



Trauen Sie
Ihren Instinkten

Verkaufsdokumentation

Neubauprojekt in Beinwil am See



IMMO KABA

Titel: 3 ½ -Attikawohnung -4.5 Zimmerwohnung
Preis: Die Preise starten ab CHF 970'000.-
Adresse / PLZ: Feldstrasse 7 , 5712 Beinwil am See



E: info@immokaba.ch

H: www.immokaba.ch

Ihr zuverlässiger Immobilienpartner

Inhaltverzeichnis

1. Liegenschaftsbeschrieb	3
2. Lage	6
3. Technische Daten	7
4. Bilder	8
5. Grundrissplan	14

Liegenschaftsbeschreibung

Exklusive Architektur und modernes Wohnen in Beinwil am See

Erleben Sie eine neue Dimension des Wohnens in einem Mehrfamilienhaus, das mit seiner exklusiven Architektur und seinem durchdachten Design neue Maßstäbe setzt. In Beinwil am See entsteht ein Zuhause, das durch klare Linien, großzügige Glasflächen und edle Materialien besticht. Hier treffen moderne Ästhetik und zeitlose Eleganz auf ein harmonisches Konzept, das perfekt in die idyllische Umgebung integriert ist.

Ein **Architekturkonzept**, das begeistert
Dieses Mehrfamilienhaus wurde mit einem klaren Fokus auf Licht, Raum und Qualität entworfen. Die großzügigen bodentiefen Fenster lassen die Räume in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die offene Raumgestaltung und die stilvollen Details bieten eine luftige, moderne Wohnatmosphäre, die Sie begeistern wird.

Verfügbare Wohnungen – Exklusivität und Komfort auf höchstem Niveau:

- **1 x 3½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss** mit einer **100 m² Terrasse** – für maximalen Raum im Freien
- **1 x 3-4½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss** mit **100 m² Terrasse** und eigenem Landanteil – Ihre private Wohlfühloase
- **2 x 3½ Zimmer Attikawohnungen** (eine bereits reserviert) – luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau
- **Einstellhalle mit 2 Parkplätzen pro Wohnung**, im Preis inklusive

Architektonische Highlights:

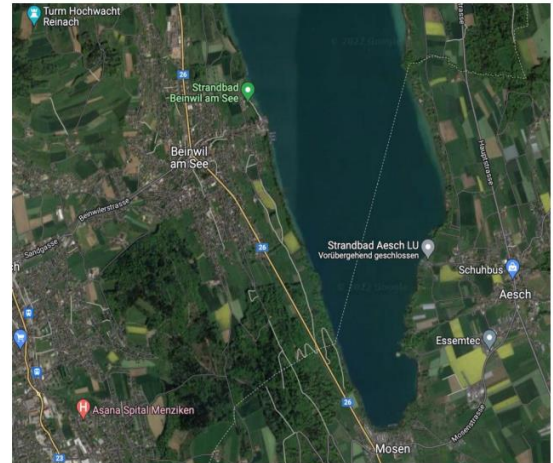
- **Moderne, klare Linien** und eine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung für ein großzügiges Wohngefühl
- **Bodentiefe Fensterfronten**, die den Wohnbereich mit natürlichem Licht durchfluten und für eine stilvolle Atmosphäre sorgen
- **Großzügige Terrassen und Balkone**, die den Wohnraum erweitern und zum Entspannen im Freien einladen
- **Hochwertige Materialien** wie edles Holz, edle Steinelemente und maßgefertigte Details, die dem Gebäude einen zeitlosen Charme verleihen
- **Barrierefreier Zugang** durch einen modernen Lift, der perfekt in das durchdachte Architekturkonzept integriert ist

Mit nur wenigen Einheiten ist dieses Mehrfamilienhaus der ideale Ort für all jene, die nicht nur nach einem neuen Zuhause suchen, sondern nach einem Meisterwerk der Architektur. Der Fokus auf hochwertige Materialien, durchdachte Raumaufteilungen und eine klare Designsprache schafft ein exklusives und komfortables Wohnumfeld, das seinesgleichen sucht.

Hier finden Sie ein Zuhause, das nicht nur funktional ist, sondern die Kunst des Wohnens auf höchstem Niveau widerspiegelt.

Gemeindebeschrieb:

Die Gemeinde Beinwil am See

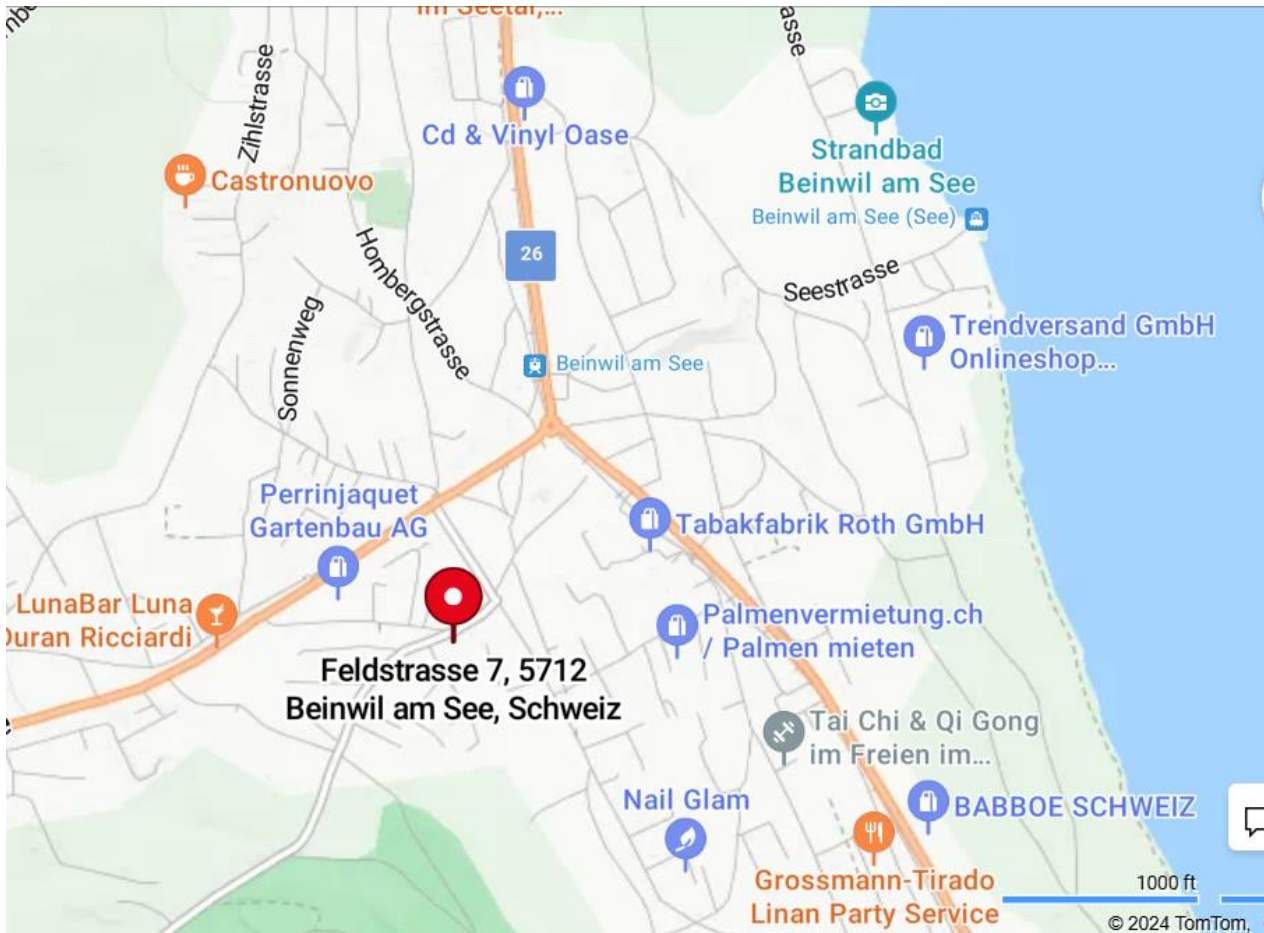


- Die Gemeinde mit ca. 3'500 Einwohnern gehört zum Bezirk Kulm im Kanton Aargau
- Busverbindungen in die Nachbargemeinden sowie nach Beromünster und Sursee
- Beinwil wird von der Seetalbahn der SBB erschlossen mit direkter Verbindung nach Lenzburg und Luzern
- Am Seeufer gibt es eine Anlegestelle der Schifffahrtsgesellschaft Hallwilersee sowie ein Strandbad.
- Naherholungsgebiete welche zu zahlreichen Sport- und Freizeitaktivitäten einladen
- Zürich ist mit dem Auto in 1 Stunde und Luzern, Aarau und Baden in 30 Minuten erreichbar.
- Nachbargemeinden sind Reinach, Menziken im Westen, Aesch im Osten, Mosen im Süden, Birrwil im Norden
- Beinwil hat eine Gemeindeverwaltung, Poststelle, Kindergarten, Primarschule, Einkaufsladen, div. Vereine und Fitness.
- Die Oberstufe befindet sich in der Nachbargemeinde Reinach und ist mit Bus oder Velo in ca. 10 Minuten erreichbar
- Der Bahnhof Beinwil ist zu Fuss in ca. 10 Minuten erreichbar.
- Der Steuerfuss liegt bei 102%

Liegenschaftsbescrieb

Beschreibung	Entfernung in Meter
Verkehrsanbindungen	
Bahnhof Beinwil am See	Ca. 1200
Öffentl. Verkehrsmittel	Ca. 300
Umgebung	
Geschäfte	Ca. 1200
Post	Ca. 1200
Bank	Ca. 1200
Bildungsmöglichkeiten	
Kindergarten	Ca. 1200
Primarschule	Ca. 1200
Oberstufe	Ca. 1200

Lage



Technische Daten

Beschreibung	Info
Anzahl Nasszellen	2
Anzahl Schlafzimmer	2-3
Wohnfläche	Ca.97m ² 120m ²
Heizungssystem	Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Terrasse	Ca.40m ² -100m ²
Balkon	Ca. 8m ²
Lift	vorhanden
Einstellhallenplätze	2 pro Wohnung im Preis inkl.
Rollstuhlgängig	ja

Wohnungsgrösse	Geschoss	Fläche	Preis
3.5 Zimmerwohnung	EG	97m ² Wohnfläche 94 m ² Terrasse	CHF 975'000.-
3.5 Zimmerwohnung	EG	100m ² Wohnfläche 94m ² Terrasse	VERKAUFT
3.5 Zimmerwohnung	Attika	97m ² Wohnfläche 42m ² Terrasse	CHF 980'000.-
3.5 Zimmerwohnung	Attika	97m ² Wohnfläche 42m ² Terrasse	VERKAUFT

Bilder



Bilder



Bilder



Bilder



Bilder



Bilder



Bilder Grundrisse

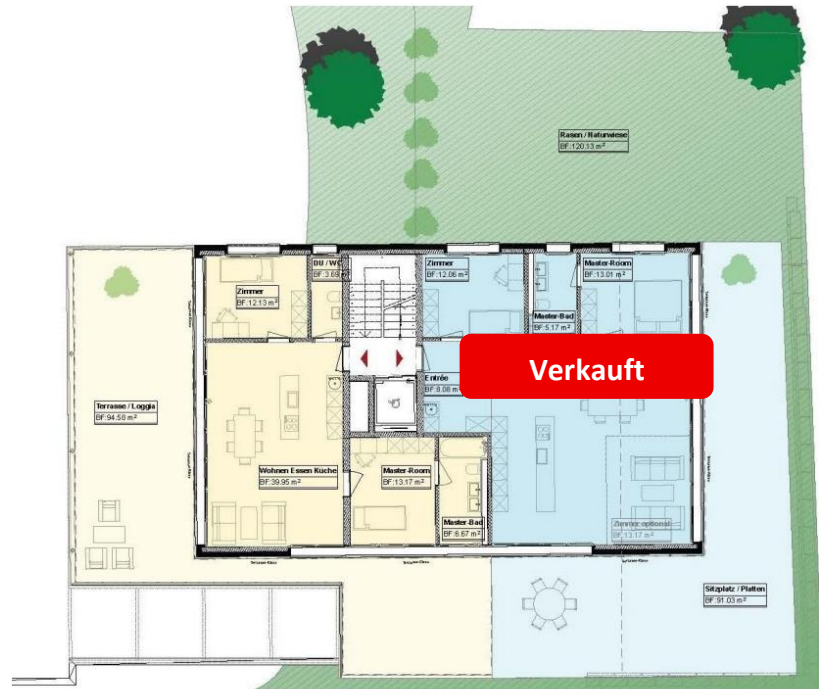
Erdgeschoss

4½/3½ Zimmer Wohnung (blau)

- 54m² grosses Wohnzimmer Küche
- Masterraum mit direktem Zugang zum Bad
- 2 Kinderzimmer
- Dusche, WC
- 90m² grosse Terrasse
- 120m² Land an der Ostseite

3½ Zimmer Wohnung (gelb)

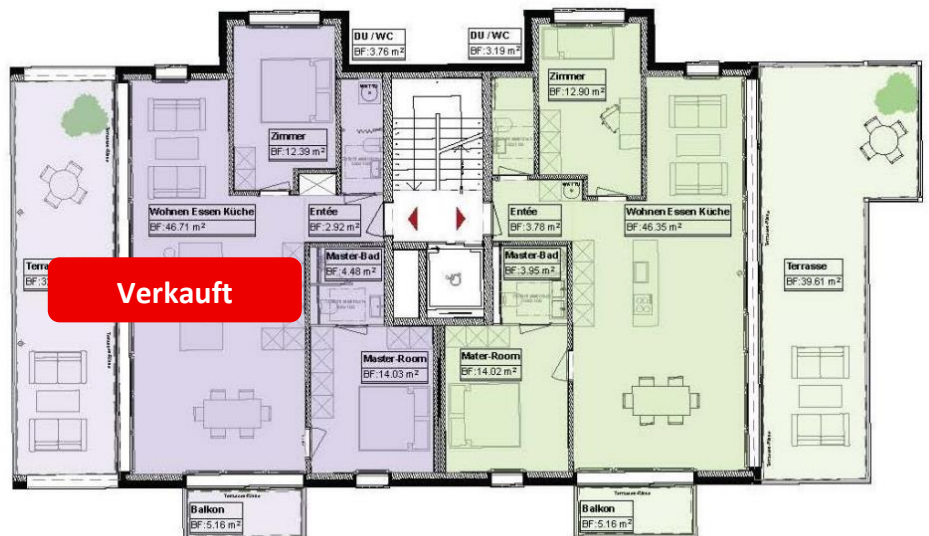
- 40m² grosses Wohnzimmer Küche
- Masterraum mit direktem Zugang zum Bad
- Kinderzimmer
- Dusche, WC
- 94m² grosse Terrasse



Attikageschoss

3½ Zimmer Wohnung Attika

- Masterraum mit direktem Zugang zum
- 1 Kinderzimmer
- 46m² grosses Wohnzimmer Küche
- Dusche, WC
- 40m² grosse Terrasse
- Zusätzlicher Balkon
- Bad und Gäste - WC mit elektrischen Dachfenstern



Bilder Grundrisse

Kennzahlen

Erdgeschoss

- Technikraum mit WP und Boiler
- 4 Kellerabteil
- 2 Bastelräume
- Veloabstellraum
- Steckdose für E-Fahrräder
- 8 Parkplätze
- Flachbandkabel für E-Autos
- Besucherparkplätze

