



2.5 ZIMMER WOHNUNG B 0.3

Neubau, Minergie-Bauweise, Photovoltaikanlage



ADRESSE

Rössliackerstrasse 9, 5200 Brugg,
Schweiz



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 650'000.–



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



BRUTTOWOHNFLÄCHE

66 m²



ZIMMER

2.5



BAUJAHR

2026

Inhaltsverzeichnis

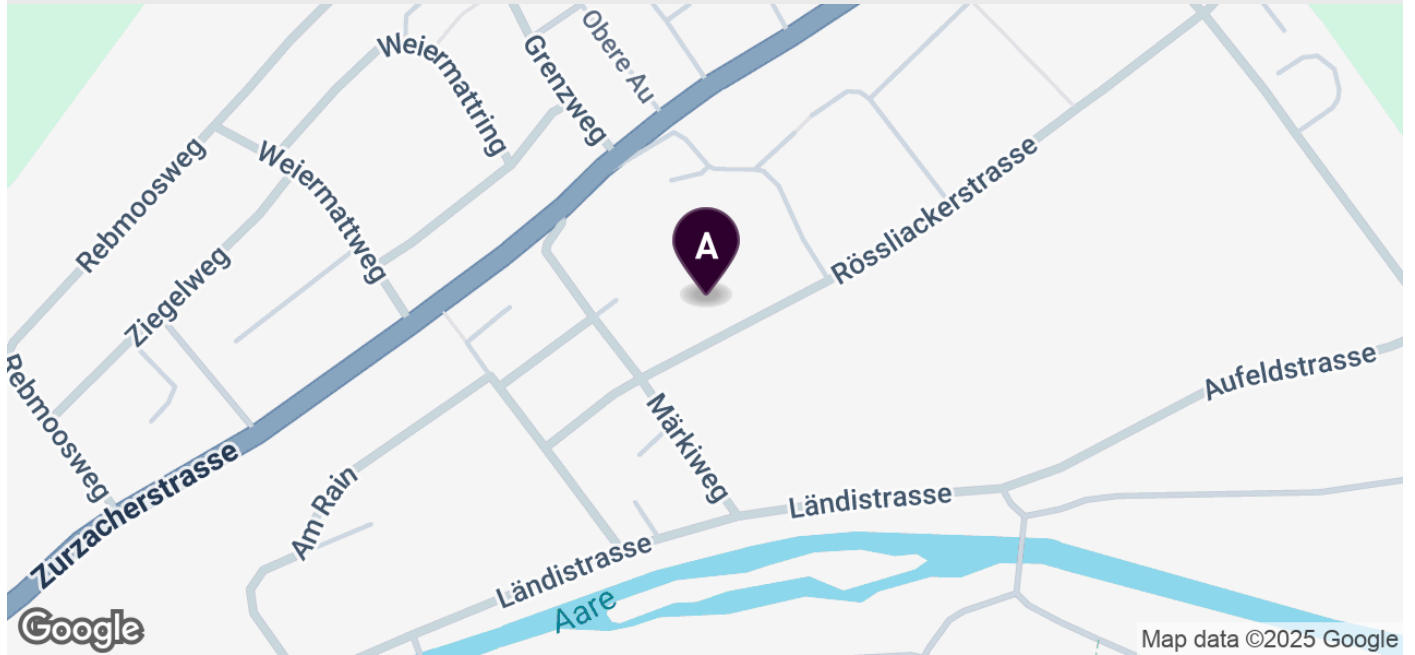
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschreibung	08
Impressionen	09
Dokumente	16
Tragbarkeitsrechnung	18
Kontakt	19

Lage

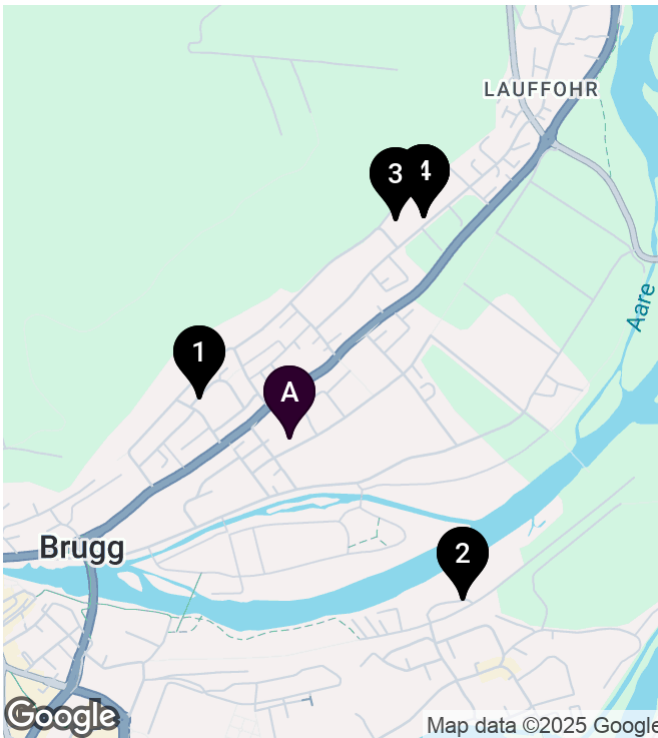


ADRESSE

Rössliackerstrasse 9, 5200 Brugg, Schweiz

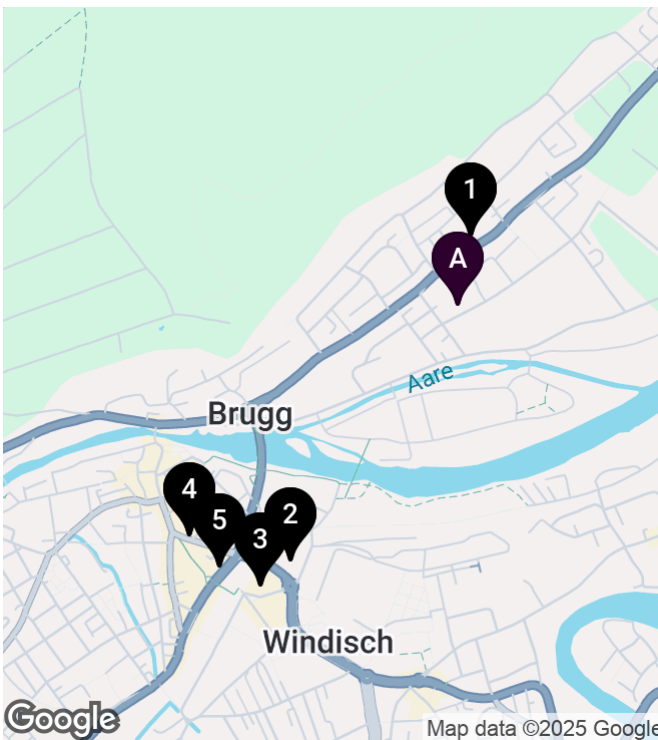


Infrastruktur



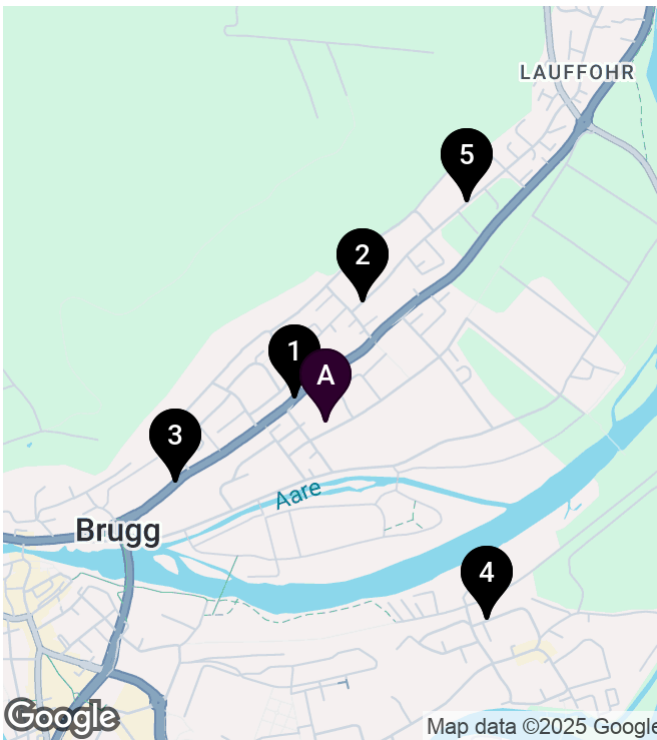
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Kindergarten Weiermatt 316 m	8'	4'	3'
2 Kindertagesstätte Wasserschlo... 763 m	26'	6'	8'
3 Primarschule Au 780 m	16'	5'	3'
4 Realschule Langmatt 832 m	16'	5'	3'
5 Kindergarten Weiermatt 832 m	16'	5'	3'



Einkauf

1 migrolino Brugg 225 m	7'	3'	2'
2 migrolino Windisch 982 m	24'	7'	4'
3 Coop Supermarkt Brugg Campus 27' 1.1 km	8'	4'	
4 Brugger CityGalerie 1.1 km	23'	8'	3'
5 Denner Discount 1.1 km	26'	10'	3'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Brugg AG, Au 125 m	4'	2'	1'
2 Lauffohr, Sommerhaldenstrasse 405 m	10'	4'	2'
3 Brugg AG, Kaserne 521 m	9'	4'	2'
4 Windisch, Dammstrasse 821 m	30'	7'	8'
5 Lauffohr, Langmatt 840 m	16'	5'	3'

Beschreibung

Ihr neues Zuhause in Brugg: Modern, naturnah und bestens angebunden!

Willkommen in Ihrem vielleicht neuen Zuhause! In einer exklusiven Wohnsiedlung in Brugg entstehen drei moderne Gebäude mit insgesamt **23 Eigentumswohnungen**, die höchsten Ansprüchen an Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität gerecht werden.

Hier erwarten Sie **grosszügige 2.5, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen**, die durchdachte Grundrisse, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung vereinen. Dank des **strengen Minergie-Standards** und **Photovoltaikanlagen** auf den Dächern profitieren Sie von energieeffizientem Wohnen und einem **gesunden Raumklima** – perfekt für alle, die Wert auf Nachhaltigkeit legen.

Die **idyllische Lage** nahe der Brugger Aare bietet Ihnen eine einmalige Verbindung von Natur und Stadtnähe. Geniessen Sie entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und grüne Erholung direkt vor der Haustür, während die Stadt Brugg mit ihren **vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten** in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Alle Wohnungen überzeugen durch einen **hochwertigen Ausbaustandard** und verfügen über ein **grosszügiges Kellerabteil**. Je nach Wohnungsgrösse können Sie zudem **einen oder zwei Tiefgaragenplätze** erwerben – für komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

Objektbeschreibung:

- Baujahr: 2025/2026/2027
- Hochwertige Architektur
- Minergie-Bauweise mit Komfortlüftung und Raumkühlung
- Photovoltaik-Anlage
- Flachbandkabel in der Tiefgarage, vorbereitet für den Anschluss eine Wallbox (E-Auto-Ladestation)
- Hochwertige Einbaküche mit Granitabdeckung
- Echtholzböden aus Eichenparkett
- Plattenbeläge in Bädern
- Terrassenboden aus Feinsteinzeugplatten

Mehr Informationen und weitere Wohnungsangebote finden Sie auf unserer Projektwebseite <https://www.rössliacker-brugg.ch>

Verkaufsmodalitäten:

- Kaufofferten: Werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.
- Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.

- Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags 3% des Kaufpreises.
- Tiefgaragenplätze: Ein bis zwei Tiefgaragenplätze, je nach Grösse der Wohnung und Verfügbarkeit, können zu CHF 35'000.00 pro Platz, dazugekauft werden.
- Antritt: Sommer 2027

Ihr Ansprechpartner:

Mirco Fritschi

E-Mail mfr@arimo.ch

Mobile 076 612 95 77

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	EG
Zimmer	2.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	7
Etagen	3
Baujahr	2026
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 650'000.-
---------------	---------------

Zusatzangebote

1 x Tiefgarage
CHF 35'000.-

Flächen

Bruttowohnfläche	66 m ²
Nettowohnfläche	64 m ²
Balkonfläche	19 m ²
Kellerfläche	10 m ²

Eigenschaften

- Balkon
- Garage
- Lift
- Minergie
- Neubau
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Sonnig

Impressionen







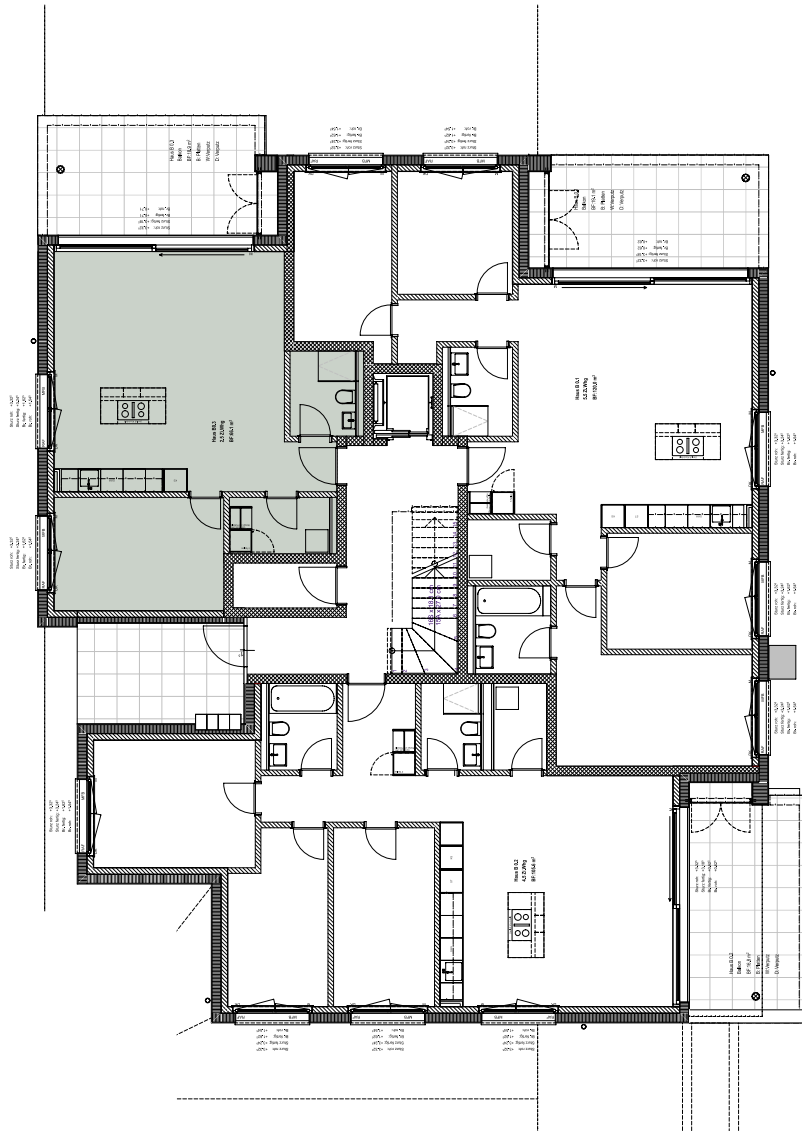








Grundriss Geschoss



Grundriss Geschoss

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	650'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	520'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	433'333.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	86'667.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	130'000.–			20.00%
Kosten		3'190.–	38'278.–	
Zinsen		2'167.–	26'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		481.–	5'778.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		542.–	6'500.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		9'569.–	114'833.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. arimo bewirtschaftung und vermarktung ag übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Mirco Fritschi
Mitinhaber / Geschäftleitung / Leiter Vermarktung

M: 076 612 95 77
mfr@arimo.ch



Anbieter

arimo bewirtschaftung und
vermarktung ag

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: 062 865 05 05

info@arimo.ch
www.arimo.ch