



Erstvermietung | Bezug ab 01.03.2024

## **Wohnen im Baumgarten, Rapperswil [AG]**

Lottenweg 7 | 9a | 9b  
5102 Rapperswil



# Inhalt

---

<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>3</b>
<b>Hier entsteht Ihr neues zu Hause</b>	<b>4</b>
<b>Lage</b>	<b>5</b>
<b>Mikrolage</b>	<b>6</b>
<b>Objektbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>Grundrissplan 2½- Zimmer Wohnungen</b>	<b>8</b>
<b>Grundrissplan 3½- Zimmer Wohnungen</b>	<b>10</b>
<b>Grundrissplan 4½- Zimmer Wohnungen</b>	<b>13</b>
<b>Allgemeine Bedingungen</b>	<b>16</b>
<b>Ansprechpartner</b>	<b>18</b>
<b>Anmeldeformular für Mietinteressenten</b>	<b>19</b>

---

## Das Wichtigste in Kürze

---

Erstvermietung von 18 attraktiven Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäuser und Einstellplätzen in grosszügiger Unterniveaugarage.

Als Fussgänger erreichen Sie die beiden Mehrfamilienhäuser über hindernisfreie Hauszugänge. Die Aufzuganlagen erschliessen die Wohnungen sowie das Untergeschoss mit der Einstellhalle. Spielgeräte und Veloständer stehen im Aussenbereich zur Verfügung. Obstbäume, Pavillon und Sitzgelegenheiten laden Sie draussen zum Verweilen ein. Für die Fahrzeuge sind in der Unterniveaugarage 23 Einstellplätze [offen] vorhanden und es stehen Plätze mit Elektroladestationen zur Verfügung. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert den Strom, welcher über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch [ZEV] abgerechnet wird. Die Wärmepumpe wärmt im Winter und kühlt im Sommer.

Die Mietobjekte weisen eine moderne, komfortable Einteilung [2½-Zimmer Wohnungen mit ca. 64 m<sup>2</sup>, 3½-Zimmer Wohnungen mit ca. 80 m<sup>2</sup> und 4½-Zimmer Wohnungen mit ca. 100 m<sup>2</sup>], Raumhöhen 2,5 m mit raumhohen Fenstern und Türen auf. Alle Wohnungen sind mit Balkon und | oder Sitzplatz ausgestattet. Elegante Küche mit Granitabdeckung, Bodenbeläge in Eichenparkett. Je nach Wohnungstyp stehen eine bis zwei Nasszellen mit barrierefreier Dusche und Feinsteinzeugplatten im Angebot.

Pro Einheit stehen im Untergeschoss Wasch- und Trocknungsräume mit erhöhtem Ausbaustandard zur Verfügung. Veloräume und grosszügige Kellerabteile stehen für jeden Mieter zur Mitbenutzung bereit.

Ort Lottenweg 7 | 9a | 9b  
Objekt Erstbezug Mietwohnung  
Verfügbarkeit Bezug ab 01.03.2024

	Anzahl	Miete	Nebenkosten
2½ Zi.-Wohnung	4	SFr. 1 315 - 1 355	SFr. 180
3½ Zi.-Wohnung	7	SFr. 1 530 - 1 710	SFr. 200
4½ Zi.-Wohnung	7	SFr. 1 835 - 1 880	SFr. 220
Garage	23	SFr. 130	

Kautions jeweils 3 Bruttomieten auf Sperrkonto [keine Mietkautionsversicherung]

Parteifähig NichtraucherInnen und Personen ohne Haustiere

Stärken Lage im Quartier  
Architektonische Qualität

---

### Daten

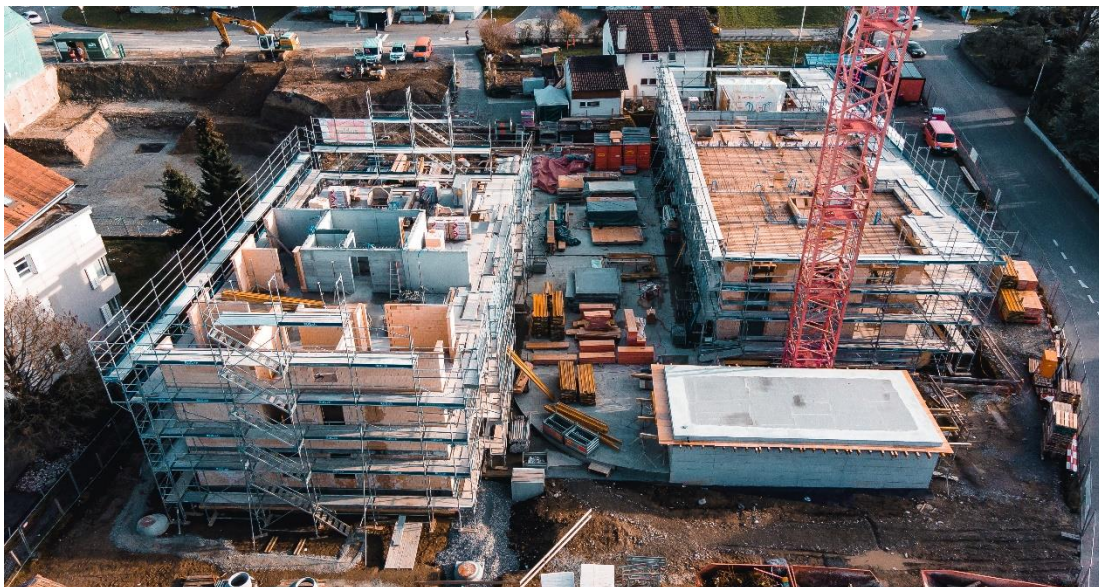
### Nebenflächen

---

Gebäude	2 MFH	Sitzplatz
Baujahr	2022   2023	Spielgeräte
Lottenweg 7	6 Wohnungen	Veloständer
Lottenweg 9a	6 Wohnungen	Garage
Lottenweg 9b	6 Wohnungen	Waschküche
		Keller

---

# Hier entsteht Ihr neues zu Hause



# Lage



<b>Kanton</b>	Aargau		
<b>Bezirk</b>	Lenzburg	<b>Einwohner</b>	66 541
		<b>Arbeitsplätze</b>	33 121
<b>Allgemein</b>	Rapperswil liegt südlich der Aare zwischen Lenzburg und Aarau		
<b>Erschliessung</b>	Der Anschluss an die A1 liegt in 2 km Entfernung. Der Bahnhof Rapperswil ist in kurzer Gehdistanz erreichbar, die SBB fährt in Richtung Aarau und Lenzburg im durchschnittlichen 15 Minuten Takt		
<b>Verkehr</b>	<b>ÖV</b>	<b>MIV</b>	
Distanz in Minuten	Zürich	30	30
	Basel	50	50
	Bern	50	60
<b>Bevölkerung</b>	Stand 31. Dezember 2022, 5971 Einwohner		
<b>Steuern</b>	Jahr 2023, 97 %		

# Mikrolage

---

<b>Gemeinde</b>	Rapperswil [AG]
<b>Allgemein</b>	Rapperswil ist die zweitgrösste Gemeinde im Bezirk Lenzburg mit vorteilhafter verkehrstechnischer Lage, umliegenden Wäldern und Naherholungsgebieten. Es besteht ein gutes Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie im Bereich Gastronomie
<b>Aussicht   Besonnung</b>	Gute Aussicht und Besonnung
<b>ÖV-Verbindungen</b>	In kurzer Gehdistanz ist der Bahnhof Rapperswil erreichbar. Die SBB fährt durchschnittlich alle 10 Minuten nach Zürich, die Züge nach Bern verkehren alle 20 bis 40 Minuten. Ebenfalls in kurzer Gehdistanz liegt die Bushaltestelle Haldenweg mit der Buslinie 394 Rapperswil-Hunzenschwil-Schafisheim-Lenzburg. Dieser Bus verkehrt im Stundentakt
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Volg und Denner sind in kurzer Gehdistanz erreichbar
<b>Schulangebot   Kinderbetreuung</b>	Der Kindergarten und die Primarschule sind in 100 m Distanz. Die Oberstufe mit Real und Sekundarstufe ist in 270 m Distanz. Die Bezirksschule liegt in Lenzburg. Kinderkrippen und ein Kinderhort mit Tagesstrukturen sind vorhanden

---

## Objektbeschreibung

Moderne, komfortable Einteilung. Alle Wohnungen sind mit Balkon und | oder Sitzplatz, sowie ein bis zwei Nasszellen mit barrierefreier Dusche ausgestattet. Elegante Küche mit Granitabdeckung, Einbaukühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Geschirrspüler, meist hochliegendem Backofen, Glaskeramikherd und Dampfzug mit Umluft. Bodenbeläge in Eichenparkett geölt und Feinsteinzeugplatten in den Nasszellen. Wärmeabgabe sowie Kühlung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Fenster in Holz-Metall mit Isolierverglasung. Sonnenschutz mit Stoffmarkisen mit Elektroantrieb und Balkonbeschattung mit Senkrechtmarkisen an der Süd- und Westseite. Die Liftanlage führt direkt zum Autoeinstellplatz im Untergeschoss. Ein separates, grosszügiges Kellerabteil im Untergeschoss ist vorhanden.

**Ausbau** Wohnüberbauung von hoher Qualität

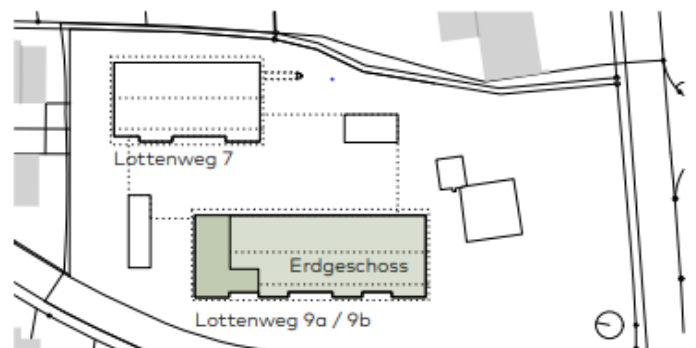
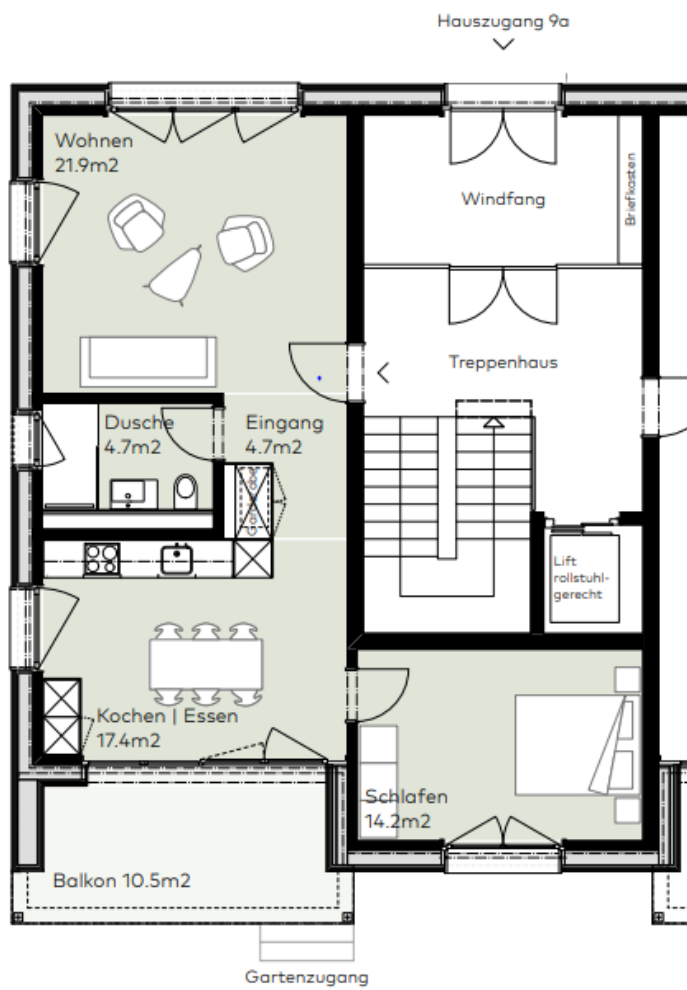
**Geräte** Elektrogeräte von VZug in Stockwerkeigentumsstandard

Mehrfamilienhaus	Lottenweg 7	m <sup>2</sup>	Nettomiete mtl. SFr.	NK mtl. SFr.	reserviert	vermietet
4½-Zi.-Wohnung links	2. OG	100	1870.-	220.-	X	X
4½-Zi.-Wohnung rechts	2. OG	101	1880.-	220.-	X	X
4½-Zi.-Wohnung links	1. OG	100	1845.-	220.-	X	X
4½-Zi.-Wohnung rechts	1. OG	101	1850.-	220.-	X	X
3½-Zi.-Wohnung links	EG	87	1710.-	200.-	X	X
4½-Zi.-Wohnung rechts	EG	101	1860.-	220.-	X	X

Mehrfamilienhaus	Lottenweg 9a	m <sup>2</sup>	Nettomiete mtl. SFr.	NK mtl. SFr.	reserviert	vermietet
4½-Zi.-Wohnung rechts	2. OG	99	1840.-	220.-	X	X
2½-Zi.-Wohnung links	2. OG	64	1355.-	180.-	X	X
4½-Zi.-Wohnung rechts	1. OG	99	1835.-	220.-		
2½-Zi.-Wohnung links	1. OG	64	1335.-	180.-	X	X
3½-Zi.-Wohnung rechts	EG	85	1680.-	200.-	X	X
2½-Zi.-Wohnung links	EG	63	1315.-	180.-	X	X

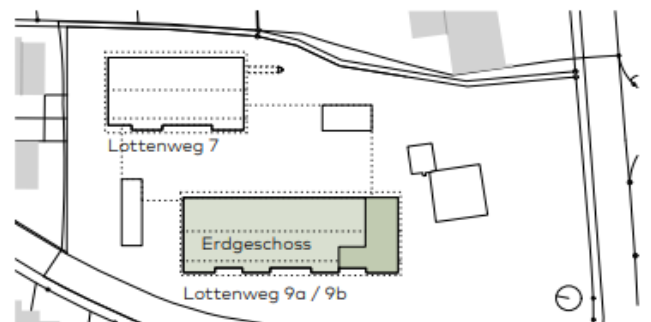
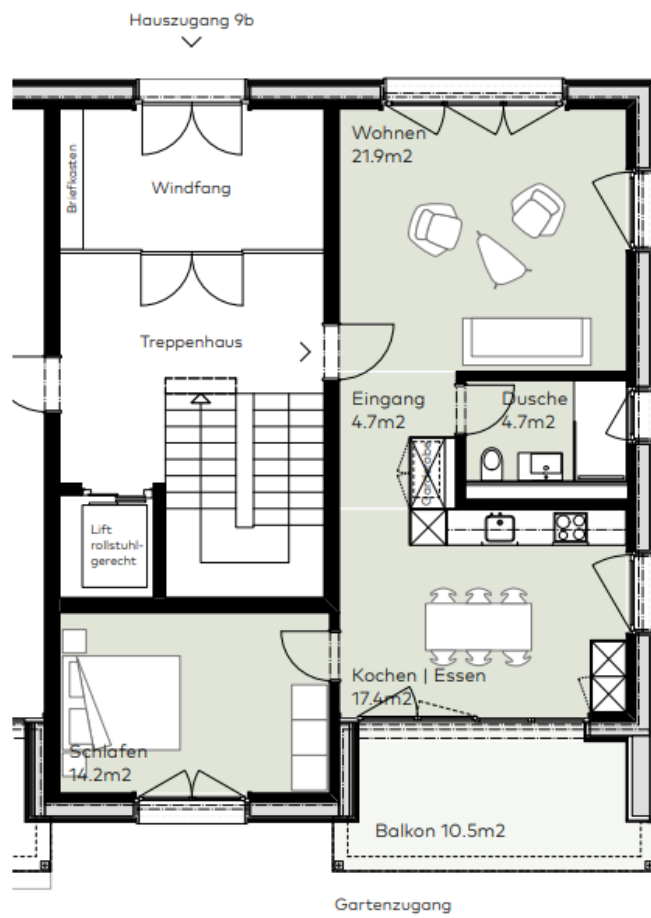
Mehrfamilienhaus	Lottenweg 9b	m <sup>2</sup>	Nettomiete mtl. SFr.	NK mtl. SFr.	reserviert	vermietet
3½-Zi.-Wohnung rechts	2. OG	78	1550.-	200.-	X	X
3½-Zi.-Wohnung links	2. OG	85	1705.-	200.-	X	X
3½-Zi.-Wohnung rechts	1. OG	78	1530.-	200.-	X	X
3½-Zi.-Wohnung links	1. OG	85	1680.-	200.-	X	X
2½-Zi.-Wohnung rechts	EG	63	1315.-	180.-	X	X
3½-Zi.-Wohnung links	EG	85	1680.-	200.-	X	X

# Grundrissplan 2½-Zimmer Wohnung links, EG, Haus 9a

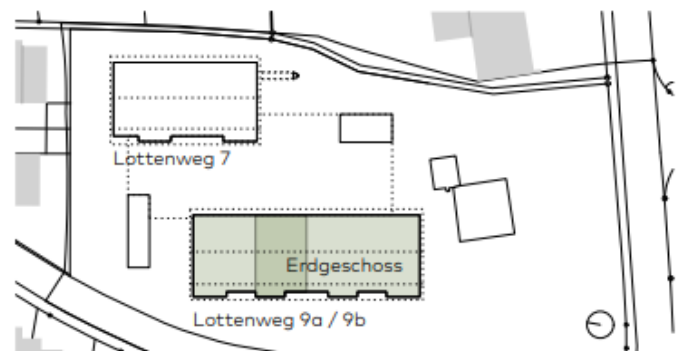
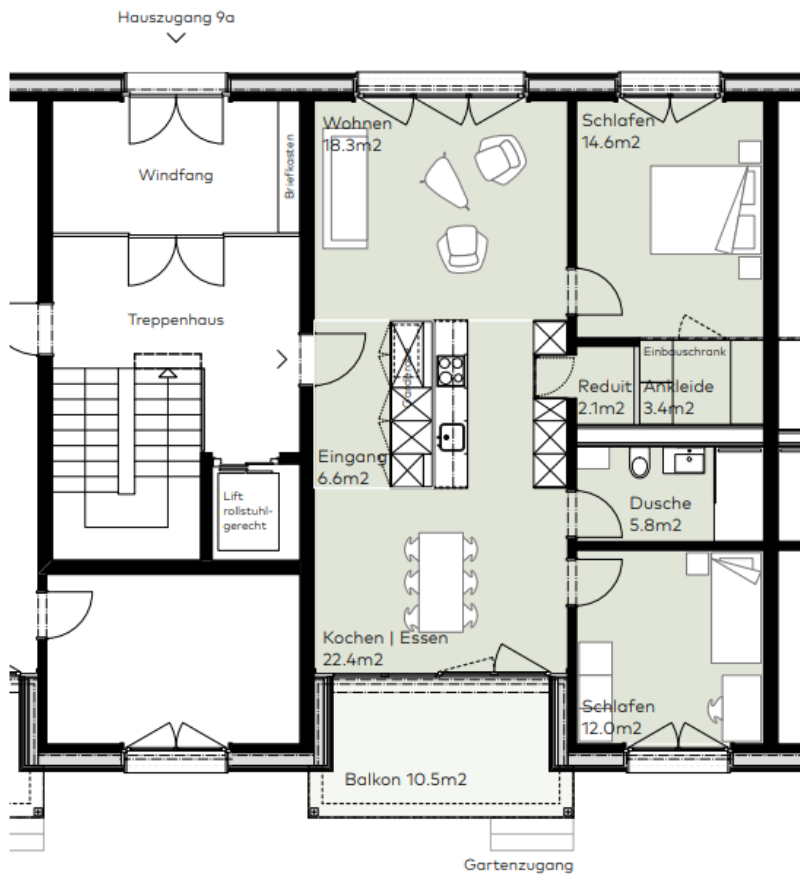




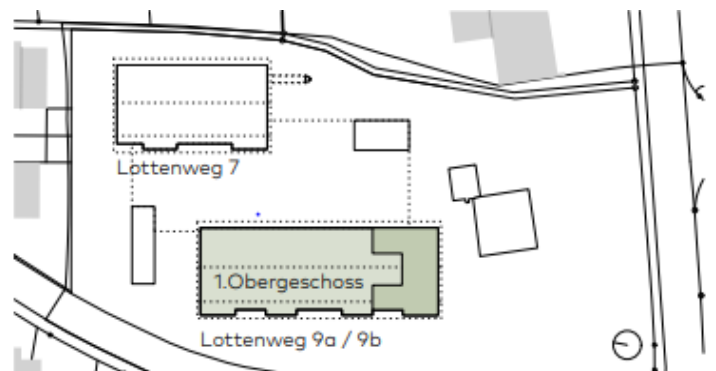
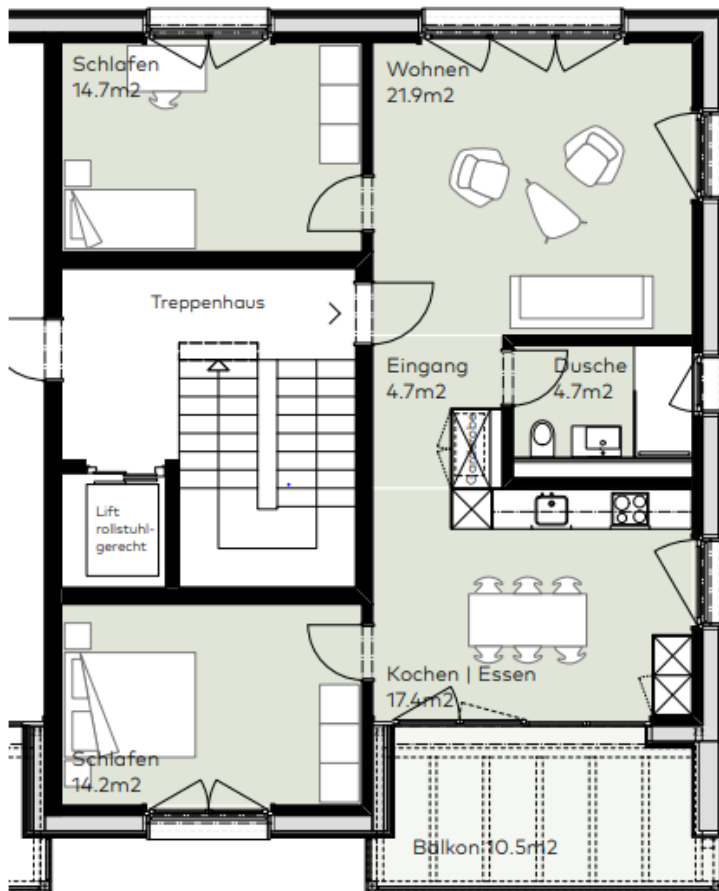
# Grundrissplan 2½-Zimmer Wohnung rechts, EG, Haus 9b



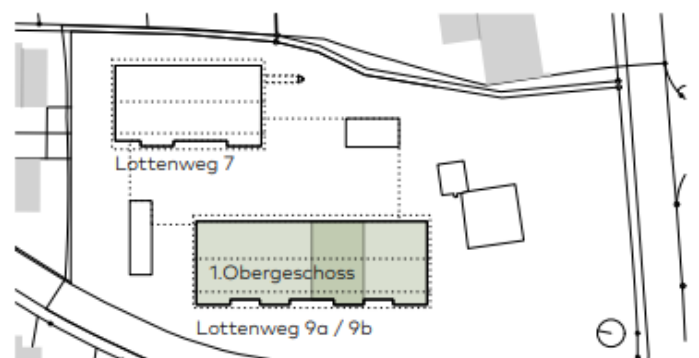
# Grundrissplan 3½-Zimmer Wohnung rechts, EG, Haus 9a



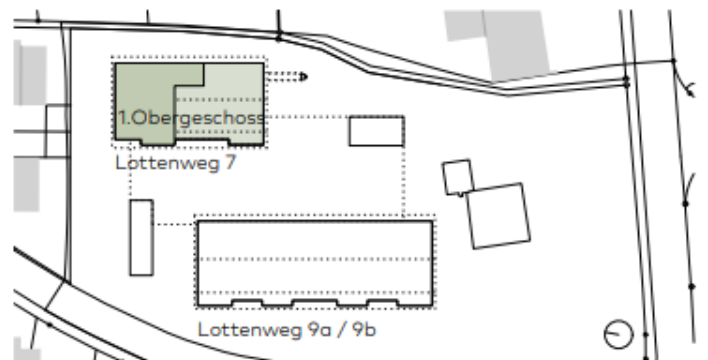
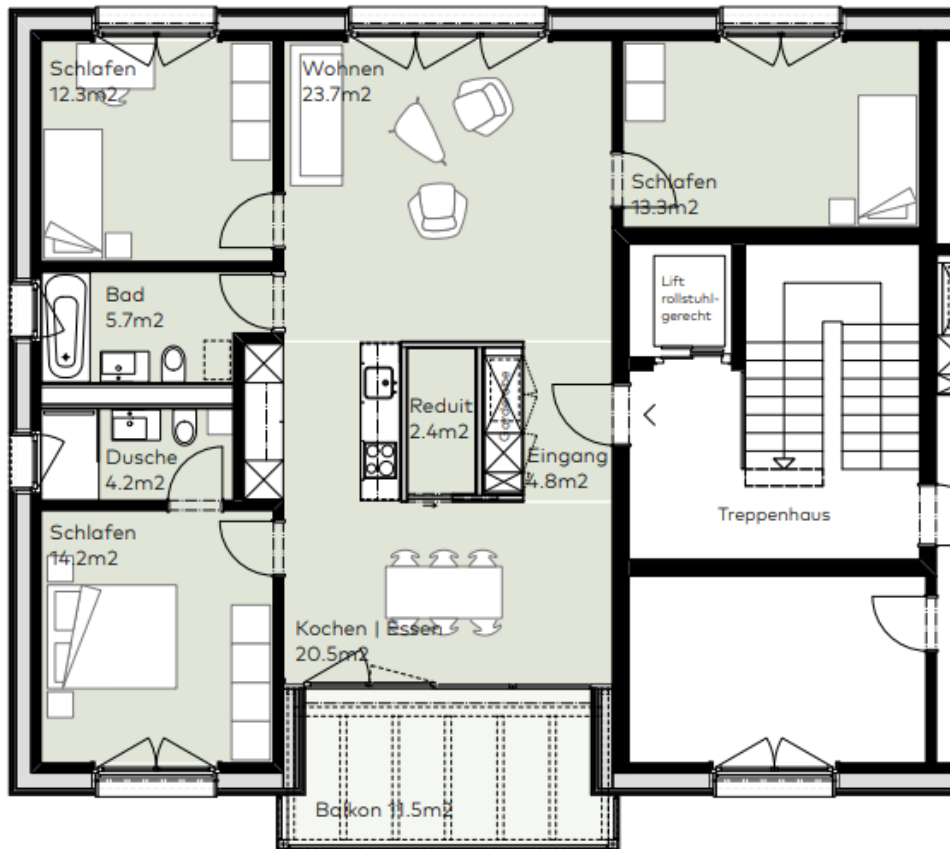
# Grundrissplan 3½- Zimmer Wohnung rechts, 1.OG, Haus 9b



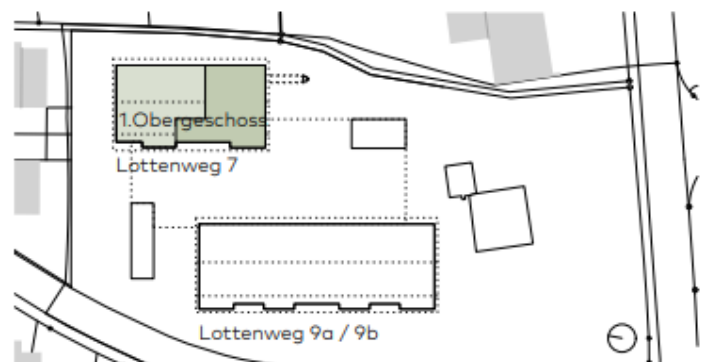
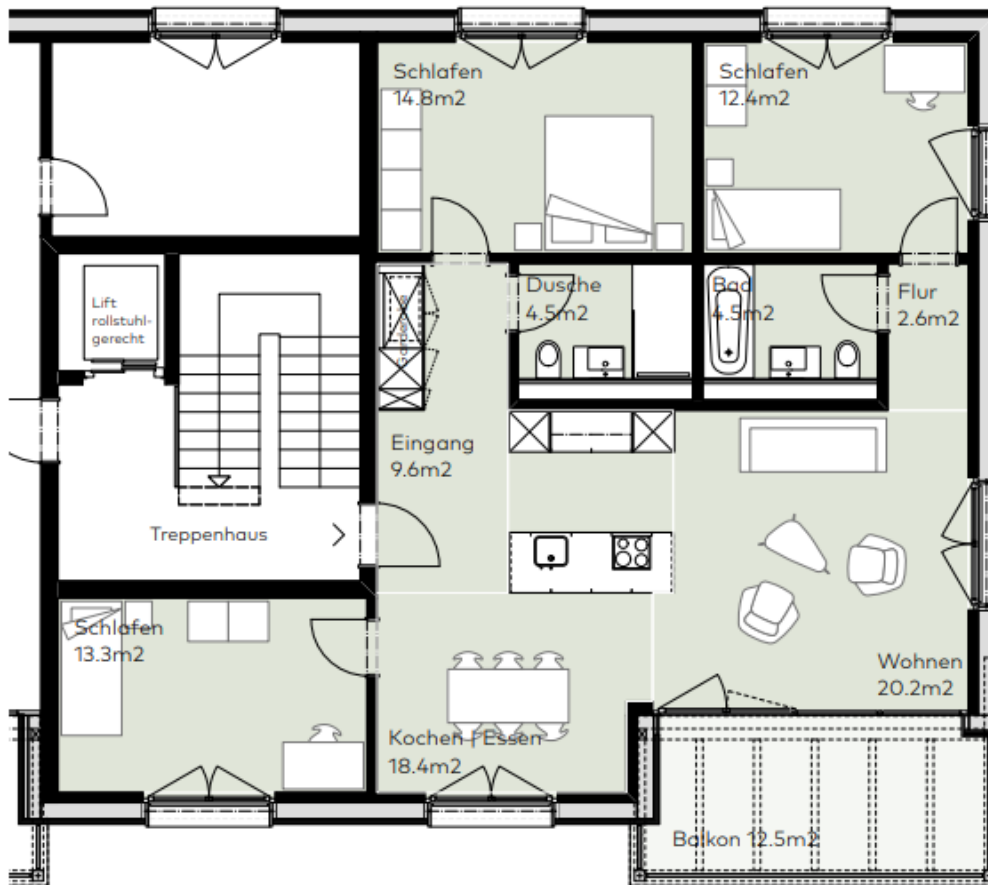
# Grundrissplan 3½- Zimmer Wohnung links, 1.OG, Haus 9b



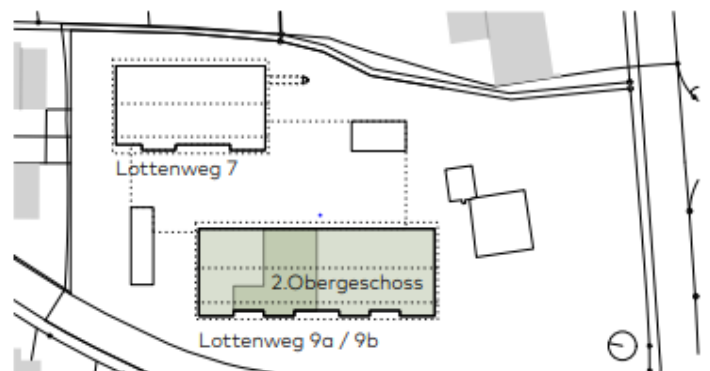
# Grundrissplan 4½- Zimmer Wohnung rechts, 1.OG, Haus 7



# Grundrissplan 4½- Zimmer Wohnung links, 1.OG, Haus 7



# Grundrissplan 4½-Zimmer Wohnung rechts, 2.OG, Haus 9a



# Allgemeine Bedingungen

---

## Mietverhältnis

Der Vertrag ist unbefristet mit einer Mindestmietdauer von 1 Jahr. Die Nebenkostenabrechnung erfolgt jährlich per 31.12. Die Kautions beträgt 3 Bruttomieten und muss auf einem Sperrkonto hinterlegt werden. Die Kündigungsfristen sind jeweils 3 Monate auf Monatsende, ausser auf 31.12. Eine Privathaftpflichtversicherung muss vorhanden sein.

---

## Zusatzvereinbarung

Parteifähig sind Personen, welche die Anforderungen gemäss dem Angebot der Vermieterin erfüllen. Insbesondere zu berücksichtigen ist der Hinweis, dass nur NichtraucherInnen berücksichtigt werden können. Haustiere sind nicht gestattet.

Das Zustandekommen des Mietverhältnisses sowie die Schlüsselübergabe sind abhängig von der vorgängigen Zahlung der Kautions und des ersten Mietzinses.

Die Mietzinszahlungen haben auf den letzten des Monats im Voraus zu erfolgen

Aus der Höhe der vereinbarten Akonto Beiträge für die Nebenkosten lassen sich keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Nebenkosten ableiten. Kosten für Leistungen, welche unregelmässig erbracht werden müssen [Schneeräumung, Winterschnitt usw.], können in den Jahren, in welchen sie anfallen, zu Mehrkosten bei der Nebenkostenabrechnung führen.

Die Mieterschaft hat das Objekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Dies insbesondere durch regelmässiges Lüften, die Reinigung und Pflege des Objekts sowie der dazugehörigen Nebenflächen. Der Luftwechsel in der Wohnung und den Nebenobjekten ist zu gewährleisten. Während der ordentlichen Nutzung ist die Wohnung mindestens zwei Mal täglich [10 – 15 Minuten] zu durchlüften [querlüften].

---

## Kleiner Unterhalt

Mit der Übernahme der Wohnung tritt die Mieterschaft das Nutzungsrecht des Objekts an. Die Wohnung sowie die Nebenobjekte (Keller, Einstellplatz usw.) müssen sich zum Zeitpunkt der Übergabe durch die Vermieterin in einem sauberen, mängelfreien Zustand befinden.

Der Vermieterin obliegt sodann die Pflicht, das Objekt in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten sowie bei Bedarf Reparaturen an Gebäudeteilen und Geräten ausführen zu lassen. Die Gebrauchstauglich- und Funktionstüchtigkeit bemisst sich dabei nicht am Alter des jeweiligen Bauteils oder Gerätes. Der Entscheid über Ersatzmassnahmen obliegt der Vermieterin.

Der sogenannte kleine Unterhalt ist Sache der Mieterschaft und erstreckt sich von der Übernahme bis zur Abgabe des Objekts. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Massnahmen zur Reinigung und Pflege sowie dem Ersatz von Luft- und Wasser-Filtern oder Leuchtmitteln usw. und (auch kleinen) Reparaturarbeiten. Solche obliegen immer der Vermieterin.

---

## Nebenkosten

Die Stromversorgung wird ergänzt mit einer hauseigenen Photovoltaikanlage [PVA]. Die Versorgung erfolgt zusammen mit den regionalen Stromversorgern im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch [ZEV]. Die Stromtarife werden gemäss den Branchen Richtlinien festgelegt und der Verbrauch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung [Akonto inkl. Objekt-Strom-Verbrauch] an die MieterInnen verrechnet.

---



# Allgemeine Bedingungen

---

## **Reinigung und Pflege**

Nach der Übernahme der Mietsache hat die Mieterschaft in regelmässigen Abständen die Reinigung und Pflege derselben sicherzustellen. Hierzu gehören alle Oberflächen und Einrichtungen sowie Geräte innerhalb der Mietsache. Zu reinigen sind auch Fenster [Gläser und Rahmen] sowie Lammellenstoren oder Jalousien. Der Mieterschaft obliegt die Entkalkung von in der Wohnung befindlichen Boilern, wobei sie dazu ein von der Vermieterin anerkanntes Unternehmen zu beauftragen hat. Grundsätzlich hat die

Reinigung und Pflege so zu erfolgen, dass der Zustand sowie die Sauberkeit und Hygiene der genannten Elemente nachhaltig sichergestellt sind.

Entstehen durch die Vernachlässigung und/oder unsachgemässer Reinigung und Pflege Ablagerungen oder gar Mängel [übermässige Abnutzung], so hat die Mieterschaft zusätzlich für die entsprechenden Nachreinigungs-, Reparatur- oder Ersatzleistungen aufzukommen.

---

## **Ersatz – und Anpassungsmassnahmen**

Über den Ersatz von zum Objekt gehörenden Gegenständen, Bauteilen, Geräten und Armaturen entscheidet die Vermieterin. Ersatzmassnahmen seitens der Mieterin sind nicht zulässig. Erfolgen solche ohne eine schriftliche Freigabe der Vermieterin, so hat die Mieterschaft bei der Abgabe für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu sorgen.

---

## **Rückgabe der Mietsache**

Auf den Zeitpunkt der Rückgabe ist die Mietsache sowie alle Nebenobjekt in gereinigtem Zustand bringen. Insbesondere Kücheneinrichtungen und Nasszellen sowie Geräte sind in hygienisch einwandfreiem Zustand abzugeben. Einbauschränke, Fensterrahmen [auch innen], Türrahmen, Sturz- und Fensterbretter sowie Sockelleisten sind trocken [wischen, saugen] und anschliessend feucht mit entsprechenden Mitteln zu reinigen. Wände und Decken müssen von Nägeln, Schrauben und Dübeln sowie Klebhaken usw. befreit [Löcher offen lassen] und anschliessend ganzflächig gereinigt werden. An Geräten, welche über einen Wasseranschluss verfügen, ist ein Wartungsservice der Herstellerfirma ausführen zu lassen. Defekte Leuchtmittel, Zahngläser oder Seifenschalen usw. sind zu ersetzen. Spülkästen, Siphons und Abläufe müssen entkalkt und gereinigt werden.

Beauftragt die Mieterschaft ein Unternehmen, welches die Wohnung zur Abgabe reinigt, so hat sie vor Beginn der Abnahme durch die Vermieterin dafür zu sorgen, dass diese Leistungen einwandfrei erfolgt sind. Bei der Vergabe solcher Endreinigungsaufträge ist darauf zu achten, dass neben den Kosten ein genauer Leistungsbeschreibung sowie der Schlusstermin schriftlich festgehalten werden. Von Vorauszahlungen raten wir dringend ab. Müssen Nacharbeiten in Auftrag gegeben werden, erfolgt die Auftragserteilung durch die Vermieterin. Die Kosten werden in der Schlussabrechnung zurückgefordert.

## Ansprechpartner

---

Martina Schönenberger  
Herzogstrasse 14 | Postfach  
5001 Aarau

assistenz@bntreuhand.ch  
062 | 823 39 39



Urs Bolliger  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder  
Immobilienvermarkter m. eidg. FA  
Herzogstrasse 14 | Postfach  
5001 Aarau

bolliger@bntreuhand.ch  
062 | 823 39 39



### Geschätzte Interessentin, geschätzter Interessent

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben. Auf Seite 7 [Objektbeschreibung] finden Sie eine Übersicht der noch verfügbaren Wohnungen. Bei Interesse füllen Sie bitte das Anmeldeformular Seite 19+20 aus, gerne reservieren wir Ihnen Ihre Traumwohnung.

Freundliche Grüsse  
Bolliger Neukom Treuhand, Aarau

Urs Bolliger

Martina Schönenberger

Januar 2024

## Anmeldeformular für Mietinteressenten

### Wohnen im Baumgarten, Rapperswil [AG]

Lottenweg 7  9a  9b

Anzahl Zimmer Stockwerk rechts  links

Nettomietzins **CHF** Nebenkosten **CHF**

Einstellplatz **CHF 130.-** Anzahl

Kaution: 3x Bruttomietzins **CHF** Mietbeginn **01.03.2024**

Anzahl Bewohner Erwachsene: Kinder:

Familienwohnung  ja  nein

### Angaben zum Interessenten | zur Interessentin

**Mieter | Mieterin**  Herr  Frau  Herr  Frau

Name

Vorname

Adresse

PLZ | Ort

Telefon Privat

Telefon Natel

E-Mail

Geburtsdatum

Zivilstand

Nationalität

Aufenthaltsbewilligung  B  C  Andere:  B  C  Andere:

Beruf

Arbeitgeber

Bankangaben **IBAN:** **IBAN:**

Fahrzeuge Typ, Nr.-Schild Typ, Nr.-Schild



**Weitere Angaben**

Grund des Wohnungswechsels		
Mögliches Einzugsdatum		
Aktuelles Mietverhältnis	Miete Netto CHF	Nebenkosten CHF
Aktueller Vermieter Kontaktperson	Name Vorname	Tel. für Ref. Auskünfte
Jahreseinkommen Mieter 1	<input type="checkbox"/> CHF ' – 65' <input type="checkbox"/> CHF 65' – 100' <input type="checkbox"/> CHF 100' -	
Jahreseinkommen Mieter 2	<input type="checkbox"/> CHF ' – 65' <input type="checkbox"/> CHF 65' – 100' <input type="checkbox"/> CHF 100' -	
Privatkredite	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haustiere	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Raucher/In <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Ich bestätige, alle Fragen wahrheitsgetreu beantwortet zu haben. Gestützt auf dieses Anmeldeformular wird der Vermieter berechtigt, beim Arbeitgeber, der Hausverwaltung und dem Betreibungsamt Auskünfte einzuholen. Alle Angaben werden von uns vertraulich behandelt.

**Der Einreichung des Formulars ist ein aktueller [1 Monat] Betreibungsregistrauszug beizulegen.**

Wie wurden Sie auf dieses Mietobjekt aufmerksam?

Internet    Zeitung    Andere:

Ort | Datum

Unterschrift[en]

