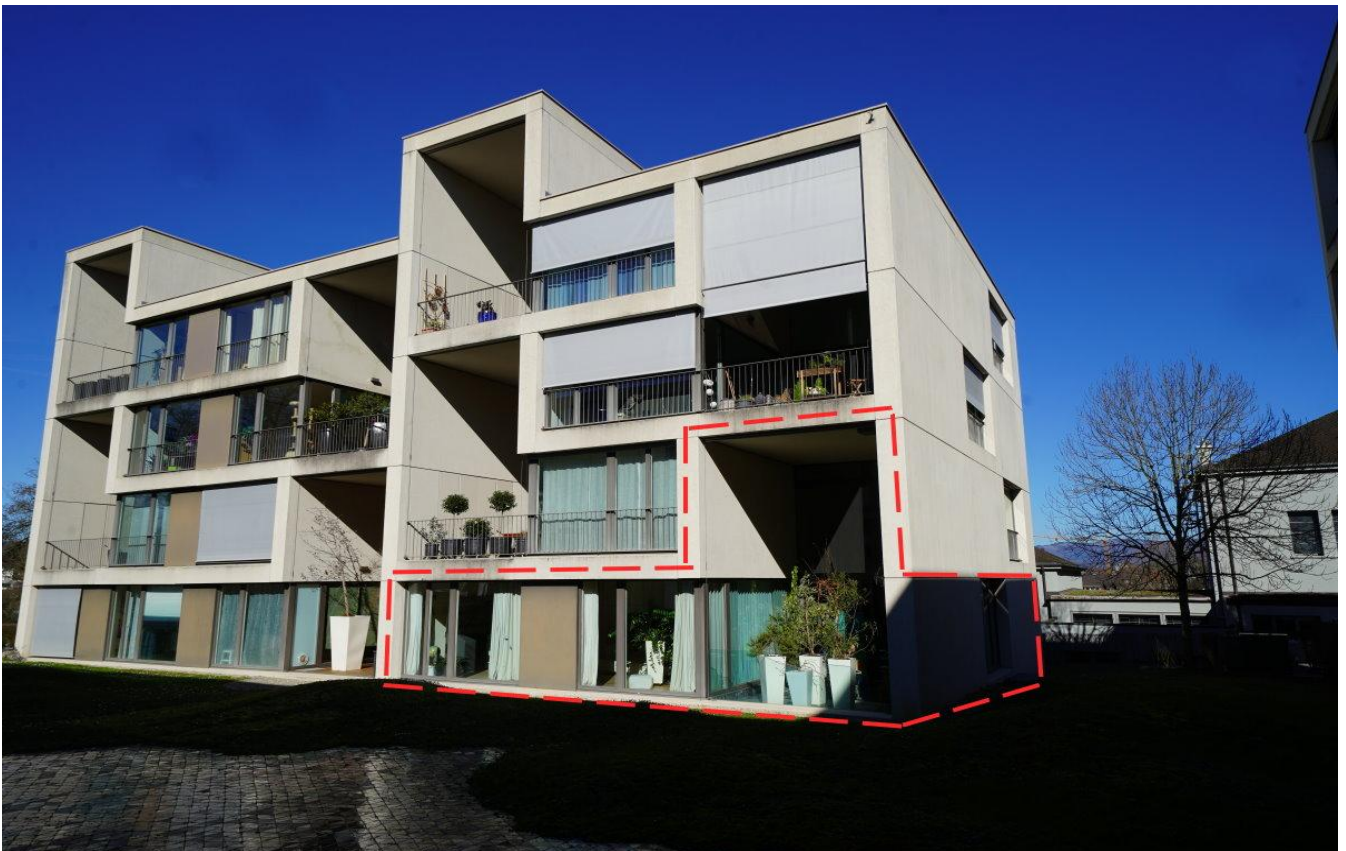




● Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG

**Stilvolle Gartenwohnung mit Loggia,
hochwertigem Ausbau & Tiefgaragenplatz**



Sehr gute Wohnlage in Gehdistanz zur Altstadt

**CHF 1'750'000.—
Inklusive Tiefgaragenplatz**



● Jetzer Immobilien

Lage

RHEINFELDEN

die Stadt die alles hat



Rheinfelden ist Hauptort des Bezirks Rheinfelden. Zum Bezirk Rheinfelden gehören die folgenden Gemeinden: Hellikon, Kaiseraugst, Magden, Möhlin, Mumpf, Obermumpf, Olsberg, Rheinfelden, Schupfart, Stein, Wallbach, Wegenstetten, Zeiningen, Zuzgen.

Rheinfelden zählt knapp 13'500 Einwohner aus fast 80 Nationen – Rheinfelden ist somit die 6. grösste Gemeinde des Kantons Aargau. Trotz dieser hohen Bevölkerungszahl besteht beinahe 50% des Gemeindegebiets von Rheinfelden aus Wald.

Verkehr

Eine der wichtigsten Verkehrsachsen zu Europa bildet die Verbindungsbrücke über den Rhein zwischen der deutschen Hochrheinautobahn (A98) und dem schweizerischen Nationalstrassennetz (A3). Die erstklassige Verkehrslage mit direktem Autobahnanschluss, die gute Erschliessung zum öffentlichen Verkehr (S-Bahn-Haltestelle in Rheinfelden und ab 2008 im Augarten) und die Nähe zu Deutschland machen Rheinfelden interessant. Von Rheinfelden ist man in 15 Min. in Basel, in 3/4 Stunden in Zürich oder Luzern und in einer Stunde in Bern.

Bildung

11 Kindergärten	1 Rudolf-Steiner Kindergarten
Primarschulen	Realschulen
Sekundarschulen	Bezirksschulen
Heilpädagogische Schule	International School

Finanzen

Rheinfelden hat einen aktuellen Steuerfuss von 90 %, was unter dem kantonalen Durchschnitt liegt.

Einkaufsmöglichkeiten

Es sind praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Rheinfelden ist die älteste Zähringerstadt der Schweiz.



● Jetzer Immobilien

Objekt

Diese hochwertig ausgebaute Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, grosszügige Fensterfronten und ein durchdachtes Raumkonzept. Dank Lift mit direktem Zugang ab Tiefgarage gelangen Sie komfortabel bis vor die Wohnung.

Bereits beim Eintreten eröffnet sich ein angenehmes Wohngefühl: Der helle und grosszügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur gemütlichen Loggia bietet einen schönen Blick in den gepflegten Grünbereich der Überbauung.

Für viel Stauraum sorgen mehrere massgefertigte Einbauschränke, die sich harmonisch in die Architektur integrieren. In der gesamten Wohnung wurde hochwertiges, weiss geöltes Eschenparkett verlegt und verleiht den Räumen eine elegante, zeitlose Atmosphäre.

Aktuell verfügt die Wohnung über zwei grosszügige Zimmer, beide mit direktem Zugang zum stilvollen Badezimmer mit edlem Travertinstein. Praktisch integriert sind zudem Waschmaschine und Tumbler in einem Einbauschränk.

Besonders attraktiv: Wer eine grössere Küche realisieren möchte, findet in der heutigen Bibliothek ideale Voraussetzungen für die Umsetzung einer individuellen Traumküche. Durch die Verbindung mit dem Wohn- und Essbereich entsteht zusätzlich Potenzial für eine noch grosszügigere und individuelle Ausgestaltung.

Es ist auch möglich, aus dem grossen Wohnraum, in dem das TV-Gerät steht, zwei Räume zu gestalten, davon eines die Küche mit Tür und Blick auf die Loggia.

Das gepflegte Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt. Zusätzlich tragen die auf dem Dach installierten Solarpanels sowohl zum Eigenverbrauch als auch zur Stromproduktion bei.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenplatz (E-Mobilität geeignet) sowie ein Kellerabteil – beides bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein weiteres Highlight ist der grosszügig angelegte Gemeinschaftsgarten mit lauschigen Sitzbereichen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder – ein Ort zum Entspannen und Geniessen. Die aussergewöhnliche Lage direkt am Rhein schafft ein einzigartiges Wohngefühl: Durch den direkten Gartenzugang erreichen Sie das Flussufer in wenigen Schritten und erleben Erholung beim Rheinschwimmen direkt vor der Haustür.



● Jetzer Immobilien

Objekt

Highlights auf einen Blick

- Lift mit direktem Zugang ab Tiefgarage
- Heller Wohnbereich mit Loggia
- Hochwertiges weiss geöltes Eschenparkett-Landhausdielen
- Massgefertigte Einbauschränke
- Badezimmer mit Travertin
- Waschmaschine & Tumbler integriert
- Flexible Grundriss-/Küchenoption (Miniküche ist vorhanden)
- Fernwärme & Solarpanels
- Tiefgaragenplatz inkl. E-Auto-Möglichkeit
- Kellerabteil inklusive
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten direkt am Rhein

Adresse: Habich-Dietschy-Str. 16,
4310 Rheinfelden

Wohnfläche: ca. 172.55 m²

Zimmer: 5

Stockwerk: Erdgeschoss

Baujahr: 2006

Lift: ja

Loggia: ja (ca. 19 m²)

Kellerraum: 1 (ca. 10.30 m²)

1 Tiefgaragenplatz **Nr. 45:** **im Preis inbegriffen**

Heizung: Fernwärme

Wärmeverteilung: Fussbodenheizung

Solaranlage auf Dach: ja



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

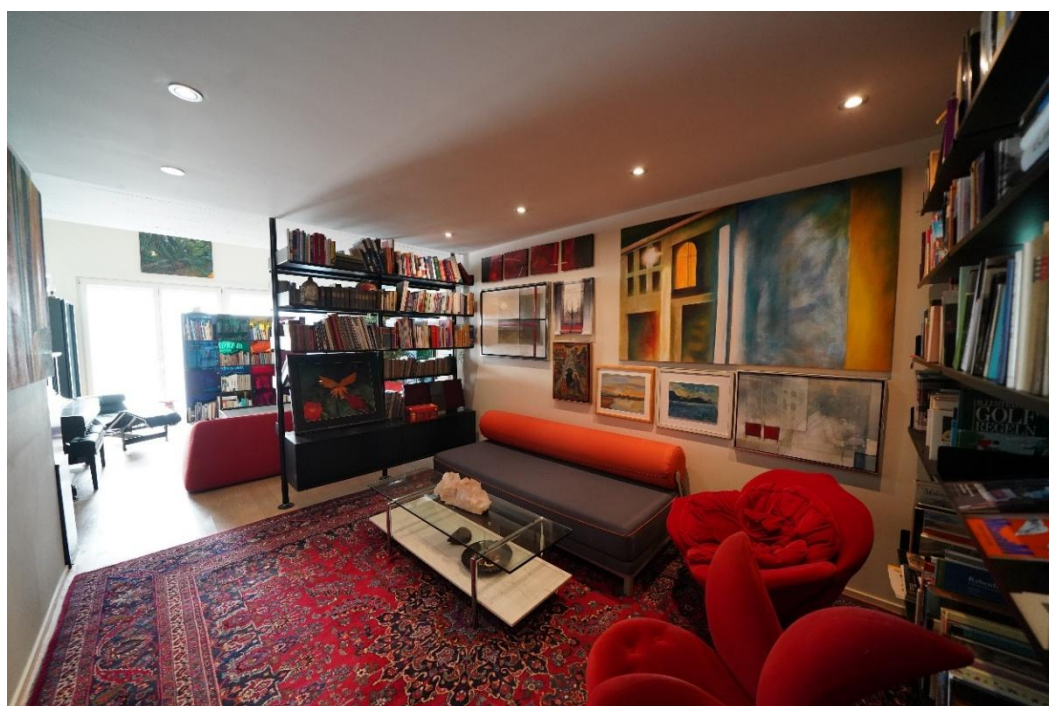
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche	Nutzfläche
Entrée/Gang:	ca. 12.50 m ²	
Wohnen:	ca. 45.80 m ²	
Bibliothek:	ca. 22.20 m ²	
Zimmer 1:	ca. 19.30 m ²	
Gang:	ca. 4.95 m ²	
Bad/WC:	ca. 6.85 m ²	
Zimmer 2:	ca. 20.80 m ²	
Wohnen/Essen:	ca. 19.90 m ²	
Loggia mit 2 Eingängen:	ca. 19.00 m ²	
Technikraum:	ca. 1.25 m ²	
Keller:		ca. 10.30 m ²
Total Wohnfläche laut Plan: ca. 172.55m²		
Total Nutzfläche:		ca. 10.30 m²
EF für ganzes Haus	(per 31.12.2025)	CHF 598'684.--
EF Whg.	(per 31.12.2025)	CHF 23'125.15
NK incl. Erneuerungsfondskosten Whg. p. M.	ca.	CHF 499.--
NK incl. Erneuerungsfondskosten pro Parkplatz p. M.	ca.	CHF 19.--



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge

Die Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage im Anhang

www.jetzerimmobilien.ch



● Jetzer Immobilien

AGV



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 169438

Kontrolliert: 04.12.2025 Visum: ew.....

Rechnung-Nr. 4492000 - Prämie 2026

Fälligkeit am 01.01.2026, zahlbar bis 31.01.2026

Aarau, 17. November 2025

Policen-Nr. 257009
Schätzungsdatum 26.09.2006
Index-Punkte 559
Eigentümer/-in StWE Gebäude 2589
Standort Rheinfelden, Habich-Dietschy-Str. 16,18,20
Beschrieb Mehrfamilienhaus A, Mehrfamilienhaus B + C, Autoeinstellhalle

Gebäude-Nr. RHE.02589
Volumen 27'799 m³ nach SIA 116
Versicherungsart Neuwert

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 21'524'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				7'318.15
Gebäude	20'882'900	0.330	6'891.35	
Umgebung	641'100	0.330	211.55	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	215.25	
Gebäudewasser-Versicherung	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				365.90
Interventionsabgabe		0.045		968.60
Präventionsabgabe		0.030		645.70
Jahresprämie mit allfälligen Vergünstigungen				9'298.35

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!



● Jetzer Immobilien

Über uns

Wünschen Sie ein persönliches Gespräch oder eine unverbindliche Besichtigung, dann stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:



JETZER IMMOBILIEN GMBH, Marktgasse 6, 4310 Rheinfelden

Telefon: +41 (0) 61 836 20 00

Handy: +41 (0) 79 767 70 01

E-Mail: jetzer@jetzerimmobilien.ch

Meine Angebote finden Sie auf

www.jetzerimmobilien.ch

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne meine Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von JETZER IMMOBILIEN GMBH abgelehnt.

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot.