

# Olten

Die Maisonettewohnung - individuell und urban Wohnen

Generalunternehmung



Solothurnerstrasse 11  
4600 Olten

062 205 69 69  
[realestate@integral-ag.ch](mailto:realestate@integral-ag.ch)





# Inhaltsverzeichnis

- 3 Gesamtkonzept
- 4 Standort
- 5 Umgebung
- 6 Die Maisonettewohnung
- 7 Querschnitt
- 8 Fassade zur Solothurnerstrasse
- 9 Fassade zum Hinterhof
- 10 Grundriss 2. Obergeschoss
- 11 Grundriss 3. Obergeschoss
- 12 Grundriss Dachgeschoss
- 13 Eindrücke
- 14 Baubeschrieb Bauprojekt
- 15 Baubeschrieb Wohnobjekt
- 16 Wohnungsspiegel und Mietpreis
- 17 Kontakt



## Standort: Olten, linkes Aareufer

### Bildung

Diverse Schulen sind in 5 - 20 Gehminuten erreichbar (Kindergarten, Primarschule bis Sekundarstufe II). Auch Kinderkrippen befinden sich in nächster Umgebung. Olten ist ein wachsender Bildungsstandort: Das ganze Spektrum von der Maturitätsstufe bis zur Fachhochschule wird abgedeckt. Zudem werden Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten und die Vielfältigkeit weiter ausgebaut.

### Shopping, Verkehr

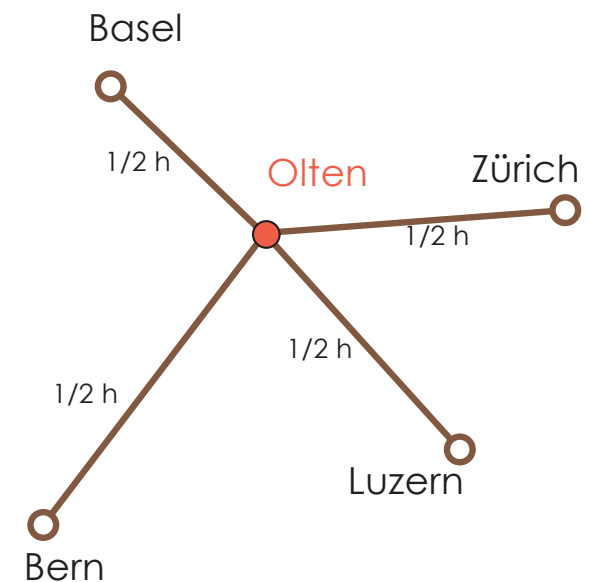
Besonders der linke Stadtteil von Olten bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, welche von der Solothurnerstrasse aus schnell und einfach zu Fuss erreichbar sind. So unter anderem das Coop City, Migros und Denner. Diverse Bekleidungs- und Möblierungsgeschäfte, Feinkost- und Antiquitätenläden sowie Drogerien und Reformhäuser befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Olten ist sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Bushaltestellen in Richtung Oltner Hauptbahnhof oder in die umliegenden Dörfer sind in weniger als 2 Minuten zu erreichen. Auch der Anschluss an die Autobahn über Egerkingen oder Rothrist ist bei normalem Verkehrsfluss in weniger als 15 Minuten gewährleistet.

### Kultur, Freizeit

Die Stadt Olten verfügt über ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Mehrere Kinos sowie Theater und Museen lassen kaum Wünsche offen. Eine Vielzahl an Restaurants und Bars ums Eck laden zum Verweilen ein. Diverse Sportanlagen, das Freibad Olten und attraktive Grünanlagen liegen ebenfalls in direkter Nähe.

### Arbeit

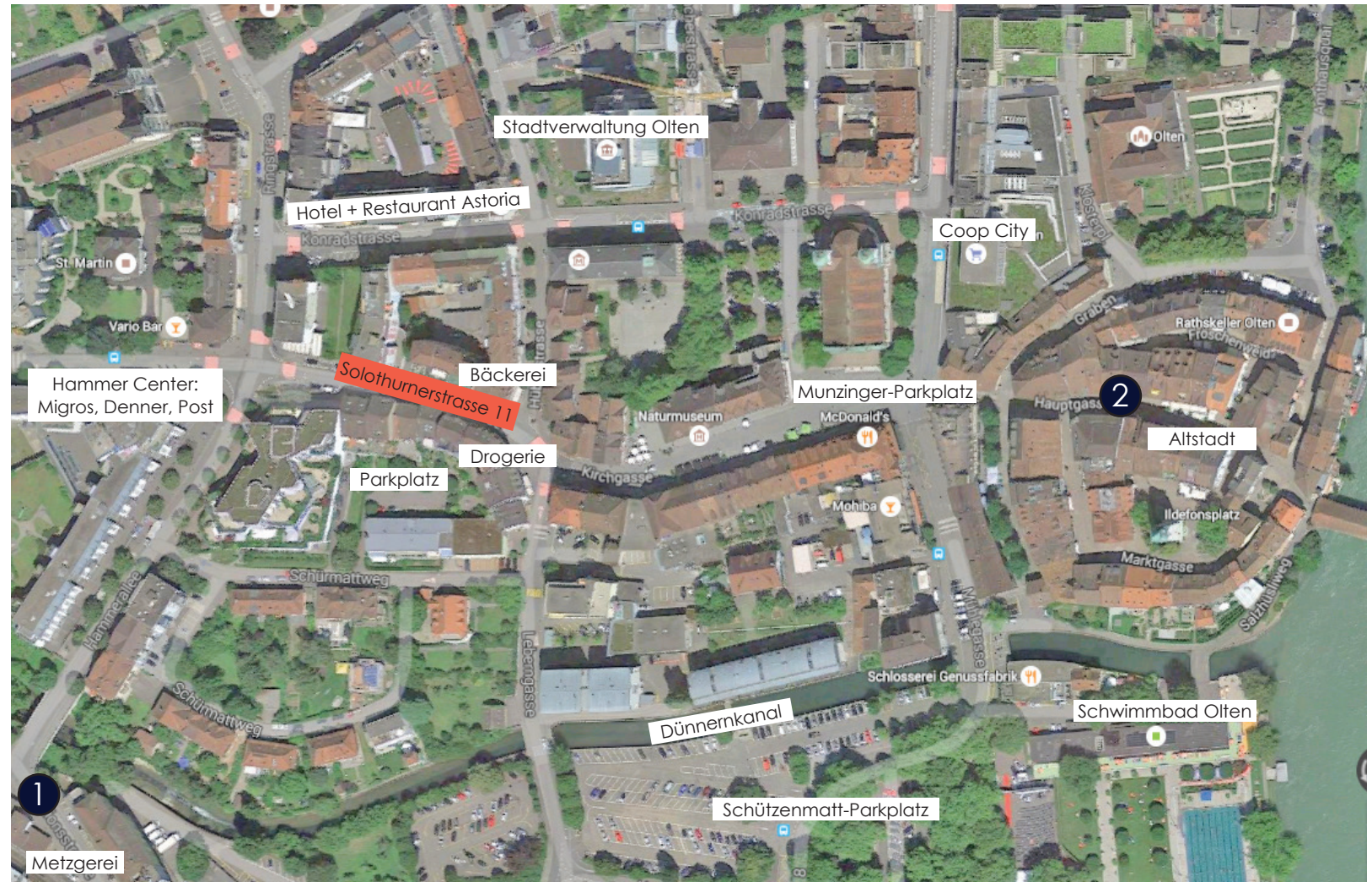
Grössere Firmen, Gewerbe und Infrastrukturbetriebe (SBB, Kantonsspital, Fachhochschule, usw.) sorgen für wirtschaftliche Dynamik und ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen. Die Lage der Stadt im Eisenbahnkreuz der Schweiz ermöglicht ein unkompliziertes und schnelles Pendeln in zahlreiche Schweizer Städte.



Erreichbarkeit mit der Bahn



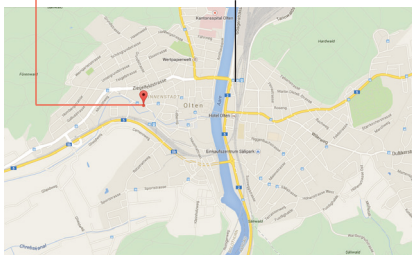
# Umgebung



- 1 Hammer - Bahnhof, zu Fuss erreichbar in 3 Minuten
- 2 Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

Solothurnerstrasse 11

SBB Hauptbahnhof



Autobahnzufahrten Rothrist oder Egerkingen Richtung Bern/ Zürich/ Luzern/ Basel in weniger als 15min



## Die Maisonettewohnung

Die Maisonettewohnung befindet sich im 3. Stock des Gebäudes. Die Wohnebene wird über das Treppenhaus und direkt mit dem Aufzug erschlossen. Der Kern mit WC unterteilt das ansonsten offen gestaltete Geschoss in zwei Bereiche. Dazwischen liegt die offene Küche. Grosse Fenster auf beiden Fassadenseiten erhellen die Räumlichkeiten mit viel Licht und bieten eindrucksvolle und aussergewöhnliche Blicke auf die Stadt. Das auf der Südseite liegende, grosszügige Wohnzimmer öffnet sich zum Hinterhof und gewährt Zugang zum ganztags besonnten Balkon mit Sicht auf den Born und das Sälischlössli. Im Norden des Wohngeschosses befindet sich der offene Essbereich mit Ausblick auf die Solothurnerstrasse.

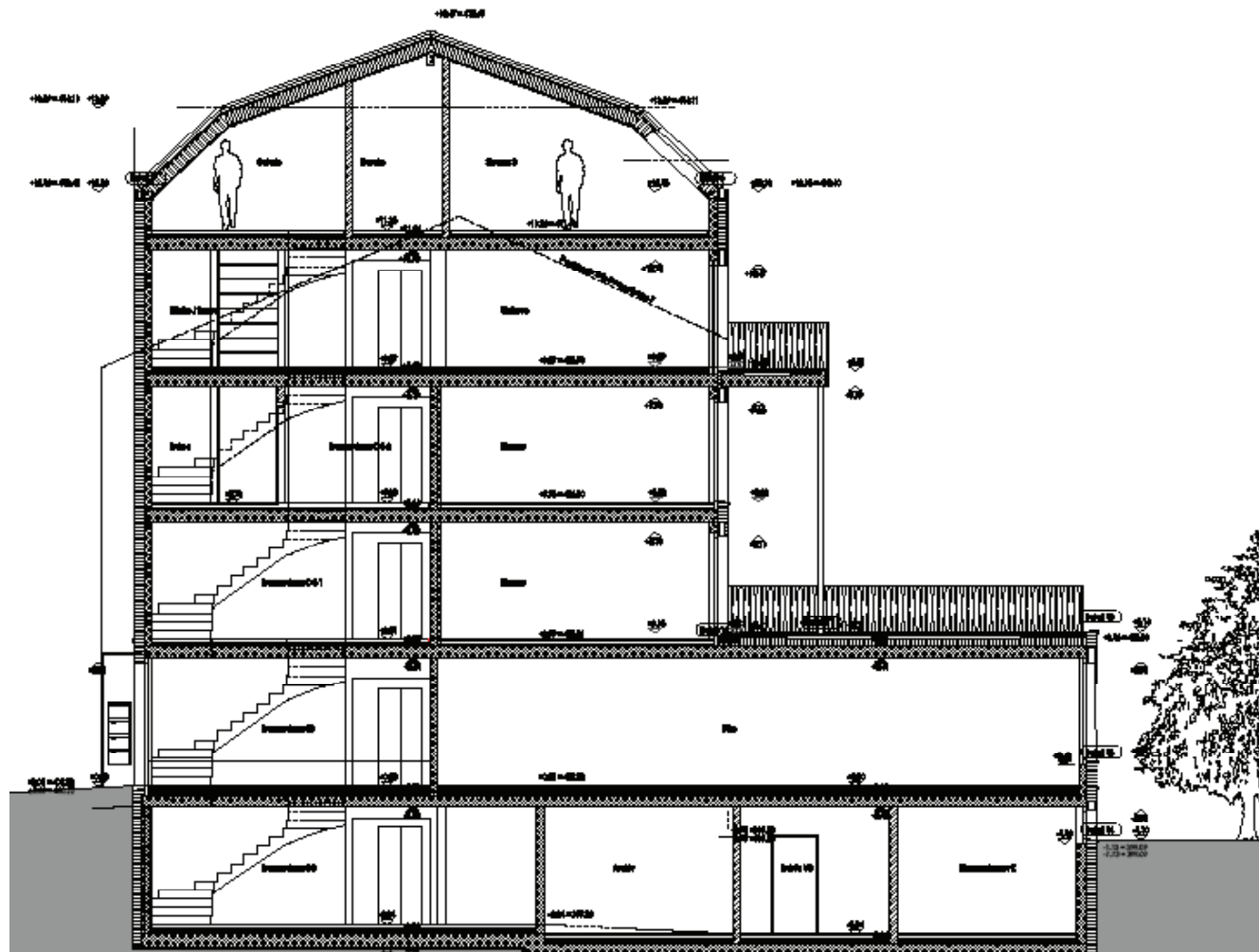
Über die leicht gewundene Innentreppe gelangt man ins Schlafgeschoss. Durch die aussergewöhnliche Dachform des Hauses, sowie die leichte Trapezform des Gebäudegrundrisses erhalten die Räume unter dem Dach eine einzigartige und individuelle Note. Alle Zimmer verfügen über grosse Fenster.

Eine unkonventionelle 4 Zimmer Stadtwohnung mit 164m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, welche viel Raum zum Wohlfühlen bietet. Zeitgemäss und komfortabel ausgestattet und an zentraler Lage situiert eignet sich diese Maisonettewohnung für Menschen, die einen urbanen Lebensstil verfolgen und gleichzeitig Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten schätzen und suchen.

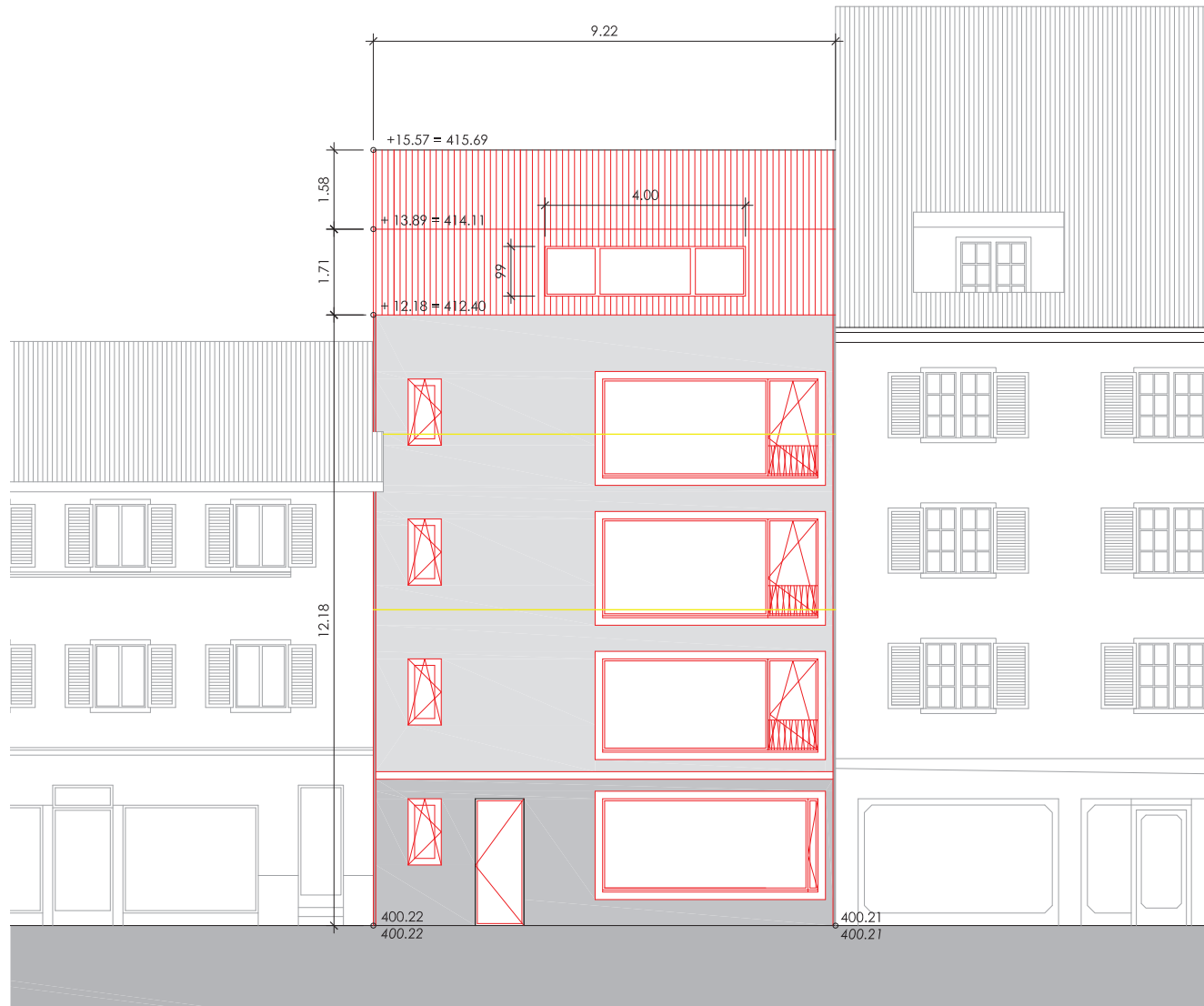
# Querschnitt

Solothurnerstrasse

Hinterhof



## Fassade zur Solothurnerstrasse





# Fassade zum Hinterhof













# Baubeschrieb Bauobjekt

## Qualität

- Es werden ausschliesslich hochwertige Materialien verwendet

## Fassaden

- Aussenwandkonstruktion in Massivbauweise
- 200cm EPS mit Aussenputz

## Steildach

- Wärmedämmung in Glaswolle, d = 200mm
- Dacheindeckung mit Blech und Ziegeleindeckung
- Hauptdach: Entwässerung nach aussen
- Balkone: Entwässerung mit Rinnen, über Loggien geführt, Notüberläufe nach aussen, Gehbelag aus Zementplatten 60 x 30 x 4cm

## Fenster

- Holz-Metallfenster mit 1 Drehkippflügel pro Raum | Hebeschiebetüren im Wohnraum
- Dreifach-Isolierverglasungen
- Balkonfenster
- Chromnickelstahlbeschläge

## Sonnenschutz Fassade

- Lamellenstoren VR 70 mit Elektroantrieb

## Heizung

- Wärmepumpe mit Erdsonde
- Bodenheizung mit Einzelraumregulierung

## Umgebung

- Besucherparkplätze hinter dem Haus
- Rasenflächen
- Veloparking zur gemeinsamen Benützung



# Baubeschrieb Wohnobjekt

## Schliessanlage

- Schliessanlage mit 5 Schlüsseln (Kaba 20)
- Briefkasten gleichschliessend wie Haustüre

## Eingang

- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türöffner
- Alu-Eingangstüre mit Fünfpunktverriegelung
- Türspion
- Briefkasten
- Aufzug bis in Wohnung

## Bodenbeläge

- Nassräume: Keramische Platten
- Wohn- und Schlafräume, Treppe: Parkett

## Wandbeläge

- Bad, Dusche, WC: teilweise mit keramischen Platten und Weissputz gestrichen

## Decken

- Gipsglattstrich, weiss gestrichen

## Elektroinstallationen

- Elektroanschlüsse, Schalter und Steckdosen gemäss heutigem Standard
- Home-Wiring (Internet, LAN PC-Netzwerk, ISDN oder analoges Telefon, Radio, Kabel-TV oder Satelliten-TV stehen in jedem Zimmer aus einer einzigen smarten R&M Multimediadose zur Verfügung.)
- Einbauspots gemäss Elektrokonzept

## Garderobe

- Schrank mit zwei Tablaren und Kleiderstange

## Kellerraum

- Boden Zementüberzug gestrichen, Wände in Kalksandstein und Beton weiss gestrichen

## Aussenraum

- Balkon im 3. OG | Dachgeschoss ohne Balkon

**Änderungen des Baubeschriebs und der Pläne bleiben vorbehalten.**