

---

# R

---

RÖMER  
STRASSE

---

BADEN

Eigentumswohnungen

---

# 2 LAGE

---

**Wohnen, arbeiten, leben – das  
facettenreiche Baden mit Flair  
und Tradition hat für alle etwas zu bieten.**

---

Als wichtiges Zentrum der Region und bedeutender Wirtschaftsstandort ist Baden ein gefragter Wohnort mit erstklassiger Infrastruktur und einem attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Auch kulturell hat Baden viel zu bieten. Highlights sind die aktive Theaterszene, die verschiedenen Museen und die übers Jahr verteilt stattfindenden Festivals.

Sport- und Naturbegeisterte unternehmen Spaziergänge entlang der Limmatpromenade, Wanderungen auf der Lägern oder einen Aufstieg zur Ruine Stein, die hoch über der Stadt wacht. Wer es lieber gemütlich mag, findet Entspannung im Bäderquartier.

Mit dem umfassenden Bildungsangebot deckt Baden das komplette obligatorische Schulsystem ab und ist Standort verschiedener weiterführender und privater Schulen. Zudem gibt es eine Vielzahl an familienergänzenden Betreuungsangeboten.

Dank hervorragender Lage ist Baden optimal an den öffentlichen und privaten Verkehr angebunden. Zwei Anschlüsse an die Autobahn A1 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ab dem Bahnhof Baden verkehren Schnellzüge in alle Richtungen.

Bekannt für ihre konsequente Energiepolitik wurde die Stadt bereits zum dritten Mal mit dem Energiestadt-GOLD Label ausgezeichnet. Ausserdem vergab der Schweizer Heimatschutz kürzlich den Wakkerpreis 2020 an die Stadt Baden.

<b>von Baden nach</b>		
Aarau	27 min.	32 min.
Basel	59 min.	46 min.
Bern	78 min.	64 min.
Luzern	50 min.	77 min.
Olten	39 min.	36 min.
Zürich Flughafen	31 min.	34 min.
Zürich HB	26 min.	14 min.



**R**

RÖMER  
STRASSE

BADEN

---

# 4

## STADTLEBEN

---

**Willkommen in Baden!**

**Die verkehrsreie Altstadt lädt zum Verweilen ein. Die Mischung aus historischen und modernen Gebäuden erzählt dabei über die spannende Vergangenheit der Stadt.**



### **Freizeit und Kultur**

Das abwechslungsreiche Kulturprogramm entdecken, das Gastronomieangebot geniessen und ins Badener Nachtleben eintauchen.

### **Marktleben**

Auf dem Wochenmarkt einkaufen, auf dem Flohmarkt stöbern, in Weihnachtsmarkt-Stimmung schwelgen.

### **Altstadt**

Durch die Altstadt flanieren, die schönen Boutiquen entdecken, bei einem Kaffee spannende Gespräche führen.

- 
- 1** Terrassenbad
  - 2** Sportanlage Aue
  - 3** Kantonsschule Baden
  - 4** Schule «Pfaffechappe»
  - 5** Berufsschule Baden BBB
  - 6** Villa Boveri
  - 7** Historische Altstadt
  - 8** Ruine Stein
  - 9** Flaniermeile
  - 10** Bahnhof Baden
  - 11** Trafohallen und Kino
  - 12** «Baden Nord»
  - 13** Kurpark mit Grand Casino und Kurtheater
  - 14** Bäderquartier
  - 15** Kappisee



## Geschichte und Umgebung

Auf den Spuren der Römer, Industriellen und Pioniere die Geschichte und Umgebung der Stadt kennenlernen.

## Urbanität

Im Zentrum arbeiten oder die Freizeit verbringen, vom Bahnhof in alle Richtungen verreisen.

## Limmat und Bäderquartier

Am Kappisee baden, an der Limmat spazieren oder sich im Bäderquartier verwöhnen lassen.





---

# 8

## PROJEKT

---

### **Zentral und naturnah – der perfekte Standort für ein urbane Leben mit Erholungsfaktor.**

---

Die 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen an der Römerstrasse überzeugen mit einem einzigartigen Stil, der modernes Wohnen mit industriellem Flair kombiniert. Ein hochwertiger Ausbaustandard sorgt für Wohnqualität ohne Kompromisse.

Geprägt von klaren Linien und Strukturen bieten die Grundrisse spannende Schnitte und Raumaufteilungen, wobei ein offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Loggia, Terrasse oder Balkon das Zentrum jeder Wohnung bildet. Es lohnt sich, die verschiedenen Optionen zu entdecken: Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich, Badezimmer mit Ankleide im Vorräum oder Durchgänge, die dank Schiebetüren zu einem Raum werden. Dabei sorgen raumhohe Fensterfronten für viel Licht und eine leichte Wohnatmosphäre.

Die Wohnräume haben eine Raumhöhe von ca. 2,90 m. Die bestehende Rippendecke kann, wo vorhanden, auf Käuferwunsch unbehandelt sichtbar belassen werden.

Sämtliche Wohngeschosse sind per Lift von der Tiefgarage her erreichbar. Jede Wohnung verfügt über Waschmaschine und Trockner, zusätzlich gibt es in jedem Haus einen Trocknungsraum.

Über das eSMART Steuerungs- und Kommunikationssystem kann die Gegensprechanlage bedient, die Heizung geregelt und der Energieverbrauch überwacht werden.

---

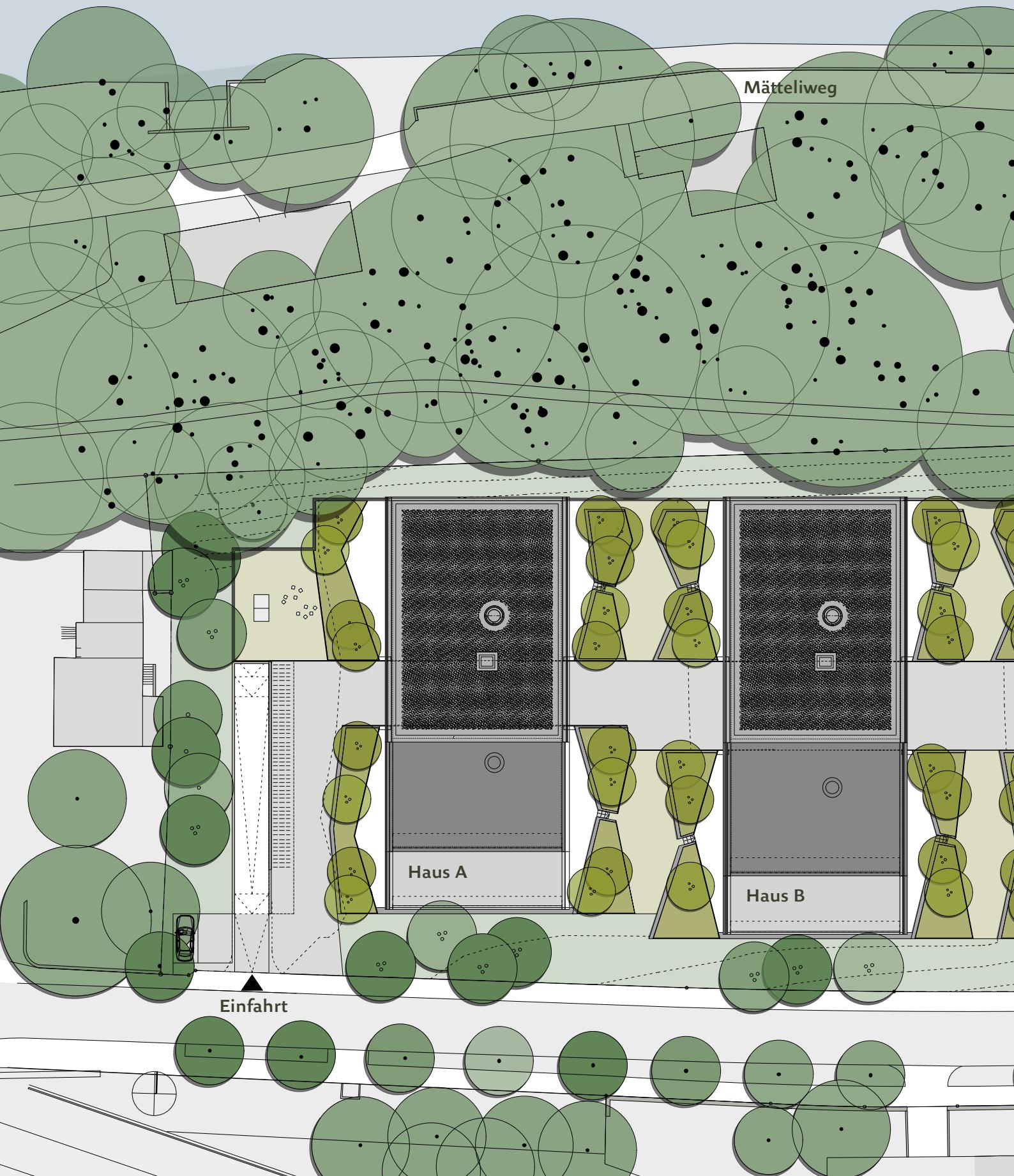


---

# 10

## SITUATION

---

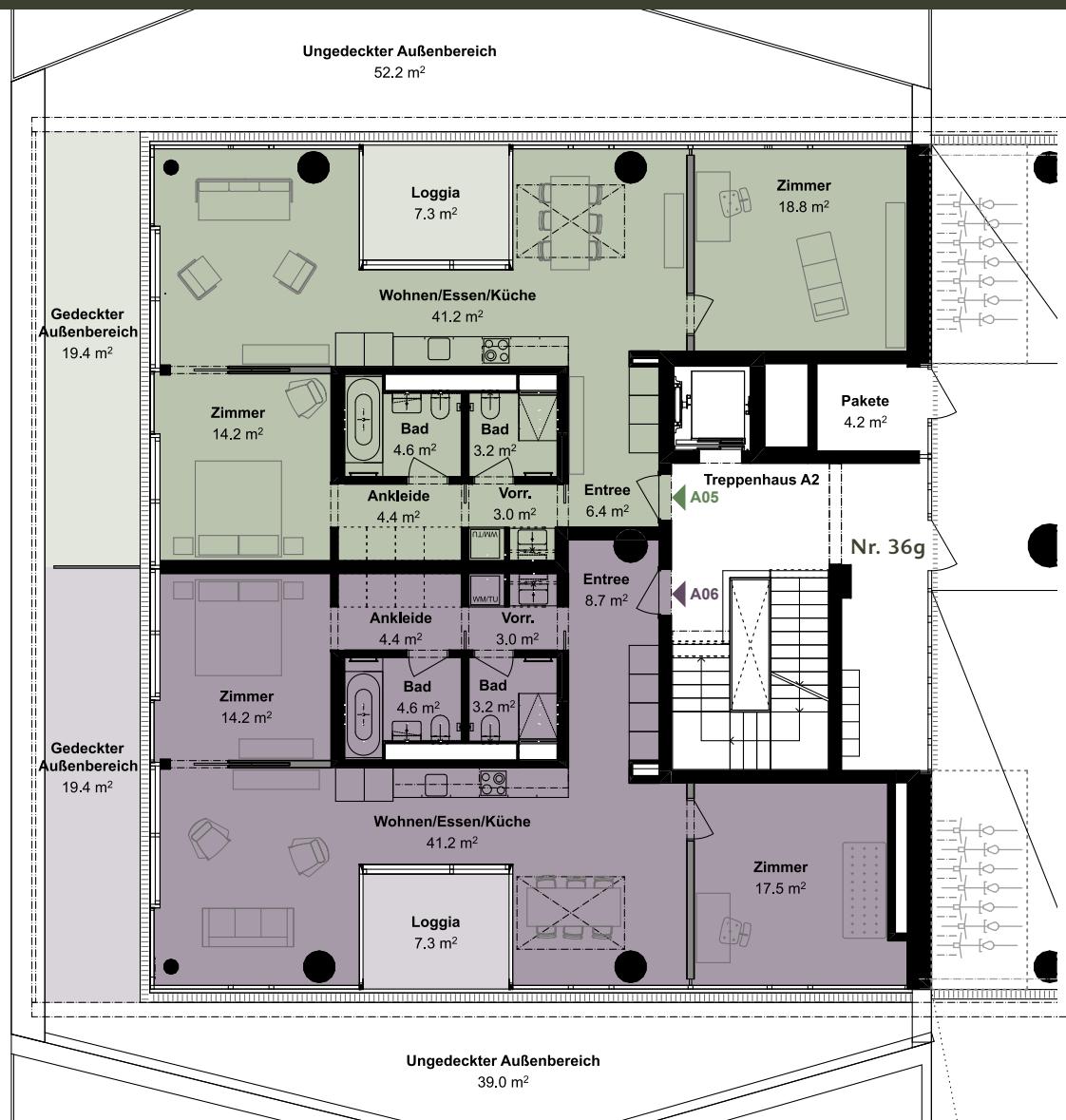




# 12

## HAUS A

### Erdgeschoss



### WHG A06

3½-Zimmer-Wohnung

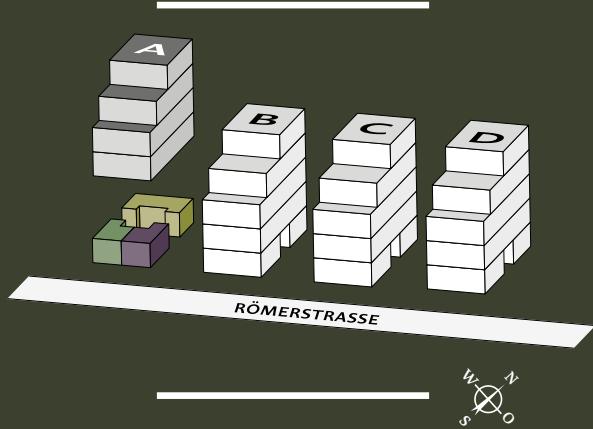
Wohnfläche	101,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	58,4 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

Wohnfläche inkl. Innenwände

### WHG A05

3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	100,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	71,6 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>



## WHG A01

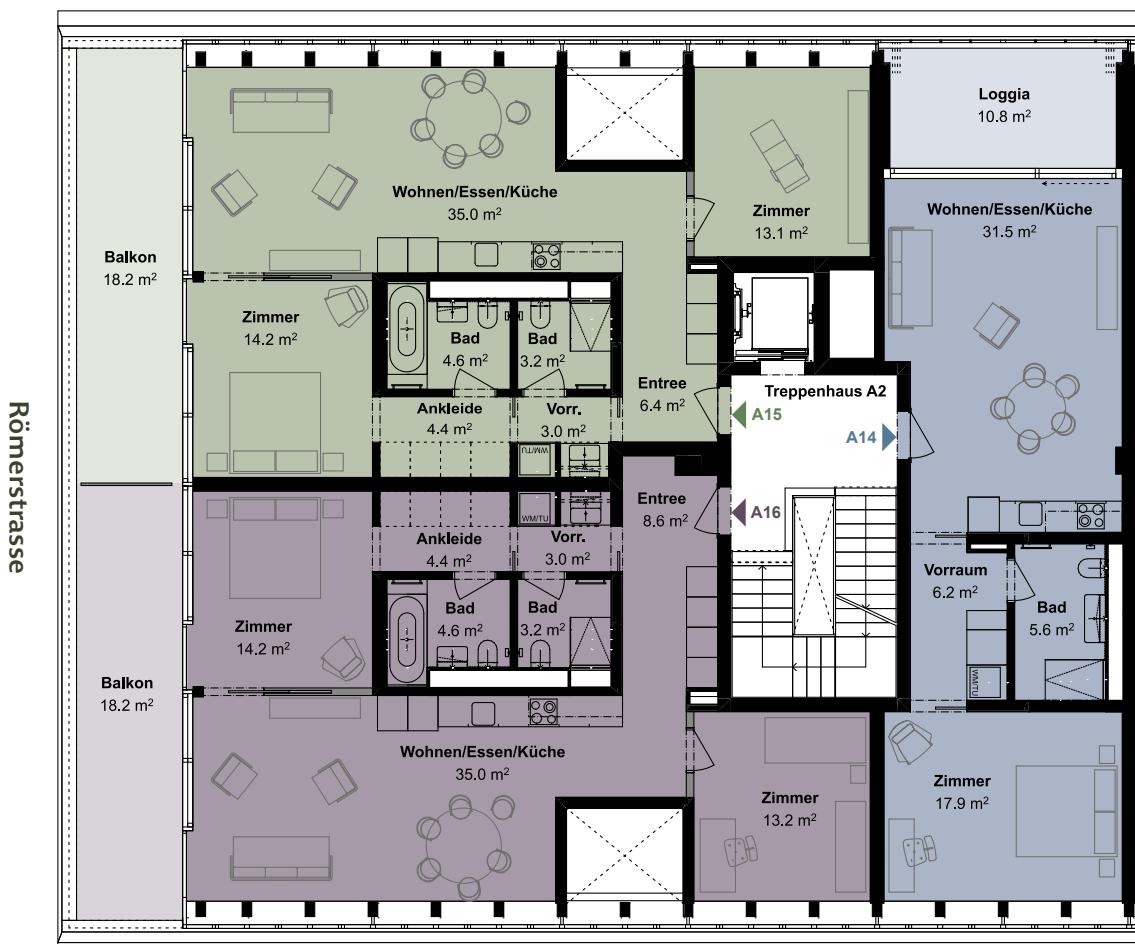
### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	174,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	87,3 m <sup>2</sup>
Loggia	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	13,1 m <sup>2</sup>

# 14

## HAUS A

### 1. Obergeschoss



**WHG A16**  
3½-Zimmer-Wohnung

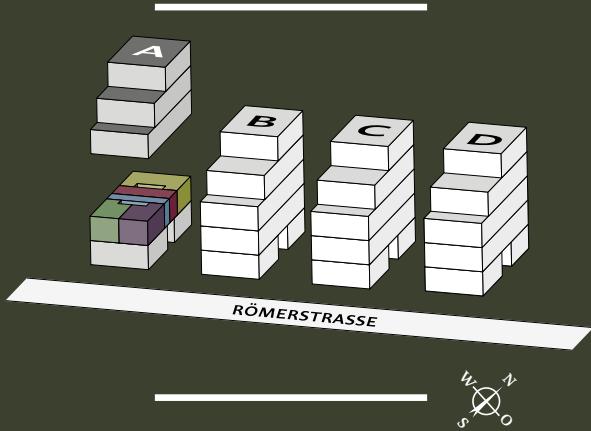
Wohnfläche	90,0 m <sup>2</sup>
Balkon	18,2 m <sup>2</sup>
Keller	8,1 m <sup>2</sup>

**WHG A15**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	87,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,2 m <sup>2</sup>
Keller	8,1 m <sup>2</sup>

**WHG A14**  
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	63,0 m <sup>2</sup>
Loggia	10,8 m <sup>2</sup>
Keller	7,5 m <sup>2</sup>



## WHG A13 3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	105,5 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

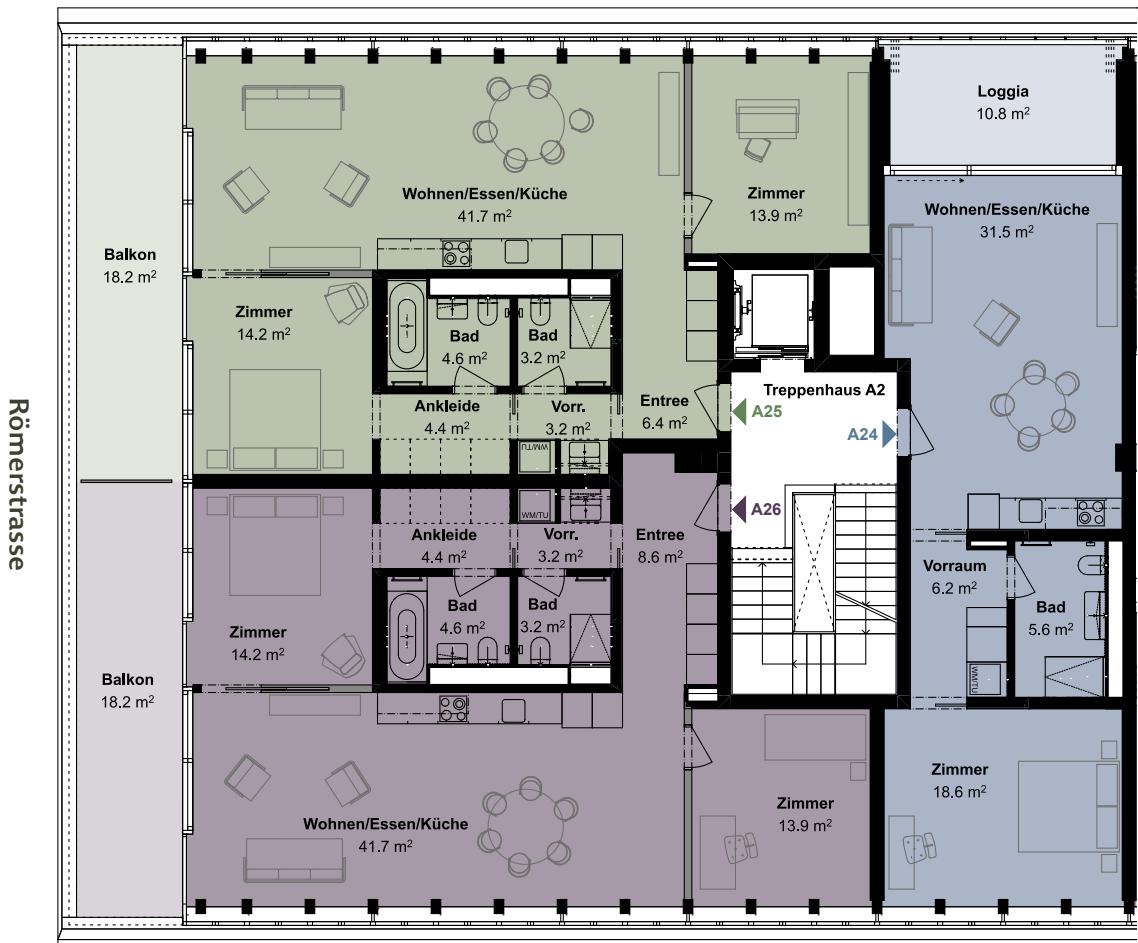
## WHG A11 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	155,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,5 m <sup>2</sup>

# 16

## HAUS A

### 2. Obergeschoss



**WHG A26**  
3½-Zimmer-Wohnung

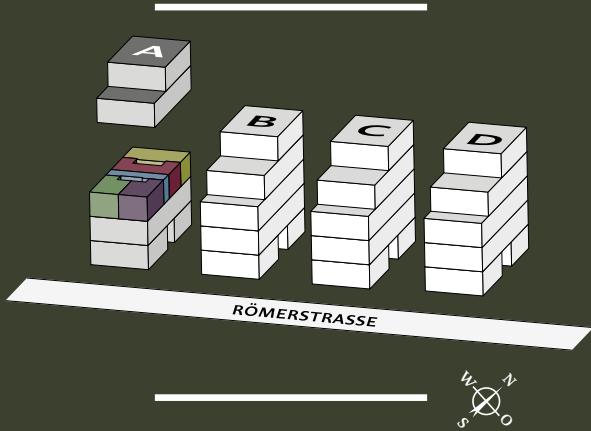
Wohnfläche	98,0 m <sup>2</sup>
Balkon	18,2 m <sup>2</sup>
Keller	8,1 m <sup>2</sup>

**WHG A25**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	95,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,2 m <sup>2</sup>
Keller	8,0 m <sup>2</sup>

**WHG A24**  
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	63,5 m <sup>2</sup>
Loggia	10,8 m <sup>2</sup>
Keller	7,5 m <sup>2</sup>



**WHG A23**  
**5½-Zimmer-Wohnung**

Wohnfläche	134,5 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	13,9 m <sup>2</sup>

**WHG A21**  
**4½-Zimmer-Wohnung**

Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,4 m <sup>2</sup>

# 18

## HAUS A

### 3. Obergeschoss

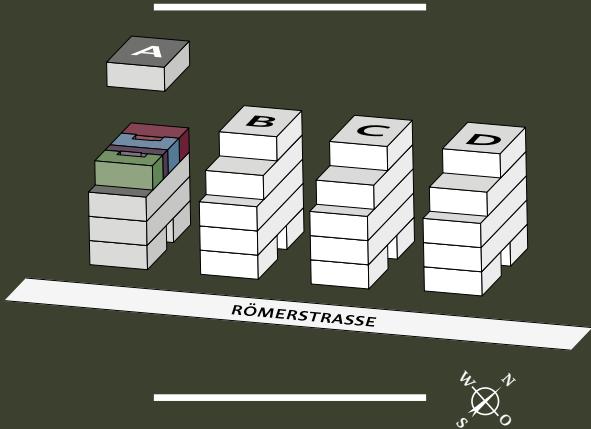


**WHG A35**  
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	127,0 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	107,5 m <sup>2</sup>
Keller	11,6 m <sup>2</sup>

**WHG A34**  
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	63,5 m <sup>2</sup>
Loggia	10,8 m <sup>2</sup>
Keller	7,5 m <sup>2</sup>



## WHG A33

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	134,0 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	13,9 m <sup>2</sup>

## WHG A31

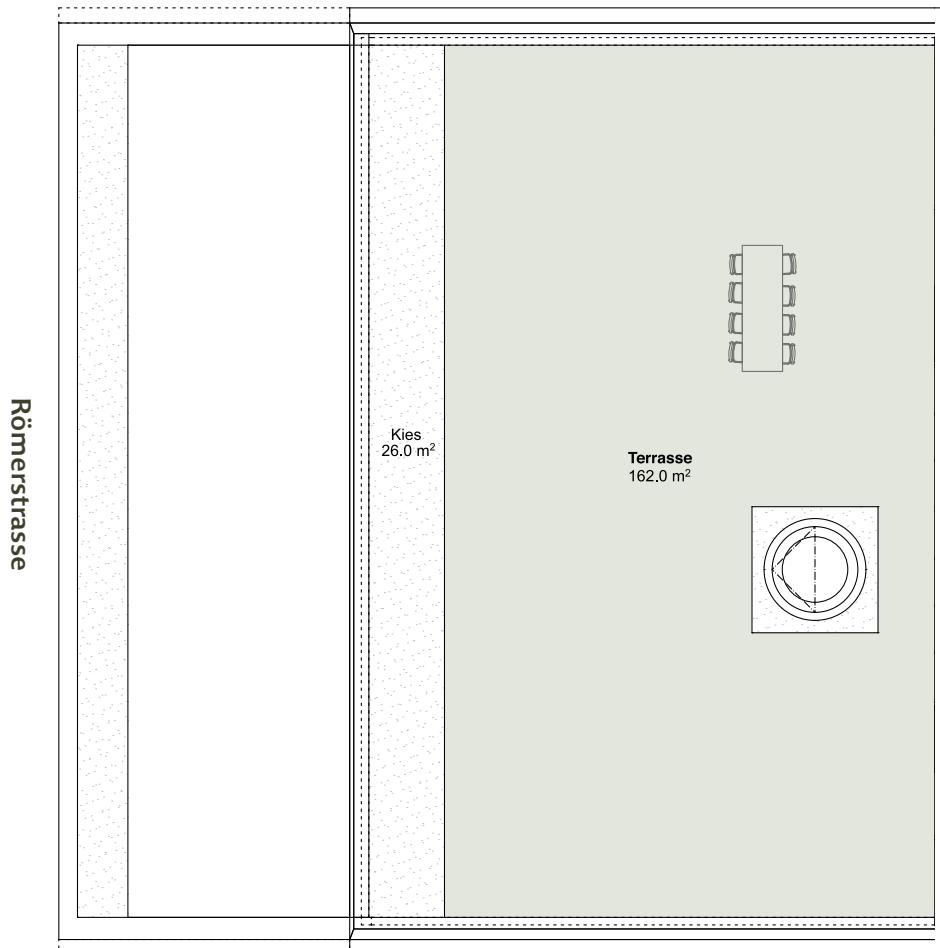
### 4½-Zimmer-Wohnung

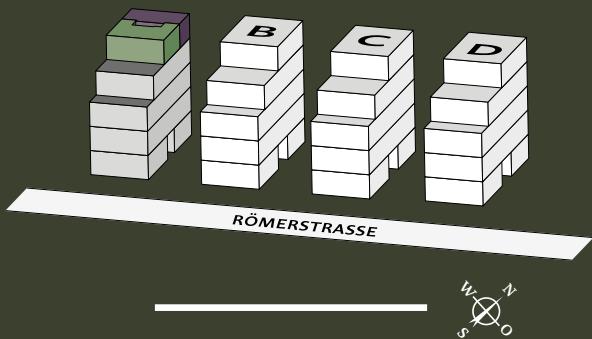
Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,5 m <sup>2</sup>

# 20

## HAUS A

### Attikageschoss





**WHG A43**  
5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	192,5 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	205,2 m <sup>2</sup>
Keller	13,1 m <sup>2</sup>

**WHG A41**  
4½-Zimmer-Wohnung

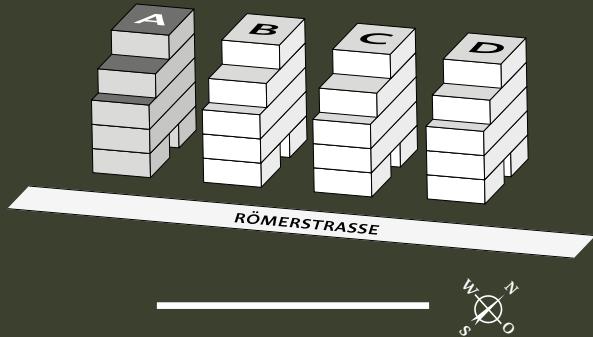
Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,5 m <sup>2</sup>

# 22

## HAUS A

### Untergeschoss





Parkplätze

Motorrad-Parkplatz

Kellerabteile

Trockenraum A





# 26

## HAUS B

### Erdgeschoss



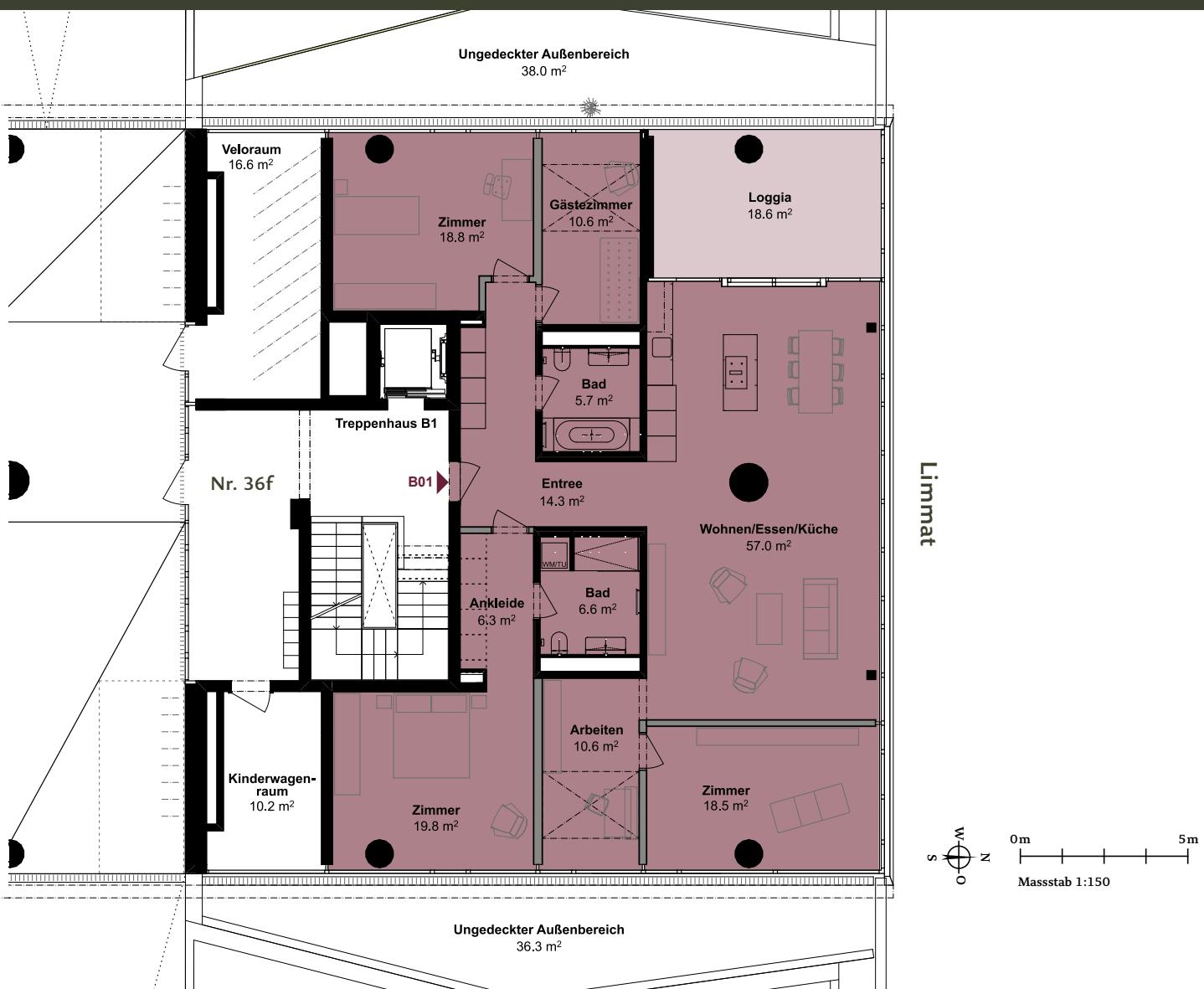
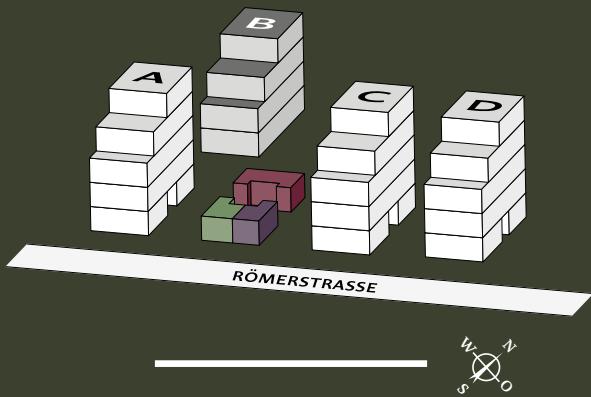
**WHG B06**  
**3½-Zimmer-Wohnung**

Wohnfläche	101,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	60,1 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

Wohnfläche inkl. Innenwände

**WHG B05**  
**3½-Zimmer-Wohnung**

Wohnfläche	100,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	61,2 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	10,4 m <sup>2</sup>



## WHG B01

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	174,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	74,3 m <sup>2</sup>
Loggia	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	16,1 m <sup>2</sup>

# 28

## HAUS B

### 1. Obergeschoss



**WHG B16**  
3½-Zimmer-Wohnung

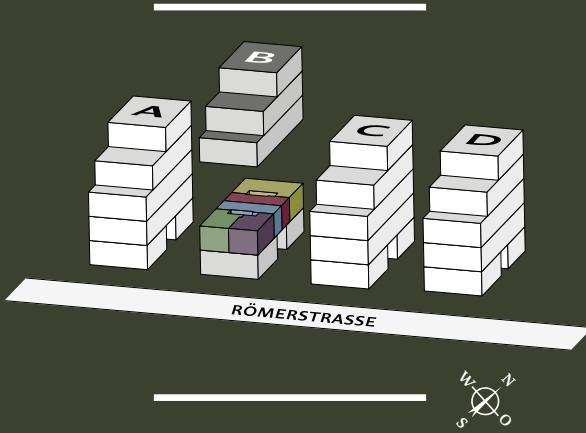
Wohnfläche	90,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG B15**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	87,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG B14**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	105,5 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



## WHG B13

### 3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	105,5 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	8,4 m <sup>2</sup>

## WHG B11

### 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	155,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

# 30

## HAUS B

### 2. Obergeschoss



**WHG B26**  
3½-Zimmer-Wohnung

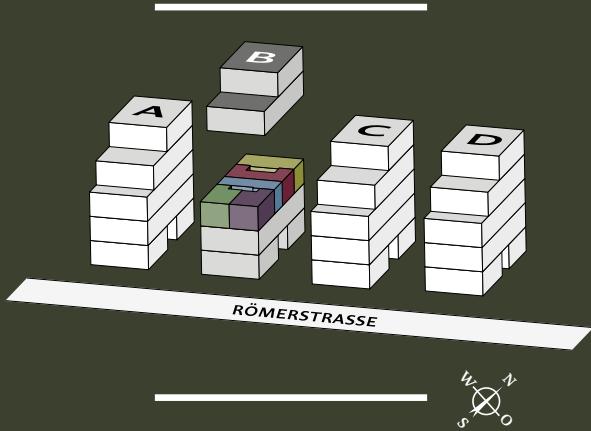
Wohnfläche	98,0 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG B25**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	95,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG B24**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	107,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



## WHG B23

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	134,5 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	14,1 m <sup>2</sup>

## WHG B21

### 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

# 32

## HAUS B

### 3. Obergeschoss

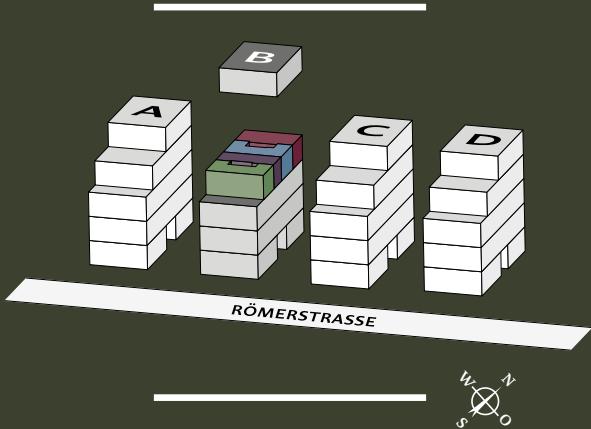


**WHG B35**  
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	127,0 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	108,4 m <sup>2</sup>
Keller	11,8 m <sup>2</sup>

**WHG B34**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	107,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



**WHG B33**  
5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	134,0 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	13,1 m <sup>2</sup>

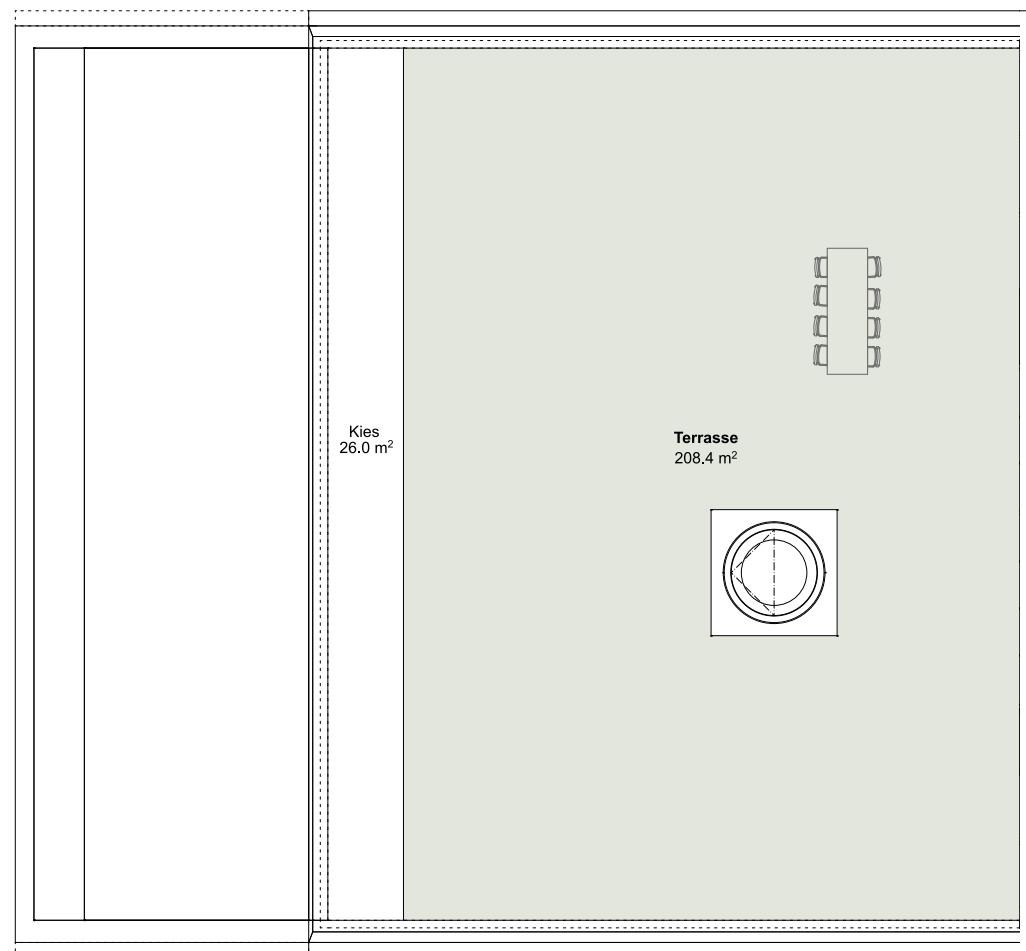
**WHG B31**  
4½-Zimmer-Wohnung

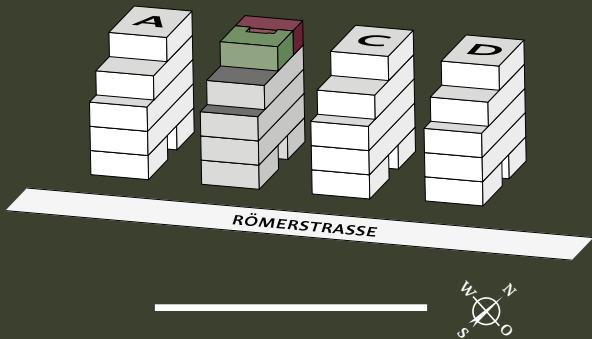
Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

# 34

## HAUS B

### Attikageschoss





## WHG B43

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	192,5 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	251,6 m <sup>2</sup>
Keller	18,3 m <sup>2</sup>

## WHG B41

### 4½-Zimmer-Wohnung

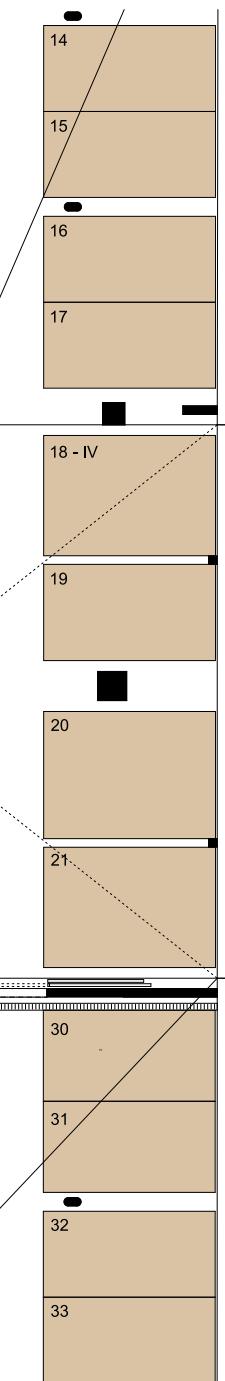
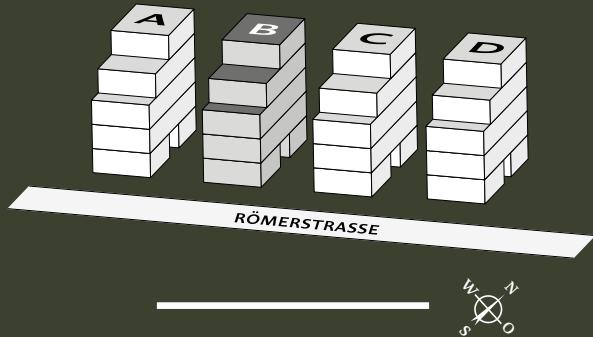
Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

# 36

## HAUS B

### Untergeschoss





**Parkplätze**



**Motorrad-Parkplatz**



**Kellerabteile**



**Trockenraum A**





# 40

## HAUS C

### Erdgeschoss



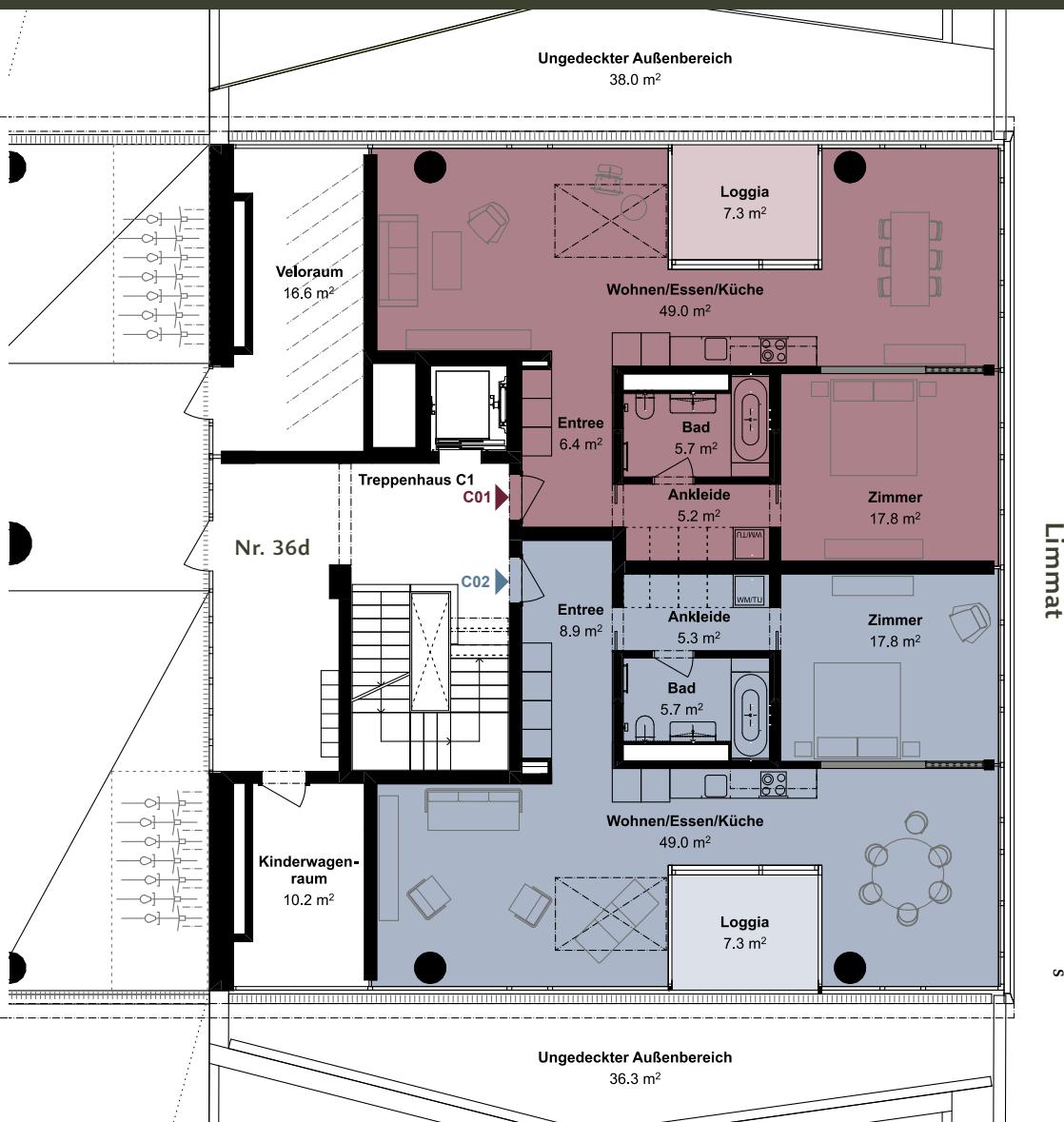
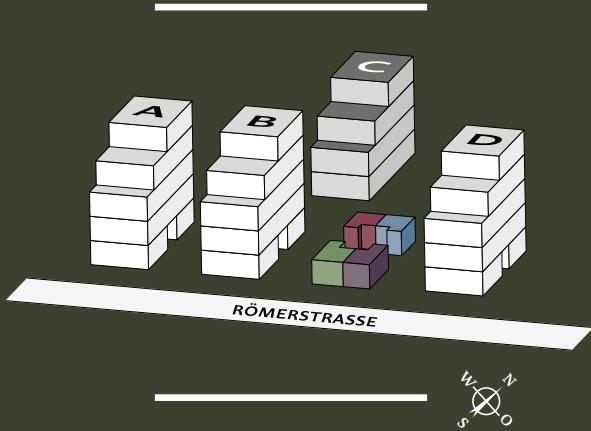
**WHG C06**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	101,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	60,1 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>

Wohnfläche inkl. Innenwände

**WHG C05**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	100,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	62,1 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



**WHG C02**  
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	89,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	36,3 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	8,0 m <sup>2</sup>

**WHG C01**  
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	86,5 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	38,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	7,5 m <sup>2</sup>

# 42

## HAUS C

### 1. Obergeschoss



**WHG C16**  
3½-Zimmer-Wohnung

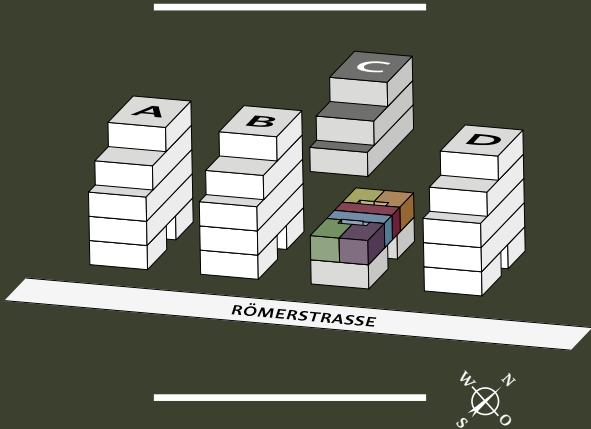
Wohnfläche	90,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,4 m <sup>2</sup>

**WHG C15**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	87,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,0 m <sup>2</sup>

**WHG C14**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	105,5 m <sup>2</sup>
Balkon	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>



**WHG C13**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	105,5 m <sup>2</sup>
Balkon	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG C12**  
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	80,5 m <sup>2</sup>
Loggia	6,4 m <sup>2</sup>
Keller	7,5 m <sup>2</sup>

**WHG C11**  
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	77,5 m <sup>2</sup>
Loggia	6,4 m <sup>2</sup>
Keller	7,5 m <sup>2</sup>

# 44

## HAUS C

### 2. Obergeschoss



**WHG C26**  
3½-Zimmer-Wohnung

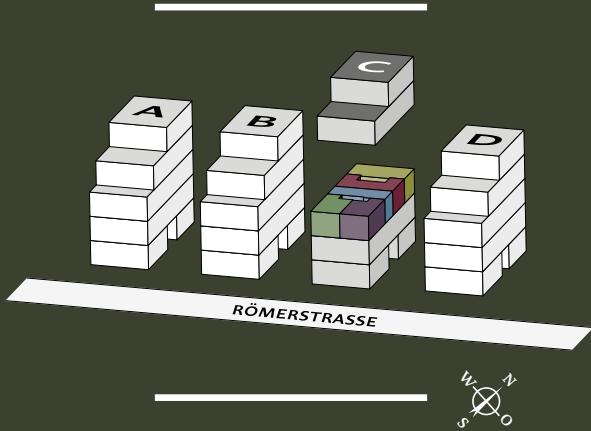
Wohnfläche	98,0 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG C25**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	95,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG C24**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	107,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



## WHG C23

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	134,5 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	13,1 m <sup>2</sup>

## WHG C21

### 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	12,3 m <sup>2</sup>

# 46

## HAUS C

### 3. Obergeschoss

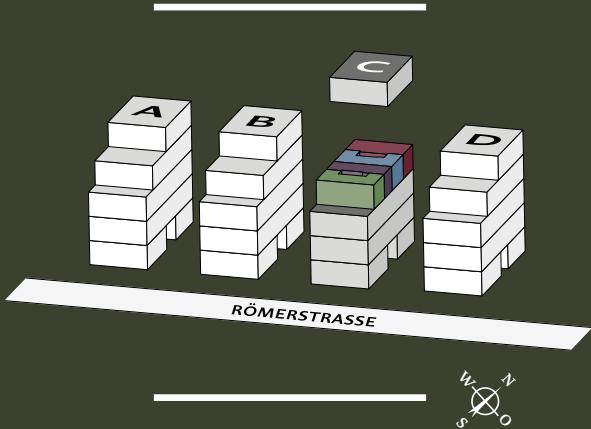


**WHG C35**  
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	127,0 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	108,4 m <sup>2</sup>
Keller	11,8 m <sup>2</sup>

**WHG C34**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	107,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	10,4 m <sup>2</sup>



## WHG C33

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	134,0 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	13,1 m <sup>2</sup>

## WHG C31

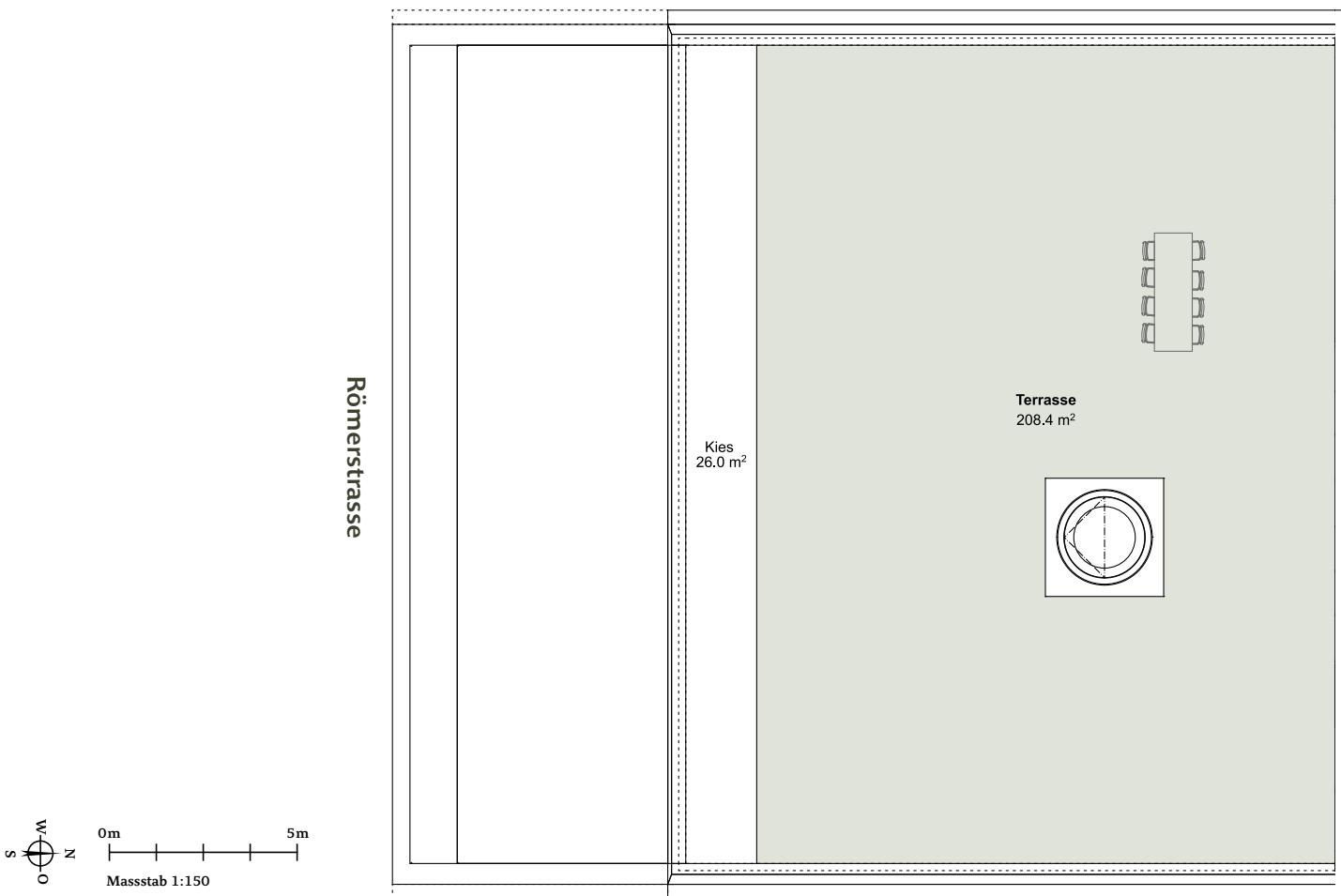
### 4½-Zimmer-Wohnung

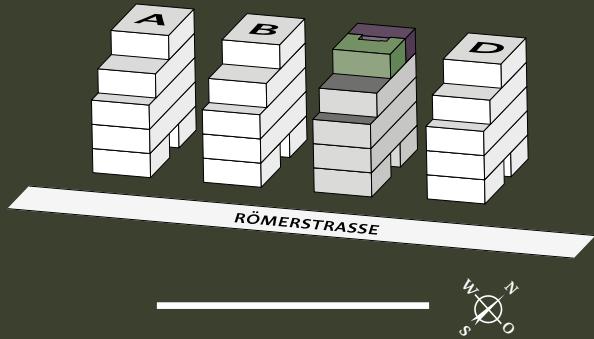
Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,0 m <sup>2</sup>

# 48

## HAUS C

### Attikageschoss





## WHG C43

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	192,5 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	251,6 m <sup>2</sup>
Keller	14,0 m <sup>2</sup>

## WHG C41

### 4½-Zimmer-Wohnung

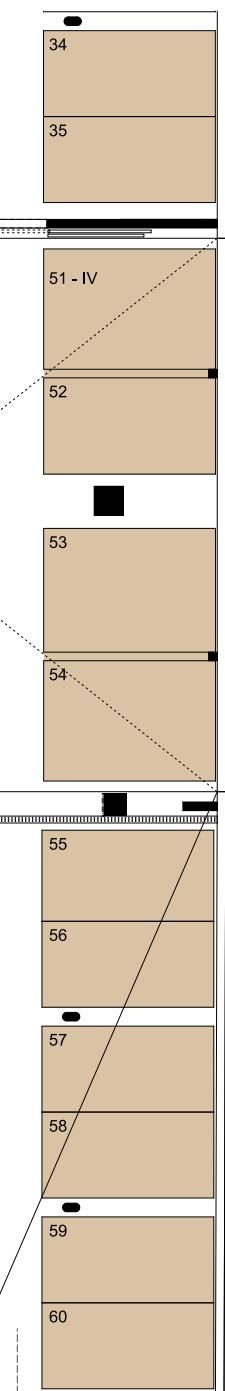
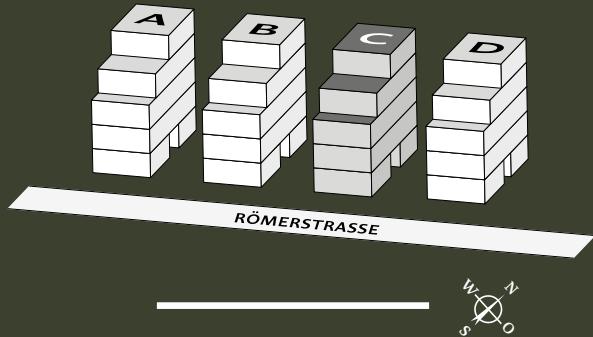
Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,0 m <sup>2</sup>

# 50

## HAUS C

### Untergeschoss





**Parkplätze**



**Motorrad-Parkplatz**



**Kellerabteile**



**Trockenraum A**





# 54

## HAUS D

### Erdgeschoss



### WHG D06

**3½-Zimmer-Wohnung**

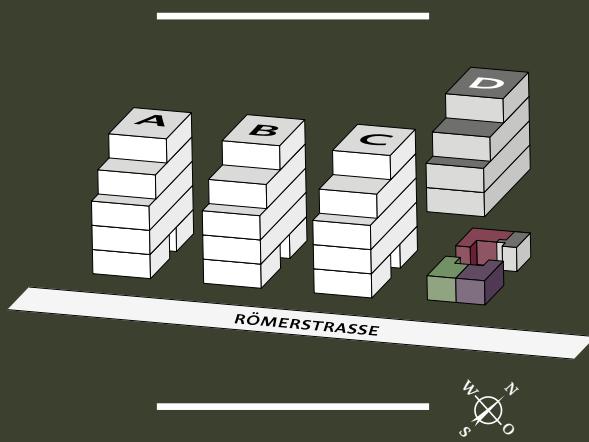
Wohnfläche	101,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	71,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

Wohnfläche inkl. Innenwände

### WHG D05

**3½-Zimmer-Wohnung**

Wohnfläche	100,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	63,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,3 m <sup>2</sup>
Keller	10,4 m <sup>2</sup>



## WHG D01

### 3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	111,0 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	39,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

# 56

## HAUS D

### 1. Obergeschoss



**WHG D16**  
3½-Zimmer-Wohnung

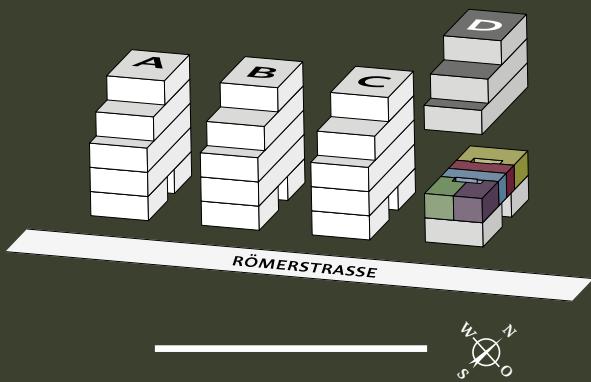
Wohnfläche	90,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG D15**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	87,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG D14**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	105,5 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	8,6 m <sup>2</sup>



## WHG D13

### 3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	105,5 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	8,4 m <sup>2</sup>

## WHG D11

### 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	160,5 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	13,1 m <sup>2</sup>

# 58

## HAUS D

### 2. Obergeschoss



**WHG D26**  
3½-Zimmer-Wohnung

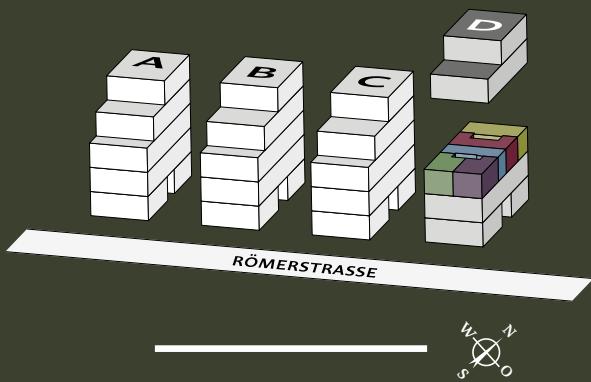
Wohnfläche	98,0 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG D25**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	95,5 m <sup>2</sup>
Balkon	18,6 m <sup>2</sup>
Keller	8,5 m <sup>2</sup>

**WHG D24**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	107,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



**WHG D23**  
5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	134,5 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	14,1 m <sup>2</sup>

**WHG D21**  
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

# 60

## HAUS D

### 3. Obergeschoss

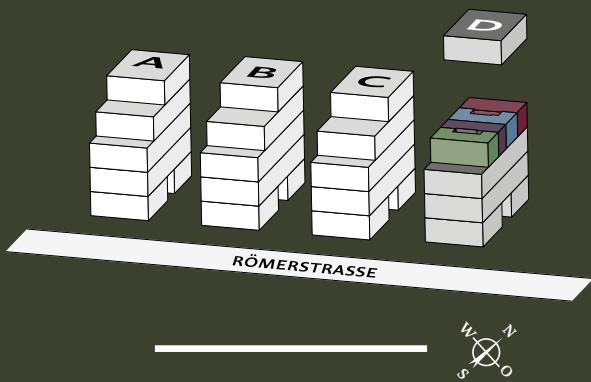


**WHG D35**  
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	127,0 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	108,4 m <sup>2</sup>
Keller	11,8 m <sup>2</sup>

**WHG D34**  
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	107,0 m <sup>2</sup>
Loggia	7,9 m <sup>2</sup>
Keller	10,8 m <sup>2</sup>



## WHG D33

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	134,0 m <sup>2</sup>
Loggia	9,3 m <sup>2</sup>
Keller	16,1 m <sup>2</sup>

## WHG D31

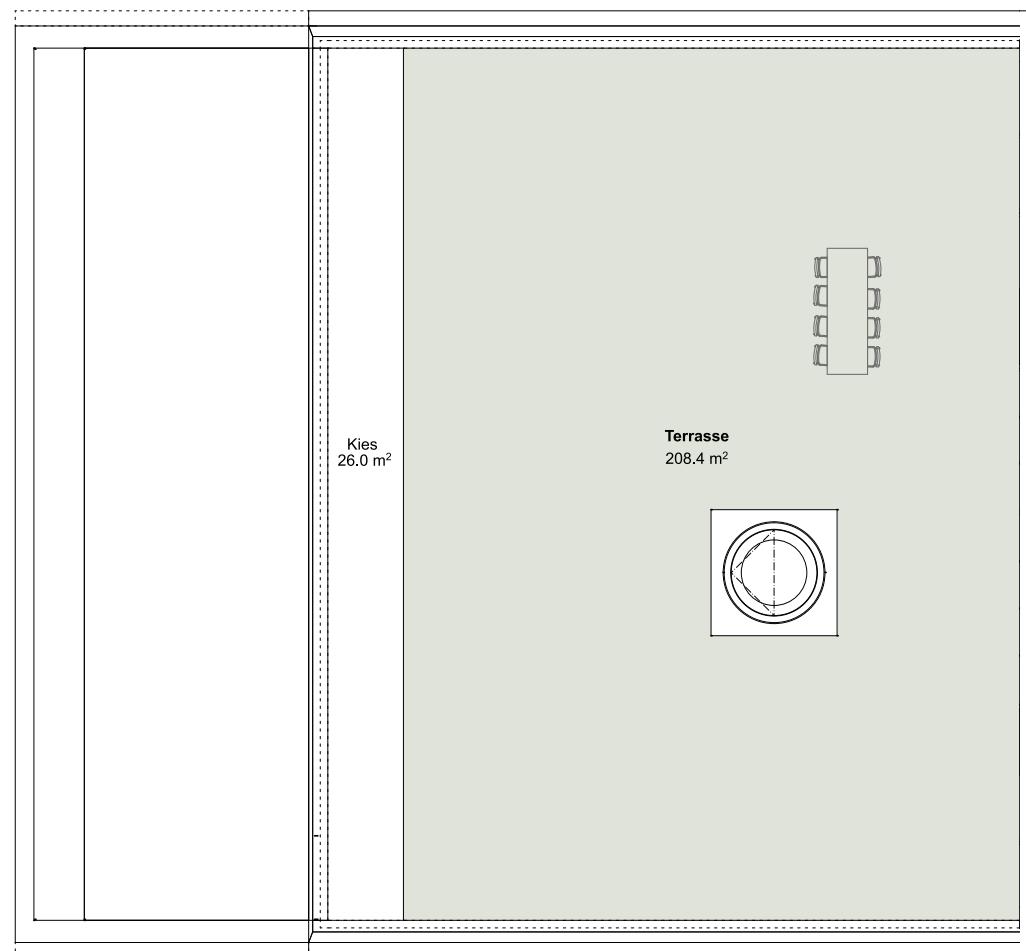
### 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

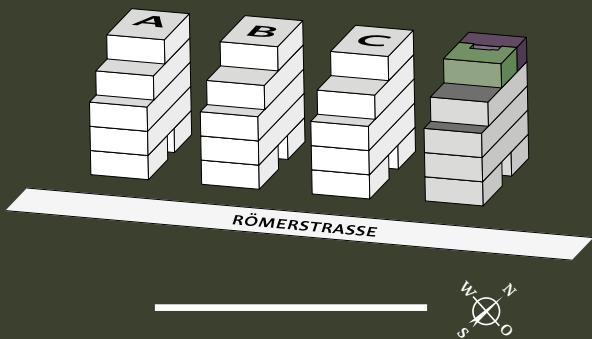
# 62

## HAUS D

### Attikageschoss



W  
N  
S  
O  
0m  
5m  
Massstab 1:150



## WHG D43

### 5½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	192,5 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	251,6 m <sup>2</sup>
Keller	18,3 m <sup>2</sup>

## WHG D41

### 4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	140,0 m <sup>2</sup>
Loggia	18,0 m <sup>2</sup>
Keller	11,1 m <sup>2</sup>

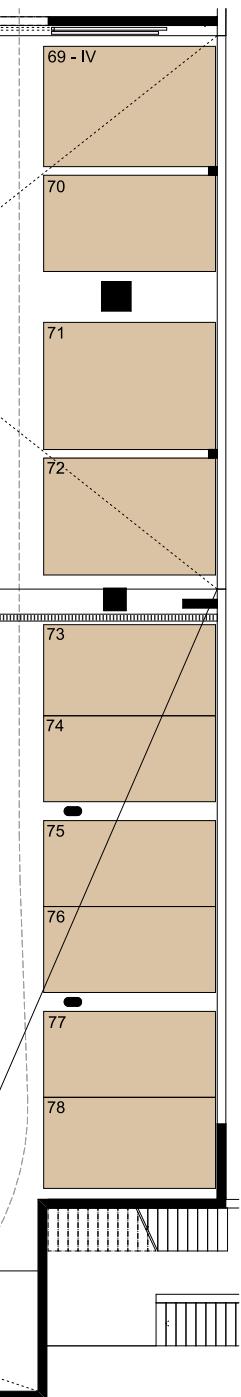
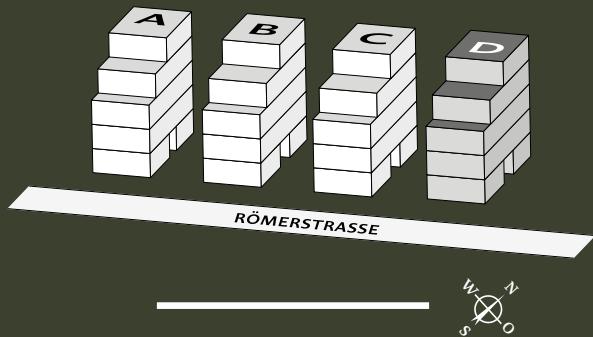
# 64

## HAUS D

### Untergeschoss



Massstab 1:220



**Parkplätze**



**Motorrad-Parkplatz**



**Kellerabteile**



**Trockenraum A**

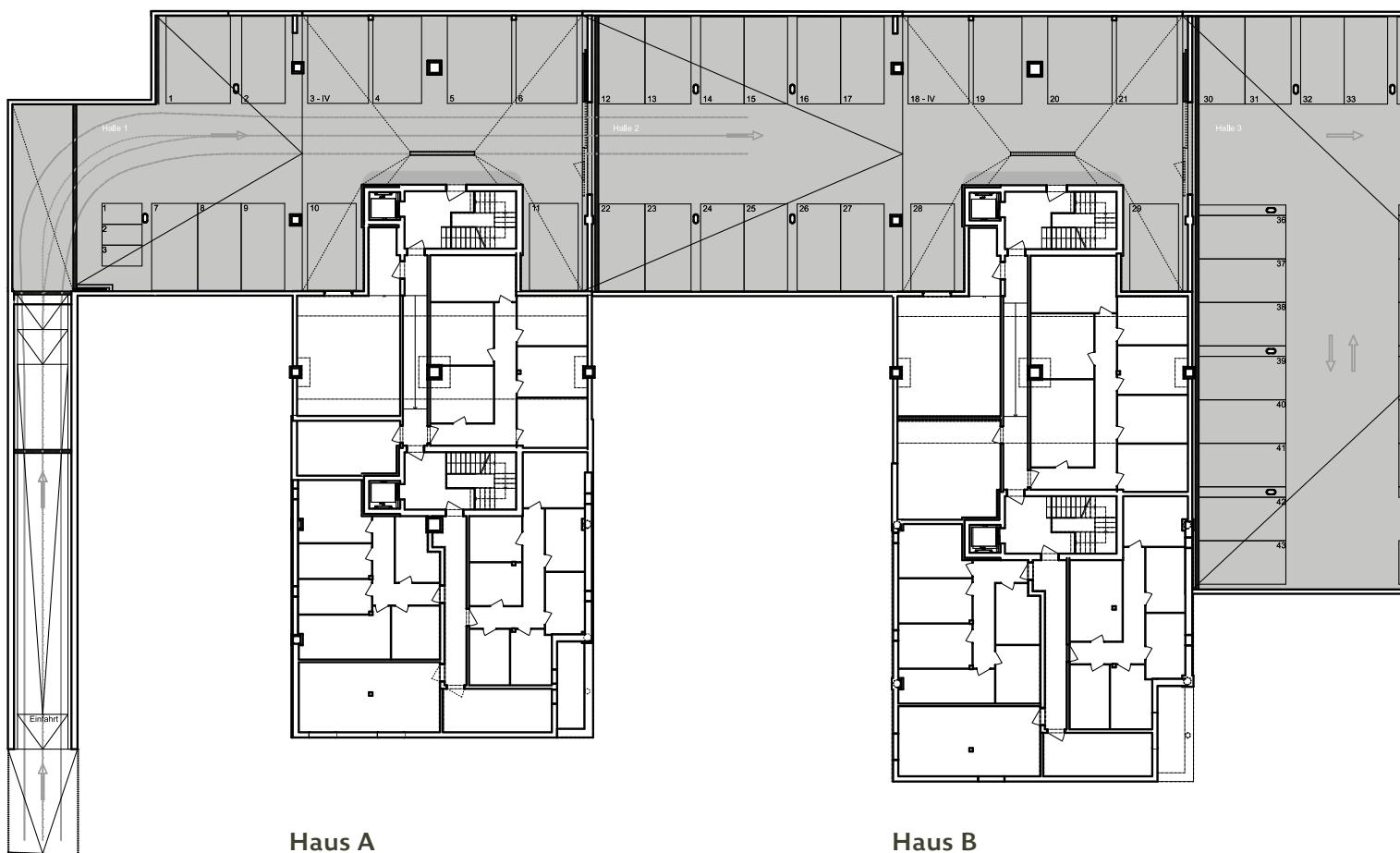




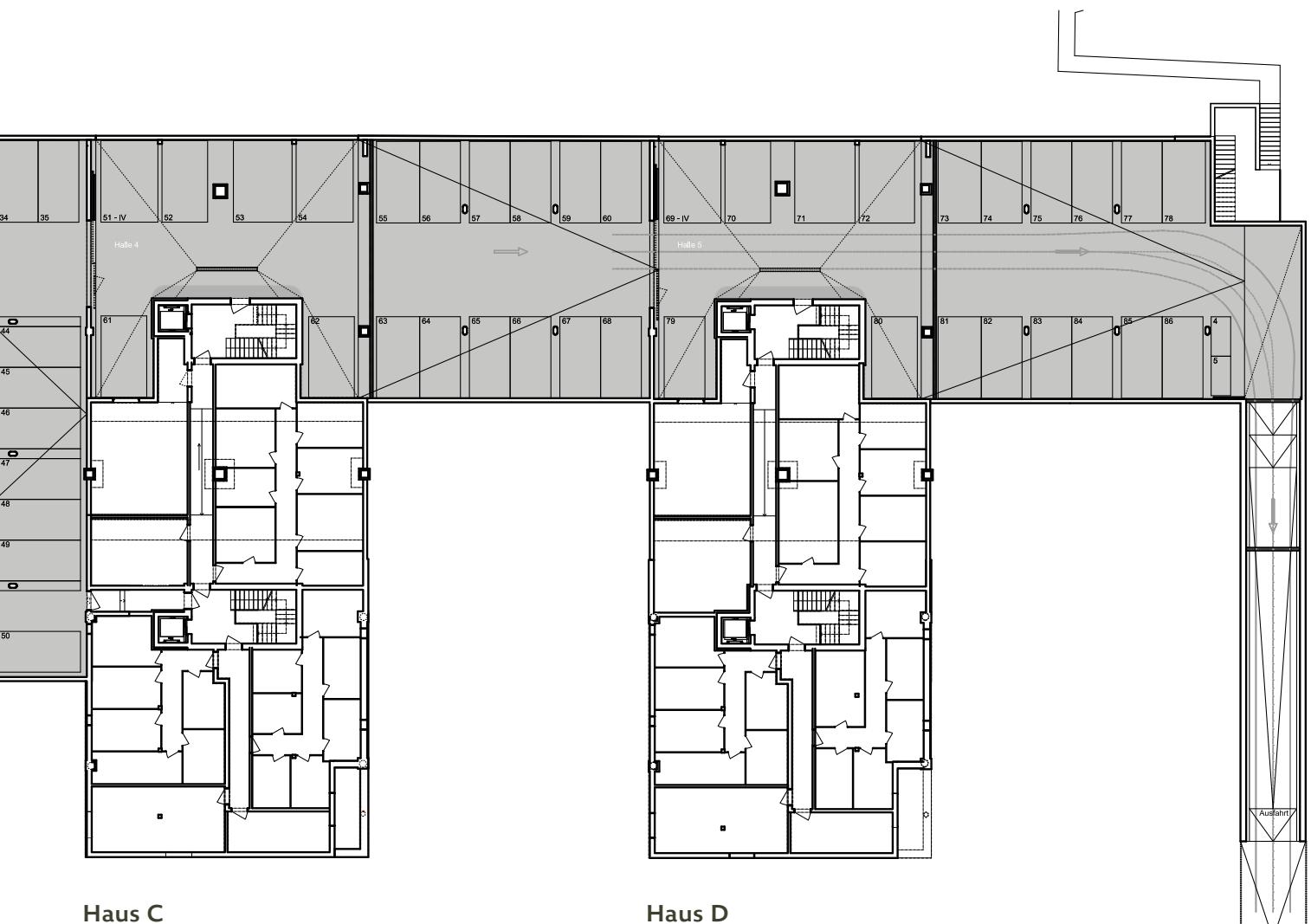
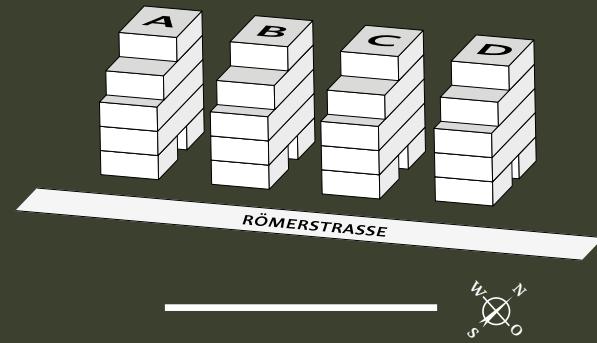
# 68

## PARKIERUNG

### Tiefgarage



Garagen-  
einfahrt



Haus C

Haus D

Garagen-  
ausfahrt





---

# 72

## KURZBAUBESCHRIEB

---

### ALLGEMEIN

#### Rohbau

Die Tragkonstruktion ist in Massivbauweise (Stahlbeton/Backstein/Kalksandstein) erstellt. Nichttragende Wände in Mauerwerk oder Leichtbau. Wände und Decken im Treppenhaus in Sichtbeton, Wände und Stützen in der Tiefgarage in sichtbar bleibendem Beton. Flachdach mit Photovoltaikanlage (Minergie) oder extensiv begrünt.

#### Fassade

Vorgehängte hinterlüftete Fassadenkonstruktion aus grossformatigen, eingefärbten Faserzementplatten mit hochresistenter Oberflächenbeschichtung. Aluminiumfenster und -hebeschiebetüren mit 3-fach-Verglasung, Oberfläche farblos eloxiert. Jeder Raum mit mindestens einem Dreh-/Kipp-Lüftungsflügel. Wohnungsausgänge mit Hebeschiebetüren. Fenster im Erdgeschoss mit Widerstandsklasse RC2.

#### Sonnenschutz

Ausstellstoren an der Ost- und Westfassade im Erdgeschoss. Fallarmstoren an der Ost- und Westfassade in den Obergeschossen sowie vor Loggien und Balkonen. Vertikastorenen an der Nord- und Südfassade (vor gedeckten Terrassenbereichen Ausstellstoren). Sämtliche Storen sind in hochwertigem Stoffgewebe, motorisiert und windüberwacht.

#### Keller

Pro Wohnung ein separates Kellerabteil mit Elektroanschluss.

#### Heizung

Die benötigte Wärmelieferung erfolgt über das Fernwärmennetz der Regionalwerke AG Baden, dessen Wärmeerzeugung ab Frühjahr 2020 mit bis zu 80% erneuerbarer Energie erfolgt (Projekt SIBANO). Bodenheizung mit Einzelraumregulierung in den Wohnräumen. Bereitstellung des Brauchwarmwassers über eine Frischwasser-Kaskade für eine hohe Trinkwasserhygiene. Zähler für Heiz- und Warmwasser zur individuellen Verrechnung des Energie- und Wasserverbrauches.

#### Lüftung

Komfortlüftung individuell regulierbar in allen Wohnungen. Kellerlüftung mit Zu- und Abluftventilatoren. Tiefgarage mit Abluft und natürlicher Nachströmung.

#### Schliessanlage

Zugang zu allen berechtigten Räumen mit einem Zentral-schlüssel.

#### Liftanlage

Personenaufzüge rollstuhlgängig, Förderlast 675kg/ 9 Personen.

#### Einstellhalle

86 Tiefgaragenplätze. Elektrische Erschliessung für optionale Ladestationen. Alle Wohnungsgeschosse sind via Lift und Verbindungsgang direkt mit der Tiefgarage verbunden.

#### Minergie

Die Zertifizierung Minergie 2019 inkl. Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrom wird angestrebt.

# AUSBAU WOHNUNGEN

## Bodenbeläge

Riemenparkett in Eiche, als Schiffsboden verlegt, natur oder weiss geölt mit Holzsockeln, in sämtlichen Wohnräumen und Zimmern. In Nasszellen Feinsteinzeugplatten quadratisch gemäss Gestaltungskonzept Architekt oder wahlweise grossformatige Steinzeugplatten. Zementplatten bei Terrassen und Loggien.

## Wandbeläge

Wohnungswände mit Glattplatz weiss gestrichen. In den Nasszellen Plattenschilder mit hochformatigen Stein-gutplatten glasiert gemäss Gestaltungskonzept Architekt oder wahlweise grossformatigen Steinzeugplatten. Übrige Wandflächen mit Glattplatz weiss gestrichen.

## Deckenbeläge

In ganzer Wohnung Abhangdecke mit Glattplatz weiss gestrichen. Vorhangschienen vor allen Fenstern.

## Küchen und Einbauten

Hochwertige Küchen mit 2-farbigem Fronten in matter PerfectSense-Oberfläche. Abdeckung/Arbeitsfläche in Quarzstein Silestone Suede, Rückwand mit Weissglas lackiert. Einbaugeräte von hohem Standard, je nach Wohnungsgröße Kühlschrank mit kombiniertem oder integriertem Gefrierfach, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dunstabzug mit Umluft oben liegend oder flächenbündig im Kochfeld. Garderobenschrank im Eingangsbereich.

## Nasszellen

Waschtisch und WC aus weisser Keramik. Spiegelschrank mit Beleuchtung. Einlochmischer verchromt. Je nach Anzahl und Typ Nasszellen Badewanne in Stahl mit Unterputz-Füllarmaturen oder Bade-/Duschenmischer verchromt und/oder bodenebene Dusche mit Einlaufrinne und Glastrennwand.

## Waschen/Trocknen

Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung. Pro Haus steht ein allgemeiner Trocknungsraum im Keller mit Raumluft-Wäschetrockner, Ausgussbecken und Wäscheleinensystem zur Verfügung.

## Elektroinstallationen

Wand- und Bodensteckdosen, Lampenstellen und Schalter ausreichend in der gesamten Wohnung verteilt. Decken-spots als Grundbeleuchtung im Eingangsbereich und in Nasszellen. Multimediasilos in Wohnzimmer und Zimmern vorhanden. Zentrales Steuerungs- und Kommunikationssystem eSMART mit Video-Gegensprechanlage, Heizungsregulierung und Energiemonitoring (weitere Funktionen optional erhältlich).

## Gültigkeit des Baubeschreibs

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.

## Disclaimer

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil der später abzuschliessenden Kauf- respektive Werkverträge und es können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenrestitution. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

Visualisierungen: Nighthorse Images, Zürich



# 75 NOTIZEN

---

## VERMARKTUNG



**Markstein AG**

Haselstrasse 16, 5401 Baden  
056 203 50 50  
[baden@markstein.ch](mailto:baden@markstein.ch)  
[www.markstein.ch](http://www.markstein.ch)

---

## ARCHITEKT

**Michael Meier und Marius Hug Architekten AG**

Binzstrasse 12, 8045 Zürich  
[www.meierhug.ch](http://www.meierhug.ch)

---

Ein Projekt der

## INTERSHOP-GRUPPE

[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)

**[www.römerstrasse-baden.ch](http://www.römerstrasse-baden.ch)**