



## "VIAMO. MODERN LIVING BINNINGEN - NEUBAU GARTENWOHNUNG (W3)"

Langegasse 55 | 4102 Binningen | Referenz : A 1628

**CHF 1'350'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Lage und Distanzen	3
Beschreibung	5
Eigenschaften und Objektdaten	8
Grosse Bilder	10
Situationsplan	14
Untergeschoss	15
Grundrissplan	16
Flyer Hypotheken	18

## LAGE

CH-4102 Binningen | Langegasse 55 | **CHF 1'350'000.-**



### LAGE

Stadtnah zu Basel und rundum lebens- und liebenswert – Binningen zieht an!

An leicht erhöhter, ruhiger Lage wohnen Sie in angenehmer Nachbarschaft, umgeben von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Das fussläufig erreichbare Zentrum mit Läden und Geschäften, Kultur und attraktiven Freizeiteinrichtungen sowie Bus- und Tramanbindungen deckt alle Bedürfnisse des Alltags ab. Bei einem gemütlichen Spaziergang erreichen Sie den Zooli Basel in rund 20 Minuten. Mit dem Fahrrad brauchen Sie bis zum Bahnhof SBB ca. 13 Minuten. Wer noch weiter abheben möchte, ist innert 17 Autominuten am Euroairport Basel. Primarschule, Kindergarten und KiTa liegen in unter 600 m Entfernung.

Als angenehmen Ausgleich zum Alltag finden Sie in den umliegenden, wunderschönen Naherholungsgebieten wie Bruderholz oder der Allschwiler Wald mit dem Naturschutzgebiet Herzogenmatt Ruhe und Erholung. Mit einem Steuerfluss von 49 % gehört Binningen zu den steuergünstigsten Gemeinden des Kantons.

				
Öffentliche Verkehrsmittel	102 m	1 min.	1 min.	-
Kindergarten	226 m	3 min.	3 min.	1 min.
Primarschule	226 m	3 min.	3 min.	1 min.
Sekundarschule	226 m	3 min.	3 min.	1 min.
Geschäfte	145 m	4 min.	4 min.	1 min.
Post	666 m	9 min.	9 min.	3 min.
Bank	449 m	7 min.	5 min.	2 min.
Restaurants	447 m	7 min.	7 min.	2 min.

## "VIAMO. MODERN LIVING BINNINGEN - NEUBAU GARTENWOHNUNG (W3)"

CH-4102 Binningen | Langegasse 55 | **CHF 1'350'000.-**



### "Viamo. Modern living Binningen - Neubau Gartenwohnung (W3)

Im beliebten Neusatz-Quartier an der Langegasse in Binningen realisiert die Proinnova AG mit "Viamo. Modern living" ein Neubauprojekt mit acht Eigentumswohnungen. Hier dürfen Sie modernes Wohnen mit innovativer Smart Home-Technologie geniessen. Aktuell sind noch 2 Gartenwohnungen frei.

Wohnung W3 mit 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Wohnung W2 mit 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Wohnungen zeichnen sich aus durch:

- Stadtnah zu Basel in der beliebten Gemeinde Binningen
- Moderne Architektur
- Hell - sonnig
- Guter Ausbaustandard
- Viel Platz und Flexibilität bei der Möblierung
- Schwellenlose 3.5-Zimmer Wohnungen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sehr gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung.

### BEMERKUNGEN

Mit unserem Bauvorhaben bieten wir Ihnen die perfekte Möglichkeit, sich jetzt den Traum von den eigenen vier Wänden an gefragter, stadtnaher Lage zu erfüllen.

### ANGABEN

Referenz: **A 1628**  
Typ: **Eigentumswohnung**  
Zimmer: **3.5**  
Schlafzimmer: **2**  
Wohnfläche: **94 m<sup>2</sup>**  
Verfügbarkeit: **Nach Absprache**  
Baujahr: **2022**  
Wärmeverteilung: **Bodenheizung**  
Stockwerk: **Erdgeschoss**

### **Projektbeschreibung**

Die schwellenlosen und geschickt aufgeteilten 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen bieten viel Platz und Flexibilität bei der Möblierung. Die grosszügigen Fenster sorgen für eine optimale Ausleuchtung der Räume und für ein helles, freundliches Wohnambiente. Das Zentrum der Wohnung bildet der offene Wohn-, Koch- und Essbereich.

Einen grossen Mehrwert bieten Ihnen zudem die grosszügigen Aussenflächen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen eigenen, gedeckten Sitzplatz mit Gartenanteil. Die Obergeschosswohnungen zeichnen sich aus durch ihre ca. 20 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup> grossen Balkone. Der Attikawohnung stehen zwei Terrassen mit jeweils fast 40 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> zur Verfügung – hier dürfen Sie ein Gefühl der Freiheit, angenehmer Privatsphäre und herrlicher Ruhe geniessen. Ausserdem bietet das Projekt zwei allgemeine Begegnungszonen mit Sitz- und Liegegelegenheiten.

Die Wohnungen sind mit zwei Badezimmern oder einem Gäste-WC und einem Badezimmer ausgestattet. Daneben verfügt jede Wohnung über eine eigene Waschmaschine und Tumbler. Wahlweise kann der Waschturm auch im eigenen Keller aufgestellt werden. Das Haus ist mit einer Erdsondenheizung und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Im Untergeschoss liegen die wohnungseigenen Kellerräume sowie ein allgemeiner Abstellraum, der Platz bietet für Fahrräder und Kinderwagen. Zu jeder Wohnung gehört ein Parkplatz in der unterirdischen Autoeinstellhalle. Der Parkplatz ist im Kaufpreis inbegriffen.

Sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit und machen Sie die zentral gelegene, attraktive Eigentumswohnung an der fragten Lage zu Ihrem neuen Zuhause.

### **Kurzbaubeschreibung**

#### **Tragwerk**

In Massivbauweise nach Vorgabe des Bauingenieurs und den geltenden SIA Normen

#### **Aussendämmung**

Mineralische Aussendämmung (Steinwolle) 200mm mit eingefärbtem Vollabrieb

#### **Fenster**

Fenster mit Kunststoff-/Aluminiumrahmen und Dreifachverglasung

#### **Lamellenstoren**

Elektrisch bediente Verbundraffstoren aus Aluminium

#### **Elektroinstallation**

Installation nach geltenden Vorschriften NIV SEV

#### **Schalter und Steckdosen:**

Feller Edizio Design DUE Wisser by Feller Smart Home mit App-Steuerung in jeder Wohnung Vorbereitung für Steckdose bei jedem Einstellhallenplatz Photovoltaikanlage mit Speicher  
Gegensprechanlage mit Video

#### **Wärmeerzeugung / Wärmeverteilung**

Erdsondenheizung; Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung Thermostaten in allen zu Wohnzwecken genutzten Räumen

#### **Sanitäreinrichtung**

Vorschlag gemäss Offerte SABAG: Bodenebene Dusche, Regenbrause, Badewanne, Handtuchhalter, Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung, Mischer, Waschtisch, Wandklosett, Rollenhalter etc.

#### **Waschmaschine / Tumbler**

Eigener Waschturm in jeder Wohnung; V-ZUG Adora V2000

Duschtrennwände

Wohnung 3: Budget CHF 3'000.-

### **Beschreibung**

#### **Küche**

Vorschlag gemäss Offerte SABAG: Fronten in Weiss perl, Griffausführung in Edelstahl, Granit Arbeitsplatte, Glas Rückwand, Franke Edelstahlspülbecken, Mischer, Electrolux Küchengeräte (Steamer, Wärmeschublade, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler), Bora Kochfeld mit Dampfabzug

#### **Lift**

Geeignet für acht Personen oder einen Rollstuhlfahrer mit Begleitperson

#### **Innenwände**

Abrieb weiss mit 1.0mm Körnung

#### **Decken**

Weissputz weiss gestrichen; Q3

#### **Innentüren und Zargen**

Röhrenspantüren mit weiss gestrichenen Stahlzargen

#### **Garderoben**

3-teilig raumhoch und in Holz ausgeführt; Budget CHF 2'200.-

#### **Bodenbeläge Parkett**

Vorgesehen in den Schlafzimmern; Budgetposition CHF 142.-/m<sup>2</sup>

#### **Boden und Wandbeläge Keramik**

Vorgesehen in den übrigen Räumen und Bäder; Budgetposition CHF 55.-/m<sup>2</sup>

Wände in Bäder: Im Nassbereich werden die Keramikbeläge raumhoch verlegt und die den übrigen Bereichen auf 1.20 m.

Oberflächen Treppenhaus

Wände und Decken in sichtbarem Beton Bodenbeschichtung

#### **Beschreibung**

Zahlungsmodalitäten

Anzahlung bei Reservation: CHF 50'000.-

Anzahlung bei Kaufvertragsunterzeichnung: 20% des Kaufpreises abzüglich CHF 50'000.-

Restkaufpreiszahlung: Bei Schlüsselübergabe

Die Projektfinanzierung ist sichergestellt durch eine ansässige Bank.

#### **Disclaimer**

Diese Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Die Visualisierungen haben den Zweck, einen Eindruck der Farben, der Ausstattung und der Bepflanzung zu vermitteln und haben richtungsweisenden Charakter. Projekt-, Material- und Flächenanpassungen bleiben vorbehalten. Aus den Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

#### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Sven Gloor

E-Mail : [sven.gloor@immofamily.ch](mailto:sven.gloor@immofamily.ch)

Tel. : 0617537878

## EIGENSCHAFTEN

### UMGEBUNG

- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Tramhaltestelle

CH-4102 Binningen | Langegasse 55 | **CHF 1'350'000.-**

### AUSSENBEREICH

#### ANGABEN

- Exklusive Gartennutzung
- Garten im Stockwerkeigentum

### INNERBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Dreifachverglasung
- Hell

### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche

### BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neu
- Im Bau

STIL

- Modern

## AUSSENANSICHT

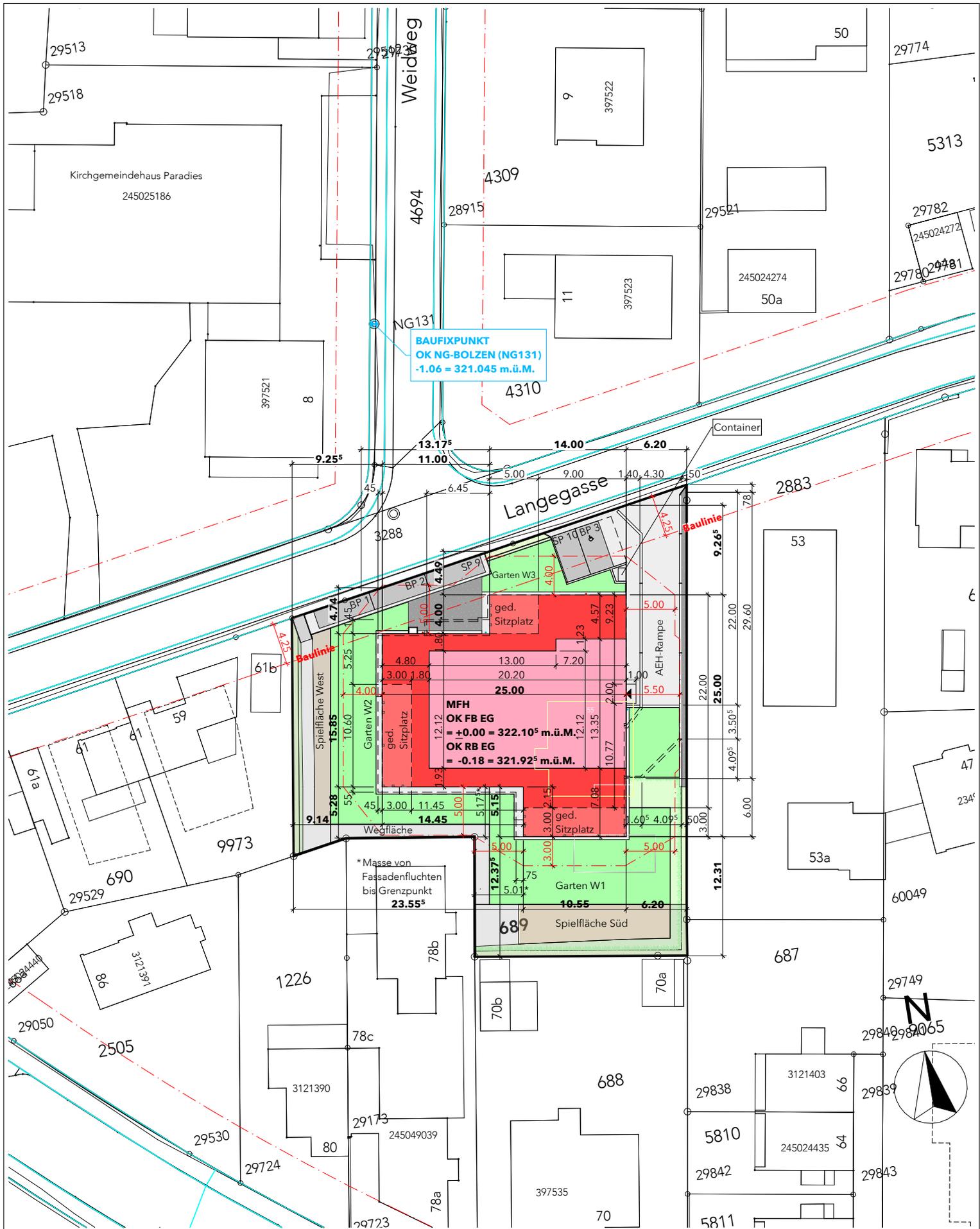




## INNENANSICHT

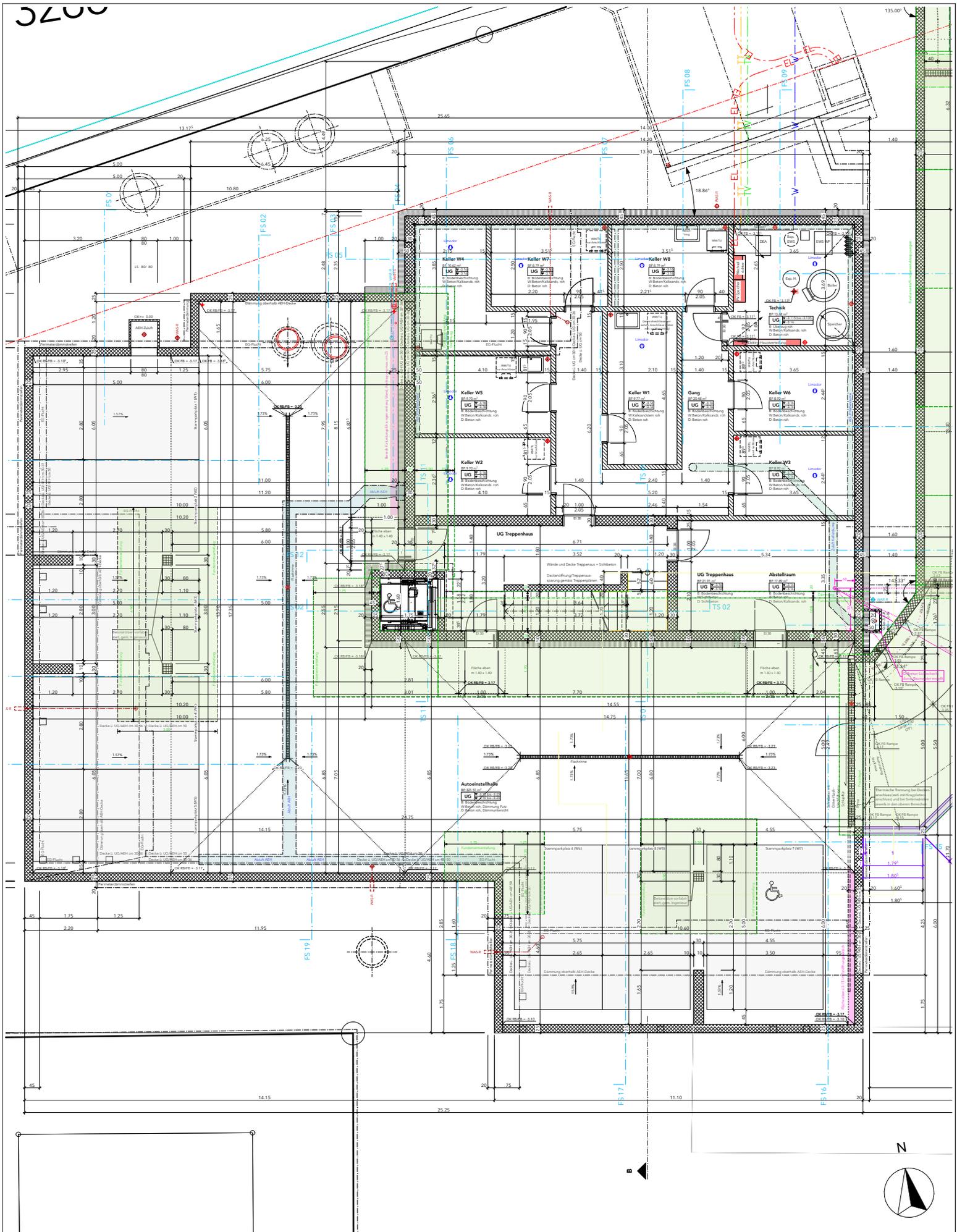






BAUVORHABEN: MFH Langegasse 4102 Binningen GB 689		AUFTRAGGEBER: Proinnova AG Hauptstrasse 126, 4147 Aesch Tel 061 756 70 70, Fax 061 756 70 79 info@proinnova.ch, www.proinnova.ch			PROJEKTVERFASSER: Proinnova AG, Alice Lyons PROJEKTLEITUNG: Proinnova AG, Matthias Hasler		
PLANNUMMER: 07.2.1.1	PLANTITEL: SITUATION AUSFÜHRUNG	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: 297 / 210	PROJEKTNUMMER: 2126	GEZEICHNET: AL/RK	DATUM: 08.03.23	REVIDIERT: 06.04.23

5200



BALUVORHABEN: <b>MFH Langegasse, 4102 Binningen</b> GB 689		AUFTRAGGEBER: <b>Proinnova AG Hauptstrasse 126, 4147 Aesch</b> Tel 061 756 70 70, Fax 061 756 70 79 info@proinnova.ch, www.proinnova.ch			PROJEKTVERFASSER: <b>Proinnova AG, Alice Lyons</b> PROJEKTLEITUNG: <b>Proinnova AG, Matthias Hasler</b>	
PLANNUMMER: <b>07.2.1.</b> <b>7</b>	PLANTITEL: <b>UNTERGESCHOSS 1:100 (A3-AUSSCHNITT)</b> <b>AUSFÜHRUNG</b>	MASSTAB: <b>1:100</b>	PLANGRÖSSE: <b>420 / 297</b>	PROJEKTNUMMER: <b>2126</b>	GEZEICHNET: <b>AL/RK</b>	DATUM: <b>08.03.23</b>
						REVIDIERT: <b>06.04.23</b>



# Rundum-Qualität aus einer Hand.



Verkauf



Dritter  
Lebensabschnitt



Vermietung



Marktwert-  
ermittlung



Bauwesen



Hypotheken



## Marktwertermittlung

Wollten Sie schon immer wissen, wie viel Ihr Einfamilienhaus, Ihre Eigentumswohnung oder Ihre Baulandparzelle wert ist? Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert zu einem Unkostenbeitrag von CHF 390.- anstatt CHF 1200.-. Bei Erteilung eines Auftrages werden Ihnen diese Kosten rückerstattet. Unsere diplomierten Experten sind zudem spezialisiert auf die Bewertung von Renditeliegenschaften. Wir beantworten Ihnen alle Fragen rund um Ihre Immobilie und übernehmen alle Arbeiten dieses hochkomplexen Verfahrens, während Sie sich voll auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können.



## Dritter Lebensabschnitt

Wir begleiten Sie oder Ihre Eltern beim Verkauf Ihrer Immobilie und der Suche nach einer geeigneten neuen Wohnform. Unsere Experten sehen den Übergang zum dritten Lebensabschnitt als Chance zum Aufblühen, Träume erfüllen und Neues entdecken. Mit viel Zeit, Geduld und einer Beratung auf Augenhöhe finden wir eine Wohnform, die zu Ihnen passt. Unser Rundum-Sorglos Paket beinhaltet zudem die Organisation des Umzugs, der Räumung, Entsorgung, als auch die ständige Begleitung der erwähnten Schritte.



## Hypotheken

Der Käuferandrang bei Traumimmobilien ist gross und daher gilt es alle Fragen rund um die Finanzierung so früh wie möglich mit den Banken und Versicherungen zu klären. Bei der IMMO FAMILY AG unterstützen wir Sie hierbei gerne. Sie erhalten alles aus einer Hand, schnell und ganz bequem vor Ort. Unser Finanzberater Marco Pirelli bringt über 15 Jahre Berufserfahrung aus der Bankenbranche im Bereich «Finanzieren von Wohneigentum» mit. Dank seiner zusätzlichen Erfahrung als Immobilienbewerter und Verkäufer, kann er Sie optimal zum Thema Immobilienfinanzierung beraten.



## Bauwesen

Wir unterstützen Sie als Generalunternehmer für Ihr Bauvorhaben im Bereich Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Tourismus- oder Freizeitprojekte. Wir versprechen Ihnen, dank weniger Schnittstellen, volle Termin- und Kostensicherheit. Diese Ziele erreichen wir durch ein professionelles Bauwesen und erfahrenes Projektmanagement aus der Hand eines absoluten Fachmanns. Von der Planung bis zur Fertigstellung dürfen Sie sich auf eine durchgehende Prozesssteuerung verlassen. Wir übernehmen zusammen mit unseren regionalen Partnerfirmen während des gesamten Vorhabens die Verantwortung. Unsere Arbeitsweise wird Sie überzeugen!

«Mit welchen  
Steuerfolgen müssen  
wir rechnen?»

Diskret. Ungebunden.  
Sorgenfrei.

«Wie können wir uns  
gegen einen Erwerbs-  
ausfall absichern?»

«Welches ist die ideale  
Hypothek für uns?»

«Wie teuer darf unser  
Traumhaus sein?»

## Der IMMO FAMILY AG Hypotheken-Service:

Der Käuferandrang bei Traumimmobilien ist gross und daher gilt es alle Fragen rund um die Finanzierung so früh wie möglich mit den Banken und Versicherungen zu klären. Bei der IMMO FAMILY AG unterstützen wir Sie hierbei gerne. Sie erhalten alles aus einer Hand, schnell und ganz bequem vor Ort. Unser Finanzberater Marco Pirelli bringt über 15 Jahre Berufserfahrung aus der Bankenbranche im Bereich «Finanzieren von Wohneigentum» mit. Dank seiner zusätzlichen Erfahrung als Immobilienbewerter und Verkäufer, kann er Sie optimal zum Thema Immobilien-Finanzierung beraten.

### Dieser Service beinhaltet:

- Erste unverbindliche Kreditprüfung (Belehnung und Tragbarkeit)
- Optimaler Einsatz der geplanten Eigenmittel
- Lösungsfindung in besonderen Situationen
- Abklärungen und Beratung betreffend steuerliche Auswirkungen aufgrund Wohnortwechsel, Eigenmietwert und Kapitalbezügen
- Risiko Check-up zur Deckung von Vorsorge- & Einkommenslücken
- Zusammenstellung des Finanzierungs dossiers und Übermittlung an Banken und Versicherungen
- Begleitung an Gespräche mit Banken und Versicherungen (gegen Aufpreis)

## Der Hypotheken-Service im Überblick:



Professionelle und  
neutrale Beratung



Umfassender  
Finanzierungs-Check



Zusammenstellung des  
Finanzierungs dossiers



Gesprächsbegleitung mit  
Banken & Versicherungen



Angebotsvergleich und  
Finanzierungsempfehlung



Vorsorge-Check