





Umgeben von ganz viel Grün: das Waldhaus

Urban und gleichzeitig im Grünen leben – das Waldhaus im Salmenpark

Wohnen in traumhafter Lage

Der Rheinfelder *Salmenpark* bietet höchste Wohnqualität inmitten traumhafter Rheinkulisse. Die historische Substanz auf dem Gelände der ehemaligen Brauereien Cardinal und Salmenbräu wurde gekonnt in die moderne Architektur integriert.

Wohnateliere im Waldhaus

Das *Waldhaus* begeistert durch einzigartige Eigentumswohnungen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vor allem die zweigeschossigen Wohnateliere bieten ideale Voraussetzungen für das Lebenskonzept des Wohnens und Arbeitens unter einem Dach. Die grossen Fenster geben den Blick auf die Bäume ringsum und den nahen Rhein frei. Wohnen im *Waldhaus* – perfekt für alle, die gern mitten im Grünen, aber nicht ab vom Schuss sind.

Neben dem *Waldhaus* finden sich im *Salmenpark* noch drei weitere Häuser mit den unterschiedlichsten Eigentumswohnungen, die alle von derselben aussergewöhnlichen Lage profi-

tieren. Der *Malzturm*, das *Hofhaus* und das *Platzhaus* werden in separaten Broschüren im Detail beschrieben.

Natur und Stadt in einem

Der *Salmenpark* ist ein lebendiges Zentrum zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in bester Lage mit einem einzigartigen Vorteil: der Öffnung zum Rhein. Einerseits hat der Aussenraum eine urbane Anmutung. Indem er aber auch viele Elemente der Ufervegetation übernimmt, schafft er einen gelungenen Übergang zwischen Natur und Stadt. Mehrere verkehrsfreie Plätze laden auf dem knapp 400 Meter langen Areal zum Verweilen ein. Geschützte Sitzmöglichkeiten, die Rheinterrassen, ein Spielplatz und mehrere Brunnen dienen als Erholungs- und Begegnungsraum, an dem man die Seele baumeln lassen kann.

Beste Infrastruktur

Trotz der ruhigen Lage ist der *Salmenpark* verkehrsmässig ausgezeichnet erschlossen. Fuss-

gängern und Velofahrern steht ein dichtes Wegnetz zur Verfügung. Direkt vor dem Areal halten die Buslinien 84 und 85. Sie bringen die Fahrgäste zu den Hauptverkehrszeiten im Viertelstundentakt in weniger als fünf Minuten zum Bahnhof Rheinfelden, der aber auch zu Fuss in knapp zehn Minuten erreichbar ist. Autos erreichen den *Salmenpark* über den Kreisler Basler/Quellenstrasse. Die Einfahrt führt auf kürzestem Weg direkt in die zweigeschossige Einstellhalle.

Moderne Architektur

Alle Gebäude des *Salmenparks* erfüllen höchste Ansprüche ans Wohnen. Die konsequente Umsetzung des Minergie®-Standards mit Komfortlüftung sorgt für eine vorbildliche Energiebilanz. So fügt sich der *Salmenpark* in jeder Beziehung naturnah in die Umgebung ein.

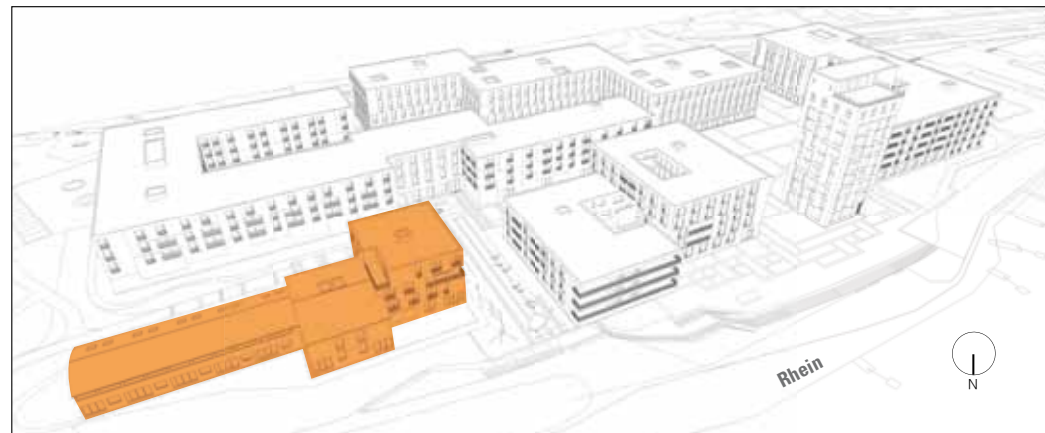


Helle, zweistöckige Ateliers zum Wohnen und Arbeiten in ruhiger Umgebung

Wohnateliers mit Klasse im Waldhaus

Sich verwirklichen im Waldhaus

Das *Waldhaus* bietet attraktive und helle Wohnungen inmitten des *Salmenparks*. Viele davon sind zweigeschossige Wohnateliers – ideal für Liebhaber einer luftig-loftigen Architektur und für Menschen, die das Konzept des Wohnens und Arbeitens unter einem Dach verwirklichen möchten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 100 und 200 m² und lassen bezüglich Raumeinteilung und Lichteinfall keine Wünsche offen. Mit dem Tonnengewölbe im Ostteil des *Waldhauses*, worin sich sieben zweistöckige Atelierwohnungen befinden, bleibt ein wertvolles Charakteristikum des historischen *Salmenparks* erhalten. Der westliche Kopfbau wurde in einen vierstöckigen Neubau mit vier 3½-Zimmer-Wohnungen sowie einer 4½- und einer 5½-Zimmer-Wohnung umgewandelt. Die insgesamt 13 Wohnungen verfügen über Minergie®-Standard, Bodenheizung und kontrollierte Wohnungslüftung sowie über private Grünflächen, Loggien oder Aussenplätze. Über einen Personenlift oder das Treppenhaus gelangt man direkt ins erste Unterge-



schoss – mit Ausnahme des östlichen Teils des *Waldhauses*. Im UG befinden sich die privaten Auto-Einstellplätze, die Kellerabteile und ein zusätzlicher Trocknungsraum zur gemeinsamen Nutzung für alle Eigentümer. Zu jeder Wohnung des *Waldhauses* kann mindestens ein Einstellhallenplatz dazugekauft werden.

Den Wald vor der Haustüre

Wie sein Name verrät, ist das *Waldhaus* zu gros-

sen Teilen von Wald umgeben, durch den ein Fussweg zu den Rheinuferterrassen hinabführt. Das Naherholungsgebiet des Rheins mit seiner Ufervegetation beginnt also buchstäblich vor der Haustüre.

Rheinterrasse

Direkt neben dem *Waldhaus* liegt die eindruckliche Rheinterrasse des *Salmenparks* mit ihrem herrlichen Blick auf den Rhein.

Die Ausstattung der Wohnungen im Waldhaus

Gebäudehülle

Fassade: Ausführung nach Minergie®-Standard. Kompaktfassade mit Wärmedämmung und Außenputz ab dem EG (Neubau). Hinterlüftete Blechfassade mit Wärmedämmung (Umbau Mitte). In- nengedämmte bestehende Fassade (Umbau Ost).

Fenster/Türen: Fenster in Holz/Metall in 3-fach Isolierglas. Loggia/Terrasse (Neubau): Eine Hebeschiebetüre in Holz/Metall. Aussentüren in Metall mit Türflügeln, Festverglasung in 3-fach Isolierglas.

Sonnenschutz: Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, elektrisch bedienbar. Knickarmmarkise bei den Terrassen und Balkonen. Vertikalstoffstoren Screen bei den Loggien. Schiebeläden und Schiebefaltläden aus Metall.

Innenausbau

Bodenbeläge: Plattenbelag in den Nasszellen. Parkettbelag in den Zimmern und im Korridor. Holzrost in den Loggien, Rundkies (Grünfläche bei Neubau Nord) bei den Aussensitzflächen.

Wandbeläge: Plattenbelag in den Nasszellen bis Türsturzhöhe. In allen Zimmern und im Korridor Weissputz, gestrichen.

Decken: Im Korridor und in allen Zimmern Weissputz, gestrichen. Satteldach (Umbau Mitte) und Tonnendach (Umbau Ost) Gipskartondecke Glattstrich.

Schreinerarbeiten: Wohnungseingangstüre sowie Innentüren mit Metallzargen, Holzwerkstofftürblatt, Kunstharzbelag. Einbauschränk und Garderobe im Eingangsbereich (je nach Wohnungstyp). Vorhangschienen 2-reihig. Fenstersimse aus Holzwerkstoff.

Elektroanlagen: Elektroanschlüsse (Steckdosen, Lichtschalter, Lampenstelle) in allen Zimmern. Küche mit 1–2 Rüststeckdosen. Telefonanschluss und Kabelnetzanschluss TV über Glasfaser. Gegensprechanlage (nur Neubau) mit Türöffnungsfunktion und Klingeltaster im Eingang. Elektroverteilung und Absicherungen im Reduit.

Heizung/Lüftung: Bodenheizung in allen Zimmern und im Korridor. Kontrollierte Wohnungslüftung (KWL) mit dezentraler Lüftungsanlage (Abluft in Nasszelle und Küche, Zuluft in allen Zimmern), Wärmerückgewinnung (WRG). Die KWL befindet sich jeweils in der Wohnung.

Der *Salmenpark* ist an den Wärmeverbund Rheinfelden Mitte angeschlossen. Für die Wärmelieferung besteht ein Anschluss- und Wärmeliefervertrag mit der AEW Energie AG.

Sanitär: Weisse Sanitärapparate, Waschtisch, Badewanne, Wandklosett mit Einbauspülkasten, Spiegelschrank, schwellenlose Dusche mit Glas-trennwand bei Wohnungen mit separater Dusche. Waschmaschine und Tumbler in Bad oder Reduit.

Küche: Einzeilige Küchenfront mit Insel. Arbeitsfläche mit Steinabdeckung, Rückwand aus Glas, 4 Kochfelder und Backofen, Kühlschrank mit Gefrierabteil, Geschirrspüler, Dampfabzug mit Aktivkohlefilter.

Raumhöhe: Neubau: EG bis 2. OG: 2.57 m, 3. OG: 2.51 m; Mitte: EG ca. 3.20 m; OG von ca. 3.10 m bis 4.60 m; Luftraum über 2 Geschosse; Ost: EG 2.70 m, OG höchster Punkt 3.16 m, Luftraum über 2 Geschosse.

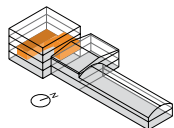
Ausbaualternativen

Auf Nachfrage wird gerne überprüft, ob Ausbauwünsche machbar sind.

Die Wohnungen im Waldhaus



Grosszügig gestaltete Wohnungen im Waldhaus mit bester Energiebilanz



3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Waldhaus 001

Nettowohnfläche: 126.8 m²

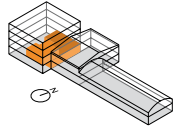
Maisonette: EG und 1. OG

Zimmer 1:	16.9 m ²
Zimmer 2:	16.3 m ²
Wohnen/Essen:	34.3 m ²
Küche:	8.4 m ²
Bad/WC:	5.5 m ²
Dusche/WC:	5.9 m ²
Eingang:	14.3 m ²
Korridor:	18.2 m ²
Reduit:	6.8 m ²
Grünfläche privat*:	29.8 m ²
Raumhöhe:	2.57 m



*nicht in Nettowohnfläche enthalten





3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Waldhaus 002

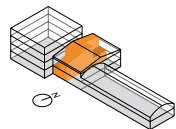
Nettowoohnfläche: 124.4 m²

Maisonette: EG und 1. OG

Zimmer 1:	15.1 m ²
Zimmer 2:	14.6 m ²
Wohnen/Essen:	39.6 m ²
Küche:	12.5 m ²
Bad/WC:	5.7 m ²
Dusche/WC:	5.3 m ²
Eingang:	14.4 m ²
Korridor:	12.6 m ²
Reduit:	4.6 m ²
Loggia*:	7.7 m ²
Grünfläche privat*:	58.1 m ²
Raumhöhe:	2.57 m

* nicht in Nettowoohnfläche enthalten





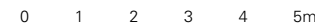
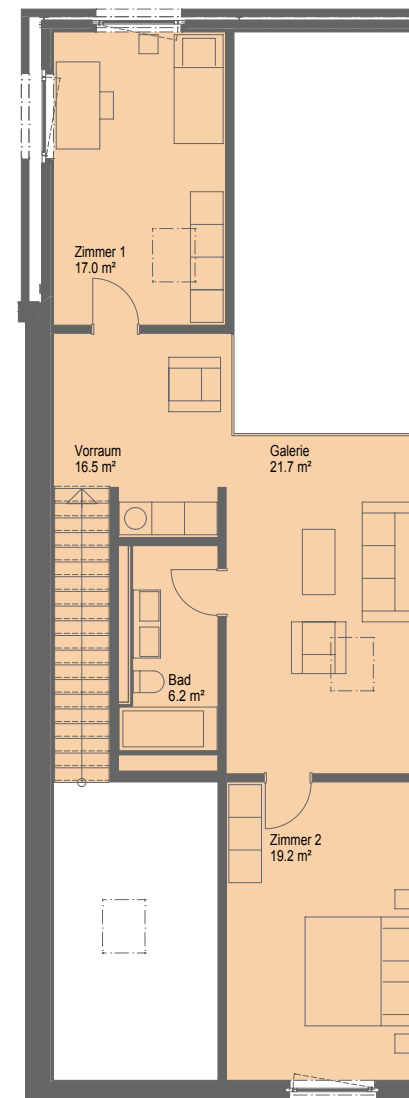
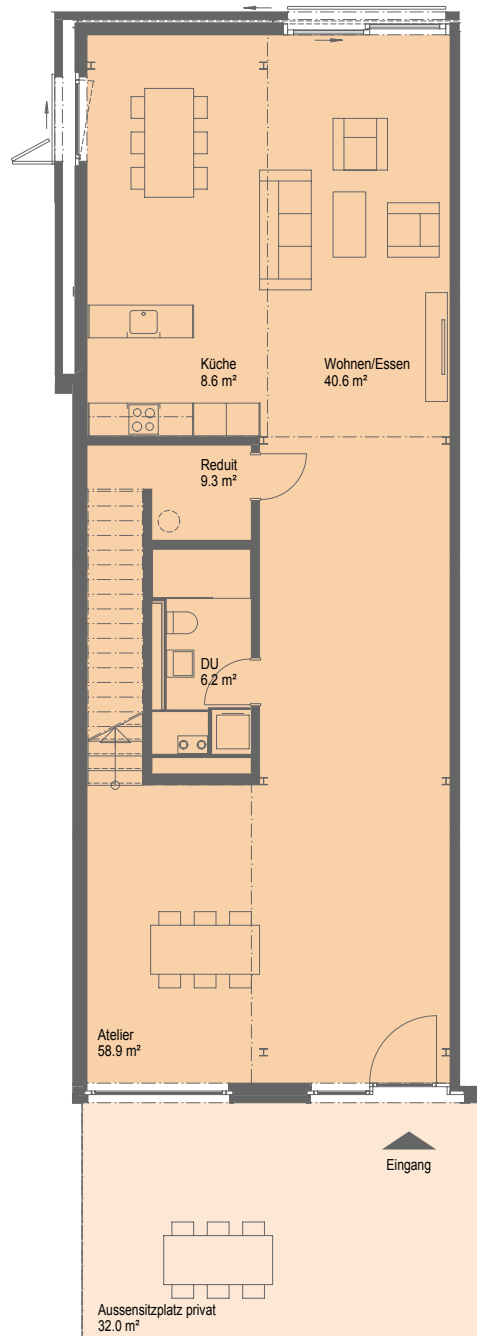
3½-Zimmer-Atelierwohnung

Waldhaus 003

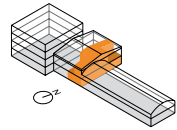
Nettowohnfläche: 204.2 m²

Maisonette: EG und 1. OG

Atelier:	58.9 m ²
Zimmer 1:	17.0 m ²
Zimmer 2:	19.2 m ²
Vorraum:	16.5 m ²
Galerie:	21.7 m ²
Wohnen/Essen:	40.6 m ²
Küche:	8.6 m ²
Bad/WC:	6.2 m ²
Dusche/WC:	6.2 m ²
Reduit:	9.3 m ²
Aussensitzplatz privat*:	32.0 m ²
Raumhöhe:	3.10 m bis 4.60 m



*nicht in Nettowohnfläche enthalten



3 1/2-Zimmer-Atelierwohnung

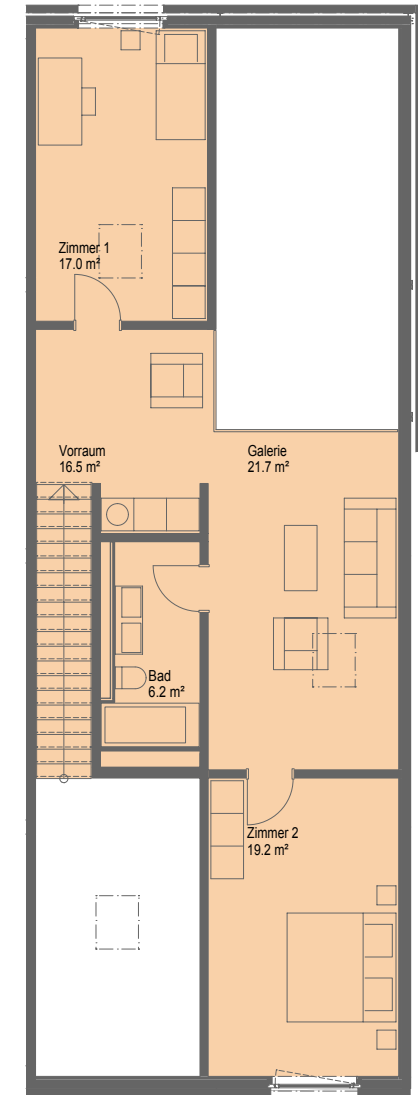
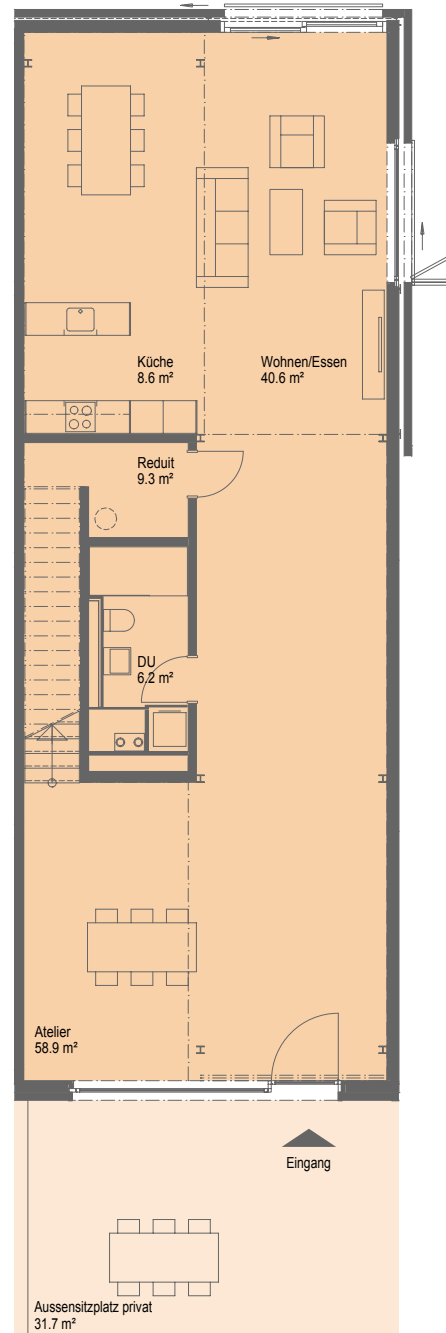
Waldhaus 004

Nettowoohnfläche: 204.2 m²

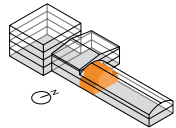
Maisonette: EG und 1. OG

Atelier:	58.9 m ²
Zimmer 1:	17.0 m ²
Zimmer 2:	19.2 m ²
Vorraum:	16.5 m ²
Galerie:	21.7 m ²
Wohnen/Essen:	40.6 m ²
Küche:	8.6 m ²
Bad/WC:	6.2 m ²
Dusche/WC:	6.2 m ²
Reduit:	9.3 m ²
Aussensitzplatz privat*:	31.7 m ²
Raumhöhe:	3.10 m bis 4.60 m

*nicht in Nettowoohnfläche enthalten



0 1 2 3 4 5m



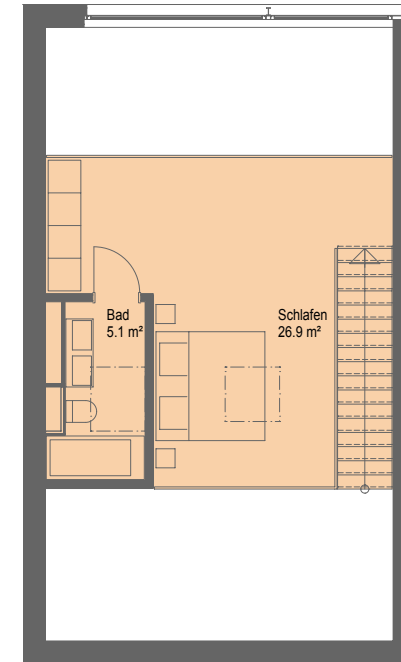
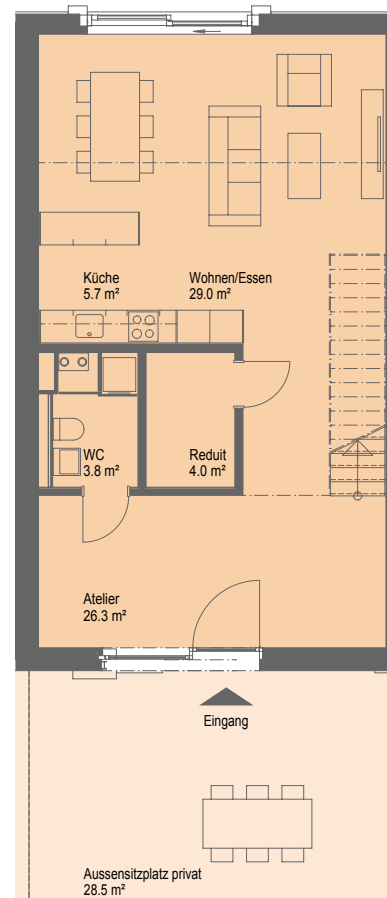
2 1/2-Zimmer-Atelierwohnung

Waldhaus 005

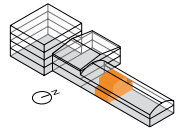
Nettowohnfläche: 100.8 m²

Maisonette: EG und 1. OG

Atelier:	26.3 m ²
Wohnen/Essen:	29.0 m ²
Küche:	5.7 m ²
Schlafen:	26.9 m ²
Bad/WC:	5.1 m ²
WC:	3.8 m ²
Reduit:	4.0 m ²
Aussensitzplatz privat*:	28.5 m ²
Raumhöhe:	2.70 m bis 3.16 m



*nicht in Nettowohnfläche enthalten



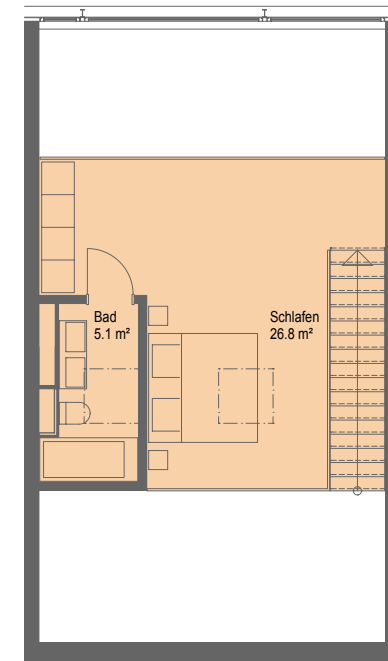
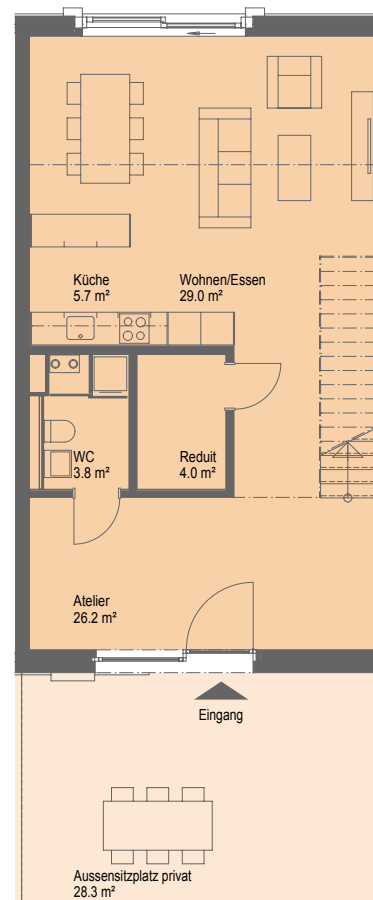
2 1/2-Zimmer-Atelierwohnung

Waldhaus 006

Nettowoohnfläche: 100.6 m²

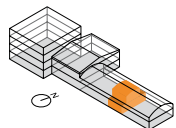
Maisonette: EG und 1. OG

Atelier:	26.2 m ²
Wohnen/Essen:	29.0 m ²
Küche:	5.7 m ²
Schlafen:	26.8 m ²
Bad/WC:	5.1 m ²
WC:	3.8 m ²
Reduit:	4.0 m ²
Aussensitzplatz privat*:	28.3 m ²
Raumhöhe:	2.70 m bis 3.16 m



0 1 2 3 4 5m

*nicht in Nettowoohnfläche enthalten



2½-Zimmer-Atelierwohnung

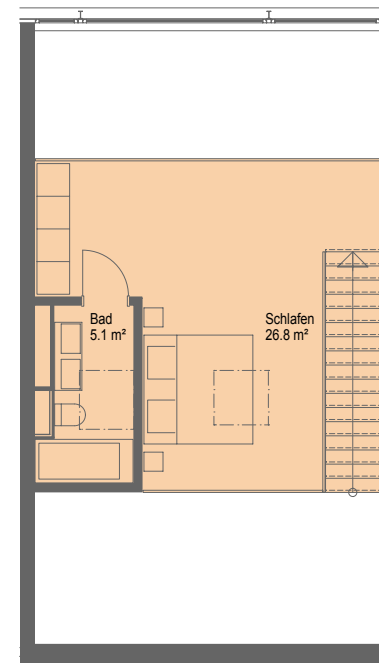
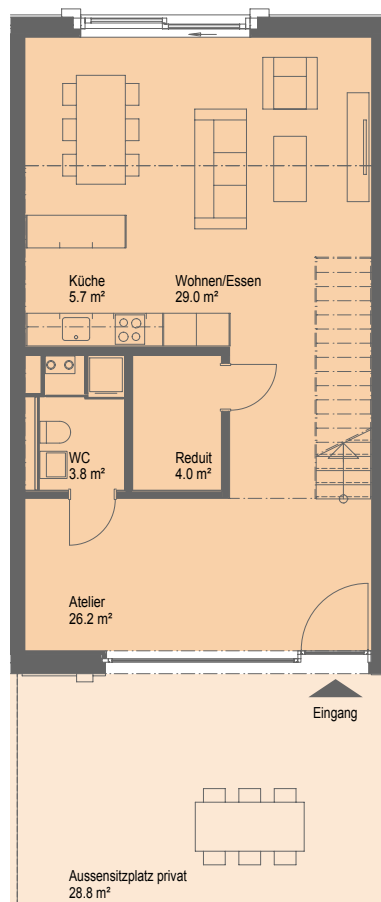
Waldhaus 007

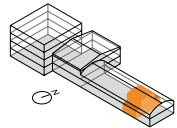
Nettowohnfläche: 100.6 m²

Maisonette: EG und 1. OG

Atelier:	26.2 m ²
Wohnen/Essen:	29.0 m ²
Küche:	5.7 m ²
Schlafen:	26.8 m ²
Bad/WC:	5.1 m ²
WC:	3.8 m ²
Reduit:	4.0 m ²
Aussensitzplatz privat*:	28.8 m ²
Raumhöhe:	2.70 m bis 3.16 m

*nicht in Nettowohnfläche enthalten





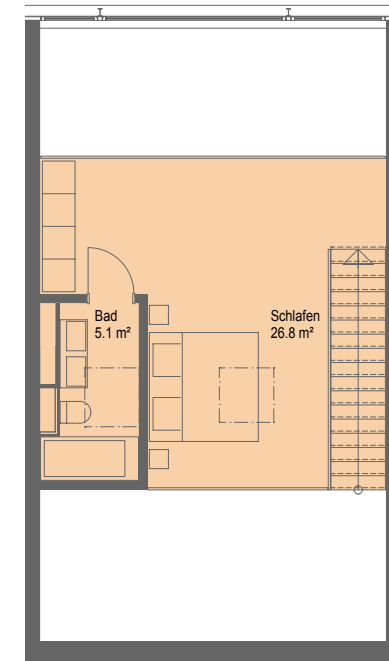
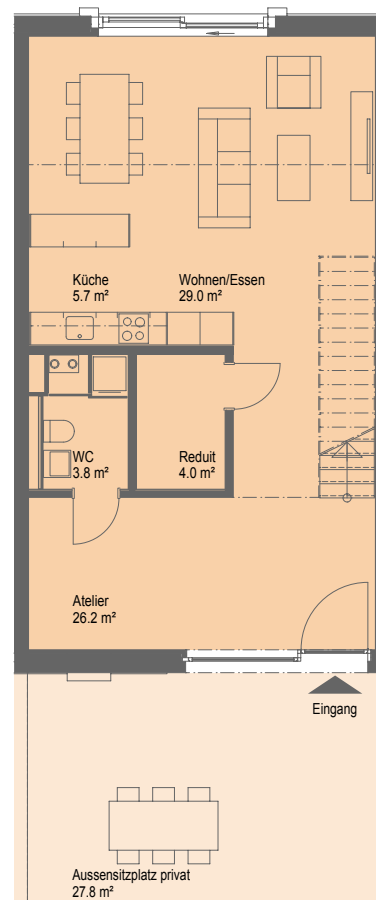
2 1/2-Zimmer-Atelierwohnung

Waldhaus 008

Nettowoohnfläche: 100.6 m²

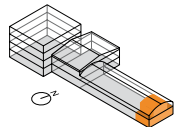
Maisonette: EG und 1. OG

Atelier:	26.2 m ²
Wohnen/Essen:	29.0 m ²
Küche:	5.7 m ²
Schlafen:	26.8 m ²
Bad/WC:	5.1 m ²
WC:	3.8 m ²
Reduit:	4.0 m ²
Aussensitzplatz privat*:	27.8 m ²
Raumhöhe:	2.70 m bis 3.16 m



*nicht in Nettowoohnfläche enthalten





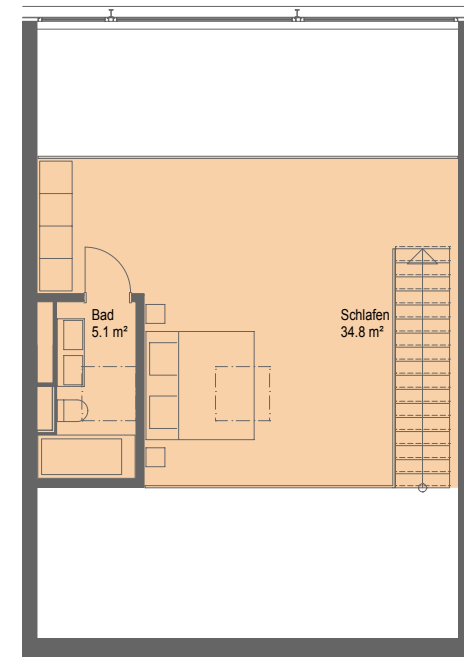
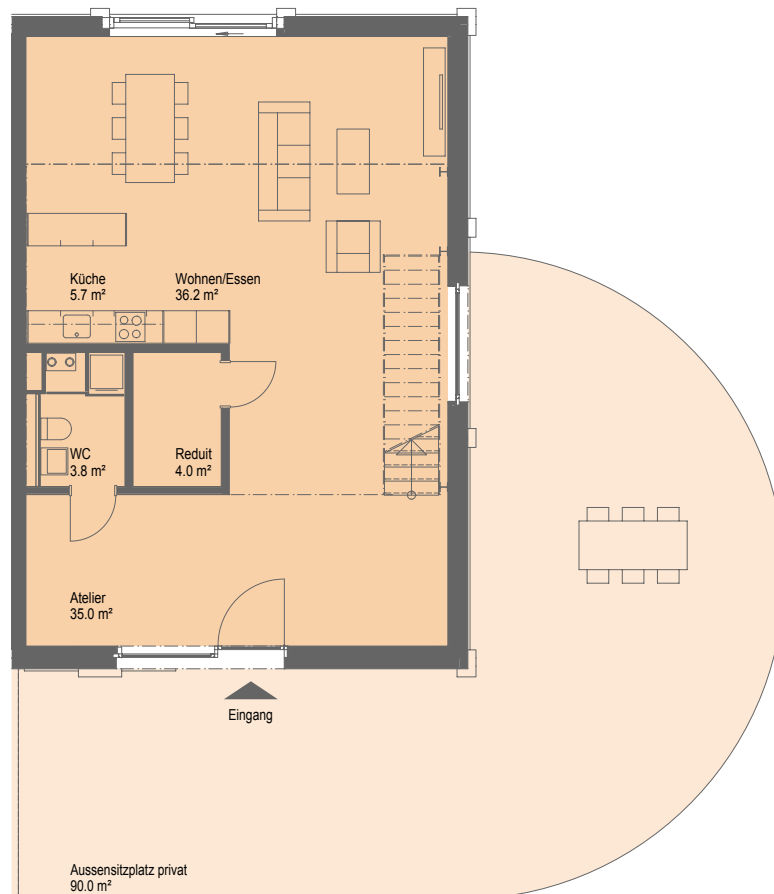
2½-Zimmer-Atelierwohnung

Waldhaus 009

Nettowohnfläche: 124.6 m²

Maisonette: EG und 1. OG

Atelier:	35.0 m ²
Wohnen/Essen:	36.2 m ²
Küche:	5.7 m ²
Schlafen:	34.8 m ²
Bad/WC:	5.1 m ²
WC:	3.8 m ²
Reduit:	4.0 m ²
Aussensitzplatz privat*:	90.0 m ²
Raumhöhe:	2.70 m bis 3.16 m

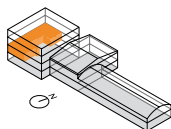


*nicht in Nettowohnfläche enthalten





Mitten im Grünen: die Wohnungen im Waldhaus



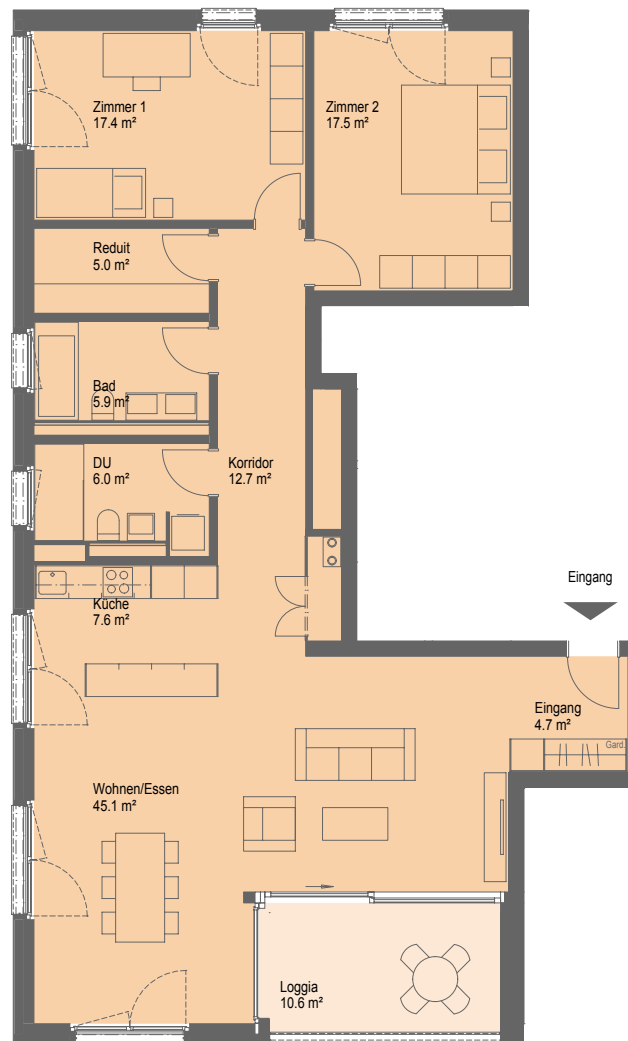
3½-Zimmer-Wohnung

Waldhaus 101

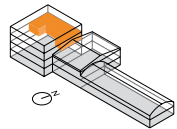
Nettowoohnfläche: 122.0 m²

1. OG

Zimmer 1:	17.4 m ²
Zimmer 2:	17.5 m ²
Wohnen/Essen:	45.1 m ²
Küche:	7.6 m ²
Bad/WC:	5.9 m ²
Dusche/WC:	6.0 m ²
Eingang:	4.7 m ²
Korridor:	12.7 m ²
Reduit:	5.0 m ²
Loggia*:	10.6 m ²
Raumhöhe:	2.57 m



*nicht in Nettowoohnfläche enthalten



3 1/2-Zimmer-Wohnung

Waldhaus 201

Nettowohnfläche: 106.9 m²

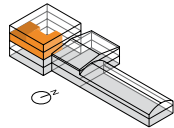
2. OG

Zimmer 1:	16.7 m ²
Zimmer 2:	15.7 m ²
Wohnen/Essen:	31.2 m ²
Küche:	8.5 m ²
Bad/WC:	4.6 m ²
Dusche/WC:	5.3 m ²
Eingang:	11.9 m ²
Korridor:	8.4 m ²
Reduit gesamt:	4.6 m ²
Loggia*:	17.3 m ²
Raumhöhe:	2.57 m



*nicht in Nettowohnfläche enthalten





5 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung

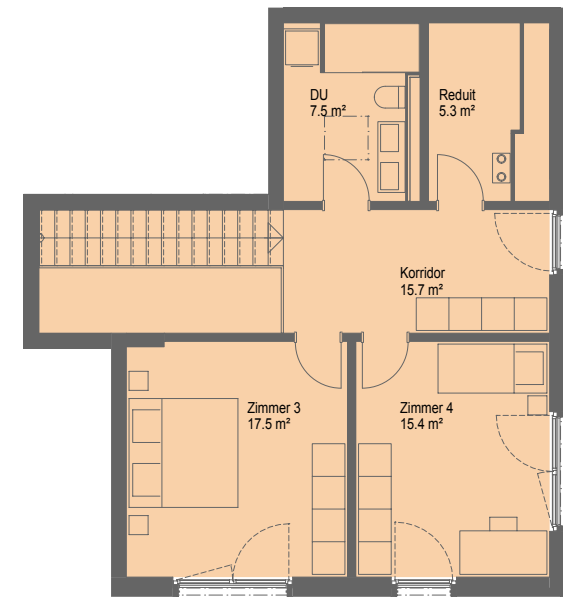
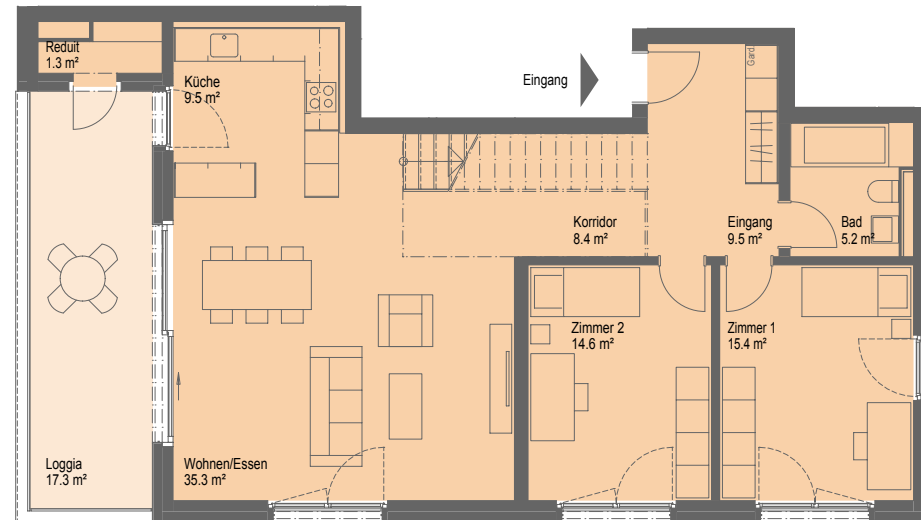
Waldhaus 202

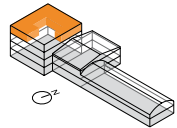
Nettowohnfläche: 160.8 m²

Maisonette: 2. und 3. OG

Zimmer 1:	15.4 m ²
Zimmer 2:	14.6 m ²
Zimmer 3:	17.5 m ²
Zimmer 4:	15.4 m ²
Wohnen/Essen:	35.3 m ²
Küche:	9.5 m ²
Bad/WC:	5.2 m ²
Dusche/WC:	7.5 m ²
Eingang:	9.5 m ²
Korridor gesamt:	24.1 m ²
Reduit gesamt:	6.6 m ²
Loggia*:	17.3 m ²
Raumhöhe:	2.57 m und 2.51 m

*nicht in Nettowohnfläche enthalten





4 1/2-Zimmer-Wohnung

Waldhaus 301

Nettowoohnfläche: 159.0 m²

3. OG

Zimmer 1:	15.2 m ²
Zimmer 2:	20.2 m ²
Zimmer 3:	17.2 m ²
Wohnen:	26.8 m ²
Küche/Essen:	37.9 m ²
Bad/WC:	6.1 m ²
Dusche/WC:	4.9 m ²
Eingang:	10.6 m ²
Korridor:	12.6 m ²
Reduit:	7.5 m ²
Loggia*:	17.5 m ²
Raumhöhe:	2.51 m

*nicht in Nettowoohnfläche enthalten



0 1 2 3 4 5m



Im Vordergrund der Salmenpark, rechts im Hintergrund die Altstadt von Rheinfelden, auf der anderen Rheinseite Badisch-Rheinfelden

Rechtliche Hinweise:

Für die Richtigkeit der in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen, inklusive der abgebildeten Fotos, Darstellungen und Flächenangaben, kann keine Gewähr übernommen werden. Bitte beachten Sie weiter, dass die Ausführungen in dieser Publikation rein informativen Charakter haben und nicht als verbindliche Auskunft zu bestimmten Themenbereichen oder als Angebot oder Offerte aufgefasst

werden dürfen. Massgebend und rechtlich verbindlich sind einzig die zwischen den Parteien im Kaufvertrag gemachten Angaben. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Weiterverwendung der Angaben in der Verkaufsdokumentation erfolgt somit auf eigene Gefahr. Jegliche Haftung der Eigentümerschaft bzw. der von ihr beauftragten Dritten wird abgelehnt und wegbedungen.

Wünschen Sie weitere Informationen über den *Salmenpark*? Wir beraten Sie gerne.



GRIBI Vermarktung AG
Birsstrasse 320B
4052 Basel
Tel. 061 690 40 48
salmenpark@gribi.com

GRIBI Vermarktung AG
Hauptstrasse 131
5070 Frick
Tel. 062 865 67 42
salmenpark@gribi.com



