



WOHNGEFÜHL WIE IM EINFAMILIENHAUS – AUF 173 M²



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

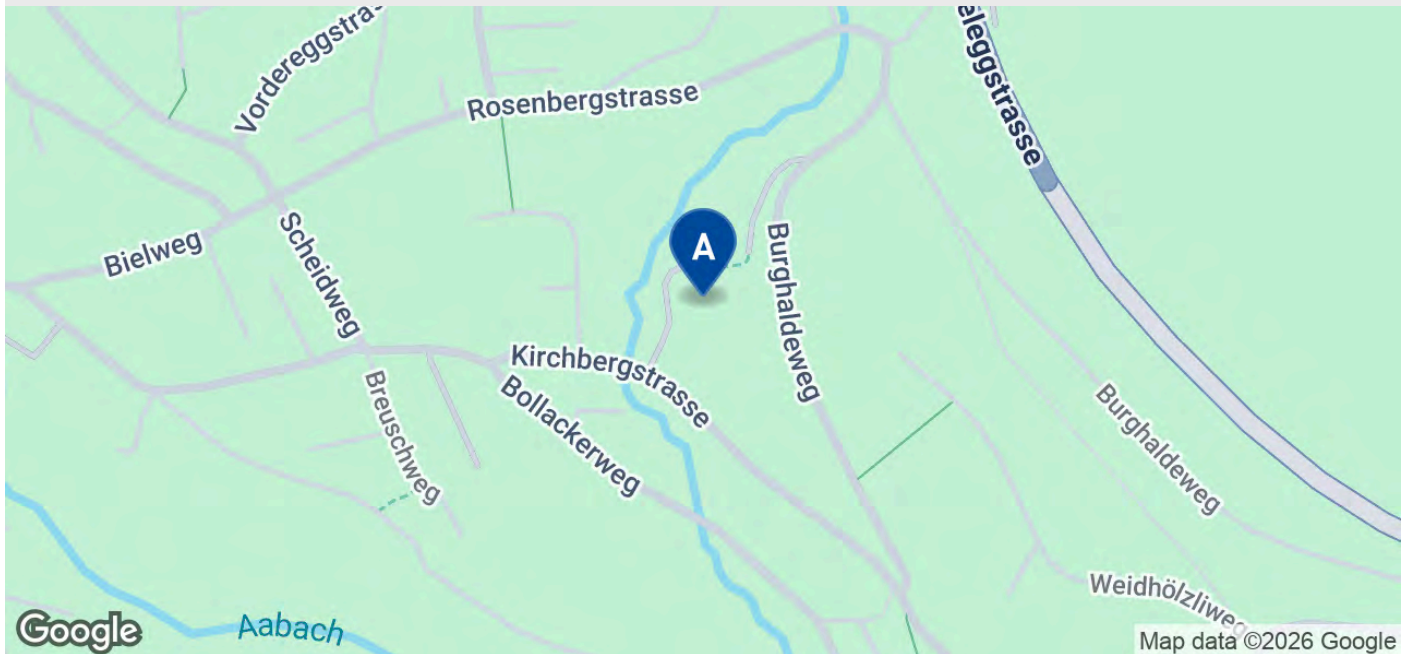
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	16
Kontakt	19

Lage

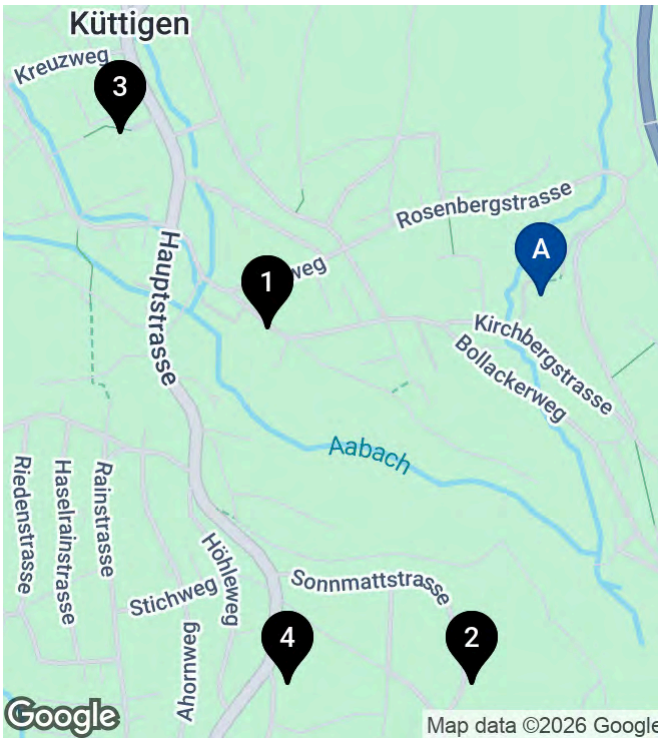


ADRESSE

Burghalde 5, 5024 Küttigen

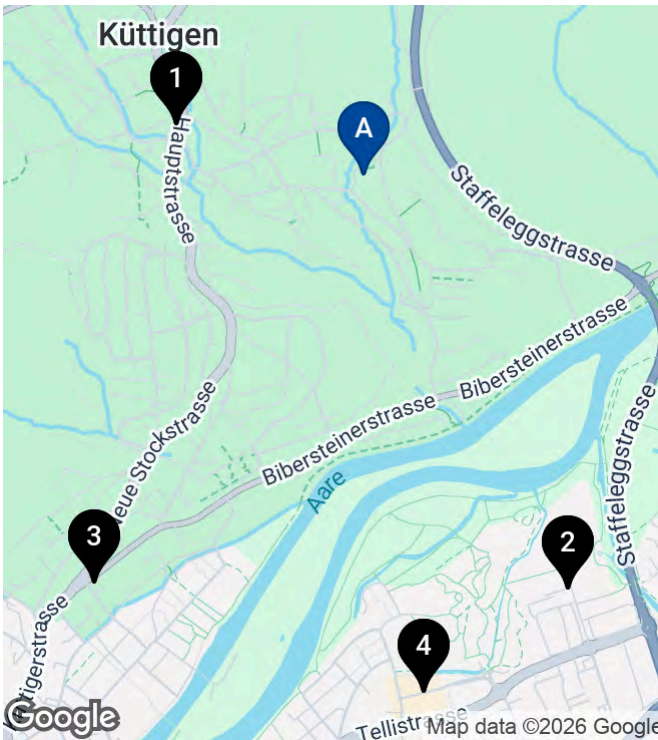


Infrastruktur



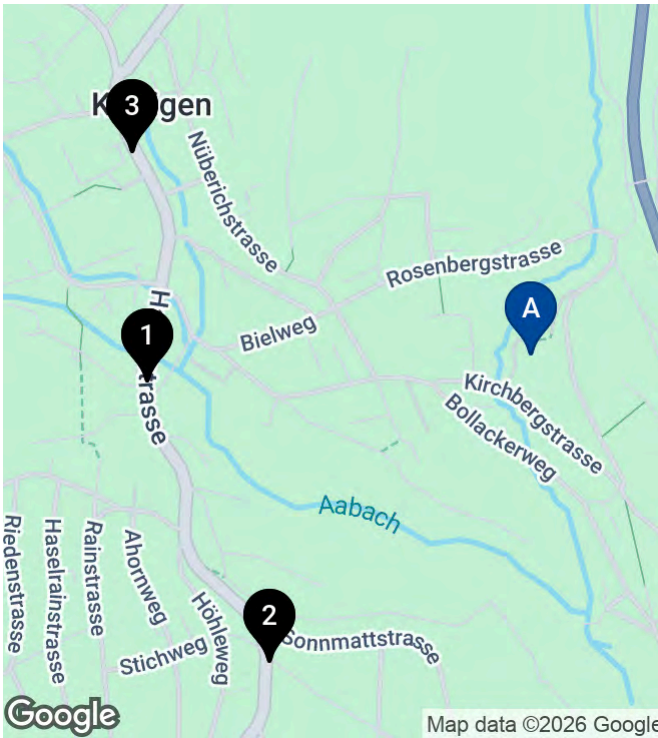
Schulen und Ausbildungsstätten

			
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

Mehr Platz. Weniger Aufwand. 173 m2 Wohnkomfort

Wer den Unterhalt eines Einfamilienhauses hinter sich lassen möchte, ohne auf Grosszügigkeit und Wohnkomfort zu verzichten, findet in dieser aussergewöhnlichen 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung an bester Südwest-Sonnenlage in Küttigen ein Zuhause mit langfristiger Perspektive.

Auf rund 173 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, lichtdurchflutete Räume, ein grosszügiger Wohn- und Essbereich sowie ein durchdachter Grundriss mit viel Platz für Gäste, Hobbys oder ein komfortables Homeoffice. Die grosse, gedeckte Terrasse lädt dazu ein, den schönen Weitblick in vollen Zügen zu geniessen.

Dank Lift gelangen Sie von der Einstellhalle mit zwei eigenen Parkplätzen bequem und stufenlos direkt bis in die Wohnung. Das Wohnen auf einer Ebene schafft eine barrierefreie Perspektive und sorgt für einen entspannten Alltag – ohne Gartenarbeit oder den Unterhalt eines Hauses.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage verbindet Erholung mit einer guten Erreichbarkeit von öffentlichem Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Aarau.

Hier wohnen Sie nicht kleiner, sondern unkomplizierter.

Highlights

- 173m² Wohnfläche
- Grosse, gedeckte Terrasse mit Weitblick
- Sonnige Südwest-Hanglage
- 2 Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- Offener Wohn- und Essbereich mit Cheminéeofen
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Liftzugang direkt von der Einstellhalle
(2 Parkplätze, CHF 30'000.00 pro Platz)
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

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 | ☒ Gepflegt |
| ☒ Bergsicht | ☒ Lift |
| ☒ Cheminée | ☒ Ruhig |
| ☒ Garage | ☒ Sonnig |

Impressionen





Wohn- und Esszimmer



Entrée



Masterbedroom

Mit begehbaren Ankleide



Badezimmer

Grosses Bad mit Whirlpool-
Badewanne und Dusche



Whirlpool-Badewanne



Zweites Badezimmer



Reduit / Waschturm



**Küchenarmaturen und
Ablage**



Terrasse

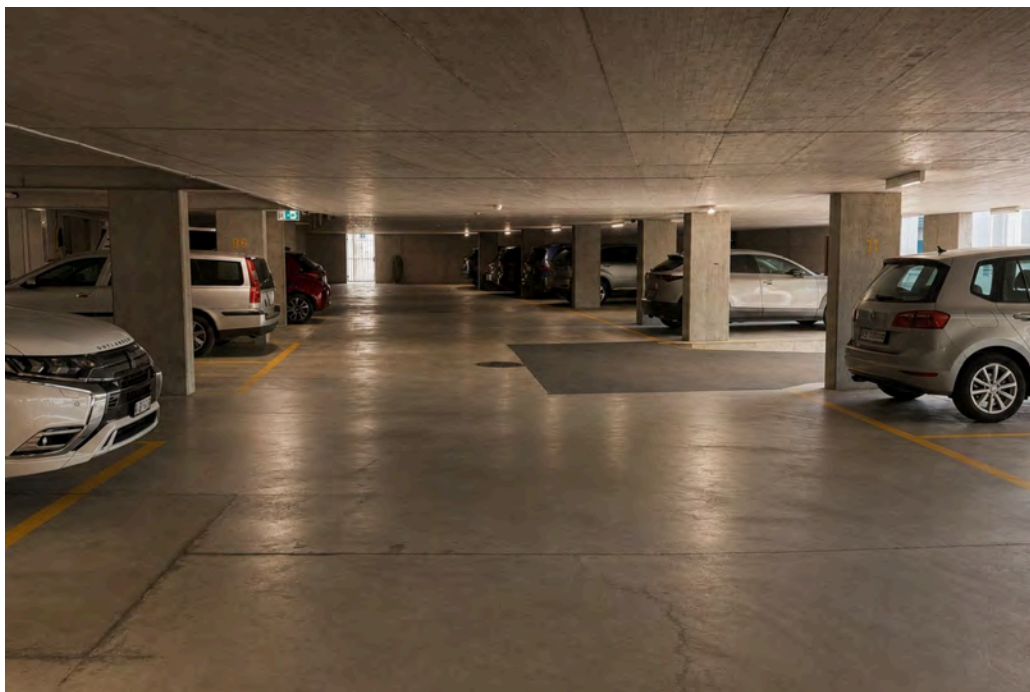
Grosszügig, gedeckt und mit Ausblick



Terrasse



**Hauseingang, Treppen-
haus**

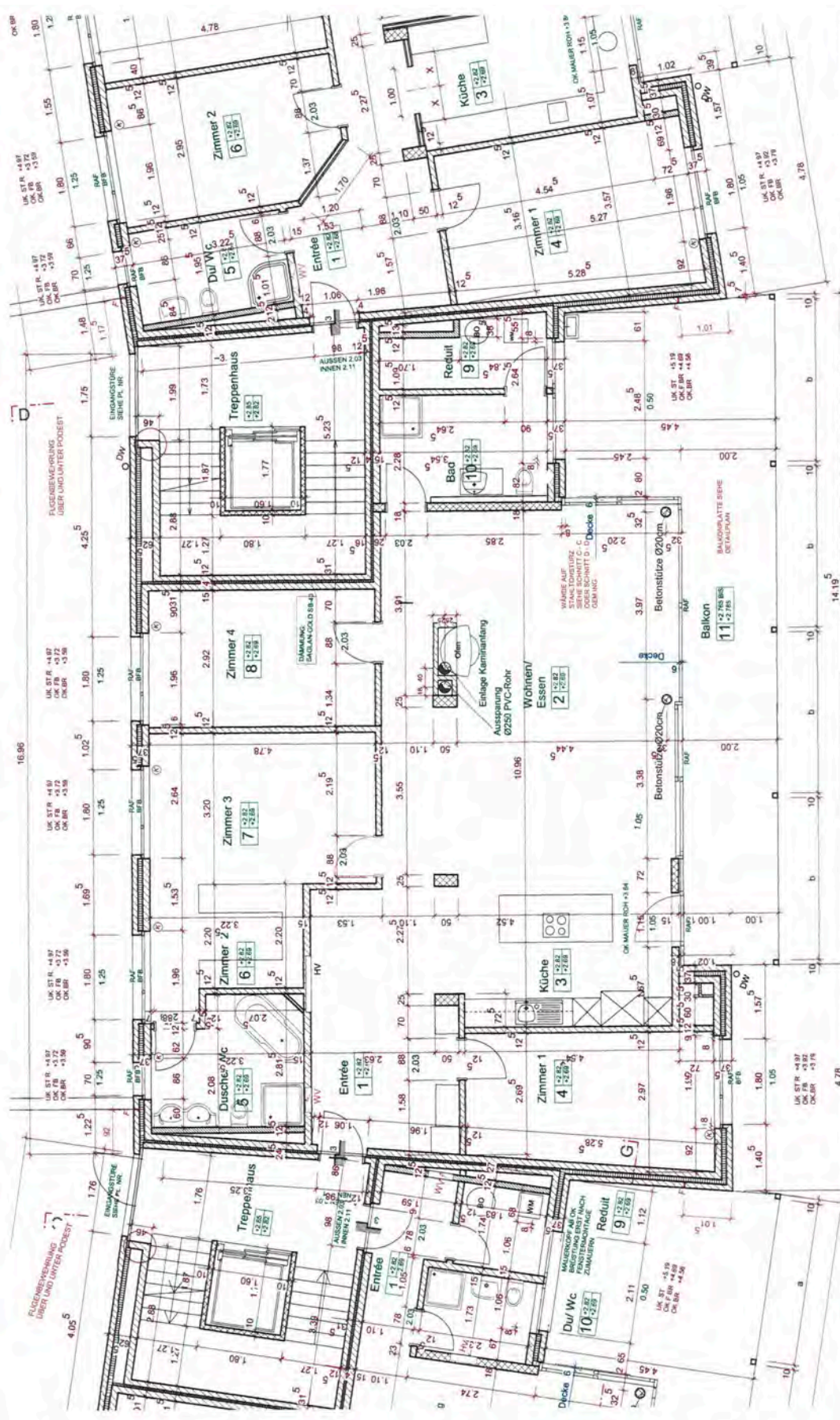


Einstellhalle

Zwei Plätze stehen zur
Verfügung



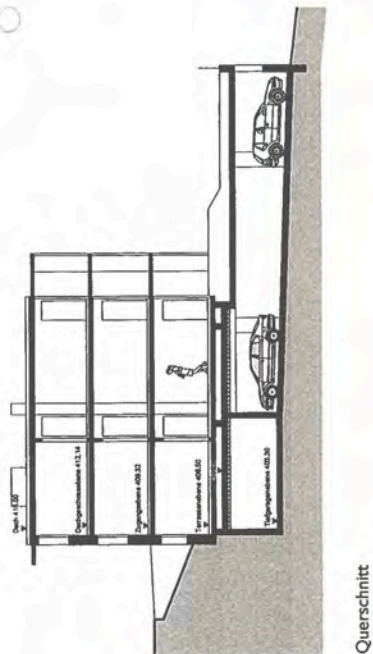
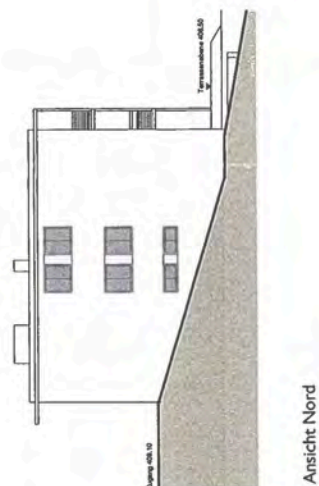
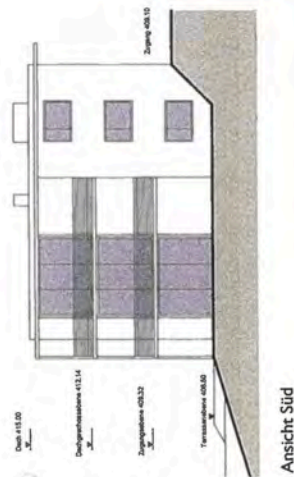
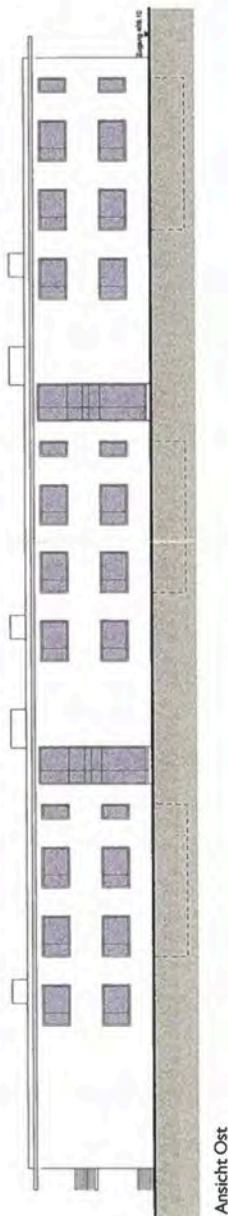
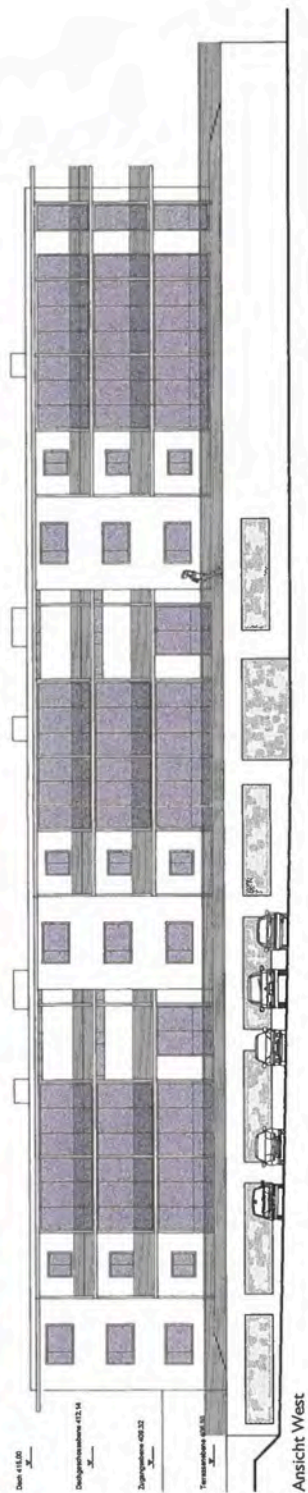
Aussicht / Umgebung



Z+S ZUBLER + SCHÄFFER ARCHITECTEN ETH ZÜRICH LAURENZENWEG 79 5000 AARAU TELEFON 062 832 10 32 FAX 062 832 32 27 E-MAIL z.schaff@zubaer.ch	ÜBERBAUUNG BURGHALDE 5024 KÜTTIGEN		212.15
	BAUHERR Zubler AG Göhrhardweg 28 5000 Aarau		MST. 1 : 50
			PL. GR. A2
			GEZ. H2
Grundriss Wohnung 12			DAT. 12.09.02
			REV. 14.03.03

Die Verkaufsschalt:
Zubler AG
Peter Zubler
Uns Zubler

FASSADEN / QUERSCHNITT 1:200



ÜBERBAUUNG BURGHALDE KÜTTIGEN

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung

062 836 36 07
gebaeude@die-agv.ch



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

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