NEUBAU 3 EINFAMILIENHÄUSER

Im Baumgarten

MÖNTHAL

Mönthal - Kanton Aargau

Mönthal ist eine kleine Landgemeinde im Kanton Aargau im Bezirk Brugg und liegt gleich unterhalb der Ampfernhöhe, einem wenig bekannten Juraübergang, der vom Aaretal in das Rheintal führt. Das Dorf ist umgeben von Jurawanderwegen und Wäldern und liegt somit Mitten in einem schönen Naherholungsgebiet.

Verkehrstechnisch ist das Dorf mit dem Auto über die Ortsverbindungsstrasse Richtung Remigen (Brugg/Zürich), Richtung Laufenburg und Richtung Gansingen sehr gut erschlossen.

Die Primarschule und der Kindergarten befinden sich in Remigen und sind gut mit dem Postauto erreichbar. Die Oberstufe ist für alle Schülerinnen und Schüler in Brugg. Die Bushaltestelle im Unterdorf ist ca. 3 bis 4 Gehminuten entfernt. Die Postautos fahren im Stunden-, teilweise im Halbstundentakt. Der Bahnhof Brugg ist mit dem Bus in 25 Minuten, mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.

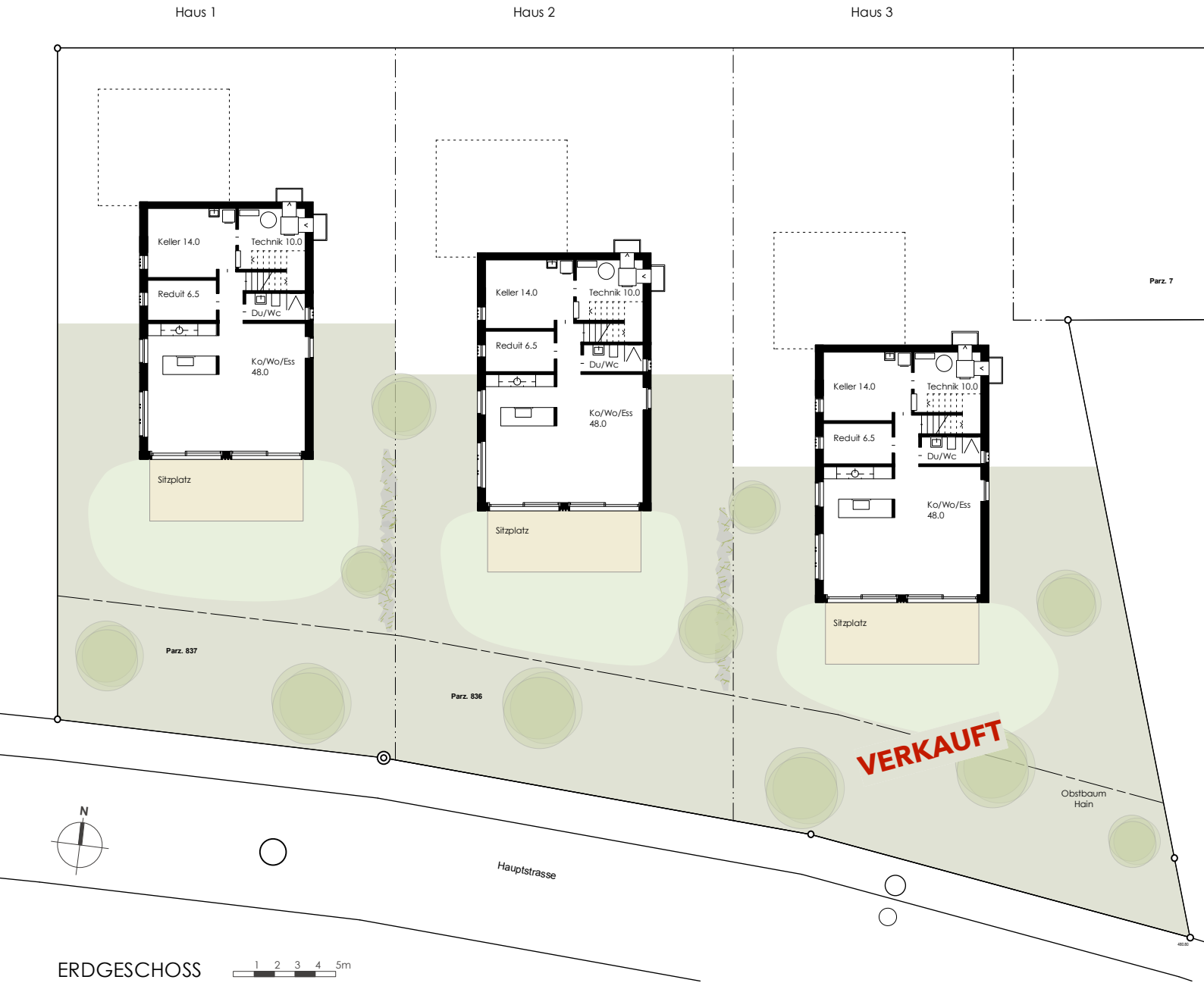
Im Norden öffnet sich die Gemeinde Richtung Gansingen und dem Mettauertal, im Osten Richtung Remigen, im Süden Richtung Oberbözberg (Bözberg) und im Westen Richtung Effingen (Böztal) sowie Sulz (Laufenburg).
Besucher und Wanderer erfreuen sich immer wieder an den vielen Naturschönheiten des Tales. In Mönthal geniesst man die gute Luft sowie die Stille. Zahlreiche Ruhebänke und eine Aussichtsplattform auf dem Cheisacherturm laden zum Verweilen ein. Für Walker und Biker bietet die Landschaft, mit seinen unzähligen Walking- und Velotrails, optimale Bedingungen. Der bestens ausgebaute Radweg Richtung Remigen bildet eine sehr schöne Route fernab des hektischen Verkehrs. Dank dem ländlichen und intakten Lebensraum ist hier in Mönthal für Ruhe und Gelassenheit gesorgt.

Steuerfuss Mönthal 2026: 115%

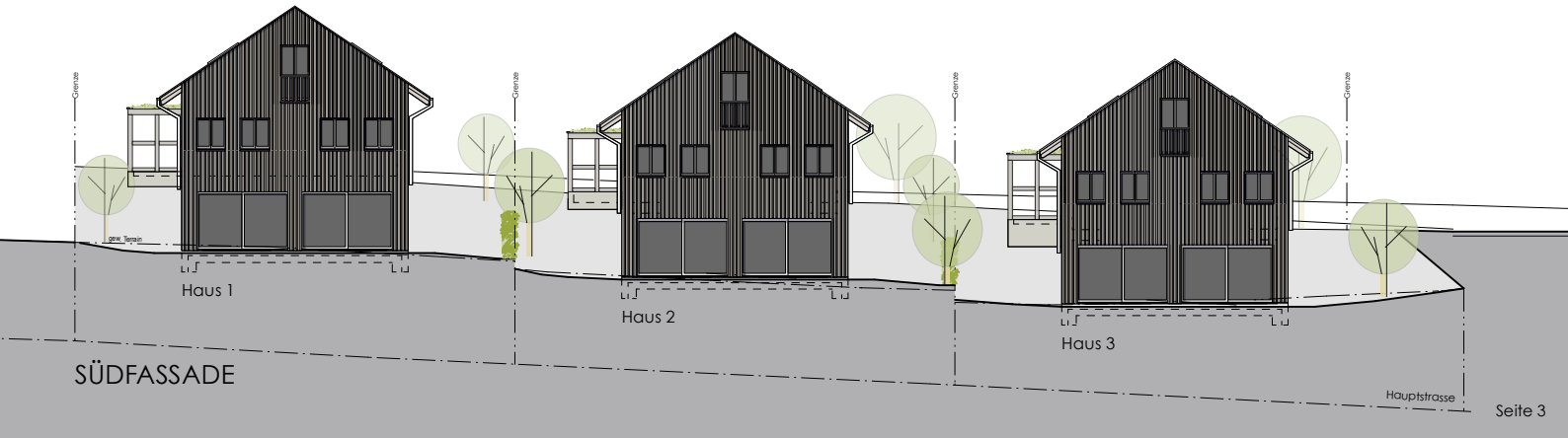
Situation M. 1:1000

ERDGESCHOSS / SÜDFASSADE

Im Baumgarten
Mönthal



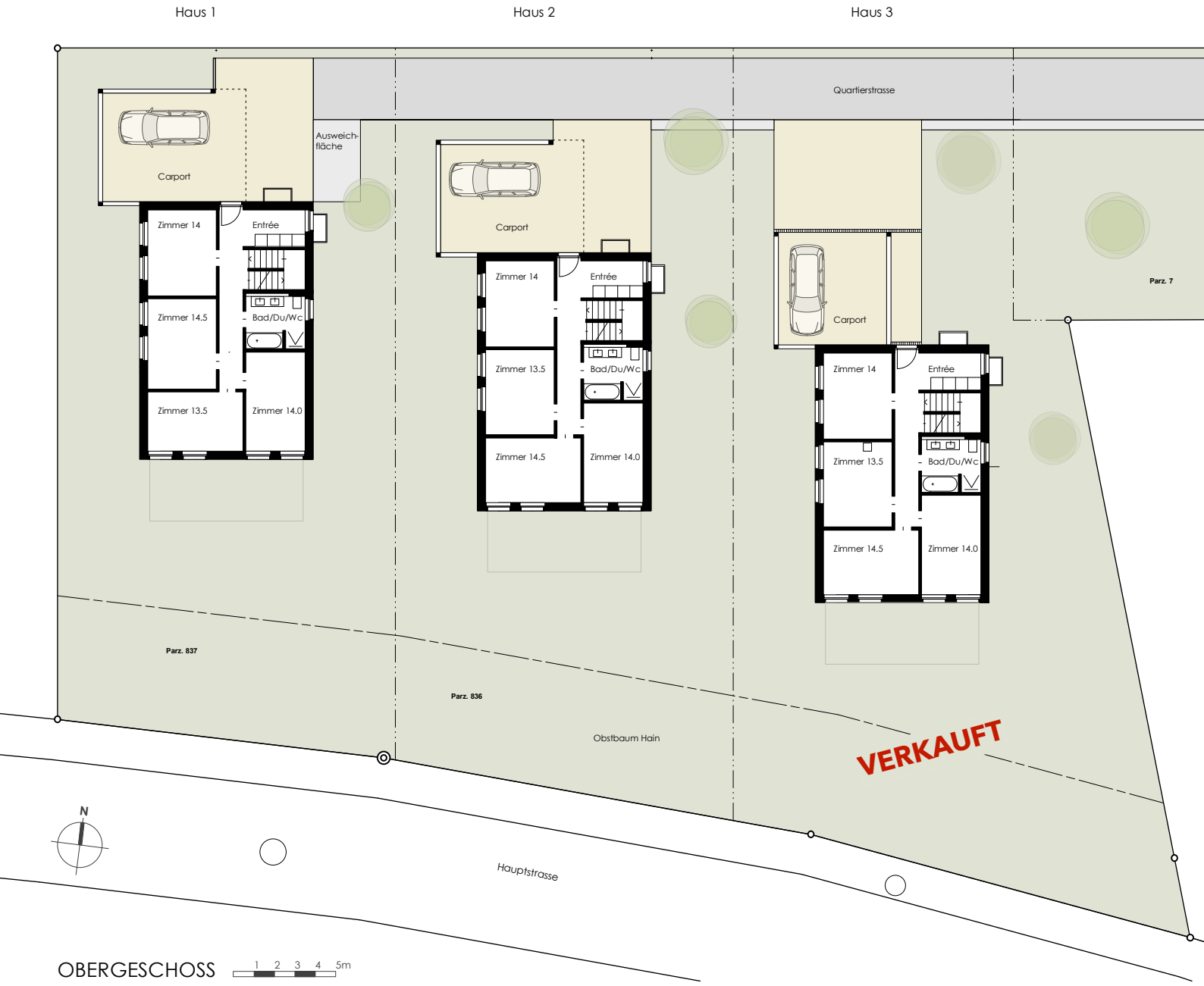
ERDGESCHOSS 1 2 3 4 5m



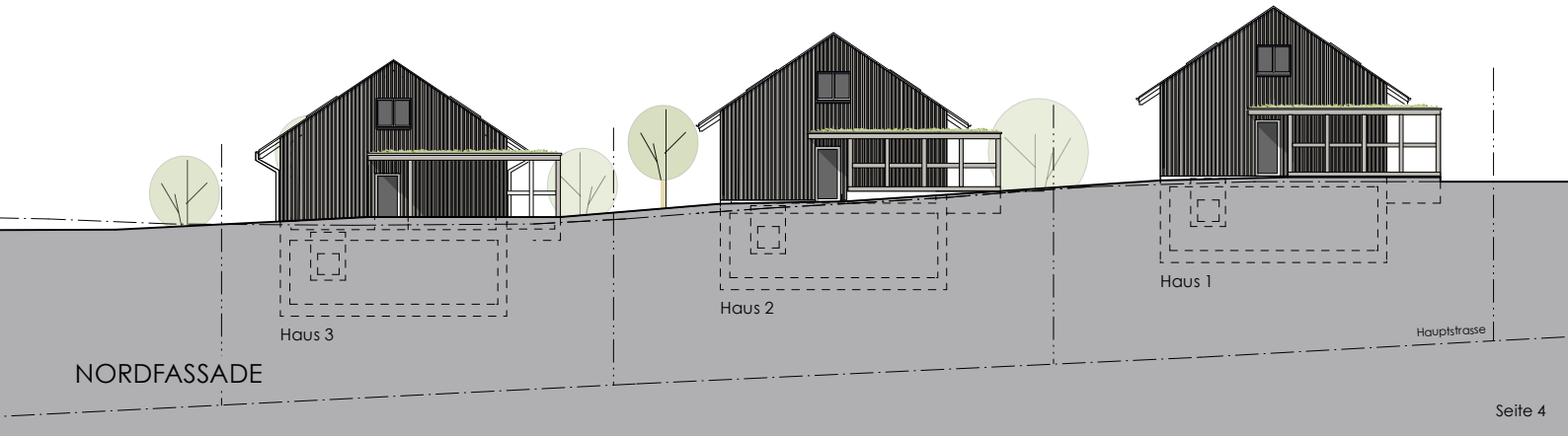
SÜDFASSADE

OBERGESCHOSS / NORDFASSADE

Im Baumgarten
Mönthal



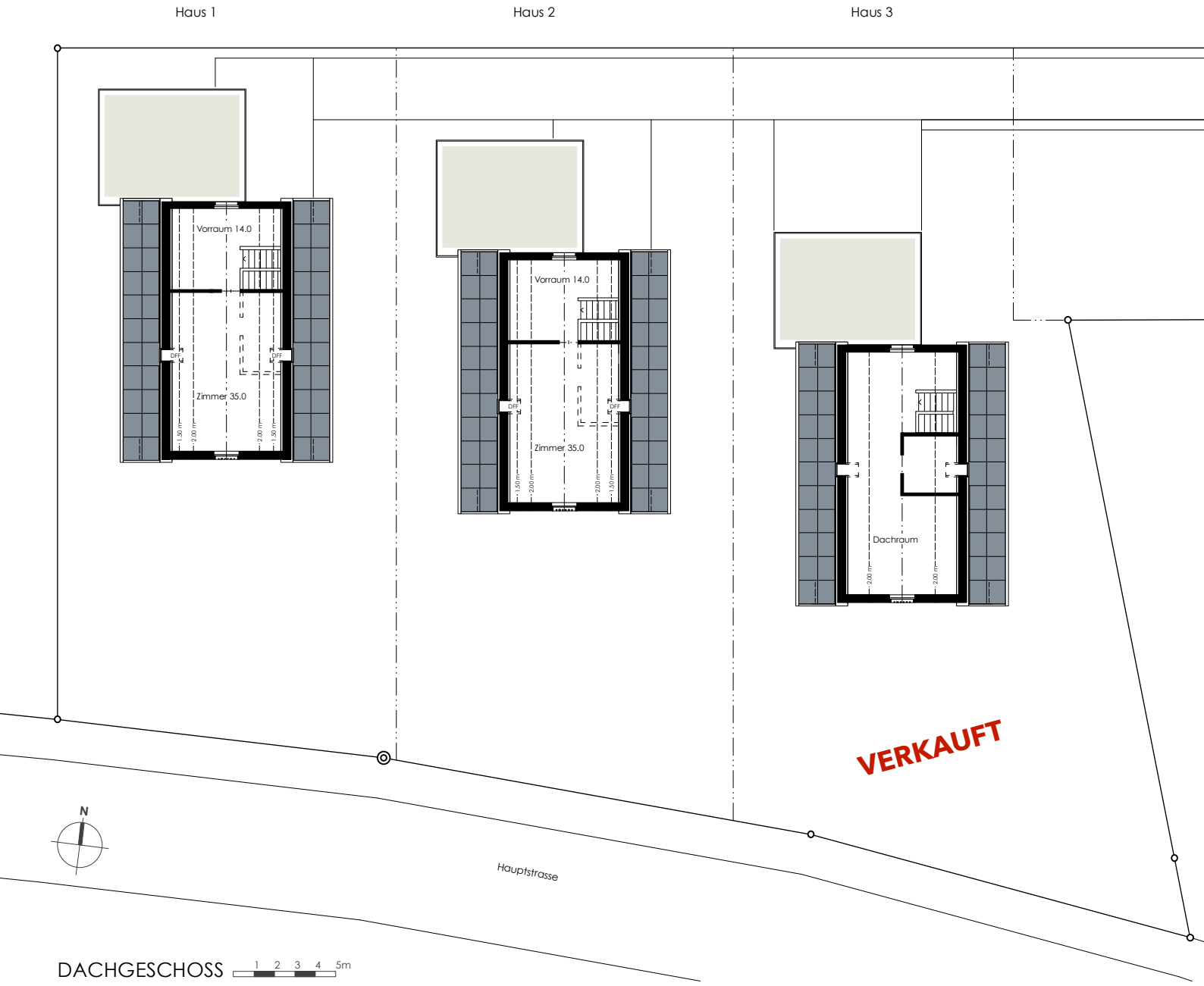
OBERGESCHOSS 1 2 3 4 5m



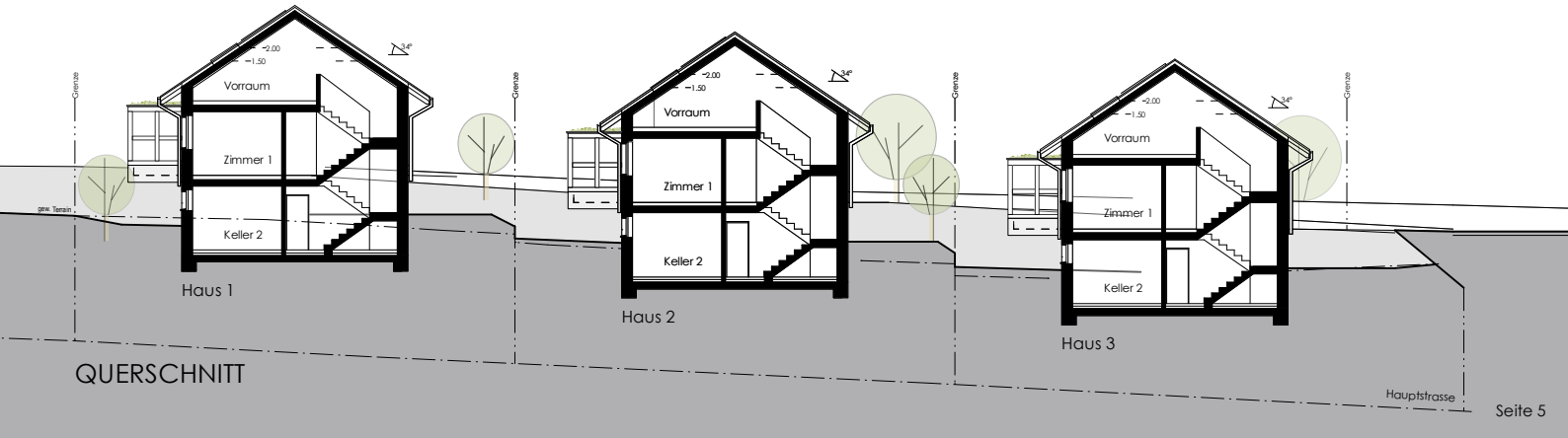
NORDFASSADE

DACHGESCHOSS / QUERSCHNITT

Im Baumgarten
Mönthal



DACHGESCHOSS 1 2 3 4 5m

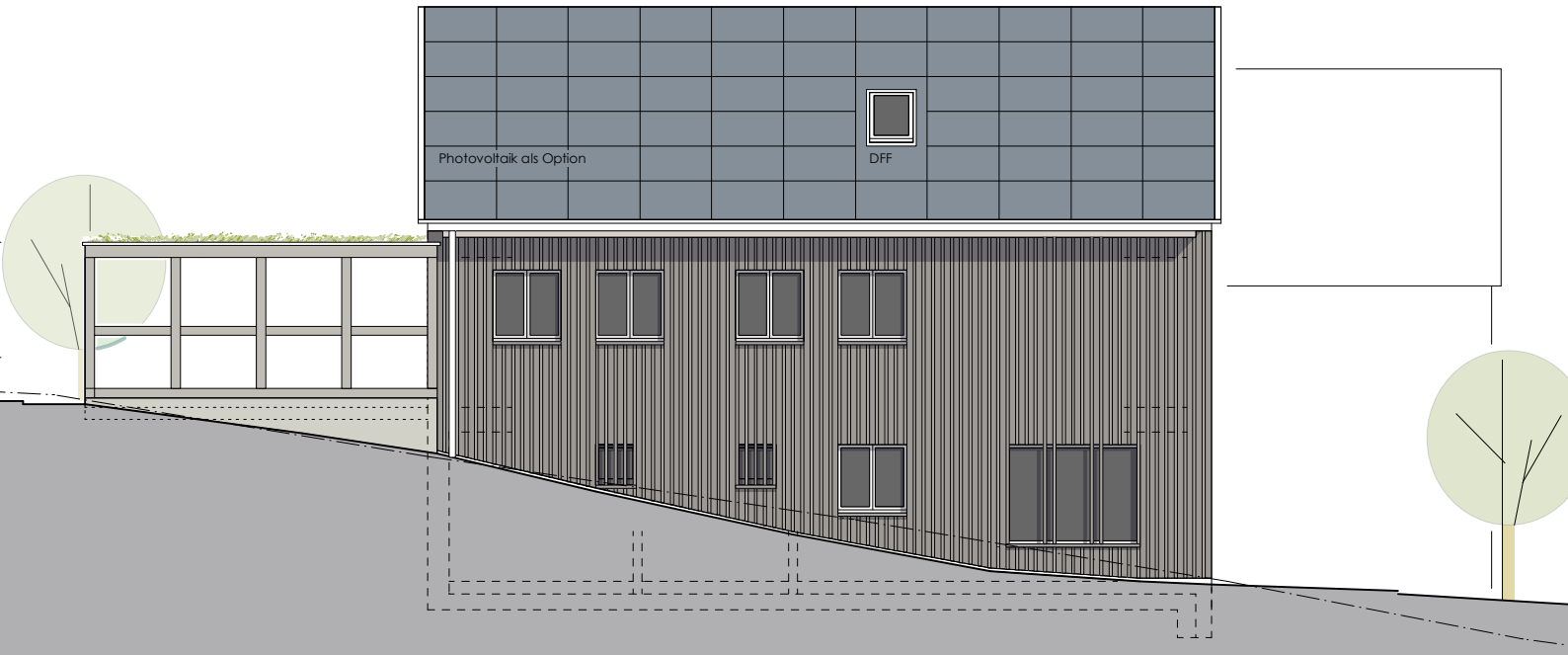


QUERSCHNITT

SÜD- und WESTFASSADE

Im Baumgarten
Mönthal

SÜDFASSADE

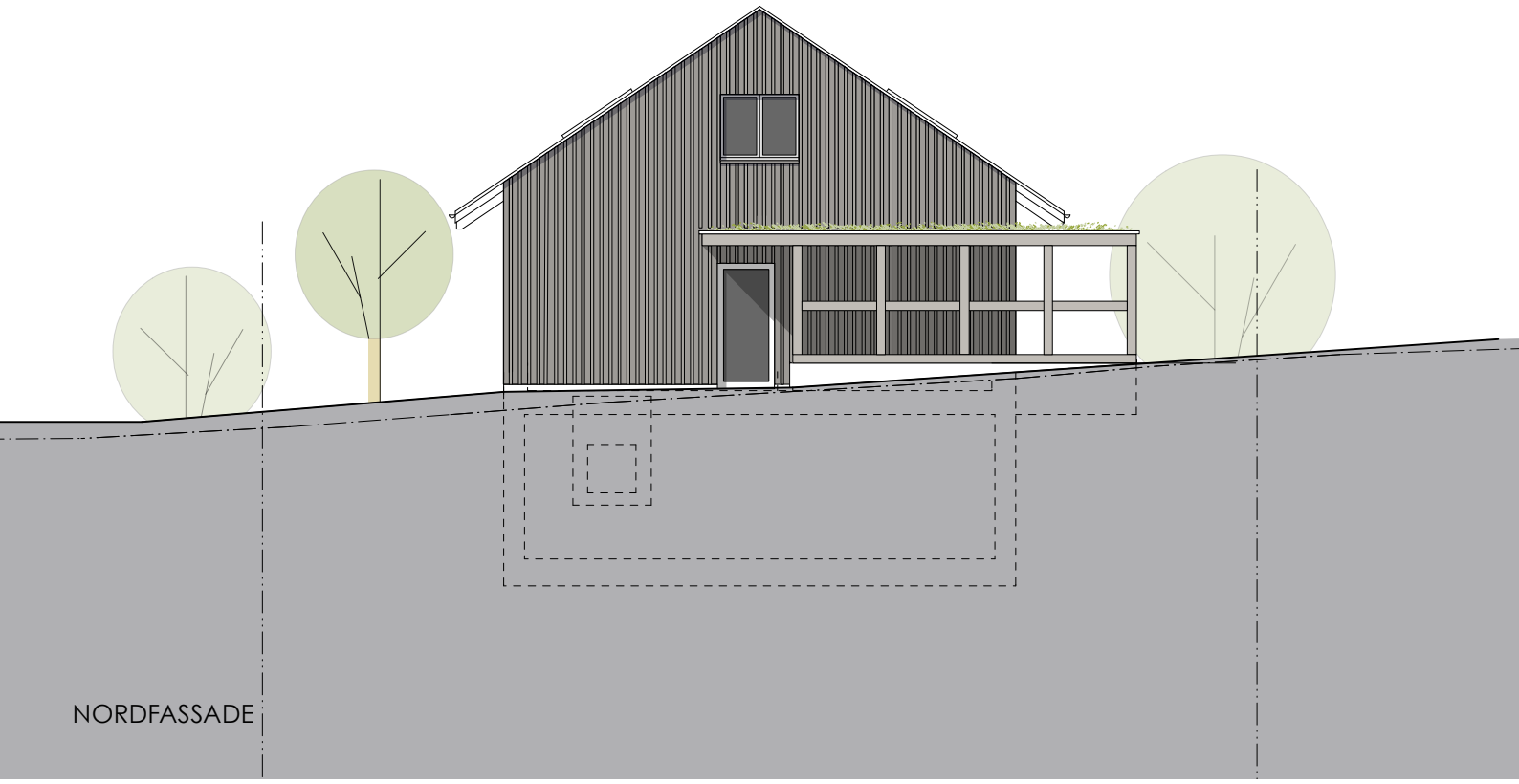


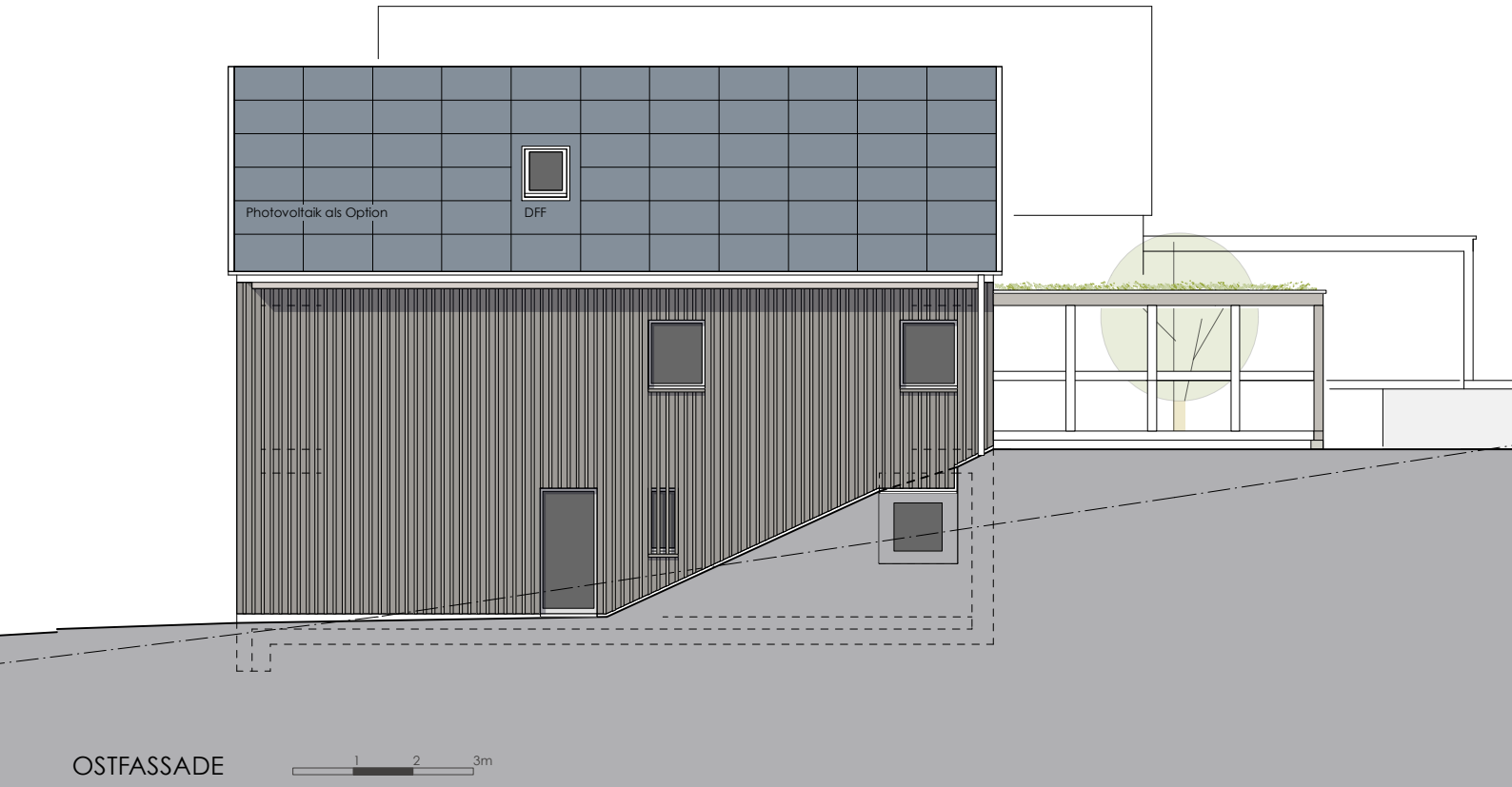
WESTFASSADE

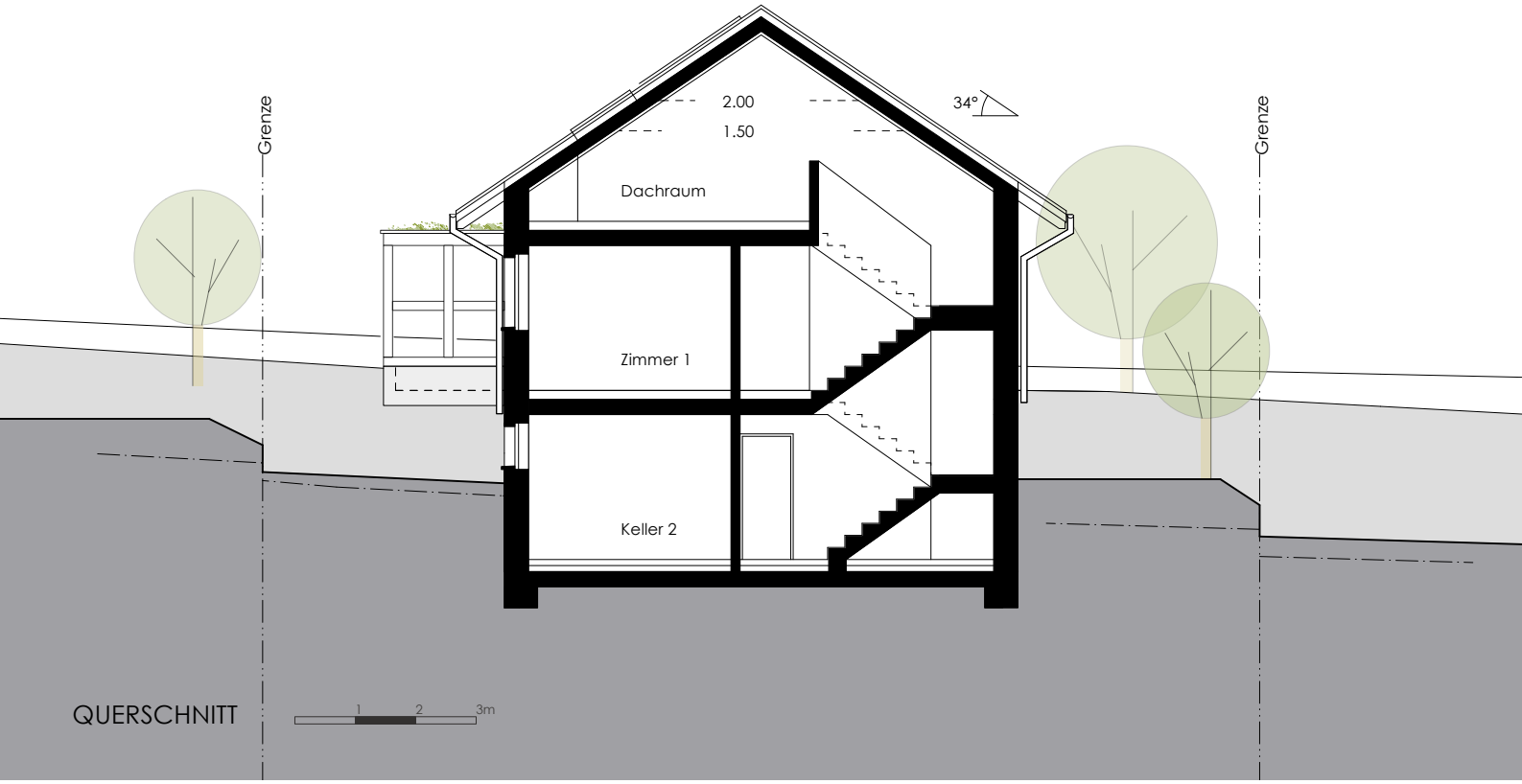
1 2 3m

NORD- und OSTFASSADE

Im Baumgarten
Mönthal

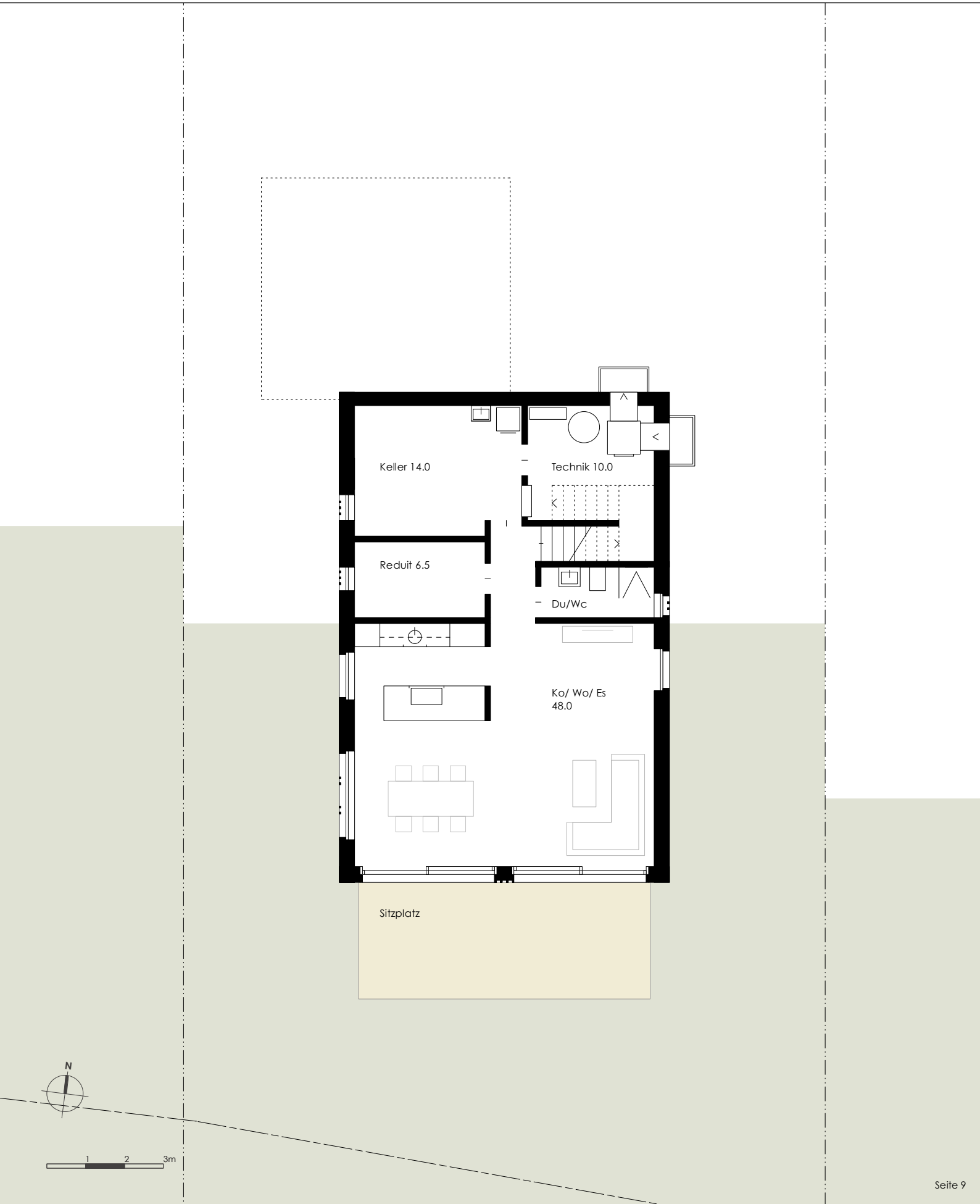





Grenze
2.00
1.50
34°
Grenze
Dachraum
Zimmer 1
Keller 2
QUERSCHNITT
1
2
3m

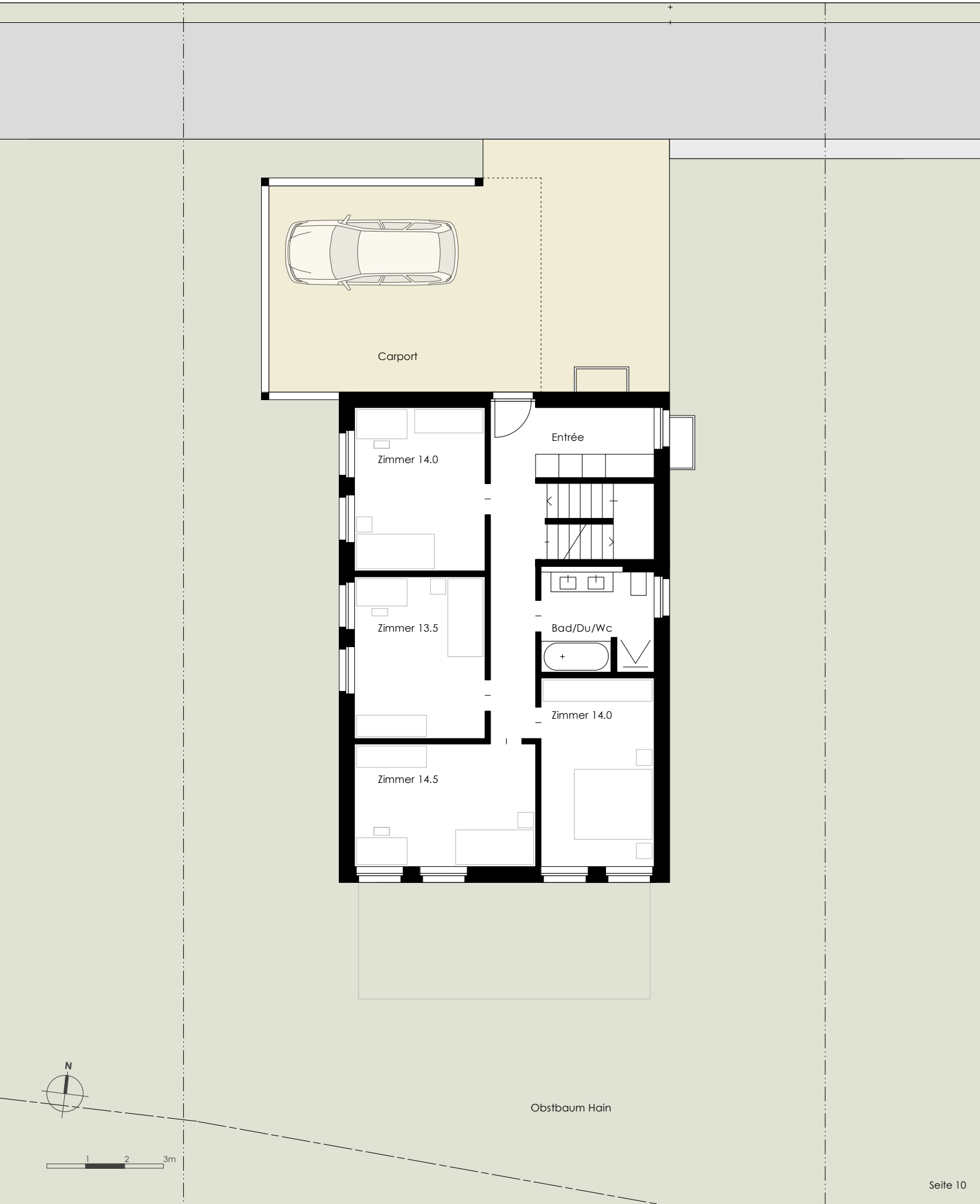
ERDGESCHOSS

Im Baumgarten
Mönthal



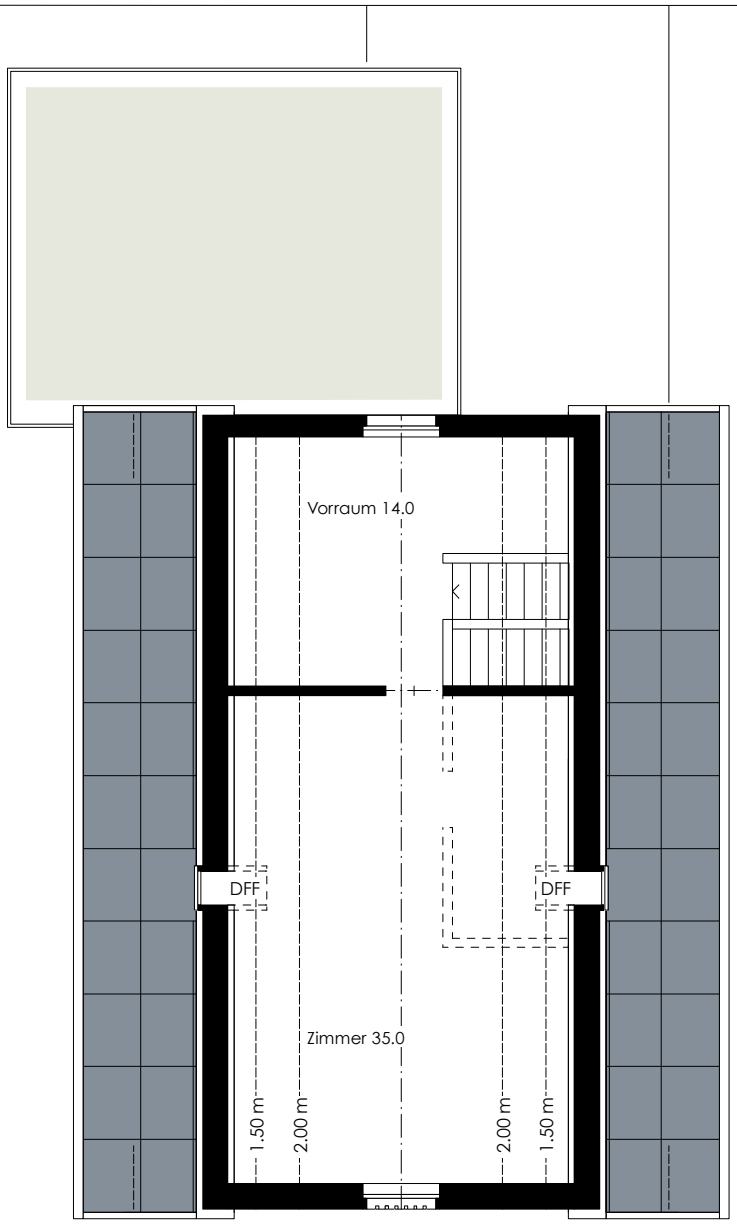
OBERGESCHOSS

Im Baumgarten
Mönthal



DACHGESCHOSS

Im Baumgarten
Mönthal



KÄUFERAUSBAU

Standard-Ausführung

Rohbau
Fundationen, Bodenplatte, Geschossdecken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalksandstein gemauert. Aussenwände in Backstein, teilweise Stahlbeton. Treppen in Stahlbeton. Innenwände in Backstein, teilweise Beton. Beheizte Räume mit schwimmendem Unterlagsboden.

Steildach
Dachelemente in vorfabriziertem Holzelementbau. Dacheindeckung mit hinterlüfteten Tonziegeln, gemäss Farbkonzept Architekt. Photovoltaikanlage optional. Unterdach Weichfaserplatten. 2 Dachflächenfenster eingebaut, weitere Dachfenstereinbauten optional möglich. Alle Spenglerarbeiten in witterungsbeständigem Material (Kupfer).

Fassade/ Gebäudehülle
Kellerwände von aussen gedämmt, Bodenplatte Untergeschoss und und Fassade gemäss Vorschriften gedämmt. Fassadenverkleidung Schalung aus vorvergrautem Holz, hinterlüftet mit Wärmedämmung. Fenstersimse aus CNS oder Aluminium, gemäss Farbkonzept Architekt. Sockelbereich mit Abrieb versehene Putzträgerplatte, gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Fenster
Fenster und Fenstertüren in Kunststoff innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt. 3-fach Isolierverglasung, Einbruchschutz Widerstandsklasse 1. Brüstungshöhe ca. 100 cm. Absturzsicherung bei öffenbaren Flügeln nach Norm mit Drehkippbeschlag. Hebeschiebetüren mit einem festverglasten Seitenteil im Wohn- oder Essbereich.

Sonnenschutz
Verbund-Rafflamellenstoren aus Metall mit Motorantrieb, bei allen Fenstern in Wohn- und Individualräumen gemäss Farbkonzept des Architekten, Bedienung mit Elektroantrieb.

Elektrotechnik/ Multimedia
Zähler, Hauptsicherung und Unterverteilung im Untergeschoss. Telefon- und Radio/ TV-Installation durch Swisscom, 1x in Wohnen und 1x in Zimmern. LED-Einbauleuchten im Entrée, Korridorbereich, teilweise in Bad und Dusche sowie über der Kochinsel in der Küche. Deckenlampenanschlüsse oder geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Unterbauleuchte in Küche, Deckenleuchten in Keller, Technikraum, Autounterstand und Vorraum/ Zimmer im Dachgeschoss. Aussenbeleuchtung auf dem Aussensitzplatz und beim Hauseingang. In Nebenräumen wie Keller, Technikraum, Autounterstand und Estrich sind die Installationen in Aufputzmontage.

Heiztechnik
Zentrale Heizanlage im Technikraum im Untergeschoss. Wärmeerzeugung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe auf Betonsockel gestellt. Wärmepumpe und Boiler. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur- Bodenheizung. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar. Steigleitung in das DG für einen späteren Ausbau.

Sanitäranlagen
Warmwasseraufbereitung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Zentrale Wasserenthärtungsanlage im Technikraum optional.

Sanitärapparate
Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog in der Waschküche. 2 Aussenwasserhähne. Apparate für Nasszellen je nach Ausbaustandard und Grundrissgestaltung, Budgetposten CHF 20'000.- inkl. MwSt für sämtliche Sanitärapparate und Armaturen inkl. Montage. Alle Apparate weiss, Armaturen und Garnituren vollverchromt gemäss Musterapparateliste.

Küche
Anzahl und Anordnung der Möbel gemäss Plänen, Fronten aussen Melaminharz belegt nach Standard-Kollektion des Unternehmers, Einbaumöbel innen weiss beschichtet, Bügel- oder Stangengriff Chromstahl nach Standard-Kollektion des Unternehmers. Arbeitsflächen aus Naturstein Preisklasse 2, 30mm stark, Spülbecken Chromstahl von unten eingebaut.
Apparate: Kombisteamer, Induktionskochfeld flächenbündig eingebaut mit integriertem Umluft-Dampfabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach (Nutzinhalt total ca. 270 Liter), Geschirrspüler. Küchenschild aus Glas. Budgetposten: CHF 22'000.- inkl. MwSt.

Bodenbeläge
Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Entrée, Korridor, Vorraum DG, Treppe UG-DG: Parkett, Landhausdiele Eiche 13x200x2390 mm Materialpreis CHF 70.-/m^2 inkl. MwSt. Holzsockel weiss. Nasszellen: Platten, Sabag, Serie Modico, Format 60x60cm, Sockel aus Bodenplatten geschnitten. Anteil Verlegematerial Keramikplatten CHF 60.-/m^2 inkl. MwSt. Erdgeschoss, Keller 1, Keller 2 und Technikraum mit Zementüberzug roh.

Wandbeläge
Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände 1.5 mm Abrieb weiss gestrichen. Bad, Dusche, WC: Keramische Platten hinter den Apparaten ca. 1.20 Meter hoch belegt. Im Spritzwasserbereich um die Duschen resp. Badewanne bis zur Decke hoch belegt. Anteil Verlegematerial Keramikplatten CHF 60.- /m^2 inkl. MwSt. Innenwände Keller und Technikraum Beton roh.

Deckenbeläge
Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Bad, Dusche, Zimmer: Decken Weissputz weiss gestrichen. Keller und technische Räume Beton roh. Dachschrägen im Dachgeschoss: Deckenverkleidung 3-Schichtplatten mit farblos Behandlung. In Wohn- und Individualräumen eine Vorhangschiene bei allen Fenstern flächenbündig in die Weissputzdecke eingelassen. Ausgenommen Räume mit Dachneigungen.

Schreinerarbeiten
Hauseingangstüre in Vollholz/Alupan mit Drei-Punkte-Sicherheitsverschluss, mit Glaseinsatz, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt gestrichen. Zimmertüren raumhoch mit Stahlzargen gestrichen, Türblätter werksbelegt oder gespritzt nach Standardfarbe Unternehmer. Zimmertürschloss mit Bartschlüssel.

Schliessanlage
Zylindertyp Kaba 20 mit 5 Schlüsseln benutzbar für Hauseingangstür.

Schlosserarbeiten
Treppenhaus: Handlauf in Holz. Absturzsicherungen bei Fensteröffnungen gemäss Vorschriften und Empfehlungen. Form- und Farbbehandlung gemäss Farbkonzept Architekt. Briefkastenanlage in Metall mit separatem Schliesszylinder.

Autounterstand/ Überdeckter Hauseingang
Fundationen, Sockel und Monobetonbodenplatte in Stahlbeton. Wände, Decke in Holzkonstruktion, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt. Flachdach extensiv begrünt.

Umgebung
Zufahrtsstrasse asphaltiert. Vorplatz, Hauszugang mit versickerungsfähigen Verbundsteinen. Sitzplatz mit Zementplatten. Gestaltung Umgebung gemäss separatem Umgebungsplan nach Gesamtkonzept des Architekten. Allfällig durch das Bewilligunsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten. Budgetposten Bepflanzung/ inkl. Pflanzlohn CHF 5'000.- inkl. MwSt.

Käuferwünsche
Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Nebenkosten vorgängig detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch den Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Unternehmen zu berücksichtigen. Die architektonische und farbliche Gestaltung der Fassaden und der Umgebungsanlagen ist ausschliesslich Sache des Architekten. Abweichungen von diesem Baubeschrieb bei gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten.

Optionale Möglichkeiten:
Der Einbau einer Komfortlüftung oder eines zusätzlichen Badezimmers im Dachgeschoss ist möglich. Preis auf Anfrage.

Verkaufspreis
Der Verkaufspreis ist ein Festpreis. Er beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung der jeweiligen Häuser inkl. Grundstück, Umgebungsarbeiten sowie allfällige Anschluss- und Bewilligungsgebühren. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Alle Preisangaben sind inkl. Mehrwertsteuer.

Gültigkeit
Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden (Stand September 2026). Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften
Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, der Feuerpolizei und allen anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

September 2026

Verkaufspreise

Haus 1	6 $^1/_2$ Zimmer	Wohnfläche	198.0 m^2	CHF 1'295'000.-	Grundstücksfläche	557.0 m^2
Haus 2	6 $^1/_2$ Zimmer	Wohnfläche	198.0 m^2	CHF 1'240'000.-	Grundstücksfläche	598.0 m^2
Haus 3	6 $^1/_2$ Zimmer	Verkauft				
Nebenraumfläche Keller/ Technik:			jeweils 24.0 m^2			
Fläche Carport:			jeweils 30.0 m^2			

BAUHERRSCHAFT

Konsortium Baumgarten
c/o Poletti Spuler Architekten AG
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

KONTAKT

Thomas Obrist
Architektur und Bauplanung GmbH
Ursprung 14
5225 Bözberg
079 438 56 27
to@obrist-architektur.ch