

Dokumentation

3.5 Zimmer - Eigentumswohnung Im 3. OG

Augartenstrasse 6, 4310 Rheinfelden



Inhaltsverzeichnis

1 Beschreibung der Wohnung

2 Wohnort Rheinfelden

3 Impressionen

4 Grundriss / Bauplan Wohnung

5 Beschreibung Liegenschaft Augartenstrasse 6, Rhf.

6 Daten Wohnung

1 Beschreibung der Wohnung

Die Wohnung

wurde seit 2020 umfassend saniert. Die Sanierung umfasste neben der Komplettierung der Verglasung der Balkone auch den Einbau einer neuen, grosszügige Küche und des Badezimmers sowie auch den Ersatz der Böden mit Laminat in den beiden Schlafzimmern. Alle übrigen Flächen sind mit Keramikplatten ausgestattet inkl. beider Balkone. Die Wohnung liegt im 3. OG. Der Eingangsbereich führt über ein geschlossenes Treppenhaus mit Lift. Der Balkon auf der West-Seite kann von beiden Schlafzimmern sowie dem Wohnzimmer betreten werden. Eine Tür vom Essbereich aus führt auf den zweite Balkon auf der Ostseite. Eine Waschmaschine findet Platz im Bad, es kann zudem auch die Waschmaschine im Waschraum genutzt werden.

Der Augarten

ist wie geschaffen für alle Schichten der Bevölkerung. Von der kleinen 1-Zimmerwohnung mit 26 m² bis zur grossen familienfreundlichen 6.5-Zimmer-Wohnung mit 116 m² sind alle Wohnungstypen im «Augarten» vorhanden. Die Wohnräume sind so konzipiert, dass dem individuellen Gestaltungsbedürfnis jede Freiheit offen gelassen wird. Alle Wohnungen sind mit grosszügigen, gedeckten Balkon-Terrassen oder Sitzplatzflächen und aussenliegenden Verbindungslauben ausgestattet. Für die Eigentümer und Mieter stehen in der grossen Einstellhalle genügend Autoabstellplätze zur Verfügung. Zusätzlich haben alle Häuser einen geräumigen Velo- und Kinderwagenraum.

Umgebungsgestaltung

Die Umgebung des «Augarten» stellt einen grosszügigen, in sich abgeschlossenen Freizeit- und Nutzungsraum dar, welcher von allen Bewohnern genutzt werden kann. Die grossen Grünflächen laden zum Flanieren, Verweilen und zum Pflegen der Nachbarschaft ein. Ein Spiel- und Abenteuerwald für Kinder sowie eine organische Parkanlage verleihen der familienfreundlichen Überbauung einen natürlichen und offenen Charakter. Nahtlos fügen sich die Zufahrtswege ins Bild ein und erschliessen die Siedlung optimal. Bei der Umgebungsgestaltung wurde speziell auch der altersgerechten Zugänglichkeit Rechnung getragen, indem alle Wohnungen per Lift erreichbar sind. Durch die das Grundstück abgrenzenden Gestaltungselemente entsteht ein grossflächiger und geschützter Wohn-/Lebensraum, in welchem sich Kinder jeglichen Alters frei bewegen können. Die Durchfahrt durch den «Augarten» ist daher teilweise für den privaten Verkehr gesperrt.

2 Wohnort Rheinfelden

Der «Augarten» befindet sich rund 2 km westlich der Altstadt von Rheinfelden. Er ist mit der Stadt Rheinfelden baulich noch nicht ganz zusammenhängend und bildet eine in sich geschlossene Überbauung. Öffentliche Schulen, Primarschule, Kindergärten sowie eine Spielgruppe sind in der Überbauung vorhanden. Die öffentlichen Verkehrsmittel und ein Denner im Augarten sind bequem zu Fuss erreichbar.

Der «Augarten» bietet seinen Bewohnern alles. Im Zentrum befinden sich das Restaurant Weiher, ein DENNER-Satellit, Kiosk mit Postagentur, das Botteghino Ticinese (Tessiner Spezialitäten), ein Coiffeursalon sowie das Ökumenische Haus "Pelikan". Verschiedene Märkte während dem ganzen Jahr, organisiert durch den Bewohnerverein des Augarten, beleben das Zentrum und laden ein zum Einkaufen, Schwatzen und gemütlichem Beisammensein.

Verkehrstechnische Erschliessung Der Stadtteil Augarten hat eine eigene S-Bahn-Haltestelle. Hier hält die Linie S1 der Regio S-Bahn Basel, die von Mulhouse über Basel nach Frick bzw. Laufenburg verkehrt. Ausserdem verkehrt die Postautolinie 84 (Rheinfelden-Kaiseraugst) sowie die Postautolinie 85 (Rheinfelden SBB-Augarten) vom «Augarten» aus.

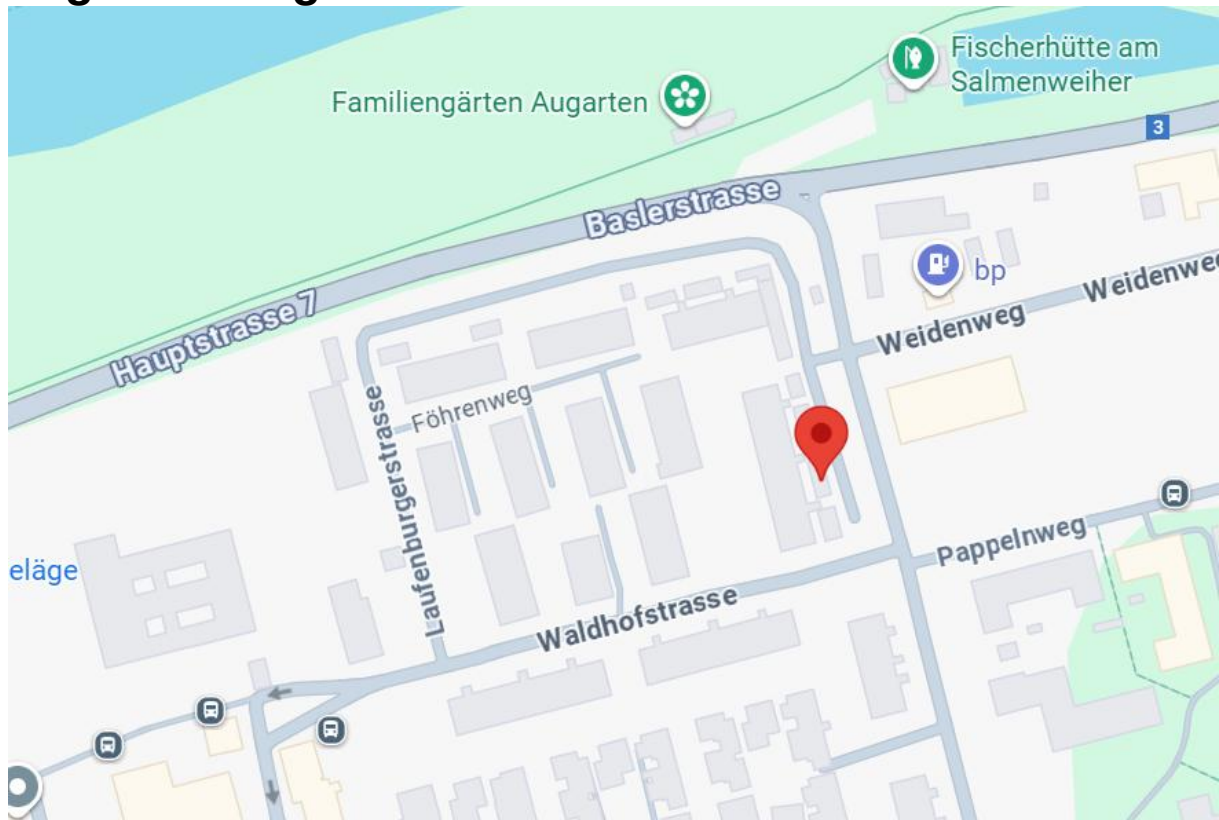
Nördlich des Augartens verläuft die wichtige Hauptstrasse zwischen Basel und Zürich. Westlich der Siedlung verläuft die A861, welche den Rhein über die Rheinfelder Brücke überquert und zur A98 nach Deutschland führt. Unmittelbar vor dem Zollübergang befindet sich die Anschlussstelle Rheinfelden West. Die Stadtgrenze von Basel ist via A861 und der Autobahn A3 in nur 20 Minuten erreichbar.

Die Stadt Rheinfelden mit dem pittoresken, mittelalterlichen Stadtkern bietet eine hohe Lebensqualität.

Auch gibt es viele Fachgeschäfte im alten Stadtkern, der auch gut zu Fuss zu erreichen ist. Dort befinden sich weitere Grossverteiler wie Migros, Coop und Denner.

Für Sportler gibt es in Rheinfelden vielfältige Möglichkeiten: Eine Tennis-Hallenanlage, ein grosses Gartenbad mit Rheinbademöglichkeiten und im Winter eine Kunsteisbahn. Ein Sole-Bad mit 35 Grad Celsius warmem Wasser lädt im Sommer und Winter zum wohltuenden Baden ein. Das Kurzentrum bietet zudem ein breites Angebot im Wellness-Bereich mit Fitness- und Beautycenter, Bio- und finnische Sauna sowie Solarien an.

Lage der Liegenschaft



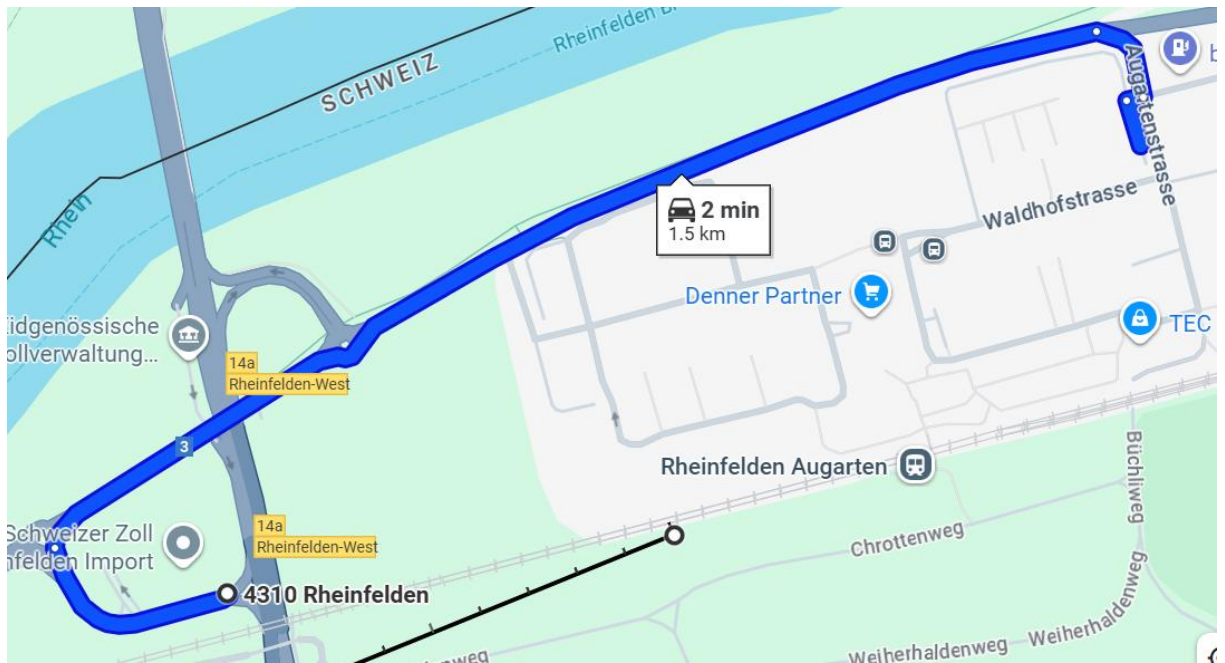
Nach kurzer Fahrzeit sind Sie am Autobahnanschluss Rheinfelden West.

- 20 min. nach Basel
- 45 min. nach Zürich
- 2 min. Autobahnanschluss

Aus der Vogelperspektive



Anfahrt zur Liegenschaft Abfahrt Rheinfelden-West



3 Impressionen

Ostseite



Westseite



Aussicht in Richtung Ost



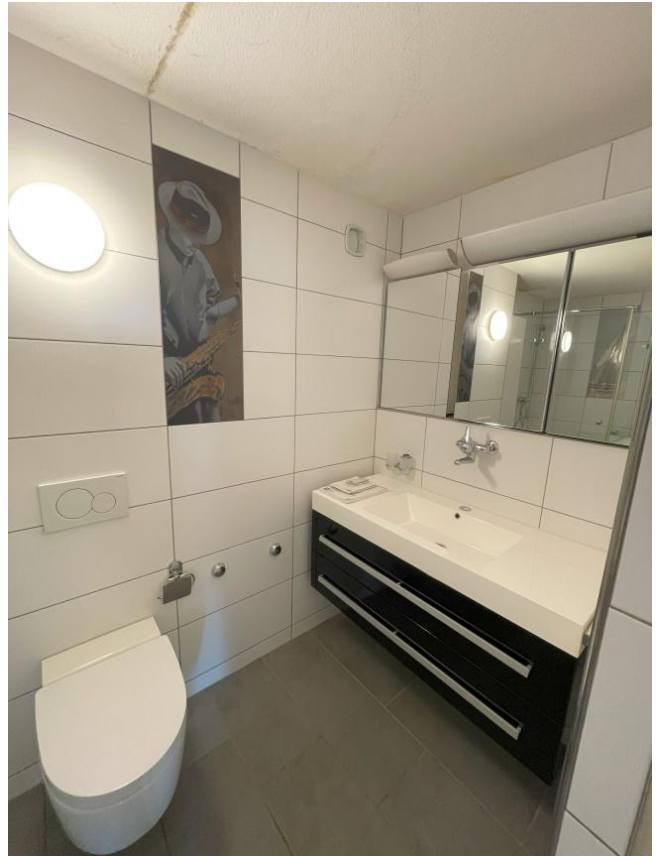
Aussicht in Richtung West



Wohnzimmer und Esszimmer



Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine



Zimmer 1 (Elternschlafzimmer)



Zimmer 2 (Kinderschlafzimmer)



Küche



Ausgestattet mit:

- Geschirrspüler
- Glaskeramikherd
- Kühl-/Gefrierschrank

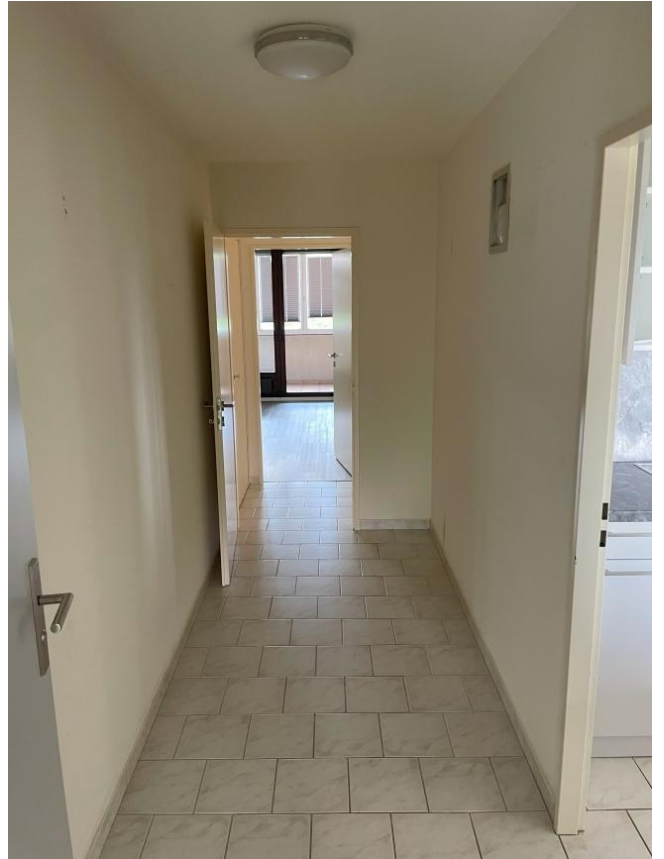
Terrasse auf der Ost-Seite



Terrasse auf der West-Seite



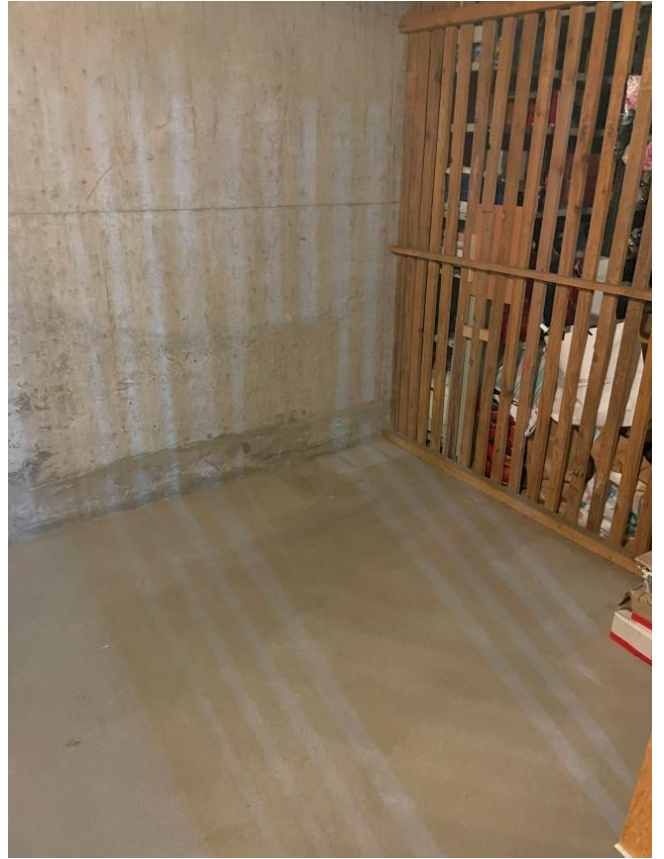
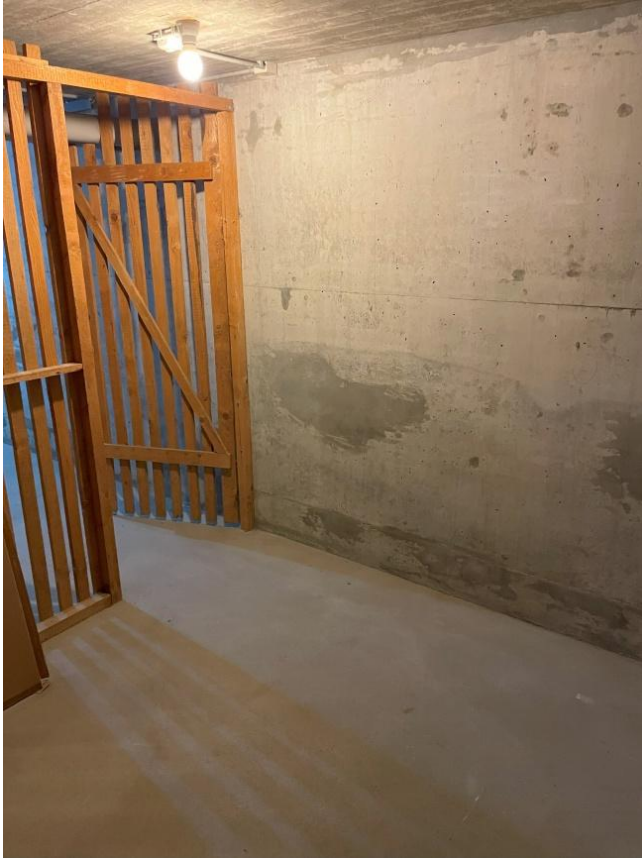
Eingang Windfang



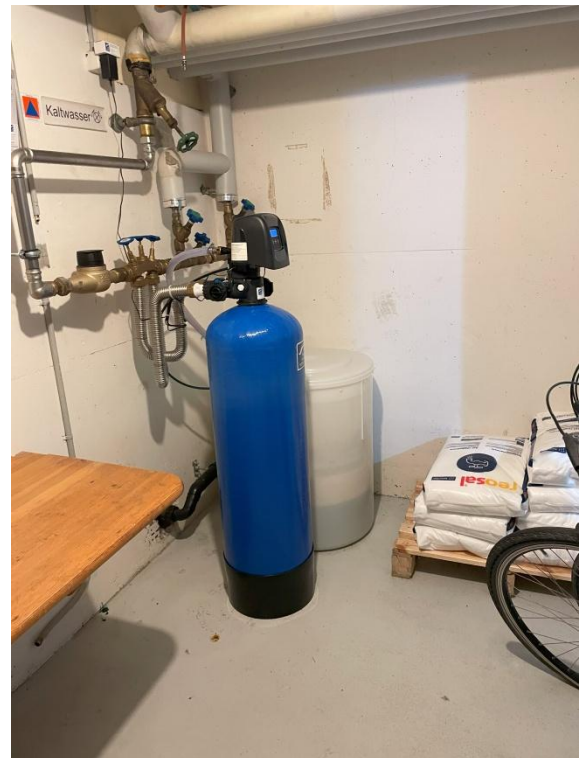
Flur und Reduit



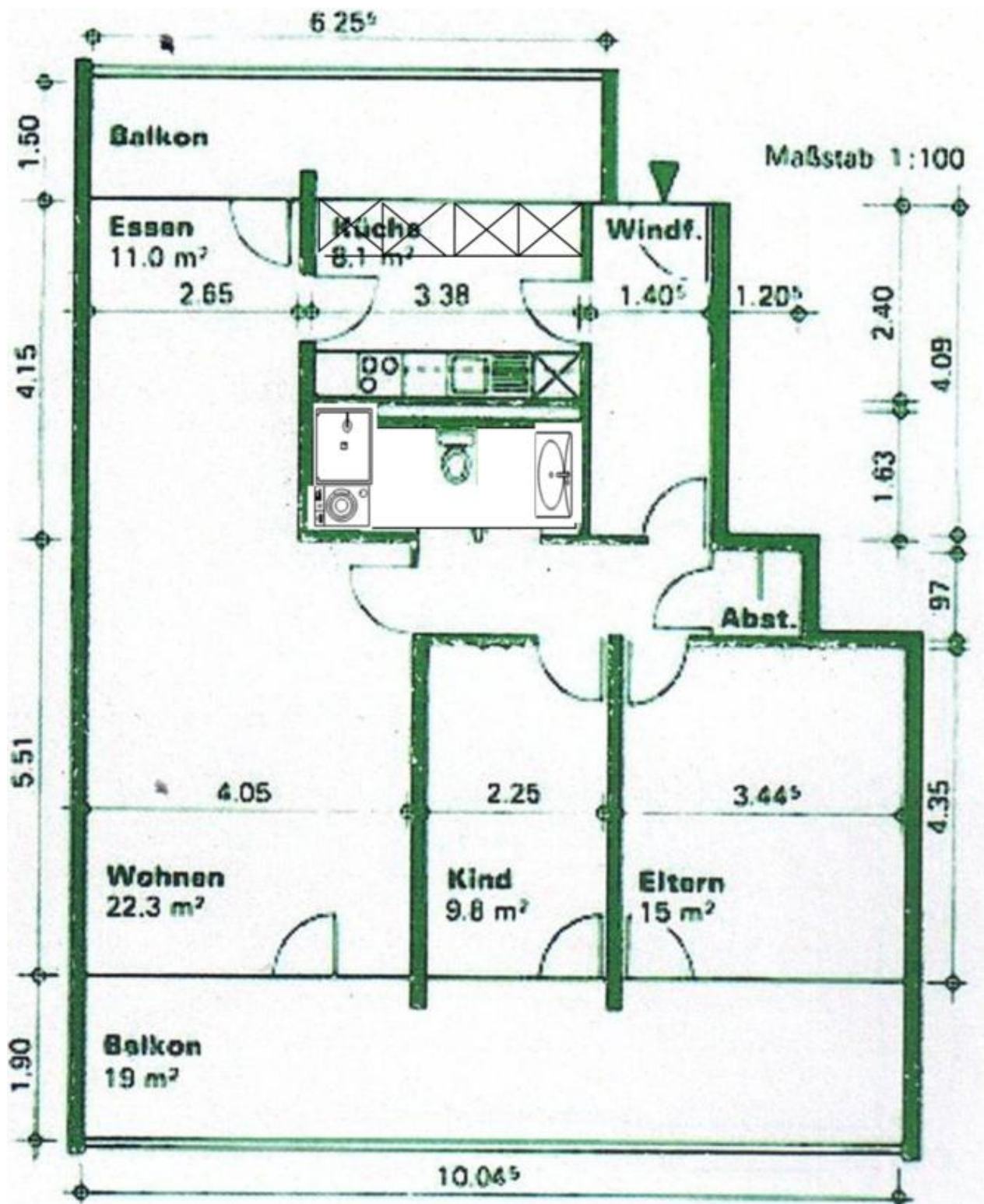
Kellerabteil



Enthärtungsanlage und Wäschetrocknungsraum für Augartenstrasse 6



4 Grundriss / Bauplan Wohnung 1. OG



5 Beschreibung Liegenschaft Augartenstrasse 6, Rhf.

Grundbuch:	Rheinfelden (BFS-Nr. 4258)
Parzelle:	2678-8, Mehrfamilienhaus Nr. 1842 Augartenstrasse 6, Rheinfelden
Anmerkungen:	Anteilsberechtig zu 98/1000
Parzellenfläche:	Parzelle 2678-8 haltend 641 m ²
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuch
Lage:	Das Mehrfamilienhaus Augartenstrasse 6, Rheinfelden befindet sich an einer ruhigen Lage. Die Überbauung ist durch das öffentliche Verkehrsmittel mit einer Fahrfrequenz von 20 Minuten erschlossen und für Pendler ideal. Der Kindergarten sowie die Primarschule sind im Augarten und gut zu Fuss zu erreichen. Nach kurzer Fahrzeit sind Sie am Autobahnanschluss Rheinfelden West. Die Liegenschaft Augartenstrasse 6, Rheinfelden wurde in Stockwerkeigentum von 8 Wohnungen errichtet. Die Liegenschaft Augartenstrasse 6, Rheinfelden besteht aus: - Kellergeschoss - Parterre - 1. - 3. Obergeschoss Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt. Waschküche mit Trockner im Keller Zentrale Wasserenthärtung Die Wohnung ist zur Ost- und West-Seite orientiert.

6 Daten Wohnung 3. OG

Grösse:	3.5 Zimmer-Wohnung:	
	Wohnen	22.3 m ²
	Essen:	11.0 m ²
	Zimmer Eltern:	15.0 m ²
	Zimmer Kind:	9.8 m ²
	Küche:	8.1 m ²
	Badezimmer:	5.5 m ²
	Vorraum/Windfang	5.7 m ²
	Flur	3.3 m ²
	Reduit:	1.2 m ²
	Nettowohnfläche:	81.9 m²
	Keller:	6.1 m ²
	Terrasse West mit Doppelverglasung:	19.0 m ²
	Terrasse Ost mit Doppelverglasung:	9.4 m ²
Baujahr:	1972	
Renoviert	- 2023 Küche - 2023 Neue Eingangstür - 2020 Laminat Zimmer 1 & 2 - 2020 Badezimmer - 2020 zweite Seite Balkon West neu verglast - 2006 Neubau Lift - 1996 Dachsanierung	
Wohnzone:	B	
Im Baurecht	Ja, 2025 CHF 1559.40.-	
Zustand Wohnung:	Gut	
Stand Erneuerungsfonds:	Per 31.12.2024: CHF 32'033.-	
Steuerwert Wohnung	CHF 125'900.-	
Eigenmietwert Kanton / Bund	CHF 9647.- / 11'258.-	
Heizsystem:	Fernwärme / Radiatoren	
Rollstuhlgängig:	Nein	
Anzahl Wohnungen im Gebäude:	8 Wohnungen	
Anzahl Waschküchen im Gebäude:	1	
Anzahl Spielplätze in der Nähe:	2	
Wenige Gehminuten im Augarten:	• Kindergarten • Unterstufe • Bahnhof • Einkaufsmöglichkeit • Öffentliche Verkehrsmittel	
Entfernungen in Fahrminuten:	Autobahnanschluss: 2 Minuten	
Lage:	Ruhige Lage, in direkter Nähe beginnt ein Waldgebiet. Die Umgebung lässt viel Spielraum für die Freizeitgestaltung. Bushaltestelle nur wenige Gehminuten im Quartier mit Fahrfrequenz von 20 Minuten.	
Preis Wohnung:	CHF 490'000.-	
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung	

Bisherige Nebenkosten

Individueller jährlicher Kostenanteil Wohnung 3. OG, rechts, per 31.12.2024

Betriebskosten	CHF	830.00
Heizkosten ca. nach Bedarf	CHF	1'000.00
Erneuerungsfonds	CHF	590.00
Wasser / Abwasser	CHF	100.00
TV-Antenne optional	CHF	96.00
Verwaltung Haus	CHF	600.00
Anteil Umgebung Augarten	CHF	855.00
Baurechtszins 2025	CHF	1'559.40
Total 2024	CHF	5'630.40

=====