

Fabel
A U W



ES WAR EINMAL IM JETZT...

Es ist ein schöner Sommerabend. Sie befinden sich auf dem Heimweg nach «**Auw**», im Süden des **Kantons Aargau**. Die **nahegelegene Wirtschaftsmetropole «Zug»** verschwindet langsam im Rückspiegel, während sich Ihnen zunehmend eine **romantische Landschaftsidylle** präsentiert.

Sie fühlen sich in längst vergangene Tage versetzt, als Sie geborgen im Schoss Ihrer Grossmutter sasssen und gebannt ihren Geschichten lauschten. Die Welten, die ihre Grossmutter für Sie erschuf, fühlten sich sagenumwoben und voller Magie an.



SO ANDERS UND DOCH SO VERTRAUT, IHR FABELHAFTES ZU HAUSE...

In diese Erinnerungen eingetaucht, endet bereits Ihre kurze Heimreise, als Sie in Ihre Einfahrt abbiegen. Sie parken Ihr Auto in Ihrer **Garage**. Deren Kontur ist kaum von der Hausfassade zu unterscheiden...

... Sie treten aus und geniessen die Ruhe in diesem beliebten Wohnquartier, während sich Ihr Blick auf Ihr 21m² grosses **Atelier**, welches sich gleich neben der Garage befindet, richtet. Hier finden Sie jeweils den Ausgleich zum virtuellen Alltag, den Rahmen zur Entfaltung, folgen achtsam Ihren Gedanken und lassen etwas liebevoll(es) entstehen, wie zum Beispiel, als Sie die Weihnachtsgeschenke für Ihre Liebsten angefertigt hatten....

... vorbei am Unterstand bei der Eingangstreppe, welcher seinerzeit als Futterstelle für die Ziegen genutzt wurde und Ihnen heute als **Veloabstellraum** dient, schlendern Sie entlang Ihres denkmalgeschützten Hauses. Bevor Sie sich zum Eingangsbereich begeben, holen Sie eine Flasche Ihres besten Rotweins aus dem geräumigen **(Wein)Keller**.



EINE 500 JAHRE ALTE GESCHICHTE, RESPEKTVOLL IN DIE GEGENWART ÜBERFÜHRT...

Sie steigen die Stufen zu Ihrer **Eingangsveranda** empor und werden überwältigt von der **Rohen Kraft und Nostalgie**, welche aus jeder Faser dieses Bauwerks strömen, was mitunter der sorgfältigen, **schweizerischen Handwerkskunst ausgewiesener Spezialisten zu verdanken** ist. Nur die Besten waren gut genug, die über 500-jährige Geschichte dieses Hauses respektvoll in die Gegenwart zu überführen und wo nötig mit modernen Elementen oder Technik anzureichern...

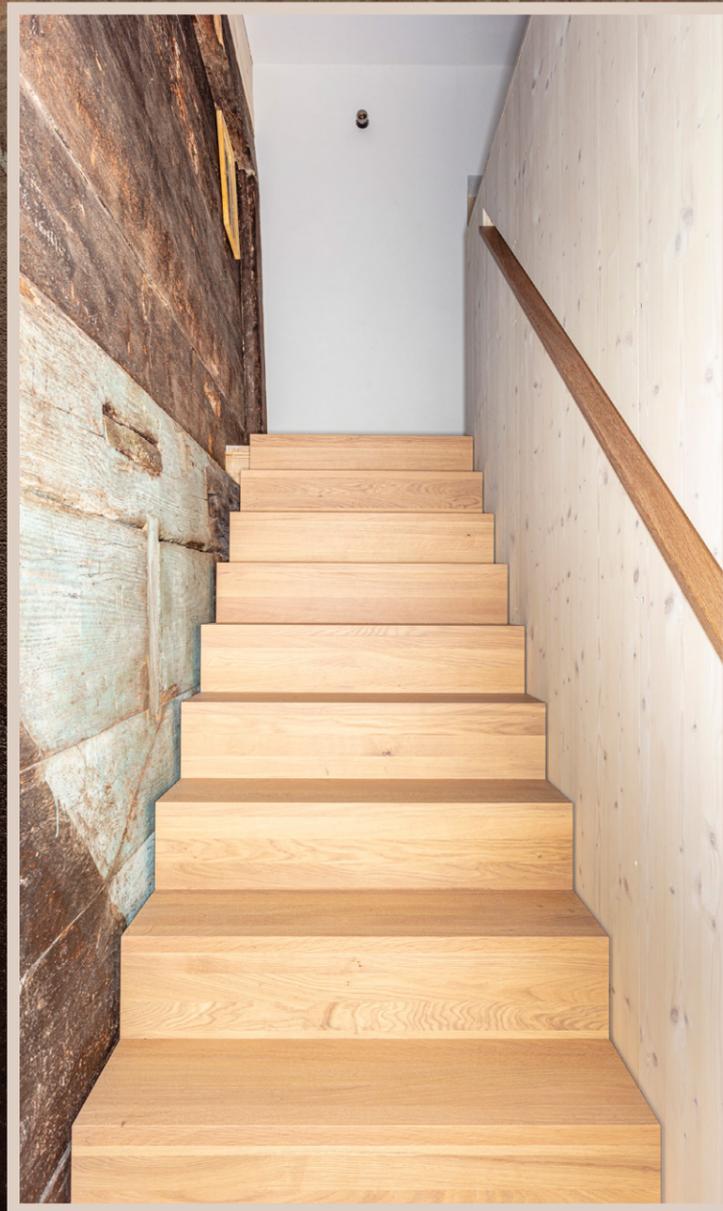
... so beispielsweise mit der **neuen Heiztechnik**, mit welcher sich mittels Fernwärme die **gewünschte Raumtemperatur mühelos und ökologisch erzeugen** lässt.



EINE AUSSERGEWÖHNLICHE WELT, SORGSAM RESTAURIERT & MODERN IN SZENE GESETZT...

Als Sie vor die **Eingangstüre** treten, mutet diese wie ein Tor in eine andere Welt an und bereits im Entrée offenbart sich diese andere, so besondere Welt mit dem **sorgsam restaurierten Herd des Kachelofen**. Dieser ruft erneut Erinnerungen in Ihnen wach, wie den gemütlichen Fondueabend seinerzeit bei Ihren Grosseltern, die einen Herd hatten, der dem Ihren nicht unähnlich war.

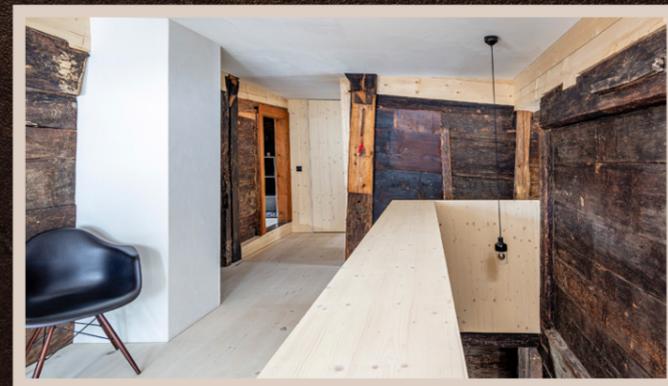
Vielleicht geniessen Sie es genau deshalb noch heute, den Herd des Kachelofens ab und an zu nutzen, um sich den morgendlichen Kaffee zuzubereiten, anstatt dies in Ihrer **3.8m langen, modernen Schreinerküche** per Knopfdruck zu tun...



SPANNENDE ARCHITEKTUR NACH MASS, JEDER RAUM SCHREIBT EINE EIGENE GESCHICHTE...

... und Sie lieben es, mit Ihrer Kaffeetasse in der Hand durch diese **lichtdurchflutete, spannende Architektur** zu streifen. Jeder Raum in diesem **7.5 Zimmer** Haus ein Unikat, jeder einzelne schreibt eine eigene Geschichte. Es ist wohl wiederum dieser spannenden Architektur geschuldet, dass die auf über **170m²** verteilten Wohnräume zweier Etagen fast willkürlich zueinander zu kommunizieren, ja zu fabulieren versuchen?...

... dieser «Willkür» widerspricht allerdings schon die speziell angefertigte **Innentreppe aus massivem Eichenholz**, welche die beiden Wohngeschosse verbindet und ein klares Zeichen für ein bewusstes Konzept, sowie kompromissloser Zusammengehörigkeit setzt. **Der Riemenboden aus massivem Parkett** verstärkt dieses Zeichen, indem er klare Linien zieht, Strukturen schafft, die Individualität der einzelnen Räume und deren flexible Nutzungsmöglichkeiten genauso stärkt, wie deren gegenseitige Abhängigkeit zueinander. Diese Zusammengehörigkeit wird nicht zuletzt manifestiert im neuen Gussboden des Eingangsbereichs und den drei Nasszellen, dessen Farbgebung vom Farbkonzept des Hauses, sowie von den zur Restauration verwendeten Materialien inspiriert wurde...





EIN LICHTDURCHFLUTETES WOHNKONZEPT, VIELE QUELLEN DER INSPIRATION...

... als Sie gerade vor einer **Nasszelle** vorbeigehen, tauchen wiederum Kindheitserinnerungen auf. Sie müssen schmunzeln bei dem Gedanken an die alte, hölzerne Aussentoilette Ihrer Grosseltern und daran, wie Ihre Grossmutter sich nicht zu weit entfernen durfte, wenn Sie darauf sassen...

... heute verfügen Sie auf jedem Stockwerk über eine Nasszelle mit Toilette und/oder Bad bzw. Dusche, sowie einem **modernen Innenausbau nach Mass**. Der Gedanke an den geselligen Abend heute, mit Ihren Liebsten und ausgewählten Freunden, holt Sie aus Ihren Überlegungen...



Nach einer belebenden Dusche, begeben Sie sich direkt in Ihr **Ankleidezimmer** und von dort aus frisch und elegant weiter in Ihr **Büro**. Sie wollen noch die Geburtstagskarte für Ihre Ehefrau schreiben. Ihr Büro ist reich an spannenden Kontrasten. Sie betrachten **die schwarze Holzwand**. Diese **hebt sich lebendig von der hellen, gölten Fichte ab**. Jeder Winkel scheint ein Geheimnis in sich zu bergen. Diese **Divergenz zum Gewöhnlichen** bietet für Sie eine schier **unerschöpfliche Quelle der Inspiration** und löst tiefe Emotionen aus, die Sie nun zu Papier bringen...



EIN SINNLICHES AMBIENTE, IM ZEICHEN SCHÖNSTER NOSTALGIE...

...die Vorbereitungen sind abgeschlossen, Sie giessen sich entspannt ein Glas Rotwein ein, bevor Sie sich in den **an die Küche angrenzenden Essbereich** begeben, der leicht erhöht gegenüber dem Niveau des Küchenbodens durch einen Zugang erreichbar ist.

Sie nippen an Ihrem Glas und betrachten dabei die **römische Jahreszahl, die vor rund 500 Jahren in den dunklen Holzbalken** geschnitzt wurde. Wie viele Geschichten gemütlicher Feiern und köstlicher Gelage könnte dieser Raum wohl erzählen? geht es Ihnen durch den Kopf...

... als plötzlich heiteres Gelächter durch das offene Fenster dringt. Sie blicken hinaus und beobachten Ihre Tochter und Ihre Partnerin, wie sie gerade auf der anderen Strassenseite die Bestellung beim Metzger abgeholt haben...



EINE ZUKUNFT MIT GESCHICHTE, EIN FABELHAFTES WOHLERLEBNIS...

... diesen fabelhaften Tag werden Sie mit einem genüsslichen Dinner abrunden. Bei herzlichem Ambiente, mit lustigen Anekdoten und neuen Vorsätzen für die Zukunft, von denen der eine oder andere vielleicht sogar zur Tradition für die nächste Generation wird.

Schliesslich leben Geschichten und Traditionen aus vergangenen Tagen durch uns über Generationen weiter, indem wir uns erinnern und Brücken schlagen, teilhaben lassen und erlebbar machen.

Genauso, wie dies im Falle Ihres aussergewöhnlichen Hauses der Fall gewesen war und bleiben wird.

Es war einmal im jetzt. Eine Zukunft mit Geschichte, in der Sie fabelhaft Wohnen & Leben.

Ganz bewusst. Ganz respektvoll. Ganz für Sie.

FABEL

Käsereistrasse 13 / 5644 Auw



DIE LAGE

«Auw» - ein idyllischer Pol der Ruhe, eingebettet zwischen den Kantonen Luzern, Zürich und Zug.

Mit seinen 2000 EinwohnerInnen ist «Auw» ein beschaulicher Ort, der trotzdem weit mehr als nur die Grundversorgung bietet...

 **Zug (15 km)**
Auto: 17 Min.
Bus / Bahn: 40 Min.

 **Luzern (25 km)**
Auto: 20 Min.
Bus / Bahn: 44 Min.

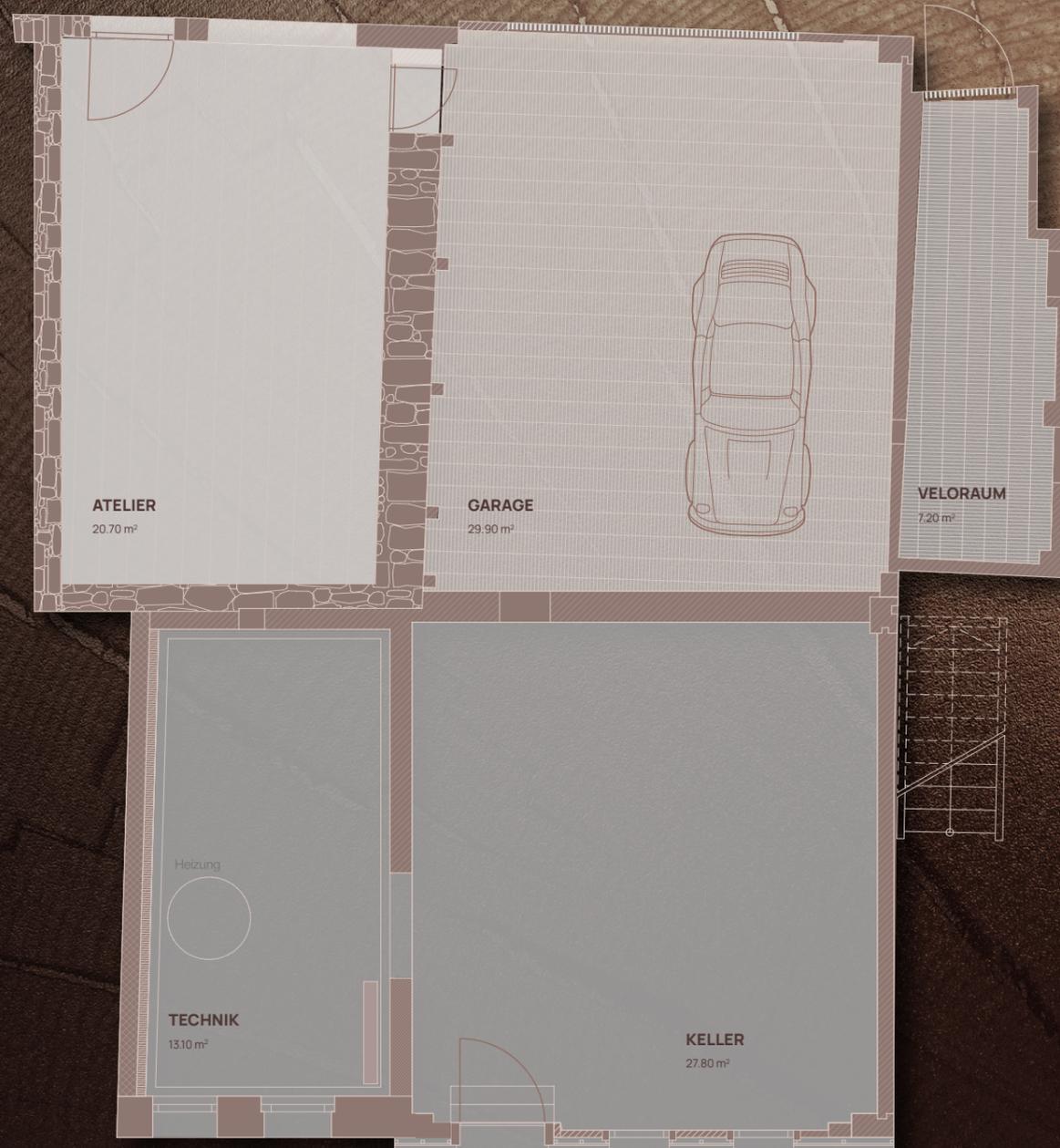
 **Zürich (30 km)**
Auto: 30 Min.
Bus / Bahn: 70 Min.

- Gasthäuser & Läden des täglichen Bedarfs
- Post- und Bankfiliale
- Kindergarten, Primarschule
- Vielfältige Naherholungsgebiete wie z.B. an der nahegelegenen Reuss oder den Baldeggersee
- ÖV: Anbindung an das Busnetz der Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB)
- Kurze Distanzen zu den drei Schweizer Grossstädten Zug, Luzern (25 km) und Zürich (30 km)

ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS

Atelier	20.70 m ²
Garage	29.90 m ²
Technik	13.10 m ²
Keller	27.80 m ²
Veloraum	7.20 m ²
TOTAL	98.70 m²



1.OBERGESCHOSS

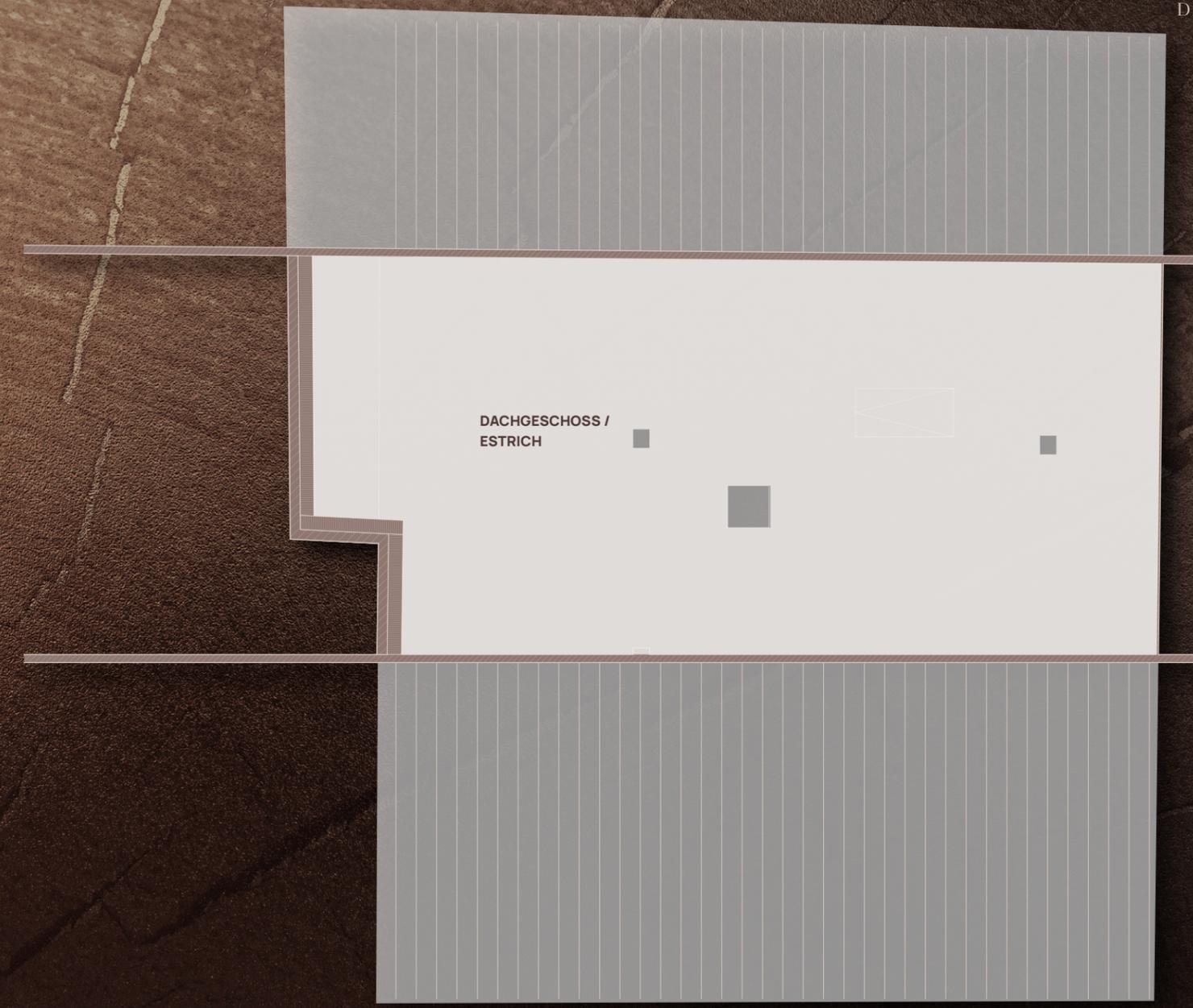
1.OBERGESCHOSS

Essen	15.60 m ²
Küche	11.50 m ²
Entrée	15.90 m ²
Vorraum	3.70 m ²
WC	2.43 m ²
Bibliothek	14.50 m ²
Wohnen	26.10 m ²
Laube	8.60 m ²
TOTAL	98.33 m²



2.OBERGESCHOSS

Zimmer 1	14.90 m ²
Bad / WC	9.40 m ²
Dusche / Wc	2.30 m ²
Diele	15.10 m ²
Zimmer 2	25.70 m ²
Zimmer 3	15.40 m ²
Laube	14.10 m ²
TOTAL	96.90 m²



ALLGEMEINE INFORMATIONEN / DENKMALPFLEGE

Das Gebäude ist im Kulturgüterschutz (KGS)-Inventar aufgeführt und steht somit unter kantonalem Denkmalschutz. In der Liste des Kantons Aargau wird das Objekt als "A" - Objekt geführt (von nationaler Bedeutung).

Beim bestehenden Objekt handelt es sich um ein sogenanntes Täschedachhaus aus dem Jahre 1470.

Im Zuge der Werk- und Detailplanung wurde eine bauarchäologische Untersuchung durch die Kantonsarchäologie Aargau durchgeführt. Eine abschliessende Beurteilung und Detaillierung der Baumassahmen erfolgt laufend in Nachachtung der Freilegearbeiten und der Untersuchungsergebnisse. Die Detailgestaltung sowie die Farb- und Materialwahl am Gebäudeäussern und Gebäudeinnern erfolgen in engem Einvernehmen der Kantonalen Denkmalpflege.

NORMEN UND GRUNDLAGEN

- Grundsätzlich gelten für die Ausführung die SIA Bauqualitätsnormen, die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände sowie die örtlichen Bauvorschriften.
- Grundsatzdokumente und Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, EKD
- Nutzungsvereinbarung, Erdbebensicherheit, Wasserdichtigkeit gemäss Vorgabe Bauingenieur

PROJEKTVERANTWORTLICHE

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Grundeigentümer | Feldmann-Immobilien AG, 5630 Muri AG |
| • Bauherr | Feldmann-Baumanagement AG, 5630 Muri AG |
| • Architektur | Mireya Heredero Architektin ETH SIA, 8045 Zürich |
| • Bauleitung/Projektleitung | Sefa Fachwerk GmbH, 5243 Müllingen |
| • Bauingenieur | qsi Engineering GmbH, 5000 Aarau |
| • HLKS-Ingenieur | Arzethauser R. & Partner GmbH, 6312 Steinhausen |
| • Elektroingenieur | Bütler Elektro Telecom AG, 5630 Muri AG |
| • Bauphysik und Geologie | Kopitsis Bauphysik AG, 5610 Wohlen |

BEGLEITENDE FACHEXPERTEN / UNTERNEHMER FÜR RESTAURIERUNG

- Bauberater Kantonale Denkmalpflege Aargau, Philipp Schneider
- Archäologische Bauuntersuchungen, Kantonsarchäologie Aargau
- Historischer Holzbau, Ambrosius Widmer, Restaurator in Holzbau, Fachexperte für die EKD, 6005 Alpnach Dorf Historische Wandoberflächen, Peter Egloff, Fachbetrieb für Denkmalpflege, 6014 Littau
- Historische Fenster, Holzmanufaktur Rottweil GmbH, 78628 Rottweil, Deutschland
- Historische Holzböden, Antikschreinerei Boog, 6221 Rickenbach LU
- Sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen.

BAUBESCHRIEB

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

101	Bestandsaufnahme
102	Baugrunduntersuchung
112	Alle erforderlichen Abbrüche, inkl. Abtransport des anfallenden Materials und umweltgerechter Entsorgung.
135	Provisorische Installationen
136	Baustrom/Wasser

2 GEBÄUDE

211 Baumeisterarbeiten

211.0	Bauplatzinstallation
211.1	Gerüstungen Alle nötigen Schutzgeländer gem. SUVA-Vorschriften. Fassaden- und Bockgerüst für alle Fassadenarbeiten inkl. Gerüstgang für Spengler.
211.4	Kanalisation
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten, Boden in Technikraum Beton roh, glatt abtallochiert

214 Montagebau in Holz

	Konstruktionsholz in Tanne/Fichte, restauriert und neu
	Steildach, Unterkonstruktion in Tanne/Fichte wo Verstärkung, resp. Restaurierung nötig
214.4	Hinterlüftete Fassade, Dämmung gemäss Vorschriften Äussere Schicht Schindeln aus Tanne, roh. Innere Schicht je nach Bestand. Holztafer saniert, ansonsten Fermacell, zweilagig, gespachtelt und gestrichen
	Gesimse und Gewände aus Massivholz, gestrichen
221.1	Fenster/Fenstertüren aus Holz, bestehend, restauriert, Rahmen und Flügel gestrichen Die Gläser werden durch schmale 16 mm Doppelverglasungen getauscht. Aus diesem Grund kann hier die SIA 380/1:2009 nicht vollumfänglich eingehalten werden. Die maximalen U-Werte nach SIA 180 werden für die sanierten Fenster eingehalten. Neue Fenster/Fenstertüren aus Holz, in Tanne/Fichte, roh, geölt

221.5	Bestehende Aussentüren Holz, restauriert Neue Aussentüren, Tore aus Holz, in Tanne/Fichte, roh, geölt
-------	--

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Spenglerarbeiten

224 Bedachungsarbeiten

Biberschwanzziegel, aus altem Bestand

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1	Fugendichtung in Nassräumen und bei Plattenbelägen mit hybrid-dauerelastischem Kittmaterial. Anschlussfugen bei Küche.
225.2	Spezielle Dämmungen Der Dämmperimeter verläuft an den Aussenwänden mittels einer Innendämmung sowie im Bodenaufbau des Erdgeschosses und an der Decke zum Estrich. Boden-, Decken- und Wanddämmungen, gemäss bautechnischen Anforderungen.
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen Erstellung der notwendigen Feuchtigkeitssperren inklusive Nebenarbeiten, etc.
225.4	Brandschutzverkleidungen Gemäss den einschlägigen Vorschriften und den Auflagen der Baubewilligung. Alle nötigen Brandabschottungen von haustechnischen Leitungsdurchdringungen durch Brandschutz-Wände und -Decken.
228.0	Fensterläden in Holz, mit verstellbaren Holzlamellen, gestrichen

230 Elektroanlagen

Neuerstellung sämtlicher Elektroinstallationen, Ausführung Apparate, Feller Standard, schwarz

240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung mittels Fernwärme, Holzenergie. Die Wärmeabgabe erfolgt über neue Radiatoren, Zehnder Charleston

244 Lüftungsanlagen

Mechanische Lüftung in den Nasszellen in gefangenen Räumen. Abluft über Dach. Dampfabzug Küche mit Umlufbetrieb, Aktivkohlefilter.

250 Sanitäranlagen

Sanitärapparate, gemäss Apparatenliste SABAG

258 Kücheneinrichtung

Neue Schreinerküche, Schränke in Holzwerkstoff, geölt oder gestrichen, Arbeitsplatte in CNS

273 Schreinerarbeiten

Innere Treppe in Holz, Stufen in Eiche, massiv
Einbaumöbel, in 3-Schichtplatten, Fichte, gestrichen oder geölt
Bestehende Zimmertüren, restauriert. Neue Zimmertüren in 3-Schichtplatten, Fichte, gestrichen oder geölt

281 Bodenbeläge

281.1	Entrée und Nasszellen, Gussasphalt geschliffen und geölt (Machbarkeit noch in Abklärung)
281.5	Bodenbelag in Garage und Unterstände, Tonziegel in Kies gelegt
281.7	Bestehende Bodenbeläge in Holz, wo möglich restauriert Wohnzimmer: Felderboden (Tafelparket), Felder in Tanne, massiv, Friese in Eiche, massiv Neue Bodenbeläge: Riemenböden in Tanne, massiv

282 Wandbeläge

Teilbereiche bei Nassräumen, Fliesen

285 Innere Oberflächenbehandlung

Bestehende Wände und Decken, wo möglich restauriert Tapete im Schlafzimmer, Erhalt eines Ausschnitts
Neue gespachtelte Oberflächen, gestrichen

287 Baureinigung

Periodische Baureinigung während der Ausbuarbeiten inkl. Abfuhr von Bauschutt. Schlussreinigung zur einwandfreien Gebäude- und Wohnungsübergabe.

4 UMGEBUNG

411 Baumeisterarbeiten

Beton-, Grab- und Kanalisationsarbeiten nach behördlichen Vorschriften.

421 Gärtnerarbeiten

SONSTIGES

Die in diesem Verkaufsdossier

- gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- enthaltenen Einrichtungsgegenstände haben nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Fabel
A U W

 SEEBERG

Beratung und Verkauf
SEEBERG SERVICES AG
Paradiesgässli 2, 6004 Luzern
T +41 62 834 50 68 / info@sbrg.ch

WWW.SBRG.CH

Bauherr
FELDMANN-IMMOBILIEN AG
www.feldmannprojekte.ch

sense concept
the visual company