

VERKAUFSDOSSIER

Eigentumswohnung im Webipark · Weberstrasse 7 · 4663 Aarburg



Aussenansicht Weberstrasse 7

4½-Zimmer	122.5 m²	EG	CHF 860.000
Zimmer	Wohnfläche	Stockwerk	Kaufpreis

Minergie-Standard · Gehobener Ausbau · Aargau, Schweiz

1. OBJEKT-ÜBERSICHT

Adresse	Weberstrasse 7, 4663 Aarburg
Objekt	Eigentumswohnung im Webipark
Überbauung	webipark.ch (Fortimo AG / Eiffage Suisse AG)
Baujahr	2017
Zimmer	4½-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche	135 m²
Nutzfläche / NNF	122.5 m²
Stockwerk	Erdgeschoss
Balkon / Terrasse	15 m²
Anzahl Parkplätze	1 Tiefgaragenplatz (TP-Nr. 68)
Kellerabteil	Ja (7-01)
Kaufpreis	CHF 860.000.–
Nebenkosten (Stockwerkeig.)	CHF 624 / Monat
Nebenkosten (Strom.)	CHF 91 / Monat
Einstellplatz	CHF 30.000.–
Verfügbarkeit	1. August 2026 (nach Beurkundung)
Eigentumsform	Stockwerkeigentum (STWE)
Grundbuchkreis	Aarburg, Kanton Aargau

2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die Überbauung Webipark

Die attraktive Wohnüberbauung im Webipark liegt im schönen Aarestädtchen Aarburg, eingebettet zwischen Gewässern, Baumgruppen und Wiesen. Die gesamte Umgebung der Gebäude ist autofrei und entsprechend ruhig und sicher gestaltet. Neun punktuell angeordnete, polygonale Wohnhäuser mit auskragenden Balkonen zu je fünf Etagen prägen das Ensemble.

Die Überbauung umfasst 72 Eigentums- und 210 Mietwohnungen sowie 8 Geschäftsräume – alle im zertifizierten Minergie-Standard realisiert. Die edle Holzfassade mit ArboGrey-Behandlung verleiht der Siedlung ein einheitliches, zeitloses Erscheinungsbild.

Ihre Wohnung

Ruhige Lage in Aarburg, aber trotzdem zentral – Einkaufen, Schule und ÖV sind gut erreichbar. Mit Zug sind Basel, Bern, Zürich oder Luzern schnell erreichbar.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist grosszügig geschnitten: offener Wohn- und Essbereich mit Küche, Kücheninsel, zwei Nasszellen, ein Balkon mit Zugang zum Garten. Gut geeignet bspw. für eine Familie mit Kindern und Haustieren.

Gebaut nach Minergie-Standard 2017, mit zentraler Wärmepumpe, Photovoltaik und Lüftungsanlage. Lift ist vorhanden.

Wer Platz und eine zentrale Lage sucht, sollte sich diese Wohnung anschauen.

Diese Wohnung bietet:

- Ruhiges und grünes Wohnquartier
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖV in der Nähe
- Schnelle Zugverbindungen in vier der grössten Schweizer Metropolen
- Familienfreundliche Umgebung
- Helle und grosszügige Räume
- Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Blumenwiese über die Terrasse
- Offener Wohn- und Essbereich
- Moderne, geräumige Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Minergie-Standard
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (regulierbar)
- Wärmepumpe mit Erdsonde
- Photovoltaikanlage
- Reduit mit WM und TB
- 1000 Mbits Netzwerkverkabelung in allen Räumen
- Wohnfläche 122.5 m²
- Loggia 15 m²
- Kellerabteil im UG 5 m²
- Tiefgaragenplatz optional

3. GRUNDRISS

4½-Zimmer-Wohnung

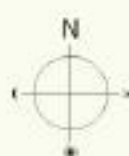
im Haus 7 7-01 Erdgeschoss



Wohnfläche	~ 122.5 m ²
Loggia	~ 15 m ²
Keller im UG	



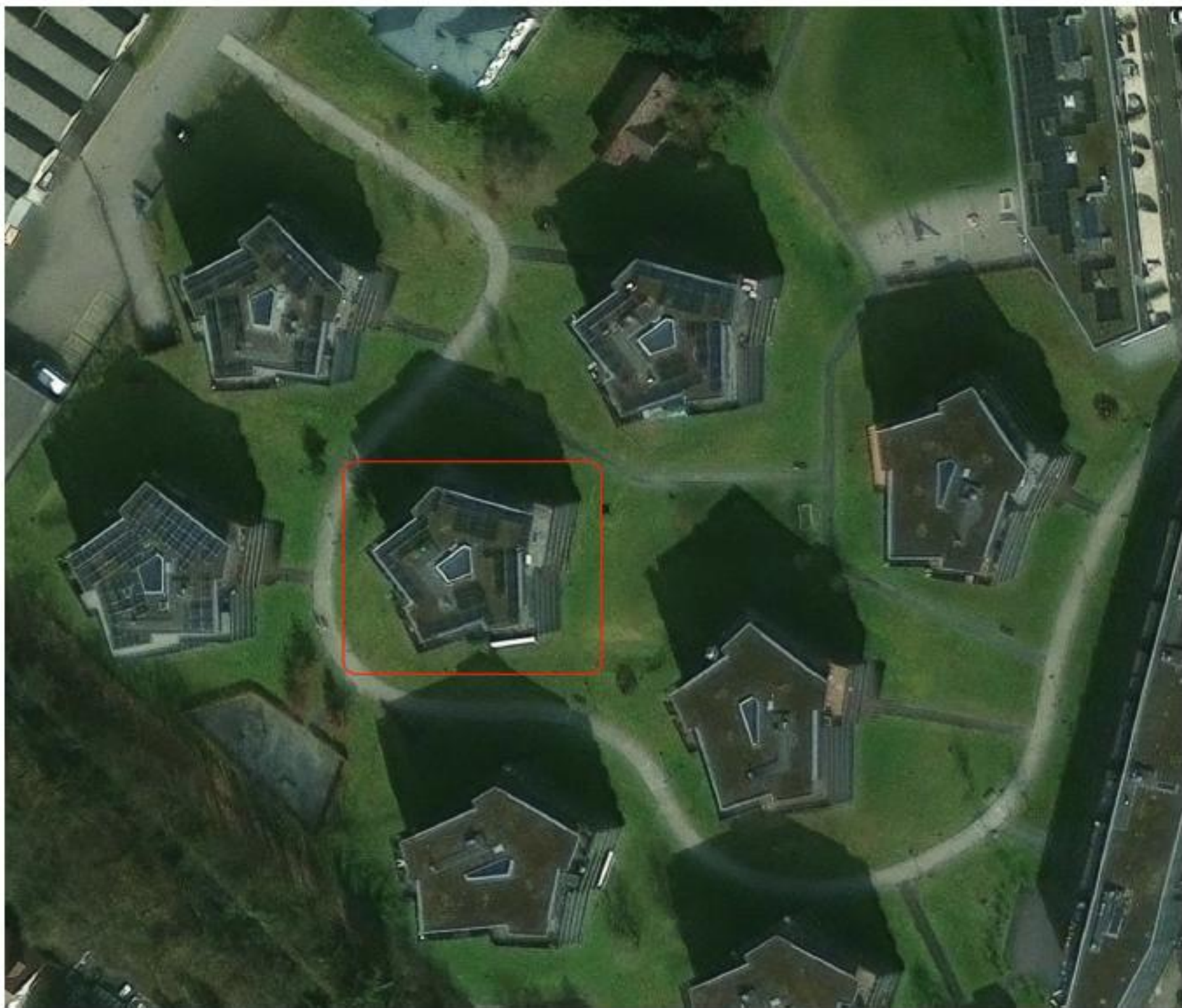
webipark.ch
eingependelt wohnen und leben



Massstab 1:100 (1cm = 1m)

Grundriss Wohnung – Weberstrasse 7, EG 4½-Zi

4. FOTODOKUMENTATION



Webipark / Umgebung



Aussenansicht Webstrasse 7



Wohnzimmer / Essbereich



Wohnzimmer / Essbereich



Küche mit Theke



Schlafzimmer



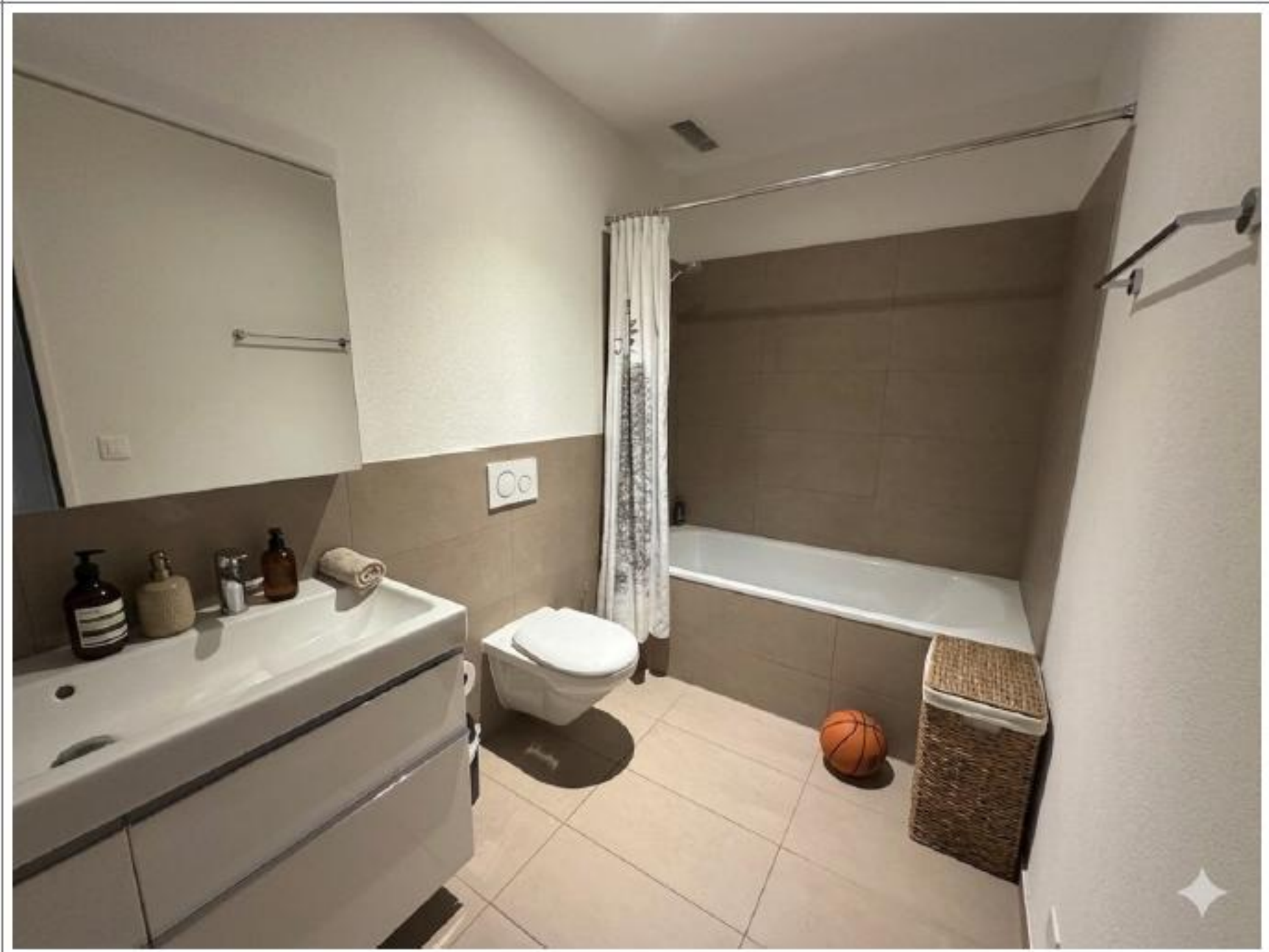
Kinderzimmer



Büro- /Gästezimmer



Bad mit Dusche

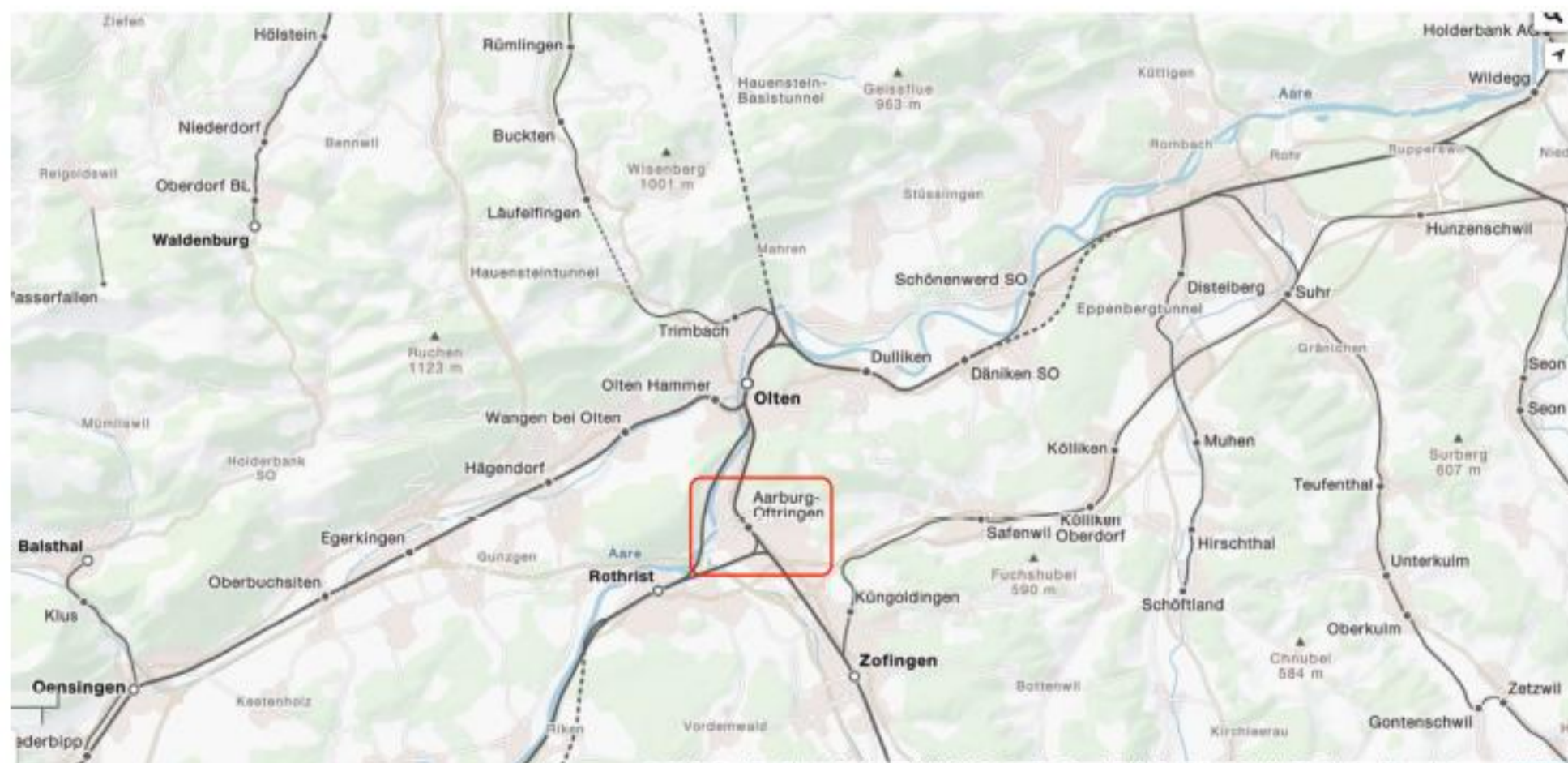


Bad mit Badewanne



Treppenhaus und Lift

5. LAGE & INFRASTRUKTUR



Mikrolage – Webipark Aarburg

Die Überbauung ist zentral im Grünen platziert und eingebettet zwischen Gewässern, Baumgruppen und Wiesen. Das autofreie Areal bietet höchste Wohn- und Lebensqualität in ruhiger Umgebung – und das mitten in der gut erschlossenen Agglomeration Aarburg/Oftringen. Der Bahnhof Aarburg-Oftringen bietet besten Anschluss in alle zentralschweizer Metropolen.

Bahnhof Aarburg-Oftringen	ca. 5 Gehminuten
Autobahn A1/A2	am Ortsrand Aarburg
Olten (Intercity SBB)	wenige Minuten
Aarau	ca. 15–20 Min. mit ÖV/Auto
Zürich / Bern / Basel	ca. 40–60 Min. via Intercity
Einkauf / Versorgung	Aarburg mit Voi, Oftringen mit Perry Center (16Coop), Zofingen mit grossem Migros
Kindergarten / Schule	Im Ort vorhanden
Kita	Im Webipark integriert
Freizeitangebote	Badi, Aare, Jurasüdfuss, Naturpark Aargau
Aarburger Schloss	Historisches Wahrzeichen, sichtbar vom Areal

6. FINANZIELLE ANGABEN**Kaufpreis & Nebenkosten**

Kaufpreis	CHF 860.000 STWE, CHF 30.000 Einstellplatz
Grundstückfläche Anteil STWE	55/1000 (aus Grundbuch)
Nebenkosten (Stockwerkeigentümer)	CHF 624 / Monat
Heizkosten / Warmwasser	CHF 160 / Jahr (ca.)
Eigenmietwert (steuerlich)	CHF 14.172 / Jahr (Kantonssteueramt AG)

Eigentumsform & Grundbuch

Grundbuchkreis	Aarburg, Kanton Aargau
Eigentumsform	Stockwerkeigentum (STWE)
Anteilswert	55/1000 Anteile
Grundpfandrecht / Hypothek	Besteht nicht
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	Verwaltung: Redinvest
Jahresrechnung / Budget	Beilegelegt

△ Hinweis: Die Angaben unter Punkt 6 sind vom Verkäufer zu verifizieren und mit den originalen Unterlagen (Grundbuchauszug, Protokolle STWE, Abrechnung) zu ergänzen.

7. AUSBAUSTANDARD & AUSSTATTUNG

Allgemein

- Minergie-Standard mit kontrollierter Wohnraumlüftung
- Massivbauweise mit hinterlüftetem Holzfassadensystem (ArboGrey Perlmutter)
- Extensiv begrünte Flachdächer
- Rollstuhlgängiger Personenaufzug
- Autofreie Umgebung / Aussenanlagen

Wohnung

- Grosse Fenster mit Isolierverglasung, Verbundraff-/Lamellenstoren
- Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Eingebaute Garderobe im Eingangsbereich
- Küche: V-Zug Combi-Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Edelstahlbecken, Unterbauleuchten, zahlreiche Schränke
- Badezimmer: bodenebene Dusche mit Glastrennwand, Badewanne, hochwertige Armaturen
- Reduit mit Elektrolux Waschmaschine und Tumbler
- Massgefertigtes Küchenmöbel mit Thekenplatte in Walnuss
- Netzwerkinstallation 1000 Mbits in allen Räumen
- Loggia mit direktem Zugang zur Blumenwiese

Gebäude / Gemeinschaft

- Tiefgarage mit privatem Stellplatz
- Kellerabteil
- Veloabstellraum
- Kita im Erdgeschoss des Areals

8. UNTERLAGEN & BEILAGEN

Folgende Unterlagen sind Bestandteil des vollständigen Verkaufsdossiers:

	Dokument	Vorhanden
1	Grundbuchauszug (aktuell)	<input type="checkbox"/>
2	Stockwerkeigentümer-Reglement (STWE-Reglement)	<input type="checkbox"/>
3	Grundrissplan (massstäblich)	<input type="checkbox"/>
4	Baubeschrieb / Ausbaubeschrieb	<input type="checkbox"/>
5	Energieausweis / Minergie-Zertifikat	<input type="checkbox"/>
6	Fotos	<input type="checkbox"/>
7	Katasterplan / Lageplan	<input type="checkbox"/>
8	Unterlagen Tiefgaragenplatz	<input type="checkbox"/>
9	Letzte Heiz-/Nebenkostenabrechnung	<input type="checkbox"/>
10	Protokolle letzter STWE-Versammlungen	<input type="checkbox"/>

9. KONTAKT & VERKÄUFER

Verkäufer

Clemens Marliani

Weberstrasse 7, 4663 Aarburg

079 7305820

clemens@marliani.net

Besichtigungen nach Vereinbarung

Verfügbarkeit: 1. August 2026 · Beurkundung im Kanton Aargau

Dieses Dossier ist vertraulich und ausschliesslich für Kaufinteressenten bestimmt.