

Vermietung Klosterzelgstrasse 3, Windisch  
Attikawohnung 3.5 Zimmer





Lage	Klosterzelgstrasse 3, 5210 Windisch
Objektart	Attikawohnung
Anzahl Zimmer	3.5 Zimmer
Stockwerk/Etage	4. OG
Wohnfläche	132 m <sup>2</sup>
Terrasse	52 m <sup>2</sup>
Baujahr	2015
Heizung	Holzschnitzelanlage Wärmeverteilung über Bodenheizung Warmwasser über thermische Solaranlage
Lüftung	Minergie-zertifiziertes Gebäude mit kontrollierter Lüftung Mechanisch be- und entlüftet mit Wärmerückgewinnung
Fenster	Terrassentüre als Hebeschiebetüre Korridor & Nasszellen mit je einem Oblicht natürlich belichtet Raumhohe Fenster in fast allen Zimmern
Parkplatz	Ein Tiefgaragenplatz kann für CHF 150/Monat gemietet werden
Verfügbarkeit	1. Dezember 2022
Nettomiete	CHF 2'320 pro Monat
Nebenkosten	CHF 280 plus CHF 150 Tiefgaragenplatz pro Monat
Kontakt	Für Besichtigungen: Marcel Rohland (aktueller Mieter) 079 585 57 90  Für Fragen zur Vermietung: Bettina Emmenegger bettina.emmenegger@gmx.ch, 079 285 32 13

## Räume (Angaben in m2)

Angaben in m <sup>2</sup>	NWF	Nebenfläche	Total
Eingang / Korridor	17.8		
Wohnen/Essen/Kochen	62.6		
Ankleidezimmer	12.7		
Zimmer	14.2		
Arbeitszimmer	9.3		
Dusche/WC	7.6		
Bad/WC	5.9		
Reduit	2.2		
Terrasse		51.8	
Keller		13.5	
<b>Total</b>	<b>132.3</b>	<b>65.3</b>	<b>197.6</b>

## **Liegenschaftsbeschreibung**

Legen Sie Wert auf hohe Wohn- und Lebensqualität an zentraler Lage? In der Überbauung Fehlmannmatte in Windisch vermieten wir eine grosszügige 3.5-Zimmer-Attikawohnung mit hohem Wohnkomfort und grosser Terrasse.

Die hochmoderne und neuwertige Küche mit praktischer Kochinsel präsentiert sich in zeitlosem Design mit Induktionskochfeld, Combi-Steamer, Backofen, Wärmeschublade und weiteren Spitzentechnologien.

Der offene Wohn-/Essbereich mit Schiebefenster auf die grosszügige Terrasse lässt viel Gestaltungsraum offen. Das Ankleidezimmer verfügt über zwei praktische Einbauschränke. Das stilvolle Bad, welches über eine Dusche, Lavabo mit Unterschrank und eine Toilette mit Closomat verfügt, führt direkt ins Schlafzimmer. Hinter dem Schlafzimmer befindet sich das Arbeitszimmer. Das zweite Bad mit Badewanne, Toilette und Waschmaschine/Tumbler ist über den Korridor erschlossen. Als Stauraum dient das Reduit im Eingangsbereich. Das grosse Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Der Tiefgaragenplatz kann für CHF 150 pro Monat dazu gemietet werden.

## **Lage**

Windisch ist ein Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität. Die Bewohner von Windisch schätzen die guten Verbindungen in die Zentren von Aarau, Baden, Basel und Zürich und die Nähe zu den Naherholungszonen an Aare und Reuss.

Die Nähe zum Bahnhof und die unzähligen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe zeichnen die Fehlmannmatte aus.

## **Verkehrsmittel**

Der Bahnhof Brugg ist in 5 Gehminuten erreichbar. Vom Bahnhof Brugg sind Aarau, Baden, Basel und Zürich hervorragend erschlossen.

Zudem gewährleistet der Autobahnanschluss A3 dem Individualverkehr schnelle Verbindungen in Richtung Zürich, Bern und Basel.

## **Schule**

Alle Kinder und Jugendliche werden vom Kindergarten bis zur Oberstufe im Dorf unterrichtet. In Windisch befindet sich zudem die Fachhochschule Nordwestschweiz.

## Lage



- Bahnhof Brugg in wenigen Gehminuten erreichbar
- Autobahnauffahrt A3 in 3.5 Kilometer Entfernung
- Steuerfuss: 115%

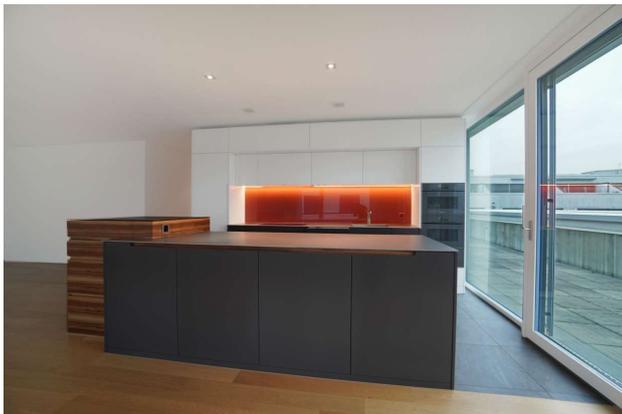
Eingangsbereich mit Oblicht und praktischer Garderobe



## Wohn- und Essbereich



Neuwertige Küche mit Kochinsel und modernster Ausstattung



Ankleidezimmer mit Einbauschränken



## Schlafzimmer



Arbeitszimmer



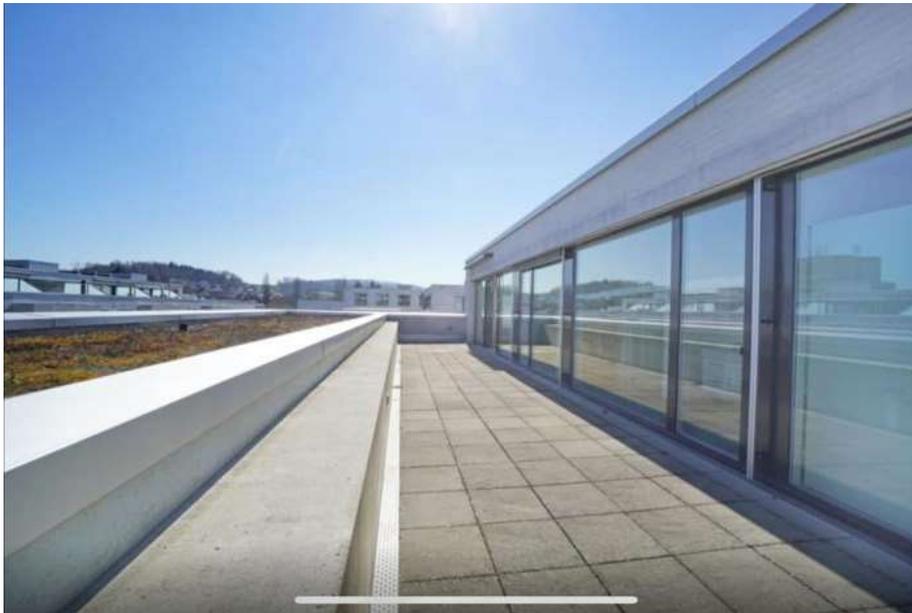
Nasszelle mit Dusche und Closomat



Nasszelle mit Badewanne und Waschmaschine/Tumbler



Terrasse und Aussenansicht





Die in dieser Vermietungsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.