



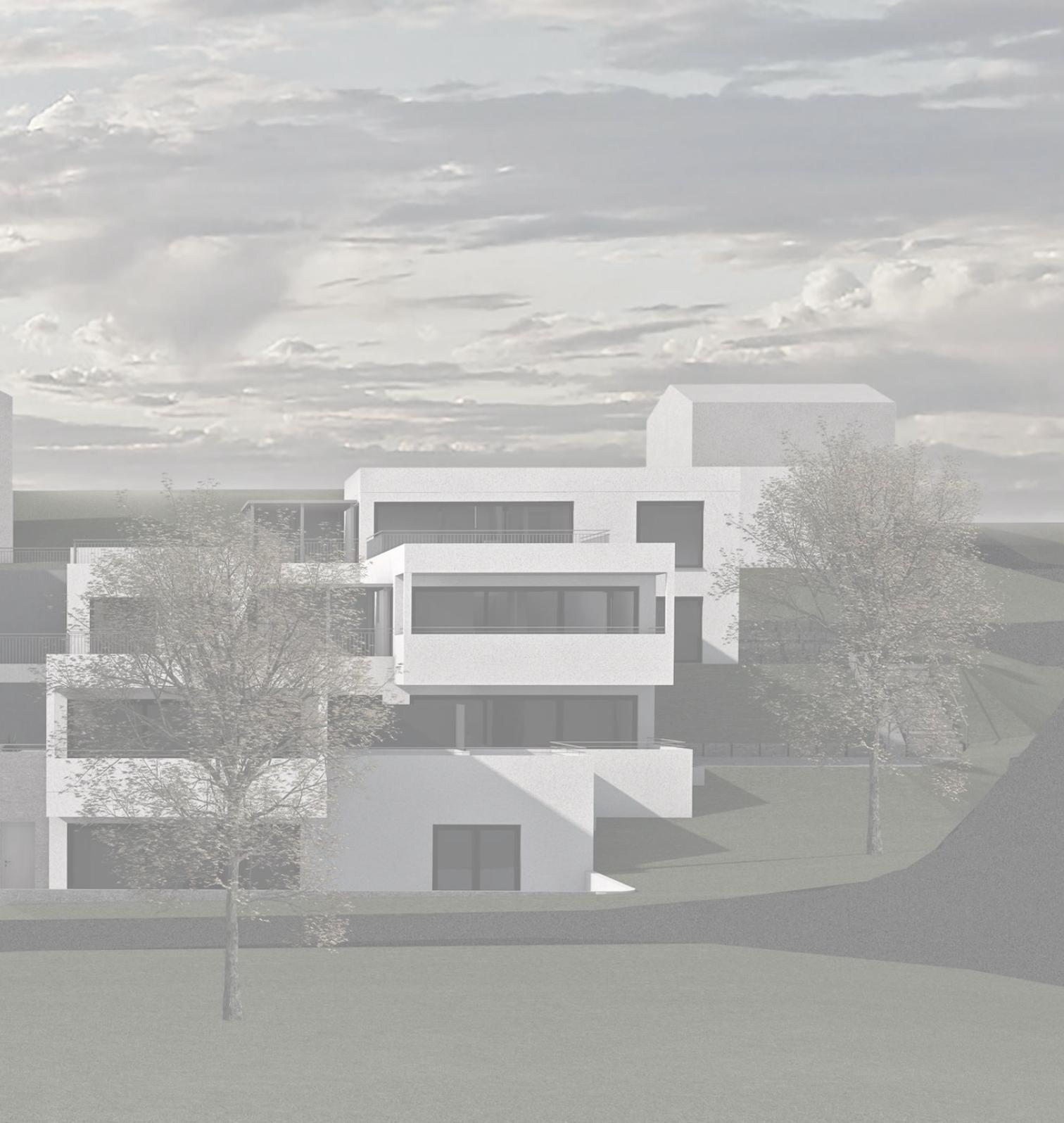
**Grünau AG plant und baut.**  
Ihr Ansprechpartner für projektspezifische Architektur

## Terrassenhäuser Gränichen

Grubenweg 23/25, 5722 Gränichen







## TERRASSENHÄUSER "IM ZIEL" GRÄNICHEN

Ankommen "im Ziel"	3
Lageplan	4
Gränichen ein Dorf zum Daheimsein	5
Wohnungsgrundrisse:	
Tiefgarage	10
Umgebung	11
Wohnung 101	12
Wohnung 112	14
Wohnung 123	16
Wohnung 134	18
Wohnung 201	20
Wohnung 212	22
Wohnung 213	24
Wohnung 224	26
Wohnung 235	28
Beratung und Kontakt	31



Südfassade Gebäude 1 + 2



Ostfassade Gebäude 2



Nordfassade Gebäude 1 + 2

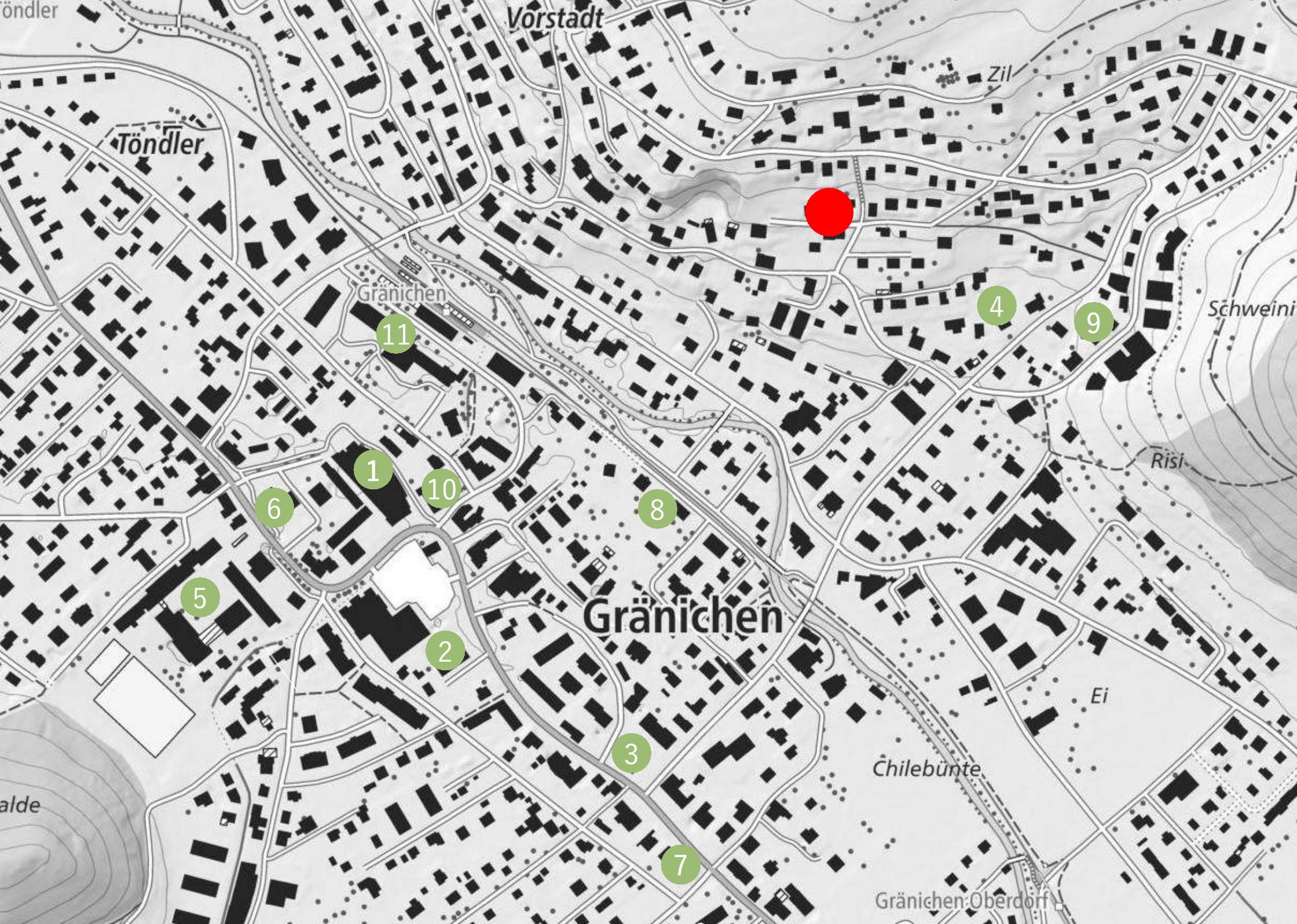


Westfassade Gebäude 1



ANKOMMEN "IM ZIEL"  
TERRASSENHÄUSER IN GRÄNICHEN

Am Hügelzug, welcher Gränichen zur Nachbargemeinde Schafisheim trennt, entstehen die beiden modernen und eleganten Terrassenhäuser «im Ziel». Individuelle und hochwertige Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen bieten viel Platz für ihr neues Zuhause an ruhiger, ländlicher Lage. Die grosszügig gestalteten Wohnungen sind Richtung Süden und Westen ausgerichtet und bieten neben einer optimalen Besonnung eine wunderbare Aussicht auf das Dorf. Die Anordnung der einzelnen Wohnungen ermöglicht viel Privatsphäre und eine grosse Fläche an begehbarem Aussenraum. Die beiden Wohnhäuser werden über eine gemeinsame Tiefgarage wie auch über einen äusseren Zugang erschlossen. Sie erfüllen den Minergie-Standard sowie sämtliche Anforderungen eines zeitgemässen Neubaus.



öndler

Vorstadt

Zil

Töndler

Gränichen

Schweini

Risi

Gränichen

Chilebunte

Ei

alde

Gränichen:Oberdorf



## LAGEPLAN

1	Migros	1000 m
2	Coop	950 m
3	Volg	750 m
4	Kindertagesstätte	300 m
5	Kindergarten / Schulen	1000m
6	Post	900 m
7	Kirche	900 m
8	Arzt	850 m
9	Zahnarzt	450 m
10	Apotheke	950 m
11	Bahnhof	750 m

## GRÄNICHEN

### EIN DORF ZUM DAHEIMSEIN

Gränichen, die mit über 17 Quadratkilometer flächenmässig sechstgrösste Gemeinde des Kantons Aargau, ist in den letzten Jahren nicht nur baulich, sondern auch bei den Einwohnerzahlen stetig gewachsen. Sie zählt mittlerweile rund 7'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Gränichen verfügt über wenig Baulandreserven und strebt ein massvolles Wachstum an.

Die schöne Wohnlage und das nahe Erholungsgebiet mit den vielen kleinen Nebentälern und durchsetzten Hügelzügen links und rechts der Wyna, zeichnen Gränichen als idyllischen Wohnort aus. Auch die gute Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Zentren, die optimale Infrastruktur sowie die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten machen Gränichen zu Ihrem perfekten Wohnort.





## DISTANZEN (ab Liegenschaft)

	KM	AUTO	ÖV
Suhr	2,6 km	7 Min	12 Min
Teufenthal	4,2 km	6 Min	14 Min
Oberentfelden	5,4 km	10 Min	21 Min
Unterkulm	6,1 km	8 Min	16 Min
Hunzenschwil	6,5 km	13 Min	21 Min
Muhen	7,8 km	12 Min	42 Min
Schafisheim	8,6 km	12 Min	44 Min
Aarau	8,6 km	14 Min	19 Min
Olten	26 km	28 Min	40 Min
Zürich HB	46 km	45 Min	54 Min
Zürich Flughafen	51 km	50 Min	75 Min
Luzern	65 km	47 Min	90 Min
Bern	84 km	60 Min	75 Min

## WOHNEN UND ARBEITEN

Dank guter Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Gränichen ein attraktiver Arbeitsort. Aktuell sind rund 1'340 Arbeitsplätze registriert. Diese Anzahl verdankt Gränichen vor allem den zwei Grossarbeitgebern Jowa AG und Zehnder Group Schweiz AG sowie den vielen KMU's und Gewerbebetrieben.

## KINDERGARTEN UND SCHULEN

Die Schule Gränichen ist nur 1 km von «im Ziel» entfernt und bietet alle Schulstufen der obligatorischen Volksschule an: Den zweijährigen Kindergarten, die Primarschule mit Einschulungsklassen, die Realschule und die Sekundarschule. Die Bezirksschule befindet sich in der Nachbargemeinde Suhr und die Kantonsschule (Gymnasium) ist in Aarau. Neben dem Schloss Liebegg befindet sich die kantonale landwirtschaftliche Schule.

## FREIZEIT UND KULTUR

Das attraktive Vereinsleben im Dorf zeichnet sich neben 60 aktiven Vereinen durch ein vielfältiges Freizeitangebot aus, welches die verschiedensten Interessengebiete von Kultur über Sport bis hin zum Musischen oder Ethischen abdecken.

Kulturell engagiert sich die Gemeinde Gränichen mit einem breiten Angebot an Ausstellungen, Konzerten, Comedy und literarischen Anlässen u.v.m. Seit 1995 findet jährlich das zweitägige Openair Gränichen statt. Es konnte sich in der Hardcore, Punk- und Metalcore-Szene einen festen Platz sichern und kann jedes Mal ca. 4000 Besucher begrüßen.





Infrastruktur  
Angebot



Bevölkerung  
Entwicklung



Steuern  
Einkommensteuer



Mobilität  
Erreichbarkeit

## NATUR

Als eine der walddreichsten Gemeinden in der Umgebung lädt das Naherholungsgebiet mit den unzähligen Spazier- und Wanderwegen zum Entdecken und Verweilen ein. Der Waldlehrpfad Fuden bietet eine ideale Gelegenheit in freier Natur die Kenntnisse über die einheimischen Bäume und Sträucher zu erweitern. Auf einem 2 km langen Rundlauf sind 60 Arten mit Schildern markiert.

Wer die Natur mit etwas mehr Action erleben möchte ist beim Waldseilgarten Rütihof oder beim Bike-Lehrpfad genau richtig. Die natürlichen und künstlichen Hindernisse sorgen für sportliche Herausforderungen für Gross und Klein.

## UMGEBUNG

Am Waldrand im Gebiet Hochspiel liegt das Zehnderhüsli, ein beliebter Ort, an dem man den Alltagsstress so richtig vergessen und im Sommer bräteln kann. Gerne genutzt wird zudem das Schwimmbad im benachbarten Suhr.

## SEHENSWÜRDIGKEITEN

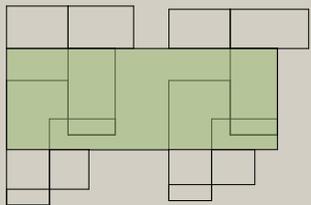
Südöstlich des Dorfzentrums befindet sich das Schloss Liebegg. Es wurde im Verlauf des 12. Jahrhunderts erbaut und dient heute als beliebtes Tagungs- und Kulturzentrum.

Im Dorfzentrum steht das 1695 erbaute Chornhaus, das mit dem angebauten Türmchen wie ein kleines Schloss aussieht. Bis ins Jahr 1798 diente es als Getreidespeicher und stand danach ein halbes Jahrhundert lang leer. Später wurde hier die erste Schule eingerichtet, danach diente das Chornhaus während mehr als 100 Jahren als Gemeindeverwaltung und ab 1995 als Dorfmuseum.

## STEUERN

Der Steuerfuss für die Gemeindesteuer liegt bei 111 Prozent des Bruttoeinkommens (Stand 2017, ESTV).

Abbildung: Raiffeisenbank, <https://www.raiffeisen.ch/am-lindenbergl/de/privatkunden/hypotheken/hypopedia/gemeindeinfo.graenichen.html>, 10.11.2018



TIEFGARAGE



1:250

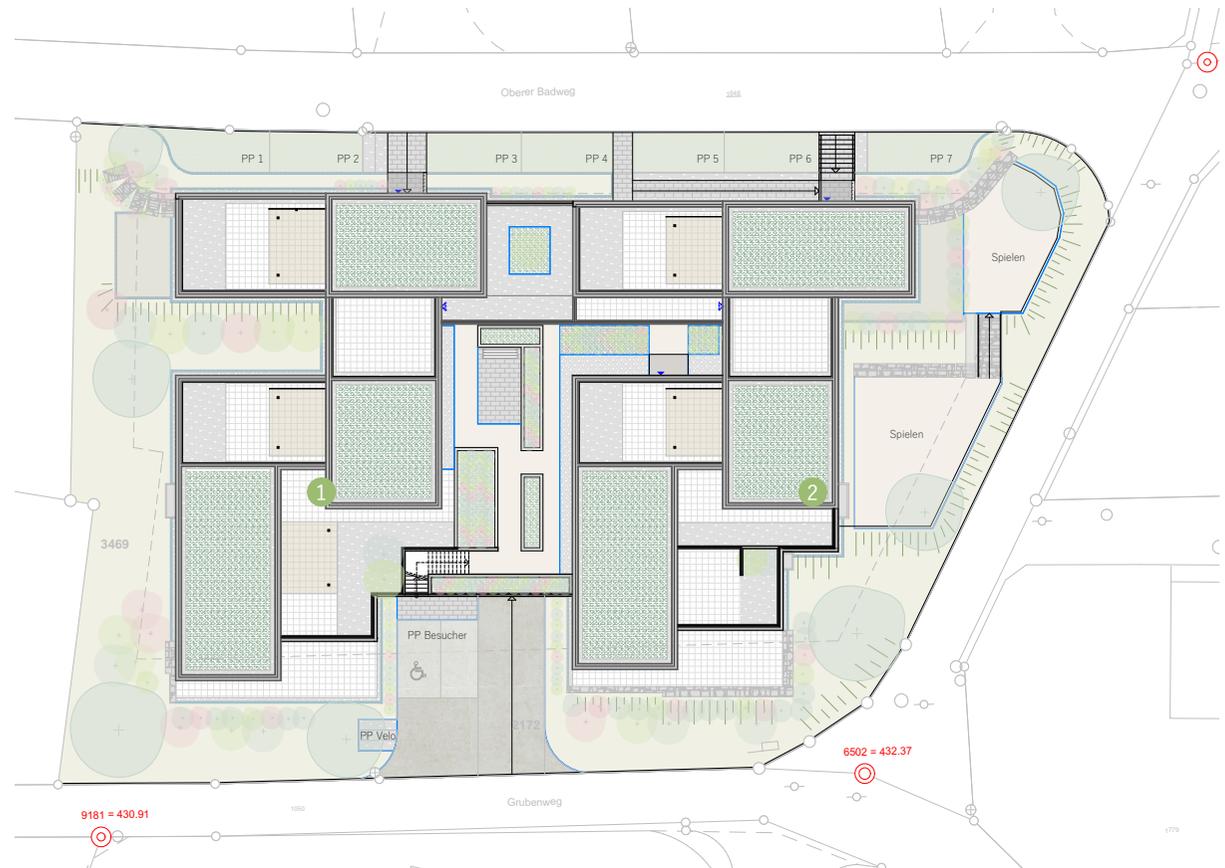


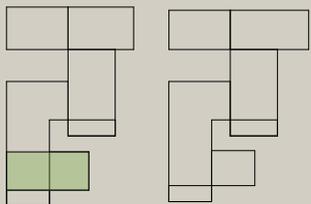
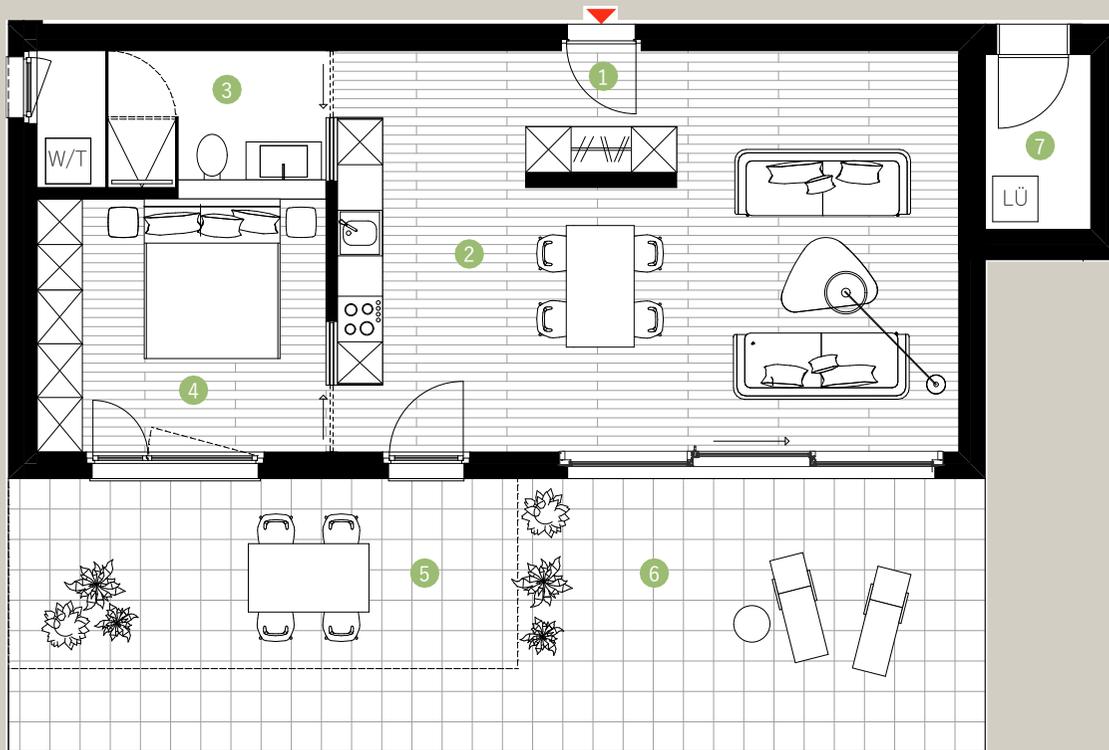
25m



## UMGEBUNGSPLAN

- 1 Gebäude 1
- 2 Gebäude 2





WOHNUNGSNUMMER 101 | GEBÄUDE 1 | ERDGESCHOSS



1:100 5m



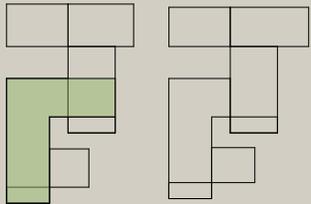
Nr. 101  
2.5 Zimmer Wohnung:  
Gebäude 1, Erdgeschoss

Wohnfläche brutto	64.52 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	62.96 m <sup>2</sup>

1	Entrée	3.20 m <sup>2</sup>
2	Wohnen, Essen & Küche	40.31 m <sup>2</sup>
3	Dusche	6.70 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	12.75 m <sup>2</sup>
5	Sitzplatz gedeckt	16.87 m <sup>2</sup>
6	Sitzplatz nicht gedeckt	29.75 m <sup>2</sup>
7	Reduit	3.68 m <sup>2</sup>
	Keller	6.16 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 119.42 m<sup>2</sup>

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.



WOHNUNGSNUMMER 112 | GEBÄUDE 1 | 1. OBERGESCHOSS



1:150  5m



Nr. 112

5.5 Zimmer Wohnung:

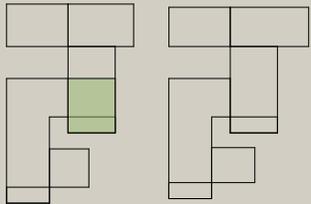
Gebäude 1, 1. Obergeschoss

Wohnfläche brutto	158.17 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	150.58 m <sup>2</sup>

1	Entrée / Korridor	25.74 m <sup>2</sup>
2	Wohnen, Essen & Küche	46.46 m <sup>2</sup>
3	Reduit / Waschen	5.20 m <sup>2</sup>
4	Zimmer / Ankleide / DU	25.32 m <sup>2</sup>
5	Büro / Zimmer	11.01 m <sup>2</sup>
6	Badezimmer	7.45 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	15.39 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	14.01 m <sup>2</sup>
9	Loggia	14.61 m <sup>2</sup>
10	Pergola	16.79 m <sup>2</sup>
11	Terrasse nicht gedeckt	28.46 m <sup>2</sup>
12	Terrasse gedeckt	18.57 m <sup>2</sup>
13	Terrasse nicht gedeckt Kies	30.56 m <sup>2</sup>
14	Reduit	4.68 m <sup>2</sup>
	Keller	6.82 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 271.07 m<sup>2</sup>

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.



WOHNUNGSNUMMER 123 | GEBÄUDE 1 | 2. OBERGESCHOSS



1:100  5m



Nr. 123

1.5 Zimmer Wohnung:

Gebäude 1, 2. Obergeschoss

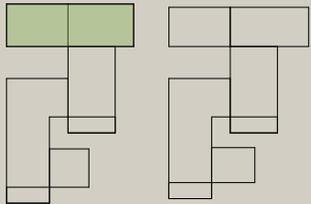
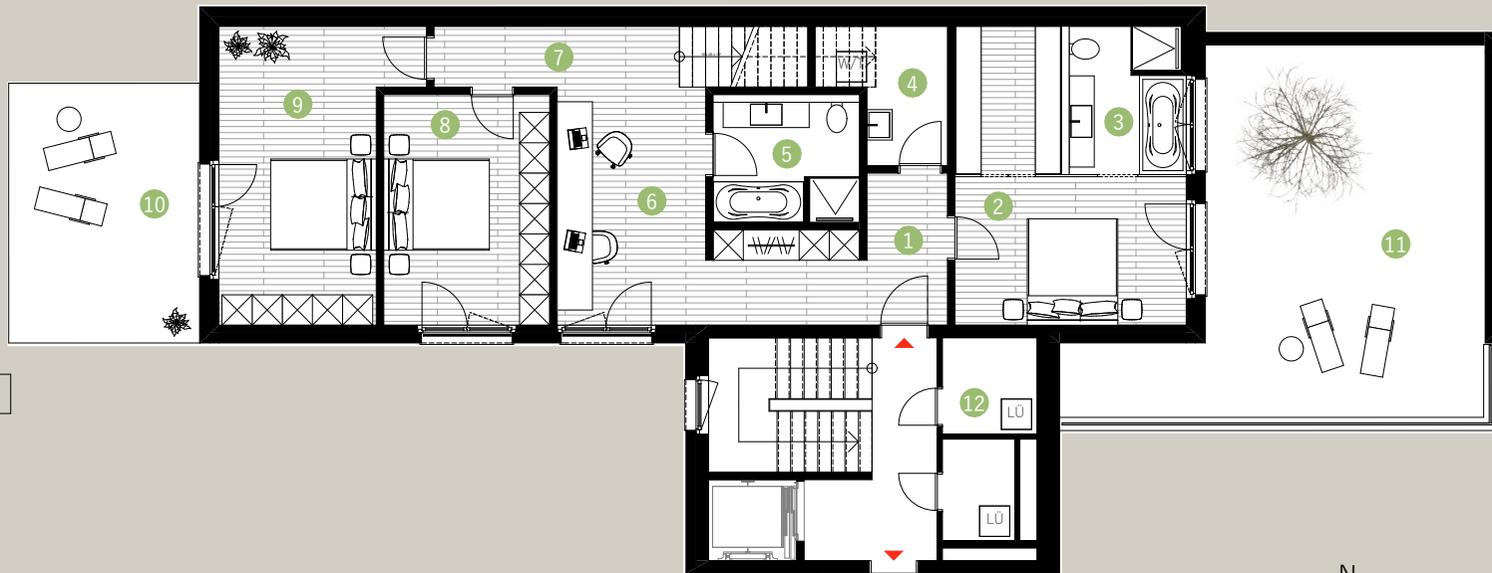
---

Wohnfläche brutto	41.05 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	39.55 m <sup>2</sup>

1	Entrée	2.82 m <sup>2</sup>
2	Wohnen, Essen & Schlafen	30.12 m <sup>2</sup>
3	Dusche & Waschen	6.61 m <sup>2</sup>
4	Loggia	16.17 m <sup>2</sup>
5	Pergola	15.37 m <sup>2</sup>
6	Terrasse nicht gedeckt	17.66 m <sup>2</sup>
7	Terrasse nicht gedeckt Kies	14.24 m <sup>2</sup>
8	Reduit	2.88 m <sup>2</sup>
	Keller	6.17 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche	112.04 m <sup>2</sup>
------------------	-----------------------

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.



WOHNUNGSNUMMER 134 | GEBÄUDE 1 | 2. OBERGESCHOSS (+ ATTIKA)



1:150 5m



Nr. 134

5.5 Zimmer Wohnung:

Gebäude 1, 2. OG und Attika

Wohnfläche brutto	169.76 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	155.55 m <sup>2</sup>

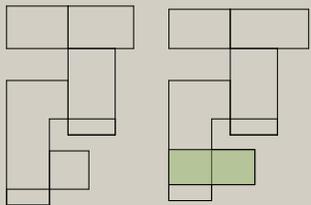
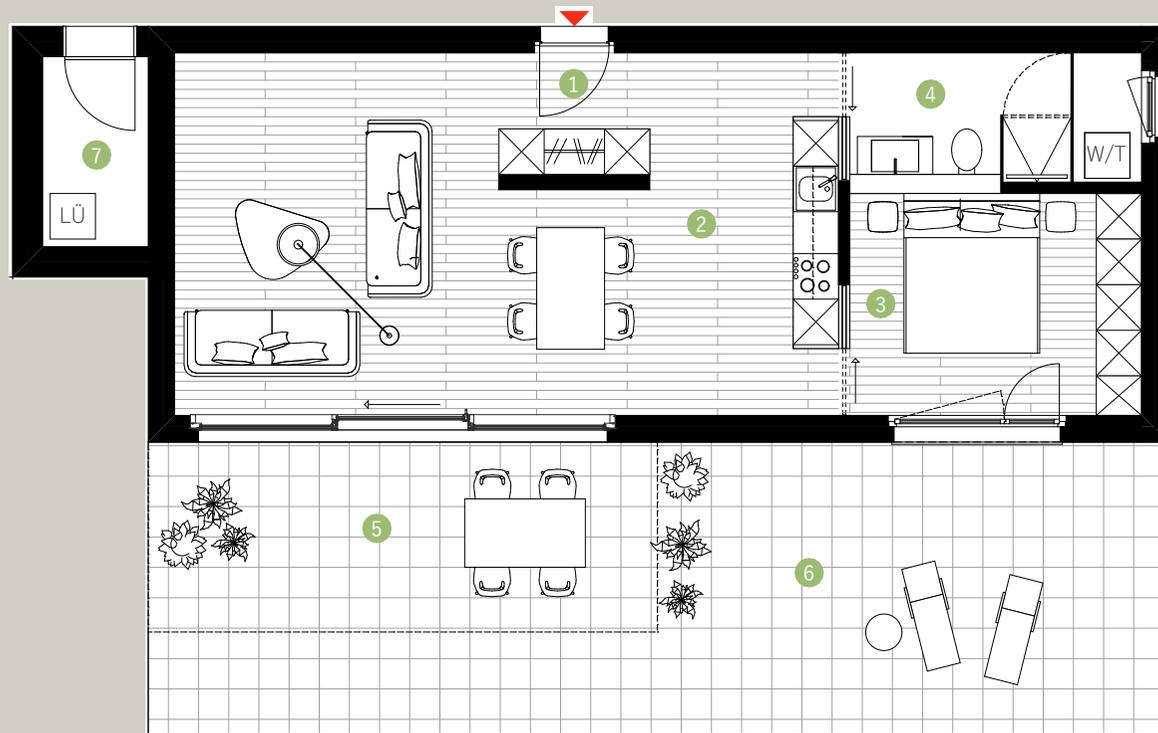
1	Entrée / Korridor	10.83 m <sup>2</sup>
2	Elternzimmer	19.77 m <sup>2</sup>
3	Badezimmer Eltern	6.83m <sup>2</sup>
4	Reduit	5.64 m <sup>2</sup>
5	Badezimmer / Dusche	6.90 m <sup>2</sup>
6	Büro	13.86 m <sup>2</sup>
7	Korridor	5.86 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	15.02 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	19.67 m <sup>2</sup>
10	Sitzplatz nicht gedeckt Rasen	19.49 m <sup>2</sup>
11	Sitzplatz nicht gedeckt Kies	28.46 m <sup>2</sup>
12	Reduit	3.57 m <sup>2</sup>
	Keller	6.82 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 2.OG 162.72 m<sup>2</sup>

13	Entrée	2.99 m <sup>2</sup>
14	Wohnen, Essen & Küche	43.81 m <sup>2</sup>
15	Reduit	2.05 m <sup>2</sup>
16	WC Gäste	2.32 m <sup>2</sup>
17	Pergola	17.56 m <sup>2</sup>
18	Terrasse nicht gedeckt	16.06 m <sup>2</sup>
19	Terrasse nicht gedeckt Kies	20.76 m <sup>2</sup>
20	Terrasse nicht gedeckt	33.08 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche Attika 138.63m<sup>2</sup>Gesamtnutzfläche Total 301.35 m<sup>2</sup>

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.



WOHNUNGSNUMMER 201 | GEBÄUDE 2 | ERDGESCHOSS



1:100



5m



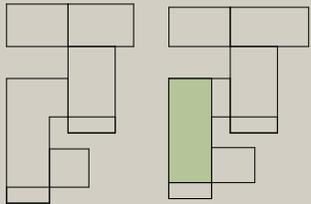
Nr. 201  
2.5 Zimmer Wohnung:  
Gebäude 2, Erdgeschoss

Wohnfläche brutto 61.15 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche netto 59.65 m<sup>2</sup>

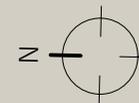
1	Entrée / Korridor	3.20 m <sup>2</sup>
2	Wohnen, Essen & Küche	38.79 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	11.29 m <sup>2</sup>
4	Dusche / Waschen	6.37 m <sup>2</sup>
5	Sitzplatz gedeckt	16.91 m <sup>2</sup>
6	Sitzplatz nicht gedeckt	35.29 m <sup>2</sup>
7	Reduit	4.00 m <sup>2</sup>
	Keller	6.87 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 122.72 m<sup>2</sup>

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.



WOHNUNGSNUMMER 212 | GEBÄUDE 2 | 1. OBERGESCHOSS



1:100



5m



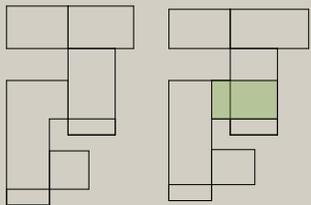
Nr. 212  
3.5 Zimmer Wohnung:  
Gebäude 2, 1. Obergeschoss

Wohnfläche brutto	93.76 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	86.59 m <sup>2</sup>

1	Entrée / Korridor	18.02 m <sup>2</sup>
2	Wohnen, Essen & Küche	31.22 m <sup>2</sup>
3	Büro / Zimmer	13.34 m <sup>2</sup>
4	Badezimmer	5.53 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	13.34 m <sup>2</sup>
6	Dusche & Waschen	5.14 m <sup>2</sup>
7	Loggia	14.61 m <sup>2</sup>
8	Terrasse nicht gedeckt	19.60 m <sup>2</sup>
9	Terrasse nicht gedeckt, Kies	10.53 m <sup>2</sup>
	Reduit	2.45 m <sup>2</sup>
	Keller	5.88 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 139.66 m<sup>2</sup>

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.



WOHNUNGSNUMMER 213 | GEBÄUDE 2 | 1. OBERGESCHOSS



1:100



5m



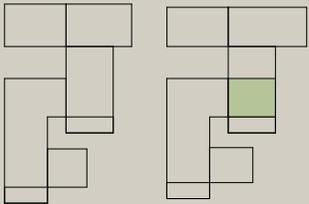
Nr. 213  
2.5 Zimmer Wohnung:  
Gebäude 2, 1. Obergeschoss

Wohnfläche brutto	58.47 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	55.92 m <sup>2</sup>

1	Entrée	5.56 m <sup>2</sup>
2	Wohnen, Essen & Küche	25.40 m <sup>2</sup>
3	Dusche	4.78 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	16.80 m <sup>2</sup>
5	Waschen	3.38 m <sup>2</sup>
6	Sitzplatz gedeckt	18.57 m <sup>2</sup>
7	Sitzplatz nicht gedeckt	16.30 m <sup>2</sup>
8	Sitzplatz nicht gedeckt, Kies	15.00 m <sup>2</sup>
9	Reduit / Lüftung	1.97 m <sup>2</sup>
	Keller	5.70 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 113.46 m<sup>2</sup>

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.



WOHNUNGSNUMMER 224 | GEBÄUDE 2 | 2. OBERGESCHOSS



1:100



5m



Nr. 224

1.5 Zimmer Wohnung:

Gebäude 2, 2. Obergeschoss

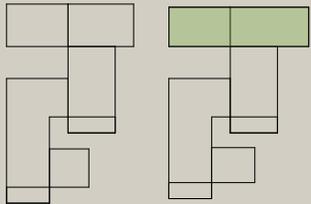
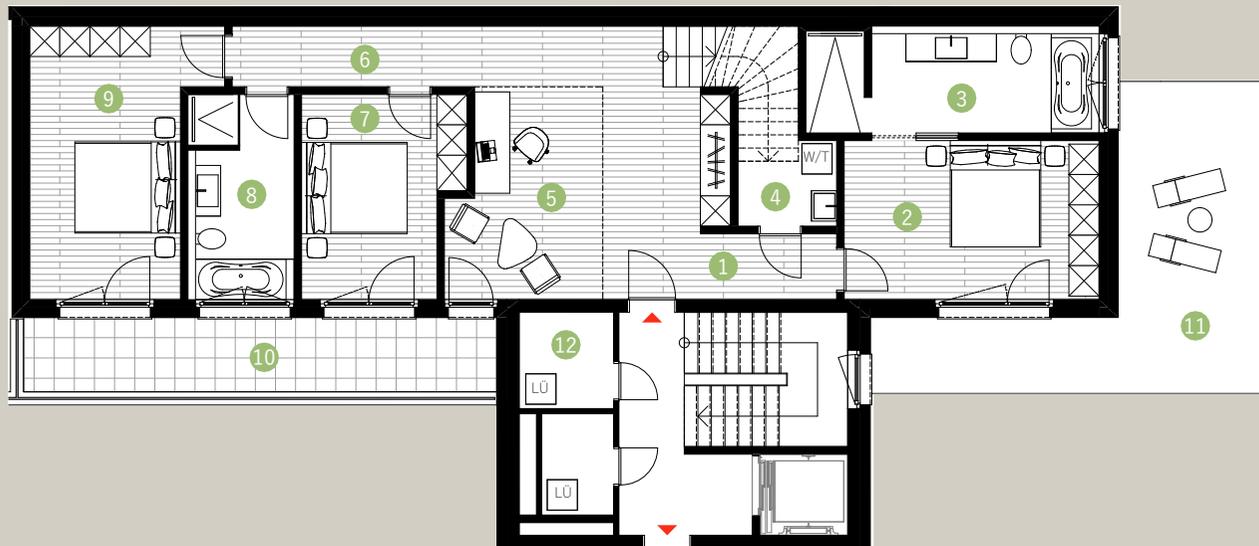
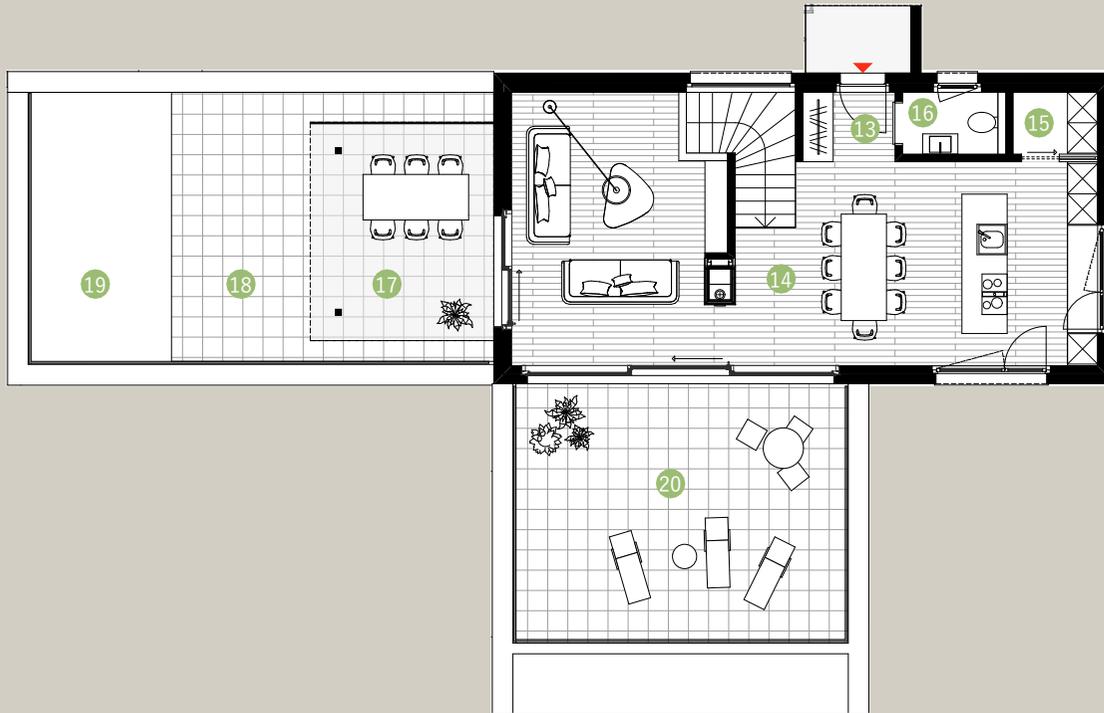
---

Wohnfläche brutto	41.05 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	39.99 m <sup>2</sup>

1	Wohnen, Essen & Schlafen	35.07 m <sup>2</sup>
2	Dusche	4.92 m <sup>2</sup>
3	Loggia	16.17 m <sup>2</sup>
4	Pergola	15.37 m <sup>2</sup>
5	Terrasse nicht gedeckt	17.66 m <sup>2</sup>
6	Terrasse nicht gedeckt, Kies	14.24 m <sup>2</sup>
7	Reduit / Lüftung	2.89 m <sup>2</sup>
	Keller	5.70 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche	112.02 m <sup>2</sup>
------------------	-----------------------

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.





Nr. 235

5.5 Zimmer Wohnung:

Gebäude 2, 2. OG und Attika

Wohnfläche brutto	177.83 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	160.09 m <sup>2</sup>

1	Entrée / Garderobe	13.41 m <sup>2</sup>
2	Elternzimmer	16.01 m <sup>2</sup>
3	Badezimmer Eltern	11.49 m <sup>2</sup>
4	Waschen	3.31 m <sup>2</sup>
5	Büro	10.92 m <sup>2</sup>
6	Korridor	10.28 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	12.03 m <sup>2</sup>
8	Badezimmer / Dusche	8.55 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	17.25 m <sup>2</sup>
10	Sitzplatz nicht gedeckt	14.14 m <sup>2</sup>
11	Sitzplatz nicht gedeckt, Rasen	26.77 m <sup>2</sup>
12	Reduit / Lüftung	3.57 m <sup>2</sup>
	Keller	6.42 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 2.OG 154.15 m<sup>2</sup>

13	Entrée	2.51 m <sup>2</sup>
14	Wohnen, Essen & Küche	49.96 m <sup>2</sup>
15	Reduit	2.05 m <sup>2</sup>
16	WC Gäste	2.32 m <sup>2</sup>
17	Pergola	15.30 m <sup>2</sup>
18	Terrasse nicht gedeckt	19.14 m <sup>2</sup>
19	Terrasse nicht gedeckt, Kies	14.74 m <sup>2</sup>
20	Terrasse nicht gedeckt	33.08 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche Attika 139.10 m<sup>2</sup>Gesamtnutzfläche Total 293.25 m<sup>2</sup>

Alle Raumgrößen entsprechen dem Stand der Ausführungspläne vom 8. November 2018. Die Zahlen könnten nach Bauabschluss geringfügig von den Angaben abweichen.





Haben wir Ihr Interessen geweckt?  
Dann nehmen Sie für ein erstes  
unverbindliches Gespräch Kontakt mit  
uns auf. Wir freuen uns, mit Ihnen Ihren  
Traum vom Wohneigentum "im Ziel"  
zu verwirklichen.

## BERATUNG / VERKAUF

Pirmin Schöpfer  
Grünau 1  
5642 Mühlau

+41 56 664 84 52  
pirmin.schoepfer@gruenau-ag.ch

## INFORMATIONEN

Diese Broschüre soll erste Blicke in das Bauprojekt "im Ziel" Gränichen gewähren. Gerne zeigen wir Ihnen nähere Details und Standards zum Innenausbau, Materialmuster und Ihre Wahlmöglichkeiten.

## BERATUNG UND VERKAUF

Persönliche Beratung ist uns wichtig. Herr Pirmin Schöpfer berät Sie gerne in allen finanziellen und bautechnischen Anliegen. Ziel ist es in enger Zusammenarbeit mit Ihnen, die Wohnung zu finden, die Ihren Ansprüchen entspricht und Sie sich darin wohlfühlen.

## FINANZIERUNG UND KAUF

Ihre Traumwohnung können Sie unverbindlich eine Woche lang reservieren. Verbindlich wird die Reservation mit einer Anzahlung von CHF 20 000. Der restliche Kaufpreis ist fällig:

- 20 % bei Beurkundung des Kaufvertrags
- Restbetrag vor Schlüsselübergabe

## INNENAUSBAU

Durch Ihre Auswahl von Materialien und Apparaten im Innenausbau, geben Sie Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Note. Wir zeigen Ihnen die Standards und Sie wählen was Ihnen gefällt direkt bei uns oder unseren Lieferanten.

## AUSFÜHRUNG

Mit einem aufgestellten, motivierten Team und langjähriger Erfahrung im Bauwesen, garantieren wir eine einwandfreie Realisierung Ihres neuen Zuhauses. Dabei legen wir grössten Wert auf Qualität, Kostengarantie und Einhaltung von Terminen. Unser grösstes Lob sind zufriedene Kunden.



**Grünau AG plant und baut.**  
Ihr Ansprechpartner für projektspezifische Architektur

## Beratung und Verkauf

Pirmin Schöpfer  
Grünau 1  
5642 Mühlau  
+41 56 664 84 52  
[pirmin.schoepfer@gruenau-ag.ch](mailto:pirmin.schoepfer@gruenau-ag.ch)

## Architektur und Bauleitung

Grünau AG  
Bremgartenstrasse 4  
5628 Birri / Aristau  
Tel. +41 56 664 84 54  
[bauen-nach-mass@gruenau-ag.ch](mailto:bauen-nach-mass@gruenau-ag.ch)  
[www.gruenau-ag.ch](http://www.gruenau-ag.ch)

## Bauherrschaft

Patrick Villiger  
Oberer Badweg 7  
5722 Gränichen