



*Viktoria*  
Torricini Immobilien



# ZU VERKAUFEN

5,5-ZIMMER FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

HABSBURGSTRASSE 43  
8964 RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG / AG

# WILLKOMMEN IN RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG

## MAKRO- UND MIKROLAGE

Die Aargauer Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt 22 km westlich von Zürich, 6 km östlich von Bremgarten, 20 km südlich von Baden – und ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die nächste Autobahnauffahrt ist nur 4,5 km entfernt und die Bremgarten-Dietikon-Bahn bringt Sie von Rudolfstetten in zirka 10 Minuten nach Dietikon oder Bremgarten.

**Einwohner** ..... 4.689 (Stand 2024)

**Steuerfuss** ..... 99 %

An einem der niedrigsten echten Alpen- bzw. Voralpenpässe der Schweiz befindet sich der Mutschellen, wo sich die Gemeinden Berikon/Widen und Rudolfstetten treffen.

Die Quartierstrasse Habsburgstrasse, nur einige Meter vom Zentrum Mutschellen, hat eine kleine private Sackgasse, welche zur Nummer 43 führt. An erhöhter, bevorzugter und sonniger Lage steht das freistehende Einfamilienhaus mit ungewöhnlich grosser Gartenanlage auf ca. 540 m. ü. M. Kurze Gehwege zu Dienstleistern, Freizeitangeboten, Bildungseinrichtungen und ÖV.

Dazu kommen noch Zentrumsnähe, viel Besonnung und angenehme Nachbarschaft.

### Bildung

Für Kindergartenschüler der 1. bis 6. Klasse stehen Tagesstrukturen und Mittagstisch zur Verfügung. Die grossen Schüler besuchen die Kreisschule in Berikon.

### Freizeit und Kultur

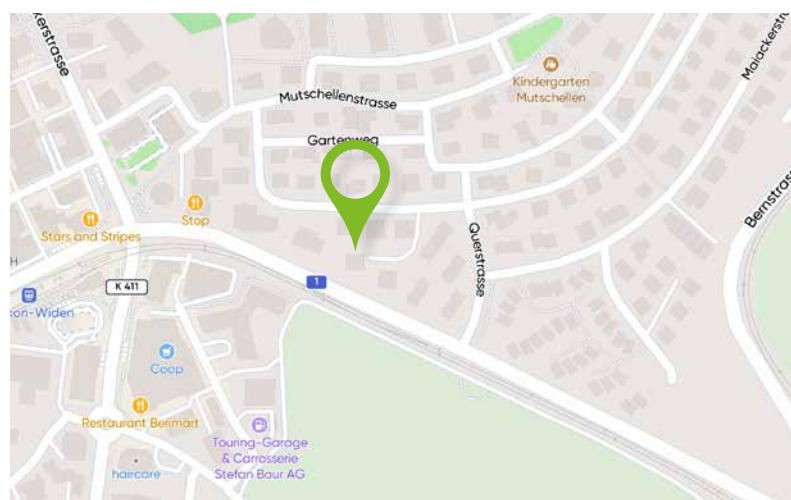
- Direkt am Mutschellen gelegen – hervorragendes Naherholungsgebiet
- Wander- und Spazierwege Richtung Reusstal und Heitersberg
- Ca. 44 Vereine ergänzen das Angebot an Freizeitmöglichkeiten

### Sport

Das im Jahr 2012 eröffnete Sportzentrum Burkertsmatt auf dem Mutschellen verfügt über eine moderne Infrastruktur und lässt jedes Sportlerherz höherschlagen. Die Anlage bietet von einer Dreifachsporthalle über Fussball-, Street-Hockey- und Beachvolleyballfelder bis hin zu einer Leichtathletikanlage alles, was ein Begegnungszentrum zu einem Veranstaltungsort für eine ganze Region ausmacht.

### Entfernungen

Einkauf	500 m
Diverse Dienstleister	500 m
Bus und Bahn	500 m
Autobahnanschluss	7 km
Flughafen Kloten	19 km



# DAS HAUS

## OBJEKTbeschreibung

### WO NATUR UND WOHNEN VERSCHMELZEN

In einem stressfreien Umfeld für sensible, kreative und naturverbundene Menschen bietet es Ihnen diverse Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Das in mehreren Etappen umgebaute und sanierte Einfamilienhaus wird vorbildlich unterhalten und gepflegt.

Ein moderner offener Grundriss auf mehreren Ebenen, dazu ein sonniger Sitzplatz, traumhafte Gartenanlage mit Teich für Ihre Fische, Pergola mit Aussenküche, Grillplatz, Aussendusche ... und viele weitere Annehmlichkeiten erwarten Sie in dieser nicht alltäglichen Residenz.

Diverse Nebenräume können Hausbewohner für ihre Hobbies nutzen und geschickte Handwerker ihre Träume verwirklichen. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, Ihre Kinder können

in einem intakten Umfeld aufwachsen und die Spaziergänge in den Wald fangen schon fast vor der Haustüre an. Zur Reppisch, welche sich in den Kanton Zürich schlängelt, sind es auch nur einige Gehminuten.

Sie werden sich von Anfang an wohlfühlen und nicht zuletzt dank den Ausnutzungsreserven auch die Gewissheit haben, Ihr Geld sinnvoll und zukunftsorientiert zu investieren. Erfüllen Sie sich den Traum eines Eigenheims.



Preis auf Anfrage.

# DAS HAUS

## LIEGENSCHAFT MIT POTENZIAL

### ECKDATEN

<b>Parkplätze</b>	2 Tiefgaragenplätze
<b>Kanton</b>	Aargau
<b>Bezirk</b>	Bremgarten
<b>Gemeinde</b>	8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
<b>Adresse</b>	Habsburgstrasse 43

### OBJEKTDETAILS

<b>Fenster</b>	Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Isolationsverglasung 3-fach
<b>Verdunkelung</b>	Verbundlamellenstoren mit elektrischem Antrieb
<b>Sonnenschutz</b>	Pergola und Markisen mit elektrischem Antrieb

<b>Parzelle</b>	Grundstück Nr. 1259 / 981 m <sup>2</sup>
<b>E-GRID</b>	CH708650751548
<b>Grundstück Nr.</b>	1260 / Privatstrasse 221 m <sup>2</sup>
<b>Objektart</b>	Freistehendes EFH, 2 x Einzelgaragen, Aussen 3 weitere
<b>Baujahr</b>	1964 / Technisches BJ 2005
<b>Geschossfläche</b>	Wohnfläche 168 m <sup>2</sup> (möglich 390 m <sup>2</sup> )
<b>Volumen</b>	1.014 m <sup>3</sup>
<b>Bauart</b>	Massivbau

<b>Eingangstüre</b>	gesicherte, neuwertige Eingangstüre und beide el. Garagentore
---------------------	---

<b>Wände</b>	Zeitloses Farbkonzept, gepflegte Oberflächen
--------------	--

<b>Haustechnik</b>	Luft-Wärmepumpe, Verteilung durch Bodenheizung Satteldach mit optimal ausgerichteter Photovoltaikanlage
--------------------	--

<b>Wasseraufbereitung</b>	600 l Boiler
---------------------------	--------------

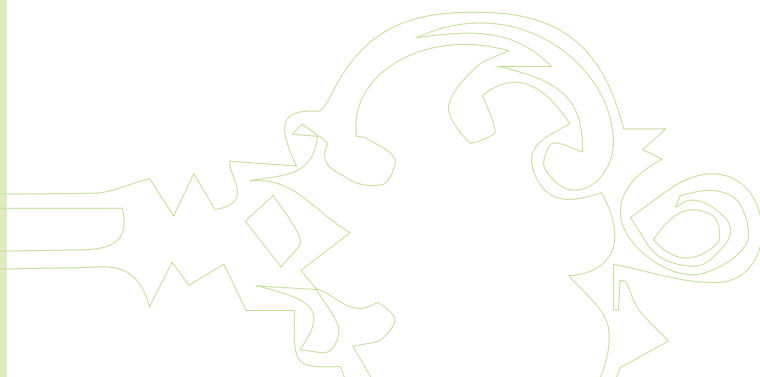
<b>Waschküche</b>	WM/TU
-------------------	-------

<b>Elektroanlagen</b>	FI-Schutztableau
-----------------------	------------------

<b>Gartenanlage</b>	Äusserst gepflegte Gartenanlage mit Aussenküche, Pergola mit Sonnenstoren, Koi-Teich, Grillplatz, Aussendusche
---------------------	--

### ZIMMER

- 5,5-Zimmer 168m<sup>2</sup> Nettowohnfläche
- Plus diverse Nutzflächen innen und aussen 92,6 m<sup>2</sup>
- Masterschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Gästezimmer mit Balkon
- Gallerie, grosses Familienbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Büro, Gäste-WC
- Open space Wohn.- und Essbereich mit Cheminée
- Attraktive und zeitlose Küche mit Frühstücksbar  
Ausgestattet mit modernen Geräten:  
Steamer Backofen, Abwaschmaschine,  
Herd mit Glaskeramik

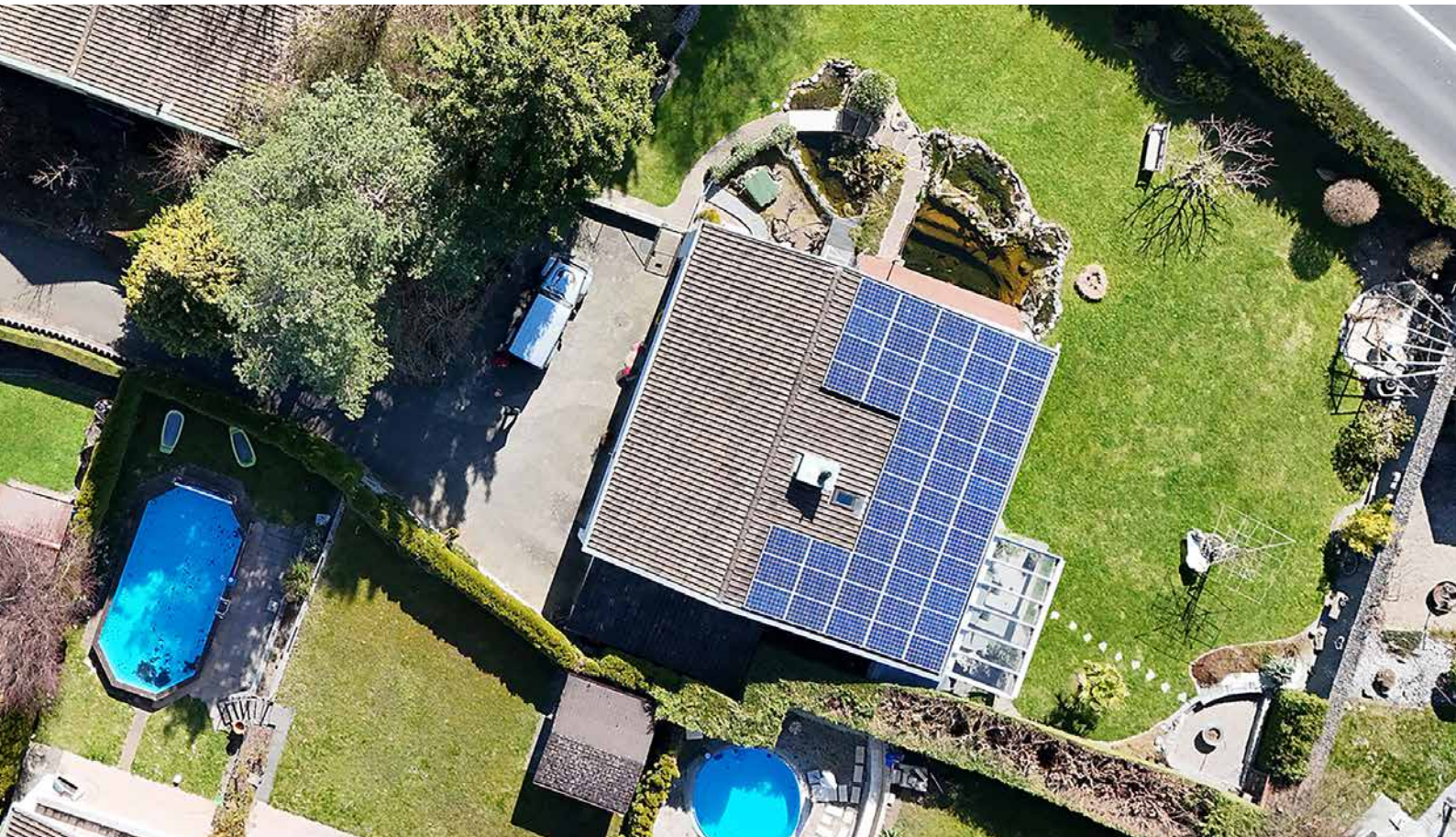


# DER UMBAU

## RENOVATIONEN

### RENOVATIONEN

- 2010** Zuleitung Wasser und Abwasser bis Fallrohranschluss ersetzt
- 2010** Bodenheizung Badezimmer
- 2011** Diverse Fenster, Fensterfront und Haustüre, elektrische Rolläden
- 2012** Neue Wärmepumpe
- 2013** Fassade, Dachunterschicht und Sitzplatz
- 2015** Komplett neues Unterdach, Spenglerarbeiten (Dachablauf)
- 2015** beide Tore Garage ersetzt
- 2015** Plattenboden, Feinsteinzeug
- 2018** Solaranlage
- 2019** SiNa
- 2024** Alle weiteren Fenster ersetzt, Rolläden mit Sicherheitsverriegelung

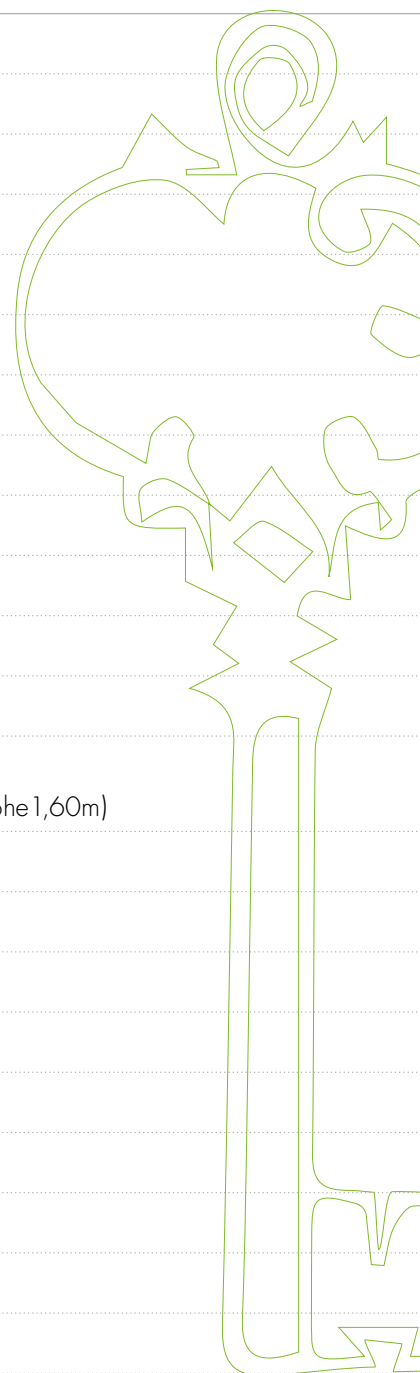




# DAS HAUS

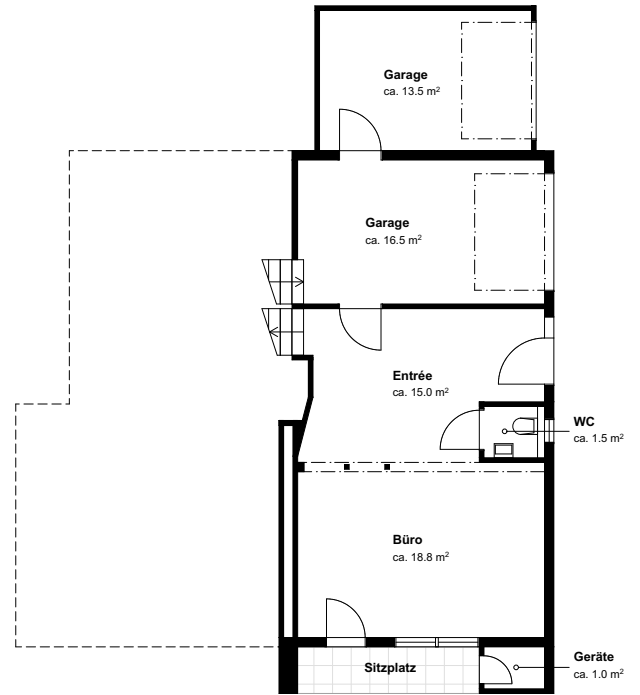
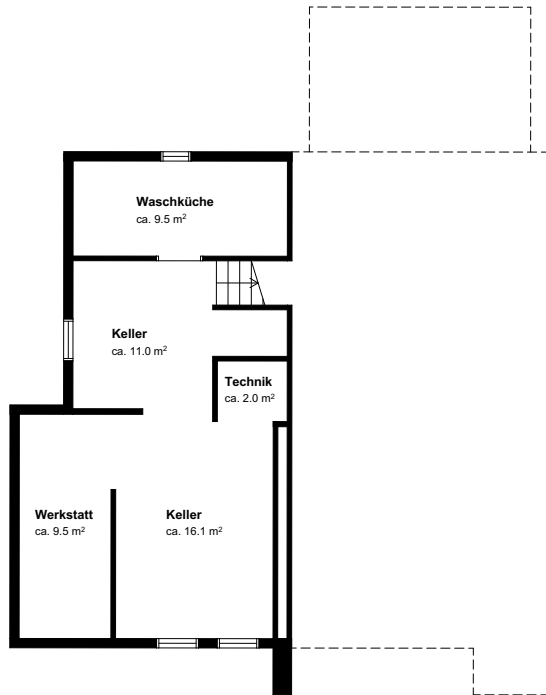
## RAUMPROGRAMM

Geschoss	Raumprogramm	Nettowohnfläche
Erdgeschoss	Entrée	15 m <sup>2</sup>
	Büro	18,8 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC	1,5 m <sup>2</sup>
	Essbereich	10,2 m <sup>2</sup>
	Wohnraum	30 m <sup>2</sup>
	Küche	10 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	Galerie/Gang
Gästezimmer		13 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		18 m <sup>2</sup>
Ankleide		6 m <sup>2</sup>
Badezimmer		8,5 m <sup>2</sup>
Obergeschoss 2	Reduit	5 m <sup>2</sup>
	Zimmer in der Dachschräge	20 m <sup>2</sup> (gemessen ab Stockhöhe 1,60m)
<b>Total</b>		<b>168 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächen innen	Garage 1	13,5 m <sup>2</sup>
	Garage 2	16,5 m <sup>2</sup>
	Waschküche	9,5 m <sup>2</sup>
	Kellerraum 1	11 m <sup>2</sup>
	Kellerraum 2 inkl. Technik	18 m <sup>2</sup>
	Werkstatt	9,5 m <sup>2</sup>
Aussenflächen	Geräteraum	1 m <sup>2</sup>
	Balkon	7,1 m <sup>2</sup>
	Terrasse	14,5 m <sup>2</sup>
	Pergola (überdachter Sitzplatz)	13,6 m <sup>2</sup>

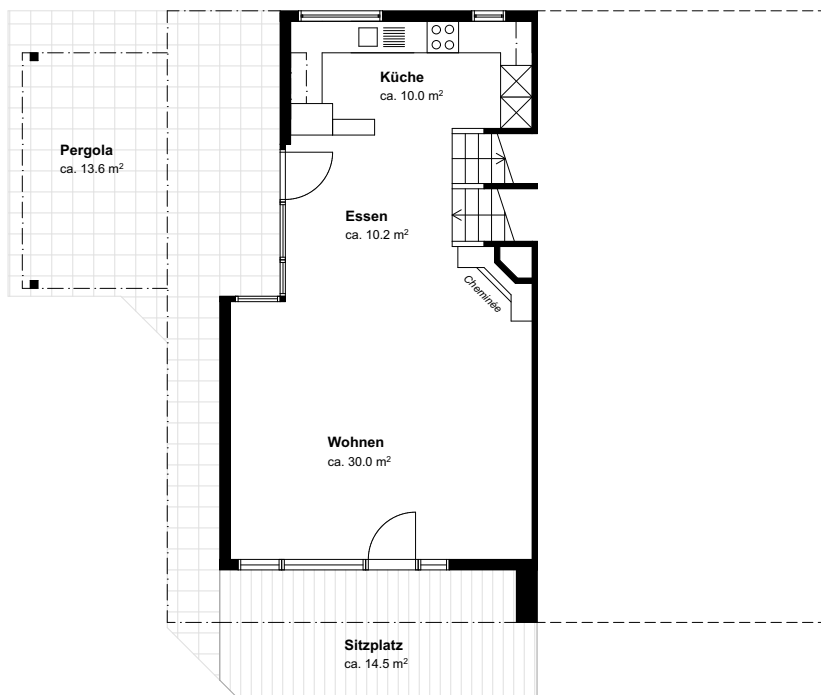


# GRUNDRISS

## Untergeschoss & Erdgeschoss 1

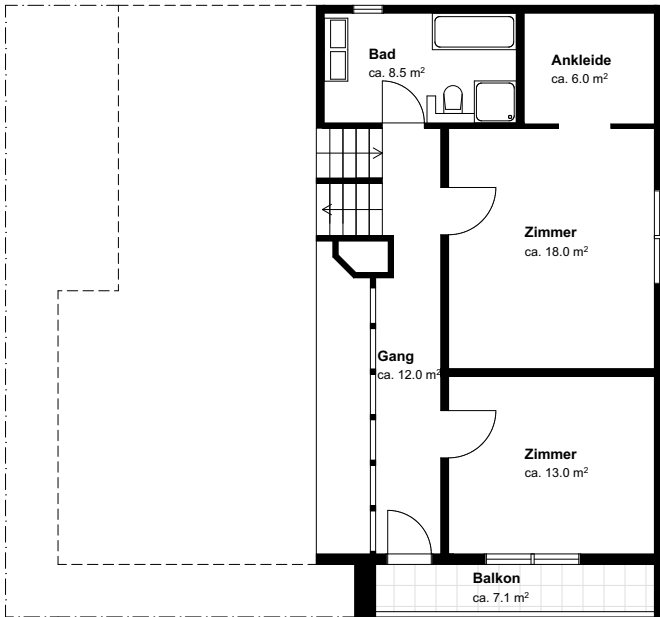


## Erdgeschoss 2

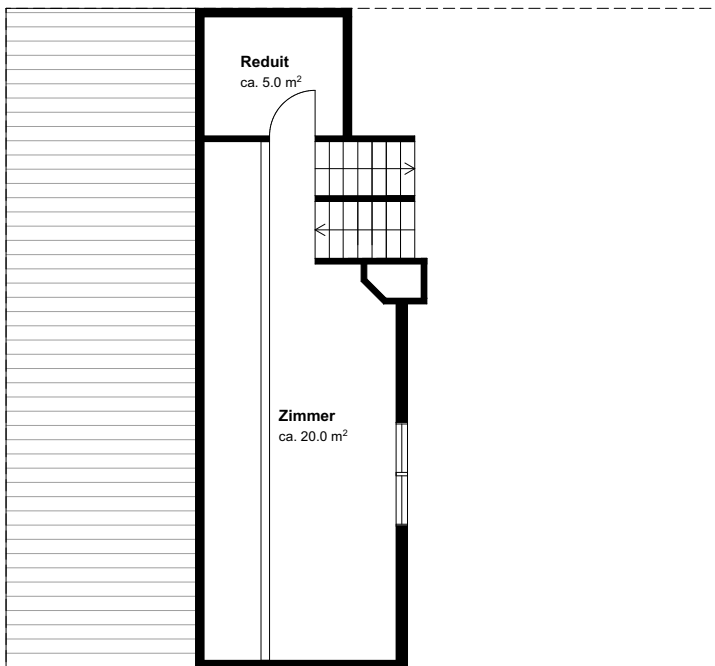


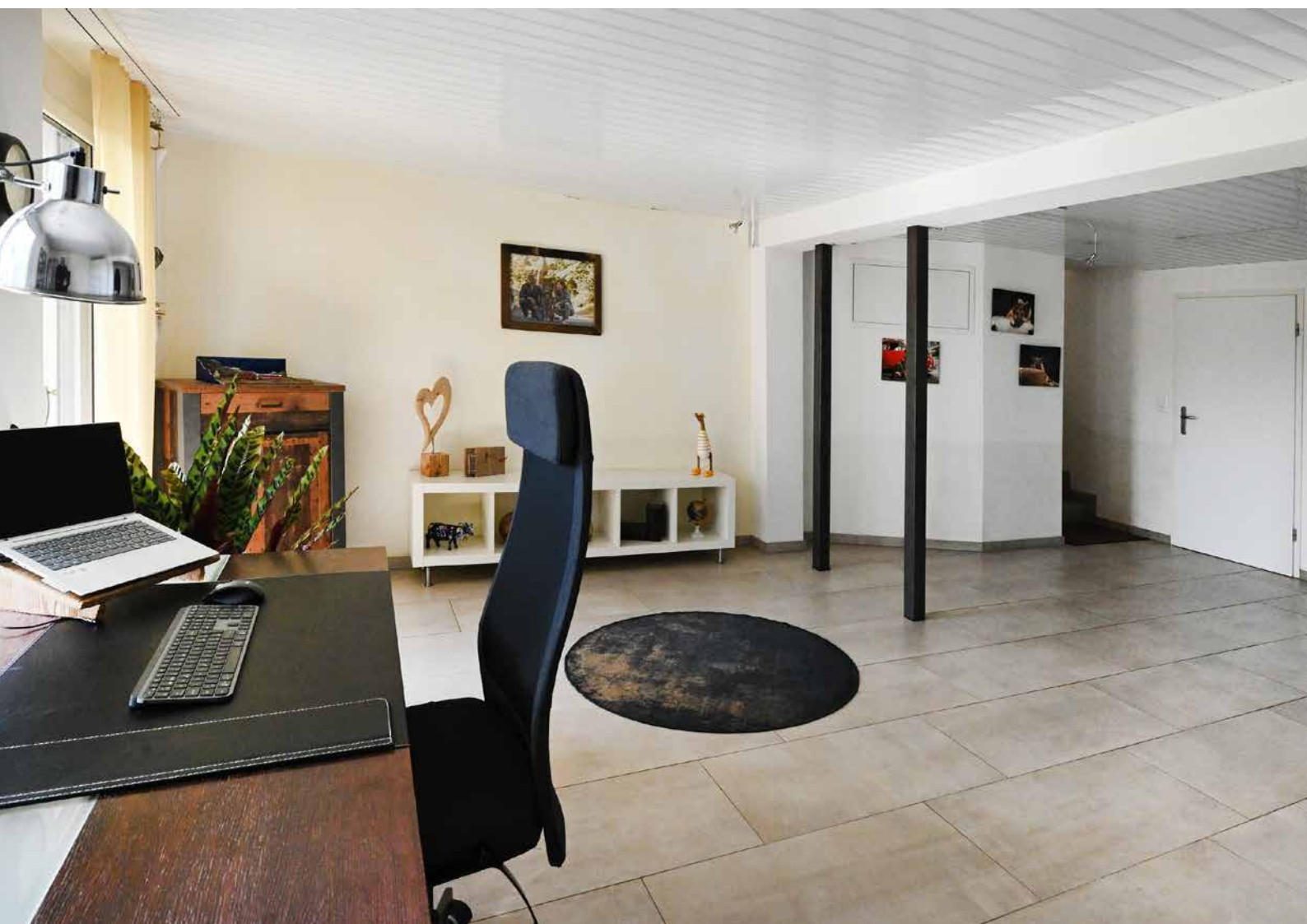
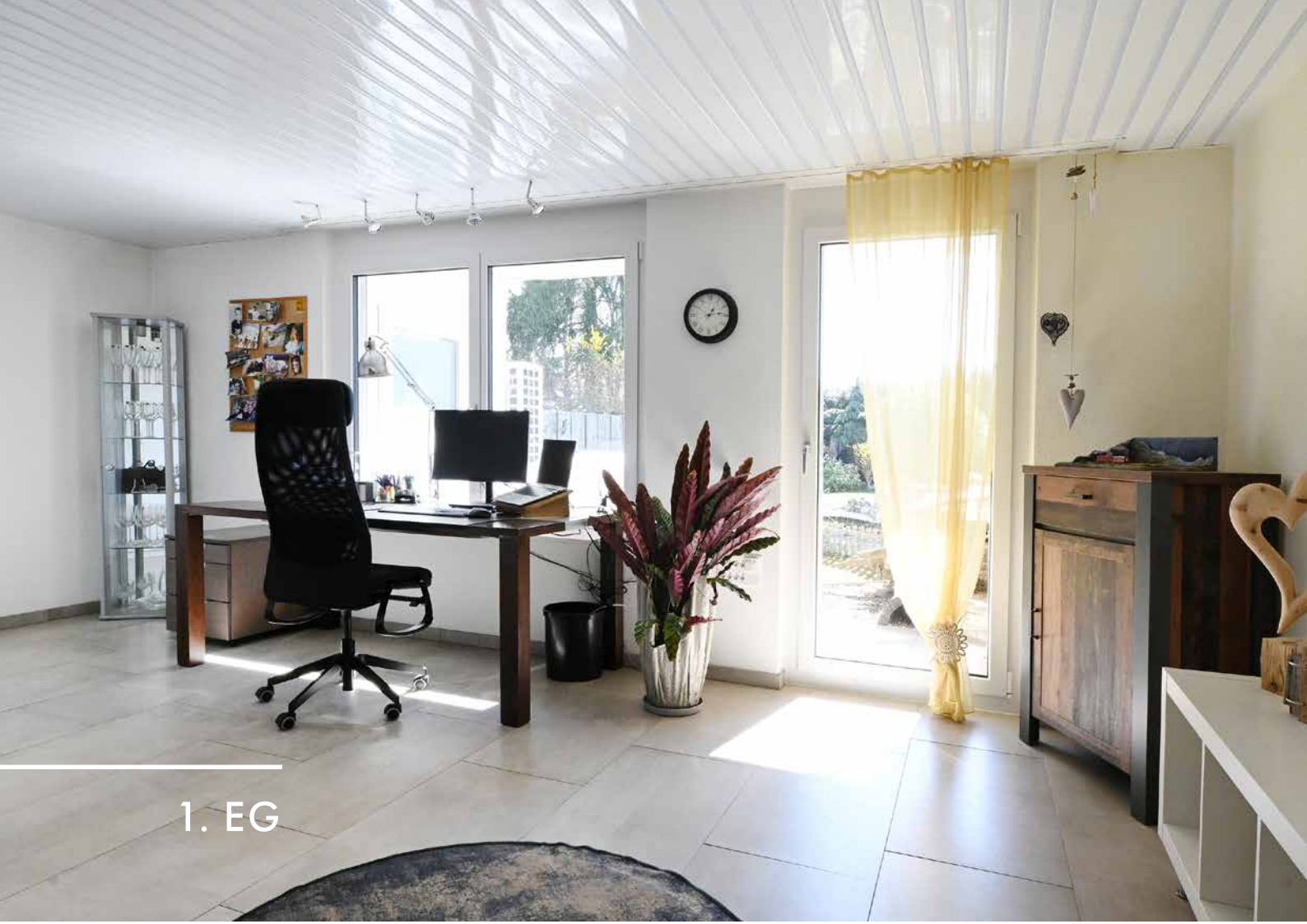
# GRUNDRISS

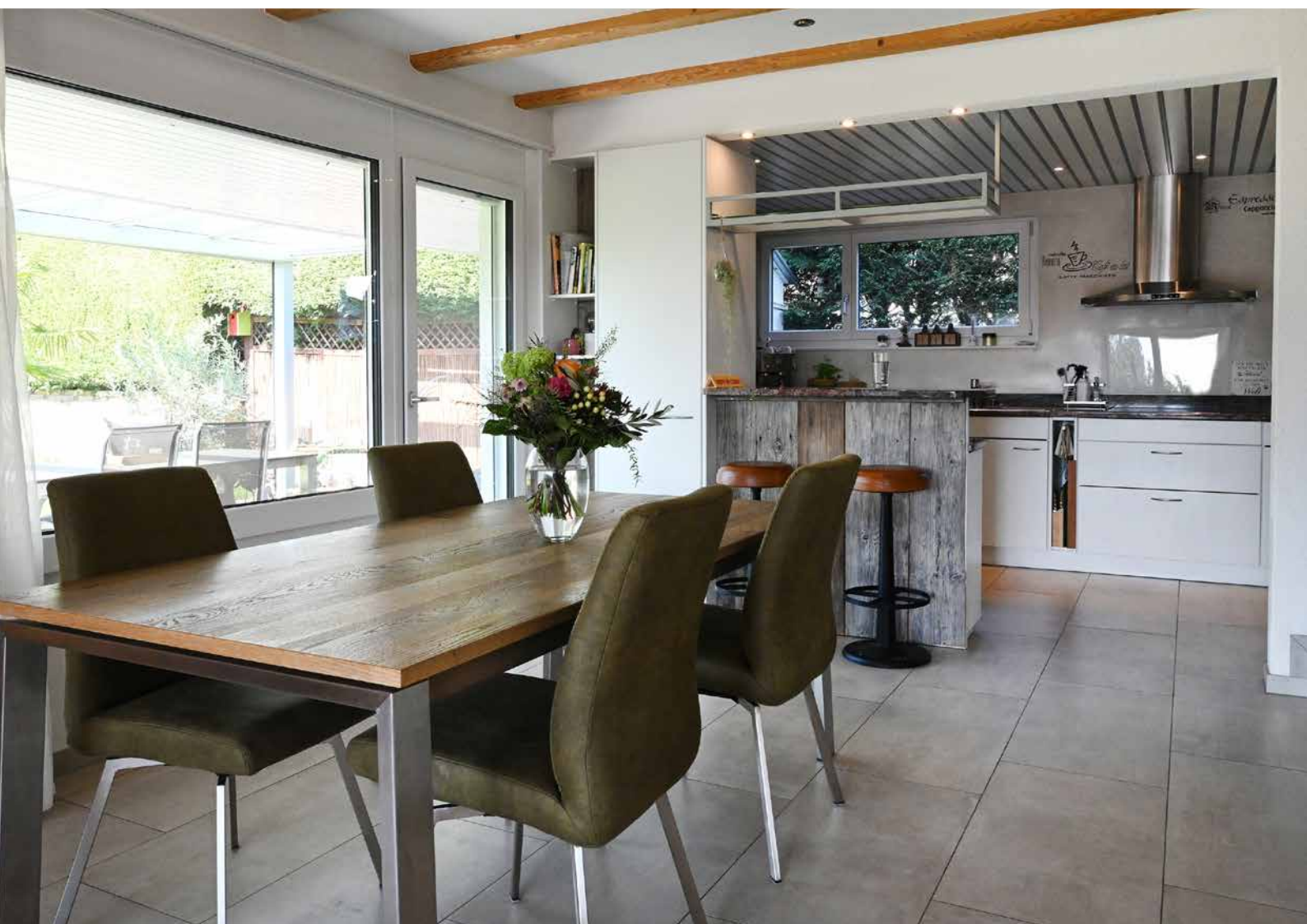
## Obergeschoss 1



## Obergeschoss 2







Dieses gepflegte Bijou aus den sechziger Jahren bietet Ihnen die Gelegenheit Ihre Wohnräume zu verwirklichen.





---

2. EG

1. OG





---

2. OG





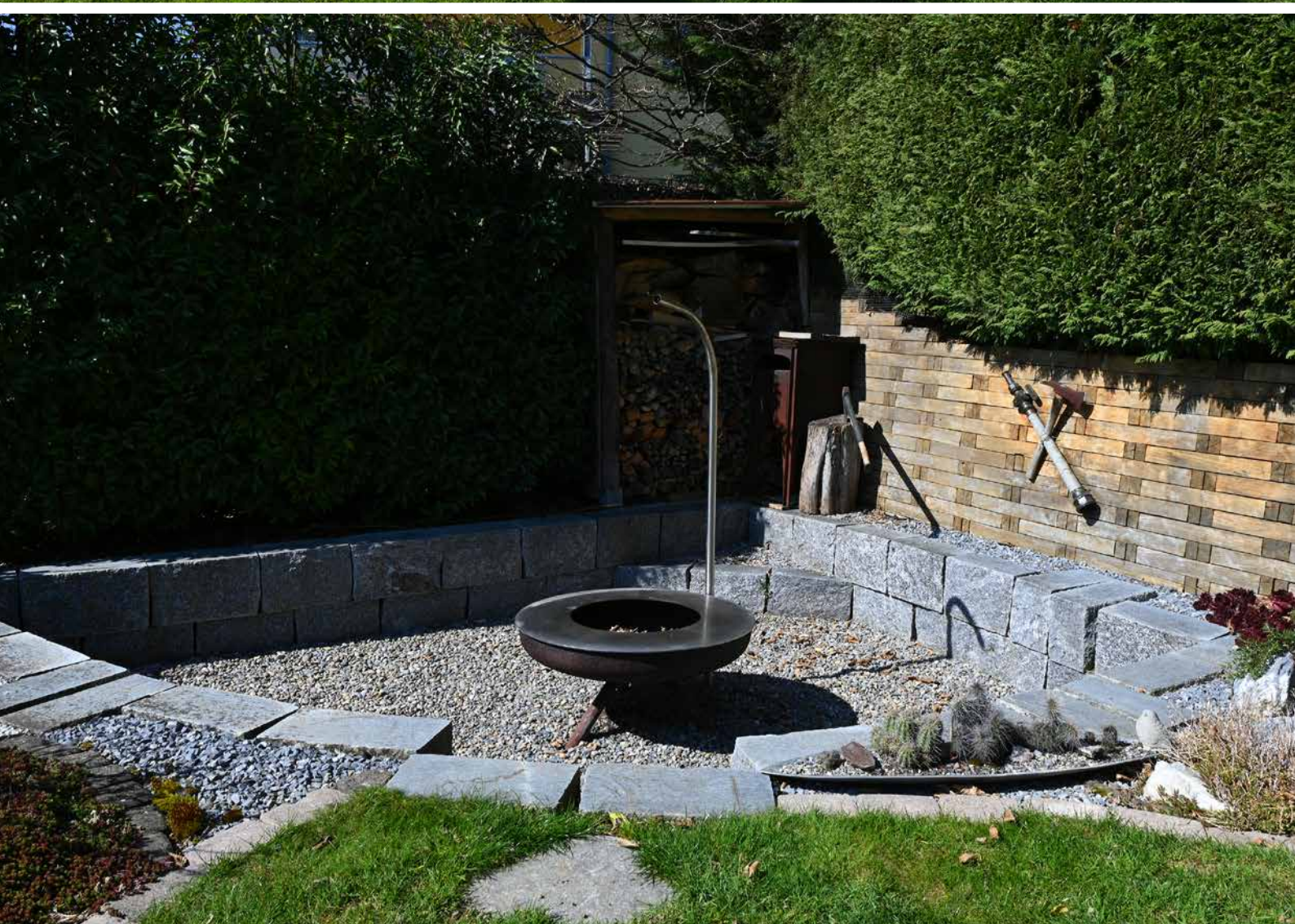
---

2. OG



## Garten und Umschwung







# VIKTORIA TORRICINI

## ANSPRECHPARTNERIN

### Finanzierung

Nutzen Sie unsere Kontakte zu verschiedenen Banken und Versicherungen. Gerne beraten wir Sie über Finanzierungsmöglichkeiten.

Die Angaben dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, dienen der allgemeinen Information, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten. Der Inhalt dieser Dokumentation ist nicht Bestandteil eines Vertrages. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



*Viktoria*  
**Torricini Immobilien**

Birmensdorferstrasse 53 · CH-8966 Oberwil-Lieli  
+ 41 76 415 57 50 · viktoriat@torrimmo.ch

[www.torrimmo.ch](http://www.torrimmo.ch)

