

## Erstvermietung Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrasse 6A, 5610 Wohlen AG

Ab 15. August 2022 Besichtigungen  
möglich!  
Bezugsbereit ab 01. Oktober 2022





## Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrasse 6A, 5610 Wohlen AG, 4 x 2 1/2 Zimmer Wohnungen, 1 x 3 1/2 Zimmer Wohnung und 7 x Einstellplätze in der Tiefgarage.

### Lage | Quartier Wehrlistrasse

Durch die eher späte Urbanisierung des Quartiers Wehrlistrasse entstanden mehrheitlich Einzelwohnbauten in begrünter Umgebung und markanten Einfriedungsmauern entlang der Wehrli- und den angegliederten Quartierstrassen. Das Quartier ist heute noch gut erhalten und nur einige wenige neuere Bauten haben den Massstab verändert.

Heute ist die Wehrlistrasse mitten in Wohlen und dennoch ruhig gelegen. Die kleine Talsenke, in der die Wehrlistrasse gebaut ist, schützt vor der viel befahrenen Hauptachse der Zentralstrasse. Der hier verursachte Strassenlärm und andere Immissionen werden von zahlreichen hohen Bauvolumen zusätzlich abgeschirmt.

Die Wehrlistrasse ist ein Kleinod mitten in Wohlen, nahe an den Einkaufsmöglichkeiten, Banken und natürlich dem OeV mit 7 Minuten Fussweg-Distanz zu den Geleisen. Da die Wehrlistrasse nur Zubringer, den öffentlichen Verkehr und Taxis zulässt, ist das Verkehrsaufkommen und der Lärm sehr gering (eine 30er Zone ist seitens der Gemeinde geplant).





## Geschichte Wehrlistrasse

### Bünzkorrektion

Der Flusslauf der Bünz war früher aufgrund der geringen Gerinneneigung ein stark mäandrierendes Gewässer und beanspruchte grosse Flächen, die periodisch überschwemmt wurden. Diese Sumpfgebiete standen der Landwirtschaft damals nicht zur Verfügung. Geprägt durch die Versorgungsunsicherheit während des Ersten Weltkriegs wurde beschlossen, die Bünz zu begradigen und in einem trapezförmigen Gerinne zu führen. Die ehemaligen Überschwemmungsgebiete wurden entwässert und die Zuflüsse der Bünz oftmals verbaut und eingedolt (z.B. Büttikerbach). Somit konnte zusätzliches Ackerland gewonnen werden. Die Bünz wurde jedoch dadurch zu einem monoton verlaufenden Gerinne, dass wenig Erholungsraum für die Bevölkerung und Lebensraum für Tiere und Pflanzen bot.

Vor der Bünzkorrektion war es noch gar nicht möglich, dort, also an der westlichen Bünzseite, zu bauen, also bis etwa 1925 (Korrektion war um 1923 fertig bis Wohlen, ab 1925 dann Richtung Dottikon, Othmarsingen ca. 1935).

Die Bünz hatte im Gebiet Wehrlistrasse mindestens einen Seitenarm. Siehe auch Alte Karten nachstehend von 1840, 1880.



Also sind die Häuser dort wohl frühestens ab 1925 gebaut worden.

Die Baujahre der Häuser Wehrlistrasse 6 (1929), Wehrlistrasse 4 (1931), Wehrlistrasse 3 (1931?) weisen auf diesen Umstand hin.



### Liegenschaften an der Wehrlistrasse

#### Haus Wehrlistrasse 6

Die Liegenschaft wurde 1929 durch Felix Buchmann (Maurermeister) gebaut und war in seinem ursprünglichen Grundriss und Erscheinungsbild ein herrschaftliches Haus mit Loggia und Garten gegen Süden (siehe Bild ursprüngliche Erscheinung).

Die heutigen Eigentümer erstellen das Mehrfamilienhaus Wehrlistrasse 6A.

#### Haus Wehrlistrasse 3

Der Fabrikant Arthur Wildi liess sich das Haus an der Wehrlistrasse 3 mit Bauplänen von 1931 erstellen (siehe Situation). Die Firma Wildi & Co. war eine der zahlreichen Hutgeflechtfabriken in Wohlen, die mit Ihrem Handwerk international tätig waren (Jakob Isler & Co. AG, M. Brugisser & Co., Paul Walser & Co., Gebrüder Dreifuss, Georges Meyer & Co. AG ua.).

So entstanden oftmals in der Nähe dieser Fabriken repräsentative Negotiantenhäuser der Firmeneinhaber. Beispiele: Arthur Wildi, Wehrlistrasse erbaut 1931 oder Jakob Isler, heutiges Emanuel-Isler-Haus, erbaut 1819 beim Kirchenplatz.





Unser einheimischer Architekt Andreas Wyder (WYDER + FREY ARCHITEKTEN SWB, KIRCHENRAIN 2, 5610 WOHLLEN AG) INH. ANDREAS WYDER, ARCHITEKT, ETHZ hat es für uns als Eigentümer gekonnt verstanden, Modernes mit Anlehnung an Bestehendes zu kombinieren. Doch lassen wir ihn nachstehend selber zu Wort kommen:

#### Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrasse 6A

Der Eingriff für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf der eher kleinen Parzelle 3252 war anspruchsvoll. Die Verbindung der beiden Liegenschaften Neu- und Altbau mittels Tiefgarage im Untergeschoss war bautechnisch in Bezug auf die nahen Abstände, die Grundwasserproblematik und die Niveauverhältnisse herausfordernd.

Die kubische Erscheinung der Liegenschaft 6A an der Wehrlistrasse war für den Entwurf zentral. Das durch die angestrebte Bruttogeschossfläche grössere Volumen stand im Gegensatz zur kubischen Einbettung ins Quartier und zu den älteren Wohnbauten. Trotz maximaler Ausnützung ist der Neubau formal und volumetrisch gut eingebettet in die bestehende Struktur insbesondere in der Erscheinung gegen die Wehrlistrasse.

Der Punktbau mit den 5 Wohnungen versucht gegen die Wehrlistrasse die Typologie des Quartiers zu übernehmen. Der Rücksprung des Volumens gegen die Wehrlistrasse 6 zeugt von Rücksicht gegenüber der Liegenschaft mit Baujahr 1929.

Die Dachform ist eine moderne Abwandlung des Walmdaches und die eingebauten Lukarnen nehmen die Sprache der Nachbarliegenschaften auf. Das Projekt Neubau Wehrlistrasse 6A versteht sich als Fortsetzung der alten, charakteristischen Bauten, will diese aber nicht kopieren, sondern zeitgemäss neu interpretieren. Das Vor- und Rückspringen des Volumens lässt das Gebäude kleiner erscheinen und ermöglicht allseitig eine harmonische Einbettung in den Kontext trotz geringer Landfläche.

Die 2 ½-Zimmer – Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind um ein zentrales Treppenhaus angeordnet, welches auch die Lifterschliessung aufnimmt. Die Grundrisskonzeption der Wohnungen ist im Geschoss unterschiedlich und orientiert sich nach der Besonnung und den Aussenräumen (Loggias).

Die 3 ½-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist eine Dachwohnung im eigentlichen Sinn, mit wenigen, präzisen Aussenraumbezügen, aber einer interessanten, «schrägen», unnamähnlichen Atmosphäre.

Die spezielle Dachform lässt sich auch Innen erahnen. Die direkte Erschliessung mittels Lift macht die Wohnung zusammen mit der grosszügigen, ganztägig besonnten Dachterrasse einzigartig.

Andreas Wyder | Architekt ETH

Mai 2022

E-Mail Adresse: wyder\_frey@bluewin.ch

Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrasse 6A, 5610 Wohlen AG

## Wohnung Erdgeschoss, 2 1/2 Zimmer (WG / EG A1)

Flächen:

Wohnfläche: 59.60 m<sup>2</sup>, Loggia: 10.00 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Garten-  
anteil: 28.00 m<sup>2</sup>.

Kosten:

Nettomiete: CHF 1'335.00 / Nebenkosten: CHF 195.00 /

Miete p. Monat: CHF 1'530.00

Ausbau:

Die attraktive 2.5-Zimmerwohnung überzeugt durch einen modernen Ausbaustandard:

- Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank (Kühl-Gefrierkombination) und Geschirrspüler.
- Waschturm (Waschmaschine/Tumbler) im Technikraum in der Wohnung.
- Dusche/WC/Lavabo/Spiegelschrank (Helle Plattenbeläge).
- Wohn-, Schlaf-, Esszimmer und Küche (Eichenparkett).
- Fussbodenheizung (Heizsystem Wärmepumpe/Erdsonden).
- grösszügige Loggia und 28 m<sup>2</sup> Gartenanteil. Die Gartengrundbepflanzung wird durch einen Gärtner gepflegt. Der Hauswart mäht regelmässig den Rasen. Eigene Aktivitäten wie z.B. anlegen eigener Rosen- oder Blumenbeete sind nach Absprache möglich und erwünscht.
- Lift mit direktem Zugang zur Tiefgarage
- Kabel-TV

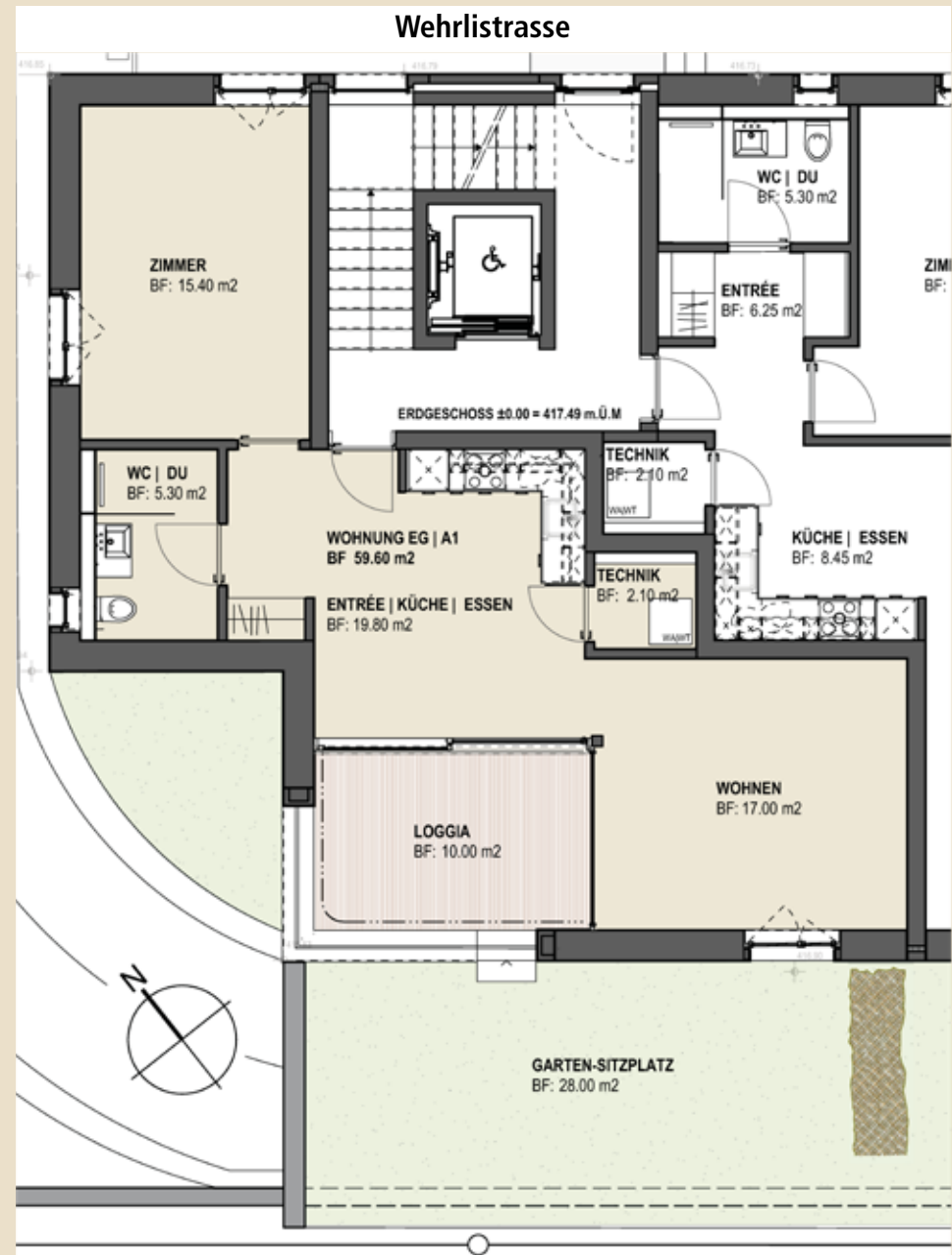
Siehe Plan Seite 10 UG/Einstellhalle:

- Kellerabteil WG A1 (4.2 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss
- Mitbenutzung Trockenraum im UG.

Garagenplätze in der Tiefgarage können dazu gemietet werden:

Miete p. Monat: CHF 130.00 / Veloabstellplätze stehen kostenlos zur Verfügung.

Für die Liegenschaft Wehrlistrasse 6 und 6A stehen total zwei Besucherparkplätze zur Verfügung (Siehe Plan Seite 10).





Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrasse 6A, 5610 Wohlen AG

### Wohnung Erdgeschoss, 2 1/2 Zimmer (WG / EG A2)

Flächen:

Wohnfläche: 62.85 m<sup>2</sup>, Loggia: 10.00 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Garten-  
anteil: 22.00 m<sup>2</sup>.

Kosten:

Nettomiete: CHF 1'390.00 / Nebenkosten: CHF 200.00 /

Miete p. Monat: CHF 1'590.00

Ausbau:

Die attraktive 2.5-Zimmerwohnung überzeugt durch einen modernen Ausbau-  
standard:

- Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen,  
Kühlschrank (Kühl-Gefrierkombination) und Geschirrspüler.
- Waschturm (Waschmaschine/Tumbler) im Technikraum in der Wohnung.
- Dusche/WC/Lavabo/Spiegelschrank (Helle Plattenbeläge).
- Wohn-, Schlaf-, Esszimmer und Küche (Eichenparkett).
- Fussbodenheizung (Heizsystem Wärmepumpe/Erdsonden).
- grösszügige Loggia und 22 m<sup>2</sup> Gartenanteil. Die Gartengrundbepflanzung  
wird durch einen Gärtner gepflegt. Der Hauswart mäht regelmässig den Rasen.  
Eigene Aktivitäten wie z.B. anlegen eigener Rosen- oder Blumenbeete sind  
nach Absprache möglich und erwünscht.
- Lift mit direktem Zugang zur Tiefgarage
- Kabel-TV

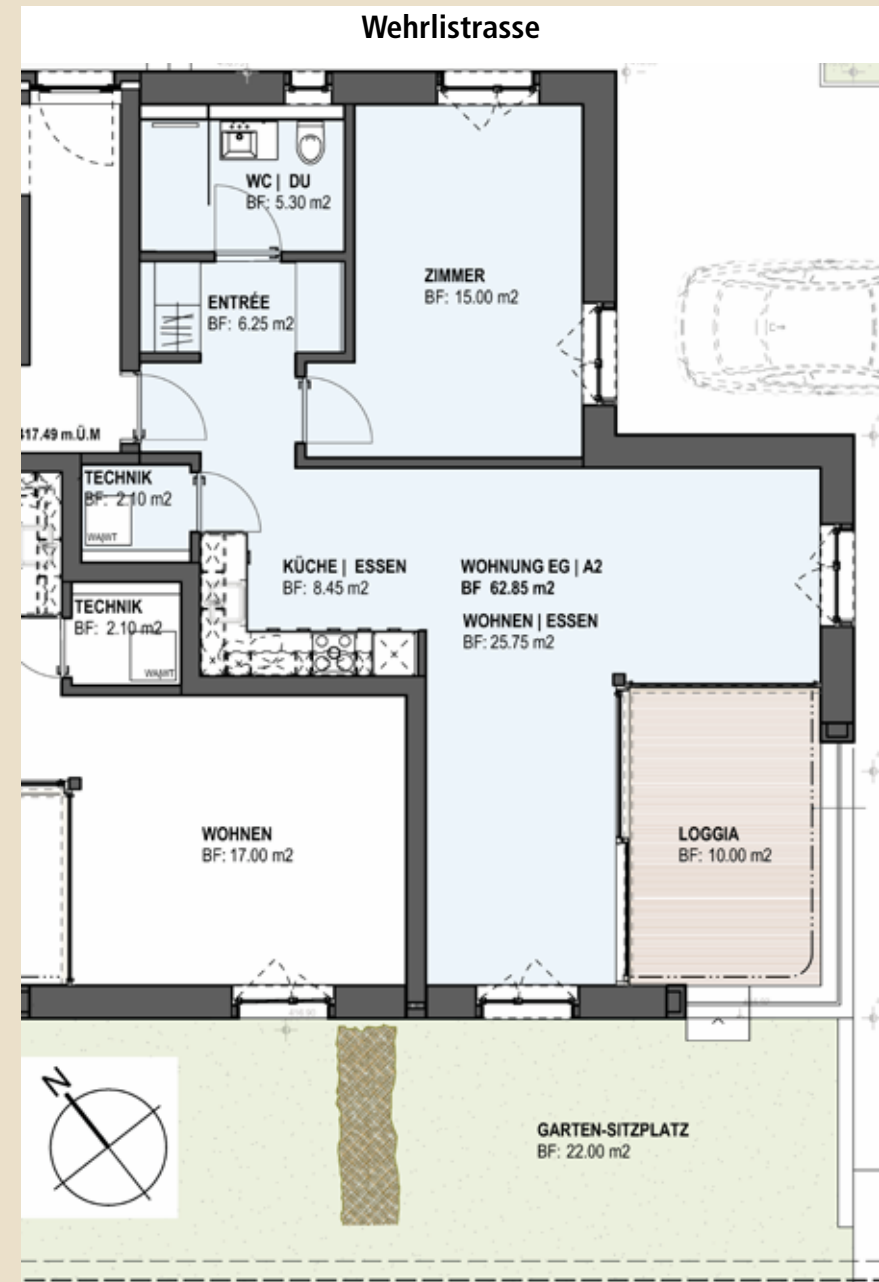
Siehe Plan Seite 10 UG/Einstellhalle:

- Kellerabteil WG A2 (4.2 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss
- Mitbenutzung Trockenraum im UG.

Garagenplätze in der Tiefgarage können dazu gemietet werden:

Miete p. Monat: CHF 130.00 / Veloabstellplätze stehen kostenlos zur Verfügung.

Für die Liegenschaft Wehrlistrasse 6 und 6A stehen total zwei  
Besucherparkplätze zur Verfügung (Siehe Plan Seite 10).



Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrassen 6A, 5610 Wohlen AG  
**Wohnung Obergeschoss, 2 1/2 Zimmer (WG / OG A3)**

Flächen:

Wohnfläche: 59.60 m<sup>2</sup>, Loggia: 10.00 m<sup>2</sup>.

Kosten:

Nettomiete: CHF 1'280.00 / Nebenkosten: CHF 195.00 /

Miete p. Monat: CHF 1'475.00

Ausbau:

Die attraktive 2.5-Zimmerwohnung überzeugt durch einen modernen Ausbaustandard:

- Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank (Kühl-Gefrierkombination) und Geschirrspüler.
- Waschturm (Waschmaschine/Tumbler) im Technikraum in der Wohnung.
- Dusche/WC/Lavabo/Spiegelschrank (Helle Plattenbeläge).
- Wohn-, Schlaf-, Esszimmer und Küche (Eichenparkett).
- Fussbodenheizung (Heizsystem Wärmepumpe/Erdsonden).
- grösszügige Loggia
- Lift mit direktem Zugang zur Tiefgarage
- Kabel-TV

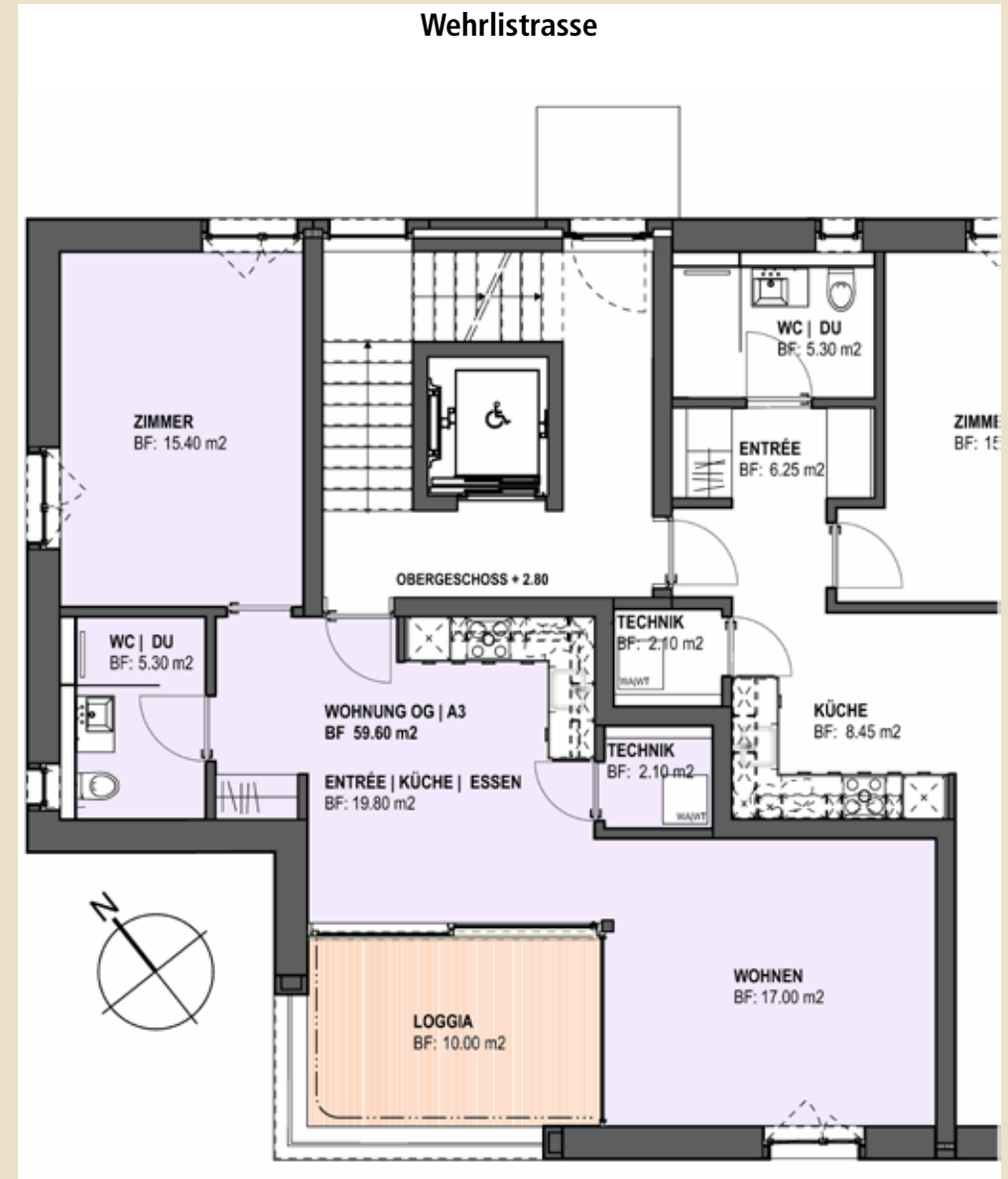
Siehe Plan Seite 10 UG/Einstellhalle:

- Kellerabteil WG A3 (3.5 m2) im Untergeschoss
- Mitbenutzung Trockenraum im UG.

Garagenplätze in der Tiefgarage können dazu gemietet werden:

Miete p. Monat: CHF 130.00 / Veloabstellplätze stehen kostenlos zur Verfügung.

Für die Liegenschaft Wehrlistrasse 6 und 6A stehen total zwei Besucherparkplätze zur Verfügung (Siehe Plan Seite 10).



Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrassse 6A, 5610 Wohlen AG  
**Wohnung Obergeschoss, 2 1/2 Zimmer (WG / OG A4)**

Flächen:

Wohnfläche: 62.85 m<sup>2</sup>, Loggia: 10.00 m<sup>2</sup>.

Kosten:

Nettomiete: CHF 1'345.00 / Nebenkosten: CHF 205.00 /

Miete p. Monat: CHF 1'550.00

Ausbau:

Die attraktive 2.5-Zimmerwohnung überzeugt durch einen modernen Ausbaustandard:

- Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank (Kühl-Gefrierkombination) und Geschirrspüler.
- Waschturm (Waschmaschine/Tumbler) im Technikraum in der Wohnung.
- Dusche/WC/Lavabo/Spiegelschrank (Helle Plattenbeläge).
- Wohn-, Schlaf-, Esszimmer und Küche (Eichenparkett).
- Fussbodenheizung (Heizsystem Wärmepumpe/Erdsonden).
- grösszügige Loggia
- Lift mit direktem Zugang zur Tiefgarage
- Kabel-TV

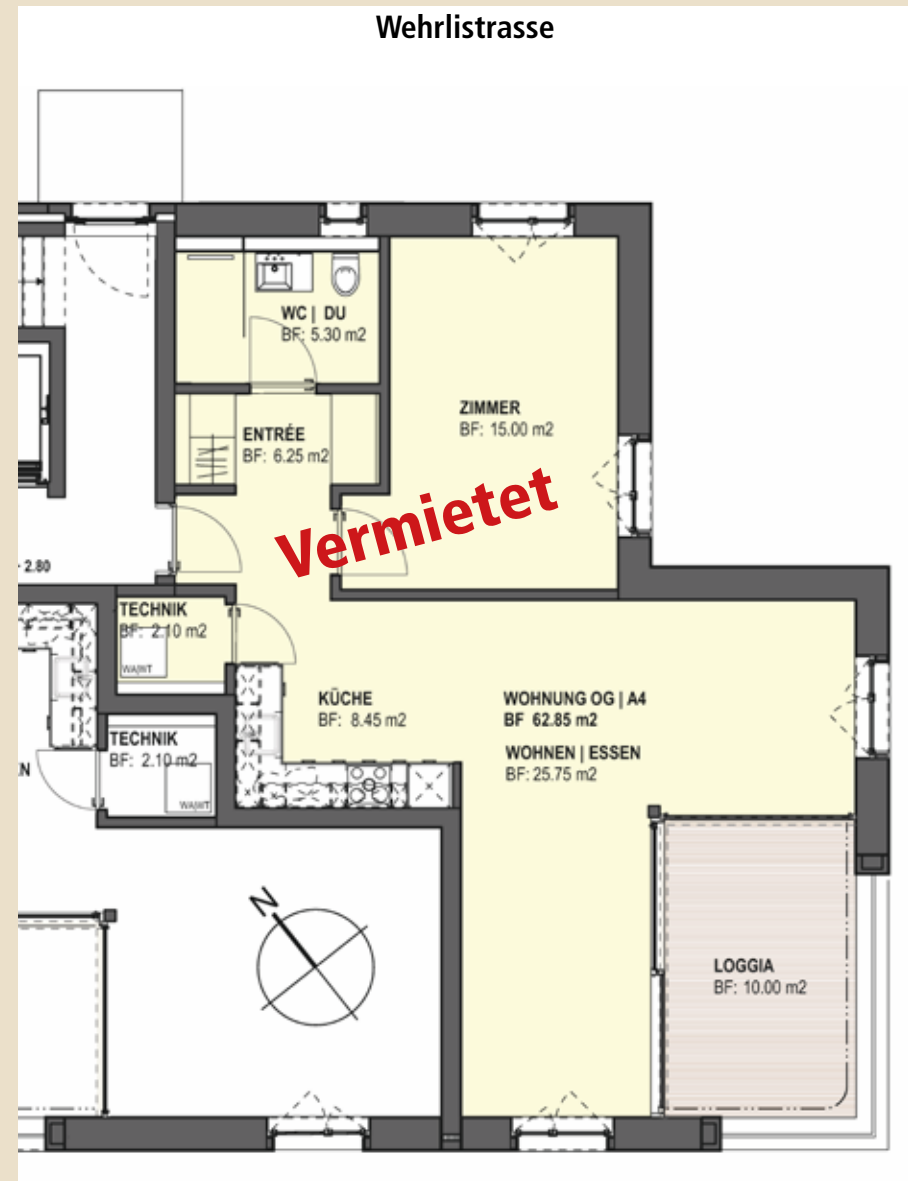
Siehe Plan Seite 10 UG/Einstellhalle:

- Kellerabteil WG A4 (4.2 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss
- Mitbenutzung Trockenraum im UG.

Garagenplätze in der Tiefgarage können dazu gemietet werden:

Miete p. Monat: CHF 130.00 / Veloabstellplätze stehen kostenlos zur Verfügung.

Für die Liegenschaft Wehrlistrassse 6 und 6A stehen total zwei Besucherparkplätze zur Verfügung (Siehe Plan Seite 10).





Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrassse 6A, 5610 Wohlen AG  
**Wohnung Dachgeschoss, 3 1/2 Zimmer (WG / DG B1)**

Flächen:

Wohnfläche: 88.60 m<sup>2</sup> / Dachterrasse 62 m<sup>2</sup>

Kosten:

Nettomiete: CHF 1'815.00 / Nebenkosten: CHF 285.00 /

Miete p. Monat: CHF 2'100.00

Ausbau:

Die attraktive 3.5-Zimmerwohnung überzeugt durch einen modernen Ausbaustandard:

- Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank (Kühl-Gefrierkombination) und Geschirrspüler.
- Waschturm (Waschmaschine/Tumbler im sep. WC) in der Wohnung.
- Bad/Dusche/WC/Lavabo/Spiegelschrank (Helle Plattenbeläge).
- Wohn-, Schlaf-, Esszimmer und Küche (Eichenparkett).
- Fussbodenheizung (Heizsystem Wärmepumpe/Erdsonden).
- grösszügige Terrasse
- Lift mit direktem Zugang zur Wohnung/Tiefgarage.
- Kabel-TV

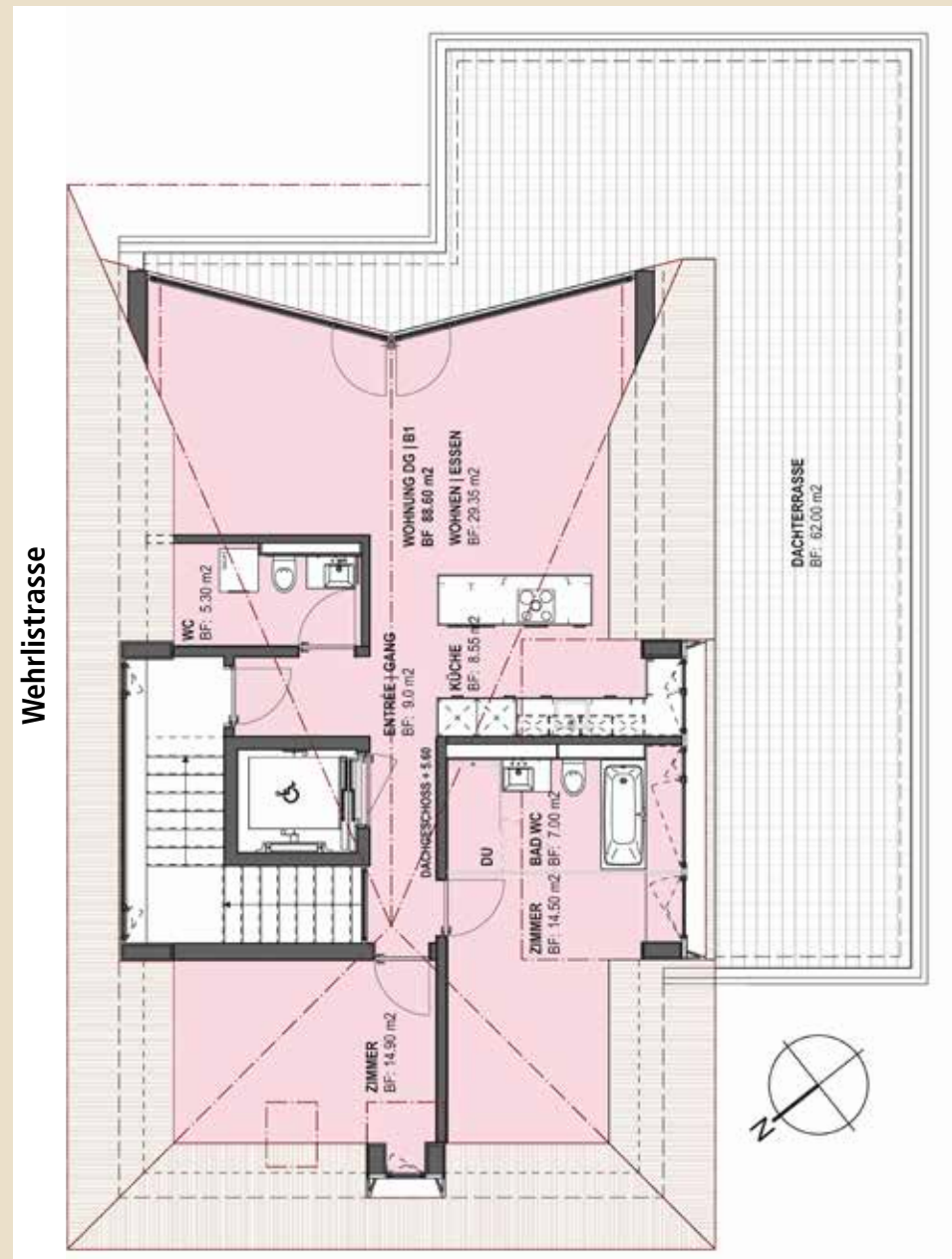
Siehe Plan Seite 10 UG/Einstellhalle:

- Kellerabteil WG B1 (4.2 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss
- Mitbenutzung Trockenraum im UG.

Garagenplätze in der Tiefgarage können dazu gemietet werden:

Miete p. Monat: CHF 130.00 / Veloabstellplätze stehen kostenlos zur Verfügung.

Für die Liegenschaft Wehrlistrassse 6 und 6A stehen total zwei Besucherparkplätze zur Verfügung (Siehe Plan Seite 10).



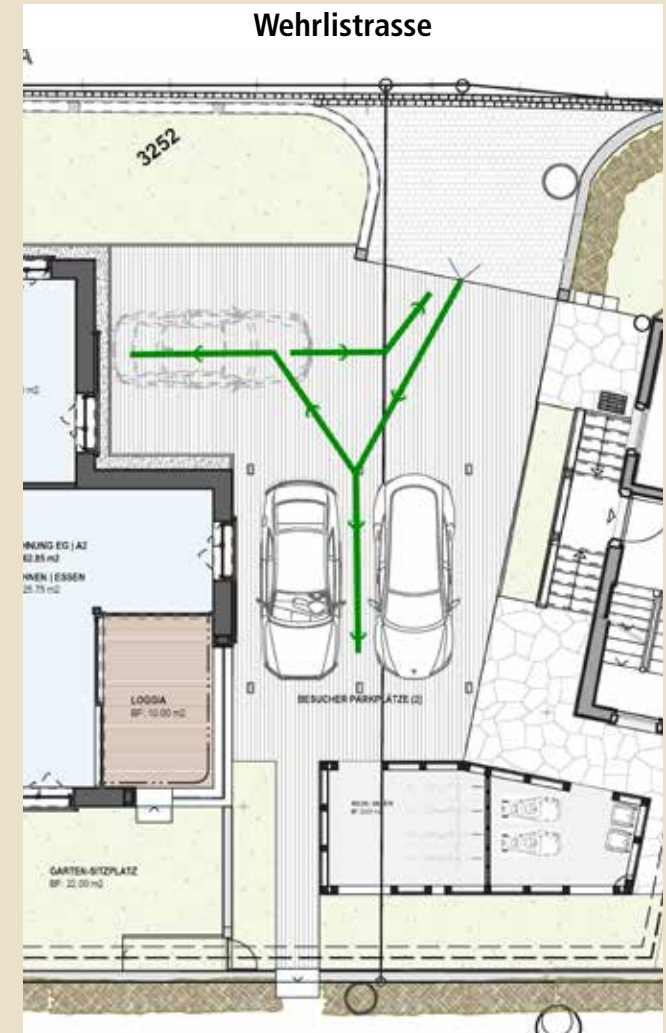
## Untergeschoss/Einstellhalle PP

Im Untergeschoss befindet sich die Auto-Einstellhalle mit 10 Plätzen, die den Wohnungen zugeteilten Kellerräume, der für alle Mieter nutzbare Trockenraum, der von aussen erschlossene Velo-Abstellraum sowie der Technikraum der die Wärmepumpenheizung und die Warmwasserversorgung beherbergt.



## Besucherparkplätze/Kehrplatz

Für die Liegenschaft Wehrlistrassen 6 und 6A stehen total zwei Besucherparkplätze (exkl. gesetzlich vorgeschriebener Kehrplatz) zur Verfügung.



Neubau Mehrfamilienhaus Wehrlistrasse 6A, 5610 Wohlen AG

## Vermietung/Kontakt

Die Wohnungen werden direkt durch die Eigentümer vermietet und betreut.

Die gemachten Erfahrungen mit direktem Informationsaustausch, zwischen Mieter/Vermieter und rasche Entscheidungen für anstehende Problemlösungen, haben sich in der Vergangenheit immer wieder sehr bewährt.

Für Ihre Fragen und Anliegen stehen wir unter folgender E-Mail Adresse gerne zur Verfügung:

**wehrlistrasse6a@bluewin.ch**

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung ab **15. August 2022** möglich. Geben Sie uns bitte bekannt, welche Wohnung(en) Sie besichtigen möchten und Ihre Telefonnummer.

**Bezugsbereit ab 01. Oktober 2022.**

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne ausführliche Mieterbewerbungsunterlagen zu.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Mit freundlichen Grüßen

Urs + Bettina Niklaus  
Lyrenweg 7  
8047 Zürich



Symbolbild: Ansicht Loggia, Wohnen, Essen und Küche 2 1/2 Zimmer-Wohnung **EG A2 und OG A4.**