

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins

5_Eigentumswohnungen

Grosszügiges Wohnen in Bahnhofsnähe



ST - ARCHITEKTEN GMBH
Albisstrasse 15
6340 Baar
T 041 760 46 60
mail@st-arch.ch

_001

Stand_18-01-2024



Willkommen Lage	3
Kurzbaubeschrieb	4
Umgebung	5
Untergeschoss Einstellhalle	6
Erdgeschoss WHG 1	7
Visualisierung 1	8
Visualisierung 1 .1	9
1. Obergeschoss WHG 2	10
Visualisierung 2	11
1. Obergeschoss WHG 3	12
Visualisierung 3	13
2. Obergeschoss WHG 4	14
Attikageschoss WHG 4	15
Visualisierung 4	16
2. Obergeschoss WHG 5	17
Attikageschoss WHG 5	18
Visualisierung 5	19
Schnitt	20
Fassaden	21
Visualisierung 6 7	22-23
Wohnungsspiegel	24

Bauherrschaft

ST - ARCHITEKTEN GMBH
Albisstrasse 15
6340 Baar
T 041 760 46 60
mail@st-arch.ch

Verkauf & Architektur

ST - ARCHITEKTEN GMBH
Albisstrasse 15
6340 Baar
T 041 760 46 60
mail@st-arch.ch

Willkommen in Sins!

Grosszügiges Wohnen in unmittelbarer Bahnhofsnähe

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins

Die Gemeinde Sins zählt mit seinen Aussendörfern zu den flächenmässig grössten Gemeinden des Kantons Aargau. Die Bevölkerungszahl liegt aktuell bei 4'300 Einwohner/-innen. Sins ist eine aufstrebende Gemeinde und eine der bevorzugten Wohnlagen im Kanton, ein Dorf an ruhiger Lage mit einer modernen Infrastruktur und einem regen gesellschaftlichen Leben. Die Reussebene, ein einzigartiges Naherholungsgebiet, liegt direkt vor der Haustüre und bietet sich an für Wanderungen, Biketouren und vieles mehr. Gleichzeitig ist Sins aber auch verkehrsmässig gut erschlossen, die Städte Zug, Luzern und Zürich sind sowohl mit dem Auto wie auch mit dem ÖV in kurzer Zeit erreichbar.

Die 2.5 - 5.5 Zimmer-Wohnungen bestehen durch eine grosszügige Grundrissgestaltung, offenen Wohn-Essbereich, modernen Nasszellen und grossen Sitzplätzen, Balkonen und Dachterrassen. Die beiden Attika-Maisonette Wohnungen verfügen zudem über einen direkten Zugang mittels Lift.

Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage mit 11 Auto-einstellplätzen und geräumige Kellerräume.



Konstruktionen | Bauweise:

Massivbauweise mit Backsteinmauerwerk und Stahlbetondecken, Untergeschoss in Beton und Kalksandstein, hinterlüftete Metallfassade.

Fenster:

Fenster in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung, U-Wert Glas 0.7 W/m² und mind. 32 dB, Hebeschiebetüren im Wohnen/Essen und teilweise in den Schlafzimmern.

Verdunkelung:

90 mm Verbundrafflamellenstoren, alle Terrassen mit grossen Sonnenstoren.

Heizung:

Umweltfreundliche Erdsondenwärmepumpenanlage für Heizung und Warmwasseraufbereitung im Technikraum mit Free Cooling. (Free Cooling als umweltschonende Alternative zu Klimageräten. Mit der passiven Kühlung über die Fussbodenheizung können die Raumtemperaturen um 2 bis 4 Grad gesenkt werden. Die abgeführte Wärme wird in der Erdsonde zwischengespeichert und für die Warmwasseraufbereitung genutzt).

Elektro:

Solarpanel auf Flachdach zur Stromproduktion für Eigenverbrauch und Einspeisung ins Netz gemäss Architektenplänen und Detailbaubeschrieb.

Nassräume | Sanitärapparate | Waschen:

Hochwertige und moderne Badezimmereinrichtungen mit grossen bodenebenen Duschen, Badewannen, Waschtische mit Ablagefläche, Waschmaschine und Wäschetrockner.

Kücheneinrichtung | Einbauschränke:

Möbelartige offene Küchen mit Natursteinabdeckung und modernsten Küchengeräten wie Steamer, Backofen, Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierschrank, Geschirrspüler und Umluft- Dunstabzug mit Aktivkohlefilter, grosses Spülbecken mit Mischer, Einbauschränke gemäss Architektenpläne.

Plattenarbeiten:

Feinsteinzeug Bodenbeläge in Nassräumen, auf Balkonen und Terrassen, gemäss Architektenpläne.

Echtholzparkett:

Eiche-Langriemen mattversiegelt im Wohnbereich, Küche, Vorplätzen und in allen Zimmern.

Aufzug:

6 Personenliftanlage / 630 kg, rollstuhlgängig und behindertengerechte Wohnungszugänge

Garagenplätze:

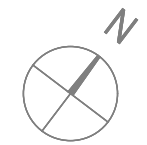
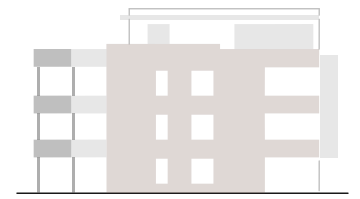
Elektrisch angetriebenes Garagentor mit 2 Handsendern und Schlüsselschalter.

(Verlangen Sie unseren Detailbaubeschrieb)

Umgebung

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



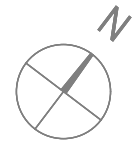
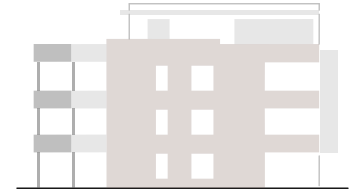
MST. 1:250



Untergeschoss und Einstellhalle

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:175



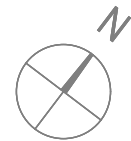
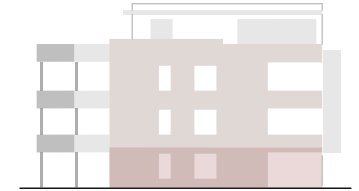
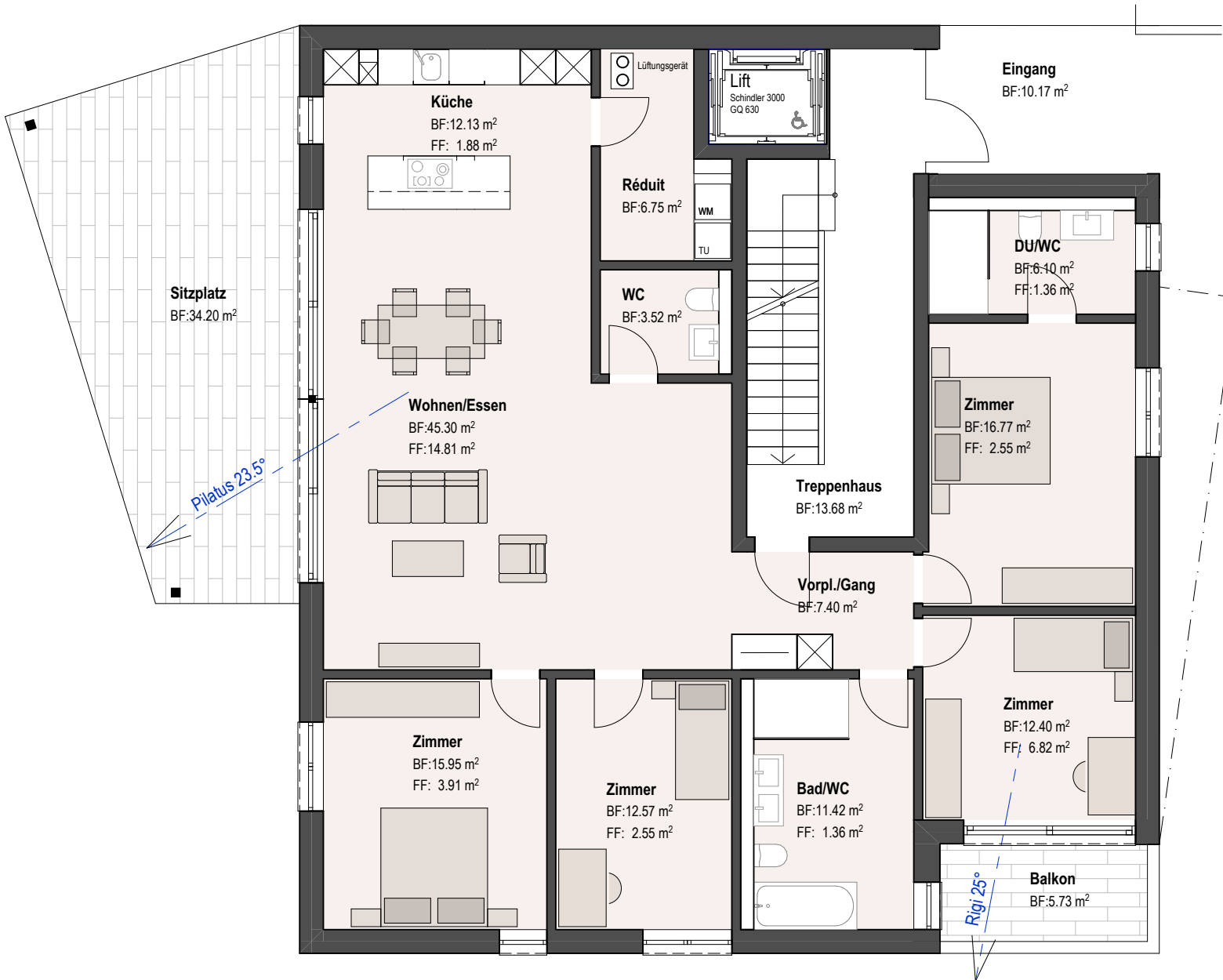
Wohnung 1 | Erdgeschoss

5.5 Zimmer Gartenwohnung

Nettowoohnfläche 150 m² mit 34 m² Sitzplatz und 5 m² Balkon sowie ca. 63 m² Umschwung

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:100

5 m







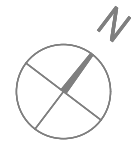
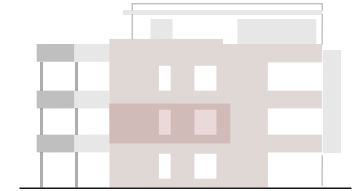
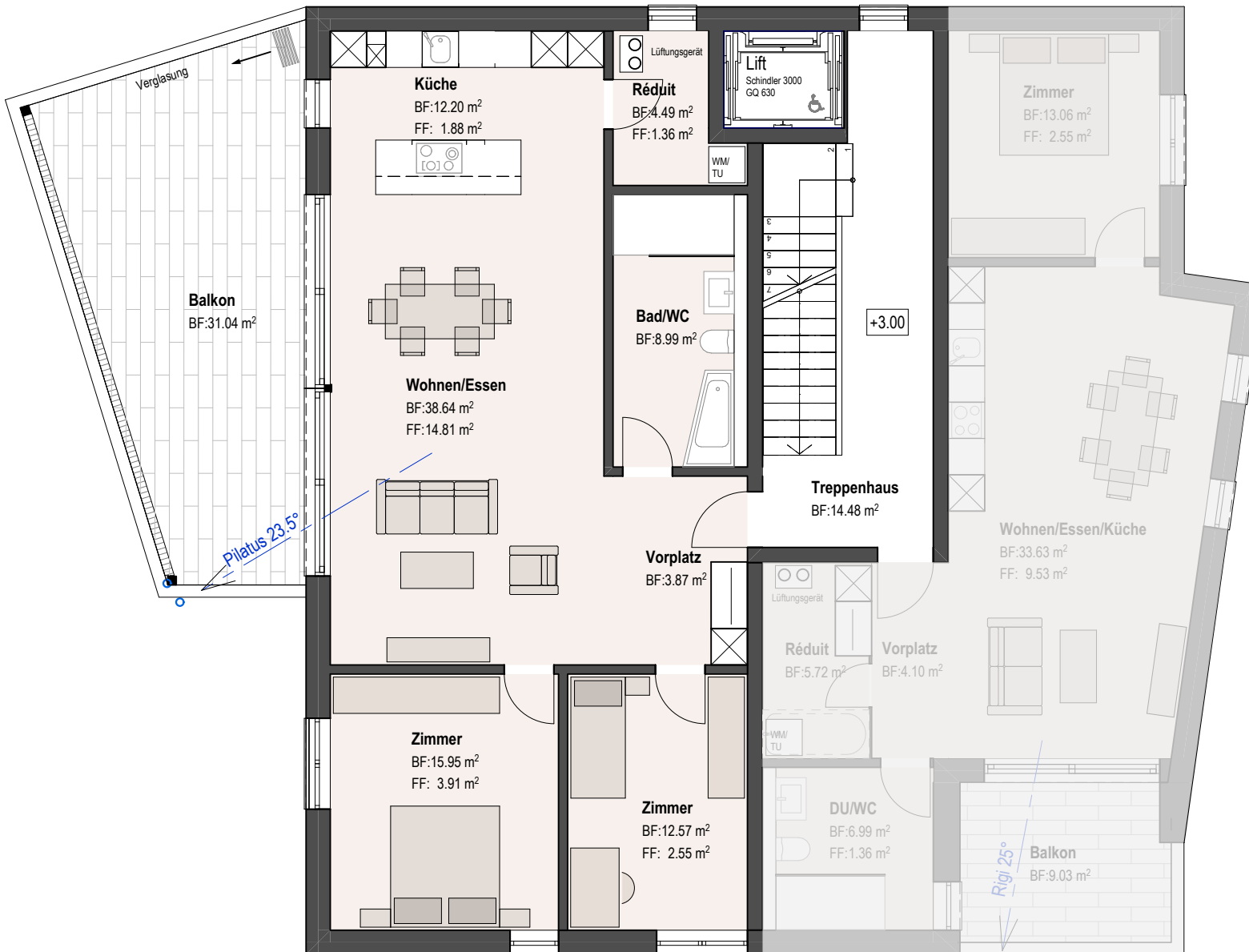
Wohnung 2 | 1. Obergeschoss

3.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche 96.5 m² mit 31 m² Balkon

5_Familienhaus

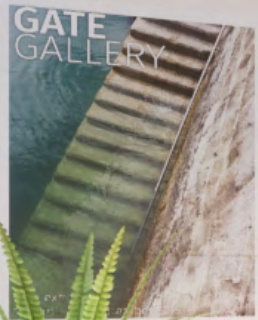
Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:100

5 m





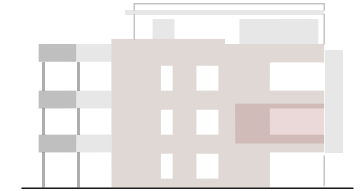
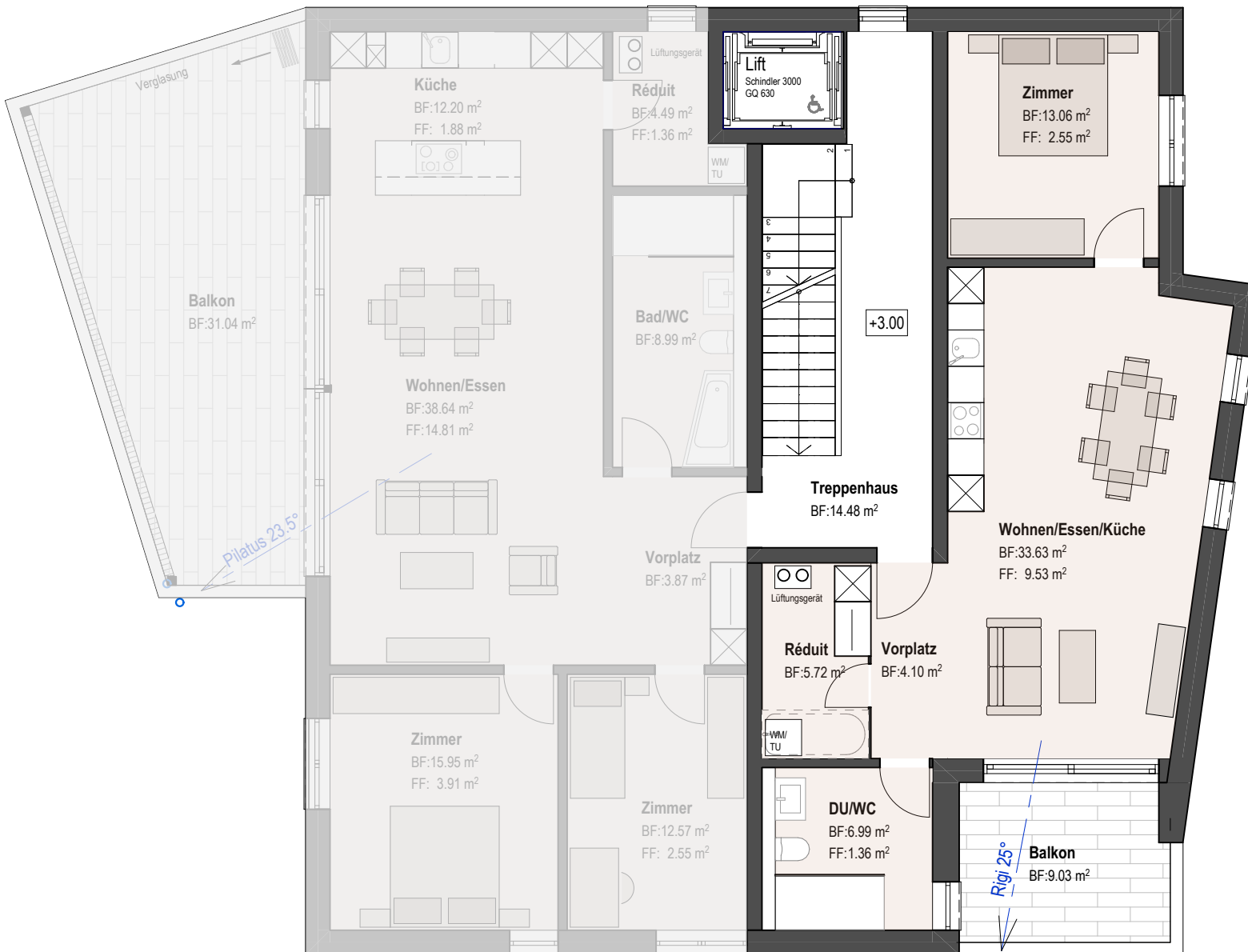
Wohnung 3 | 1. Obergeschoss

2.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche 63 m² mit 9 m² Balkon

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:100

5 m



Wohnung 4 | 2. OG und Attika

4.5 Zimmer Maisonette-Wohnung

Nettowohnfläche 143 m² (94.5+ 48.5 m²) mit 31 m² Balkon + 45 m² Terrasse

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:100

5 m



Wohnung 4 | 2. OG und Attika

4.5 Zimmer Maisonette-Wohnung

Nettowohnfläche 143 m² (94.5+ 48.5 m²) mit 31 m² Balkon + 45 m² Terrasse

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:100

5 m





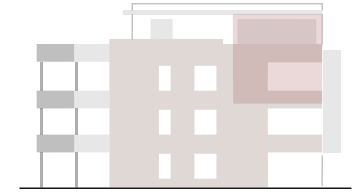
Wohnung 5 | 2. OG und Attika

3.5 Zimmer Maisonette-Wohnung

Nettowoohnfläche 123.5 m² (74.5 + 49) mit 6 m² Balkon und 45 m² Terrasse

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:100

5 m



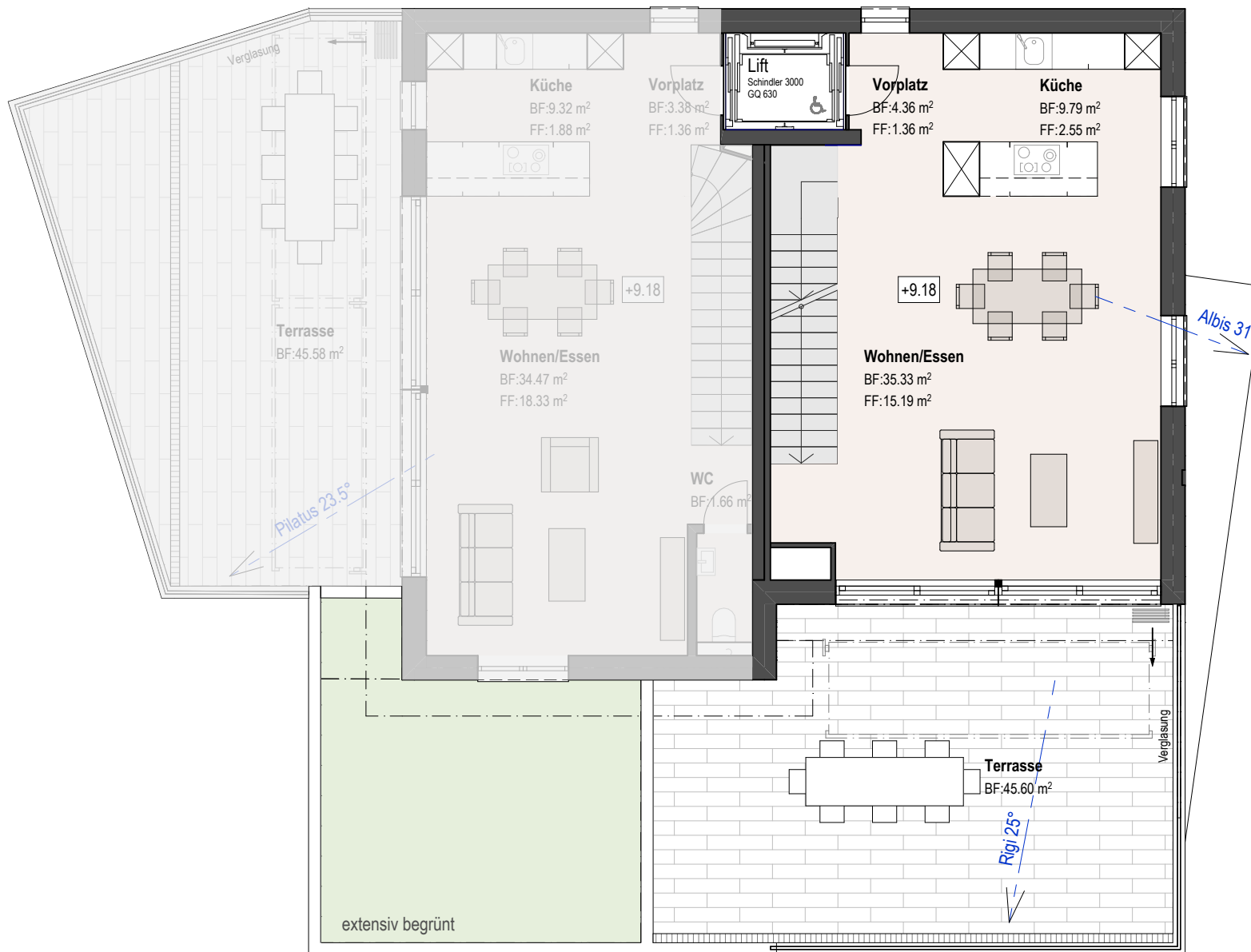
Wohnung 5 | 2. OG und Attika

3.5 Zimmer Maisonette-Wohnung

Nettowohnfläche 123.5 m² (74.5 + 49) mit 6 m² Balkon und 45 m² Terrasse

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:100

5 m





Schnitt

5_Familienhaus

Bahnhofstrasse 12 | Sins



MST. 1:200

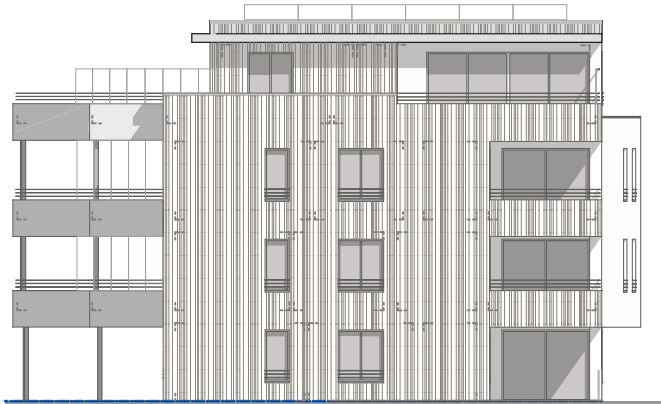
10 m



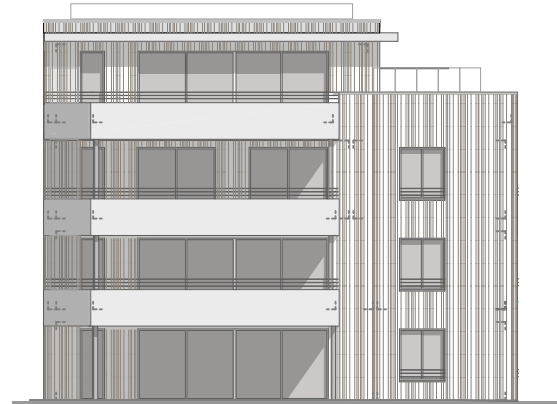
Fassaden

5_Familienhaus

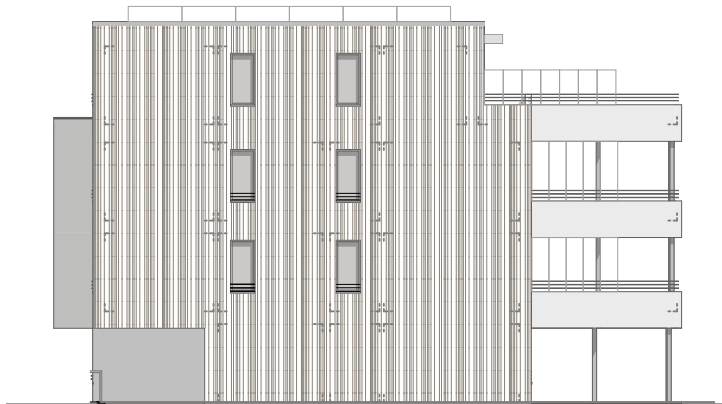
Bahnhofstrasse 12 | Sins



Süd-Ost



Süd-West



Nord-West



Nord-Ost







Nettogeschossfläche: Nutzbare Fläche ohne Aussen- und Innenwände.