



EIGENTUMSWOHNUNGEN  
AN BEVORZUGTER LAGE  
AM MULTENRAIN 10 IN MUHEN

BAUHERRSCHAFT

**IMMO  
LIVO**

IMMOLIVO GMBH

ARCHITEKTUR & VERKAUF

**ARCHITEKTEN**

V2 ARCHITEKEN GMBH

Gemeinde	03
Lage	04
Das Projekt	05
Umgebungsplan	08
Wohnungsübersicht	10
Grundrisspläne	12
Preisübericht	30
Kurzbaubeschrieb	32
Budgetpositionen	34
Allgemeine Informationen	35

## Muhen - ein attraktiver Wohnort

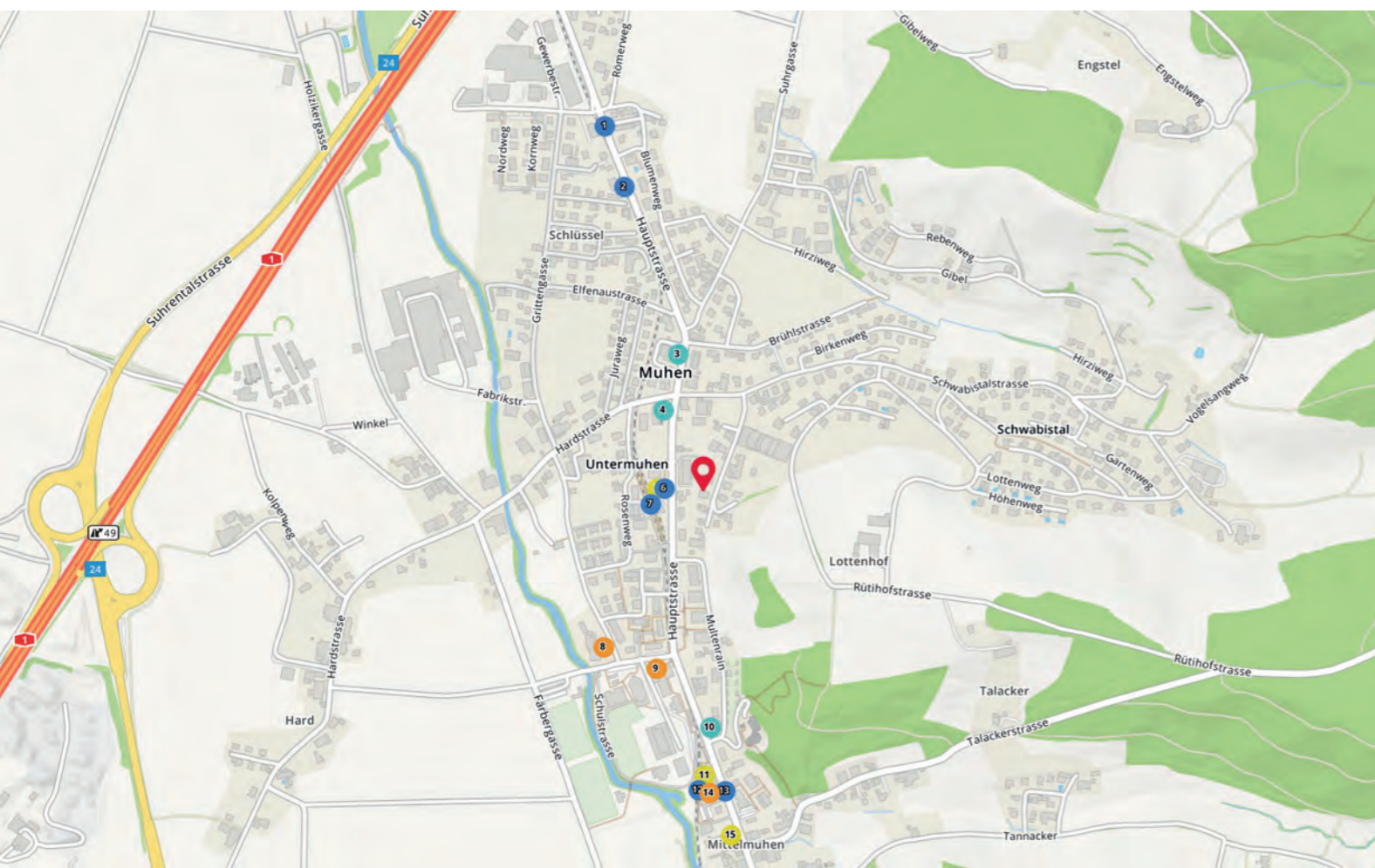
Muhen liegt am Nordwesthang des namenlosen Höhenrückens zwischen dem Suhren- und dem Wynental im Kanton Aargau (Schweiz). Die vier vorspringenden Hügelsporne Egg, Schafrain, Lotten und Gibel verbergen drei reizvolle Seitentäler, in denen die Weiler Ober-, Mittel- und Untermuhen einst ihr abgesondertes Dasein lebten.

Die quellenreichen Hänge, aber auch der leicht nutzbare mächtige Grundwasserstrom des Talbodens boten und bieten den Bauern geeignete Siedlungsplätze an.

Wie viele Nachbargemeinden war Muhen während langer Zeit eine Kornkammer für die jeweiligen gebietbeherrschenden Herren, sei es für Römer (es sind mehrere römische Niederlassungen auf dem Gemeindebann bekannt)

oder im Anschluss für alemannische, fränkische, kyburgische und habsburgische Herren im Mittelalter.

Lange ist Muhen ein reines Bauerndorf geblieben. Erst im 19. und 20. Jahrhundert sind die Teildörfer Untermuhen, Mittelmuhen und Obermuhen aus ihren Tälern herausgetreten, weil zahlreiche Gewerbebetriebe die gute Verkehrslage und zum Teil die Wasserkraft der Suhre nutzen wollten. Mit dem Bevölkerungszuwachs folgte im Anschluss die Bauwelle zurück an die Hänge, die eine sehr schöne Wohnlage versprechen. Die Gemeinde Muhen ist durch die rege Bautätigkeit zu einer geschlossenen Siedlung zusammengewachsen, hat aber mit einer Einwohnerzahl von rund 4'076 Personen (Stand 30.06.2022) den dörflichen Charakter bewahrt.



## Gezeigte Symbole

- |   |                          |    |                           |
|---|--------------------------|----|---------------------------|
| 1 | Bushaltestelle           | 9  | Gemeindehaus              |
| 2 | Haltestelle Muhen Nord   | 10 | Hoperia                   |
| 3 | Restaurant Gasthof Bären | 11 | Denner/Metzgerei          |
| 4 | Restaurant Bahnhof       | 12 | Bahnhof Mittelmuhlen      |
| 5 | Post Filiale             | 13 | Bushaltestelle            |
| 6 | Bushaltestelle           | 14 | TopPharm Zentrum Apotheke |
| 7 | Bahnhof Muhen            | 15 | Landi                     |
| 8 | Regionales Altersheim    |    |                           |

## ruhig - nachhaltig - durchdacht

Das Mehrfamilienhaus am Multenrain 10 in Muhen befindet sich in einer wenig befahrenen Tempo 30-Zone Sackgasse. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf die Schule, sowie der Bahnhof sind in kürzester Gehdistanz erreichbar.

Eine in die Architektur integrierte Solar-Anlage auf dem Dach gewinnt aus der Kraft der Sonne Strom. Dank dieser nachhaltigen Form der Energieerzeugung mit Photovoltaik, einer Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe und einer energieeffizienten Bauweise mit einer bestens gedämmten Gebäudehülle und dichten, dreifach-verglasten Fenstern ist dieses Wohnbauprojekt bestens gerüstet für eine ökologische und kostengünstige Energieversorgung. Mit der Zusammenarbeit mit qualifizierten Handwerkern aus der Region setzen wir bewusst auf Qualität am Bau und halten dadurch auch die Anfahrtswege kurz und damit den Energieaufwand für Transporte tief.

Das Gebäude wird im MINERGIE-P®-Standard gebaut und zertifiziert.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei von der Tiefgarage bis zum Attikageschoss erschlossen. Die Raumhöhe jeder Wohnung beträgt 2.55m. Jede Wohnung verfügt über ein Redit mit eigener Waschmaschine und Trockner. Die Kellerräume befinden sich im Erdgeschoss, sämtliche Zugänge sind überdacht. Nördlich der Tiefgarageneinfahrt befindet sich ein Fussweg,

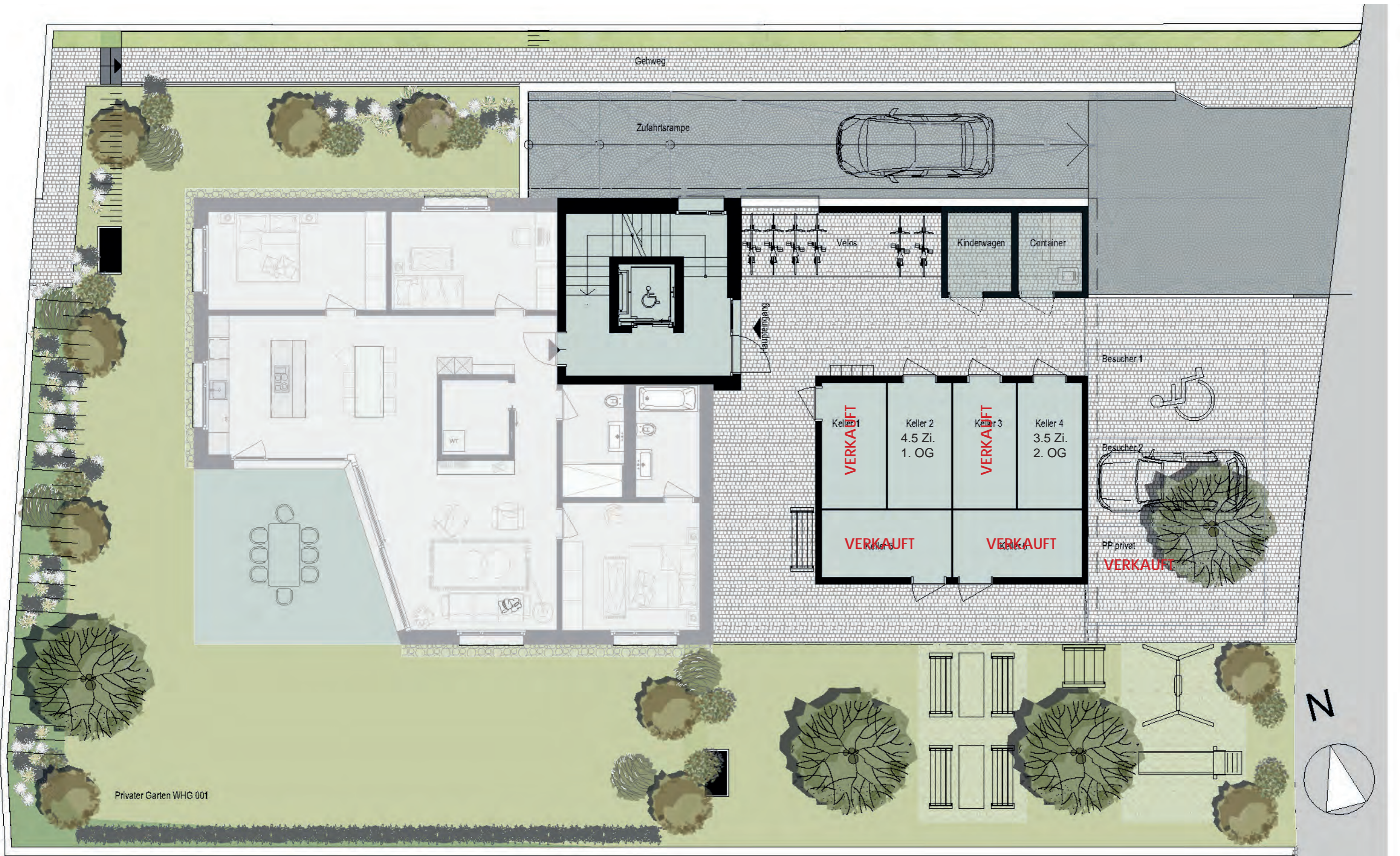
welcher genutzt werden kann um beispielsweise auf direktem Wege zum Bahnhof zu gelangen.

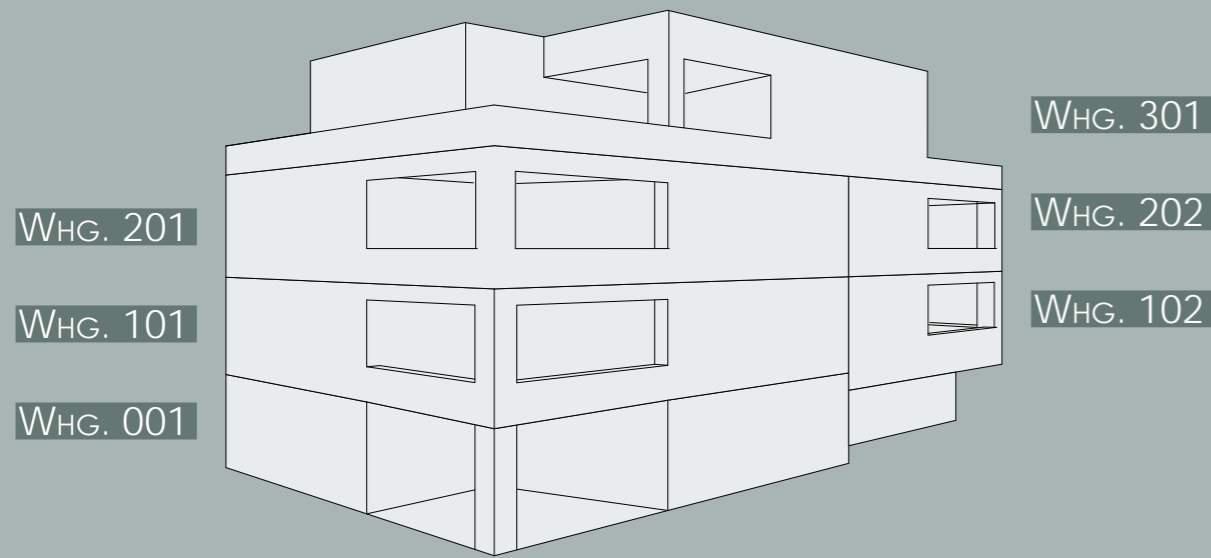
Im Erdgeschoss befindet sich neben dem grosszügig überdachten Vorplatz der direkt zum Hauseingang führt, die Kellerräume, die gedeckten Veloabstellplätze sowie der teils überdeckte Gemeinschaftsbereich. Im Anschluss nach Südwesten orientiert sich die Gartenwohnung mit einem privaten Gartenanteil von circa 210 m<sup>2</sup>.

Im 1. Obergeschoss sowie im 2. Obergeschoss befinden sich weiter je eine 3.5 Zimmer Wohnung und eine 4.5 Zimmerwohnung jeweils nach Südosten resp. Südwesten orientiert und optimal ausgerichtet.

Die Attikawohnung verfügt über einen direkten Liftzugang in die Wohnung und einem separaten Eingang im 2. Obergeschoss. Die Wohnung ist ideal ausgerichtet und bietet zwei voneinander getrennte Terrassen, sowie einen grosszügig gedeckten Aussenbereich.







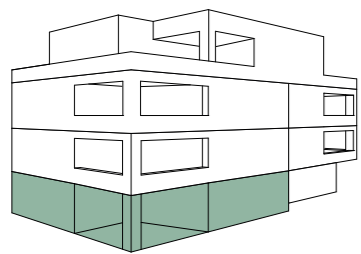
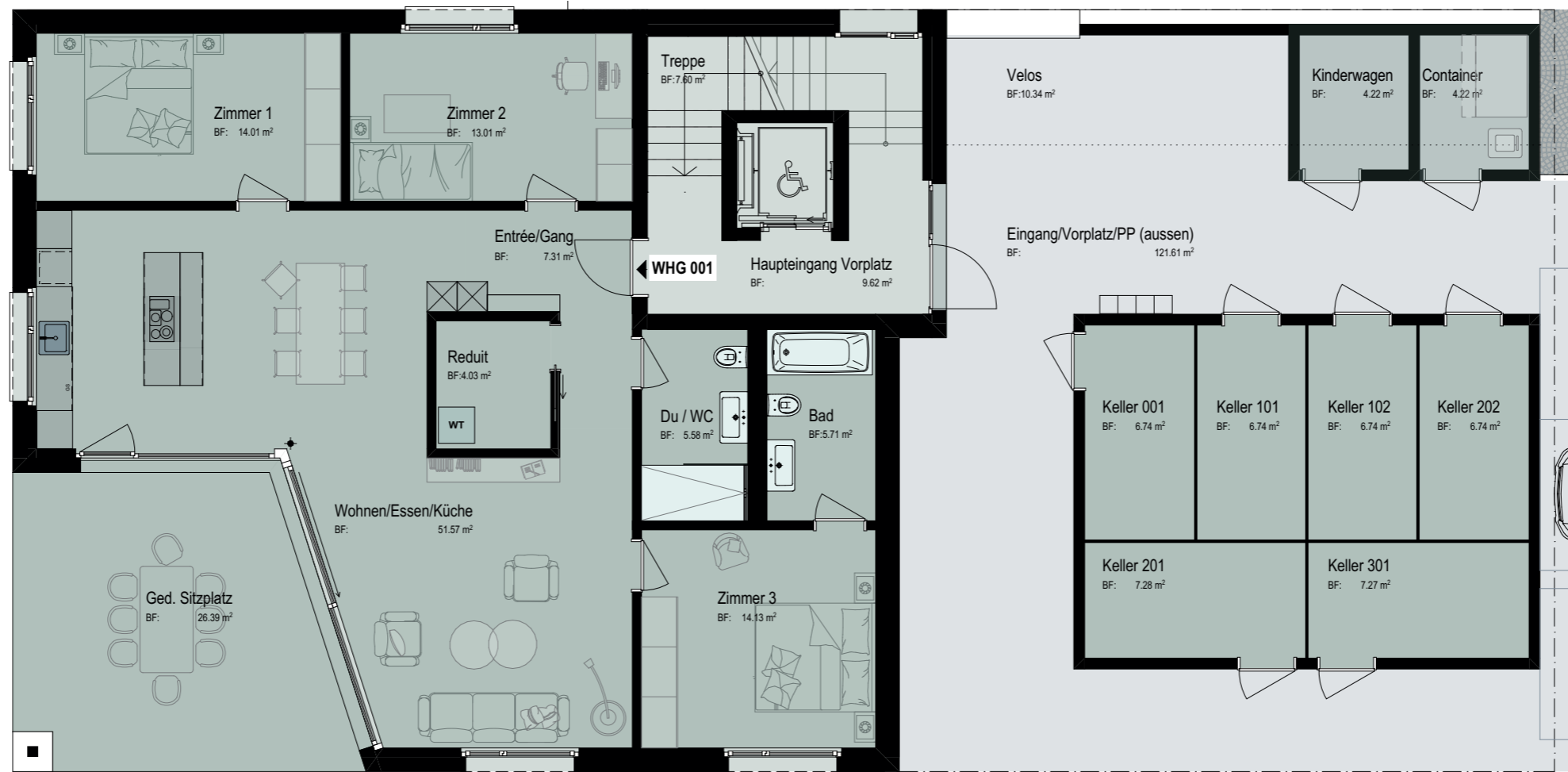
6  
Wohneinheiten

2024  
Bezugsbereit

Adresse	Multenrain 10 5037 Muhen
ÖV-Haltestelle	100 m
Autobahn	2'900 m (A1)
Schulhaus Breite	450 m

Öffentlicher Verkehr ab Bhf. Muhen	
Aarau	14 min.
Zürich	47 min.
Individualverkehr	
Zürich	45 min.

<b>WHG. 301</b>	Zimmer	4.5	
	Wohnfläche	129.7 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
	Terrasse 01	67.6 m <sup>2</sup>	
	Terrasse 02	72.7 m <sup>2</sup>	
<b>WHG. 201</b>	Zimmer	4.5	
	Wohnfläche	115.3 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
	Loggia	22.7 m <sup>2</sup>	
<b>WHG. 101</b>	Zimmer	4.5	
	Wohnfläche	115.3 m <sup>2</sup>	
	Loggia	22.7 m <sup>2</sup>	
<b>WHG. 001</b>	Zimmer	4.5	
	Wohnfläche	115.3 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
	ged. Sitzplatz	26.4 m <sup>2</sup>	
	privater Garten ca.	210 m <sup>2</sup>	
<b>WHG. 202</b>	Zimmer	3.5	
	Wohnfläche	92.2 m <sup>2</sup>	
	Loggia	22.7 m <sup>2</sup>	
<b>WHG. 102</b>	Zimmer	3.5	
	Wohnfläche	92.2 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
	Loggia	22.7 m <sup>2</sup>	

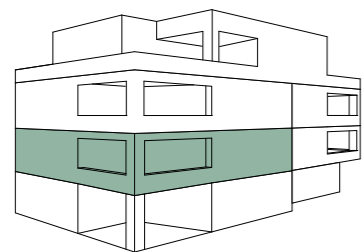


**Wohnung 001**

Zimmer	4.5
Wohnfläche	115.3 m <sup>2</sup>
ged. Sitzplatz	26.4 m <sup>2</sup>
privater Garten ca.	210 m <sup>2</sup>





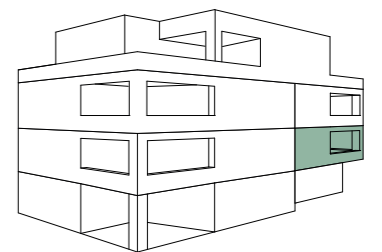


**Wohnung 101**

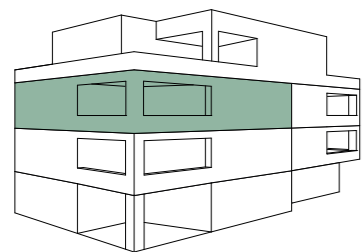
Zimmer	4.5
Wohnfläche	115.3 m <sup>2</sup>
Loggia	22.7 m <sup>2</sup>

**Wohnung 102**

Zimmer	3.5
Wohnfläche	92.2 m <sup>2</sup>
Loggia	22.7 m <sup>2</sup>





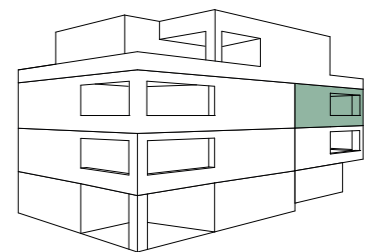


**Wohnung 201**

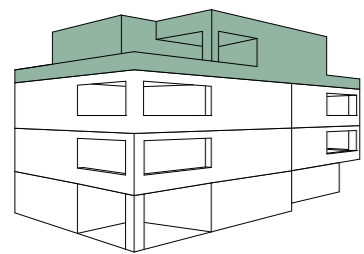
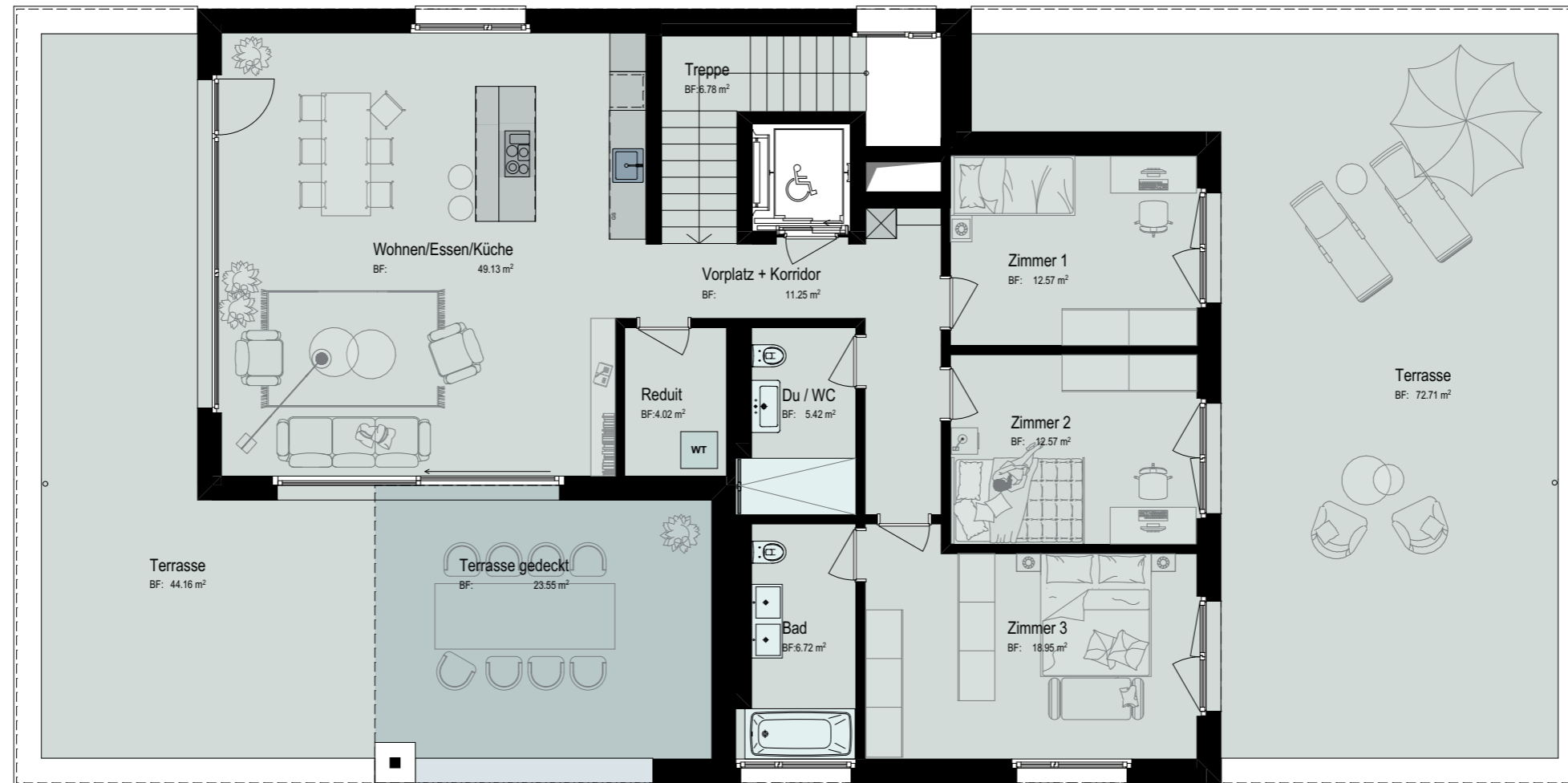
Zimmer	4.5
Wohnfläche	115.3 m <sup>2</sup>
Loggia	22.7 m <sup>2</sup>

**Wohnung 202**

Zimmer	3.5
Wohnfläche	92.2 m <sup>2</sup>
Loggia	22.7 m <sup>2</sup>

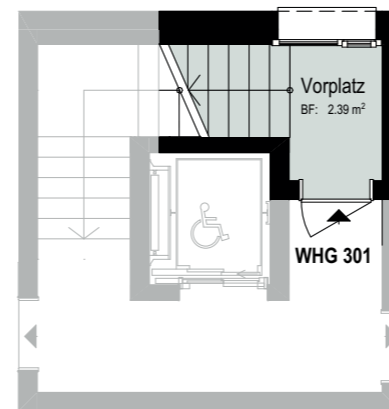




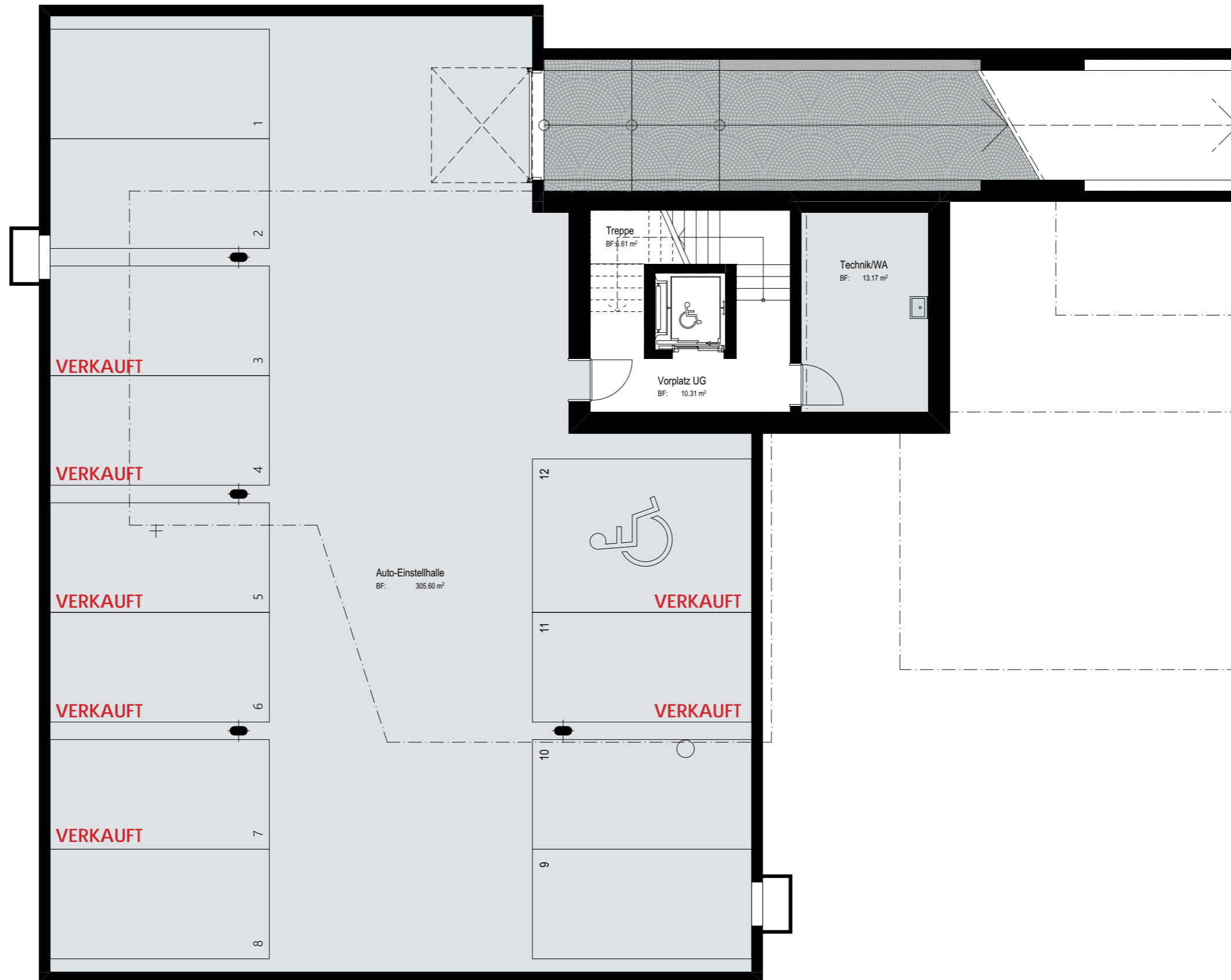


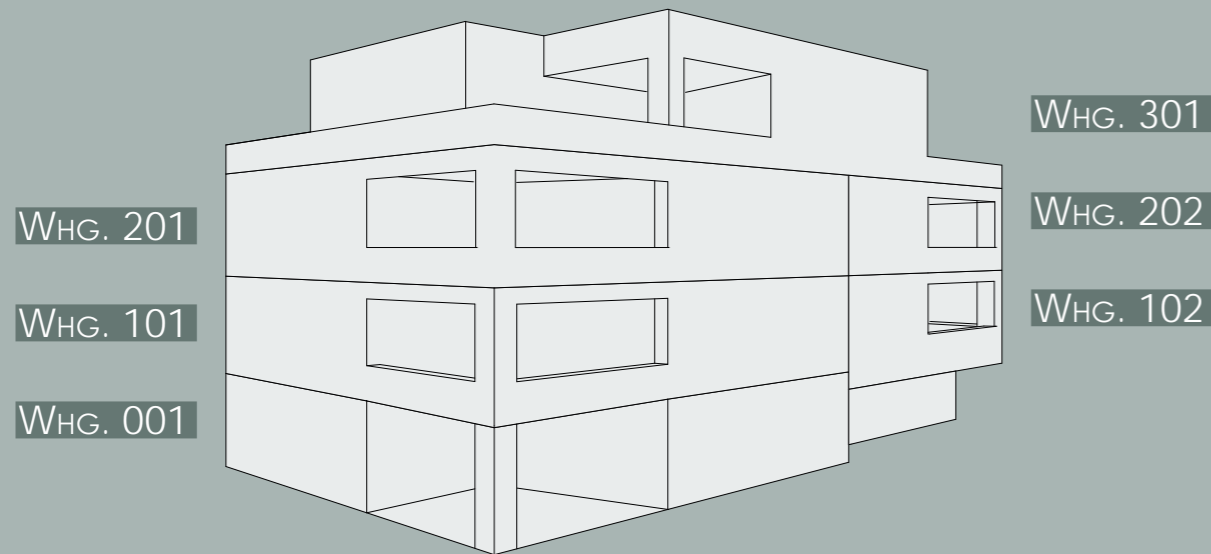
**Wohnung 301**

Zimmer	4.5
Wohnfläche	129.7 m <sup>2</sup>
ged. Terrasse	23.5 m <sup>2</sup>
Terrasse 01	44.1 m <sup>2</sup>
Terrasse 02	72.7 m <sup>2</sup>









**WHG. 201**

Zimmer 4.5  
 Wohnfläche 115.3 m<sup>2</sup>  
 Loggia 22.7 m<sup>2</sup>  
**VERKAUFT**

**WHG. 101**

Zimmer 4.5  
 Wohnfläche 115.3 m<sup>2</sup>  
 Loggia 22.7 m<sup>2</sup>  
**CHF 900'000.00**

**WHG. 001**

Zimmer 4.5  
 Wohnfläche 115.3 m<sup>2</sup>  
 ged. Sitzplatz 26.4 m<sup>2</sup>  
 privater Garten ca. 210 m<sup>2</sup>  
**VERKAUFT**

**WHG. 301**

Zimmer 4.5  
 Wohnfläche 129.7 m<sup>2</sup>  
 ged. Terrasse 23.5 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 01 44.1 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 02 72.7 m<sup>2</sup>  
**VERKAUFT**

**WHG. 202**

Zimmer 3.5  
 Wohnfläche 92.2 m<sup>2</sup>  
 Loggia 22.7 m<sup>2</sup>  
**CHF 780'000.00**

**WHG. 102**

Zimmer 3.5  
 Wohnfläche 92.2 m<sup>2</sup>  
 Loggia 22.7 m<sup>2</sup>  
**VERKAUFT**

**Parkplätze**

CHF 37'500.00 pro PP in Tiefgarage inkl. Vorbereitung für Auto-Ladestation  
 Aussenparkplatz **VERKAUFT**



Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassaden und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

#### **Rohbau**

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Wände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein. Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein, Wohnnugsintern teils Leichtbaukonstruktionen. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsboden.

#### **Dach**

Dampfsperre, Wärmedämmung nach Energienachweis, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Terrassen mit Plattenbelag. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

#### **Fenster**

Fenster in Holz-Metall innen weiss, aussen nach Farbkonzept. 3-fache Isolierverglasung nach kantonomer Energieverordnung. In allen Wohnungen eine Hebeschiebetüre als Zugang zum Aussenraum.

#### **Fassade**

Verputzte Aussenwärmedämmung nach kantonomer Energieverordnung. Fassadenverputz und Untersichten gestrichen nach Farbkonzept.

#### **Sonnenschutz**

Verbund-Rafflamellenstoren, Bedienung mit Motorenantrieb. Fenster zu ged. Aussenraum ohne Verbund-Rafflamellenstoren dafür Vertikal-Stoffmarkisen bei ged. Aussenraum, Bedienung mit Motorenantrieb

#### **Wohnungseingangstüre**

Wohnungseingangstüre mit Mehrpunktschloss und Sicherheitsgarnitur.

#### **Innentüren**

Innentüren aus Holz mit Stahlzarge. Türblatt 40 mm stark, Türgriff mit Langschild

#### **Spengler Arbeiten**

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre, Notüberläufe etc. in Chromstahl oder gleichwertiger Legierung.

#### **Elektroanlagen**

Alle Installationen werden gemäss den Vorschriften des Electrosuisse (SEV) ausgeführt. In den beheizten Räumen werden alle Elektroleitungen in Unterputzmontage eingelegt. In den unbeheizten Räumen sind die Leitungen teilweise Aufputz montiert. In allen Räumen ist ein Schalter mit Steckdose sowie je 2 Triplexsteckdosen vorgesehen. Im Wohn- und Schlafzimmern ist 1 Telefon- und TV Anschluss Multimedia betriebsbereit vorgesehen. LED Einbauleuchten im Entrée, Nasszellen, sowie über dem freistehenden Korpus in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz und beim gedeckten Hauseingang. Sonnerie mit Gegensprech-

anlage.

#### **Heizungsanlage**

Erdsonden-Wärmepumpe, Bodenheizung mit Einzelraumregulierung, Verbrauchsmessung pro Wohnung

#### **Lüftung**

Kontrollierte Wohnraumlüftung nach MINERGIE-P-Standard. Küche mit Umlufthauben mit Aktivkohlefilter.

#### **Sanitäranlagen**

Warmwassererzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe, Enthärtungsanlage. Verbrauchsmessung pro Wohnung

#### **Boden-/Wandbeläge**

Unbeheizte Räume Zementüberzug oder Monobeton. Beheizte Räume Bodenbelag mit Parkett oder Platten.

Wandbeläge Feinsteinzeugplatten (Bereich Dusche und Badewanne raumhoch, Bereich Apparate bis 1.20m). Übrige Wände beheizte Räume Abrieb positiv 1.0mm, unbeheizte Räume Wände roh (KN oder Beton)

#### **Deckenbeläge**

Beheizte Räume Gipsglattstrich (Q2) weiss gestrichen  
Unbeheizte Räume Betondecken roh

#### **Vorhangschienen VS57**

Schlafräume je 2 Stk. pro Fenster in allen anderen Räumen 1 Stk. pro Fenster  
Vorhangschienen bündig mit Gipsglattstrich

#### **Garagentor**

Elektroantrieb, Steuerung mit Schlüsselschalter und Handsender

#### **Umgebungsarbeiten**

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den bewilligten Projektplänen. Modifikationen der Umgebung gemäss Angaben Behörde. Zufahrt, alle Wege und Plätze sickerfähige Verbundsteine.

**Sanitärapparate**

4.5 Zimmer Wohnungen CHF 20'000.00 Brutto inkl. MwSt.  
 3.5 Zimmer Wohnungen CHF 10'000.00 Brutto inkl. MwSt.

**Küche**

Alle Wohnungen CHF 35'000.00 Brutto inkl. MwSt. inkl. Elektrogeräte

**Bodenbeläge**

Richtpreis CHF 140.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.  
 Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Kittfugen, Holzsockel weiss, Treppe, Listello, Bordüren, Transport, Abdeckerarbeiten, ölen etc.)

**Wandbeläge (Nasszellen)**

Richtpreis CHF 140.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.  
 Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Kittfugen, Listello, Bordüren, Transport, Abdeckerarbeiten etc.)

**Terrassenbelag**

Richtpreis CHF 140.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.  
 Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Rost, Unterkonstruktion oder Aufbau mit Splitt)

**Waschturm**

Waschmaschine und Tumbler (8kg) CHF 2'200.00 Brutto inkl. MwSt.

**Total Pauschalpreis schlüsselfertig**

## Im Pauschalpreis enthalten

- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen, Vermessungskosten
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom und Kabel-TV/Telefon
- Bewilligungsgebühren; Erschliessung und das Gebäude
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erschliessung und Bau notwendigen Honorare für Geologen, Geomter, Architekt, Ingenieur- und Installationsspezialisten (Grundausbau)
- Kosten Verbrauchswasser sowie Stromverbrauch während Bauarbeiten
- Kosten für die Regelung der Dienstbarkeiten
- Mehrwertsteuer: Die Parteien gehen davon aus, dass der vorliegend beabsichtigte Kauf für MWST-Zwecke eine von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung darstellt (Beurkundung des Kaufvertrages nach Baubeginn) und somit auf dem erwähnten Kaufpreis keine MWST abzurechnen ist.

## Im Pauschalpreis nicht enthalten sind

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Änderungswünsche), inkl. der dazugehörigen anteilmässigen Kosten für Versicherungen und Anschlussgebühren (Strom, Wasser, Kanalisation, Kabel-TV/Telefon) sowie zugehörige Planerhonorare
- Schuldbrieferrichtungskosten
- Notariats- und Grundbuchgebühren (50% zu Lasten Käuferschaft)
- Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung (je zu 1/6)

Änderungen in diesem Baubeschrieb bleiben der Immolivo GmbH ausdrücklich vorbehalten, sofern diese keine Beeinträchtigung der Qualität darstellen. Geringfügige Flächendifferenzen und Massdifferenzen und technisch erforderliche Anpassungen / Ergänzungen bei der Ausführung, gegenüber den Plänen und Baubeschrieb sind von der Käuferschaft vorbehaltlos zu akzeptieren. Die Käuferschaft ist über die Änderungen zu informieren.

Die gezeigten Darstellungen der Objekte sind eine unverbindliche Visualisierung. Die gezeigten Darstellungen, Bepflanzung und Möblierungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen stellen ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit der Darstellungen wird keine Haftung übernommen. Änderungen an Wandstärken / Stützen etc. infolge Vorgaben des Ingenieurs / Bauphysikers, bleiben der Immolivo GmbH ausdrücklich vorbehalten. Die Käuferschaft ist über die Änderungen zu informieren.

Suhr, 04.01.2023

VERKAUF | ARCHITEKTUR | BAUMANAGAEMENT

V2 ARCHITEKEN GMBH | DIPL. ARCH. FH  
ROGGENWEG 1  
5034 SUHR AG

[WWW.V2-A.CH](http://WWW.V2-A.CH)  
[INFO@V2-A.CH](mailto:INFO@V2-A.CH)  
+41 62 559 19 09

BAUHERRSCHAFT

IMMOLIVO GMBH  
SCHWABISTALSTRASSE 14E  
5037 MUHEN AG  
[WWW.IMMOLIVO.CH](http://WWW.IMMOLIVO.CH)