
CASA LIGNARIS
Rudolfstetten | Herrenbergstrasse 12
Eigentumswohnungen | 3.5- und 4.5-Zimmer
schäfer
holzwelt



Projektbeschrieb
Herrenbergstrasse 12

Am Fusse des Mutschellens wird ein exklusives Mehrfamilienhaus aus Holz realisiert. Auf insgesamt drei Stockwerken entstehen sechs Wohnungen. Mit 3.5- oder 4.5-Zimmern bieten die Wohneinheiten Platz für Einzelpersonen, Paare oder Familien.

Die hochwertige Innenausstattung kann nach Vorgabe übernommen oder auf Wunsch selbst ausgewählt werden.

Die 3.5-Zimmer-Wohnungen haben jeweils einen Balkon, die 4.5-Zimmer-Wohnungen haben jeweils zwei Balkone.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt acht Parkplätzen (davon ein Parkplatz für Menschen mit Beeinträchtigung), welche nach Bedarf dazugekauft werden können.

Es gibt einen gemeinsamen Technik- und Fahrradraum sowie für jede Wohnung ein eigenes Kellerabteil.



Warum Holz?

Holz ist zeitlos schön. Es berührt die Sinne, ist ein lebendiges Material, warm und atmungsaktiv. Holz ist vielfältig in Farbe und Struktur und so einzigartig, wie es eben nur die Natur hervorbringen kann.

Holz ist eine erneuerbare Ressource, ein nachwachsender Schweizer Rohstoff. Bauten aus Holz sind längst weggekommen vom Image, «heimelig» zu sein. Sie sind modern, hell, wirtschaftlich, dauerhaft, ökologisch und komfortabel.

Und noch mehr Positives: Im Unterhalt, bei einer Reparatur oder einem Umbau ist ein Holzbau sehr kosteneffizient. Defekte Teile lassen sich einfach ersetzen und der mehrschichtige Wandaufbau macht Zugriffe zu Leitungen und Installationen viel einfacher als bei Betonbauten.

Weitere Vorteile von Holzbauten sind:

- kurze Anfahrtswege dank einheimischem Holz
- ein sehr guter Schall- und Wärmeschutz
- ein hervorragendes Raumklima dank Trockenbauweise
- eine grosse Gestaltungsbandbreite

Das Mehrfamilienhaus an der Herrenbergstrasse wird aus Schweizer Holz gebaut.

SCHWEIZER HOLZ
Fragen Sie nach Schweizer Holz.

Rudolfstetten

Wohnen am Fusse des Mutschellens

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg gehört zum Bezirk Bremgarten und liegt unmittelbar östlich des Mutschellens an der Grenze zum Kanton Zürich.

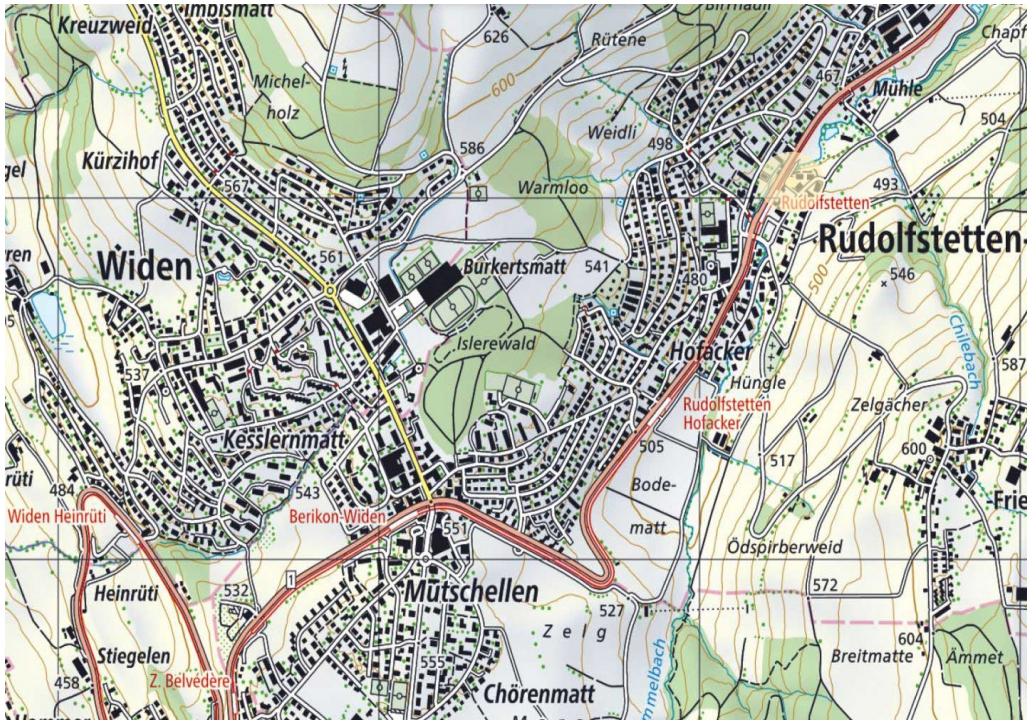
Rund 5'000 Menschen leben in Rudolfstetten. Es gibt etwa 50 Vereine, welche für eine lebendige Dorfkultur sorgen, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, zwei Haltestellen der Bremgarten-Dietikon-Bahn, der Autobahnanschluss Urdorf-Nord ist nur wenige Fahrminuten entfernt, es hat Restaurants, Hotels sowie über 70 ansässige Firmen.

Rudolfstetten vereint gekonnt Landleben mit Nähe zur Grossstadt: gelegen am südlichsten Ausläufer des Heitersbergs bietet die Gemeinde vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur. Gleichzeitig sind Zürich und der Flughafen nur jeweils rund 20 km entfernt.

In Rudolfstetten werden Schülerinnen und Schüler vom Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet, die Grundschule befindet sich nur rund 200 m von der Herrenbergstrasse 12 entfernt. Die Oberstufe ist der Kreisschule Mutschellen angeschlossen, welche sich im Nachbardorf Berikon befindet und problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Velo erreichbar ist.

Gemeinde- und Kantonssteuern (Stand 2026):

Kantonssteuer Aargau	111%
Gemeindesteuer	99%
röm.-kath. Kirche	17%
ref. Kirche	20%
christ.-kath. Kirche	20%



Ziel	Distanz	ÖV	Auto
Berikon	3 km	12 Min.	6 Min.
Autobahn Urdorf-Nord	5 km		7 Min.
Dietikon	5 km	17 Min.	9 Min.
Spreitenbach	8 km	34 Min.	14 Min.
Bremgarten	9 km	24 Min.	13 Min.
Zürich HB	18 km	35 Min.	27 Min.
Flughafen Zürich	22 km	40 Min.	23 Min.
Aarau	35 km	50 Min.	40 Min.



Spannende Fakten zur Gemeinde Rudolfstetten

Von den knapp 5 km² Gemeindefläche ist rund ein Viertel bewaldet. Dadurch liegen viele Spazier-, Jogging- und Bikewege praktisch direkt vor der Haustür.

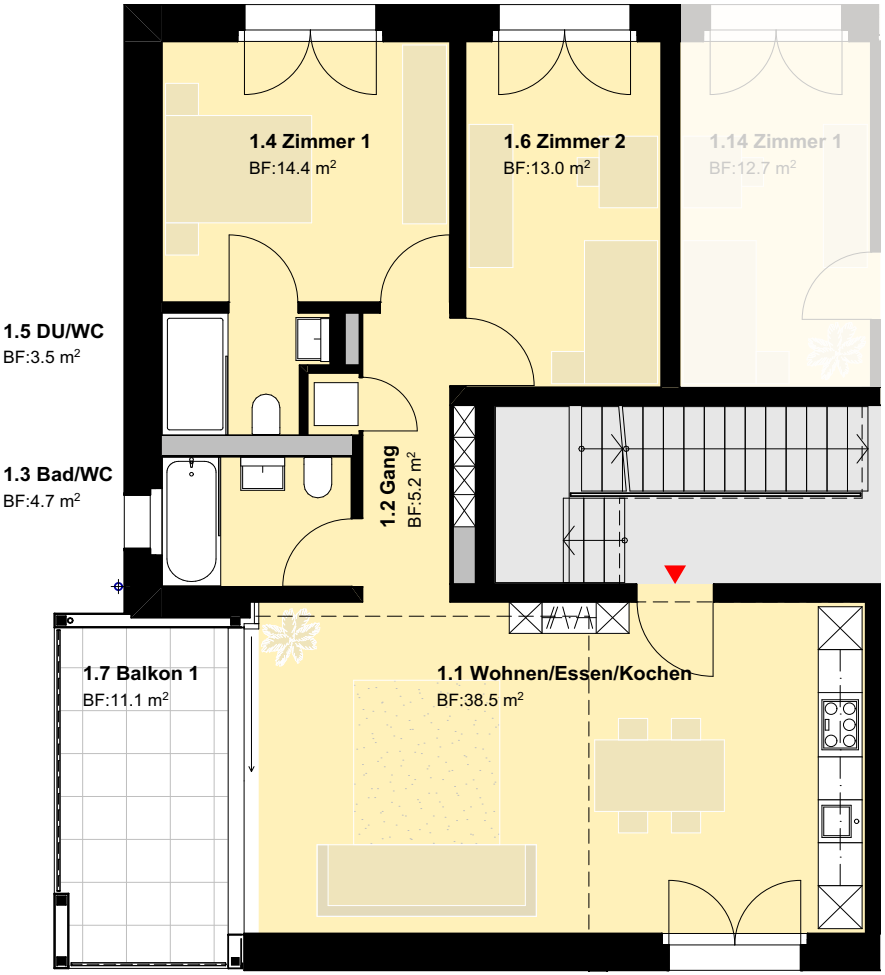
Der Hasenberg bildet die nordwestliche Kulisse der Gemeinde Rudolfstetten. Von dort bieten sich beeindruckende Ausblicke auf das Limmattal, den Mutschellen und bei guter Sicht sogar bis zu den Alpen.

Rudolfstetten ist sehr gut erschlossen. Über 80% der Erwerbstätigen pendeln zur Arbeit aus der Gemeinde hinaus, hauptsächlich Richtung Zürich.

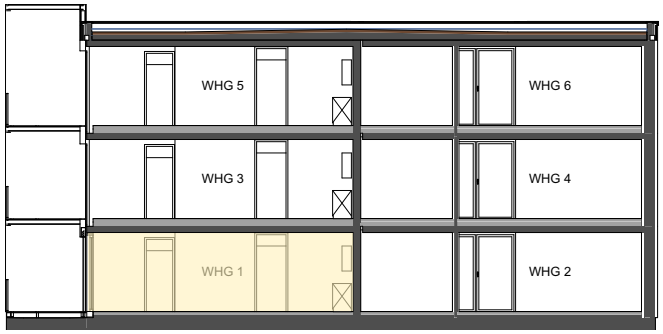
Der schweizerdeutsche Name der Gemeinde lautet Ruedistette-Fridlisberg.



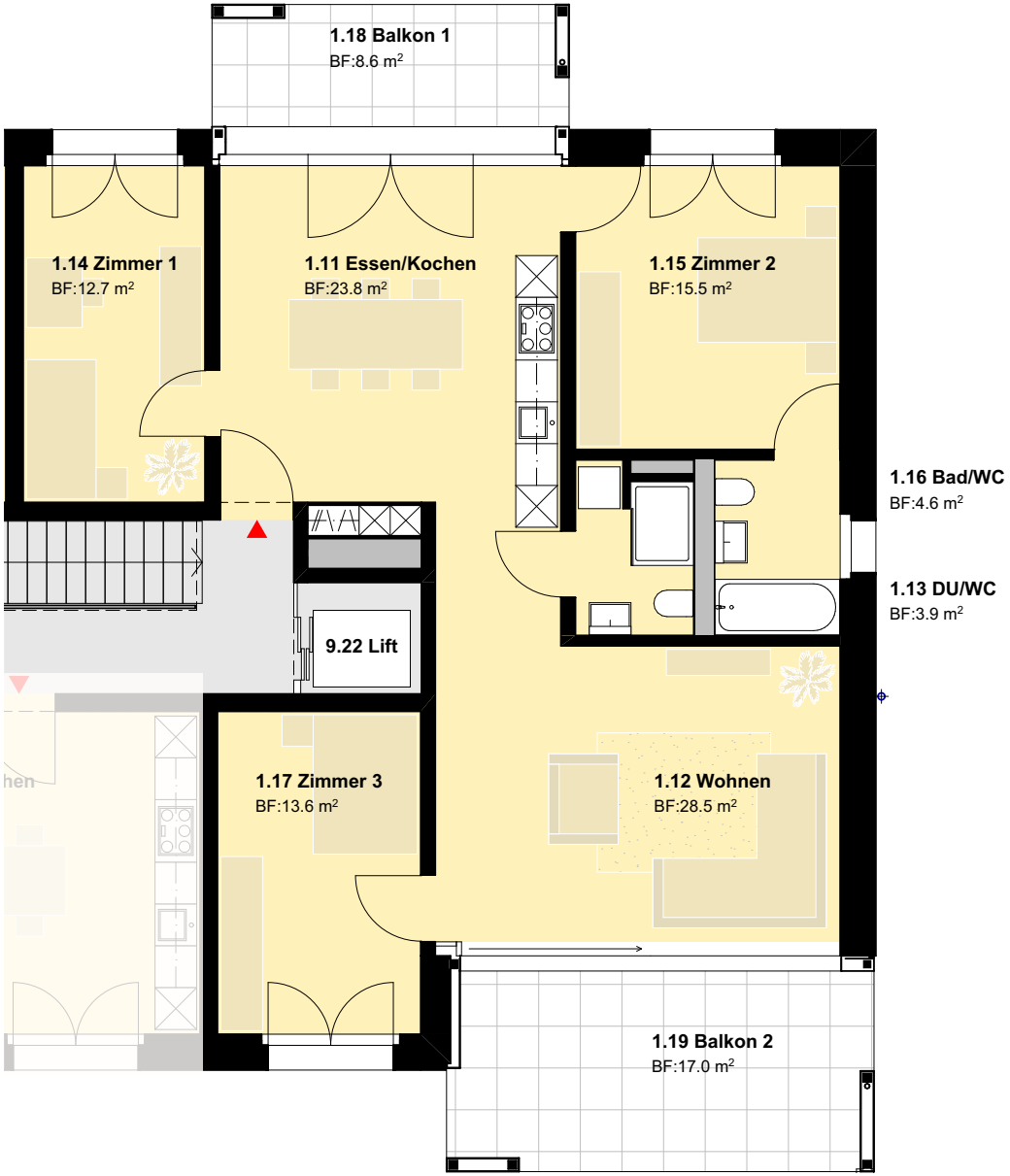
Erdgeschoss
Wohnung 1



Zimmer	3.5
Wohnräume	65.9 m2
Nebenräume	13.4 m2
Keller	10.7 m2
Balkon	11.1 m2
Preis	CHF 1’000’000
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45’000
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



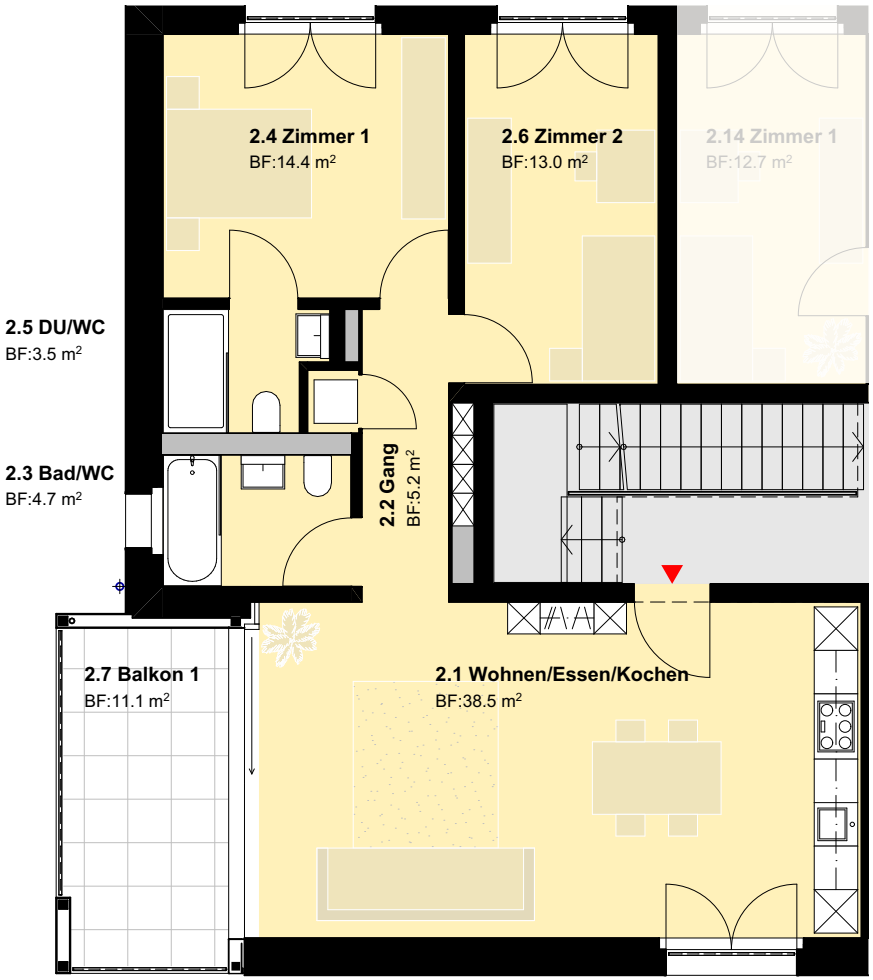
Erdgeschoss
Wohnung 2



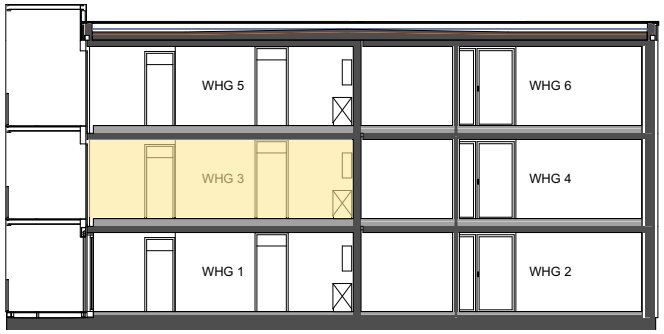
Zimmer	4.5
Wohnräume	94.1 m2
Nebenräume	8.5 m2
Keller	10.7 m2
Balkone	25.6 m2
Preis	CHF 1’300’000
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45’000
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



1. Stock
Wohnung 3



Zimmer	3.5
Wohnräume	65.9 m2
Nebenräume	13.4 m2
Keller	10.7 m2
Balkon	11.1 m2
Preis	CHF 1’030’000
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45’000
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



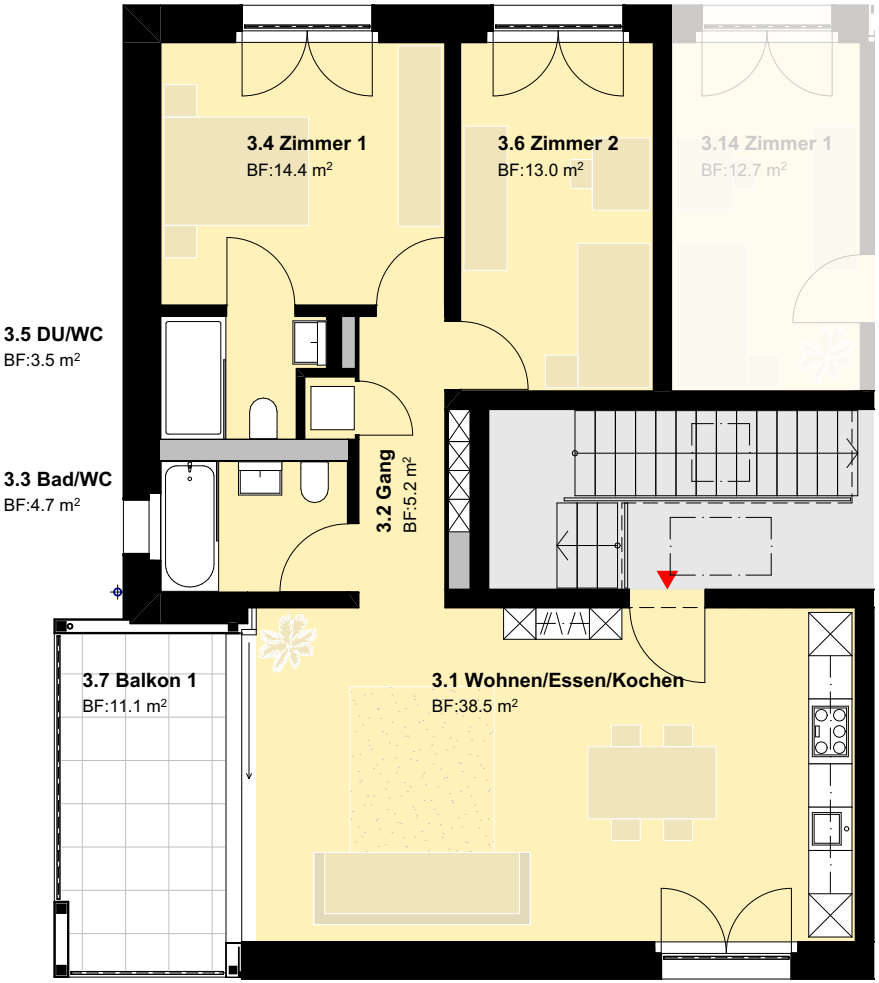
1. Stock
Wohnung 4



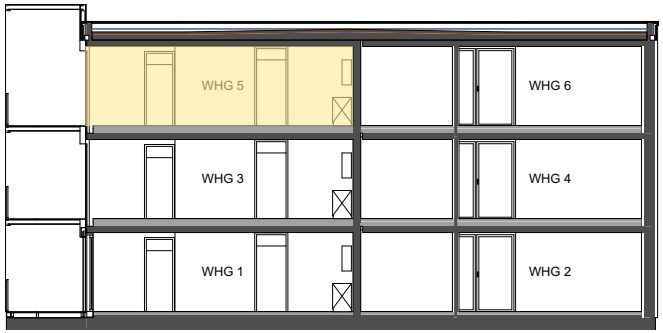
Zimmer	4.5
Wohnräume	94.1 m2
Nebenräume	8.5 m2
Keller	10.7 m2
Balkone	25.6 m2
Preis	CHF 1’330’000
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45’000
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



2. Stock
Wohnung 5



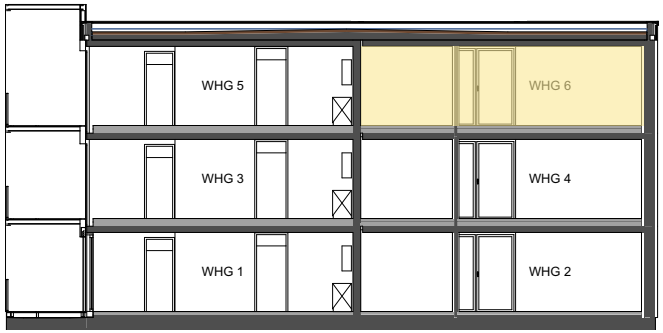
Zimmer	3.5
Wohnräume	65.9 m2
Nebenräume	13.4 m2
Keller	9.1 m2
Balkon	11.1 m2
Preis	CHF 1’070’000
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45’000
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



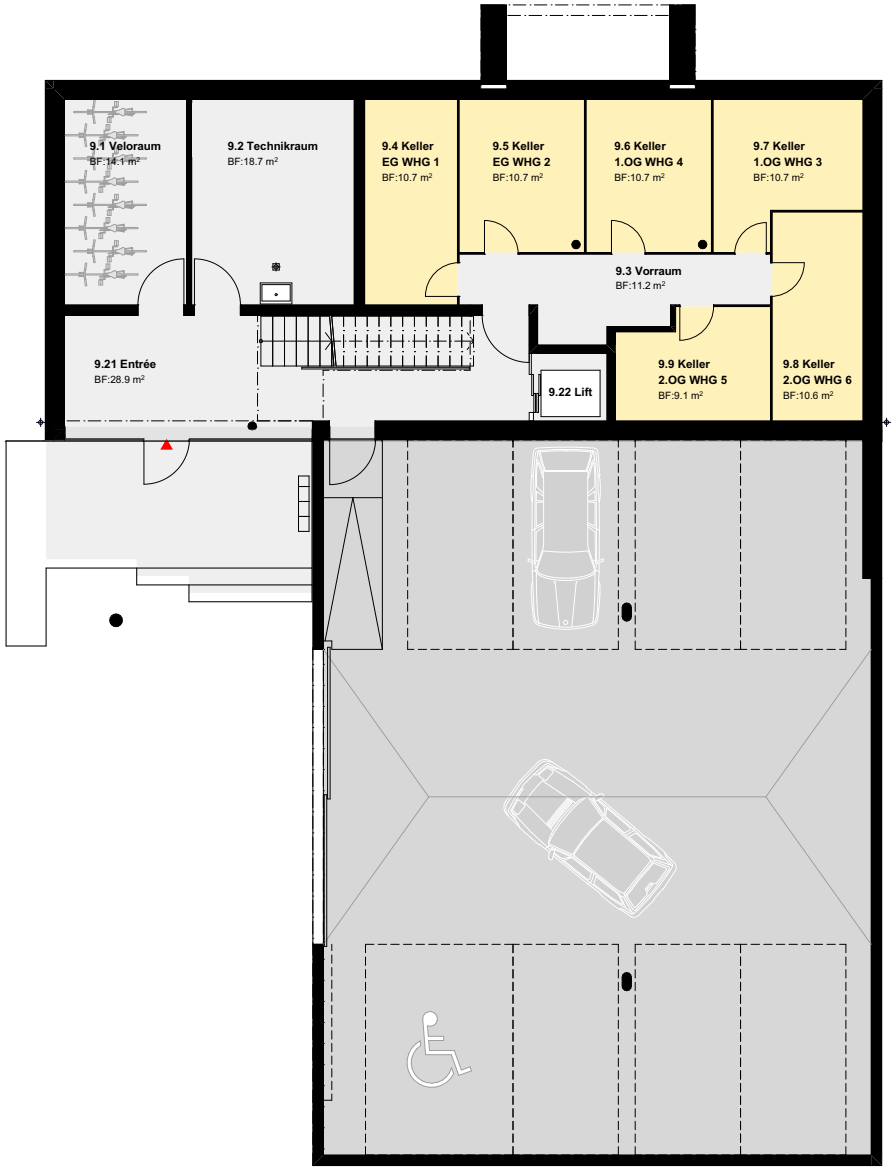
2. Stock
Wohnung 6



Zimmer	4.5
Wohnräume	94.1 m2
Nebenräume	8.5m2
Keller	10.6 m2
Balkone	25.6 m2
Preis	CHF 1'370'000
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45'000
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



Untergeschoss





Baubeschrieb
Herrenbergstrasse 12

Erschliessung
Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Herrenbergstrasse.

Betonarbeiten
Bodenplatten und Aussenwände in Stahlbeton, mit aussenliegender Perimeterdämmung, Decke über UG in Stahlbeton.
Die Betonaussenwände sowie die Bodenplatte im Untergeschoss werden wasserdicht ausgeführt. Sämtliche Dimensionen gemäss Angaben Bauingenieur:in und Bauphysiker:in.
Treppenhaus wird in Sichtbeton-Qualität ausgeführt.

Holzbau
Holzkonstruktion nach Minergie-P Standard.
Äussere Fassadenbekleidung mit vertikaler Holzschalung.
Innere Bekleidungen mit Gipsplatten zur Aufnahme von Abrieb oder Wandplatten.
Zwischendecken sichtbar in Holz, mit UV-Schutz fertig behandelt.

Treppenanlage
Treppe aus vorfabrizierten Elementen in Sichtbeton.
Geländer mit Handlauf in Eichenholz.

Balkone
Vorgesetzte, feuerverzinkte Stahlkonstruktion.
Bodenbelag mit Keramikplatten, auf Wunsch ist ein Holzrost möglich.
Fassadenverkleidung mit dunkelgrauen Vollkernplatten.
Deckenuntersicht mit weissem Stahlblech.

Fenster & Türen
Holz-Metall-Fenster, aussen anthrazit einbrennlackiert, innen weiss gestrichen.
Fenster-Türgriffe in Edelstahl.
Stahlzargen-Türen im UG, gestrichen.
Raumhohe Blockrahmen-Türen in den Wohngeschossen, weiss gestrichen.
Türblatt in Voll- oder Röhrenspan, gem. Anforderung, weiss gestrichen.

Garagentor
Sektional- oder Kipptor mit Streckmetallfüllung in anthrazit inkl. Fluchttüre.

Metallbaufertigteile
Feuerverzinktes Staketengeländer bei den Balkonen.
Einbrennlackierte Staketengeländer vor den Fenstern in anthrazit.
Einbrennlackierte Fensterbänke aus Aluminium in anthrazit.

Spenglerarbeiten
Vollständige Spenglerarbeiten in Chromstahlblech CNS.

Bedachungsarbeiten
Bitumenabdichtungen 2-lagig und verschweisst.
Schutz- und Nutzschicht mit extensiver Begrünung.

Sonnenschutz
Elektrisch angetriebene Lamellenstoren.
Knickarmmarkise bei Balkonen.

Elektroinstallationen
Allgemeine Installationen
Hauptverteilung im Technikraum.
Aussenleuchten und Lampen im Eingangsbereich.
Grundbeleuchtung in Velo-, Technik- und Kellerräumen sowie der Einstellhalle.
Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung auf dem Dach.
Vorinstallation für E-Ladestellen, Stromzuführung zu jedem Parkplatz, bauseitige Nachrüstung mit Ladestation möglich.

Pro Wohnung
Elektro-Unterverteilung im Bereich der Steigzone.
Gegensprechanlage (Sonnerie) bei den Wohnungstüren und der Briefkastenanlage.
Waschautomat und Tumbler.

Pro Raum/Zimmer
1 Lichtschalterkombination, 2 Steckdosen, 1 Multimedia-Anschluss, 1 Lampenstelle in der Raummitte.

Heizungs- und Lüftungsinstallationen
Zentrale Heizung mittels Erdsonden-Wärmepumpe.
Wärmeabgabe über Fussbodenheizung.
Freecooling, 1-2 Grad Kühlung im Sommerbetrieb über die Fussbodenheizung.
Kontrollierte Wohnungslüftung mit Lüftungszentrale auf dem Dach.
Zentrale Wassererwärmung im Technikraum.

Sanitärinstallationen
Ein Aussen-Wasseranschluss pro Wohnung.
Zwei allgemeine, frostsichere Aussenhähne.

Allgemeine Sanitärapparate
Sanitärapparate gemäss Vorauswahl, eingerechnetes Budget CHF 16'000.00 (inkl. MwSt).
Individuelle Auswahl (Mehr-, Minderpreis).

Kücheneinrichtung
Küche gemäss eigener Auswahl, eingerechnetes Budget pro Wohnung CHF 24'000.00 (inkl. MwSt).

Küchen-Möbel mit MDF-Fronten, beidseitig gestrichen.
Abdeckung in Keramik, 20 mm (Typ Deckton).
Elektro-Geräte: Backofen und Backofen mit Kombi-Mikrowelle (Electrolux).
Kombisteamer hoch liegend und mit separater Wärmeschublade, grosses Glaskeramik-Induktions-Kochfeld mit 4 Feldern.
Geschirrspüler (Electrolux).
Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank (Electrolux).
Umluft-Dunstabzugshaube in Chromstahl, WESCO.
Indirekte LED Beleuchtung.
Individuelle Auswahl (Mehr-, Minderpreis).

Aufzug
Rollstuhlgängiger Personenaufzug für 8 Personen.

Wandschränke und Garderobe
Garderoben- und Putzschrank im Bereich der Steigzonen.

Schliessanlage
Passend für Eingangstüre, Wohnungstüren, Kellertüren und Briefkasten.
Garagentor mit Handsender.

Vorhangbrett
2-läufiges Vorhangschienenbrett, direkt an der Decke montiert.

Bodenbeläge
Im Untergeschoss und der Einstellhalle Zementüberzug gestrichen oder Hartbeton.
In den Wohngeschossen schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung.
Wohnräume mit Parkett gemäss Vorauswahl, eingerechnetes Budget CHF 65.00/m2 (inkl. MwSt).
Nasszellen mit Platten, gemäss Vorauswahl, eingerechnetes Budget CHF 60.00/m2 (inkl. MwSt).

Wandbeläge
Wohnräume mit Abrieb 1.5mm, 2x weiss gestrichen.
Nasszellen mit Platten, gem. Vorauswahl, eingerechnetes Budget CHF 60.00/m2 (inkl. MwSt), teilweise mit Abrieb 1.5mm, 2x weiss gestrichen.

Deckenbekleidungen aus Gips
Abgehängte Decken aus Gips im Gang und den Nasszellen zur Lüftungsführung.
Weissputz Gipsglattstrich, weiss gestrichen.

Baureinigung
Endreinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

Gartenanlage
Zufahrt und Garagenvorplatz mit Verbundsteinen.
Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
Restliche Flächen sind begrünt.

Spielplatz
Ein Spielplatz wird in die Umgebungsgestaltung integriert.

Briefkastenanlage
Briefkastenanlage mit Brief- und Paketfach für 6 Wohneinheiten.
Gegensprechanlage (Sonnerie).

Vorbehalte
Dieses Dokument ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Baubeschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten am Bau können entstehen.

Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. Wohnflächen umfassen die Gesamtflächen innerkant Aussenmauer, ohne allgemeine Schächte.

Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.

Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Projektstand: September 2026



Allgemeine Informationen
Individuelle Ausbauwünsche

Individuelle Ausbauwünsche
Gerne besprechen wir mit Ihnen, welche Änderungen möglich sind, je nach Baufortschritt. Keine Anpassungen können gemacht werden bei der Fassade und der Aussengestaltung.

Individuelle Wünsche und Änderungen zum Standardausbau rechnen wir nach Aufwand ab und liefern Ihnen dazu eine transparente Übersicht über Mehr- und Minderkosten sowie die dazugehörigen Honorare und Gebühren.

Verkaufspreise
Die hier in der Dokumentation erwähnten Verkaufspreise sind die Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung des Hauses, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren gemäss dem Baubeschrieb auf den Seiten 14 und 15.

Gültigkeit des Baubeschriebs & Änderungen
Sollte es aufgrund von gesetzlichen Vorgaben, technischen Neuerungen oder sonstigen Gründen notwendig sein, kann der Baubeschrieb gegebenenfalls angepasst werden. Änderungen haben keinen Einfluss auf die Qualität.

Vorschriften
Die baulichen Ausführungen erfolgen gemäss den geltenden rechtlichen Vorschriften. Der Wärme- und Schallschutz entspricht den geltenden SIA-Normen.

Verkaufsprospekt
Dieser Verkaufsprospekt dient lediglich der Visualisierung und gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Baubeschriebe und Pläne werden im Kaufvertrag festgehalten.

Die weiteren Schritte
Wir sind an Ihrer Seite

Interesse
Schön, dass Sie sich für unser Neubauprojekt interessieren. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Auf unserem Produktionsareal in Dottikon erhalten Sie einen authentischen Einblick in die Entstehung Ihres zukünftigen Zuhauses. Lernen Sie die Menschen kennen, die mit Erfahrung, Sorgfalt und Leidenschaft bauen, und erleben Sie die einzigartige Wärme und Natürlichkeit von Holz hautnah.
Gerne nehmen wir uns auch direkt in Rudolfstetten Zeit für Sie. Vor Ort zeigen wir Ihnen das Projekt, beraten Sie persönlich und begleiten Sie kompetent bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums.

Reservation
Sie wissen, dass Sie diese Immobilie haben möchten? Wunderbar. Wir reservieren das Objekt für Sie, sobald Sie uns Ihre Kaufabsichtserklärung zukommen lassen, in der der Kaufpreis und der gewünschte Übergabetermin festgehalten sind.

Reservationsvereinbarung
Sobald der Finanzierungsnachweis Ihrer Bank eintrifft, unterzeichnen wir gemeinsam die Reservationsvereinbarung. Mit Ihrer Unterschrift sichern Sie sich die gewünschte Immobilie und die Reservationsanzahlung wird fällig.

Kaufvertrag
Die Urkundsperson wird damit beauftragt, den Kaufvertrag zu erstellen. Ihre Bank kümmert sich um das Zahlungsversprechen, damit alle finanziellen Aspekte klar geregelt sind.

Beurkundung und Eigentumsübertragung
Der grosse Moment steht bevor. Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns sehr, Sie auf dem letzten Schritt in Ihr neues Zuhause zu begleiten.

Ihre Ansprechperson
Beatrice Rüttimann freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme
beatrice.ruettimann@sht.ch | 056 616 72 56



Bauherrschaft

Schäfer Holzwelt AG
Bahnhofstrasse 48
5605 Dottikon
www.sht.ch

Ausführung | Bauleitung

Schäfer Holzbautechnik AG
Bahnhofstrasse 44
5605 Dottikon
www.sht.ch

schäfer holzwelt