



LICHT, RAUM UND AUSSICHT: EXKLUSIVE 4.5-ZIMMER-WOHNUNG MIT 173 M² WOHNFLÄCHE



ADRESSE

Burghalde 5, 5024 Küttigen



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'160'000.-



VERFÜGBAR AB

ab sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

173 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

2003

Inhaltsverzeichnis

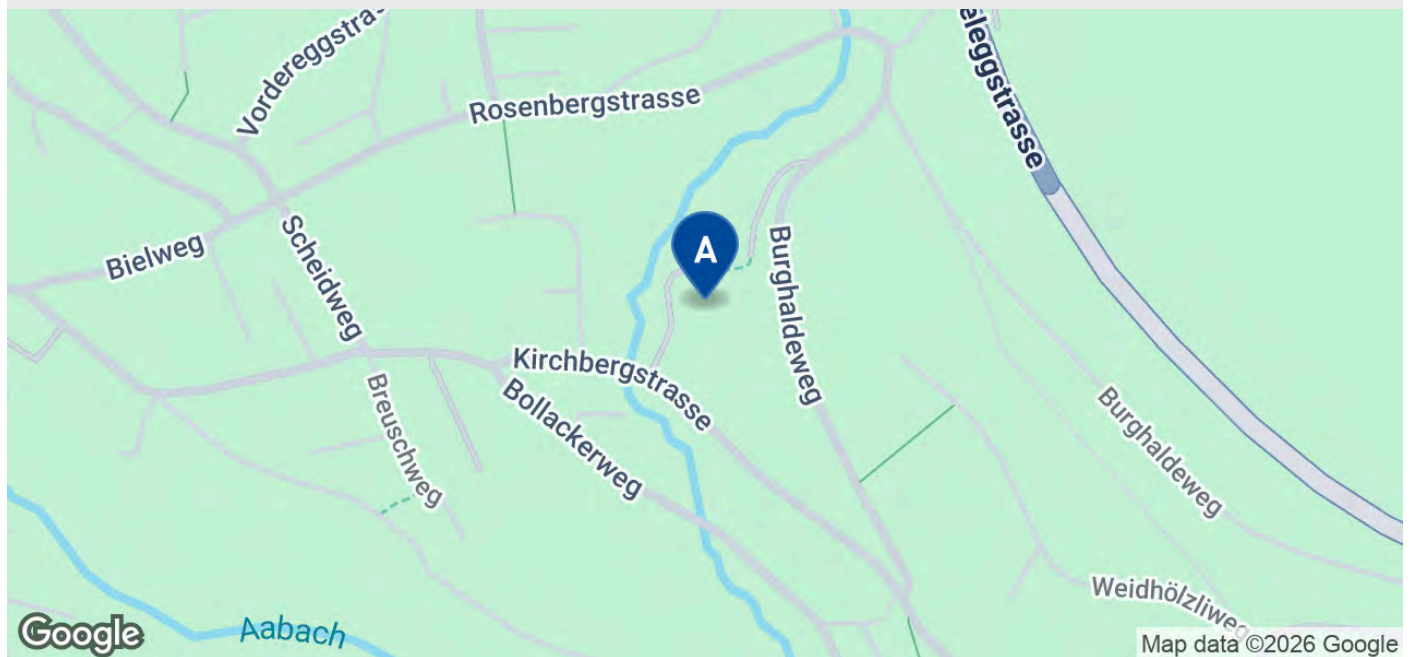
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	17
Kontakt	20

Lage



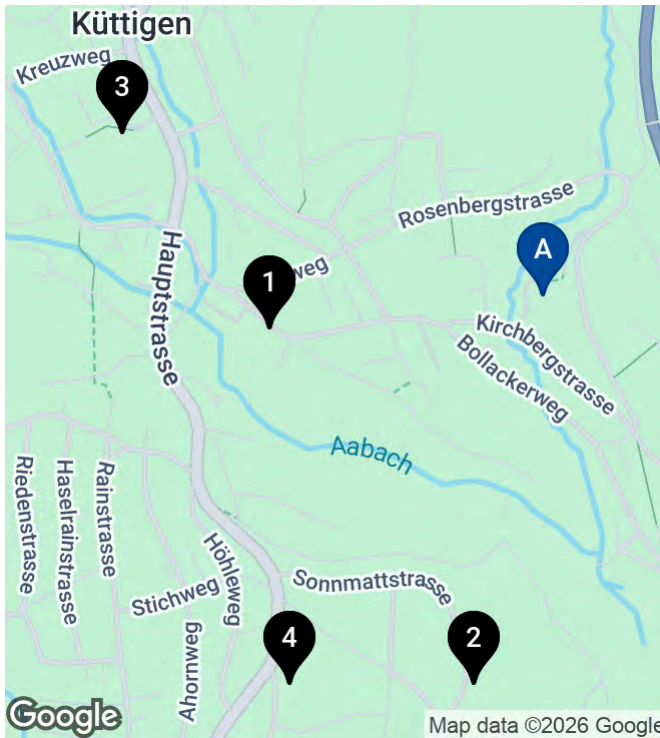
ADRESSE

Burghalde 5, 5024 Küttigen






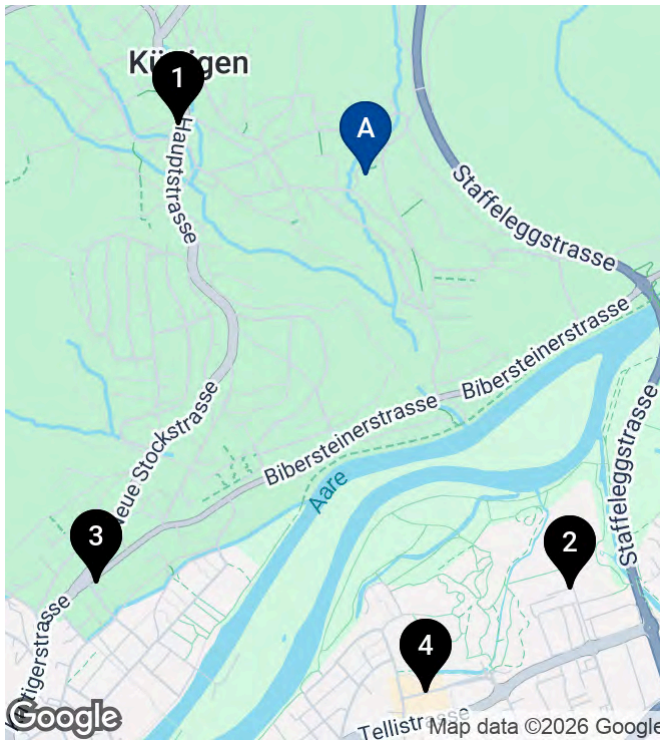
Küttigen liegt nur wenige Minuten von Aarau entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitaktivitäten. Die Lage an der Burghalde überzeugt durch Ruhe, Naturverbundenheit und eine sonnige Ausrichtung gegen Südwesten.

Infrastruktur






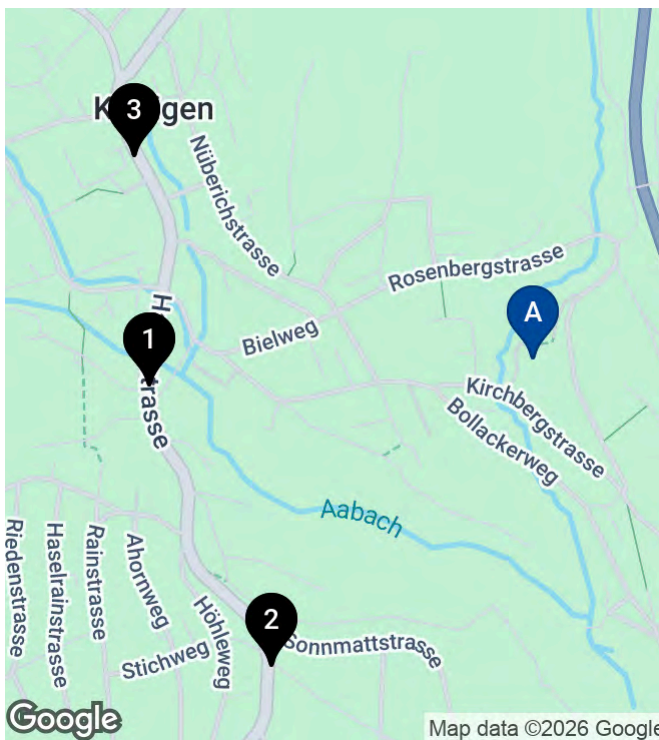
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kita Känguru 443 m	7'	2'	2'
2 Kindergarten Stockfeld 636 m	21'	7'	4'
3 Schulzentrum Dorf 727 m	13'	5'	4'
4 Schulhaus Stock 748 m	19'	7'	4'






Einkauf

			
1 Coop Supermarkt Küttigen 625 m	11'	3'	3'
2 Lidl Schweiz 1.5 km	38'	10'	6'
3 VOI Rombach 1.6 km	29'	7'	5'
4 Coop Supermarkt Aarau Telli 1.7 km	44'	12'	7'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Küttigen, Post 620 m	11'	3'	3'
2 Küttigen, Stock 650 m	17'	6'	3'
3 Küttigen, Kreuz 720 m	13'	4'	3'

Beschreibung

Grosszügige 4.5 Zimmer-Wohnung mit Weitblick und Balkon in Küttigen

An bevorzugter, ruhiger Wohnlage oberhalb von Aarau erwartet Sie diese aussergewöhnlich grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit 173 m² Wohnfläche. Die optimale Südwest-Ausrichtung, der 37 m² grosse gedeckte Balkon mit Weitsicht sowie der hochwertige Innenausbau schaffen ein Wohnambiente, das Komfort, Eleganz und Lebensqualität auf ideale Weise vereint.

Highlights

- Wohnfläche von 173 m² im 1. Obergeschoss
- **Offene** Wohnküche mit Granitabdeckung, Glasrückwand und modernen Geräten
- **Lichtdurchfluteter** Wohn- und Essbereich mit **Cheminéeofen**
- **Gedeckter** Balkon (37 m²) mit idealer Besonnung und Weitblick
- Masterbedroom mit begehbaren **Ankleide**
- Einbauschränke im Korridor mit viel Stauraum
- Zwei stilvolle Badezimmer: eines mit Whirlpool-Badewanne und Dusche, eines mit Dusche
- Praktisches Reduit mit eigenem Waschturm
- Lift und grosses Kellerabteil
- Zwei Einstellplätze à CHF 30'000.-
- **Photovoltaikanlage** auf dem Dach für nachhaltige Energieversorgung

Wohnen mit Komfort und Ruhe

Diese Wohnung vereint grosszügige Platzverhältnisse, hochwertige Materialien und eine ruhige Wohnlage mit bester Besonnung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Cheminée, die grosszügige Master-Suite mit Ankleide sowie die attraktive Aussenfläche machen dieses Zuhause zu einem besonderen Wohnangebot.

Interesse?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen bei Fragen und / oder für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	1
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'160'000.-
----------------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	173 m ²
Balkonfläche	37 m ²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Lift
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig

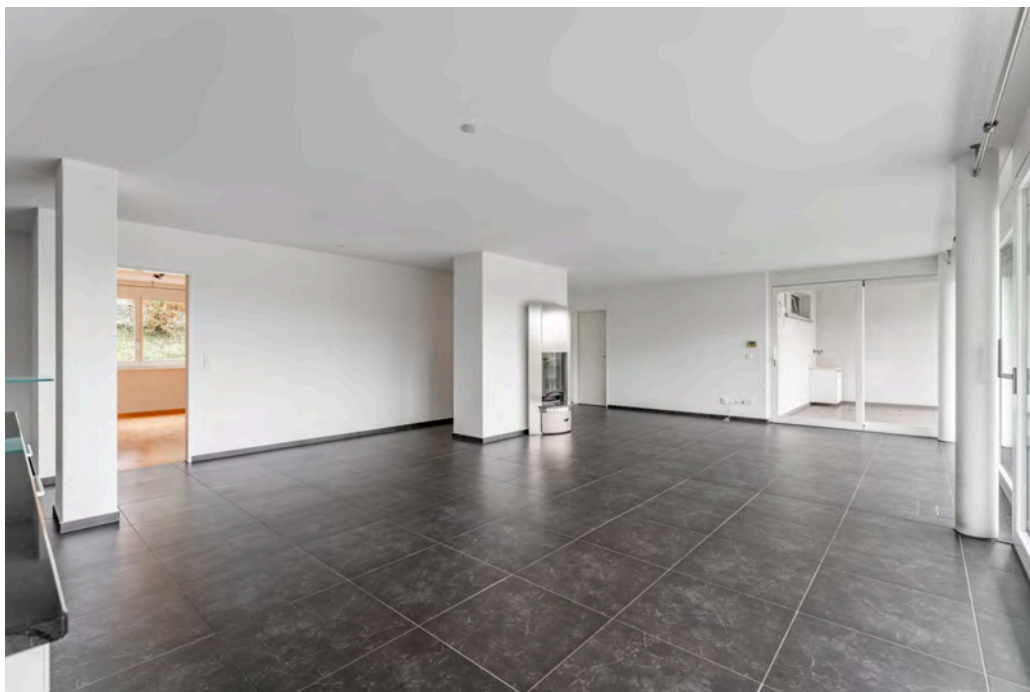
Impressionen





Wohnen, Essen, Küche

Lichtdurchfluteter Raum
mit Cheminéeofen



Wohn- und Essbereich



Offene Küche

Moderne Einbauküche mit
Granitabdeckung und
Glasrückwand

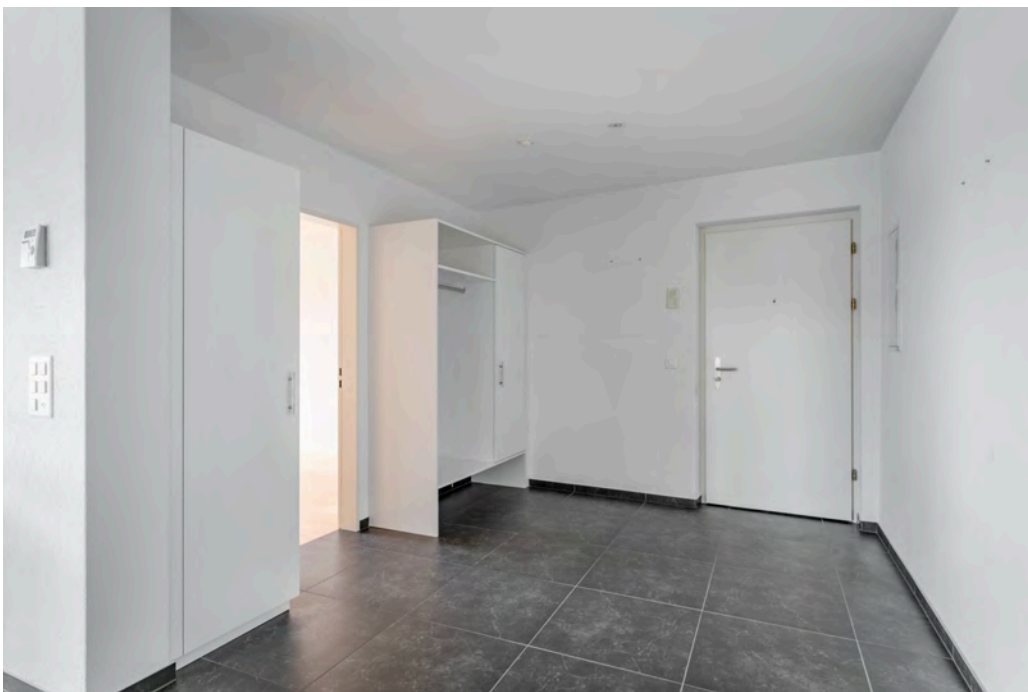


Offene Küche



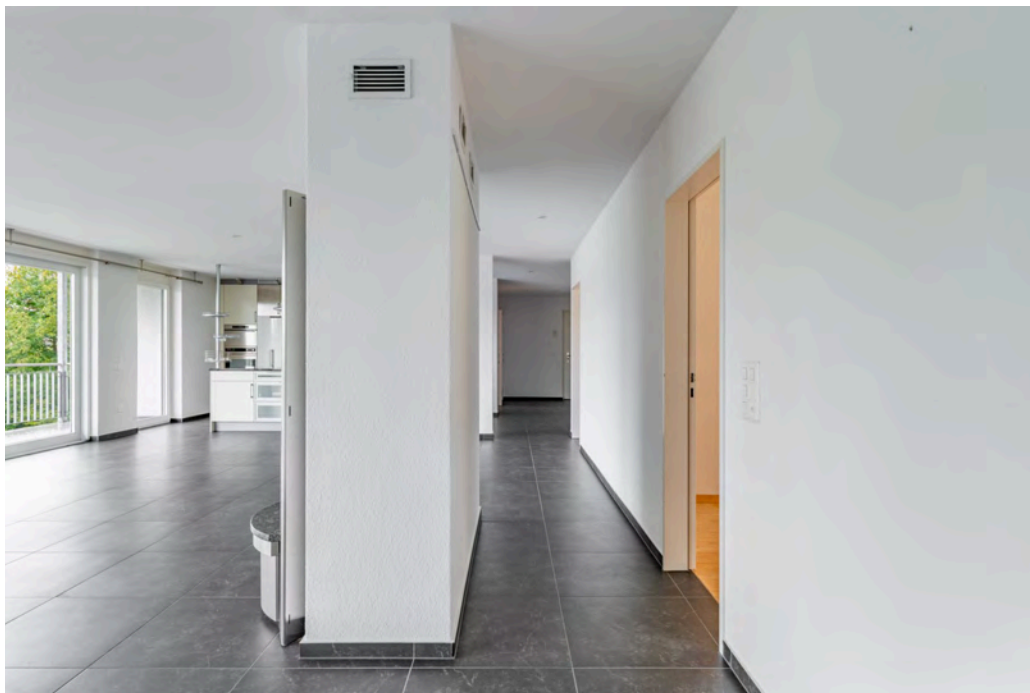
Balkon

Grosszügiger, gedeckter
Balkon mit Weitblick



Entrée

Mit Einbauschränken für
zusätzlichen Stauraum



Korridor



Masterbedroom

Mit begehrter Ankleide
und viel Platz

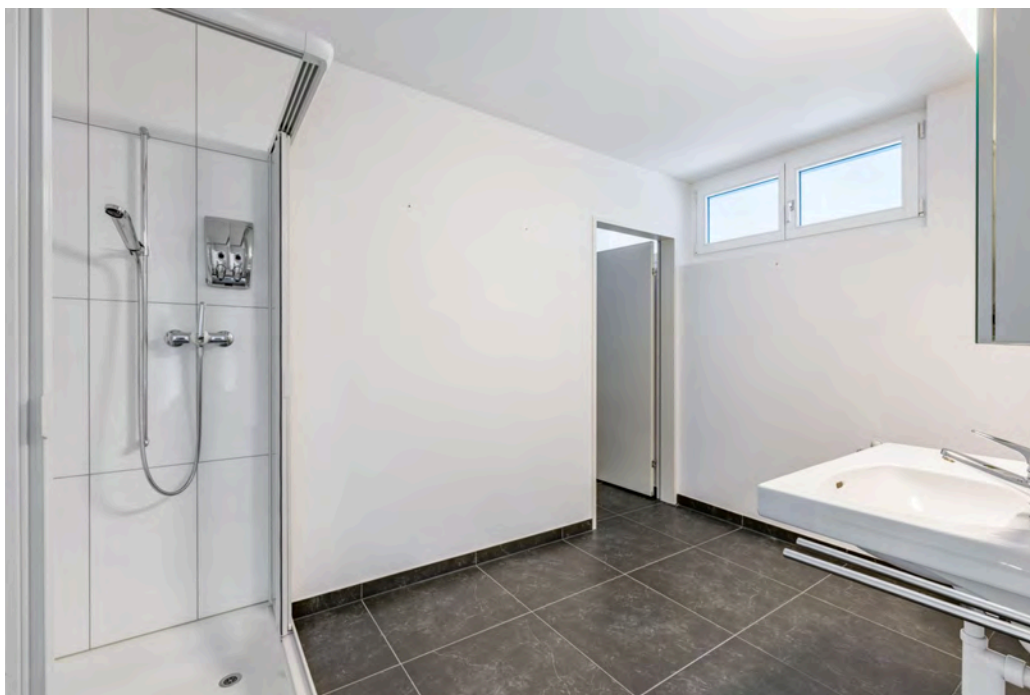


Ankleide



Badezimmer

Grosses Bad mit Whirlpool-Badewanne und Dusche



Zweites Badezimmer



Zimmer

Helles Zimmer ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer



Reduit / Waschturm

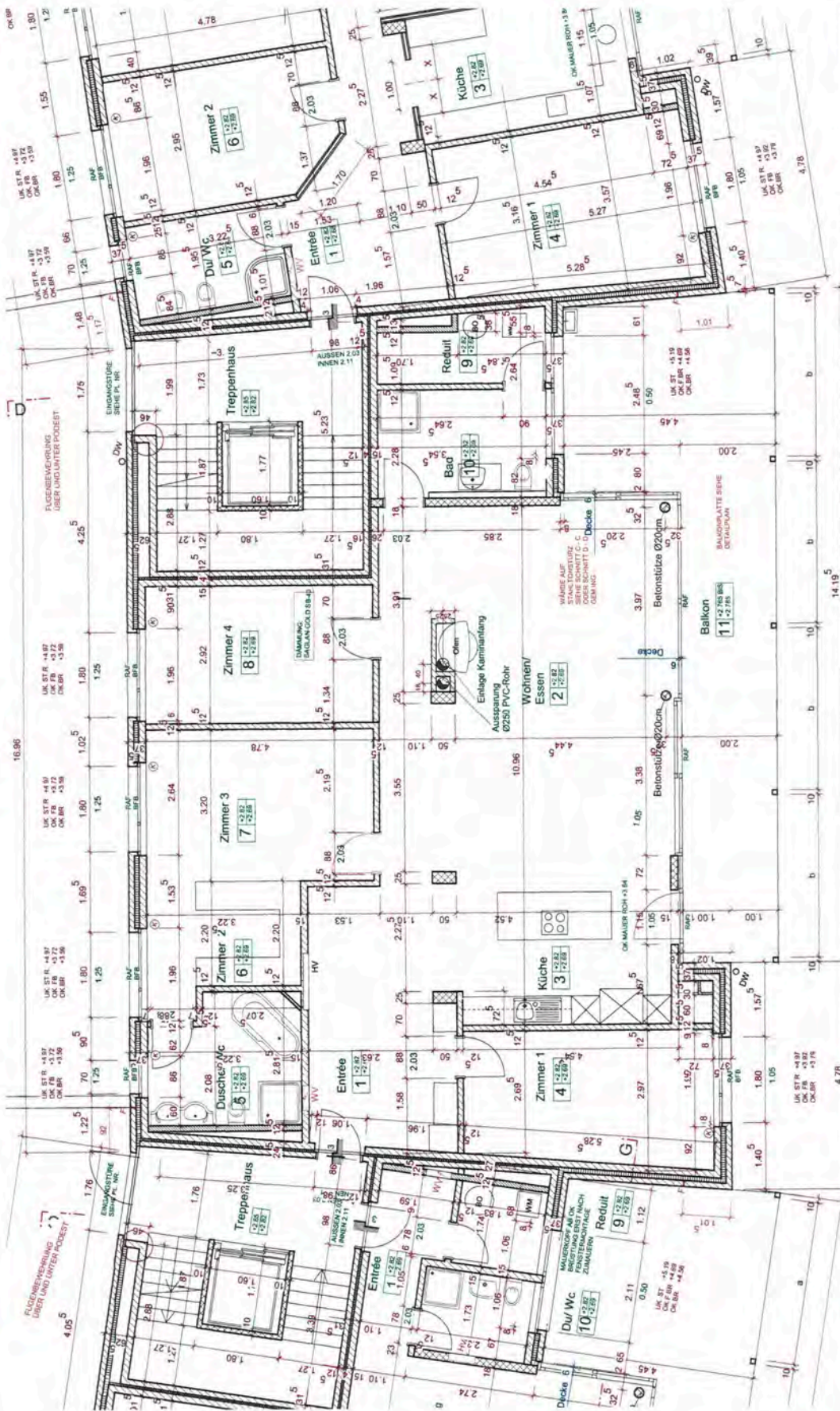


Aussicht / Umgebung

Ruhige Lage mit optimaler
Besonnung



Aussicht / Umgebung



Z+S	ÜBERBAUUNG BURGHALDE	212.15
	5024 KÜTTIGEN	MST. 1 : 50
ZUBLER + SCHAFER	BAUHERR Zuhler AG Baugeschäft	PL-GR. A2
ARCHITECTEN ETH MITL SA	Göthardweg 28 5000 Aarau	GEZ. HS
LAURENZENVORST ADT 79		DAT 12.09.02
5000 AARAU		REV 14.10.03
TELEFON 062 832 10 32	Grundriss Wohnung 12	
FAX 062 832 32 27		
E-Mail: zuhler.schafer@bluewin.ch		

Die Verkaufsfachschalt:
Zuhler AG

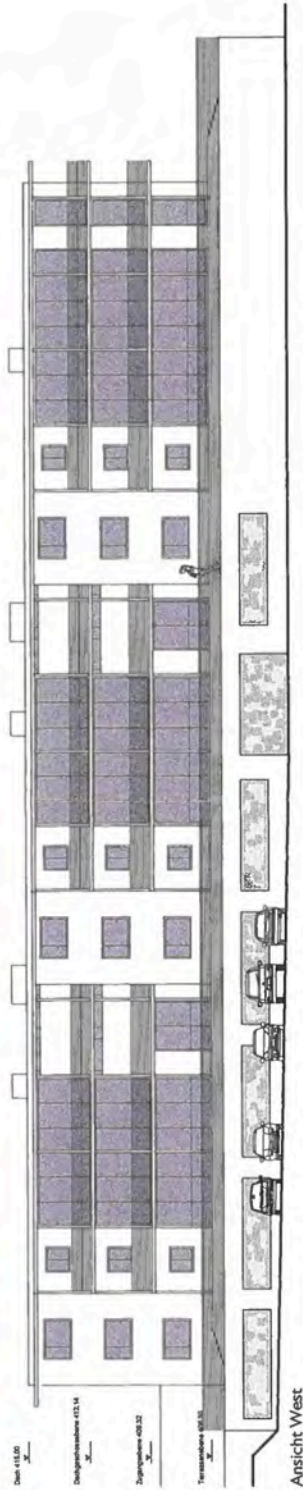
Die Klausurfachschalt:
Zuhler AG

.....
Peter Zuhler

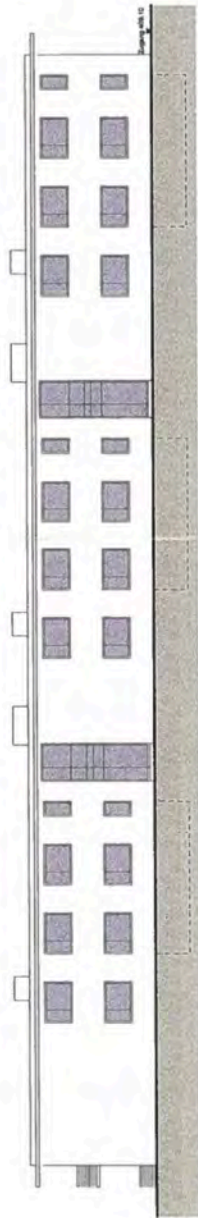
.....
Uns Zuhler

Aarau:.....

FASSADEN / QUERSCHNITT 1:200



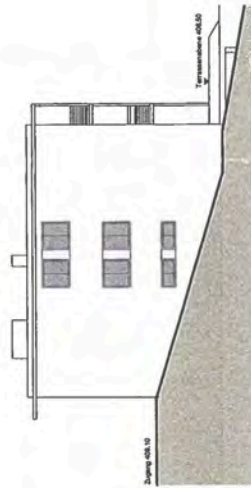
Ansicht West



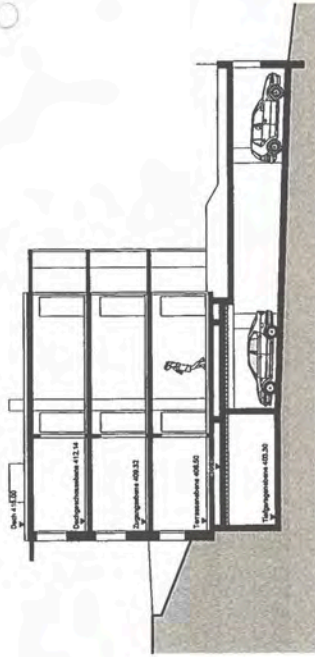
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Querschnitt

ÜBERBAUUNG BURGHALDE KÜTTIGEN

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl 062 836 36 07
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

Aarau, 01. Oktober 2025

Auszug aus Police Nr. 234547

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Küttigen Burghalde 4+5
Gebäude-Nr:	KÜT.01921
Eigentümer:	StWE Gebäude 1921 Burghalde 4+5 5024 Küttigen
Versicherungswert*):	6'840'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	05.05.2004
Baujahr:	2003
Gebäudeausmass:	6'387 m ³
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Die Aargauische Gebäudeversicherung
Bleichemattstrasse 12 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@die-agv.ch | www.die-agv.ch

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Christian Kellermüller
Geschäftspartner



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a
5034 Suhr

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch