



RÖSSLACKER
BRUGG

3.5 und 4.5 Zimmer Eigentumswohnungen

www.rössliacker-brugg.ch

Mitte 2026



Erleben Sie Brugg von seiner **GROSS**artigen Seite!

23 hochwertige 3.5 und 4.5 Zimmer Wohnungen.

Dominik Eckert

Abwicklung / Verträge
Mobile 076 422 94 99
dec@arimo.ch

Mirco Fritschi

Beratung / Verkauf
Mobile 076 612 95 77
mfr@arimo.ch



Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde / Das Projekt

Die Gemeinde – Brugg im Kurzbeschrieb	Seite	05
Bildergalerie	Seiten	06 / 07
Verkehr, Gesundheit, Freizeit, Bildung und Einkaufen	Seiten	08 / 09
Projektbeschrieb	Seiten	10 / 11
Tiefgarage	Seiten	12 / 13
Wohnungsangebot Haus A	Seiten	16 bis 22
Wohnungsangebot Haus B	Seiten	24 bis 31
Wohnungsangebot Haus C	Seiten	34 bis 41
Baubeschrieb/Kurzbeschrieb	Seiten	42 / 43
Kontakt Verkauf	Seite	Rückseite Umschlag

Die Gemeinde

Brugg im Kurzbeschrieb

Brugg ist Stadt und Einwohnergemeinde des Bezirks Brugg. Sie liegt am Jura-südfuss und beim Wasserschloss der Schweiz, dem Zusammenfluss von Aare, Reuss und Limmat. Sie ist 16 Kilometer von Aarau, 27 Kilometer von Zürich und 45 Kilometer von Basel entfernt (jeweils Luftlinie).

Der Ortsname entspricht dem schweizerdeutschen Wort für «Brücke». Es handelt sich dabei um einen sekundären Siedlungsnamen, der sich auf den dort befindlichen, an der Strasse von Zürich nach Basel liegenden mittelalterlichen Aareübergang bezieht.

Im Dorf Altenburg, das seit 1901 zu Brugg gehört, befand sich der älteste nachweisbare Herrschaftssitz der Grafen von Habsburg, und bis zur Verlagerung des habsburgischen Machtzentrums nach Österreich war Brugg das städtische Zentrum des habsburgischen Kernlandes. Seit der Eroberung des habsburgischen Aargaus durch die Eidgenossen im Jahr 1415 und bis 1798 war Brugg eine Berner Untertanenstadt. Seit 1798 gehört sie zum in der Helvetik neu gebildeten Kanton Aargau.

Heute bildet Brugg ein regionales Zentrum in der Nordwestschweiz und zusammen mit dem Nachbarort Windisch einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt. Im Stadtgebiet liegen ausgedehnte Industrie- und Gewerbegebiete, der Sitz des Schweizer Bauernverbandes und ein Standort der Fachhochschule.



Geografie

Kanton	Aargau
Bezirk	Brugg
Fläche	8,26 m ²
Höhe	340 m ü. M.

Wohnbevölkerung

Einwohnerzahl (Stand 12.2022)	12'943
Steuerfuss	97%



Brugg

Verkehr, Gesundheit, Freizeit,
Bildung und Einkaufen

Überbauung «Rösliacker 2»

Bushaltestelle Brugg AG, Au

Migrolino

Aaresteg

Bahnhof

Migros MMM Supermarkt

Lidl

Coop

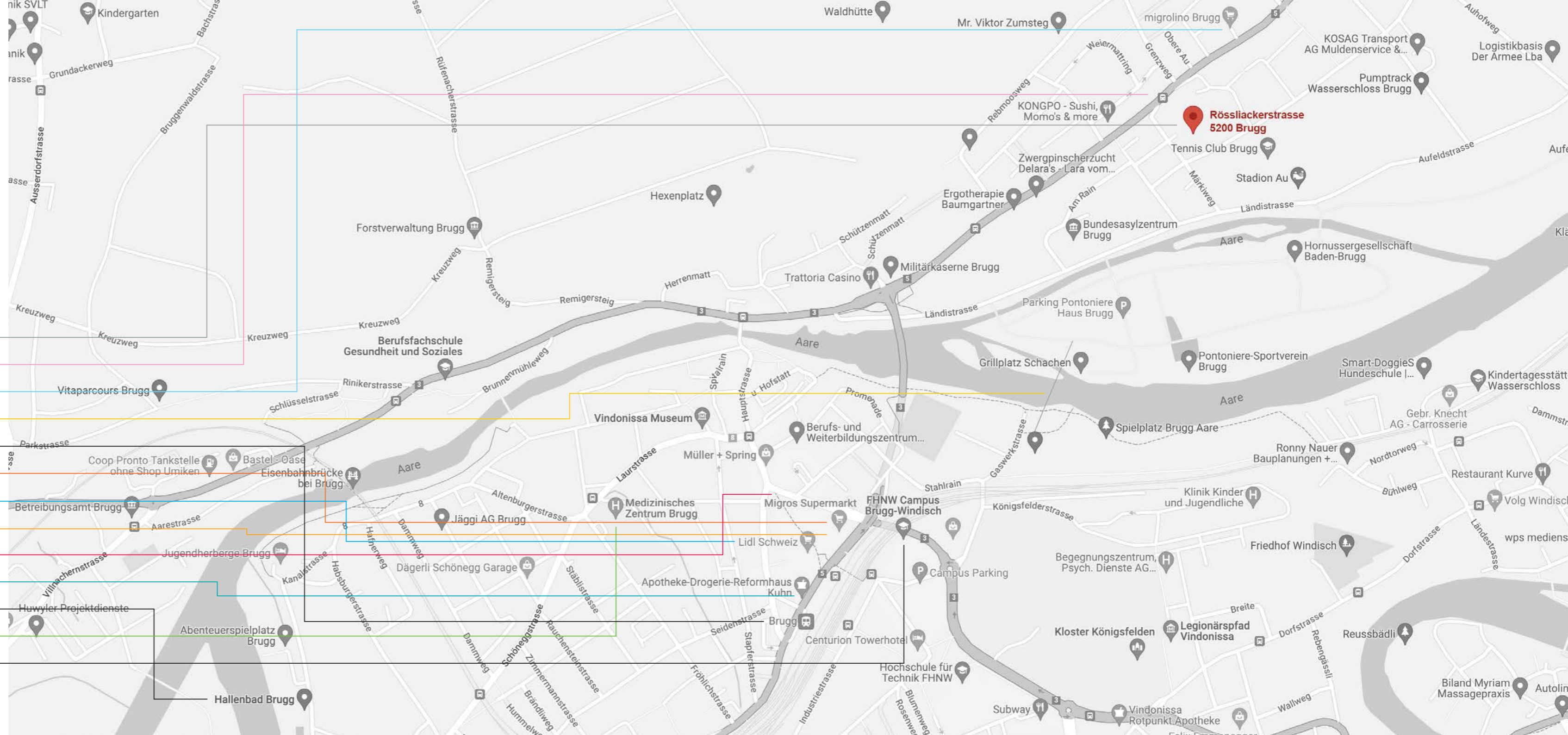
Ottos

Apotheke

Frei-/Hallenbad

Medizinisches Zentrum

Fachhochschule NW



Projektbeschreibung

Rössliackerstrasse 9 a-c, 5200 Brugg

An der Rössliackerstrasse 9 a-c in Brugg entsteht die Wohnüberbauung «Rössliacker 2» mit fünfzehn 4.5 Zimmer, zwei 3.5 Zimmer-Wohnungen sowie sechs 3.5 Zimmer-Attikawohnungen, welche sich auf drei Baukörper mit zentraler Tiefgarage und 28 Einstellhallenplätzen verteilt.

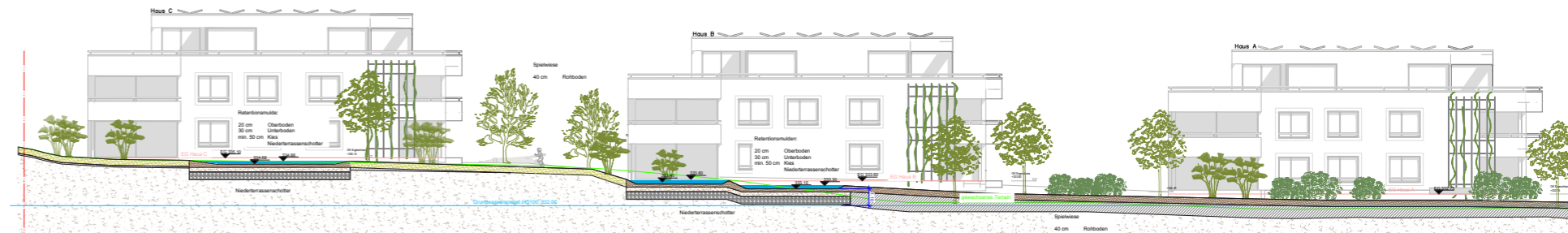
Hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten: Die idyllische Ruhe der Natur unweit der Aare sowie die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens. Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen und das pulsierende Stadtleben bequem erreichbar, während Sie gleichzeitig die Schönheit der Natur in vollen Zügen geniessen können.

Die architektonische Gestaltung bettet die drei Baukörper sanft in die bestehende Umgebung ein. Bei der Raumkonzeption wurde grossen Wert auf eine angenehme Wohlfühlumgebung gelegt. Die Räume sind durch die Architekten

grosszügig, offen und in hellen Farben gehalten. Grosse Fenster bringen Wärme und Licht in die Räume. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei per Lift erreichbar.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum. Der Wasserturm wird bequem im Reduit platziert. Die Überbauung überzeugt auch durch ein nachhaltiges, Minergie zertifiziertes Gebäudekonzept. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Erdsonden-Wärmepumpen. Free-Cooling in den Sommermonaten ist durch die in den Decken eingelegten TABS möglich. Durch die gemeinschaftliche Photovoltaikanlage werden die Gebäude mit nachhaltigem Sonnenstrom versorgt. In der Einstellhalle werden Flachbandkabel verlegt, sodass der Anschluss einer Wallbox für Elektroautos vorbereitet ist. Die kontrollierte Wohnraumlüftung versorgt alle Räume automatisch und sparsam mit frischer Luft.

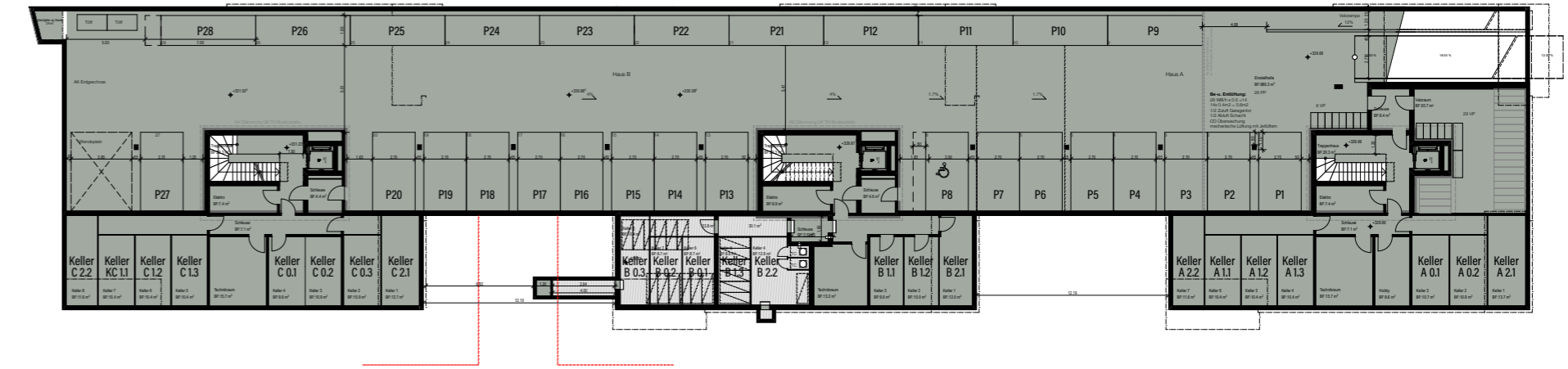
Bild Situation Haus A, B und C



Untergeschoss

28 Tiefgaragenplätze / 23 Kellerräume

Bild Grundriss Untergeschoss



Im Untergeschoss in der Einstellhalle stehen 28 Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung. Von hieraus hat man barrierefreien Zugang zum Personenlift und einem grosszügigen Veloraum.

In der Garage werden Flachbandkabel verlegt, sodass der Anschluss für eine Wallbox vorbereitet ist.

Keller

Im Kaufpreis inkludiert

Kaufpreise

CHF 35'000.00 pro Platz



Lauschen Sie beruhigendes **AARE**rauschen!

Zentral und idyllisch gleichermassen – nahe der Brugger Aare.

Bauherrschaft:



Architektur:

LeutwylerPartner Architekten

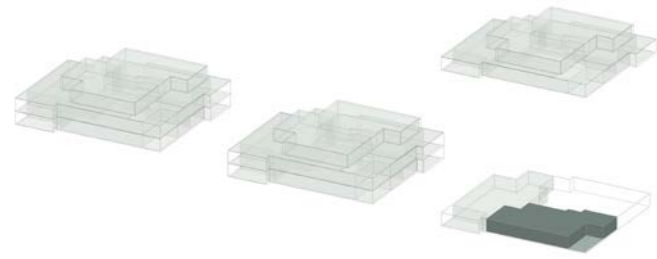
Realisierung:

GROSS

Vermarktung / Verkauf:



Haus A | Wohnung A 0.1 Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus A | Wohnung A 0.1 | Erdgeschoss

Zimmer

4,5

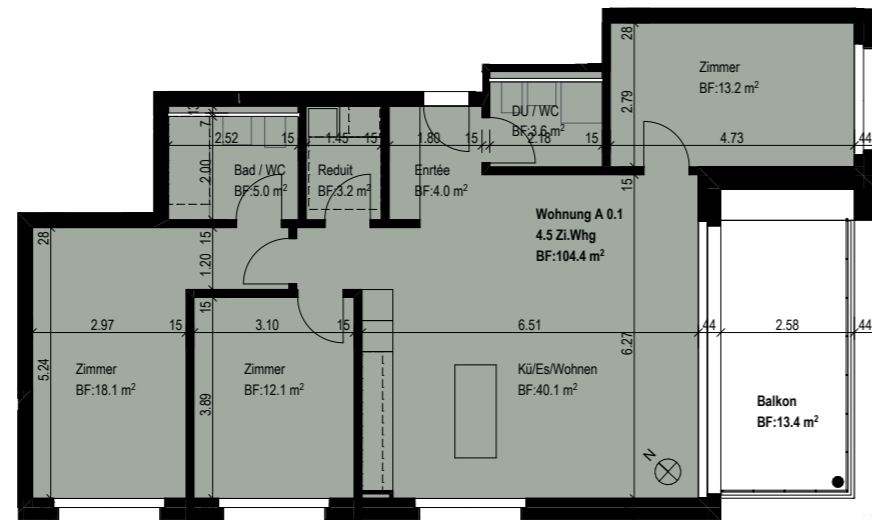
Wohnfläche

104,4 m²

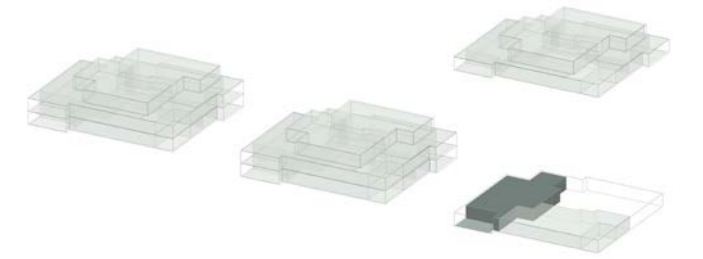
Balkon

13,8 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Wohnung A 0.2 | Haus A Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus A | Wohnung A 0.2 | Erdgeschoss

Zimmer

4,5

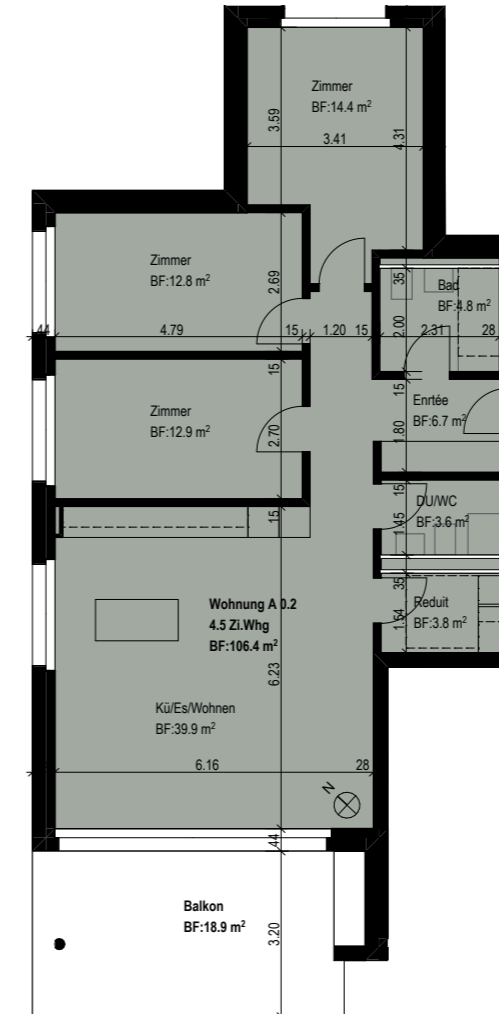
Wohnfläche

106,4 m²

Balkon

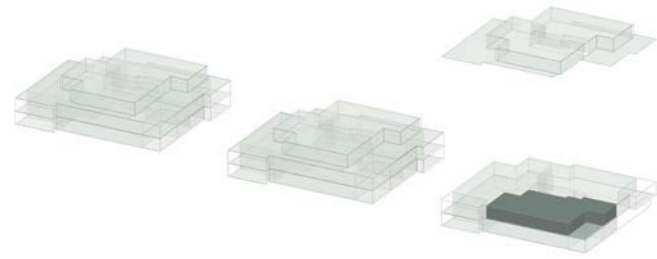
16,4 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Haus A | Wohnung A 1.1

1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus A | Wohnung A 1.1 | 1. Obergeschoss

Zimmer

4,5

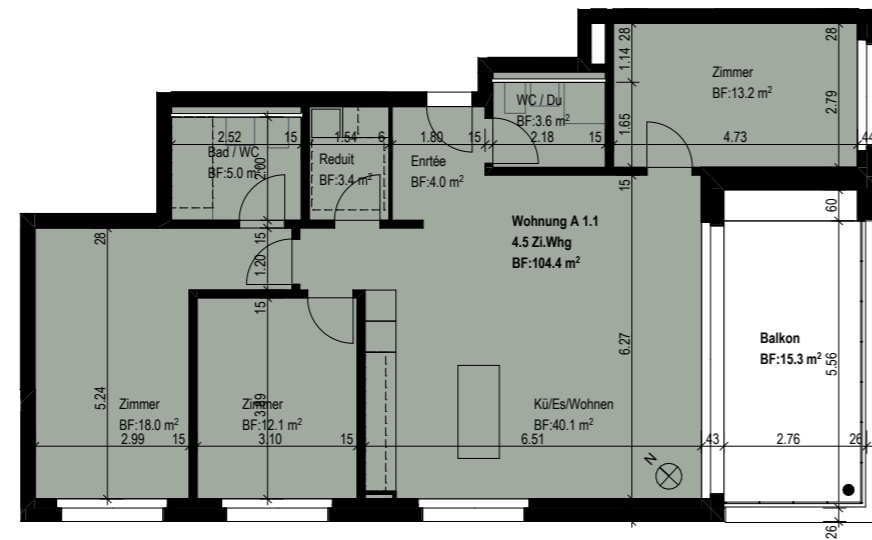
Wohnfläche

104,4 m²

Balkon

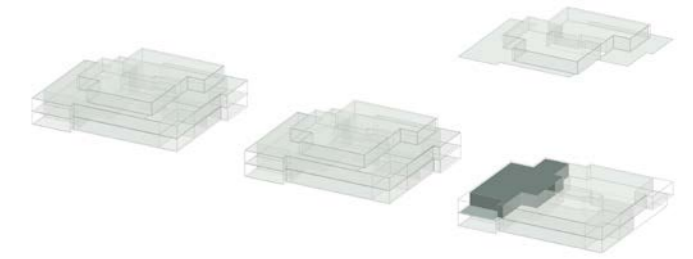
13,8 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Wohnung A 1.2 | Haus A

1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus A | Wohnung A 1.2 | 1. Obergeschoss

Zimmer

4,5

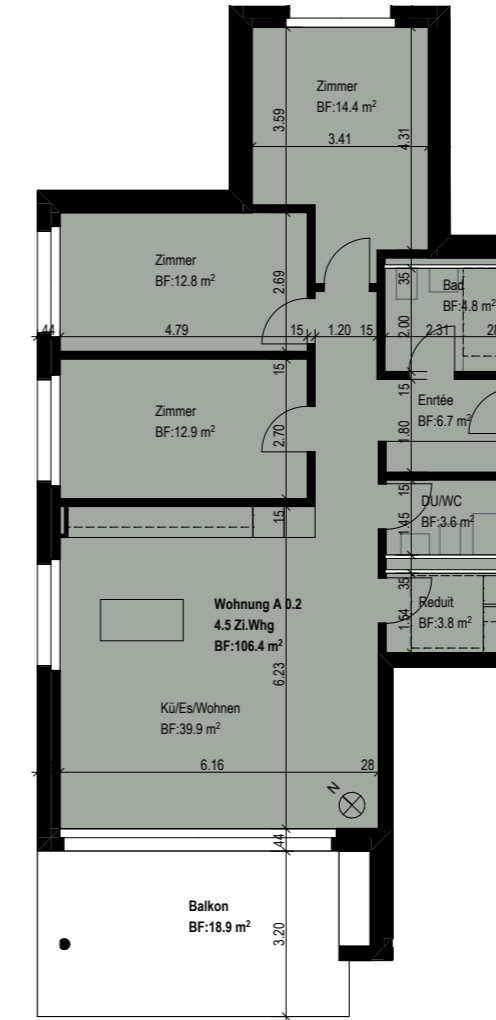
Wohnfläche

106,4 m²

Balkon

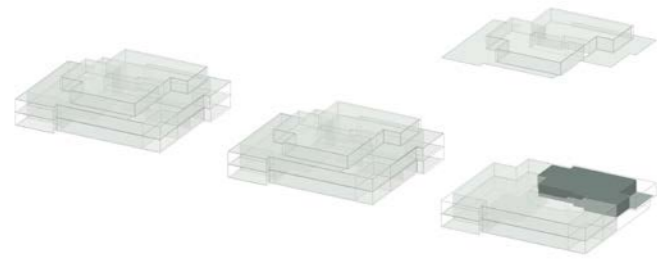
16,4 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Haus A | Wohnung A 1.3

1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus A | Wohnung A 1.3 | 1. Obergeschoss

Zimmer

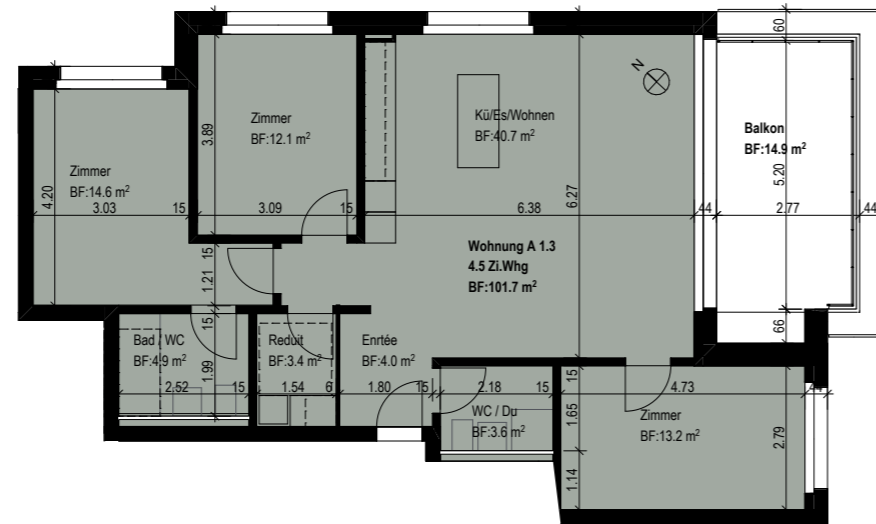
4,5

Wohnfläche

101,7 m²

Balkon

14,9 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Wohnung A 2.1 | Haus A

Attikageschoss



Wohnungstyp

Haus A | Wohnung A 2.1 | Attikageschoss

Zimmer

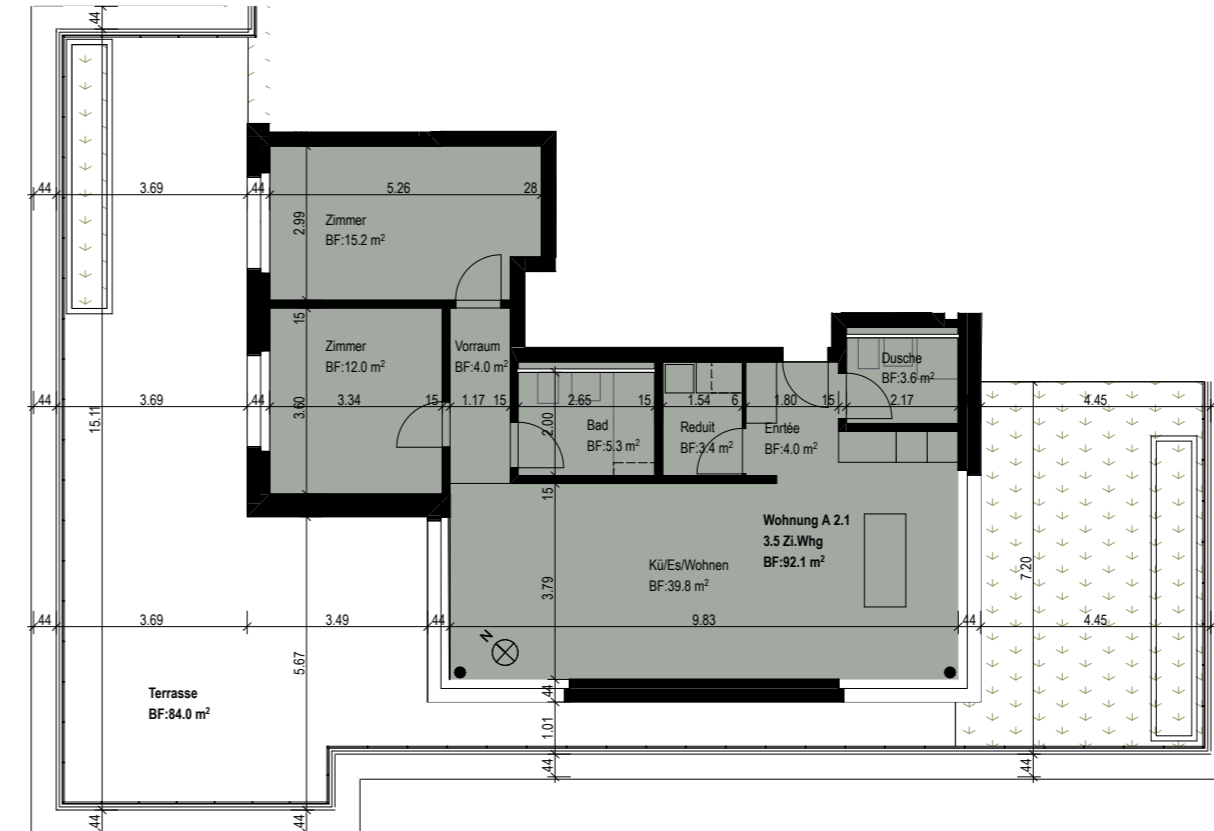
3,5

Wohnfläche

92,1 m²

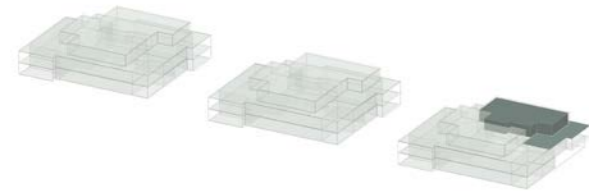
Terrasse

84,0 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Haus A | Wohnung A 2.2 Attikageschoss



Wohnungstyp

Haus A | Wohnung A 2.2 | Attikageschoss

Zimmer

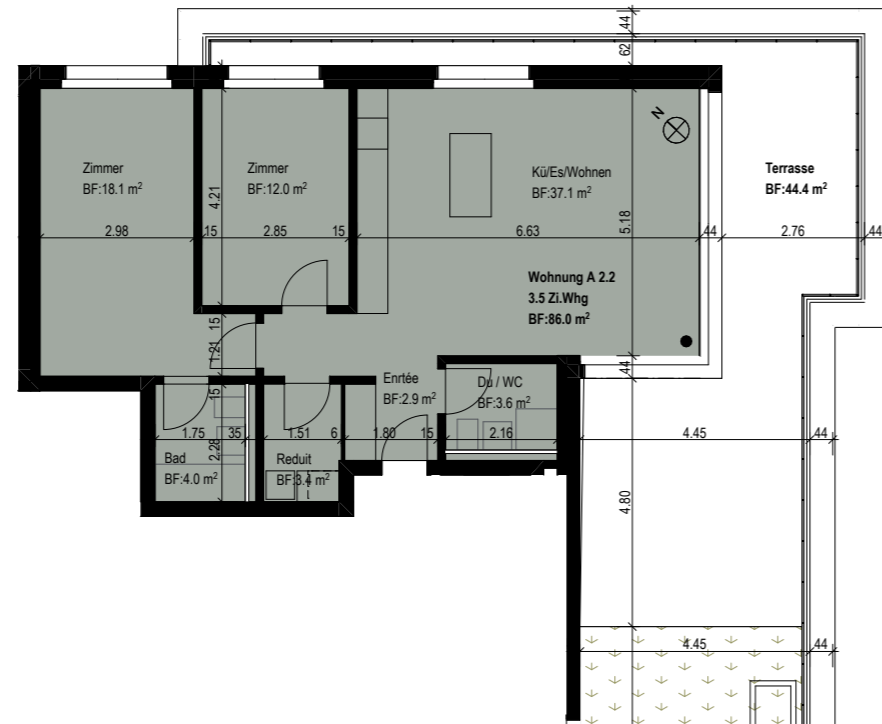
3.5

Wohnfläche

86 m²

Terrasse

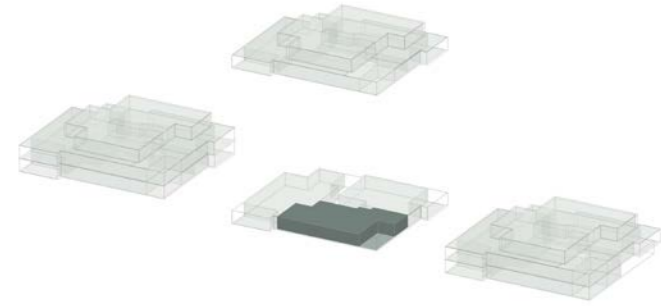
44.6 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Haus B | Wohnung B 01 Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 01 | Erdgeschoss

Zimmer

4,5

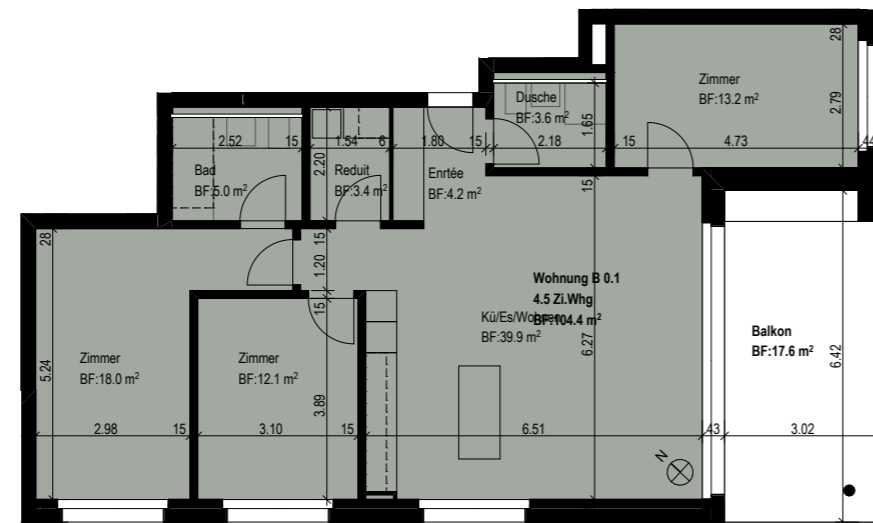
Wohnfläche

104,4 m²

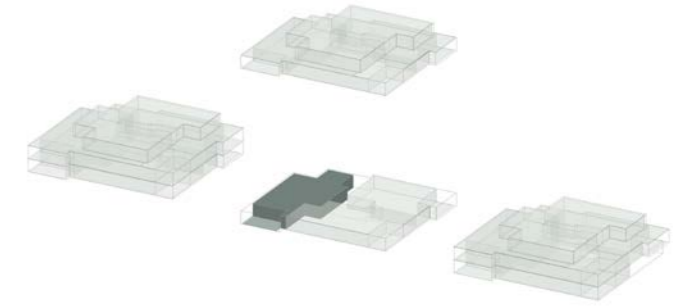
Balkon

17,3 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Wohnung B 0.2 | Haus B Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 0.2 | Erdgeschoss

Zimmer

4,5

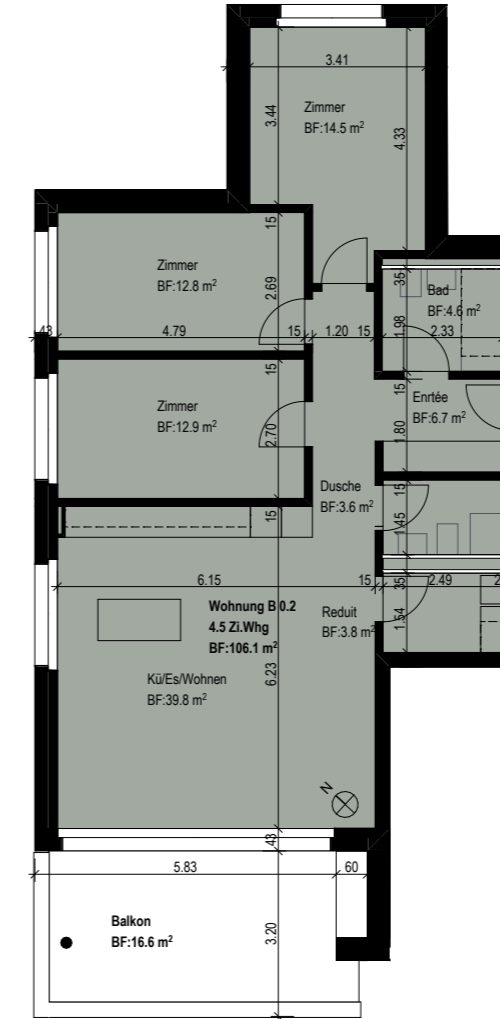
Wohnfläche

106,1 m²

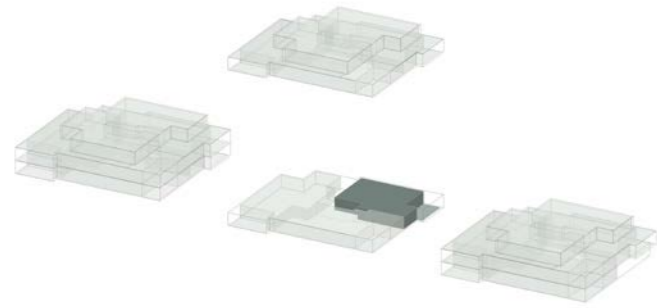
Balkon

19,1 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Haus B | Wohnung B 0.3 Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 0.3 | 1. Obergeschoss

Zimmer

3,5

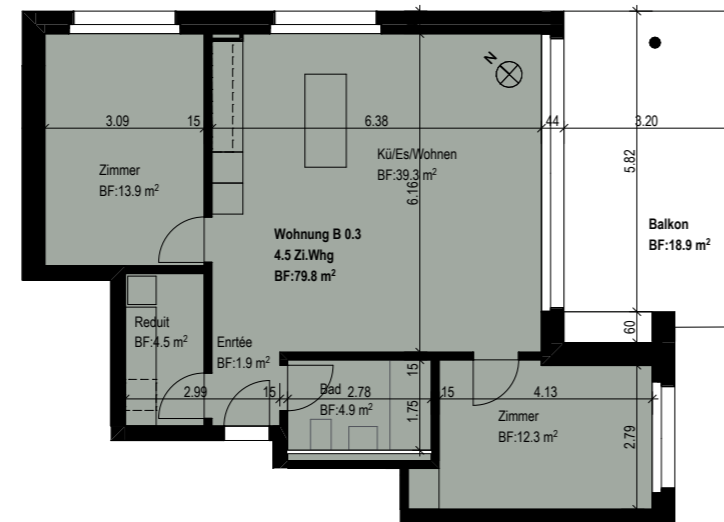
Wohnfläche

79,8 m²

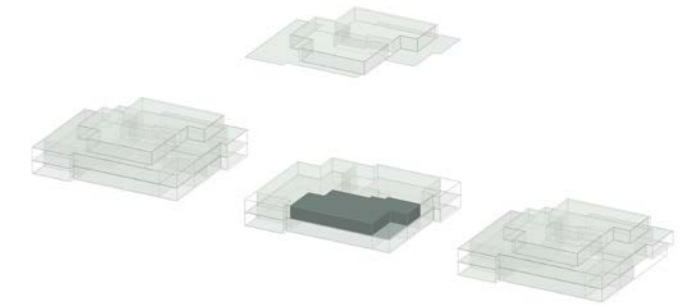
Balkon

19,0 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Wohnung B 1.1 | Haus B 1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 1.1 | 1. Obergeschoss

Zimmer

4,5

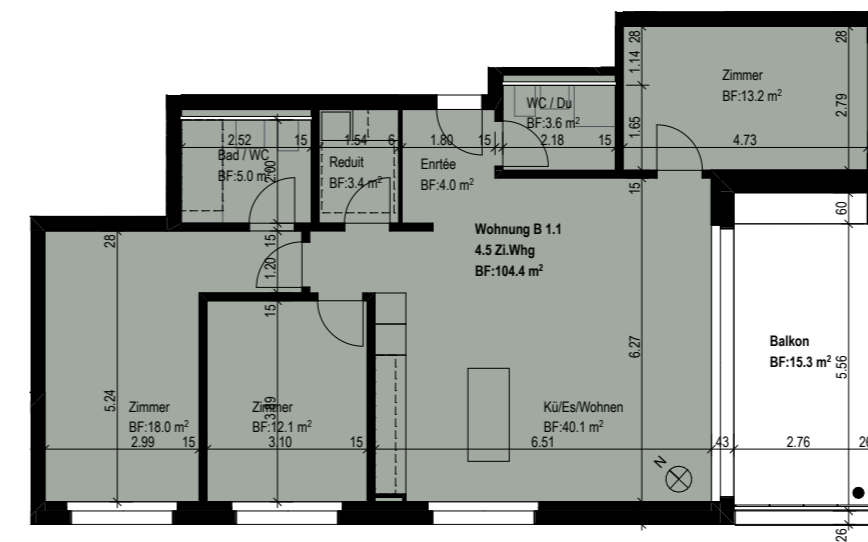
Wohnfläche

104,4 m²

Balkon

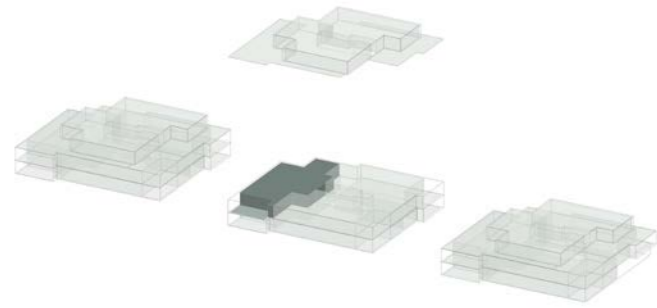
13,8 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Haus B | Wohnung B 1.2

1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 1.2 | 1. Obergeschoss

Zimmer

4,5

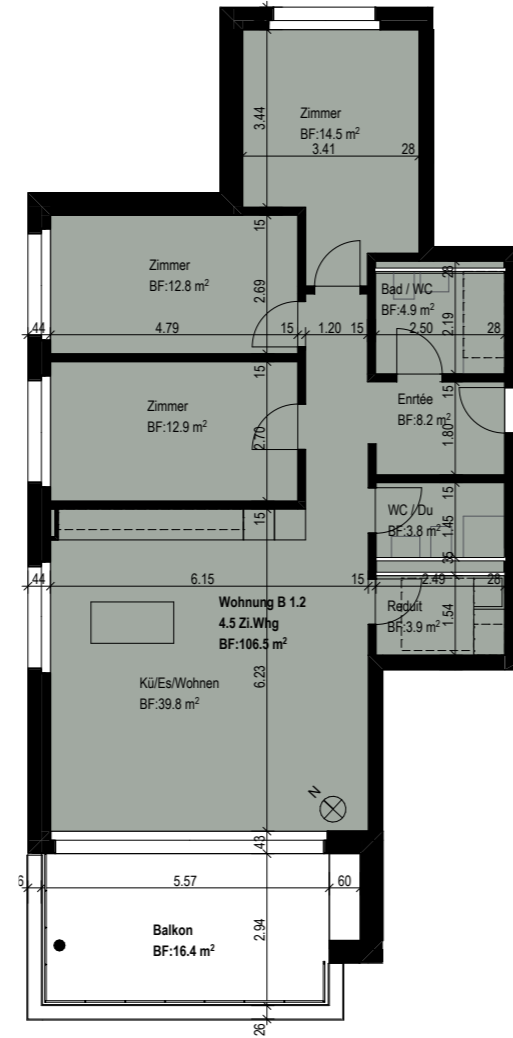
Wohnfläche

106,5 m²

Balkon

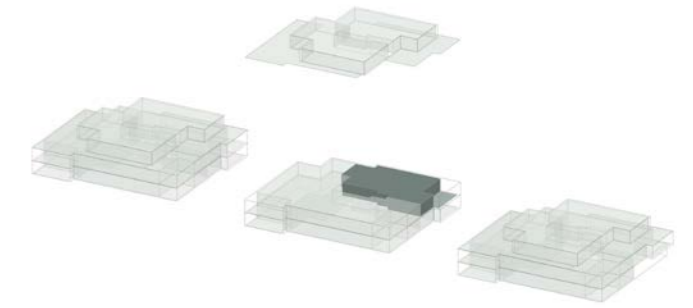
14,9 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Wohnung B 1.3 | Haus B

1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 1.3 | 1. Obergeschoss

Zimmer

4,5

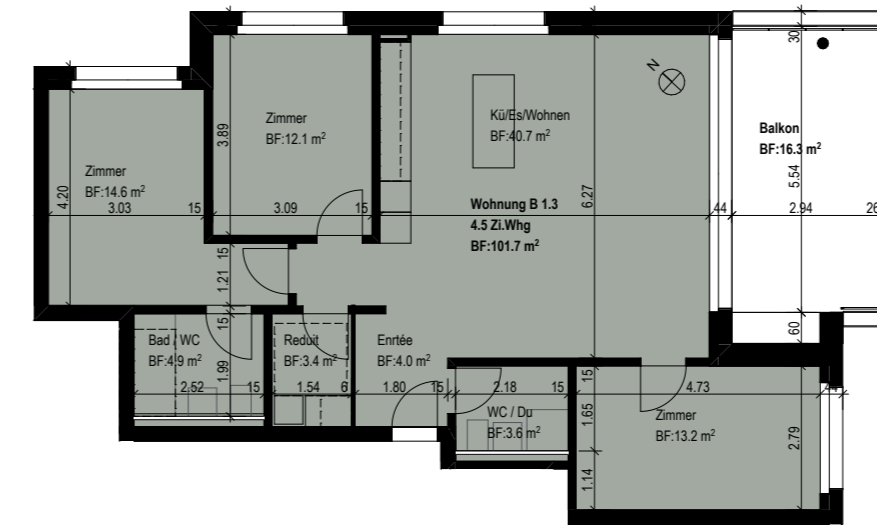
Wohnfläche

101,7 m²

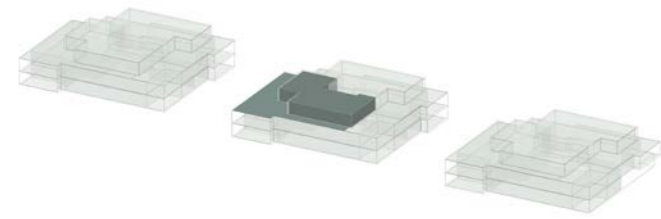
Balkon

14,9 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Haus B | Wohnung B 2.1 Attikageschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 2.1 | Attikageschoss

Zimmer

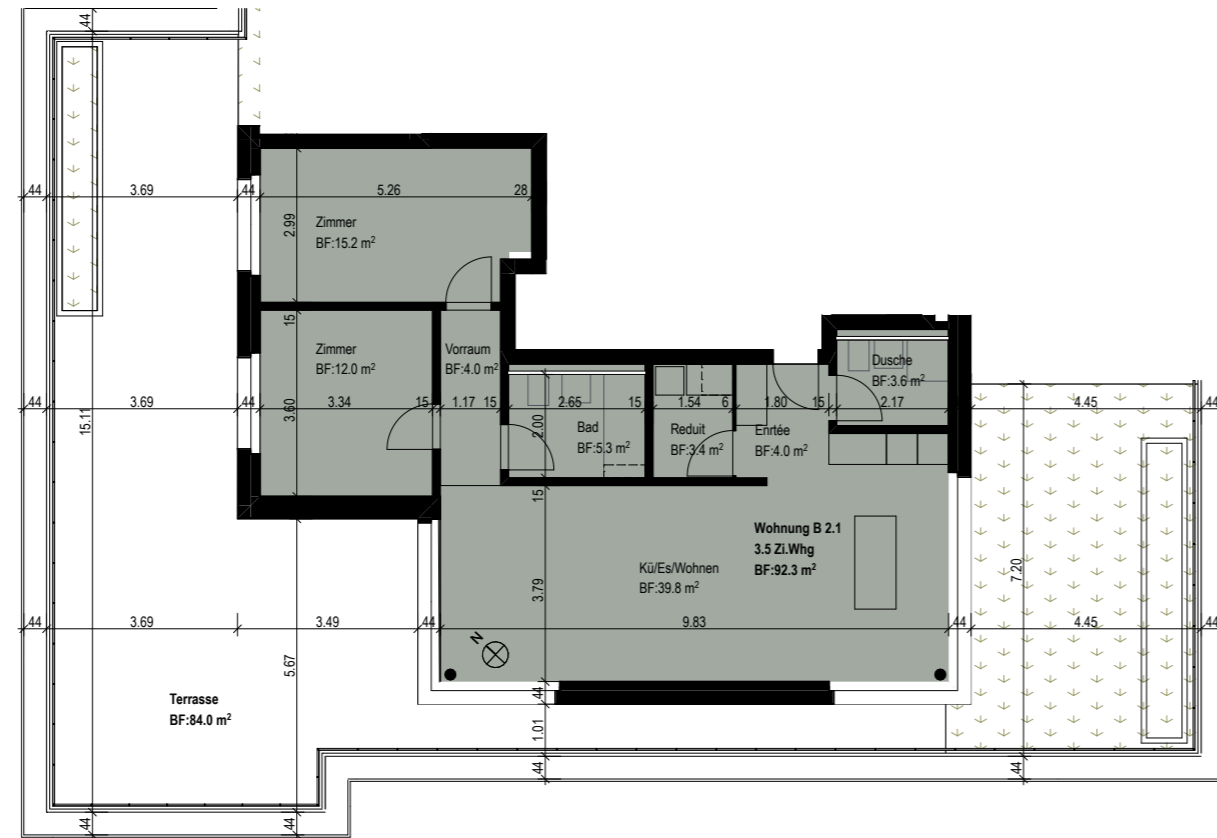
3,5

Wohnfläche

92,3 m²

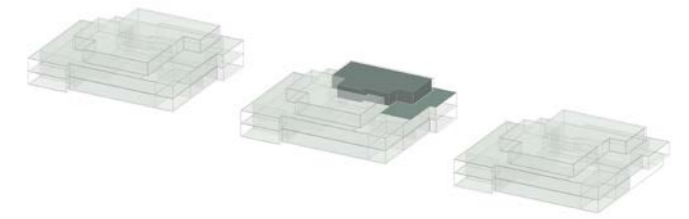
Terrasse

84,0 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Wohnung B 2.2 | Haus B Attikageschoss



Wohnungstyp

Haus B | Wohnung B 2.2 | Attikageschoss

Zimmer

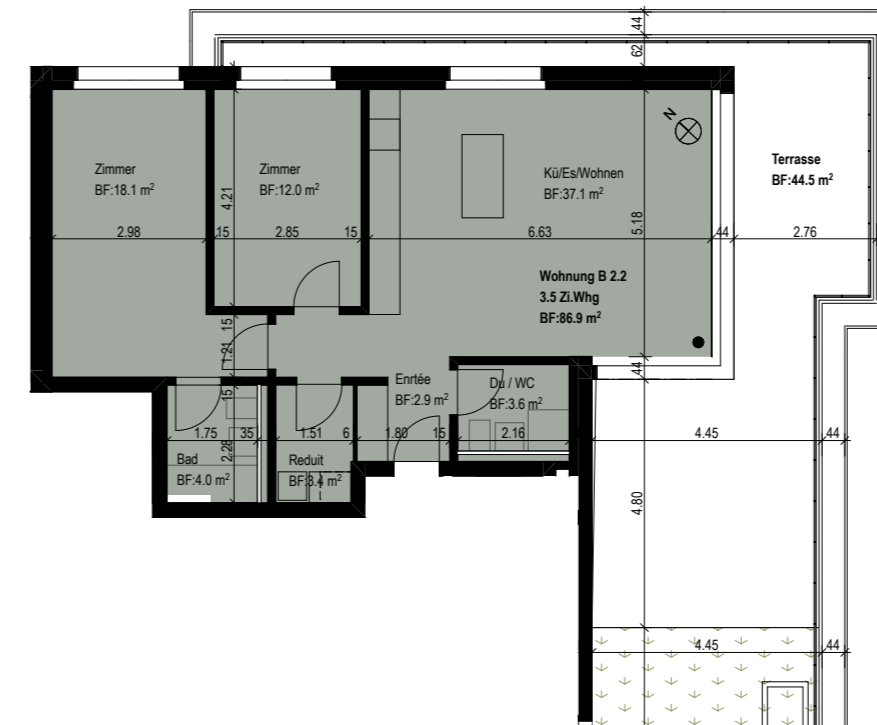
3,5

Wohnfläche

92,3 m²

Terrasse

84,0 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Sichern Sie sich **exklusives Wohnen** in Brugg!

Gerne beantworten wir alle Ihre Fragen.

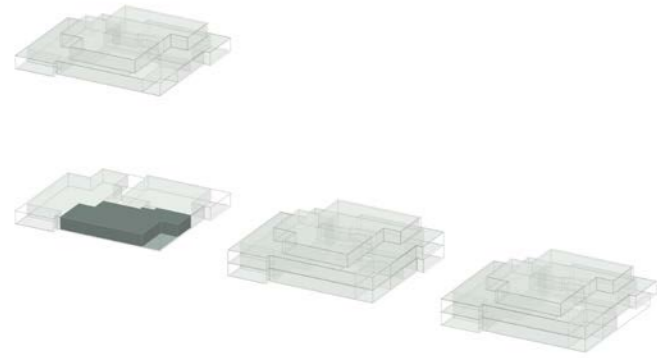
Dominik Eckert
Abwicklung / Verträge
Mobile 076 422 94 99
dec@arimo.ch



Mirco Fritschi
Beratung / Verkauf
Mobile 076 612 95 77
mfr@arimo.ch



Haus C | Wohnung C 0.1 Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 0.1 | Erdgeschoss

Zimmer

4,5

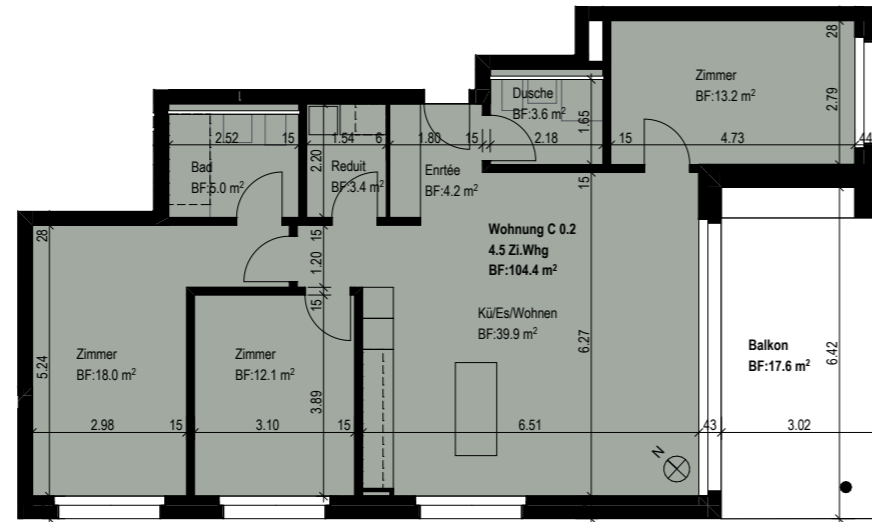
Wohnfläche

104,4 m²

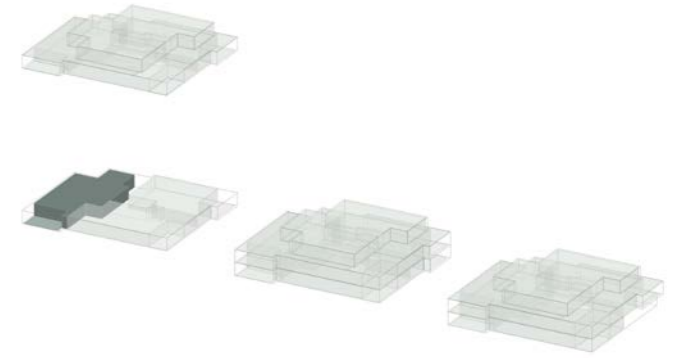
Balkon

17,3 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Wohnung C 0.2 | Haus C Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 0.2 | Erdgeschoss

Zimmer

4,5

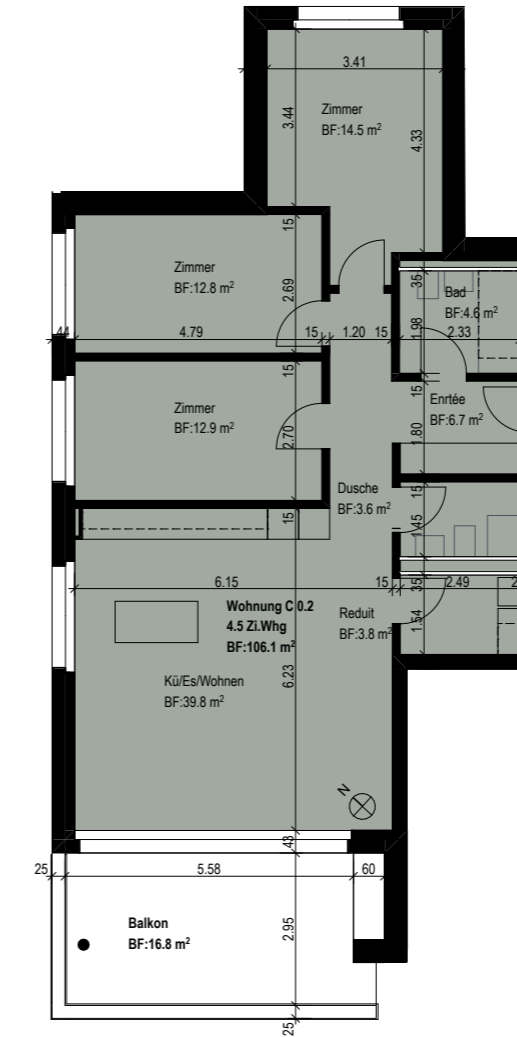
Wohnfläche

106,1 m²

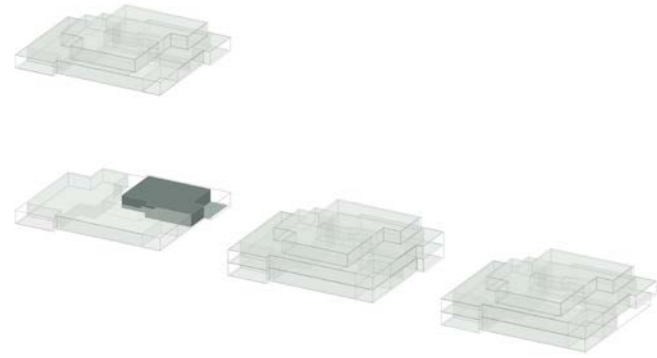
Balkon

19,1 m²

Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.



Haus C | Wohnung C 0.3 Erdgeschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 0.3 | 1. Obergeschoss

Zimmer

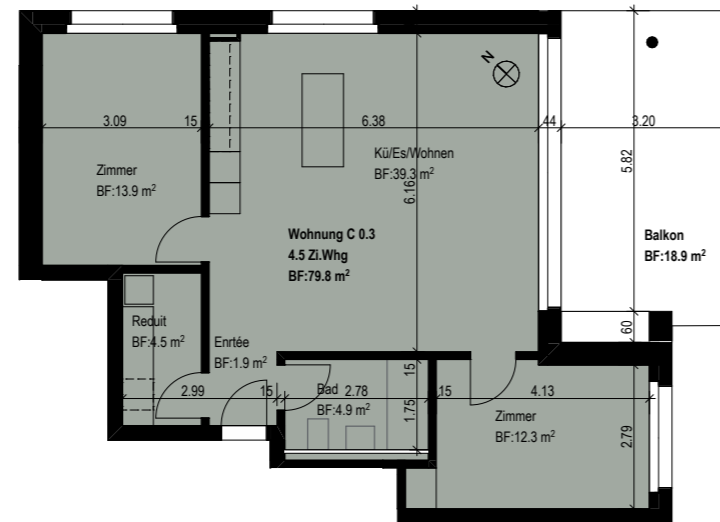
3,5

Wohnfläche

79,8 m²

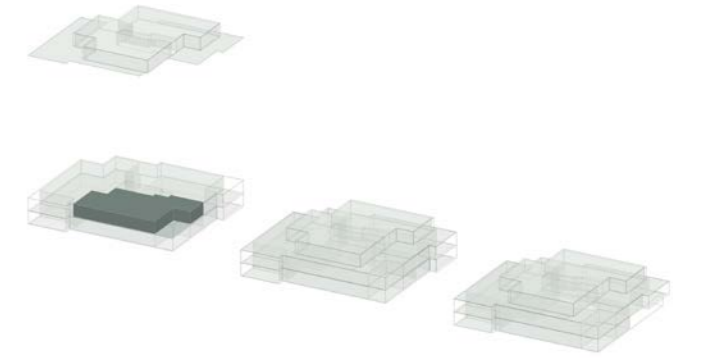
Balkon

19,0 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Wohnung C 1.1 | Haus C 1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 1.1 | 1. Obergeschoss

Zimmer

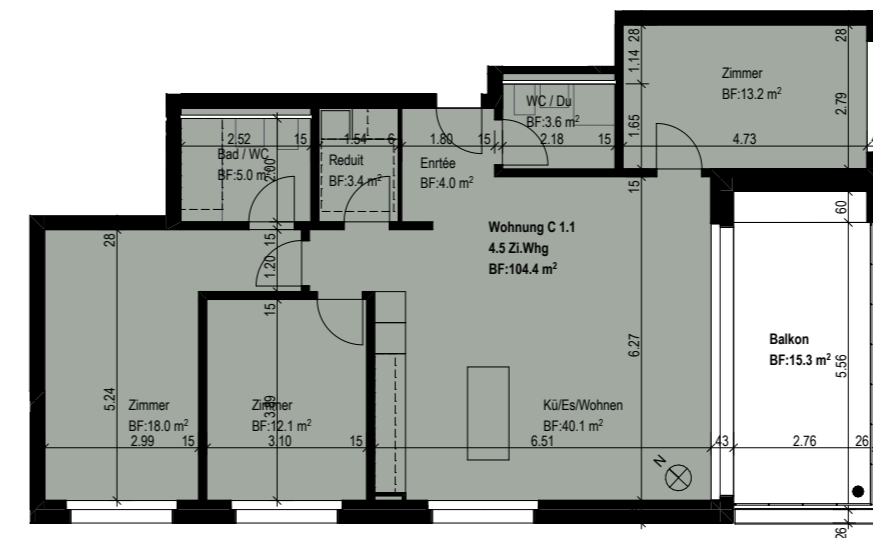
4,5

Wohnfläche

104,4 m²

Balkon

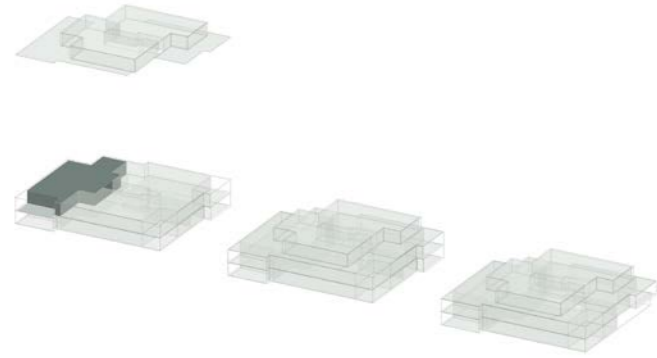
13,8 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Haus C | Wohnung C 1.2

1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 1.2 | 1. Obergeschoss

Zimmer

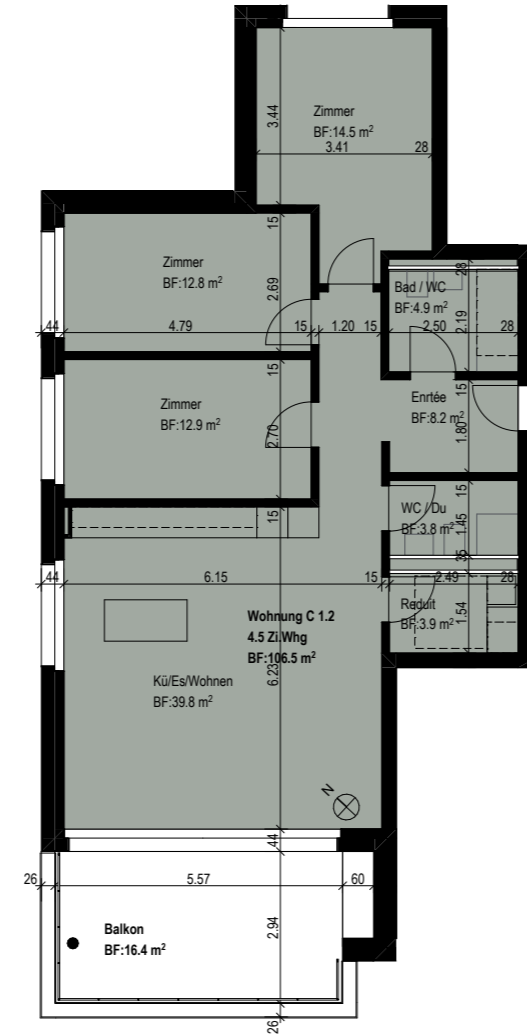
4,5

Wohnfläche

106,5 m²

Balkon

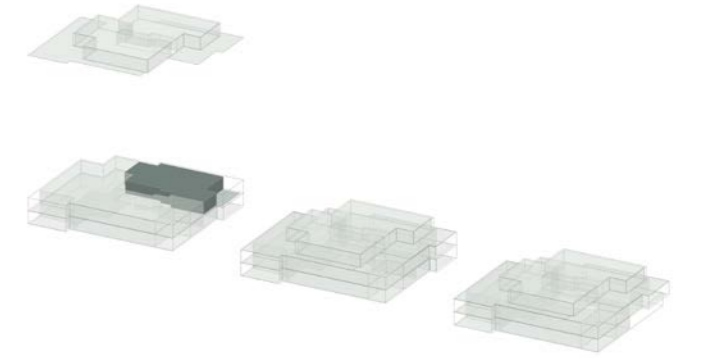
14,9 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Wohnung C 1.3 | Haus C

1. Obergeschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 1.3 | 1. Obergeschoss

Zimmer

4,5

Wohnfläche

101,7 m²

Balkon

14,9 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Haus C | Wohnung C 2.1 Attikageschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 2.1 | Attikageschoss

Zimmer

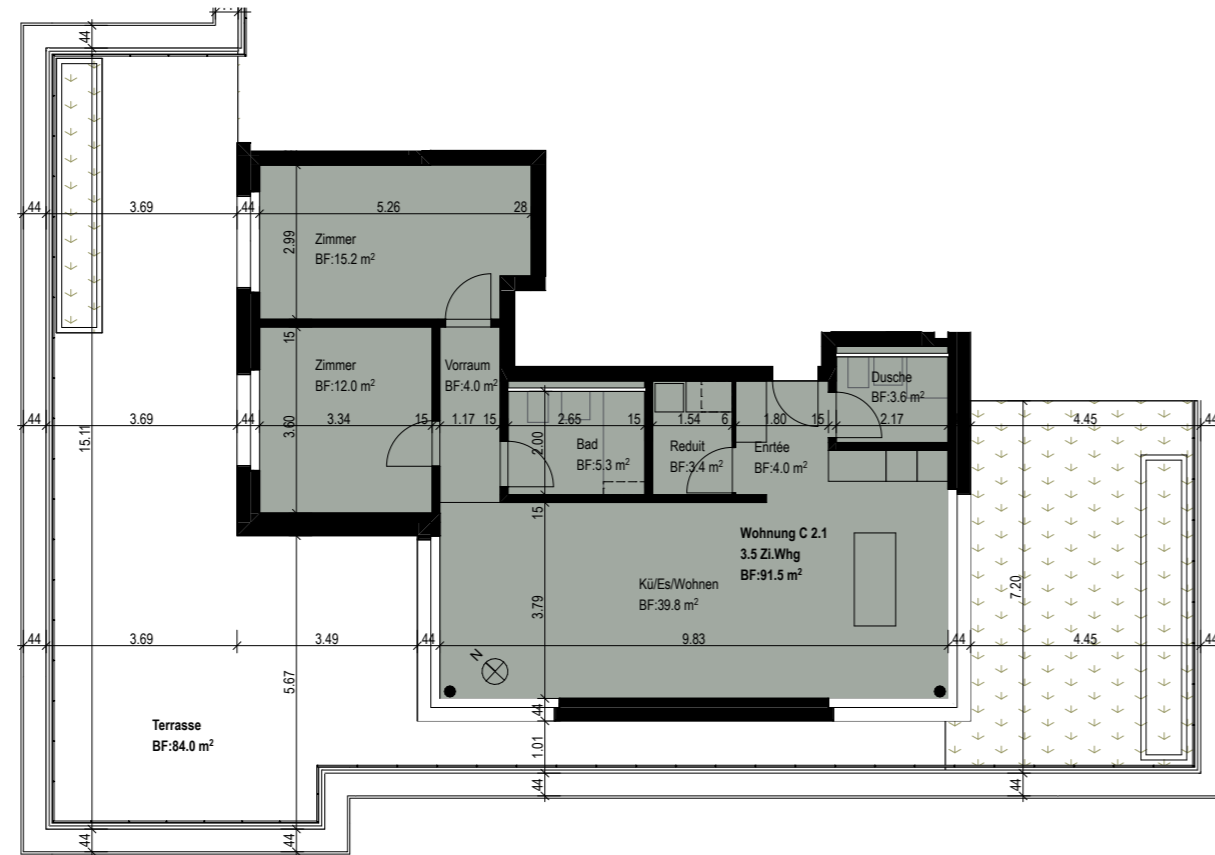
3.5

Wohnfläche

91.5 m²

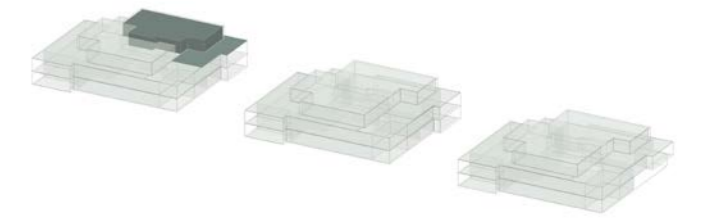
Terrasse

84.0 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Wohnung C 2.2 | Haus C Attikageschoss



Wohnungstyp

Haus C | Wohnung C 2.2 | Attikageschoss

Zimmer

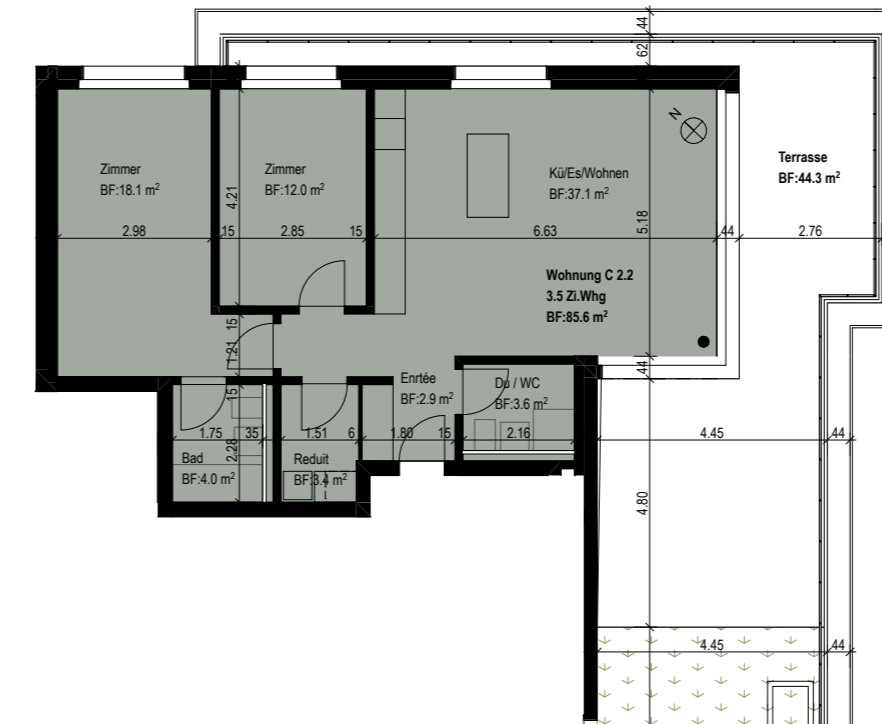
3.5

Wohnfläche

91.5 m²

Terrasse

84.0 m²



Grundrisse können bis zur Realisierung leicht von der Darstellung abweichen.

Baubeschrieb

Kurzbeschrieb

Rohbau Fundamente, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Beton. Innenwände im Untergeschoss aus Beton oder Kalksandstein, im Erd- und Obergeschoss vorwiegend in Backstein.

Fenster Ausführung der Fenster in Holz /Metall gemäss den Fassadenplänen, 3-fach-Isolierverglasung, Dämmwerte gemäss den Berechnungen des Bauphysikers (Minergie). Eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich als Sitzplatzzugang gemäss Plan. Zimmerfenster mit Dreh-/Kippflügel.

Sonnenschutz Verbund-Rafflamellenstoren bei den Fenstern, ZIP-Stoffstoren bei Wohnzimmerfenstern zu Loggia, Loggiaabschluss mit seilgeführten Stoffstoren, im Attika eine horizontale Markise. Alle Storen und Markisen mit Elektroantrieb.

Spengler- und Flachdacharbeiten Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung nach bauphysikalischen Anforderungen, Abdichtung und extensiver Begrünung. Pflanztröge auf Attika-Terrassen nach Landschaftsplan bepflanzt. Spenglerarbeiten aus witterungsbeständigen Materialien, farblich an das Fassadenkonzept angepasst.

Elektroanlagen Netzwerk-Installationen als sternförmige Installation ab Wohnungsverteilung. Fertig ausgebaute Anschlüsse im Wohnzimmer und Elternzimmer, Leerrohrinstallation in den anderen Schlafzimmern. LED-Einbauleuchten im Entrée, Korridor, Bad, Dusche und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei 3-fach-Steckdosen. Lampenstelle und Aussensteckdose pro Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage. Zähler und Hauptsicherung im Technikraum. Pro Wohneinheit eine Unterverteilung. Photovoltaikanlage auf den Dächern, Flachbandkabel in der Tiefgarage, vorbereitet für den Anschluss der Wallbox.

Heizungsanlagen Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Erdsonden-Wärmepumpen. Die Wärme wird über eine Niedertemperatur-Bodenheizung in den Unterlagsböden verteilt. Free-Cooling zur Temperierung im Sommer über in die Decken eingelegte TABS.

Lüftungsanlagen Kontrollierte Wohnungslüftung mit Zuluft im Bereich der Zimmerdecken und Abluft über Decken in der Küche, Bad und fensterlosen Räumen. Dies gewährt eine komfortable Luftqualität auch bei geschlossenen Fenstern. Jede Wohneinheit hat ein Einzel-lüftungsgerät mit drei Stufen. Die Kellerräume sind mechanisch gelüftet.

Sanitäranlagen und -Apparate Bäder und Duschen gemäss Sanitärliste mit modernen Sanitärapparaten und Garnituren ausgestattet. Begehbare, geplättelte Duschen mit Glas-trennwand, Unterbaumöbel. Warmwasseraufbereitung pro Wohneinheit mittels Wärmepumpe. Separate Wasserzähler pro Wohnung. Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine und Tumbler (z.B. Miele, Siemens oder gleichwertigem) ausgestattet.

Küchen Küchen gemäss Detailplänen. Fronten mit Kunstharzoberfläche belegt, Standardfarbe nach Wahl. Arbeitsflächen in Naturstein, Glasrückwand, Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombisteamer (Backofen und Steamer), Induktionskochfeld mit integriertem Umluftabzug.

Eingangsbereich Eingangsbereich und Teppenhaus mit Kunststeinplatten belegt. Ansprechende Materialisierung nach Farbkonzept des Architekten. Die Wohnungstüren verfügen über ein Tribloc-Sicherheitssystem und Türspion. Schmutzschleuse und Briefkastenanlage.

Wandbeläge/Decken Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb 1.0mm weiss gestrichen. Decken in den Wohnungen mit Weissputz gestrichen. Wohn- und Schlafzimmer erhalten eine Vorhangschiene, putzbündig in Weissputzdecken eingelegt. Nasszellen mit keramischen Platten raumhoch an den Apparatewänden, restliche Wände mit Abrieb.

Bodenbeläge Wohnen, Essen, Küche, Korridor und Zimmer mit Parkett, Eiche 1800 x 185 mm nach Standard-Auswahl. Musterkollektion fertig verlegt inkl. Sockel, allen Zuschlägen und Nebenarbeiten. Holzsockel in weiss. Nasszellen und Reduit mit Feinsteinzeug Boden-/Wandplatten 30x60cm oder gleichwertig, Farben gemäss Standardauswahl. Ausführung gemäss Nasszellenplänen. Loggias und Terrassen, Böden mit Feinsteinzeugplatten gemäss Plan.

Einbauten/Innentüren Jede Wohnung wird mit einer weissen, kunstharzbeschichteten Garderobe ausgestattet. Innentüren mit Stahlzargen, mittelschweres Türblatt, kunstharzbeschichtet. Wohnungseingangstüren aus Holz, kunstharzbeschichtet, Türspion und Drückergarnitur.

Garage Wände und Decken sind aus Stahlbeton, Decken weiss gestrichen oder mit weisser Dämmung. Der Boden ist mit einem Hartbeton versehen und bleibt roh. Die Betonstützen werden farblich markiert, ebenso die Parkfelder. Garagentor aus Metall, elektrisch mittels Handsender bedienbar.

Umgebung Die Briefkastenanlagen befindet sich am Hauptzugang. Das Umgebungskonzept umfasst Einfriedung, detaillierte Bepflanzung, Begegnungsflächen sowie Geräte und Ausstattung, alles gemäss Plan des Landschaftsarchitekten. Anpassungen, die durch das Bewilligungsverfahren erforderlich werden, bleiben vorbehalten.

Käuferwünsche Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkosten- Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Verkaufspreise Die Verkaufspreise gemäss separater Preisliste sind Festpreise, für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen eingehalten.

Verkaufsprospekt Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen (Käuferordner) festgehalten.

Kontakt Vermarktung und Verkauf:



Arimo Vermarktung AG
Hauptstrasse 37 / 5070 Frick
www.arimo.ch

Dominik Eckert
Abwicklung / Verträge
Mobile 076 422 94 99
dec@arimo.ch



Mirco Fritschi
Beratung / Verkauf
Mobile 076 612 95 77
mfr@arimo.ch