



3 ½ Zimmer Eigentumswohnung (STWEG)  
5506 Mägenwil, Hintermättlistrasse 8

**Entdecken Sie eine schöne  
Wohnung an guter Lage!**



# Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
Makrolage	4
Mikrolage	5
Baubeschrieb / Zustand	6
Katasterplan	7
Grundriss	8
Impressionen	9–12
Nebenkostenabrechnung	13–16
Gebäudeversicherung	17
Grundbuchauszug	18–20
Disclaimer	21



## Das Wichtigste in Kürze



### Lage

Gute Lage in Mägenwil.  
Hervorragend erschlossen.



### STWEG

Kompakte Stockwerkeigentümerschaft mit  
7 Einheiten.



### Preis / Leistung

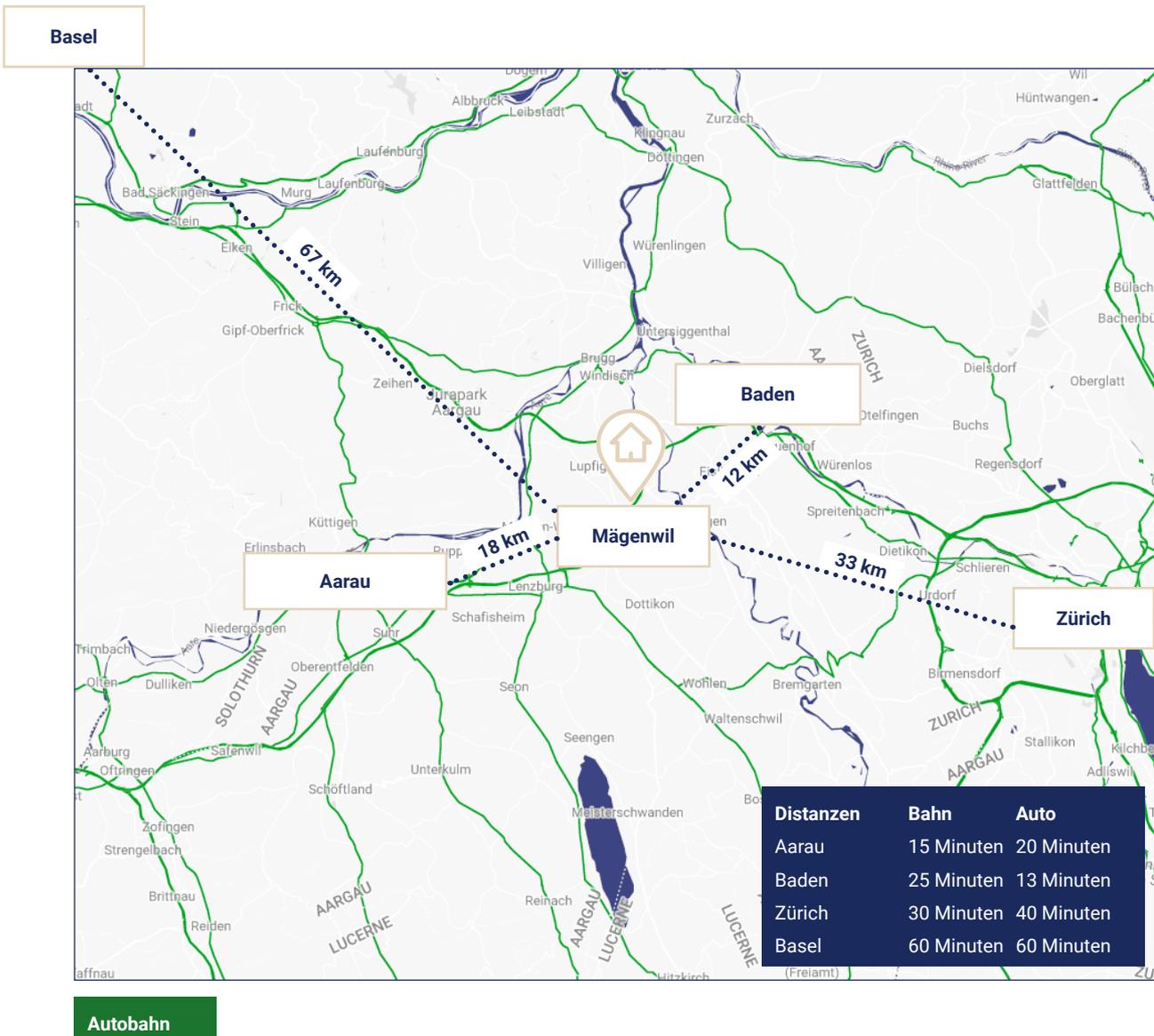
Guter Grundriss zu einem erschwinglichen Preis.

Verkaufsobjekt	3 ½ Zimmer Eigentumswohnung (STWEG)
Adresse	5506 Mägenwil, Hintermättlistrasse 8
Parkmöglichkeiten	Tiefgarage Einzel + Doppel Einstellplätze
Garage	Tiefgarage mit autom. Tor, Waschplatz + Motorrad Abstellplatz
Lift	Personenlift mit Halbgeschossen
Geschoss	2. Obergeschoss
Spezielles	Schwedenofen
Grundstücknummer (Grundbuch)	749
STWEG-Einheit	Wohnung Nr. 6
Bruttowohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Wertquote	130/1000
Grundstücksfläche	1'151 m <sup>2</sup> (MFH)
Baujahr	1993 (MFH)
Kubatur	2'998 m <sup>3</sup> (MFH)
Im Besitz seit	1999
Altlasten	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
Eigentumsübergang	nach Vereinbarung
Notar	Notariats + Advokaturbüro Lukas Nauer, Bremgarten
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 427'500.00</b>



# Makrolage

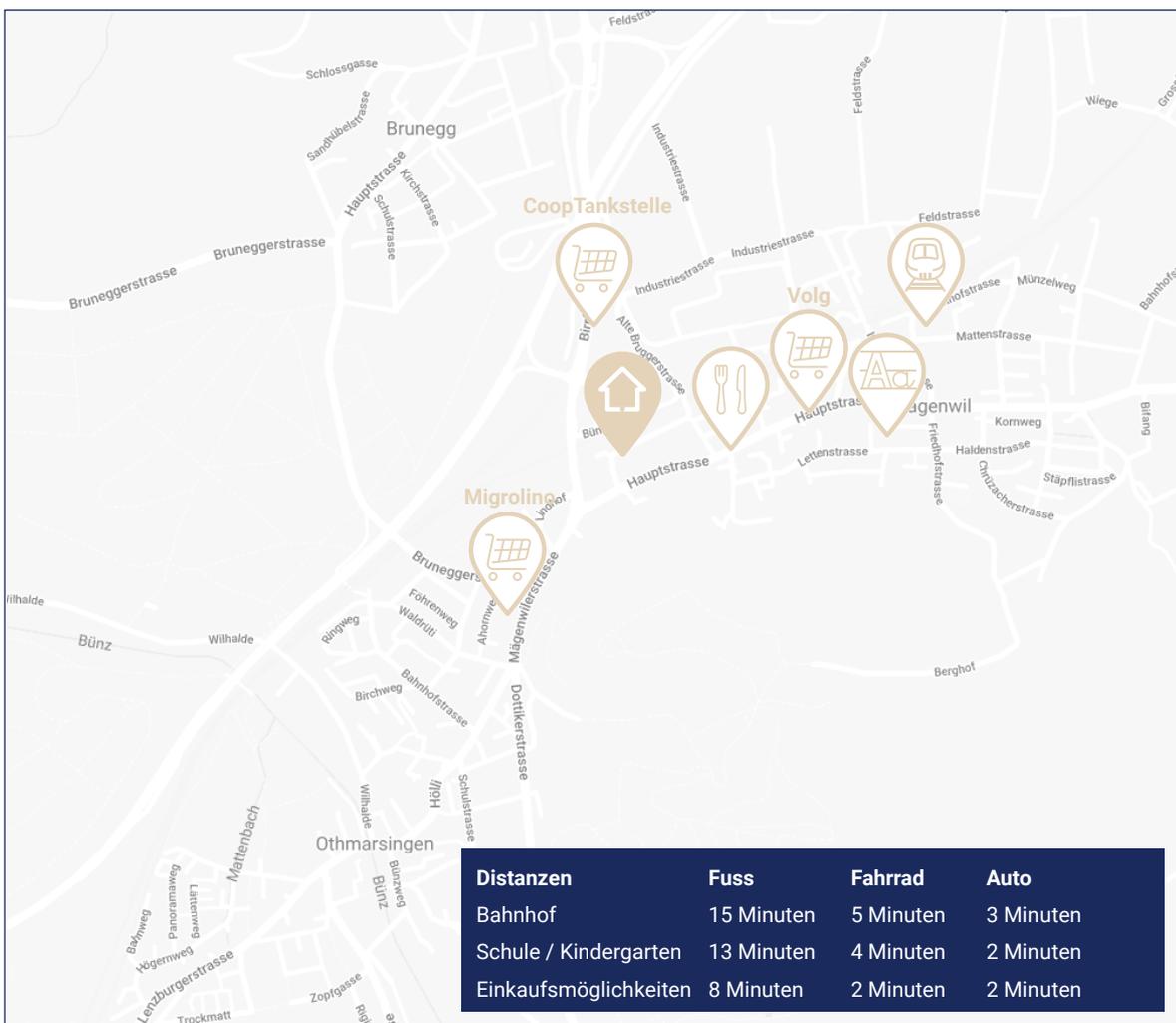
Mägenwil, eine attraktive Gemeinde im Bezirk Baden des Kantons Aargau, zeichnet sich durch ihre strategisch günstige Makrolage aus. Aufgrund dessen ist Mägenwil im Raumkonzept Aargau ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung im Richtplan Kanton Aargau. Gelegen zwischen den urbanen Zentren Zürich und Basel, profitiert Mägenwil von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A1, die Hauptverkehrsachse der Schweiz, ist schnell erreichbar, was die Gemeinde zu einem idealen Standort für Pendler macht. Zudem bietet der nahegelegene Bahnhof von Mägenwil regelmässige und schnelle Zugverbindungen in die größeren Städte wie Zürich, Basel, Bern und Luzern.





## Mikrolage

Die Hintermättlistrasse 8 in Mägenwil liegt ideal für diejenigen, die sowohl die Ruhe eines Vorortes als auch die Bequemlichkeit guter Anbindungen schätzen. In unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1 und dem Bahnhof Mägenwil, bietet diese Adresse nicht nur eine hervorragende Zugänglichkeit zu wichtigen Verkehrsnetzen, sondern auch die Nähe zu lokalen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten (Volg, Coop Tankstelle und Migrolino) liegen in der direkten Umgebung und sind leicht erreichbar. Die Nähe zu Städten wie Baden, Aarau und Lenzburg verspricht ausserdem eine gute Anbindung an weiterführende Schulen, weiteren Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote. Kurzum, die Hintermättlistrasse in Mägenwil vereint die Vorteile einer ruhigen, sicheren Wohngegend mit der praktischen Nähe zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und Verkehrsanbindungen, was sie zu einem attraktiven Standort für Familien und Berufstätige macht.





## Baubeschrieb / Zustand

Die gute Bauqualität und der sorgfältige Ausbau zeichnet die Wohnungen an der Hintermättlistrasse aus. Die Fassadenkonstruktion aus einem 18 cm starken Backstein-Aussenisoliationsmauerwerk, ergänzt durch 8 cm Wärmedämmung, sorgt für Energieeffizienz und angenehmes Wohnklima. Die Dächer sind mit klassischen Ziegeln gedeckt und verfügen über Kupferrinnen und -abläufe.

Die Privatsphäre wird durch zweischalige Backsteinmauerwerke zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus gewährleistet. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Lamellenstoren tragen massgeblich zur optimalen Wärmeisolierung und Lichtregulierung bei.

Im Bereich der Elektroinstallation besteht der Standardausbau inklusive Kommunikationsanschlüsse. Die zentrale Gasheizung im Untergeschoss sorgt zusammen mit der Fussbodenheizung in allen bewohnten Räumen für ein wohliges Ambiente. Der Charme des Schwedenofens im Wohnzimmer fügt dem Komfort eine romantische Note hinzu.

Das Badezimmer mit Wanne und dem doppelten Waschtisch, dem Wandklosett und dem Spiegelschrank befindet sich trotz des Alters in einem guten Zustand. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit wohnungseigenem Boiler.

Die Küche ist als separate Einheit mit Türe erstellt und bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Sie ist 30-jährig und in einem guten Zustand. Die Geräte wurden fortlaufend ersetzt. Eine Sanierung in den nächsten Jahren bietet sich an.

Je nach Raum wurden keramische Platten oder Laminat als Bodenbelag verlegt.



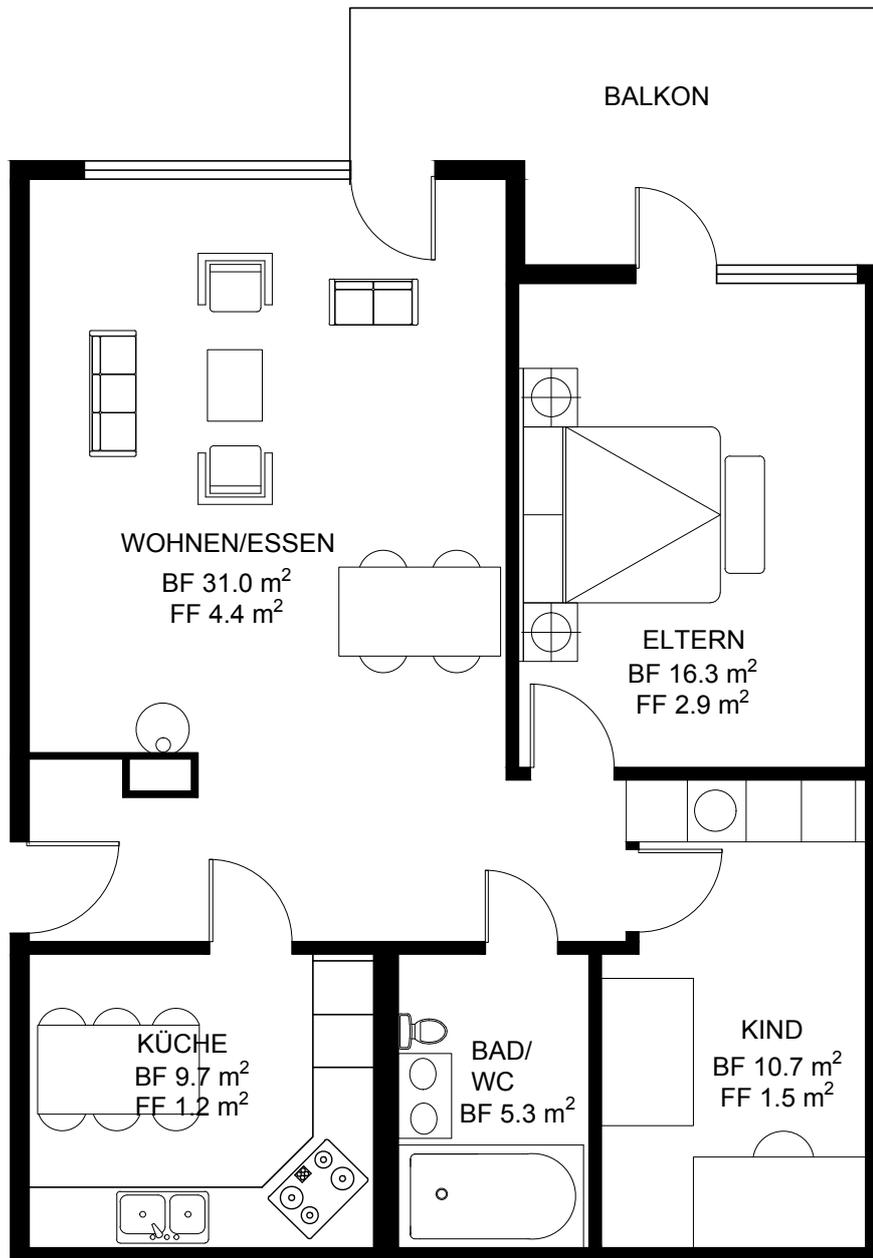
# Katasterplan





# Grundrisse

3 ½ Zimmer Wohnung



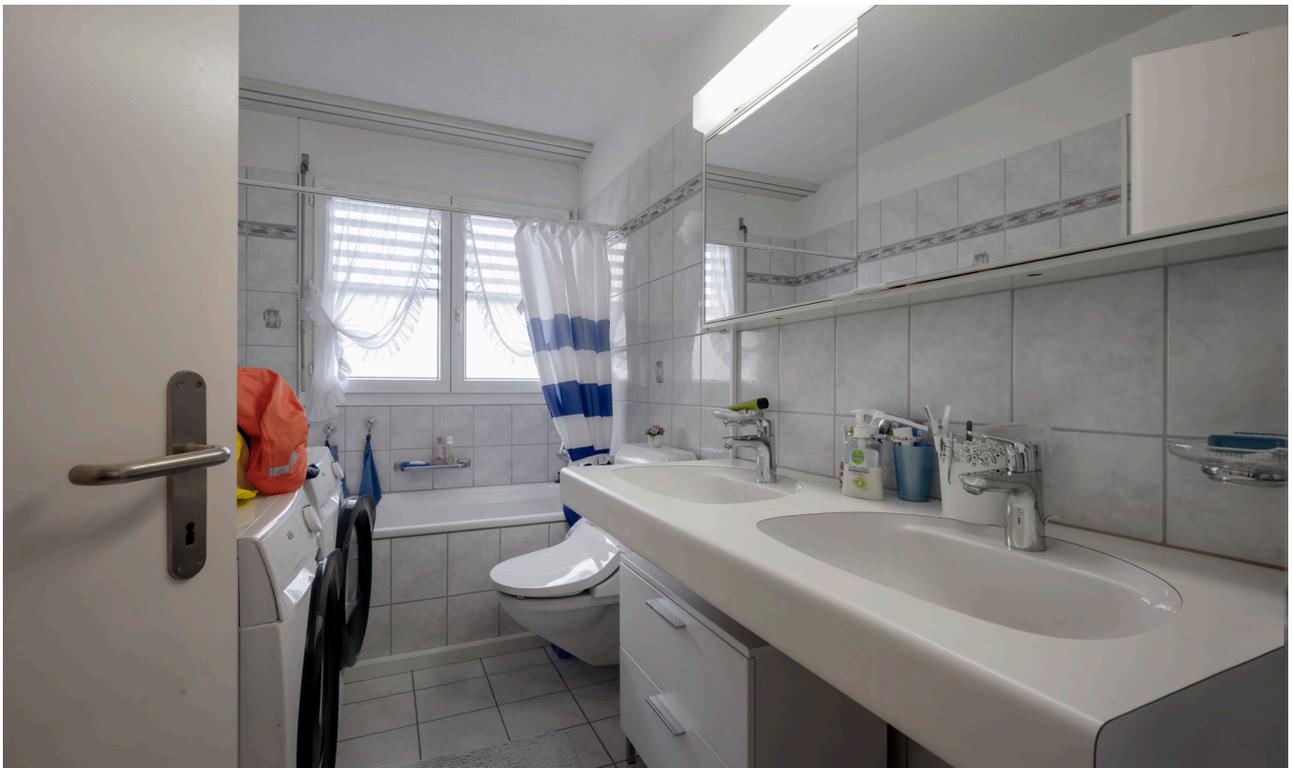


## Impressionen Wohnzimmer





## Impression Küche / Nasszelle





## Impressionen Zimmer





## Impressionen Aussenansicht





# Nebenkostenabrechnung 2023

27.02.2024 09:32

## Heizkostenabrechnung

Abrechnung: 5801, Hintermättlistrasse 8, 5506 Mägenwil

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Mellingen, 27. Februar 2024

**Kostenstelle: 40, Heizkosten**

Konto	Bezeichnung	Menge	Beträge in CHF
4182	Heizmaterialverbrauch		11'646.35
<b>Total Gasverbrauch</b>			<b>11'646.35</b>
4161	Heizerlohn		300.00
4162	Pumpen- /Brennerstrom		200.00
4164	Service, weitere Arbeiten		543.15
<b>Total Heizkosten</b>			<b>12'689.50</b>

Verteilung

100% nach Fläche (m2)							743.0000	
Monatsgewichtung	Jan	17.50	Apr	9.50	Jul	0.00	Okt	10.00
	Feb	14.50	Mai	3.50	Aug	0.00	Nov	13.50
	Mar	13.50	Jun	0.00	Sep	1.00	Dez	17.00

Seite 1



# Nebenkostenabrechnung 2023

27.02.2024 09:32

## Nebenkostenabrechnung

Abrechnung: 5802, Hintermättlistrasse 8, 5506 Mägenwil

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Mellingen, 27. Februar 2024

### Kostenstelle: 41, Nebenkosten

Konto	Bezeichnung	Menge	Beträge in CHF
4201	Stromkosten		425.20
4202	Wassergebühren		1'597.15
4205	Liftunterhalt		534.70
4251	Versicherungen		1'966.95
4253	Aufwand Erneuerungsfonds		4'496.89
4254	Unterhalt, Reparaturen		4'077.01
4291	Verwaltungshonorar		3'472.00
4257	Zinsen, Bankspesen, Porti		191.55
6090	Uebrige Einnahmen		-13.94
<b>Total Nebenkosten</b>			<b>16'747.51</b>

Verteilung

100% nach Wertquote (wq) 1'000.0000

### Kostenstelle: 43, Hauswartung

Konto	Bezeichnung	Menge	Beträge in CHF
4252	Hauswartung		6'240.35
4256	uebr. Lieg.-aufwand (HW-Mat., Grüngut)		9'055.10
<b>Total Hauswartung</b>			<b>15'295.45</b>

Verteilung

100% nach Wertquote (wq) 1'000.0000

Seite 2



# Nebenkostenabrechnung 2023

27.02.2024 09:32

## Nebenkostenabrechnung

Abrechnung: 5802, Hintermättlistrasse 8, 5506 Mägenwil

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Mellingen, 27. Februar 2024

**Kostenstelle: 45, Waschküche**

Konto	Bezeichnung	Menge	Beträge in CHF
4255	Waschmaschine- & Tumbler-Abo		269.10
<b>Total Waschküchenaufwand</b>			<b>269.10</b>

Verteilung

100% nach Wertquote (wq) 704.0000

Seite 3



# Nebenkostenabrechnung 2023



## Schraner Immobilien AG

Industriestrasse 31 E-Mail: [info@schraner-immobilien.ch](mailto:info@schraner-immobilien.ch)  
Tel. 056 624 20 79 [www.schraner-immobilien.ch](http://www.schraner-immobilien.ch)  
Fax 056 624 15 47

An- und Verkauf von Immobilien  
Liegenschaftsverwaltung  
Bautreuhand  
Generalunternehmung

CHE-108.011.769 MWST

Gheid Handels- & Verwaltungs AG, 5507 Mellingen

Arguba AG / Schraner Immob. AG  
c/o Schraner Immobilien AG  
Industriestrasse 31  
5507 Mellingen

Mellingen, 27. Februar 2024

Liegenschaft: 58, STWEG Hintermättlistr. 8, 5506 Mägenwil  
Eigentümer: 10200, Arguba AG / Schraner Immob. AG

### Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Abrechnungsperiode 01.01.2023 - 31.12.2023

Objekt: 3 1/2-Zi-Whg., 2. OG, rechts 01.01.2023 - 31.12.2023

Kostenart	Vert.	Schlüssel	Ab/Bis	Faktor	Tage	Gewichtung	Betrag
-----------	-------	-----------	--------	--------	------	------------	--------

Objekt 106 3 1/2-Zi-Whg., 2. OG, rechts

Heizkosten	100.00 %	95.0000	m2		1	360	1	1'622.50
Nebenkosten	100.00 %	130.0000	wq		1	360	1	2'177.20
Kabelfernsehen	100.00 %	1.0000	tv		1	360	1	0.00
Hauswartung	100.00 %	130.0000	wq		1	360	1	1'988.40
Fertigst-, Instand- & Rep.kto.	100.00 %	130.0000	wq		1	360	1	0.00
Waschküche	100.00 %	130.0000	wq		1	360	1	49.70

Total Kosten 5'837.80

Der Saldo wird Ihrem Eigentümerkonto belastet. Informationen zur Weiterverrechnung und zu Ihren nächsten fälligen Budgetzahlungen entnehmen Sie bitte dem Zahlungsplan.

Freundliche Grüsse

**Schraner Immobilien AG**



# Gebäudeversicherung

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch



166734

Schraner Immobilien AG  
Industriestrasse 31  
5507 Mellingen

**Police Nr. 80295**

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin

**StWE Gebäude 521**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Mägenwil	521	Hintarmättlistrasse 8	1993

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
30.03.1995	0.0	2'998	486

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus (Haus 3)

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	2'020'000	0.330	666.60
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	20.20
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			34.35
Feuerschutzabgabe	2'020'000	0.070	141.40
Elementarschadenpräventionsabgabe	2'020'000	0.015	30.30
<b>Total</b>			<b>892.85</b>

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang



# Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

## DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Mägenwil / 749

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4032 Mägenwil  
Grundstück-Nr.: 749  
E-GRID: CH757183849532

#### Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Hintermättli  
Plan-Nr.\*: 22  
Fläche\*: 1'151 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 217 m2  
Strasse, Weg, 71 m2  
Übrige befestigte Fläche, 38 m2  
Gartenanlage, 825 m2

Gebäude\*: Mehrfamilienhaus (Haus 3), Vers.-Nr. 521, 217 m2  
Hintermättlistrasse 8, 5506 Mägenwil 00  
Tiefgarage, Vers.-Nr. 524, 558 m2, Gesamtfläche 1'637 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*:

#### Eigentum:

STW Mägenwil/749-1 Anteil 160/1000



16.06.1993 002-1863 Begründung  
Stockwerkeigentum

22.04.1994 002-1570 Kauf  
23.05.2005 002-3629 Firmaänderung  
06.01.2011 002-2011/110/0 Firmaänderung

STW Mägenwil/749-2 Anteil 65/1000



16.06.1993 002-1863 Begründung  
Stockwerkeigentum

16.09.1999 002-3605 Kauf  
07.03.2003 002-1717 Sitzverlegung



16.09.1999 002-3605 Kauf  
07.03.2003 002-1717 Sitzverlegung

STW Mägenwil/749-3 Anteil 142/1000



16.06.1993 002-1863 Begründung  
Stockwerkeigentum

18.05.2018 021-2018/4016/0 Zwangsverwertung

STW Mägenwil/749-4 Anteil 124/1000

16.06.1993 002-1863 Begründung



# Grundbuchauszug

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 749

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Eigentum:

	Stockwerkeigentum
[REDACTED]	11.11.2014 002-2014/7208/0 Kauf 12.02.2020 021-2020/1289/0 Urteil
STW Mägenwil/749-5 Anteil 148/1000	16.06.1993 002-1863 Begründung Stockwerkeigentum
[REDACTED]	24.06.2013 002-2013/4389/0 Sacheinlage / Sachübernahme
STW Mägenwil/749-6 Anteil 130/1000	16.06.1993 002-1863 Begründung Stockwerkeigentum
Miteigentum 9/10 <b>Arguba AG</b> , Aarau	16.09.1999 002-3605 Kauf 07.03.2003 002-1717 Sitzverlegung
Miteigentum 1/10 <b>Schraner Immobilien AG</b> , Mellingen	16.09.1999 002-3605 Kauf 07.03.2003 002-1717 Sitzverlegung
STW Mägenwil/749-7 Anteil 231/1000	16.06.1993 002-1863 Begründung Stockwerkeigentum
[REDACTED]	05.03.2020 021-2020/2035/0 Kauf 05.03.2020 021-2020/2035/0 Kauf

### Anmerkungen:

16.06.1993 002-1863	<b>Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes</b> ID.002-2010/005239
16.06.1993 002-1863	<b>Stockwerkanteile verpfändet</b> ID.002-2010/005240

### Dienstbarkeiten:

18.07.1991 002-1741	(L) <b>Gasleitung, übertragbar</b> ID.002-2010/005241 z.G. Einwohnergemeinde Brugg, Brugg
16.06.1993 002-1856	(L) <b>Überbaurecht für Tiefgarage</b> ID.002-1955/005132 z.G. LIG Mägenwil/750
16.06.1993 002-1856	(L) <b>Fusswegrecht</b> ID.002-1955/005137 z.G. LIG Mägenwil/10 z.G. LIG Mägenwil/747 z.G. LIG Mägenwil/750 z.G. LIG Mägenwil/751 z.G. LIG Mägenwil/752 z.G. LIG Mägenwil/753 z.G. LIG Mägenwil/754 z.G. LIG Mägenwil/955
16.06.1993 002-1856	(R) <b>Fusswegrecht</b> ID.002-1955/005137 z.L. LIG Mägenwil/10 z.L. LIG Mägenwil/747 z.L. LIG Mägenwil/750 z.L. LIG Mägenwil/751 z.L. LIG Mägenwil/753 z.L. LIG Mägenwil/955
16.06.1993 002-1856	(R) <b>Fusswegrecht</b> ID.002-1955/005145



# Grundbuchauszug

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 749

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Dienstbarkeiten:

16.06.1993 002-1856	(R)	z.L. LIG Mägenwil/750 z.L. LIG Mägenwil/751 <b>Fuss- und Fahrwegrecht</b> ID.002-1955/005161
16.06.1993 002-1856	(R)	z.L. LIG Mägenwil/955 <b>Mitbenützungrecht an Besucherparkplätzen</b> ID.002-1955/005222
16.06.1993 002-1856	(L)	z.L. LIG Mägenwil/10 <b>Mitbenützungrecht am Spielplatz</b> ID.002-1955/005234
16.06.1993 002-1856	(R)	z.G. LIG Mägenwil/10 z.G. LIG Mägenwil/747 z.G. LIG Mägenwil/751 <b>Mitbenützungrecht am Spielplatz</b> ID.002-1955/005234 z.L. LIG Mägenwil/10 z.L. LIG Mägenwil/751

03.11.2004 002-9104

### Grundlasten:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundpfandrechte:

keine

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Februar 2024: keine  
Geometergeschäfte bis 21. Februar 2024: keine

5401 Baden, 23. Februar 2024

Grundbuchverwalter/-in

B. BCC



## Disclaimer

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage der Schraner Immobilien AG für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden. Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremangaben und konnten von der Schraner Immobilien AG nicht alle unabhängig überprüft werden. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien AG übernehmen somit keine Haftung und Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen. Die genaue und detaillierte Prüfung des Kaufobjektes ist Sache des Käufers. Weder die Eigentümerschaft noch Schraner Immobilien AG sind verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und sind ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft als auch Schraner Immobilien behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Verkaufsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten. Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes. Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation verpflichtet sich, diese Verkaufsdokumentation und allfällig weitere Unterlagen und Informationen bei Nicht-Zustandekommen oder Nicht-Weiterverfolgung dieser Transaktion oder auf ausdrückliches Verlangen von Schraner Immobilien / des Verkäufers unverzüglich zurückzugeben oder zu vernichten und keine Kopien zurückzubehalten. Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von Schraner Immobilien AG abgelehnt. Gerichtsstand ist Zug, Kanton Zug. Anwendbar ist schweizerisches materielles Recht. Mellingen, im März 2024

## Copyright

Die Verkaufsdokumentation wurde durch die Schraner Immobilien AG als Beauftragte ausgearbeitet. Die Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.