

Rudolfstetten | Herrenbergstrasse 12

Eigentumswohnungen | 3.5- und 4.5-Zimmer





Projektbeschreibung

Herrenbergstrasse 12

Am Fusse des Mutschellen wird ein exklusives Mehrfamilienhaus aus Holz realisiert. Auf insgesamt drei Stockwerken entstehen sechs Wohnung. 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.



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.

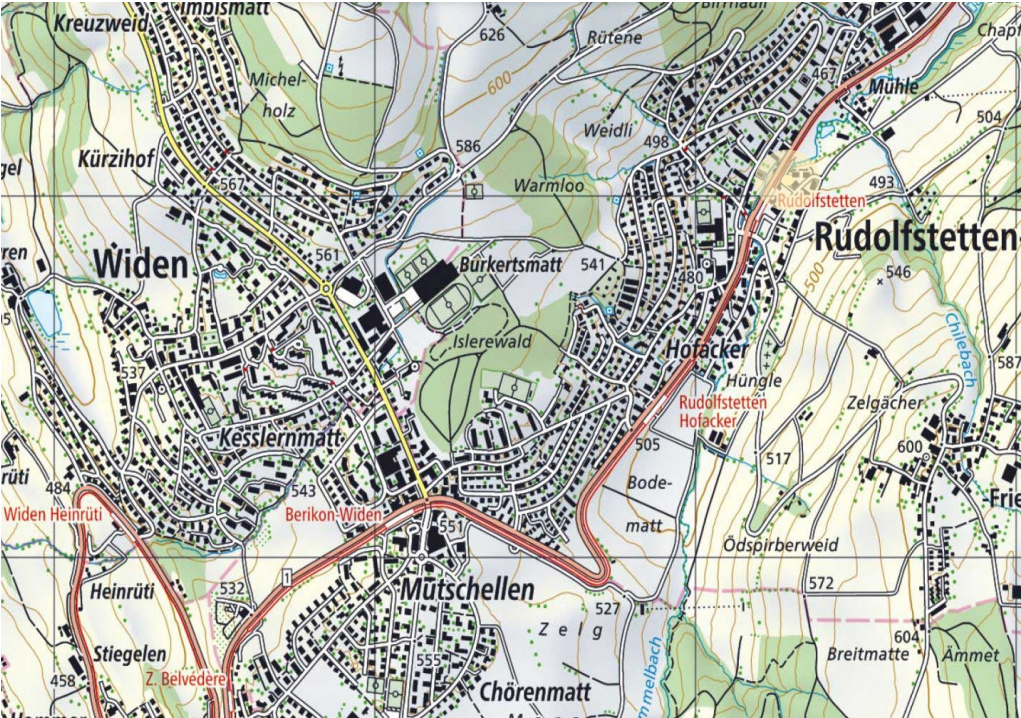
Rund 5'000 Menschen leben in Rudolfstetten. Es gibt etwa 50 Vereine, welche für eine lebendige Dorfkultur sorgen, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, zwei Haltestellen der Bremgarten-Dietikon-Bahn, der Autobahnan-schluss Urdorf-Nord ist nur wenige Fahrminuten entfernt, es hat Restaurants, Hotels sowie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

Rudolfstetten vereint gekonnt Landleben mit Nähe zur Gross-stadt: gelegen am südlichsten Ausläufer des Heitersberges bietet es 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 Kinder-garten 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.

Aktuelle Steuerfüsse der Gemeinde Rudolfstetten (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.

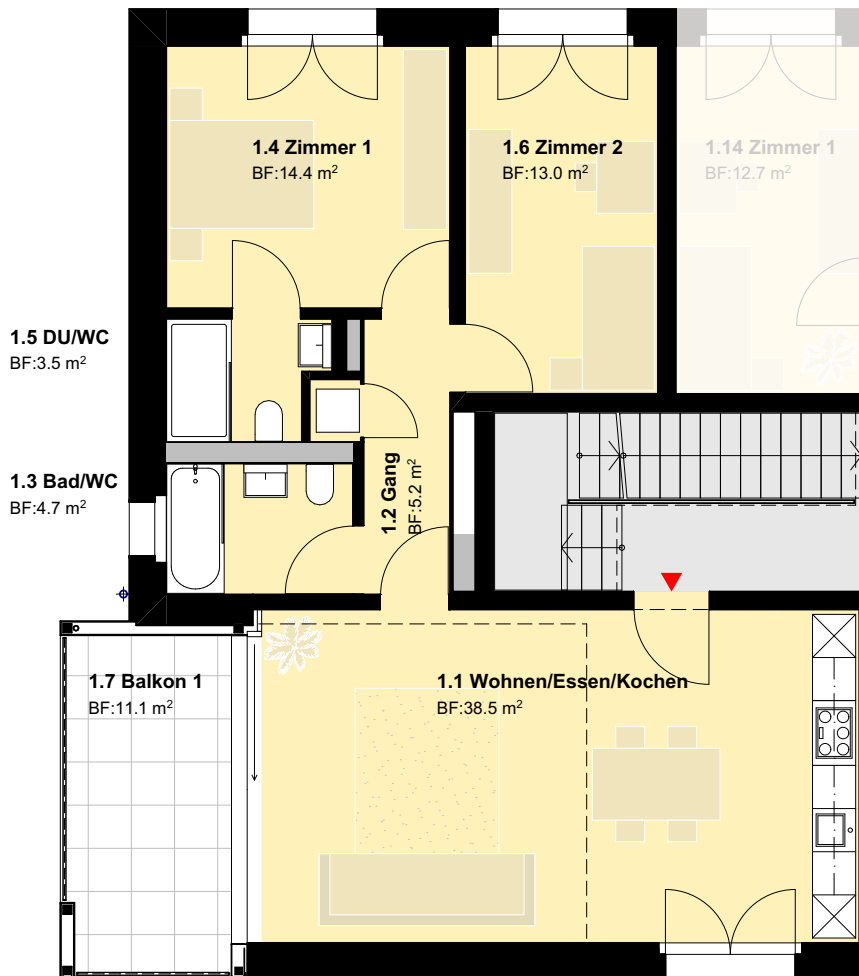
Rudolfstetten ist sehr gut erschlossen. Über 80% der Erwerbstätigen pendeln zur Arbeit aus der Gemeinde hinaus, hauptsächlich Richtung Zürich.

Der schweizerdeutsche Name der Gemeinde lautet Ruedistette-Fridlisberg.

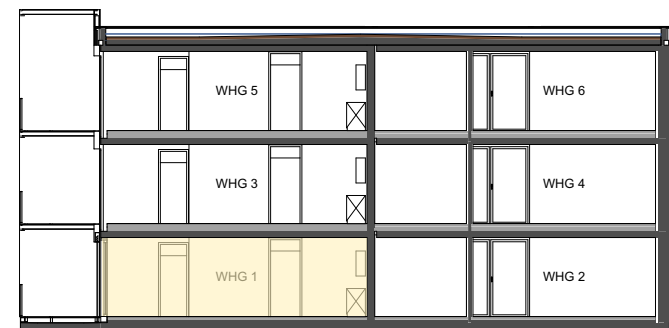


Erdgeschoss

Wohnung 1



Zimmer	3.5
Wohnräume	65.9 m ²
Nebenträume	13.4 m ²
Keller	10.7 m ²
Balkon	11.1 m ²
Preis	CHF 1'000'000.00
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45'000.00
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028

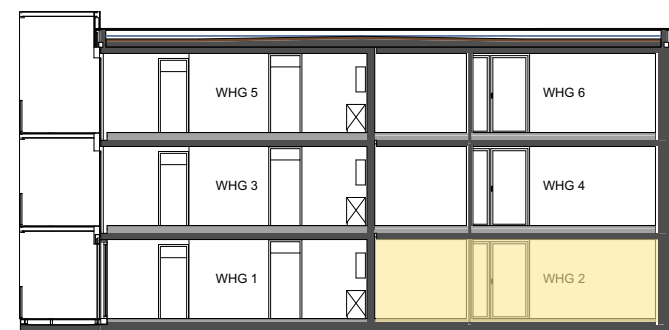


Erdgeschoss

Wohnung 2

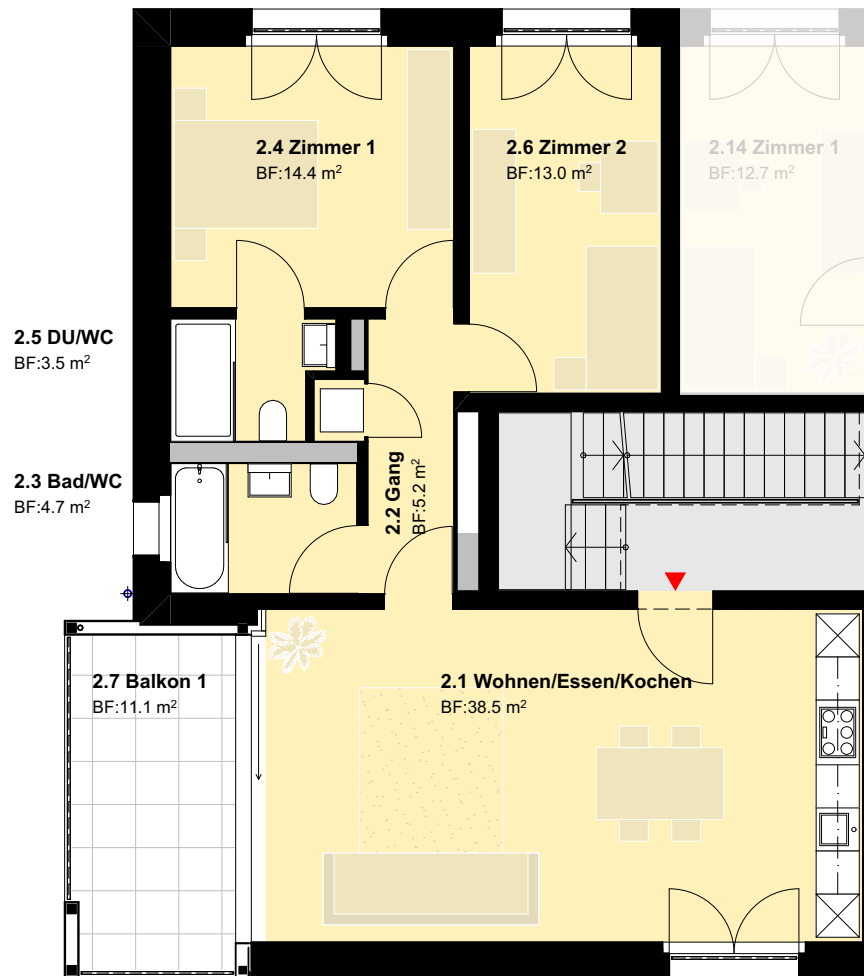


Zimmer	4.5
Wohnräume	94.1 m ²
Nebenträume	8.2 m ²
Keller	10.7 m ²
Balkone	25.6 m ²
Preis	CHF 1'300'00.00
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45'000.00
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



1. Stock

Wohnung 3



Zimmer	3.5
Wohnräume	65.9 m ²
Nebenräume	13.4 m ²
Keller	10.7 m ²
Balkon	11.1 m ²
Preis	CHF 1'030'000.00
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45'000.00
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



1. Stock

Wohnung 4

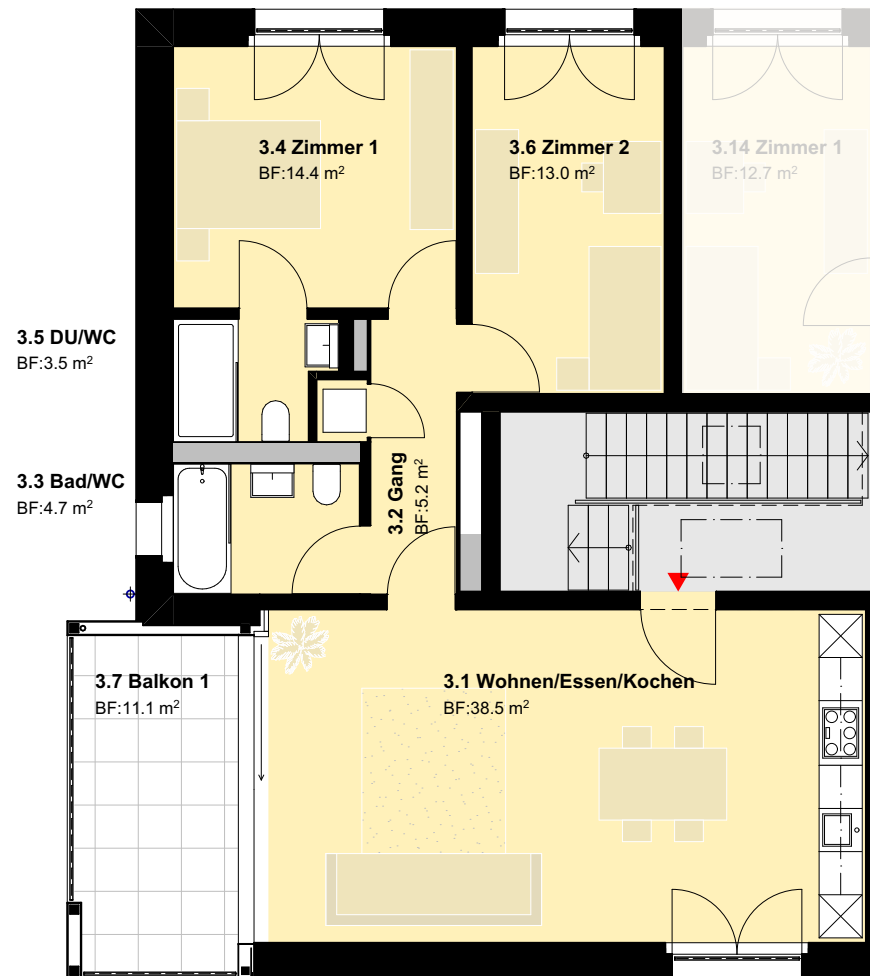


Zimmer	4.5
Wohnräume	94.1 m ²
Nebenräume	8.2 m ²
Keller	10.7 m ²
Balkone	25.6 m ²
Preis	CHF 1'330'00.00
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45'000.00
Verfügbar ab (vorauss.)	Juli 2028



2. Stock

Wohnung 5



Zimmer	3.5
Wohnräume	65.9 m ²
Nebenräume	13.4 m ²
Keller	9.1 m ²
Balkon	11.1 m ²
Preis	CHF 1'070'000.00
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45'000.00

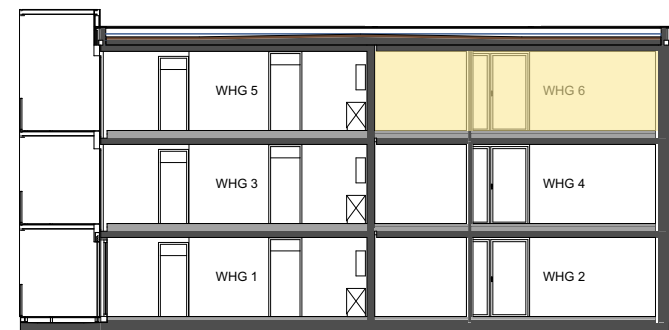


2. Stock

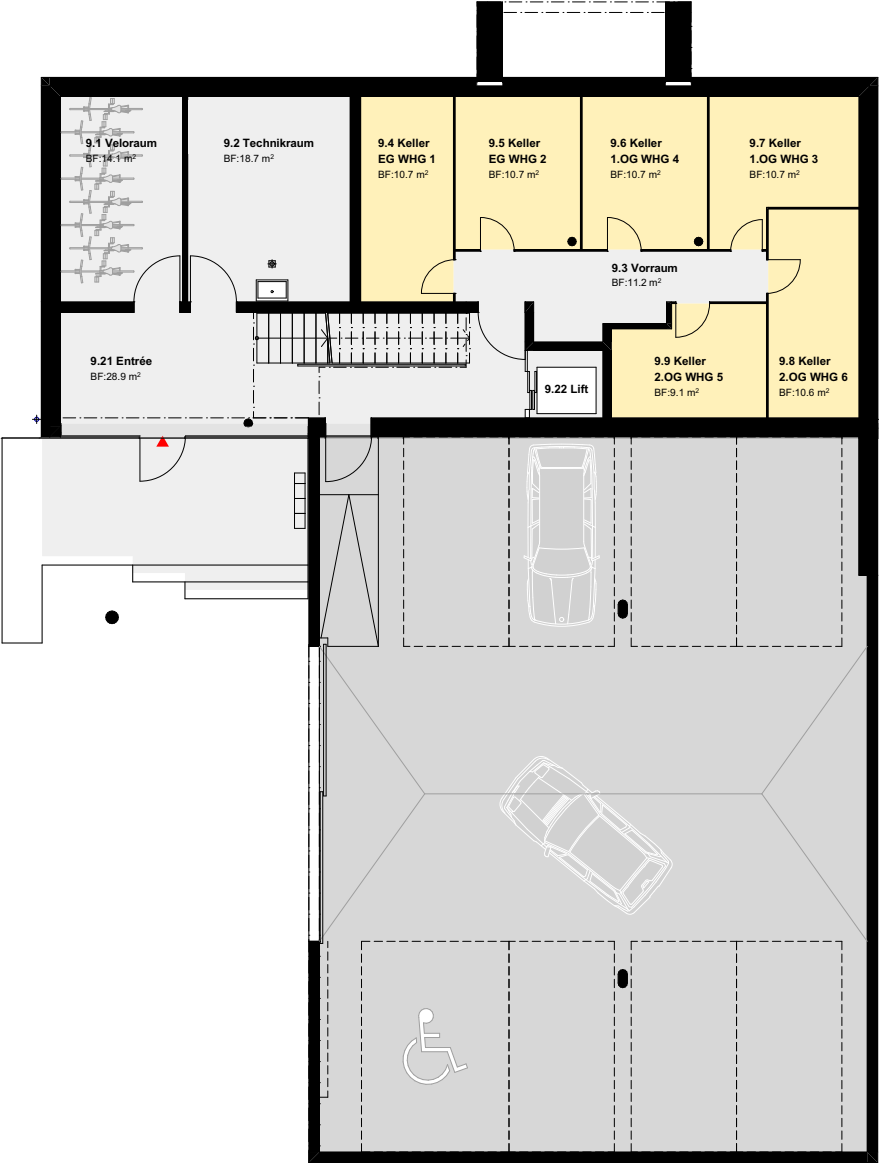
Wohnung 6



Zimmer	4.5
Wohnräume	94.1 m ²
Nebenräume	8.2 m ²
Keller	10.6 m ²
Balkone	25.6 m ²
Preis	CHF 1'370'00.00
Parkplatz (auf Wunsch)	CHF 45'000.00
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

Sectional- 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.

Deckenspots sind nur bei abgehängten Decken möglich.

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 XXX**.
Individuelle Auswahl (Mehr-, Minderpreis).

Kücheneinrichtung

Küche gemäss eigener Auswahl, eingerechnetes Budget pro Wohnung CHF 23'000.

Küchen-Möbel mit MDF-Fronten, beidseitig gestrichen.
Abdeckung in Keramik, 20 mm (Typ Deckton).
Elektro-Geräte: Backofen und Backofen mit Kombimikrowelle (Elektrolux).
Kombisteamer hoch liegend und mit separater Wärmeschubblade, grosses Glaskeramik-Induktions-Kochfeld mit 4 Feldern.
Geschirrspüler (Elektrolux).
Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank (Elektrolux).
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, 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 88.00/m².
Nasszellen mit Bodenplatten, gemäss Vorauswahl, eingerechnetes Budget CHF 55.00/m².

Wandbeläge

Wohnräume mit Abrieb 1.5mm, 2x weiss gestrichen.
Nasszellen mit Bodenplatten, gem. Vorauswahl, eingerechnetes Budget CHF 55.00/m², 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 mit Rasen bepflanzt.

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 Cirka-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 Dotikon 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



Ausführung | Bauleitung

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

Bauherrschaft

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