



Pestalozzistrasse 9

5242 Birr AG

Kaufpreis

ab CHF 1'090'000.–

Nettowohnfläche

170–174 m²

Bezugsbereit

Frühjahr 2028



Ihre Ansprechperson

Albin Suma

Immobilienberater

albin.suma@emperio.ch

Inhaltsverzeichnis

03

Allgemein

05

Die Gemeinde

08

Projektdetails

09

Baustart

10

Angebot

11

Grundrisse

17

Kurzbaubeschrieb

18

Kontakt

Allgemein

Projektbeschreibung

In Birr entsteht ein modernes Neubauprojekt, das sich ideal für Familien eignet und hohe Ansprüche an Lage, Wohnkomfort und Ausstattung erfüllt. Insgesamt entstehen fünf Häuser, darunter ein Doppel-Einfamilienhaus sowie drei moderne Reihenhäuser, die mit durchdachter Architektur und viel Privatsphäre überzeugen.

Der Baustart ist bereits erfolgt und die Realisierung des Projekts ist in vollem Gange. Damit bietet sich bereits heute die Gelegenheit, sich eines dieser hochwertigen Eigenheime zu sichern. Die Fertigstellung und Bezugsbereitschaft sind für Frühjahr 2028 vorgesehen.

Jedes Haus verfügt über fünf grosszügige Zimmer und einen durchdachten Grundriss über drei Wohnebenen sowie zusätzliche Flächen im Untergeschoss. Zwei Badezimmer und ein separates WC sorgen für hohen Komfort im Familienalltag. Grosszügige Gartenflächen mit Terrassenplatz schaffen zusätzlichen Lebensraum im Freien und bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.



Der direkte Zugang zur eigenen Garage sorgt für zusätzlichen Komfort. Gleichzeitig bieten die Häuser – je nach Baufortschritt und technischen Möglichkeiten – Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche, sodass das neue Zuhause auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Auch die Lage überzeugt: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Distanz. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht zudem eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und regionalen Zentren.

Zeitgemässe Haustechnik rundet das Wohnkonzept ab. Jedes Haus wird mit einer effizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt eine nachhaltige und energieeffiziente Energieversorgung und trägt zu einem modernen Wohnstandard bei.

Ein durchdachtes Neubauprojekt für alle, die modernes Wohnen, grosszügige Platzverhältnisse und ein familienfreundliches Umfeld miteinander verbinden möchten. Der Bau hat bereits begonnen – die Häuser sind voraussichtlich ab Frühjahr 2028 bezugsbereit.



Die Gemeinde

Birr

5242 Birr liegt im Bezirk Brugg, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Birr hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.6% pro Jahr auf 4'718 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 12.2% (Kanton: 11.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 3.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2024).

4'718Einwohner
(Stand 31. Dez. 2023)**+1.6%**Bevölkerung pro Jahr,
Durchschnitt fünf Jahre**12.2%**Steuerbelastung
(Kanton: 11.7%)**1.2%**Wohnbautätigkeit pro Jahr,
Durchschnitt fünf Jahre**3.3%**Leerwohnungsziffer
(Stand 1. Jun. 2024)**Brugg**Bezirk,
Kanton Aargau





Projektetails

Anzahl Wohneinheiten

5

Anzahl Gebäude

2 Doppelhaushälften / 3 Reihenhäuser

Etagen

4 inkl. Untergeschoss

Anzahl Zimmer

6.5

Zeitplan

Baustatus

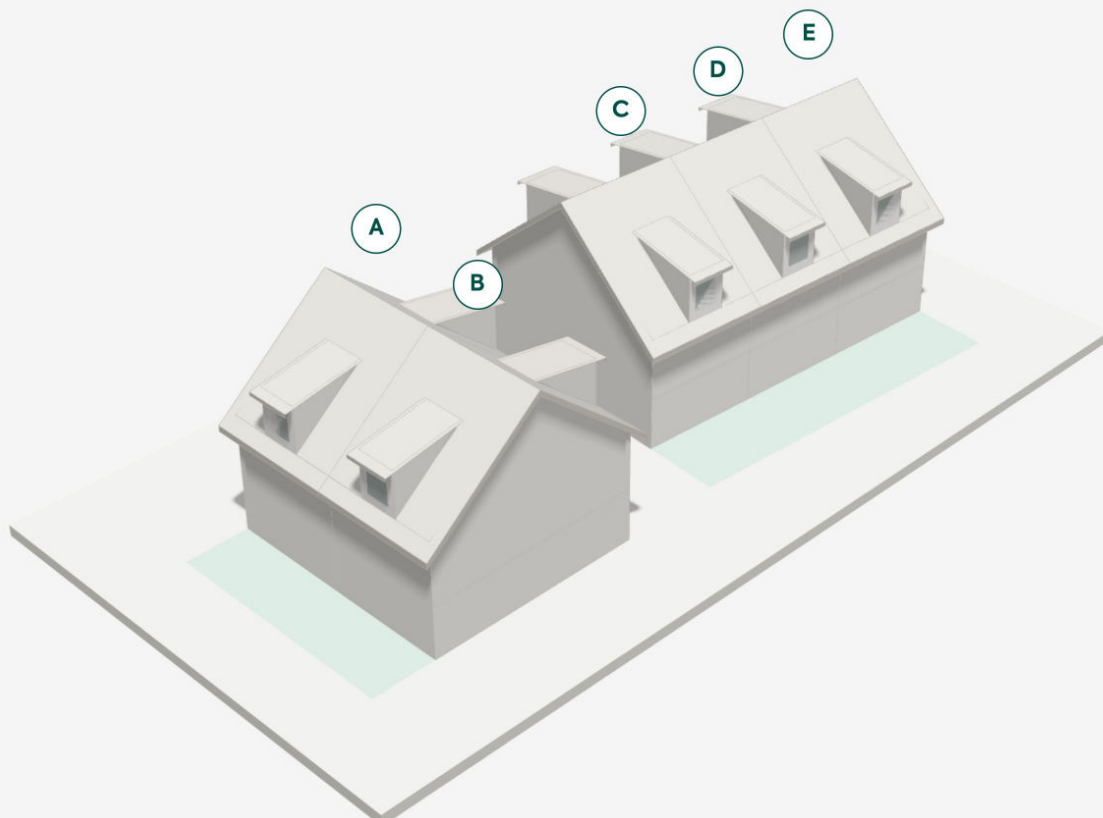
Baustart erfolgt

Baujahr

2026 / 2027

Bezugsbereit

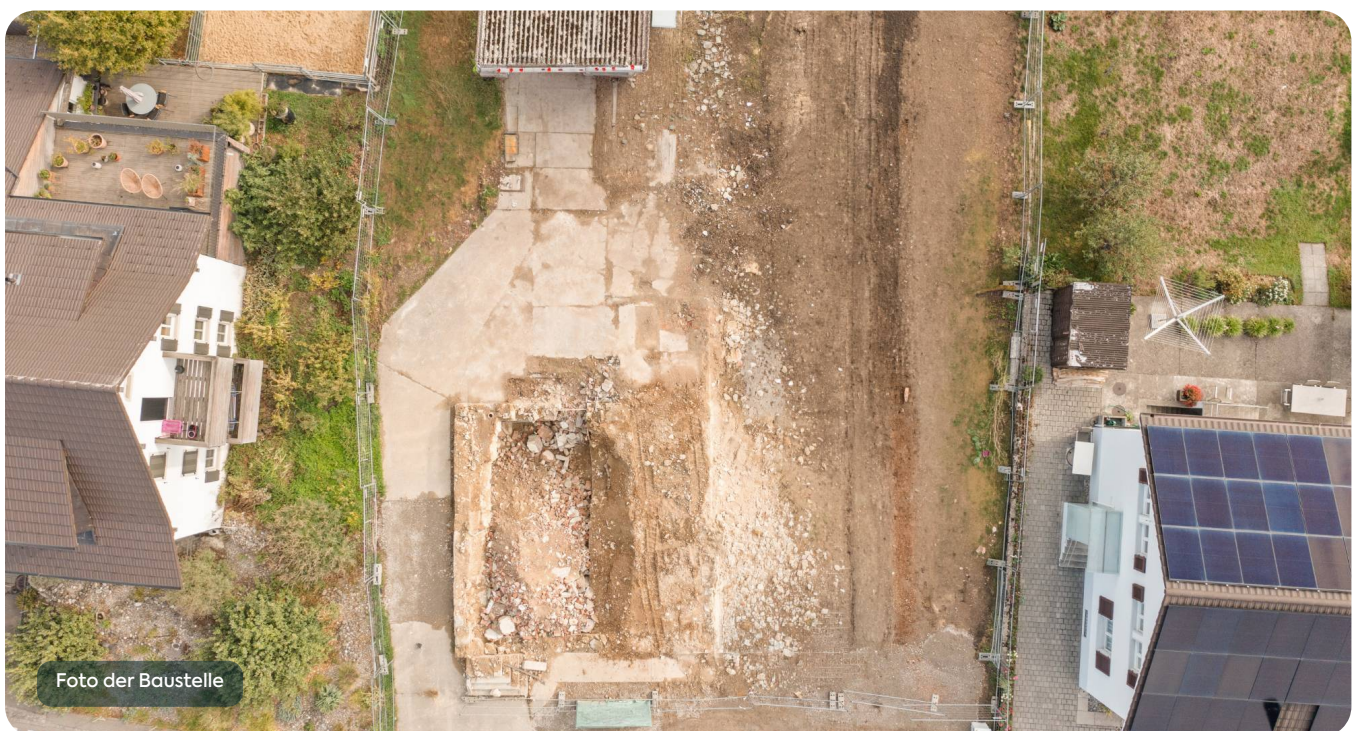
Frühjahr 2028



Zeitplan

Baustart erfolgt

Der Baustart ist bereits erfolgt und die Realisierung des Projekts ist in vollem Gange. Die Fertigstellung und Bezugsbereitschaft sind für Frühjahr 2028 vorgesehen.



Angebot

Haus	Grundstück	Kubatur	NWF	Garten	Zimmer	Preis
Haus A Doppelhaushälfte	155 m ²	633 m ³	174 m ²	39 m ²	6.5	CHF 1'190'000.–
Haus B Doppelhaushälfte	198 m ²	633 m ³	174 m ²	99 m ²	6.5	CHF 1'190'000.–
Haus C Reihenhaus	189 m ²	633 m ³	172 m ²	91 m ²	6.5	CHF 1'160'000.–
Haus D Reihenhaus	116 m ²	629 m ³	170 m ²	32 m ²	6.5	CHF 1'090'000.–
Haus E Reihenhaus	215 m ²	629 m ³	172 m ²	116 m ²	6.5	CHF 1'190'000.–

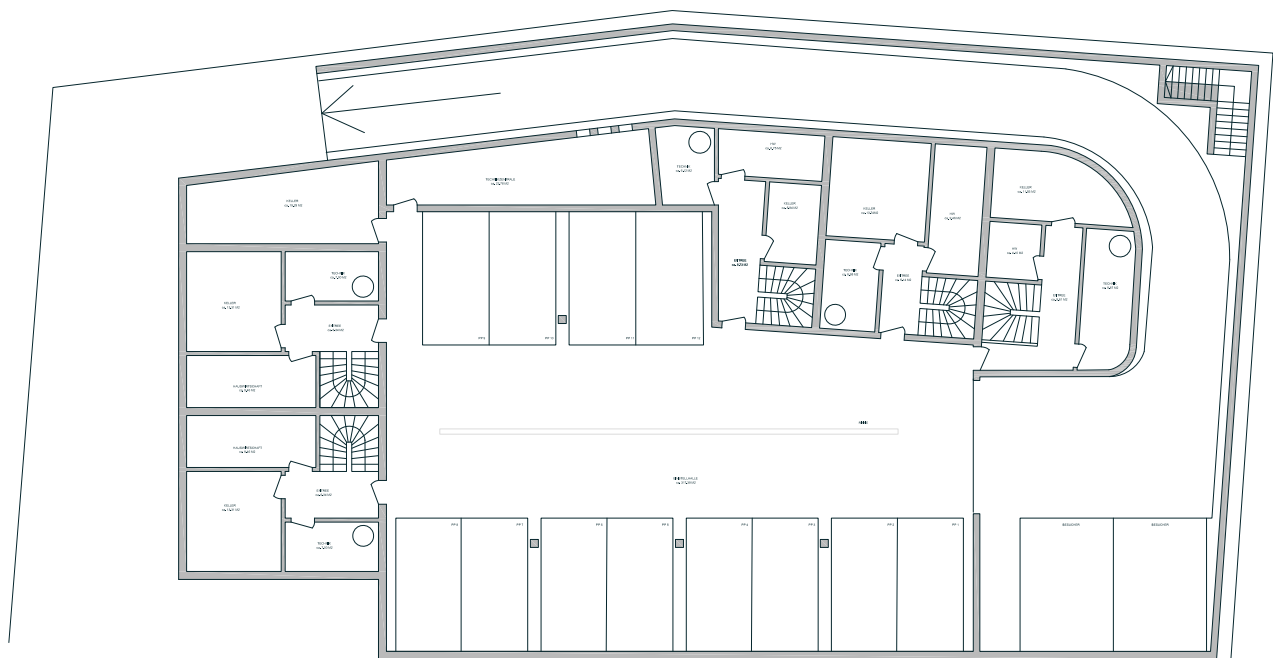
NWF = Nettowohnfläche

Zusatzangebot

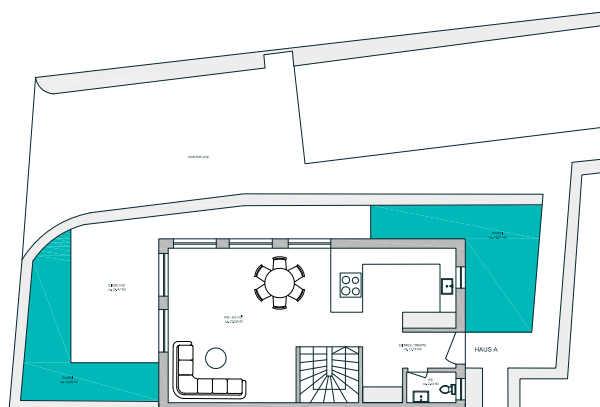
Garagenparkplätze Anzahl 12	je CHF 38'000.–
---------------------------------------	------------------------

Grundrisse

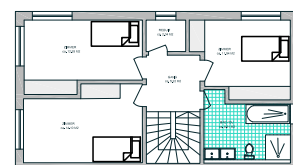
Haus A

Doppelhaushälfte . 6.5 Zimmer . NWF 174 m² . Garten 39 m²


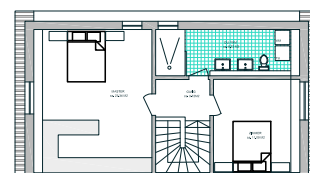
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

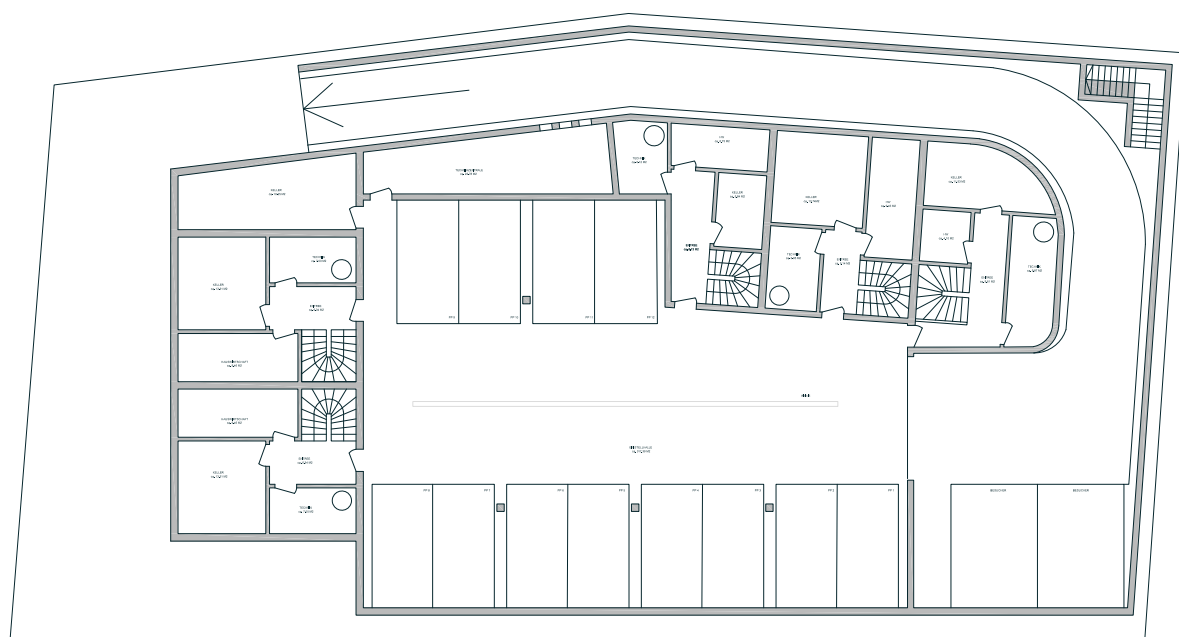


DACHGESCHOSS

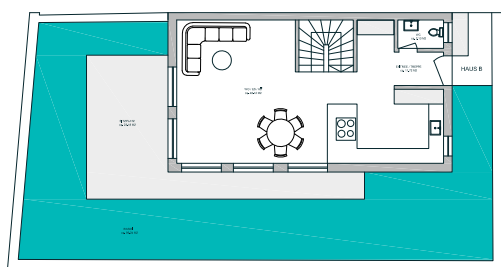
Grundrisse

Haus B

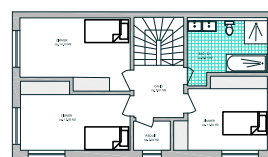
Doppelhaushälfte . 6.5 Zimmer . NWF 174 m² . Garten 99 m²



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



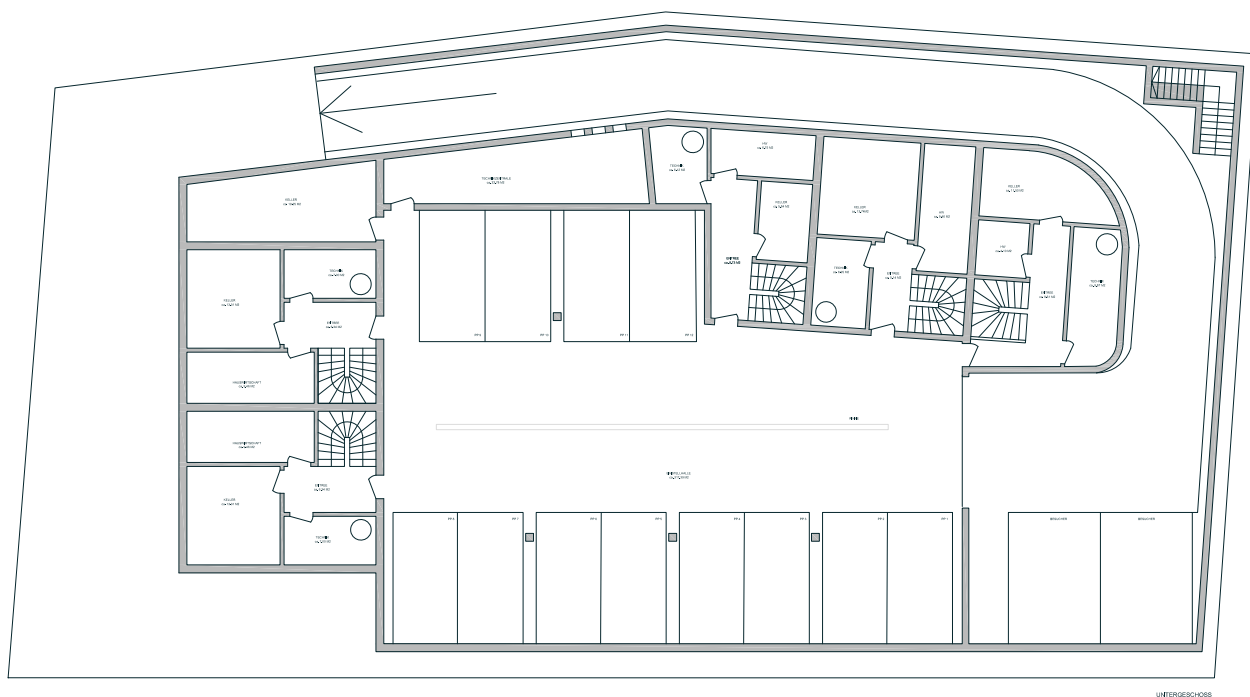
OBERGESCHOSS



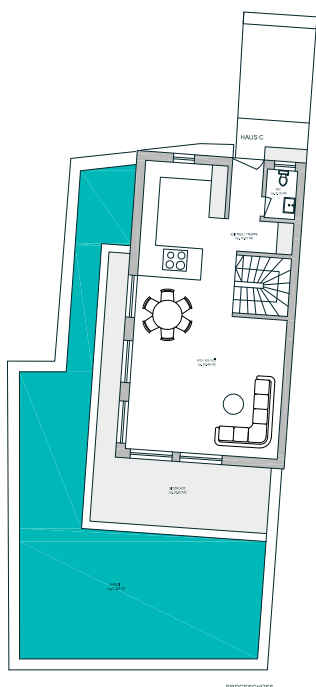
DACHGESCHOSS

Grundrisse

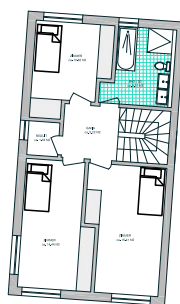
Haus C

Reihenhaus . 6.5 Zimmer . NWF 172 m² . Garten 91 m²


UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



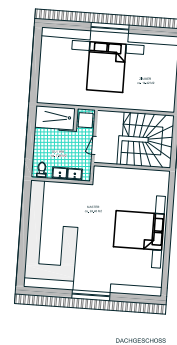
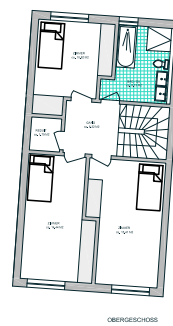
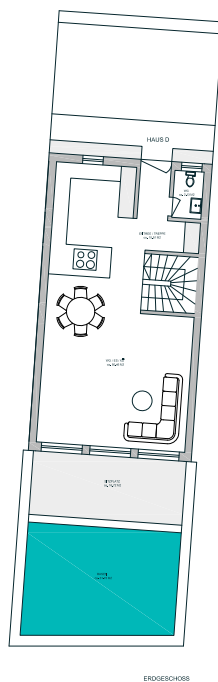
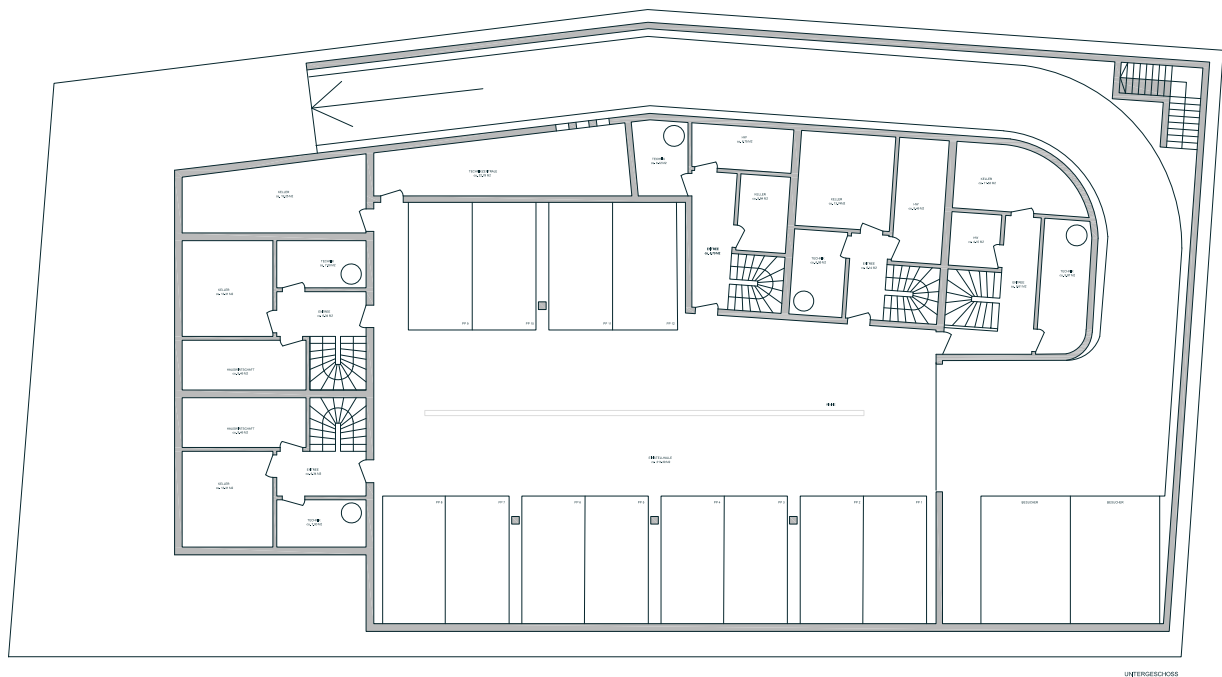
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Grundrisse

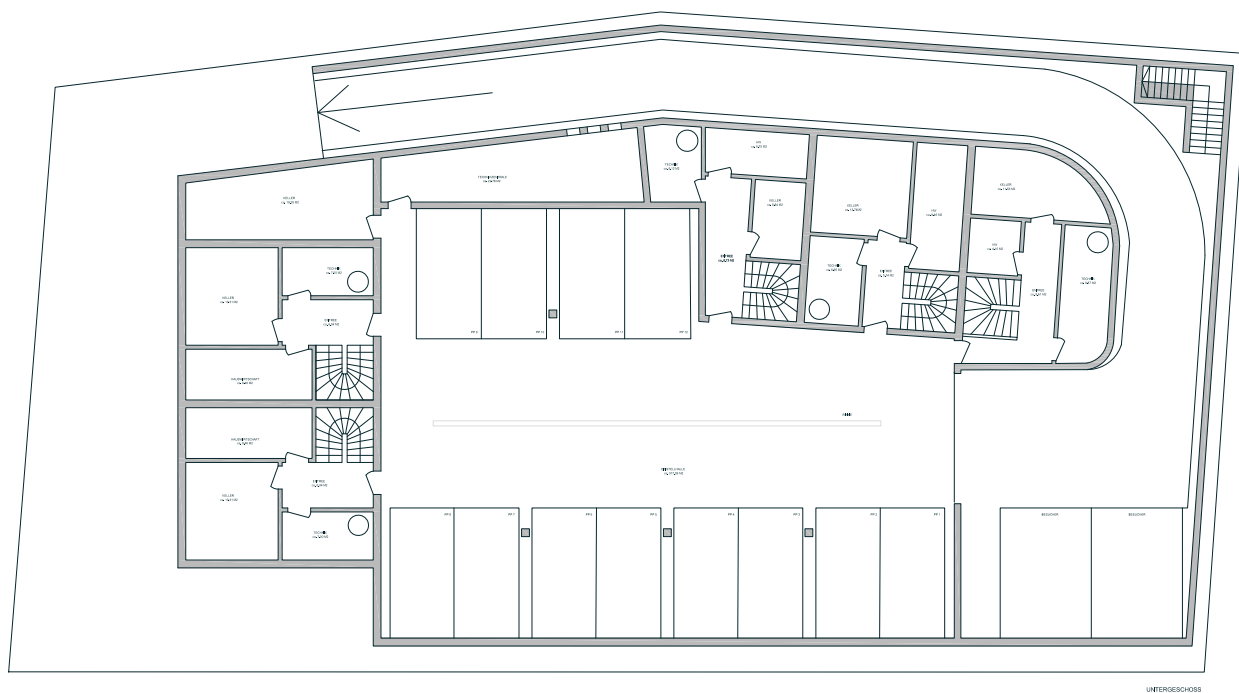
Haus D

Reihenhaus . 6.5 Zimmer . NWF 170 m² . Garten 32 m²


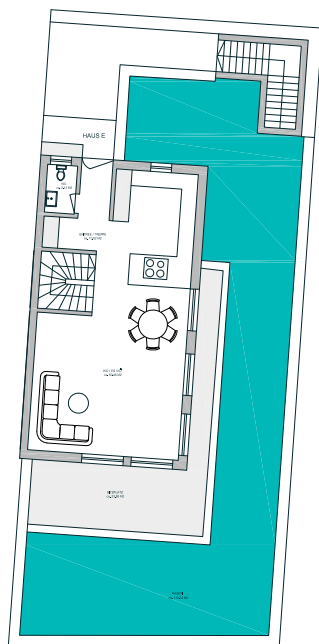
Grundrisse

Haus E

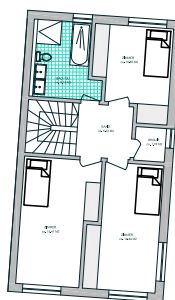
Reihenhaus . 6.5 Zimmer . NWF 172 m² . Garten 116 m²



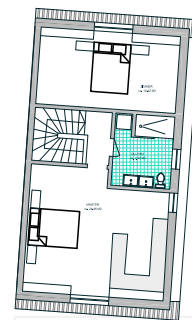
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

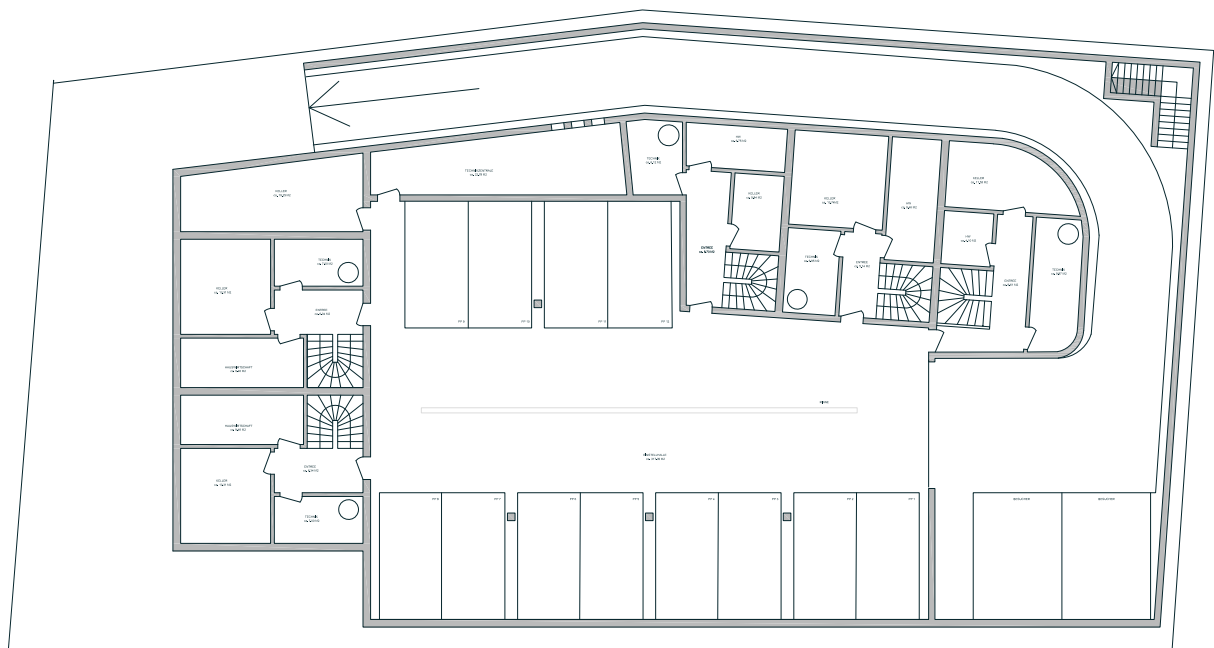


DACHGESCHOSS

Grundrisse

Untergeschoss

UG . Garagen- und Besucherparkplätze, Kellerabteile und Technikräume



Kurzbaubeschrieb

An der Pestalozzistrasse 9 in Birr entsteht ein exklusives Neubauprojekt, bestehend aus fünf hochwertigen Wohneinheiten: einem Doppel Einfamilienhaus und drei Reihenfamilienhäusern. Die Häuser überzeugen durch durchdachte Grundrisse, die optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt sind.

Die Architektur des Projekts verbindet klassische und moderne Elemente auf harmonische Weise. Während die Fassaden den traditionellen Charakter der Dorfkernzone von Birr widerspiegeln, überzeugt das Innere der Häuser mit zeitgemässer Architektur. Grosse, helle Räume, hochwertige Materialien und ein offenes Design sorgen für eine einladende Atmosphäre. Die nach Süden ausgerichteten Terrassen bieten ideale Sonnenverhältnisse und laden zum Verweilen im Freien ein.

Das Projekt legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Alle Häuser sind mit Luft-/Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ausgestattet. Diese Ausstattung garantiert nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch einen minimalen Energieverbrauch. Jeder Wohneinheit steht zudem ein privater Garten zur Verfügung, der durch Hecken abgegrenzt ist und sich perfekt für entspannte Stunden im Grünen eignet – ideal für Familien.

Die Aussenbereiche werden mit einheimischen Bäumen und Pflanzen sowie einer grosszügigen Grünfläche von rund 300 m² gestaltet. So verbindet diese Wohlfühl-Oase modernen Wohnkomfort mit einer naturnahen Umgebung zum Entspannen und Erholen. Im Untergeschoss stehen Garagen- und Besucherparkplätze zur Verfügung. Ausserdem befinden sich dort separate Kellerabteile und Technikräume. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von jeder Wohneinheit zum Untergeschoss, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet.

Dieses Projekt ist ideal für Familien und naturverbundene Menschen, die den Charme einer ländlichen Umgebung schätzen und gleichzeitig modernen Wohnkomfort geniessen möchten. Selbstverständlich bietet jedes Haus die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche zu beachten, somit wird aus einem einfachen Haus Ihr neues Zuhause.

Kurzbaubeschrieb. Massgebend ist ausschliesslich der vollständige Baubeschrieb.

Kontakt

Ihre Ansprechperson



Albin Suma

Immobilienberater

albin.suma@emperio.ch

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, EMPERIO AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

