



# Exklusives Wohnen am Sulzberg

*Zu Hause*

AM SULZBERG



## EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG

### *Vier exklusive Terrassenwohnungen am Sulzberg*

In vier exklusiven Terrassenwohnungen verbinden sich stilvolles Design, hochwertiger Komfort und die beruhigende Präsenz der nahegelegenen Natur. Geniessen Sie die Ruhe und Privatsphäre Ihrer Wohlfühloase am Sulzberg genau so wie die Vorzüge urbaner Angebundenheit.

[www.konsortium-sulzberg.ch](http://www.konsortium-sulzberg.ch)





## EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG

### *Erleben Sie Natur- und Stadtnähe vereint*

Erleben Sie luxuriöses Wohnen in vier einzigartigen Terrassenwohnungen an südwestlicher Hanglage am idyllischen Sulzberg in Wettingen. Unser Fokus liegt auf Nachhaltigkeit und höchstem Wohnkomfort.

#### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Privater Zugang:** Jedes Haus verfügt über einen separaten Eingang von aussen und einen direkten Liftzugang in die Wohnung.
- **Vielfältige Aussenbereiche:** Geniessen Sie grosszügige Terrassen, einen Wintergarten (ausgenommen Attika-Maisonette auf Ebene 3/4), einen gedeckten Sitzplatz und einen eigenen seitlichen Gartenanteil – ideal für entspanntes Wohnen im Innen- und Aussenbereich.
- **Helle, grosszügige Räume:** Grossflächige Fensterfronten bieten viel Licht und eine atemberaubende Fernsicht.
- **Nachhaltige Energieversorgung:** Eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine Solaranlage sorgen für umweltfreundliche, kostengünstige Energie.

Die Terrassenwohnungen sind ab Sommer 2027 bezugsbereit. Gönnen Sie sich dieses exklusive Wohnambiente mit Blick ins Grüne.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.





## EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG





## Wohnen am Sulzberg in Wettingen

Wettingen vereint urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität und zählt zu den attraktivsten Wohnorten im Kanton Aargau. Die grösste Gemeinde des Kantons bietet ideale Bedingungen für Familien, Paare und Berufspendler.

Die erhöhte Lage am Sulzberg, an der Bifangstrasse 57, besticht durch eine spektakuläre Aussicht über das Limmattal und überzeugt zugleich mit ihrer hervorragenden Erreichbarkeit. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was besonders Familien anspricht. Das Zentrum von Wettingen mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Pendler bietet die Lage optimalen Komfort: Der Bahnhof Wettingen ermöglicht direkte Verbindungen nach Zürich und Baden, und die nahegelegene Autobahn A1 sorgt für eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte.

Zudem lädt die Umgebung des Sulzbergs mit ihren malerischen Spazier- und Wanderwegen dazu ein, die Natur zu geniessen und dem Alltag zu entfliehen. Hier wird Wohnen zum Erlebnis.





# EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG

Vier Ebenen mit maximalem Wohnkomfort

| Ebene                  | Zimmer     | Wohnfläche         | Terrasse           | Wintergarten      | Sitzplatz gedeckt | Hof               | Garten            | Keller            | Kaufpreis     |
|------------------------|------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Ebene 1                | 4.5        | 143 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> | 14 m <sup>2</sup> | 11 m <sup>2</sup> | 21 m <sup>2</sup> | 62 m <sup>2</sup> | 17 m <sup>2</sup> | 1'960'000 CHF |
| Ebene 2                | 5.5        | 156 m <sup>2</sup> | 89 m <sup>2</sup>  | 14 m <sup>2</sup> | 11 m <sup>2</sup> | 21 m <sup>2</sup> | 28 m <sup>2</sup> | 13 m <sup>2</sup> | -             |
| Ebene 2: VERKAUFT!     |            |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |               |
| Ebene 3                | 4.5        | 143 m <sup>2</sup> | 89 m <sup>2</sup>  | 14 m <sup>2</sup> | 11 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> | 33 m <sup>2</sup> | 13 m <sup>2</sup> | -             |
| Ebene 3: VERKAUFT!     |            |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |               |
| Ebene 3/4              | 4.5 Attika | 143 m <sup>2</sup> | 131 m <sup>2</sup> | -                 | 11 m <sup>2</sup> | 22 m <sup>2</sup> | 66 m <sup>2</sup> | 13 m <sup>2</sup> | -             |
| Ebene 3/4: RESERVIERT! |            |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |               |





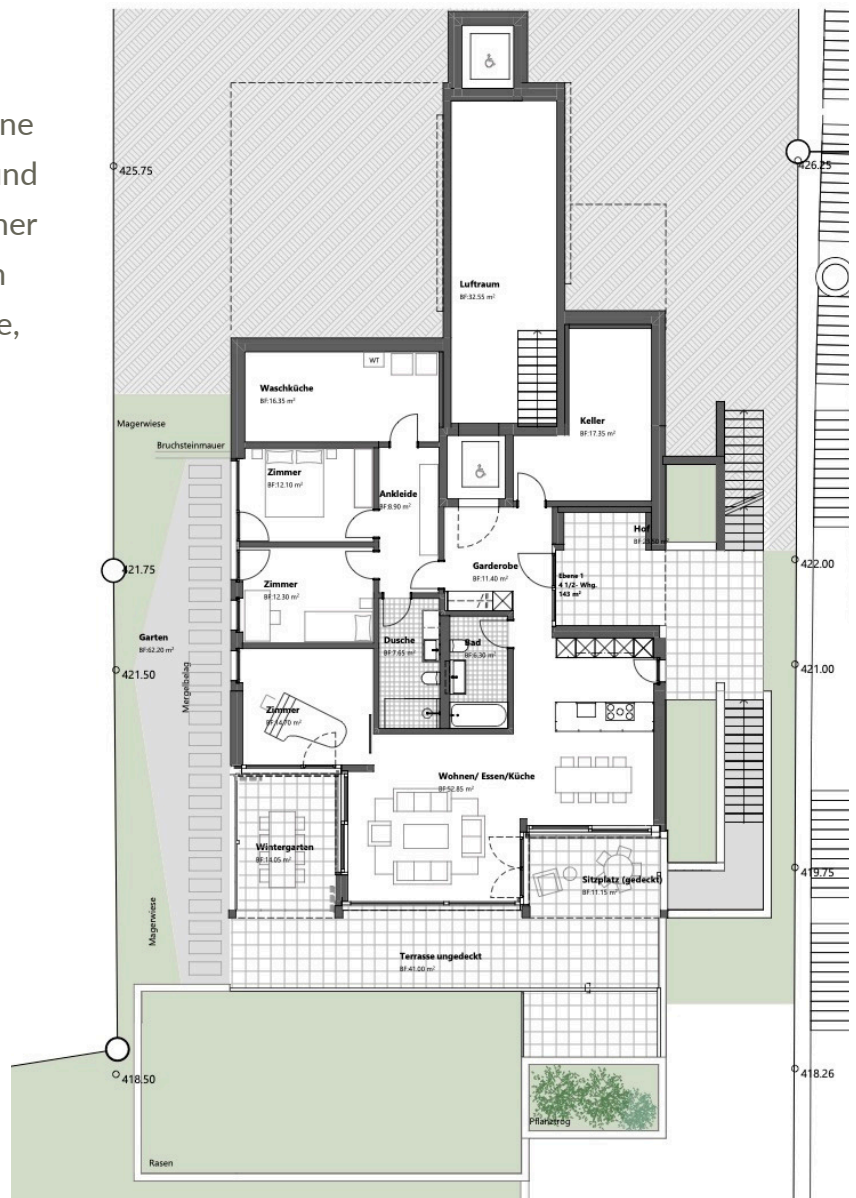
## Ebene 1: 4.5-Zimmer-Terrassenwohnung

### Ebene 1 – Ihre grüne Wohlfühloase

Die Wohnung auf Ebene 1 bietet Ihnen eine perfekte Verbindung von Wohnkomfort und Natur. Mit einem grosszügigen Garten, einer sonnigen Terrasse und einem gemütlichen Wintergarten ist diese Einheit ideal für alle, die eine grüne Umgebung lieben. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

#### Eckdaten:

- Zimmer: 4.5
- Wohnfläche: 143 m<sup>2</sup>
- Aussenbereiche:
  - Terrasse: 120 m<sup>2</sup>
  - Wintergarten: 14 m<sup>2</sup>
  - Sitzplatz gedeckt: 11 m<sup>2</sup>
  - Garten: 62 m<sup>2</sup>
  - Hof: 21 m<sup>2</sup>
- Keller: 17 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 1'960'000 CHF
- Kaufpreis inkl. 2PP: 2'050'000 CHF





# Ebene 2: 5.5-Zimmer-Terrassenwohnung

## Ebene 2 – Grosszügiges Raumwunder

Die Wohnung auf Ebene 2 besticht durch ihre beeindruckende Grösse und durchdachte Raumaufteilung. Mit 5.5 Zimmern und vielfältigen Aussenbereichen wie Terrasse, Garten und Wintergarten eignet sie sich perfekt für Familien oder alle, die Wert auf Platz und Komfort legen. Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter.

### Eckdaten:

- Zimmer: 5.5
- Wohnfläche: 156 m<sup>2</sup>
- Aussenbereiche:
  - Terrasse: 89 m<sup>2</sup>
  - Wintergarten: 14 m<sup>2</sup>
  - Sitzplatz gedeckt: 11 m<sup>2</sup>
  - Garten: 28 m<sup>2</sup>
  - Hof: 21 m<sup>2</sup>
- Keller: 13 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: -
- Kaufpreis inkl. 2PP: -

VERKAUFT



Ebene 2



# Ebene 3: 4.5-Zimmer-Terrassenwohnung

## Ebene 3 – Eleganz trifft Funktionalität

Die Wohnung auf Ebene 3 verbindet eine elegante Raumgestaltung mit optimal genutztem Platz. Die grossen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während Terrasse, Wintergarten und Garten zu entspannten Stunden einladen. Diese Einheit eignet sich hervorragend für Paare oder kleinere Familien, die ein stilvolles Zuhause suchen.

### Eckdaten:

- Zimmer: 4.5
- Wohnfläche: 143 m<sup>2</sup>
- Aussenbereiche:
  - Terrasse: 89 m<sup>2</sup>
  - Wintergarten: 14 m<sup>2</sup>
  - Sitzplatz gedeckt: 11 m<sup>2</sup>
  - Garten: 33 m<sup>2</sup>
  - Hof: 12 m<sup>2</sup>
- Keller: 13 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: -
- Kaufpreis inkl. 2PP: -

VERKAUFT





# Ebene 3+4: 4.5-Zimmer- Attika - Terrassenwohnung (Maisonette)

## Ebene 3/4 Attika (Maisonette) – Grosszügig und einzigartig (rechts im Bild: Ebene 4)

Die Attika-Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Mit einer beeindruckenden Terrasse, einem grosszügigen Garten und exklusivem Design ist diese Einheit ein wahres Highlight. Der offene Wohnbereich und die hochwertige Ausstattung schaffen ein luxuriöses Ambiente für anspruchsvolle Bewohner.

### Eckdaten:

- Zimmer: 4.5
- Wohnfläche: 143 m<sup>2</sup>
- Aussenbereiche:
  - Terrasse: 131 m<sup>2</sup>
  - Sitzplatz gedeckt: 11 m<sup>2</sup>
  - Garten: 66 m<sup>2</sup>
  - Hof: 22 m<sup>2</sup>
- Keller: 13 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: -
- Kaufpreis inkl. 2PP: -

RESERVIERT

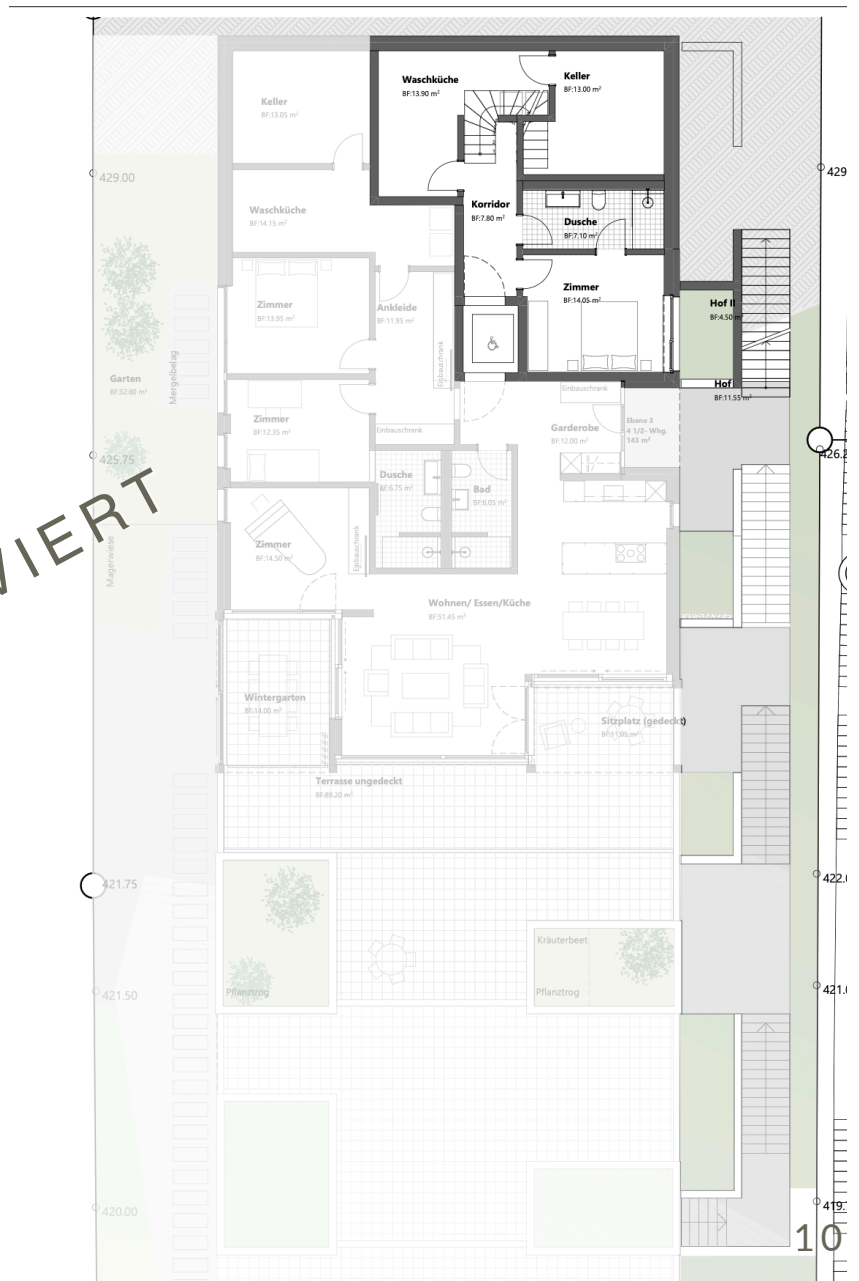


# EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG

Ebene 3+4: 4.5-Zimmer-  
Attika - Terrassenwohnung  
(Maisonette)

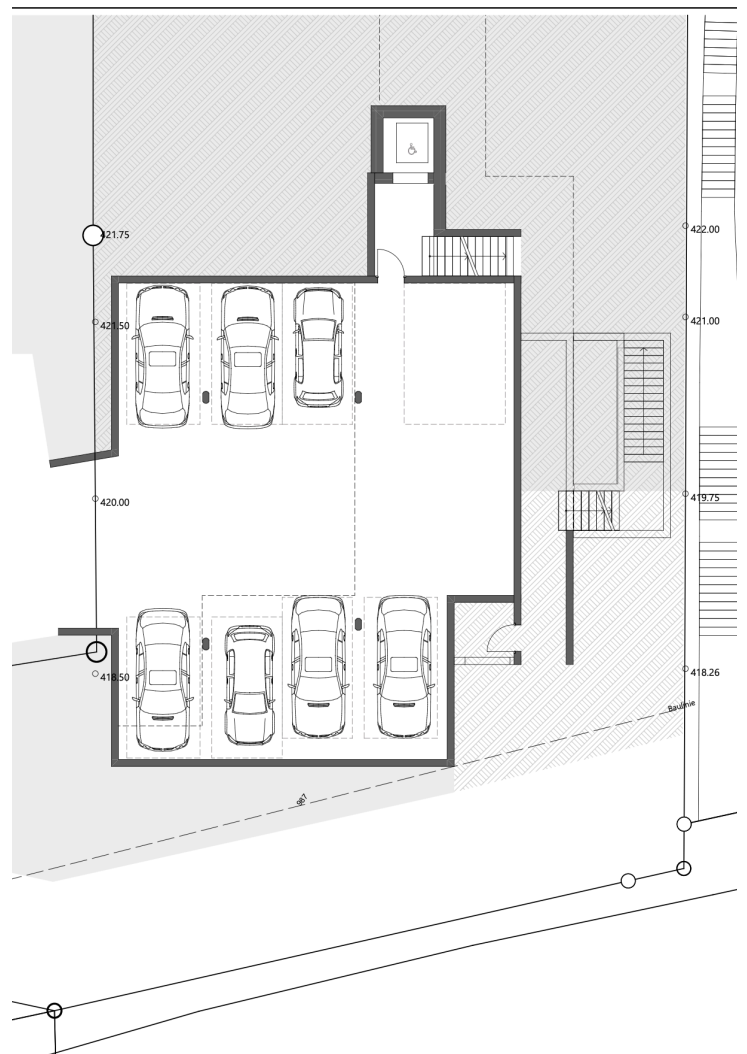
Ebene 3/4 Attika (Maisonette) – Grosszügig  
und einzigartig (rechts im Bild: Ebene 3)

RESERVIERT





# Ebenen -1/0: Garage und Nebenräume



# Baubiologie: Nachhaltigkeit für heute und morgen

Dieses Bauprojekt verbindet zeitgemässe Architektur mit einem nachhaltigen Konzept, das ökologische Verantwortung gross schreibt. Eine hocheffiziente Erdsonden-Wärmepumpe und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage garantieren eine ressourcenschonende und kosteneffiziente Energieversorgung.

Besonderen Wert legen wir auf die Fassadengestaltung: Der vollständig mineralische Aufbau sorgt für ein langlebiges, atmungsaktives System. Hochwertige Steinwolle als Dämmmaterial, kombiniert mit mineralischem Verputz und mineralischen Farben, schafft ein gesundes Wohnklima – konsequent frei von synthetischen Dispersionen.

Erleben Sie Wohnqualität, die Komfort und Umweltbewusstsein harmonisch vereint.





## EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG





# Erholbarer Schlaf in Ihrer Wohlfühlzone

In Ihrem neuen Zuhause geniessen Sie nicht nur moderne Architektur und grosszügige Räume, sondern auch einen Rückzugsort, der für wertvolle Erholung sorgt. Das durchdachte Schlafzimmerdesign schafft eine Atmosphäre, die zu Ruhe und Entspannung einlädt. Dank der idyllischen Umgebung beginnt jeder Tag mit einem Gefühl von Gelassenheit – der perfekte Start in einen neuen Tag.





## Projektbeschreibung und Budget

Das Projekt umfasst den Bau und die schlüsselfertige Übergabe hochwertiger Terrassenwohnungen. Die Planung und Ausführung orientieren sich an modernen Bau- und Wohnstandards, mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Funktionalität und Ästhetik.

### Konstruktion des Gebäudes

- **Wände und Decken:** Massive Bauweise zur Gewährleistung von Stabilität, Schallschutz und Energieeffizienz.

### Gebäudetechnik

- **Elektroinstallation:** Ausführung gemäss Elektro-Apparateplänen (Stand: 13.06.2024). Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Eigenverbrauchsoptimierung (ZEV).
- **Heizung:** Erdsonden-Wärmepumpe für nachhaltige Wärmeerzeugung, kombiniert mit Fussbodenheizung in allen Wohnräumen.
- **Lüftung:** Abluftventilatoren in geschlossenen Räumen wie Nasszellen, Waschküchen und Kellern.
- **Sanitäranlagen:** Hochwertige Sanitärapparate, Budget von 25'000 CHF pro Wohnung. Frostsicherer Wasseranschluss bei Gartensitzplätzen und Terrassen.
- **Wasch-Trockensäule:** Budget von 3'500 CHF pro Wohnung für moderne Geräte.
- **Lifтанlagen:** Zwei elektromechanische Aufzüge für barrierefreien Zugang.

### Fassade

- **Aussenfassade:** Verputzte Aussenwärmedämmung. Sichtbeton für Wintergärten und Garagenvorbauten.
- **Fenster:** Holzfenster mit hinterlüfteter Metallverkleidung für langlebige Witterungsbeständigkeit.
- **Sonnenschutz:** Elektrische Verbundraffstoren vor allen Fenstern. Elektrische Ausstellmarkisen für südseitige Sitzplätze und Wintergärten.

### Bedachung und Terrassen

- **Terrassenbeläge:** Grossformatige Zementplatten, in Splitt verlegt. Budget: 90 CHF/m<sup>2</sup>.

## EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG

### Ausbau der Wohnungen

- **Bodenbeläge:** Wohnbereich: Hochwertiges Parkett oder keramische Bodenbeläge, Budget: 120 CHF/m<sup>2</sup>.
- **Nassräume:** Plattenböden, Budget: 130 CHF/m<sup>2</sup>.
- **Technik- und Garagenräume:** Hartbetonüberzug monolithisch.

### Wand- und Deckenbekleidungen

- **Wohnräume:** Feinabrieb (1 mm) als Deckputz.
- **Nassräume:** Plattenarbeiten, Budget: 130 CHF/m<sup>2</sup>.
- **Decken:** Einschichtiger Weissputz.
- **Einbauküche und Garderobe:** Budget: 40'000 CHF pro Wohnung.

### Umgebungsgestaltung

- **Zugangswege und Treppenaufgänge:** Asphaltierte Zugangswege, Betonblockstufen mit Handlauf.

### Aussenflächen

- **Terrassen:** Zementplattenbeläge.
- **Garten:** Grünflächen mit Rasen, Magerwiesen und heimischen Stauden.
- **Pflanztröge:** Blütenstauden und Kleingehölze.
- **Hecken:** Buchenhecke entlang der Ostseite.



## EXPOSÉ ZU HAUSE AM SULZBERG

*Haben wir Ihr Interesse  
geweckt?*

Wir freuen uns sehr, Ihnen das hochwertige Projekt persönlich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns hierzu und lernen Sie Ihr neues Zuhause schon bald näher kennen!

**Kontaktadresse:**

Konsortium Sulzberg  
Heitersbergstrasse 20  
5443 Niederrohrdorf

Kontaktperson: Georges Burkhart

Tel. 076 315 78 35

Email: [home@konsortium-sulzberg.ch](mailto:home@konsortium-sulzberg.ch)

**Rechtsträger (Konsortialpartner):**

Afidura AG, Baden (UID CHE-284.127.038)

Burkhart Unternehmensberatung AG, Risch  
(UID CHE-106.168.041)

