
EMP
ERIO
LINDHOF

Inhaltsverzeichnis

03 Beschreibung

04 Die Gemeinde Windisch

05 Die Lage

06 Objektdaten

07 Preisliste

08 Bilder

13 Grundrisse

19 Bastelräume

20 Budgetpositionen

21 Kontakt

Hochwertiges Wohnen in ruhiger Wohnlage



An attraktiver Wohnlage in Windisch entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus, das zeitgemässe Architektur mit hoher Wohnqualität und durchdacht konzipierten Grundrissen verbindet. Der Neubau wird in solider Massivbauweise realisiert und erfüllt sämtliche Anforderungen an modernes und nachhaltiges Wohnen.

Insgesamt entstehen fünf hochwertige Eigentumswohnungen, bestehend aus grosszügigen Maisonette-Gartenwohnungen im Erdgeschoss sowie einer exklusiven Attikawohnung. Die Wohnflächen bewegen sich zwischen rund 107 m² und 156 m² und bieten ein durchwegs grosszügiges Raumgefühl für unterschiedliche Lebensmodelle. Grosszügige Fensterflächen sorgen in allen Einheiten für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Maisonette-Gartenwohnungen erstrecken sich über zwei Ebenen und verfügen über private Garten- und Terrassenflächen, welche den Wohnraum harmonisch nach aussen erweitern. Die klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen schafft ein hohes Mass an Privatsphäre und Wohnkomfort – ideal für Familien und Paare mit Anspruch an Raum und Struktur. Ein besonderes Highlight bildet die Attikawohnung mit weitläufiger Terrasse, welche ein Wohnerlebnis mit erhöhter Privatsphäre und offenem Aussenbezug bietet.

Der Innenausbau ist zeitlos, hochwertig und auf Langlebigkeit ausgelegt. Moderne Küchen, stilvolle Nasszellen, zeitgemässe Bodenbeläge sowie ein klar abgestimmtes Gestaltungskonzept schaffen ein Wohnumfeld, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Die eingesetzte Haustechnik entspricht aktuellen Standards und sorgt für hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig effizienten Betriebs- und Nebenkosten.

Auch die gemeinschaftlichen Bereiche sowie die Parkierung sind durchdacht konzipiert. Zur Liegenschaft gehören mehrere Garagenboxen mit Aussenparkplätzen sowie ein Besucherparkplatz, welche komfortables und sicheres Parkieren gewährleisten.

Das Projekt richtet sich an Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf ein modernes Zuhause in einem gut erschlossenen und nachhaltigen Wohnumfeld legen. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem öffentlichen Verkehr sowie die gute Anbindung an die umliegenden Zentren machen Windisch zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

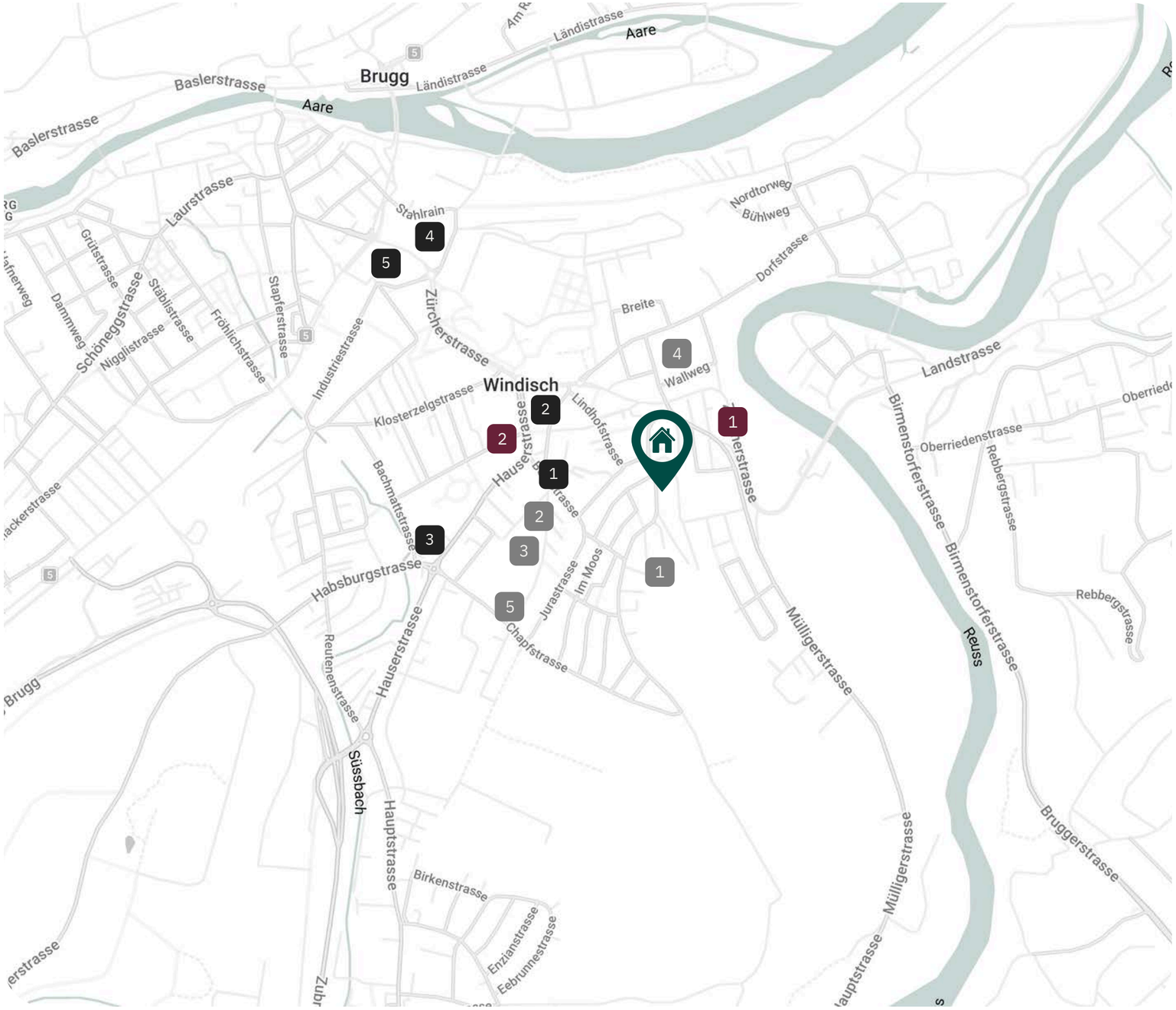


Willkommen in Windisch

Eingebettet zwischen Aare und Reuss und geprägt durch die unmittelbare Nähe zur lebendigen Region Brugg präsentiert sich Windisch als attraktiver Wohnstandort im Bezirk Brugg des Kantons Aargau. Die Gemeinde verbindet naturnahe Lebensqualität mit urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem öffentlichen Verkehr sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Wirtschaftsregionen Zürich, Baden und Aarau.

Die Bevölkerung der politischen Gemeinde ist in den letzten fünf Jahren dynamisch um durchschnittlich +1.4 % pro Jahr gewachsen und zählt per 31. Dezember 2024 insgesamt 8’153 Einwohner. Dieses überdurchschnittliche Wachstum unterstreicht die steigende Attraktivität des Standorts für Familien, Studierende und Berufstätige gleichermassen. Die Steuerbelastung von 11.7 % liegt leicht über dem kantonalen Durchschnitt von 11.3 % und bewegt sich dennoch in einem wettbewerbsfähigen Rahmen innerhalb des Kantons Aargau.

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Wohnbautätigkeit von 0.5 % in den letzten fünf Jahren zeigt sich eine kontinuierliche Entwicklung des Wohnraums. Gleichzeitig weist die Leerwohnungsziffer von 1.0 % (Stand 1. Juni 2025) auf einen stabilen Markt mit gesunder Nachfrage hin. Die positive Standortdynamik spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider: Die Immobilienpreise sind in den vergangenen fünf Jahren um +30.3 % gestiegen und haben damit den kantonalen Durchschnitt von +24.7 % deutlich übertroffen.



LAGE

Lindhofstrasse 37
5210 Windisch

1 Ambleside Schule
220m

2 Kindergarten Dohlenzelg
327m

3 Bezirksschule Windisch
370m

4 Kindergarten Wallweg
377m

5 Schule Windisch
398m

---

1 Swiss W&A Shop
310m

2 Denner Discount
446m

3 Migros-Supermarkt - Windisch
648m

4 migrolino Windisch
956m

5 Coop Supermarkt Brugg
967m

---

1 Windisch, Zelgli
228m

2 Windisch, Gemeindehaus
403m



Ein Ort, an dem naturnahe Umgebung und gute Infrastruktur eine ausgewogene Lebensqualität schaffen.

Grundlegende Objektdaten

Kategorie:	**Mehrfamilienhaus**
Adresse:	**Lindhofstrasse 37, 5210 Windisch**
Baubeginn:	**In Planung**
Wärmeerzeugung:	**Luft-Wasser-Wärmepumpe**
Wärmeverteilung:	**Bodenheizung**
Etagen:	**4**
Einheiten:	**5**

Preisliste

WHG NR	Zimmer	Etage	Wohnfläche m²	Terrassenfläche m²	Verkaufspreis
1	4.5	UG/EG	120	25	ab CHF 1'130'000.00
2	4.5	UG/EG	123	25	RESERVIERT
3	3.5	1.OG	107	30	RESERVIERT
4	4.5	1.OG	124	33	RESERVIERT
5	4.5	Attika	156	140	RESERVIERT

Garagenbox*	Preis
6	à CHF 50'000.00

Bastelräume	Preis
2	à CHF 20'000.00

*inkl. Aussen-PP










THE
NORDIC
BAKING
BOOK



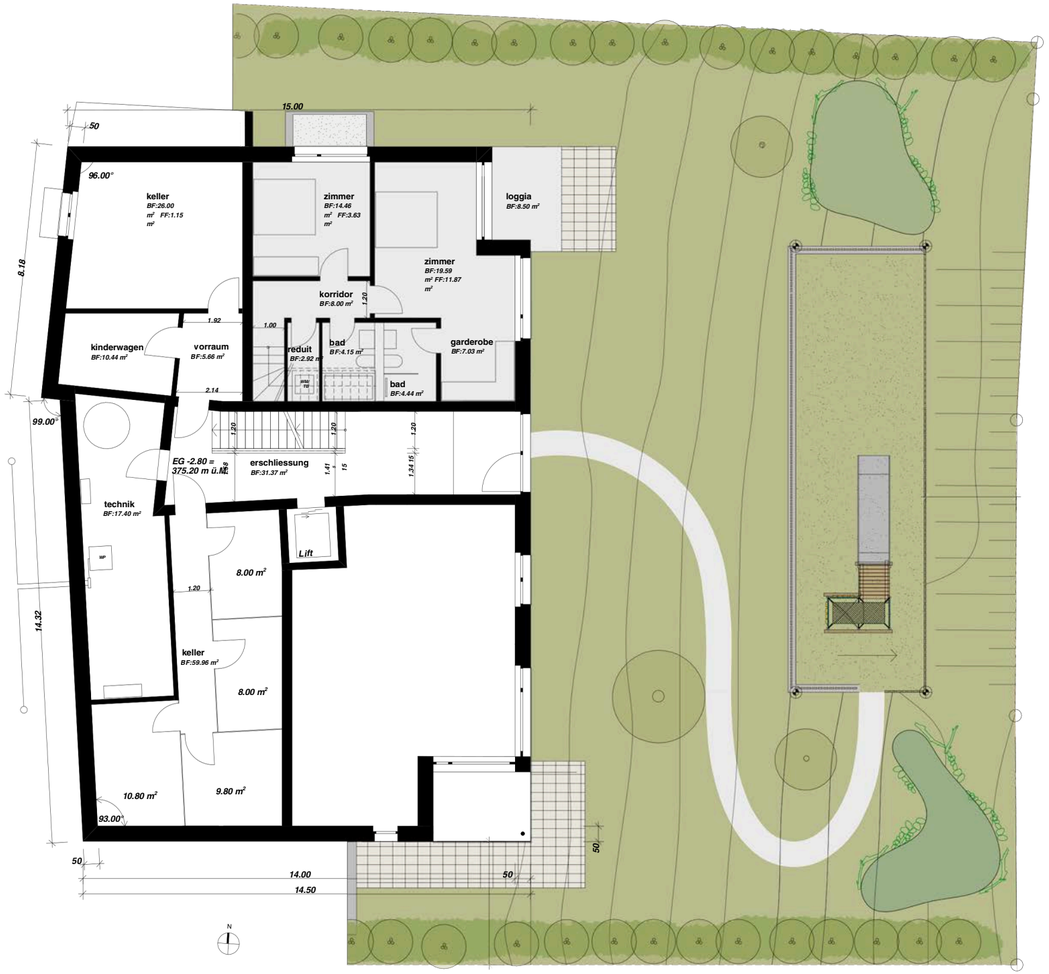






Variante 1 – WHG. 1

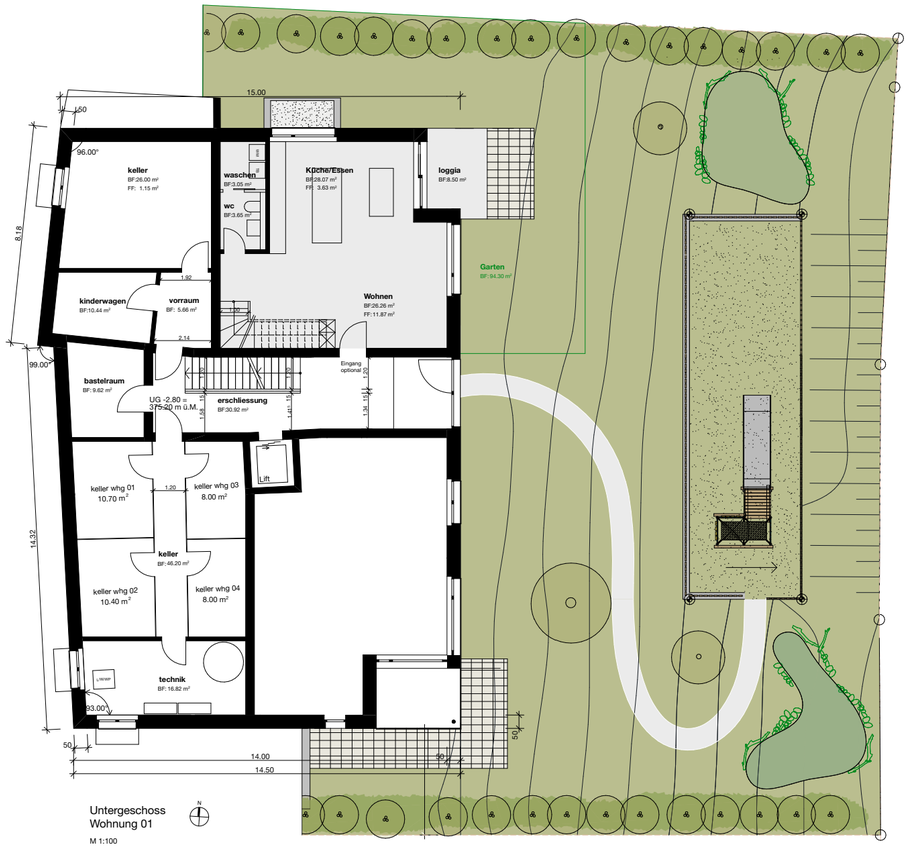
Zimmer	4.5
Etage	UG/EG
Wohnfläche	120 m²
Terrassenfläche	25 m²
Preis	**CHF 1'130'000.00**





Variante 2 – WHG. 1

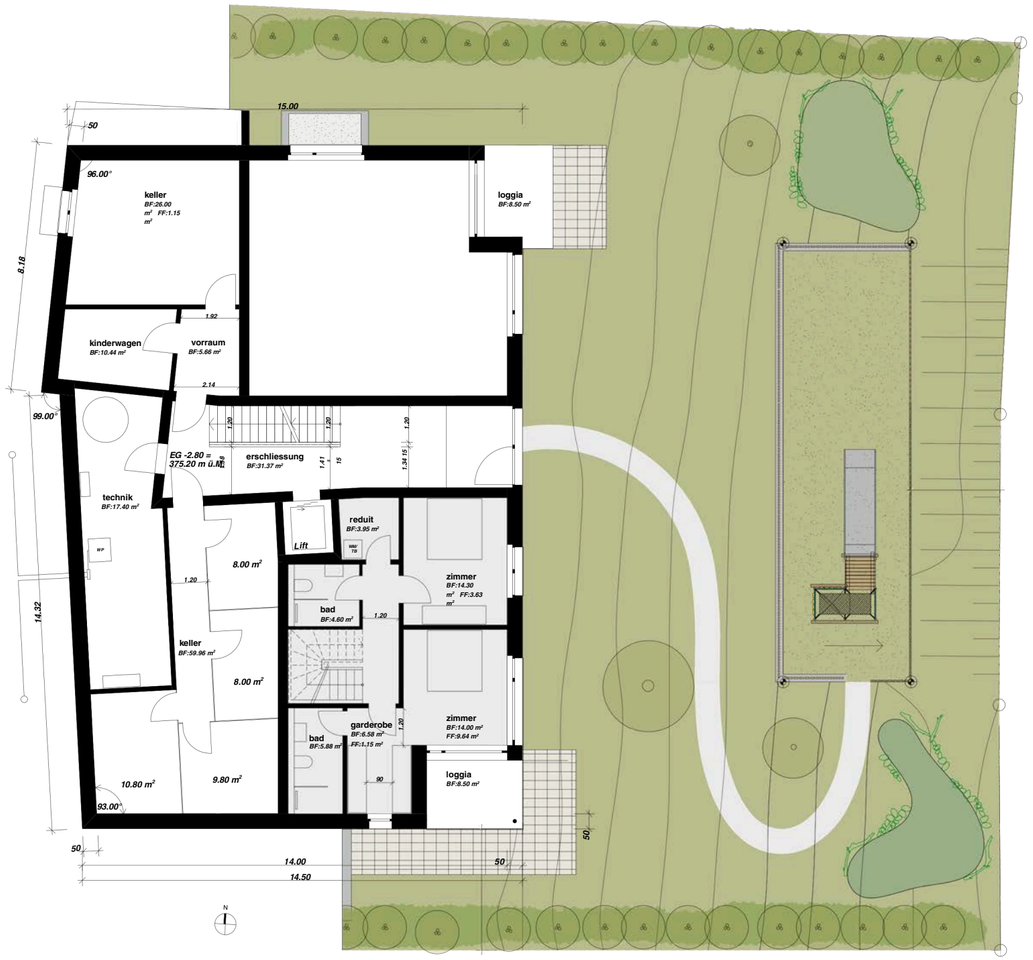
Zimmer	4.5
Etage	UG/EG
Wohnfläche	120 m²
Terrassenfläche	25 m²
Preis	**CHF 1'145'000.00**

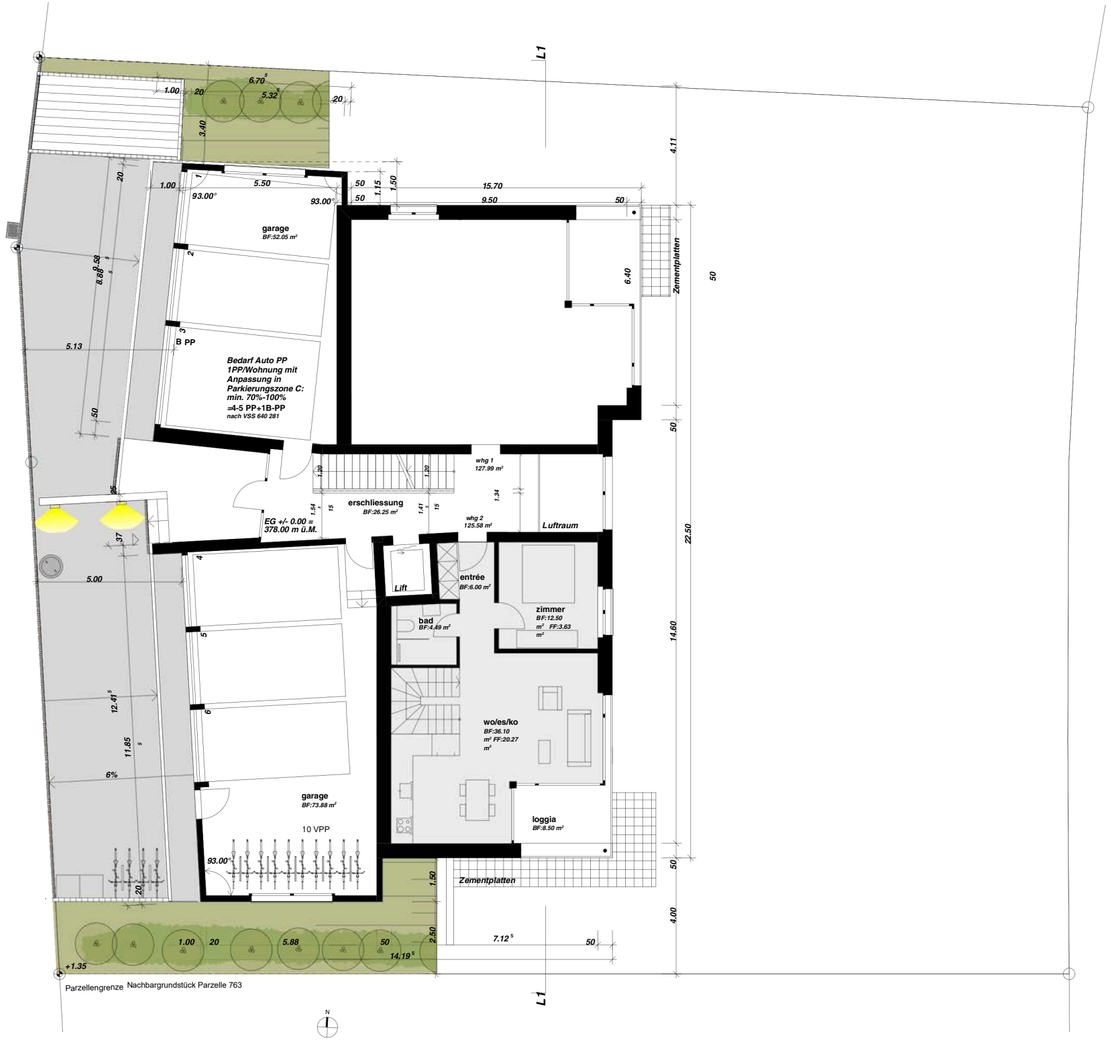




WHG. 2 RESERVIERT

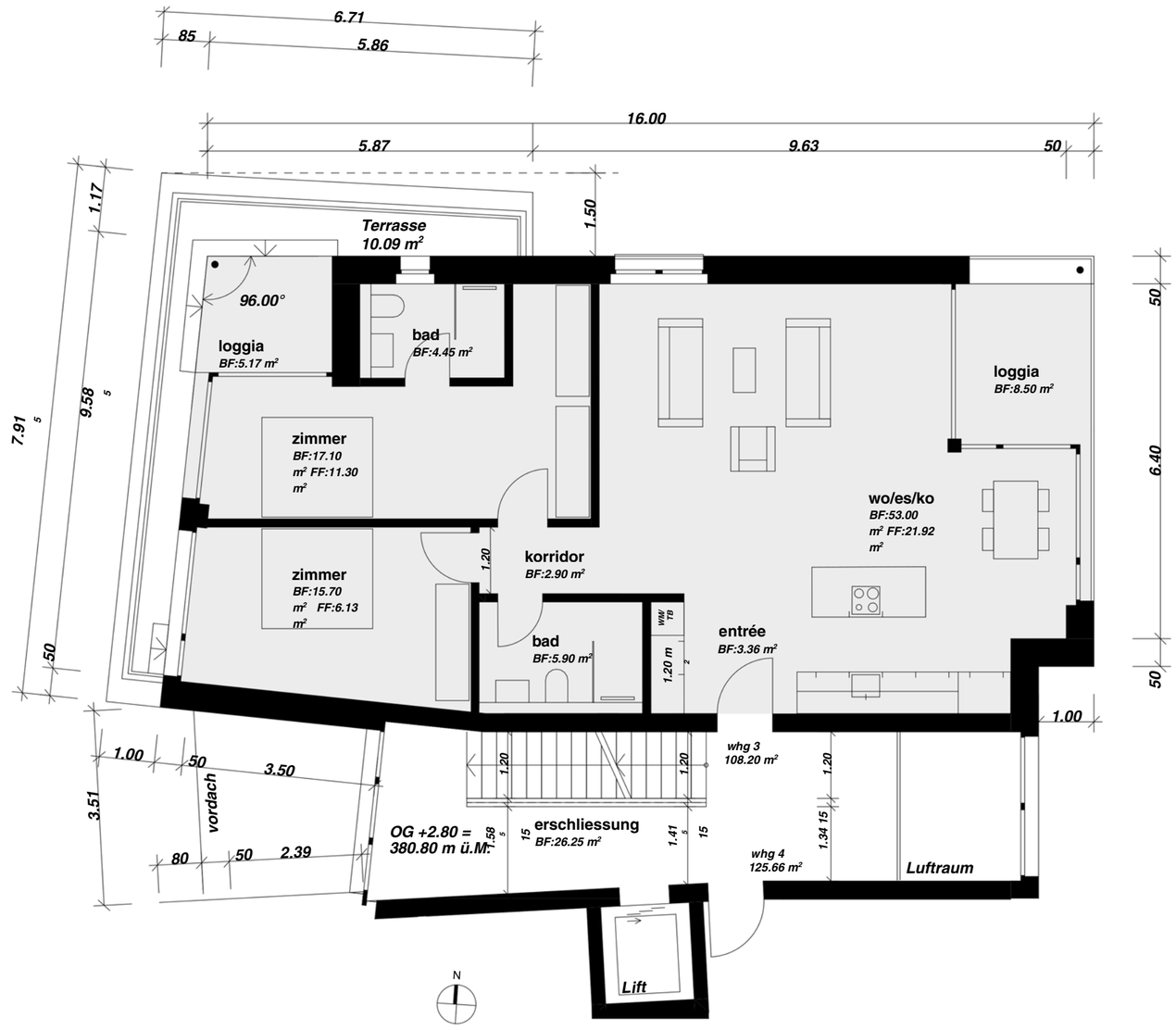
Zimmer	4.5
Etage	UG/EG
Wohnfläche	123 m²
Terrassenfläche	25 m²





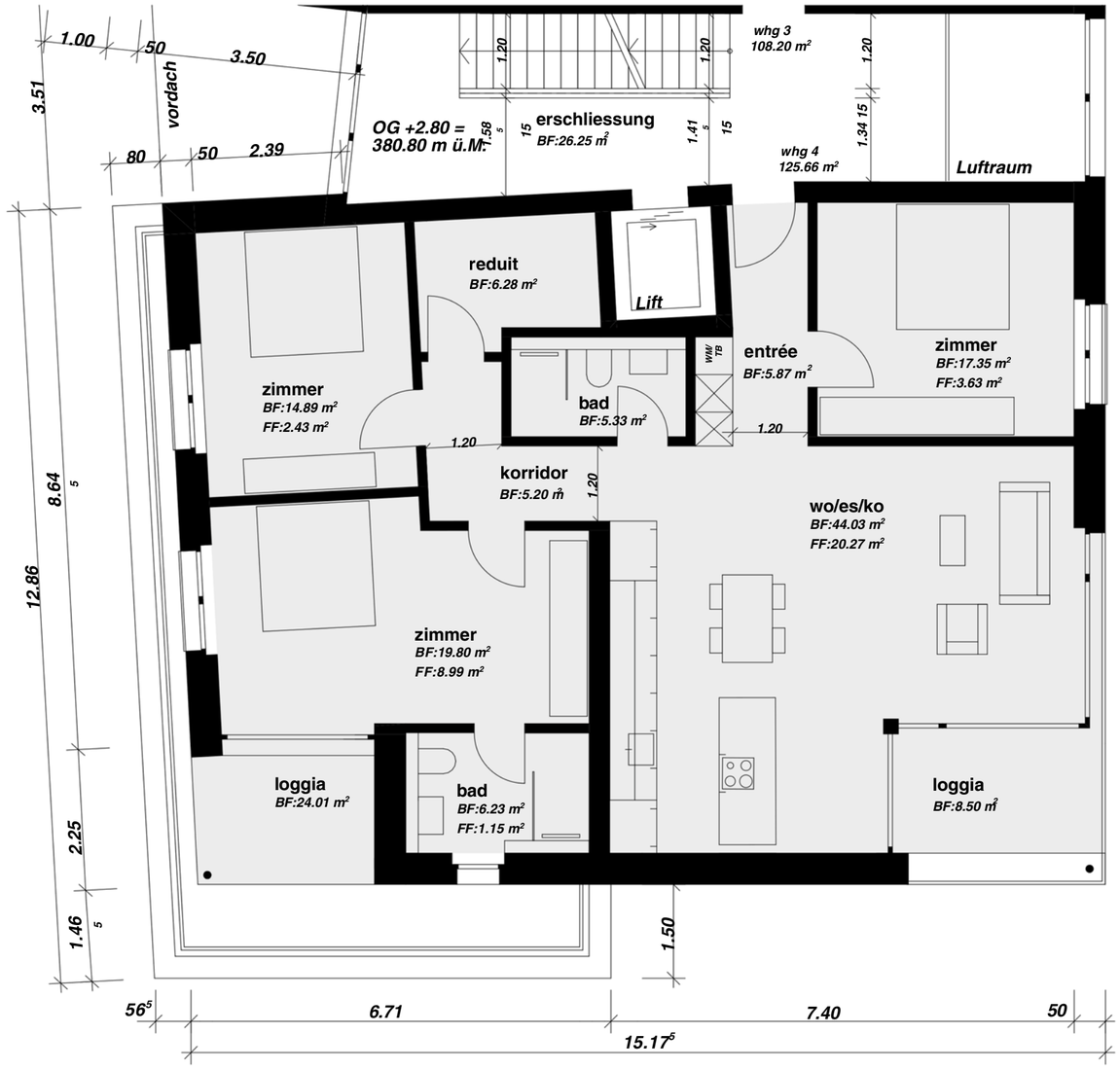
WHG. 3 RESERVIERT

Zimmer	3.5
Etage	1. OG
Wohnfläche	107 m²
Terrassenfläche	30 m²



WHG. 4 RESERVIERT

Zimmer	4.5
Etage	1. OG
Wohnfläche	124 m²
Terrassenfläche	33 m²



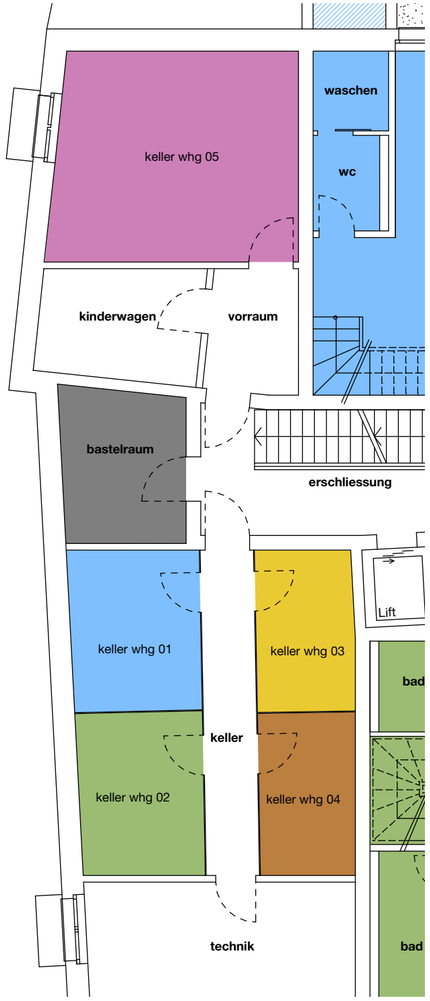
WHG. 5 RESERVIERT

Zimmer	3.5
Etage	Attika
Wohnfläche	156 m²
Terrassenfläche	140 m²



Bastelräume

Anzahl	3
Etage	UG
Fläche	je ca. 9 m²
Preis	à CHF 20'000.00







Budgetpositionen

Beschreibung	Budget in CHF
Einbauküche pro Wohnung Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	**35’000.-**
Sanitärapparate inkl. WM/TU Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	**24’000.-**
Bodenbeläge Platten Boden-/Wandbeläge	**120.-/m2**
Bodenbeläge Holz Boden-/Wandbeläge	**160.-/m2**
Einbau Garderobe Brutto, fertig montiert, inkl. Transport	**3’000**



IHRE ANSPRECHPERSON

Nicole Schroth

Immobilienberaterin

M: +41 79 755 09 18
nicole.schroth@emperio.ch

BERATUNG & VERKAUF

EMPERIO AG
Poststrasse1,8954 Geroldswil

info@emperio.ch
www.emperio.ch

Disclaimer

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkaufsprospekt stellt kein Vertragsdokument dar. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch, weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber EMPERIO AG.