

7 EIGENTUMS-WOHNUNGEN

Regliweg 1b, 5630 Muri

Bezug per Ende 2024

MFH AM BÄCHLI
Regliweg Muri



LEBENDIGER ORT MIT GESCHICHTE

Das historische Dorf Muri hat kräftige Wurzeln. Seit bald 1000 Jahren ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirkes eng mit dem Benediktinerkloster verbunden. Das imposante Bauwerk ist Muris Stolz und von nationaler Bedeutung. Die Klosteranlage bietet viele lauschige Plätze und verträumte Ecken. Die Marktstrasse und die Seetalstrasse säumen die Klosteranlage. Sie sind mit ihren altherwürdigen Bauten prägend für das Lebensgefühl der Einwohner dieser Ortschaft im ländlichen Freiamt. Mit knapp 8300 Einwohnern hat die sympathische Gemeinde eine überschaubare

Grösse und bietet trotzdem eine Infrastruktur, von der andere Kleinstädte nur träumen können. Besonders attraktiv ist auch die einzigartige Mischung aus dörflicher Idylle und Beschaulichkeit, aus Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die unmittelbare Nähe zu den städtischen Agglomerationen Zug, Zürich und Luzern.

Dank der Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie den schnell erreichbaren Autobahnzubringern eignet sich der Wohnort auch optimal für Pendler. Kin-

dergärten und Schulen für alle Altersstufen befinden sich direkt in der Gemeinde. Freuen Sie sich auf eine lebendige Gemeinde!



Distanzen	PW	ÖV
Lenzburg	20 km	17 min
Zug	23 km	32 min
Luzern	33 km	48 min
Zürich HB	26 km	45 min

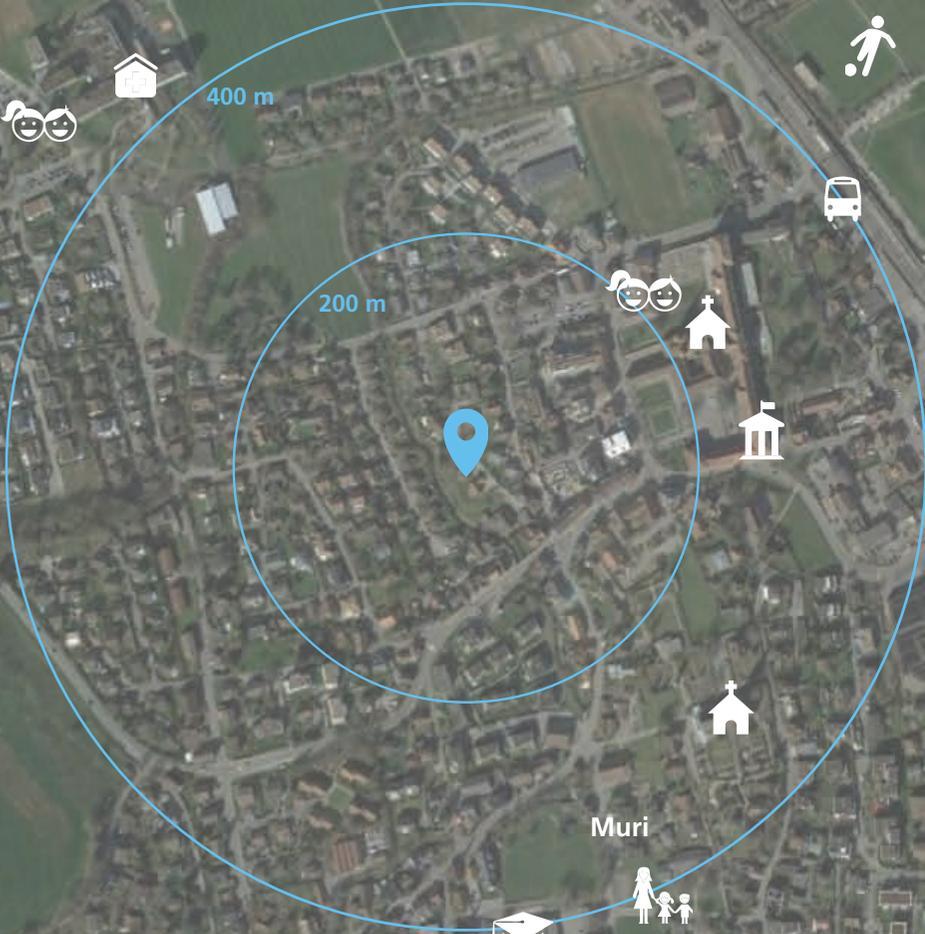




IM HERZEN VON MURI

Lenzburg ←

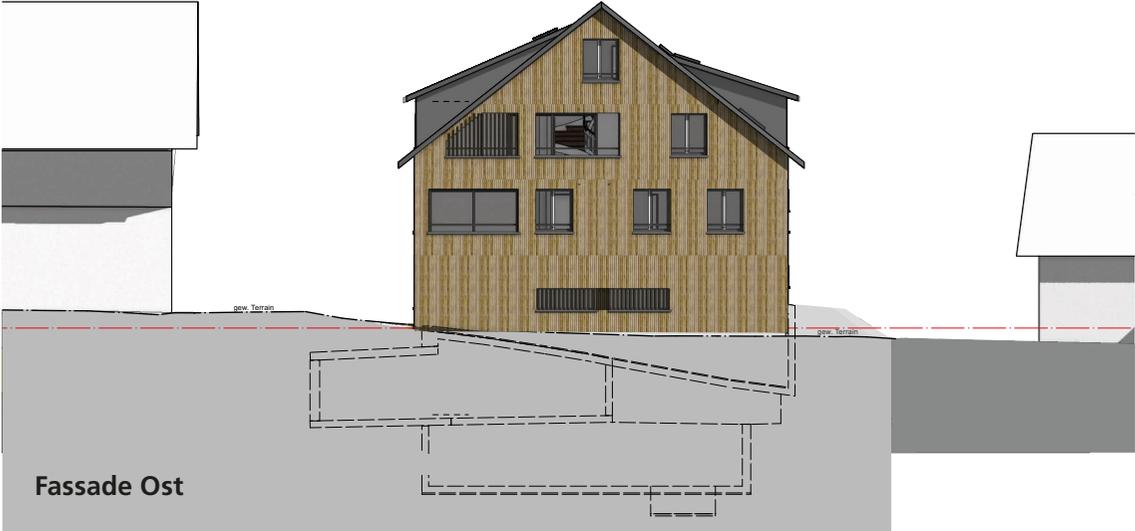
Zürich →



-  Gemeinde
-  Kindergarten
-  Schule
-  Kita
-  Einkaufen
-  Bahnhof
-  Spital
-  Kloster/Kirche
-  Sportanlagen
-  Vitaparcour



REGLIWEG 1B IN MURI, FASSADENANSICHT



REGLIWEG 1B IN MURI, FASSADENANSICHT

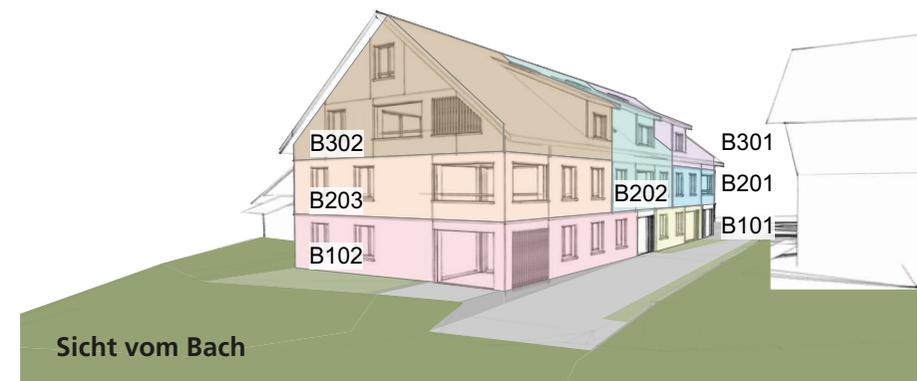


REGLIWEG 1B IM ÜBERBLICK

Baustart Sommer 2023, Bezugstermin Ende 2024

Wohnung	Zimmer	Stockwerk	NWF* m ²	Aussenfläche m ² (Loggia)	Umgebung m ² zur exkl. Nutzung
Whg B 101	3.5-Zimmer	EG	96m ²	14 m ²	20 m ²
Whg B 102 Reserviert	5.5-Zimmer	EG	138 m ²	13 m ²	52 m ²
Whg B 201 Reserviert	4.5-Zimmer	OG	127 m ²	13 m ²	–
Whg B 202	3.5-Zimmer Maisonette	OG + 1. + 2. DG	136 m ²	10 m ²	–
Whg B 203 Reserviert	4.5-Zimmer	OG	121 m ²	12 m ²	–
Whg B 301	5.5-Zimmer Maisonette	1. + 2. DG	178 m ²	21 m ²	–
Whg B 302	4.5-Zimmer Maisonette	1. + 2. DG	175 m ²	23 m ²	–
Disponibel 1		2. UG	15 m ²	–	–
Disponibel 2 Reserviert		2. UG	15 m ²	–	–

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dachschrägen (Vergleiche Schnitte)



AUSSENFLÄCHE



0 1 2 METER 5



3.5-ZIMMER WOHNUNG

Erdgeschoss Hofseite



Wohnung B 101

NWF*	96 m ²
Loggia	14 m ²
Umgebungsfläche	20 m ²
Kellerabteil	6 m ²

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände



3.5 (4.5) -ZIMMER WOHNUNG MAISONNETTE

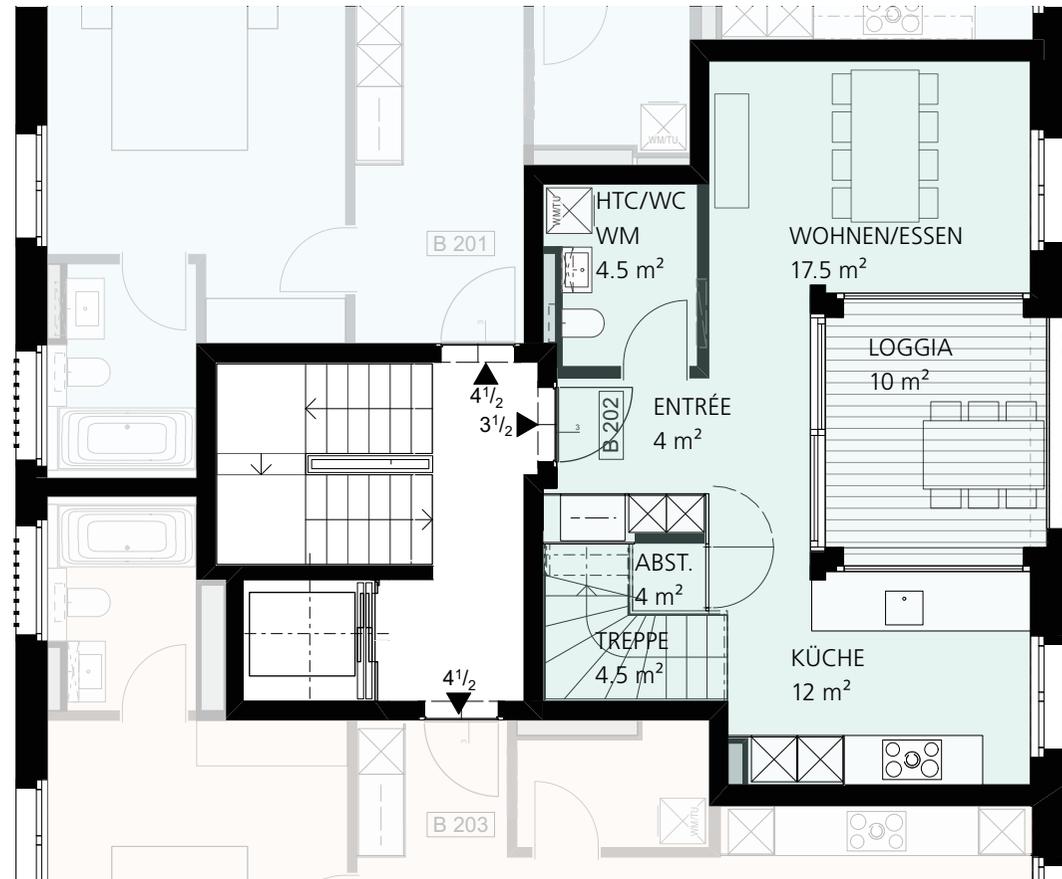
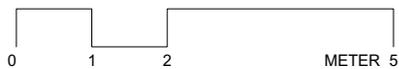
Obergeschoss, 1. & 2. Dachgeschoss Hofseite



Wohnung B 202 Obergeschoss

NWF*	136 m ²
Loggia	10 m ²
Kellerabteil	7 m ²

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dach-schrägen (Vergleiche Schnitte)



3.5 (4.5) -ZIMMER WOHNUNG MAISONETTE

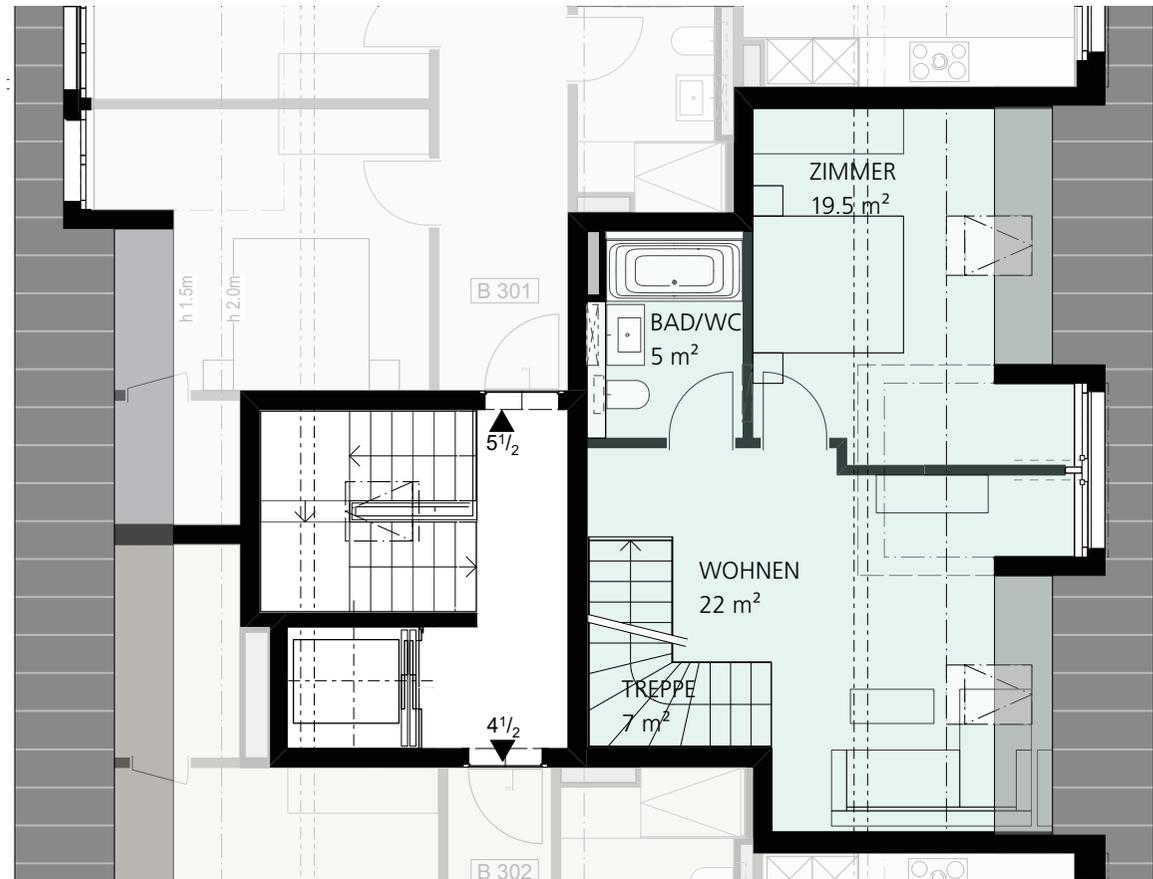
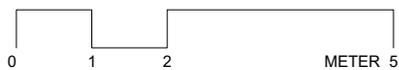
Obergeschoss, 1. & 2. Dachgeschoss Hofseite



Wohnung B 202, 1. Dachgeschoss

NWF*	136 m ²
Loggia	10 m ²
Kellerabteil	7 m ²

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dach-schrägen (Vergleiche Schnitte)



3.5 (4.5) -ZIMMER WOHNUNG MAISONETTE

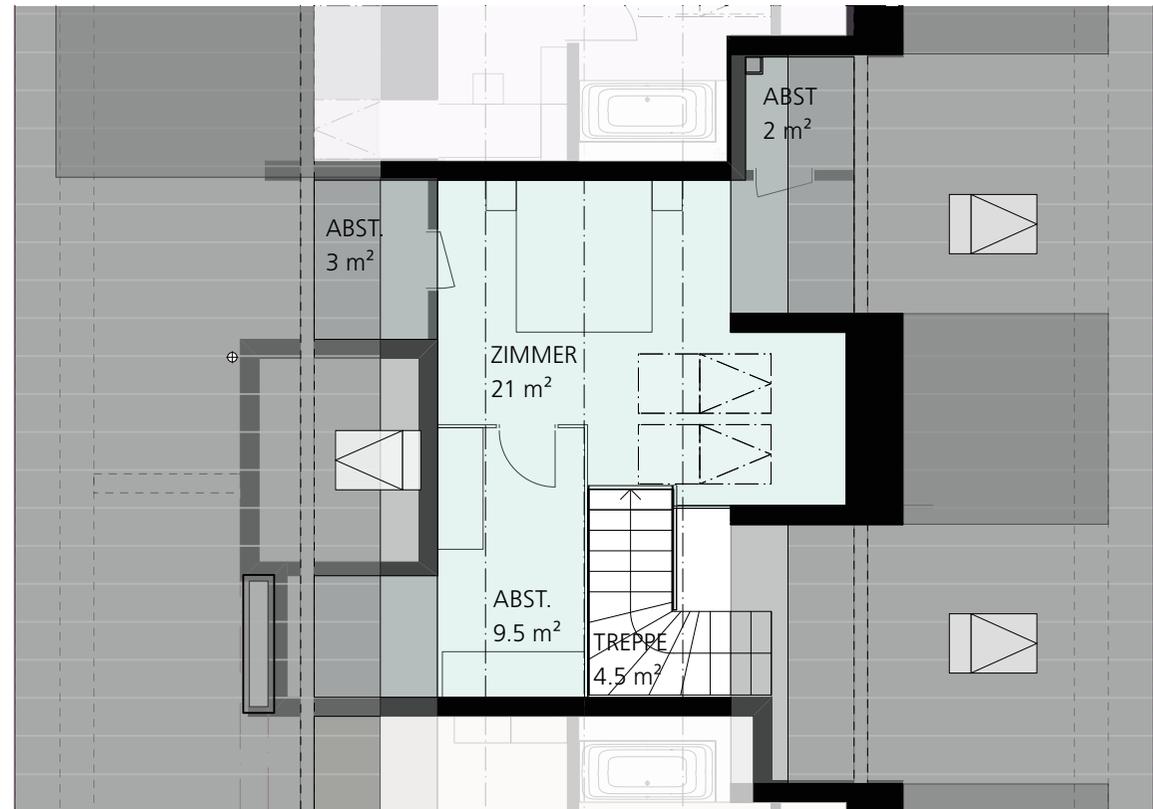
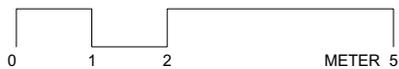
Obergeschoss, 1. & 2. Dachgeschoss Hofseite



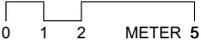
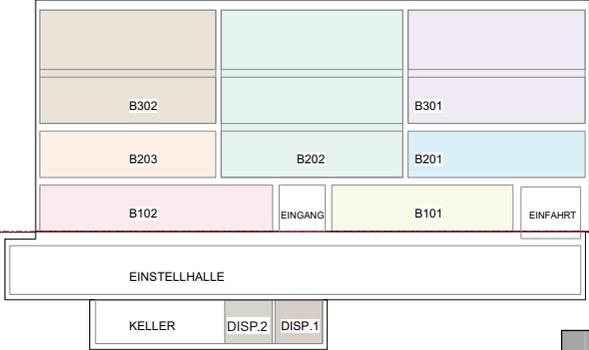
Wohnung B 202, 2. Dachgeschoss

NWF*	136 m ²
Loggia	10 m ²
Kellerabteil	7 m ²

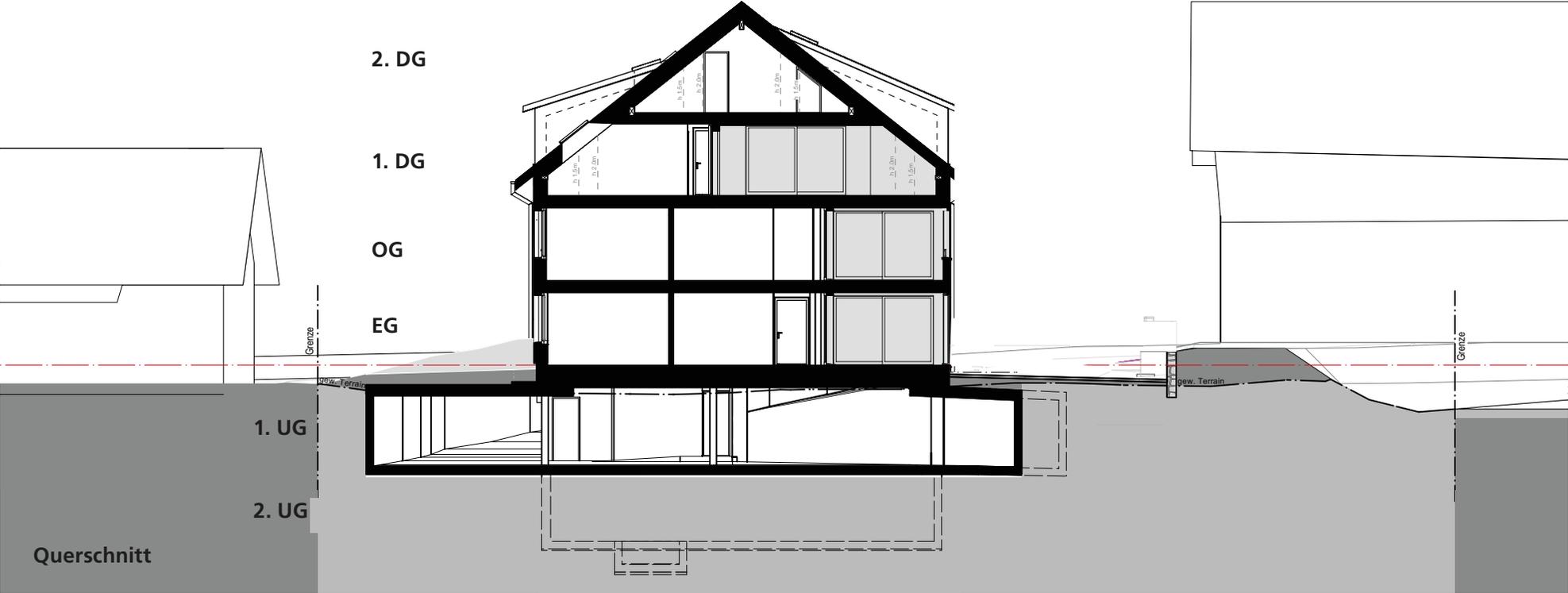
* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dach-schrägen (Vergleiche Schnitte)



REGLIWEG 1B IN MURI, LÄNGSSCHNITT



REGLIWEG 1B IN MURI, QUERSCHNITT



0 1 2 METER 5



5.5-ZIMMER WOHNUNG MAISONNETTE

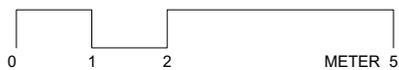
1. & 2. Dachgeschoss Seite Kloster



Wohnung B 301, 1. Dachgeschoss

NWF*	178 m ²
Loggia	21 m ²
Kellerabteil	8 m ²

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dach-schrägen (Vergleiche Schnitte)



5.5-ZIMMER WOHNUNG MAISONNETTE

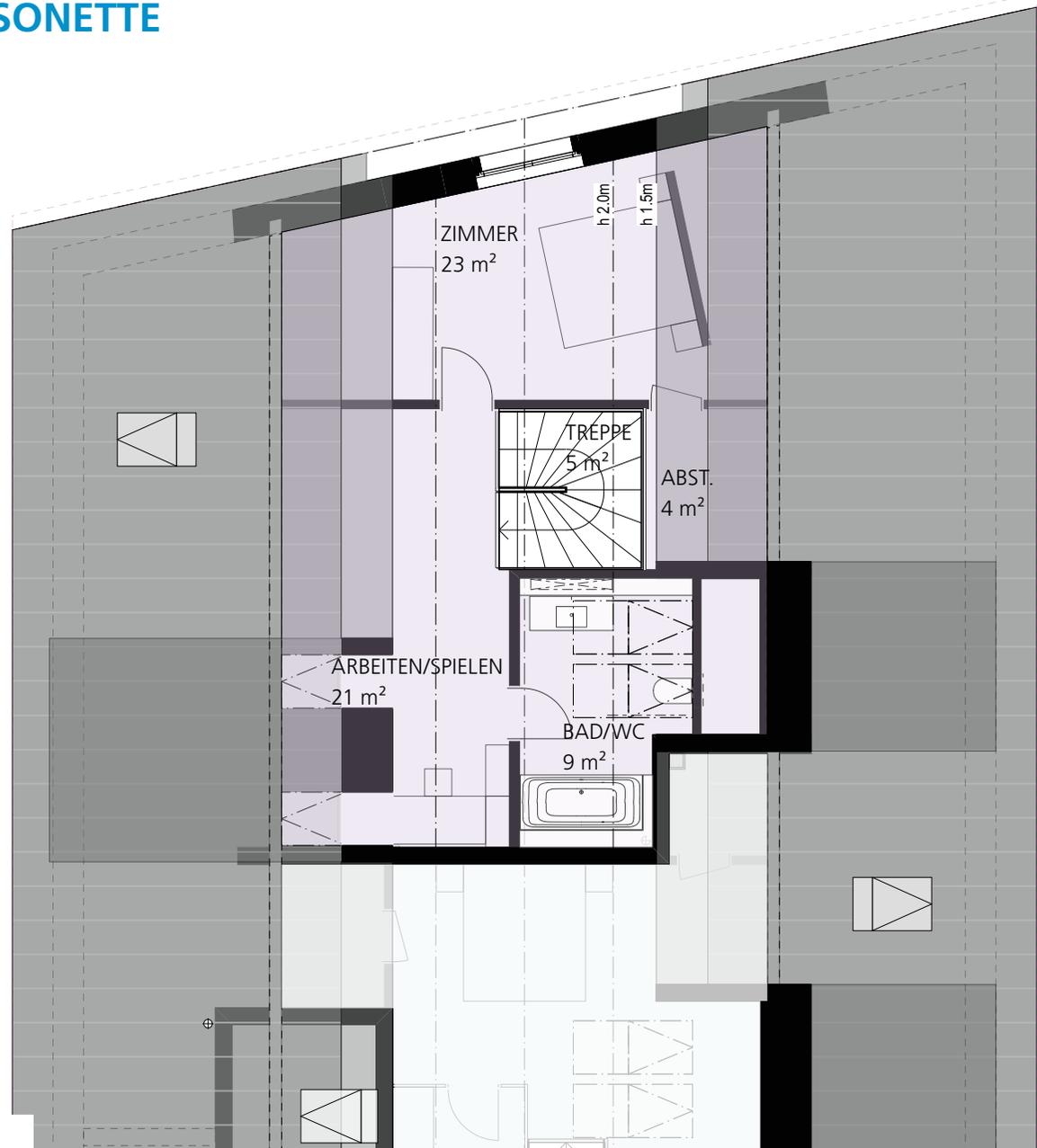
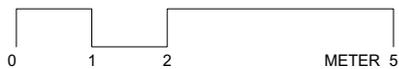
1. & 2. Dachgeschoss Seite Kloster



Wohnung B 301, 2. Dachgeschoss

NWF*	178 m ²
Loggia	21 m ²
Kellerabteil	8 m ²

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dachschrägen (Vergleiche Schnitte)



4.5-ZIMMER WOHNUNG MAISONNETTE

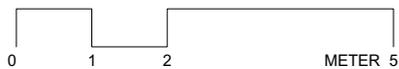
1. & 2. Dachgeschoss Bachseite



Wohnung B 302, 1. Dachgeschoss

NWF*	175 m ²
Loggia	23 m ²
Kellerabteil	7 m ²

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dach-schrägen (Vergleiche Schnitte)



4.5-ZIMMER WOHNUNG

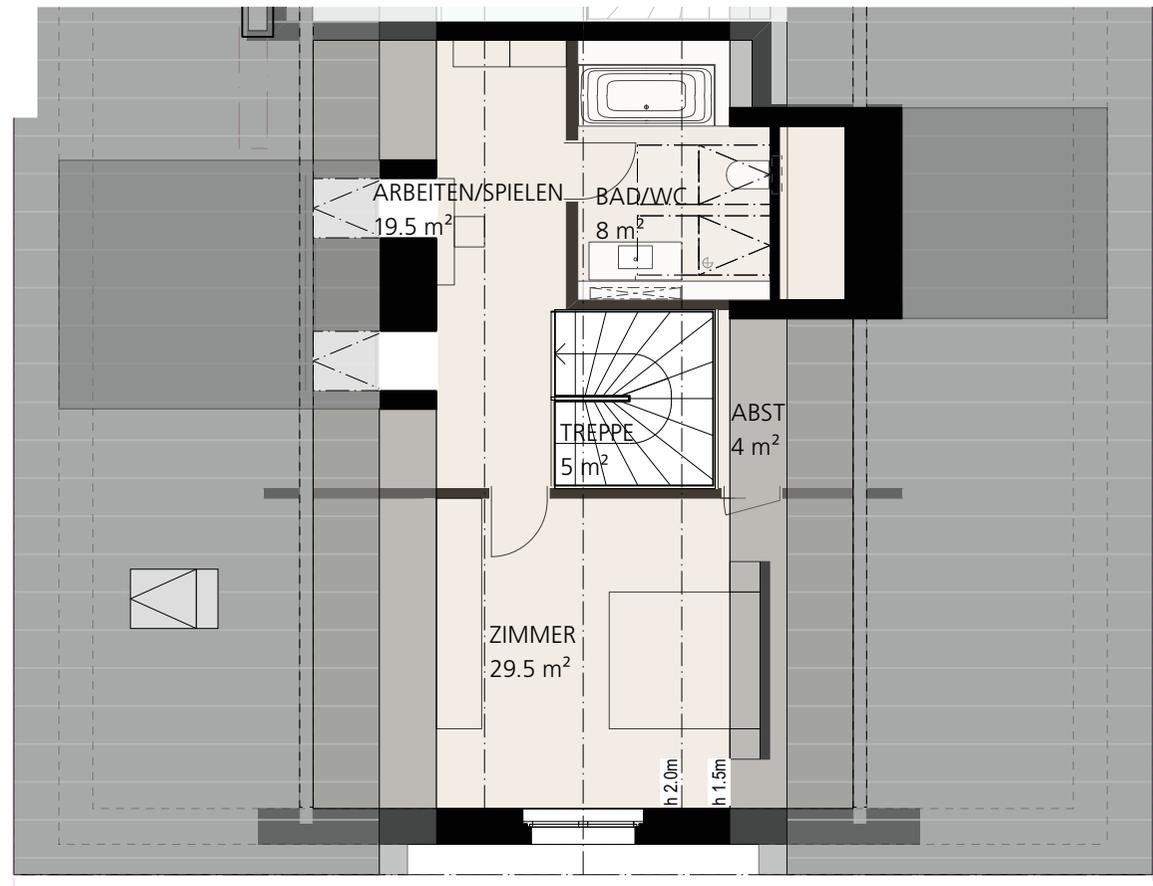
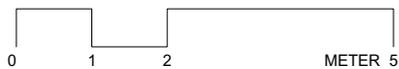
1. & 2. Dachgeschoss Bachseite



Wohnung B 302, 2. Dachgeschoss

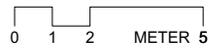
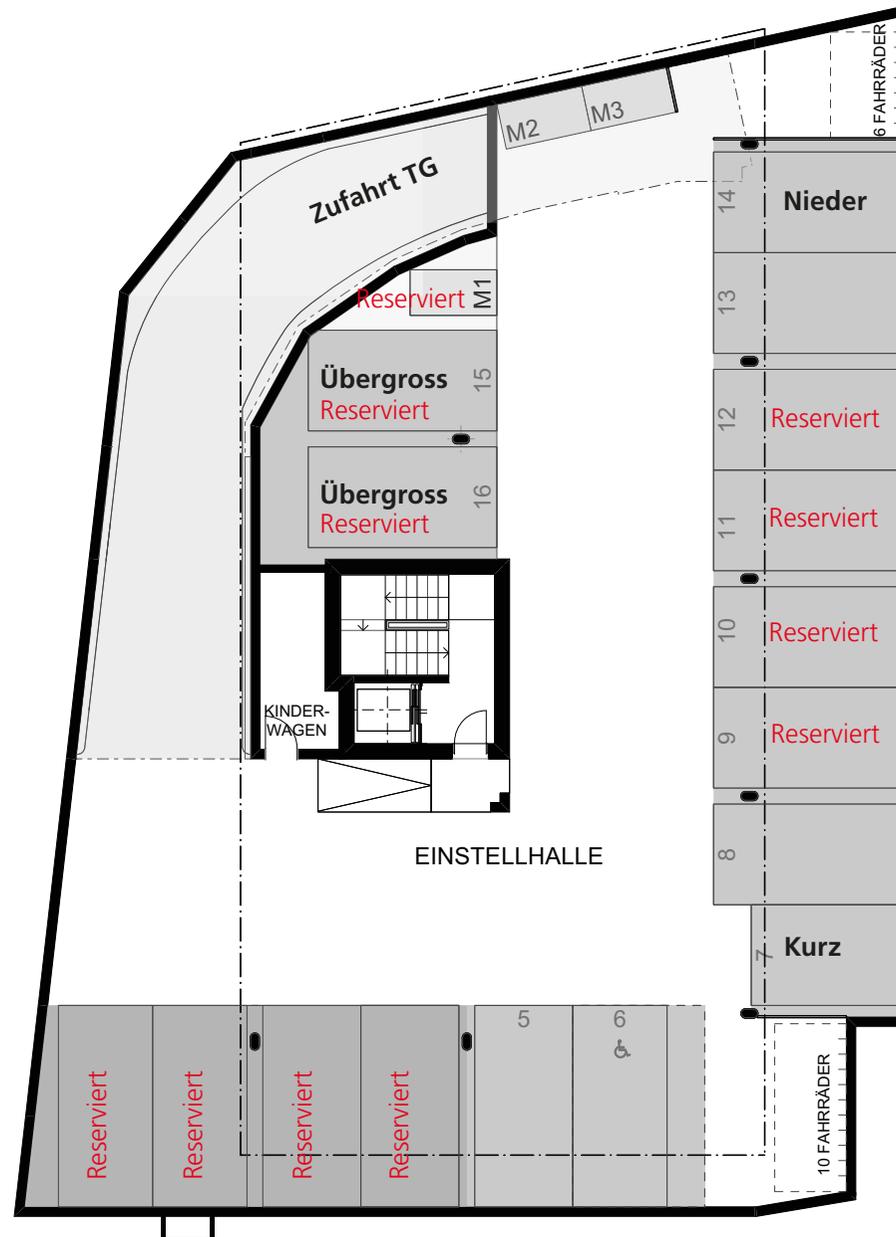
NWF*	175 m ²
Loggia	23 m ²
Kellerabteil	7 m ²

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dach-schrägen (Vergleiche Schnitte)



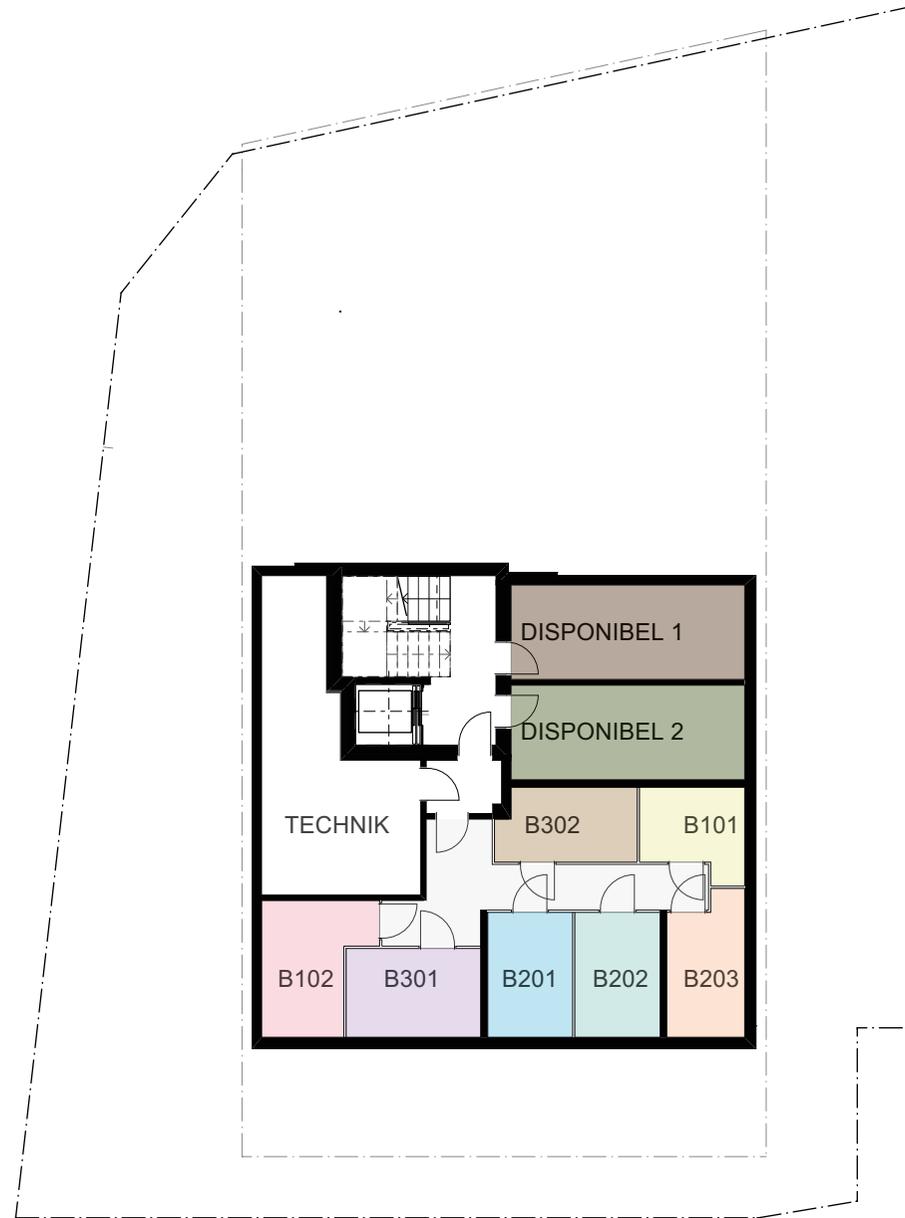
1. UNTERGESCHOSS TIEFGARAGE

- Tiefgaragenplätze Regliweg 1A 4 Stk.
- Tiefgaragenplätze Regliweg 1B 12 Stk.
- Moto M 3 Stk.



2. UNTERGESCHOSS KELLER

	Keller Whg B 101	6 m ²
	Keller Whg B 102	9 m ²
	Keller Whg B 201	7 m ²
	Keller Whg B 202	7 m ²
	Keller Whg B 203	7 m ²
	Keller Whg B 301	8 m ²
	Keller Whg B 302	7 m ²
	Disponibel 1	15 m ²
	Disponibel 2	15 m ²



0 1 2 METER 5





PV-ANLAGE MIT ZEV

Photovoltaikanlage – Mit der Indach-Photovoltaikanlage auf dem Steildach produziert das Mehrfamilienhaus Eigenstrom. Dieser wird weitmöglichst für den Eigenverbrauch verwendet. Tagsüber kann in der Regel der Bedarf über den am Gebäude selbst produzierten Strom abgedeckt werden. Zusätzlich stehen im Untergeschoss Elektroanschlüsse für die Akkuladung von Elektrofahrzeugen zur Verfügung.

Mit einem intelligenten Energiemanagement-System (ZEV) zur Eigenstromverbrauchsoptimierung werden die Strommessungen zentral über einen einzigen, werkseitigen Elektrozähler gemessen. Die Verbrauchsmessung je Wohnung werden separat an ihren Zählerstellen ausgelesen.

Überschüssiger Strom wird ins Netz gespiesen und dient so der Reduktion der Gesamtstromkosten. Die Abrechnung erfolgt über das Modell der Eigenverbrauchs-Gemeinschaft.

Bilder: Referenzbeispiel Bül Knonau



KURZBAUBESCHRIEB

Qualität und nachhaltiges Bauen liegen uns sehr am Herzen. Entsprechend unserer Öko-Charta verwenden wir wenn immer möglich ökologische Baumaterialien und bevorzugen Unternehmen aus der Umgebung mit kurzen Wegen auf den Bauplatz.

Auch für den Innenausbau haben wir den Einbau hochwertiger Materialien vorgesehen. Die Wünsche der Käuferschaft werden wir im Rahmen des Planungs- und Baufortschritts so weit wie möglich berücksichtigen.

Architektur

Das Mehrfamilienhaus mit seinem Steildach und Indach-Photovoltaik-Solarpaneelen fügt sich nahtlos in die Dorfzone im Herzen von Muri ein.

Die Fassade wird mit einer Aussenwärmedämmung aus Mineralwolle und mit vertikalen Deckleistenschalung aus Fichtenholz in silbergrau erstellt. Dazu harmonisierend sind die Fenster, Storen und Haustüre in dunkelgrau gehalten.

Die ausgewogene Architektur setzt sich im Innenausbau nahtlos fort. Für eine wohlige Atmosphäre haben wir für Sie in den Wohn- und Schlafräumen einen astigen Natur-Eichenparkett vorgesehen. Das edle Design des Bodens geht in ebenso hochwertig ausgestattete Küchen mit lackierten Fronten und Granitabdeckungen über. Die weiss gestrichenen Weissputzdecken in EG/OG, die grossformatigen weiss lasierten Fichtenholzdecken unter Dachschrägen und

die fein verputzten Wände setzen den Lichteinfluss der Fenster wunderbar um. Die Duschen und Bäder werden zurückhaltend wo nötig mit Feinsteinzeug-Platten belegt und runden das wohldesignte Gesamtkonzept ab.

Heizungs- und PV-Anlage

Die Heizenergie wird mittels Erdsonden-Wärmepumpe erzeugt. Das warme Trinkwasser wird in einem zentralen Boiler über die Erdsonden-Wärmepumpe mit zusätzlichem Elektrozusatz erwärmt. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fussbodenheizung, mit integrierter Free Cooling Funktion, auf Trittschall- und Wärmedämmung. Die Wärmeregulierung in den Schlaf- und Wohnräumen wird über elektrische Einzelraumthermostate am Heizverteiler geregelt. Der individuelle Energieverbrauch wird pro Wohnung elektronisch im Haustechnikcenter gemessen.

Durch die Photovoltaik-Solarpaneelen mit einem intelligenten Energiemanagement-System zur Eigenstromverbrauchsoptimierung (ZEV), können Sie Ihre Energiekosten reduzieren, respektive den Verbrauch der auf dem Steildach eigens produzierten Solarenergie erhöhen. Die Fernwärme wird an das Doppelfamilienhaus Regliweg 1a geliefert.

Lüftungsanlage

Die Grundbelüftung erfolgt durch separate Luftverteilung je Wohnung und wird über ein zentrales Gerät im Technikraum gesteuert.

Die Abluft wird in den Nasszellen abgeführt und die Zuluft strömt im Gangbereich nach. Wärmerückgewinnung im Gerät aus Abluft in die Zuluft.

Gefangene Nebenräume im UG werden mit Rohrluft-Ventilationsanlage mit Entfeuchtungsfunktion belüftet. Die Tiefgarage wird ebenfalls technisch belüftet.

Fenster und Sonnenstoren

Die Fenster sind aus Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung und Dämmwerte nach Anforderung Energienachweis. Die elektrisch betriebenen Aluminium-Verbundraffstoren in grau zur Beschattung und Verdunkelung, sorgen für eine ganzjährig hervorragende Behaglichkeit in den Innenräumen. Über eine Hebeschiebetür gelangen Sie bequem und stufenfrei auf Ihren Aussenbereich der Wohnung. Die Sichtschutz-/Blendenschutzrollos in der Fassadenebene bei den Loggias werden mit Vertikal-Stoffstoren in beigem Farbton ausgestattet und sind ebenfalls elektrisch geführt.

Elektroanlagen

Eine Vielzahl von Dreifach-Steckdosen sowie elektrisch betriebene Storen dienen Ihrem Komfort, wie auch die Multimediasdosen in allen Zimmern. Energieeffiziente LED-Einbauspots in Entrée, Küche, Korridor und Nasszellen bieten eine schlichte und elegante Grundbeleuchtung. Ihren Besuch können Sie bequem über eine Video-Gegensprechanlage an der Hauseingangstüre empfangen.

Sanitäranlagen

Wie die übrigen Spritzwasserbereiche in den Nasszellen sind auch die Duschen mit Keramik- oder Feinsteinzeugplatten gefliest und mit Klarglas-Duschtrennwänden, feststehenden Seitenteil oder situativ mit einem einfachen Drehflügel, Shampoo-Nische und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Über den Waschtischen und deren Unterbaumöbeln sind geräumige Spiegelschränke mit LED-Leuchten vorgesehen. Die WC sind hygienisch randlos.

Küche

Die modernen Küchen werden mit hochwertig lackierten Möbeln, mit vielen Vollauszügen und Soft-stop, Hochschränken mit Innenauszügen und Tablaren ausgestattet. Der Backofen, Combisteamer, geräumiger Kühlschrank mit Gefrierschrank und Geschirrspüler sind energieeffiziente Küchengeräte von V-Zug. Das Induktion-Kochfeld mit Umluft-Dampfabzug von Bora oder V-Zug runden das hochwertige elektrische Kücheninterieur ab. Die Arbeitsfläche wird mit einer

Granit- oder Silestoneabdeckung und die Küchenrückwand in Glas versehen.

Gartenanlage und Umgebung

Der Begegnungsplatz / Spielplatz mit naturnahen Extensiv-Wiese wird lebendig gestaltet. Spielgeräte und eine Sitzgelegenheiten laden zum geselligen Miteinander ausserhalb der Wohnungen ein.

Extras

Im Eingangsbereich sind Garderobenschränke mit Kleiderstangen und Tablaren eingeplant.

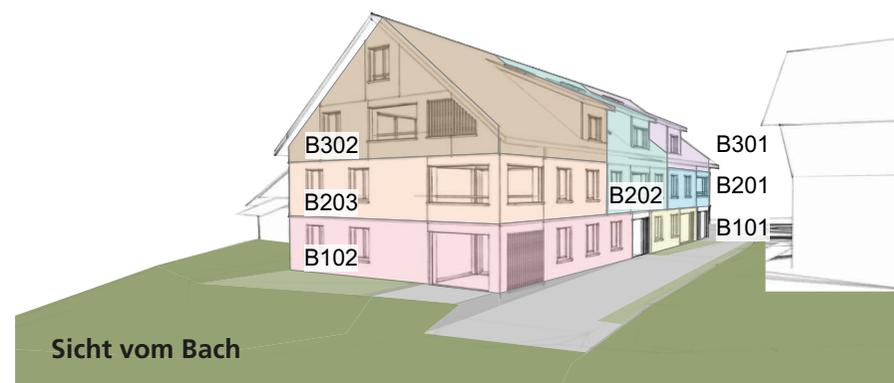
Im Reduit wird ein Waschturm von V-Zug aus Waschmaschine und Tumbler installiert.

In der Tiefgarage werden die Anschlussarbeiten für eine individuelle Elektroladestelle inklusiv dem Lademanagementsystem vorbereitet. Weiter sind Velozonen mit Veloständer im Untergeschoss vorgesehen.

VERKAUFSPREISE WOHNUNGEN

Wohnung	Zimmer	Ausrichtung	NWF* m ²	Aussenfläche m ² (Loggia)	Umgebung m ² zur exkl. Nutzung	VP CHF
Whg B 101	3.5-Zimmer	Garten Süd-Ost (Hof)	96 m ²	14 m ²	20 m ²	850 000
Whg B 102	5.5-Zimmer	Garten Süd-West (Bach)	138 m ²	13 m ²	52 m ²	Reserviert
Whg B 201	4.5-Zimmer	Balkon Süd-Ost (Hof)	127 m ²	13 m ²	–	Reserviert
Whg B 202	3.5-Zimmer Maisonette	Balkon Süd-Ost (Hof)	136 m ²	10 m ²	–	1'145 000
Whg B 203	4.5-Zimmer	Balkon Süd-West (Bach)	121 m ²	12 m ²	–	Reserviert
Whg B 301	5.5-Zimmer Maisonette	Balkon Ost (Kloster)	178 m ²	21 m ²	–	1'145 000
Whg B 302	4.5-Zimmer Maisonette	Balkon West (Bach)	175 m ²	23 m ²	–	1'245 000

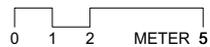
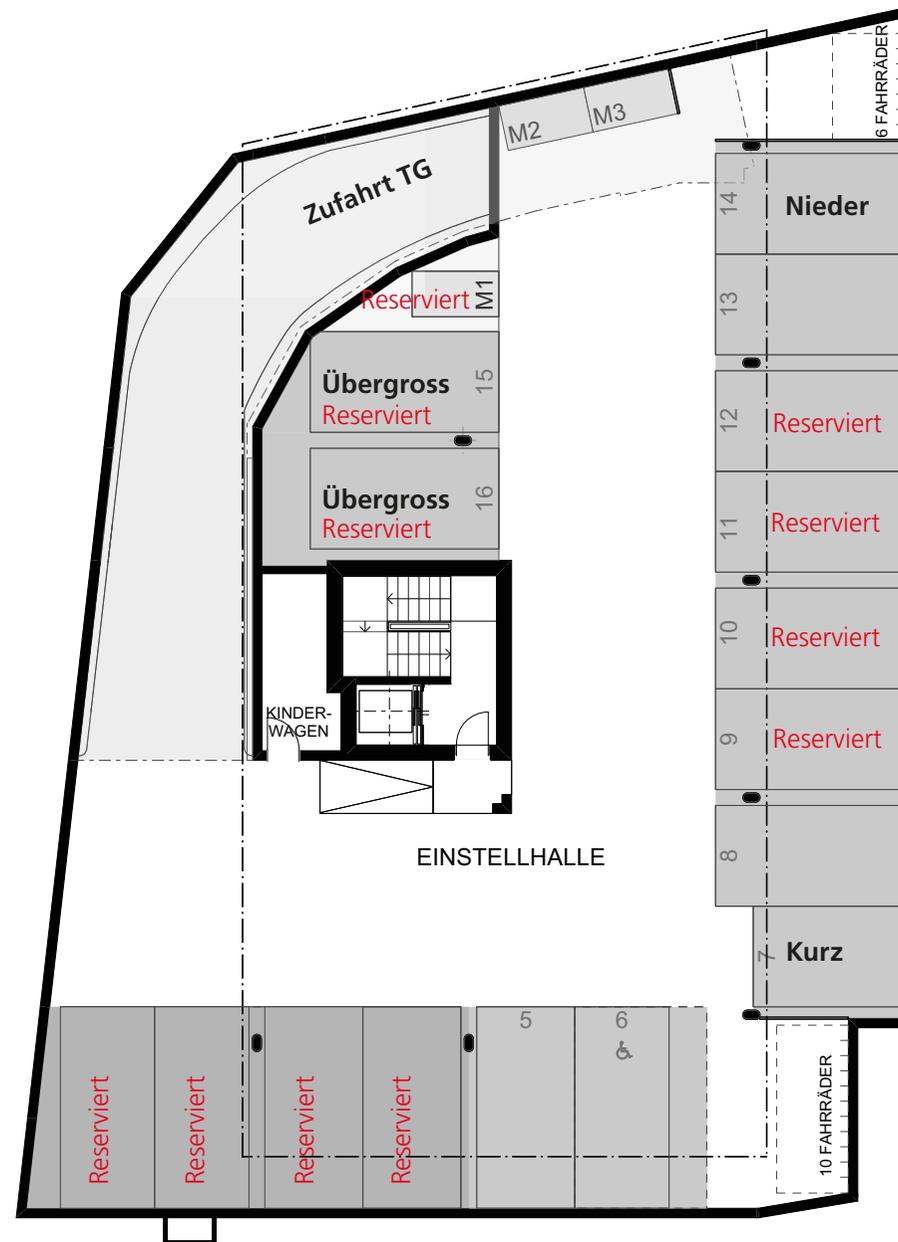
* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Innenwände exklusiv Aussenwände, im DG inklusiv Bodenfläche unter allen Dachschrägen (Vergleiche Schnitte)



VERKAUFSPREISE PARKPLÄTZE

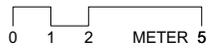
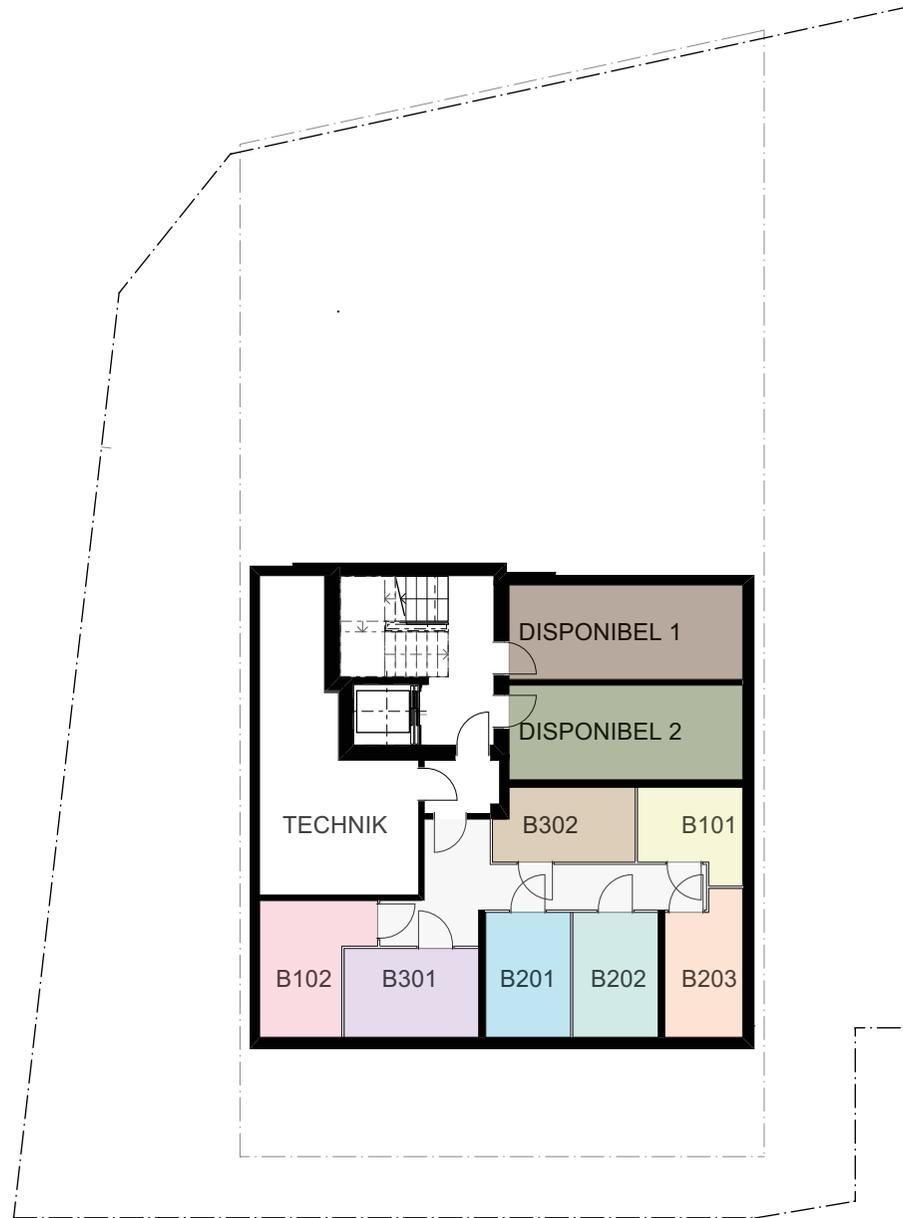
Parkplatz Untergeschoss 1 CHF

PP 1	Reserviert Regliweg 1a	
PP 2	Reserviert Regliweg 1a	
PP 3	Reserviert Regliweg 1a	
PP 4	Reserviert Regliweg 1a	
PP 5		35 000
PP 6 rollstuhlgerechter Bewohner-PP		35 000
PP 7 in der Tiefe reduziert		30 000
PP 8		35 000
PP 9	Reserviert	
PP 10	Reserviert	
PP 11	Reserviert	
PP 12	Reserviert	
PP 13		35 000
PP 14 in der Höhe reduziert		30 000
PP 15 zus. Stellfläche	Reserviert	
PP 16 zus. Stellfläche	Reserviert	
Moto M1	Reserviert	
Moto M2		15 000
Moto M3		15 000



VERKAUFSPREISE DISPONIBEL

Disponibel Untergeschoss 2		CHF
Disponibel 1	15 m ²	40 000
Disponibel 2	15 m ²	Reserviert



FINANZIEREN SIE IHREN WOHNTRAUM MIT DEM IDEALEN PARTNER

PROMOTIONSPARTNER

RAIFFEISEN

Raiffeisenbank Oberfreiamt

Raiffeisenbank Oberfreiamt

Martin Räber
Poststrasse 2
5630 Muri
+41 56 675 86 43
martin.raeber@raiffeisen.ch

Die Kundenberater der nachfolgend weiter aufgeführten Finanzierungspartner beraten Sie gerne in allen Belangen der Finanzierung.



UBS Switzerland AG

David Sigrist
Zentralstrasse 55
5610 Wohlen
+41 56 618 39 33
david.sigrist@ubs.com



Aargauische Kantonalbank

Aargauische Kantonalbank

Patrick Andermatt
Luzernerstrasse 20
5643 Sins
+41 41 789 71 14
patrick.anderstatt@akb.ch



Hypothekarbank Lenzburg

Hypothekarbank Lenzburg AG

Emil Meier
Luzernerstrasse 1
5630 Muri
+41 56 616 79 56
emil.meier@hbl.ch



FINANZIERUNGSVORSCHLAG RAIFFEISENBANK OBERFREIAMT

Whg 3.5-Zimmer Wohnung B 101 mit 1 Tiefgaragenparkplatz

Anlagekosten	CHF	885 000.00
Eigenmittel (min. 30 %)	CHF	265 500.00
<hr/>		
Finanzierung	CHF	619 500.00

Whg 5.5-Zimmer Wohnung B 301 mit 2 Tiefgaragenparkplätzen

Anlagekosten	CHF	1 145 000.00
Eigenmittel (min. 30 %)	CHF	343 500.00
<hr/>		
Finanzierung	CHF	801 500.00

Variante mit Festhypothek Laufzeit 7 Jahre

CHF 619 500.00 Fixe Marge Saron ab 0.70 % p.a.	CHF	4 336.50
Saronzinssatz aktuell ca. 1.70 % p.a.	CHF	10 531.50
Amortisation p.a.	CHF	6 906.20
Total Wohnkosten p.a.	CHF	21 774.20
<hr/>		
Monatliche Belastung ohne Nebenkosten	CHF	1 814.50

Variante mit SARON Flex-Hypothek Laufzeit 5 Jahre

CHF 801 500.00 Fixe Marge Saron ab 0.70 % p.a.	CHF	5 610.50
Saronzinssatz aktuell ca. 1.70 % p.a.	CHF	13 625.50
Amortisation p.a.	CHF	8 935.10
Total Wohnkosten p.a.	CHF	28 171.10
<hr/>		
Monatliche Belastung ohne Nebenkosten	CHF	2 347.60

Selbstverständlich können Sie die verschiedenen Hypothekarprodukte auch kombinieren. Alle erwähnten Zinssätze und Konditionen sind indikativ, gültig per 30. Juni 2023.



VERKAUF UND BERATUNG

Als Totalunternehmen haben wir das Bauprojekt an der Titlisstrasse in Muri mit viel Liebe zum Detail erschaffen. Ebenso leidenschaftlich werden wir uns in der kommenden Bauphase unser Fachwissen und unsere Kompetenz für die bestmögliche Umsetzung einsetzen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung auf dem Bauplatz oder einer persönlichen Besprechung der weiteren Details zur Verfügung. Reservieren Sie bereits heute Ihren zukünftigen Wohntraum an der Titlisstrasse in Muri.



Roland Stöckli



Michèle Knopf



Charlotte Wüthrich

Stöckli & Partner Baumanagement AG

Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand
+41 56 664 45 00
info@derbaumanager.ch
www.derbaumanager.ch





Stöckli & Partner Baumanagement AG
Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand

+41 56 664 45 00
info@derbaumanager.ch
www.derbaumanager.ch

