

**Vermietung
Baden**

Ensemble am Schlossbergweg

5 Wohneinheiten am Schlossbergweg 6, 6b und 6c
5400 Baden



Vermietung

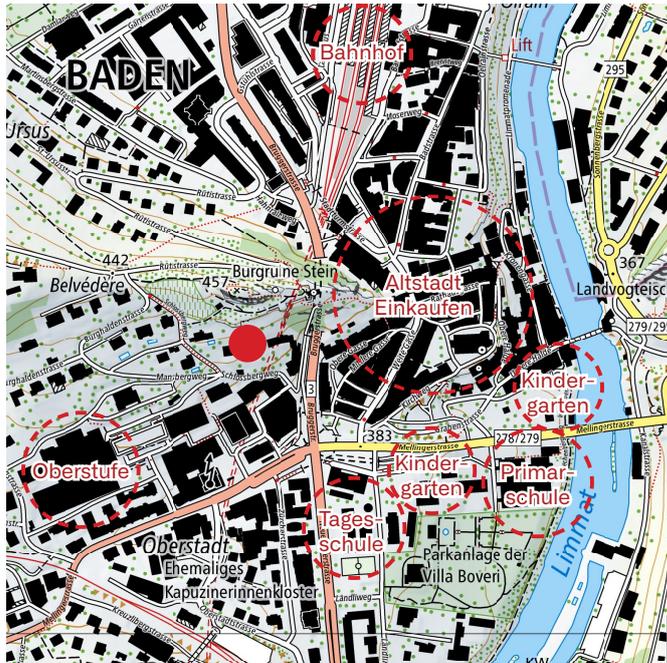
IG Schlossbergweg 6
Christian Meuwly
ch-meu@outlook.com

Vermietung Baden

Ensemble am Schlossbergweg

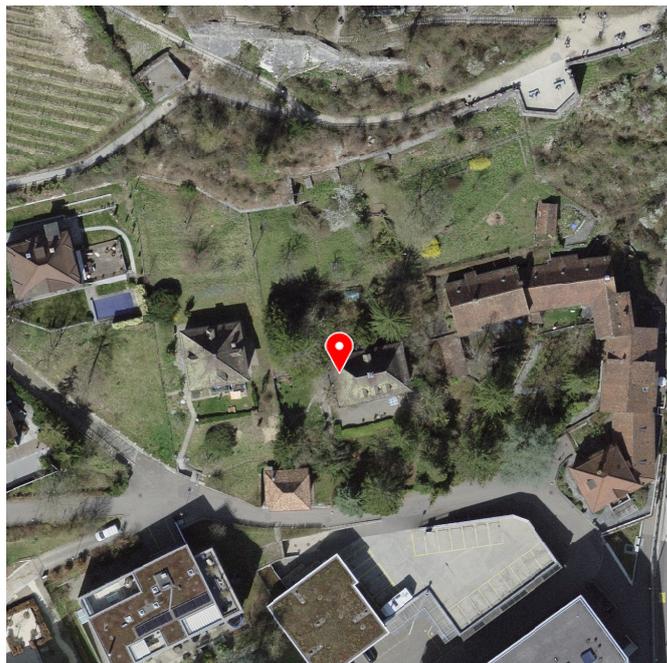
5 Wohneinheiten am Schlossbergweg 6, 6b und 6c
5400 Baden

Lage



Quartier

- Stadtzentrum und Bahnhof Baden in 5-10 Min. zu Fuss erreichbar
- Einkaufen, Stadtverwaltung, Kindergarten, Schulen und Naherholungsgebiete in Gehdistanz
- Bushaltestelle «Lindenplatz» in 150m Entfernung
- Steuerfuss Stadt Baden 92%



Ort

Vermietung Baden

Liegenschaftsbeschreibung

Objekte zur Vermietung

Wir bieten zwei Wohnhäuser und drei Wohnungen in einem sonnigen Hangquartier der Stadt Baden zur Vermietung an.

Die bestehende Stadtvilla, ein charakteristisches Frühwerk des renommierten Architekten Hans Löpfe aus dem Jahr 1923, wurde 2024 von Menzi Bürgler Kuithan Architekten umfassend saniert. Das Gebäude beherbergt nun drei zeitgemässe Wohnungen an privilegierter Lage. Die vielfältigen Wohnqualitäten sind für die Dach-, Stadt- und Atelierwohnung bezeichnend.

Im hinteren Bereich der Stadtvilla wurden zwei Neubauten errichtet. Die beiden Wohnhäuser bestechen durch ihre harmonische Integration in die grüne Umgebung und die schöne Aussicht. Die Verwendung von Hanfkalkstein als Dämmmaterial der beiden Holzbauten entspricht den Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise. Dank der Indach-Photovoltaikanlage und des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) können die Nebenkosten für sämtliche Wohneinheiten deutlich reduziert werden. Zusammen bilden die drei Gebäude ein repräsentatives «Ensemble am Schlossbergweg» in Baden.

Zur Liegenschaft gehören gedeckte und gesicherte Veloabstellplätze im Rebhauskeller direkt am Schlossbergweg. In einer nahegelegenen Tiefgarage kann zudem eine Parkmöglichkeit angeboten werden. Die Nutzung des Parkplatzes durch eine Mietpartei ist in Absprache mit der Eigentümerschaft möglich. Autofreies Wohnen wird bevorzugt.

Stadt Baden

Baden bietet eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen, darunter internationale Festivals, ein vielfältiges Theaterangebot, Museen und Ausstellungen sowie entspannende Wellnessoasen. Malerische Aussichtspunkte und ein abwechslungsreicher Naherholungsraum wie die Baldegg laden zum Verweilen ein. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und die Stadtverwaltung befinden sich in Gehdistanz. Die lebenswerte Kleinstadt verspricht eine hohe Lebensqualität.

Feinschmecker finden in der Innenstadt und den Gassen zahlreiche Restaurants und Cafés. Die traditionsreiche Badstrasse, die Weite Gasse und die charmante Untere Halde laden zum gemütlichen Einkaufsbummel ein.

Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zur lebenswerten Altstadt mit Wochenmarkt. Die Bushaltestelle «Lindenplatz» liegt nur 150 Meter entfernt und wird von mehreren städtischen und regionalen Buslinien bedient. Der Bahnhof Baden SBB ist in rund 7 Fussminuten erreichbar und garantiert die direkte Anbindung der Bahn in die ganze Schweiz und in 15 Minuten nach Zürich HB.

Schulen

Baden verfügt über ein ausgezeichnetes Bildungssystem mit Kindergarten, Primarschule, Sekundarstufe (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) sowie Kantonsschule, Berufsfachschule und Handelsschule KV. Alle Bildungseinrichtungen befinden sich in Gehdistanz zur Liegenschaft.

Vermietung Baden

Ensemble am Schlossbergweg

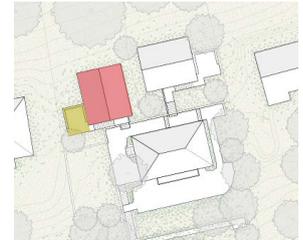
5 Wohneinheiten am Schlossbergweg 6, 6b und 6c

5400 Baden

Übersicht Mietobjekte

6b - Wohnhaus

Anzahl Zimmer	4.5 Zimmer
Wohnfläche	125.0 m ² , zusätzlich 18.0 m ² Nebennutzflächen
Mietzins	CHF 4'454.- / Monat
Nebenkosten	CHF 250.- / Monat



6c - Wohnhaus

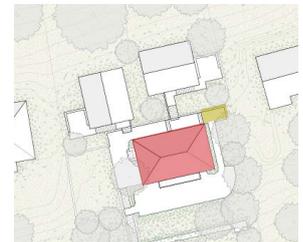
Anzahl Zimmer	4.5 Zimmer
Wohnfläche	125.0 m ² , zusätzlich 19.0 m ² Nebennutzflächen
Mietzins	CHF 4'545.- / Monat
Nebenkosten	CHF 250.- / Monat



6.1 - Stadtvilla

Dachwohnung

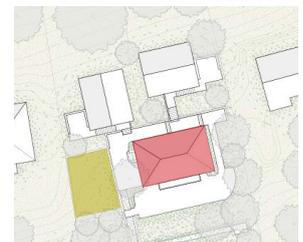
Wohnfläche	72.0 m ² , zusätzlich 2.0 m ² Nebennutzflächen
Mietzins	CHF 2'190.- / Monat
Nebenkosten	CHF 125.- / Monat



6.2 - Stadtvilla

Stadtwohnung

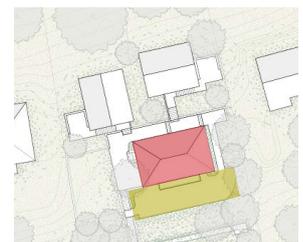
Anzahl Zimmer	5.5 Zimmer
Wohnfläche	150.0 m ² , zusätzlich 5.0 m ² Nebennutzflächen
Mietzins	CHF 4'080.- / Monat
Nebenkosten	CHF 250.- / Monat



6.3 - Stadtvilla

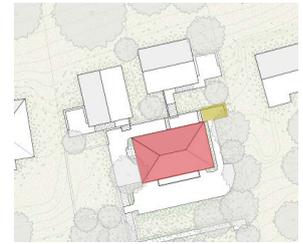
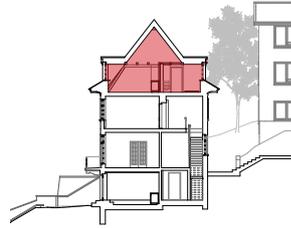
Gartenwohnung

Wohnfläche	65.0 m ² , zusätzlich 2.0 m ² Nebennutzflächen
Mietzins	CHF 2'190.- / Monat
Nebenkosten	CHF 125.- / Monat



Vermietung Baden

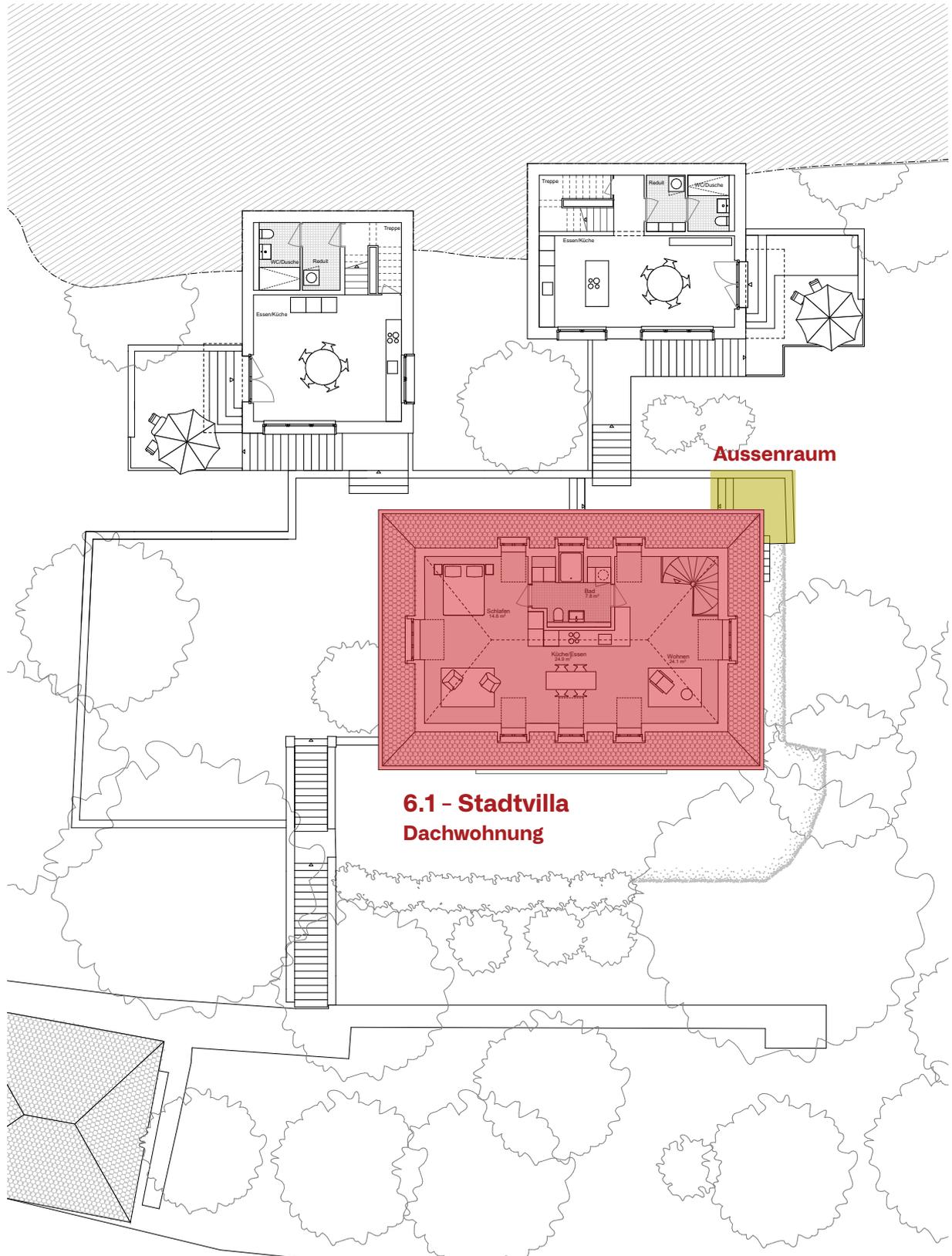
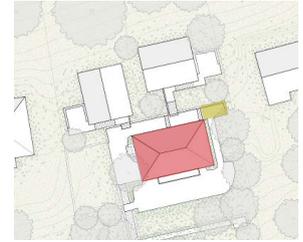
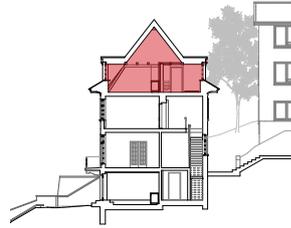
6.1 – Stadtvilla Dachwohnung



Mietobjekt	Die Dachwohnung ist über eine neu installierte Wendeltreppe zugänglich. Der Wohnbereich besticht durch neu eingebaute Gauben, die viel natürliches Licht in den Raum lassen. Die sichtbaren Dachbalken verleihen der Wohnung einen wohnlichen Charme. Die Küche und die Nasszelle funktionieren als Raumteiler, während der Dachraum ansonsten offen gestaltet ist. Die hochwertige Verarbeitung natürlicher Materialien unterstreicht das ansprechende Gesamtbild des Dachausbaus.
Nettowohnfläche	72.0 m ²
Nebennutzflächen	2.0 m ² (Abstellraum)
Aussenfläche	10.0 m ² – Sitzplatz
Baujahr	1923 – 1995 Aussensanierung, 2024 Gesamtsanierung
Nebenräume	Kellerabteil, Technikraum
Konstruktion	Massivbauweise, Fassade verputzt Geknicktes Walmdach in Holzkonstruktion mit Dachgauben Fenster in Holz mit Dreifachverglasung
Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe Wärmeverteilung mittels Heizungsradiatoren
Bodenbeläge	Wohnen/Schlafen: Linoleum Nasszelle: keramischer Plattenbelag
Wand- und Deckenbeläge	Gipsfaserplatten verspachtelt und gestrichen
Fahrrad-Einstellplatz	Fahrradstellplatz gedeckt in Rebhauskeller direkt am Schlossbergweg
Haustiere	gemäss Haustierreglement, die Hundehaltung ist nicht erlaubt
Verfügbarkeit	per 1. Oktober 2024 oder nach Vereinbarung
1. Kündigungstermin	1. Oktober 2025 (minimale Vertragsdauer 1 Jahr)
Mietzins pro Monat	CHF 2'190.-
Nebenkosten pro Monat	CHF 125.-

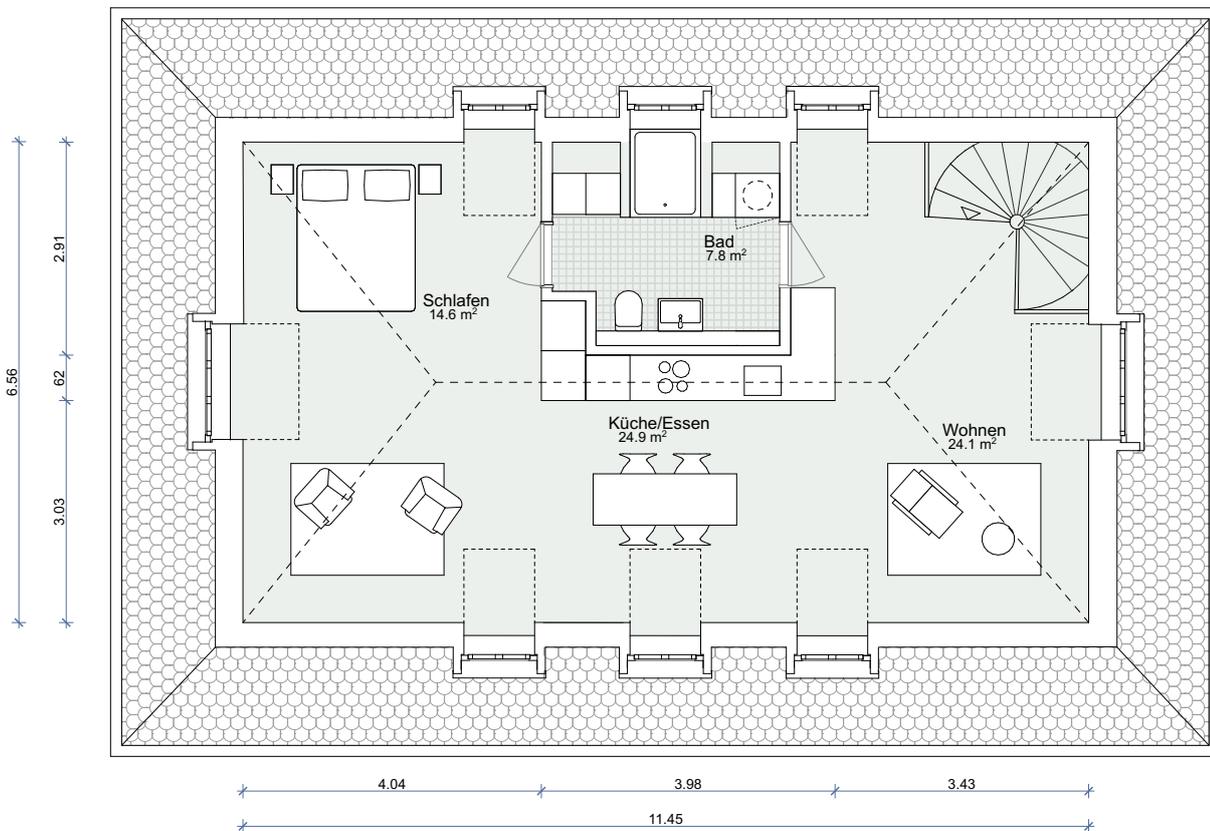
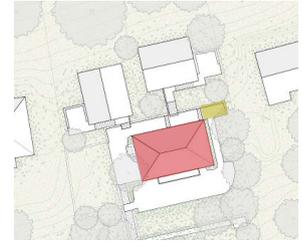
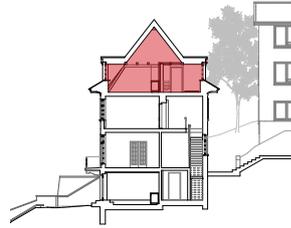
Vermietung Baden

6.1 – Stadtvilla Dachwohnung



Vermietung Baden

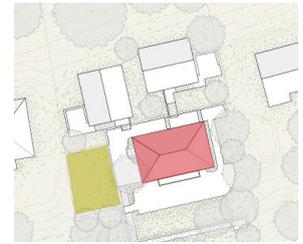
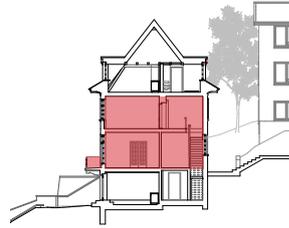
6.1 – Stadtvilla Dachwohnung



2. Obergeschoss 1:100

Vermietung Baden

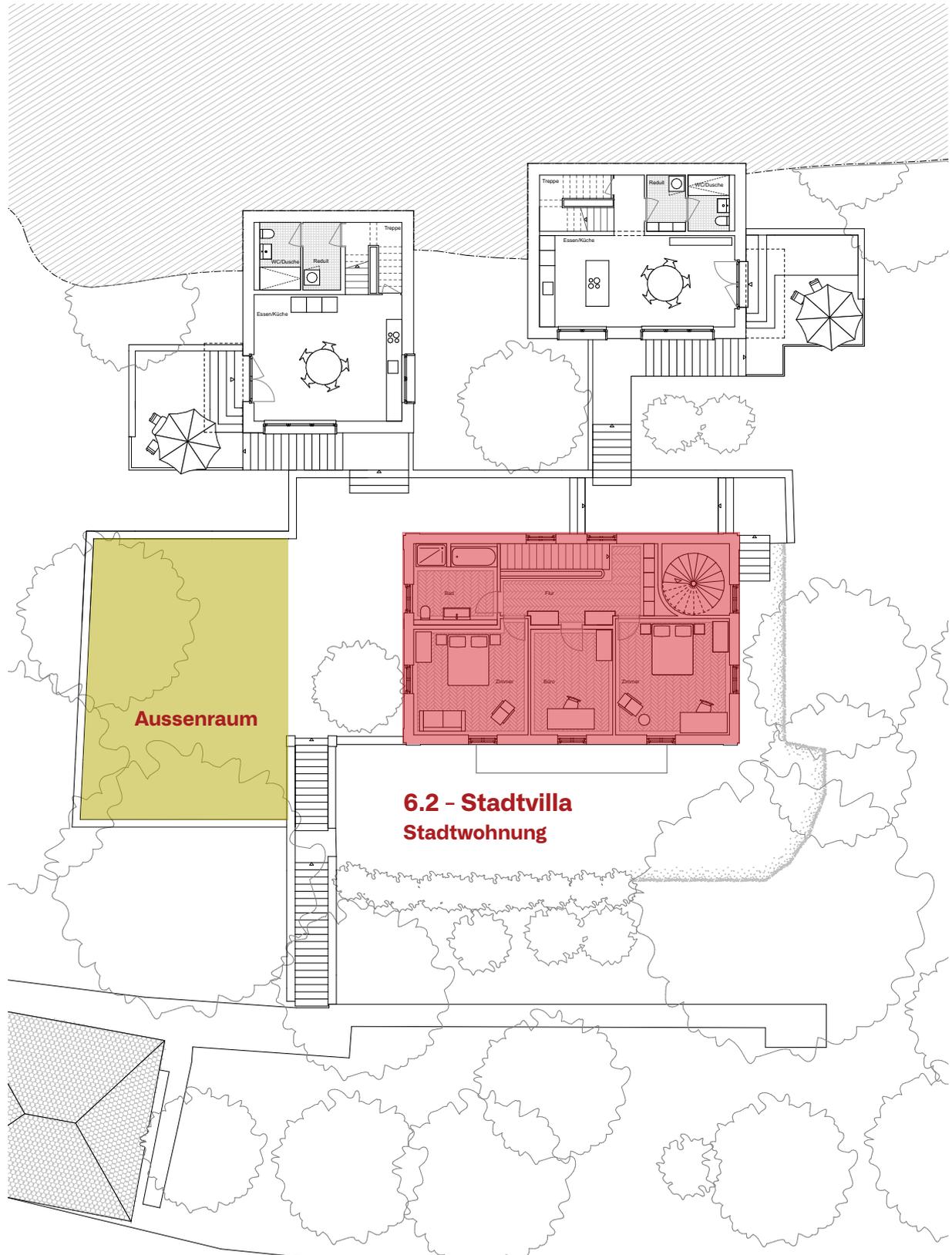
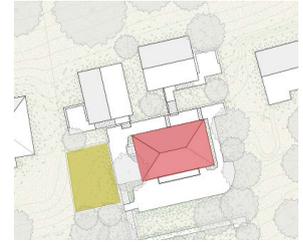
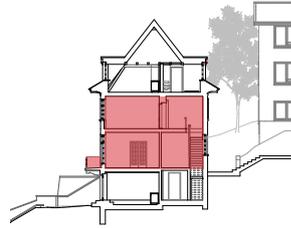
6.2 – Stadtvilla Stadtwohnung



Mietobjekt	Die Stadtwohnung ist über den vorhandenen Haupteingang erreichbar und erstreckt sich über die beiden mittleren Etagen. Der grosszügige Wohnbereich besticht durch eine Enfilade-Anordnung der Räume sowie hohe Decken mit Stukaturen aus Gips. Die hohen Fenster mit Sprossen und die aufwendig gearbeiteten Holzverkleidungen der Heizkörper verleihen den Räumlichkeiten einen charmanten, städtischen Wohncharakter. Die neue Küche ist offen gestaltet und integriert sich nahtlos in den Wohn- und Essbereich. Im neuen Badezimmer wurde der alte Eichenparkettboden erhalten. Die aufwendige Restaurierung der Oberflächen trägt zum attraktiven Bild der Gesamtsanierung bei.
Anzahl Zimmer	5.5 Zimmer
Nettowoohnfläche	150.0 m ²
Nebennutzflächen	5.0 m ² (Abstellraum)
Aussenfläche	87.5 m ² – Sitzplatz
Baujahr	1923 – 1995 Aussensanierung, 2024 Gesamtsanierung
Nebenträume	Kellerabteil, Technikraum
Konstruktion	Massivbauweise, Fassade verputzt Geknicktes Walmdach in Holzkonstruktion mit Dachgauben Fenster in Holz mit Vorfenstern
Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe Wärmeverteilung mittels Heizungsradiatoren
Bodenbeläge	Wohnen/Schlafen: Parkett Nasszelle: keramische Plattenbeläge / Parkett
Wand- und Deckenbeläge	Innenputz
Fahrrad-Einstellplätze	Fahrradstellplätze gedeckt in Rebhauskeller direkt am Schlossbergweg
Haustiere	gemäss Haustierreglement, die Hundehaltung ist nicht erlaubt
Verfügbarkeit	per 1. Oktober 2024 oder nach Vereinbarung
1. Kündigungstermin	1. Oktober 2025 (minimale Vertragsdauer 1 Jahr)
Mietzins pro Monat	CHF 4'080.-
Nebenkosten pro Monat	CHF 250.-

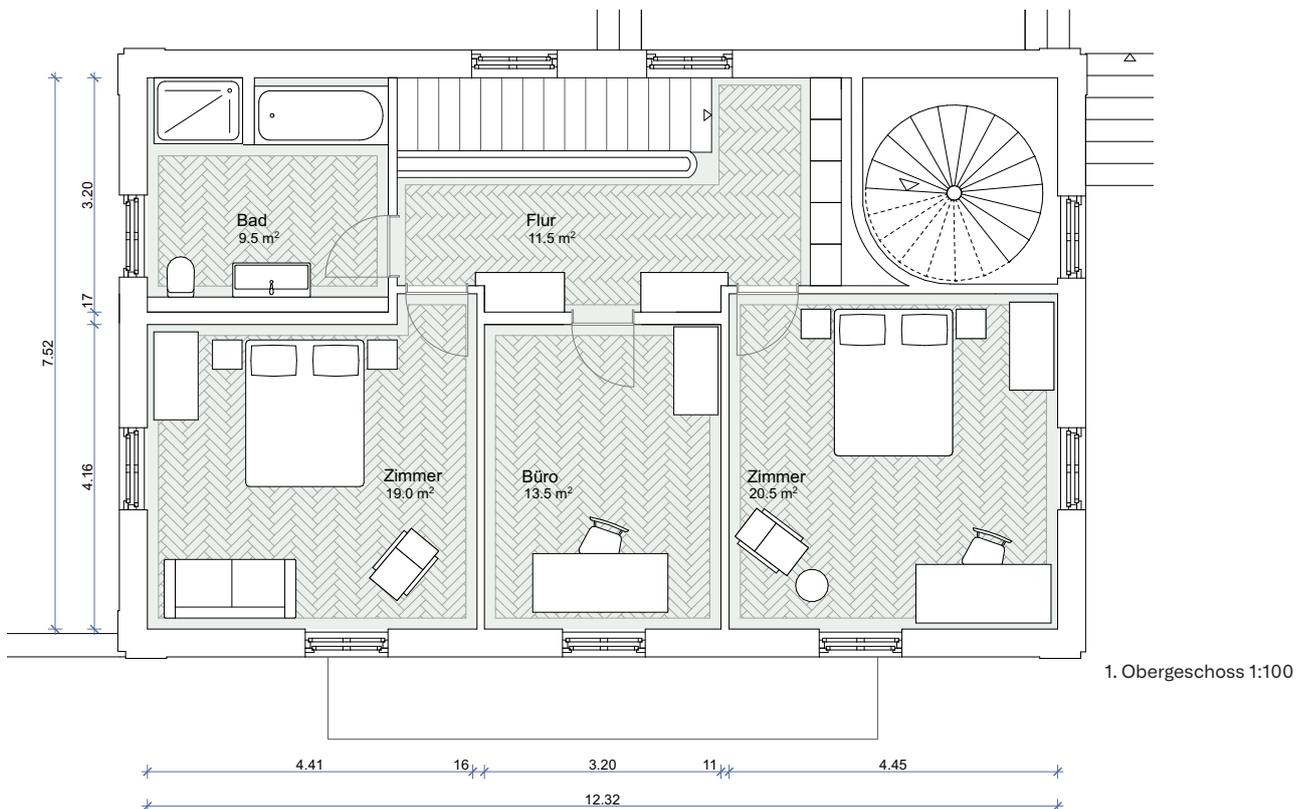
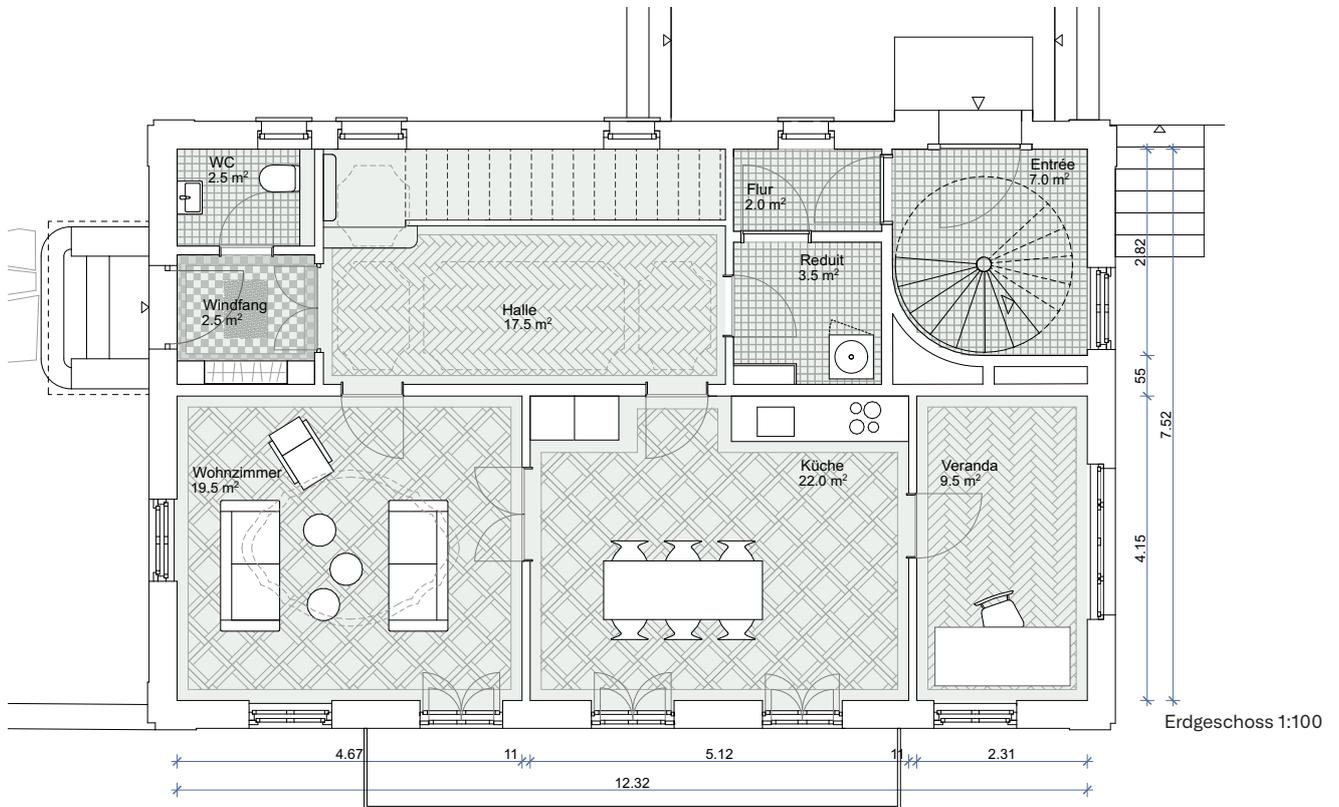
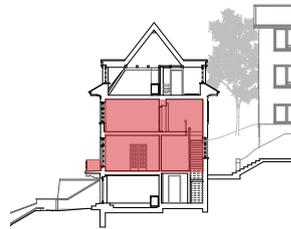
Vermietung Baden

6.2 – Stadtvilla Stadtwohnung



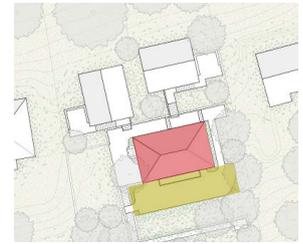
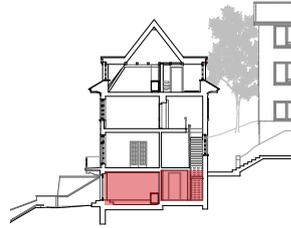
Vermietung Baden

6.2 – Stadtvilla Stadtwohnung



Vermietung Baden

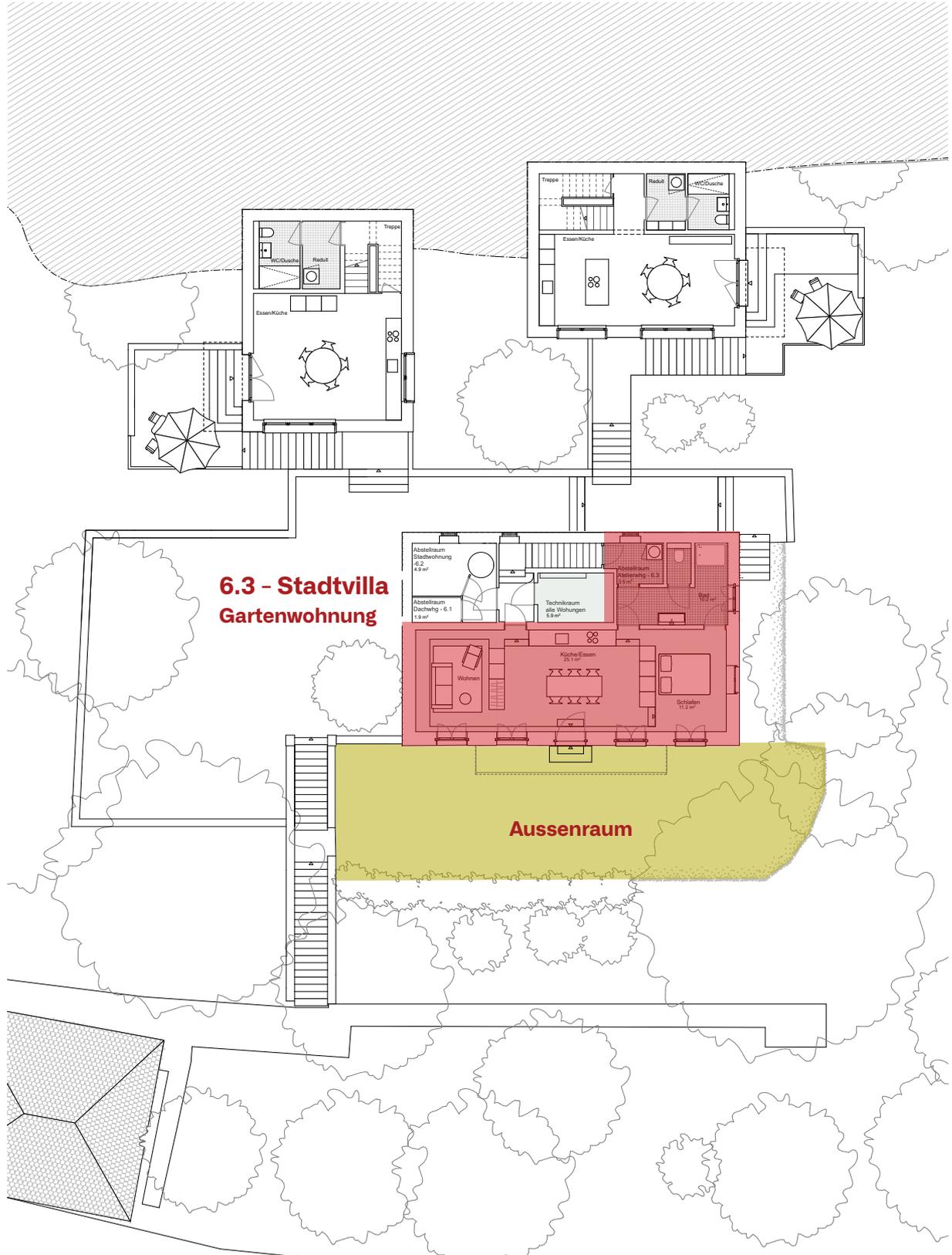
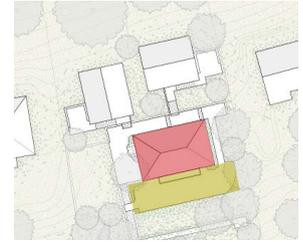
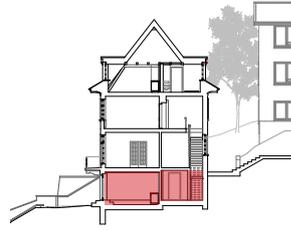
6.3 – Stadtvilla Gartenwohnung



Mietobjekt	Die Atelierwohnung im Sockelgeschoss verfügt über einen separaten Zugang. Der Hauptbereich, der sich über die gesamte Länge des Gebäudes erstreckt, ist durch zwei Küchenelemente in einen Wohn-, Ess- und Schlafbereich zониert und über die vergrößerten Fenster natürlich und angenehm belichtet. Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Atelierraum ein. Das Badezimmer befindet sich im rückwärtigen Bereich und ist direkt vom Schlafbereich aus zugänglich. Die Wohnung besticht durch ihren loftartigen Charakter und verfügt über einen grosszügigen Aussenraum.
Nettowoohnfläche	65.0 m ²
Nebennutzflächen	2.0 m ² (Abstellraum)
Aussenfläche	80.0 m ² – Sitzplatz
Baujahr	1923 – 1995 Aussensanierung, 2024 Gesamtsanierung
Nebenträume	Kellerabteil, Technikraum
Konstruktion	Massivbauweise, Fassade verputzt Geknicktes Walmdach in Holzkonstruktion mit Dachgauben Fenster in Holz mit Dreifachverglasung
Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe Wärmeverteilung mittels Heizungsradiatoren
Bodenbeläge	Wohnen/Schlafen: fugenloser Zementspachtel Nasszelle: keramischer Plattenbelag
Wand- und Deckenbeläge	Innenputz
Fahrrad-Einstellplatz	Fahrradstellplatz gedeckt in Rebhauskeller direkt am Schlossbergweg
Haustiere	gemäss Haustierreglement, die Hundehaltung ist nicht erlaubt
Verfügbarkeit	per 1. Oktober 2024 oder nach Vereinbarung
1. Kündigungstermin	1. Oktober 2025 (minimale Vertragsdauer 1 Jahr)
Mietzins pro Monat	CHF 2'190.-
Nebenkosten pro Monat	CHF 125.-

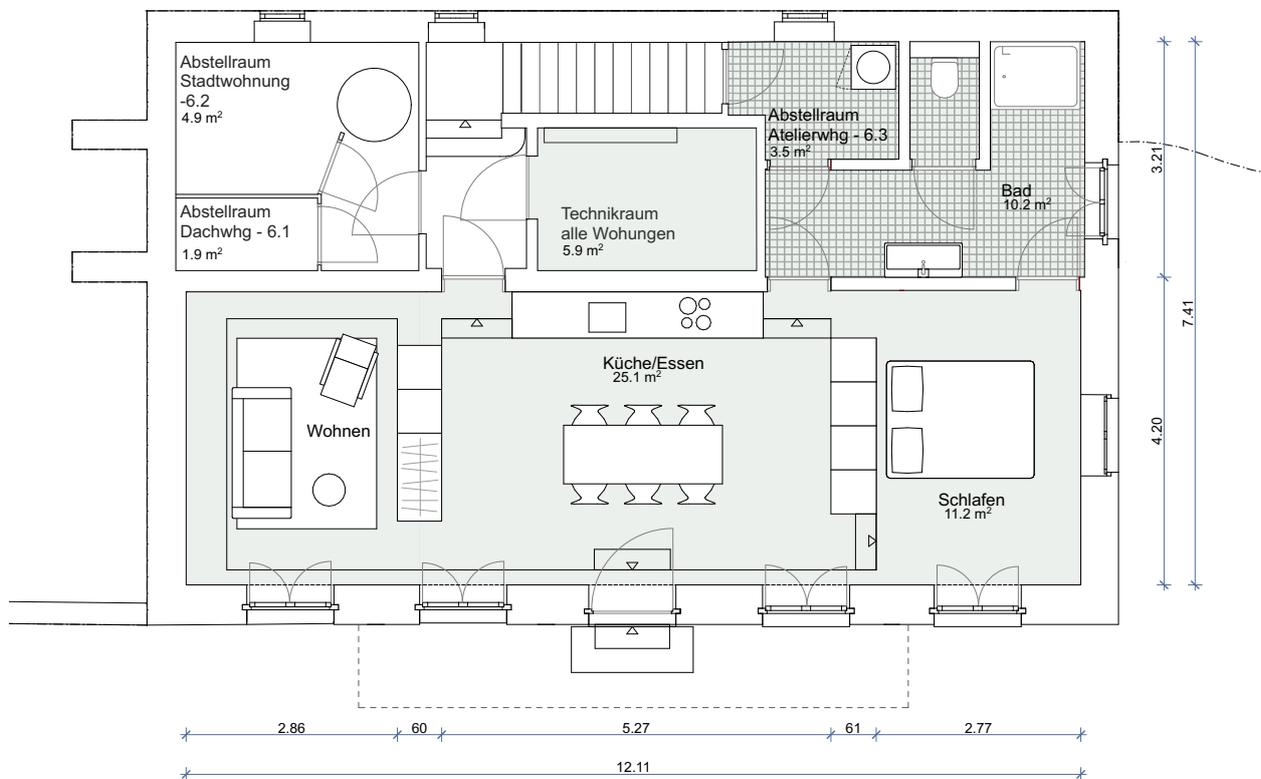
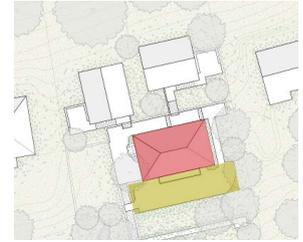
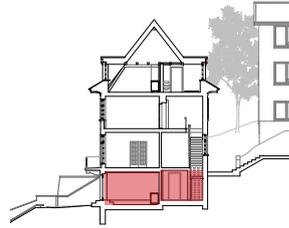
Vermietung Baden

6.3 – Stadtvilla Gartenwohnung



Vermietung Baden

6.3 – Stadtvilla Gartenwohnung



Untergeschoss 1:100

Vermietung Baden

Objektbilder



Vermietung Baden

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

Eigentümerschaft IG Schlossbergweg 6
Reto Saboz, Christian Meuwly, Matthias Meuwly

Kontakt Christian Meuwly
ch-meu@outlook.ch