

Exklusive Garten-Maisonette

Wohnen mit Garten, Ruhe und Privatsphäre

Neubau, Grubenstrasse 4, 5430 Wettingen



Ruhig wohnen im Grünen – zentral leben

In einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier von Wettingen entsteht an der Grubenstrasse 4 ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur drei exklusiven Eigentumswohnungen. Die kleine Eigentümergemeinschaft garantiert Privatsphäre, Ruhe und eine spezielle Ambiente. Das Projekt vereint zeitgemässe Architektur, nachhaltige Bauweise und eine besonders attraktive Wohnlage.

Die kleine Eigentümergemeinschaft sorgt für ein ruhiges und persönliches Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner von der hervorragenden Infrastruktur der Gemeinde Wettingen sowie der Nähe zur Stadt Baden und zur Wirtschaftsregion Zürich.

Die Überbauung liegt eingebettet in eine grüne Umgebung und verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur.



Die Lage

Wettingen gehört zu den attraktivsten Wohngemeinden im Kanton Aargau und zählt über 21'000 Einwohner. Die Gemeinde liegt zwischen der Limmat und dem Höhenzug der Lägern und bietet eine hervorragende Mischung aus Natur, Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Der Bahnhof Wettingen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Zürich. Der Zürcher Hauptbahnhof ist mit dem öffentlichen Verkehr in rund 25 Minuten erreichbar. Auch die nahe gelegene Stadt Baden ist bequem mit Velo, Bus, Bahn oder Auto erreichbar.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit:

- Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Denner, Lidl u. a.)
- Schulen und Kindergärten
- Kantonsschule Wettingen und Baden
- vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten
- Restaurants und kulturellen Angeboten

Besonders attraktiv ist das Naherholungsgebiet entlang der Limmat. Spazierwege, Velorouten sowie die Weinberge am Lägernhang bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten.



Grosszügige 6½-Zimmer Maisonette mit Garten

Die aussergewöhnliche 6½-Zimmer Gartenwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit rund 200 m² Wohnfläche ein Höchstmass an Raum, Flexibilität und Wohnkomfort.

Die Garten-Maisonette ist das Herzstück des Projekts und überzeugt durch ihre aussergewöhnliche Grosszügigkeit. Mit rund 200 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet sie ein Wohngefühl, das dem eines Einfamilienhauses sehr nahekommt.

Die Wohnung verfügt über:

- zwei separate Wohnungseingänge
- interne Liftverbindung innerhalb der Wohnung
- eigener Unterstand / Gartenhaus
- einen privaten Garten
- einen gedeckten Sitzplatz
- Carport für ein Fahrzeug, plus Freiraum für weiteres Fahrzeug (Besuch)
- nur 3 Wohnungen im Gebäude
- sowie diverse technische Highlights (siehe S. 9)

Durch diese Kombination entsteht ein Wohnkonzept, das sowohl Grosszügigkeit als auch Flexibilität ermöglicht.

Durchdachte Architektur, grosszügige Raumverhältnisse und hochwertige Materialien schaffen eine Wohnatmosphäre, die sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare begeistert.



Wohnen mit Licht, Ruhe und Privatsphäre

Der offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine direkte Verbindung zum Garten.

Der Raum bietet ausreichend Platz für eine grosse Wohnlandschaft sowie einen repräsentativen Essbereich. Die Architektur schafft eine helle, ruhige Atmosphäre, die sowohl für das tägliche Leben als auch für Gäste ideal ist.

Der Übergang vom Wohnbereich zum Aussenraum ist fließend und erweitert den Wohnraum optisch und funktional.





Kochen und Essen

Die moderne Küche ist offen in den Wohnraum integriert und wird mit einer grosszügigen Kochinsel ausgestattet. Hochwertige Materialien und moderne Geräte sorgen für Komfort und Funktionalität:

Naturstein-Arbeitsflächen, hochwertige Einbaugeräte, Stauraum, integrierter Dampfabzug

Die Küche verbindet Design und Funktionalität und wird zum zentralen Treffpunkt des täglichen Lebens.

Die Nasszellen

Die Badezimmer überzeugen durch eine moderne, zeitlose Gestaltung und hochwertige Materialien. Grossformatige Feinsteinzeugplatten, elegante Armaturen sowie stilvolle Waschtische mit integrierten Möbeln schaffen eine ruhige und hochwertige Atmosphäre. Die Bäder verbinden Komfort und Funktionalität und bieten einen Ort der Entspannung im Alltag.





Rückzugsort im Untergeschoss

Im unteren Geschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Badezimmer sowie weitere Räumlichkeiten zur Nutzung als Büro/Hobby und Keller.

Dank grosszügiger Abgrabungen und grossen Lichtschächten sind die Räume hervorragend belichtet und bieten keinerlei Einschränkungen hinsichtlich Tageslicht. Gleichzeitig profitieren sie von:

- erhöhter Privatsphäre
- ruhiger Atmosphäre
- angenehmem Raumklima, besonders in den Sommermonaten
- zusätzliches Badezimmer und weitere Räumlichkeiten





Garten & Aussenbereich

Ein besonderes Highlight der Gartenwohnung ist der private Garten mit gedecktem Sitzplatz.

Der Aussenbereich erweitert den Wohnraum nach draussen und schafft einen Ort für Entspannung, Familienleben und gesellige Abende.

Der Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- privater Gartenanteil
- gedeckter Sitzplatz
- Essbereich im Freien
- Spielbereich für Kinder
- ruhiger Rückzugsort im Grünen
- Carport / Freiraum für weiteres Fahrzeug (Besucher)

Ein zusätzlicher Unterstand / Gartenhaus bietet praktischen Stauraum (Ausbau als geschlossener Raum).



[grosse Pläne siehe Baubeschrieb]

Hochwertiger Innenausbau

Der Innenausbau überzeugt durch langlebige Materialien und moderne Gestaltung.

Ausbau-Highlights:

- Parkettböden aus Eiche Natur
- Feinsteinzeugplatten in Küche und Nasszellen
- moderne Küche mit Kochinsel
- Granitabdeckung und hochwertige Einbaugeräte
- stilvolle Badezimmer mit Glasduschen und Möbelwaschtischen
- Einbauschränke im Entrée

Auf Wunsch können Materialien teilweise individuell ausgewählt werden.



[grosse Pläne siehe Baubeschrieb]

Moderne Bauqualität & nachhaltige Technik

Das Gebäude wird im energieeffizienten Minergie-Standard erstellt. Moderne Haustechnik sorgt für ein angenehmes Raumklima, niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen.

as Gebäude wird im Minergie-Standard erstellt und überzeugt durch energieeffiziente Bauweise sowie zeitgemässe Haustechnik.

Technische Highlights

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung mit passiver Kühlung im Sommer
- kontrollierte Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- dreifach verglaste Fenster
- Video-Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss
- Vorbereitete Infrastruktur für E-Mobilität

Lage – Leben zwischen Natur und Stadt

Wettingen zählt zu den attraktivsten Wohngemeinden im Kanton Aargau. Eingebettet zwischen Lägern und Limmat bietet die Gemeinde eine ideale Kombination aus Natur, Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Die nahegelegene Stadt Baden ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche kulturelle und gastronomische Angebote.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- ✓ ca. 200 m² Wohnfläche
- ✓ private Gartenfläche
- ✓ Maisonette über zwei Etagen
- ✓ zwei Wohnungseingänge
- ✓ Lift innerhalb der Wohnung
- ✓ nur 3 Wohnungen im Gebäude
- ✓ Minergie-Standard
- ✓ ruhiges Wohnquartier
- ✓ zentrale Lage

Bezug

Der geplante Bezugstermin ist Oktober 2026.

Auskunft und Verkauf

Datomar Spörri-Treuhand AG, Holzhäusernstrasse 1, 6343 Rotkreuz
041 790 49 88, info@datomar-treuhand.ch