

SPINNEREI III
Windisch

Exklusive Loft-Wohnung in Windisch Vermietung

Termin nach Vereinbarung



Die Loft-Wohnung

Vermietung

In Windisch ist eine sehr grosszügige, exklusiv möblierte Loft-Wohnung zu vermieten, welche diverse Wohn-Szenarien ermöglicht. Ob Sie ein Paar sind, das Wert auf Platz und Komfort legt, eine Familie, die ein geräumiges Zuhause sucht oder Berufstätige, die eine kombinierte Wohn/Arbeitssituation schätzt – diese Wohnung bietet Ihnen den perfekten Rahmen dafür.

Die Loft-Wohnung

Die sehr grosszügige Loft-Wohnung wurde vom aktuellen Besitzer im Rohbau übernommen und ausgebaut. Sie liegt in der 6. Etage des Gebäudes Spinnerei III in Unterwindisch. Das Areal ist sehr ruhig und liegt in einem attraktiven, ehemaligen Industriequartier nahe am Fluss. Die Terrasse bietet einen wunderbaren Rundblick über das Areal, Reuss und Jura.

Kosten pro Monat, Termine, Kontakt

Miete Wohnung:	CHF 2980.–
Nebenkosten Wohnung:	CHF 580.–
Miete Garageplätze:	CHF 120.– pro Garagenplatz

Termin:	nach Absprache
Kontakt:	Eugen Notter



Exklusive Loft-Wohnung in Windisch Vermietung möbliert

Das Wichtigste in Kürze

- Baujahr 2016, Zustand neuwertig
- 248 m² Fläche, aktuell 4.5 Zimmer bestehend aus Küche/Wohnen/Essen, Master-Bedroom, grosszügigem Büro, Kinder-/Gästezimmer
- einfache Umstrukturierung der Räume möglich (Planungen bereits vorhanden)
- 34 m² Terrasse mit Mittag- und Abendsonne
- Raumhöhe 2.75 m
- 1 Doppel-Badezimmer mit Dusche und Badewanne, 2 Lavabos und 2 WCs
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Gäste-WC mit zwei grossen Schränken (Reduit)
- Waschraum mit Waschmaschine, Tumbler, Waschbecken, Wäscheleinen
- Bodensteckdosen und Netzwerkverkabelung in allen Räumen
- Klima-Anlage in allen Räumen
- zwei separate Eingänge in die Wohnung
- Heizung mit Fernwärme
- 2 nebeneinanderliegende Tiefgaragenplätze
- Die verwendeten Materialien und Produkte sind durchgehend von sehr hoher Qualität. Farb-, Material- und Lichtkonzept stammen von Fachleuten.



Eingang und Essbereich

- mit Nussbaum-Stakenten abgetrennter Essbereich, 14m²
- zwei Beleuchtungs-Szenarien, Licht mit Fernbedienung
- links davon: Eingangsbereich, 7.5m²



Wohnen und Küche

- Wohnbereich mit Küche, 66 m² (zusammen mit Essbereich 80 m²)
- grosszügige Küche mit sehr viel Stauraum, alle Schränke mit praktischen Ausziehschubladen
- unterschiedliche Beleuchtungsszenarien, Licht mit Fernbedienung
- Kücheninsel mit Franke-Edelstahlabdeckung, Vollflächen-Induktionskochfeld und Küchengeräte von VZug



Master-Bedroom

- grosszügiger, halboffener Raum, 25 m²
- zwei Beleuchtungsszenarien, Licht mit Fernbedienung
- Raumtrenner zum Gang mit Nussbaum-Staketen
- vom Gang direkter Zugang ins Doppelbad
- direkter Zugang zur Terrasse

Umgestaltungsmöglichkeiten

Die offene Architektur kann in einen geschlossenen Raum umgestaltet werden.



Master-Badezimmer

- sehr grosses Doppel-Badezimmer, 12 m²
- zwei separate Bereiche getrennt durch eine offene Dusche
- Regendusche
- Badewanne
- Dusch-WC
- zwei Waschtische mit Becken aus brasilianischem Schiefer

Gäste-Dusche/WC

- Ausbau wie Master-Badezimmer, 6 m²
- offene Dusche
- WC, Waschtisch mit Becken aus brasilianischem Schiefer

Gäste-WC

- Ausbau wie Master Badezimmer, 6 m²
- Waschtisch mit Becken aus brasilianischem Schiefer
- Raum ausgebaut als Reduit: rechts und links je ein raumhoher Schrank mit Schiebetür
- grosser dritter Einbauschrack mit Spiegel



Multiple nutzbarer Raum (Büro)

- grosszügiger Raum, 50 m², mit direktem Zugang zur Terrasse
- durchgehende Fensterfront
- zwei Beleuchtungsszenarien, Licht mit Fernbedienung
- Schrank mit Schiebetüren als Stauraum
- separater Wohnungseingang
- Gäst-WC mit Dusche

Nutzungsmöglichkeiten

Dieser Teil der Wohnung (inkl. Kinderzimmer/Gästezimmer und WC/Dusche, Stauraum) ermöglicht viele Nutzungsvarianten. Er hat einen separaten Wohnungseingang sowie WC und ist so auch geeignet für Home-Office, als Praxisraum, Büro oder Raum für stilles Gewerbe.



Kinderzimmer/Gästezimmer

- Zimmer mit Glaswand und Holzstakteten auf einer Seite, mit Storen verdunkelbar, 14.5 m²
- direkter Zugang zum Gäste-WC mit Dusche



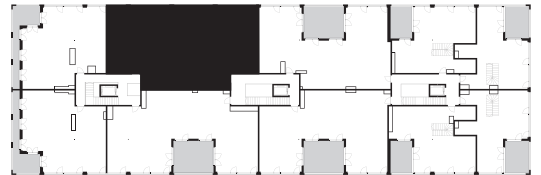
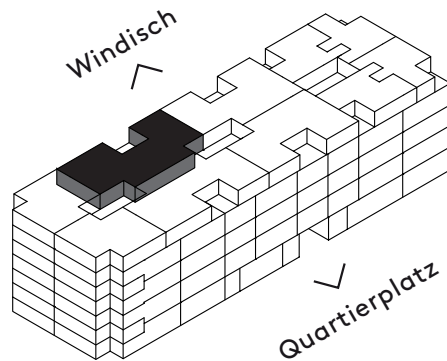
Terrasse

- grosse Terrasse, 34 m²
- Plattenboden
- Ausrichtung gegen Süden mit Mittag- und Abendsonne
- Zugang aus den vier Bereichen Essen/Wohnen, Master-Bedroom und Büro



Aussicht

- Sicht auf Spinnerei I und II und das ehemalige Industrie-Areal
- direkte Sicht auf die Reuss
- Weitsicht mit viel Grün



Lage im Gebäude Spinnerei III

Die Loft-Wohnung liegt 6. Stock des Gebäudes Spinnerei III im Kunz-Areal in Unterwindisch. Sie ist nach Süden ausgerichtet und die Terrasse hat Mittag- und Abendsonne. Da die Wohnung über zwei Eingänge verfügt, ist sie über zwei verschiedene Lifte und Treppenhäuser erreichbar.



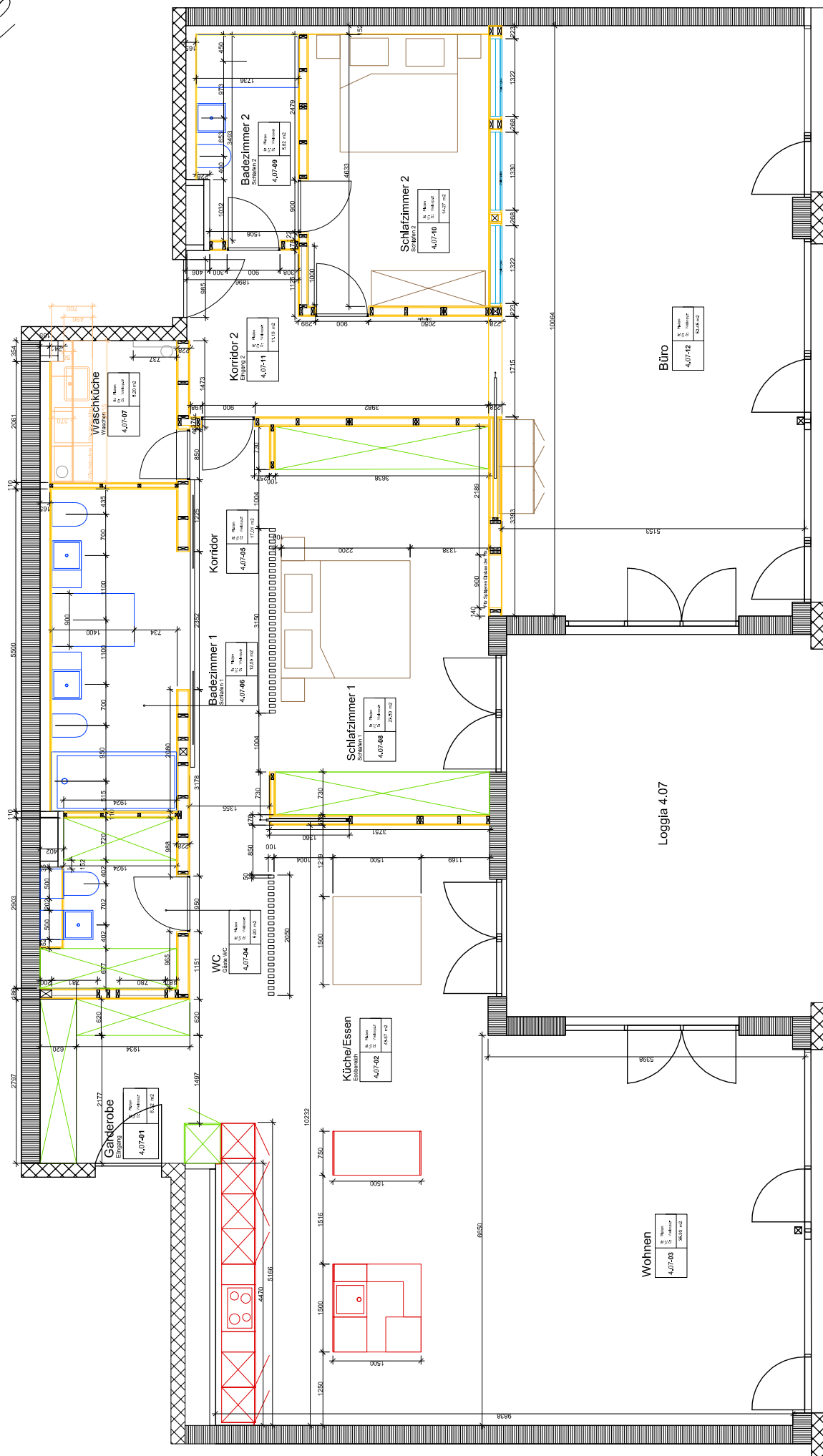
Aktueller Grundriss

Die Wohnfläche von 248 m² ist in vier Räume unterteilt: Küche/Wohnen/ Essen, Master-Bedroom, Büro und Kinder-/Gästezimmer. Durch den separaten zweiten Eingang ist eine zusätzliche Nutzung als Büro, Praxis oder Home-Office möglich.

Anpassungen ermöglichen flexible Nutzung

Der Grundriss ist nach Absprache veränderbar. Durch den Einbau von Leichtbauwänden lassen sich beispielsweise zusätzliche Zimmer erstellen.

Eingangsbereich	7 m ²
Küche/Wohnen/Essen	80 m ²
Master-Bedroom	25 m ²
Master-Badezimmer	12 m ²
Gäste-Dusche/WC	6 m ²
Gäste-WC mit Reduit	6 m ²
Büro	50 m ²
Kinder-/Gästezimmer	14.5 m ²
Terrasse	34 m ²





Lage

Das Wohnhaus Spinnerei III liegt in Unterwindisch in einer Schlaufe des Flusses Reuss innerhalb einer attraktiven Auen- und Flusslandschaft. Die Loft-Wohnung befindet sich im 6. Stock. Die 248-m²-Wohnung verfügt über zwei Eingänge und ist über zwei verschiedene Treppenhäuser, beide mit Lift, erreichbar. Die Bushaltestelle Windisch Kunz-Areal befindet sich direkt vor dem Haus.

Natur und Umgebung

Die Gegend rund um Windisch wird als Wasserschloss der Schweiz bezeichnet. So heisst die Auen- und Flusslandschaft, in der die drei Flüsse Aare, Reuss und Limmat zusammenfliessen. Somit ist Windisch nicht nur Wohnort und Heimat für Menschen, sondern auch für Biber und Wasservögel. Das Naturschutzgebiet Limmatspitz ist ein nahes Ausflugsziel. Gleich um die Ecke liegt das «Reussbädli», ein beliebter sommerlicher Badeplatz an der Reuss.

Gemeinde und Wohnort Windisch

Windisch zählt rund 7'600 Einwohnende. Viele Studierende aus allen Ecken der Schweiz zieht es nach Windisch in die FHNW (Fachhochschule Nordwestschweiz). Kindergarten, Primar- und weiterführende Schulen, Kita und ein Dorfladen sind im Quartier vorhanden. Im Kunz-Areal leben viele Familien mit Kindern.



Von Windisch in die Welt

Die wichtigsten Wirtschaftszentren der Deutschschweiz sind in 30 bis 60 Minuten bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

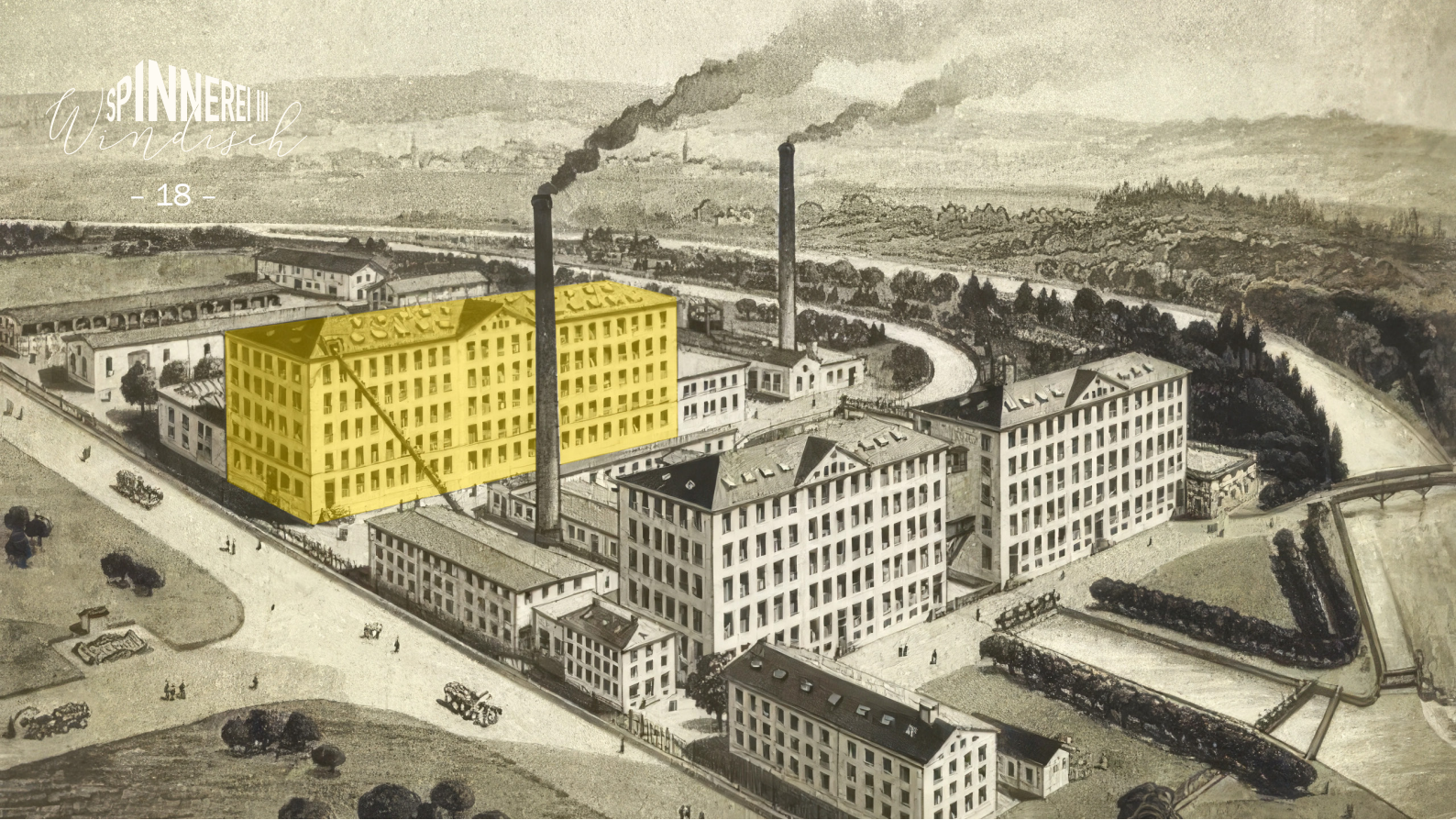
Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Bushaltestelle Windisch Kunz-Areal liegt direkt vor dem Haus. Montag bis Samstag fährt der Bus halbstündlich an den Bahnhof Brugg. Fahrzeit: 8 Minuten

Ziele/Fahrzeiten	Auto	ÖV
	ab Kunz-Areal	ab Bahnhof Brugg
- Baden	16 Min.	11 Min.
- Aarau	24 Min.	16 Min.
- Bad Zurzach (Zoll)	24 Min.	36 Min.
- Zürich	35 Min.	28 Min.
- Olten	38 Min.	29 Min.
- Basel	47 Min.	43 Min.

Parkplätze

- In der Tiefgarage stehen sind zwei nebeneinander liegende Parkplätze vorhanden.
- Die Grundinstallationen für E-Autos sind vorhanden.



Geschichtliches: Kunz-Areal und Spinnerei III

1827 legte Heinrich Kunz am Reusskanal in Windisch den Grundstein seines Spinnereimperiums. Mit der Spinnerei III wurde 1865 das bestehende Ensemble aus den Spinnereien I und II ausgebaut. Im Laufe der Zeit wurde das Kunz-Areal kontinuierlich erweitert, bis es beinahe flächendeckend mit Fabrikgebäuden überbaut war.

Um 1900 beschäftigte die Spinnerei Kunz in Windisch über 1'500 Mitarbeitende. Zu dieser Zeit war dies der grösste Industriebetrieb in der Schweiz. Nach einem langen Niedergang der Schweizer Textilindustrie wurde im Jahr 2000 die Produktion eingestellt und die Spinnerei geschlossen.

Die Spinnerei III ist eine wichtige Zeugin der industriellen Blüte und aufgrund ihrer Grösse der Mittelpunkt des Kunz-Areals. Mit dem Umbau der Spinnerei III in Wohnungen und Ateliers (2012 bis 2016) wurde die mit den Gebäuden Spinnerei I und II begonnene Umnutzung des ehemaligen Industrieareals fortgesetzt.

