Erstvermietung in Dulliken.

Lassen Sie Ihre Wohnträume wahr werden.
Finden Sie Ihre passende 2½-, 3½ oder 4½-Zimmerwohnung.

Im Schäfer.

wohnen neu erleben

Das Projekt

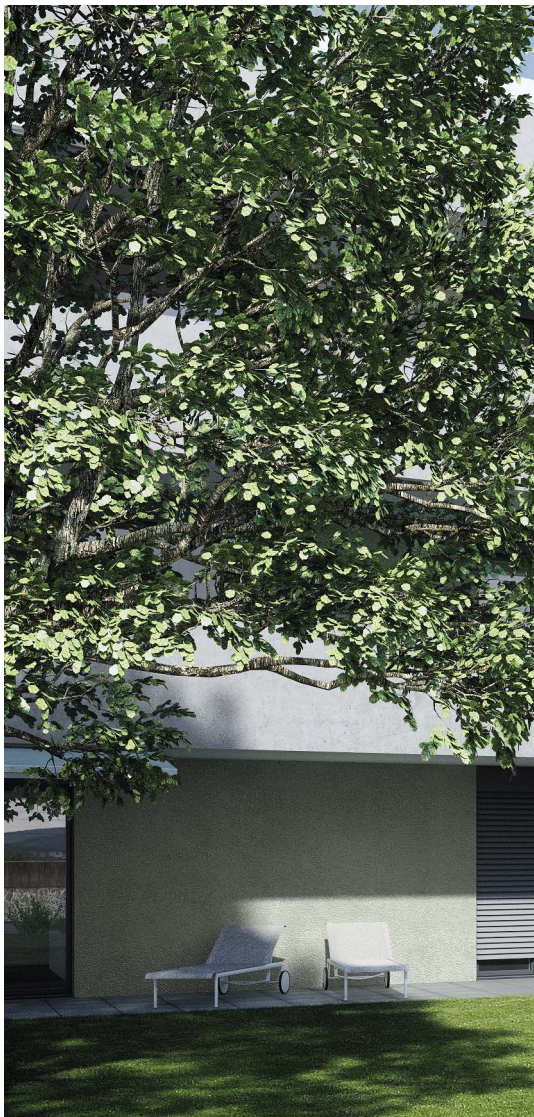
Die Wohnsiedlung entsteht an zentraler, ruhiger Lage im Schäfer in Dulliken. Neben dem Wohnquartier befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Tankstellenshop mit attraktiven Öffnungszeiten und zahlreiche Restaurants.

Rotierend wie ein Windrad

Die leicht länglichen Gebäude sind alle in einer individuellen Farbe mit verschiedenen Farbabstufungen angelegt und sind so leicht zu erkennen. Sie rotieren um eine imaginäre Achse und erinnern daher – von oben betrachtet – an die Form eines Windrads. Durch diese clevere Anordnung verfügt jede einzelne Wohnung über direktes Sonnenlicht und die gesamte Siedlung erhält einen verspielten Charakter. Das Thema Rotation wird bei den Balkonen weitergeführt. Sie sind jeweils so versetzt, dass die Privatsphäre im Aussenbereich optimal gewahrt bleibt.

Grosse Parkanlage

Die kompakte Bauweise der drei Häuser erlaubt eine grossflächige parkähnliche Aussenanlage. Die Begrünung übernimmt typische Pflanzen aus der Dulliker Landschaft und sorgt so dafür, dass sich die ganze Siedlung harmonisch und ökologisch sinnvoll ins Umfeld integriert. Die gesamte Überbauung ist autofrei. Die Parkanlage mit der Allee, die grossen Bäume zu den Bahngeleisen, die Kinderkrippe und die verschiedenen thematisierten Spielbereiche bieten attraktive Begegnungs- und Verweilzonen und tragen dazu bei, dass man sich «Im Schäfer» sofort wohl fühlt.

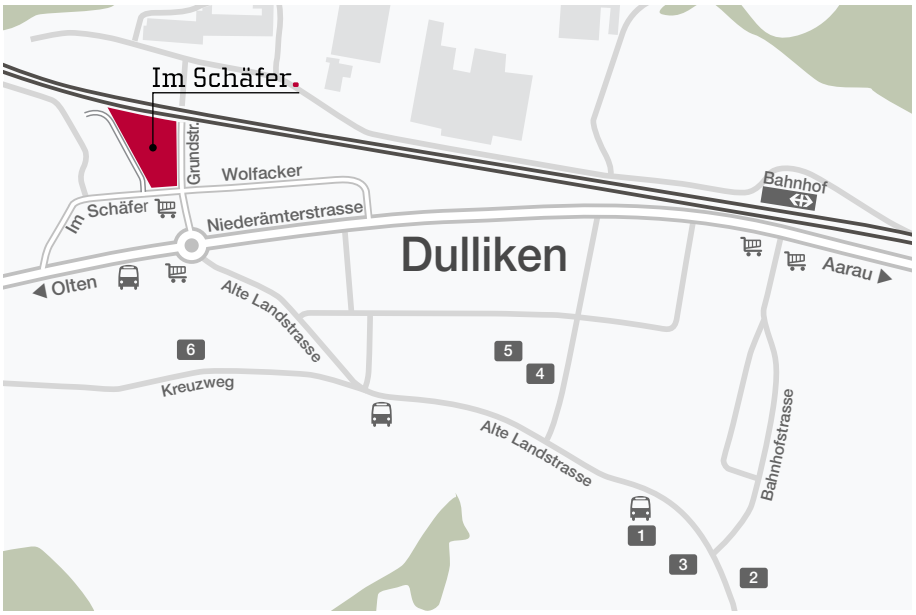


Die Lage

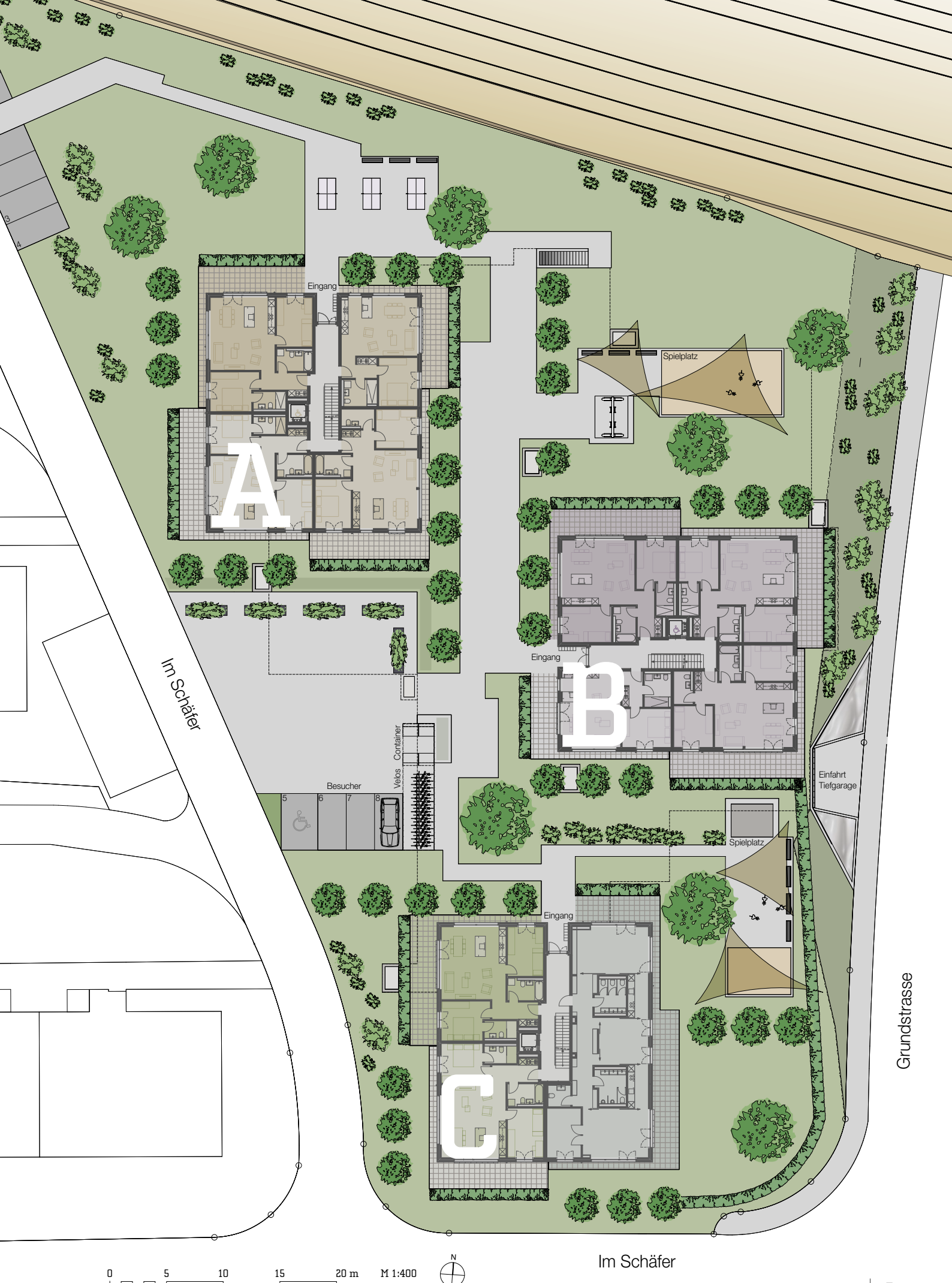
Die Gemeinde Dulliken liegt am Nordfuss des Engelbergs, dem südlichen Ausläufer des Solothurner Juras. Im Norden bildet der Lauf der Aare eine natürliche Grenze. Ländliche Idylle und Ruhe trotz der nahe gelegenen Städte Olten (3 km) und Aarau (10 km) machen Dulliken zu einem idealen Zuhause für die knapp 5000 Einwohner.

In Dulliken können sämtliche Schulen, vom Kindergarten bis zur Bezirksschule, besucht werden. Das Gymnasium, die Kantonsschule sowie die Gewerblich-Industriellen und Kaufmännischen Berufsschulen werden im nahe gelegenen Olten angeboten. Die Gemeinde bietet eine vielseitige Einkaufslandschaft über Produkte des täglichen Bedarfs hinaus sowie ein sehr gut ausgebautes Dienstleistungsangebot vom Coiffeur bis zum Malergeschäft.

Verkehrstechnisch liegt das Solothurner Dorf ausgezeichnet. Die ausserordentlich gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus/Bahn) ermöglichen ein problemloses Pendeln nach Zürich, Basel, Bern und Luzern. In nur 30 bis 40 Minuten können Arbeitsplätze in diesen Städten bequem erreicht werden. Auch die nächste Autobahnauffahrt auf die A1 bei Aarburg ist nur 10 Autominuten entfernt.



1 Gemeindeverwaltung
2 Altes Schulhaus
3 Schulhaus Kleinfeld
4 Schulhaus Langmatt
5 Schulhaus Neumatt (Oberstufe)
6 Kindergarten Kreuzweg


Eingang
A
Spielplatz
Eingang
B
Container
Velos
Besucher
5
6
7
8
Einfahrt
Tiefgarage
Spielplatz
Eingang
C
Im Schäfer
Grundstrasse
Im Schäfer
0
5
10
15
20 m
M 1:400
N

Haus A | Erdgeschoss

Wohnung A.0.4
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Sitzplatz:	31,9 m²

Wohnung A.0.1
2½-Zimmer-Wohnung

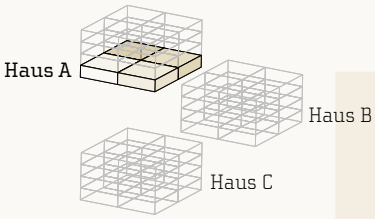
Wohnfläche:	63,0 m²
Sitzplatz:	25,6 m²

Wohnung A.0.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Sitzplatz:	33,7 m²

Wohnung A.0.2
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	82,8 m²
Sitzplatz:	33,7 m²



0 1 2 3 4 5 m M 1:150

Haus A | 1. Obergeschoss

Wohnung A.1.4
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	27,8 m²

Wohnung A.1.1
2½-Zimmer-Wohnung

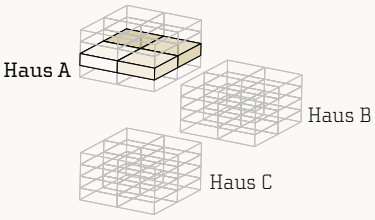
Wohnfläche:	63,0 m²
Balkon:	24,0 m²

Wohnung A.1.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	29,5 m²

Wohnung A.1.2
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	100,1 m²
Balkon:	29,1 m²



Haus A | 2. Obergeschoss

Wohnung A.2.4
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	82,7 m²
Balkon:	27,8 m²

Wohnung A.2.1
2½-Zimmer-Wohnung

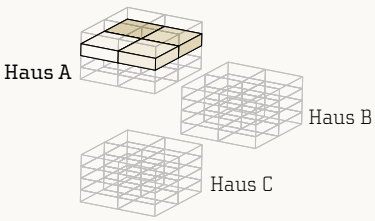
Wohnfläche:	61,1 m²
Balkon:	24,0 m²

Wohnung A.2.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	29,4 m²

Wohnung A.2.2
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	98,0 m²
Balkon:	29,1 m²



0 1 2 3 4 5 m M 1:150

Haus A | Attikageschoss

Wohnung A.3.4
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	58,3 m²
Terrasse:	48,3 m²

Wohnung A.3.1
2½-Zimmer-Wohnung

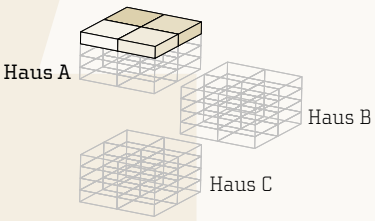
Wohnfläche:	54,2 m²
Terrasse:	40,3 m²

Wohnung A.3.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	71,0 m²
Terrasse:	50,8 m²

Wohnung A.3.2
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	70,0 m²
Terrasse:	54,7 m²



Haus B | Erdgeschoss

Wohnung B.0.1
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Sitzplatz:	33,5 m²

Wohnung B.0.2
3½-Zimmer-Wohnung

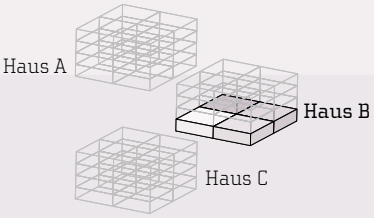
Wohnfläche:	83,2 m²
Sitzplatz:	32,0 m²

Wohnung B.0.4
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	63,0 m²
Sitzplatz:	26,0 m²

Wohnung B.0.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	82,8 m²
Sitzplatz:	34,4 m²



0 1 2 3 4 5 m M 1:150

N

Haus B | 1. Obergeschoss

Wohnung B.1.1
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	29,3 m²

Wohnung B.1.2
3½-Zimmer-Wohnung

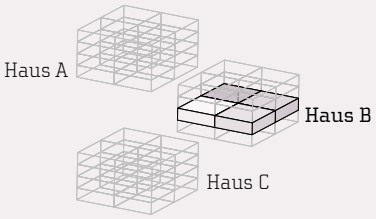
Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	27,8 m²

Wohnung B.1.4
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	59,1 m²
Balkon:	27,6 m²

Wohnung B.1.3
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	100,1 m²
Balkon:	30,1 m²



Haus B | 2. Obergeschoss

Wohnung B.2.1
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	29,3 m²

Wohnung B.2.2
3½-Zimmer-Wohnung

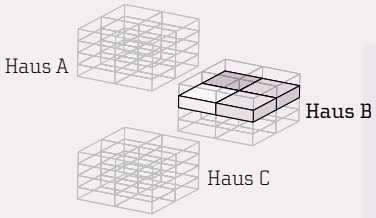
Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	27,8 m²

Wohnung B.2.4
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	59,1 m²
Balkon:	27,6 m²

Wohnung B.2.3
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	100,1 m²
Balkon:	30,1 m²



0 1 2 3 4 5 m M 1:150

N

Haus B | Attikageschoss

Wohnung B.3.1
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	59,3 m²
Terrasse:	50,5 m²

Wohnung B.3.2
3½-Zimmer-Wohnung

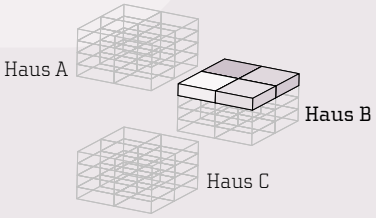
Wohnfläche:	71,0 m²
Terrasse:	48,5 m²

Wohnung B.3.4
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	55,4 m²
Terrasse:	47,6 m²

Wohnung B.3.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	70,0 m²
Terrasse:	52,0 m²

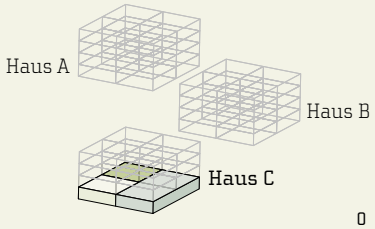


Haus C | Erdgeschoss

Gewerbe C.0.1
Nutzfläche: 143,9 m²
Sitzplatz: 64,1 m²

Wohnung C.0.3
3½-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 83,2 m²
Sitzplatz: 33,6 m²

Wohnung C.0.2
3½-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 83,2 m²
Sitzplatz: 31,8 m²



0 1 2 3 4 5 m M 1:150

N

Haus C | 1. Obergeschoss

Wohnung C.1.1
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	59,1 m²
Balkon:	26,2 m²

Wohnung C.1.4
3½-Zimmer-Wohnung

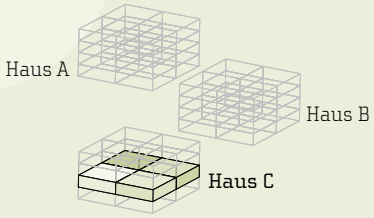
Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	29,3 m²

Wohnung C.1.2
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	100,1 m²
Balkon:	34,8 m²

Wohnung C.1.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	27,6 m²



Haus C | 2. Obergeschoss

Wohnung C.2.1
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	59,1 m²
Balkon:	26,3 m²

Wohnung C.2.4
3½-Zimmer-Wohnung

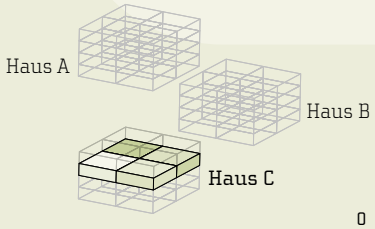
Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	29,3 m²

Wohnung C.2.2
4½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	100,1m²
Balkon:	34,8 m²

Wohnung C.2.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	83,2 m²
Balkon:	27,6 m²



0 1 2 3 4 5 m M 1:150

N

Haus C | Attikageschoss

Wohnung C.3.1
2½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	55,4 m²
Terrasse:	42,9 m²

Wohnung C.3.4
2½-Zimmer-Wohnung

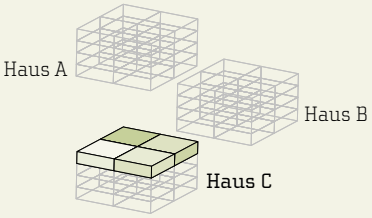
Wohnfläche:	59,2 m²
Terrasse:	50,2 m²

Wohnung C.3.2
3½-Zimmer-Wohnung

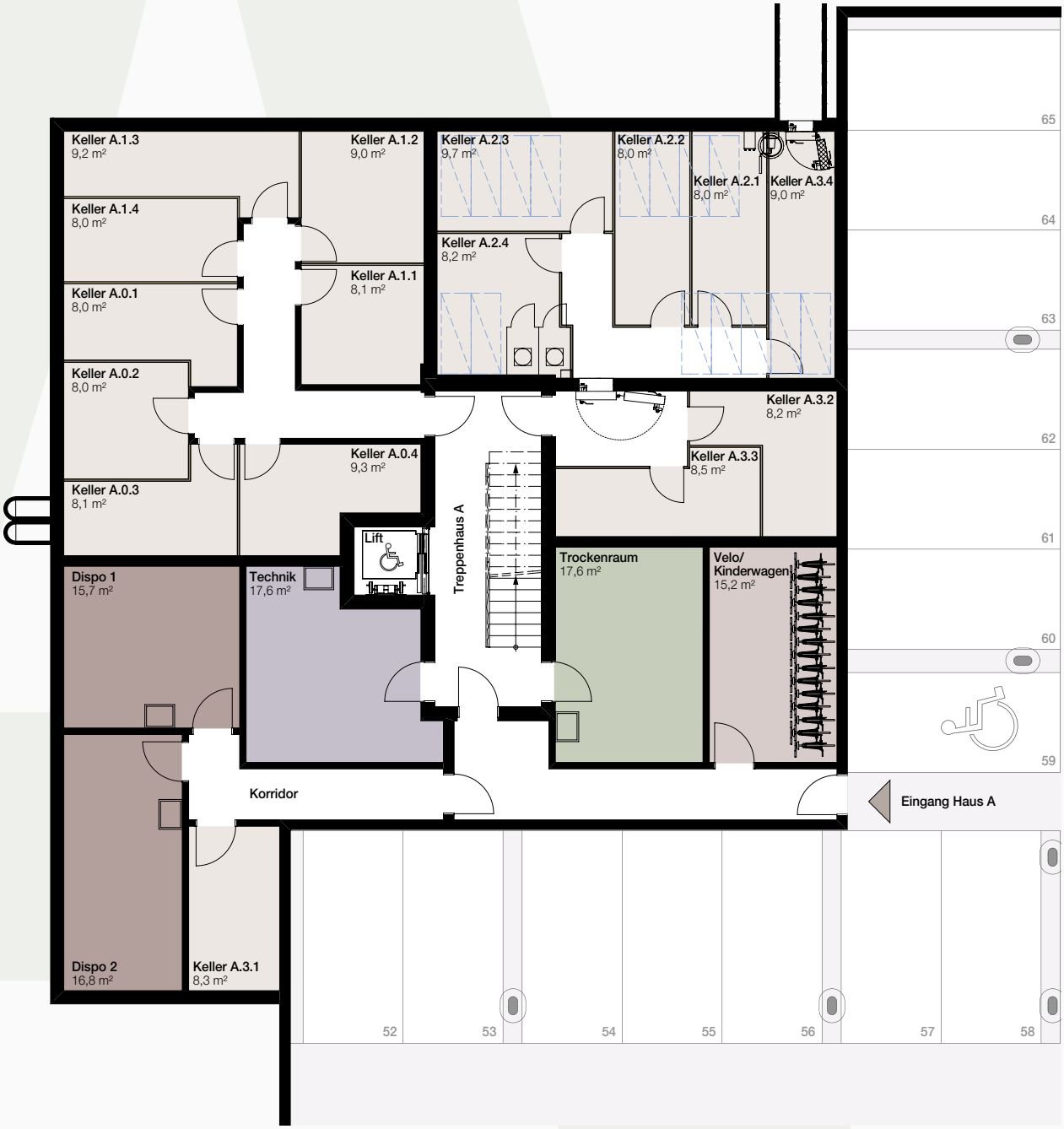
Wohnfläche:	70,0 m²
Terrasse:	61,1 m²

Wohnung C.3.3
3½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche:	71,0 m²
Terrasse:	47,6 m²



Haus A | Keller



0 1 2 3 4 5 m M 1:150

N

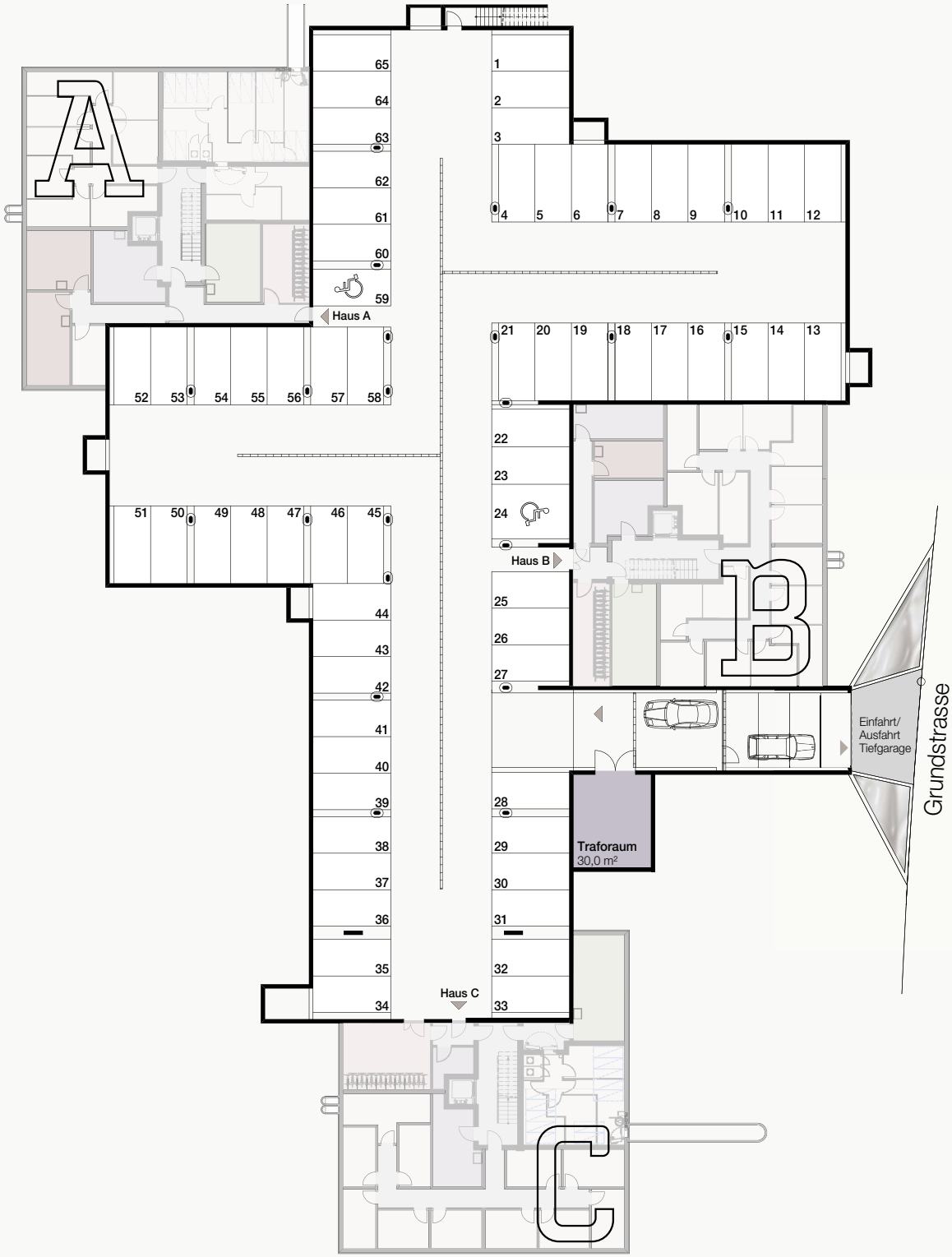
Haus B | Keller

Haus C | Keller

0 1 2 3 4 5 m M 1:150

N

Tiefgarage


A
B
C
Haus A
Haus B
Haus C
Traforaum
30,0 m²
Einfahrt/
Ausfahrt
Tiefgarage
Grundstrasse
0
5
10
15
20 m
M 1:400
N

Kurzbaubeschrieb

WOHNUNGEN

Ausbau Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer

- Boden: Eichenparkett versiegelt, Verlegeart parallel
- Wände: Abrieb weiss gestrichen
- Decken: Weissputz weiss gestrichen
- 1 Vorhangschiene VS 57 bei Fenster in Weissputz eingelassen

Ausbau Küchen

- Boden: Eichenparkett versiegelt, Verlegeart parallel
- Wände: Abrieb weiss gestrichen
- Decken: Weissputz weiss gestrichen
- 1 Vorhangschiene VS 57, bei Fenster in Weissputz eingelassen
- Einbauküche mit Möbeln, Apparaten und Umluft-Dampfabzug
  - Abstellflächen und Rückwände Shiva Black Naturstein
  - Unterbau-, Hoch- und Hängeschränke in Melaminharz beschichtet, hell
  - Küchengeräte: Keramikkochfeld, Backofen, Dampfabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Inhalt von 267 l, davon 75 l Tiefkühlfach

Ausbau Bad, Dusche, WC

- Boden: Feinsteinzeugplatten, graubraun
- Wände: Abrieb weiss gestrichen. Im Spritzwasserbereich mit beigen Feinsteinzeugplatten belegt bis ca. 2,04 m
- Decke: Weissputz, weiss gestrichen

Türen

- Wohnungseingangstür: in Holz Vollspan, kunstharzbelegt, Dreipunkteverriegelung, Gummidichtung, Spion, Türdrücker und Sicherheitsrosetten
- Innentüren: Stahlzargen, mit umlaufender Gummidichtung, Türblätter Röhrenspan, kunstharzbelegt, Türdrücker und Rosetten

Einbauschränke

- Tablar-/Putzschrank mit offenem Garderobenteil und Hutablage, kunstharzbeschichtet hell, wie Küche, mit Sockel und Blende; in allen Wohnungen

ALLGEMEIN

Rohbau

- Geschossdecken: Stahlbeton
- Umfassungswände erdberührt: Stahlbeton
- Umfassungswände nicht erdberührt: Stahlbeton oder Backstein
- Zimmertrennwände: Stahlbeton oder Backstein
- Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung

Fenster

- Kunststoff-Fenster
- 3-fach-Isolierverglasung
- Umlaufende Gummidichtung
- In allen Räumen mindestens 1 Dreh-/Kipp-Fenster

Sonnenschutz

- Fenster: Leichtmetall-Verbundraffstoren, einbrennlackiert, elektrisch betrieben
- Knickarm-Stoffmarkisen manuell bedienbar, Attika: elektrisch

Sitzplätze/Balkone/Terrassen

- Stahlbeton, Untersicht Silikat Lasur pigmentiert
- Staketengeländer in Stahlrahmen
- Bodenbelag: Sitzplätze/Terrassen Betonplatten 40 x 40 cm oder 50 x 50 cm in Splittschüttung, Balkone Hartbeton, im Gefälle roh

Fassaden

- Tragschale aus Stahlbeton oder Backstein
- Aussendämmung verputzt, nach Farbkonzept Architekt

Dachkonstruktion

- Flachdach Stahlbeton
- Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis
- Extensive Begrünung auf Hauptdach
- Spenglerarbeit in CNS

Elektrische Installationen

- Wohn-/Essbereich: 2 Multimedia-Anschlüsse ausgebaut
  Elternzimmer: 1 Multimedia-Anschluss ausgebaut
  Alle weiteren Zimmer: je 1 Reserve Multimedia-Anschluss (nicht ausgebaut)
- Beleuchtung Gang, Küche und Nasszellen mit Einbauspots in Decke
- Gegensprech-/Türöffnungsanlage in jeder Wohnung

Heizungsanlage

- Wärmepumpe mit Erdsonden
- Bodenheizung in gesamter Wohnung

Lüftungsanlage

- Kellerabteile und Trockenräume mit mechanischer Belüftung
- Aktivkohlefilter bei Dampfabzug in der Küche
- Einstellhalle natürlich belüftet

Sanitäranlagen

- Warmwasseraufbereitung zentral pro Haus im Technikraum
- Sanitäre Apparate: Apparateauswahl gemäss Baubeschrieb und Plänen, Apparate weiss
- Wäscheturm pro Mieter in der eigenen Wohnung

Aufzugsanlagen

- Rollstuhlgängiger Lift für 8 Personen, 650 kg

Kellerräume

- Kellerabteile gemäss Plan pro Wohnung
- Boden: Zementüberzug roh
- Wände und Decken: weiss gestrichen

Garage

- Kipptor Aluminium mit Servicetüre, elektrisch bedienbar
- Boden: Hartbeton mit Parkplatzmarkierungen
- Wände: Beton weiss gestrichen
- Decke: Beton weiss gestrichen
- Beleuchtung: FL-Leuchten

Umgebung allgemein

- Innere Wege mit Verbundsteinbelag
- Allgemeine Bepflanzung und Aussenbeleuchtung gemäss Umgebungsplan
- Garageneinfahrt mit Asphaltbelag

Definition der Hauptnutzflächen: Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher gemäss SIA 416 der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient.

Die in dieser Broschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Sämtliche Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Die fotorealistischen Darstellungen haben nur richtungsweisenden Charakter. Allfällige Änderungen behält sich die Bauherrschaft ausdrücklich vor. Bei einer allfälligen Mietvermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Mieterschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung.

Im Schäfer.

wohnen neu erleben

hellerdesign.ch

Bauherr

CHRONOIMMOBILIEN

Chrono Immobilien AG
Hinterbergstrasse 18
6330 Cham
www.chronoimmobilien.ch

Totalunternehmer

nordstern
GENERALUNTERNEHMUNG
wegweisend.

nordstern ag
Sihleggstrasse 17
8832 Wollerau
www.nordstern.ag

Architektur

gabathuler + partner
architekten

gabathuler + partner
architekten ag
Freiestrasse 24a
8610 Uster
www.gabathulerpartner.ch

Erstvermietung

arealis

Arealis AG
Stadtturmstrasse 10
5401 Baden
Tel. 056 204 05 70
info@arealis.ch
www.arealis.ch