

# Faunus

Terrassenhäuser mit Waldflair

2 Top Terrassenhäuser



Haldenstrasse 26 in 8967 Widen Aargau

Die Lage von Widen	3
Terrassenhäuser FAUNUS	4
Lage der Terrassenhäuser FAUNUS	5
Impressionen Umgebung Terrassenhäuser FAUNUS	6
Grundriss Terrassenhaus Waldeck	7
Grundriss Terrassenhaus Waldflur	8
Einstellhalle und Kellerräume	9
Ausmasse in m <sup>2</sup> und Preise Innenvisualisierung	10
Willkommen in Widen	11
Allgemeines zum Kauf	12
Kurzbaubeschrieb	15
Budgetpositionen	18
free concept - Teil Ihres Wohntraums	19

## Die Lage von Widen



---

## Terrassenhäuser FAUNUS

Terrassen und Grünflächen haben südwestliche Ausrichtung mit einem wunderbaren Rundblick in die Innerschweizer Berge, in die sanften Hügel des Mittellandes sowie auf den Dorfkern von Widen.

Die 5 ½ Zimmer Terrassenhäuser liegen an ruhiger und sonniger Lage im Dorfteil «Himmelrich» und bieten Ihnen

- weiträumige und funktionale Grundrisse
- hohe und lichtdurchflutete Räume
- elegante und moderne Architektur
- rollstuhlgängige Liftanlage in jedes Haus
- grosszügige Terrassen mit viel Privacy und exklusivem Ausblick
- grosszügige Grünflächen für kleinen Park und / oder Swimmingpool
- **autonomes Hauseigentum**

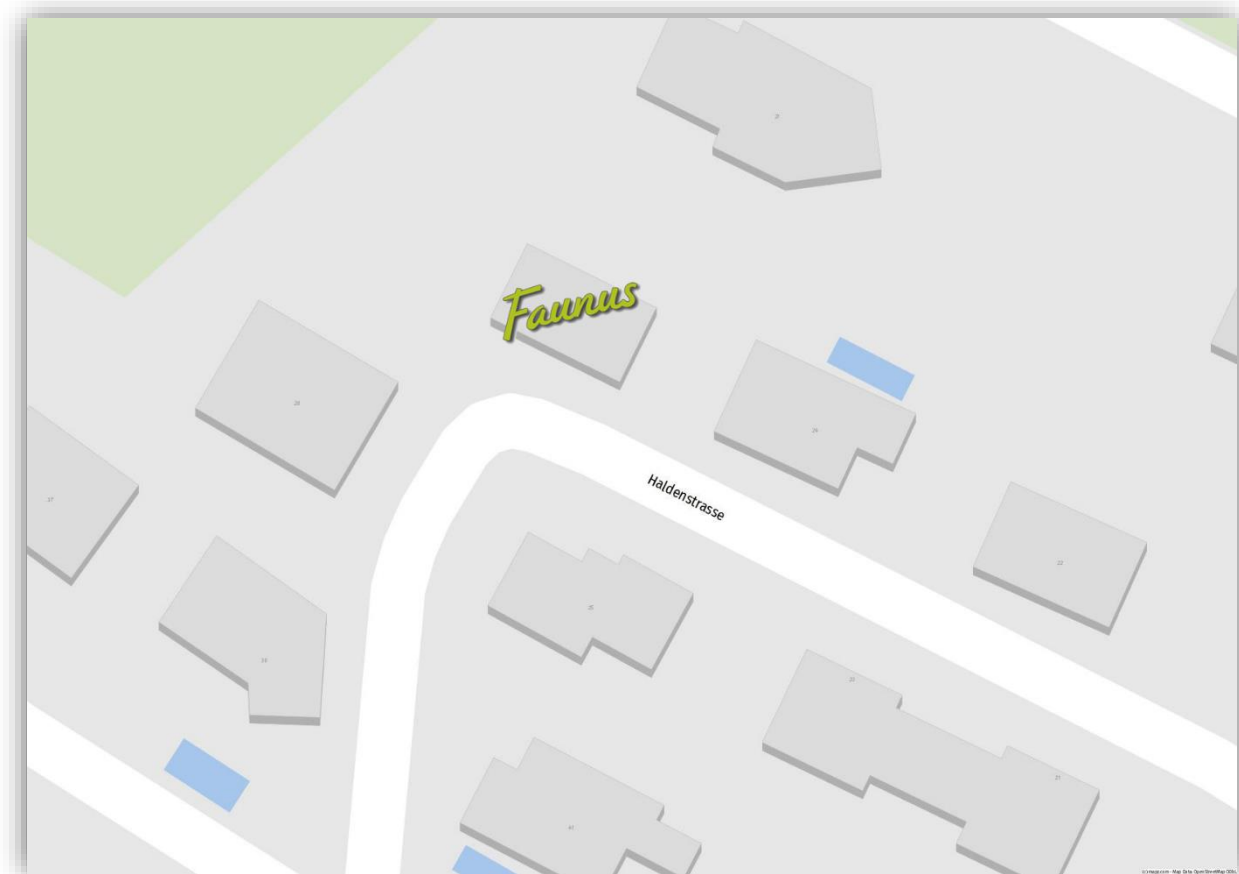
Zu jedem Terrassenhaus gehören jeweils 1 Garage mit je **4 Parkplätzen**, sowie praktische Neben- und Kellerräume.

Auf den nachfolgenden Seiten haben wir das Wichtigste für Sie zusammengestellt. Lassen Sie sich von den geschmackvollen, grossflächigen, hellen und wohnlichen Terrassenhäusern überzeugen. Der Baustart wird voraussichtlich im März/April 2026 (bewilligungsabhängig) erfolgen und bezugsbereit werden die Häuser voraussichtlich Ende 2027 sein.

## Lage der Terrassenhäuser FAUNUS

Ein perfekter Tag ist,  
wenn die Sonne scheint,  
ein leichtes Lüftchen bläst,  
die Vögel singen und der Rasenmäher kaputt ist.

*James Dent*

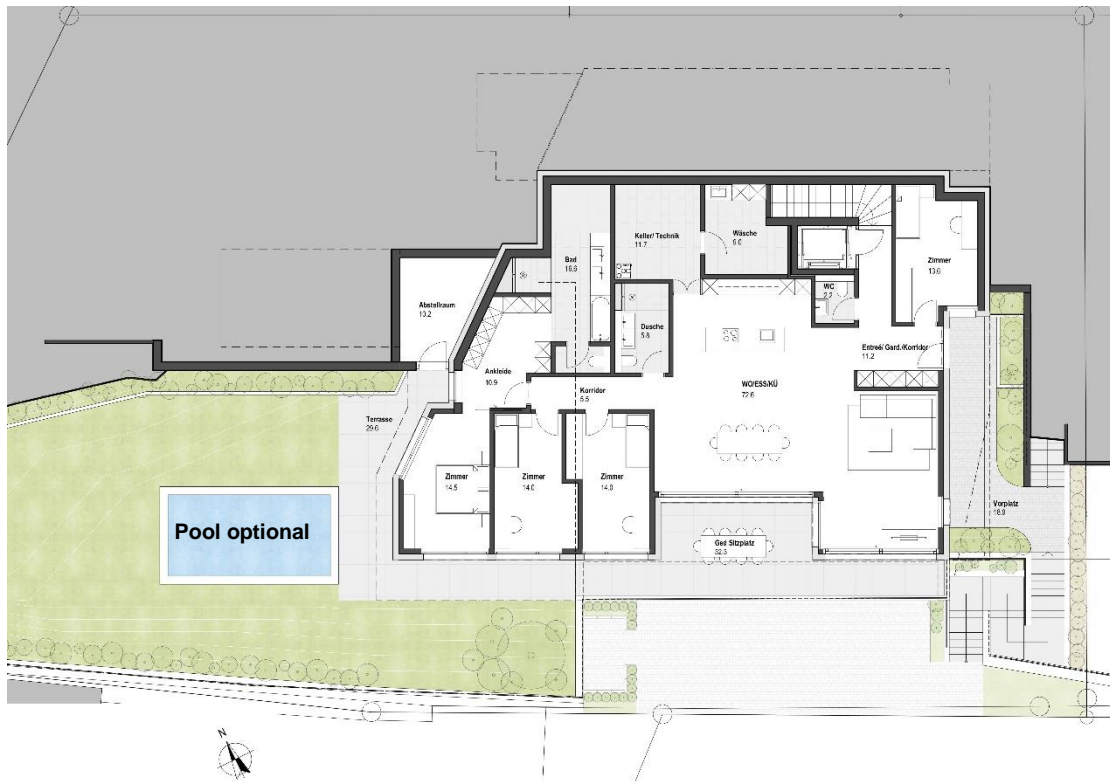


Die Parzelle liegt im Dorfteil Himmelrich in Widen am Mutschellen, mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr in allen Richtungen. Schnellbus nach Zürich! Zudem in vorteilhafter Distanz zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

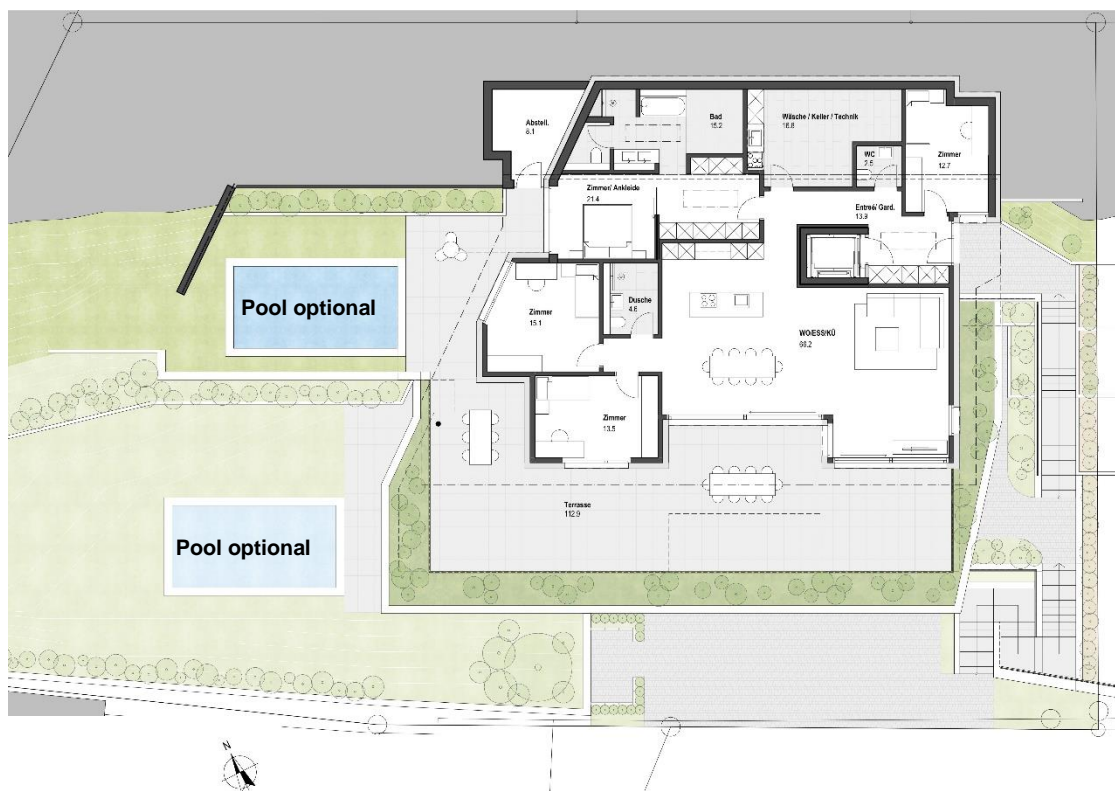
## Impressionen Umgebung Terrassenhäuser FAUNUS



## Grundriss Terrassenhaus Waldeck



## Grundriss Terrassenhaus Waldflur



## Einstellhalle und Kellerräume



## Ausmasse in m<sup>2</sup> und Preise Innenvisualisierung

Terrassenhaus	Geschossfläche	Nutzfläche Wohnfläche netto	Terrasse	Garten	Plätze in Garage	Verkaufspreis in CHF inkl. MWST
Terrassenhaus Waldeck	271.0 m <sup>2</sup>	211.8 m <sup>2</sup>	61.9 m <sup>2</sup>	170.8 m <sup>2</sup>	4	3'375'000.00
Terrassenhaus Waldflur	237.6 m <sup>2</sup>	189.8 m <sup>2</sup>	112.9 m <sup>2</sup>	45.7 m <sup>2</sup>	4	3'475'000.00



## Willkommen in Widen

Die stadtnahe Zentrumslage am Mutschellen

Widen liegt auf dem Mutschellen, hoch über dem Reusstal, zwischen Zürich und Bremgarten.

Die Region ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln aus allen Richtungen gut erreichbar. Von Montag bis Freitag bringt Sie ein Schnellbus in 25 Minuten nach Zürich-Enge und der Postbus täglich innerhalb 30 Minuten nach Zürich-Wiedikon. Auch mit dem Auto liegt Widen sehr zentral, in wenigen Minuten befinden Sie sich auf der Autobahn in allen Richtungen und erreichen Zürich City und den Flughafen in rund 25 Minuten.

Erleben Sie die Nähe zum Naherholungsgebiet und die wunderschöne Fernsicht in die Alpen. Geniessen Sie Ihr persönliches Fitnessprogramm in der Kraft und Ruhe spendenden Natur.

Verschiedene Veranstaltungen und Vereine sowie die Freizeitanlage Burketsmatt runden das vielfältige Freizeitangebot ab.

Widen ist zudem eine der steuer-günstigen Gemeinden des Kantons Aargau. Der Steuerfuss liegt bei 75 %.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.widen.ch](http://www.widen.ch).



## Allgemeines zum Kauf

### ***Ausbauvarianten***

Änderungen und individuelle Innengestaltung aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft sind je nach Baufortschritt möglich und erfolgen mittels einer gegenseitigen schriftlichen Vereinbarung. Optional ist auch ein Pool im Garten möglich!

### ***Verkaufspreise***

Die Verkaufspreise für die schlüsselfertigen Terrassenhäuser verstehen sich als Festpreise bis zum Bezugstermin gemäss Kaufvertrag, Baubeschrieb, Materialisierungskonzept, Budgetvorgaben und Plänen. **Sie haben im Rahmen des Baubeschriebs, des Materialisierungskonzepts und des baubewilligten Plankonzepts eine absolute Preisgarantie, das heisst, sowohl das Teuerungs- wie auch das Baurisiko übernimmt vollumfänglich die eas free concept ag.**

### ***Kaufabwicklung***

- Schriftliche Kaufzusage durch Reservationsvertrag und Anzahlung von CHF 100'000.00.
- Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages verbunden mit einer unwiderruflichen Zahlungsgarantie einer schweizerischen Bank oder Versicherungsgesellschaft für den Kaufpreis abzüglich Anzahlung.

### ***Finanzierung***

Gerne vermitteln wir Ihnen einen unverbindlichen Kontakt zu der projektfinanzierenden Bank.

---

***Im Kaufpreis inbegriffen sind:***

- Schlüsselfertig erstelltes und bezugsbereites Terrassenhaus als autonomes Eigentum.
- 4 Garagenplätze in der Tiefgarage mit direktem Liftzugang zum Haus.
- Je 1 separates Kellerabteil pro Terrassenhaus.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV.
- Kosten für obige Anschluss- und übrige Gebühren im Rahmen der angegebenen Schlüsselfertigpreise.
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Plankonzept, Baubeschrieb und Materialisierungskonzept festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekt und Fachingenieure.
- Kompetente Fachberatung bezüglich Küchenwahl, Einbauschränke, sanitäre Apparate sowie Boden- und Wandbeläge.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme resp. Bezug.
- Baukreditzinsen.
- Kosten für die Parzellierung.
- Allfällige Grundstückgewinnsteuern gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

---

### **Weitere Kosten**

Im Kaufpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- Kosten für weitere durch Käufer verursachte Ausbauwünsche, zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen, welche die Budgetpositionen überschreiten. Die Sonderwünsche der Käuferschaft werden in einer separaten Vereinbarung geregelt.
- Kosten für bestehende und allfällig zusätzliche Pfandrechtsserrichtungen.
- Halber Anteil der notariellen Vertragskosten und Grundbuchgebühren, wie im Aargau üblich.
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte neu verordnete Gebühren und Abgaben.

### **Diverses**

Änderungen zum vorliegenden Baubeschrieb, welche weder Funktionen noch Qualität verändern, bleiben vorbehalten, insbesondere Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen.

Nach Unterzeichnung des definitiven und detaillierten Baubeschriebs sind Änderungen nur mittels schriftlicher Vereinbarungen möglich. Baurechtsrelevante oder bewilligungsabhängige Änderungen bleiben vorbehalten.

Die daraus resultierenden Mehr- oder Minderkosten werden separat ausgewiesen. Mehrkosten in diesem Zusammenhang werden separat verrechnet. Minderkosten werden der Käuferschaft gutgeschrieben.

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben und Bebilderungen sind Richtwerte und rechtlich nicht bindend. Alle rechtsverbindlichen Aspekte werden im Rahmen des Reservation- und Kaufvertrags und deren Anhänge geregelt.

## Kurzbaubeschrieb

### *Rohbau*

Kanalisation im Gebäude	Kanalisationsleitungen in Kunststoffrohren im Terrain liegend und einbetoniert oder in der Bodenplatte liegend.
Einstellhalle und Kellerräume	Fundamentplatte. Dichtigkeitszusatz gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Aussenwände in Beton ebenfalls mit Dichtungsmittelzusatz gegen Feuchtigkeit. Innenwände in Kalksandstein abgesackt, unverputzt.
Wohngeschosse	Zwischenwände aus Backstein. Wo nötig aus Kalksandstein oder Stahlbeton. Fassadenmauerwerk aus Backstein/Stahlbeton.
Terrassen	Stahl-/Betonkonstruktion. Staketengeländer aus Metall.
Dachkonstruktion	Vordach aus Beton. Sichtbare Untersicht verputzt, Farbe gemäss Farbkonzept.
Fenster	Für Wohngeschoss / Wohnräume 3-fach Isolierverglasung. Hebeschiebetüren bei Essen/Wohnen gemäss Plan. Ausführungen in Holz/Metall.
Garagentore	Sektionaltore aus Metall, elektrischer Motorantrieb mit Handsender.
Spenglerarbeiten	Sämtliche Spenglerarbeiten in Aluminium einbrennlackiert RAL 7016 Anthrazitgrau, inkl. allen An- und Abschlüssen.
Sonnenschutz	Verbundraffstoren aus Aluminium in Schlaf- und Wohnräumen. Alle Raffstoren mit Elektroantrieb, einzeln gesteuert, in Wohn-Essraum-Küche zentralgesteuert.

### **Installationen**

Elektroanlagen	Verdeckte Montage in allen Wohnräumen. In Kellerräumen, Technik, Aussenabstellräumen und Garagen Aufputzinstallation.
Wärmerzeugung	Wärmepumpen mit Erdsonden, inkl. Freecooling.
Raumheizung	System Niedertemperatur. Fussbodenheizung mit Wärme- und Trittschalldämmung.
Lüftungsanlagen	Eigene Komfortlüftungsanlage pro Wohneinheit
Sanitäranlagen	Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex- System oder in Chromnickelstahlrohren. Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe.
Transportanlagen	Gemeinsamer Lift mit individueller Steuerung von der Garage und Keller direkt in jede Wohneinheit. Rollstuhlgängiger 8 Personen Lift
Sanitärapparate	Joho Baukeramik GmbH Oberebenenstrasse 40, 5620 Bremgarten
Kücheneinrichtungen	Hüsser AG Oberebenenstrasse 20, 5620 Bremgarten
Schränke	Hüsser AG Oberebenenstrasse 20, 5620 Bremgarten
Bodenbeläge	Joho Baukeramik GmbH Oberebenenstrasse 40, 5620 Bremgarten
Parkettbeläge	Parkett Käppeli AG Schachenweg 2 in 5634 Merenschwand

## **Ausbau**

Wandoberflächen und Deckenunterstriche	
Wohnräume und alle Räume auf den Wohngeschossen (Ausnahme Aussenabstellraum)	Grundputz und Deckputz in sämtlichen Wohnräumen. Wände Abrieb deckend weiss gestrichen mit Dispersion. Decken Glattputz weiss gestrichen.
Garage, Technik, Keller	Dispersion weiss gestrichen.
Innentüren in Kellerräumen	Stahlzarge weiss gestrichen sowie Türblatt weiss gespritzt oder beschichtet.
Zimmertüren im Wohnbereich	Stahlzarge weiss gestrichen sowie Türblatt weiss gespritzt oder beschichtet.
Vorhangschienen	Je eine weisse Vorhangschiene im Deckenputz eingelassen in Wohnen-Essen, und allen Zimmern.
Schliessanlage	Sicherheitsschliessanlage System KABA oder KESO für Eingangstüren, Garage- Lift und Briefkasten.  (Alarm-System optional unter Kostenverrechnung möglich)
Bodenbeläge	Schwimmender Unterlagsboden mit abgeglätteter Oberfläche zur Aufnahme der Bodenbeläge.
Wohnbereich	Feinsteinzeugplatten (Parkett optional möglich).
Wandbeläge	Feinsteinzeugplatten.
Äussere Malerarbeiten	Sichtbare Dach- und Holzkonstruktion, deckend gestrichen mit Acrylharzlack gemäss Farbkonzept. Metallkonstruktionen pulverbeschichtet oder gestrichen gemäss Farbkonzept.
Elektrische Sonnenmarkise Terrasse	Farbe und Art sowie Grössen Absprache mit Verkäuferschaft / Architekt.
Umgebung	Hauszugänge und Vorplätze mit grauen Pflastersteinen. Balkone und Sitzplätze mit grauen Zierzementplatten. Terrassierte Terrainauffüllung mit Betonwinkelelementen und Ortbetonmauern.

## Budgetpositionen

	<b>Bruttosumme in CHF</b>	<b>Nettosumme in CHF</b>	<b>Bemerkungen</b>
Küche inkl. Waschmaschine und Tumbler	Ca. 105'000.00	<b>80'000.00</b>	Massgebend Nettowert
Sanitärapparate	<b>60'000.00</b>		Massgebend Bruttowert
Sauna			optional
Boden- und Wandbeläge	Ca. 85'000.00 (entspricht ca. 262.00 pro m <sup>2</sup> )	<b>60'000.00</b> (entspricht ca. 175.00 pro m <sup>2</sup> )	Massgebend Nettowert
Einbauschränke	Ca. 40'000.00	<b>30'000.00</b>	Massgebend Nettowert
Swimming Pool			optional

Im Materialisierungskonzept finden Sie die Musterausstattung dieser 4 Bereiche, welche den obigen Werten entspricht. Die Materialien sind aber auf Wunsch bei unseren Vertragspartnern von der Käuferschaft frei wählbar.

## **free concept - Teil Ihres Wohntraums**

### **Vertrauen beim Bauen**

Unsere Leidenschaft sind exklusive Wohnimmobilien mit überdurchschnittlicher Materialisierung sowie grosszügigem Raumgefühl an attraktiven Lagen.

Wir initiieren, planen und realisieren individuelle Projekte wie Einfamilien- oder Terrassenhäuser, gepflegte Mehrfamilienobjekte oder attraktive Gesamtüberbauungen. Unser Bestreben ist es, die äussere Ästhetik mit nachhaltiger und hochstehender Bauqualität sowie Funktionalität in Einklang zu bringen.

### **Bauen ist Vertrauenssache**

Unser qualifiziertes und engagiertes Team, unterstützt durch kompetente und zuverlässige Fachleute, führt uns zum Erfolg und somit auch zu Ihrem.

### **Unsere Grundsätze - Ihre Sicherheit und Ihr Gewinn**

- **Ihre Zufriedenheit und Begeisterung ist unsere Passion.**
- **Die sinnvolle Verbindung Ihrer individuellen Wünsche mit unserem Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsdenken zeichnet uns aus.**
- **Das Preis-/Leistungsverhältnis muss stimmen.**

Kontaktieren Sie uns! Durch gemeinsame Gespräche können wir auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse eingehen und die bestmögliche Lösung für Sie finden.

## **Bauherrschaft**

eas free concept ag  
Roosmatten 4  
8967 Widen  
www.free-concept.ch  
scherrer@free-concept.ch  
079 214 12 25

## **Architekten**

Guggenbühl **Architektur** GmbH  
Kenny Müller  
By Müller & Wormstetter  
Giessenmatt 2  
5643 Sins AG

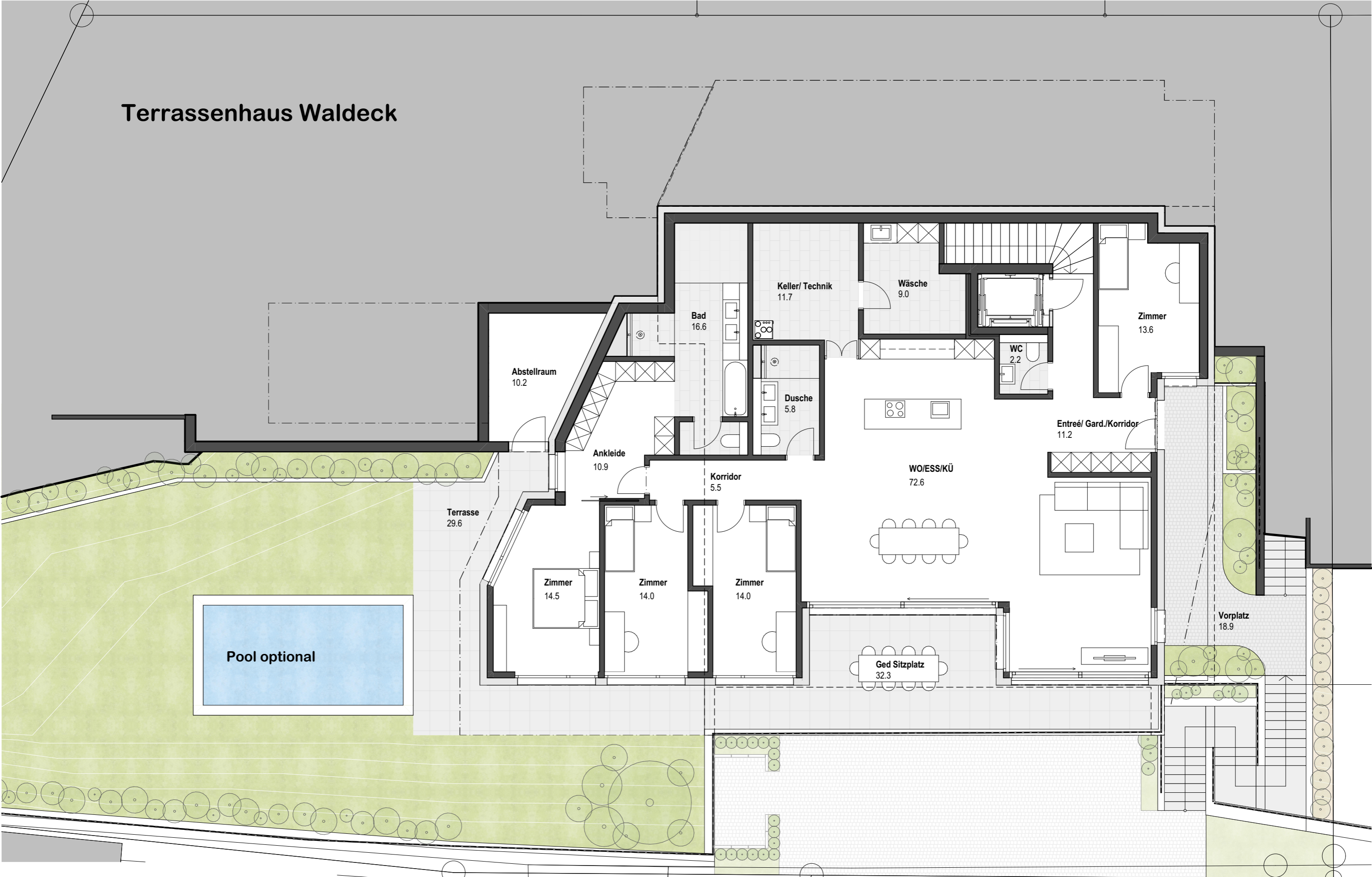
## **Projekt Supervising**

MARTIN DÖNZ GMBH  
Dipl. Architekt FH/HTL  
Juchächerstrasse 6  
8966 Oberwil-Lieli



**Plankonzept Terrassenhäuser Faunus  
Haldenstrasse 26, 8967 Widen**

# Terrassenhaus Waldeck



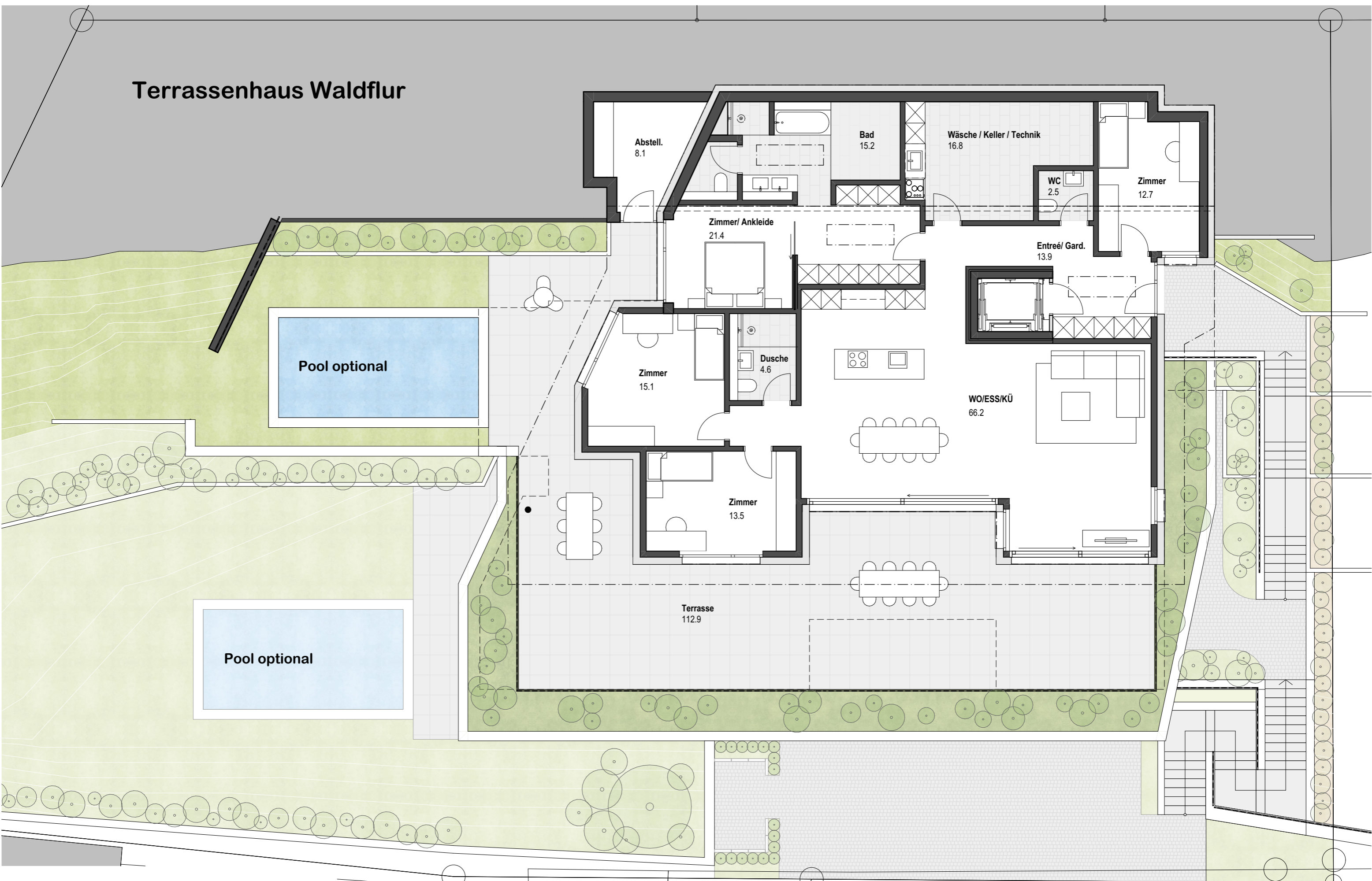
Faunus - Terrassenhäuser, Haldenstrasse 26, 8967 Widen  
EAS Free Concept AG, Roosmatten 4, 8967 Widen

Erdgeschoss  
Guggenbühl Architektur GmbH, Sins

1:100



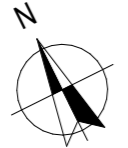
# Terrassenhaus Waldflur



Faunus - Terrassenhäuser, Haldenstrasse 26, 8967 Widen  
EAS Free Concept AG, Roosmatten 4, 8967 Widen

Obergeschoss  
Guggenbühl Architektur GmbH, Sins

1:100



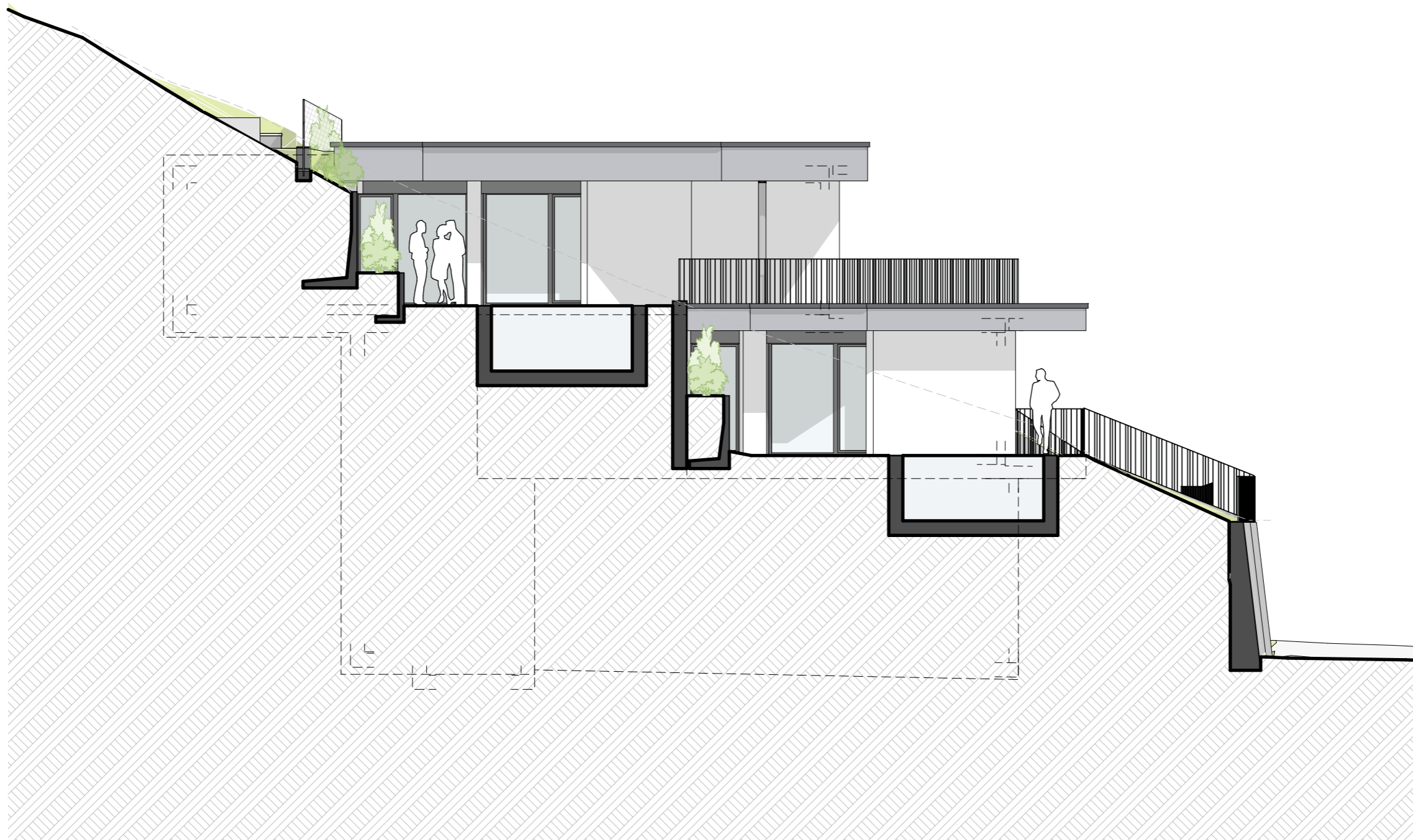


Faunus - Terrassenhäuser, Haldenstrasse 26, 8967 Widen  
 EAS Free Concept AG, Roosmatten 4, 8967 Widen

Untergeschoss  
 Guggenbühl Architektur GmbH, Sins

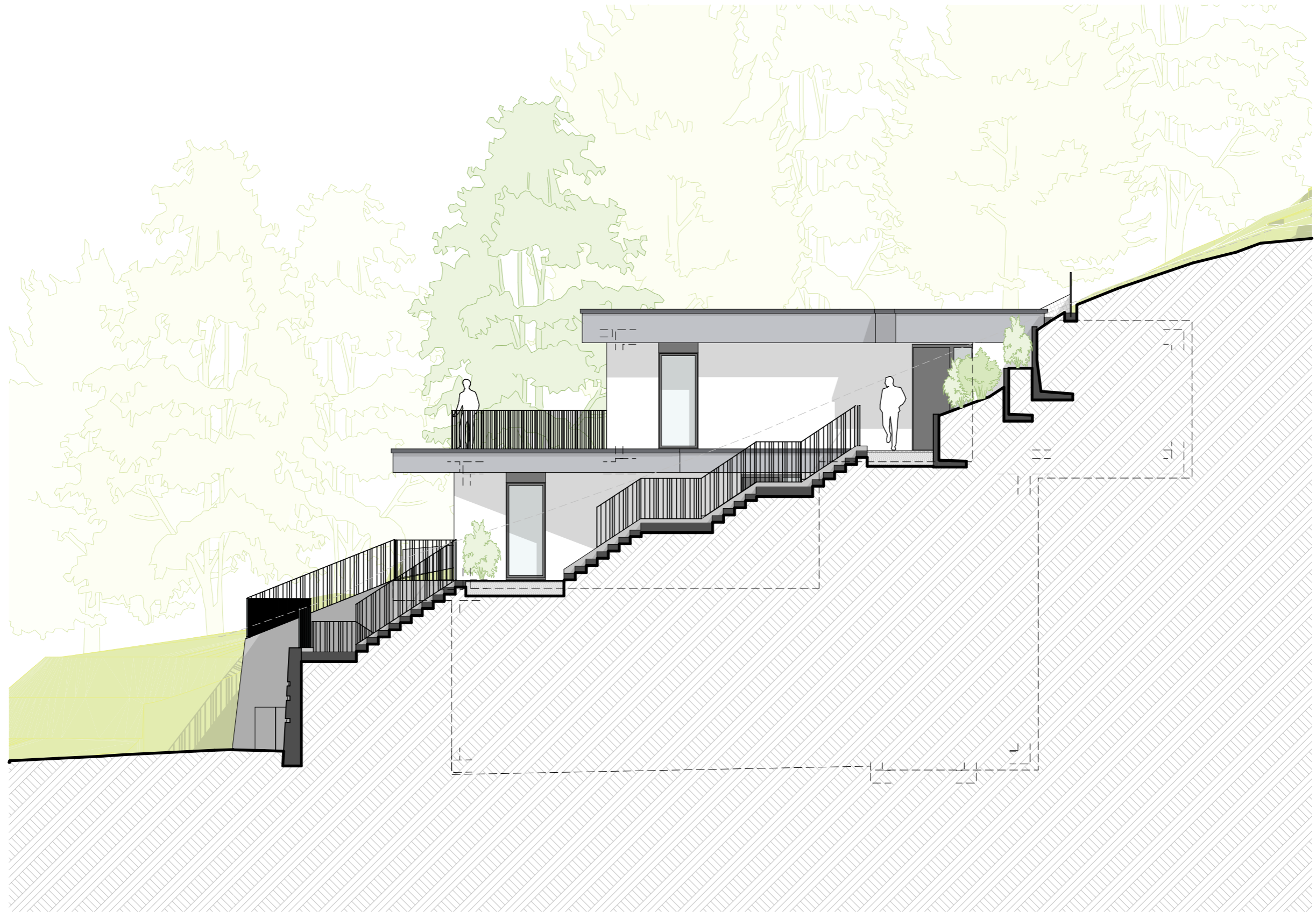
1:100





Faunus - Terrassenhäuser, Haldenstrasse 26, 8967 Widen  
EAS Free Concept AG, Roosmatten 4, 8967 Widen

Westansicht 1:100  
Guggenbühl Architektur GmbH, Sins



Faunus - Terrassenhäuser, Haldenstrasse 26, 8967 Widen  
EAS Free Concept AG, Roosmatten 4, 8967 Widen

Ostansicht  
Guggenbühl Architektur GmbH, Sins

1:100  
/