

VOGELHERD

HOENSINGEN



OASE DER
LEBENSFREUDE



KURZBAUBESCHRIEB

SMART WOHNEN



KURZBAUBESCHRIEB

Das Projekt «Vogelherd» steht für modernes Wohnen, das Lebensfreude mit zeitlosem Design, höchster Materialqualität und einem herausragenden Ausbaustandard verbindet. An der exklusiven Lage an der Vogelherdstrasse in Oensingen entstehen sieben Terrassenwohnungen, die durch eine privilegierte Aussicht über das Mittelland und die Nähe zu erholsamen Spazierwegen im angrenzenden Wald begeistern. Die erhöhte Wohnlage bietet nicht nur eine einzigartige Ruhe, sondern schafft auch eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Effizienz und Nachhaltigkeit stehen bei diesem Projekt im Mittelpunkt: Moderne Bauweisen und innovative Energiekonzepte gewährleisten einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und garantieren gleichzeitig langfristig niedrige Betriebskosten. Die zentrale Lage der Gemeinde Oensingen mit hervorragender Verkehrsanbindung – nur 35 Fahrminuten von Bern, 40 Minuten von Basel und 45 Minuten von Luzern entfernt – sowie eine umfassende Infrastruktur mit erstklassigen Schulen und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten machen das Projekt Vogelherd zu einem erstklassigen Wohnort. Die Bewohnerinnen und Bewohner erwarten hier ein Ort, der stilvollen Wohnkomfort, nachhaltige Bauqualität und die Lebensfreude einer naturverbundenen Umgebung perfekt miteinander kombiniert.





ARCHITEKTUR

Das Konzept für das Projekt «Vogelherd» basiert auf der Idee, eine harmonische Verbindung zwischen exklusivem Wohnen, natürlicher Umgebung und moderner Nachhaltigkeit zu schaffen. Die Terrassenwohnungen sind so konzipiert, dass sie den Bewohnern ein Höchstmass an Privatsphäre bieten und gleichzeitig mit grosszügigen Freiflächen und einem einzigartigen Ausblick über das Mittelland ein Gefühl von Offenheit und

Weite vermitteln. Die architektonische Gestaltung zeichnet sich durch klare Linien und eine zeitlose Ästhetik aus, während hochwertige Materialien und ein durchdachter Grundriss den Wohnkomfort auf ein neues Niveau heben.

Besonderer Wert wurde auf die Einbindung der Wohnanlage in die umliegende Landschaft gelegt. Die Hanglage ermöglicht nicht nur beeindruckende Ausblicke,

sondern schafft auch ideale Voraussetzungen für eine energieeffiziente Bauweise, die sich positiv auf die Umweltbilanz auswirkt. Naturnahe Elemente wie der angrenzende Wald und die ruhig gelegenen Spazierwege tragen zur besonderen Lebensqualität bei, während das Projekt gleichzeitig durch den Einsatz nachhaltiger Technologien wie erneuerbarer Energien und optimaler Wärmedämmung zukunftsweisende Standards setzt.

Ansicht West





MATERIALIEN

Rohbau

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Beton. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Wände Treppenhaus in Beton.

Fenster

Ausführung der Fenster in Holz/Metall gemäss Fassadenplänen, 3-fach Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich als Loggien- resp. Sitzplatzzugang gemäss Plan. Zimmerfenster mit Dreh-Kippflügel. Hauseingangstüren mit Metallprofilsystem, pulverbeschichtet und verglast. Die Absturzsicherungen aus VSG-Glas.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren bei den Fenstern, Knickarmmarkise bei Loggien resp. Sitzplätzen. Alle Rafflamellenstoren und Markisen mit Elektroantrieb.

Spengler- und Flachdacharbeiten

Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung Bauphysik, Flachdachabdichtung und extensive Begrünung. Spenglerarbeiten in CNS.

Elektroanlagen

LED-Einbauleuchten in Entrée, Korridor, Bad, Dusche und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose auf der Terrasse pro Loggia und Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video. Zähler und Hauptsicherung im Untergeschoss. Pro Wohnung eine Unterverteilung mit Multimediafeld (alles RJ45). Glasleitung für Internet bis in die Wohnung, zwei Netzwerkleitungen in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallationen in übrigen Zimmern.

e-SMART-Building

Mit Video-Gegensprechanlage für eine sichere Zugangskontrolle. Verfügt über individuelle Regulierung der Raumtemperatur für jeden Raum. Im Urlaubs-Modus wird die Heizleistung auf ein Minimum abgesenkt und am Tag Ihrer Rückkehr automatisch wieder hochgefahren. Anzeige und Verfolgung des Energieverbrauchs für die Bewohner (Heizung, Warmwasser und Strom). Ein Internet-Service-Center für die Hausverwaltung (Versendung von Nachrichten und Anzeige der Verbrauchsdaten für die Nebenkostenabrechnung von Heizung und Warmwasser gemäss VHKA und VWKA). Eine kostenlose Smartphone-App für die Fernsteuerung (Android, Apple). Quartierleben, soziales und gemeinschaftliches Netz (Info der Verwaltung oder des Hausmeisters, Wettervorhersage, öffentliche Verkehrsmittel, virtuelle Post-It). Zugriff auf die Domotic (Leuchten, Rollos, geschaltete Steckdosen) je nach Wunsch und Geschmack des Abnehmers (Erweiterungsmodul eSMART).

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die gewonnene Wärme wird über ein modernes Niedertemperatur-Fussbodenheizungssystem gleichmässig in die Wohnungen verteilt, wodurch ein angenehmes Raumklima gewährleistet wird. Zusätzlich sind alle Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Diese sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch, verbessert die Raumluftqualität und reduziert den Energieverbrauch durch effiziente Rückgewinnung der Abluftwärme.

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Zuluft im Bereich der Zimmerdecken und Abluft über Decken Küche, Bad und gefangene Räume. Dies gewährt eine komfortable Luftqualität auch bei geschlossenen Fenstern. Jede Wohnung hat ein Einzellüftungsgerät im Reduit. Die Kellerräume sind durch ein zentrales Gerät mechanisch gelüftet. Die Autoeinstellhalle ist natürlich belüftet.

Sanitäranlagen und -apparate

Bäder und Dusche ausgestattet mit Sanitärapparaten und Garnituren in gehobenem Standard. Warmwasseraufbereitung zentral mittels Wärmepumpe. Separate Wasserzähler pro Wohnung, zentrale Ablesung im Keller. Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine und Tumbler (Electrolux oder gleichwertigem) ausgestattet. Ein Gartenventil pro Gartenwohnung und Wohnung mit Terrasse.

Budget Sanitärapparate

CHF 28 000.– inkl. MWST. (Brutto)
5½-Zimmer-Wohnungen.
CHF 25 000.– inkl. MWST. (Brutto)
4½-Zimmer-Wohnungen.
CHF 22 000.– inkl. MWST. (Brutto)
3½-Zimmer-Wohnungen.

Küchen

Küchen gemäss Detailplänen. Fronten in Kunstharz werksbelegt, Standardfarbe nach Wahl. Arbeitsflächen in Natur-/Kunststein oder Chromstahl. Spülbecken in Chromstahl mit Quooker Wasserhahn. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombisteamer (Backofen und Steamer), Induktionskochfeld, Umluft- Dampfabzug (Electrolux oder gleichwertige).

Budget Kücheneinrichtung

CHF 42 000.– inkl. MWST. (Brutto)
5½-Zimmer-Wohnungen.
CHF 35 000.– inkl. MWST. (Brutto)
4½-Zimmer-Wohnungen.
CHF 32 000.– inkl. MWST. (Brutto)
3½-Zimmer-Wohnungen.



INNENAUSBAU

Eingangsbereich

Eingangsbereich und Treppenhaus mit ansprechender Materialisierung nach Farbkonzept Architekt. Die Wohnungstüren belegt oder gestrichen nach Angaben Architekt und sie verfügen über ein Tribloc-Sicherheitssystem und Spion.

Wandbeläge/Decken

Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen oder leicht abgetönt. Sämtliche Decken mit Weissputz gestrichen. In Nebenräumen und Keller werden Beton- und Kalksandsteinwände sowie Decken weiss gestrichen. Die Wohn- und Schlafzimmer erhalten doppelte Vorhangschiene in Weissputz eingelegt.

Bodenbeläge

Entrée, Korridor, Wohnen, Essen, Küche und Zimmer: Langriemen-Eichenparkett, matt versiegelt oder geölt. Holzsockel in Weiss.

Nasszellen und Reduit: Feinsteinzeug-Bodenplatten, 60 × 60 cm, und Wandplatten, 60 × 60 cm, Farben gemäss Standard-Auswahl. Ausführung gemäss Nasszellenplänen. Bei den Loggias, Sitzplätzen und Attikaterrassen Böden mit Feinsteinzeugplatten gemäss Plan.

Budget Bodenbeläge:

Materialpreis Parkett
CHF 90.– p/m² inkl. MWST. (Brutto)
Materialpreis Feinsteinzeug
CHF 90.– p/m² inkl. MWST. (Brutto)

Disporaum

Die Wohnungen 1, 2, 3 und 4 beinhalten einen Disporaum. Jedes Disporaum verfügt über Wasseranschluss und Bodenablauf. Ausbau nach Wunsch.

Budget Ausbau:

CHF 15 000.– inkl. MWST. (Brutto)
Wohnung 1.
CHF 20 000.– inkl. MWST. (Brutto)
Wohnung 2, Wohnung 3 und Wohnung 4.

Garderobenschrank

Jede Wohnung wird mit einer KH-beschichteten Garderobe ausgestattet. Farbe gemäss Farb- Materialkonzept Architekt.

Budget Ausbau:

CHF 8 000.– inkl. MWST. (Brutto)
5½-Zimmer-Wohnung.
CHF 7 000.– inkl. MWST. (Brutto)
4½-Zimmer-Wohnungen.
CHF 5 000.– inkl. MWST. (Brutto)
3½-Zimmer-Wohnungen.

Ankleide in Schlafzimmer

Jede Ankleide in Zimmer 1 (Eltern Schlafzimmer) wird mit einer KH-beschichteten Ankleide ausgestattet. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Budget Ausbau:

CHF 12 000.– inkl. MWST. (Brutto)
5½-Zimmer-Wohnung.
CHF 8 000.– inkl. MWST. (Brutto)
3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen.

Innentüren

Innentüren mit Stahlzargen, mittelschweres Türblatt, glatt, gestrichen oder KH-beschichtet. Wohnungseingangstüre schweres Türblatt, Brandschutz EI 30, Türspion und Drückergarnitur CRN.

Tiefgarage

Einfahrt über eine Zufahrt mit Lichtsignalanlage. Wände und Decken sind aus Stahlbeton gemäss Farbkonzept Architekt.

Der Boden ist mit Zementüberzug versehen. Garagentor aus Metall, pulverbeschichtet und elektrisch mittels Handsender bedienbar.

Umgebung

Umgebungskonzept gemäss Umgebungsplan: Einfriedung, detaillierte Bepflanzung, Begegnungsflächen, Geräte und Ausstattung gemäss Umgebungsplan. Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten.



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkosten-Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIANormen vorgenommen.

Verkaufsdokumentation

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.



SQ Architekten

SMART WOHNEN

VERKAUF

Primus Property AG
Bahnhofplatz 3H
5000 Aarau
Telefon +41 62 503 71 81
info@pripro.ch
pripro.ch

PROJEKTENTWICKLUNG

MAIER Partner GmbH
Bahnhofplatz 3H
5000 Aarau
maier-partner.ch

ARCHITEKTUR

SQ Architekten GmbH
Zürichstrasse 49
4665 Oftringen
sqarch.ch

BAUHERR

Smart Wohnen Swiss AG
Bahnhofplatz 3H
5000 Aarau
smart-wohnen.swiss