

# Gediegene Attikawohnung mit Panoramasiht

Rüslerstrasse 5  
5452 Oberrohrdorf



# Ortsbeschreibung

## Oberrohrdorf – hier ist mein Zuhause

Die Aargauer Gemeinde Oberrohrdorf gehört zum Bezirk Baden und liegt am Rande des Reusstals, zwischen dem Bezirkshauptort Baden und dem Mutschellen-Pass.

Die Gemeinde liegt etwa drei Kilometer östlich der Reuss am gleichmässig abfallenden Südwesthang des Rohrdorferbergs. Diese Erhebung bildet einen Teil der Heltersberg-Hügelkette, die das Reusstal vom weiter östlich gelegenen Limmattal trennt.

### Verkehr

**Auto**  
Oberrohrdorf liegt an der Kantonsstrasse K 411, Baden-Mutschellen. Nächster Autobahnanschluss ist Baden-West in 5 Minuten Entfernung.

**Bahn**  
In Oberrohrdorf hat es keinen Bahnhof. Zugverbindungen in alle Richtung erreicht man ab dem Hauptbahnhof Baden oder ab dem Bahnhof Mellingen-Heitersberg.

**Bus**  
Busse fahren im 30 Minuten-Takt Richtung Baden.

**Freizeit** Oberrohrdorf hat ein lebendiges Vereinsleben. Über 30 aktive Sport- und Kulturvereine prägen das Dorfleben und fördern das Zusammengehörigkeitsgefühl. Alle Vereine sind in den "Vereinigten Vereinen" zusammengeschlossen und organisieren zusammen gemeinsame Aktivitäten und Anlässe.

### Schule

**Kindergarten**  
Im Kindergarten in Oberrohrdorf und in Staretswil werden rund 84 Kinder in 4 Kindergartenklassen unterrichtet.

**Primarschule**  
An der Primarschule Hinterbächli werden rund 342 Schülerinnen und Schüler in 14 Klassen unterrichtet. In der Regel bleiben die Schülerinnen und Schüler während zwei Jahren bei der gleichen Lehrperson.

**Kreisschule Rohrdorferberg**  
Die vier Gemeinden Bellikon, Niederrohrdorf, Oberrohrdorf und Remetschwil sind die Trägergemeinden der Kreisschule Rohrdorferberg.

Rund 420 Kinder und Jugendliche der Bezirks-, Sekundar- und Realschule werden im Oberstufenzentrum Niederrohrdorf unterrichtet.

### Tagesstrukturen

Die Tagesstrukturen Oberrohrdorf bieten eine umfassende familien- und schulergänzende Betreuung für Kinder von der Gemeinde Oberrohrdorf an. Sie betreuen Kinder vom 1. Kindergarten bis zur 6. Primarklasse.

### Einkaufsmöglichkeiten

In Oberrohrdorf hat es einen grossen Volg, eine Landi und eine Apotheke. Weitere Geschäfte und Supermärkte wie Migros und Denner finden man in Niederrohrdorf und Fislisbach.

### Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt attraktive 85%

### Weitere Informationen

[www.oberrohrdorf.ch](http://www.oberrohrdorf.ch)



Willkommen im neuem Zuhause



## Wichtige Daten im Überblick

Objekt-Nummer	79
Objekt-Art	Attikawohnung
Standort	Rüslerstrasse 5 5252 Oberrohrdorf
Wertquote	76,13/000
Baujahr	1973
Renovationen	laufend von 2003 - 2022
Netto Wohnfläche	181 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2
Anzahl Schlafzimmer	4
Wintergarten mit Elektroheizung	21 m <sup>2</sup>
Heizung	Ölheizung mit Radiatoren
Fenster	3-fach Isolierverglasung
Dach	Flachdach
Klimaanlage	im Wohnzimmer
Bodenbeläge Wohnung	Parkett, keramische Platten, Vinyl
Bodenbeläge Wintergarten/Terrasse	Appenzeller Rasen
Terrassen	Diverse Terrassen rund um die Wohnung
Parkplätze	2 PP in der eigenen Garagebox
Eigenmietwert	CHF 18'984
Steuerwert	CHF 483'300
Nebenkosten	CHF 9'000/Jahr inkl. Erneuerungsfond
Investitionen	CHF 200'000

## Kaufpreis

CHF 1'250'000 inkl. Garagebox

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Mehr Information Online

Fotografieren Sie den rechts stehenden QR-Code. Mit einem Klick verfügen Sie über sämtliche Informationen dieser Broschüre auf Ihrem Smartphone.



Terrasse mit Traumhafter Weitsicht

TEXT





# Küche mit Zugang zum Wintergarten



Wintergarten mit Cheminée



## Gediegene Attikawohnung mit herrlicher Panoramasischt



Wohnzimmer

TEXT

Hier sind Sie dem Himmel nahe: Diese lichtdurchflutete 5.5-Zimmer Attikawohnung bietet Ihnen eine Panoramasischt bis zu den Alpen. Auf der Dachterrasse können Sie bei Sonnenaufgang Ihren ersten Kaffee trinken und am Abend spektakuläre Sonnenuntergänge erleben. Die Eigentumswohnung befindet sich am Rohrdorferberg, im 4. Stock eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses. Es ist Teil einer Überbauung, die 1973 erstellt und laufend modernisiert wurde – Dach, Fassade, Leitungen und Heizung sind neu saniert. Das ockergelbe Gebäude hat eine ökologische Lehmfassade, die das Wohnklima positiv beeinflusst.

### Individuelle Wohnbereiche mit Privatsphäre

Bereits beim Betreten des schicken Entrées taucht man in eine angenehme Wohnatmosphäre ein. Ein Split-Level-Konzept sorgt für eine raffinierte Raumaufteilung, die viel Privatsphäre und Gestaltungsmöglichkeiten bietet – der Wohn-Essbereich wird durch eine Treppe von den Schlaf- und Arbeitszimmern getrennt. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich bietet eine spektakuläre Aussicht über das Reusstal bis zu den Alpen – hier kann man verweilen. Die dazugehörige Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet genügend Platz für Liegestühle und einen grossen Esstisch.

### Kochen und Essen mit Cheminée

Die moderne, weiss gestylte Wohnküche schliesst direkt an den Essbereich an. Sie ist mit hochwertigen Küchengeräten ausgestattet und bietet sogar Platz für einen Esstisch. Von der Küche aus haben Sie Zugang zum beheizbaren Wintergarten mit einem schönen Cheminée – hier können Sie an kühlen Tagen gemütlich mit Familie und Freunden zusammensitzen. Hinter dem Wintergarten befindet sich eine Sauna sowie das Reduit. Die Waschmaschine mit Tumbler erreichen Sie über die Küche.

### Schlaf- und Arbeitszimmer mit Terrassen

Die Wohnung bietet vier separate Zimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine praktische Ankleide und ein Bad en Suite für ultimativen Komfort und Privatsphäre. Die zwei daneben liegenden Zimmer teilen sich ein Bad mit Dusche. Ein weiteres Zimmer in der Nähe des Wohn-Essbereichs verfügt über ein separates WC und kann sowohl als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Jedes Zimmer hat Zugang zu einer Terrasse oder einer Loggia, wo man ungestört lesen und relaxen kann. Die zwei eleganten Badezimmer und die Gästetoilette sind mit weissen Keramikplatten ausgelegt und in neuwertigem Zustand.

### Höchster Wohnkomfort mit Stil

Diese Immobilie bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in zeitlosem Design auf 181m<sup>2</sup> – exklusiv Terrassenfläche. Die helle Attikawohnung ist laufend renoviert worden und präsentiert sich in neuwertigem und bezugsbereitem Zustand. Die schönen Holzböden sorgen für ein warmes Ambiente und harmonisieren optimal mit den weissen Wänden, der Hochglanzküche und den weissen Badezimmern. In dieser schönen Wohnung kommen Ihre Lieblingsmöbel bestens zur Geltung.

### Genügend Stauraum und Platz für Autos und Velos

Der Lift transportiert Sie bequem von der Tiefgarage direkt vor die Attikawohnung. Zur Wohnung gehören eine Doppel-Garagenbox und ein geräumiger Kellerraum mit genügend Stauraum für Ihre Sportausrüstung und Weinsammlung. Im Untergeschoss hat es einen Veloraum. Hier unten steht ihnen zudem eine weitere Sauna zur Verfügung, die für die private Nutzung gebucht werden kann.

### Grosszügige Wohlfühloase

Die Attikawohnung ist eine ruhige Wohlfühloase – ideal für Familien, Patchwork-Familien oder Paare, die gerne grosszügig und gediegen wohnen möchten. Das Mehrfamilienhaus liegt in der familienfreundlichen Gemeinde Oberrohrdorf umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern, die zum Joggen, Wandern und Biken einladen.

Machen Sie diese einzigartige Attikawohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Rufen Sie uns an – wir öffnen Ihnen gerne die Türe zu Ihrem neuen Zuhause.









1. Schlafzimmer



und Bad en Suite



mit Ankleide





2. Schlafzimmer



TEXT

2. Dusche



Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

### **Konstruktive Bauteile**

Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängeln oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Es ist Sache des Käufers, die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr und sind kein Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

### **Verkaufsabwicklung**

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 50'000.– fällig, welche am Kaufpreis angerechnet wird. Anlässlich der Beurkundung ist der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft für den Restbetrag zu übergeben. Die Restzahlung erfolgt anlässlich der Eigentumsübertragung. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.

### **Kaufvertrag**

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

### **Maklerkommission**

Die Maklerkommission wird durch die Verkäuferschaft bezahlt.



# Kennen Sie den Wert Ihres Eigenheims?

---

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie ganz  
unverbindlich und kostenlos.  
Wir freuen uns auf ein erstes Gespräch.

Kontaktieren Sie uns.

Marisol Garcia

Mobile 079 404 43 01  
marisol@garcia-immobilien.ch



Laura Garcia

Mobile 079 284 34 34  
laura@garcia-immobilien.ch

