



GEDECKTER BALKON MIT WEITBLICK INS GRÜNE

 Tunastrasse 44
5734 Reinach

ZUM INSERAT



Tunastrasse 44

5734 Reinach

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

Inhalt

3	Beschreibung
4	Übersicht zum Objekt
5	Details
6	Objektdaten
8	Gemeindeinfos
9	Infos zur Lage
10	Galerie
16	Grundrisse
17	Weitere Informationen
18	Bewerten



Andrea Fuchs

☎ 0796314658

✉ andrea@all-swiss-immo.ch

All-Swiss Immobilien AG

Ich freue mich, Ihnen diese
Liegenschaft persönlich
vorzustellen.

15.09.2026

Beschreibung

GEDECKTER BALKON MIT WEITBLICK INS GRÜNE

Im 2023 erbauten Minergie-Mehrfamilienhaus in Reinach AG wartet diese 4.5-Zimmer-Wohnung mit 119 m² Wohnfläche auf neue Mieter. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit moderner Küche öffnet sich zum gedeckten Balkon (ca. 15 m²) mit Weitblick; zwei Nasszellen, private Waschküche und viel Stauraum runden das Angebot ab.

Praktisches Raumkonzept

Willkommen in Reinach AG: Im ersten Obergeschoss einer überschaubaren Liegenschaft mit nur fünf Einheiten überzeugt diese 4.5-Zimmer-Wohnung durch durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Nettowohnfläche von 119 m² bietet Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe - ob Paar mit Homeoffice oder Familie.

Das Herzstück bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Grosse Fenster und die Schiebetür zum Balkon sorgen für viel Tageslicht und eine schöne Sicht über das Quartier bis zu den Hügeln der Umgebung. Der rund 15 m² grosse, gedeckte Balkon erweitert den Wohnraum nach draussen - ideal für Essen im Freien, Lounge oder Kräutergarten.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet: Bora-Abzug, Backofen und Steamer erleichtern den Alltag und machen Kochen zum Vergnügen. Drei separate Zimmer mit Eichenparkett schaffen ruhige Rückzugsorte. Zwei Nasszellen - eine mit Dusche, eine mit Badewanne - bieten Komfort zu zweit oder mit Gästen.

Viel Stauraum ist dank grosszügigen Einbauschränken und separatem Reduit gewährleistet. Praktisch: eine private Waschküche mit Waschmaschine/Tumbler sowie ein eigener Keller. Ein Lift verbindet alle Geschosse und sorgt für bequemen Zugang, auch direkt von der Garage.

Die Haustechnik entspricht dem Minergie-Standard. Beheizt wird via Erdsonden-Wärmepumpe - effizient und zeitgemäss für ein angenehmes Raumklima. Baujahr 2023, moderne Einrichtung gepaart mit hochwertiger Qualität!

In der Tiefgarage stehen zwei Einstellhallenplätze inklusive zusätzlichem Motorrad-/Abstellplatz für CHF 250 pro Monat zur Verfügung. Die Wohnung ist ab 01.11.2026 bezugsbereit.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie.

Übersicht

Tunastrasse 44, 5734 Reinach

2'150

Nettomiete / CHF

4.5

Anzahl Zimmer

2

Nasszellen

01.11.2026

Verfügbarkeit

119 m²

Nettowoohnfläche

2023

Baujahr



Tiefgarage



Lift



Balkon



Interior

„Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – alle wichtigen Fakten auf einen Blick.“

Details

Eigenschaften des Objekts

Wohnen & Grundriss

- 4.5 Zimmer im 1. Obergeschoss
- Nettowohnfläche ca. 119 m²
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Gedeckter Balkon ca. 15 m² mit Weitblick
- Drei separate Zimmer mit Eichenparkett
- Zwei Nasszellen: Dusche und Badewanne
- Grosszügige Einbauschränke
- Separates Reduit

Küche & Hauswirtschaft

- Küche mit Bora-Abzug, Backofen und Steamer
- Private Waschküche mit WM/Tumbler
- Eigener Keller

Energie & Gebäude

- Minergie-Standard
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Baujahr 2023
- Lift in alle Geschosse

Parken

- 2 Einstellhallenplätze inkl. Moto-/Abstellplatz für CHF 250/Monat
- Komfortabler Zugang per Lift von der Garage

Objektdaten

Alle Details auf einen Blick

Objektdetails

Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	2023
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Wohneinheiten	5
Tiefgaragenplätze	2
Etage	1. OG
Stockwerke	1
Adresse	Tunastrasse 44, 5734 Reinach
Parzelle	4145
Einstellhallenplätze inkl. Moto-/Abstellplatz für CHF 250/Monat	2

Flächen

Nettowohnfläche	119 m ²
Nutzfläche	330 m ²
Balkonfläche	15 m ²
Gebäudevolumen	3304 m ³

Energie

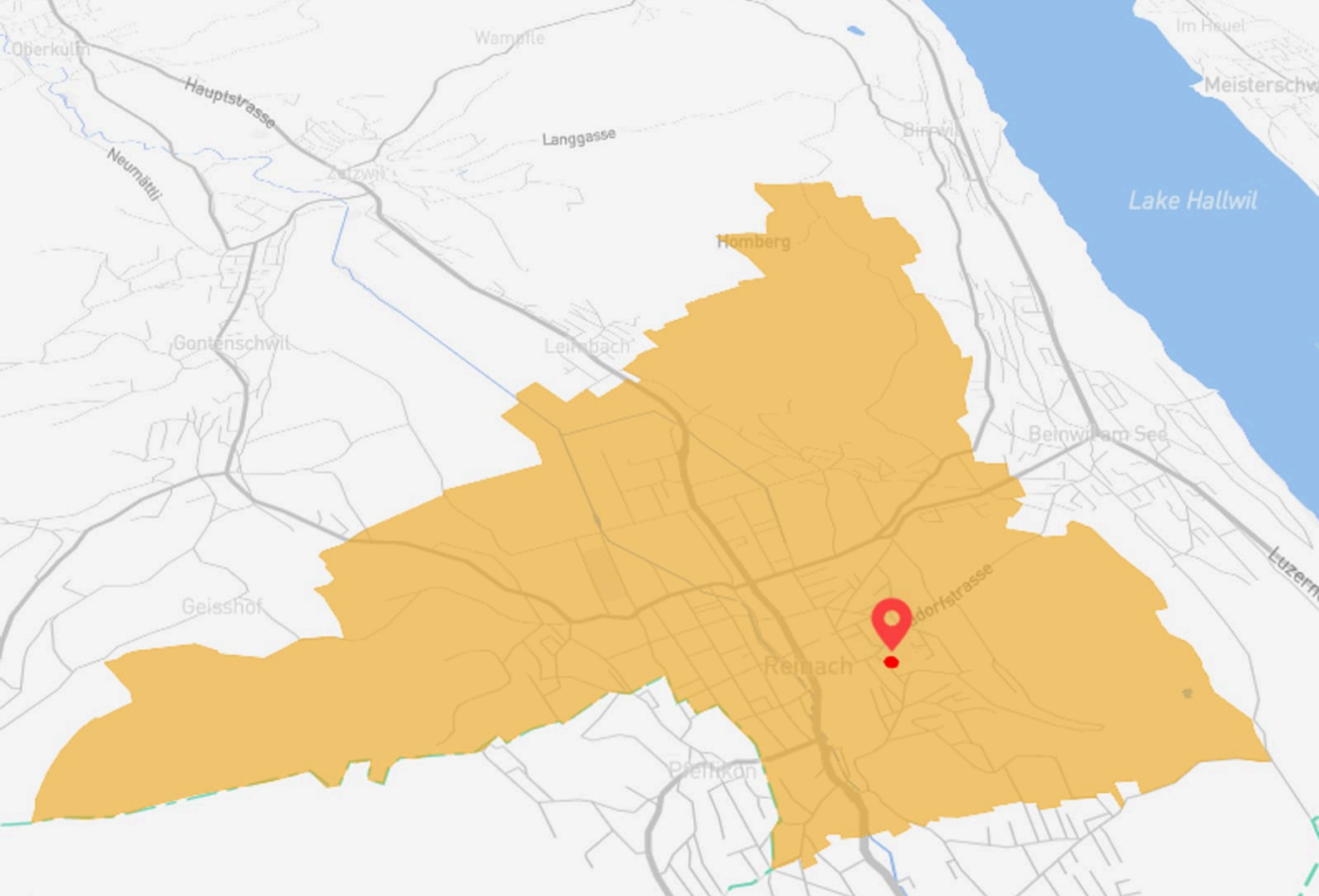
Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe
Minergie	minergie

Objektdaten

Fortsetzung

Finanzen

Bruttomiete	CHF 2'430
Nettomiete	CHF 2'150
Nebenkosten p.M.	CHF 280
Vermarktungsart	Miete
Verfügbarkeit	01.11.2026



Gemeinde 5734 Reinach

Steuerbelastung

Gemeinde

Kanton

Bezirkssteuer

Reinach

11.3%10.9%11

Gemeindedaten

Altersverteilung 0-24: 26% | 25-54: 40% | 55+: 34%

Zivilstand Ledig: 55% | Verheiratet: 45%

Wohnfläche pro Kopf 67 m²

Netto-Migrationsrate 6.83% (Stand 2023)

Bevölkerung 9,499

Arbeitskräfte 6,212

Geographie

Reinach (AG) im Bezirk Kulm zählt rund 9'600 Einwohnerinnen und Einwohner (2024) und liegt zwischen Menziken, Beinwil am See, Leimbach und Oberkulm. Der ÖV erschliesst mit der S-Bahn S14 Aarau-Menziken im 15-Minuten-Takt (Haltestellen Reinach AG und Reinach AG Nord). Richtung A1 bestehen Anschlüsse via Suhr zu Aarau-Ost und Aarau-West. Bildung vor Ort: Kindergarten, Primarschule und Oberstufe inkl. Bezirksschule; Gymnasien u. a. in Aarau. Einkauf: Coop, Lidl und Denner in Reinach. Naherholung am Hallwilersee ab Beinwil am See (ca. 3 km). Fläche 9.5 km², Höhe ca. 524 m ü. M., Gemeindesteuereffuss 115% (2026).

Reinach AG verbindet dichten ÖV, komplette Schulen und schnelle Wege an den Hallwilersee - ideal für Alltag mit ÖV-Anbindung und Naherholung.

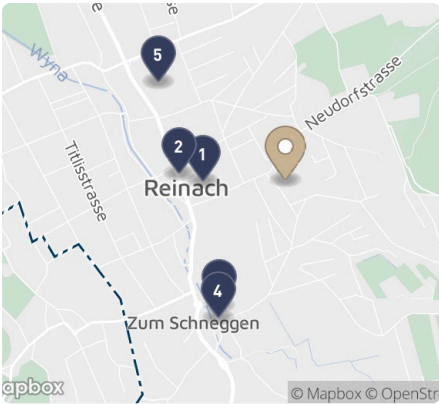
Infos zur Lage

5734 Reinach



Schulen

1	Bezirksschule Reinach	347 m
2	Pfrundmatt	431 m
3	KV Business School	864 m
4	Schule Menziken	1.9 km
5	Schulhaus Menzo	2.1 km



Öffentlicher Verkehr

1	Reinach Mitte	350 m
2	Saalbau	478 m
3	Reinach	686 m
4	Reinach Bahnhof	702 m
5	Reinach Nord	851 m

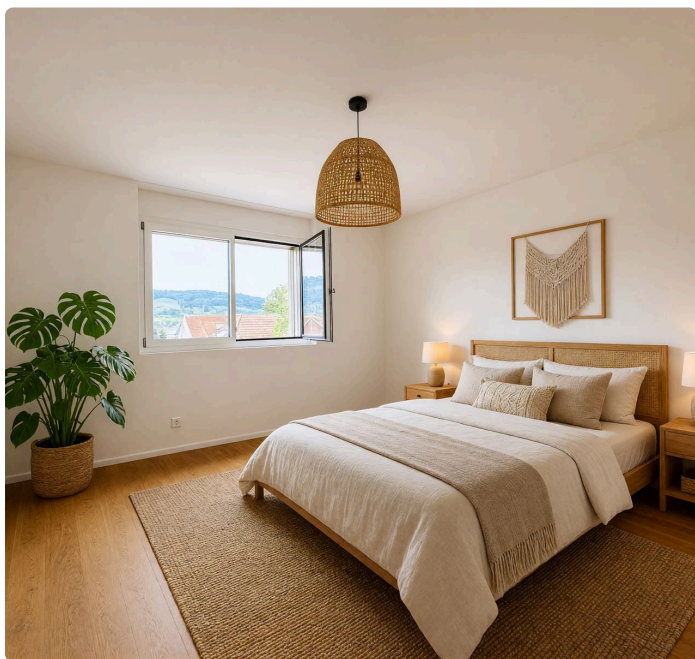


Einkaufen

1	Coop	603 m
2	Biobalance	697 m
3	Migros MM	768 m
4	Denner	803 m
5	Migrolino	957 m

Galerie





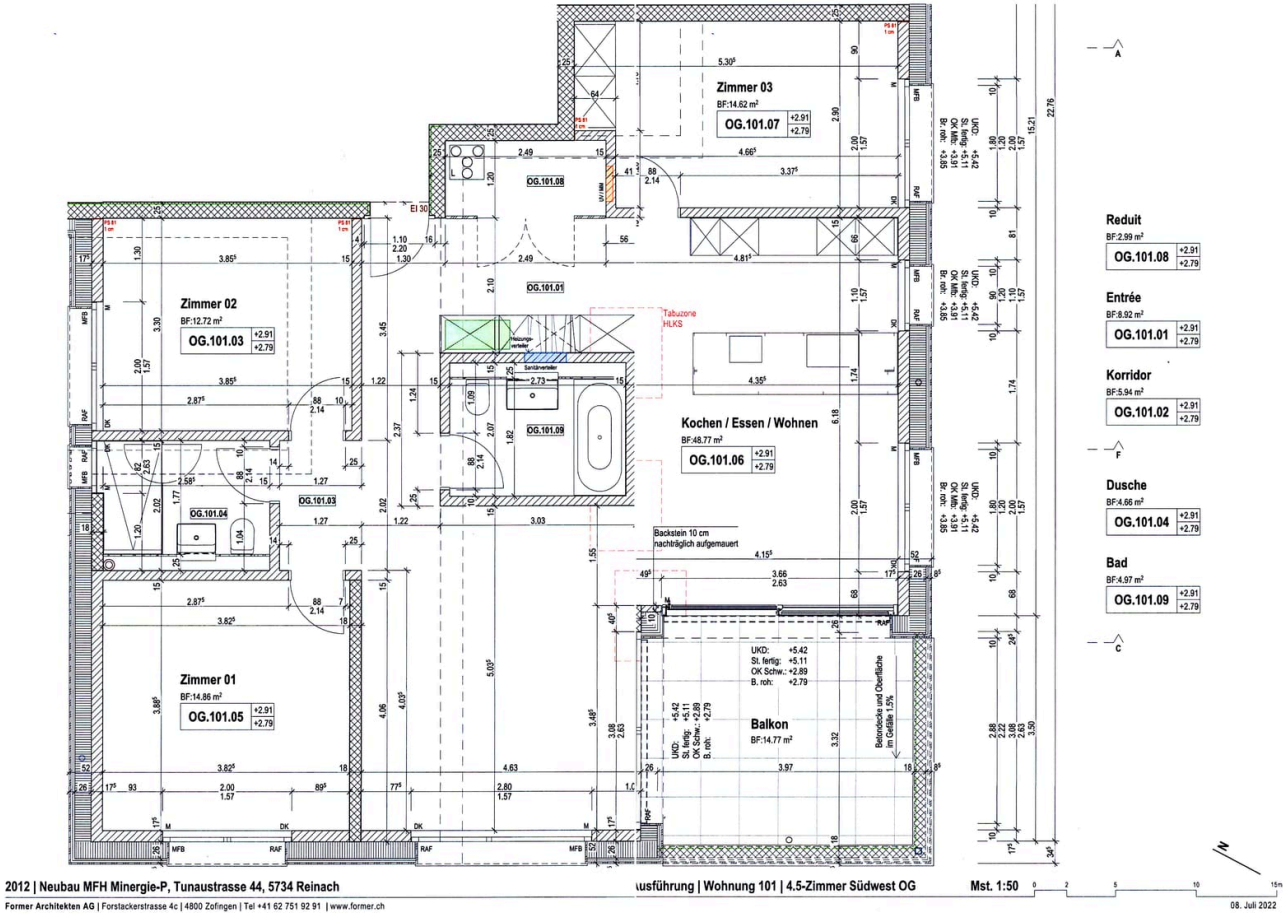








Grundrisse



Diese Immobilie hat Sie überzeugt?

Ihre Kontaktperson



Andrea Fuchs

☎ 0796314658

✉ andrea@all-swiss-immo.ch

All-Swiss Immobilien AG

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.

Onlinedossier schon angesehen?

Besuchen Sie das Onlinedossier für aktuelle Updates.

<https://all-swiss-immo.avendo.ch/immo/15734TU402>

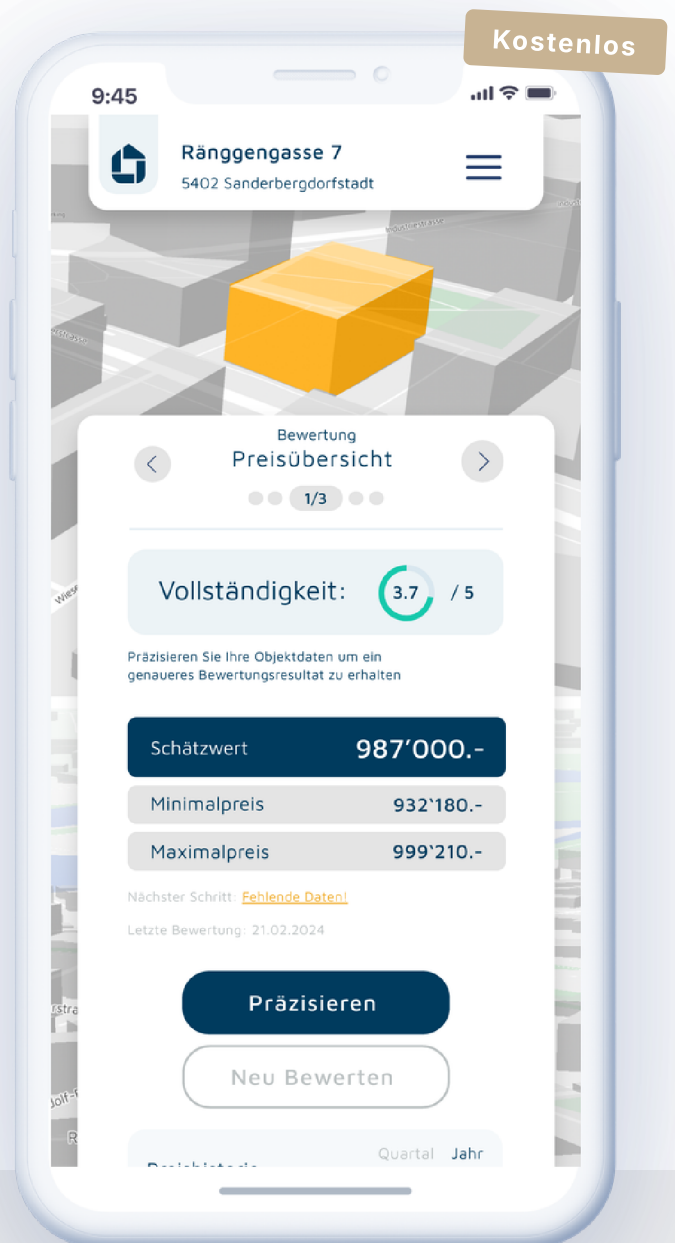


Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen Marktwert Ihrer Immobilie?

Sind Sie stets über Baueingaben und Verkaufsobjekte in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung — Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur drei Minuten bereit!



- ✓ Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- ✓ Tagesaktuelle Baueingaben
- ✓ Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- ✓ Vergleichsobjekte in der Region
- ✓ Stetig neue Funktionen

Jetzt scannen



https://all-swiss-immo.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf



All-Swiss Immobilien AG

Waagtalstrasse 4

8842 Unteriberg

www.all-swiss-immo.ch

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.