



ITZ Immobilien Treuhand AG
Zofingen

Neubau Mehrfamilienhaus



Wallgrabenweg 3 | **4663 Aarburg**



Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilien-Wirtschaft SVIT

Verwaltungen • Vermietungen • Kauf- und Verkaufsaufträge • Bewertungen • Bautreuhand • Baubuchhaltungen

Lage

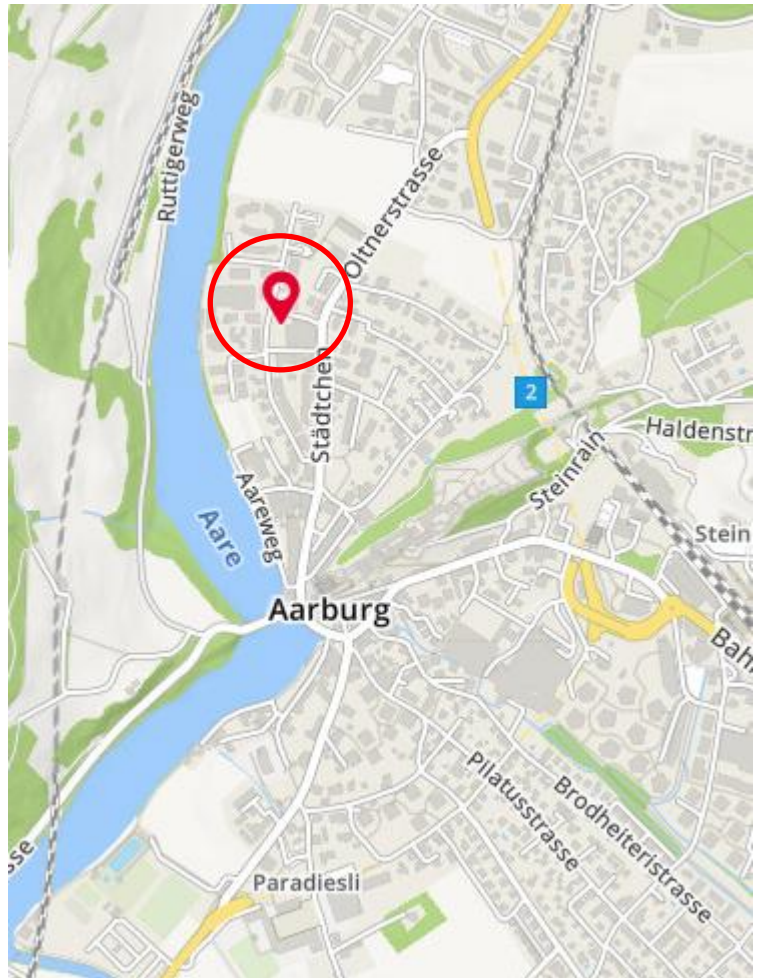
Das **Neubauprojekt** am **Wallgrabenweg 3** überzeugt mit besonderer und ruhiger Lage nah am Aare-Ufer und trotzdem direkt angrenzend ans Städtchen Aarburg. Der Standort ist perfekt vernetzt und doch idyllisch:

- **Aare-Ufer** 2 min. zu Fuss
- **Autobahn A1/A2** 1.5 km
- **Bushaltestelle Städtli** 5 min. zu Fuss
- **Bahnhof Olten** 3.5 km
- **Bahnhof Aarburg** 1.5 km
- **Kantonsspital Olten** 4 km

Fakt:

Aarburg verbindet Ruhe und Natur mit modernem Komfort und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Eine ideale Kombination für alle, die Lebensqualität schätzen.



Architektur

In diesem modernen Neubau erwartet Sie hochwertiger Wohnkomfort in durchdachter Architektur im Loft-Style und stilvoller Umgebung. Die Wohnungen bestechen durch **grosszügige Grundrisse**, helle Räume und **nach Westen ausgerichteten Balkonen oder Terrassen**, welche mit **Abendsonne** zum Verweilen einladen.

Der Innenausbau lässt keine Wünsche offen und überzeugen durch hochwertige Bodenbeläge aus **Parkett** und Feinsteinzeugplatten, moderne Einbauküchen sowie einen **eigenen Waschturm** in der Wohnung. Nebst der grosszügigen Wohnfläche mit **separatem Kellerabteil** ist im Untergeschoss ein **Fahrradabstellraum** vorgesehen. Die **Photovoltaikanlage** auf dem Flachdach unterstreicht das nachhaltige Energiekonzept der Liegenschaft, welches durch eine Erdsonden-Heizung besticht.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einem erstklassigen Neubau! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Erstvermietung.

Wohnungs-Details

Geschoss	Bezeichnung	Ausrichtung	Zimmer	NWF	Monatsmiete netto	HK/BK akonto	Monatsmiete brutto
EG li. links	EG 01	West	4.5	99 m ²	2'070	230	2'300
EG li. mitte	EG 02	West	Loft 2.5	59 m ²	1'380	170	1'550
EG li. rechts	EG 03	West	Loft 2.5	59 m ²	1'380	170	1'550
EG re. links	EG 04	West	1.5	43 m ²	1'230	120	1'350
EG re. mitte	EG 05	West	Loft 3.5	74 m ²	1'740	190	1'930
EG re. rechts	EG 06	West	3.5	86 m ²	1'940	210	2'150
1. OG li. links	1. OG 01	West	4.5	99 m ²	2'070	230	2'300
1. OG li. mitte	1. OG 02	West	Loft 2.5	59 m ²	1'380	170	1'550
1. OG li. rechts	1. OG 03	West	Loft 2.5	59 m ²	1'380	170	1'550
1. OG re. links	1. OG 04	West	1.5	43 m ²	1'230	120	1'350
1. OG re. mitte	1. OG 05	West	Loft 3.5	74 m ²	1'740	190	1'930
1. OG re. rechts	1. OG 06	West	3.5	86 m ²	1'940	210	2'150
2. OG li. links	2. OG 01	West	4.5	99 m ²	2'170	230	2'400
2. OG li. mitte	2. OG 02	West	Loft 2.5	59 m ²	1'480	170	1'650
2. OG li. rechts	2. OG 03	West	Loft 2.5	59 m ²	1'480	170	1'650
2. OG re. links	2. OG 04	West	1.5	43 m ²	1'280	120	1'400
2. OG re. mitte	2. OG 05	West	Loft 3.5	74 m ²	1'790	190	1'980
2. OG re. rechts	2. OG 06	West	3.5	86 m ²	2'040	210	2'250
Attika links	Attika 01	West	3.5	79 m ²	2'190	210	2'400
Attika rechts	Attika 02	West	3.5	79 m ²	2'190	210	2'400
AEH UG	20 x E-Einstellplätze						150

Baubeschrieb

Rohbau

-  Massivbauweise Beton, Mauerwerk
-  Verputzte Kompaktfassade
-  Flachdach mit **PV-Anlage**
-  Erdsonden-Heizung
-  Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
-  Grosse Balkone und Terrassen
-  **Rollstuhlgängige** Liftanlage
-  Kellerabteile pro Wohnung im UG
-  Von innen zugänglicher Fahrradabstellraum
-  Tiefgarage mit direktem Zugang zu Treppenhaus und **Lift**

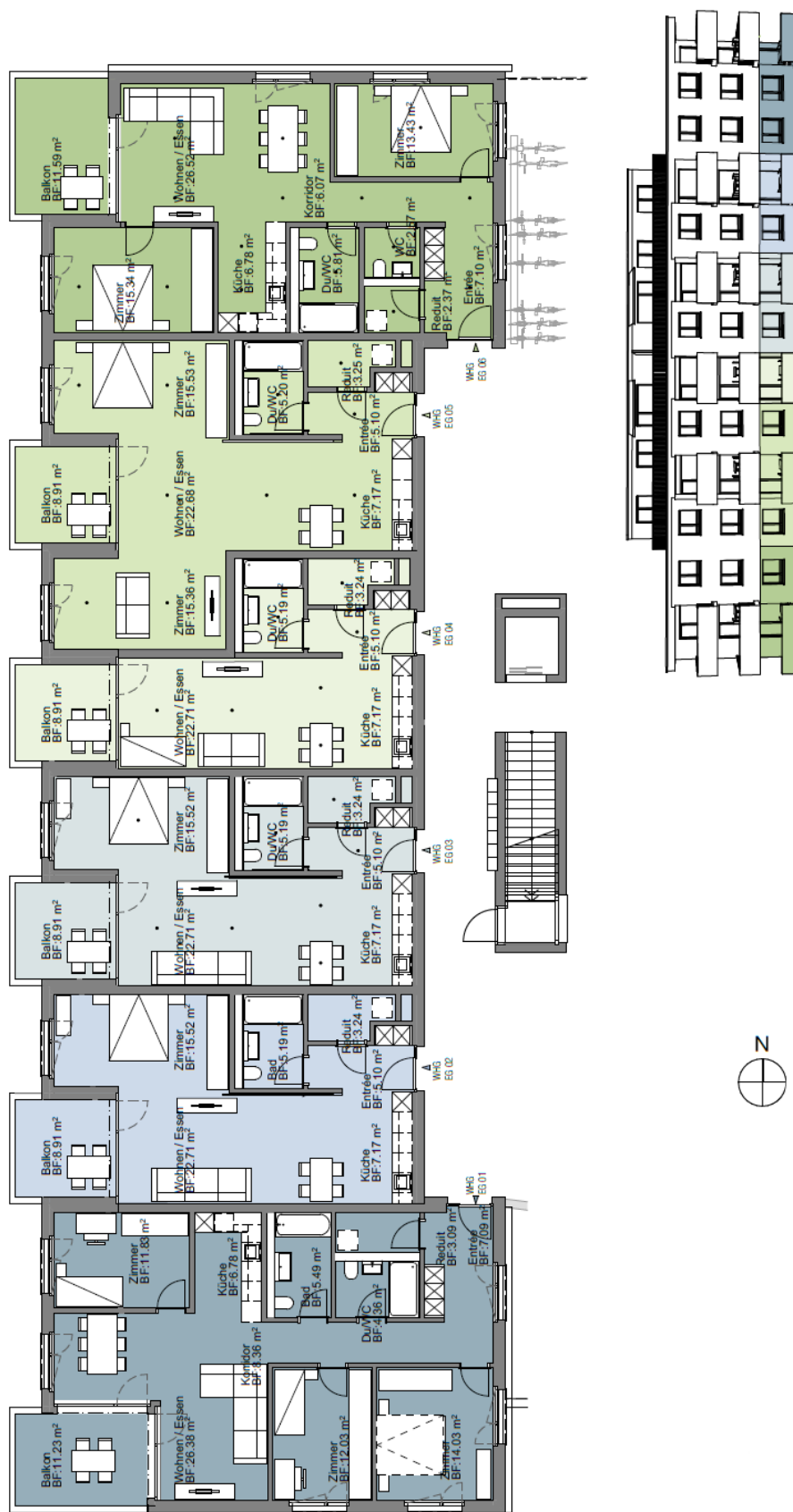
Ausbau

-  Hochwertige Bodenbeläge aus Eiche-Parkett und Feinsteinzeugplatten
-  **Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung**
-  Grosszügige Nasszellen
-  Hochwertige Einbauküche mit Basalt-graue Fronten, einer stilvollen Arbeitsplatte aus schwarzem Granit und Rückwand aus Satin-farbigen Keramik sowie Bosch-Küchengeräten:
Elektrokochfeld, Flachschildhaube, Kühl-Gefrier-Kombination, Backofen / Geschirrspüler der Marke Franke
-  Elektro- und Multimediaanschlüsse nach aktuellem Standard
-  **Elektrische** Lamellenstoren
-  **Elektrische** Sonnenstore in Attikawohnungen
-  Einstellhalle mit **Grundinstallation für Elektroautos**
-  **Loftwohnungen mit Schiebetüren** zwischen Zimmer und Wohnraum

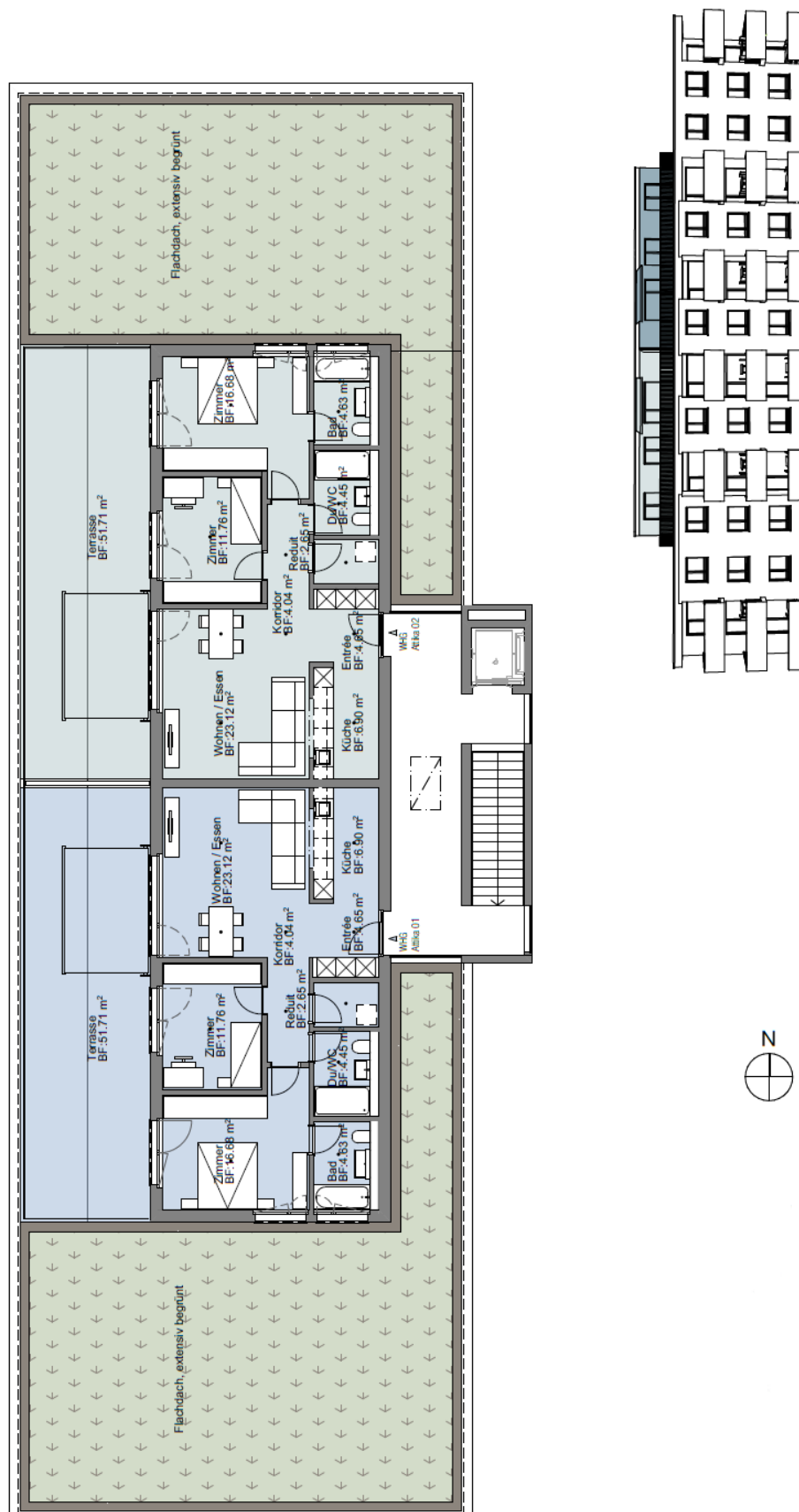
Umgebung

-  Naturnahe Begrünung
-  Fläche mit Blumenwiese und Spielplatz
-  Offener Innenhof mit gedeckten Sitzgelegenheiten
-  Hecken und Sichtschutz

Grundriss Erdgeschoss / Obergeschosse 1. + 2.

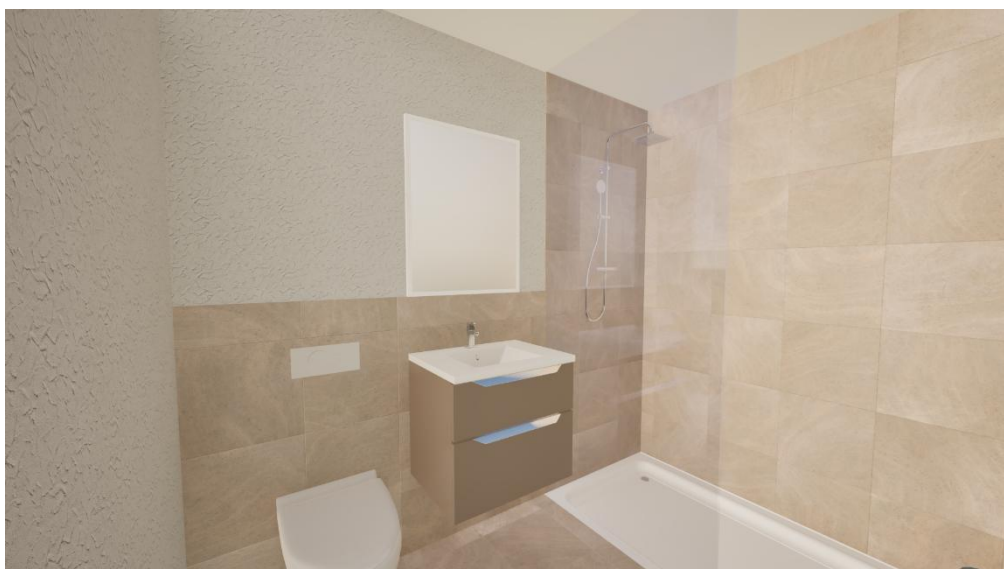


Grundriss Attika



Fotos | Visualisierungen

Typ 1



Typ 2 + 3



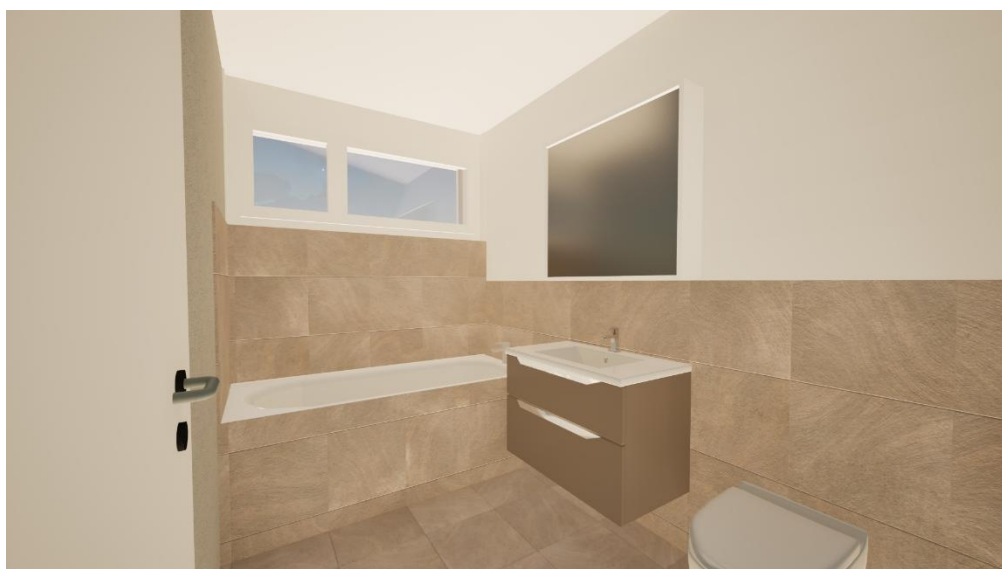
Typ 4



Attika 1



Attika 2



Aussen





Situation / Umgebung



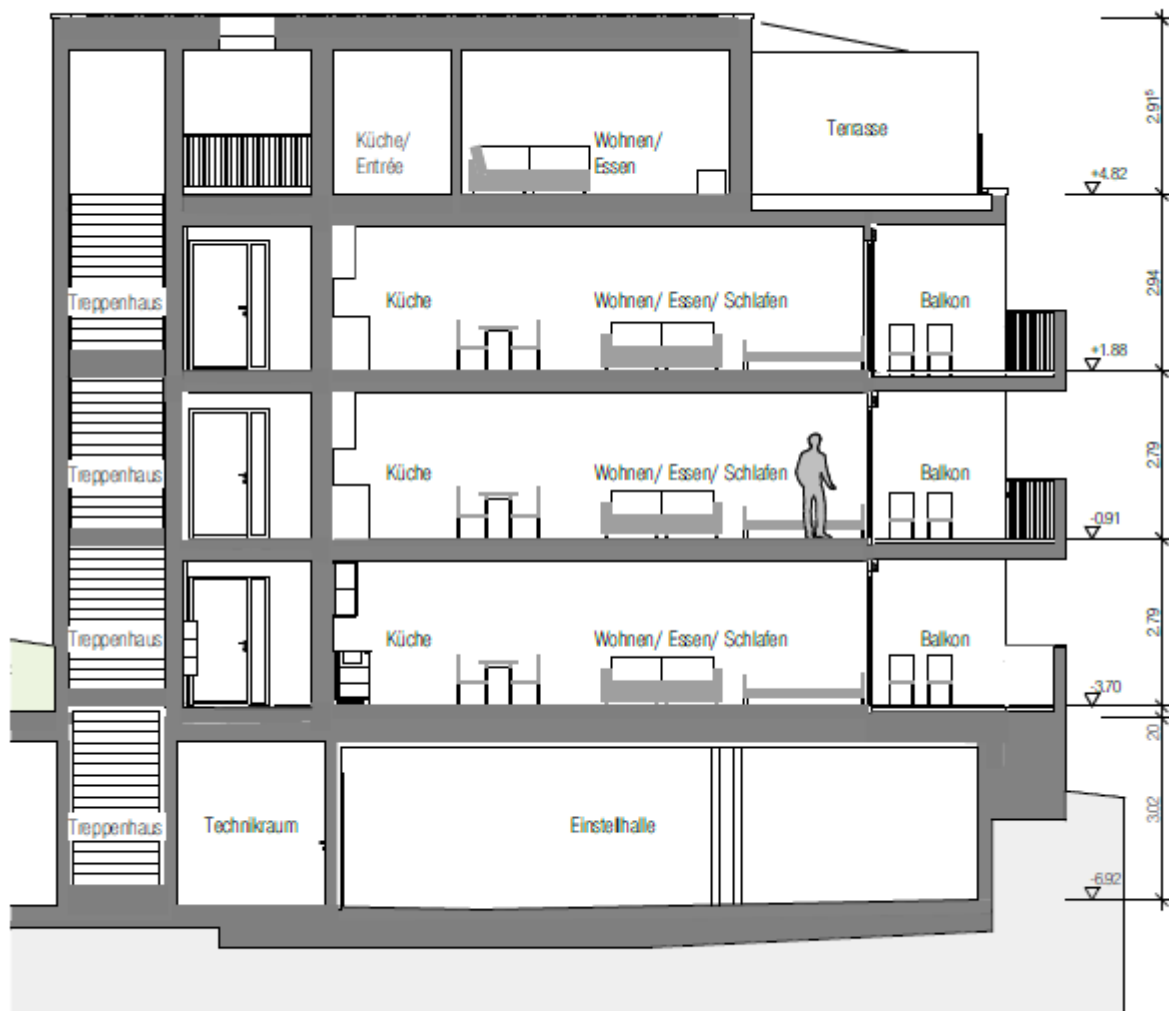
Ansichten Nord + Ost



Ansichten Süd + West



Schnitt



Termine

Rohbau

Derzeit in Ausführung, die Baumeisterarbeiten sind fertiggestellt

Bezug

Ab **1. Dezember 2025** voraussichtlicher Bezug/Mietbeginn

Kontakt



ITZ Immobilien Treuhand AG Zofingen

Nationalbahnweg 6

Postfach

4800 Zofingen

Telefon 062 745 02 50

www.itzimmo.ch

E-Mail: info@itzimmo.ch

Kontaktpersonen:



Nadja Hauert

062 745 02 56

nadja.hauert@itzimmo.ch



Corinne Schärer

062 745 02 58

corinne.schaerer@itzimmo.ch