

ZUM VERKAUF · OBERWIL-LIELI AG

4.5-Zimmer- Gartenwohnung mit 70 m² Garten im steuergünstigsten Dorf des Aargaus

Baujahr 2022 · Juchächerstrasse 11,
8966 Oberwil-Lieli

WOHNFLÄCHE

136 m²

VERKAUFSPREIS

CHF 1'770'000

VERFÜGBARKEIT

Nach Vereinbarung, frühestens Sommer 2027

Verkaufsdokumentation · Oktober 2026



Auf einen Blick

JUCHÄCHERSTRASSE 11 · OBERWIL-LIELI

Eine Erdgeschosswohnung, die wie ein Haus funktioniert: eigener Garten, zwei gedeckte Loggias, Smart Home und eine Küche, in der man gerne kocht. Gebaut 2022, seither von den Erstbesitzern bewohnt.



Baujahr 2022

Erstbezug August 2022. Massivbau mit Erdsonden-Wärmepumpe und Photovoltaik.



70 m² Garten, 26 m² Loggias

Erdgeschoss, Süd- und Ostlage. Garten zur alleinigen Nutzung.



2 Einstellplätze mit E-Ladung

In der Tiefgarage, mit dem Lift bis zur Wohnungstür.



Smart Home

Licht, Beschattung, Klima, Zutritt: alles vernetzt, per App und Taster.



Tiefe Energiekosten

Erdsonde, passive Kühlung, Komfortlüftung, Solarstrom aus der Eigenverbrauchsgemeinschaft.



Steuerfuss 48 %

Der tiefste aller Aargauer Gemeinden (2026).



INHALT

03 Eckdaten	10 Grundriss
04 Die Wohnung	11 Situation
05 Wohnen & Essen	12 Oberwil-Lieli
06 Küche	13 Lieli: Alltag & Familie
07 Zimmer & Bäder	14 Preis & Finanzielles
08 Garten & Loggias	15 Impressionen
09 Technik & Smart Home	16 Kontakt

Eckdaten

JUCHÄCHERSTRASSE 11 · OBERWIL-LIELI

OBJEKT

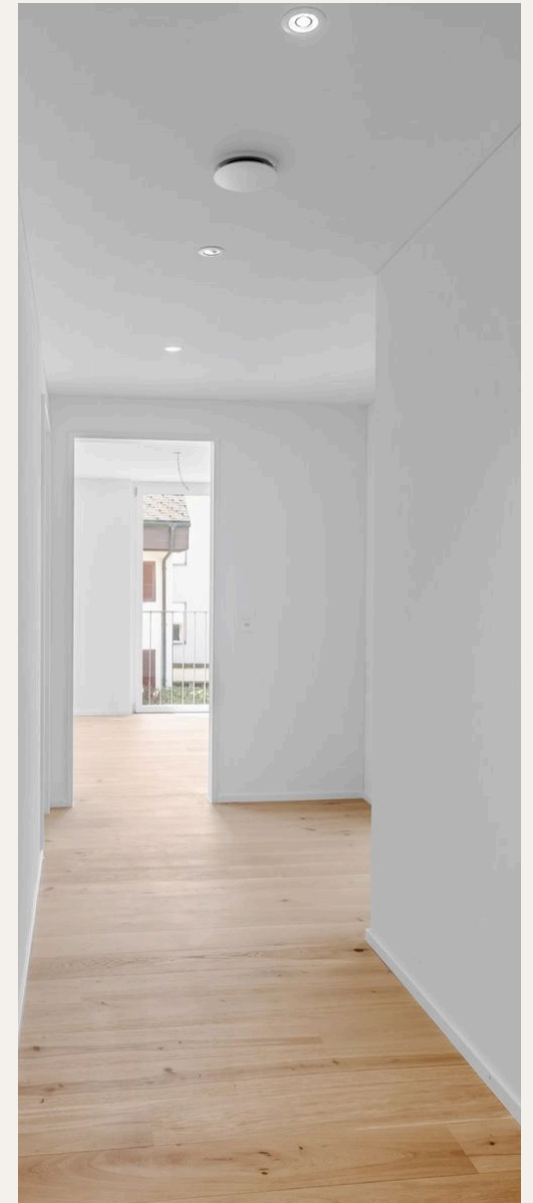
Adresse	Juchächerstrasse 11, 8966 Oberwil-Lieli (Ortsteil Lieli)
Objektart	Eigentumswohnung (Stockwerkeigentum)
Zimmer	4.5
Wohnfläche	136 m² Nettowohnfläche (inkl. Reduit)
Geschoss	Erdgeschoss (Gartengeschoss)
Aussenflächen	2 gedeckte Loggias, 26 m² · Garten 70 m² (alleiniges Nutzungsrecht)
Keller	Separates Kellerabteil, 4.5 m², gleiches Geschoss
Parkieren	2 Einstellplätze in der Tiefgarage, E-Ladestation
Baujahr	2022 (Erstbezug August 2022)
Bezug	Nach Vereinbarung, frühestens Sommer 2027

LIEGENSCHAFT

Überbauung	«Weidsicht-Lieli», Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen
Bauweise	Massivbau, Holzfassade vorvergraut am Eingangskubus, Fenster Holz-Metall, dreifach verglast
Energie	Erdsonden-Wärmepumpe, Bodenheizung mit passiver Kühlung, Komfortlüftung, Indach-Photovoltaik
Dämmung	Nach Minergie-Werten (ohne Zertifikat)
Grundstück	Parzelle 241, 1'153 m², Dorfkernzone D2
Verwaltung	erich thalmann consulting ag, Muri

FINANZIELLES

Verkaufspreis	CHF 1'770'000 inkl. 2 Einstellplätze
Wertquote	141/1000 (Wohnung) und 2 × 4/38 an der Einstellhalle
Nebenkosten	ca. CHF 7'700 pro Jahr inkl. 2 Einstellplätze, exkl. Strom (Abrechnung 2025)
Fonds	Erneuerungsfonds vorhanden; der Anteil der Wohnung geht an die Käuferschaft über



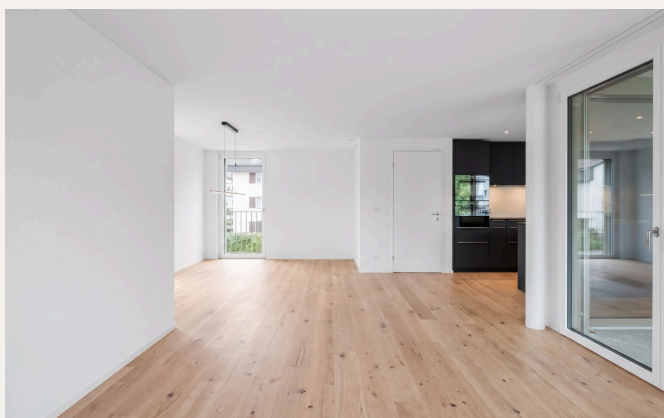


DIE WOHNUNG

Wohnen auf einer Ebene, mit Garten vor der Tür

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des 2022 fertiggestellten Mehrfamilienhauses «Weidsicht-Lieli» am Rand des Ortsteils Lieli, wo das Dorf in Wiesen und Wald übergeht. Als Gartenwohnung vereint sie die Vorzüge eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung: ebenerdig, mit Lift aus der Tiefgarage und mit 70 m² Garten, der nur zu dieser Wohnung gehört. Eichenparkett, 2.34 m Raumhöhe und bodentiefe Verglasungen geben den Räumen eine ruhige, helle Atmosphäre.

Die Erstbesitzer ziehen in ihr eigenes Haus und geben eine Wohnung weiter, die sie weit über den Standard hinaus ausgestattet haben. Das Smart Home steuert Licht, Beschattung und Heizung. Die Küche mit Kochinsel, Granitabdeckung und V-ZUG-Geräten hat einen Weinkühlschrank und eine Thermomix-Schublade, im Bad steht eine finnische Sauna, und abends setzt die Gartenbeleuchtung die Bepflanzung in Szene.



Der Wohn-/Essbereich bildet mit der offenen Küche das Herz der Wohnung: über 52 m², nach Osten und Süden verglast. Die Hebe-Schiebetür führt auf die gedeckte Ost-Loggia, die Fenstertür auf die Süd-Loggia mit Markise.

- Eichenparkett, Raumhöhe 2.34 m
- Hebe-Schiebetür zur Ost-Loggia
- Fenstertür zur Süd-Loggia
- Elektrische Raffstoren, automatisch nach Sonnenstand
- Bodenheizung mit passiver Kühlung, raumweise geregelt
- Lichtszenen und RGBW-Spots
- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung

Küche

18 m²



Anthrazitfarbene Fronten, Glasrückwand und eine frei stehende Kochinsel mit integriertem Weinkühler; die Geräte sind von BORA und V-ZUG.

Die Küche steht offen zum Essbereich und öffnet sich über die Hebe-Schiebetür zur Ost-Loggia: der Frühstückstisch liegt zwei Schritte vom Herd entfernt.



GERÄTE

BORA Pure Induktionskochfeld mit integriertem Abzug

V-ZUG CombiSteamer V4000

V-ZUG Combair V2000 Backofen

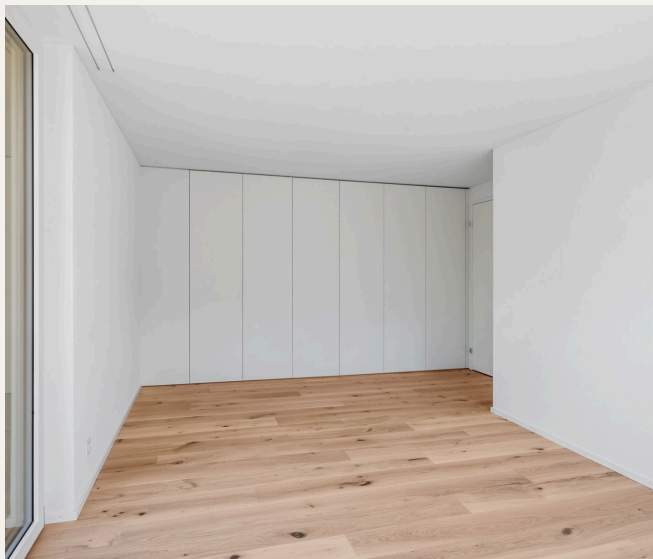
V-ZUG Adora V2000 Geschirrspüler

V-ZUG Cooltronic Kühlschrank

V-ZUG Weinkühler UCSL 60 in der Kochinsel

Zimmer & Bäder

DREI ZIMMER · BAD MIT SAUNA · DUSCHE/WC



Zimmer 1 · Kinder- oder Arbeitszimmer 20.5 m²

Grösstes Zimmer, Einbauschränk über die ganze Wand

Zimmer 2 · Kinder- oder Arbeitszimmer 12.9 m²

Zugang zur Süd-Loggia

Zimmer 3 · Elternschlafzimmer 14.6 m²

Einbauschränk mit grossem Spiegel, Zugang zur Süd-Loggia und direkt ins Bad

Bad 9.1 m²

Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, LED-Spiegelschränk, finnische Sauna

Dusche/WC 4.8 m²

Bodenebene Regendusche, Waschtisch

Reduit 3.0 m²

V-ZUG Waschturm, Regale

Entrée 11.0 m²

Einbaugarderobe mit Eichen-Nische und grossem Spiegel



Garten & Loggias

70 m² GARTEN 26 m² LOGGIAS



Der Garten liegt auf der Ostseite, exklusiv für diese Wohnung. Zwei gedeckte Loggias: die Ost-Loggia zum Garten für den Morgen, die Süd-Loggia mit Markise für den Nachmittag. Im Westen grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone, im Norden an die Grünzone.



Ost-Loggia ab Küche/Essen, mit Vertikalmarkise

Süd-Loggia ab Wohnen, Zimmer 2 und Zimmer 3, mit Markise
Automatische Bewässerung für Rasen und Pflanzen, wettergesteuert

Gartenbeleuchtung: die Bepflanzung wird abends illuminiert
Roboter mäher installiert und ins Smart Home integriert



ENERGIE

Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

Bodenheizung mit passiver Kühlung über die Erdsonde

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung

Indach-Photovoltaik: Solarstrom über die Eigenverbrauchsgemeinschaft, Gutschrift in der Nebenkostenabrechnung

Gebäudehülle nach Minergie-Werten, Dreifachverglasung Holz-Metall

CO₂-Emissionen des Gebäudes: 0 kg/m² und Jahr, beste Stufe der Skala (SIA 380/1, Quelle Bundesgeoportal, Oktober 2026)



SMART HOME

Lichtszenen, RGBW-Spots, Präsenzmelder

Schlafmodus: nachts nur gedimmtes Licht beim Aufstehen

Beschattung automatisch nach Sonnenstand und Wetterstation

Heizung und Kühlung raumweise

Alarmanlage, Fensterkontakte, Video-Gegensprechanlage, elektrisches Türschloss

Sauna und Garagentor per App steuerbar

Bedienung per App, Taster oder Automatik



HAUS & MOBILITÄT

2 Einstellplätze in der Tiefgarage, E-Ladestation, Reifenschränk an der Wand und Halterung für die Dachbox über dem Auto

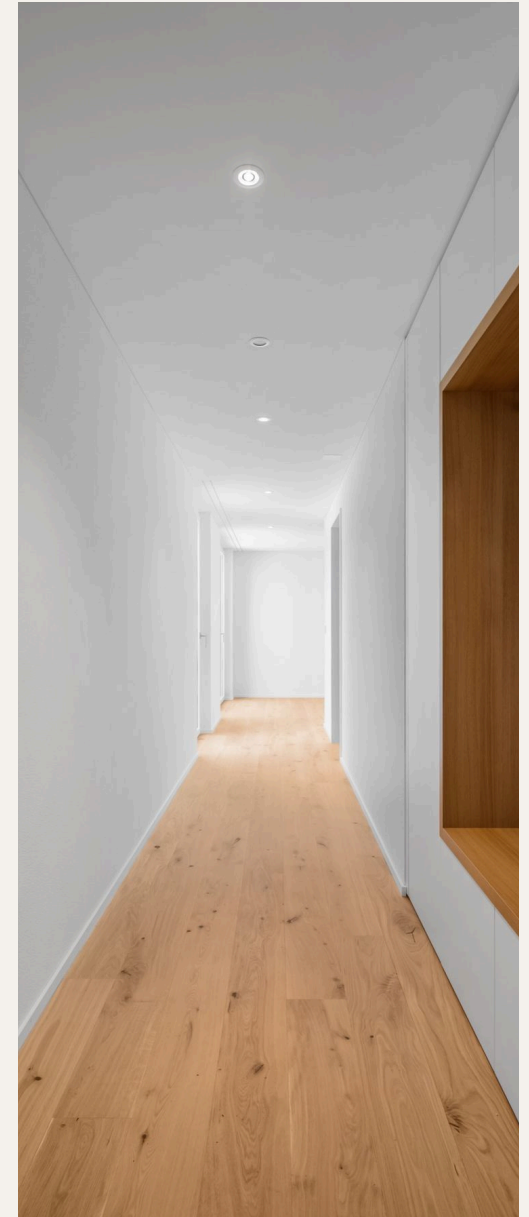
Lift Kone, 8 Personen, rollstuhlgängig, bis in die Tiefgarage

Glasfaser bis in die Wohnung

Elektrische Raffstoren, Markise, Hagelschutz-Automatik

Erhöhter Schallschutz, Raumhöhe 2.34 m, schwellenlose Übergänge

Insektenschutzgitter an allen relevanten Fenstern und Türen



Grundriss

ERDGESCHOSS · 136 M²



RÄUME

Wohnen / Essen	34.1 m ²
Küche	18.3 m ²
Zimmer 1	20.5 m ²
Zimmer 2	12.9 m ²
Zimmer 3	14.6 m ²
Entrée	11.0 m ²
Gang	7.8 m ²
Bad	9.1 m ²
Dusche/WC	4.8 m ²
Reduit	3.0 m ²

Nettowohnfläche 136 m²

Summe der Raumflächen gemäss Architektenplan, ohne Wände.

AUSSEN & NEBENRÄUME

Loggia Ost und Loggia Süd	26 m ²
Garten	70 m ²
Keller, Erdgeschoss	4.5 m ²
Einstellplätze, Untergeschoss	2

Schematische Darstellung nach Architektenplan, nicht massstäblich. Schraffiert: gedeckte Loggias. Grün: Garten zur alleinigen Nutzung. Massgebend sind die Pläne des Architekten.

Situation

PARZELLE 241 · 1'153 M² · DORFKERNZONE



Schematischer Umgebungsplan nach Architektenplan, nicht massstäblich.

Die Wohnung bildet den östlichen Abschluss des Hauses; der Garten liegt an ihrer Ostseite, zwischen Ost-Loggia und Parzellengrenze. Lift und Treppenhaus liegen direkt an der Wohnungstür, das Kellerabteil auf derselben Ebene.

Im Westen grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone, im Norden an die Grünzone.

Ausrichtung Garten	Ost
Loggia Ost	ab Küche / Essen
Loggia Süd	ab Wohnen, mit Markise
Zugang	ebenerdig, Lift ab Tiefgarage
Keller	4.5 m ² , Erdgeschoss
Einstellplätze	Nr. 3 und 4, Tiefgarage

Juwel am Mutschellen

Oberwil-Lieli liegt auf der Südwestseite des Mutschellen, hoch über dem Reusstal, mit Blick bis in die Alpen. Die Gemeinde ist ländlich geblieben – die Hälfte der Fläche ist Landwirtschaft, ein Viertel Wald – und zugleich eine der gefragtesten Wohnadressen des Kantons: der tiefste Steuerfuss im Aargau, solide Gemeindefinanzen, über 30 Vereine.

2'700

Einwohnerinnen und Einwohner (2025)

48 %

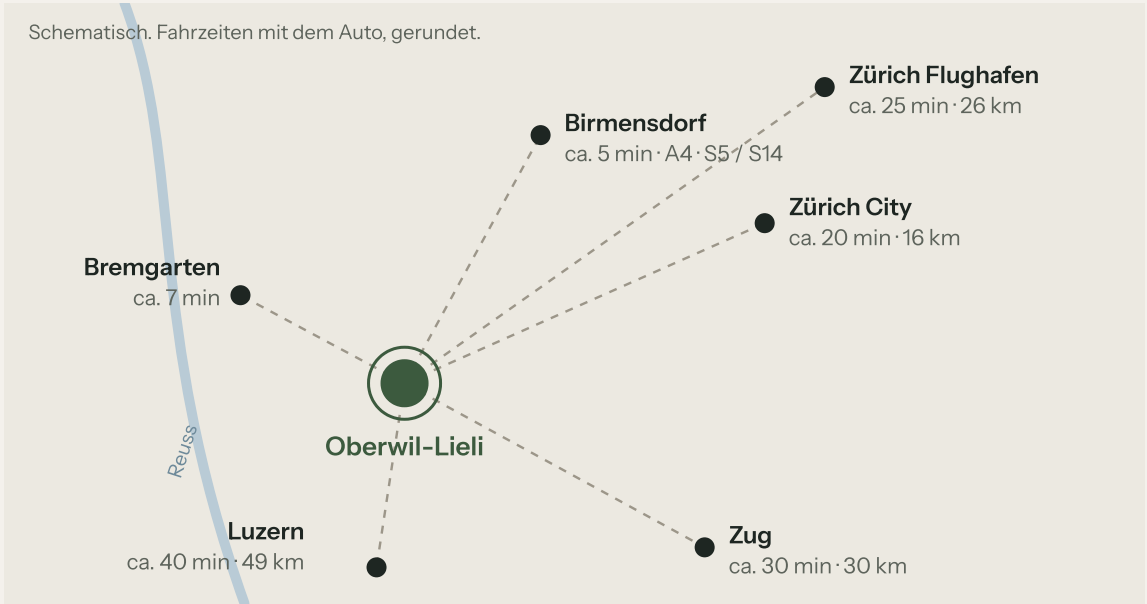
Steuerfuss 2026, tiefster im Aargau

1. Platz

Aargau, Gemeinderating 2021 (Handelszeitung/IAZI)

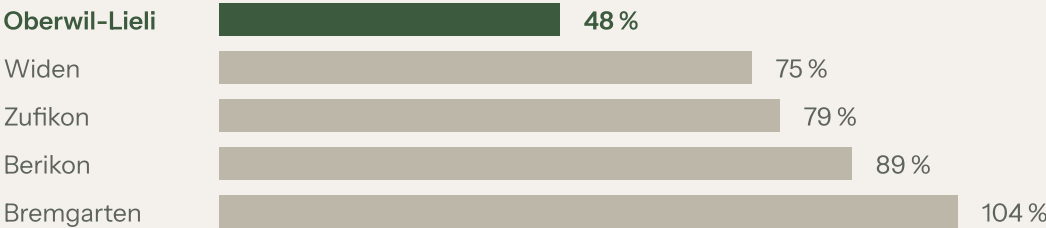
20 min

mit dem Auto nach Zürich, 33 min mit Bus und S-Bahn



GEMEINDESTEUERFUSS 2026

in % der einfachen Kantonssteuer · Quelle: Kanton Aargau



Lieli: Alltag & Familie

2 Min KINDERGARTEN

8 Min PRIMARSCHULE

2 Min POSTAUTO

ZU FUSS

Kindergarten Lieli in 2 Gehminuten (150 m), Primarschule mit Tagesstruktur im Wald zwischen den beiden Dorfteilen in 8 Gehminuten (600 m). PostAuto-Haltestelle 150 m, Volg ebenfalls zu Fuss. Der Umfahrungstunnel hält den Durchgangsverkehr aus dem Dorfteil Lieli fern.

UNTERWEGS

Bus 350 nach Birmensdorf mit Anschluss an die S5/S14: Zürich HB ab 33 Minuten. Schnellbus 444 Bremgarten–Zürich Enge. Bahnhof Berikon–Widen (S17 Bremgarten–Dietikon). Autobahnanschluss Birmensdorf (A4) in wenigen Minuten.

EINKAUFEN & DORFLEBEN

Volg und Bäckerei im Dorf; Berikon mit Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof in rund 10 Autominuten. Über 30 Vereine, Konzerte der Musikgesellschaft und des Männerchors, Kulturanlässe in der Aula, Adventsmarkt.

SCHULE

Kindergarten und Primarschule in der Gemeinde (149 Kinder in 8 Klassen, mit Tagesstruktur). Oberstufe an der Kreisschule Mutschellen in Berikon mit Bezirks-, Sekundar- und Realschule, per Bus erreichbar.

FREIZEIT

Sportzentrum Burkertsmatt in Widen, Freizeitanlage Falter mit Vita-Parcours, die Reuss zum Bootfahren und Baden, Lindenberg und Heitersberg zum Wandern und Biken, die Altstadt von Bremgarten mit Markt, Restaurants und Hallenbad.



Preis & Finanzielles

VERKAUFSPREIS

CHF 1'770'000

inklusive 2 Einstellplätze in der Tiefgarage, Kellerabteil und Garten

AUSSTATTUNG, DIE DEN UNTERSCHIED MACHT

Smart Home, komplett eingerichtet

Küche mit Kochinsel, Weinkühlschrank, BORA und V-ZUG

Bad mit Doppelwaschtisch, Eckbadewanne und finnischer Sauna

Einbauschränke in Entrée und Zimmern

Tiefgarage mit E-Ladestation, Reifenschränk und Dachbox-Halterung

Glasfaseranschluss bis in die Wohnung

Automatische Beschattung mit Wetterstation und Hagelschutz

Robotermäher, automatische Gartenbewässerung, Gartenbeleuchtung

Insektenschutzgitter an allen relevanten Fenstern und Türen

VERKAUF DIREKT DURCH DIE EIGENTÜMER

NEBENKOSTEN UND FONDS

Nebenkosten ca. CHF 7'700 pro Jahr inklusive 2 Einstellplätze (Abrechnung 2025: Heizung, Warmwasser, Hauskosten, Lift, Abfall), exklusive Strom

Für grössere Reparaturen am Haus gibt es einen gemeinsamen Erneuerungsfonds. Der Anteil dieser Wohnung ist einbezahlt und geht beim Kauf an Sie über

Keine Handänderungssteuer im Kanton Aargau

FINANZIERUNG

Die Unterlagen für Ihre Bank liegen bereit: Grundbuchauszug, Pläne, Baubeschrieb, Reglement, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Nebenkostenabrechnung.



Impressionen

HAUS UND DETAILS · AUFNAHMEN 2022



Modernes Treppenhaus mit Lift bis in die Tiefgarage



Wohnungstüren in Eiche, Lift Kone für 8 Personen



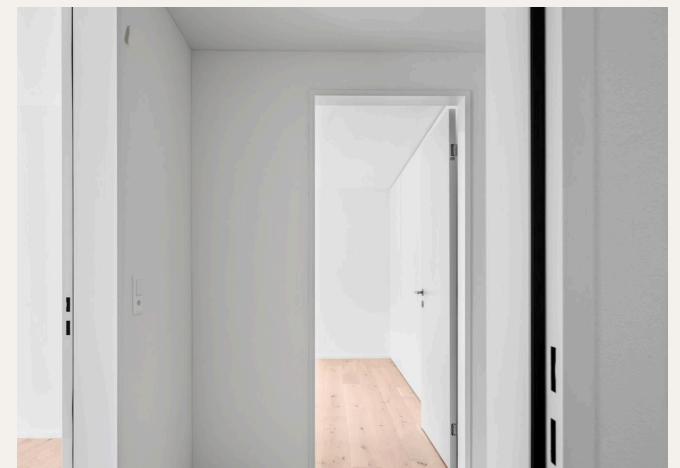
Helles Treppenhaus mit Tageslicht von oben



Finnische Sauna im Bad



Einbauschränk mit Tablaren und Kleiderstangen



Eichenparkett in allen Zimmern

Verkaufsablauf & Kontakt

BESICHTIGUNG NACH VEREINBARUNG

SO GEHT ES WEITER

- 1 Besichtigung nach Vereinbarung
- 2 Dossier für Ihre Bank, auf Anfrage
- 3 Reservationsvereinbarung
- 4 Beurkundung beim Notariat
- 5 Übergabe nach Vereinbarung, frühestens Sommer 2027

UNTERLAGEN AUF ANFRAGE

Grundbuchauszug	Gebäudeversicherung
Begründung Stockwerkeigentum und Reglement	Erneuerungsfonds und Nebenkostenabrechnung
Baubeschrieb und Architektenpläne	Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen



VERKAUF DIREKT DURCH DIE EIGENTÜMER

Tim und Sandra Müller

Telefon +41 76 464 14 16

gartenwohnung.lieli@gmail.com

Diese Dokumentation dient der Information und ist unverbindlich. Zwischenverkauf und Preisänderung vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr; geringe Abweichungen bei Flächen und Massen vorbehalten. Massgebend sind die öffentliche Urkunde und die Pläne des Architekten.

Bildnachweis: Luftaufnahme Oberwil-Lieli 2023, Daniel Reust, CC BY-SA 4.0, bearbeitet · Blick über das Reusstal in die Alpen, Fabian Huesser, CC BY 3.0, bearbeitet. Übrige Fotos: Eigentümer.