



2.5 ZIMMER ATTIKA-WOHNUNG A 2.2

Neubau / Minergie-Bauweise / Photovoltaik



ADRESSE

Rössliackerstrasse 9, 5200 Brugg,
Schweiz



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 865'000.–



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



BRUTTOWOHNFLÄCHE

69 m²



ZIMMER

2.5



BAUJAHR

2026

Inhaltsverzeichnis

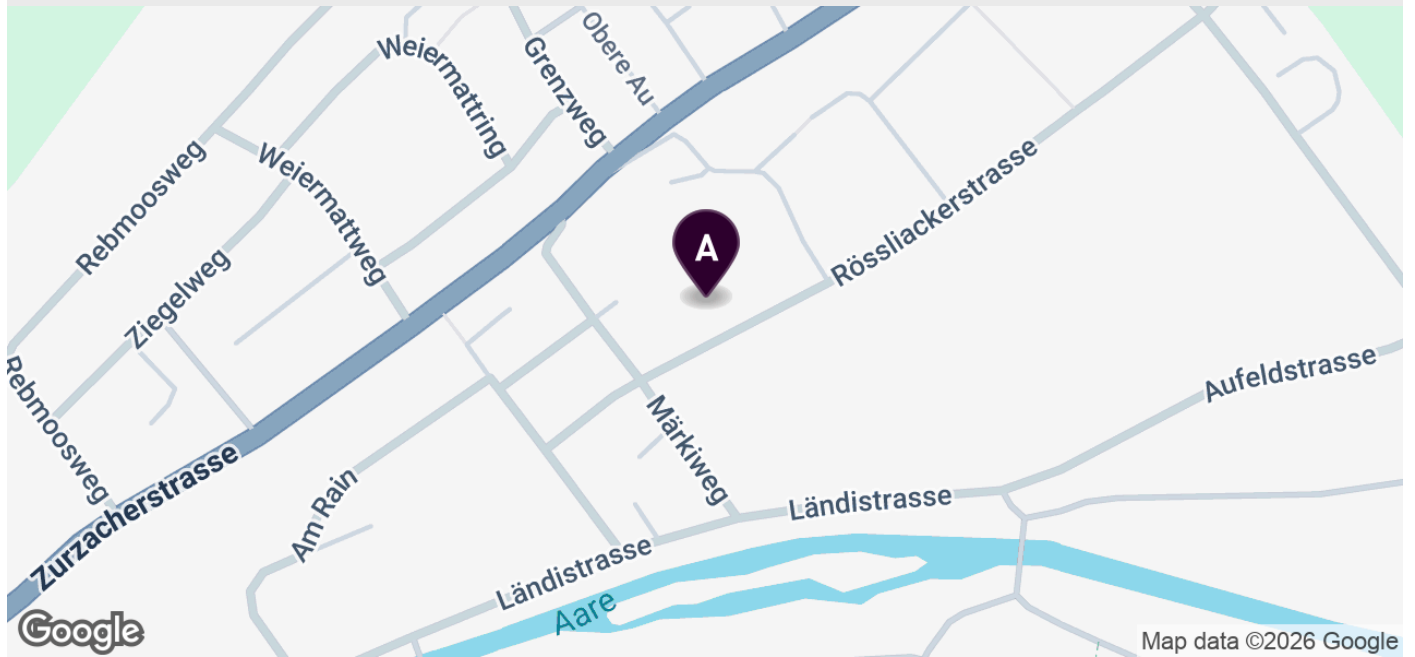
| | |
|----------------------------|----|
| Lage | 03 |
| Infrastruktur | 04 |
| Beschreibung | 06 |
| Detailbeschreibung | 08 |
| Impressionen | 09 |
| Dokumente | 16 |
| Tragbarkeitsrechnung | 17 |
| Kontakt | 18 |

Lage

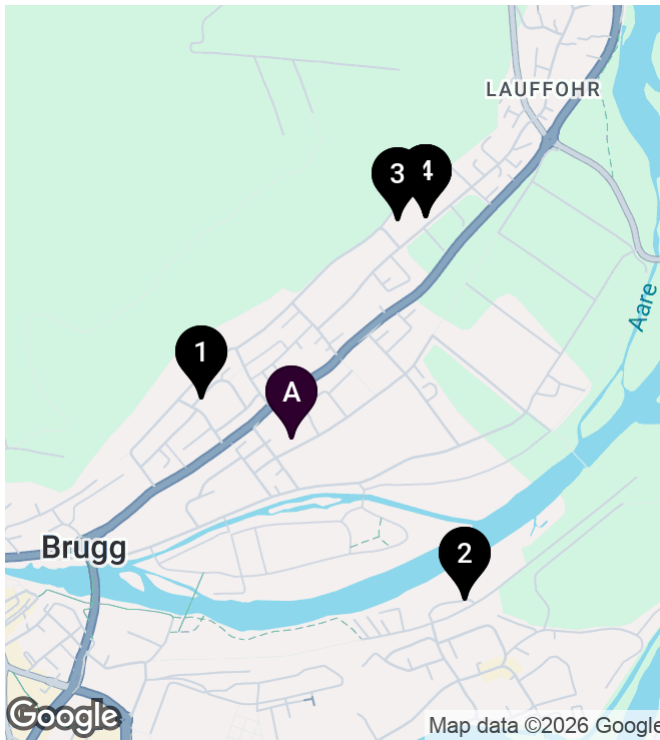


ADRESSE

Rössliackerstrasse 9, 5200 Brugg, Schweiz

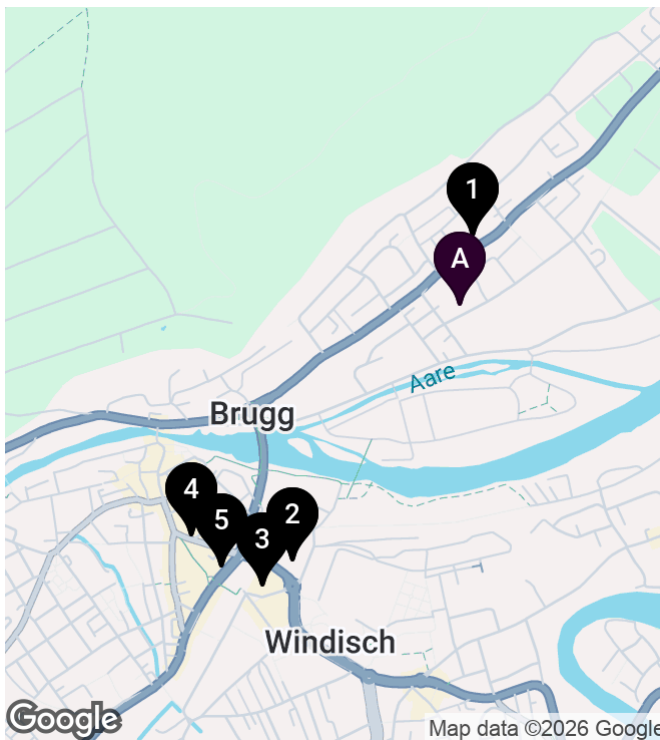


Infrastruktur



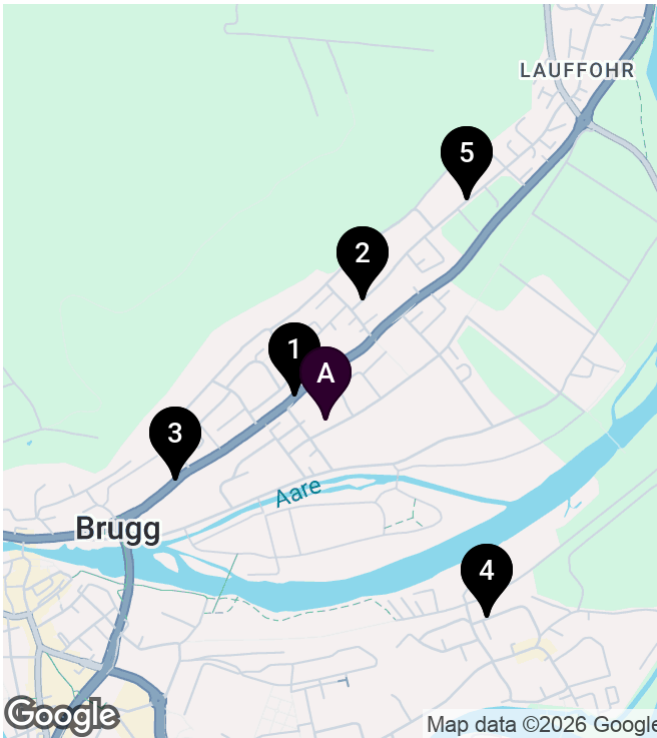
Schulen und Ausbildungsstätten

| 1 Kindergarten Weiermatt 316 m | 8' | 4' | 3' |
|--|-----|----|----|
| 2 Kindertagesstätte Wasserschlo... 763 m | 26' | 6' | 8' |
| 3 Primarschule Au 780 m | 16' | 5' | 3' |
| 4 Realschule Langmatt 832 m | 16' | 5' | 3' |
| 5 Kindergarten Weiermatt 832 m | 16' | 5' | 3' |



Einkauf

| 1 migrolino Brugg 225 m | 7' | 3' | 2' |
|---|-----|-----|----|
| 2 migrolino Windisch 982 m | 24' | 7' | 4' |
| 3 Coop Supermarkt Brugg Campus 27' 1.1 km | 8' | 4' | |
| 4 Brugger CityGalerie 1.1 km | 23' | 8' | 3' |
| 5 Denner Discount 1.1 km | 26' | 10' | 3' |



Öffentlicher Verkehr

| |  |  |  |
|---|---|---|---|
| 1 Brugg AG, Au 125 m | 4' | 2' | 1' |
| 2 Lauffohr, Sommerhaldenstrasse 405 m | 10' | 4' | 2' |
| 3 Brugg AG, Kaserne 521 m | 9' | 4' | 2' |
| 4 Windisch, Dammstrasse 821 m | 30' | 7' | 8' |
| 5 Lauffohr, Langmatt 840 m | 16' | 5' | 3' |

Beschreibung

Brugger Lauffohr – naturnah und trotzdem zentral

Willkommen in Ihrem vielleicht neuen Zuhause! In einer exklusiven Wohnsiedlung in Brugg entstehen drei moderne Gebäude mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen, die höchsten Ansprüchen an Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität gerecht werden.

Hier erwarten Sie grosszügige 2.5, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen, die durchdachte Grundrisse, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung vereinen. Dank des strengen Minergie-Standards und Photovoltaikanlagen auf den Dächern profitieren Sie von energieeffizientem Wohnen und einem gesunden Raumklima – perfekt für alle, die Wert auf Nachhaltigkeit legen.

Die idyllische Lage nahe der Brugger Aare bietet Ihnen eine einmalige Verbindung von Natur und Stadtnähe. Geniessen Sie entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und grüne Erholung direkt vor der Haustür, während die Stadt Brugg mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Alle Wohnungen überzeugen durch einen hochwertigen Ausbaustandard und verfügen über ein grosszügiges Kellerabteil. Je nach Wohnungsgrösse können Sie zudem einen oder zwei Tiefgaragenplätze erwerben – für komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

Objektbeschreibung:

- Baujahr: 2025/2026/2027
- Hochwertige Architektur
- Minergie-Bauweise mit Komfortlüftung und
- Raumkühlung
- Photovoltaik-Anlage
- Flachbandkabel in der Tiefgarage, vorbereitet für den Anschluss eine Wallbox (E-Auto-Ladestation)
- Hochwertige Einbakküche mit Granitabdeckung
- Echtholzböden aus Eichenparkett
- Plattenbeläge in Bädern
- Terrassenboden aus Feinsteinzeugplatten
- Mehr Informationen und weitere Wohnungsangebote finden Sie auf unserer Projektwebseite <https://www.rössliacker-brugg.ch>

Verkaufsmodalitäten:

- Kaufofferten: Werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.
- Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
- Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.

- Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags 3% des Kaufpreises.
- Tiefgaragenplätze: Ein bis zwei Tiefgaragenplätze, je nach Grösse der Wohnung und Verfügbarkeit, können zu CHF 35'000.00 pro Platz, dazugekauft werden.
- Antritt: Spätsommer 2027

Ihr Ansprechpartner:

Mirco Fritschi
E-Mail mfr@arimo.ch
Mobile 076 612 95 77

Detailbeschreibung

Eckdaten

| | |
|----------------------|--------------|
| Verfügbar ab | Auf Anfrage |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2.5 |
| Badezimmer | 2 |
| Anzahl Wohneinheiten | 8 |
| Etagen | 3 |
| Baujahr | 2026 |
| Zustand | Neubau |
| Wärmeerzeugung | Erdsonde |
| Wärmeverteilung | Bodenheizung |

Angebot

| | |
|---------------|---------------|
| Verkaufspreis | CHF 865'000.- |
|---------------|---------------|

Zusatzangebote

1 x Tiefgarage
CHF 35'000.-

Flächen

| | |
|------------------|-------------------|
| Bruttowohnfläche | 69 m ² |
| Nettowohnfläche | 67 m ² |
| Kellerfläche | 12 m ² |
| Terrassenfläche | 45 m ² |

Eigenschaften

- Balkon
- Garage
- Kinderfreundlich
- Ladestation für Elektroauto
- Lift
- Minergie
- Neubau
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Sonnig

Impressionen







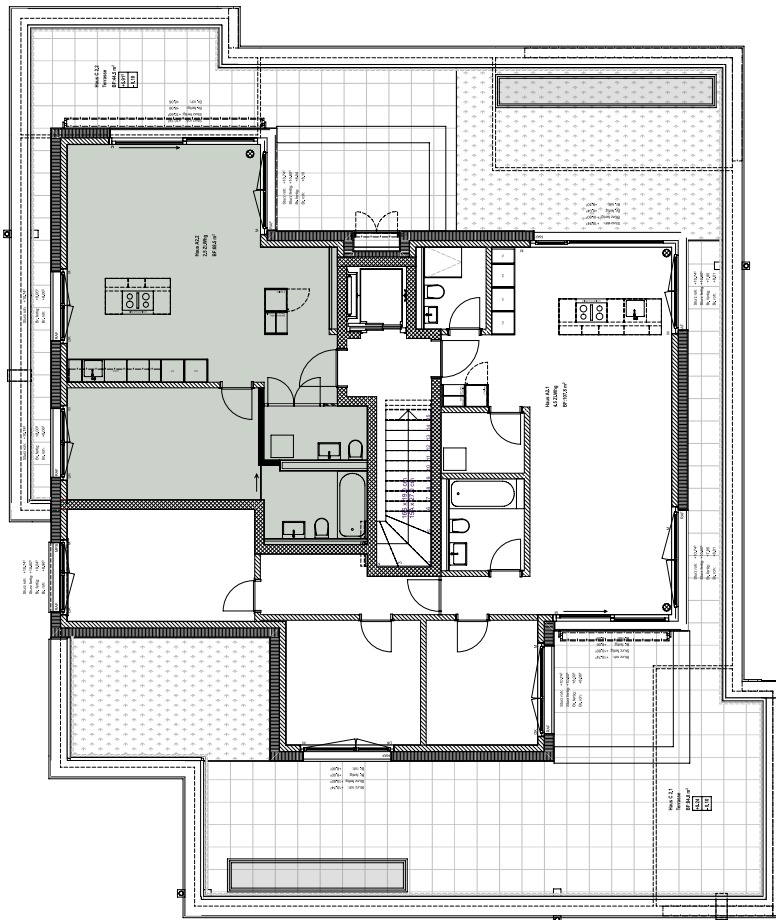








Grundriss



Grundriss

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

| Kalkulation | CHF | CHF / Monat | CHF / Jahr | % |
|--|------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Kaufpreis | 865'000.– | | | 100.00% |
| Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren. | | | | |
| Fremdkapital | 692'000.– | | | 80.00% |
| Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen. | | | | |
| 1. Hypothek | 576'667.– | | | |
| Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig. | | | | |
| 2. Hypothek | 115'333.– | | | |
| Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden. | | | | |
| Eigenmittel | 173'000.– | | | 20.00% |
| Kosten | | 4'245.– | 50'939.– | |
| Zinsen | | 2'883.– | 34'600.– | 5.00% |
| Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken. | | | | |
| Amortisationen | | 641.– | 7'689.– | |
| Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren. | | | | |
| Unterhalts- und Nebenkosten | | 721.– | 8'650.– | 1.00% |
| Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises. | | | | |
| Bruttoeinkommen | | 12'735.– | 152'817.– | |
| Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc. | | | | |
| Tragbarkeit | | | | 33.33% |
| Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen. | | | | |

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. arimo bewirtschaftung und vermarktung ag übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Mirco Fritschi
Mitinhaber / Geschäftsführung / Leiter Vermarktung

M: 076 612 95 77
mfr@arimo.ch



Anbieter

arimo bewirtschaftung und
vermarktung ag

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: +41628650505

info@arimo.ch
www.arimo.ch