KAPPIS
IMMOBILIEN



ZU VERMIETEN · ERSTBEZUG

Neu wohnen in Suhr, nahe Aarau

3.5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Hobbyraum in der Überbauung «Suhrano»

87.2 m² · BALKON 13.8 m² · 1. OBERGESCHOSS · BEZUG AB 1. FEBRUAR 2027

DIE WOHNUNG

Wohnen, Essen und Kochen in einem Raum



Visualisierung nach Grundriss und Küchenplan · Materialien gemäss Ausbauwahl

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche misst 43.5 m². Wohnbereich und Balkon liegen nach Südosten.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss von Haus B1. Vom Entrée mit Einbauschrank gehen Sie in die zwei Zimmer mit 15.8 und 12.0 m², ins Bad und in den Wohnbereich. Die Küche hat eine Kochinsel, die Glastür führt auf den Balkon mit 13.8 m².

Im Reduit stehen Waschmaschine und Tumbler, nur für diese Wohnung. Alle Räume haben Bodenheizung und durchgehend dieselben Feinsteinzeugplatten in Taupe.



KOCHINSEL · INDUKTION MIT ABZUG, GRANIT



WOHNBEREICH · BODENTIEFE FENSTER, BALKON

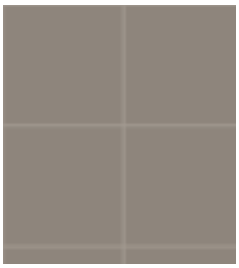
AUSBAU

Neu, hell und gut ausgestattet

Die Eigentümerschaft hat den Ausbau selbst gewählt: helle Küche, dunkle Abdeckung und Platten in Taupe in der ganzen Wohnung.

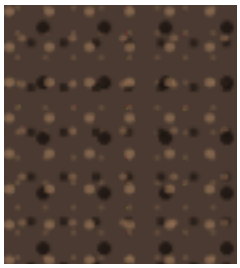
Die Küche ist von Veriset. Die Geräte sind von Electrolux, darunter ein Kombi-Steamer und ein Kochfeld mit eingebautem Dampfabzug. Im Bad gibt es eine bodenebene Dusche mit Regenbrause.

Geheizt wird mit Fernwärme der Technischen Betriebe Suhr über eine Bodenheizung. Die Fenster sind dreifach verglast, die Storen elektrisch.



BODEN
Feinsteinzeug
60×60 cm, taupe

KÜCHENFRONTEN
Essena classic,
kaschmir



ABDECKUNG
Granit Brown Silk

RÜCKWAND
Glas, beige

BAD
Platten 30×60 cm,
elfenbein

KÜCHE

Möbel	Veriset, Fronten kaschmir, Bügelgriffe in Edelstahl-Optik
Abdeckung	Granit Brown Silk, 20 mm
Spüle	Franke, Edelstahl, Armatur mit Zugauslauf
Kochen	Kochinsel mit Kochfeld und Dampfabzug (Umluft)
Backen	Kombi-Steamer Electrolux
Weitere Geräte	Kühlschrank, Geschirrspüler (Electrolux)

BAD UND WOHNUNG

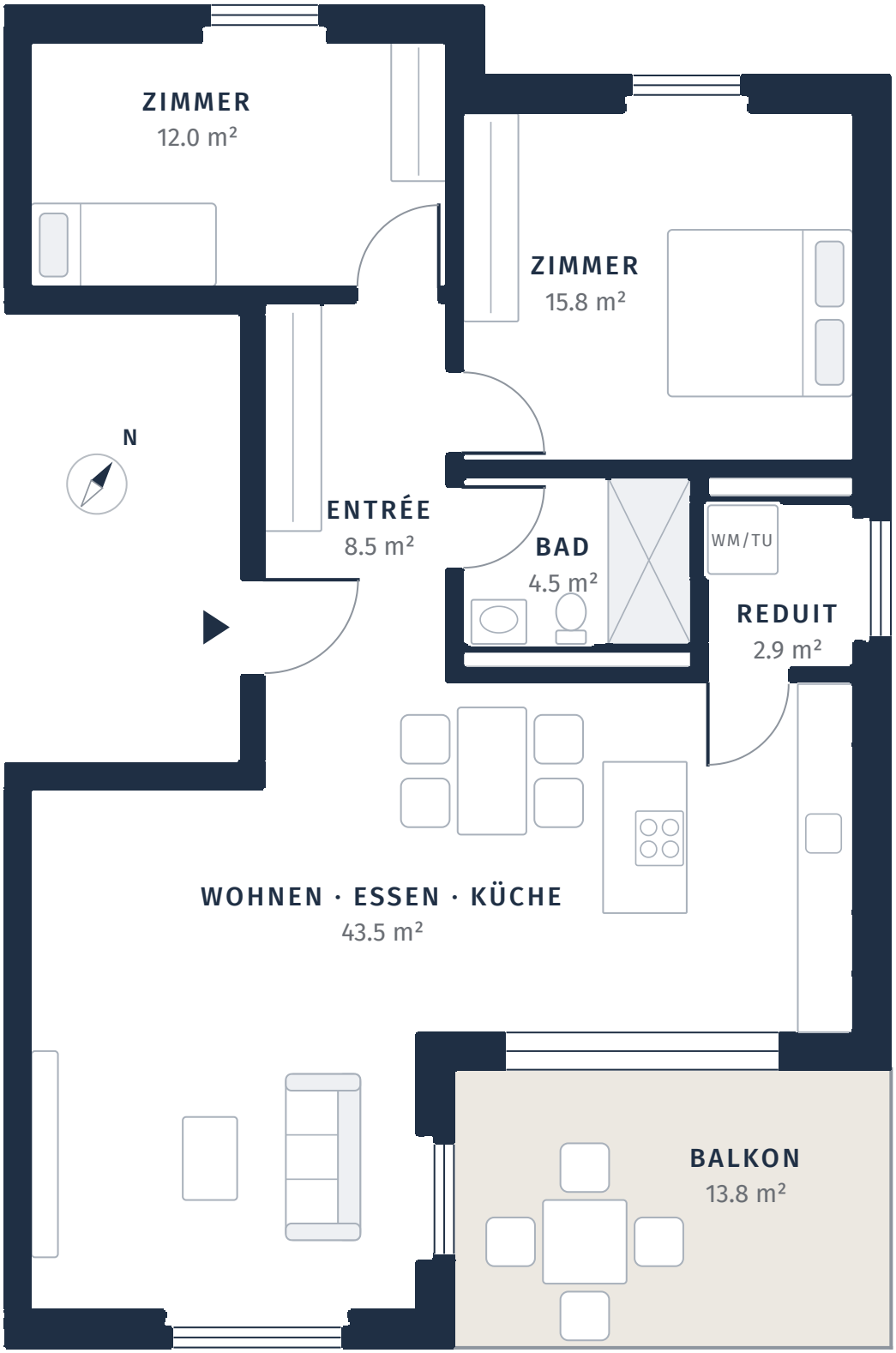
Dusche	bodeneben, Glaswand, Regenbrause
Lavabo	Duravit mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank
Waschen	Waschmaschine und Tumbler im Reduit
Heizung	Fernwärme, Bodenheizung
Fenster	dreifach verglast, Storen elektrisch
Internet	Glasfaser bis in die Wohnung

43.5 m²	2	13.8 m²	8.0 m²
WOHNEN · ESSEN · KÜCHE	SCHLAFZIMMER, 15.8 UND 12.0 M²	BALKON	KELLERABTEIL

GRUNDRISS

Wohnung B1.1.4

3.5 Zimmer · 87.2 m² · Balkon 13.8 m² · 1. Obergeschoss



Neu gezeichnet nach den Plänen der Bauherrschaft · nicht massstäblich · Möblierung beispielhaft · Fläche inklusive Reduit

DIE ÜBERBAUUNG

Autofreie Innenhöfe, kurze Wege



Zwischen den Häusern liegen autofreie Innenhöfe mit Spielplätzen und viel Grün. Die Autos stehen in der Einstellhalle.

Zum Suhrano gehören ein Bocciafeld, Tischtennistische und ein Gemeinschaftshaus mit Raum für Feiern, Co-Working und Gästezimmern; die Nutzung regelt das Reglement der Stockwerkeigentümer. Velos haben eigene Abstellplätze.

Das Haus hat einen Lift bis in die Einstellhalle. Für Pakete gibt es eine Paketbox-Anlage für die ganze Überbauung, jede Wohnung hat einen Briefkasten und eine Gegensprechanlage.

PARKPLÄTZE UND HOBBYRAUM

Zwei Einstellhallenplätze

Nr. 67 und 68, gehören zur Wohnung; CHF 140.– pro Platz und Monat; auf Wunsch mit Ladestation CHF 150.–

Motorradplatz

Nr. 13 in der Einstellhalle, gehört zur Wohnung; CHF 40.– pro Monat

Hobbyraum, inklusive

18.7 m² im Untergeschoss, mit Licht und Steckdose, unbeheizt, für unempfindliche Gegenstände; im Mietzins enthalten

LAGE

Mit der S-Bahn sechs Minuten nach Aarau



Karte: © swisstopo

Suhr liegt direkt neben Aarau. Bahnhof, Einkaufszentrum und Schulen erreichen Sie zu Fuss.

Die S-Bahn fährt vom Bahnhof Suhr in sechs Minuten nach Aarau. Nach Zürich sind es rund 40 Minuten mit einmal Umsteigen. Der Autobahnanschluss A1 liegt rund 5 km entfernt.

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Bahnhof Suhr	rund 530 m (Luftlinie)
Aarau	6 Minuten mit der S14
Lenzburg	9 bis 12 Minuten mit der S28
Zürich HB	rund 40 Minuten, einmal umsteigen
Bern	rund 1 Stunde, ein- bis zweimal umsteigen

Fahrzeiten laut Fahrplan, Abfahrt am Morgen. Ab Bahnhof Suhr fährt zudem der Bus 6 nach Aarau (rund 16 Minuten).

IM ALLTAG

Einkaufszentrum Suhre Park	rund 600 m
Tennisplatz	rund 500 m

Distanzen laut Projektunterlagen der Bauherrschaft.

AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Angaben

OBJEKT	3.5-Zimmer-Wohnung, Erstbezug
ADRESSE	Neumattweg 13b, 5034 Suhr, Überbauung «Suhrano», Haus B1
WOHNUNG	Nr. B1.1.4, 1. Obergeschoss, mit Lift
FLÄCHE	87.2 m² inklusive Reduit
ZIMMER	Wohnen, Essen und Küche 43.5 m², Zimmer 15.8 und 12.0 m²
AUSSEN	Balkon 13.8 m², Richtung Südosten
BAD	bodenebene Dusche, Lavabo und WC
GERÄTE	Kombi-Steamer, Kochfeld mit Dampfabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine und Tumbler
BODEN	Feinsteinzeug 60×60 cm, taupe
HEIZUNG	Fernwärme, Bodenheizung
KELLER	Kellerabteil 8.0 m² und Hobbyraum 18.7 m², beide unbeheizt
PARKIEREN	zwei Einstellhallenplätze und ein Motorradplatz, gehören zur Wohnung; Ladestation auf Wunsch
BEZUG	ab 1. Februar 2027

MIETZINS PRO MONAT

Nettomiete mit Hobbyraum	CHF 1’940.–
Nebenkosten Akonto	CHF 260.–

MIETE MIT NEBENKOSTEN

CHF 2’200.–

pro Monat

FEST DAZU

2 Einstellhallenplätze	CHF 280.–
Motorradplatz	CHF 40.–
Total mit Plätzen	CHF 2’520.–
Strom separat (Solaranlage), Akonto	CHF 70.–

INKLUSIVE

Hobbyraum 18.7 m²	im Mietzins

Die Nebenkosten zahlen Sie als Akonto. Einmal im Jahr erhalten Sie eine Abrechnung nach den tatsächlichen Kosten.

Den Haushaltsstrom bezahlen Sie als eigene Position mit den Nebenkosten, weil die Überbauung Solarstrom vom eigenen Dach nutzt (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch). Eine eigene Stromrechnung entfällt.

RUND UM DIE MIETE

Nichtraucherwohnung
in der Wohnung wird nicht geraucht

Keine Haustiere
auf Wunsch der Eigentümerschaft

Mietkaution
drei Bruttomonatsmieten (CHF 7’560), auf einem Mietkautionskonto auf Ihren Namen oder als Kautionsversicherung

Erstbezug
alles ist neu; in den ersten zwei Jahren regelmässig lüften

Waschturm in der Wohnung
Waschmaschine und Tumbler nur für Sie

Mindestmietdauer 12 Monate
erstmals kündbar mit drei Monaten Frist auf Ende Januar 2028

SO GEHT ES WEITER

In vier Schritten zur neuen Wohnung

1	Kennenlernen	Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir. Ich beantworte Ihre Fragen zur Wohnung und zur Überbauung.
2	Besichtigen	Die Wohnung ist im Bau; die Bauherrschaft übergibt sie Ende Januar 2027. Vorher ist eine Besichtigung nur mit Zustimmung der Bauherrschaft möglich. Einen Termin vereinbaren wir persönlich.
3	Bewerben	Gefällt Ihnen die Wohnung, erhalten Sie von mir die Unterlagen für die Bewerbung.
4	Einziehen	Die Eigentümerschaft wählt die Mieterschaft aus. Nach Unterschrift des Mietvertrags und Eingang der Kaution übergebe ich Ihnen die Schlüssel.



IHR ANSPRECHPARTNER

Simon Kappis

Immobilienmakler
Kappis Immobilien GmbH

079 677 44 66
simon@kappis-immobilien.ch
kappis-immobilien.ch

Die Wohnung ist ab 1. Februar 2027 frei. Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

KAPPIS IMMOBILIEN

Kappis Immobilien – Ihr Makler vor Ort

Alle Angaben ohne Gewähr; massgebend ist der Mietvertrag. Grundriss neu gezeichnet nach den Plänen der Bauherrschaft, nicht massstäblich, Möblierung beispielhaft. Innenbilder: eigene Visualisierungen nach Grundriss und Küchenplan dieser Wohnung, Materialien gemäss Ausbauwahl, Möblierung beispielhaft. Innenhof: Visualisierung der Bauherrschaft, mit Erlaubnis verwendet. Farben der Materialien angenähert. Distanzen zu Einkauf und Tennisplatz laut Projektunterlagen. Karte: © swisstopo. Stand: November 2026. Kappis Immobilien GmbH, Rebbergstrasse 15, 8917 Oberlunkhofen.