

# Exklusive Eigentumswohnungen zu verkaufen an ruhiger und zentrumsnaher Lage



Exklusives Wohnen an ruhiger und  
zentrumsnaher Lage in der  
Gemeinde Birsfelden.

Herzlich willkommen in Ihrer neuen  
Traumwohnung! Diese hochmoderne  
Neubauwohnung vereint Eleganz,  
Komfort und zeitgemässes Design. Mit  
grosszügigen, lichtdurchfluteten Räumen  
und erstklassiger Ausstattung bietet sie  
den perfekten Wohnraum für  
anspruchsvolle Käufer.

Bezugstermin: Herbst 2027

Ort: Friedhofstrasse 13+15  
4127 Birsfelden

Kontakt: Herr Sirovina Ivo  
SILEC Immobilien Holding AG  
061 377 99 00  
[ivo.sirovina@kreis-suisse.ch](mailto:ivo.sirovina@kreis-suisse.ch)

Info:

Die 3D Bilder dienen als Visualisierung

# Makrolage

**Allgemein:**

Birsfelden liegt direkt am Rhein und grenzt unmittelbar an Basel. Die Gemeinde profitiert stark von der Nähe zur Stadt und verbindet modernes Leben mit naturnaher Umgebung.

**Verkehrsanbindung:**

Sehr gute Anbindung über die Autobahn A2/A3 sowie Tram- und Buslinien nach Basel. Der Bahnhof Basel SBB und der EuroAirport sind schnell erreichbar.

**Bildung und Ausbildung:**

Von Kindergärten und Primarschulen bis hin zu weiterführenden Schulen in Basel ist alles in kurzer Distanz erreichbar. Universitäten und Fachhochschulen liegen in unmittelbarer Nähe.

**Wirtschaft und Arbeitsmarkt:**

Birsfelden ist Teil der starken Wirtschaftsregion Basel mit Pharma, Chemie und Finanz-dienstleistungen. Lokale Gewerbegebiete am Rheinhafen ergänzen das Angebot.

**Freizeit und Erholung:**

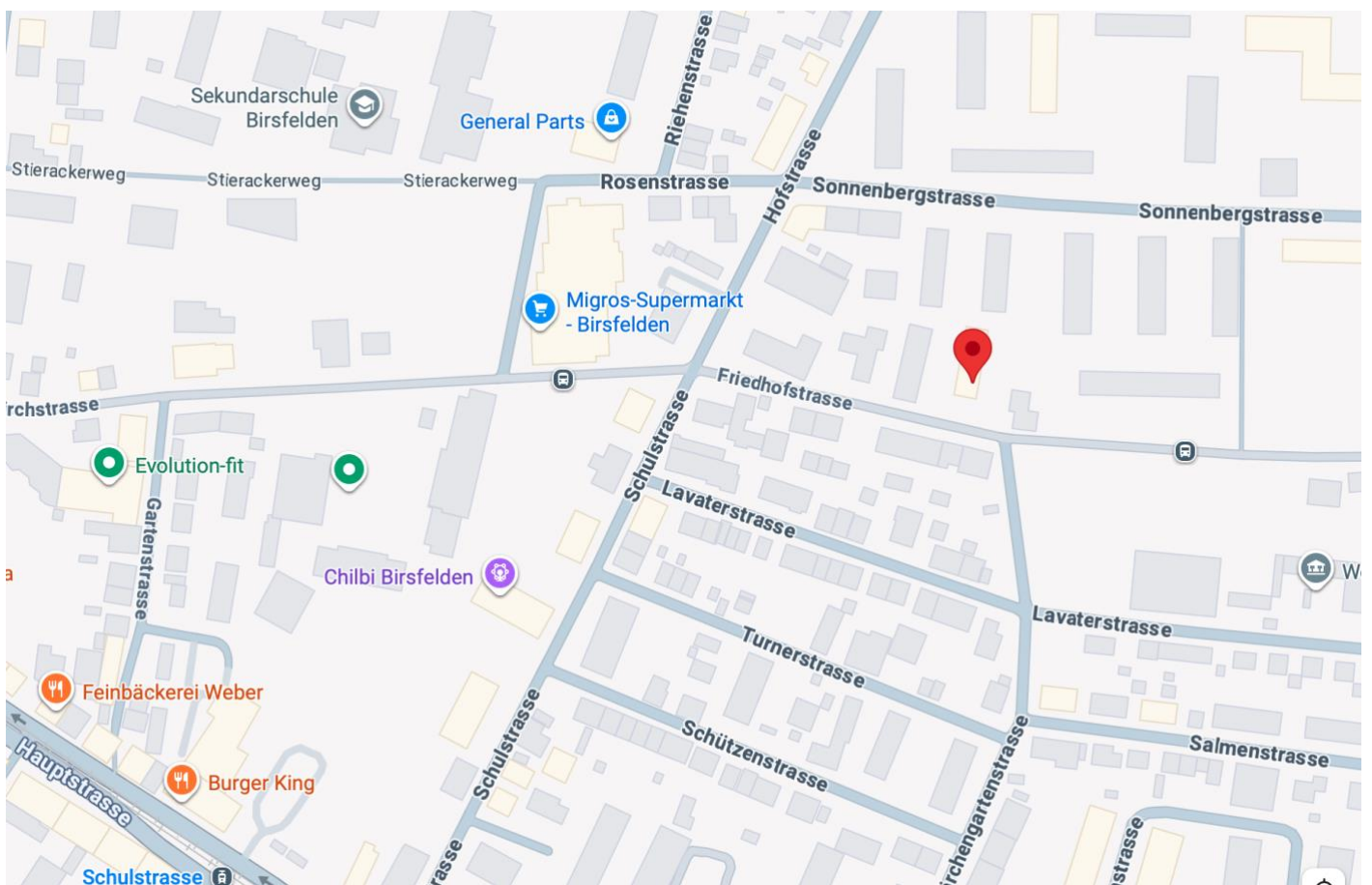
Rheinpromenade, Hardwald und Birsufer bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung. Kultur- und Freizeitangebote der Stadt Basel sind direkt nutzbar.

**Lebensqualität:**

Familienfreundliche Strukturen, viel Grün und gute Luftqualität trotz Stadtnähe. Die Kombination aus moderner Infrastruktur und Naherholung macht Birsfelden besonders attraktiv.

# Mikrolage

Die Friedhofstrasse liegt in einem ruhigen Wohnquartier von Birsfelden, welches besonders durch seine geringe Verkehrsbelastung und naturnahe Umgebung besticht. Die Strasse ist von gepflegten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt, wodurch ein harmonisches, familienfreundliches Wohnumfeld entsteht. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar.



# Baubeschreibung Allgemein

Die zwei MFH mit jeweils neun Wohnungen wird gemäss Kantonalen Vorschriften erbaut.

Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss Eigentumswohnungen nach der SIA-Norm.

## Baumeister

Die erdberührten Wände sind in wasserdichtem Stahlbeton mindestens 25 cm starker Beton.

Umfasst wird alles mit einer sogenannten ``Weisser Wanne``. Die Bodenplatte sowie der Aussenbereich wurde isoliert und abgedichtet. Dichtungskeitsstufe 1

Fassadenmauerwerk in 15 und 25 cm Backstein und Stahlbeton

Aussenwärmedämmung aus 15 und 20 cm spezieller Wärmedämmung gemäss Energievorschriften

Fassadentyp - verputzte Aussenwärmedämmung

## Treppenhaus

Wände: Stahlbeton, verputzt und gestrichen

Boden: Stahlbeton, Steinplatten

Decke: Stahlbeton, verputzt und gestrichen

Bodenheizung im SG

## Keller

Boden: Zementüberzug

Wände: Sichtbeton

Decke: Weiss gestrichen

## Autoeinstellhalle

Boden - Monobeton

Wände - Betonoptik

Decke - Isoliert und Stahlbeton

## Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre ist aus Metall mit Festverglasung gemäss Vorschriften.

## Fenster und Türen

Holz-/ Metall-Fenster, 3-fach Wärmeschutzglas mit U-Wert 0.6 W, innen Holz Eiche und aussen RAL (Farbwahl Bauherr)

Fenster im Erdgeschoss und Sockelgeschoss mit Einbruchschutz RC2 und mit abschliessbaren Griffen.

## Bedachung

Wärmedämmung gemäss Energievorschriften.

Dachbegrünung mit Kräutermischung Typ Basel.

## **Sitzplätze/Balkon**

Wärmedämmung gemäss Energievorschriften.

Sitzplätze Aussen im EG mit Keramikplatten, Balkone im EG/1. OG/2.OG und Attika mit Holzrost

## **Personenaufzug**

Personenaufzug MonoSpace 300 DX 630 kg / 8 Personen

Antrieb; getriebeloser Synchronmotor

Abholfunktion ins Attikageschoss

## **Licht- & Sonnenschutz**

Senkrechtmarkisen:

Alle Fassaden mit Stoffstoren

Profilführungen aus stranggepresstem Aluminium, Innenführung aus PVC.

Optimaler Stoffablauf durch den beschwerten Stoffstab.

Stoffe werden aus mehreren Bahnen, längs oder quer konfektioniert.

Es ist unvermeidlich, dass dadurch sichtbare Streifen entstehen

## **Küche**

Detaillierte Angaben gemäss Küchenbauer.

Alle Hausgeräte kommen von der Marke Siemens oder gleichwertiges Produkt

Mischer: Blanco, Edelstahl

Küchenmöbel ( Fronten, Griffe, Innenausstattung Schublade, Arbeitsplatte etc.) gemäss Beschrieb Küchenbauer

## **Wohn- / Essbereich**

Parkettbelag vollflächig auf Unterlagsboden geklebt

3- Schicht Eichenparkett, Natur geölt

Wandsockel aus Holz 40/10 mm RAL 9010 geklebt weiss

Alle Wände mit Glasvliesapeten in allen Räumen

Die Decke ist in allen Räumen weissverputzt, weiss gestrichen

## **Bad / Dusche / WC**

### **Ausstattung Sanitäranlagen**

Auswahl und Anordnung gemäss Detailplänen Architekt

Waschmaschine/Tumbler vom Hersteller Siemens oder gleichwertiges Produkt

### **Lüftungsanlagen**

Die Nasszellen werden mit Fortluftventilatoren entlüftet

Die Abluftmotoren werden mittels Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung gesteuert

### **Boden**

Keramische Platten auf Unterlagsboden geklebt

### **Wände**

Keramikplatten Raumhoch (45cm x120cm oder 60cm x150cm)

### **Decke**

Weissputz, weiss gestrichen

### **Elektroanlage**

Ausführung gemäss Vorschriften für Elektroanlagen

Stoffstoren und Bodenheizung elektrisch gesteuert

### **Heizungsanlage**

Fernwärme Primeo Energie

Bodenheizung in allen Wohnungen

### **Änderungen am Kurzbaubeschrieb**

Änderungen am Baubeschrieb sind möglich, jedoch bleibt der Standard der Ausführung unverändert. Der Kurzbaubeschrieb legt die Qualität der Ausführung fest und garantiert diese. Anpassungen erfolgen stets im Einklang mit den festgelegten Qualitätsstandards. Jegliche Änderungen werden sorgfältig geprüft und dokumentiert, um die Bauqualität zu sichern.