

# MEIN ZUHAUSE

*Neugrün - wo man  
sich kennt.*



NEUGRÜN  
Mellingen

# MEIN NEUGRÜNEN 5 GUTE GRÜNDE

---

## VIEL WOHNKOMFORT WENIG VERBRAUCH

---

**1**

---

Alle Wohnungen verfügen über die höchsten Minergie-Standards und eine überdurchschnittliche Ausbauqualität.

## KINDERFREUNDLICHE UMGEBUNG

---

**2**

---

Neugrünen ist ideal für Familien: Spielplätze, Begegnungszonen und ein idyllisches Naherholungsgebiet gleich vor der Haustüre.

## ORT DER BEGEGNUNGEN

---

**3**

---

Die offen gestaltete Siedlung Neugrünen bietet den perfekten Mix aus gemeinschaftlichem Leben und persönlichem Freiraum. Willkommen!

## ALLES WICHTIGE GLEICH UM DIE ECKE

---

**4**

---

In Neugrünen sind die Wege kurz. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, finden Sie in nächster Nähe. Plus noch ein bisschen mehr...

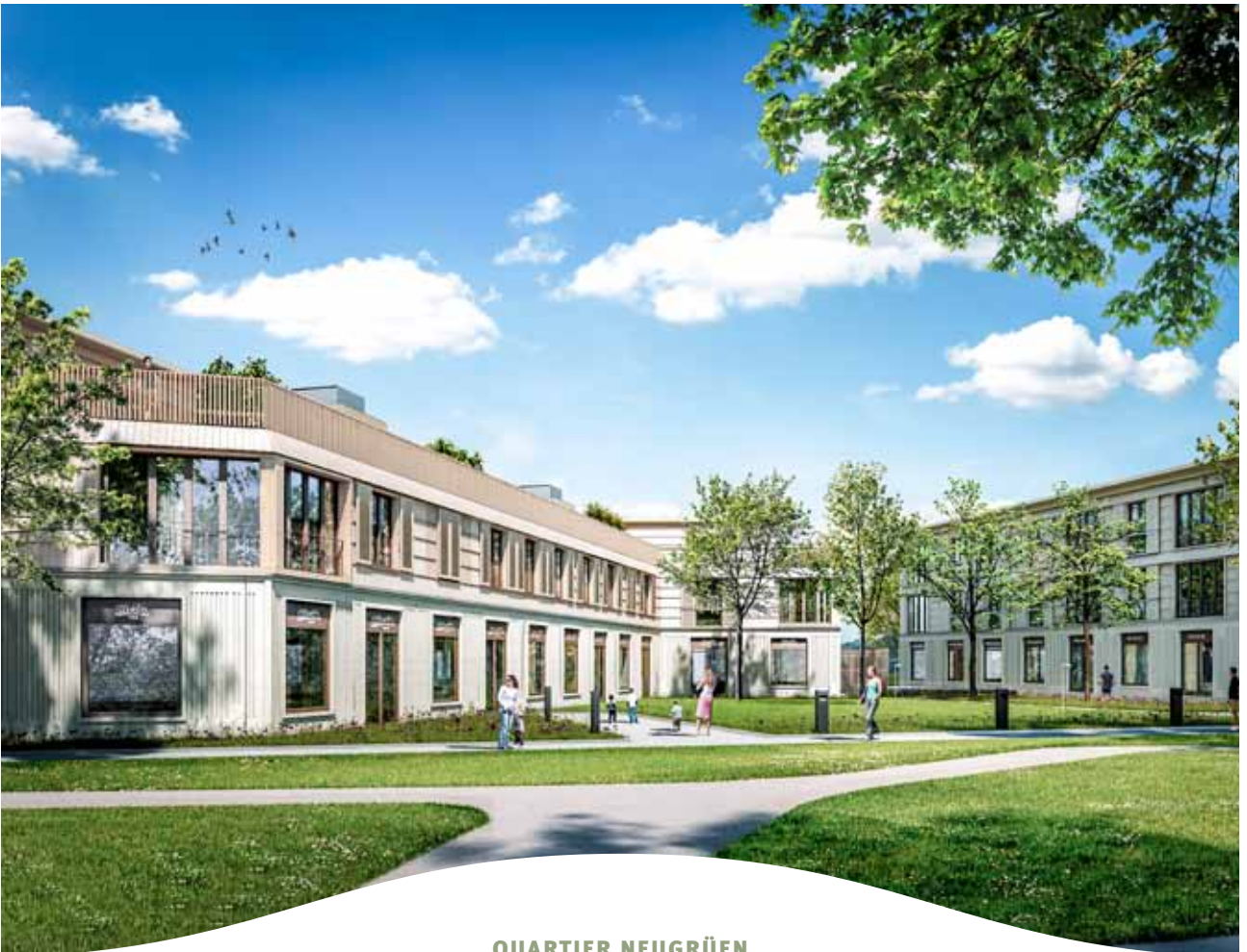
## PERFEKTE VERBINDUNGEN IN ALLE RICHTUNGEN

---

**5**

---

Pendler dürfen sich freuen! Mit dem eigenen S-Bahn-Anschluss und dem nahen Autobahnzubringer sind Sie im Nu am Ziel Ihrer Wahl.



QUARTIER NEUGRÜEN



**WOHN- & ESSBREICH REIHENHAUS  
GARTENSITZPLATZ REIHENHAUS**

# MEIN MELLINGEN

*Die kleine und feine  
Stadt an der Reuss.*

Das historische Städtchen Mellingen hat alte Wurzeln. Davon zeugt noch heute die wunderbare Altstadt mit ihren verträumten Ecken und lauschigen Plätzen, die das Lebensgefühl der Mellinger prägt. Mit knapp 5000 Einwohnern hat die sympathische Gemeinde an der Reuss eine überschaubare Grösse. Das Städtchen bietet eine perfekt ausgebaute Infrastruktur, von der andere Kleinstädte nur träumen können.

Mit dem Reusstal haben Sie ein herrliches Naherholungsgebiet gleich vor der Haustüre. Andererseits profitieren Sie hier dank eigenem S-Bahn-Anschluss und nahen Autobahnanschlüssen von besten Verkehrsverbindungen in alle Richtungen. Freuen Sie sich auf eine lebendige Gemeinde, in der Sie sich im Nu wohl fühlen werden!








**BUS & BAHN  
MELLINGEN HEITERSBERG**

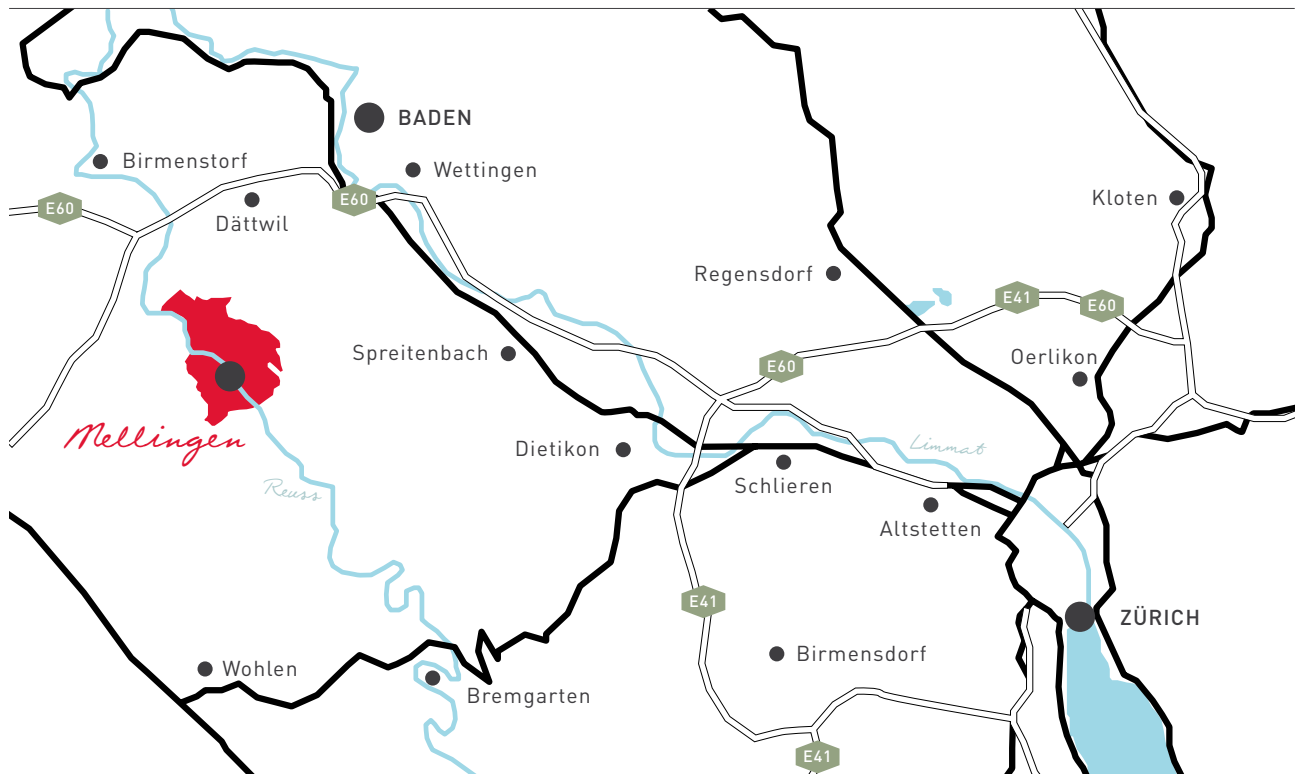
# MEINE LAGE

*Perfekte Verbindungen  
in alle Richtungen.*

Alles ganz nah! Das beschauliche Mellingen verfügt über idealen Anschluss an den öffentlichen sowie den privaten Verkehr. Dank dem S-Bahn-Anschluss haben Sie eine direkte Verbindung nach Aarau und Zürich – perfekte Voraussetzungen für Pendler. Auch die Autobahnanschlüsse und die nächste Bushaltestelle liegen in nächster Nähe.

## DISTANZEN.

			 
Mellingen – Baden	8 km	13 Min.	16 Min.
Mellingen – Aarau	21 km	25 Min.	17 Min.
Mellingen – Zürich	30 km	36 Min.	26 Min.
Mellingen – Flughafen	35 km	30 Min.	46 Min.
Mellingen – Luzern	50 km	53 Min.	60 Min.
Mellingen – Basel	63 km	45 Min.	74 Min.
Mellingen – Bern	101 km	70 Min.	60 Min.





**ZEITTURM & PFARREI ST. JOHANNES  
VON MELLINGEN**

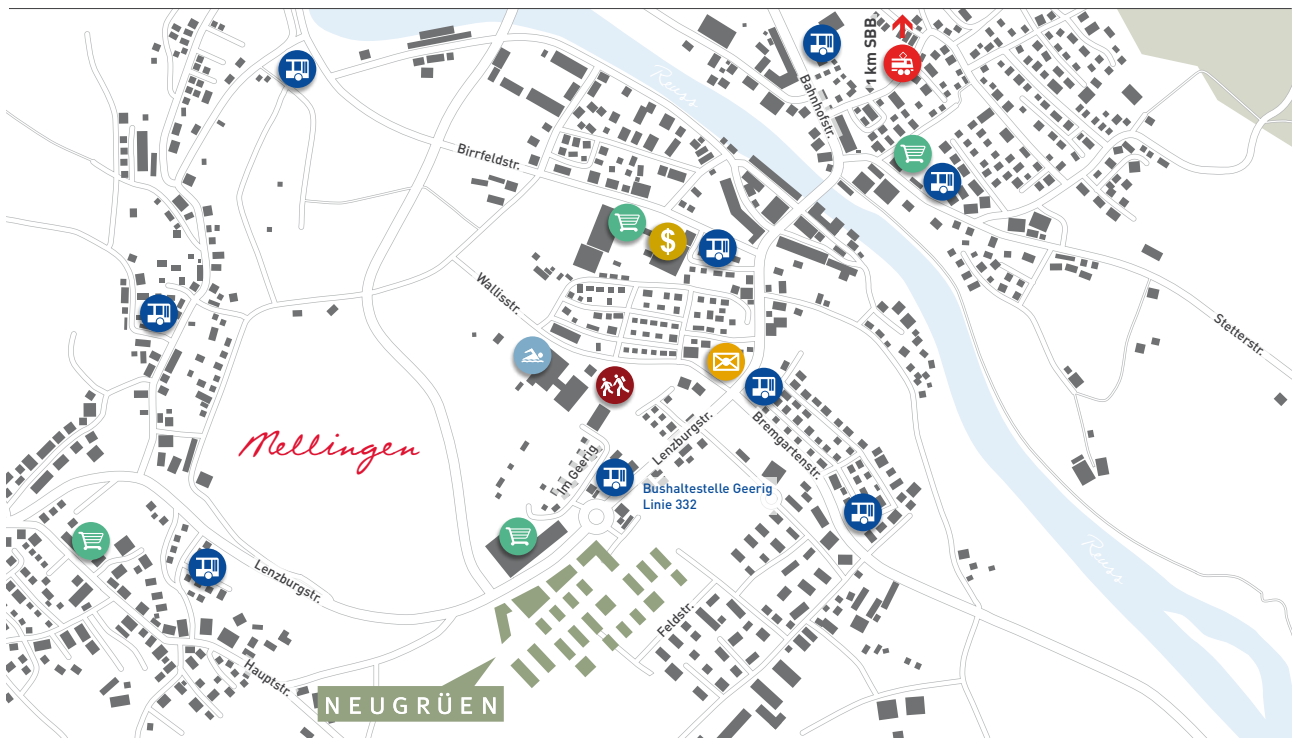


# MEINE UMGEBUNG

*Alles was man braucht  
gleich um die Ecke.*

In nächster Nähe zu Ihrem zukünftigen Zuhause finden Sie ein neues und grosszügiges Einkaufscenter mit Migros, Denner, Apotheke und diversen Dienstleistungsgeschäften. Die nächste Poststelle und Bank sind quasi gleich um die Ecke.

Auch für Familien ist Mellingen als Wohngemeinde ideal. Die direkte Umgebung ist mit ihrem angrenzenden Naherholungsgebiet, den Spielplätzen, Begegnungszonen sowie dem Hallenbad äusserst kinderfreundlich. Die Schulen befinden sich ebenfalls nur einen Katzensprung von der Siedlung Neugrüen entfernt – ein beruhigendes Gefühl für die Eltern.





**EINKAUFSCENTER GEERIG  
VIS À VIS QUARTIER NEUGRÜNEN**

# MEIN QUARTIER

*Ein Ort der Begegnung  
und Lebensfreude.*

Die Siedlung Neugrüen ist der richtige Ort für Menschen, welche die Gemeinschaft mit anderen schätzen. Durch die Einrichtung von natürlichen Begegnungszonen und die einladende Gestaltung der Aussenflächen entsteht viel Raum für Begegnungen aller Art. Mit dem zentralen Dorfplatz sowie zahlreichen integrierten Dienstleistungen funktioniert

die Siedlung wie ein kleines Dorf in der Stadt – gerade für Familien mit Kindern ein grosses Plus. Denn hier ist alles praktisch: vom eigenen Kindergarten und Kinderhort über abwechslungsreiche Themen-Spielplätze bis hin zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten gleich vis-à-vis. Willkommen zuhause!



- |                |                                |                                 |
|----------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 1 Kindergarten | 5 Pocket-Park Kleinkinderspiel | 9 Denner                        |
| 2 Kindergarten | 6 Pocket-Park Ruhe & Erholung  | 10 Migros                       |
| 3 Spielplatz   | 7 Pocket-Park Bewegung & Sport | 11 Migros Restaurant / Apotheke |
| 4 Kinderhort   | 8 Neugrüenplatz                | 12 Chicorée, Vögele Schuhe      |



**NEUGRÜEN.CH**



**POCKET-PARK BEWEGUNG & SPORT  
NEUGRÜNPLATZ**

# MEINE WOHNUNG REIHENHAUS

*Für jedes Bedürfnis  
den passenden Raum.*

**BEZUG  
PER SOFORT**

## MIETE

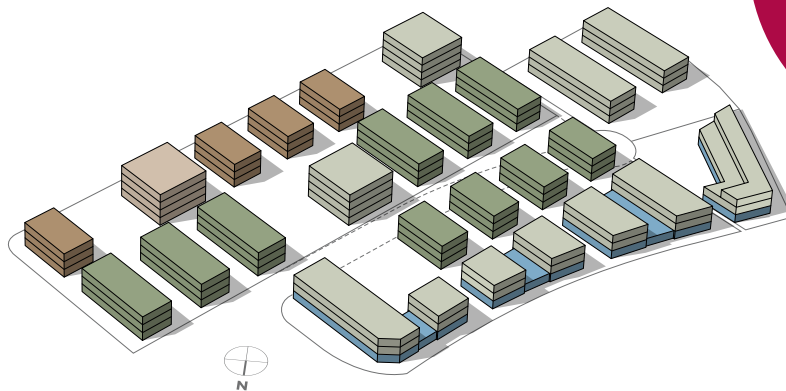
- Reihenhäuser
- Wohnungen

## EIGENTUM

- Reihenhäuser
- Wohnungen

## GEWERBE

- Mietfläche



Die Siedlung Neugrüen trägt ihren Namen zurecht. Beim Bau der Wohnungen wurden die höchsten Minergie-Standards (P-Eco und A-Eco) eingehalten. Auch kamen nur die besten Baustoffe zum Einsatz. Für Sie heisst das: minimaler Energieverbrauch und maximaler Wohnkomfort.

Der Ausbaustandard der verschiedenartigen Wohnungen ist überdurchschnittlich – von der topmodernen Küche bis zum Wellness-Badezimmer. Auch bei der Multimediaausstattung werden neue Standards für Mietwohnungen gesetzt. Freuen Sie sich auf diese und viele weitere Annehmlichkeiten!

## ANGEBOT REIHENHÄUSER

● 4.5-Zimmer-Reihenhäuser	Mietfläche: 113 m <sup>2</sup>	ab CHF 2390.– exkl.
● 5.5-Zimmer-Reihenhäuser	Mietfläche: 121 m <sup>2</sup>	ab CHF 2490.– exkl.

## ANGEBOT WOHNUNGEN

● 2.5-Zimmer-Wohnungen	Mietfläche: 59 m <sup>2</sup> – 96 m <sup>2</sup>	ab CHF 1250.– exkl.
● 3.5-Zimmer-Wohnungen	Mietfläche: 81 m <sup>2</sup> – 119 m <sup>2</sup>	ab CHF 1640.– exkl.
● 4.5-Zimmer-Wohnungen	Mietfläche: 101 m <sup>2</sup> – 116 m <sup>2</sup>	ab CHF 2030.– exkl.



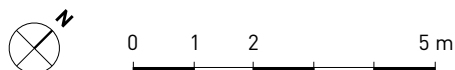
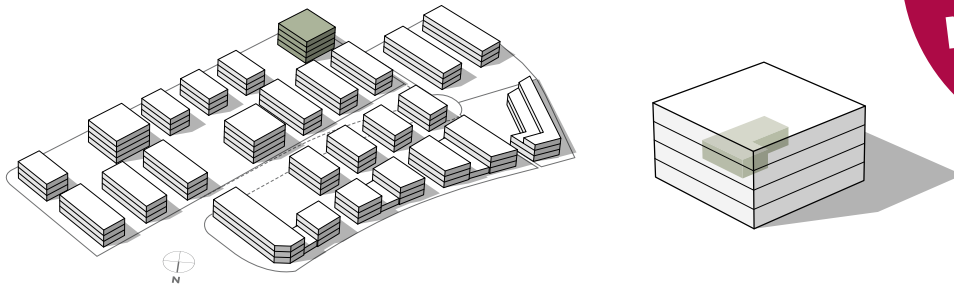
**WOHN- & ESSBEREICH  
WOHNHAUS MIT JAHRESZEITENZIMMER**

# ERDGESCHOSS

## 2.5-ZIMMER-WOHNUNG

Nettowohnfläche: 66.0 m<sup>2</sup> | Jahreszeitenzimmer: 7.0 m<sup>2</sup>  
 Typ: F1 / Wohnung: Birn-1.0.1 | Kirs-1.0.1

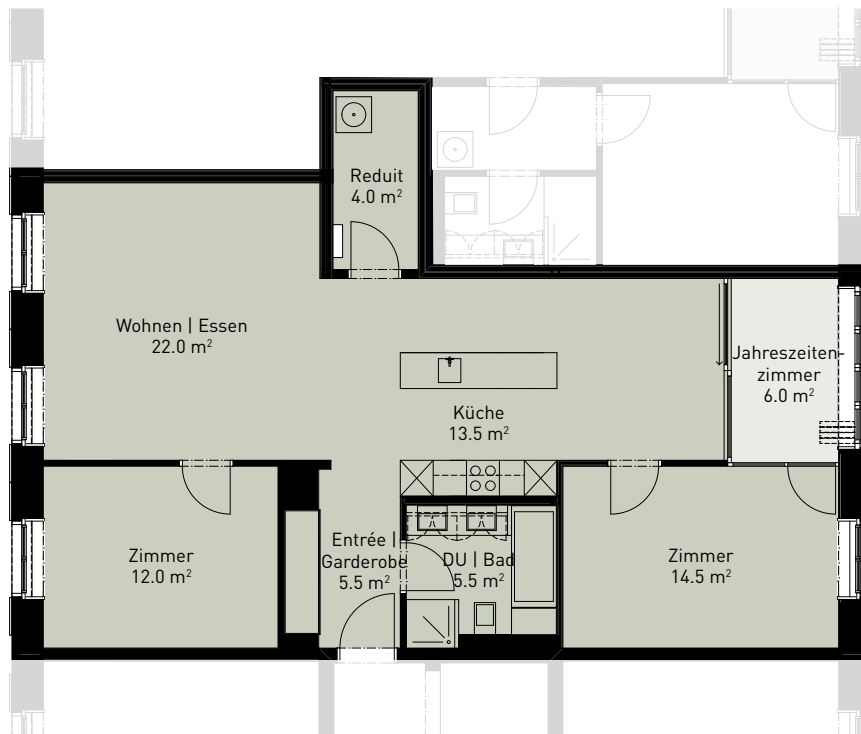
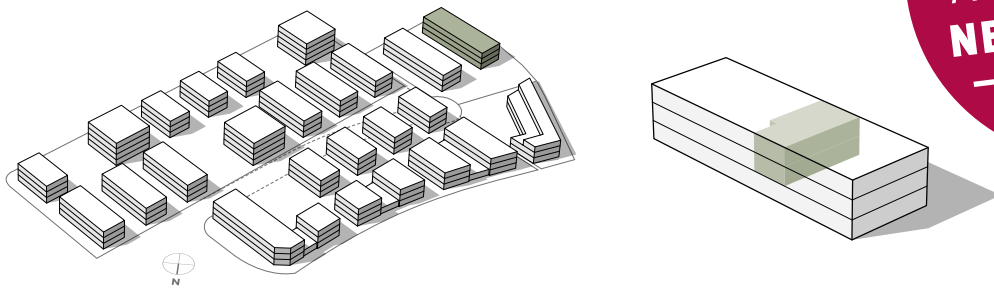
DAS GANZE  
 ANGEBOT AUF  
 NEUGRÜN.CH



# 1. UND 2. OBERGESCHOSS 3.5-ZIMMER-WOHNUNG

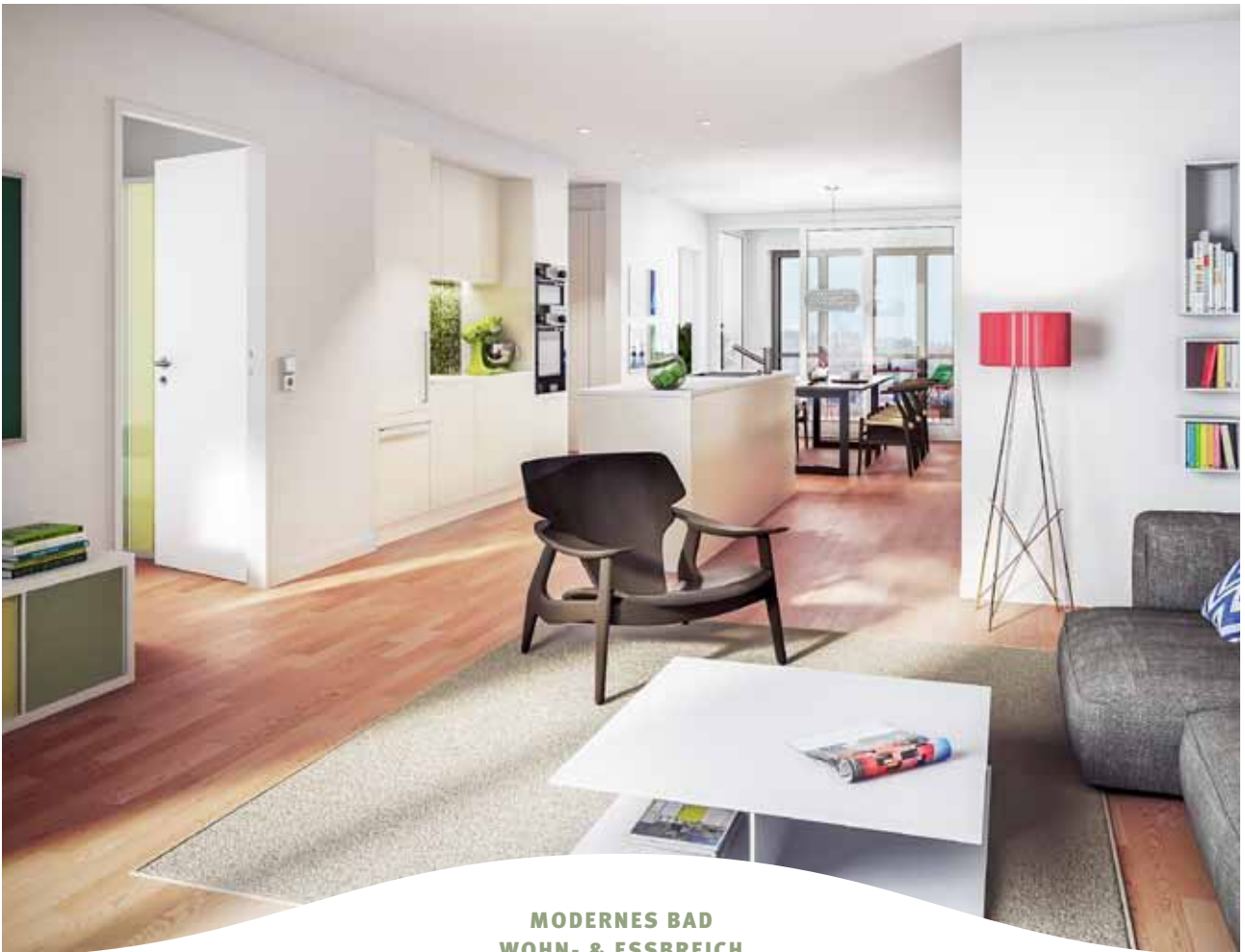
Nettowohnfläche: 86 m<sup>2</sup> | Jahreszeitenzimmer: 6 m<sup>2</sup>  
Typ: E3 / Wohnung: Birn-8.1.12 | Birn-8.2.9

DAS GANZE  
ANGEBOT AUF  
[NEUGRÜEN.CH](https://www.neugruen.ch)



0 1 2 5 m

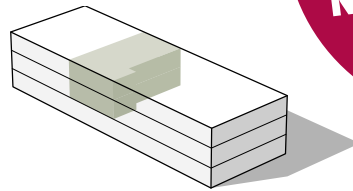
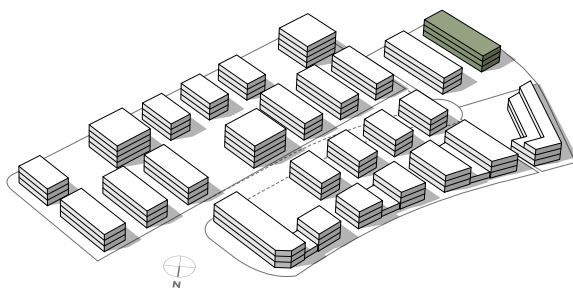




**MODERNES BAD  
WOHN- & ESSBREICH**

# 1. UND 2. OBERGESCHOSS 4.5-ZIMMER-WOHNUNG

Nettowohnfläche: 101.0 m<sup>2</sup> | Jahreszeitenzimmer: 6.0 m<sup>2</sup>  
Typ: E4 / Wohnung: Birn-12.1.16 | Birn-12.2.13



DAS GANZE  
ANGEBOT AUF  
**NEUGRÜN.CH**



0 1 2 5 m

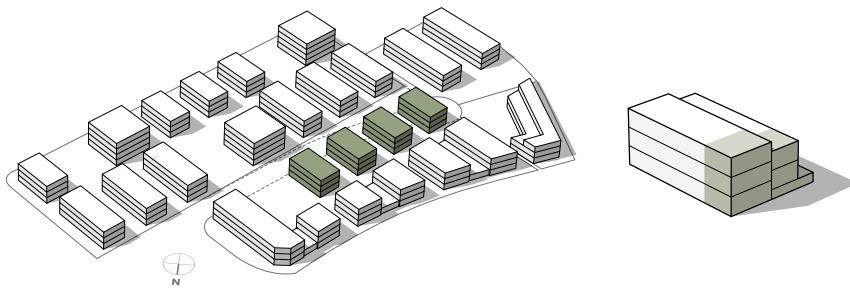


**SCHLAFZIMMER REIHENHAUS  
WOHNZIMMER REIHENHAUS**

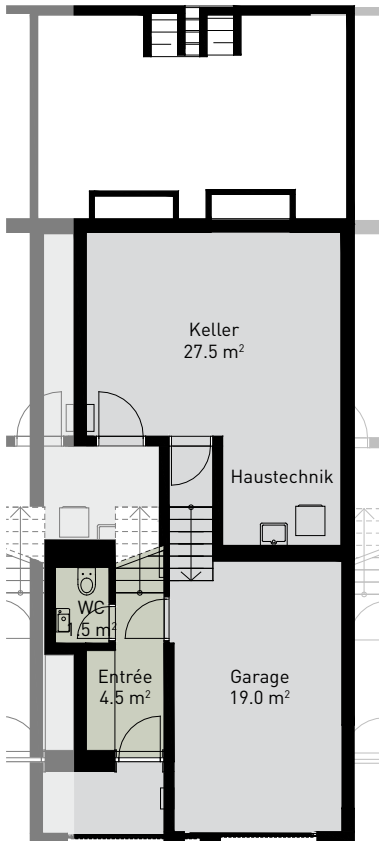
# 1. BIS 3. OBERGESCHOSS 4.5-ZIMMER-REIHENHAUS

Nettowohnfläche: 113 m<sup>2</sup> | Aussenfläche: 0 m<sup>2</sup>

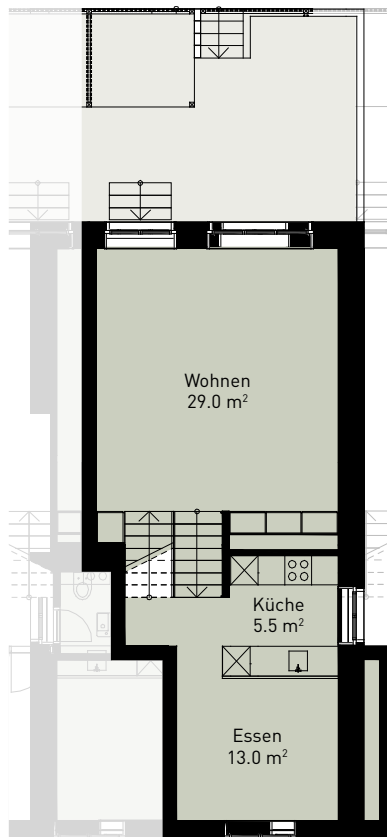
Typ: H / Wohnung: Eich-2 | Flie-2 | Ulme-2 | Birk-2 | Ulme-22 | Kirs-10 | Kirs-2 | Hase-14



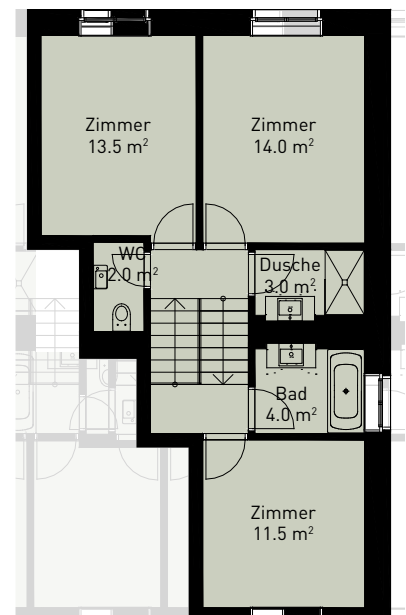
DAS GANZE  
ANGEBOT AUF  
**NEUGRÜN.CH**



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

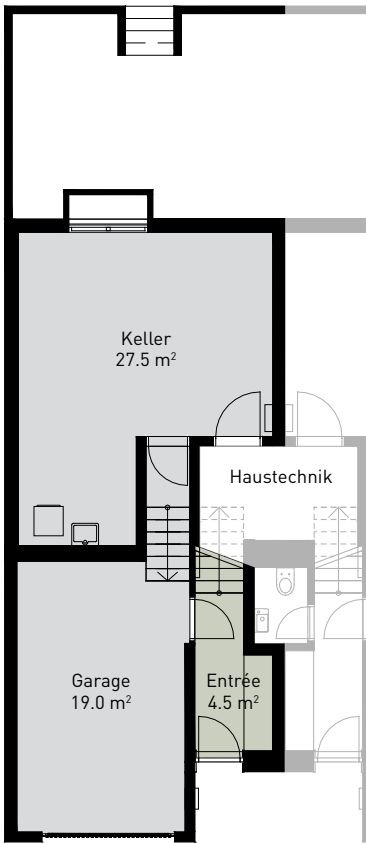
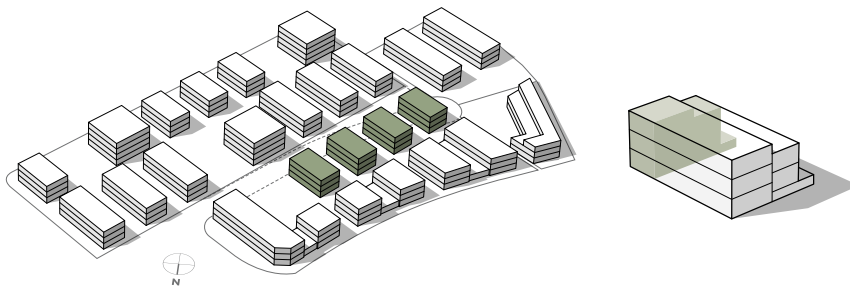


0 1 2 5 m

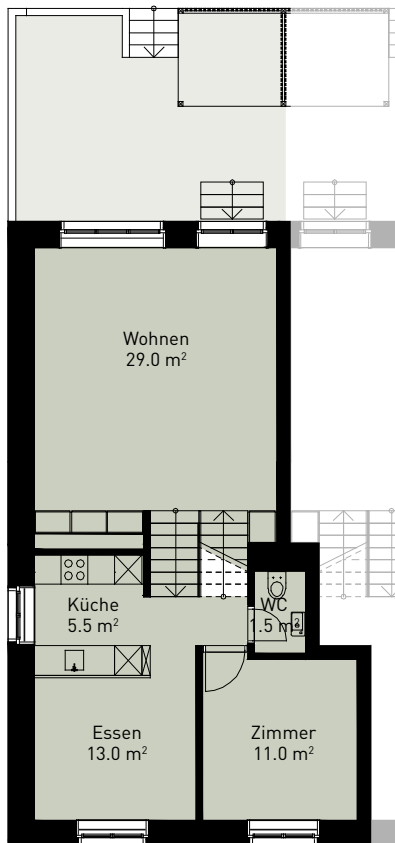
# 1. BIS 3. OBERGESCHOSS 5.5-ZIMMER-REIHENHAUS

Nettowohnfläche: 121.0 m<sup>2</sup> | Aussenfläche: 0 m<sup>2</sup>

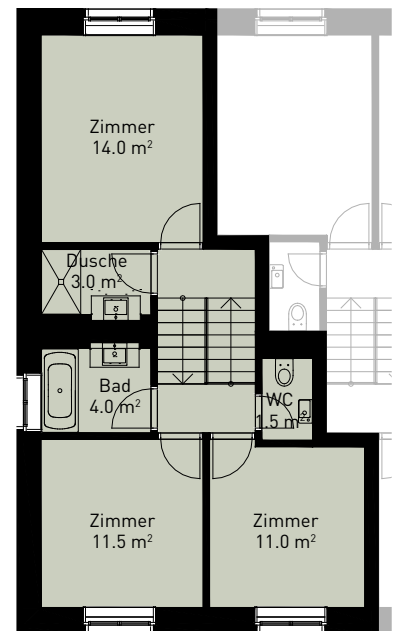
Typ: K / Wohnung: Eich-8 | Flie-8 | Ulme-8 | Birk-8 | Ulme-28 | Kirs-16 | Kirs-8 | Hase-20



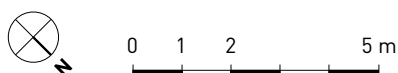
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



# KURZBAUBESCHRIEB WOHNUNGEN

---

**NACHHALTIGKEITSLABEL:** Minergie A-Eco und Minergie P-ECO sowie nach dem Gütesiegel «Greenproperty Gold».

**KONSTRUKTION:** Untergeschosse und Garage in Beton, Obergeschosse in vorfabriziertem Holzelementbau.

**DACH:** Extensiv begrüntes Flachdach, teilweise mit Photovoltaikanlage (Kies).

**FASSADEN:** Fassadenbekleidung Fichte, massiv.

**FENSTER:** Fenster in Holz-Metall, Faltenfenster in den Jahreszeitenzimmern aus Aluminium.

**TÜREN:** HAUSEINGANGSTÜR: Drehtüren in Metall mit Glasfüllung. WOHNUNGSTÜR: Kunstharz beschichtet.

**SONNENSCHUTZ:** JAHRESZEITENZIMMER: Sonnenschutz aus Vertikalmarkise. FENSTER: Schiebeläden in Fichte mit festen Lamellen.

**ERSCHLIESSUNG:** Rollstuhlgängig, Lift.

## HAUSTECHNISCHE INSTALLATIONEN

**ELEKTROANLAGEN:** WOHNEN/ESSEN/ZIMMER: Schalter/Steckdosen, 2 Schaltkreise, Lampenstellen sowie 3-fach-Steckdose, Multimediasteckdosen. KÜCHE: Schalter/Steckdosen 3-fach, 1 Schaltkreis, LED-Untersichtbeleuchtung und Einbauleuchten in Decke. BAD/DUSCHE: Schalter, Steckdose im Spiegelschrank, Lampenstelle in Decke.

**TV/RADIO, TELEFON:** WOHNEN/SCHLAF-BÜROZIMMER: Kommunikationssteckdosen mit Radio-/TV-, Telefonanschluss (Glasfaserverkabelung bis zum Gebäude).

**SONNERIE:** Sonneriedrucker vor jeder Wohneinheit, Gegensprechanlage.

**HEIZUNGSANLAGEN:** WÄRMEGEWINNUNG: Erdsonden. WÄRMEERZEUGUNG: Wärmepumpe. WASSER-ERWÄRMUNG: Wärmepumpe.

**WÄRMEVERTEILUNG:** Pro Gebäude eine Heizung mit drehzahl geregelter Pumpe, Wohnraum wird über Raumfühler gesteuert. FREECOOLING: Eingebaute Erdsonden sowie Fussbodenheizung werden über einen zusätzlichen Wärmetauscher zur sanften Kühlung im Sommer genutzt.

**LÜFTUNGSANLAGEN:** Komfortlüftung. KÜCHENABLUFT: Pro Küche eine Umluftabzugshaube mit Aktivkohlefilter. Zentrale Abluftanlagen für innenliegende Räume.

## AUSBAU

**BODENBELÄGE:** WOHNEN/ESSEN/ZIMMER/ENTRÉE/KORRIDOR/KÜCHE: Parkett Eiche versiegelt. REDUIT: Feinsteinzeugplatten. BAD/DUSCHE: Feinsteinzeugplatten. JAHRESZEITENZIMMER: Feinsteinzeugplatten.

**WANDBELÄGE:** WOHNEN/ESSEN/ZIMMER/ENTRÉE/KORRIDOR/REDUIT: Sumpfkalkverputz. KÜCHE: Sumpfkalkverputz, Bisazza-Mosaikplättchen. BAD/DUSCHE: Sumpfkalkverputz, Bisazza-Mosaikplättchen, Feinsteinzeugplatten.

**WANDSCHRÄNKE:** Garderobe im Eingangsbereich und Einbauschränke im Wohnzimmer.

**DECKEN:** SÄMTLICHE WOHNÄRÄUME, NASSZELLEN: Weissputz, Vorhangschienen.

**WOHNUNGSTRENN- UND INNENWÄNDE:** Leichtbauwände Wärme- und Schalldämmung mit Luftzwischenraum und Gipskartonplatte.

**KÜCHE:** ARBEITSFLÄCHE: Kunststein. SCHRANKOBERFLÄCHEN: Kunstharzplatten seidenmatt, Farbe: Weiss oder Sand. Flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld, Steamer (3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen: Birnenweg 6-12, Birnenweg 2 (2. OG), Umluftbackofen, Dampfzug mit Aktivkohlefilter, Geschirrspüler, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierfach.

**SANITÄRANLAGEN:** Waschmaschine/Tumbler in allen Wohnungen im Reduit, moderne Sanitärapparate in Weiss, Armaturen sowie Garnituren verchromt.

## UNTERGESCHOSS

**KELLER:** Zu jeder Wohnung gehört ein Keller im Untergeschoss.

**PARKPLATZ:** Die Parkplätze befinden sich in der Tiefgarage. Die Miete ist in der Wohnungsmiete nicht enthalten.

**UMGEBUNG:** In der Siedlung befindet sich ein für alle Bewohner zugänglicher Kinderspielplatz. Ein öffentlicher Platz mit Bänken ergänzt die Grünanlage.

# KURZBAUBESCHRIEB REIHENHÄUSER

---

**NACHHALTIGKEITSLABEL:** Minergie A-Eco und Minergie P-Eco sowie nach dem Gütesiegel «Greenproperty Gold».

**KONSTRUKTION:** Untergeschosse und Garage in Beton, Obergeschosse in vorfabriziertem Holzelementbau.

**DACH:** Extensiv begrüntes Flachdach, teilweise mit Photovoltaikanlage (Kies).

**FASSADEN:** Fassadenbekleidung Fichte, massiv.

**FENSTER:** Fenster in Holz-Metall.

**TÜREN:** HAUSEINGANGSTÜR: Drehtüren in Metall mit Glasfüllung. GARAGENTOR: Elektrisches Kipptor, Holzschalung aussen.

**SONNENSCHUTZ:** GARTENSITZPLATZ: Sonnenschutz durch Sonnenschirm. FENSTER: Schiebeläden in Fichte mit festen Lamellen.

## HAUSTECHNISCHE INSTALLATIONEN

**ELEKTROANLAGEN:** WOHNEN/ESSEN/ZIMMER: Schalter/Steckdosen, 2 Schaltkreise, Lampenstellen sowie 3-fach-Steckdose, Multimediasteckdosen. KÜCHE: Schalter/Steckdosen 3-fach, 1 Schaltkreis, LED-Untersichtbeleuchtung und Einbauleuchten in Decke. BAD/DUSCHE: Schalter, Steckdose im Spiegelschrank, Lampenstelle in Decke.

**TV/RADIO, TELEFON:** WOHNEN/SCHLAF-/BÜROZIMMER: Kommunikationssteckdosen mit Radio-/TV-, Telefonanschluss (Glasfaserverkabelung bis zum Haus).

**HEIZUNGSANLAGEN:** WÄRMEGEWINNUNG: Erdsonden. WÄRMEERZEUGUNG: Wärmepumpe. WASSER-ERWÄRMUNG: über die Wärmepumpe, ein Wasserspeicher pro Wohneinheit.

**WÄRMEVERTEILUNG:** Pro Gebäude eine Heizung mit drehzahl geregelter Pumpe, Wohnraum wird über Raumfühler gesteuert. FREECOOLING: Eingebaute Erdsonden sowie Fussbodenheizung werden über einen zusätzlichen Wärmetauscher zur sanften Kühlung im Sommer genutzt.

**LÜFTUNGSANLAGEN:** Komfortlüftung individuell regulierbar. KÜCHENABLUFT: Pro Küche eine Umluftabzugshaube mit Aktivkohlefilter. Zentrale Abluftanlagen für innenliegende Räume.

## AUSBAU

**BODENBELÄGE:** WOHNEN/ESSEN/ZIMMER/ENTRÉE/KORRIDOR/KÜCHE: Parkett Eiche versiegelt. BAD/DUSCHE: Feinsteinzeugplatten. SITZPLATZ: Zementplatten.

**WANDBELÄGE:** WOHNEN/ESSEN/ZIMMER/ENTRÉE/KORRIDOR/REDUIT: Sumpfkalkverputz. KÜCHE: Sumpfkalkverputz, Bisazza-Mosaikplättchen. BAD/DUSCHE: Sumpfkalkverputz, Bisazza-Mosaikplättchen, Feinsteinzeugplatten.

**WANDSCHRÄNKE:** Garderobe im Eingangsbereich und Einbauschränke im Wohnzimmer.

**DECKEN:** SÄMTLICHE WOHNÄRÄUME, NASSZELLEN: Weissputz in RAL 9010 (Weiss), Vorhangschienen.

**KÜCHE:** ARBEITSFLÄCHE: Kunststein. SCHRANKOBERFLÄCHEN: Kunstharzplatten seidenmatt, Farbe: Weiss oder Sand. Flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld, Steamer, Umluftbackofen, Dampfabzug mit Aktivkohlefilter, Geschirrspüler, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierfach.

**SANITÄRANLAGEN:** Waschmaschine/Tumbler in allen Reihenhäusern. Moderne Sanitärapparate in Weiss. Armaturen sowie Garnituren verchromt.

## UNTERGESCHOSS

**KELLER:** Zu jedem Reihnhaus gehört ein Keller (30 m<sup>2</sup>).

**PARKPLATZ:** Pro Reihnhaus eine integrierte Garage. Zusätzlich ein Aussenabstellplatz. Ausser Reihenhäuser 13 und 14 (Haselweg 2-20).

**GARTENSITZPLATZ:** Rasenfläche. Hecken. Betontreppe vom Garten zur Vorzone.

**UMGEBUNG:** In der Siedlung befindet sich ein für alle Bewohner zugänglicher Kinderspielplatz. Ein öffentlicher Platz mit Bänken ergänzt die Grünanlage.

## **KONTAKT UND VERMIETUNG**



**KONTAKT UND VERMIETUNG:**

Wincasa AG | Badstrasse 4 | 5400 Baden | T 058 455 77 77 | [info@wincasa.ch](mailto:info@wincasa.ch) | [www.neugruen.ch](http://www.neugruen.ch)