

Dorfstrasse Dulliken – Überbauung Patio

36 grosszügige Eigentumswohnungen

In Dulliken wird die Wohnüberbauung Patio realisiert. Die Überbauung liegt in Mitten des alten Dulliker Dorfkerns und grenzt an die Landwirtschaftszone, dies ist eine der attraktivsten Wohnlagen im Dorf. Das Grundstück ist ruhig gelegen und gut erschlossen. Ins Gemeindezentrum und zur Bushaltestelle sind es ein paar Schritte. Die Fahrzeit mit dem ÖV zum Bahnhof Olten beträgt rund 10 Minuten. Im Dorf finden Sie alle Läden für den täglichen Bedarf und die beiden Naherholungsgebiete Engelberg und Aare sind gut erreichbar. Die Wohnlage ist sonnig und je nach Ausrichtung der Gebäude ist die Sicht in den Innenhof, in die Landwirtschaftszone oder Richtung Engelberg.

Das Projekt hat das Büro Husistein & Partner AG aus Aarau entworfen. Das Architekturbüro verfügt über eine langjährige Erfahrung in der Projektierung von Wohnbauten. Der Architekt hat die Wohnüberbauung zweiteilig aufgebaut. Die Überbauung verbindet den historisch gewachsenen Dorfkern mit der Landwirtschaftszone und dem naheliegenden Gemeindezentrum. Mit der holzverkleideten Fassade und dem Satteldach gliedert sich das Dreifamilienhaus entlang der Dorfstrasse in die bestehenden, einst bäuerlich genutzten Bauten ein und ist der Zugang zur Siedlung. Ziel war es, den ältesten Dulliker Dorfteil mit den schönen



Plätzen und Begegnungszonen. Im Patio werden schattenspendende Bäume sowie mehrere Gruppierungen mit einheimischen Sträuchern gepflanzt. Die Blumenwiesen setzen farbliche Akzente und fördern die Biodiversität. Am Siedlungsrand, entlang des Kirchweges, bilden die Obstbäume den Übergang zur Landwirtschaftszone.

GEMEINSCHAFTLICH UND DOCH PRIVAT. VIELFÄLTIGE EINHEITEN FÜR ALLE ANSPRÜCHE.

Die 36 Wohnungen verfügen über unterschiedliche Grundrisse. Der Wohnungsmix reicht von den 2½ Zimmerwohnungen für Alleinstehende, die geräumigen 3½ Zimmerwohnungen bis zu den grosszügigen 4½ Zimmerwohnungen für Familien mit fast 135 m². Die Wohnräume sind gut möblierbar und mit den raumhohen und bodentiefen Fenstern hell und freundlich. Für die Privatsphäre sind die Sitzplätze, Balkone und Attikaterassen unterschiedlich ausgerichtet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zu den Sitzplätzen hinzu noch einen eigenen Gartenanteil. Auf den Balkonen ist

ausreichend Platz für einen Esstisch und eine Lounge. Auf den Terrassen in den Attikawohnungen ist eine Rundumsicht gewährleistet. Die Sitzplätze sind überdacht und dank dieser Beschattung auch an den warmen Sommertagen gut nutzbar.

Der Ausbaustandard ist gehoben und die Wohnungen sind reichhaltig ausgestattet. Für die Energieeffizienz sind die Gebäude gut gedämmt und die Flachdächer begrünt. Geheizt wird über das Dulliker Fernwärmenetz und für das Raumklima werden in den Wohnungen kontrollierte Lüftungen eingebaut. Bei jedem Abstellplatz in der Autoeinstalle ist ein Flachbandkabel für das Laden von Elektroautos. Die Küchen sind grosszügig und funktionell. In allen Wohnräumen sind geölte 1.80 m lange Eiche-Landhausdielen und in den Bädern sind grossformatige Platten eingerechnet. In den Bädern hat es Badmöbel, die Duschen haben gepöbelte Böden und Glastrennwände. Im Gang, der Küche und den Badezimmern sind Einbauspoils. Alle Zimmer haben einen Multimedienschluss und alle Storen und Markisen sind elektrisch.

Die Ausführung der Bauten wird vom Büro C2M Architekten und Generalplaner AG aus Olten begleitet. Das Büro ist regional verankert und hat eine langjährige Erfahrung in der Realisierung von Wohnbauten.

KAUFEN IST IMMER NOCH GÜNSTIGER ALS MIETEN.

Kaufen ist immer noch günstiger als Mieten. Zwar ist der Hypothekarzins gestiegen, jedoch wird zeitlich verzögert der Referenzzinssatz der Mieten dem Zinsniveau angepasst. Mit ein wenig Verhandlungsgeschick erhalten Sie eine 5-jährige Festhypothek zu 2.5 % Zins. Bei einem Anlagevolumen von CHF 750'000.-, für die Wohnung mit zwei Autoabstellplätzen, und 20 % Anzahlung beträgt der monatliche Zinsaufwand CHF 1'250.-. Dazu müssen monatlich rund CHF 600.- für die Nebenkosten aufgerechnet werden und der Amortisationsaufwand beträgt monatlich knapp CHF 600.-. Die 2. Hypothek, das ist der Anteil welcher über 66% Fremdkapital liegt, ist innert 15 Jahren zu amortisieren. Die Amortisation ist ein privater Sparanteil und eine Investition in die Zukunft. Ihre Bankschuld reduziert sich nach 15 Jahren um CHF 108'000.- und somit wird sich der Zinsaufwand künftig massgeblich reduzieren.



Vorgärten zu erhalten und zu ergänzen. Dahinter rahmen sich die drei Mehrfamilienhäuser um einen Hof, den Patio, die Gebäude sind gegliedert und gestaffelt. Die Fassadenlängen werden mit der Staffelung gebrochen und die Geschossigkeit wird mit den ringsumlaufenden Gesimsen im Fassadenbild übernommen. Mit den grünen Fassaden wird ein farblicher Bezug zur Landschaft und zur Natur geschaffen.

Die Landschaftsarchitektur wurde vom Büro Freiraum aus Küttigen entworfen. Der Landschaftsarchitekt übernimmt die Vorgaben des Architekten. Eine naturnahe Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil der gesamten Überbauung. Im Zugang von der Dorfstrasse her wird mit Stampfbetonriegeln und der Linde als Dorfbaum die ortstypische Gestaltung der Vorgärten übernommen. Die Gehwege innerhalb der Überbauung öffnen sich zu mit Sitzriegeln eingefassten



Architektur: Husistein & Partner AG, Aarau

Baumangement: C2M Architekten und Generalplaner AG, Olten

Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung

C2M

Patio

MEIN NEUES ZUHAUSE

Grundrisse und Verkaufspreise:
PATIO-DULLIKEN.CH

Persönliche Beratung & Verkauf:

Primus Property AG
Bahnhofplatz 3h
5000 Aarau

Stephanie Halbeisen
062 503 71 81
info@pripro.ch