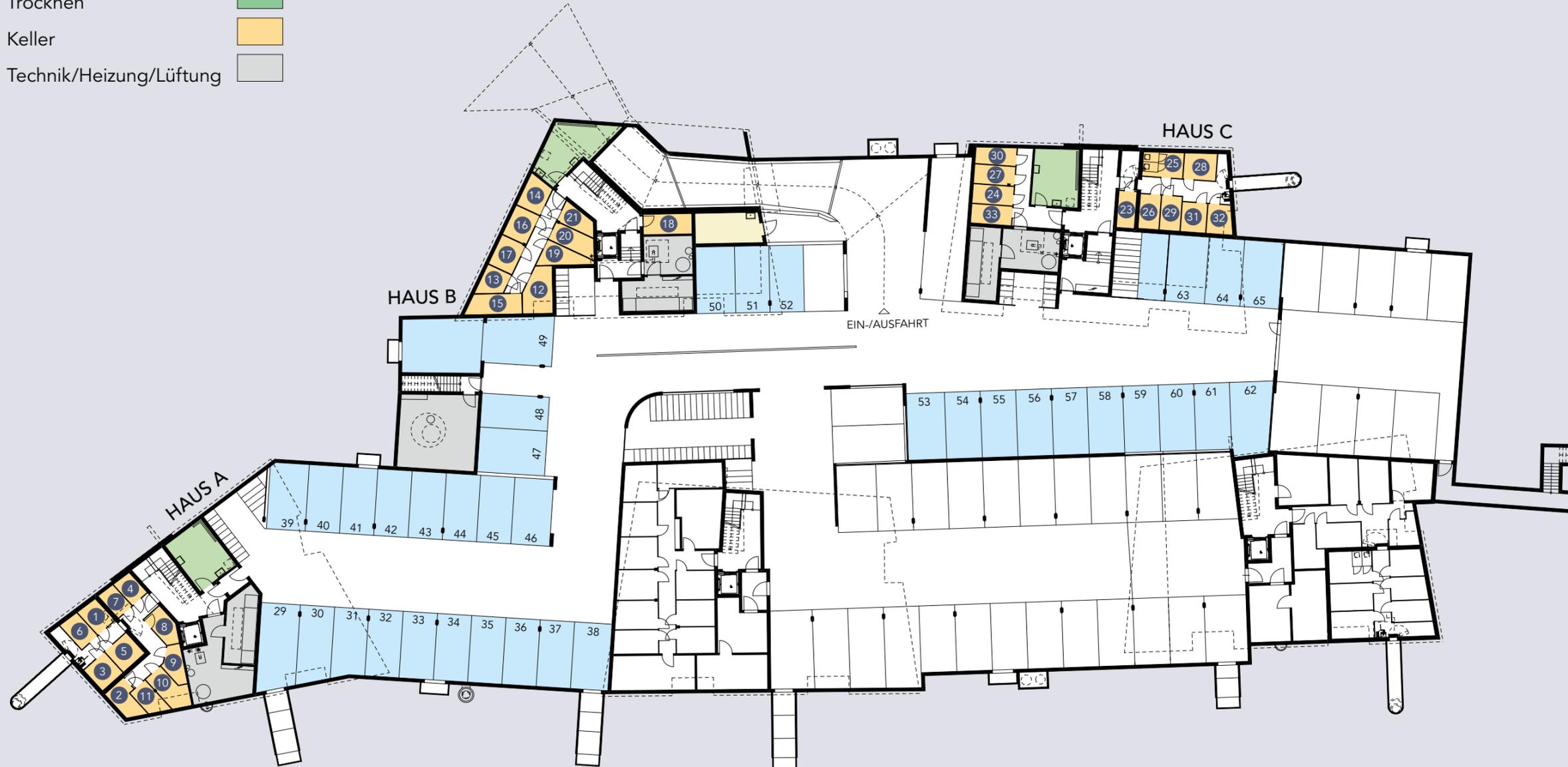


0 10 20 m

Massstab 1:350



Untergeschoss



Haus A

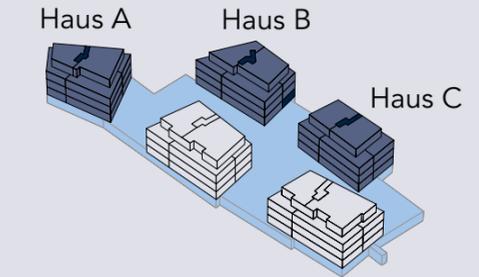
- 1 Keller A1
- 2 Keller A2
- 3 Keller A3
- 4 Keller A101
- 5 Keller A102
- 6 Keller A103
- 7 Keller A201
- 8 Keller A202
- 9 Keller A203
- 10 Keller A301
- 11 Keller A302

Haus B

- 12 Keller B1
- 13 Keller B2
- 14 Keller B301
- 15 Keller B101
- 16 Keller B102
- 17 Keller B103
- 18 Keller B201
- 19 Keller B202
- 20 Keller B203
- 21 Keller B302

Haus C

- 23 Keller C1
- 24 Keller C2
- 25 Keller C3
- 26 Keller C101
- 27 Keller C102
- 28 Keller C103
- 29 Keller C201
- 30 Keller C202
- 31 Keller C203
- 32 Keller C301
- 33 Keller C302





Erstvermietung:

Stefan Stöckli
Immobilien-Treuhand AG
5200 Brugg
info@immostoeckli.ch
Tel. 056 461 70 80

Bauherrschaften:

PVSP der Planzer Transport AG
Lerzenstrasse 14
8953 Dietikon

Hartmann Keller AG
Architekten
Dohlenzelgstrasse 39
5210 Windisch

www.obergrüt.ch