

APARTHOTEL «NEUDORF»

**WOHLFÜHLEN
WIE ZU HAUSE.**



VERKAUFSdokUMENTATION

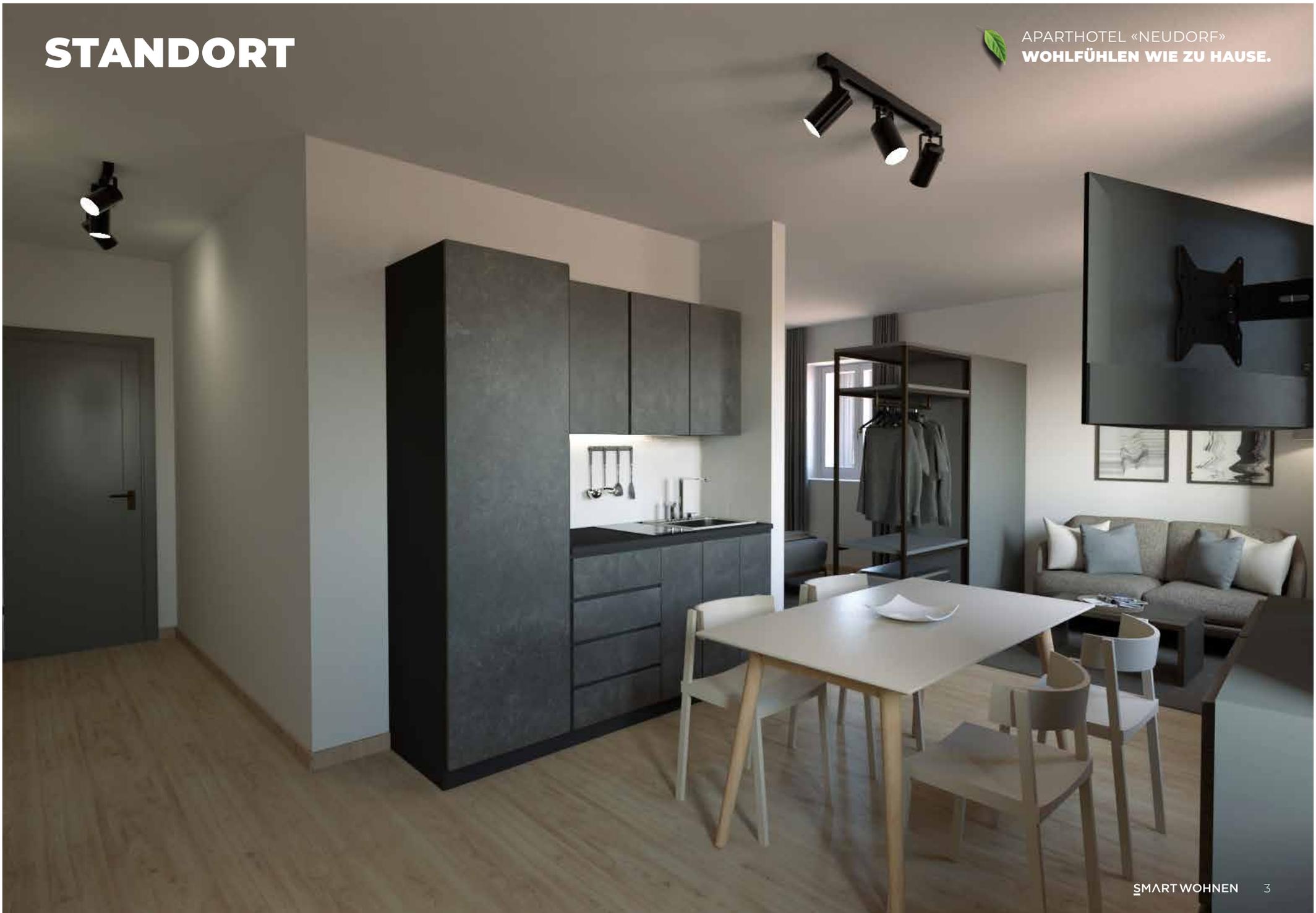
SMART WOHNEN



Das neue Aparthotel Neudorf in Oberkulm bietet Businessreisenden, aber auch Ferien- und Erholungssuchenden einen Ort, wo man gerne länger bleibt. In nur zehn Minuten am wunderschönen Hallwilersee oder in 20 Minuten im Zentrum von Aarau der ideale Ausgangsort. Die farblich harmonisch abgestimmten und mit hochwertigem Mobiliar eingerichteten Zimmer verfügen über eine praktische Kochnische und laden ein zu einem individuellen Kurz- oder Langzeitaufenthalt ein.

STANDORT

APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.



STANDORT

LAGE

Das Aparthotel und die drei Mietwohnungen sind Bestandteil der Gesamtüberbauung NEUDORF in Oberkulm. Es befindet sich am Rande eines beliebten und ruhigen Wohnquartiers. Das Zentrum der Gemeinde und die neue Haltestelle der WSB-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Aparthotel. Die Gemeinde Reinach mit

knapp 10 000 Einwohnern und verschiedenen Einkaufs und Unterhaltungsmöglichkeiten befindet sich ca. 7 Autominuten von Oberkulm entfernt. Die Kantonshauptstadt Aarau ist ca. 20 Autominuten von Oberkulm entfernt und ist auch mit der WSB-Bahn bequem in ebenfalls 20 Minuten erreichbar.



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.



Entfernung in Autominuten

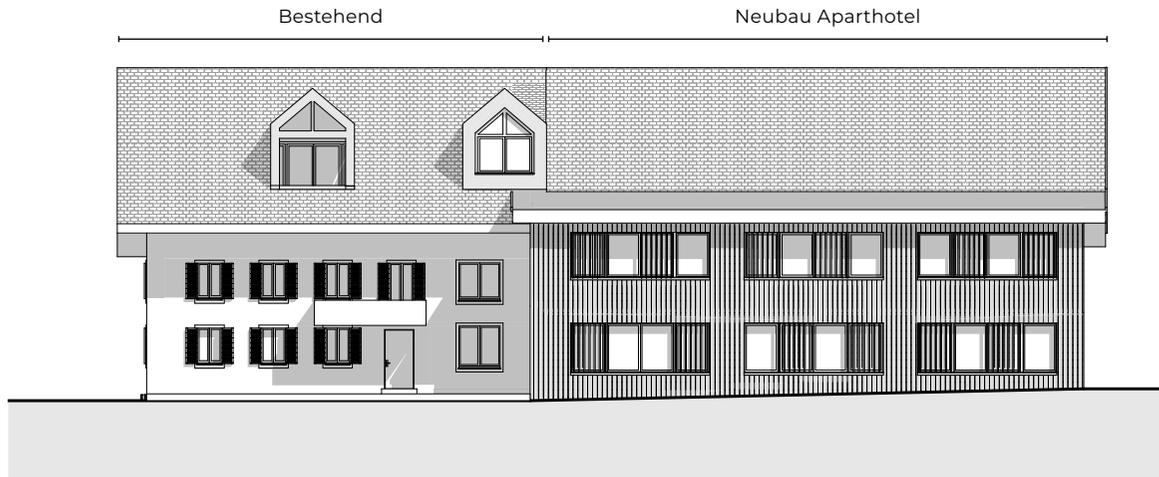
→ Nach Aarau	22 Minuten
→ Nach Reinach	7 Minuten
→ Nach Luzern	40 Minuten
→ Nach Basel	60 Minuten
→ Nach Zürich	55 Minuten
→ Nach Bern	70 Minuten



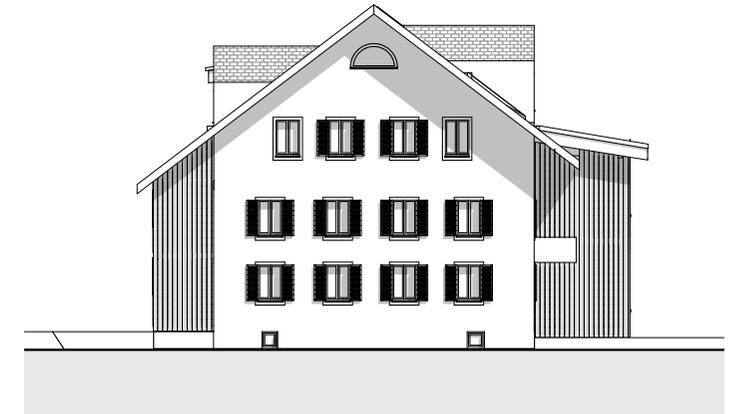


Die Arealüberbauung beinhaltet den Umbau des bestehenden Bauernhauses und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Autoeinstellhalle. Die Scheune des bestehenden Hauses mit Steildach wird zum Aparthotel umgebaut und übernimmt im Ensemble die verwandten Eigenarten. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über den Innenhof. Dieser grosszügige Aussenraum dient als Ort der Begegnung und kann durch die sozialen, spontanen Interaktionen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern gelebt und gestärkt werden. Die Überbauung NEUDORF besticht durch die moderne Architektur, einer grosszügig und durchdachten Umgebungsgestaltung und einem sorgfältig abgestimmten Farb- und Materialkonzept. Die gesamte Materialisierung und Möblierung in den Apartments wurde im Innenbereich harmonisch aufeinander abgestimmt. Ein Gesamtkonzept, welches darauf ausgerichtet ist, dass man sich zu Hause fühlt.

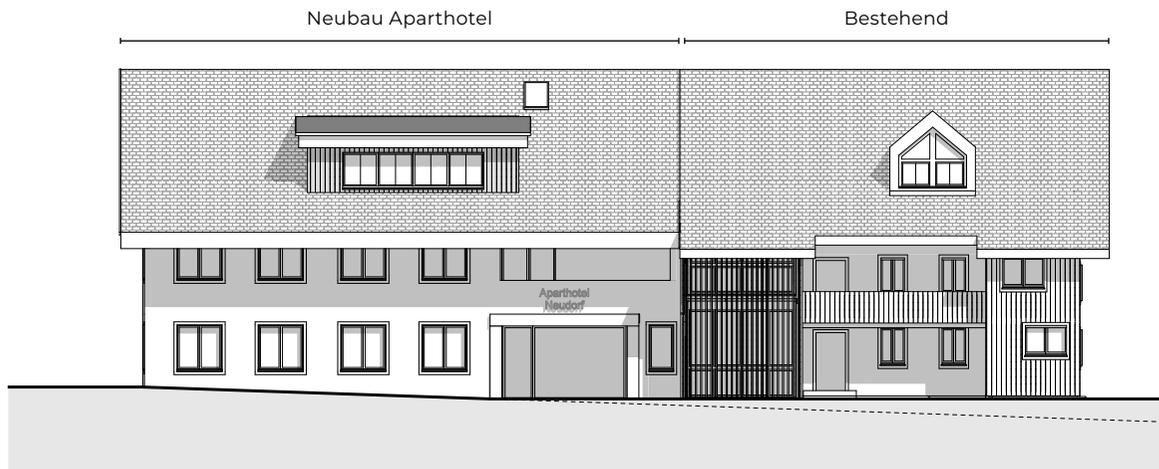
ANSICHTEN



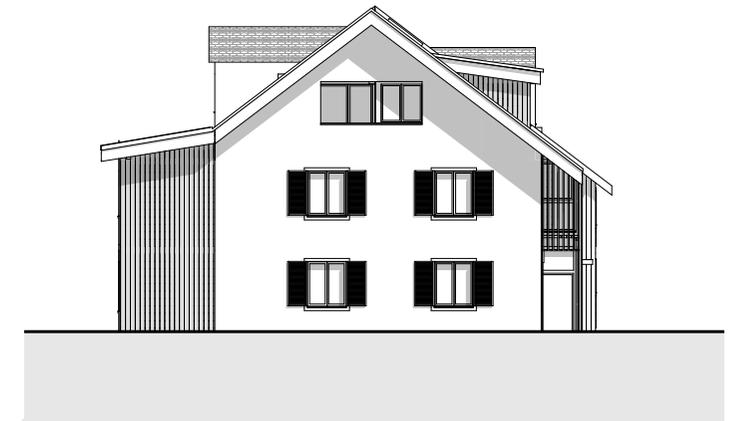
Ansicht Süd



Ansicht West



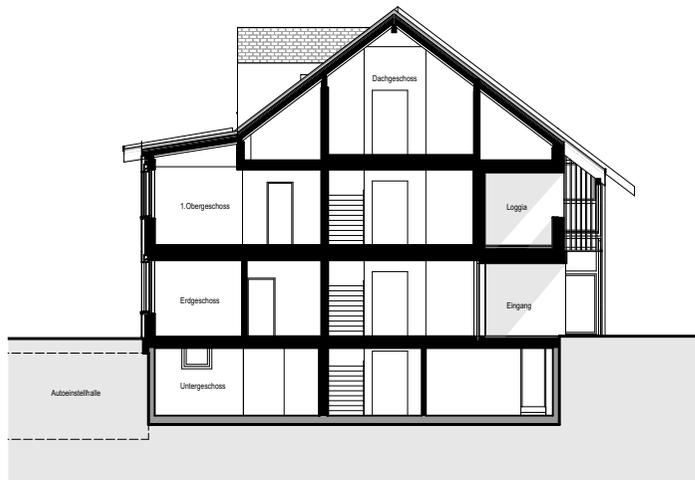
Ansicht Nord



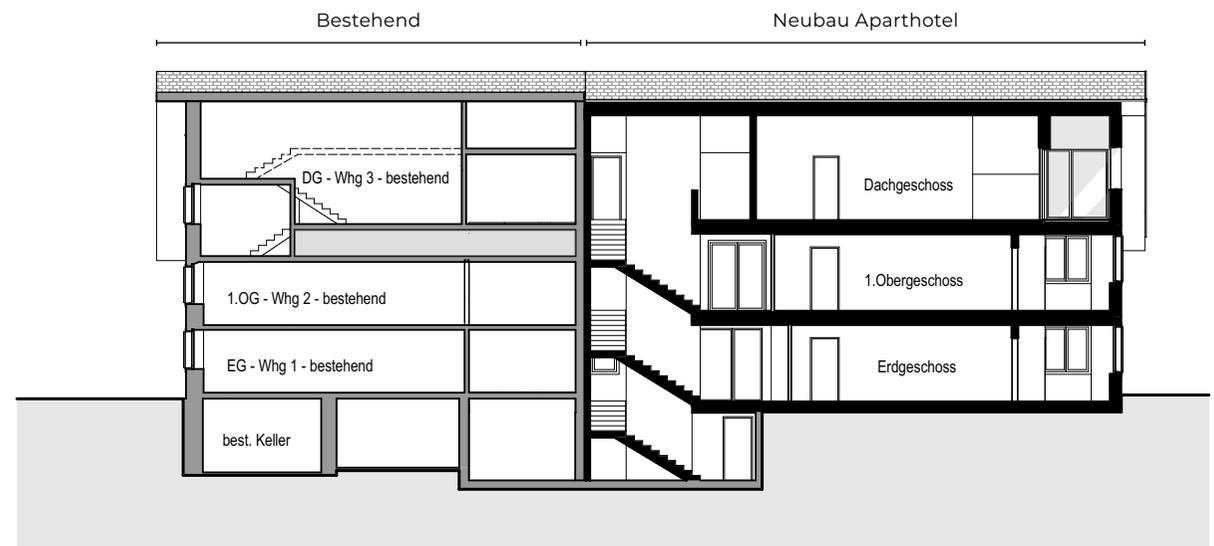
Ansicht Ost



SCHNITTE



Querschnitt



Längsschnitt

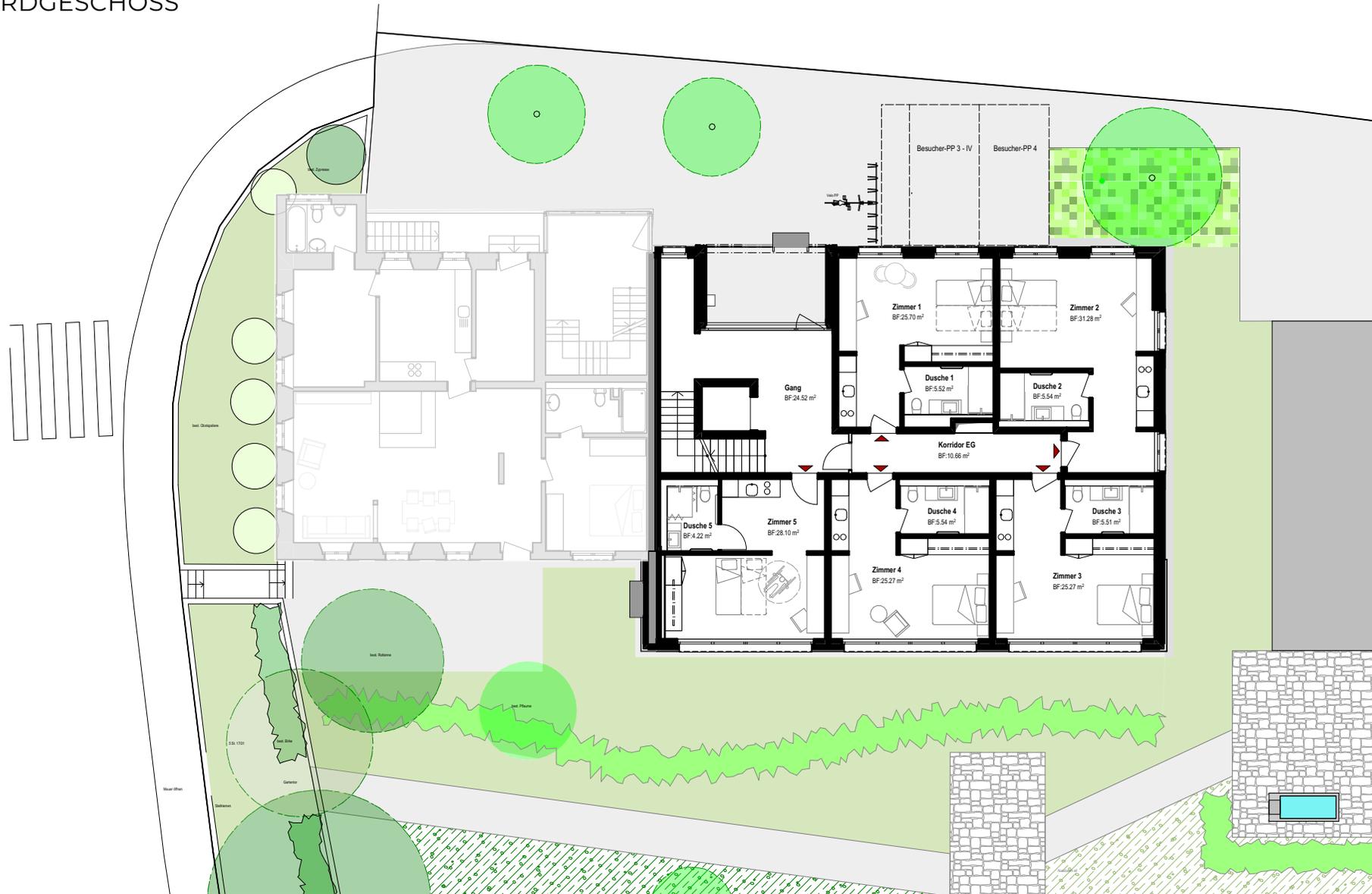
0 m 12.5 m

ARCHITEKTUR



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



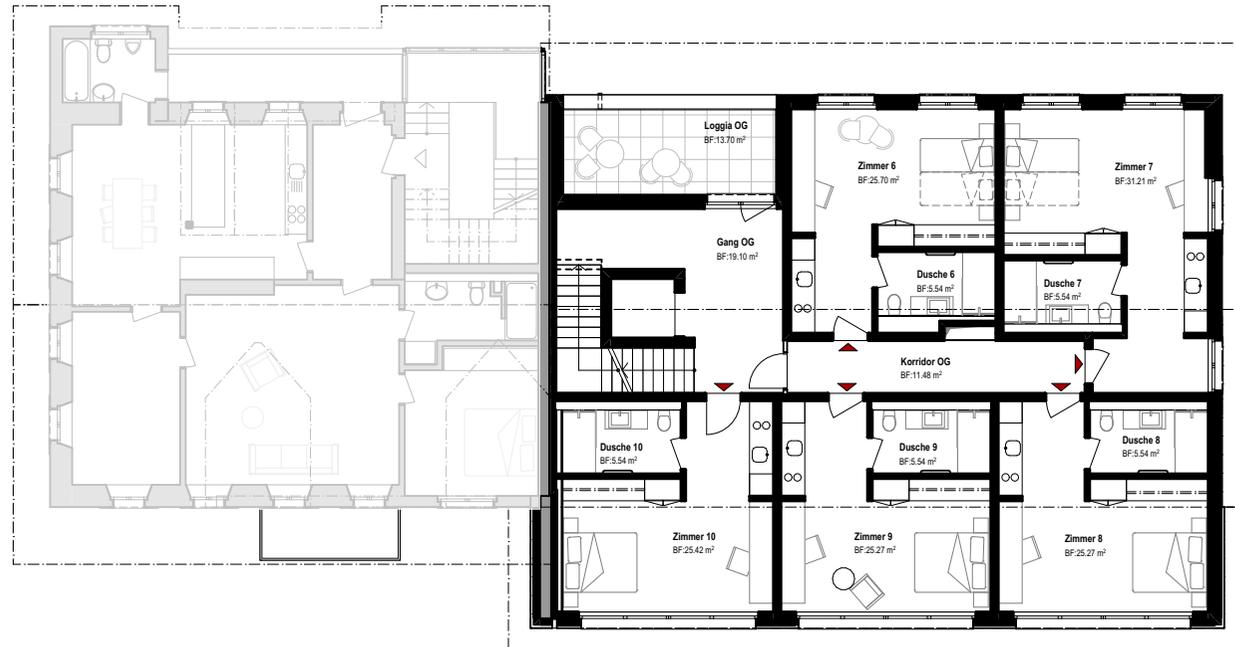
0 m 10 m

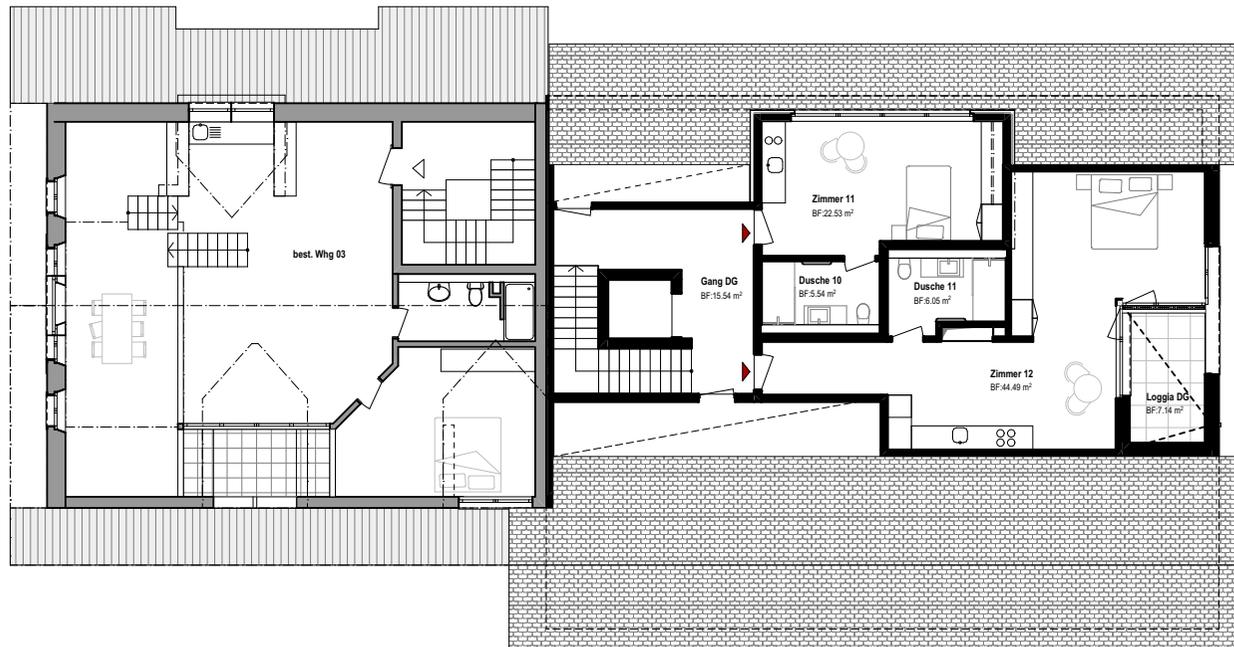
ARCHITEKTUR

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



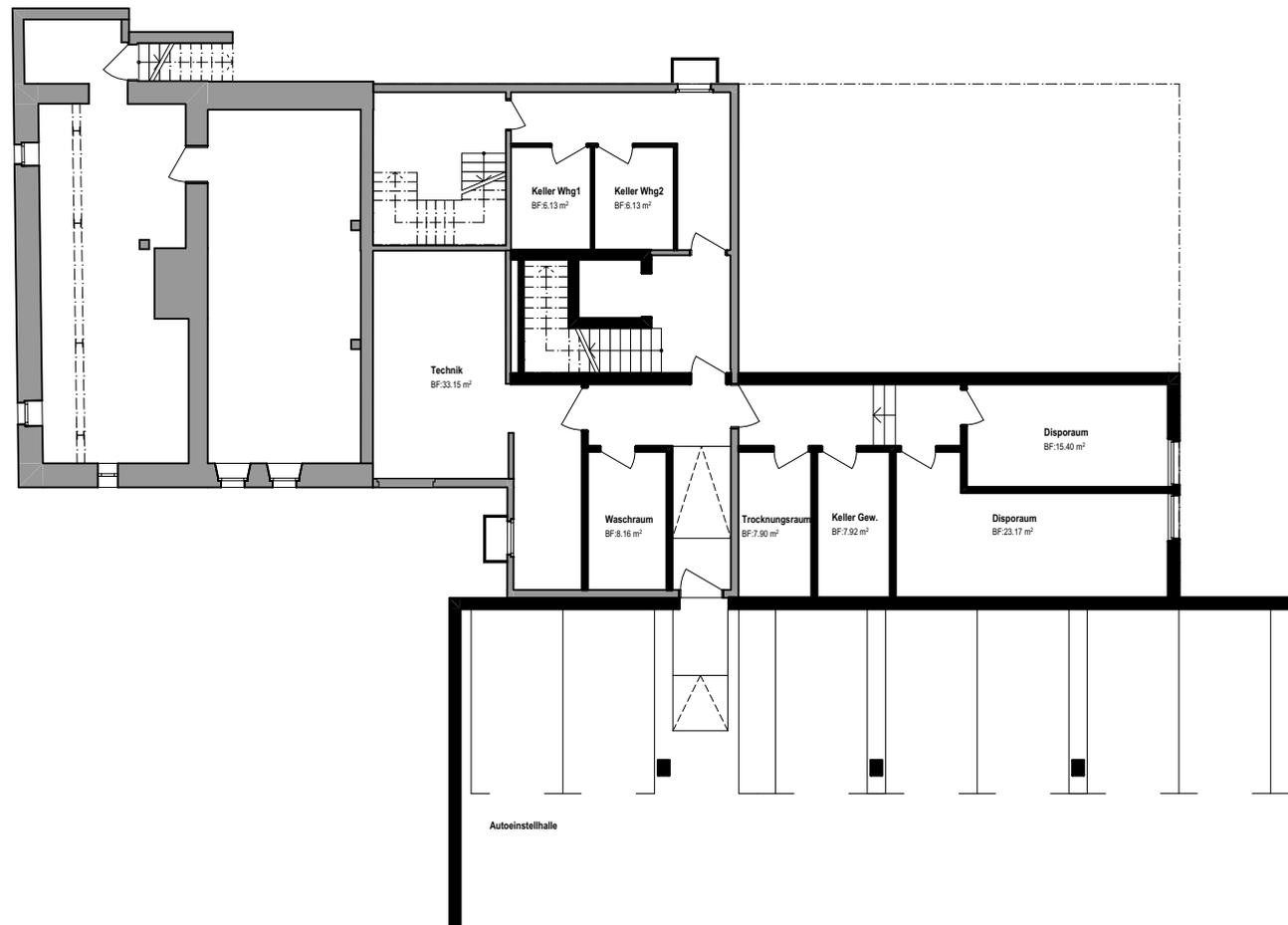
APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.







GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



0 m 10 m

PROJEKT- INFORMATIONEN UND KENNDATEN



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.



PROJEKT- INFORMATIONEN UND KENNZAHLEN



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.

ÜBERBAUUNG «NEUDORF»

Umbau des bestehenden
Bauernhauses und Neubau
von zwei Mehrfamilienhäusern
mit einer Autoeinstellhalle.

ADRESSE

Wolfgalgenstrasse 2
5727 Oberkulm

BAUHERRSCHAFT

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

PROJEKTENTWICKLUNG

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

ARCHITEKTUR

SQ Architekten GmbH
Zürichstrasse 49
4665 Oftringen
info@sqarch.ch
sqarch.ch

APARTHOTEL MIT 12 ZIMMERN

KENNDATEN HAUS C

Neubau Aparthotel		GF	GV
Erdgeschoss	Neubau	251 m ²	768 m ³
Obergeschoss	Neubau	247 m ²	755 m ³
Dachgeschoss	Neubau	127 m ²	579 m ³
Untergeschoss	Neubau	79 m ²	277 m ³
Total Neubau		704 m²	2 379 m³

Bestehende Wohnungen		GF	GV
Erdgeschoss	bestehend	157 m ²	352 m ³
Obergeschoss	bestehend	153 m ²	520 m ³
Dachgeschoss	bestehend	135 m ²	514 m ³
Untergeschoss	bestehend	242 m ²	635 m ³
Total bestehende Wohnungen		687 m²	2 021 m³

Gesamt		GF	GV
Teil Neubau		704 m ²	2 379 m ³
Teil Bestand		687 m ²	2 021 m ³
Total Haus C gesamt		1 391 m²	4 400 m³

GF = Geschossfläche | GV = Gebäudevolumen

PROJEKT- INFORMATIONEN UND KENNZAHLEN



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.

BAUBESCHRIEB

1. ALLGEMEINE KONSTRUKTION

UNTERGESCHOSS BIS ATTIKAGESCHOSS

Boden	<ul style="list-style-type: none">• Magerbeton, 5 cm• Stahlbeton, 25 cm• Zementüberzug, 3 cm
Aussenwände	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbeton, 25 cm• Backstein 15–17,5 cm
Innenwände	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbeton, 25 cm• Teilweise Kalksandsteinwände, 15 cm• Backstein, 12–15 cm
	<ul style="list-style-type: none">• Unterhalb aller tragenden Wände sind Trennlagen eingelegt
Decken	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbeton, Wärme- und Trittschalldämmung• Schwimmende Unterlagsböden

TREPPEN UND LIFT

Lift	<ul style="list-style-type: none">• Liftanlage rollstuhlgängig gemäss technischer Beschreibung
Treppenläufe	<ul style="list-style-type: none">• Treppen mit Feinsteinzeugplatten belegt
Boden	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbeton, Wärme- und Trittdämmung• Schwimmende Unterlagsböden

PROJEKT- INFORMATIONEN UND KENNZAHLEN



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.

BAUBESCHRIEB

2. AUSBAU

EINSTELLHALLE

Einstellhalle	• Gemeinsame Einstellhalle mit direktem Zugang zum Treppenhaus
Boden	• Zementüberzug, 3 cm
Wände	• Beton und Kalksandstein
Decken	• Beton, teilweise gestrichen

UNTERGESCHOSS BIS ATTIKAGESCHOSS

Zimmer

Boden	• Bodenbeläge in Holz, Eiche oder ähnlichem in allen Zimmern • Langriemen-Parkett
Wände	• Abrieb, 1,5–2,0 mm, eingefärbt oder gestrichen
Decken	• Weissputz, weiss gestrichen • Im Attikageschoß Gipskartonverkleidung weiss gestrichen
Zimmertüren	• Stahlzargen, Holztüren, fertig gestrichen

UNTERGESCHOSS BIS ATTIKAGESCHOSS

Nasszellen

Boden	• Feinsteinzeug. • Bodenbelag in Dusche ebenfalls mit Platten belegt
Wände	• Teilbereiche der Wände mit Feinsteinzeugplatten belegt
Decken	• Weissputz, weiss gestrichen

Installationen

Elektro	• Installation gemäss separatem Installationsplan
Sanitär	• Ver- und Entsorgungsleitungen in Geberitrohren • Kalt- und Warmwasserleitungen in CNS • Ausstattung Nasszellen gern. separatem Plan
Heizung	• Wärmezeugung und Brauchwarmwassererwärmung über Wärmepumpe Sole/Wasser mit Eisspeicher und PVT-Anlage • Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
Küche	• Einbauküche mit drei Elementen
Einrichtung	• Gemäss separatem Einrichtungsplan

PROJEKT- INFORMATIONEN UND KENNZAHLEN



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.

ERTRAG UND VERKAUFSPREIS

VERKAUFSPREIS	CHF 3,98 Mio
BRUTTORENDITE	4,59%

MIETERTRAG

MIETWOHNUNGEN BESTEHEND					pm/M	CHF	Miete pro Jahr	CHF	Miete pro Monat	CHF
Erdgeschoss	4,5-Zimmer-Wohnung				-		16 680		1 390	
Obergeschoss	3,5-Zimmer-Wohnung				-		15 480		1 290	
Dachgeschoss	3,5-Zimmer-Wohnung				-		20 760		1 730	
BUSINESSAPARTMENTS					Pro Zimmer und Tag	CHF				
		Stk.	NWF	m ²						
Erdgeschoss	Standardzimmer	1	BF	ca. 26,5	26		9 360		780	
	Standardzimmer	1	BF	ca. 25,5	26		9 360		780	
	Standardzimmer	1	BF	ca. 25,5	26		9 360		780	
	Standardzimmer	1	BF	ca. 25,5	26		9 360		780	
	Standard-Plus-Zimmer	1	BF	ca. 31,5	27		9 720		810	
1. Obergeschoss	Standardzimmer	1	BF	ca. 26,5	26		9 360		780	
	Standardzimmer	1	BF	ca. 25,5	26		9 360		780	
	Standardzimmer	1	BF	ca. 25,5	26		9 360		780	
	Standardzimmer	1	BF	ca. 25,5	26		9 360		780	
	Standard-Plus-Zimmer	1	BF	ca. 31,5	27		9 720		810	
Dachgeschoss	Standardzimmer	1	BF	ca. 22,5	24		8 840		720	
	Suite	1	BF	ca. 44,5	31		11 160		930	
Autoeinstellplätze	für Mietwohnungen	3			130		4 680		390	
	für Apartments	6			100		7 200		600	
	aussen	2			40		960		80	
Hobbyräume UG		2			120		2 880		240	
Weinkeller		1			120		1 440		120	
Total Mietertrag Bauteil Haus C							182 760		15 230	
Mietertrag Businessapartments inkl. 7 PP							121 320		10 110	



APARTHOTEL «NEUDORF»
WOHLFÜHLEN WIE ZU HAUSE.

MAIER

PROJEKTENTWICKLUNG

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

SQ Architekten

ARCHITEKTUR

SQ Architekten GmbH
Zürichstrasse 49
4665 Oftringen
sqarch.ch

SMART WOHNEN

BAUHERR

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