

SCUOLA



Inhaltsverzeichnis

03 Beschreibung

04 Vision & Mission

05 Die Gemeinde Killwangen

06 Die Lage

07 Preisleiste

08 Bilder

12 Grundrisse

21 Kurzbaubeschrieb

24 Budgetpositionen

25 Kontakt

Entdecken Sie den perfekten Ort, um sich zuhause zu fühlen.



In attraktiver Lage von Killwangen wird ein hochwertiges Mehrfamilienhaus realisiert, das durch seine zeitgemässe Architektur und ein stimmiges Gesamtkonzept überzeugt. Grosszügige Fensterfronten, klare Proportionen und sorgfältig abgestimmte Materialien prägen den ruhigen Ausdruck des Gebäudes und schaffen helle Wohnräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die acht Eigentumswohnungen überzeugen durch durchdacht konzipierte Grundrisse und einen hochwertigen Innenausbau. Edle Eichenparkettböden, moderne Einbauküchen mit attraktivem Budget sowie stilvoll ausgestattete Nasszellen unterstreichen den zeitgemässen Charakter des Projekts. Die Gartenwohnungen bieten private Grünflächen mit direktem Bezug zum Wohnraum, während die Etagenwohnungen mit sonnigen Loggien und weitläufigen Wohnbereichen begeistern. Die Dachgeschosswohnungen runden das Angebot ab und bieten ein erhöhtes Mass an Privatsphäre sowie ein offenes, luftiges Wohngefühl. Die Verkaufspreise der Wohnungen starten ab CHF 1.2 Mio. Tiefgaragenplätze stehen in der hauseigenen Einstellhalle zur Verfügung und können für CHF 40'000.– pro Parkplatz zusätzlich erworben werden.

Das Gebäude erfüllt moderne energetische Anforderungen und wird mittels umweltfreundlicher Sole-/Wasser-Wärmepumpe beheizt, kombiniert mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Fussbodenheizung, elektrische Rafflamellenstoren, hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung sowie private Kellerabteile sorgen für nachhaltigen Komfort und ein angenehmes Raumklima. Eine Einstellhalle mit Parkplätzen ergänzt das Angebot.

Killwangen überzeugt durch seine zentrale Lage im Limmattal mit hervorragender Anbindung an Zürich und Baden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsgebiete befinden sich in kurzer Distanz. Dieses Projekt vereint zeitgemässes Wohnen, nachhaltige Technik und eine attraktive Lage – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Beständigkeit und ein stilvolles Zuhause legen.

Vision

Unsere Vision für das Wohnprojekt in Killwangen ist es, einen Ort zu schaffen, der modernes Wohnen mit Beständigkeit und Qualität verbindet. Architektur, Materialisierung und räumliche Gestaltung folgen dem Anspruch, zeitlose Werte mit den Bedürfnissen des heutigen Lebens in Einklang zu bringen. Im Fokus stehen Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und ein bewusst gestaltetes Lebensumfeld.

Durch eine energieeffiziente Bauweise, sorgfältig ausgewählte Materialien und klar strukturierte Wohnräume entsteht ein Zuhause, das Ruhe vermittelt und langfristige Lebensqualität bietet. Das Projekt fügt sich selbstverständlich in sein Umfeld ein und leistet einen positiven Beitrag zum Quartier – als wertiger, moderner Wohnraum für Menschen, die ein stimmiges und dauerhaftes Zuhause suchen.



Mission

Unsere Mission für das Wohnprojekt in Killwangen ist es, acht hochwertige Eigentumswohnungen zu realisieren, die durch zeitgemässe Architektur, nachhaltige Bauweise und hohe Ausführungsqualität überzeugen. Das Angebot richtet sich an Singles, Paare und Familien, die Wert auf ein durchdachtes Zuhause in einem ruhigen und zugleich gut angebundenen Umfeld legen.

Mit klar strukturierten Grundrissen, lichtdurchfluteten Wohnräumen, privaten Aussenflächen und einer sorgfältig abgestimmten Materialwahl schaffen wir ein Wohnumfeld, das Komfort, Funktionalität und Ästhetik vereint. Ziel ist es, ein modernes und langlebiges Wohnerlebnis zu ermöglichen, das das Wohlbefinden fördert und den hohen Anspruch an Wohnqualität im Limmattal widerspiegelt.

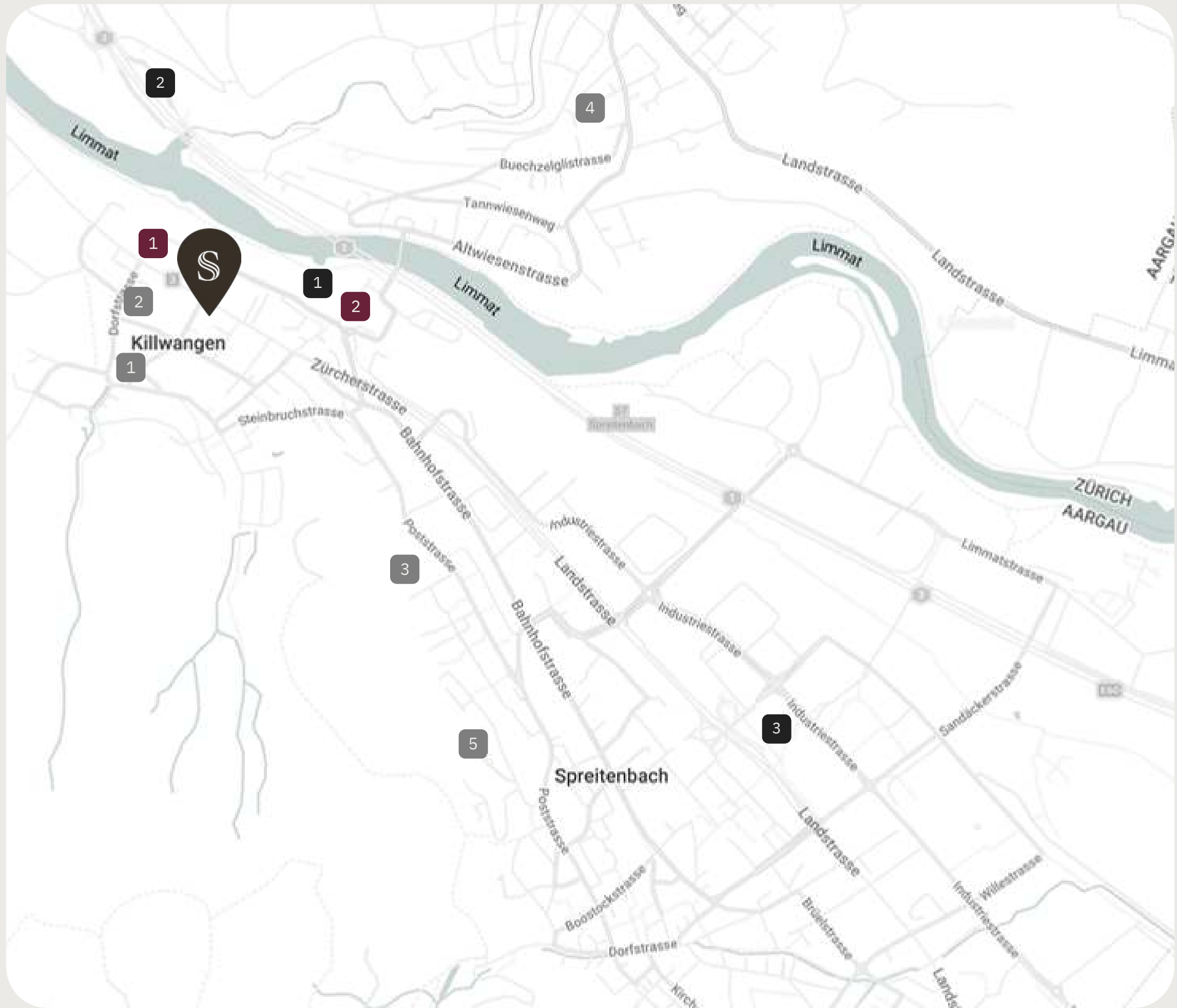


Willkommen in Killwangen

Eingebettet im Bezirk Baden im Kanton Aargau präsentiert sich 8956 Killwangen als attraktive Wohngemeinde im Herzen des Limmattals. Die Nähe zu Zürich und Baden, kombiniert mit einer ruhigen, gewachsenen Umgebung, macht Killwangen zu einem gefragten Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige. In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerung der Gemeinde durchschnittlich um 2.3 % pro Jahr gewachsen und erreichte per 31. Dezember 2024 insgesamt 2'304 Einwohner.

Mit einer Steuerbelastung von 11.3 %, die dem kantonalen Durchschnitt entspricht, bietet Killwangen stabile und verlässliche Rahmenbedingungen. Die Wohnbautätigkeit entwickelte sich in den letzten fünf Jahren mit durchschnittlich 2.0 % pro Jahr kontinuierlich und kontrolliert. Gleichzeitig liegt die aktuelle Leerwohnungsziffer bei lediglich 0.4 % (Stand 1. Juni 2025), was auf eine hohe Nachfrage und einen angespannten Wohnungsmarkt hinweist.

Auch aus Sicht der Immobilienentwicklung zeigt sich Killwangen äusserst attraktiv: Die Immobilienpreise sind in den vergangenen fünf Jahren um 25.2 % gestiegen und bewegen sich damit leicht über dem kantonalen Wachstum von 24.7 %. Diese Entwicklung unterstreicht die langfristige Wertstabilität und das solide Investitionspotenzial der Gemeinde. Ob als Lebensmittelpunkt oder als nachhaltige Kapitalanlage – Killwangen vereint zentrale Lage, hohe Wohnqualität und wirtschaftliche Stabilität und bietet damit ein überzeugendes Umfeld für modernes Wohnen im Aargau.



LAGE

Schulstrasse 1
8956 Killwangen

- 1

Schule Killwangen
190m
- 2

Spielgruppe Killwangen
350m
- 3

Schulhaus Hasel
913m
- 4

Kindergarten Buech 1
1'129m
- 5

Kindertagesstätte Wunderwelt
1'523m
-
- 1

COOP Supermarkt
313m
- 2

Raststätte Würenlos
1'700m
- 3

Shoppi Tivoli
1'800m
-
- 1

Killwangen, Mühlehalde
328m
- 2

Killwangen Bahnhof
357m

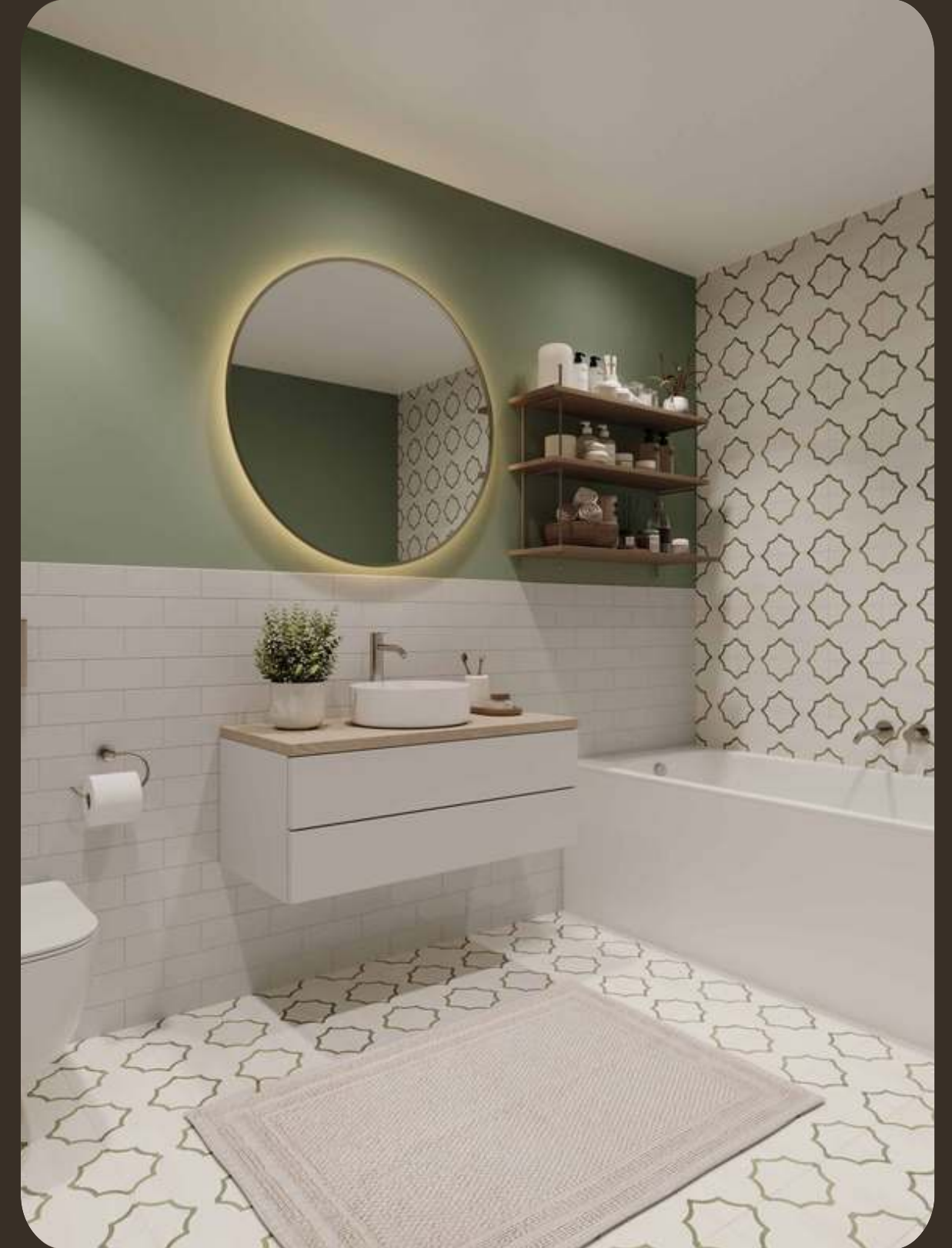
Preisliste

WHG NR	Zimmer	Etage	Wohnfläche m ²	Gartenfläche m ²	Terrassenfläche m ²	Verkaufspreis
1	4.5	EG	129	62.9	19.5	CHF 1'320.000,00
2	4.5	EG	129	159.8	19.6	CHF 1'320.000,00
3	4.5	1. OG	129	-	19.5	CHF 1'260.000,00
4	4.5	1. OG	129	-	19.6	CHF 1'210.000,00
5	4.5	2. OG	129	-	19.5	CHF 1'280.000,00
6	4.5	2. OG	129	-	19.6	RESERVIERT
7	4.5	DG	121	-	19.5	CHF 1'220.000,00
8	4,5	DG	124	-	19.6	CHF 1'220.000,00

Tiefgarage	PP	Preis
1	13	à CHF 40'000.00





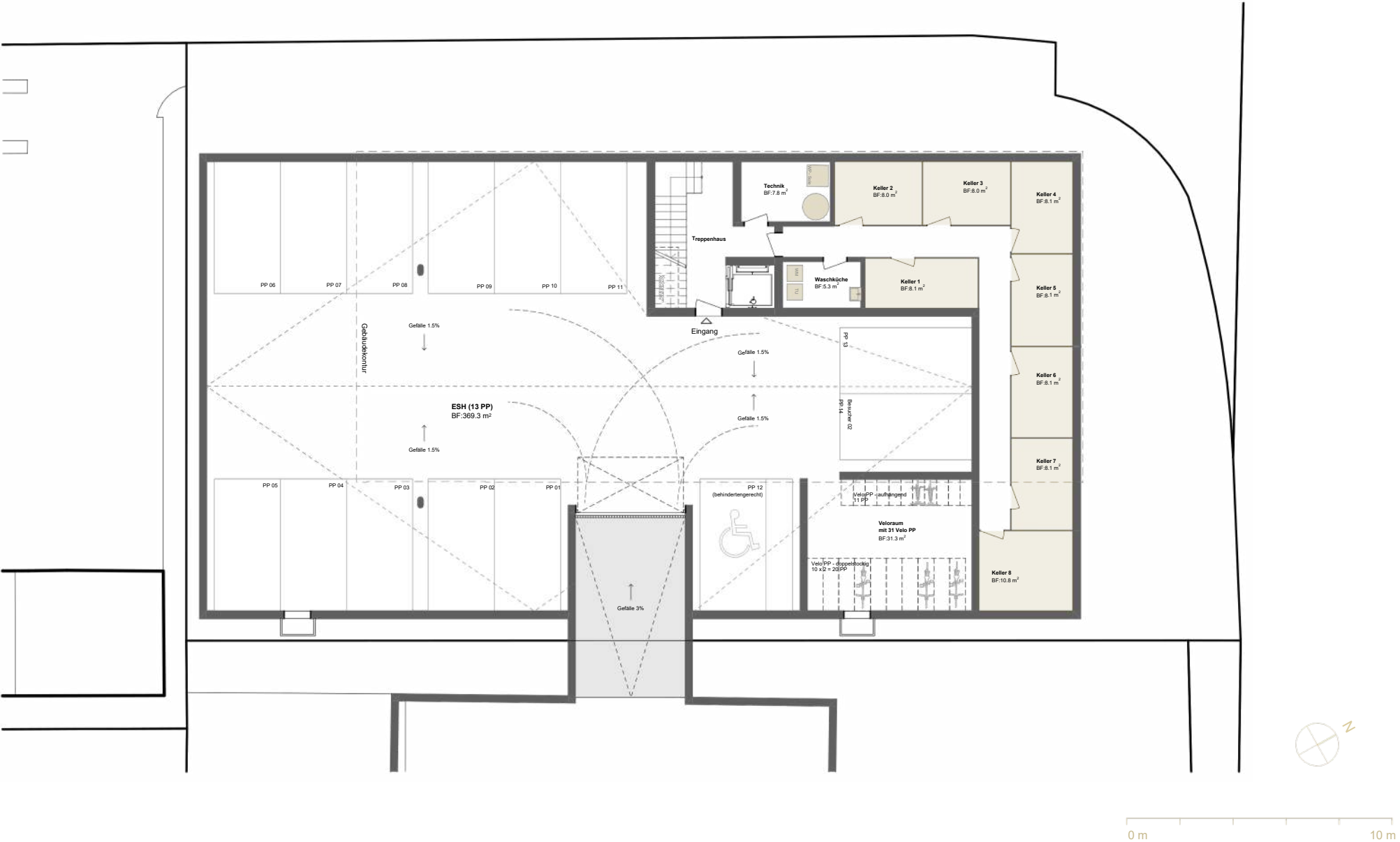




Eleganz auch unterhalb der Oberfläche

Unsere Tiefgarage ist mehr als nur ein Parkplatz – sie ist eine Erweiterung Ihres Wohnraums. Mit direktem Liftzugang, grosszügigen Parkplätzen und individuellen Kellerräumen bietet das Untergeschoss eine sichere und komfortable Lösung für Ihre Fahrzeuge und Stauraumbedürfnisse.

Parkplätze	13
Preis pro Parkplatz	CHF 40'000



Erdgeschoss mit Umgebung

Die Erdgeschosswohnungen überzeugen mit einem fließenden Übergang zwischen Innen- und Aussenraum und bieten private Gartenflächen, die den Wohnraum auf natürliche Weise erweitern. Grosszügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein offenes, wohnliches Ambiente, während der eigene Garten Raum für Erholung, Spiel oder entspannte Stunden im Freien bietet – ein ideales Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen mit Komfort und Privatsphäre verbinden möchten.

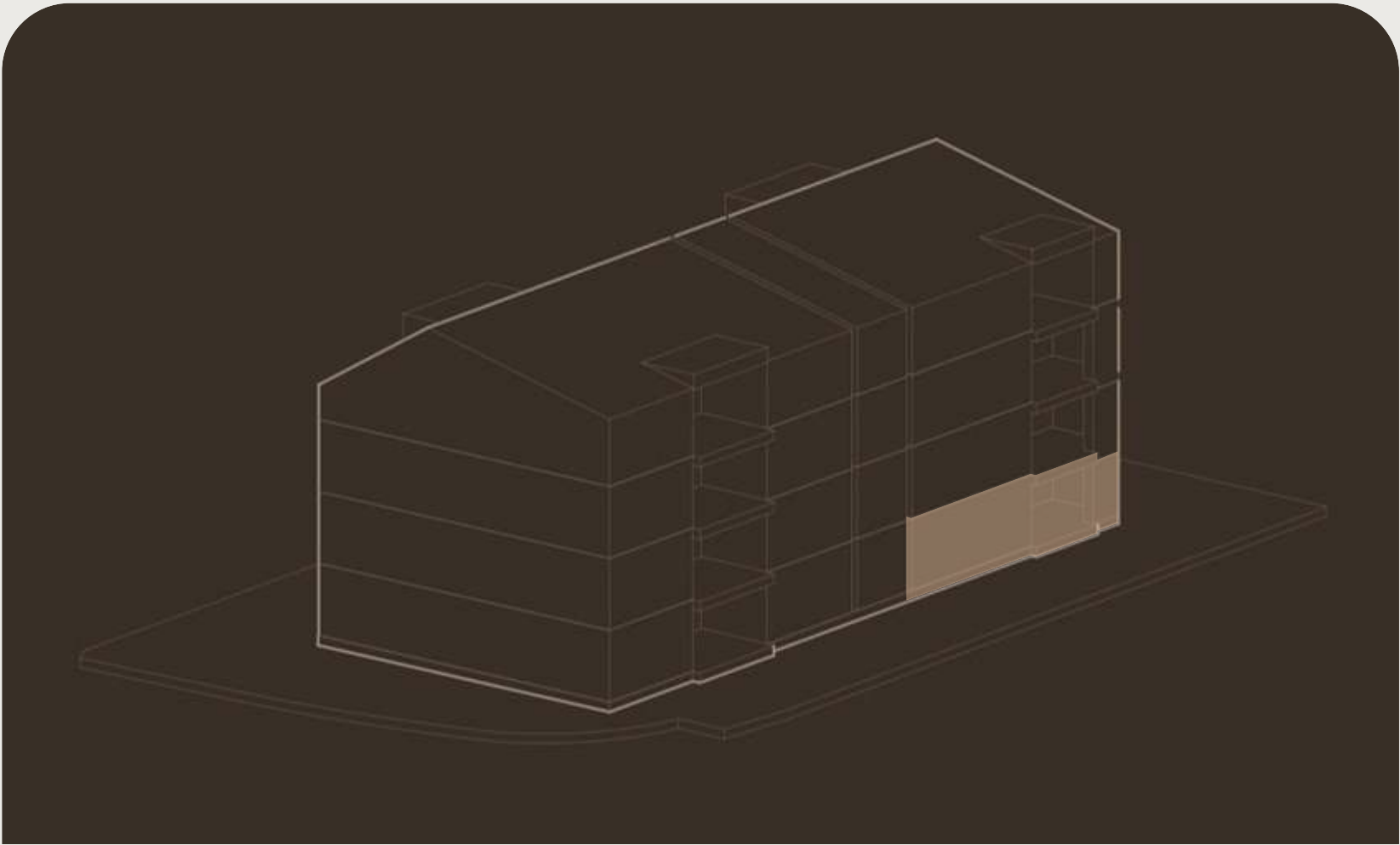


WHG. 1

CHF 1'320'000.00

Zimmer	4.5
Etage	EG
Wohnfläche	129 m ²
Gartenfläche	62.9 m ²
Terrassenfläche	19.5 m ²

*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)



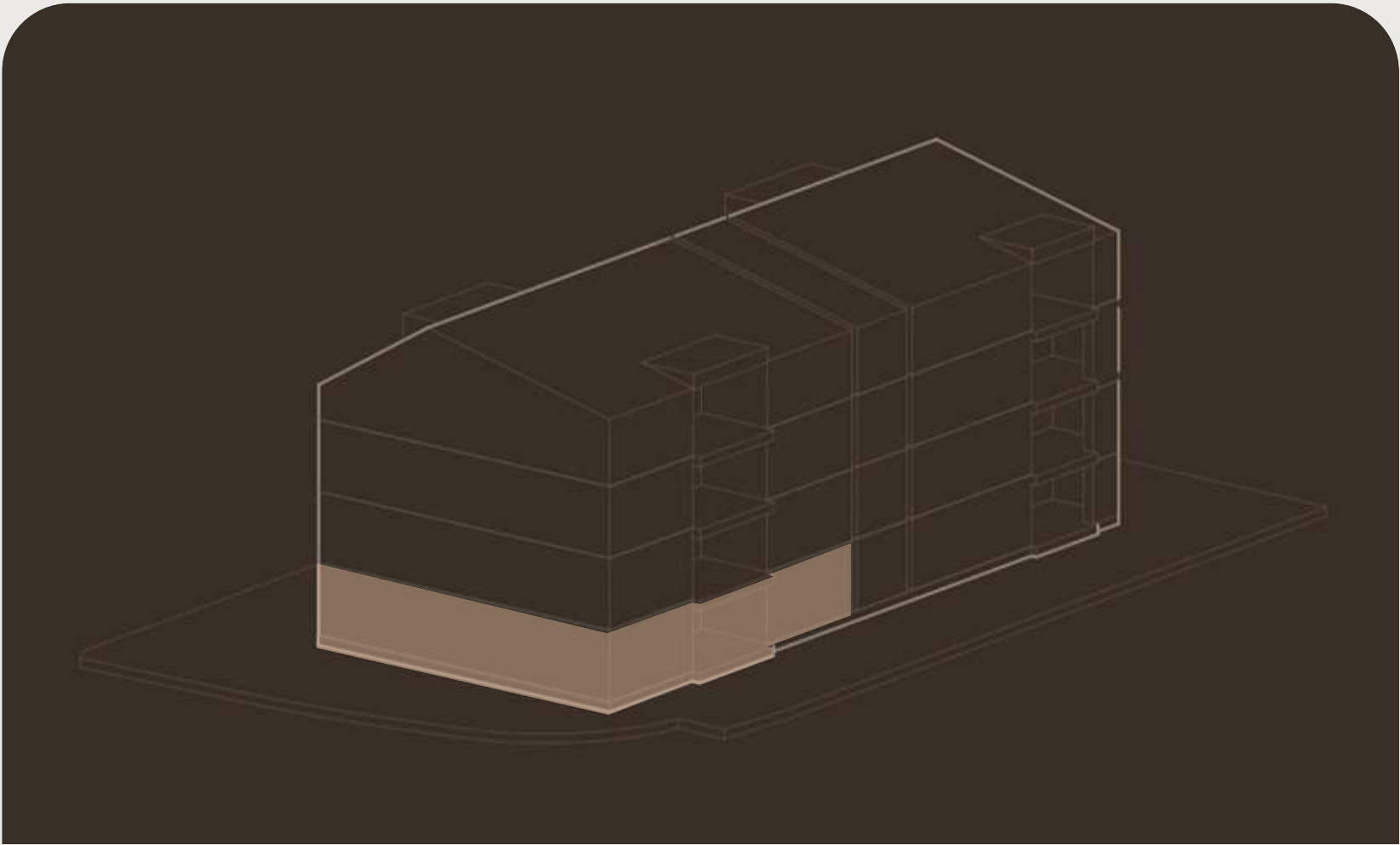
0 m 5 m

WHG. 2

CHF 1'320'000.00

Zimmer	4.5
Etage	EG
Wohnfläche	129 m ²
Gartenfläche	159.8 m ²
Terrassenfläche	19.6 m ²

*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)



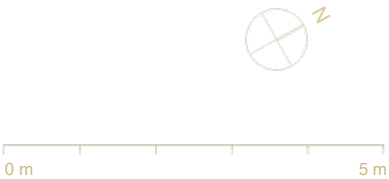
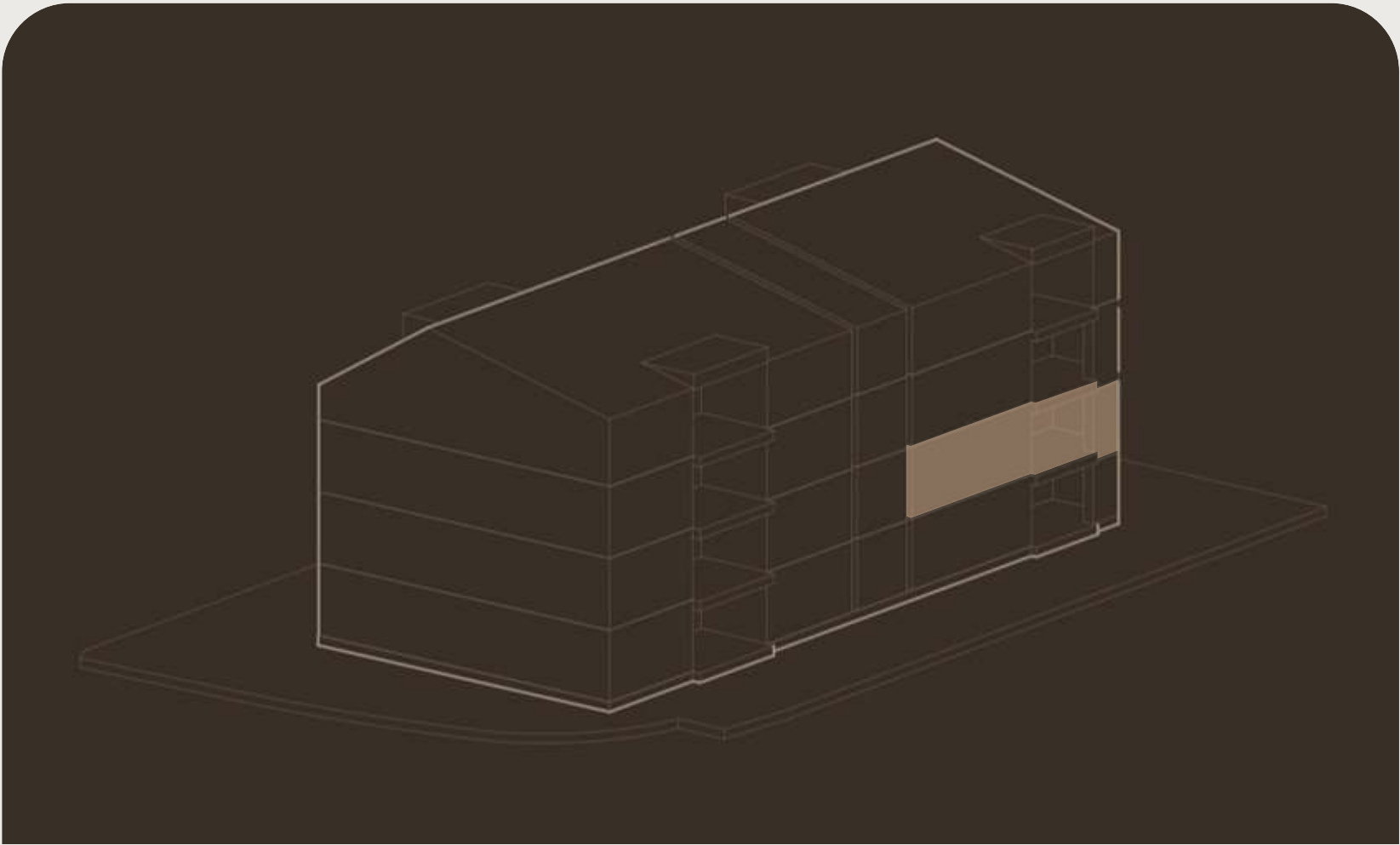
0 m 5 m

WHG. 3

CHF 1'260'000.00

Zimmer	4.5
Etage	1. OG
Wohnfläche	129 m ²
Gartenfläche	-
Terrassenfläche	19.5 m ²

*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)

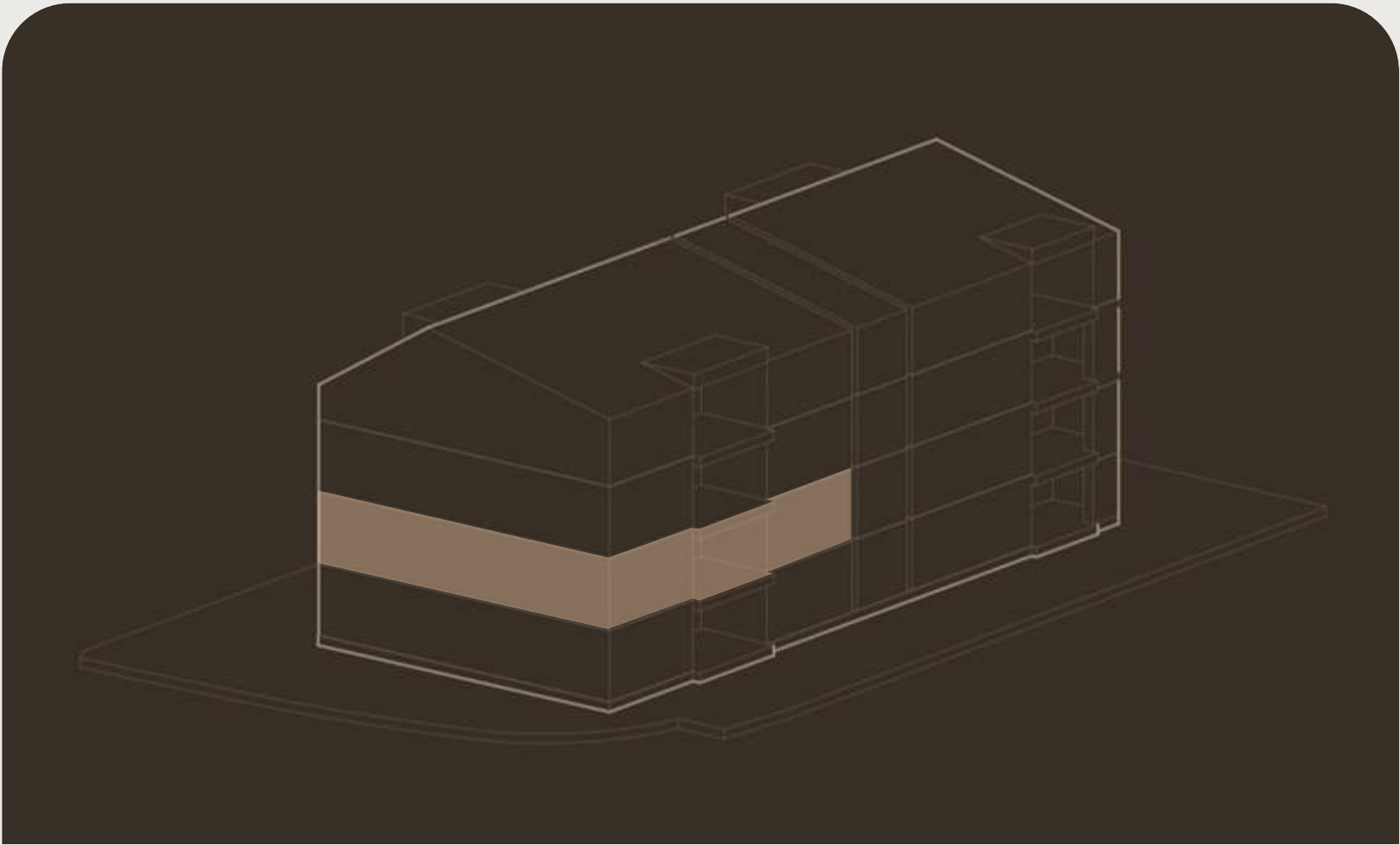


WHG. 4

CHF 1'210'000.00

Zimmer	4.5
Etage	1. OG
Wohnfläche	129 m ²
Gartenfläche	-
Terrassenfläche	19.6 m ²

*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)

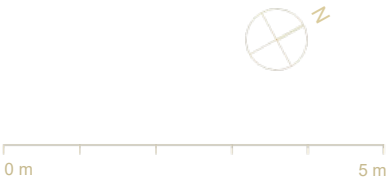
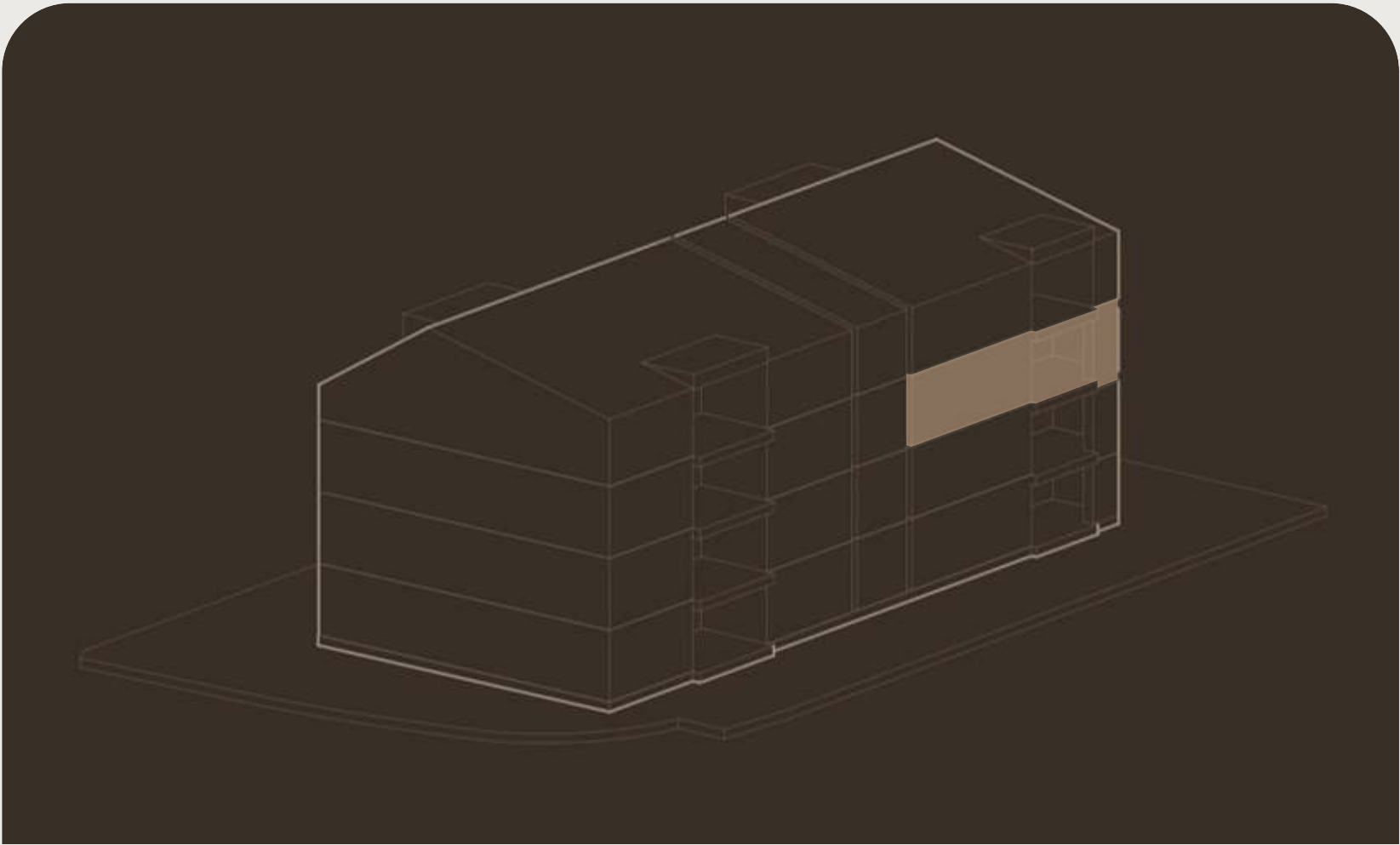


WHG. 5

CHF 1'280'000.00

Zimmer	4.5
Etage	2. OG
Wohnfläche	129 m ²
Gartenfläche	-
Terrassenfläche	19.5 m ²

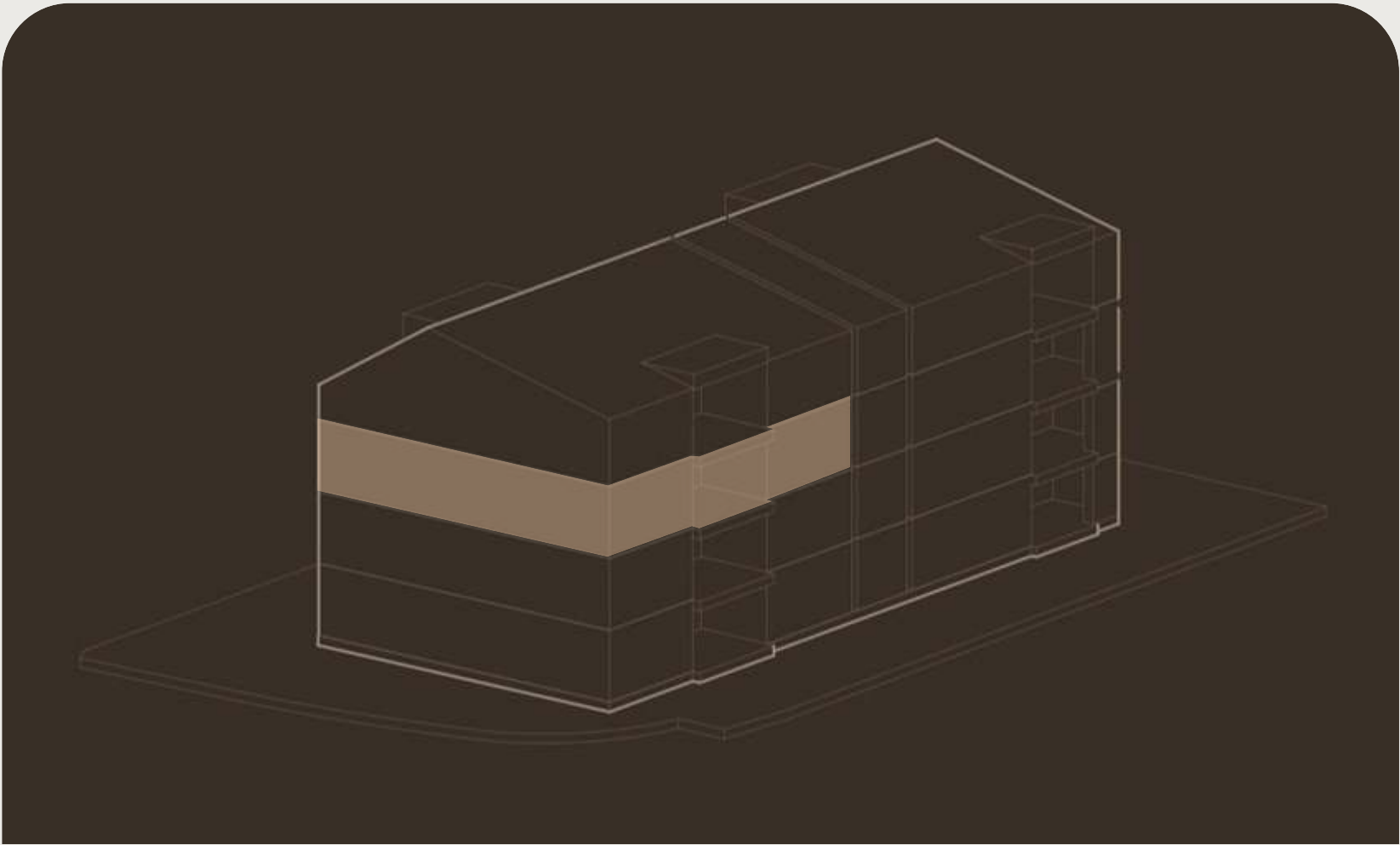
*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)



WHG. 6 RESERVIERT

Zimmer	4.5
Etage	2. OG
Wohnfläche	129 m ²
Gartenfläche	-
Terrassenfläche	19.6 m ²

*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)

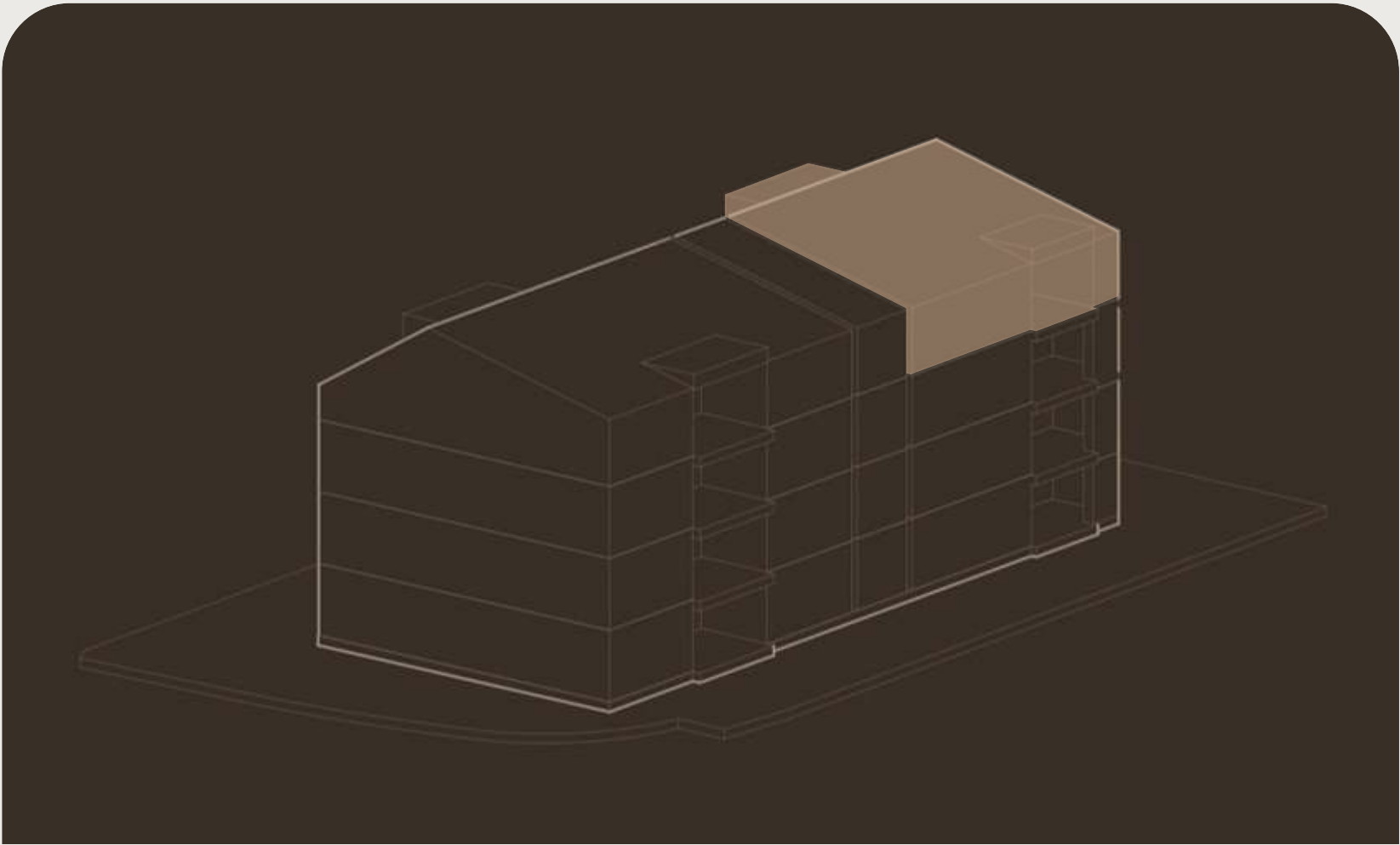


WHG. 7

CHF 1'220'000.00

Zimmer	4.5
Etage	DG
Wohnfläche	121 m ²
Gartenfläche	-
Terrassenfläche	19.5 m ²

*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)

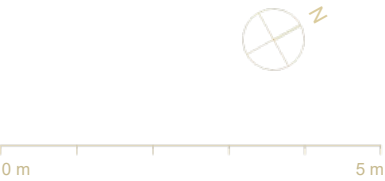
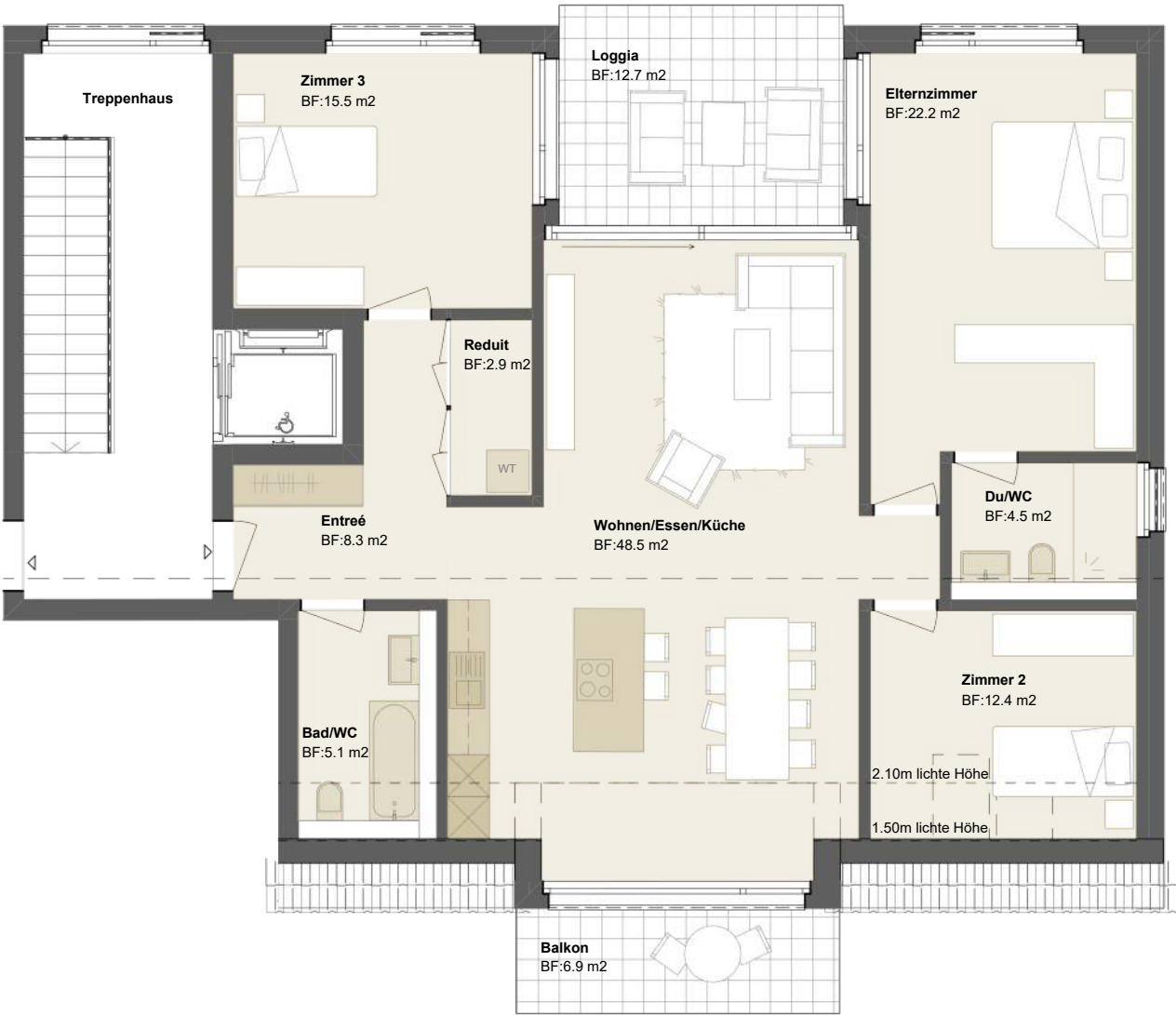
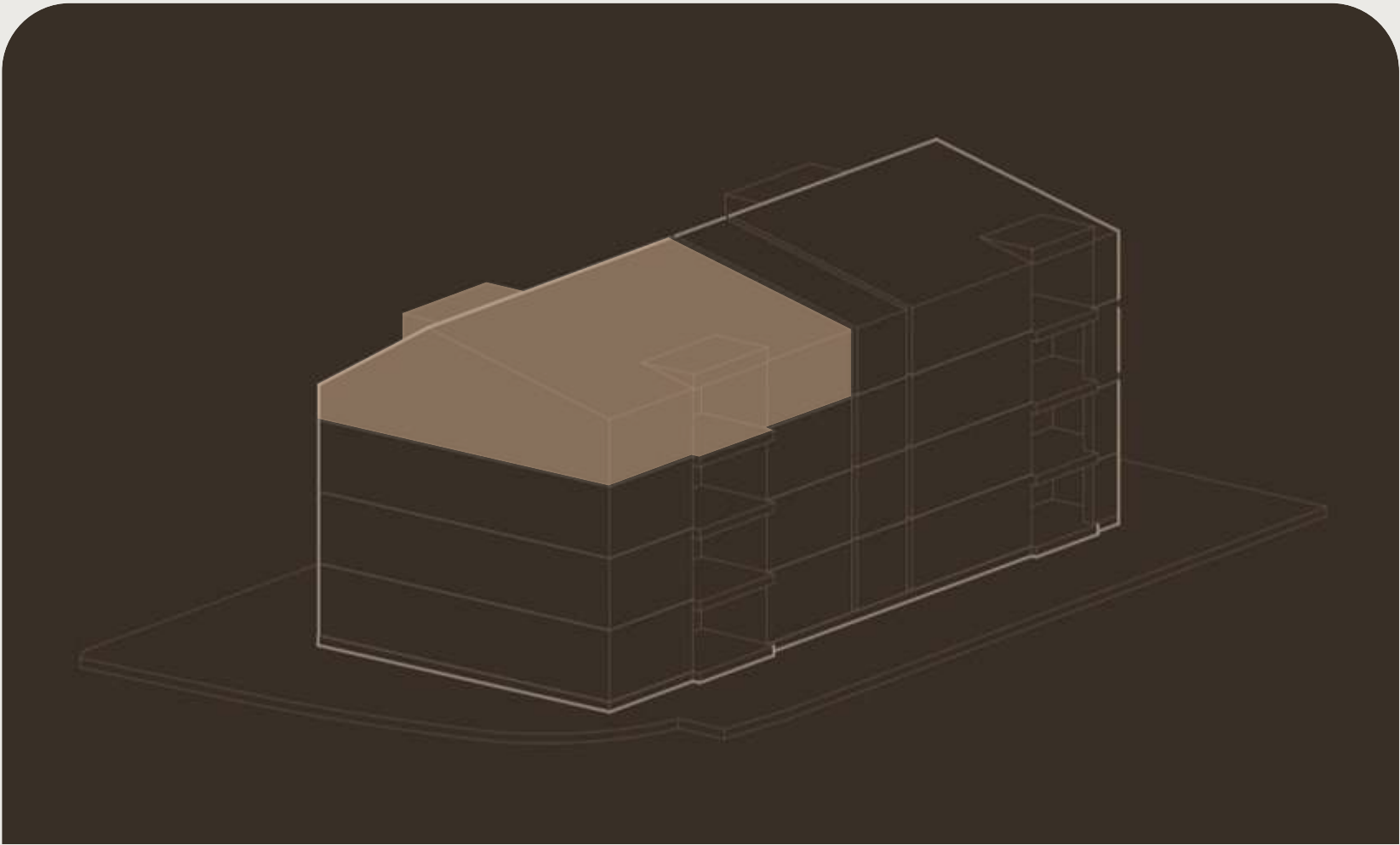


WHG. 8

CHF 1'220'000.00

Zimmer	4.5
Etage	DG
Wohnfläche	124 m ²
Gartenfläche	-
Terrassenfläche	19.6 m ²

*Bodenfläche inkl. Innenwände (exkl. Schächte)



Kurzbaubeschrieb

OBJEKT

Ersatzneubau MFH «**SCUOLA**» mit 8 Einheiten
Schulstrasse 1 in 8956 Killwangen
Einstellhalle mit 12 Autoabstellplätze
Baustart: Sommer 2026 Einzug: Herbst/Winter 2027

PRIMÄRKONSTRUKTION

Tragkonstruktion

Tragkonstruktion der Wände und Decken in Massivbauweise, Beton oder Mauerwerk 15/25/28cm.
Treppen vorfabriziert oder in Ortbeton.

Innenwände

Innewände in Mauerwerk oder Mauerwerk gem. Konzept Bauingenieur. Kalksandsteinwände im Untergeschoss.
Wohnungstrennwände Beton 25–28cm.

Dachkonstruktion

Steildach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachziegeln, hinterlüftet mit Unterdach.
Untersichten Weissputz, weiss gestrichen

STOREN

Storen

Beschattung durch Rafflamellenstoren elektrisch.

Dachkonstruktion

Flachdach; Dichtungsbahn zweilagig aus Polymerdichtungsbahnen.

Gartensitzplatz und Balkon

Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzen verlegt.

GEBÄUDEHÜLLE

Fassade

Aussenwände mit verputzter Aussenwärmedämmung, Stärke gemäss Energienachweis.

Fassade nach Farb- & Materialkonzept

Architekt. Leibungen und Stürze nach Energienachweis. Fensterbänke aus Aluminium.

Fassadenanstrich 2x Farbe aus Standardkollektion

Unternehmer und gemäss Farb- & Materialkonzept Architekt.

Fenster

Kunststoff/Alu-Fenster, Minergie-Standard, 3-Fachverglasung, U-Wert gemäss Angaben Bauphysiker.

Einteilung gem. Fassadenplänen Architekt.

AUSBAU

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung erfolgt über Wärmepumpen mit Erdsonden. Bodenheizung mit «Freecooling».

Sanitärapparate

Alle Apparate weiss. Spiegelschrank in Bad und in WC.

Inkl. Waschmaschine, Tumbler und Duschtrennwände

Budget 4.5 Zimmerwohnung CHF 25'000.- inkl. MwSt.

Aufzugsanlage

Elektrische Personenaufzüge im Treppenhaus, Nutzlast ca. 630kg, 8 Personen, rollstuhlgängig

PV-Anlage

PV-Anlage gem. Energienachweis

Lüftungsanlage

Kontrollierte Wohnungslüftung, Küche, Umluft mit Aktivkohlefilter. Dunstabzüge in den Küchen mit Umluft. Keller und Abstellräume mechanisch entlüftet.

Küche

Hochwertige Küche gemäss Plan und Auswahl.

Budget 4.5 Zimmerwohnung

CHF 37'000.- inkl. MwSt.

Wandbekleidung

Grundputz, Abrieb 1.0mm.

Feinsteinzeugplatten in den Nasszellen.

Deckenbekleidung

Grundputz, Weissputz glatt, gestrichen mit Vorhangschienen VS57 in Decke eingelassen, Dachgeschoss sind Vorhangbretter vorgesehen.

Keller- und Technikräume, Veloraum

Zementüberzug, Wände und Decke roh gestrichen.

Innentüren

Türen in allen Geschossen mit Stahlzargen und Röhrenspann.

Ausführung gem. Feuerschutzvorschriften und Farb- & Materialkonzept Architekt.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage z.B. Kaba Star, für Untergeschoss- und Hauseingänge, alle nötigen Untergeschosstüren, Wohnungstüren und Briefkasten je 5 Schlüssel.



Budgetpositionen

Beschreibung	Budget in CHF
Einbauküche pro Wohnung Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	37'000
Sanitärapparate inkl. WM/TU Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	25'000
Bodenbeläge Holz und Platten Boden-/Wandbeläge	150/m2
Einbau Garderobe Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	3'000



IHRE ANSPRECHPERSON

Nicole Schroth

Immobilienberaterin

M: +41 79 755 09 18

nicole.schroth@emperio.ch

BERATUNG & VERKAUF



EMPERIO AG
Poststrasse 1, 8954 Geroldswil

info@emperio.ch
www.emperio.ch

ENTWICKLUNG



KEE PROPERTIES AG
Poststrasse 1, 8954 Geroldswil

info@kee.swiss
www.kee.swiss



SR Baumanagement GmbH
Kalchbühlstrasse 40, 7000 Chur

info@srbm.ch
www.srbm.ch

Disclaimer

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkaufsprospekt stellt kein Vertragsdokument dar. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch, weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber EMPERIO AG.