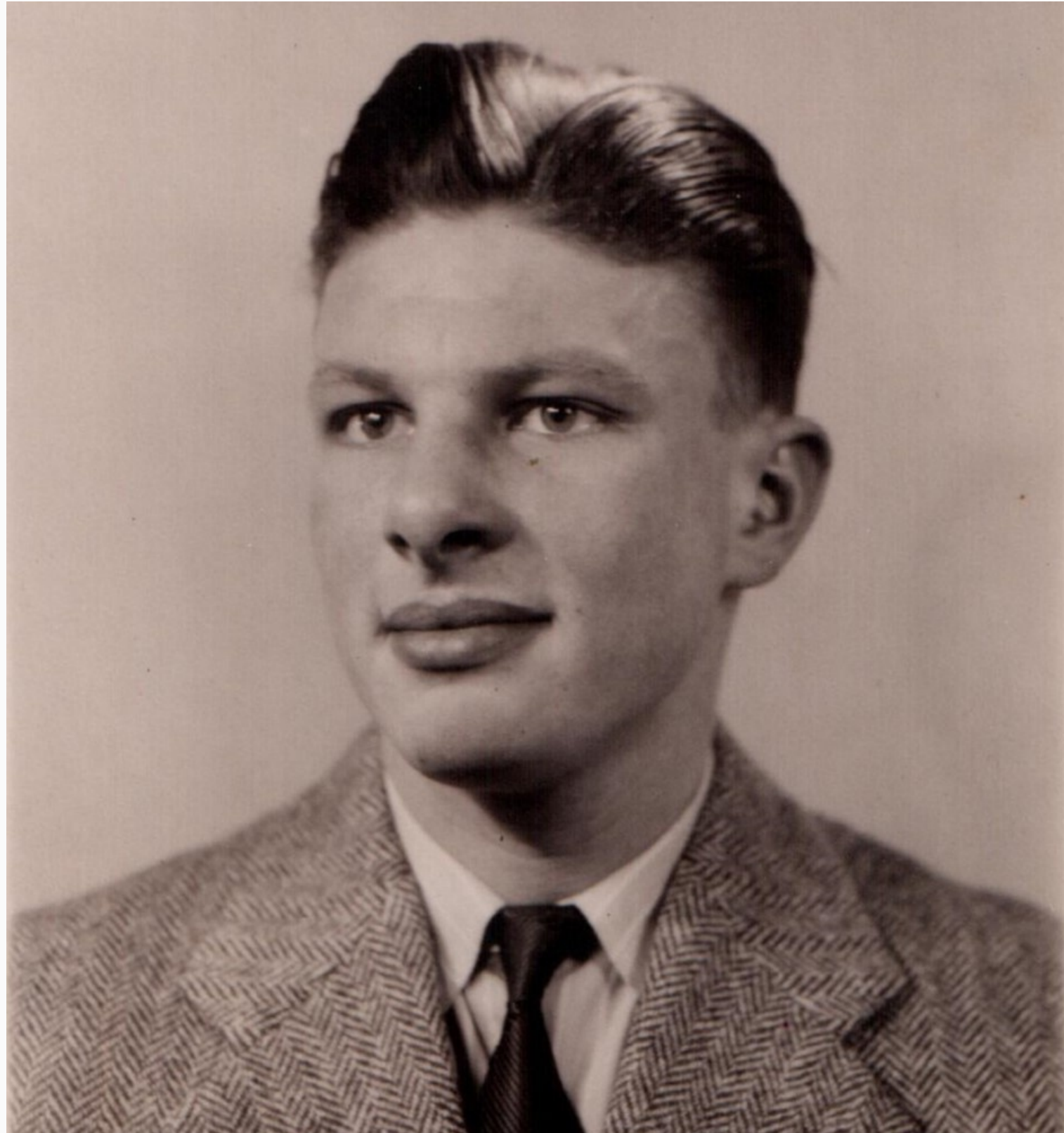


Vista Montana 30

Rütigasse 30
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 30, 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.	1414
Grundstücksfläche	533 m²
Kubatur	1'673 m³
Wohnzone	E2 (AZ 0.45 aufgrund Minergie-Bauweise)
Anzahl Zimmer	4.5 (davon geschlossen 3)
Wohnfläche	190 m²
Nebenräume	Fitness ca. 22 m², Weinkeller ca. 12 m², Waschen/Technik ca. 20 m², Keller ca. 13 m²
Aussenfläche	Gedeckte Terrasse ca. 62 m², offene Terrasse ca. 30 m², gedeckter Balkon ca. 24 m², offener Balkon ca. 38 m²
Baujahr	2025
Renovationen	Die Liegenschaft überzeugt mit ihrem neuwertigen Ausbaustandard. Sie bietet die seltene Gelegenheit zum Erstbezug.
Ausbaustandard	Mauerwerk mit Kompaktfassade, Minergie-P Standard, kontrollierte Wohnraumlüftung, Personenlift über alle Etagen, 2.9 m Raumhöhe im OG, rahmenlose swissFineLine-Fenster mit dreifach Isolierverglasung, KNX Steuerung, PV-Anlage, Küche mit Miele- und Gaggenau-Geräten, automatische Gartenbewässerungsanlage, elektrisch verstellbare Lamellendach-Pergola
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Parkierung	5 Tiefgaragenparkplätze
Besonderes	Die angrenzende Liegenschaft steht ebenfalls zum Verkauf.
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 2'580'000.-



Wohn-/Essbereich



Küche

Wohnen mit Blick auf die Alpen

Umgeben von malerischer Landschaft, schenkt Ihnen dieses freistehende 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus lichtdurchflutete Räume, eine traumhafte Terrasse und einen willkommenen Zugang zur Natur.

In ruhiger Wohnlage in Auenstein präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als hochwertiger Erstbezug, fertiggestellt im Jahr 2025. Der nach Minergie-P Standard erstellte Bau vereint nachhaltige Bauweise mit hoher Wohnqualität.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit klaren Linien und warmen Holzoberflächen schafft eine einladende Atmosphäre. Im Obergeschoss sorgt eine Raumhöhe von 2.90 m für ein besonders offenes Wohngefühl. Die moderne Küche mit Geräten von Miele und Gaggenau, stilvolle Nassräume sowie eine grosszügige Terrasse mit elektrisch verstellbarer Lamellendach-Pergola sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Im Untergeschoss befinden sich eine aussergewöhnlich grosse Einstellhalle mit Platz für fünf Fahrzeuge, ein Fitnessraum sowie ein als Weinkeller konzipierter Raum.

Der Personenlift, kontrollierte Wohnraumlüftung und KNX-Gebäudeautomation runden die hochwertige Ausstattung ab und machen dieses Einfamilienhaus zum idealen Zuhause für Familien und Pendler.



Elternschlafzimmer

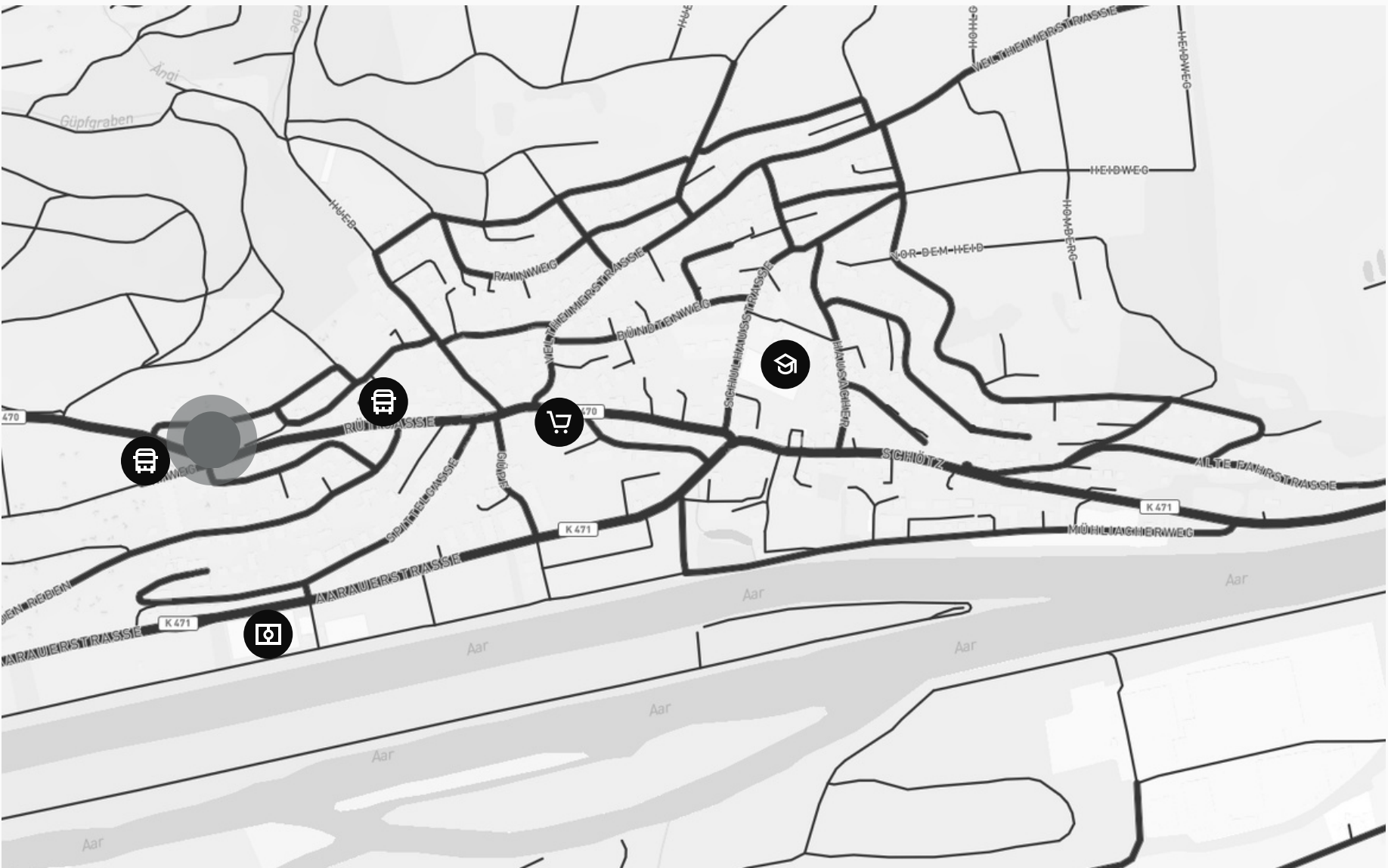


Auenstein – naturnah am Jurasüd fuss

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

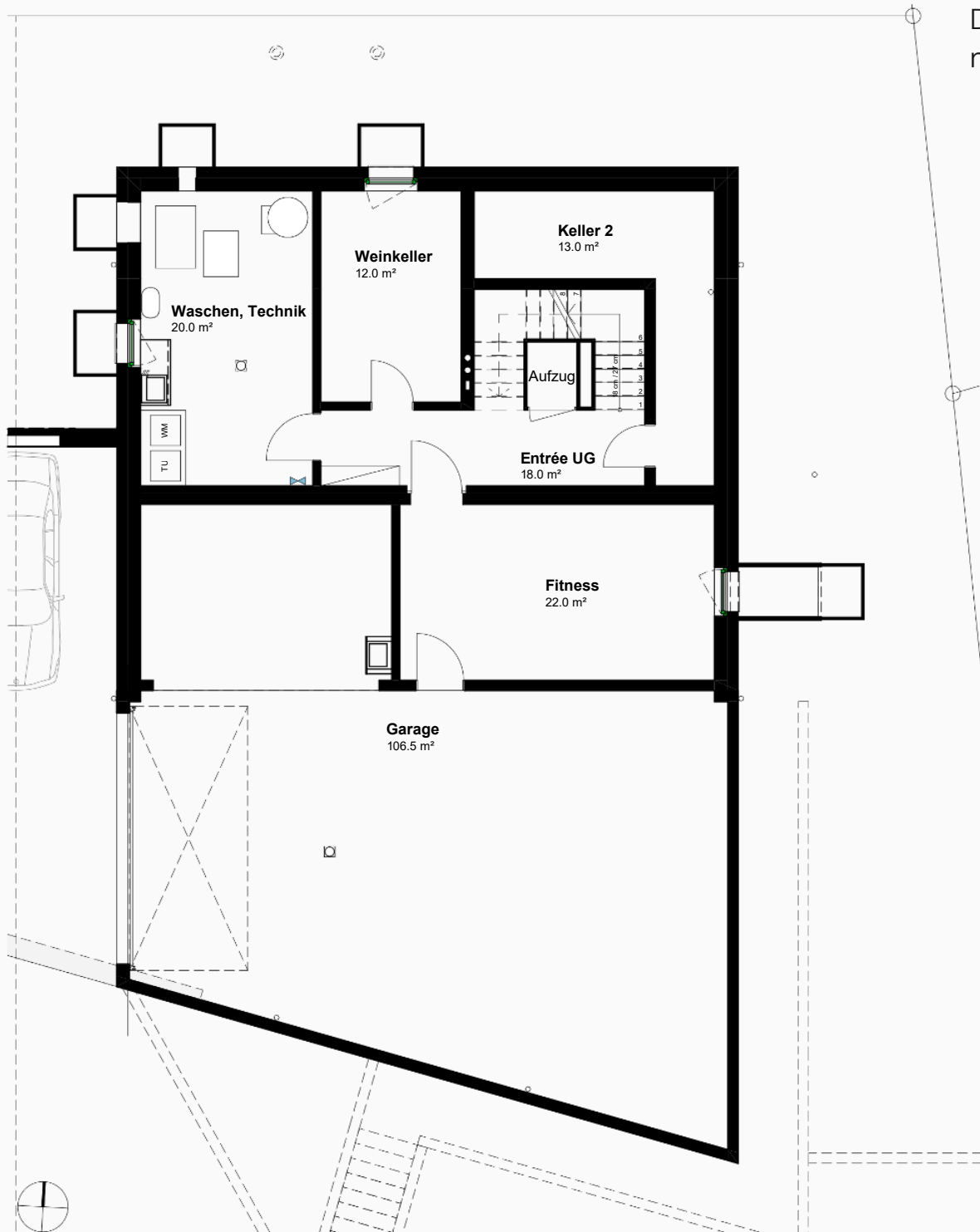
Auenstein mit rund 1.600 Einwohnern bietet ländliche Lebensqualität inmitten von Weinbergen, Wäldern und der Aare. Naturliebhaber schätzen die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, Familien profitieren von Kindergarten und Primarschule im Dorf sowie weiterführenden Schulen in Veltheim und Schinznach Dorf. 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.



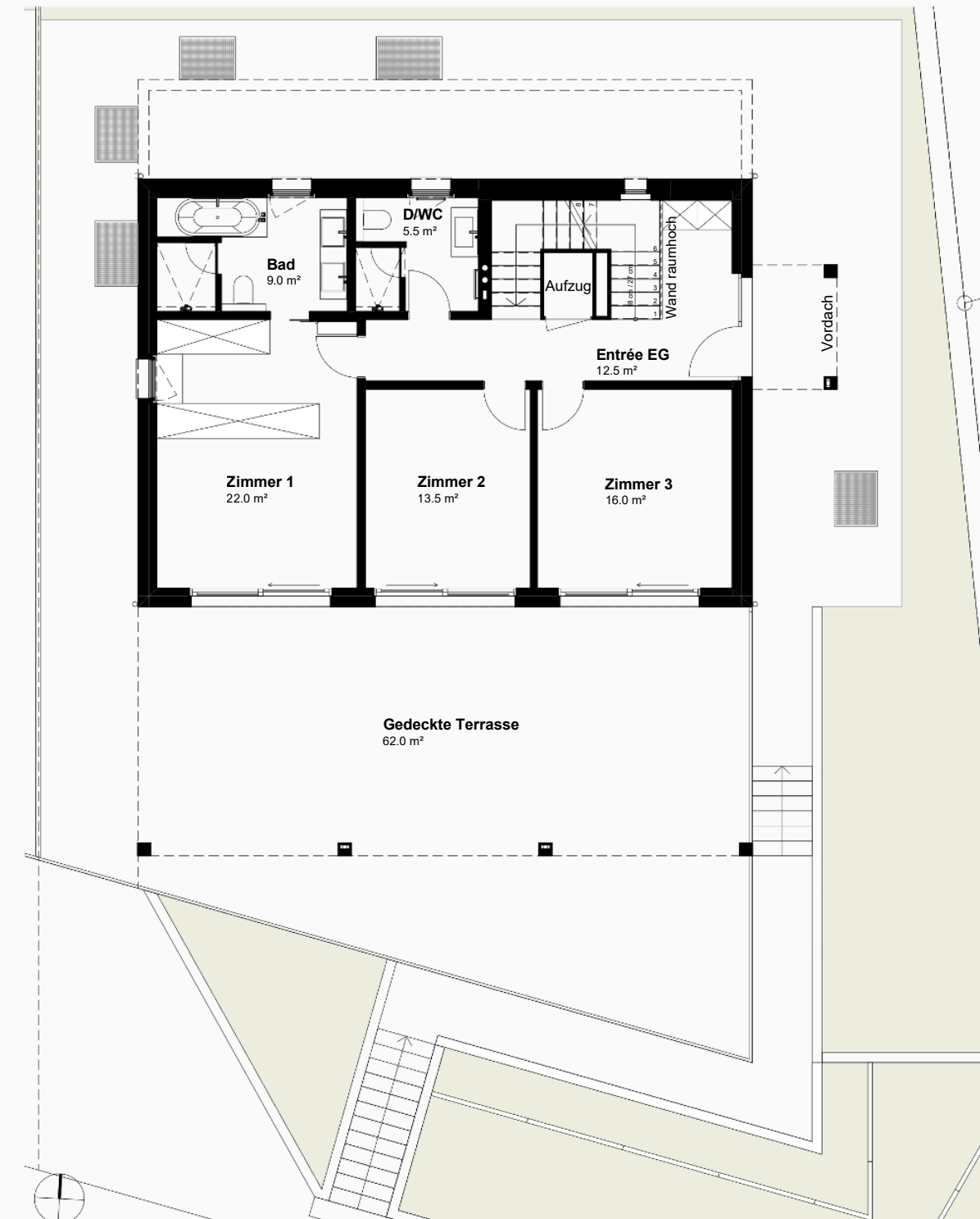


Untergeschoss



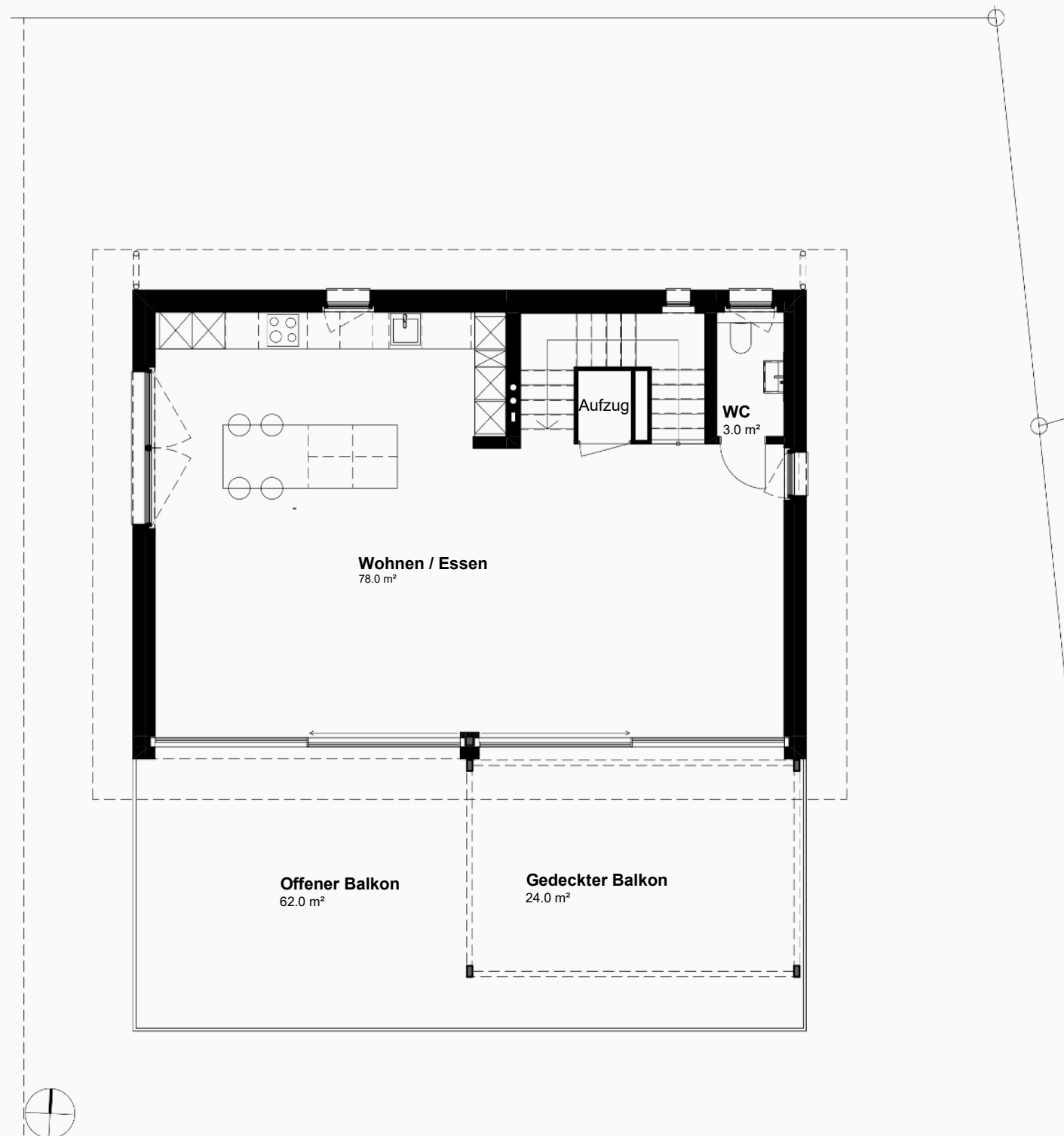
Die Pläne sind
nicht masstäblich

Erdgeschoss



Die Pläne sind
nicht masstäblich

Obergeschoss





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