



LENZBURG WEDEKINDRAIN

# WOHNEN AM SCHLOSSBERG



LENZBURG - KLEINSTADT MIT CHARME | 5

WEDEKINDRAIN - WOHNEN AM SCHLOSSBERG | 7

ÜBERSICHT PROJEKT | 8

KURZBAUBESCHRIEB | 10

ÜBERSICHT HÄUSER | 14

EINSTELLHALLE UND UMGEBUNG ALLGEMEINPARZELLE - UNTERHALT | 26

ANSICHTEN | 28

SCHNITTE | 30

UNSER MEHRWERT AUF EINEN BLICK | 32

PORTRAIT | 33

KAUFBESTIMMUNGEN | 34

IMPRESSUM



QUELLE AGIS ONLINEKARTEN AARGAU, 23.07.2024



## LENZBURG - KLEINSTADT MIT BESONDEREM CHARME

Lenzburg liegt auf 405 Metern über Meer und zählt über 11'000 Einwohner. Die Stadt beeindruckt mit ihrer historischen Altstadt und dem markanten Schloss. Durch ihre zentrale Lage im Mittelland, rund 25 Kilometer westlich von Zürich, ist Lenzburg hervorragend erreichbar.

### Wirtschaft

In Lenzburg sind heute rund 700 kleine und mittlere Unternehmen ansässig, die mehrheitlich im Dienstleistungsbereich tätig sind. Ergänzt wird das wirtschaftliche Leben durch mehrere international ausgerichtete Firmen aus den Bereichen Technologie und Lebensmittel (Hero Group, Mitsubishi Chemical Advanced Materials AG und finnova AG Bankware u.a.). Insgesamt bieten die in Lenzburg registrierten Betriebe über 6'900 Menschen eine Voll- oder Teilzeitstelle.

### Wohnen

Die Stadt verbindet bewusst gepflegte Tradition mit moderner Entwicklung. Eine gut ausgebaute Infrastruktur trifft hier auf ein vielseitiges Kulturangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen liegen nahe beieinander oder sind bequem mit dem Stadtbus zu erreichen.

### Schule und Beruf

Die Regionalschule Lenzburg verteilt sich auf die beiden Schulzentren Lenzhard und Angelrain und bietet Unterricht auf unterschiedlichen Schulstufen an. Ergänzend dazu bildet die Berufsschule Lenzburg zukünftige Fachkräfte aus (Berufslehre und Berufsmaturität) und führt zudem vielfältige Weiterbildungsangebote für Erwachsene.

### Kultur

Neben ihrer zentralen Lage bietet Lenzburg als Bezirkshauptort auch in den Bereichen Kultur, Freizeit und Erholung ein vielfältiges Umfeld. Zu den wichtigsten Anlässen zählen das Jugendfest, das Gauklerfestival, die Musikalischen Begegnungen, die Theatertage sowie die Lenzburgiade. Ein bedeutender kultureller Treffpunkt ist das Stapferhaus mit seinem «Haus der Gegenwart», das regelmässig spannende Ausstellungen und Veranstaltungen präsentiert. Filmfreunde kommen in den zwei Lenzburger Kinos ebenfalls auf ihre Kosten.

### Freizeit und Erholung

Die weitläufigen Wälder rund um Lenzburg laden mit Highlights wie dem Fünfweiher, dem Esterliturm oder dem Grillplatz beim Römerstein zu erholsamen Momenten in der Natur ein. In unmittelbarer Nähe liegen zudem attraktive Ausflugsziele wie der Hallwilersee, der Aarelauf mit dem Aargauer Jura oder das Thermalbad Schinznach samt Golfplatz. Für Sportbegeisterte bieten die Sportanlage Wylmatte mit Fussball- und Tennisplätzen, das Schwimmbad, die moderne Dreifachturnhalle Neuhof sowie der Vita Parcours im nahen Wald vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.





## WEDEKINDRAIN - WOHNEN AM SCHLOSSBERG

### Lage

In einer der beliebtesten Wohnlagen Lenzburgs, nur wenige Schritte vom historischen Schloss und der malerischen Altstadt entfernt, befindet sich die Überbauung am Wedekindrain. Der einzigartige Ausblick auf das Schloss und die Fernsicht bis zum Jura schaffen eine Atmosphäre, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

### Einheiten

Das Neubauprojekt umfasst vier hochwertige Wohneinheiten, verteilt auf zwei Doppelfamilienhäuser, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen sind. Die Häuser werden in moderner Holzbauweise erstellt, mit grosser Sorgfalt geplant und aus nachhaltigen Materialien gefertigt. Auf einem eleganten Sichtbetonsockel positioniert, fügen sich die Wohngeschosse harmonisch in das Gelände ein und bieten zugleich Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.

### Konzeption

Grosszügige Wohnräume mit klarer, zeitloser Gestaltung und einem intelligenten Raumkonzept prägen die Architektur. Weite Schiebefenster und markante Eckfenster lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Innenbereich auf natürliche Weise mit dem Aussenraum. Jeder Einheit steht ein eigener Stadtgarten zur Verfügung, der den Blick auf das Schloss öffnet und eine persönliche Erholungszone schafft.

### Architektur

Die Architektur setzt neue Akzente für modernes, hochwertiges Wohnen. Helle, offene Wohngeschosse vermitteln Leichtigkeit, während der direkte Übergang zum Garten den Wohnraum optisch erweitert und in eine grüne Ruheoase verwandelt. Die Essbereiche mit grossen Eckfenstern bieten eindrucksvolle Ausblicke in die Landschaft.

Die oberen Etagen sind funktional und zugleich wohnlich gestaltet. Eine elegant geschwungene Holztreppe verbindet die Stockwerke und führt ins Galeriezimmer, das dem Wohnraum zusätzliche Tiefe und Behaglichkeit verleiht. Das nach Süden ausgerichtete Hauptschlafzimmer im Dachgeschoss, das bei einigen Haustypen mit einer Dachterrasse ausgestattet ist, rückt den Schlossblick eindrucksvoll in den Mittelpunkt. Direkte Zugänge zur Tiefgarage sowie private Eingänge für jede Einheit sorgen für maximalen Komfort. Durchdacht angeordnete Nebenräume bieten viel Stauraum und verleihen dem Entrée Grosszügigkeit.

### Nachhaltigkeit

Im Zentrum des Projekts steht die Innovationskraft des modernen Holzbaus. Präzise Planung und der Einsatz fortschrittlicher Technologien ermöglichen eine ressourcenschonende und ökologische Bauweise. So entstehen funktionale, ästhetisch anspruchsvolle Wohnräume, die höchsten Standards entsprechen und eine nachhaltige, zukunftsorientierte Lebensweise fördern.



## ÜBERSICHT PROJEKT

### DOPPELEINFAMILIENHAUS

Einheit A	Parzelle 360m <sup>2</sup>	5.5 Zi	Wohnfläche 157m <sup>2</sup>
Einheit B	Parzelle 219m <sup>2</sup>	4.5 Zi	Wohnfläche 132m <sup>2</sup>
Einheit C	Parzelle 216m <sup>2</sup>	4.5 Zi	Wohnfläche 124m <sup>2</sup> <b>reserviert</b>
Einheit D	Parzelle 243m <sup>2</sup>	5.5 Zi	Wohnfläche 157m <sup>2</sup>

### GARTENFLÄCHEN

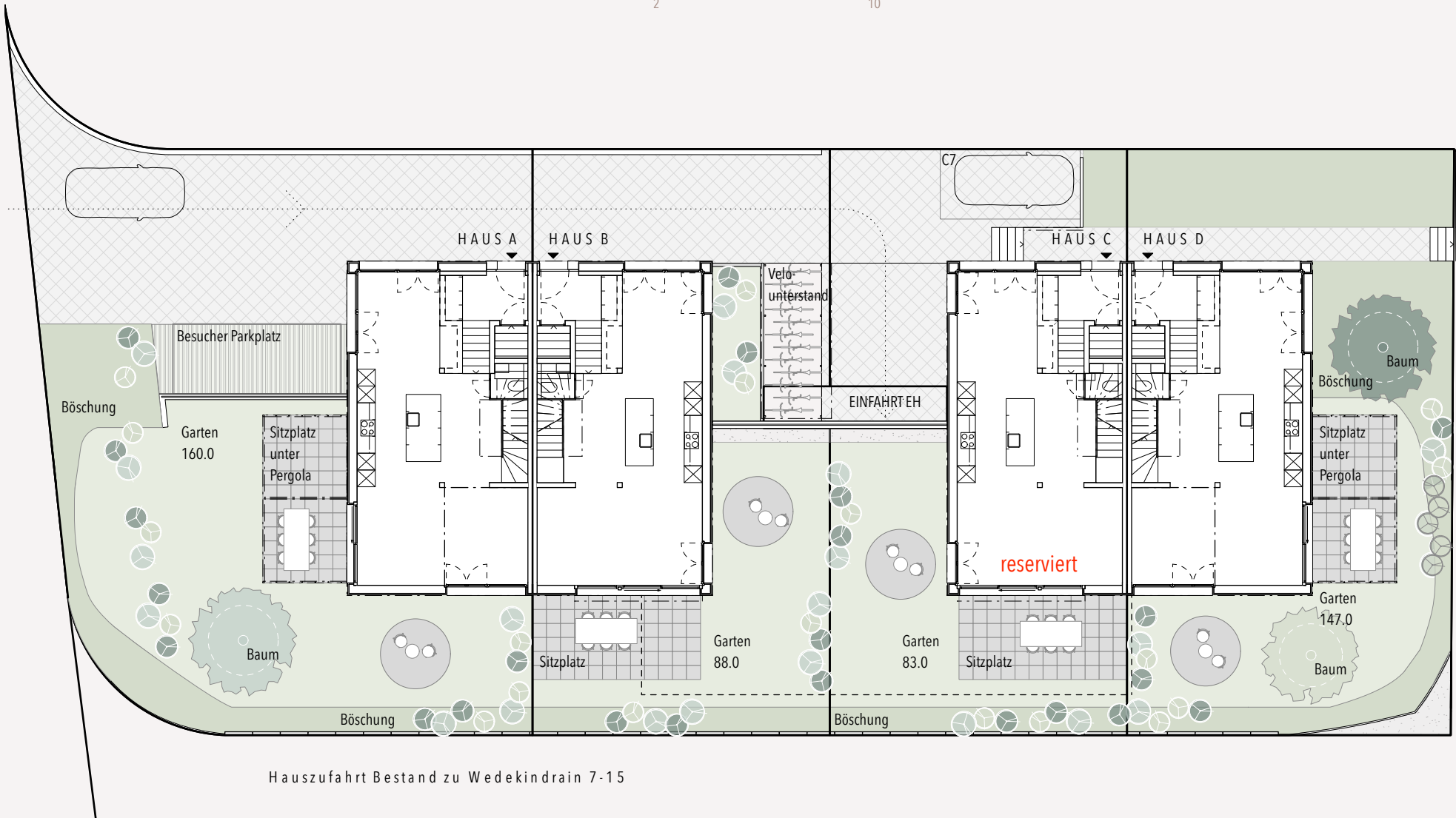
Einheit A	Gartenfläche inkl. Sitzplatz 160m <sup>2</sup>
Einheit B	Gartenfläche inkl. Sitzplatz 88m <sup>2</sup>
Einheit C	Gartenfläche inkl. Sitzplatz 83m <sup>2</sup> <b>reserviert</b>
Einheit D	Gartenfläche inkl. Sitzplatz 147m <sup>2</sup>

### EINSTELLHALLE

166m<sup>2</sup>  
6 Parkplätze  
2 Veloplätze

### UMGEBUNG

1 Besucherparkplatz  
1 Aussenparkplatz  
12 Veloplätze (Velounterstand)



Hauszufahrt Bestand zu Wedekindrain 7-15

GARTEN



## KURZBAUBESCHREIB

### FENSTER

- . Holz-Metallfenster mit Dreh-/Kippflügel und Staketengeländer
- . 1 Hebe-Schiebefenster beim Wohnen, ein Flügel als Schieber
- . 1 Dachfenster (Haus A, D), 3 Dachfenster (Haus B/C)
- . Wärmeschutz nach Energiegesetz
- . erdberührte Fenster in Einbruchschutzklasse RC1
- . Hauseingangstür in Holz-Metall, Tür zu Einstellhalle in Holz

### SONNENSCHUTZ

- . Verbundraffstoren mit Lamellen bei allen Fenstern, motorisiert
- . Ausstellmarkise Haus B/C
- . Pergola Haus A/D in Leichtmetallstützen, ohne Dach, wird bewachsen

### KONSTRUKTION

- . Sockelgeschoss in Sichtbeton
- . Gebäude in Holz-Elementbau
- . Satteldach
- . Wärmedämmung nach gültigen Vorschriften, winddicht
- . Glattschiebeziegel

### FASSADE

- . Fassade hochwertige Holzschalung gestrichen in Erdtönen, durchgehende vertikale Lattung, hinterlüftet
- . Farbkonzept Erdtöne, gemäss Konzept Architektur
- . Brandschutzkonzept gemäss Anforderungen

### ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- . Hauptverteilkasten, Zählerkasten und Sicherungstableau nach Vorschriften
- . Fehlstromschutzschalter für Installationen 220 Volt
- . Installationen und Ausbau gemäss Elektroplänen
- . Solaranlage bei Haus A/D gemäss Baueingabe

### HEIZSYSTEM

- . Erdsonden Wärmepumpe, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung
- . Freecooling optional

### LÜFTUNGSANLAGE

- . Lüftung für Gäste-WC
- . Küchenabluft mit Umluftgeräten und Aktivkohlefilter

### SANITÄRANLAGEN

- . Budget Sanitäranlagen Haus A/D CHF 18'000 inkl. MwSt
- . Budget Sanitäranlagen Haus B/C CHF 16'500 inkl. MwSt
- . Waschmaschine und Trockner oder Waschturm
- . Aussenwasserhahn für Gartenbewässerung

### KÜCHE

- . moderne Küchen von Alpnach Küchen
- . Haus A/D Küchentyp 1 im Wert von CHF 40'000.- inkl. MwSt
- . Haus B/C Küchentyp 2 im Wert von CHF 35'000.- inkl. MwSt

#### TREPPEN

- . Treppenläufe in Eichenholz, Wangen und Geländer Holz gestrichen, weiss

#### AUSBAU WOHN-/SCHLAFZIMMER

- . Bodenbelag hochwertiger Eichenparkett geölt von Bauwerk Parkett
- . Budgetpreis CHF/m2 120 inkl. MwSt und Zuschlägen
- . Wände: Abrieb weiss gestrichen oder Weissputz
- . Decken: geölt, weiss pigmentiert
- . Vorhangschiene einfach, in Decke eingelassen, im OG/DG mit Fensterbrett

#### AUSBAU BAD/DUSCHE

- . Platten verlegt, Budgetpreis CHF/m2 165 inkl. MwSt und Zuschlägen
- . bodenebene Duschen mit Plattenbelag

#### TÜREN

- . Rahmentüren mit Türblatt stumpf einschlagend
- . Sichtflächen Kunstharz beschichtet

#### EINBAUTEN

- . Einbauschränk im Entrée weiss, Kunstharz beschichtet:  
3 Elemente Haus A/D 60cm tief, Haus B/C 55cm tief
- . Sideboard Essen alle Häuser, weiss, Kunstharz beschichtet, offene Tablare

#### SCHLIESSANLAGE

- . Zylinder bei beiden Hauseingangstüren (von aussen und von Einstellhalle), Briefkasten, Tor Einstellhalle

#### EINSTELLHALLE / PARKING

- . Decke und Wände in Beton
- . Boden in Beton mit Hartbetonüberzug oder Monobeton
- . Garagentor in Metallrahmenkonstruktion, gelocht, mit Funksteuerung
- . Beleuchtungskonzept automatisch gesteuert

#### GARTENANLAGE

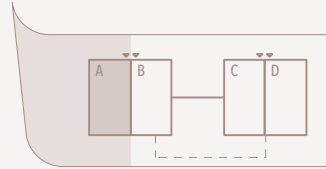
- . Ein Sitzplatz pro Haus mit Zementplatten 50x50cm
- . Pergola Haus A/D
- . Hausrasen alle Häuser
- . Pflanzbudget inkl. Pflanzlohn CHF 850.- inkl. MwSt z.B. für Rankpflanzen, Abtrennung der Gärten, Sträucher oder Baum



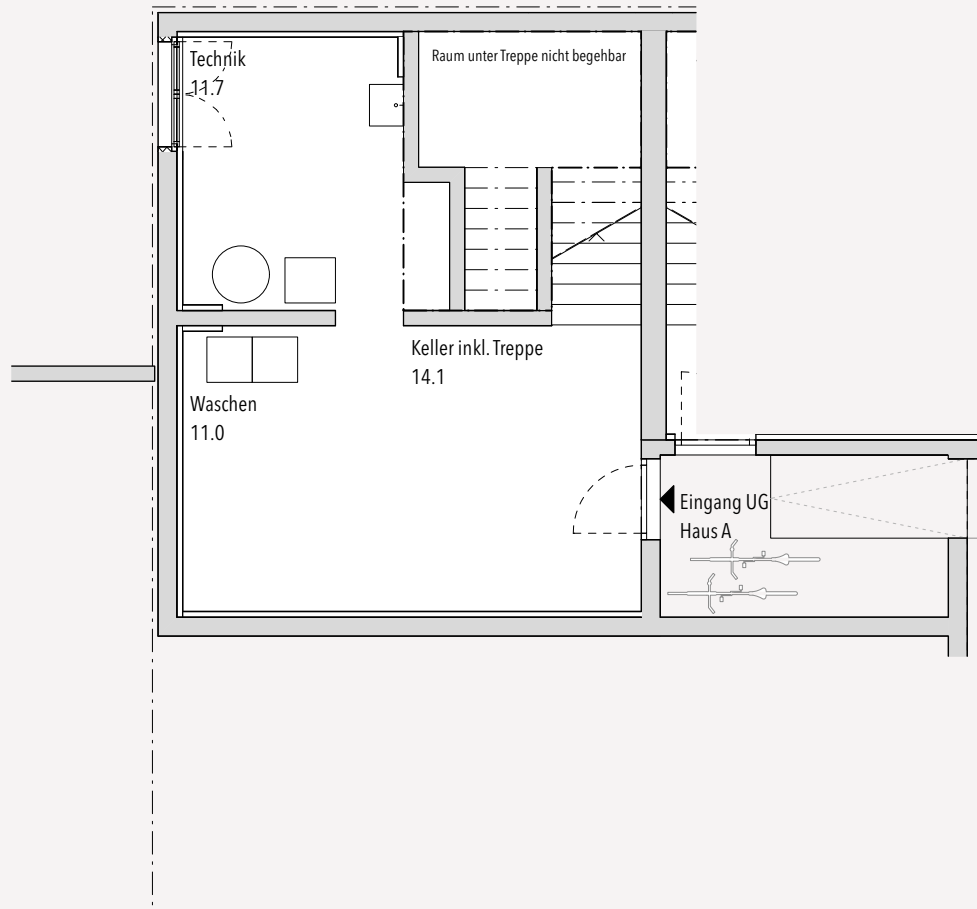
FLIESSEND - FLEXIBEL - MODERN



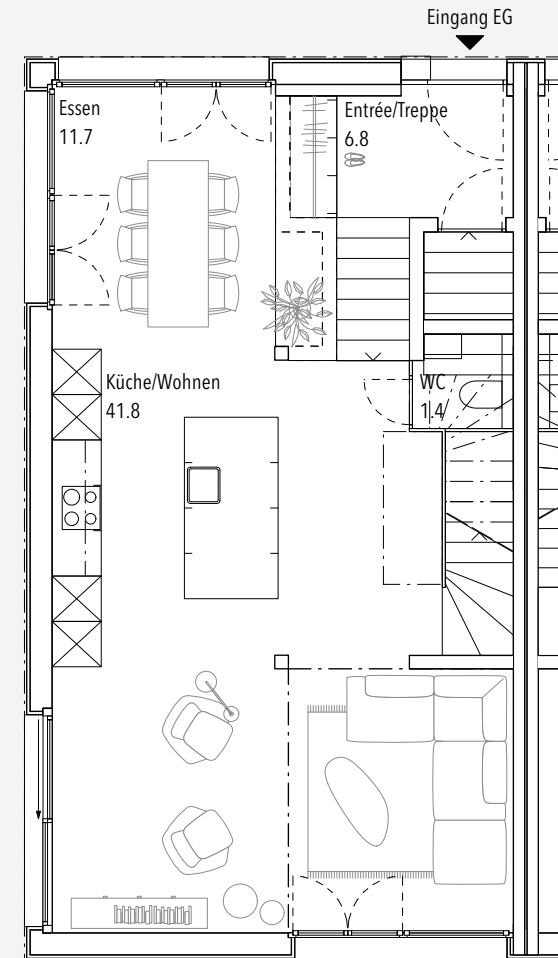
**DOPPELEINFAMILIENHAUS | EINHEIT A**  
 DOPPELHAUSHÄLFTE  
 4 GESCHOSSE  
 5.5 ZIMMER



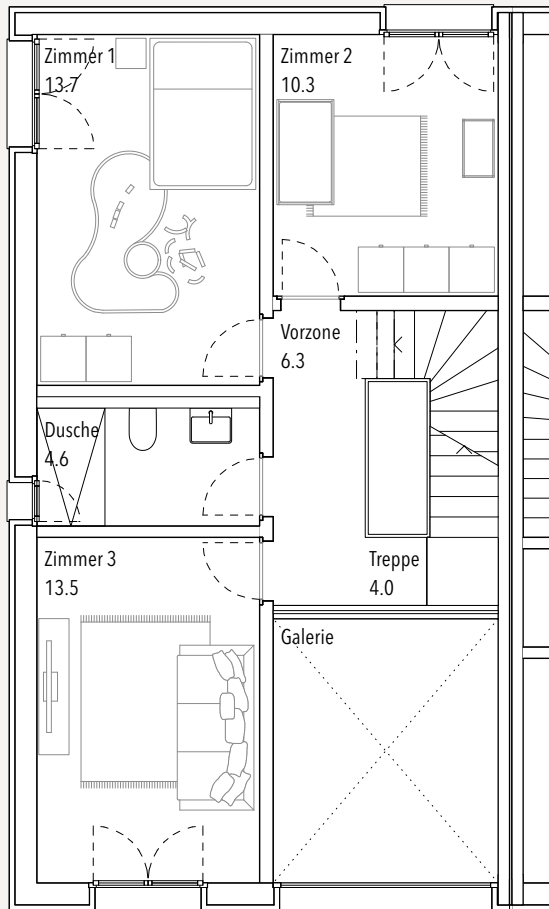
WOHNFLÄCHE 157 M<sup>2</sup>  
 GARTEN INKL. SITZPLATZ 160 M<sup>2</sup>  
 PARZELLENGRÖSSE 360 M<sup>2</sup>



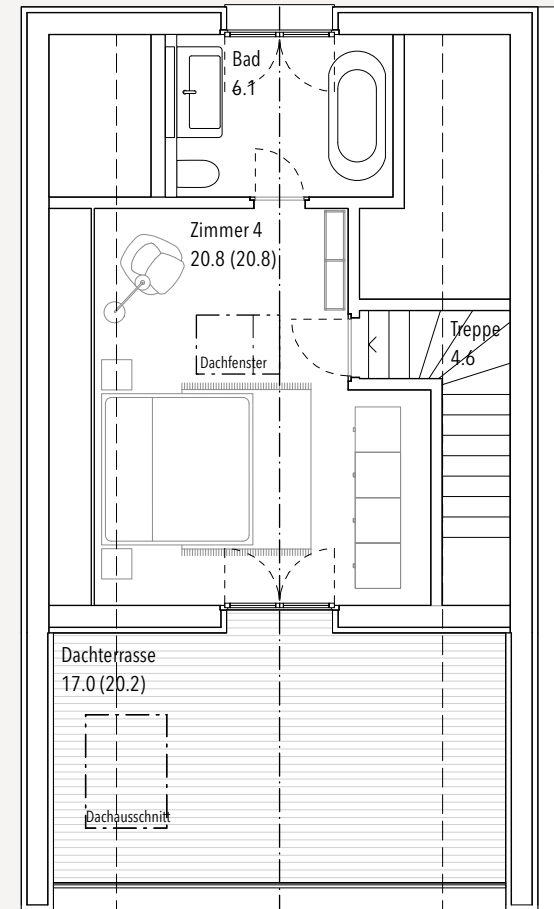
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

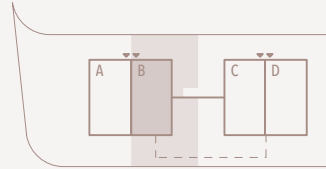


OBERGESCHOSS

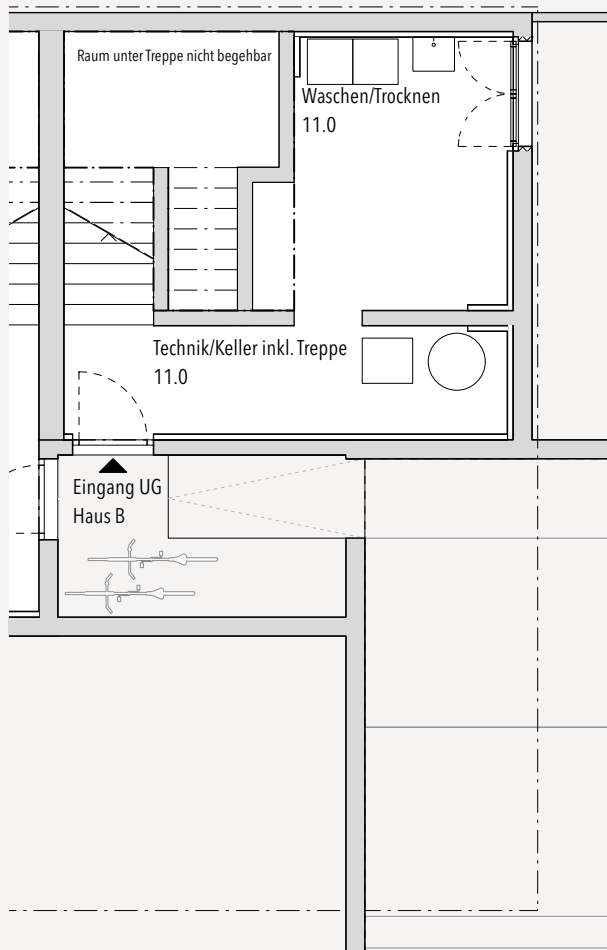


DACHGESCHOSS

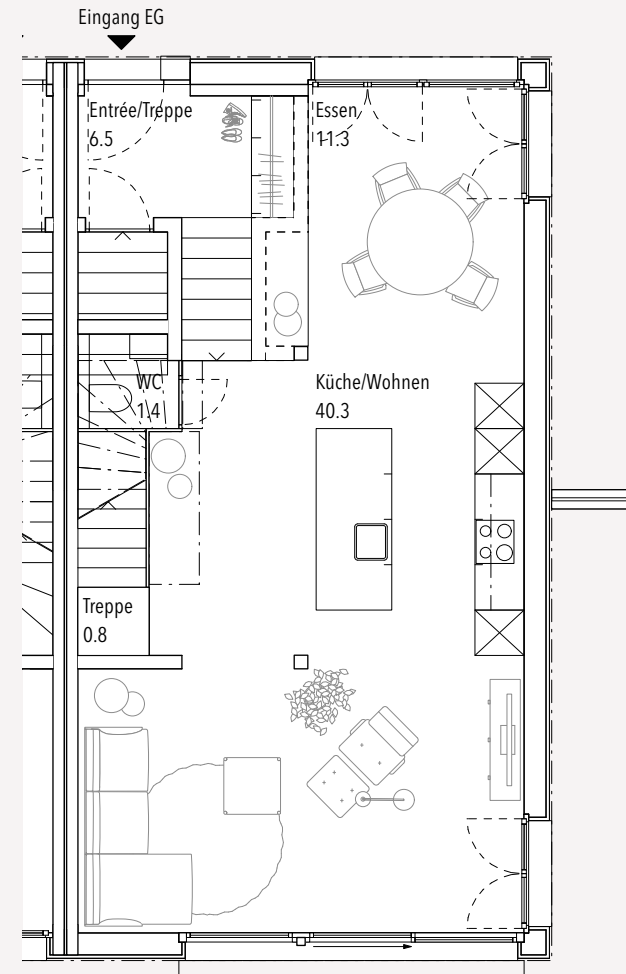
**DOPPELEINFAMILIENHAUS | EINHEIT B**  
 DOPPELHAUSHÄLFTE  
 3 GESCHOSSE  
 4.5 ZIMMER



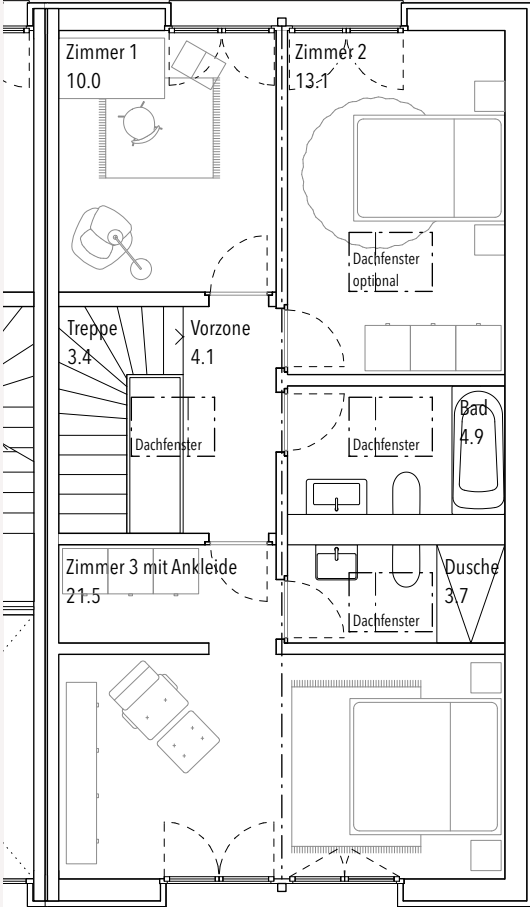
WOHNFLÄCHE 132 M<sup>2</sup>  
 GARTEN INKL. SITZPLATZ 88 M<sup>2</sup>  
 PARZELLENGRÖSSE 219 M<sup>2</sup>



UNTERGESCHOSS

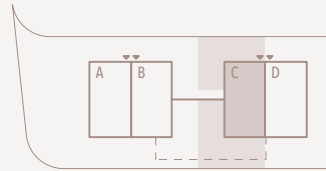


ERDGESCHOSS

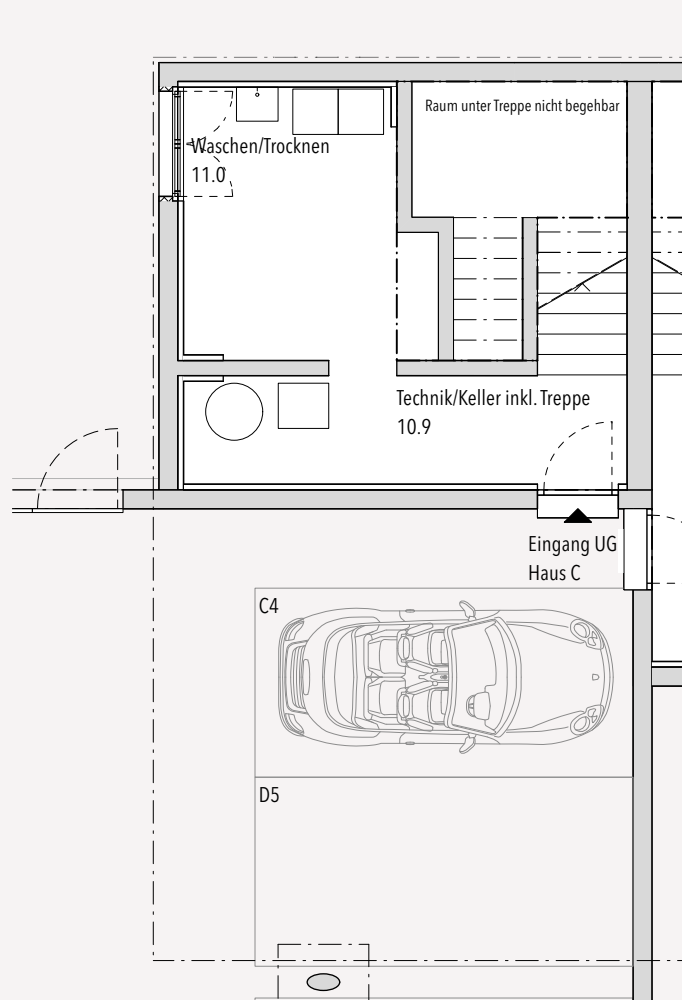


OBERGESCHOSS

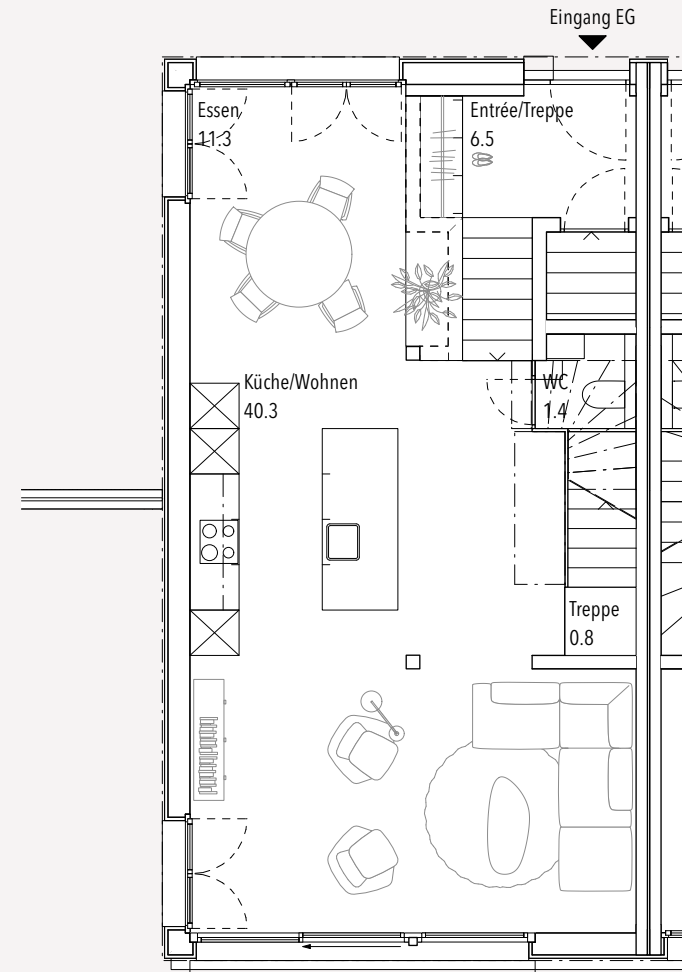
**DOPPELEINFAMILIENHAUS | EINHEIT C reserviert**  
 DOPPELHAUSHÄLFTE  
 3 GESCHOSSE  
 4.5 ZIMMER



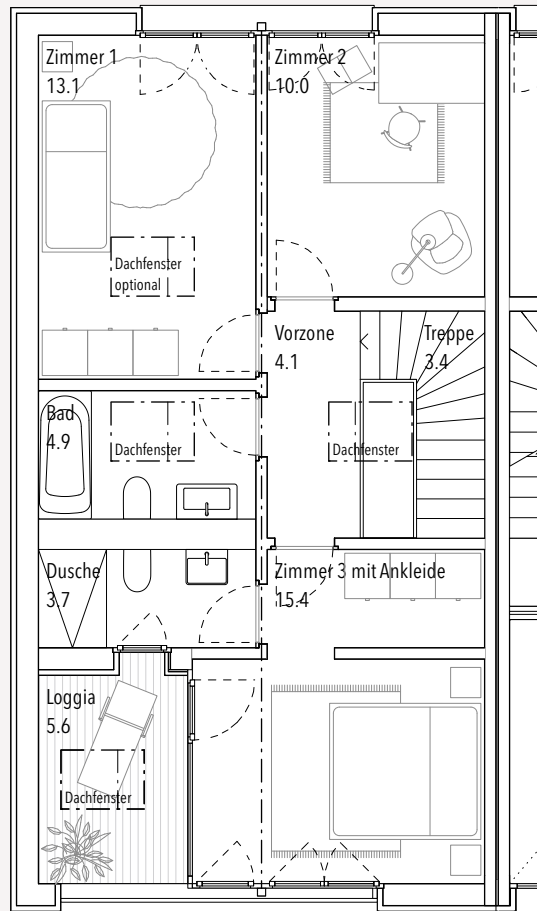
WOHNFLÄCHE 124 M<sup>2</sup>  
 GARTEN INKL. SITZPLATZ 83 M<sup>2</sup>  
 PARZELLENGRÖSSE 216 M<sup>2</sup>



UNTERGESCHOSS

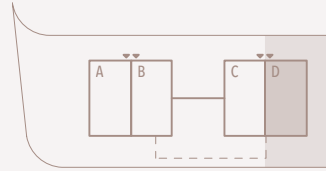


ERDGESCHOSS

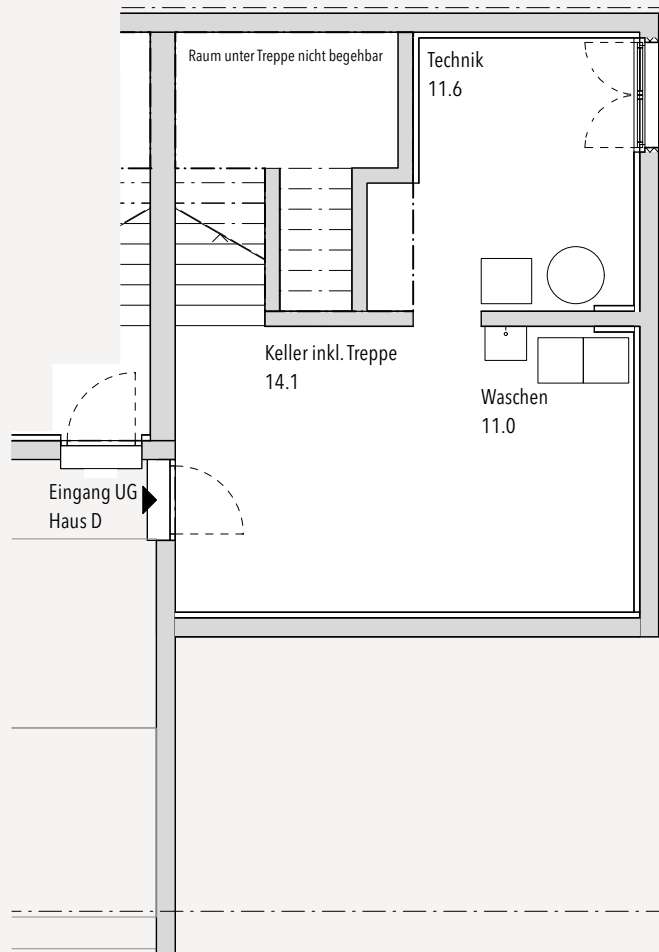


OBERGESCHOSS

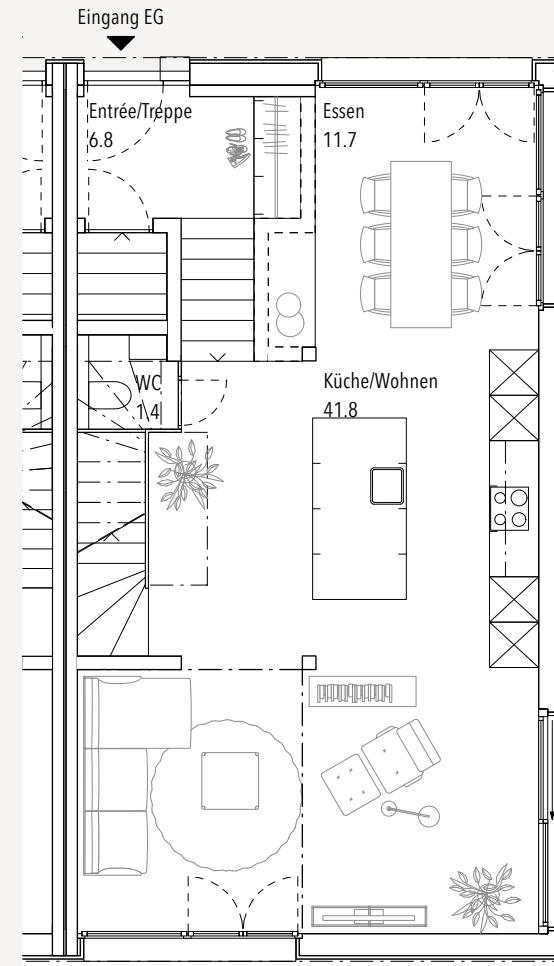
**DOPPELEINFAMILIENHAUS | EINHEIT D**  
 DOPPELHAUSHÄLFTE  
 4 GESCHOSSE  
 5.5 ZIMMER



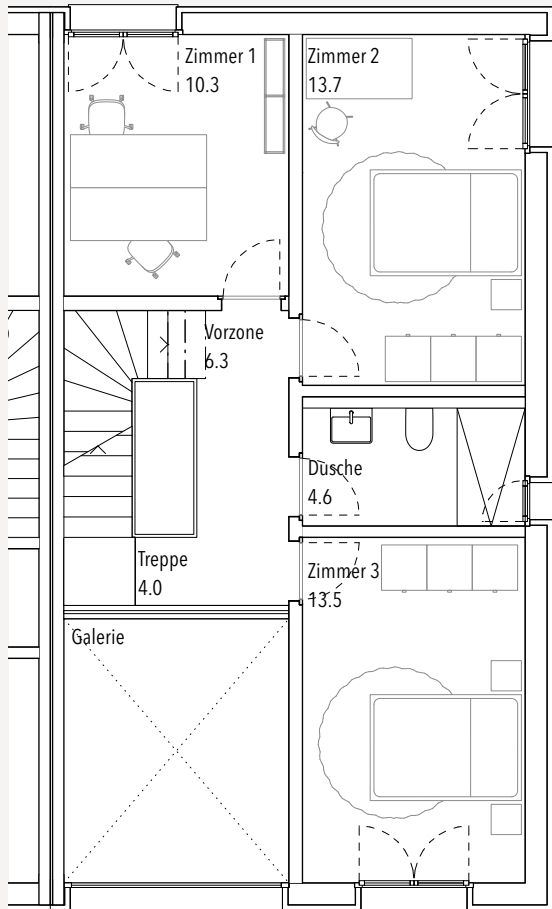
WOHNFLÄCHE 157 M<sup>2</sup>  
 GARTEN INKL. SITZPLATZ 147 M<sup>2</sup>  
 PARZELLENGRÖSSE 243 M<sup>2</sup>



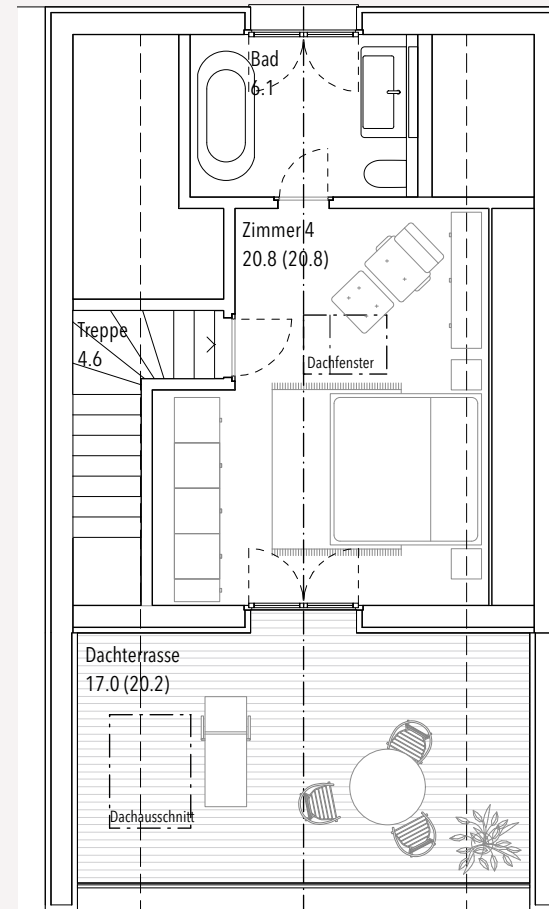
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



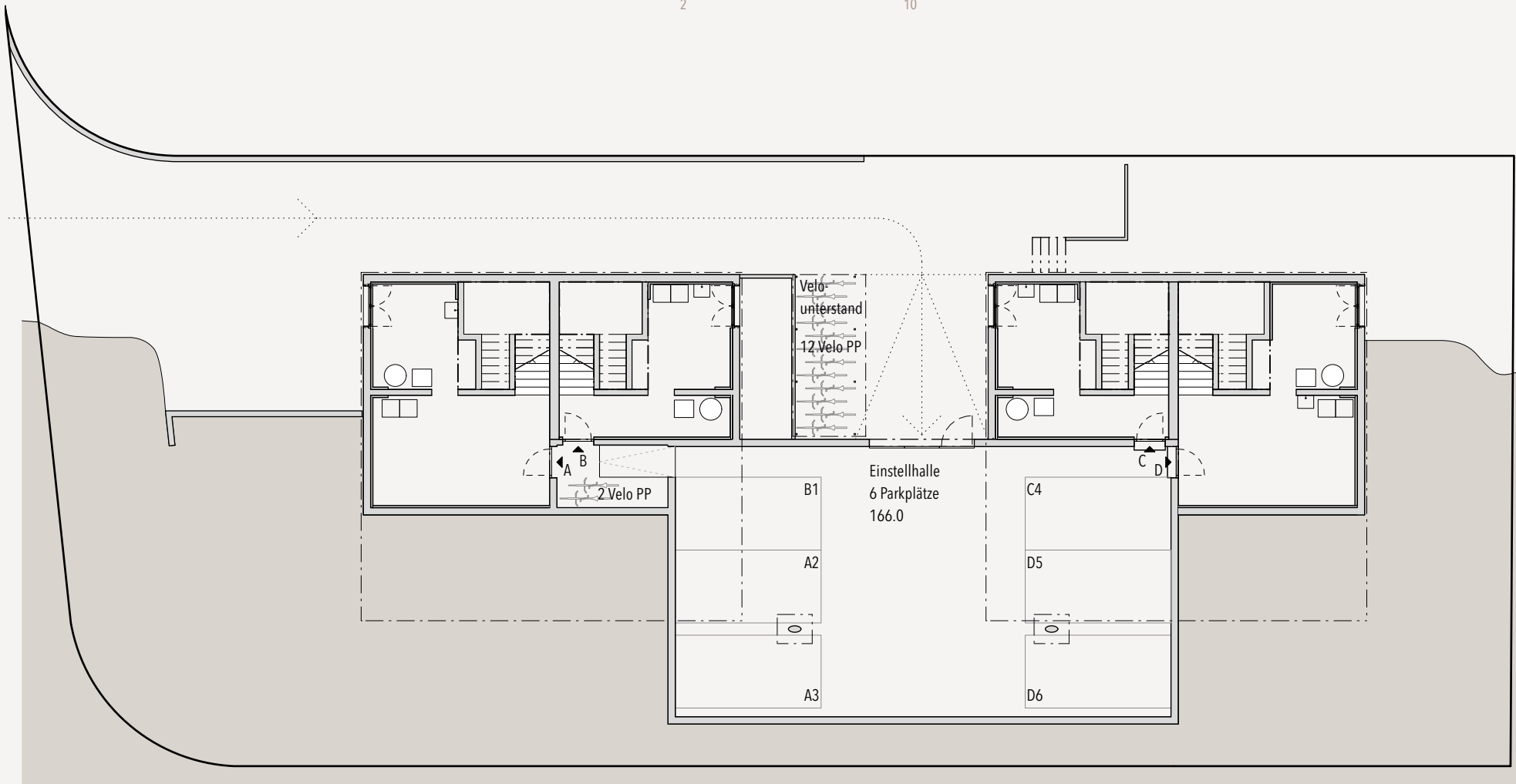


NATÜRLICH - NACHHALTIG - URBAN



## EINSTELLHALLE ALLGEMEINPARZELLE - UNTERHALT

Für die Einstellhalle wird eine Miteigentümergeinschaft mit entsprechender Nutzungs- und Verwaltungsordnung gegründet. In den ersten zwei Jahren übernimmt die Totalunternehmerin die Verwaltung. Die gemeinschaftlichen Kosten für die Einstellhalle werden von allen Miteigentümern gemäss ihren Miteigentumsanteilen (Wertquoten) getragen. Ab dem dritten Verwaltungsjahr wird ein Erneuerungsfonds aufgebaut, der der Finanzierung zukünftiger Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten dient.



EINSTELLHALLE



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



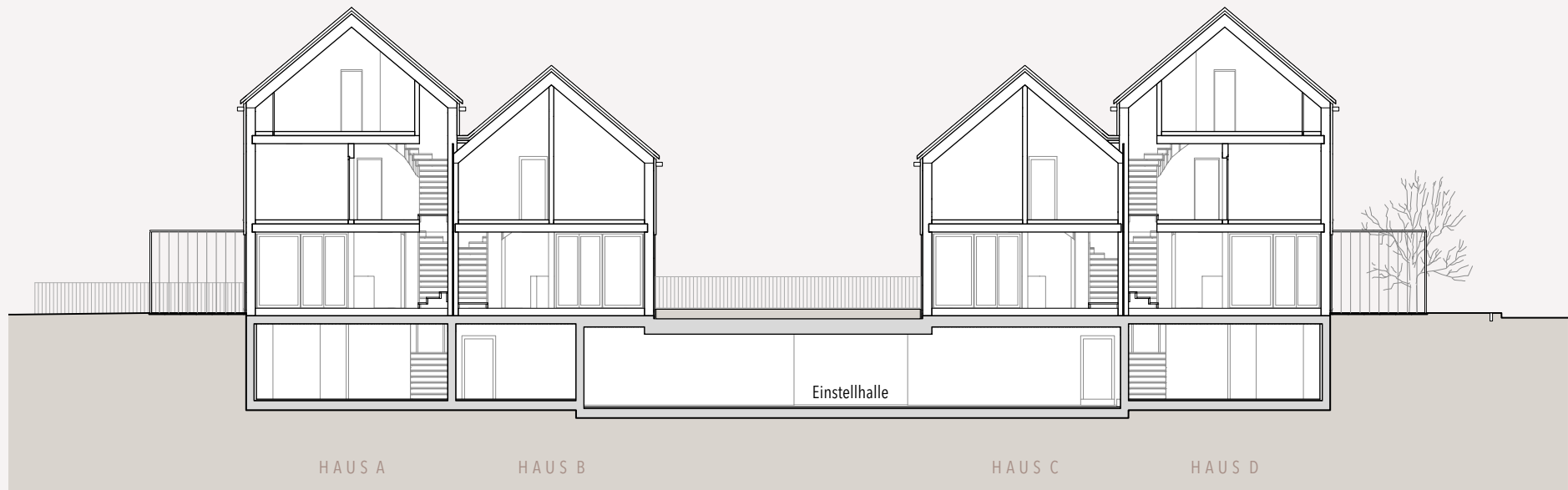
ANSICHT WEST HAUS A



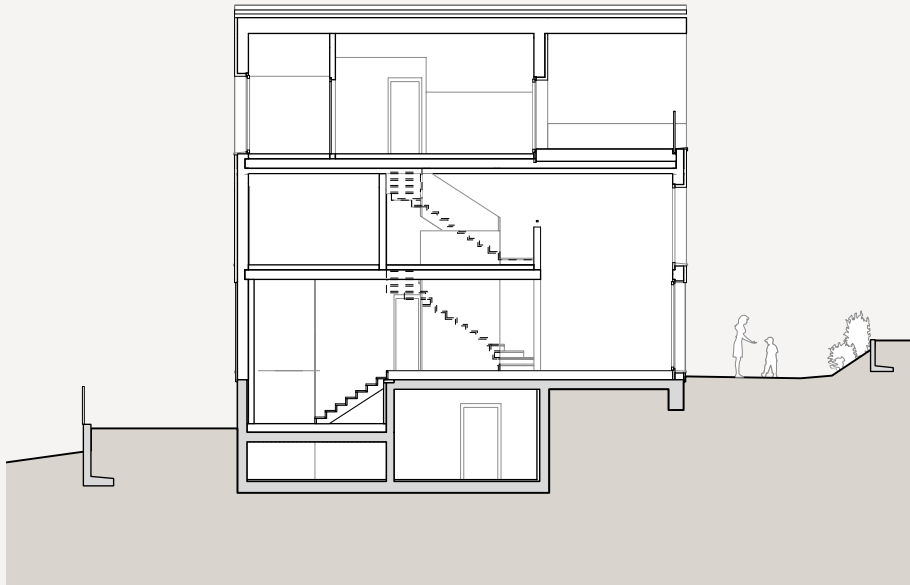
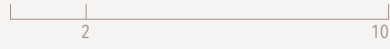
ANSICHT OST HAUS D



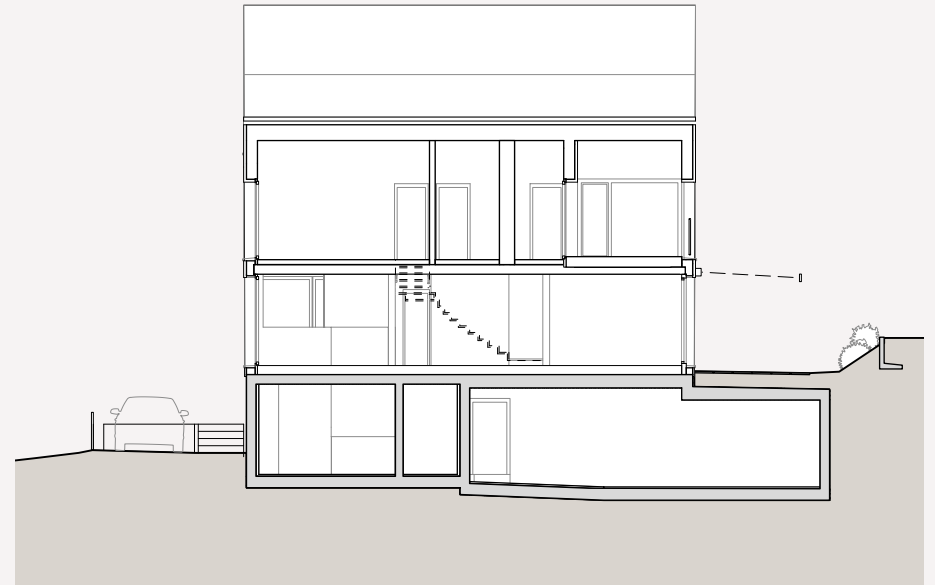
LENZBURG WEDEKINDRAIN



QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT HAUS A



LÄNGSSCHNITT HAUS C



## UNSER MEHRWERT AUF EINEN BLICK

### KONSTRUKTION | HOLZBAU | NACHHALTIGKEIT

- . kurze Transportwege dank regionaler Zimmerei
- . nachhaltiger Baustoff: CO2 Speicher, wächst nach, einheimisch
- . präzise Ausführung durch Vorfabrikation
- . Fassade mit hochwertigem, langlebigem Farbkonzept
- . hervorragendes Raumklima für gesundes Wohnen:  
atmungsaktive Gebäudehülle, ausgeglichene Luftfeuchtigkeit das ganze Jahr
- . fossilfreie Energiegewinnung durch Erdwärmesonde
- . baubiologische Bauweise

### GRUNDRISS | LAYOUT

- . grosszügiger, fließender Wohnbereich, teilweise doppelgeschossig
- . kompakter, funktionaler Grundriss in den Schlafgeschossen
- . vollwertiges Dachgeschoss mit überhohen Räumen
- . offene Küche als verbindendes Zentrum von Wohnen und Essen
- . direkter Gartenzugang mit Sitzplatz
- . grosse raumhohe Fenster in allen Geschossen, Südorientierung
- . elegante Holzterrasse als verbindendes Element zwischen den Geschossen
- . Dachterrassen nach Süden mit Blick auf das Schloss Lenzburg
- . direkter Zugang zur Einstellhalle aus jeder Einheit
- . individueller Ausbau von Küchenausstattung, Sanitärapparaten und Bodenbelägen

### SICHERHEIT | SCHLÜSSELFERTIG

- . Kostengarantie für Gesamterstellung Gebäude durch vorgängig vereinbarten Kaufvertrag
- . transparente Kostenkontrolle über Mehrkosten durch spezifische Freigaben der einzelnen Käuferwünsche
- . Sicherheit für garantierten Bezugstermin mit Voranmeldung von 4 Monaten
- . klare und persönliche Ansprechpersonen, kurze Kommunikationswege

### KÄUFERWÜNSCHE

Im Rahmen der Ausbaudefinition berücksichtigen wir gerne individuelle Wünsche und unterstützen die Käuferschaft bei der Personalisierung ihrer Wohnräume. Sämtliche Käuferwünsche werden gemeinsam erfasst, von der Totalunternehmerin offeriert und der Käuferschaft zur Entscheidung vorgelegt. Die architektonische Gesamtgestaltung liegt unter Einhaltung der Vorschriften und Auflagen der Baubewilligung in der Verantwortung der Totalunternehmerin und kann nicht durch die Käuferschaft verändert werden. Auch die Wahl aller Unternehmer erfolgt durch die Totalunternehmerin. Änderungen am Baubeschrieb und an den Plänen, welche keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben vorbehalten.

## MITEINANDER ZUM LEBENSRAUM MIT PERSÖNLICHKEIT

Wir entwickeln Wohneigentum vollständig aus eigener Hand, vom ersten Entwurf über die Ausführungsplanung bis hin zum Verkauf und zur individuellen Käuferbetreuung. Dadurch profitieren Sie von direkten, persönlichen Ansprechpartnern sowie von hoher Termin- und Kostensicherheit. Gemeinsam mit unseren regionalen Partnern gewährleisten wir während des gesamten Bauprozesses Präsenz, Präzision und eine sorgfältige Umsetzung. Ein übersichtlich aufgebauter Käuferordner unterstützt eine klare Struktur im Planungs- und Bauablauf und fördert eine transparente Kommunikation. Mit unseren bewährten Projektstrukturen schaffen wir Ruhe und Orientierung in einem komplexen Prozess und tragen gleichzeitig die Begeisterung und Vorfreude für das Neubaufvorhaben nach aussen.

Wir freuen uns Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim persönlich zu begleiten!



Lea Ott & Sandra Werneker



## KAUFBESTIMMUNGEN

### VERKÄUFERSCHAFT

werneyer ott architektur gmbh  
Sandra Werneyer  
Telefon 078 220 77 79  
verkauf@woarchitektur.ch

### KAUFPREISE

Kaufpreise gemäss separatem Preisblatt. Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käufer- und Verkäuferschaft.

### PAUSCHALPREIS

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Baulandparzelle
- Haus Einheit schlüsselfertig mit Umgebungsarbeiten gemäss Beschrieb
- Erschliessungskosten Werkleitungen (Kanalisation, Elektrizität, Wasser, Swisscom, Glasfaser)
- sämtliche Anschlussgebühren (Abwasser, Wasser, Elektrizität)
- Baubewilligungskosten, Schutzraum Ersatzabgaben, Bauzeitversicherung

## KAUFABWICKLUNG

- 1 Definitive Reservation mit unterzeichnetem Reservationsvertrag und einer Reservationsanzahlung von CHF 50'000.-
- 2 Kauf Bauland mit notariell beurkundetem Kaufvertrag und unwiderruflichem Zahlungsverprechen einer Schweizerischen Bank.
- 3 Finanzierung erfolgt nach Baufortschritt und mit einzelnen Zahlungstranchen gemäss Reservationsvertrag.
- 4 Käuferwünsche werden durch die Hilfsmittel vom persönlichen Käuferordner begleitet und definiert. Mehrkosten entstehen nur durch spezifisch von der Käuferschaft geplanten und freigegebenen Projektänderungsnachträge.

## BAUPROZESS

Die Einheiten werden durch die Totalunternehmerin werneyer ott architektur gmbh erstellt. Alle rohbaurelevanten Projektänderungswünsche müssen vor Baustart definiert und freigegeben sein. Baustellenbesuche sind nur im Beisein der Totalunternehmerin möglich. Standardmässig werden eine Rohbauabnahme und ein Umgebungsgespräch vor Ort durchgeführt.

## BEZUGSTERMIN

Der definitive Bezugstermin wird 4 Monate vor Übergang Nutzen und Schaden verbindlich kommuniziert. Mit dem Käuferordner wird ein provisorisches Terminprogramm abgegeben. Ziel Bezug: Frühjahr 2028, Verzögerungen durch Witterung, Lieferengpässe und Baubewilligung vorbehalten.

## IMPRESSUM

TOTALUNTERNEHMERIN  
werneyer ott architektur gmbh  
Hirschengraben 52  
6003 Luzern



Die Angaben in dieser Broschüre entsprechen dem Planungsstand von Januar 2026. Sie dienen der allgemeinen Information über das Projekt und sind kein Angebot im rechtlichen Sinn. Bilder und Pläne können Optionen enthalten. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.