

Exklusive 4.5-Zimmer-Maisonette mit Galerie, 134 m² Wohnfläche und grosszügiger Raumhöhe



- **Richtpreis CHF 965'000.— inkl. Tiefgaragenplatz und Aussenparkplatz**
- **Adresse Zürichstrasse 52, 5426 Lengnau AG**
- **134 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**
- **Grosszügige Galerie mit vielseitiger Nutzung**
- **Minergie-Standard mit Fernwärme**
- **Tiefgaragenplatz und Aussenparkplatz inklusive**
- **Südlich ausgerichteter Balkon mit schöner Weitsicht**
- **2026 frisch gestrichen und bezugsbereit**

AUF EINEN BLICK

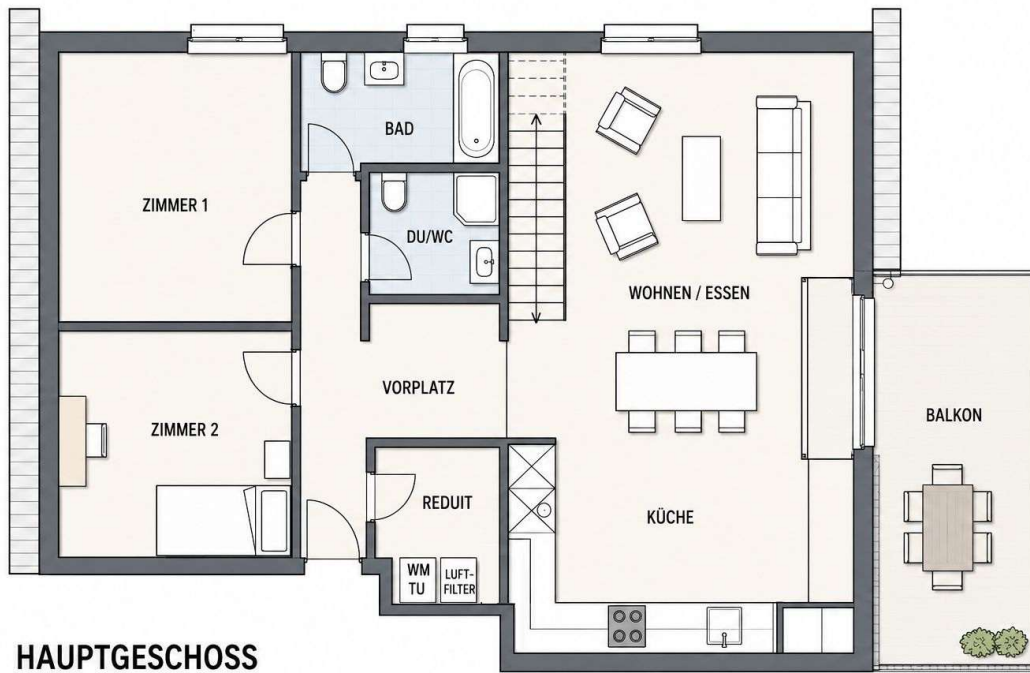
- **134 m² Wohnfläche**
- **4.5 Zimmer**
- **Baujahr 2016**
- **Minergie**
- **Lift**
- **2 Nasszellen**
- **Galerie**
- **Balkon** **ca. 12 m², südliche Ausrichtung, schöne Weitsicht**
- **Tiefgaragenplatz**
- **Aussenparkplatz**
- **Verfügbarkeit** **ab sofort - Wohnung bereits leer und bezugsbereit**

WARUM DIESE WOHNUNG?

- Die Kombination aus Maisonette-Konzept, offener Galerie und grosszügiger Raumhöhe ist in dieser Form selten anzutreffen und vermittelt ein aussergewöhnliches Wohngefühl.
- Der offene Wohn- und Essbereich mit sichtbarer Dachkonstruktion und grosszügiger Galerie schafft eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die Galerie eignet sich ideal als Homeoffice, Lesecke oder zusätzlicher Wohnbereich und verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter.
- Der südlich ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, die Sonne zu geniessen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Hochwertige Bodenbeläge, eine angenehme Bodenheizung in allen Räumen sowie die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen ganzjährig für hohen Wohnkomfort.
- Das durchdachte Raumkonzept wird durch zwei Nasszellen, ein praktisches Reduit mit eigenem Waschturm sowie einen Keller ergänzt. Dank Minergie-Standard, Lift, Tiefgaragenplatz und zusätzlichem Aussenparkplatz bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz.
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Gehdistanz und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.
- Die Wohnung wurde 2026 vollständig neu gestrichen und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, bezugsbereiten Zustand.

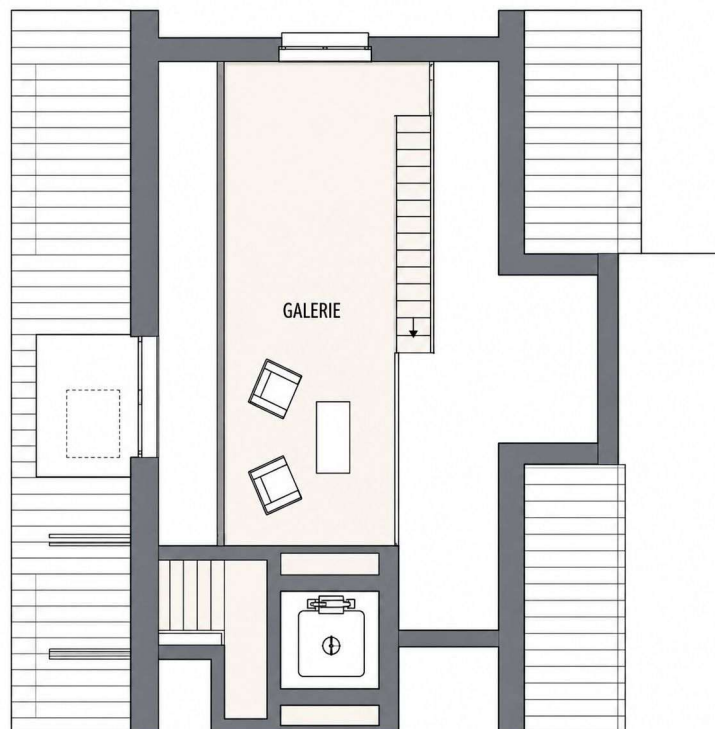
GRUNDRISSSE

Hauptgeschoss



HAUPTGESCHOSS

Galeriegeschoss



Vereinfachte Darstellung (beide Bilder) ohne verbindliche Massangaben. Massgebend sind die offiziellen Pläne und Unterlagen.

BILDER WOHNEN / ESSEN / KÜCHE

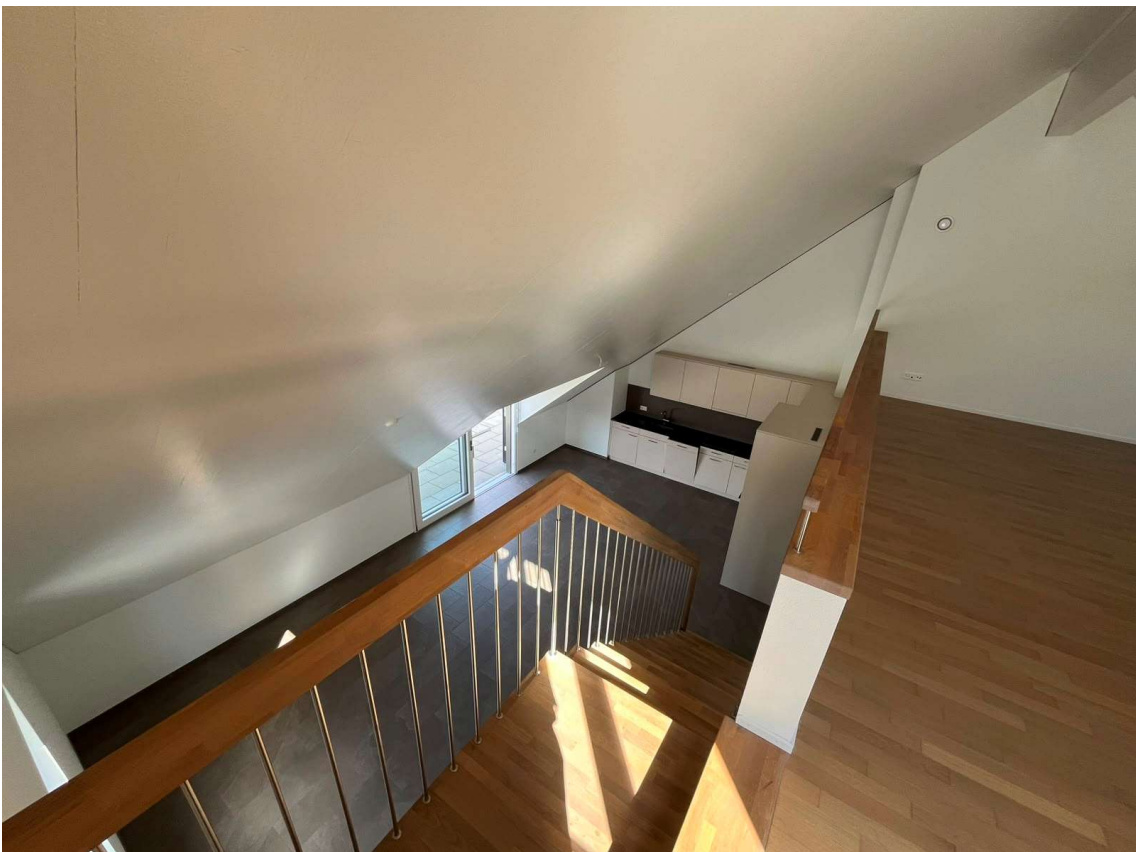
Wohnzimmer / Essbereich



Küche



Galerie



ZIMMER UND NASSZELLEN

Schlafzimmer



Zimmer 2



Bad



Dusche/WC



BALKON, AUSSICHT, AUSSENAUSSICHT UND WEITERES

Balkon



Aussicht



Aussicht



Aussensansicht



Gang



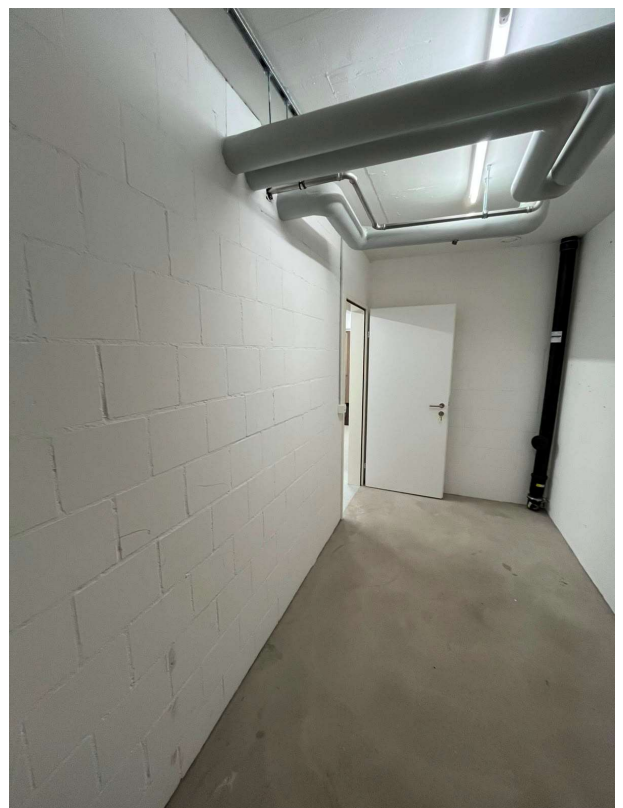
Waschturm



Lift



Keller



OBJEKTINFORMATIONEN

- **Wohnfläche** ca. 134 m²
 - **Zimmer** 4.5 Zimmer
 - **Baujahr** 2016
 - **Reduit** ja
 - **Eigenes Kellerabteil** mit ca. 7.3 m² Nutzfläche
 - **Parkplätze** Tiefgaragenplatz und Aussenparkplatz inklusive
 - **Verfügbarkeit** ab sofort - Wohnung bereits leer und bezugsbereit
-

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- **Minergie-zertifizierte Überbauung**
- **Fernwärme-Heizung**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- **Bodenheizung in allen Räumen**
- **3-fach-Isolierverglasung**
- **Hochwertige Holz-Metall-Fenster**
- **Rollstuhlgängiger Personenlift**
- **Eigener Waschturm (Waschmaschine/Tumbler)**
- **Elektrische Sonnenstore auf dem Balkon**
- **Kellerabteil**
- **Veloraum**
- **Besucherparkplätze**
- **KABA-Schliessanlage**

Zusätzliche Investitionen 2026

- **Sämtliche Innenräume inklusive Decken frisch gestrichen**
- **KABA-Schliessanlage der Wohnung komplett erneuert**
- **Die Wohnung präsentiert sich in einem bezugsbereiten und sehr gepflegten Zustand**

LAGE UND UMGEBUNG

- Kindergarten ca. 120 m
- Primarschule ca. 120 m
- Oberstufe ca. 120 m
- Volg ca. 450 m
- Bushaltestelle ca. 500 m
- Bahnhof Döttingen ca. 2.5 km
- Baden ca. 15 min

STOCKWERKEIGENTUM UND FINANZIERUNG

- Erneuerungsfonds per 31.12.2025: CHF 67'279
- Wertquote Wohnung: 185/1000
- Nebenkosten inkl. Verwaltung: CHF 2'004.80 pro Jahr
- Einlage Erneuerungsfonds: CHF 2'196.30 pro Jahr
- Monatliche Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds: ca. CHF 350.–
- Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine ausserordentlichen Sanierungen oder Sonderbeiträge beschlossen.
- Bestehende Festhypotheken (1.25 % und 0.85 % bis 30.06.2027) können nach Prüfung durch die finanzierende Bank übernommen werden.

KONTAKT

Besichtigungen nach Vereinbarung

Kontaktperson: Marcelo Gutierrez
Telefon 078 744 11 94
E-Mail swiss.salesengineer@gmail.com

Alle Angaben ohne Gewähr. Massgebend sind die offiziellen Vertragsunterlagen, Pläne und Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft.