

Aarauerstrasse 13  
5018 Erlinsbach

---

# Wohnen in der grünen Oase

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause.





---

## Wohnqualität steht bei uns im Zentrum.

Die Wohnungen sind auf umweltbewusste Nutzer ausgerichtet. Erdsonde, erhöhte Dämmung und blattabwerfende Fassadenbegrünung wirken sich günstig auf den Energieverbrauch aus. Die Begrünung der Fassade ist Teil des sommerlichen Wärmeschutzes und trägt zur Nutzbarkeit der südorientierten Balkone bei. Die Passivenergie kann in den Wintermonaten genutzt werden.



---

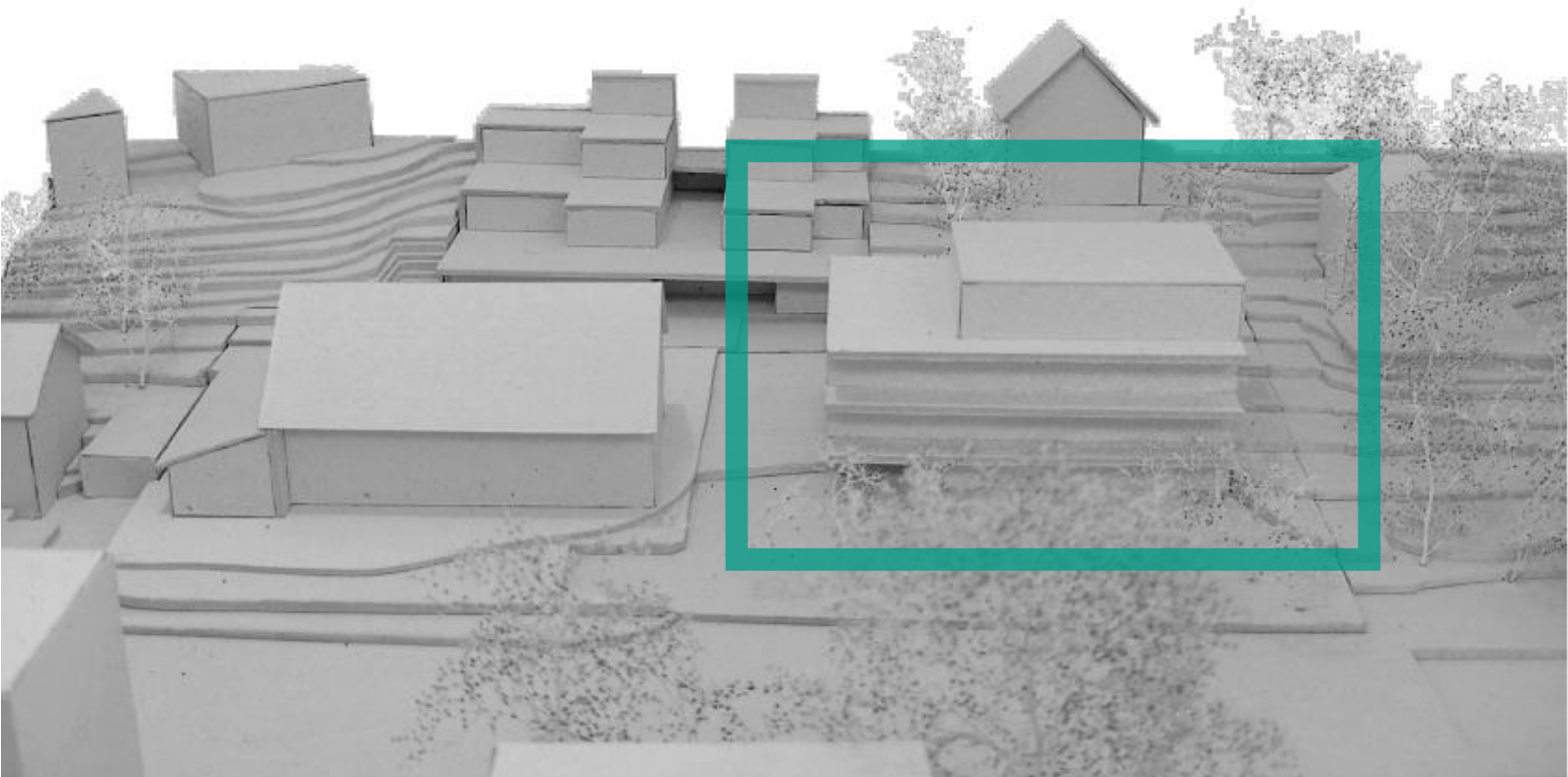
## Vorprojekt Südorientiert

Das zur Aarauerstrasse zurückversetzt angeordnete Gebäude ist frontal gegen Süden orientiert. Die Mischung der 4 1/2-, 3 1/2- und 2 1/2-Zimmerwohnungen ist auf eine Nutzung aller Altersstufen ausgelegt und soll zu einer sozial intakten Bewohnerstruktur führen.

Die Gewerbenutzung im Sockelgeschoss und die zurückversetzte Anordnung der Volumen schafft Distanz zur stark befahrenen Aarauerstrasse. Durch die gewählte Stellung des Gebäudes kann die Lärmverordnung ohne bauliche Massnahmen eingehalten werden.

Die Mobilität der Bewohner ist auf den öffentlichen Verkehr und unmotorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Im Weiteren werden Elektromobile eines Sharing Anbieters platziert. Es werden nur ebenerdige offene Parkplätze angeboten, was sich nicht nur aus finanzieller Sicht ökonomisch auf das Projekt auswirkt.

**Bezugstermin ab Mai 2020**





---

## Lage

### Begehrte Wohnlage

Die Talschaft Erlinsbach besteht aus zwei politischen Gemeinden, der Gemeinde Erlinsbach AG und der Gemeinde Erlinsbach SO. Westlich des Erzbaches liegt der Kanton Solothurn. Die Talschaft ist durch den Bach der gleichzeitig die Kantonsgrenze bildet, getrennt.

Das aargauische Erlinsbach grenzt an die Stadt Aarau, aber nicht an den Aarekanal. Auch Erlinsbach SO reicht bis an die Aarauer Stadtgrenze. Auf der anderen Seite hat Erlinsbach eine Landzunge bis auf den höchsten Punkt des Kantons Aargau, der Geissfluhgrat auf 908 m.ü.M.

### Verkehrsmittel und Verbindungen

Erlinsbach ist für den privaten sowie öffentlichen Verkehr gut erschlossen und verfügt über ein dichtes lokales und regionales ÖV-Netz. An Ihrer Bushaltestelle verkehren die lokalen Busse im 6-Minutentakt, wobei man den Bahnhof Aarau in nur 12 Minuten erreicht.

### Bildung

Sowohl Kindergärten, als auch Primarschulen und Oberstufen werden im Ort geführt. Die am nächsten gelegene Kantonsschule befindet sich in Aarau oder in Olten.

### Einkaufen

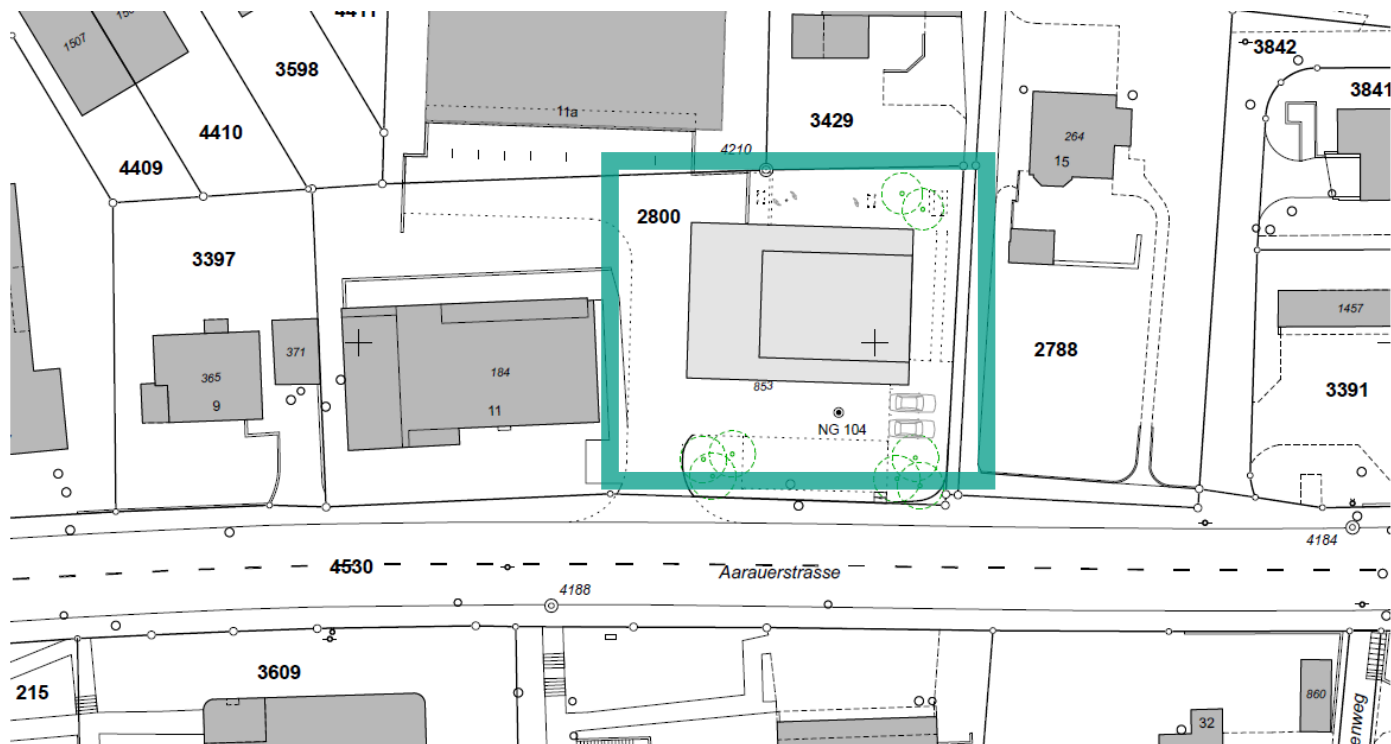
Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Gemeinde und in der Nähe ihres neuen Zuhauses. Die Städte Olten und Aarau stellen eine hervorragende Ergänzung zum bestehenden Angebot dar und bieten viele weitere Einkaufszentren und Grossverteiler.

### Freizeit und Sport

Der ausgewogene Mix an aktiver und passiver Freizeitgestaltung bietet den Einwohnerinnen und Einwohnern und ihren Gästen einen gesunden Ausgleich zum Alltag.



## Situationsplan



### Aaraustrasse 13 5018 Erlinsbach

Zu Fuss  
ab Aaraustrasse

Schule  
5 min

Bushaltestelle  
3 min

Zentrum  
9 min

Kindergarten  
11 min

mit dem ÖV  
ab Bushaltestelle Sugan

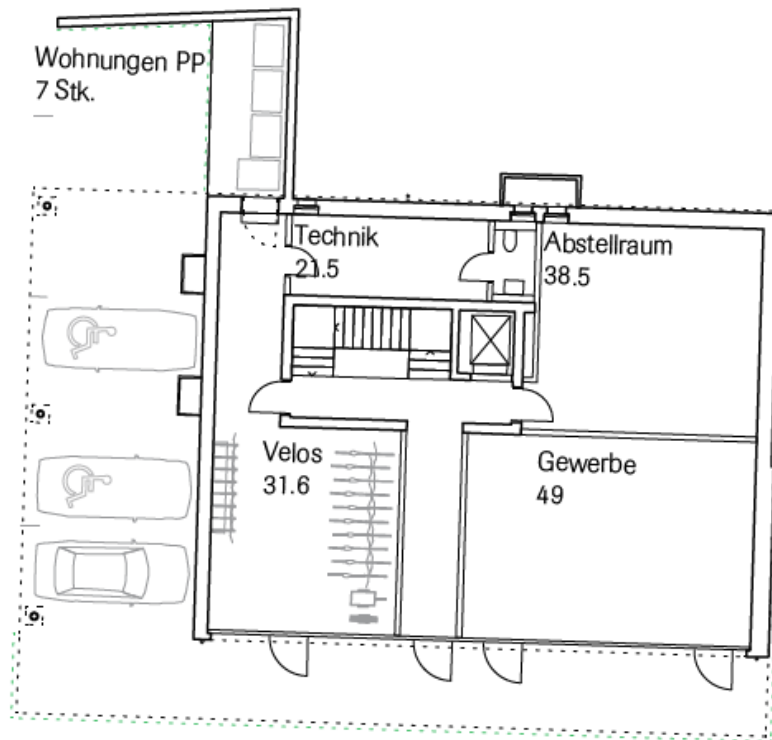
Aarau  
12 min

ab Aarau Bahnhof nach Olten  
15 min

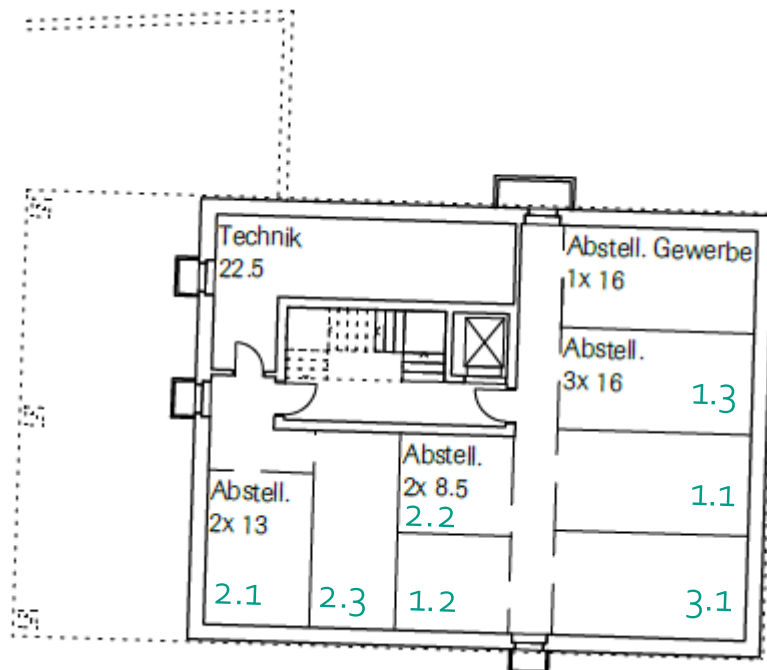
ab Aarau Bahnhof nach Zürich  
25 min

ab Aarau Bahnhof nach Baden  
22 min

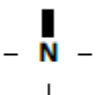
## Sockelgeschoss



## Untergeschoss



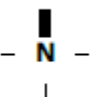
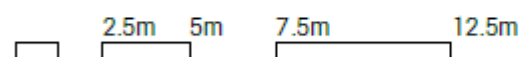
2.5m 5m 7.5m 12.5m



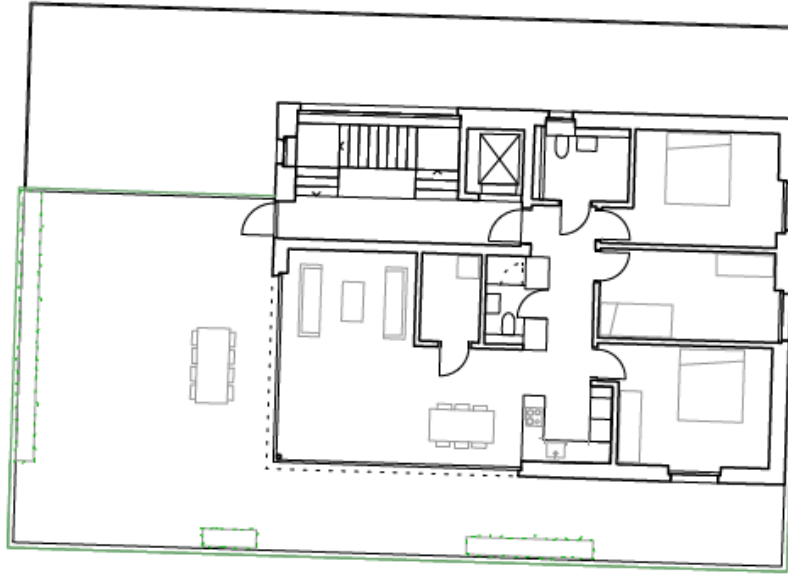
## 1. Obergeschoss



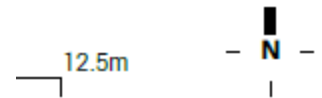
## 2. Obergeschoss



## Dachgeschoss



4 1/2 Zi  
98.5  
3.1

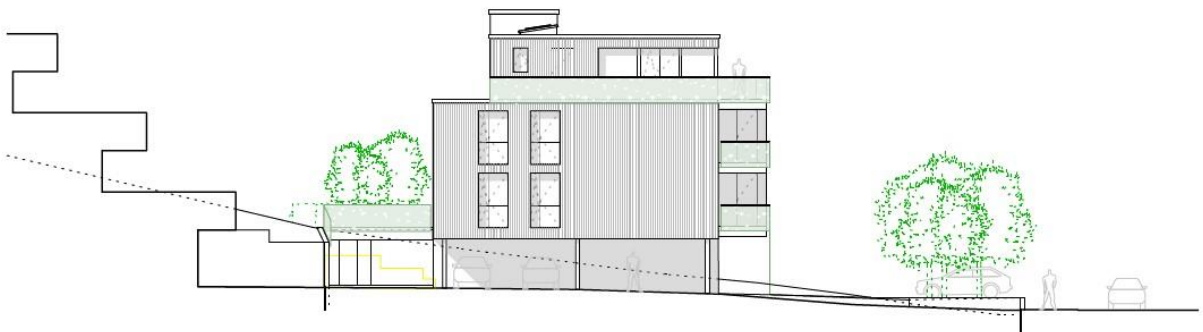
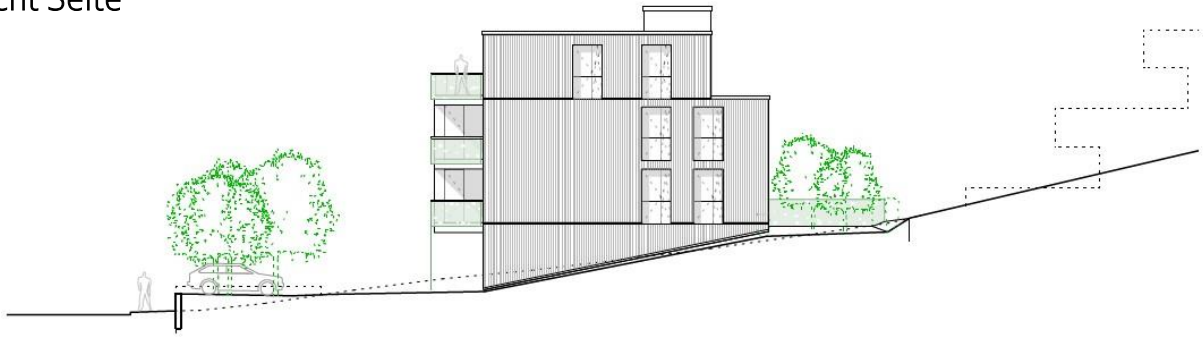


Objekt	Nr.	Mietobjekt	Miete Netto	Miete Brutto
Gewerbe		definierbare Fläche		
1.Obergeschoss	1.1	3 1/2 -Zimmer	CHF 1550.-	CHF 1750.-
	1.3	3 1/2 -Zimmer	CHF 1550.-	CHF 1750.-
	1.2	2 1/2 -Zimmer	CHF 850.-	CHF 1000.-
2.Obergeschoss	2.1	3 1/2 -Zimmer	CHF 1560.-	CHF 1760.-
	2.3	3 1/2 -Zimmer	CHF 1560.-	CHF 1760.-
	2.2	2 1/2 -Zimmer	CHF 860.-	CHF 1010.-
Attika	3.1	4 1/2 -Zimmer	CHF 1900.-	CHF 2130.-
Carports		Nr. 1 bis 5	CHF 100.-	CHF 100.-
Parkplätze		Nr. 1 bis 8	CHF 50.-	CHF 50.-



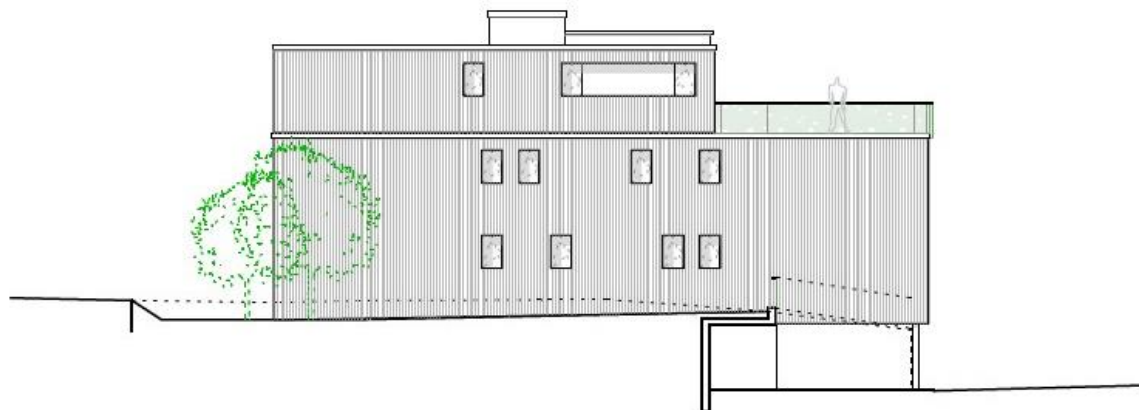
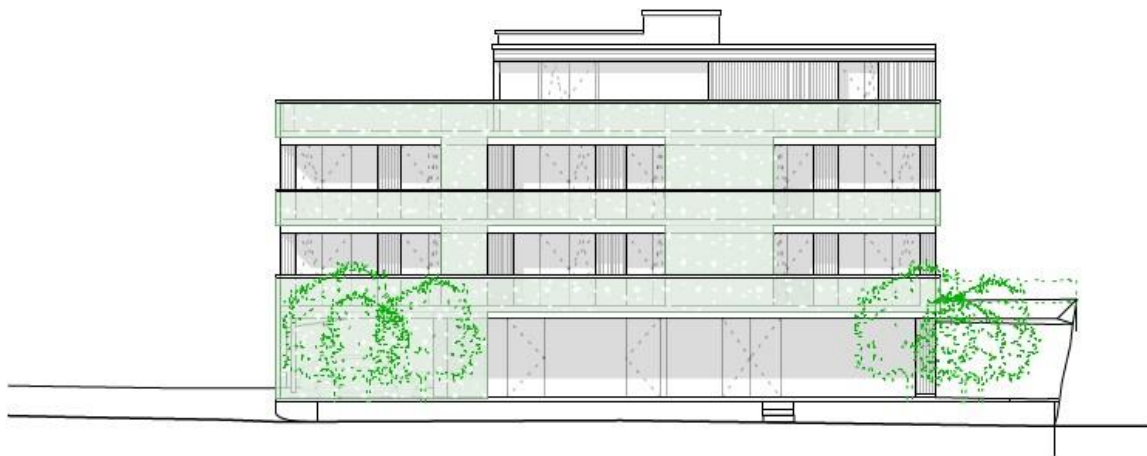
---

Ansicht Seite



---

Ansicht Vorne / Hinten



---

## Baubeschrieb

<b>Gewerbe 50- 80m<sup>2</sup>:</b>	Boden Wand Decke	Hartbeton Weissputz, weiss Sichtbeton
<b>Wohnungen 1. OG</b>	Boden Wand Decke Plattenarbeiten Küchenfronten Zimmertüren	Parkett Eiche geölt Weissputz, weiss Sichtbeton Glasmosaik, weiss Niagaragrün weiss
<b>Wohnungen 2. OG</b>	Boden Wand Decke Plattenarbeiten Küchenfronten Zimmertüren	Hartbeton Weissputz, weiss Sichtbeton Glasmosaik, weiss Currygelb weiss
<b>Attika</b>	Boden Wand Decke Plattenarbeiten Küchenfronten Zimmertüren	Hartbeton Weissputz, weiss Sichtbeton Glasmosaik, weiss Currygelb weiss
<b>Küchen im Detail</b>	Fronten Arbeitsfläche Schäfte innen Rückfront Armatur Geräte	Siehe Geschoss Chromstahl hellgrau belegt Glas, weiss KWC AVA verchromt mit Schwenkauslauf Elektrolux
<b>Bäder im Detail</b>	Plattenarbeit Apparate Armaturen	Siehe Geschoss Keramik, weiss KWC AVA, verchromt
<b>Treppenhaus</b>	Boden Wand Untersicht / Decke Geländer Wohnungstür	Betonelemente Sichtbeton Betonelemente fertig, Sichtbeton Duripanel massiv in Kiwigrün Hellgrau

---

## Baubeschrieb

Kellerräume EG	Boden	Hartbeton
	Wand	Beton
	Decke	Sichtbeton
Kellerräume UG	Boden	Zementüberzug
	Wand	Beton
	Decke	Beton
Fassade	Holzverkleidung	Lärche natur
	Spenglerarbeiten	Chromnickelstahl
	Fenster	Holzmetallfenster aussen Aluminiumfarbig, innen weiss
	Stoffstoren	Silberweiss, lichtdicht
	Geländer	Feuerverzinkte Stahlrohre mit Drahtgeflecht
	Terrassenboden	Zementplatten, grau
	Balkonboden	Betonelemente fertig
	Begrünung	Bepflanzung an Südfassade mit Rankpflanzen



---

## Kontakt

Wir sind Ihr Ansprechpartner, wenn es um Immobilien geht – AVIDA – kompetent in Immobilien!

Unsere Kernkompetenzen und unser Daily-Business ist nebst der Immobilienverwaltung die Vermarktung von Neubauprojekten. Mit unserer Erfahrung, unserem vertieften Fachwissen und mit unserem breit aufgestellten Netzwerk sind wir Ihr Partner, wenn es um die Vermarktung von Liegenschaften geht. Das toll gestaltete Neubauprojekt in Erlinsbach bietet für Sie eine optimale Nutzung von Wohnen und Nachhaltigkeit.

Wir freuen uns Ihnen Ihr neues zu Hause zu zeigen:



### Ihre Ansprechperson

**Marc Kiefer**  
Geschäftsführer

Telefon 062 287 22 33  
[m.kiefer@avida.ch](mailto:m.kiefer@avida.ch)

[www.avida.ch](http://www.avida.ch)

