

## Verkaufsdokumentation

5 ½ Zimmer Attikawohnung  
Sternackerstrasse 12, 5200 Brugg

Ihre Ansprechpartnerin:

Letizia Zollinger - Unterstützung & Beratung GmbH  
056 525 92 40 - [info@zollingergmbh.ch](mailto:info@zollingergmbh.ch) – [www.zollingergmbh.ch](http://www.zollingergmbh.ch)

## Lage / Infrastruktur

---

Die 5 ½ Zimmer-Attikawohnung befindet sich in einem Wohnhaus mit neun Einheiten. Die familienfreundliche Mehrfamilienhaussiedlung besteht aus vier identischen Wohnanlagen inkl. Tiefgarage.

Im Untergeschoss befindet sich der Hobbyraum, der Veloraum und die Tiefgarage. Ebenfalls zur Wohnung gehört eine separate Waschküche mit eigener Heizung sowie ein Reduit. Beide sind separat zugänglich. Die Wohnung ist mit einem Lift erschlossen.

Das Wohnhaus befindet sich im nord-östlichen Teil der Stadt Brugg. Im nördlichen Bereich liegt der Forst «Wasserschloss» in Hanglage.

Trotz naher Zentrumslage liegt die Liegenschaft in einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier. Es bestehen sehr gute Verbindungen zum Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Post und öffentlicher Verkehr.

Die Liegenschaft ist in hervorragendem Zustand und weist daher einen geringen Unterhaltsbedarf auf. Die Raumaufteilung entspricht dem heutigen Standard bei Stockwerkeigentum.

### Brugg:

Die Stadt Brugg ist eine Gemeinde im Kanton Aargau und befindet sich an der Aare etwas oberhalb des Zusammenflusses von Aare, Reuss und Limmat.

Brugg ist Zentrum des gleichnamigen Bezirks und ein bedeutender Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Schulstandort. Zudem verfügt Brugg über attraktive Anlagen im Sport- und Freizeitbereich. Aktuell leben rund 13'500 Menschen in Brugg.

Die Gemeinde Brugg verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum Brugg sowie in der Altstadt. Zudem finden wöchentliche Märkte statt. Für kleinere Einkäufe liegt in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage ein Migrolino Tankstellenshop.

### Verkehrsanbindung:

Wenige Kilometer südlich der Gemeindegrenze durchschneiden die Autobahnen A1 und A3 mit Anschlüssen das Gebiet des Birrfelds. Direkte Bahnanschlüsse bestehen nach Aarau-Bern, Zürich-Ostschweiz, Basel-Deutschland/Frankreich und Richtung Freiamt-Gotthard.

Der Bahnhof Brugg hat sehr guten Verbindungen z.B. nach Zürich Hauptbahnhof innert 24 Minuten oder nach Baden innerhalb 7 Minuten.

Die Regionalbuslinien verkehren in regelmässigen Abständen und fahren innerhalb von 10 Minuten zum Bahnhof Brugg.

Mit den gut ausgebauten Bus-, Bahn- und Autobahn-Anschlüssen ist Brugg ein idealer Wohnort für Pendler, die entweder in der Region Aarau oder im Grossraum Zürich ihrer Arbeit nachgehen.

#### Schule:

In Brugg werden die Schüler-/innen von Kindergarten bis und mit Oberstufe unterrichtet. Vom der Sternackerstrasse benötigt man rund 10 Minuten zu Fuss zum Schulhaus «Au-Erle». Der Kindergarten und Spielgruppe «Weiermatt» sind in 5 Gehminuten über Quartierstrassen zu erreichen.

#### Freizeitangebot:

Mehrere aktive Vereine sind sportlich, kulturell und anderweitig gesellschaftlich in der Gemeinde Brugg tätig.

## Eckdaten

---

### Verkaufspreis

CHF 1'290'000

### Anzahl Zimmer

5 ½

### Baujahr

2008

### Grundbuch

Ein Grundbuchauszug wird anlässlich der Besichtigung abgegeben.

### Nettogeschossfläche

139.5 m<sup>2</sup>

### Bau- und Zonenordnung

Zoneneinteilung: Wohnzone 4

### Terrassenfläche/ Loggia

99 m<sup>2</sup> / 23 m<sup>2</sup>

### Bezug

nach Vereinbarung

## Kurzbeschreibung

---

<b>Etage</b>	Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten. Das Haus verfügt über einen Lift.
<b>Fenster</b>	Holz-Metall-Fenster mit 3-facher Isolierverglasung aus dem Baujahr. Insektenschutzgitter vorhanden.
<b>Heizung</b>	Eigene, zur Wohnung gehörende Luft-Wärme-Pumpe, Bodenheizung in der Wohnung.
<b>Warmwasser</b>	Boiler, über die Luft-Wärme-Pumpe gespeisen.
<b>Lüftung</b>	Eingebaute Komfortlüftung
<b>Sonnenschutz / Verdunkelung</b>	Leichtmetall-Rollläden mit Kurbelantrieb
<b>Dach</b>	Flachdach
<b>Medien</b>	Medienanschlüsse vorhanden
<b>Decken</b>	Weissputz
<b>Bodenbeleg</b>	Parkett / in den Nasszellen Platten
<b>Waschküche</b>	Eigene Waschküche ausserhalb der Wohnung in einem Nebenraum im 4. Obergeschoss. Waschvollautomat 8 kg und Wäschetrockner der Firma V-Zug.
<b>Parkier-Möglichkeiten</b>	Die zwei zur Wohnung gehörenden Parkplätze sind in der Tiefgarage direkt erschlossen und über die Liftanlage erreichbar. Besucherplätze stehen auf der Nordseite des Hauses zur Verfügung.

## Raumprogramm Attikageschoss

---

### **Wohnzimmer / Essen / Küche (52 m<sup>2</sup>)**

#### Wohnzimmer:

Grosszügiger Wohn-Essbereich mit Ausgang zur Loggia und Terrasse.

#### Küche:

Granitabdeckung mit Auszugsteckdose, Induktion-Kochfeld, Dampfabzug, Backofen, Combi-Steamer, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine. Sämtliche Küchengeräte sind von der Firma V-Zug.

### **Badezimmer 1 (3.5 m<sup>2</sup>)**

Dusch-WC, Lavabo, Spiegelschrank, Dusche

### **Badezimmer 2 (7.5 m<sup>2</sup>)**

Dusch-WC, Doppellavabo, Spiegelschrank, Badewanne, Einbauschränk

### **Zimmer 1 (14.5 m<sup>2</sup>)**

### **Zimmer 2 (15.5 m<sup>2</sup>)**

### **Zimmer 3 (12.5 m<sup>2</sup>)**

### **Zimmer 4 (12.5 m<sup>2</sup>)**

### **Flur (15 m<sup>2</sup>)**

### **Loggia (23 m<sup>2</sup>)**

Verfügt über einen Holzboden (Teak Dielen) und eine Sauna. Die Fenster innerhalb der Loggia haben einen Sonnenschutz, welcher mit einer Handkurbel bedient werden kann.

### **Terrasse (120 m<sup>2</sup>)**

Verfügt über eine überdeckte Pergola mit Sichtschutz, Dachbeschattung mit Elektroantrieb sowie integrierte Belichtung. Zudem Wasseranschluss und Steckdosen.

### **Reduit (2.5 m<sup>2</sup>)**

Ausserhalb der Wohnung

### **Waschküche / Heizungsraum (6.5 m<sup>2</sup>)**

Ausserhalb der Wohnung mit:

- Mit Waschmaschine und Wäschetrockner von V-Zug
- Luft-/Wärmepumpe Marke Stiebel Eltron

## Raumprogramm Untergeschoss

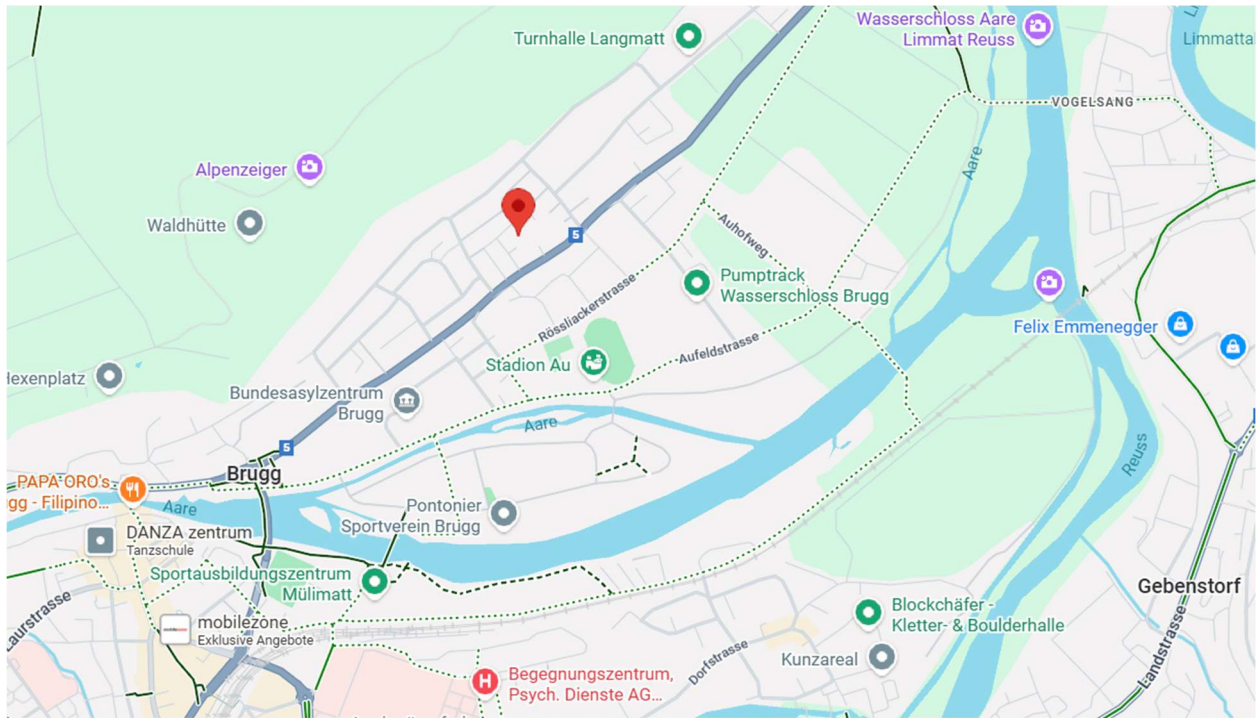
---

### **Tiefgarage**

Zwei Parkplätze an bevorzugter Lage in der Garage der Wohnsiedlung vorhanden.

### **Keller (19 m<sup>2</sup>)**

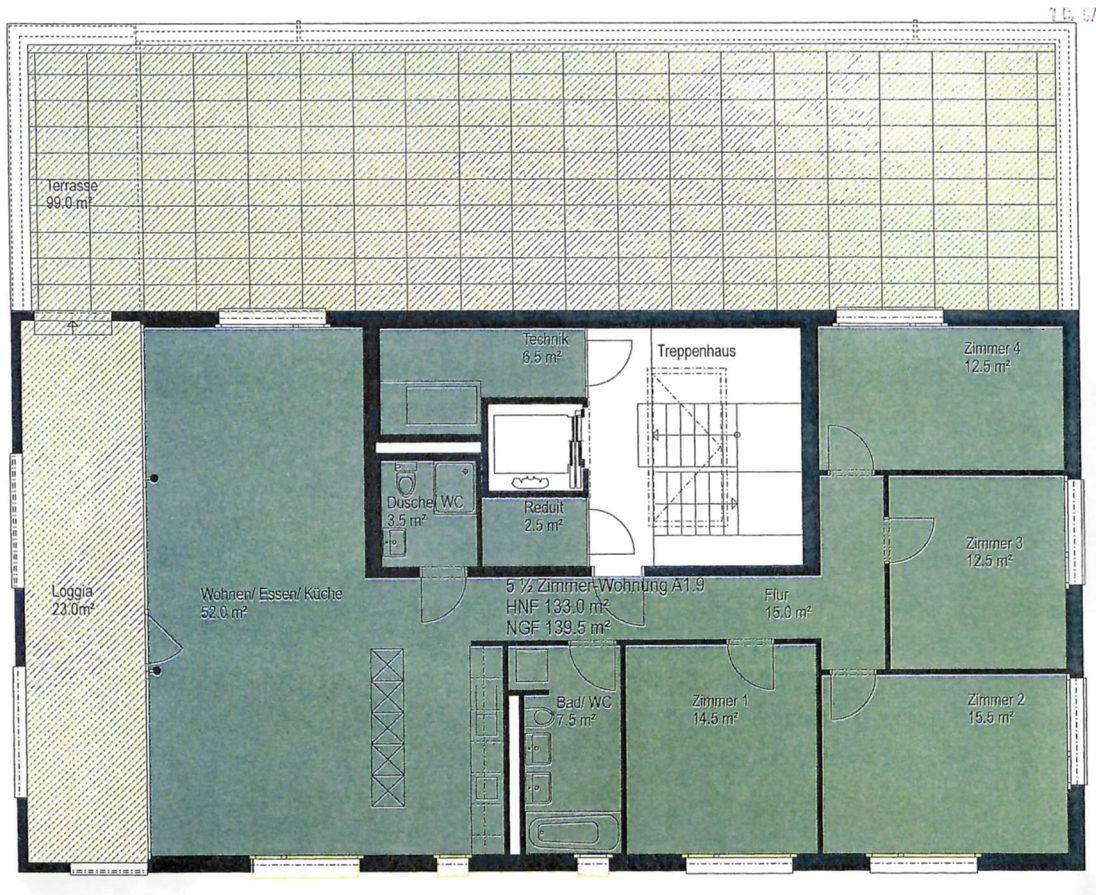
## Ausschnitt Ortsplan



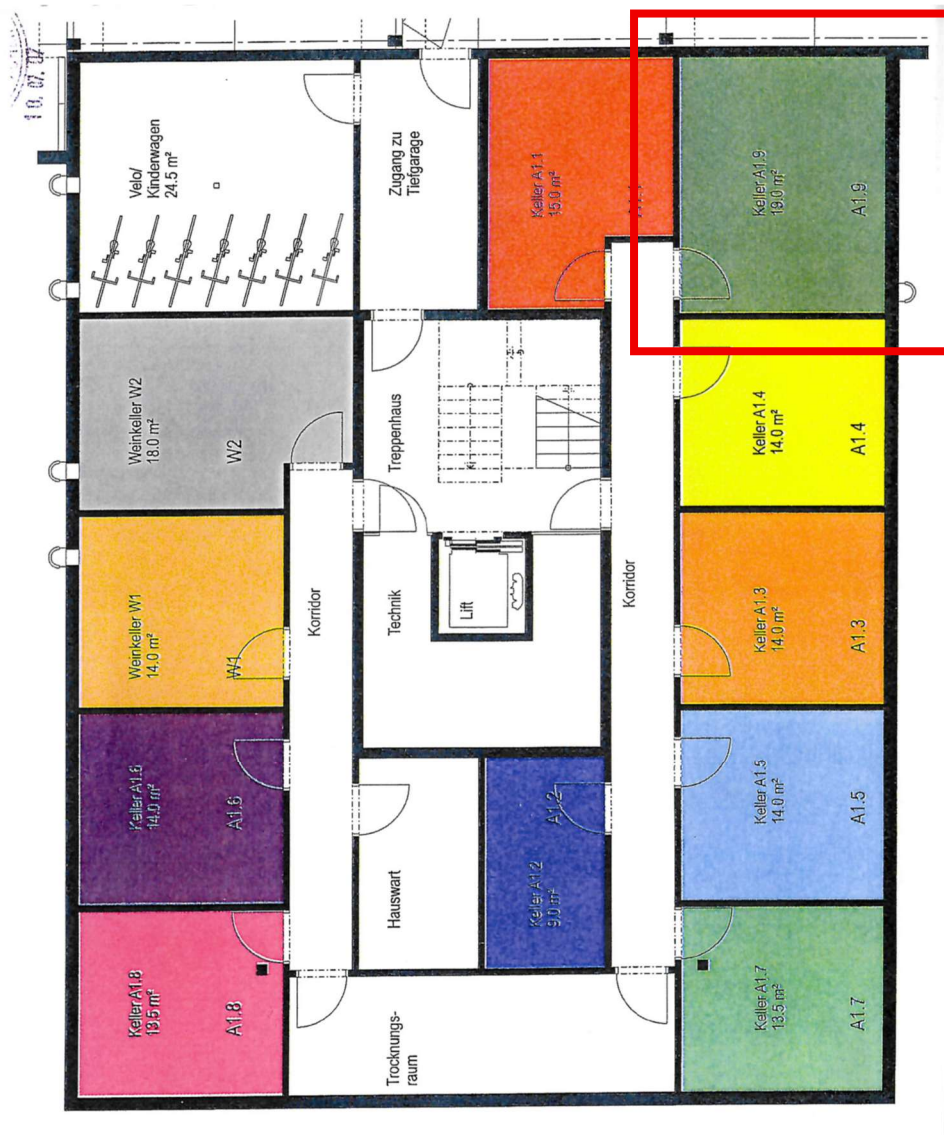
# Katasterplan



## Grundriss Attikageschoss



## Grundriss Untergeschoss



## Bilder

---

### Aussenansichten



### Innenansichten



## Bilder

---



## Bilder

---



Bilder

---



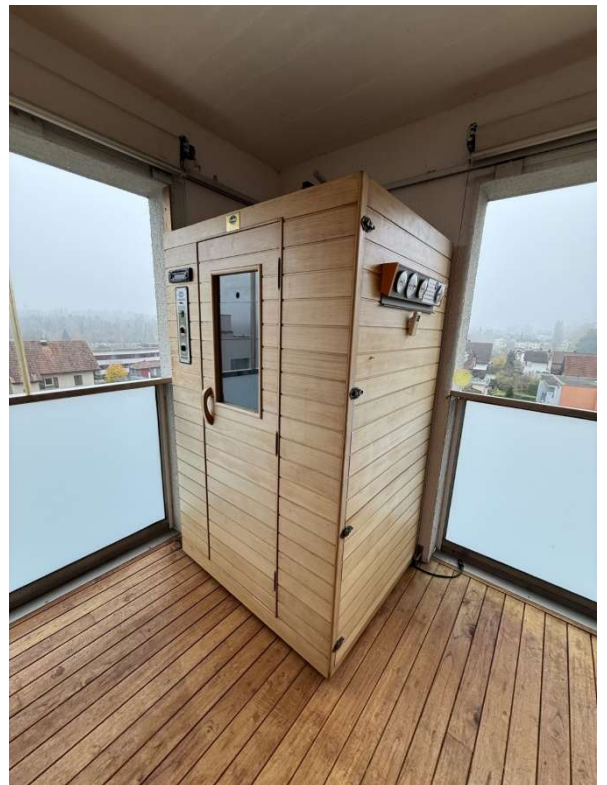
## Bilder

---



Bilder

---



Bilder

---



Bilder



## Bilder

---



## Kontakt

---

Letizia Zollinger  
Zollinger Unterstützung & Beratung GmbH  
Tel. 056 525 92 40  
[info@zollingergmbh.ch](mailto:info@zollingergmbh.ch)

Es ist Sache der erwerbenden Partei, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit der erwerbenden Partei, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich.