

VISTA MONTANA 32

(Rütigasse 32, 5105 Auenstein)

**Freistehendes 4 ½ - Zimmer Einfamilienhaus im MINERGIE-P Standard
mit PV-Anlage, Lift und grosser Garage**



Grundstück

Parzelle Gemeinde Auenstein (BFS-Nr. 4091)
Grundstück-Nr. 96, Kreis Brugg
Grundstückfläche: 412m²

Eckdaten Gebäude

Kubatur 1'330m³
Nettowohnfläche 187m²
Nutzfläche 295m²

Erschliessung

Werkleitungen Sämtliche erforderlichen Werkleitungen gemäss Vorschriften der Werke und Behörden ausgeführt.

- Kanalisation mit Schlammsammler und Kontrollschacht
- Wasserzuleitung (gemeinsamer Hausanschlusschieber)
- Elektrozuleitung (gemeinsamer Hausanschlusskasten)
- Anschlussleitung Telefon (Glasfaser)
- Anschlussleitung Kabelfernsehen (Leerrohr)

Rohbau

Keller Bodenplatte aus Stahlbeton 25cm.
Kelleraussenwände aus Stahlbeton 25cm.
Garagenaussenwände aus Stahlbeton 20cm.
Abdichtung der Arbeitsfugen mit Dichtungsschlämme.
Drainage mit Noppenbahn aus PE.
Vorgehängte Lichtschächte aus Stahlbeton, Gitterrost gesichert.
Innenwände aus Kalksandstein 15cm und Stahlbeton 20cm.
Entwässerung Schmutzwasser mit Leitungen aus Polypropylen (PP).

Aussenwände Backstein oder Stahlbeton 15cm, 18cm und 25cm.
Verputzte Aussenwärmedämmung aus EPS 22cm (MINERGIE-P).
Aussenputz mineralisch, Vollabrieb, gestrichen RAL 9010 Reinweiss.
Perimeterdämmung 22cm.

Innenwände Backstein 10cm - 18cm oder Stahlbeton 15 - 25cm.

Decken Stahlbeton 22cm - 26cm.

Fenster Holz-Aluminiumfenster mit Vollrahmen und Wärmeschutz-Isolierverglasung, Ug-Wert Glas 0.5 W/m²K (MINERGIE-P). Holzrahmen werkseitig tauchgründiert, innen deckend gestrichen RAL 9016 Verkehrsweiss und aussen Aluminiumrahmen pulverbeschichtet RAL 8019 Graubraun. Fenstergriffe EG + OG in Edelstahl abschliessbar.
Fensterbänke EG + OG aus Aluminium pulverbeschichtet RAL 8019 Graubraun.

Schiebetüren Holz-Aluminium Hebeschiebetüren mit Vollrahmen und Wärmeschutz-Isolierverglasung, Ug-Wert Glas 0.5 W/m²K (MINERGIE-P). Holzrahmen werkseitig tauchgründiert, innen deckend gestrichen RAL 9016 Verkehrsweiss und aussen Aluminiumrahmen pulverbeschichtet RAL 8019 Graubraun. Griffe in Edelstahl abschliessbar.

Haustüre Holz-Aluminiumtüre mit seitlicher Festverglasung. Wärmeschutz-Isolierverglasung, Ug-Wert Glas 0.5 W/m²K (MINERGIE-P). Holzrahmen werkseitig tauchgründiert, innen deckend gestrichen RAL 9016 Verkehrsweiss und aussen Aluminiumrahmen pulverbeschichtet RAL 8019 Graubraun.
Zylinderschloss mit Dreipunkt-Verriegelung und Sicherheitsrosette.
Aussen mit Stossstange aus Edelstahl, innen Drückergarnituren aus Edelstahl.

Garagentor	Hörmann LPU 67 Thermo mit elektrischem Antrieb, Durchfahrtsmass 4.5m. Oberfläche Silkgrain glatt RAL 8019 Graubraun. Bedienung mit Handsender, Schlüsselschalter oder Smartphone.
Sonnenschutz	Leichtmetall-Verbundraffstoren 90mm (VR90) mit Elektroantrieb im EG und OG, Ausnahme Treppenhausfenster ohne Sonnenschutz. Farbton RAL 8019 Graubraun.
Flachdach/Terrasse	Flachdachkonstruktion Garage aus Stahlbeton im Gefälle 26 - 34cm. Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen 1-lagig, Schutzfolie. Terrasse Feinsteinzeugplatten Waystone Sand 60 x 90 x 2cm auf Stelzlager.
Walmdach	Dachstuhl aus Holz (Zimmermannskonstruktion) mit Wärmedämmung aus Mineralwolle 24cm zwischen den Sparren und Unterdach 80mm. U-Wert Dach = 0.12 W/m2K. Dachvorsprung vierseitig 60cm. Dachhimmel aus Holzwerkstoffplatte mit Aluminium verkleidet: Farbton RAL 8019 Graubraun. Dacheindeckung mit Tonziegel: Flachziegel Braas Turmalin, Farbton anthrazit. Spenglerarbeiten in Edelstahlblech matt.
PV Anlage	Auf der südlichen und westlichen Dachfläche Photovoltaik Indach-Module 105 Wp. PV-Leistung 6.07 kWp, PV-Fläche 37.1m2, Anzahl PV-Module 58.
Metallbauarbeiten	Terrassengeländer als Ganzglaskonstruktion mit Trockenverglasung, Weissglas TVG 21mm und Abdeckprofil Edelstahl geschliffen 25 x 11mm. U-Profil Aluminium mit Blechverkleidung pulverbeschichtet RAL 8019 Graubraun. Staketengeländer auf den Stützmauern aus Flachstal 40 x 8mm, Oberfläche feuerverzinkt und pulverbeschichtet RAL 8019 Graubraun.

Technische Installationen

Elektro	Allgemeine Installation (Hausanschluss, Erdungen, Heizung etc.). Zweckmässige Ausstattung mit Elektroanschlüssen in allen Räumen. Multimedia-Verkabelung im EG (2 Stück) und im OG (3 Stück). Grundbeleuchtung im UG mit LED-Balkenleuchten. Vorplatz UG mit LED-Einbau- Richtstrahler (Regent Cosmos 2 Total 5 Stück). Erdgeschoss Entrée, Küche, Korridor und Bad mit LED-Einbau-Richtstrahler (Regent Cosmos 2 Total 21 Stück). Obergeschoss Galerie und Badezimmer mit LED-Einbau-Richtstrahler (Regent Cosmos 2 Total 17 Stück). Aussenbereich: Eingangsvordach mit LED-Deckeneinbauspot (Regent Minilobby Basic Total 2 Stück), Wände mit LED-Wandleuchten (Unexled Lim Outdoor LED 116-045-71 Total 9 Stück), Zugangswege mit LED-Wandeinbauleuchten (BEGA grafit Total 2 Stück), Einfahrt mit LED-Deckenleuchten (BEGA grafit/Kristallglas Total 2 Stück).
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Einzelraumregulierung, Fussbodenheizung in allen Räumen im EG und OG, UG teilbeheizt.
Lüftung	Wohnungs-Komfortlüftungsanlage, Aussenluft- und Fortluftsäule hinter dem Haus. Garage ohne Lüftung.
Sanitär	Unterputzinstallationen ausgenommen im Technikraum, den Kellerräumen und der Garage, Fallleitungen aus Kunststoff (PE). Wassererwärmung über Wärmepumpe. Integralspeicher mit Elektroerwärmung. Wasserenthärtungsanlage installiert. Einrichtungen WC und Badezimmer gemäss den Detailplänen Bad / WC. Freie Wahl der Armaturen und Möbel gegen Mehr- resp. Minderpreis gemäss Budget.
Waschen	Technikraum mit Bodenablauf und Ausgussbecken, Waschmaschine und Trockner. Freie Wahl der Waschmaschine und Trockner gegen Mehr- resp. Minderpreis gemäss Budget.

Aufzug	Plattform-Senkrechtaufzug KALEA Kosmos X60, Tragfähigkeit 400 kg, Geschwindigkeit 9m/min., Plattformgrösse 100 x 130cm, Türe 90 x 207cm. Beleuchtung mit LED-Spots. Aufzug in RAL 9016 Verkehrsweiss beschichtet, rutschhemmender Bodenbelag Farbe Charcoal Uni.
--------	--

Innenausbau

Küche	Einbauküche gemäss 3D Ansichten Freie Wahl der Küche und Apparate gegen Mehr- resp. Minderpreis gemäss Budget.
Innentüren	Türen mit glatten Türblättern, weiss belegt. Drückergarnituren Zimmertüren aus Edelstahl.
Vorhangschienen	In Decke eingelegt
Unterlagsboden	Anhydrit-Fliessestrichboden, schwimmend auf Wärme- und Trittschalldämmung, zweilagig 20 + 20mm EPS und Roll-EPS.

Raumbeschrieb Untergeschoss

Garage 84.6m ²	Boden: Hartbeton roh, 30 – 110mm, Gefälle zum Bodenablauf Wand: Stahlbeton roh, isolierter Bereich Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss Decke: Stahlbeton roh, isolierter Bereich Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
Vorplatz / Reduit 14.7m ²	Boden: Feinsteinzeugplatten Waystone Sand, Format 60 x 90cm Wand: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
Aufzug 1.3m ²	Boden: Rutschhemmender Bodenbelag, Farbe Charcoal Uni Wand: Stahl-Sandwich-Elemente, RAL 9016 Verkehrsweiss lackiert 4 Elemente aus Sicherheitsglas im Bereich der obersten Haltestelle Decke: Stahl, RAL 9016 Verkehrsweiss lackiert
Technikraum 12.4m ²	Boden: Zementüberzug 30mm roh, Gefälle zu Bodenablauf Wand: Stahlbeton oder Kalksandstein roh Decke: Stahlbeton roh
Keller 1 6.0m ²	Boden: Zementüberzug 30mm roh Wand: Stahlbeton oder Kalksandstein roh Decke: Stahlbeton roh
Keller 2 5.6m ²	Boden: Zementüberzug 30mm roh Wand: Stahlbeton oder Kalksandstein roh Decke: Stahlbeton roh

Raumbeschrieb Erdgeschoss

Entrée/Treppe 20.0m ²	Boden: Feinsteinzeugplatten Waystone Sand, Format 60 x 90cm / 60 x 120cm Wand: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
Dusche /WC 4.5m ²	Boden: Feinsteinzeugplatten Waystone Dark, Format 60 x 90cm Wand: Feinsteinzeugplatten Waystone Dark + Light, Format 60 x 90cm / 60 x 120cm, Wandplatten in Dusche raumhoch, an WC- und Waschtischwand teilhoch. Darüber und an restlichen Wänden: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
Küche / Wohnen 62.1m ²	Boden: Feinsteinzeugplatten Waystone Sand, Format 60 x 90cm Wand: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss

(Zimmer optional) (15.1m ²)	Boden: Feinsteinzeugplatten Waystone Sand, Format 60 x 90cm
	Wand: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
	Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss

Raumbeschrieb Obergeschoss

Galerie/Treppe 18.3m ²	Boden: Feinsteinzeugplatten Waystone Sand, Format 60 x 90cm / 60 x 120cm
	Wand: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
	Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
Zimmer 1 bis 3 14.6/15.1/21.4m ²	Boden: Freie Wahl des Parketts gegen Mehr- resp. Minderpreis gemäss Budget
	Wand: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
	Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
Bad 1 und 2 6.0/8.6m ²	Boden: Feinsteinzeugplatten Waystone Dark, Format 60 x 90cm
	Wand: Feinsteinzeugplatten Waystone Dark + Light, Format 60 x 90cm / 60 x 120cm, Wandplatten in Duschen raumhoch, an WC- und Waschtischwand teilhoch. Darüber und an restlichen Wänden: Grundputz und Abrieb, Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss
	Decke: Weissputz und Anstrich RAL 9016 Verkehrsweiss

Umgebungsarbeiten

Wege und Plätze	Erschliessungswege, Vorplatz Garageneinfahrt und gedeckte Garageneinfahrt Natursteinplatten Onsernone Nobile geflammt. Briefkasten aus Leichtmetall bei Garageneinfahrt RAL 8019 Graubraun pulverbeschichtet. Zugangstreppe, Hausvorplatz und Terrasse Feinsteinzeugplatten Waystone Sand, Format 60 x 90cm.
Stützmauern	Sichtbeton teilweise gestrichen in RAL 1013 Perlweiss
Gärtnerarbeiten	Terraingestaltung, Rohplanie und Feinplanie der Pflanz- und Ansaatflächen. Garten mit Grundbepflanzung Sichtschutzwand zwischen den Häusern RAL 8019 Graubraun pulverbeschichtet.

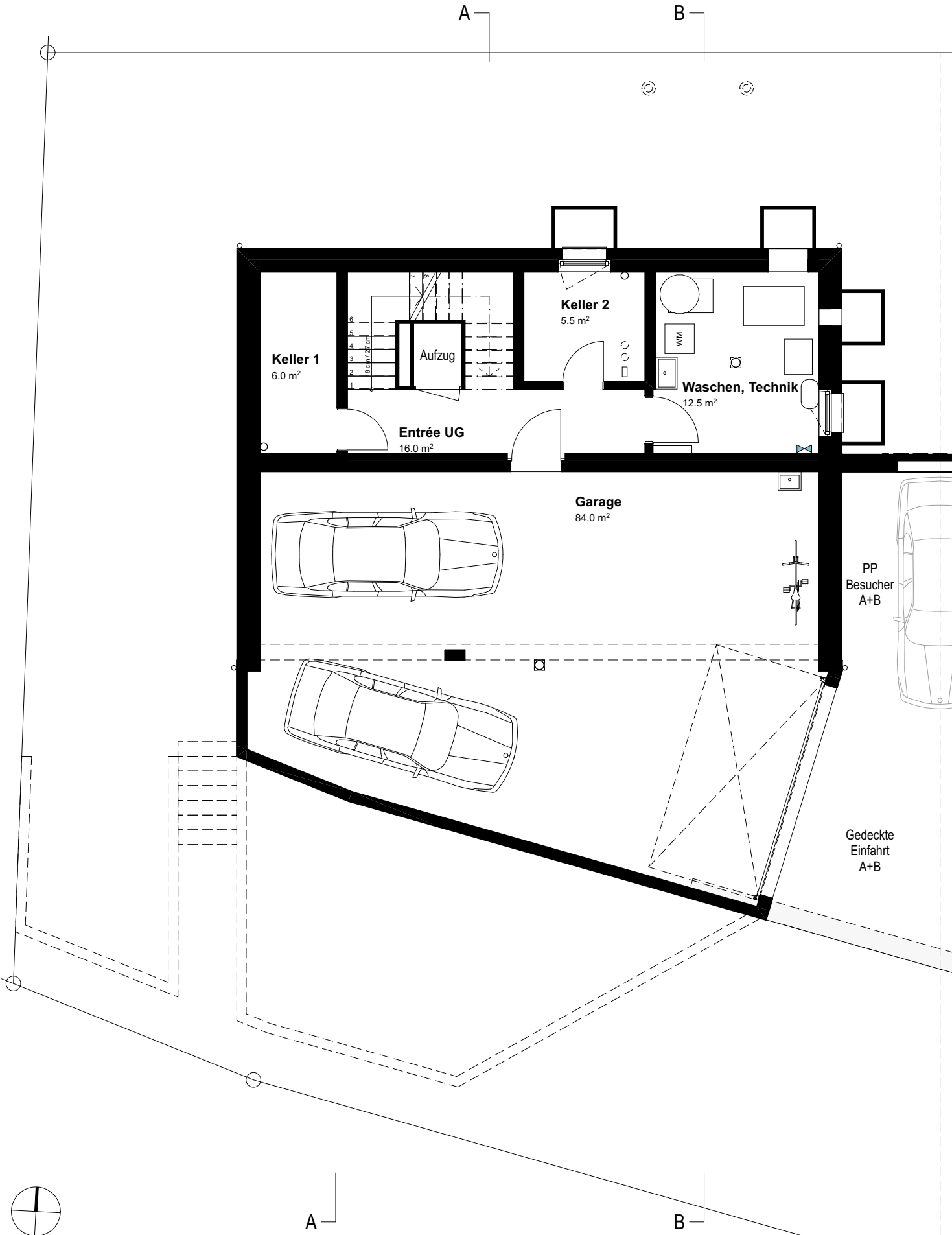
Änderungen / Optionen

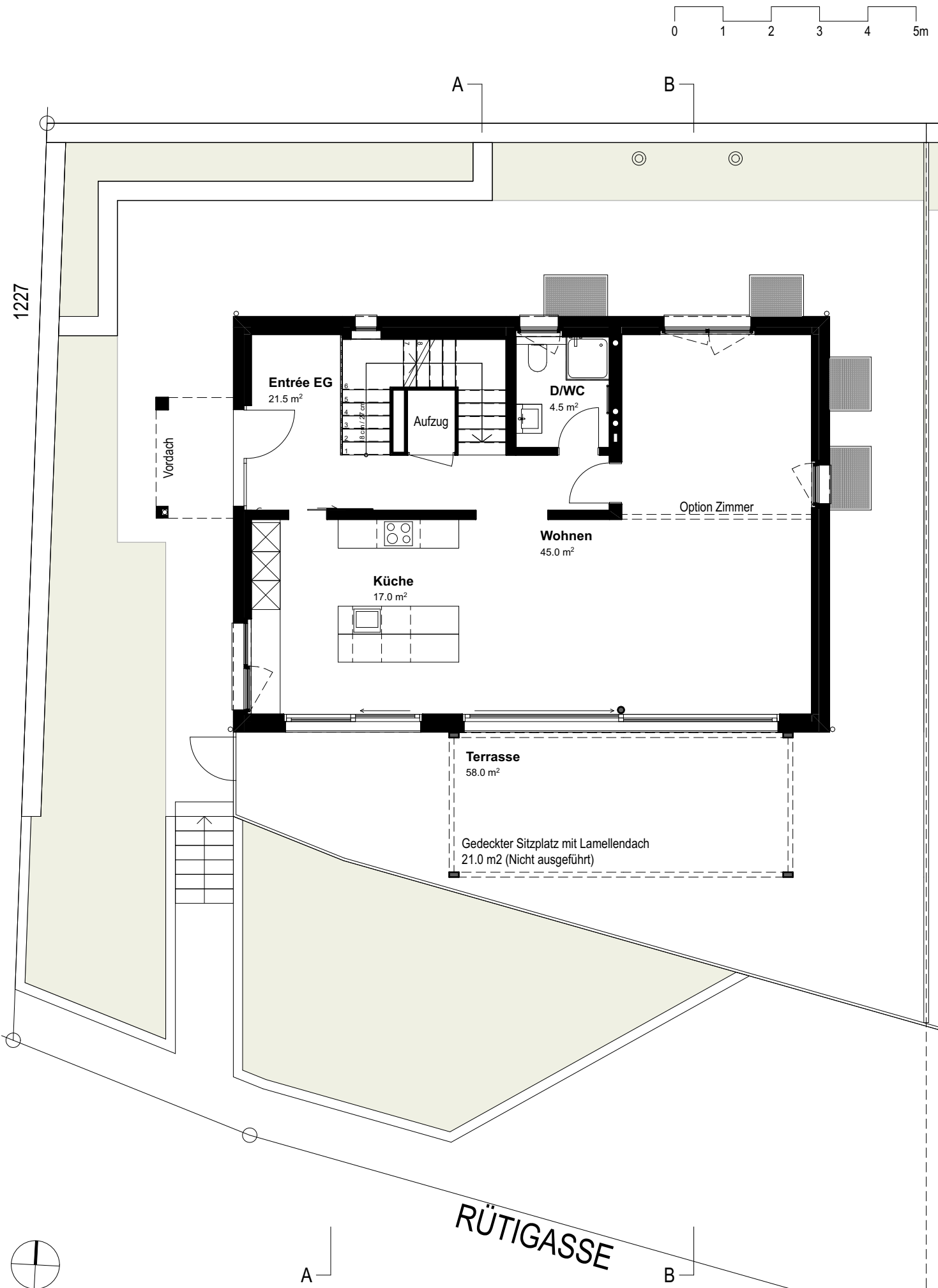
Aus dem Inhalt dieser Dokumentation können keine Ansprüche abgeleitet werden. Pläne und Visualisierungen im Anhang haben nur orientierenden Charakter und sind teilweise nicht massstäblich (Verkleinerungen). Änderungen gegenüber den beschriebenen Ausführungen infolge behördlicher Auflagen oder technischen Erfordernissen bleiben vorbehalten. Falls Änderungen notwendig werden, müssen diese qualitativ mindestens gleichwertig sein.

Bei der Baubewilligung wurde auch eine Lamellendachpergola bewilligt, welche optional vom Käufer ausgeführt werden könnte, wenn er dies möchte.

Mögliche Käuferwünsche werden in einer Mehr- oder Minderkostenliste festgehalten. Diese Arbeiten werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft ausgelöst.

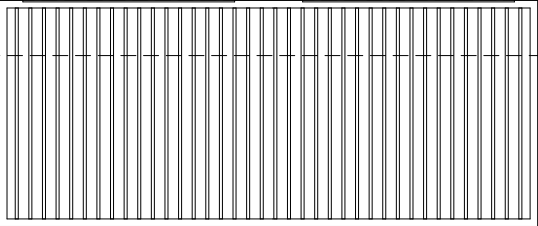
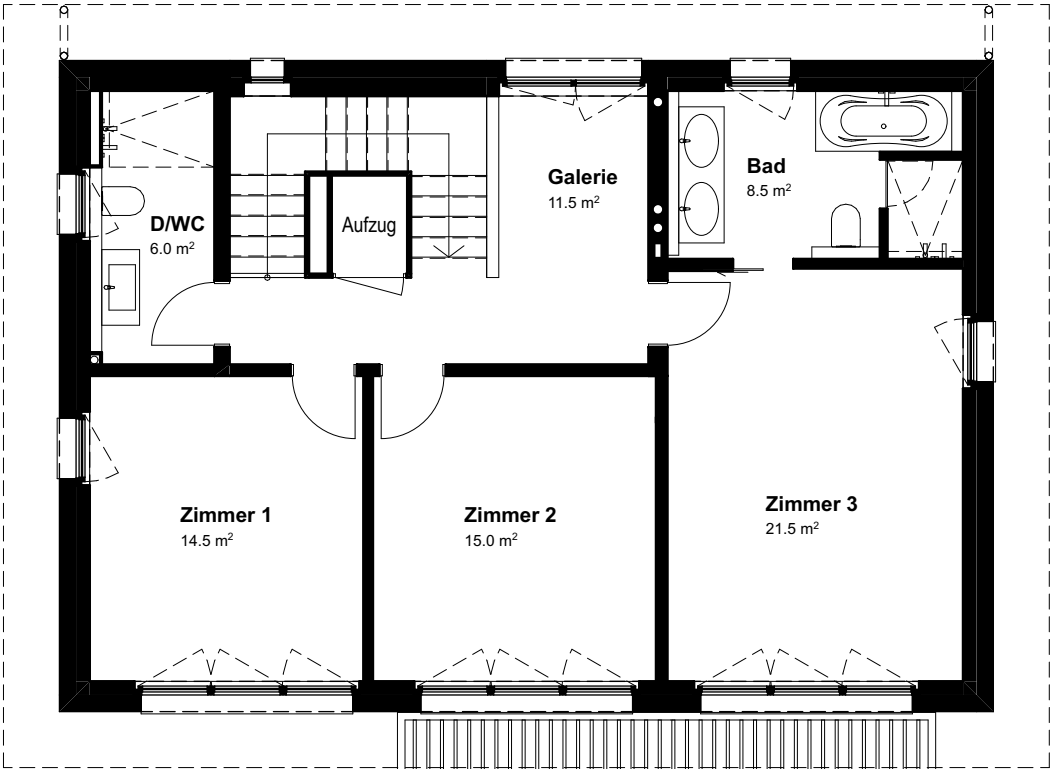
Arisdorf, Februar 2026



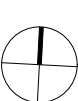




A B



Sitzplatzdach nicht ausgeführt



A B



Minergie-P

Dieses Gebäude wurde zertifiziert nach dem vom Verein Minergie, den Kantonen, der Wirtschaft und dem Bundesamt für Energie getragenen Standard Minergie-P.

Das Minergie-P-Gebäude steht für Komfort, Effizienz und Klimaschutz. Eine besondere Rolle spielen dabei die hochwertige, sehr gut gedämmte und luftdichte Gebäudehülle, der überdurchschnittliche Hitzeschutz und ein kontrollierter Luftwechsel. Das Gebäude zeichnet sich zudem durch den konsequenten Einsatz von erneuerbaren Energien aus und nutzt das Potenzial der Solarenergie. Es verursacht nur minimale Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb.

AG-684-P

Gebäude:	Rütigasse 32, 5105 Auenstein EFH, Neubau, 235 m ²
Nachweisversion:	2020.2
Information:	https://www.minergie.ch/de/b/AG-684-P
Definitive Zertifizierung:	Aarau, 05. August 2024

Das definitive Zertifikat ist unbegrenzt gültig, sofern das Objekt auch auf der Gebäudeliste aufgeführt ist.



KANTON AARGAU

Minergie-Zertifizierungsstelle

Thomas Ammann
Sektionsleiter Energieeffizienz

Minergie-Prüfstelle Kanton Aargau

Adrian Blum
Technische Prüfung