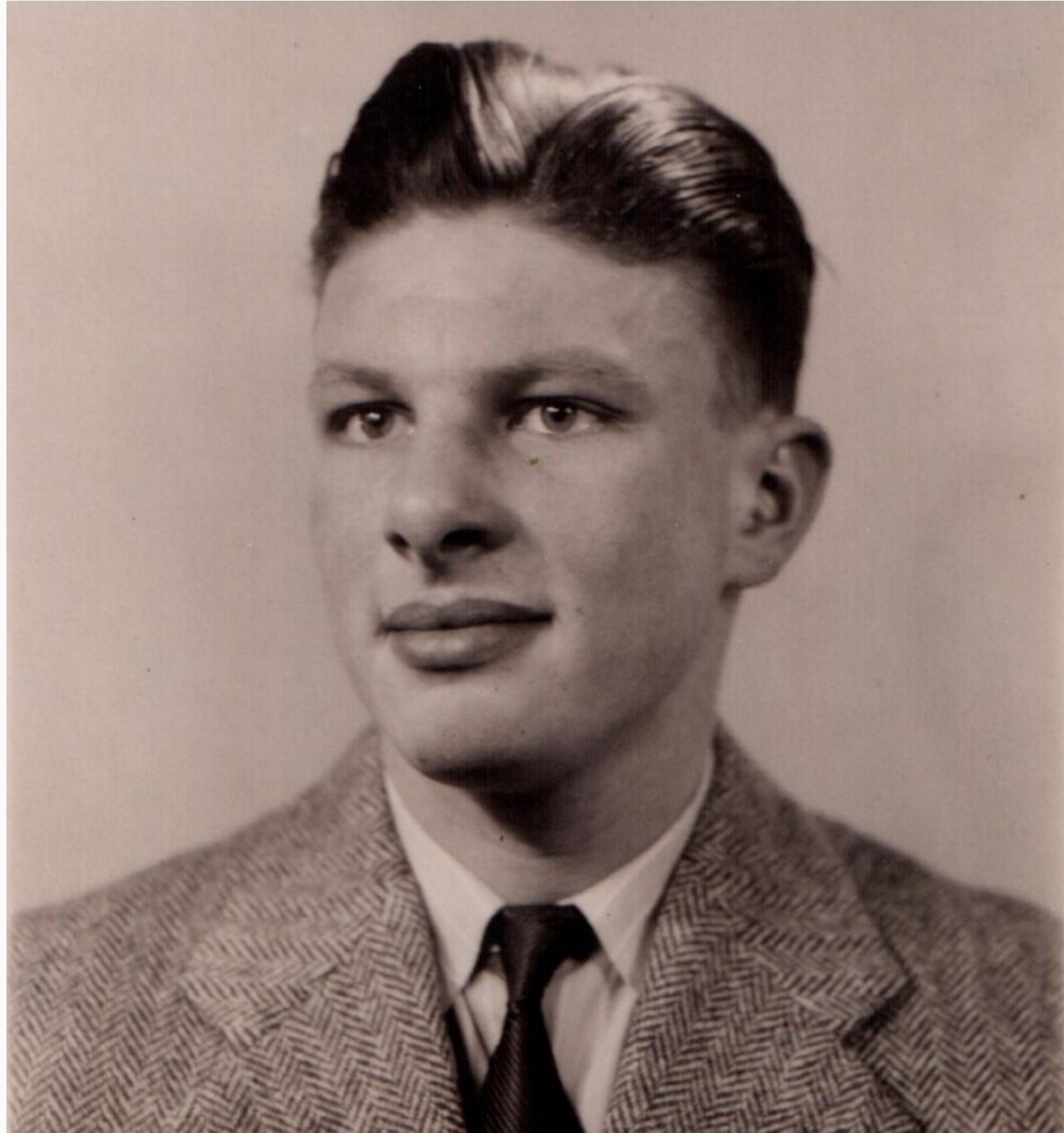


Vista Montana 32

Rütigasse 32
5105 Auenstein

Verkaufsdokumentation



Aus einer traditionsreichen Unternehmerfamilie mit wegweisenden Leistungen – von der Pionierarbeit bei der Etablierung von Kunststofffenstern in der Schweiz über innovative Energieprojekte bis hin zur Lancierung selbst entwickelter Weinlagergestelle für Original Bordeaux-Holzkisten – ist die Ultimate Real Estate AG hervorgegangen. Der kompromisslose Qualitätsanspruch, das handwerkliche Verständnis und der Innovationsgeist vergangener Generation prägen bis heute jede Immobilie, die wir entwickeln.

Inhalts- verzeichnis

01 Eckdaten

02 Objektbeschreibung

03 Lage

04 Grundrisse

05 Projektbeteiligte

Das Objekt im Überblick

Objekt	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Rütigasse 32, 5105 Auenstein
Steuerfuss	93% (ohne Kirchensteuer)
Lage	Ruhige Wohnlage in einem familienfreundlichen Quartier. Einkauf, ÖV und Schule sind gut erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit Aare und Naherholungsgebieten bietet hohe Wohn- und Lebensqualität.
Kataster-Nr.	96
Grundstücksfläche	412 m²
Kubatur	1'330 m³
Wohnzone	E2 (AZ 0.45 aufgrund Minergie-Bauweise)
Anzahl Zimmer	4.5 (davon geschlossen 3)
Wohnfläche	187 m²
Nebenräume	Keller 1 ca. 6 m², Keller 2 ca. 6 m², Waschen/Technik ca. 13 m²
Aussenfläche	Terrasse ca. 58 m²
Baujahr	2025
Ausbaustandard	Mauerwerk mit Kompaktfassade, Minergie-P Standard, kontrollierte Wohnraumlüftung, Personenlift über alle Etagen, Holz-Aluminium-Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung, Photovoltaikanlage
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Parkierung	4 Tiefgaragenparkplätze
Besonderes	Die angrenzende Liegenschaft steht ebenfalls zum Verkauf.
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Ausbau Küche, Nassräume & Bodenbeläge	Bei der Küche, den Nassräumen sowie den Bodenbelägen in den Schlafzimmern haben Sie die Möglichkeit, den Innenausbau nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Hierfür sind folgende Budgetpositionen vorgesehen: • Küchenmöbel & Apparate (CHF 42'000 inkl. Montage) • Badezimmermöbel & Armaturen (CHF 17'500 inkl. Montage) • Waschmaschine & Trockner (CHF 3'100 inkl. Montage) • Schlafzimmerböden (CHF 9'000 inkl. Verlegearbeiten)

Verkaufspreis CHF 1'990'000.-



Wohn-/Essbereich

Wohnen mit Blick auf die Alpen

In der naturnahen Idylle von Auenstein schenkt Ihnen dieses 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus den Luxus einer herrlichen Fernsicht, einem einladenden Wohnkomfort und Zugang zu unberührter Natur.

In einer ruhigen Wohnlage im familienfreundlichen Auenstein entsteht dieses freistehende Einfamilienhaus an der Rütigasse 32. Der hochwertige Neubau, Minergie-P zertifiziert, vereint modernes Wohnen mit einer naturnahen Umgebung, in der Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Schulen gut erreichbar sind.

Der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit grosszügiger Raumaufteilung lädt zum Verweilen ein und sorgt für ein behagliches Ambiente. Der individuell wählbare Ausbau der Küche, Nassräume, Bodenbeläge der Schlafzimmer sowie optionale Erweiterungen wie ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bieten Ihnen Flexibilität und persönlichen Gestaltungsfreiraum.

Zusätzlich sorgt der Personenlift für höchsten Komfort über alle Etagen, während die geräumige Terrasse einladende Momente im Freien verspricht. Geniessen Sie entspannte Stunden in Ihrem neuen Zuhause, inmitten von Wäldern und Rebbergen, perfekt für Naturliebhaber und Familien.





Elternbad

Ultimate Real Estate AG

Verkaufsdokumentation

Seite - 07



Schlafzimmer

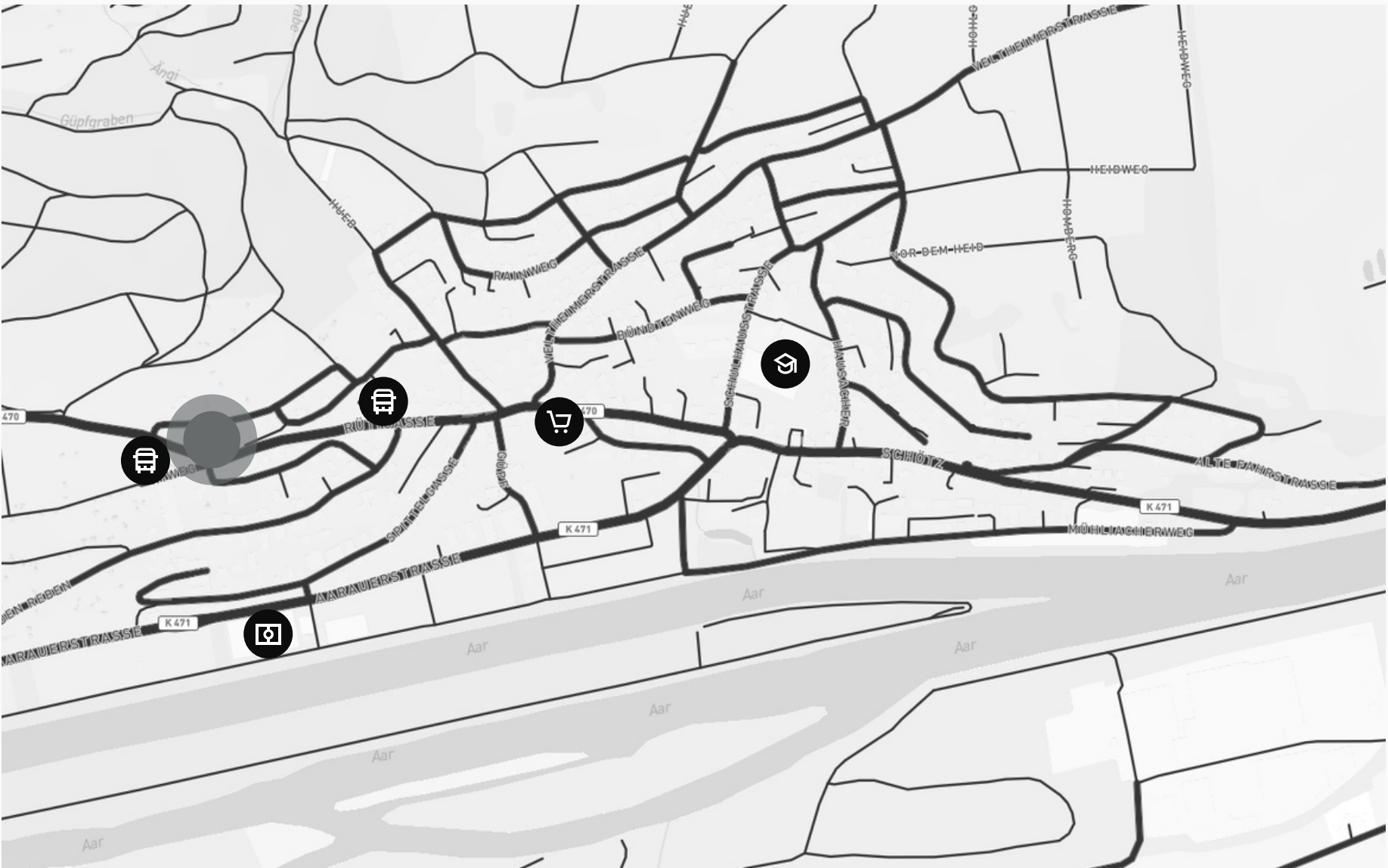


Auenstein – naturnah am Jurasüd fuss

Die Aargauer Gemeinde Auenstein liegt idyllisch am Fusse des Kestenbergs und an der Aare – mit guter Anbindung an Aarau und Brugg.

Auenstein mit rund 1.600 Einwohnern bietet ländliche Lebensqualität inmitten von Weinbergen, Wäldern und der Aare. Naturliebhaber schätzen die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, Familien profitieren von Kindergarten und Primarschule im Dorf sowie weiterführenden Schulen in Veltheim und Schinznach Dorf. Ein aktives Vereinsleben und die gute Anbindung an Zürich, Basel, Bern, Luzern und Zug machen Auenstein zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Ruhe mit der Nähe zu urbanen Zentren verbinden möchten.

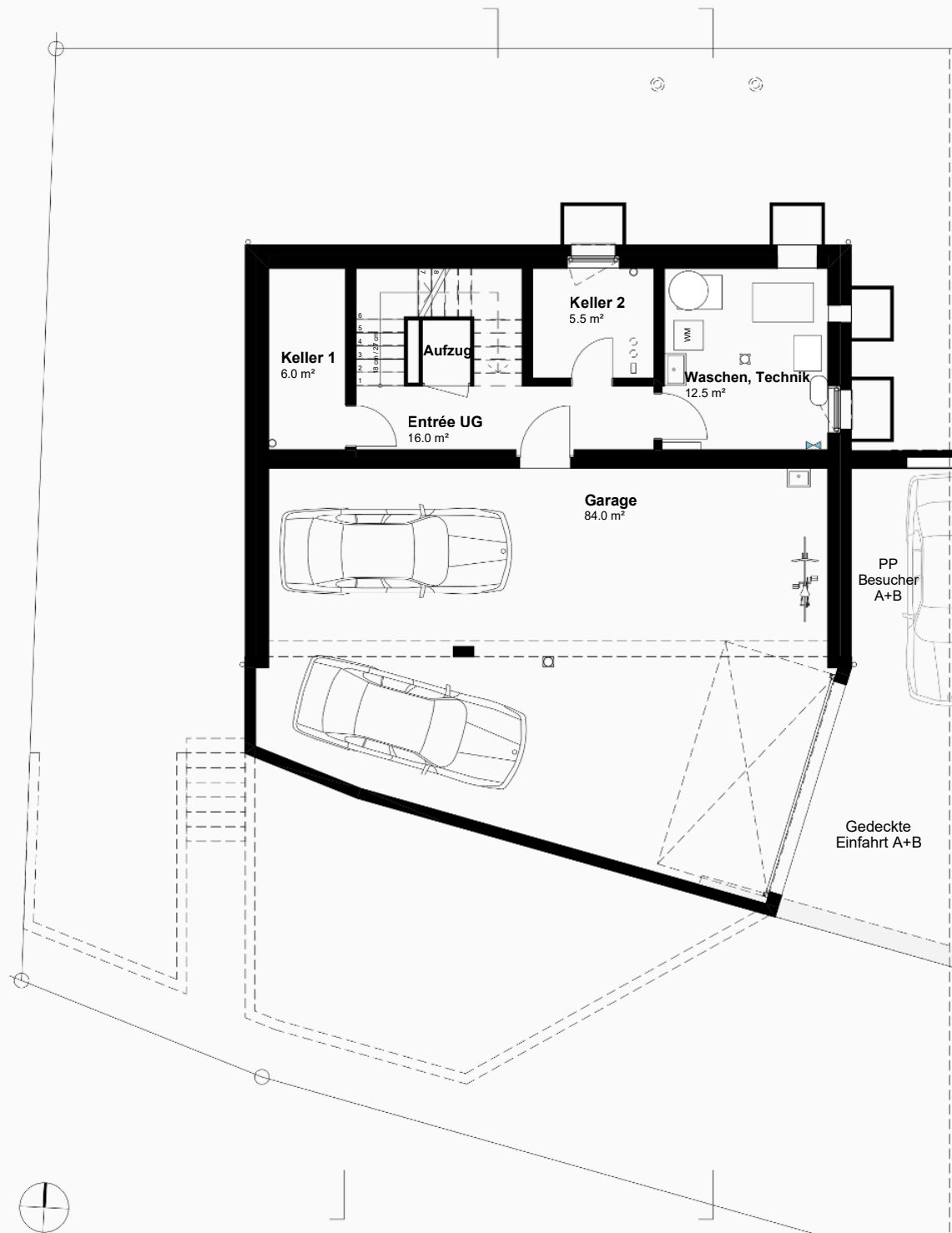
Ziel	Distanz	Auto	ÖV
Aarau	6 km	8 Min.	20 Min.
Lenzburg	7 km	10 Min.	30 Min.
Zürich	36 km	35 Min.	55 Min.





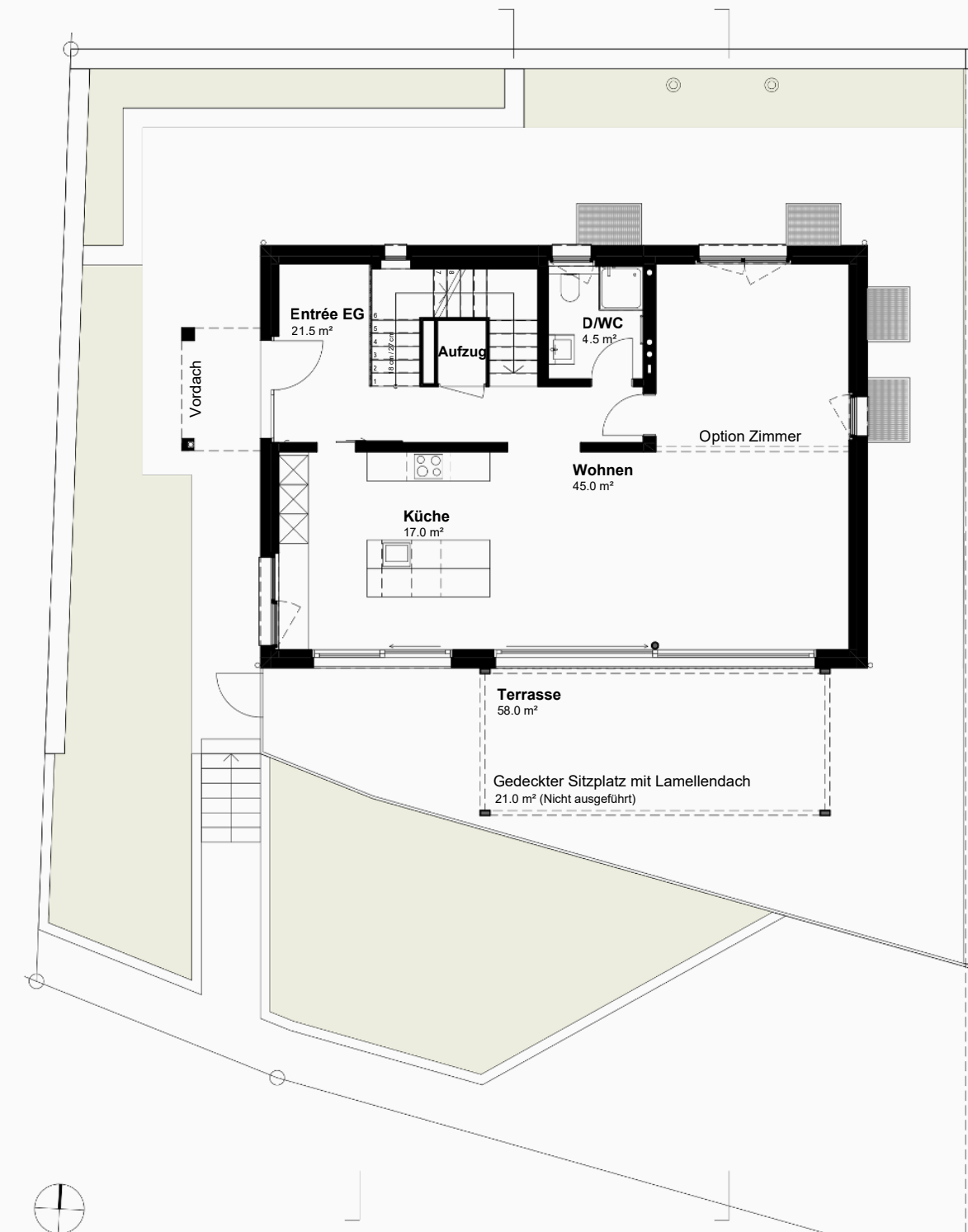
Untergeschoss

Die Pläne sind
nicht masstäblich



Erdgeschoss

Die Pläne sind
nicht masstäblich





Obergeschoss



Vogelperspektive



VERKAUF | BERATUNG

Walde Immobilien AG
Bruggerstrasse 55, 5400 Baden
baden@walde.ch
+41 56 520 70 70

ARCHITEKTUR

Steck+Partner Architekten AG
Magdenerstrasse 8, 4310 Rheinfelden

BAUHERRSCHAFT

Ultimate Real Estate AG
Hauptstrasse 173, 4422 Arisdorf
info@ultimate-r-e.ch
+41 62 838 20 20

VERKAUFSdokUMENTATION

Tyler Aerni