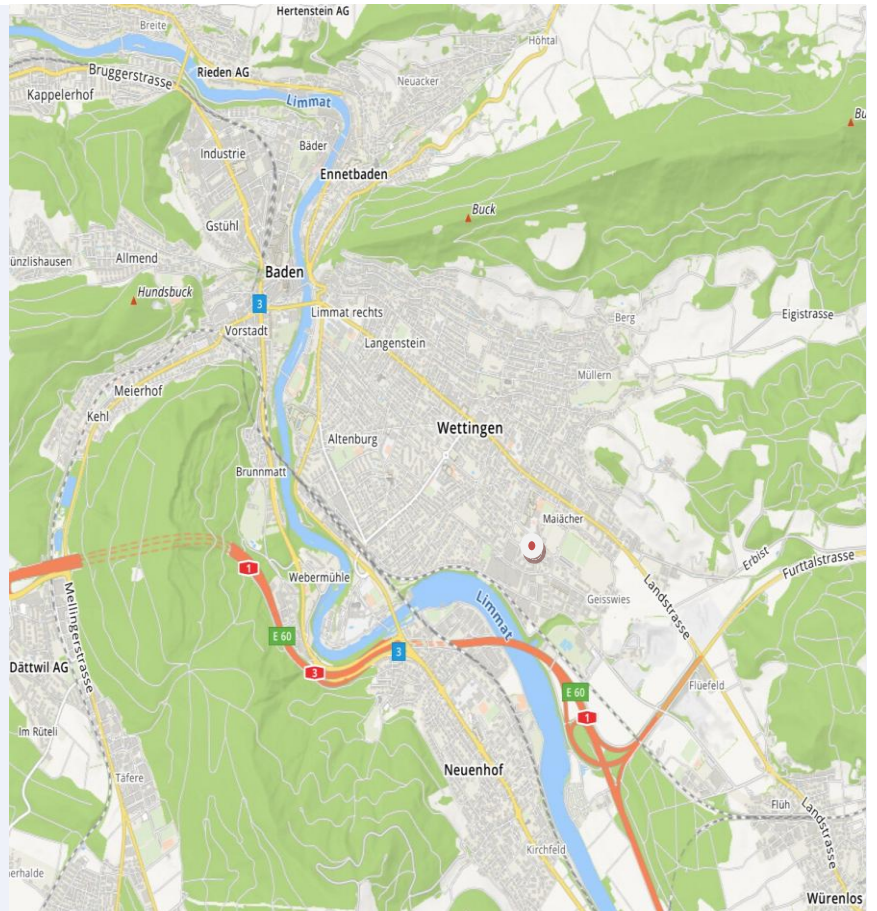


Individuell nutzbare 3.5 – Zimmer – Wohnung mit Weitsicht in die Alpen  
& gemeinsamer Dachterrasse Hardstrasse 41 | 5430 Wettingen







Wettingen ist urban. Wettingen ist zentral. Wettingen ist aber auch voller Natur und bietet viel Platz für die Naherholung an der frischen Luft. Ein Spaziergang durch die Wettinger Quartiere zeigt es deutlich. Trotz über 21 000 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügt Wettingen kaum über städtische Siedlungsräume.

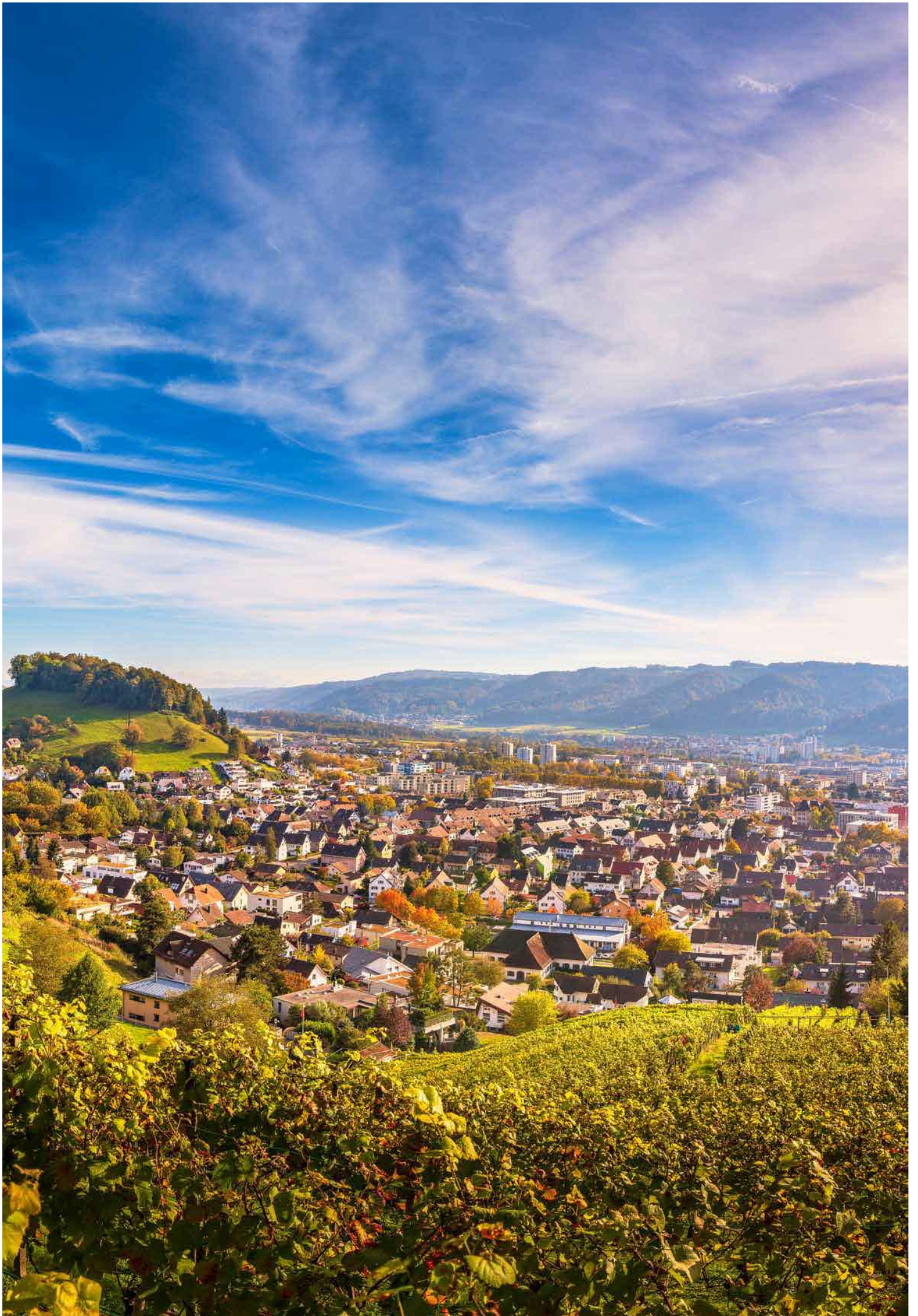
Der vergleichsweise hohe Anteil an Privatgärten sowie zahlreiche, stark durchgrünte Wohnüberbauungen prägen das Erscheinungsbild bis heute. Aber auch ausserhalb der Siedlung finden Erholungssuchende viel Platz und Natur zum Geniessen.

Für jedes Bedürfnis gibt es in Wettingen die passende Anlaufstelle, sei dies die Pro Senectute, die KISS Genossenschaft, die Arbeitsgruppe Koordination Alter oder die Fachstelle Gesellschaft und Sport. Als mit dem UNICEF-Label zertifizierte «Kinderfreundliche Gemeinde» verfügt Wettingen über ein breites familien- und schulergänzendes Betreuungsangebot

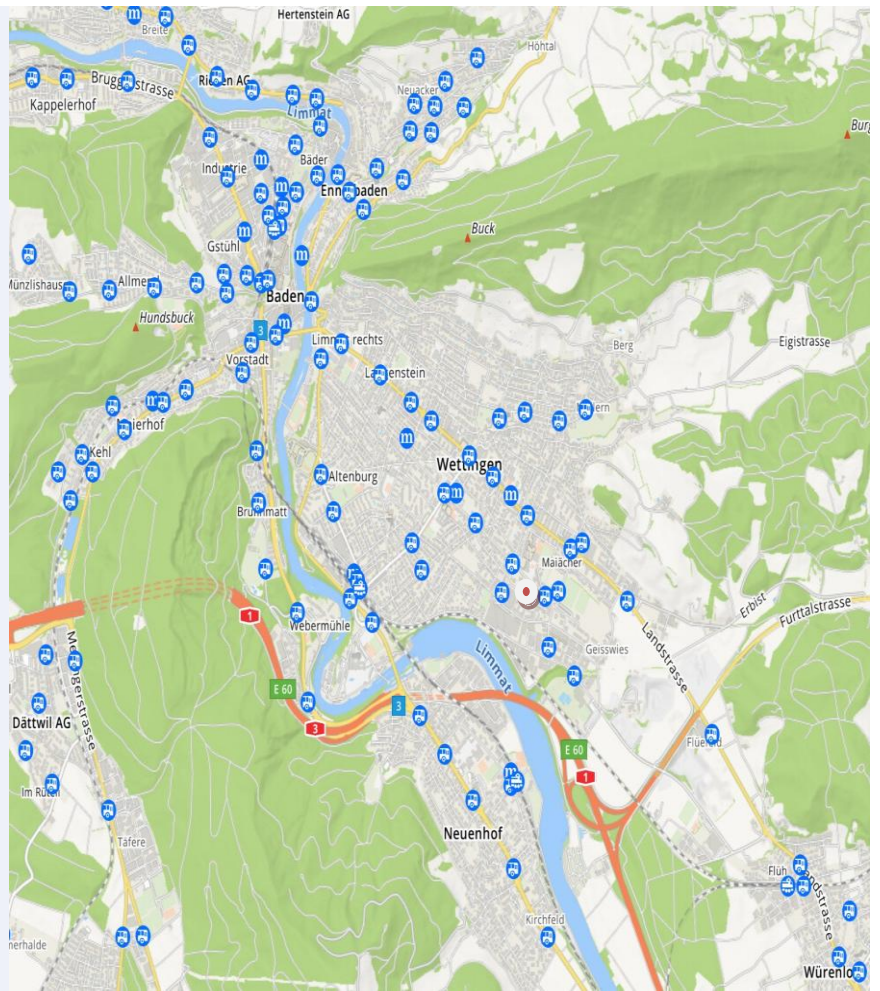
Viele aktive Vereine sind in Wettingen sportlich, kulturell und gesellschaftlich tätig. Sie tragen viel zur Integration, aber auch zur Belebung des Gemeindegeschehens bei.

Für den täglichen Bedarf stehen den Einwohnerinnen und Einwohnern von Wettingen, aber auch der ganzen Region, hauptsächlich die beiden grossen Detailhändler Migros und Coop mit ihrer zentralen Funktion an der Landstrasse bzw. im Tägipark zur Verfügung. Die zahlreichen und diversifizierten Läden entlang der Landstrasse und mittelgrosse Detailhandelsläden runden das umfassende Einkaufsangebot ab.

Das Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist sehr vielfältig und es befinden sich schöne Aussichtspunkte in den Naherholungszonen.



# Optimale Verkehrsanbindung



Ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem privaten Fahrzeug – Wettingen ist in jedem Fall gut erschlossen.

Wettingen liegt wenige Minuten von zwei Autobahnzubringern entfernt. Durch die A3 (Baregg-Dättwil) und die A1 ist Wettingen mit Autobahnanschlüssen verbunden, die den individuellen Verkehr innert 15 bis 20 Minuten nach Zürich, in 50 Minuten nach Bern und in 35 Minuten nach Basel befördert. Zug und Luzern sind innert 50 bis 60 Minuten erreichbar.

Das dichte Angebot des öffentlichen Verkehrs decken den Innerortsverkehr und direkte Verbindungen ab.

Mit der S6, S12, S19, S27, RE12 und verschiedenen Buslinien (1, 7, 8, 12) erreichen Sie den Bahnhof Wettingen, Baden, Neuenhof und die Bushaltestellen.

Die Bushaltestellen der Verkehrsbetriebe sind direkt an der Zentralstrasse neben dem Gebäude bequem erreichbar.





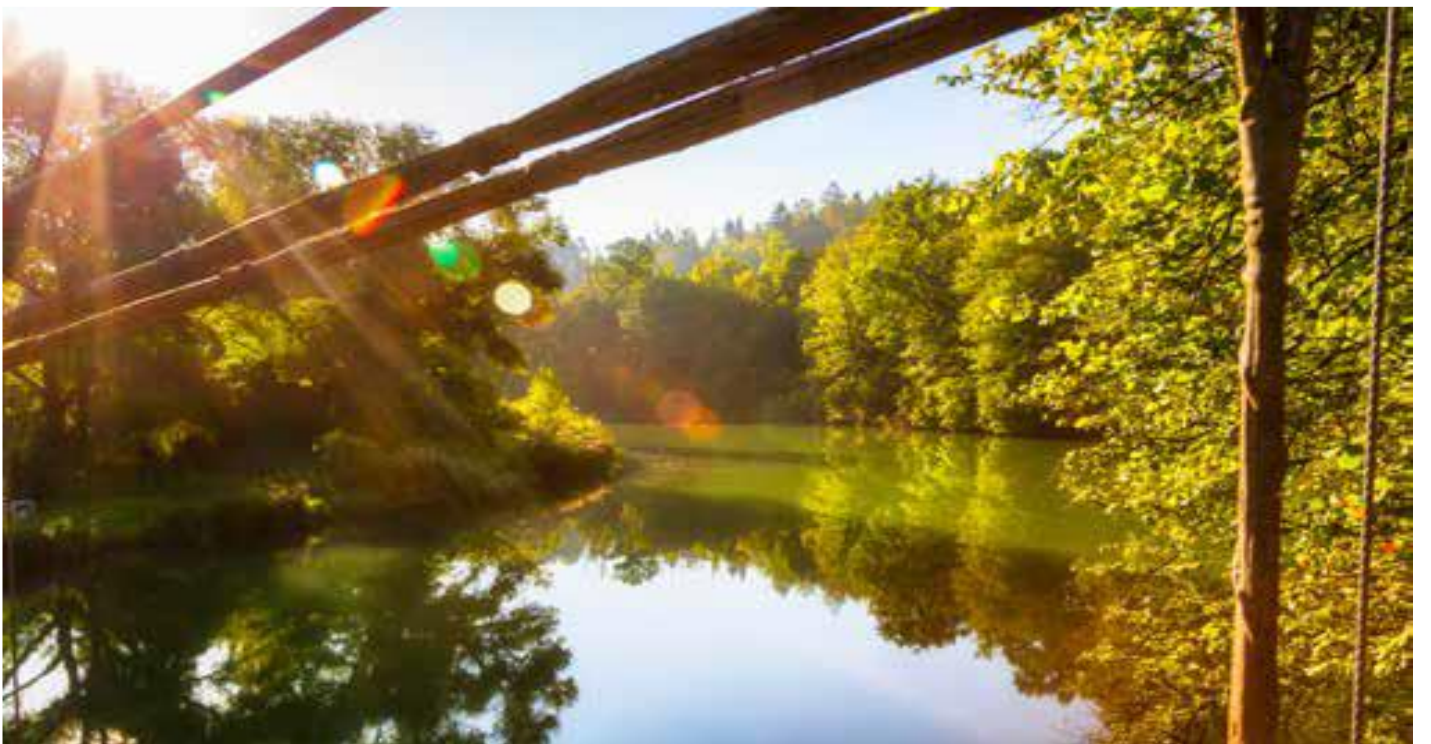
Die Geschosswohnung in diesem Mehrfamilienhaus befindet sich östlich vom Dorfzentrum an sonniger ebener Lage in einem ruhigen Mehrfamilienhausquartier. Das Mehrfamilienhaus liegt zwischen dem Einkaufszentrum «Tägi» und der Zirkuswiese und ist von der Hardstrasse erschlossen. Die Bushaltestelle liegt direkt an der angrenzenden Zentralstrasse. Das Nachbargebäude verfügt über eine Einstellhalle mit direktem Zugang zum separaten Parkplatz. Die Wohnung ist mit dem Lift hindernisfrei im 5. Stock bequem erreichbar.

Der Bahnhof, die Kindergärten, sämtliche Schulen und das Dorfzentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Distanz erreichbar. Die zentrale Lage bietet sowohl Familien wie auch pensionierten Eheleuten modernen und hellen Wohnraum. Die Qualität der Architektur und Freiräume bieten attraktives Wohnen im Privaten und auch Orte der Begegnung mit Nachbarn.

Das Kaufobjekt ist in der Raumaufteilung durchdacht und deckt durch ein gutes Konzept auch Änderungswünsche ab.

Der Grundriss ist funktionell gestaltet und erfüllt sämtliche Wünsche. Der gepflegte Umschwung mit dem gemeinsamen Sitzplatz und der traumhaft grosszügigen Dachterrasse umrahmen diese funktionale Geschosswohnung und bietet viel Sonne und Raum zur Erholung.

Die Ausrichtung der Hauptwohnseite von Osten nach Westen bietet stimmungsvolle Sonnenuntergänge und eine herrliche Weitsicht bis in die Zentralschweizer Alpen.



**BESCHRIEB**

Die Wohnung verfügt über ein Entree mit Reduit als Stauraum, einen offenen Essplatz mit Durchreiche zur Küche, ein Bad, ein Eltern- und ein Kinderzimmer.

Der dazugehörige Balkon ist vom grossen Wohnzimmer sowie von den beiden Zimmern zugänglich.

Die Wohnung wurde über die Jahre fast vollständig saniert:

- 2005 Küche und Radiatoren
- 2005 Fenster (zum Teil 1993)
- 2007 Bodenbelag
- 2011 Renovation des Kinderzimmers (Büro)
- 2013 Badezimmer

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil zur alleinigen Nutzung.

Zur Mitbenutzung gehört ein Gemeinschaftsraum, die Waschküche sowie die grosse, teilweise überdachte Dachterrasse.

Raumprogramm:

- 1. Untergeschoss: 1 Kellerabteil, Anteil Gemeinschaftsraum, Waschküche
- 5. Obergeschoss: 3.5 Zimmer-Wohnung mit Entree, Reduit, Küche, Essbereich, Wohnzimmer, 2 Zimmer
- Attikageschoss: Anteil Dachterrasse
- Tiefgarage: 1 Parkplatz
- Aussenraum: Balkon, Weitsicht, Sonne, Ruhe, Spielplatz

Zustand: Die Liegenschaft mit Dachterrasse, Parkplätzen und Umschwung ist gut unterhalten.

Objektbezeichnung:	Mehrfamilienhaus mit Garage
Assekuranznummer:	3204
Volumen:	18'585 m <sup>3</sup>
Baujahr:	1969
GB / Parzellen-Nr.:	106
Grundstücksfläche:	3'615 m <sup>2</sup>

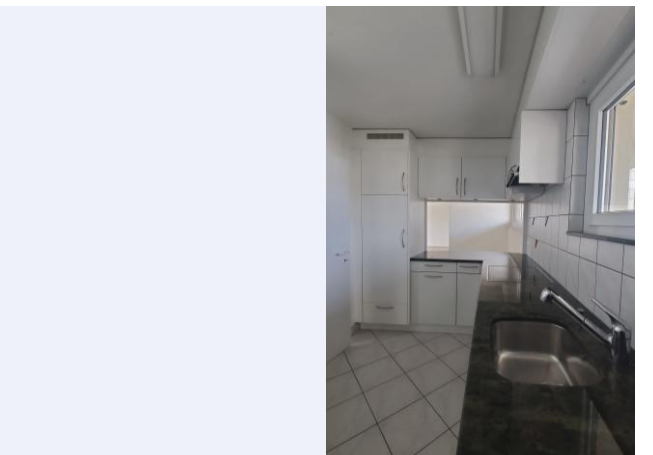
Stockwerkeinheit	
GB-Blatt.:	534-16
Wertquote:	320/10000
GB-Beschrieb:	3.5 Zimmer- Wohnung F3 im im 5.Stock vorne mit Nebenräumen.

Bemerkungen: GB 4936

Bruttogeschossfläche:	123.00m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche:	100.20m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	7.00m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	100.20m <sup>2</sup>

1 Abstellplatz in Tiefgarage: 30'000.-

**Richtpreis Wohnung (CHF): 745'000.-**



## Allgemeiner Ausbau:

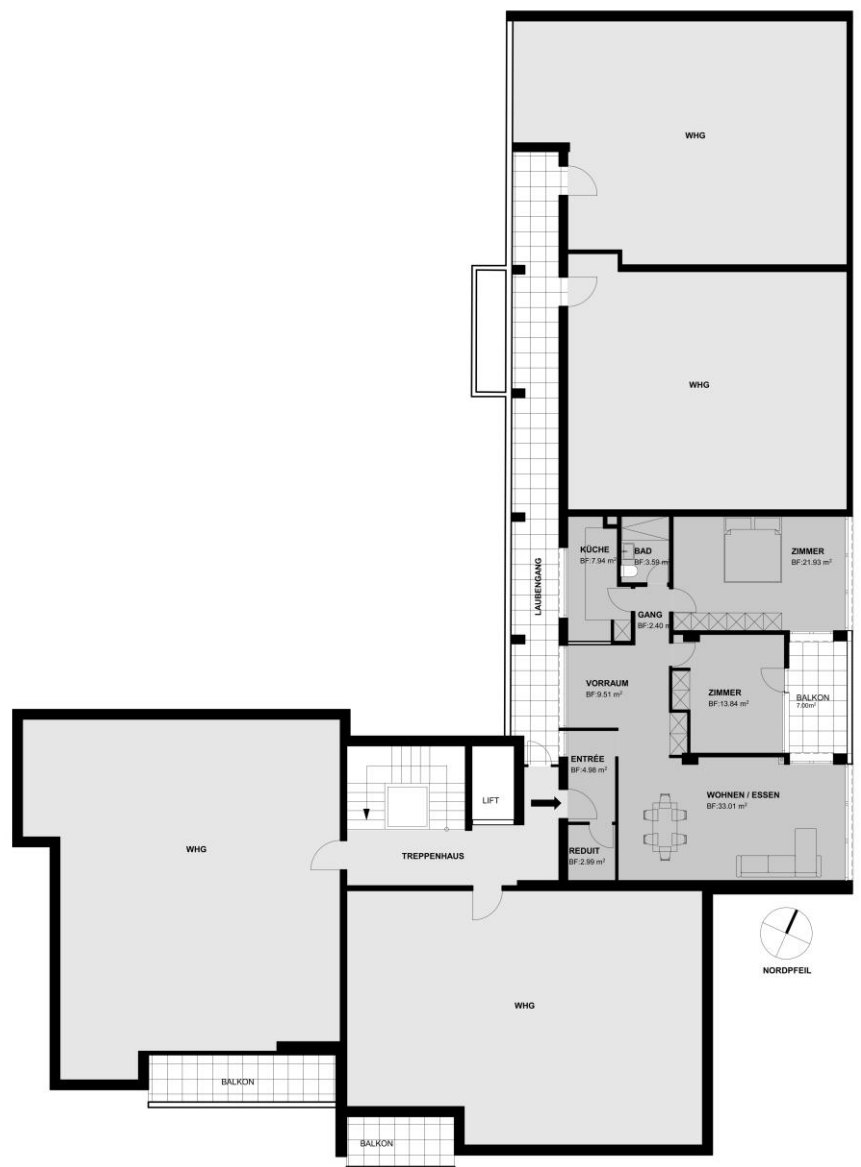
Wohnbereiche, Entrée, Küche, Zimmer 1, Dusche/ WC sind durchgehend mit keramischen Platten versehen. Zimmer 2 ist mit Holzboden ausgestattet. Wände mit Grundputz und Abrieb, Decken mit Weissputz, weiss gestrichen. Hindernisfreier Wohnungszugang mit dem Lift. Innentüren in Holz mit Stahlzargen, weiss gestrichen. Garderobe im Eingangsbereich und Schrank in beiden Zimmern, weiss. Wohnungstüre schall- und wärmehemmend, Sicherheitsschloss mit Mehrpunktverriegelung, Sicherheitsschild. Fenster in Holz-Metall mit 2-fach-Isolierverglasung.

## Technik / Installationen:

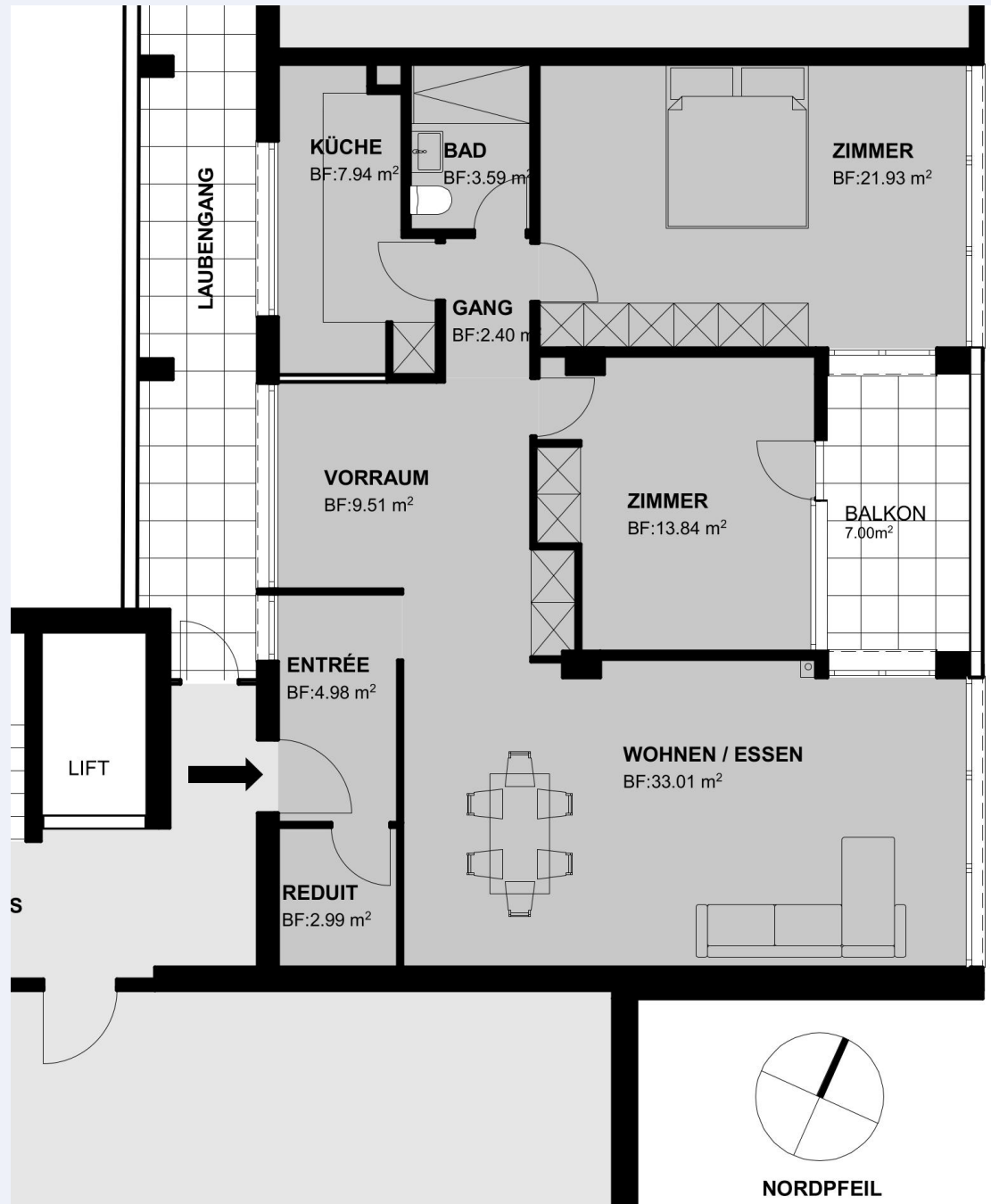
Zentrale Heizungsanlage mit Radiatoren in der Wohnung. Waschmaschine und Wäschetrockner im gemeinsamen Trocknungsraum. Hochwertige Einbauküche mit Granitabdeckung, Glaskeramikherd, Kühlschrank, Backofen, Dampfabzug mit Licht, Geschirrwashmaschine (V-ZUG).

Elektrische Installationen für TV, Internet, Telefon.

Lift: Schindler (2012) Servitel, 900kg für 12 Personen.



# Grundriss Wohnung | Flächen



**Raumprogramm (Netto): 107.20m<sup>2</sup>**

- Entrée/Reduit:	7.97m <sup>2</sup>
- Wohnen / Essen:	33.01m <sup>2</sup>
- Küche:	7.94m <sup>2</sup>
- Vorraum Küche/Gang:	11.91m <sup>2</sup>
- Dusche / WC:	3.60m <sup>2</sup>
- Zimmer 1:	21.93m <sup>2</sup>
- Zimmer 2:	13.84m <sup>2</sup>
- Balkon:	7.00m <sup>2</sup>

Die Wohnung bietet vielfältige neue Gestaltungsmöglichkeiten:

Der Eingangsbereich kann durch eine Verschiebung der Trennwände und eine andere Raumaufteilung des mittleren Zimmers und des Wohn- Essbereiches neu aufgeteilt und angeordnet werden.



aa-design hurni AG  
Daniel Hurni  
dipl. Architekt FH BSc STV SIA  
Immobilien­schätzer SIV  
Chörenmattweg 8  
8965 Berikon

[d.hurni@aa-design.ch](mailto:d.hurni@aa-design.ch)  
079 779 00 84

Besichtigung nur auf Voranmeldung.

Die in diesem Verkaufsexposé gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der Verkäuferschaft, keinerlei Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Offerte freibleibend - Zwischenverkauf vorbehalten.