

VIVEA

WO DAS LEBEN
ZUHAUSE IST

LETTENSTRASSE 1
8916 JONEN





NEUBAU | LETTENSTRASSE 1 | 8916 JONEN

PROJEKT

An der Lettenstrasse 1 in Jonen entsteht mit **VIVEA** ein Neubauprojekt, das **7 Eigentumswohnungen mit 3.5 bis 5.5 Zimmer** umfasst. Jede Einheit ist sorgfältig geplant und vereint klare Grundrisse, hochwertige Materialien und eine zeitlose Formsprache zu einem stimmigen Ganzen. Ziel ist es, Wohnräume zu schaffen, die Funktionalität und Eleganz harmonisch verbinden – Räume, die den Alltag bereichern und gleichzeitig Rückzug ermöglichen.

Die Wohnungen überzeugen mit grosszügigen Wohn- und Essbereichen, die als Herzstück jeder Einheit Begegnung und Offenheit fördern. Sorgfältig ausgewählte Details und eine Ausstattung auf hohem Niveau verleihen den Innenräumen eine besondere Ausstrahlung. Private Aussenräume wie Balkone und Terrassen erweitern den Lebensraum ins Freie und schaffen Orte zum Entspannen und Geniessen.

Eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung, bietet **VIVEA** ein Wohnumfeld mit Charakter, Beständigkeit und hoher Lebensqualität. Hier entsteht ein Zuhause, das vor allem Familien und Paaren ein stilvolles, komfortables und wertbeständiges Wohnenerlebnis ermöglicht – mitten in **Jonen**, mit einer Atmosphäre, die zum Ankommen und Wohlfühlen einlädt.

LAGE

Lebensqualität im Herzen des Reusstals





Zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe

Jonen liegt im Reusstal, eingebettet zwischen Feldern, Wäldern und sanften Hügeln – ein Ort, der ländliche Ruhe mit einer angenehmen Erreichbarkeit verbindet. Die Lettenstrasse 1 besticht durch ihre zentrale und dennoch geschützte Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders komfortabel macht. Gleichzeitig eröffnet die umgebende Natur zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Mit der Nähe zu Bremgarten sowie den guten Verbindungen nach Zürich und Zug bietet Jonen einen Wohnstandort, der Naturverbundenheit und Lebensqualität in idealer Weise vereint.

MIKROLAGE



JONEN



EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

- | | | |
|---|------------|-------|
| 1 | Volg Jonen | 1 MIN |
|---|------------|-------|

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

- | | | |
|---|------------------------|-------|
| 2 | Bus 215 Jonen, Taverne | 1 MIN |
|---|------------------------|-------|

SCHULE/AUSBILDUNG

- | | | |
|---|----------------------------------------------|-------|
| 3 | Schulhaus Säntis (Primarschule) | 2 MIN |
| 4 | Schulhaus Rigi (Kindergarten + Primarschule) | 2 MIN |
| 5 | Schulhaus Titlis (Sekundarschule) | 2 MIN |

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- | | | |
|---|---------------------------|-------|
| 6 | Spielplatz Jonen | 1 MIN |
| 7 | Gesundheitshaus Zum Löwen | 2 MIN |



MAKROLAGE



GESUNDHEITSVERSORGUNG

1	Spital Affoltern	12 MIN
2	Spital Zug	19 MIN
3	Spital Limmattal	23 MIN

UNTERHALTUNG & KULTUR

4	Strandbad Beinwil	33 MIN
---	-------------------	--------

SHOPPING & GASTRONOMIE

5	Einkaufszentrum Oberdorf	11 MIN
---	--------------------------	--------

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

6	Kantonsschule Wohlen	19 MIN
7	Kantonsschule Zug	24 MIN

NATUR & ERHOLUNG

8	Türlensee	18 MIN
9	Zugersee	30 MIN

ORTSCHAFTEN

10	Affoltern am Albis	10 MIN
11	Bremgarten	11 MIN
12	Zug	24 MIN
13	Zürich	32 MIN

JONEN



www.viveajonen.ch

VERKAUFSSPIEGEL

WHG	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE	BALKON	KELLER	VERKAUFSPREIS
WHG 1	UG/EG/OG	4.5	145.70 m ²	20.57 m ²	45.64 m ²	CHF 1'360'000.00
WHG 2	UG/EG/OG	4.5	145.70 m ²	20.59 m ²	50.94 m ²	CHF 1'350'000.00
WHG 3	EG	5.5	157.70 m ²	51.01 m ²	12.90 m ²	CHF 1'350'000.00
WHG 4	1. OG	5.5	157.70 m ²	17.13 m ²	10.90 m ²	CHF 1'330'000.00
WHG 5	1. DG	3.5	95.30 m ²	7.40 m ²	11.02 m ²	CHF 890'000.00
WHG 6	1. DG/2.DG	4.5	161.30 m ²	12.63 m ²	12.40 m ²	CHF 1'290'000.00
WHG 7	1. DG/ 2.DG	3.5	145.70 m ²	7.57 m ²	10.32 m ²	CHF 1'150'000.00
Hobbyraum			25.61 m ²			CHF 25'000.00

Ein Tiefgaragenparkplatz kann für zusätzlich CHF 40'000.00 erworben werden.



GRUNDRISSE

Raum, der zum Zuhause wird

Die Grundrisse von **VIVEA** sind klar strukturiert und sorgfältig durchdacht – so entstehen Wohnungen, die Alltag und Wohlgefühl harmonisch verbinden. Ob praktische **3.5-Zimmerwohnung** oder grosszügige **5.5-Zimmerwohnung**: Jede Einheit überzeugt durch Funktionalität, stilvolle Gestaltung und stimmige Proportionen.

Offene Wohn- und Essbereiche bilden das Herzstück jeder Wohnung und schaffen Raum für Begegnung, während private Rückzugszonen Ruhe und Geborgenheit bieten. Balkone und Terrassen erweitern den Lebensraum nach draussen und laden zum Verweilen ein.

Ob für Paare oder Familien – **VIVEA** bietet Wohnraum, der sich dem Lebensstil seiner Bewohner anpasst und ein hohes Mass an Komfort und Lebensqualität vermittelt.



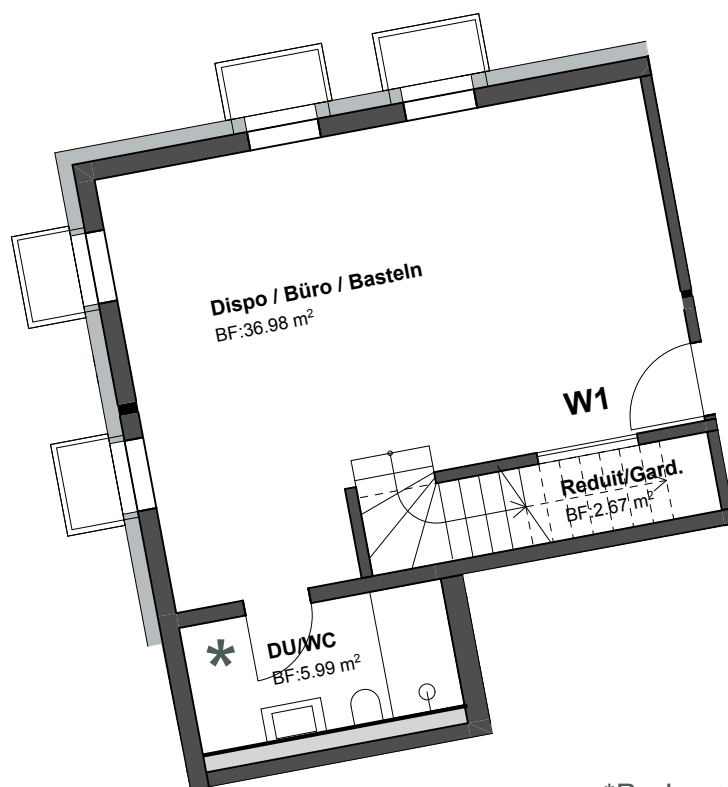
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

TIEFGARAGE UG



4 1/2 Zimmer Wohnung



*Bad optional Ausbaubar

ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

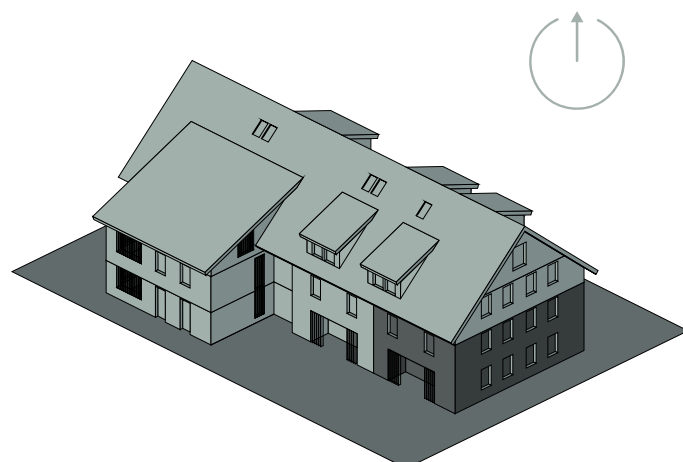
145.70

BALKON m²

20.57

KELLER m²

45.64



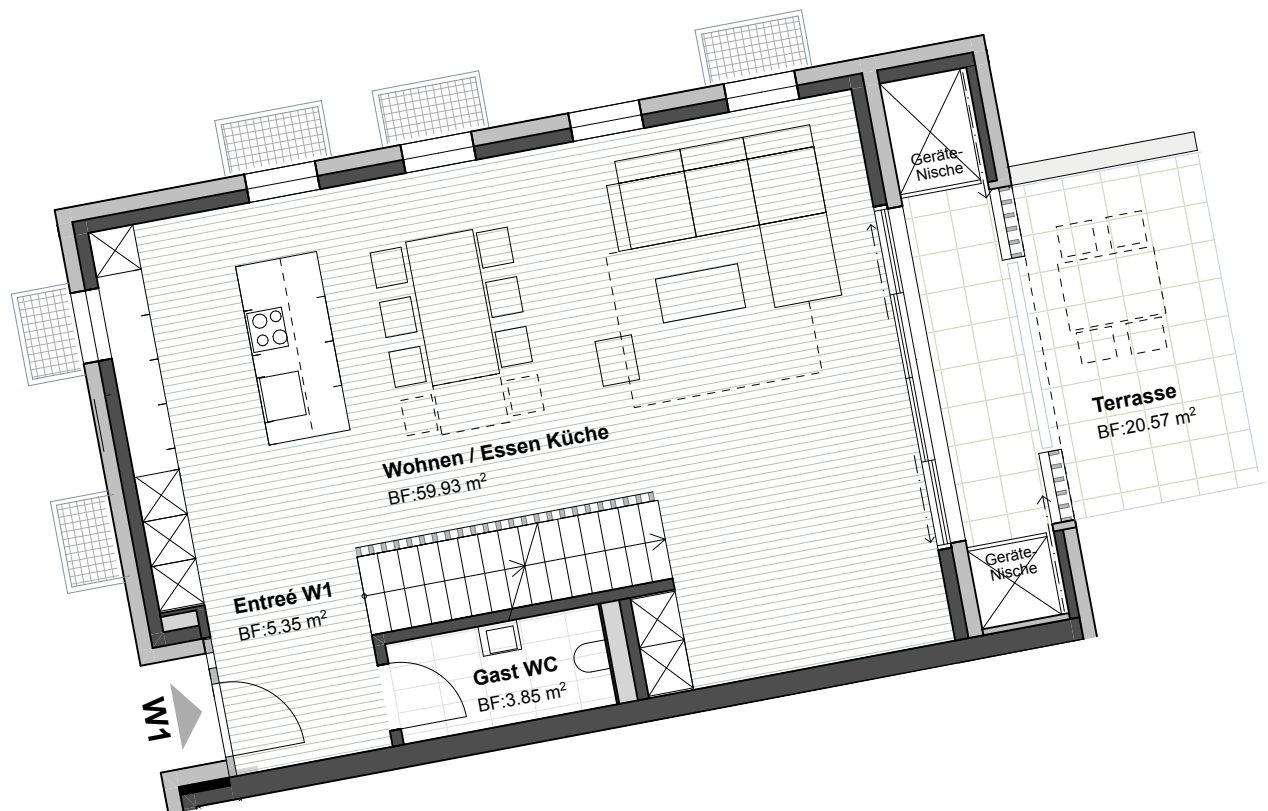
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 1

UG/EG/OG

4 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

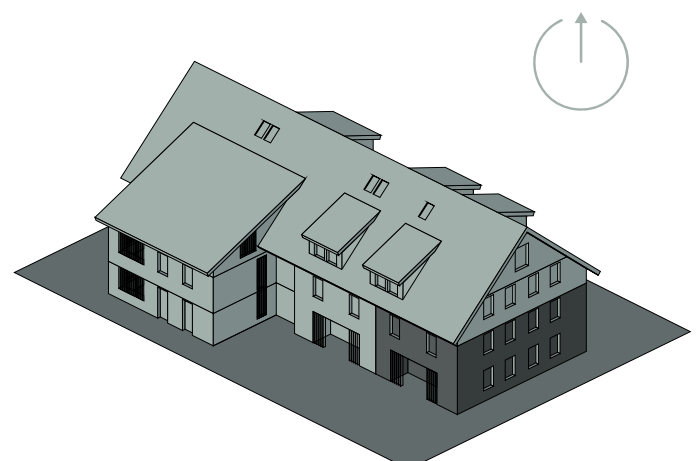
145.70

TERRASSE m²

20.57

KELLER m²

45.64



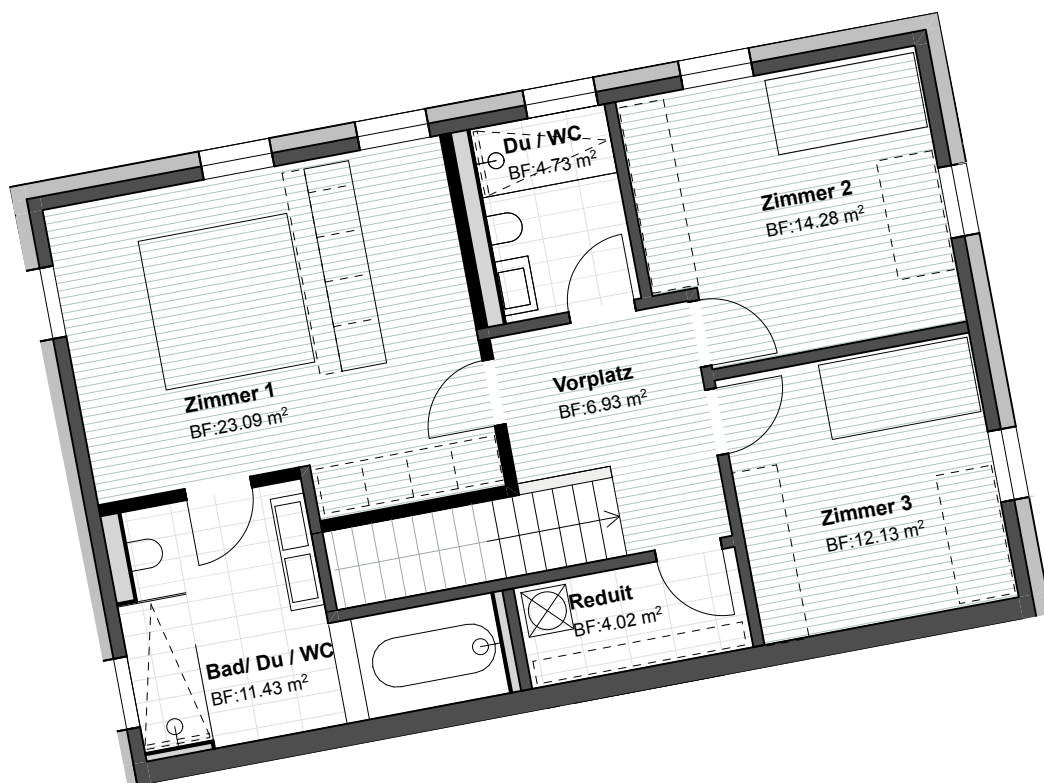
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 1

UG/EG/OG

4 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

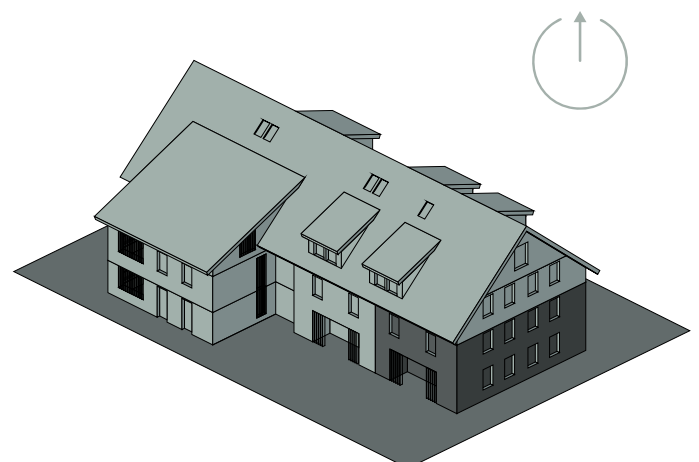
145.70

BALKON m²

20.57

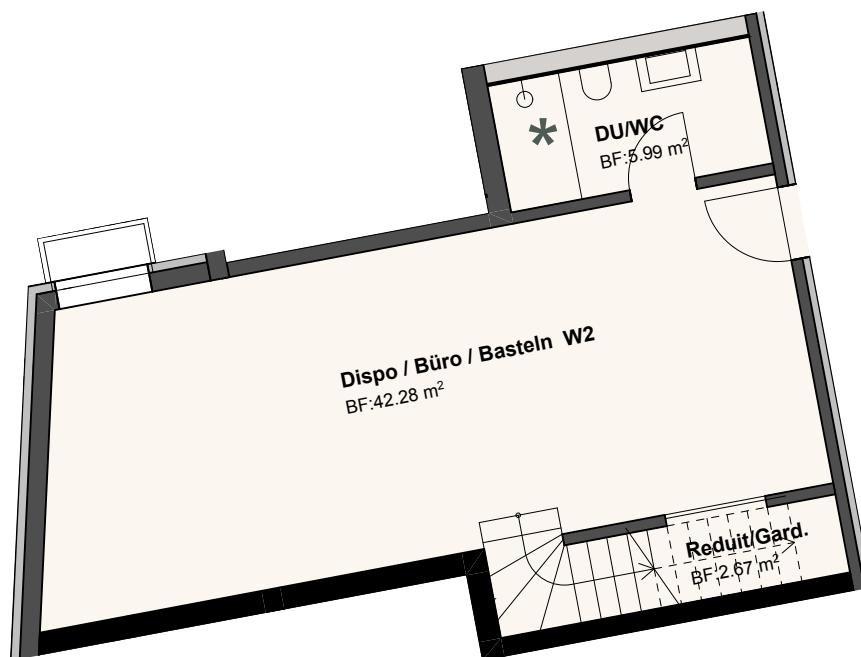
KELLER m²

45.64





4 1/2 Zimmer Wohnung



*Bad optional Ausbaubar

ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

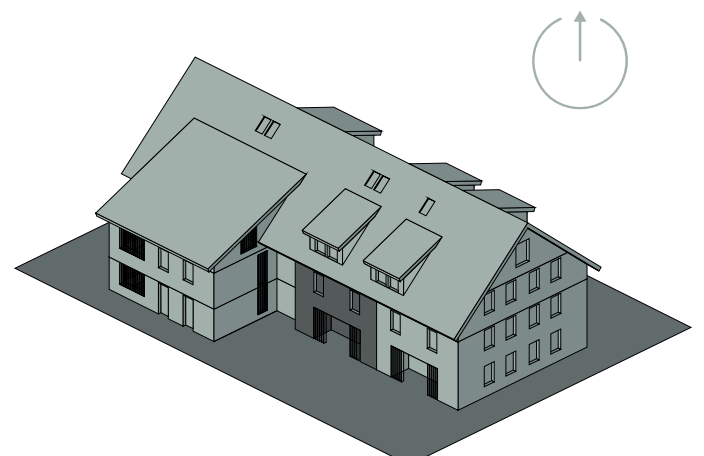
145.70

BALKON m²

20.59

KELLER m²

50.94



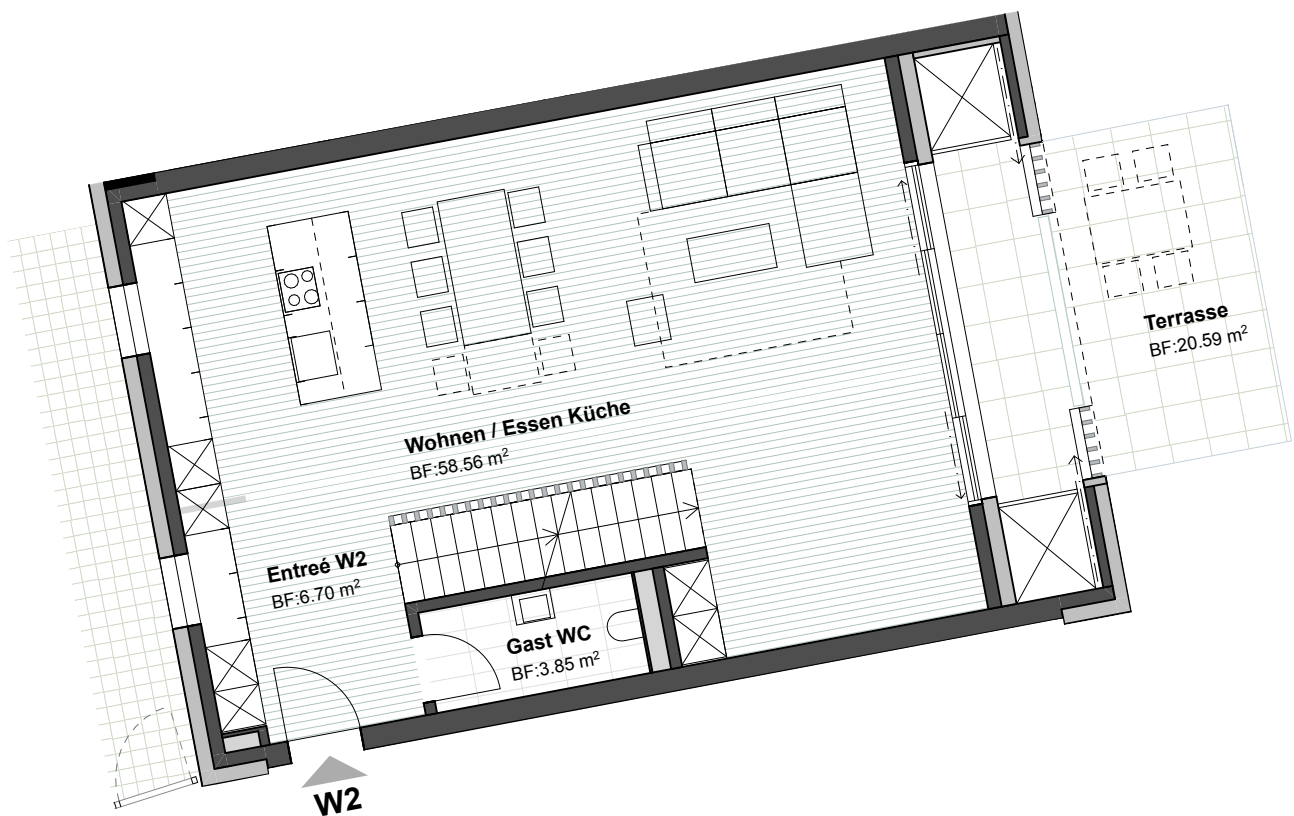
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 2

UG/EG/OG

4 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

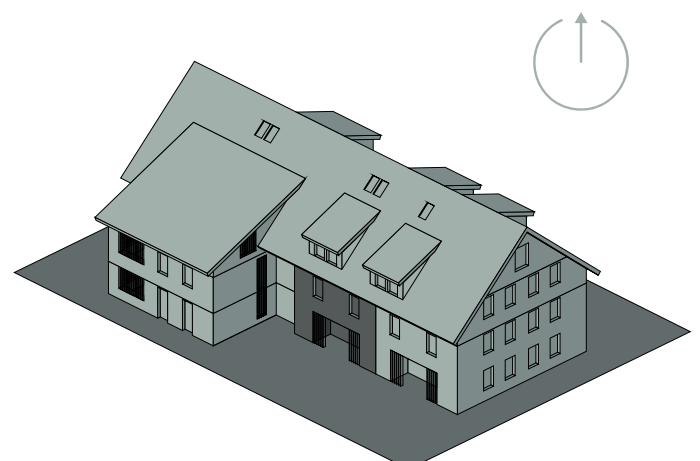
145.70

TERRASSE m²

20.59

KELLER m²

50.94



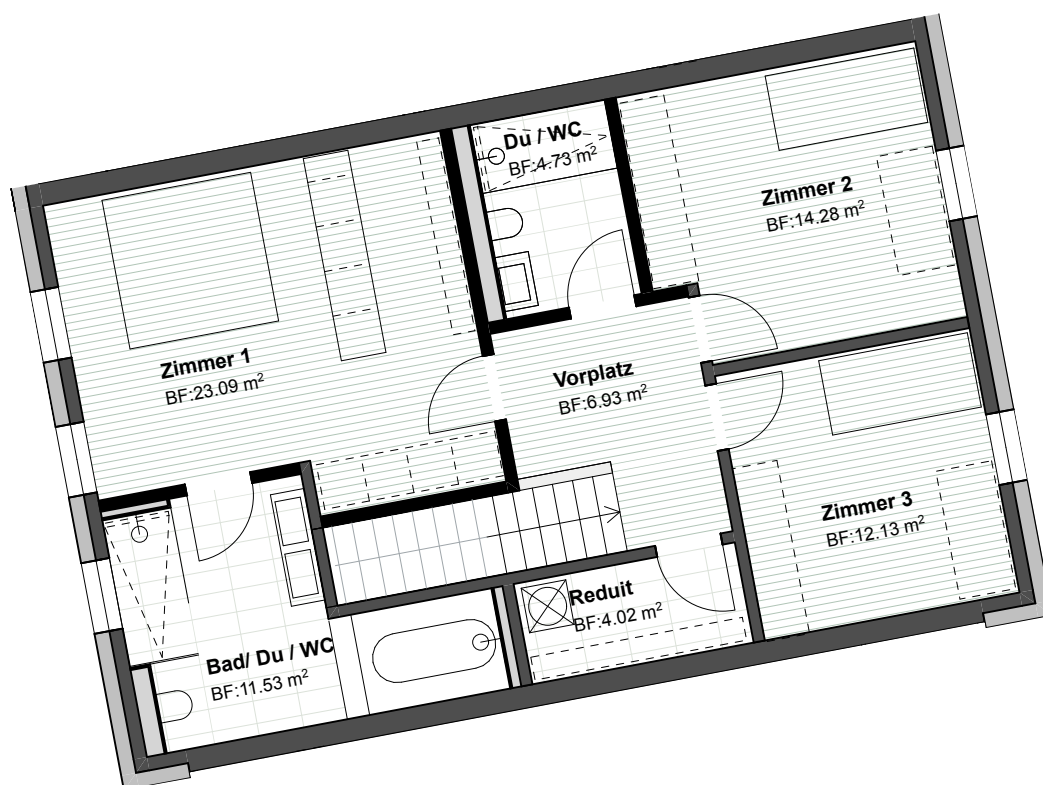
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 2

UG/EG/OG

4 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

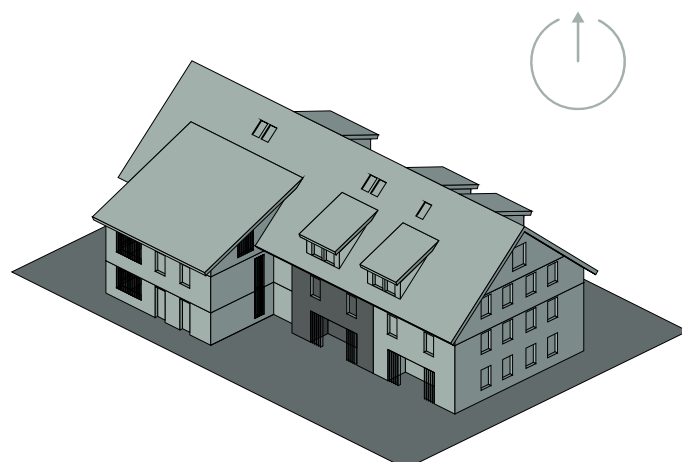
145.70

BALKON m²

20.59

KELLER m²

50.94



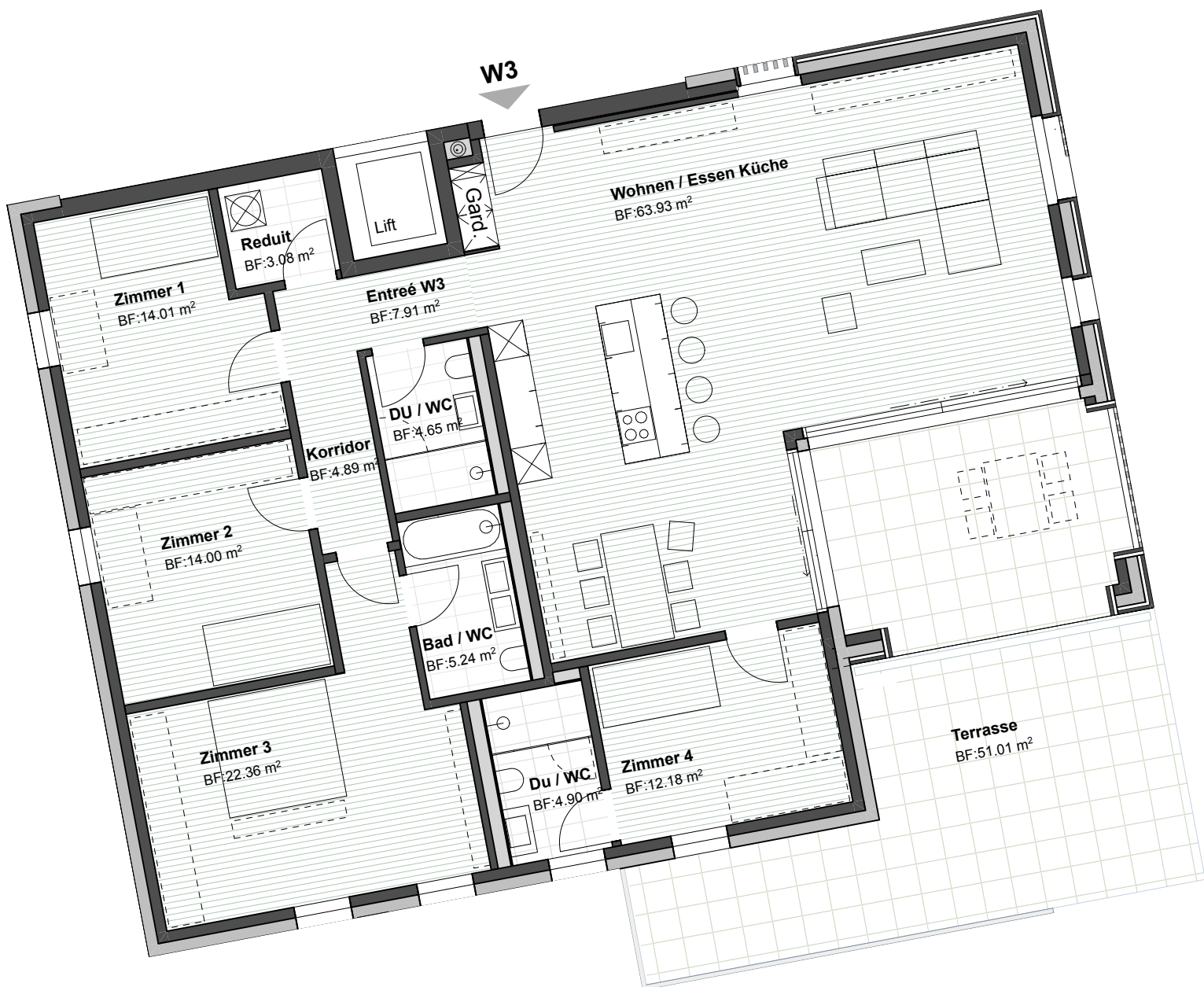


GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 3
EG

5 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

5.5

FLÄCHE m²

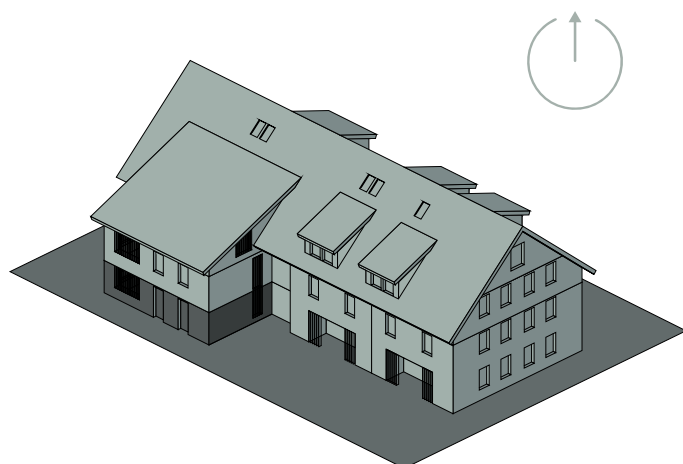
157.70

TERRASSE m²

51.01

KELLER m²

12.90





GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 4
OG

5 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

5.5

FLÄCHE m²

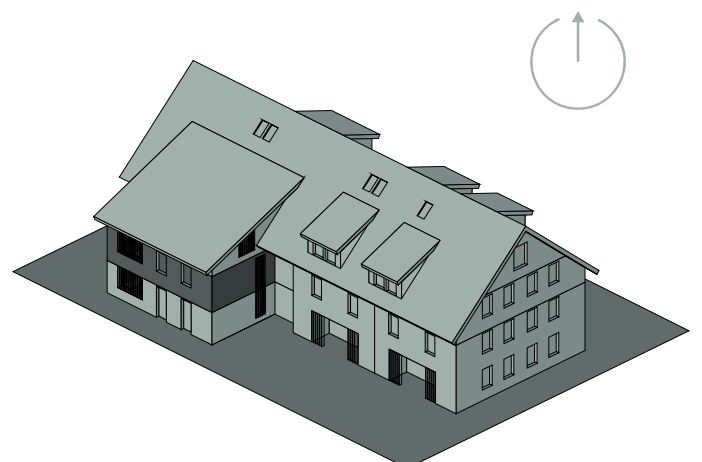
157.70

BALKON m²

17.13

KELLER m²

10.90





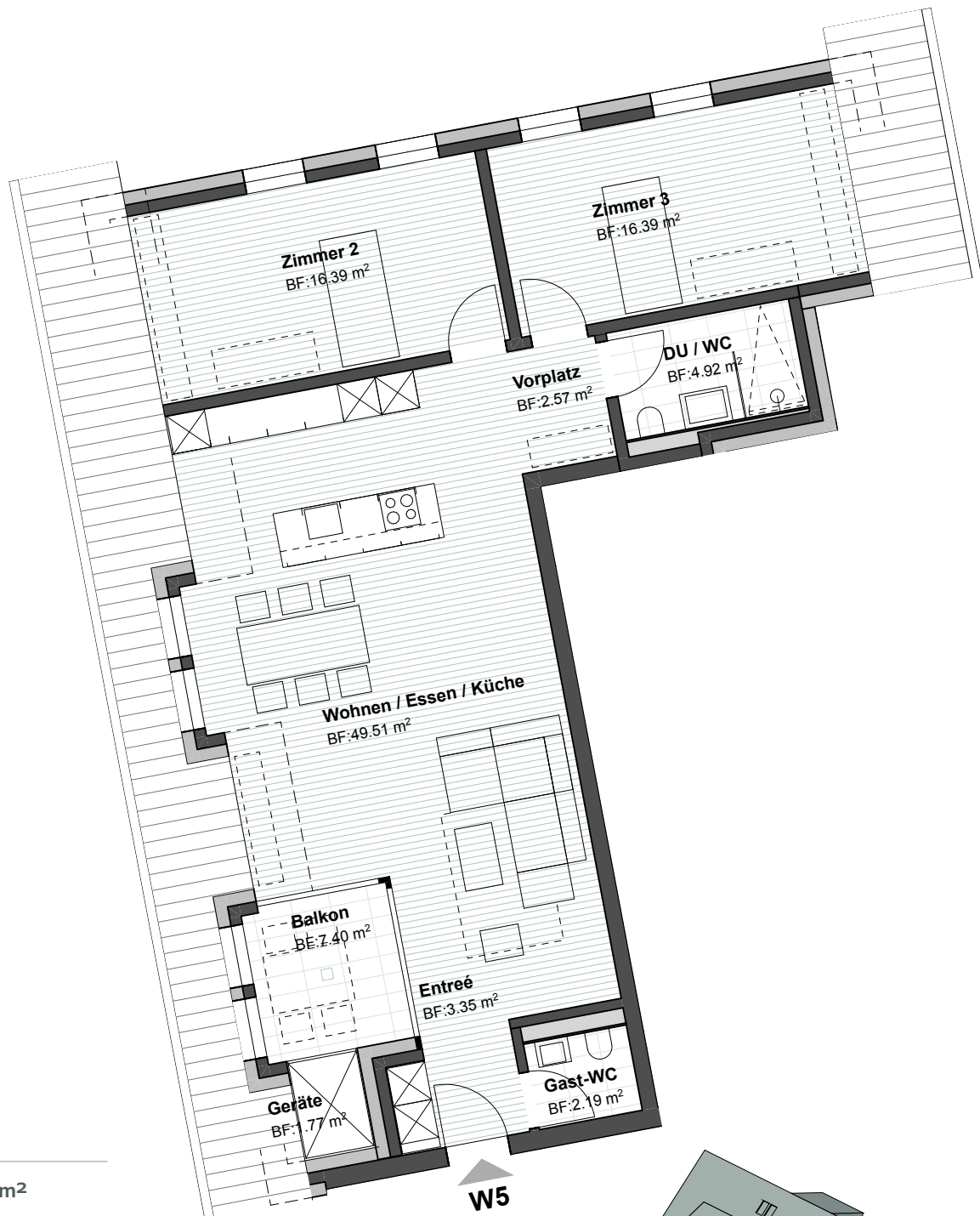
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 5

1. DG

3 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

3.5

FLÄCHE m²

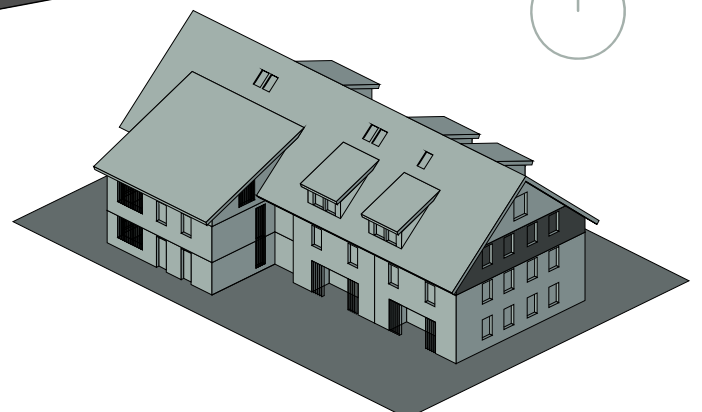
95.30

BALKON m²

7.40

KELLER m²

11.02





GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 6

1. DG/2.DG

4 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

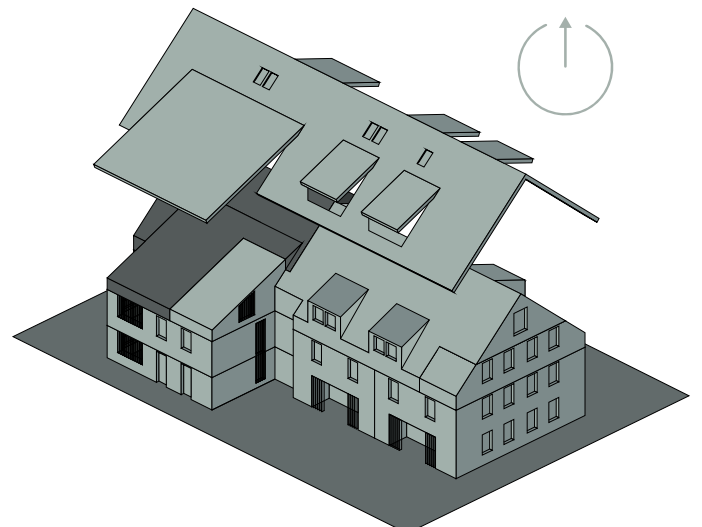
161.30

BALKON m²

12.63

KELLER m²

12.40



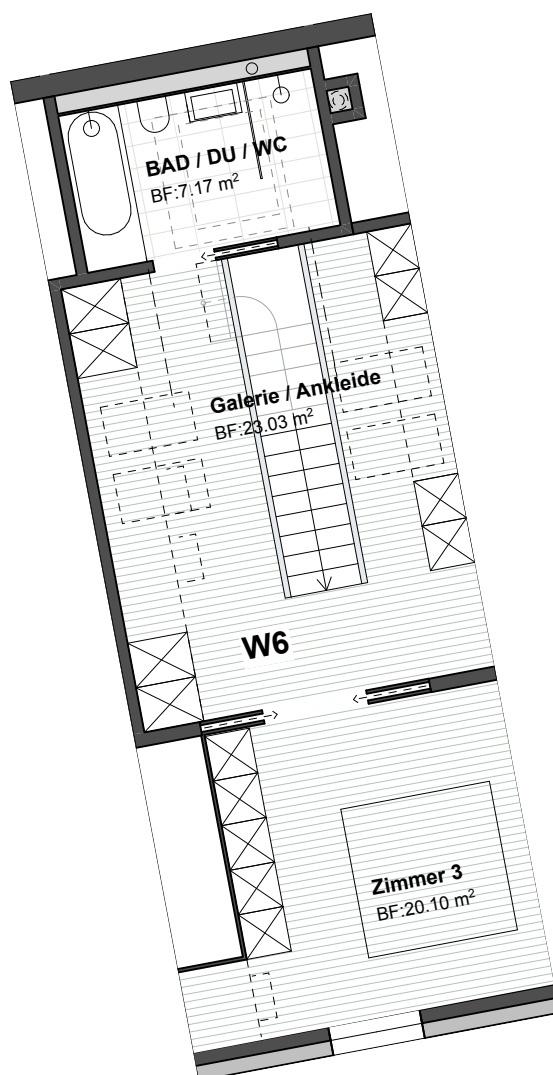
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 6

1. DG/2.DG

4 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

4.5

FLÄCHE m²

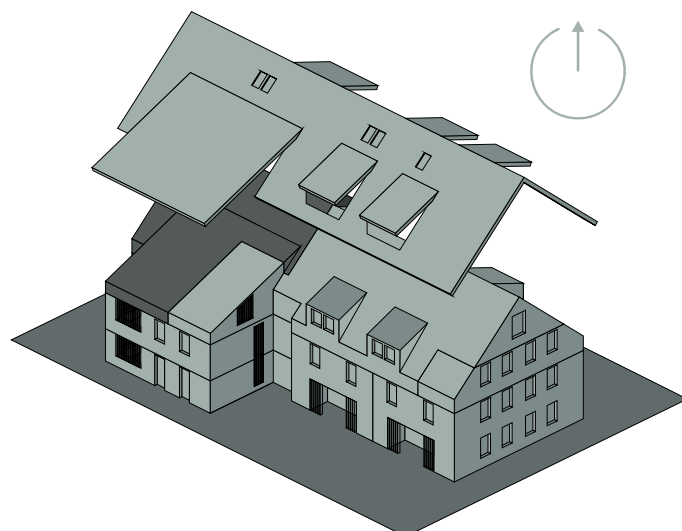
161.30

BALKON m²

12.63

KELLER m²

12.40



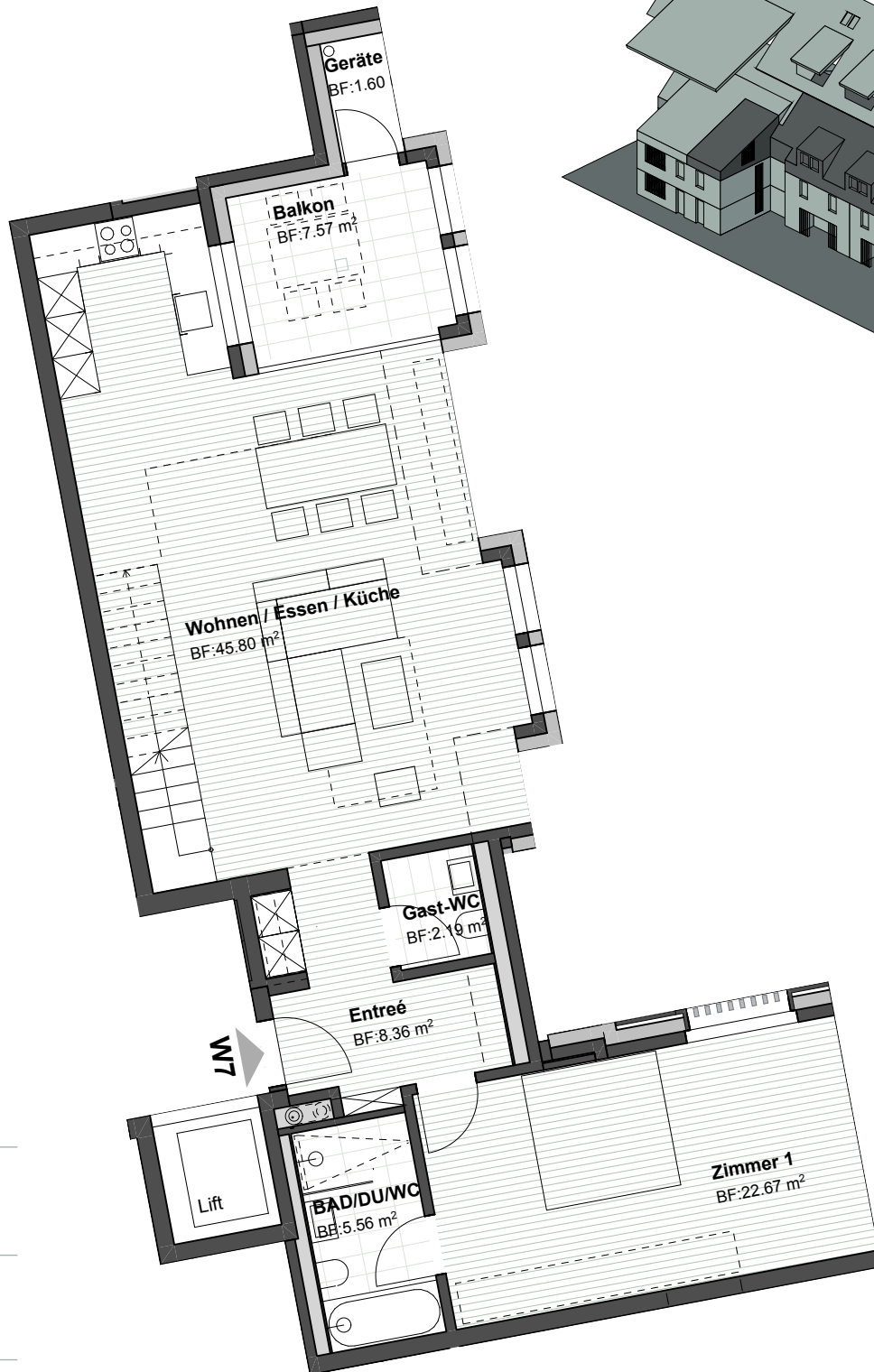
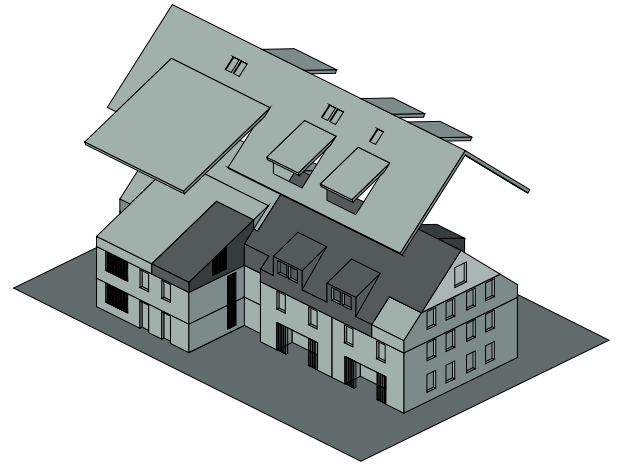
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 7

1. DG/2.DG

3 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

3.5

FLÄCHE m²

145.70

BALKON m²

7.57

KELLER m²

10.32



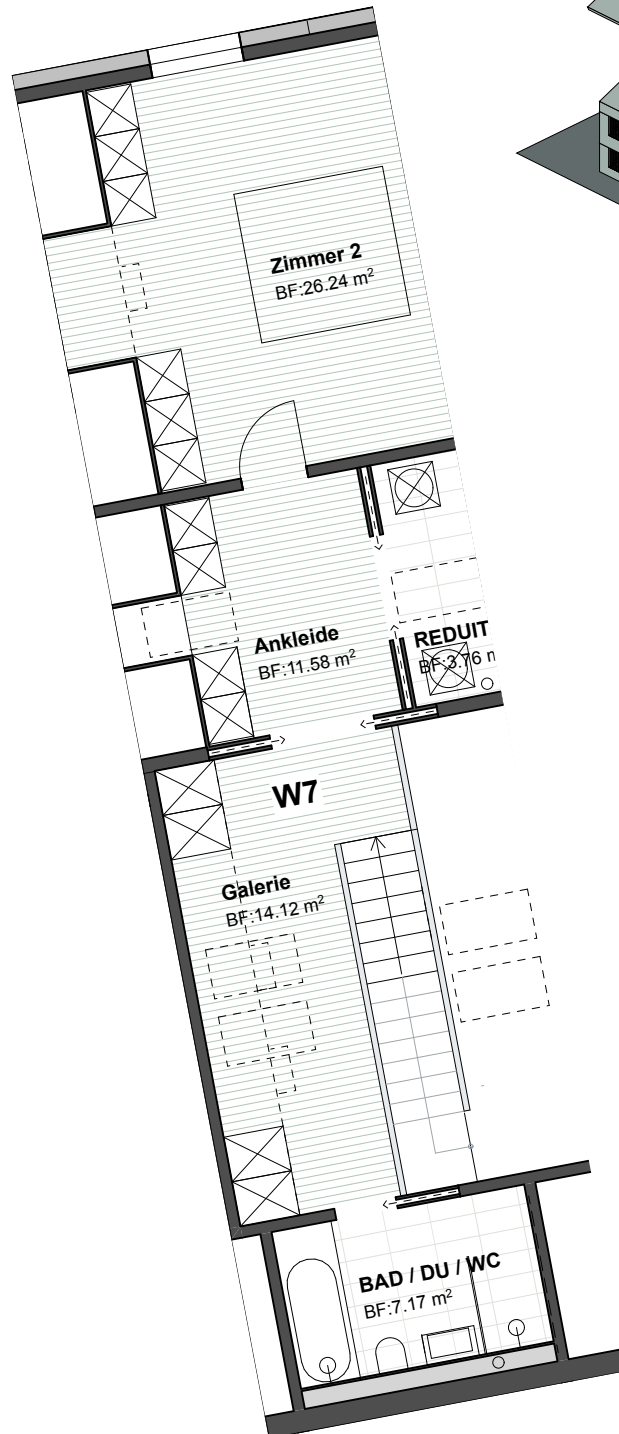
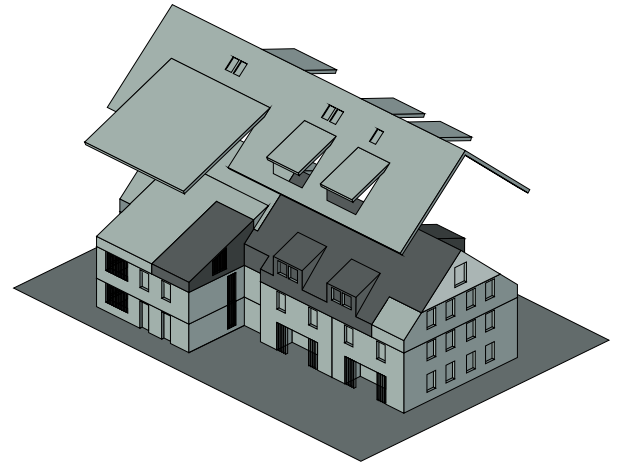
GRUNDRISS

MFH LETTENSTRASSE 1, 8916 JONEN

WHG 7

1. DG/2.DG

3 1/2 Zimmer Wohnung



ZIMMER

3.5

FLÄCHE m²

145.70

BALKON m²

7.57

KELLER m²

10.32







AUSBAUBUDGET

7 Eigentumswohnungen

WHG	ZIMMER	KÜCHE	WASCH TURM	SANITÄR APPARATE	PLATTEN / M2 FERTIG VERLEGT	PARKETT / M2 FERTIG VERLEGT	SCHREINER ARBEITEN
WHG 1	4.5	CHF 35'000	inkl.	CHF 24'000	CHF 130	CHF 130	gem. Verkaufsplan
WHG 2	4.5	CHF 35'000	inkl.	CHF 24'000	CHF 130	CHF 130	gem. Verkaufsplan
WHG 3	5.5	CHF 40'000	inkl.	CHF 27'500	CHF 130	CHF 130	gem. Verkaufsplan
WHG 4	5.5	CHF 40'000	inkl.	CHF 27'500	CHF 130	CHF 130	gem. Verkaufsplan
WHG 5	3.5	CHF 30'000	inkl.	CHF 16'500	CHF 130	CHF 130	gem. Verkaufsplan
WHG 6	4.5	CHF 35'000	inkl.	CHF 22'000	CHF 130	CHF 130	gem. Verkaufsplan
WHG 7	3.5	CHF 30'000	inkl.	CHF 23'000	CHF 130	CHF 130	gem. Verkaufsplan

Die Budgets verstehen sich Brutto inkl. MWST.



KURZBAUBESCHRIEB

Lettenstrasse 1, Jonen

Das Mehrfamilienhaus ist topmodern konzipiert. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen, hohen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 (Ausgabe 2006) bezüglich Schallisolation (Schallschutz / Schalldämmung) erfüllt. Die Fassadengestaltung, Wohnungen sowie die allgemeinen Bereiche werden durch den Architekten mit den verschiedenen Lifestylekonzepten definiert und vorgeschlagen. Das Mehrfamilienhaus ist behindertengerecht konzipiert.

ALLGEMEINER ROHBAU

Geschossdecken: Stahlbeton - Umfassungswände erdberührt: Stahlbeton abgedichtet - Umfassungswände nicht erdberührt: Stahlbeton oder Backstein - Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung.

FENSTER

Holz Metall- 3-fach Isolierverglasung gemäss Auflagen - Umlaufende Gummidichtung - In allen Räumen mind. je 1 Drehkippbeschlag - Abschliessbare Fenstergriffe / erhöhter Einbruchschutz RC 1N.

SONNENSCHUTZ

Leichtmetall-Verbundraffstoren, z.B. VR90 einbrennlackiert, elektrisch angetrieben - Zentrale Wetterstation „Wind- und Regenwächter“ – Je 1 Knickarm-Markise pro Wohnung im EG Sitzplatz elektrisch angetrieben - Je 1 Knickarm-Markise pro Terrasse in Attika elektrisch angetrieben.

FASSADE

Tragschale aus Stahlbeton oder Backstein - Aussendämmung verputzt gemäss kantonalen Anforderungen.

SITZPLÄTZE / BALKONE / TERRASSEN

Untersicht gestrichen nach Farbkonzept Architekt - Balkone / Terrassen Bodenbelag: Feinsteinzeugplatten 600 x 600 x 20mm fertig verlegt -> gemäss Farbkonzept Architekt. EG-Sitzplatz: Feinsteinzeugplatten 600 x 600 x 20mm fertig verlegt -> gemäss Farbkonzept Architekt.

DACHKONSTRUKTION

Satteldach mit Ziegeleindeckung, Muldenziegel, Ortgang mit Ziegelleiste. Wärmedämmung gem. Wärmedämmnachweis - Alle Spengler-arbeiten in Kupfer-Titan-Zink.

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Keller und Korridore Untergeschoss mit LED-Leuchtbalken - Beleuchtung Korridor, Nasszellen und Küche mit Einbau-Spots in Decke, restliche Räume mit Lampenstellen gemäss Beleuchtungskonzept Fachplaner. Alle Leuchten in LED.
- Universelle Gebäudeverkabelung, genügend Ethernet Anschlüsse RJ45 Anschlüsse, - Die Hauszuleitung ist «Swisscom».
- Entsprechend den Nutzungen der Räume sind Taster, Steckdosen und Lampenstellen vorgesehen. Ausbau gemäss Apparatepläne Konzept Fachplaner.

HEIZUNGSANLAGE

Erdonden-Wärmepumpe im Technikraum UG - Bodenheizung in gesamter Wohnung - Einzelraumregulierung über Raumthermostate - Raumfühler in allen Zimmern über Taster «Zimmerbeleuchtung».

SANITÄRANLAGEN

Jede Wohnung mit 1 oder 2 Nasszellen, Warmwasseraufbereitung zentral - Sanitäre Apparate: Apparateauswahl gemäss Konzept Auswahl Architekt.
Für jede Wohnung wird ein Waschmaschinenturm der Marke Siemens: 7-8 kg (Energieeffizienz-Klasse A+++ / A++) bereitgestellt.

Jede Gartenwohnung hat einen frostsicheren Wasseranschluss.
2 Wasseranschlüsse für Hausmeister (1x Garage / 1x beim Eingang).

AUFZUGSANLAGEN

Elektrisch betriebener Aufzug (ohne Maschinenraum). Kabinenmaße ca. 140 cm x 110 cm, rollstuhl-/behindertengerecht, vollautomatische Teleskoptüren. Nutzlast 630 kg.

KÜCHEN

Hochwertige Einbauküche mit Möbeln, Granit- oder Kunststeinabdeckung «neolith» und Apparaten von Siemens inkl. integrierte Umluft-Dunstabzug, gemäss Auswahl beim Küchenbauer.

PARKETTBELÄGE

Boden alle Räume (ohne Nasszellen): Parkett Landhausdielen 1800 bis 2900 x 240 x 16mm; Budgetbetrag CHF 130.-/m² fertig verlegt inkl. Holzsockel H=40mm und allen Zuschlägen, gemäss Konzept + Kollektion.

PLATTENBELÄGE

BODEN IN NASSZELLEN: Grossformatige Feinsteinzeugplatten; 120 x 60 x 6mm; Budgetbetrag CHF 130.-/m² fertig verlegt inkl. allen Abdichtungen und Zuschlägen, gemäss Konzept + Kollektion.

WÄNDE IN NASSZELLEN: Feinsteinzeugplatten 30 x 60 x 6mm; Platten 3-seitig raumhoch verlegt. Budgetbetrag CHF 130.-/m² fertig verlegt inkl. allen Abdichtungen und Zuschlägen, gemäss Konzept + Kollektion Architekt. Decken: Weissputz Q3; deckend gestrichen.

RESTLICHE WÄNDE IN DER WOHNUNG: Edelputz 0,5mm, deckend gestrichen gemäss Farbkonzepte des Architekten.

TÜREN

Wohnungseingangstüren in Holz Vollspann kunstharzbelegt, Dreipunktverriegelung, Gummi-dichtung, Spion, mit Schwelle 25mm - Innentüren: Stahlzargen gestrichen, mit umlaufender Gummidichtung, Türblätter, Röhrenspan, KH beschichtet, gemäss Kollektion Unternehmer.

GARDEROBEN

Tablar- / Putzschrank mit offenem Garderobenteil und Hutablage, 2-3-teilig, kunstharzbeschichtet, gemäss Konzept Architekt, raumhoch mit Sockel und Blende - Definitive Ausführung durch Käuferschaft, nicht im Preis enthalten.

TREPPENHAUS

Plattenbeläge; gemäss Konzept + Kollektion Architekt. - Wände Edelputz 0,5mm, deckend gestrichen, gemäss Konzept - Architekt. Staketengeländer einbrennlackiert, gemäss Vorschriften.

TROCKENRAUM

Wände: weiss gestrichen inkl. Entfeuchtungsgerät (Firma Krüger).

Boden: Plattenbelag wie im Treppenhaus, gemäss Konzept Architekt.

KELLERRÄUME

- Kellerabteil gemäss Plan, mit Raumtüre und Zylinder.

- Boden: Hartbeton, grau KH fertig gestrichen

- Wände: roh, KN «Industriesicht», fertig weiss gestrichen.

- Korridorwände UG (Allgemeiner Teil): weiss fertig gestrichen.

- Korridorboden UG (Allgemeiner Teil): grau KH fertig gestrichen.

UMGEBUNG ALLGEMEIN

Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept und Aussen-beleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept - 2 Besucher-Parkplätze – Unterflur-Container- und Grüngut (Mitnutzung durch Lettenstrasse 3)-Veloraum (32 Fahrräder) in Garage, sowie 6 Plätze im Freien gemäss Auflage Gemeinde - je 1 allgemeiner Wasseranschluss im Eingangsbereich und Garage - Jede Gartenwohnung 1x frostsicherer Wasseranschluss.

GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach OR: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre. Für Elektrogeräte gemäss Herstellergarantie.

KURZBAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Der Kurzbaubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand (Oktober 2025). Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projekt-entwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen hingegen dürfen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Alle Käuferänderungen werden in einer Mehrkostenabrechnung festgehalten und müssen von der Käuferschaft vor Ausführung zwingend bewilligt werden.

HINWEIS

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Die dargestellte Möblierung hat nur informative Wirkung und ist nicht enthalten. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



GÜLTIGKEIT

GÜLTIGKEIT DES KURZBAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen haben keine Standardeinbussen zur Folge.

VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei und den zuständigen Amtsstellen. Der Wärme und Schallschutz werden gemäss den gültigen Gesetzen und den SIA-Empfehlungen vorgenommen.

VERKAUFSBROSCHÜRE

Die Verkaufsbroschüre und die darin verwendeten Visualisierungen veranschaulichen die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die Verkaufsbroschüre gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.



VERMARKTUNG

meinwohnraum AG
Lindengartenstrasse 6
8302 Kloten

REMO WILD
+41 44 800 70 80

verkauf@meinwohnraum.ch
www.meinwohnraum.ch

BAUHERRSCHAFT

Project 11 GmbH
Bahnhofstrasse 18
6300 Zug

ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG

BÄR Baumanagement AG
Korporationsweg 13c
8832 Wilen bei Wollerau

info@baer-ag.com
www.baer-ag.com