



Objektart
Maisonettewohnung



Verfügbar ab
Oktober 2027



Baujahr
1977



Netto Mietpreis
2750.- CHF



Zimmer
6



Stockwerke und Grösse
3 / 176 m²



6 Zimmer Maisonettewohnung

Städtchen 33, 4663 Aarburg



Wyss-Immobilien & IT

Endlich angekommen... Mein Zuhause.



Allgemein

Die Gemeinde liegt am nördlichen Rand des Wiggertals am Ufer der Aare. Das Landschaftsbild wird geprägt durch einen schmalen, aber steil aufragenden Felssporn, der bis an das Flussufer reicht und das Tal abriegelt. Dabei handelt es sich um einen Ausläufer des 664 Meter hohen Säli, dem westlichsten Teil des Engelbergs. An der engsten Stelle steht die mittelalterliche Altstadt. Nördlich davon erstreckt sich eine rund anderthalb Kilometer lange Flussebene, die am entgegengesetzten Ende ebenfalls durch eine Engstelle eingegrenzt wird.

Die Wigger bildet die südliche Gemeindegrenze. Parallel dazu, etwa fünfhundert Meter weiter nördlich, fliesst der *Aarburger Mühletych*, ein zu Beginn des 16. Jahrhunderts angelegter künstlicher Seitenarm. Er diente einst zum Antreiben von Mühlrädern, später als Wasserkraftlieferant für die Industrie. Der Mühletych mündet bei der Altstadt in die Aare, allerdings entgegen ihrer Fließrichtung. Da der Fluss an dieser Stelle einen Knick aufweist und der Abfluss durch die Fortsetzung des Säli-Felssporns behindert wird, entsteht dadurch ein grosser, langsam drehender Wirbel, Aarewaage oder «Woog» genannt. Treibgut kann tagelang in diesem Wirbel verbleiben; Flösse waren dadurch sehr einfach zu sammeln, weshalb Aarburg einst ein bedeutender Startpunkt für die Flösserei war.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 441 Hektaren, davon sind 135 Hektaren bewaldet und 212 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt befindet sich unterhalb des Gipfels des Säli auf 620 Metern, die tiefste Stelle auf 393 Metern an der Aare. Nachbargemeinden sind Olten im Westen und Norden, Starrkirch-Wil im Nordosten, Oftringen im Osten sowie Rothrist im Süden.

Infrastruktur

Die Poststelle befindet sich direkt vis a vis der Liegenschaft in nur 1 Gehminute.

Den Bahnhof Aarburg-Oftringen erreichen Sie in 12 Gehminuten und ist weniger wie 900m von der Liegenschaft entfernt. Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich in 10 Gehminuten von Ihrem Zuhause entfernt in weniger wie 800m Entfernung. Für den kleinen Hunger finden Sie im Kiosk direkt im Nebengebäude einen Snack und viele Getränke. Ihren grossen Hunger stillen Sie am Besten in einem der zahlreichen Restaurants und Take Away- Stellen direkt in der Altstadt, die keine 50m von Ihrem Eingang liegt.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über sechs Kindergärten und drei Schulhäuser. In diesen werden alle Schultypen der obligatorischen Volksschule unterrichtet: Die Primarschule in den Schulhäusern Höhe und Hofmatt sowie Sekundarschule und Realschule im Schulhaus Paradiesli. Die Bezirksschule wird in der Nachbargemeinde Oftringen geführt. Das nächstgelegene Gymnasium ist die Kantonsschule Zofingen.

Technische Daten

Anzahl Einwohner:	8746
Höhenlage:	395m ü. M.
Kanton:	Aargau
Bezirk:	Zofingen
Land:	Schweiz
Postleitzahl:	4663
Website:	www.aarburg.ch

Die grosszügige Wohnung befindet sich **an ruhiger und gleichzeitig zentrumsnaher Lage mitten in der wunderschönen Altstadt von Aarburg**. Die Aare liegt direkt vor der Haustüre und bietet zusammen mit dem gepflegten Garten und den schönen Sitzplätzen einen hohen Erholungswert. Ob für eine Familie, ein Paar oder Singles mit Platzbedarf – die Wohnung überzeugt durch ihre grosszügige Raumaufteilung, die attraktive Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Auch für Haustierhalter oder Personen mit einem aktiven Lebensstil bietet das direkte Umfeld ideale Voraussetzungen. Die Gemeinde Aarburg verfügt zudem über eine **sehr gute Verkehrsanbindung**. Die Autobahnen A1 und A2 sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Die Wohnung im Überblick

- Frisch renovierte Wohnung (2026)
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Cheminée
- Moderne Küche
- 4 Schlafzimmer
- 1 Büro bzw. Gästezimmer
- Reduit
- Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch
- Zusätzliches Badezimmer mit WC, Dusche und Waschtisch
- Gegensprechanlage mit automatischer Türöffnung
- Eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Individuelle und einfache Temperaturregelung pro Zimmer
- Herrliche, unverbaute Aussicht auf die Aare
- Direkter Blick auf die historische Altstadt von Aarburg
- Ausblick auf die imposante Festung Aarburg
- Grosszügiges Kellerabteil
- Freie Benützung der Waschküche
- Trocknungsraum mit Tumbler
- Nettowohnfläche: ca. 176 m²

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die **unverbaute Aussicht auf die Aare sowie auf die Altstadt und die Festung Aarburg**. Die unmittelbare Nähe zum Fluss und die grosszügigen Aussenbereiche schaffen eine seltene Kombination aus zentralem Wohnen und naturnaher Erholung.

Parkplätze können direkt vor dem Gebäude zusätzlich gemietet werden.

Die Wohnung eignet sich besonders für:

- Familien, die grosszügigen Wohnraum suchen
- Paare mit zusätzlichem Platzbedarf
- Singles, die Wert auf viel Wohnfläche legen
- Eine WG mit bis zu 2 Personen

Das Mehrfamilienhaus wurde 1977 erbaut und laufend sorgfältig instand gehalten. Das Gebäude umfasst insgesamt fünf Einheiten, davon drei Wohnungen und zwei Gewerberäume.

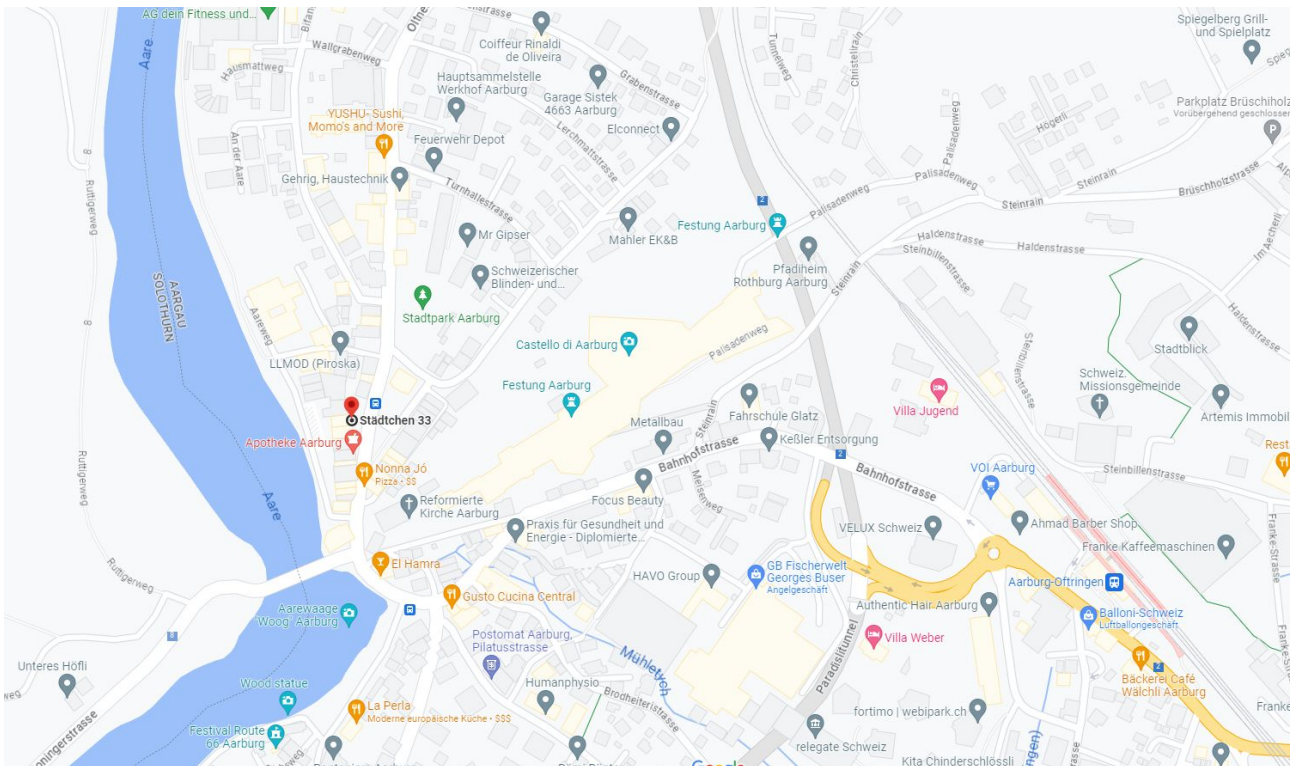
Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, grosszügiger Wohnraum und eine aussergewöhnliche Lage direkt an der Aare – mitten in Aarburg.

Verkehr

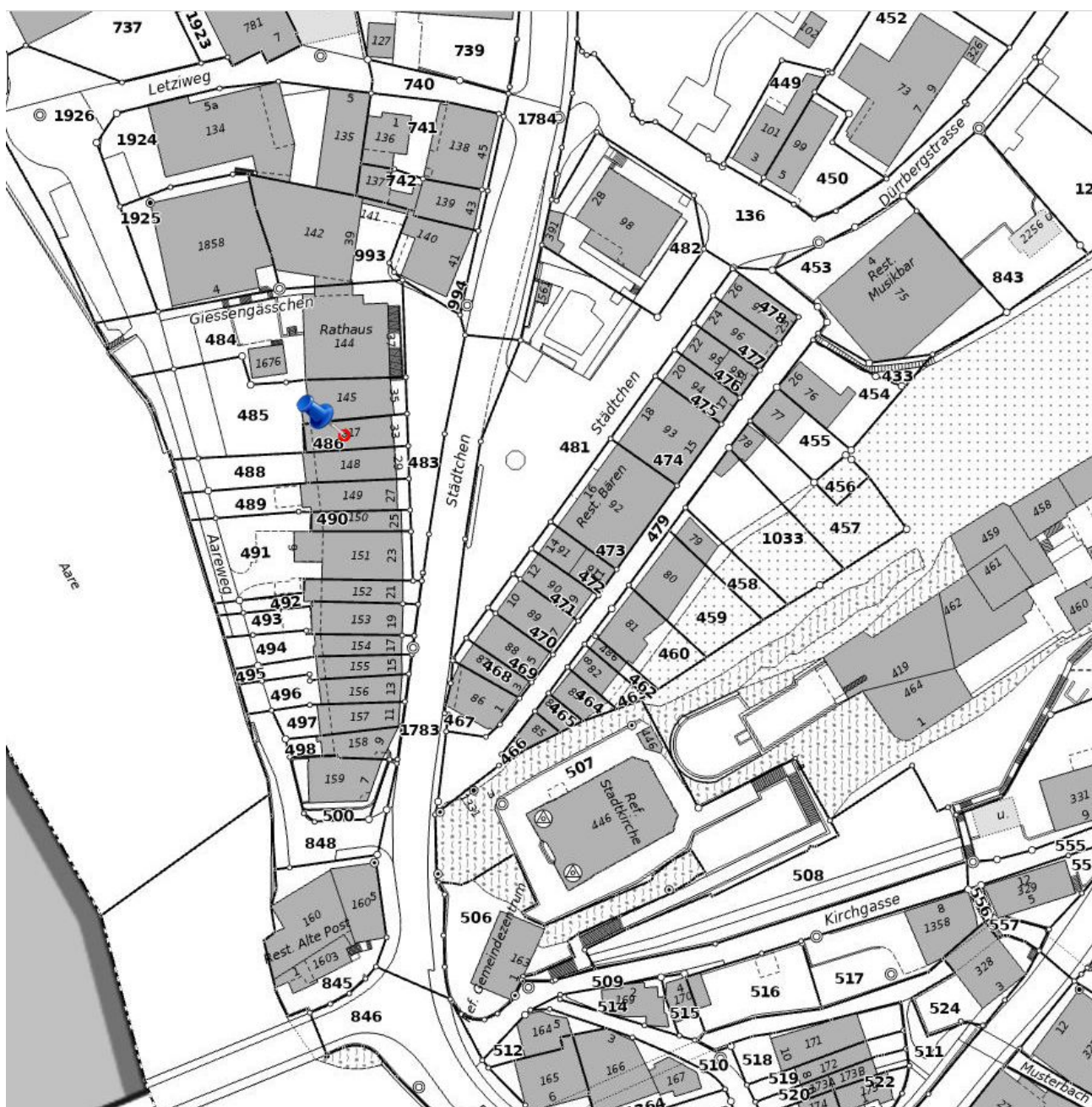
Der SBB-Bahnhof Aarburg-Oftringen liegt exakt an der Gemeindegrenze. Es verkehren Regionalzüge nach Olten, Langenthal und Luzern. Der Bahnhof ist Endstation einer Linie der Gesellschaft Limmat Bus zum Bahnhof Zofingen sowie einer BOGG-Buslinie nach Olten und Trimbach. An Wochenenden verkehren vom Bahnhof Olten aus Nachtbusse über Aarburg nach Oberbuchsiten bzw. Vordemwald.

Aarburg liegt nur wenige Fahrminuten von den Anschlüssen Rothrist und Oftringen der Autobahn A1 entfernt an der Hauptstrasse 2. Bis zur Eröffnung der 1800 Meter langen Umfahrungsstrasse zwängten sich über 30'000 Fahrzeuge durch das enge Städtchen, mehr als beispielsweise auf der Gotthard-Autobahn. Nach einer über 15 Jahre dauernden Planungsphase begannen im September 2004 die Bauarbeiten. Am 21. November 2007 konnte die neue Strasse dem Verkehr übergeben werden. Über die Hälfte verläuft in zwei Tunnels.

Adresse: Städtchen 33
Ort: Aarburg
Postleitzahl: 4663
Koordinaten: 46° 34' 863 / 241122



Entfernung				
Aarau:	20 km	08 min	26 min	3 h 33 min
Oftringen	2,1 km	04 min	21 min	28 min
Basel:	53 km	42 min	48 min	10 h
Zürich:	61 km	45 min	46 min	13 h
Bern:	63 km	53 min	43 min	13 h
Olten:	04, km	09 min	10 min	48 min



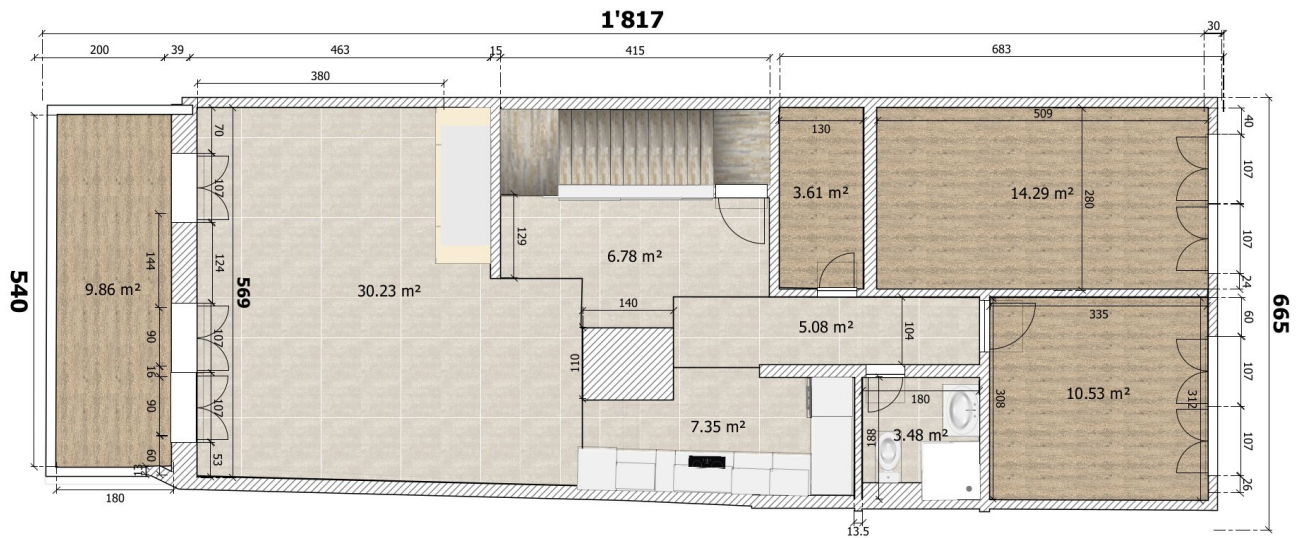
Stockwerk	Räume	Grösse
OG3	Balkon	9,86 m2
OG3	Zimmer 1 (Wohnzimmer)	30,23 m2
OG3	Grosser Eingangsbereich mit Wandschrank	11,86 m2
OG3	Küche	7,35 m2
OG3	Reduit	3,61 m2
OG3	Badezimmer 1	3,48 m2
OG3	Zimmer 2 (Schlafzimmer 1)	14,29 m2
OG3	Zimmer 3 (Gästezimmer)	10,53 m2
OG4	Zimmer 4 (Schlafzimmer 2 mit zwei Wandschränke)	25,25 m2
OG4	Zimmer 5 (Schlafzimmer 3)	26,93 m2
OG4	Boiler mit Anschluss für Waschmaschine	1,84 m2
OG4	Badezimmer 2 mit Wanne	5,63 m2
OG4	Flur (mit Wandschrank)	7,33 m2
OG5	Zimmer 6 (Hobbyraum)	29,48 m2
Totale Wohnfläche		175,97 m2

Ausstattung	Zur Mitbenutzung
✓ Gegensprechanlage	✓ Waschküche
✓ Automatischer Türöffner	✓ Trockenraum
✓ Geschirrspüler	✓ Gartensitzplatz
✓ Backofen	✓ Velounterstand
✓ Steamer	✓ Eigener Balkon
✓ Cheminee	
✓ Bad mit Dusche, WC, Waschbecken	
✓ Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Badewanne	
✓ Balkon	



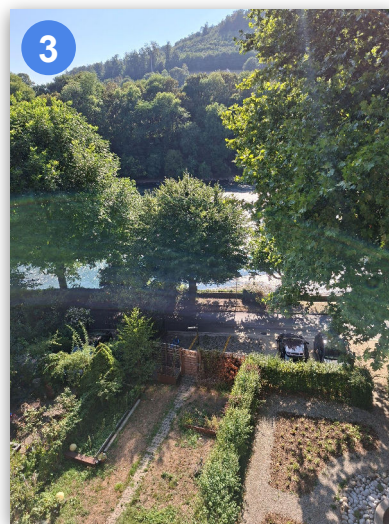
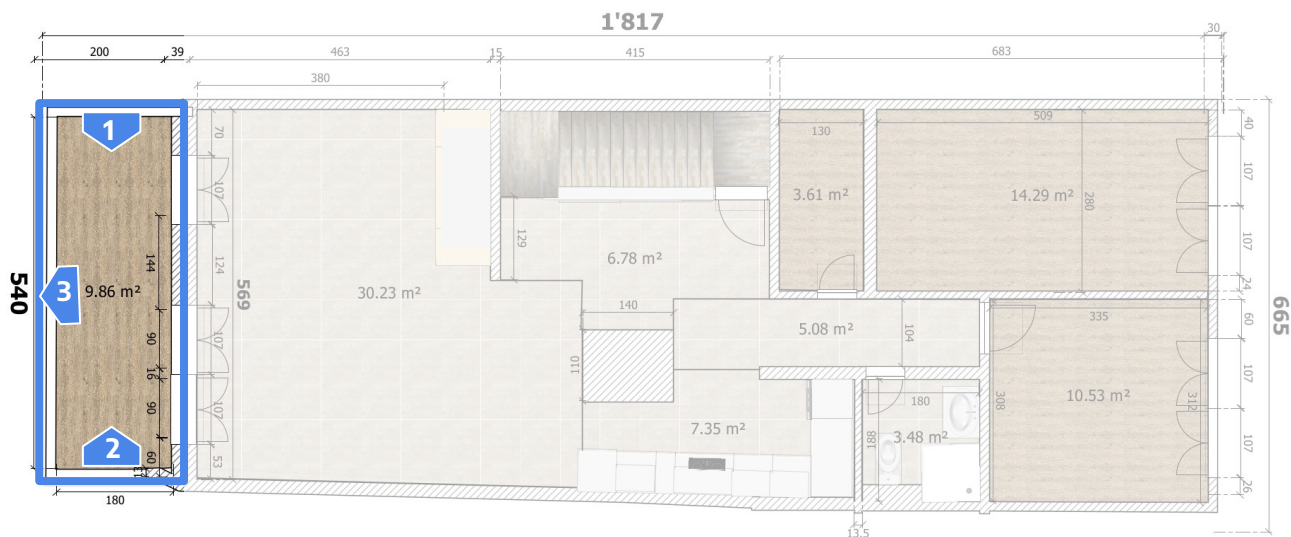


Erstes Geschoss der Maisonettewohnung



Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - 3D Ansicht



Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Balkon**

Raumgrösse:

9.86 m²

Stromanschluss:

Nein

Koaxanschluss (TV):

Nein

Ethernet Anschluss (Internet):

Nein

Bodenbelag:

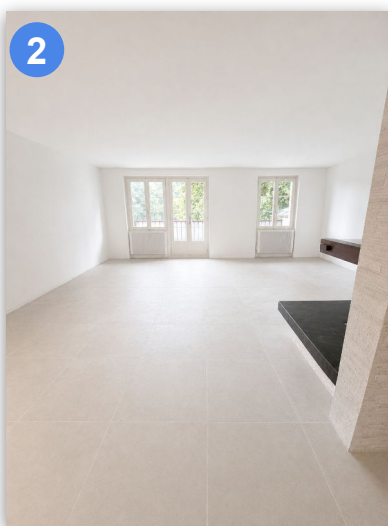
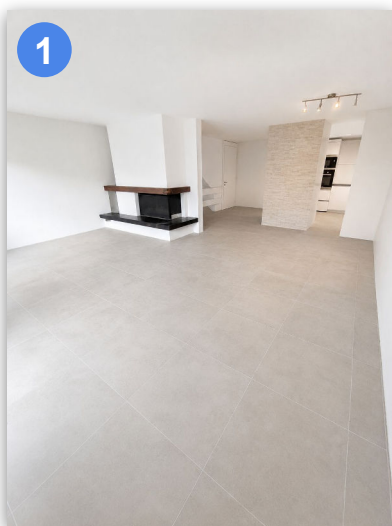
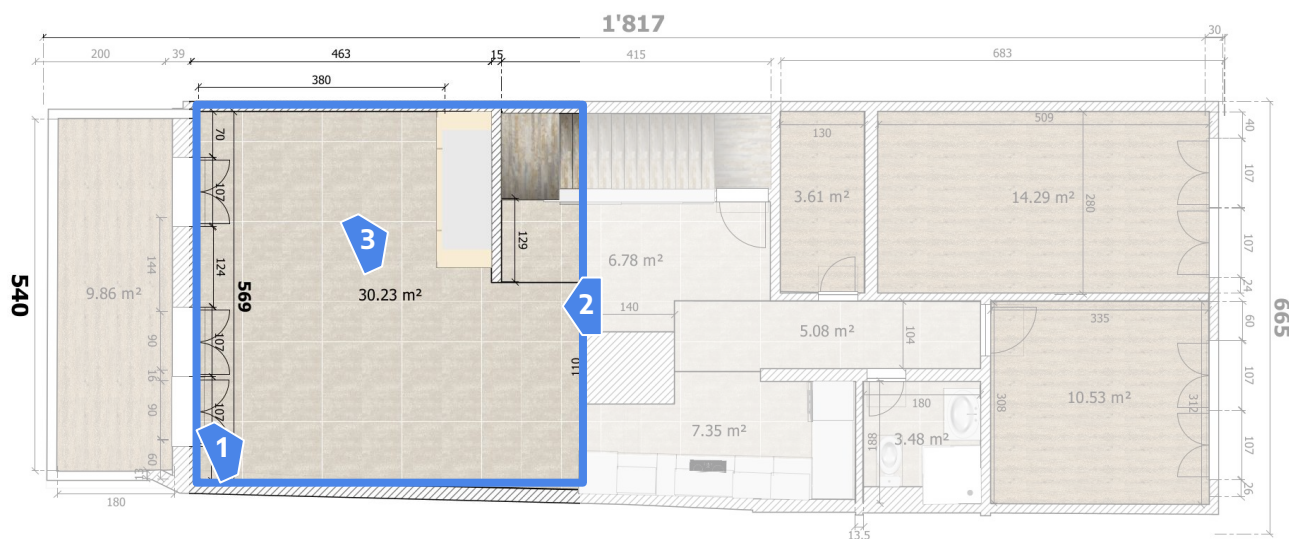
Keramik Fliesen in Holzoptik (Eiche)

Wände:

Abrieb

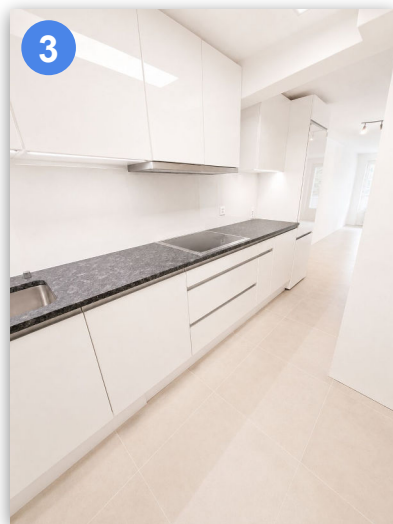
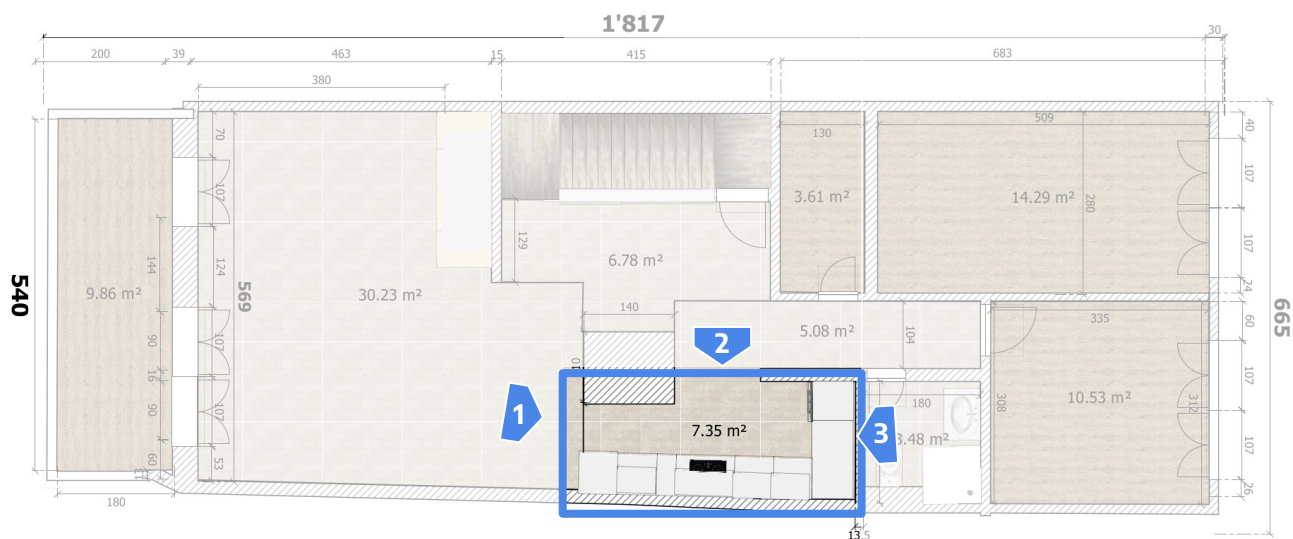
Besonderheiten:

Geniessen auf Ihrem Balkon die Aussicht direkt auf die Aare und in die wunderschöne Natur. Die Aussicht ist unverbaubar. Der Balkon verfügt über eine Sonnenstore, womit Sie sich einen schattigen Umgebung sichern können.

Erstes Geschoss der Maisonnettewohnung - **Wohnzimmer**

Raumgrösse: **30.23 m²**
 Stromanschluss: 220V.
 Koaxanschluss (TV): Ja
 Ethernet Anschluss (Internet): Ja
 Bodenbelag: Keramik Fliesen
 Wände: Abrieb

Besonderheiten: Das grosszügige und modern gestaltete Wohnzimmer bietet viel Platz für eine komfortable Sofalandschaft sowie einen grossen Esstisch. Das stilvolle Cheminee schafft eine warme, behagliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

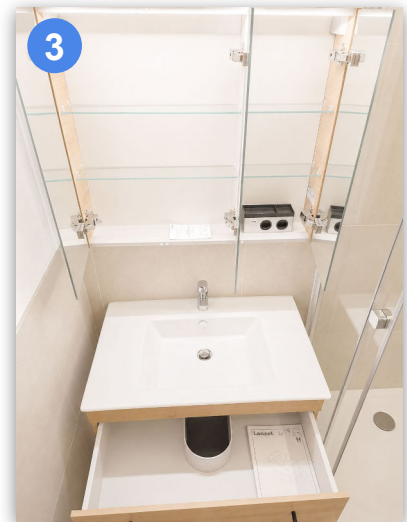
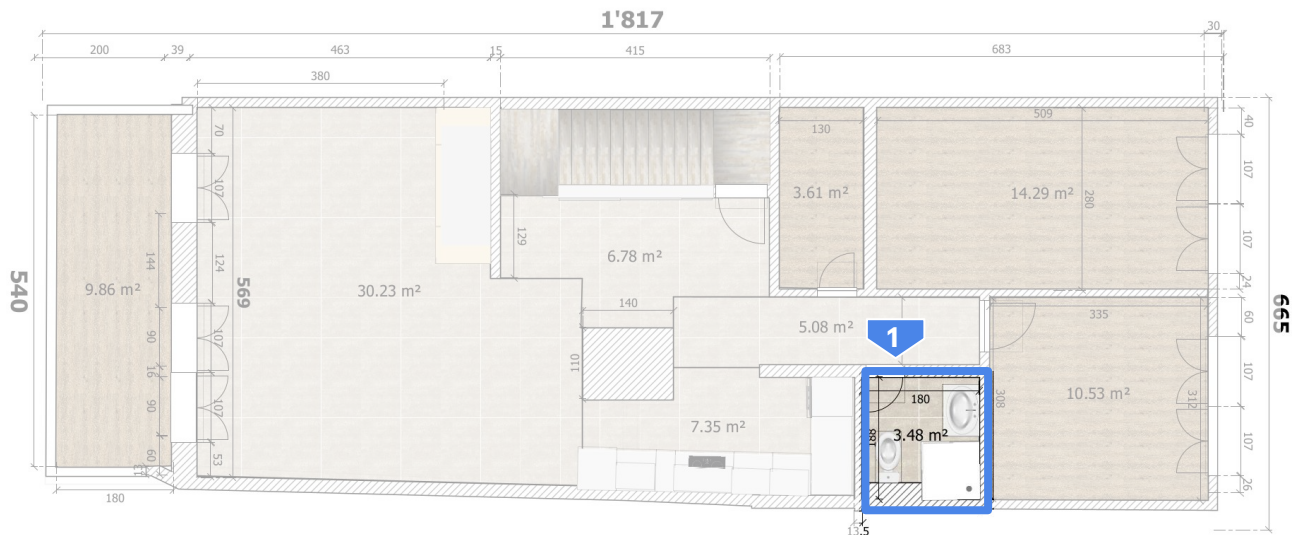
Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Küche**

Raumgrösse:
Stromanschluss:
Koaxanschluss (TV):
Ethernet Anschluss (Internet):
Bodenbelag:
Wände:

7.35 m²
220V.
Nein
Nein
Keramik Fliesen
Abrieb

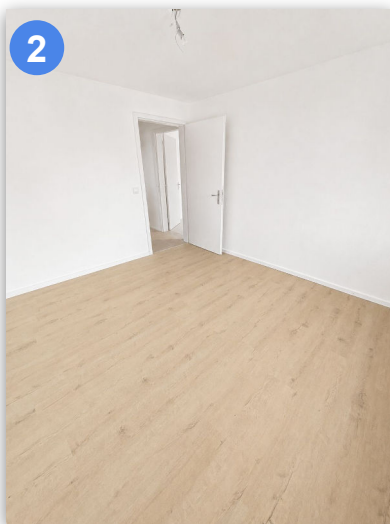
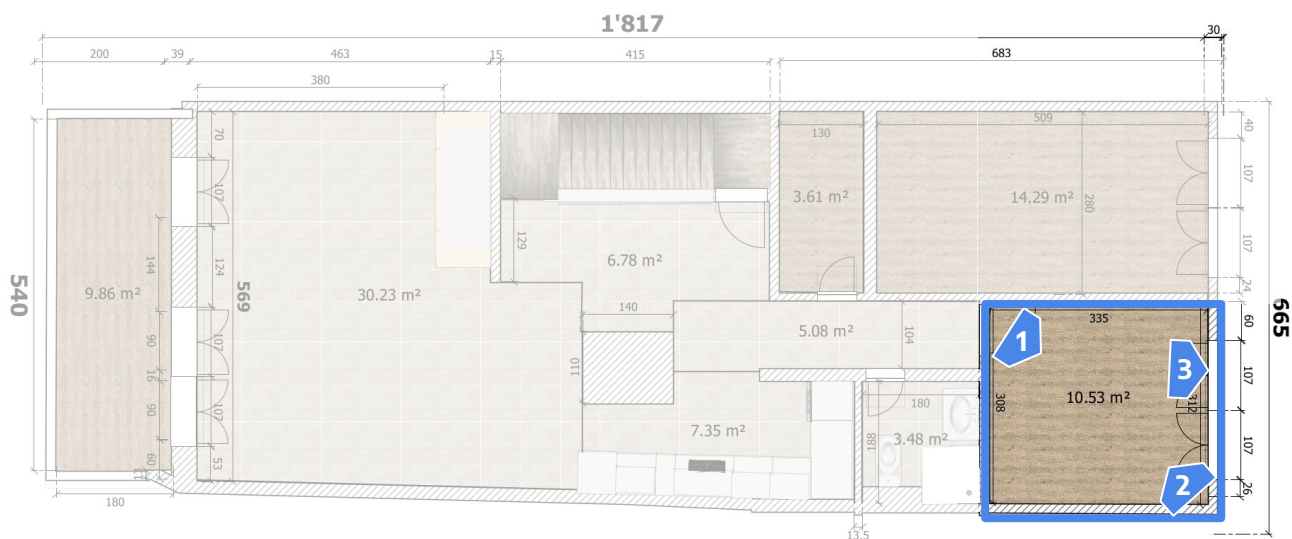
Besonderheiten:

Die moderne Küche überzeugt mit einer hochwertigen, satinierten Granitabdeckung in matter Optik. Sie ist komfortabel ausgestattet und verfügt über einen Backofen, einen Steamer, ein Induktionskochfeld, einen Geschirrspüler sowie einen grosszügigen Kühlschrank. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zaubern und genussvolle Momente mit Familie und Gästen erleben.

Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Badezimmer 1**

Raumgrösse:	3.48 m²
Stromanschluss:	220V.
Koaxanschluss (TV):	Nein
Ethernet Anschluss (Internet):	Nein
Bodenbelag:	Keramik Fliesen
Wände:	Abrieb und Keramik Fliesen

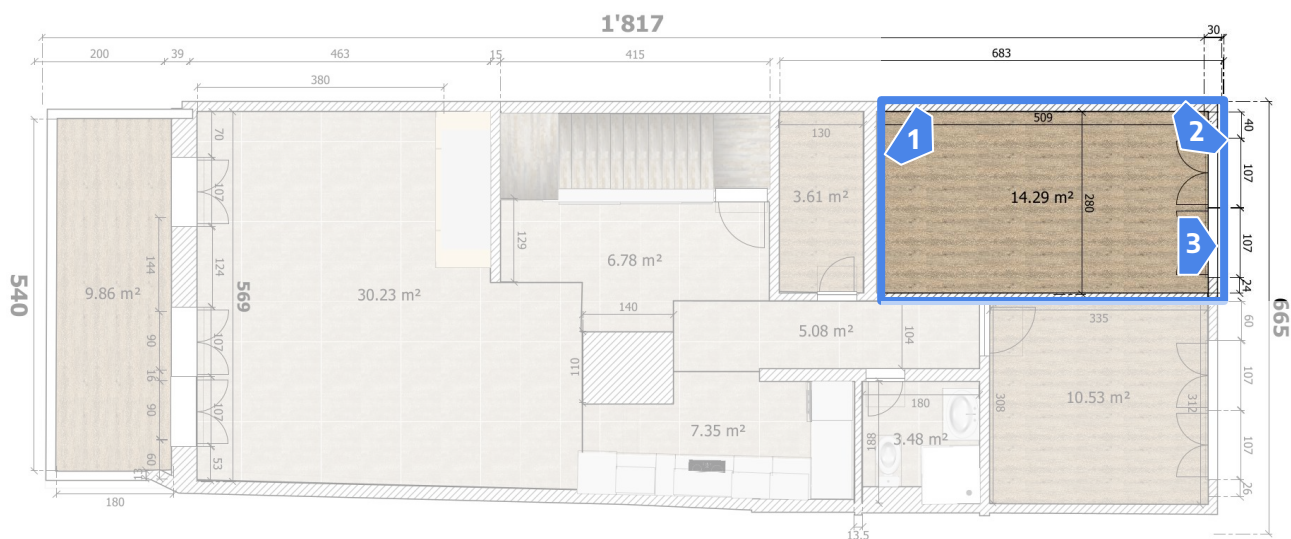
Besonderheiten: Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer grosszügigen Dusche inklusive Regenbrause, einem stilvollen Waschbecken mit geräumigem Spiegelschrank sowie einer Toilette. Es wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand.

Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Zimmer 3 (Gästezimmer)**

Raumgrösse:	10.53 m²
Stromanschluss:	220V.
Koaxanschluss (TV):	Nein
Ethernet Anschluss (Internet):	Ja
Bodenbelag:	Laminat in Holzoptik (Eiche)
Wände:	Abrieb

Besonderheiten:

Das geräumige Gästezimmer kann auch wunderbar als Büro genutzt werden. Die beeindruckende Aussicht auf die malerische Altstadt und die Burg Aarburg verleiht diesem Raum eine ganz besondere Atmosphäre.

Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Zimmer 2 (Schlafzimmer 1)**

Raumgrösse:

14.29 m²

Stromanschluss:

220V.

Koaxanschluss (TV):

Nein

Ethernet Anschluss (Internet):

Nein

Bodenbelag:

Laminat mit Holzoptik (Eiche)

Wände:

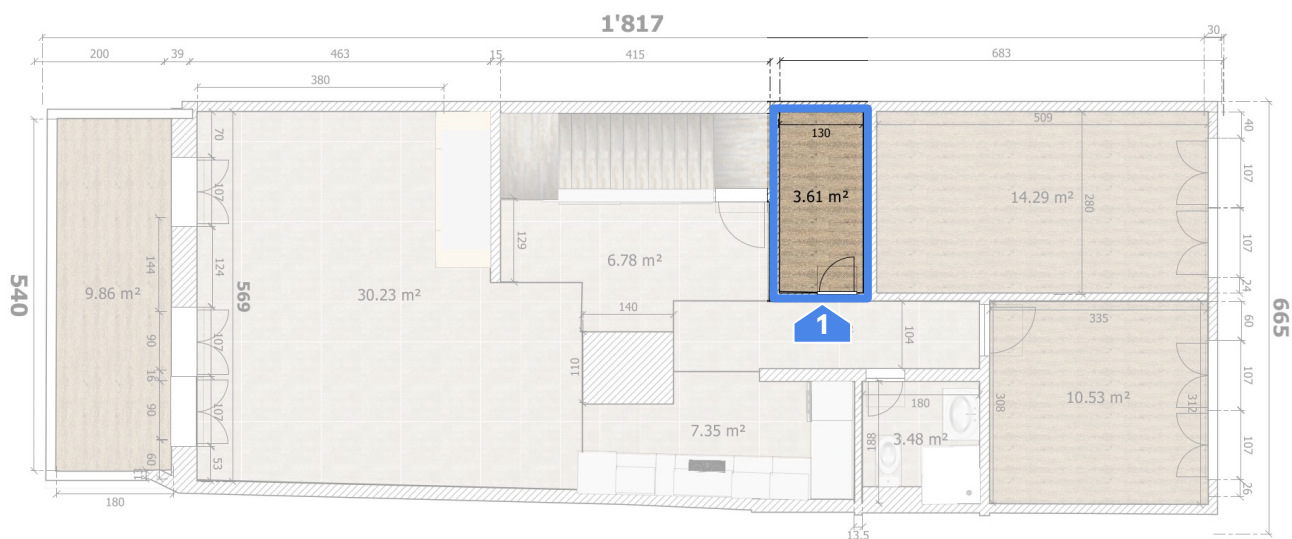
Abrieb

Besonderheiten:

Das grosszügige Schlafzimmer grenzt unmittelbar an das Gästezimmer und das Badezimmer im unteren Geschoss. Die beeindruckende Aussicht auf die malerische Altstadt und die Burg Aarburg verleiht diesem Raum eine ganz besondere Atmosphäre.



Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Reduit**

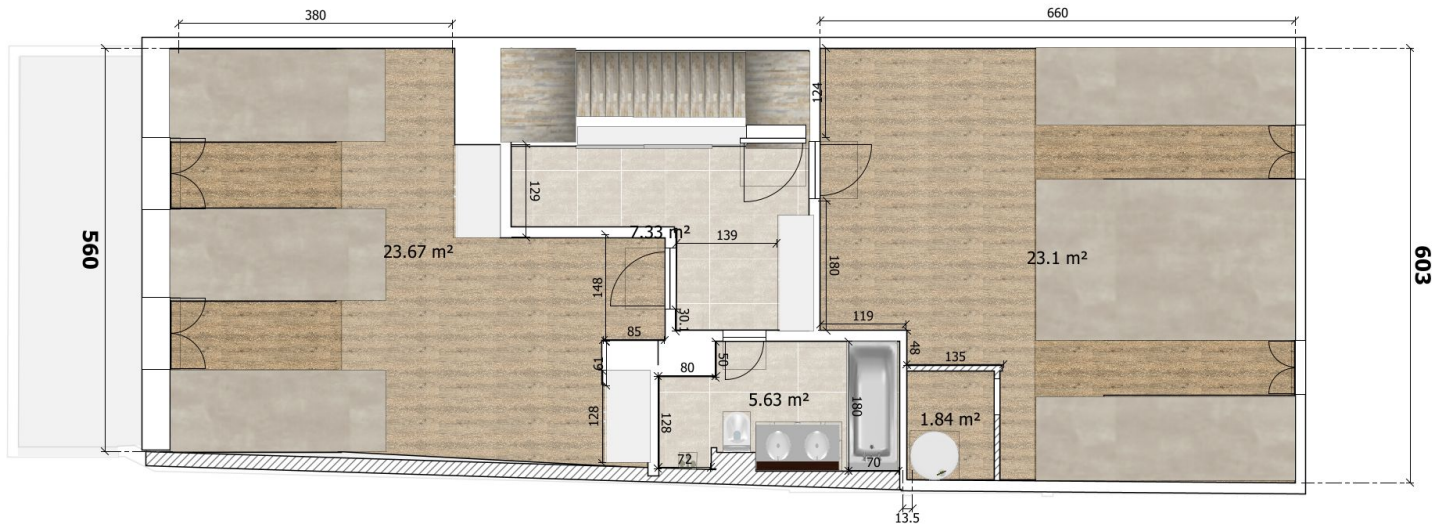


Raumgrösse:	3.61 m²
Stromanschluss:	Nein
Koaxanschluss (TV):	Nein
Ethernet Anschluss (Internet):	Nein
Bodenbelag:	Laminat in Holzoptik (Eiche)
Wände:	Abrieb

Besonderheiten: Das Reduit ist ausgestattet mit verstellbaren Regalen. Ideal geeignet als Vorratsschrank oder begehbare Garderobe.



Zweites Geschoss der Maisonettewohnung

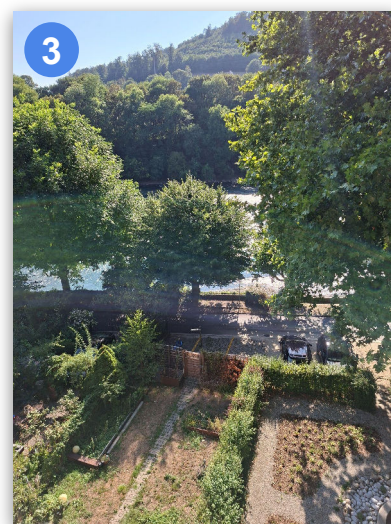
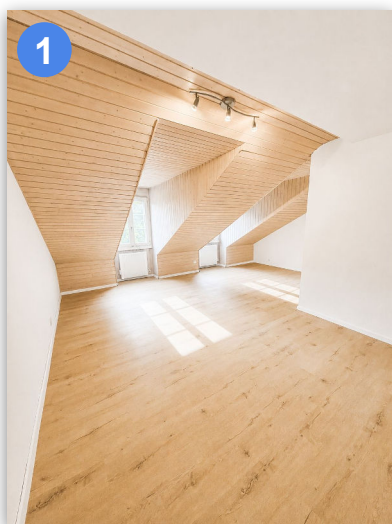
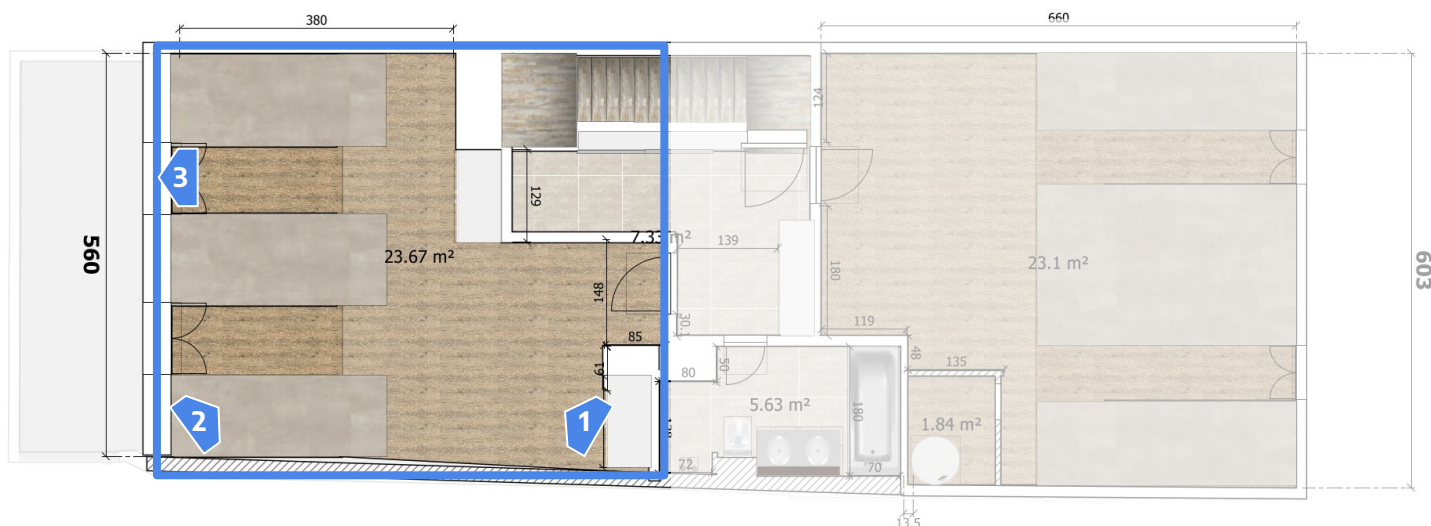


Zweites Geschoss der Maisonettewohnung - 3D Ansicht



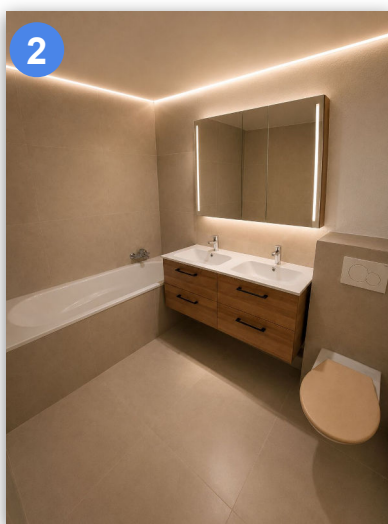
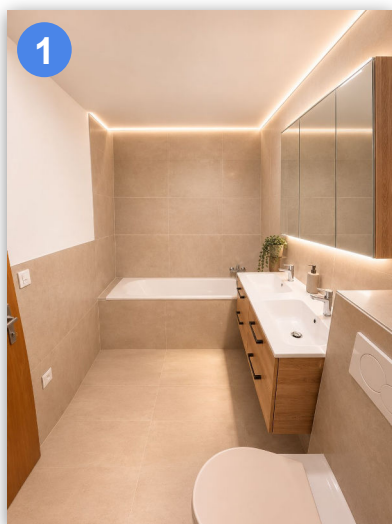
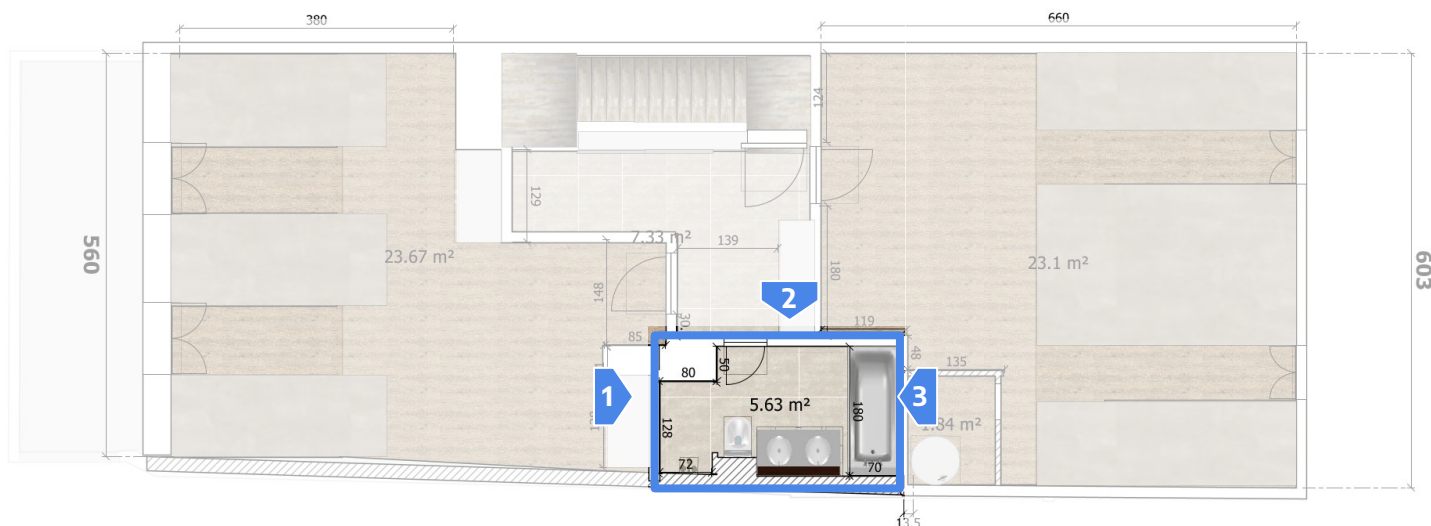


Erstes Geschoss der Maisonnettewohnung - **Zimmer 4 (Schlafzimmer 2 mit Wandschränke)**



Raumgrösse: **23.67 m²**
 Stromanschluss: 220V.
 Koaxanschluss (TV): Nein
 Ethernet Anschluss (Internet): Nein
 Bodenbelag: Laminat in Holzoptik (Eiche)
 Wände: Abrieb

Besonderheiten: Das grosszügige Schlafzimmer im ersten Obergeschoss der Maisonnette-Wohnung überzeugt mit zwei praktischen Einbauschränken und einem herrlichen Ausblick auf die Aare sowie die umliegende Natur. Die teilweise Dachschräge verleiht dem Raum zusätzlichen Charme und eine behagliche Wohnatmosphäre.

Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Badezimmer 2 mit Wanne**

Raumgrösse:

5.63 m²

Stromanschluss:

220V.

Koaxanschluss (TV):

Nein

Ethernet Anschluss (Internet):

Nein

Bodenbelag:

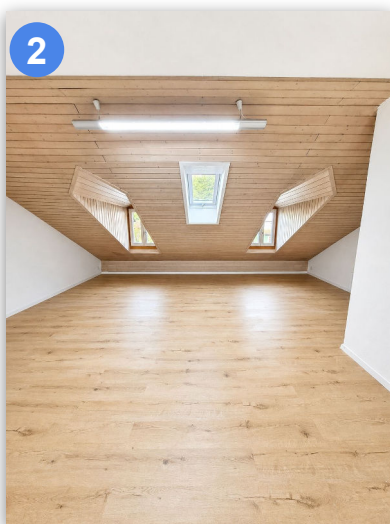
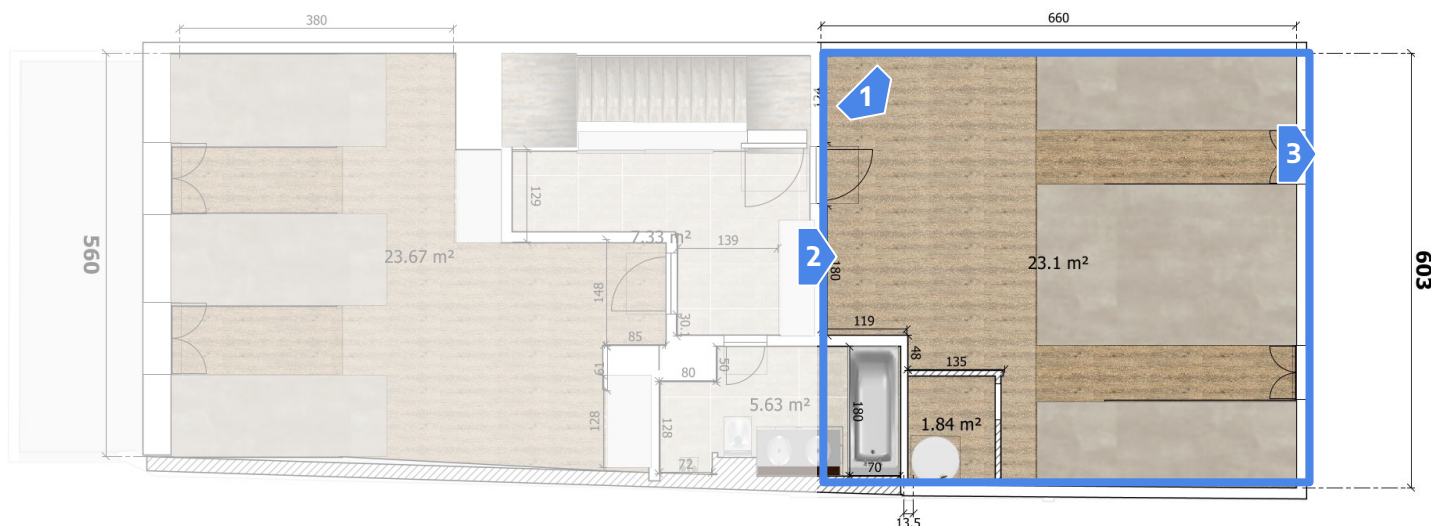
Keramik Fliesen

Wände:

Abrieb und Keramik Fliesen

Besonderheiten:

Das frisch renovierte, moderne Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Das stilvolle Doppelwaschbecken mit grosszügigem Spiegelschrank und praktischem Waschtischunterschrank bietet viel Stauraum für Ihre Badutensilien. Dank des Doppelwaschbeckens können Sie und Ihr Partner sich gleichzeitig für den Tag vorbereiten. Die bodenebene, begehbare Dusche ist ebenso ein Blickfang wie die elegante Badewanne, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Erstes Geschoss der Maisonettewohnung - **Zimmer 5 (Schlafzimmer 3)**

Raumgrösse:
Stromanschluss:
Koaxanschluss (TV):
Ethernet Anschluss (Internet):
Bodenbelag:
Wände:
Besonderheiten:

26.93 m²

220V.

Nein

Nein

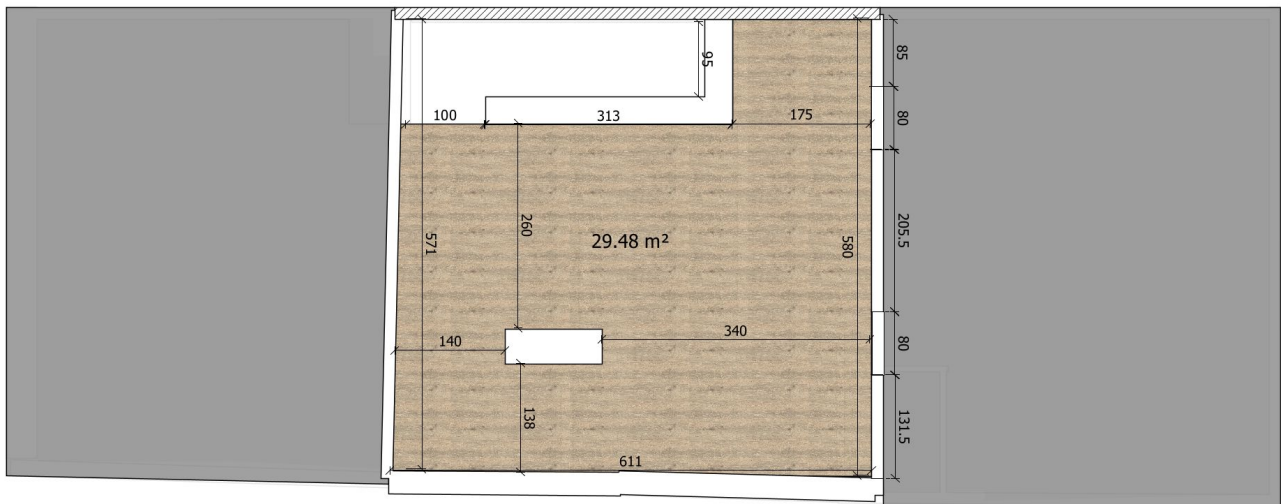
Keramik Fliesen

Abrieb

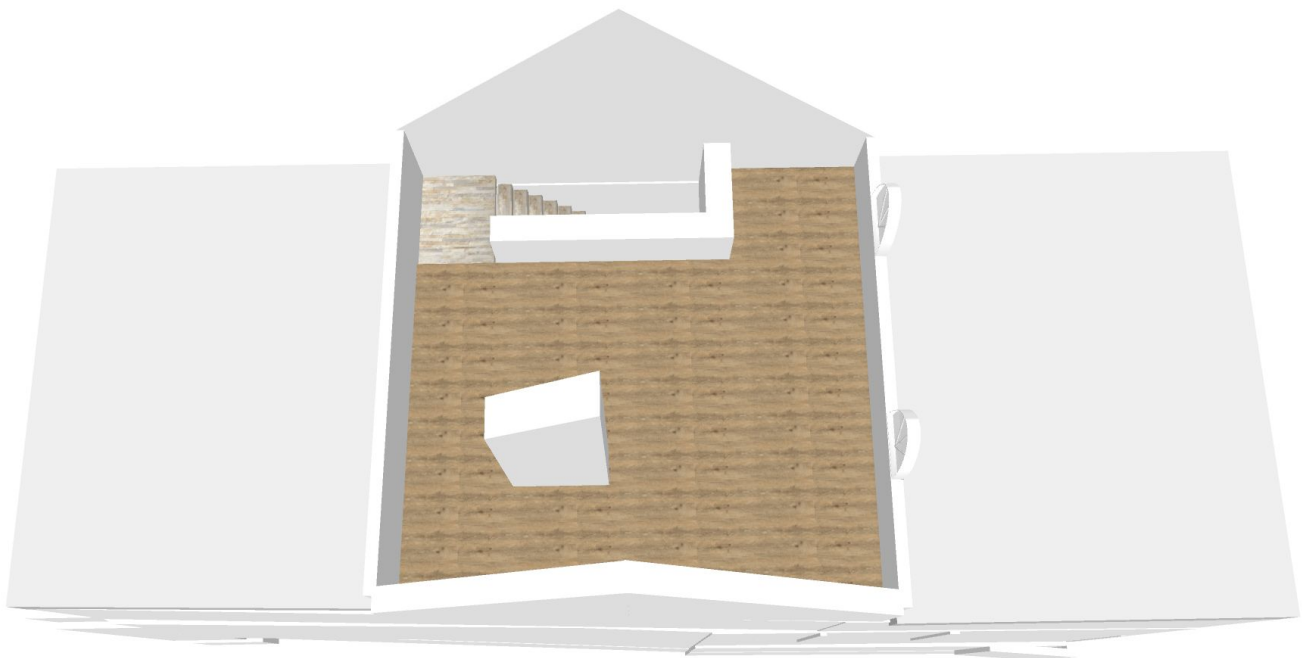
Das grosszügige Schlafzimmer verfügt über einen praktischen Einbauschrank mit Boiler und Wasseranschluss. Dieser eignet sich ideal für den Anschluss einer eigenen Waschmaschine oder kann alternativ als zusätzlicher Stauraum genutzt werden. Ein besonderes Highlight ist die wunderschöne Aussicht auf die historische Altstadt und die Burg Aarburg. Die teilweise Dachschräge verleiht dem Raum einen besonderen Charakter und schafft eine behagliche Wohnatmosphäre.

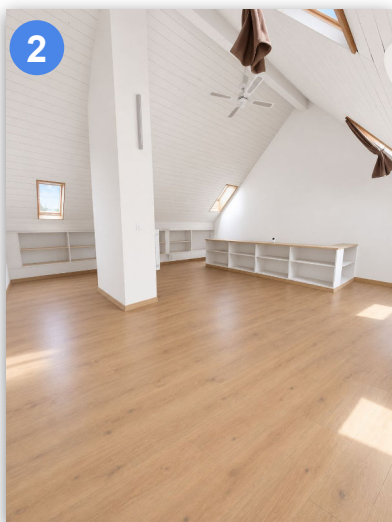
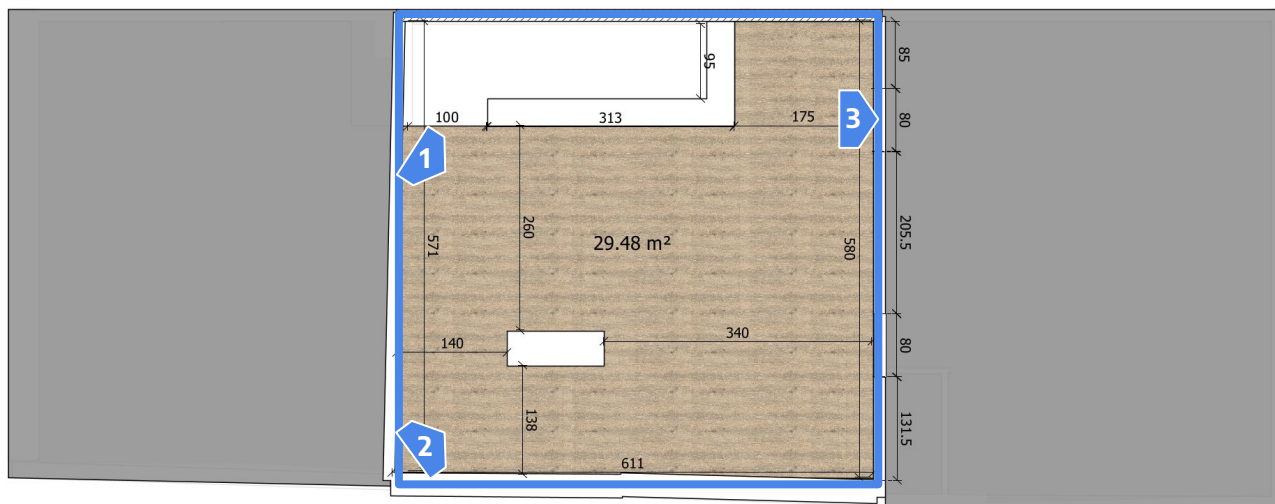


Drittes Geschoss der Maisonettewohnung



Drittes Geschoss der Maisonettewohnung - 3D Ansicht



Drittes Geschoss der Maisonettewohnung - Zimmer **6 (Hobbyraum)**

Raumgrösse:
Stromanschluss:
Koaxanschluss (TV):
Ethernet Anschluss (Internet):
Bodenbelag:
Wände:
Besonderheiten:

29.48 m²

220V.
Nein
Nein
Laminat in Eiche Optik
Täfer und Abrieb

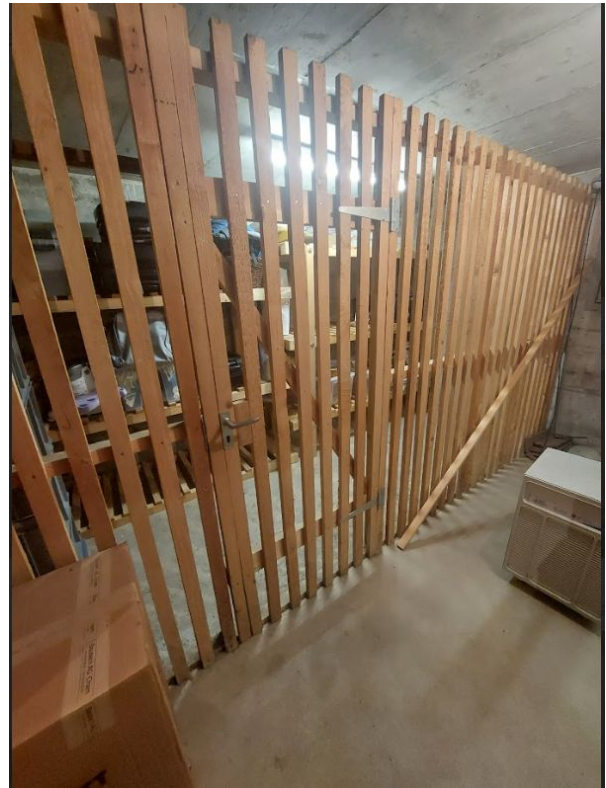
Entfalten Sie Ihre Wohnideen im grosszügigen Hobbyraum im obersten Geschoss der Maisonette-Wohnung. Mit seiner beeindruckenden Raumhöhe von bis zu vier Metern bietet dieser vielseitige Raum ein aussergewöhnliches Raumgefühl und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Fitness- oder Yogaraum, Tanzstudio, Billardzimmer, Lesezimmer oder kreatives Atelier – hier gestalten Sie Ihren persönlichen Rückzugsort ganz nach Ihren Wünschen.

Umfang	CHF.-	Inklusive	Nicht enthalten	Auf Rechnung
Netto-Mietzins:	2750			
Aussenparkplatz:	Separater Vertrag			
Nebenkosten				
Heiz- und Stromkosten				X
Wasser- und Abwasserkosten				X
Radio / TV Gebühren (Serafe)			X	
Internet und Telefonie			X	
Hauswartung	80			
Kehrichtgebühren			X	
Verwaltungskosten	50			
Serviceabo für Heizung		X		
Nutzung: Waschmaschine		X		
Aufwand Total:	2880			





Die Liegenschaft befindet sich an bester Lage. Die Westseite des Objekts bietet Ihnen eine herrliche Aussicht, direkt auf die angrenzende Aare. Sie sind in 2 Minuten in dem Naherholungsgebiet von Aarburg.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Ihr Ansprechpartner

Name: Philipp T. Wyss
Funktion: Geschäftsführer
E-Mail: wyss.immobilienundit@gmail.com

Unternehmen: Wyss-Immobilien & IT AG
Adresse: Dorfstrasse 15
Ort: 5244 Birrhard

