

# OBSTEINEN

VILLIGEN

nur noch wenige  
Wohneinheiten

Attraktive Neubauwohnungen in Villigen



# Obsteinen-Villigen: Perfektes Wohnen zwischen Natur und Moderne

In Villigen an ruhiger, leicht erhöhter Lage entstehen moderne Wohnungen und Reihenhäuser in nachhaltiger Bauweise. Ob für Singles, Paare, Familien oder Senioren: Die Überbauung bietet attraktiven Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse.



# Modern, hochwertig und nachhaltig

Die Überbauung befindet sich am südlichen Rand des Dorfs Villigen. Sie bietet einen gehobenen Ausbaustandard und ermöglicht ein komfortables Wohnerlebnis für Mieter oder Eigentümer.



# Wohnen und Leben am Fusse des Geissbergs

Wer in Obsteinen-Villigen wohnt, hat die Natur nicht nur vor der Haustür, sondern auch vor den Augen.





# Villigen

Villigen liegt im Kanton Aargau, etwa fünf Kilometer nördlich des Bezirkshauptortes Brugg sowie 20 Kilometer nordöstlich der Kantonshauptstadt Aarau. Aufgrund der leichten Hanglage bieten viele der Wohnungen einen grossartigen Blick auf die umliegenden Hügel wie den Geissberg und den Bruggerberg.

## Verkehrstechnische Erschliessung

Die nächste Bushaltestelle mit regelmässigen Verbindungen nach Brugg, Döttingen sowie zum PSI liegt ca. 5 Gehminuten von der Überbauung Obsteinen entfernt. Ab Brugg Bahnhof gelangen Sie in einer halben Stunde nach Zürich, Basel und in einer Stunde nach Bern.

Der Flughafen sowie die Stadt Zürich sind über die Autobahn in rund 45 Minuten erreichbar.



# Forschung und Entwicklung

Villigen ist Standort des Paul Scherrer Instituts (PSI) das grösste Forschungsinstitut für Natur- und Ingenieurwissenschaften in der Schweiz mit über 2000 Mitarbeitenden. Der «Park InnovAARE», der sich derzeit beim PSI im Bau befindet, wird ab 2024/25 weiteren Unternehmen und Start-ups Sitz bieten und Villigen als Wirtschaftsstandort weiter stärken.





# Lage













Das leicht ansteigende Grundstück des Wohnkomplexes ist umgeben von Wiesen und Feldern. In westlicher Richtung stossen Spaziergänger auf den Geissberg mit dem schönen Rebberg und dem Aussichtspunkt Burgruine Besserstein. Ein nahegelegener kleiner Privatzoo bietet insbesondere jungen Familien eine willkommene Abwechslung. Villigen verfügt zudem über ein sehr schönes Freibad nahe der Aare.

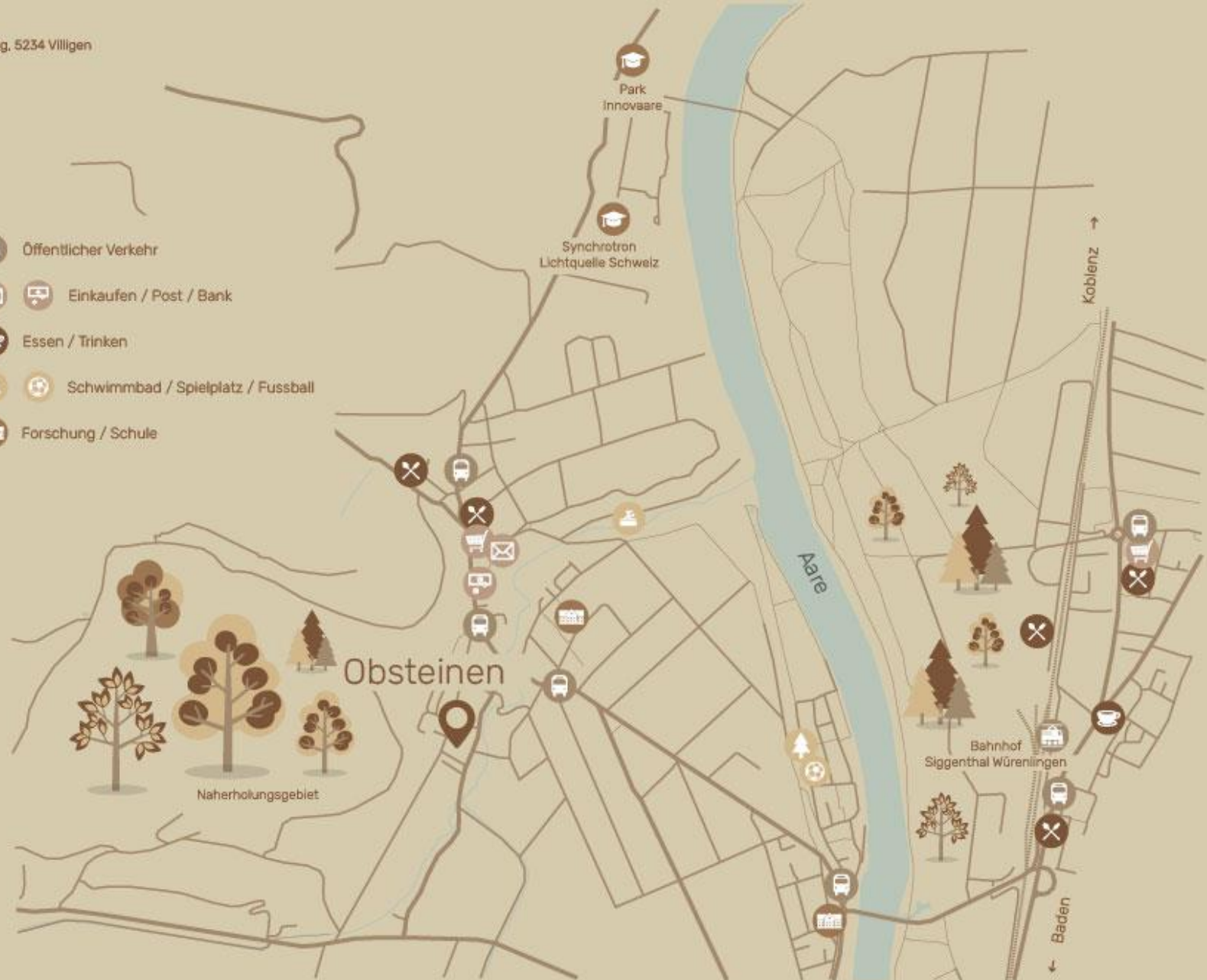
Unweit des Obsteinenwegs, ca. 8 Gehminuten entfernt findet sich im Dorfzentrum der Volg sowie eine Raiffeisenbank. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet der Aarepark im benachbarten Würenlingen mit Coop Supermarkt, C&A, Denner, Interdiscount, Jumbo und mehr.

Kindergarten und Primarschule befinden sich im Dorf. Die Oberstufe besuchen die Schüler aus Villigen im benachbarten Brugg. Brugg/Windisch ist zudem Standort der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW).



Obsteinerweg, 5234 Villigen

-   Öffentlicher Verkehr
-    Einkaufen / Post / Bank
-   Essen / Trinken
-    Schwimmbad / Spielplatz / Fussball
-   Forschung / Schule



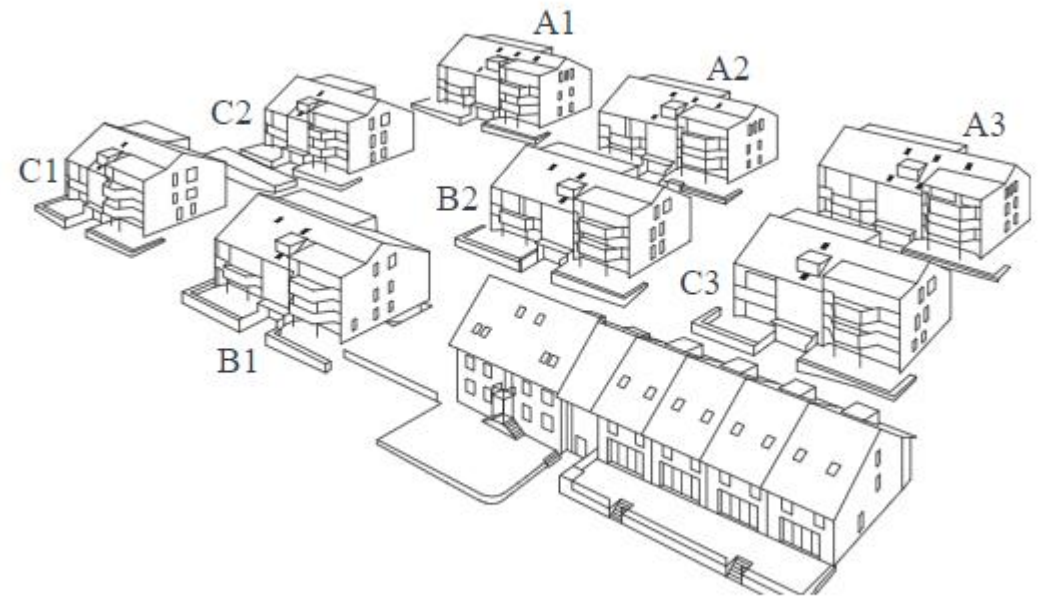


# ANGEBOT

Modern, hochwertig und nachhaltig

Obsteinen bietet eine grosse Angebotsvielfalt bestehend aus Reihenhäusern, Garten- und Etagenwohnungen in diversen Grössen mit 3.5 bis 6 Zimmer.

Die Wohnungen der Überbauung sind nicht nur in ihrer Grösse, sondern auch in ihrer Gestaltung sehr vielfältig. Neben Geschosswohnungen gibt es solche mit Ateliers und überhohen Räumen, Dachwohnungen mit Terrassen sowie Reihenhäuser mit Garten. Ein besonderes Highlight bietet ein altes Zimmermannhaus, das sorgsam saniert und liebevoll in die Überbauung integriert wurde.



# Die Gebäude

Mit ihren schiefergrauen Fassaden und den rostbraunen Fenstern erzeugen die Gebäude von Obsteinen-Villigen schon von Weitem einen aussergewöhnlich stilvollen Eindruck. Natürliche Materialien in Kombination mit dezenten Farben und geraden Linien spiegeln eine moderne Architektur wider.





## Die Gebäude bestechen mit folgenden Vorteilen:

- Energieeffiziente und umweltschonende Erdsonden-Heizung je Gebäude
- Photovoltaikanlage mit ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)
- Wasserenthärtungsanlage pro Gebäude
- Vorbereitung Elektroladestationen mit Flachbandkabel und Lastmanagement in der Einstellhalle
- Vorgehängte, hinterlüftete Naturschiefer-Steinfassade
- Dacheindeckung in Schieferplatten
- Spenglerarbeiten in Kupferblech
- Elektrische Metall-Verbunddrafflamellenstoren
- Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Wohnungstrennwände in Beton
- Glasfaseranschluss
- Grosszügiger 8 Personenlift

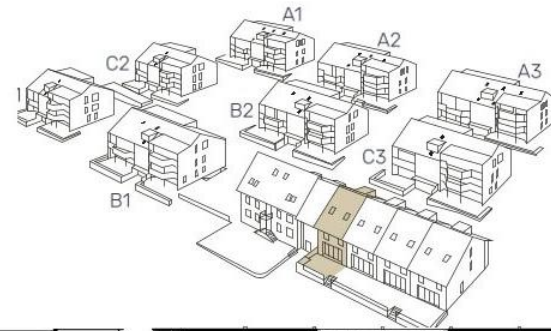
## Der Innenausbau besticht mit folgenden Highlights:

- LED-Technologie
- Einbauspots in Bäder und Küchen
- Begehbare Duschen in den Nasszellen
- Arbeitsflächen Küchen in Naturstein
- Induktionskochfeld
- Alle Küchengeräte der Marke MIELE
- Waschmaschine und Tumbler der Marke MIELE



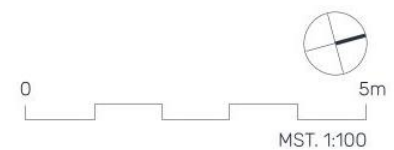
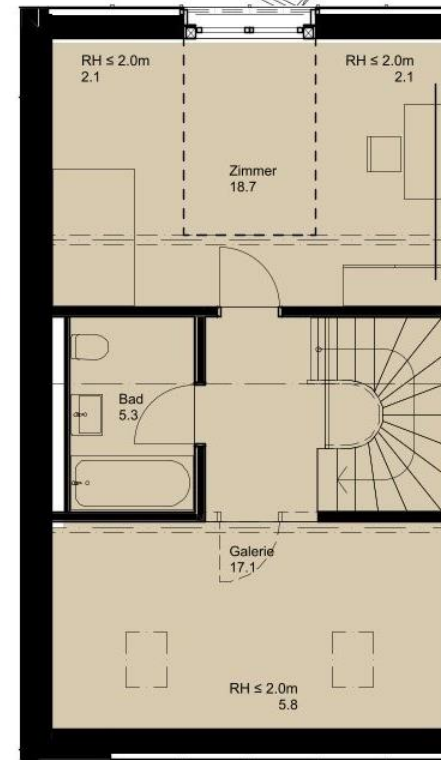
# Reihenhaus RH.1

UG, EG, OG und DG



**6-Zimmer-Haus**

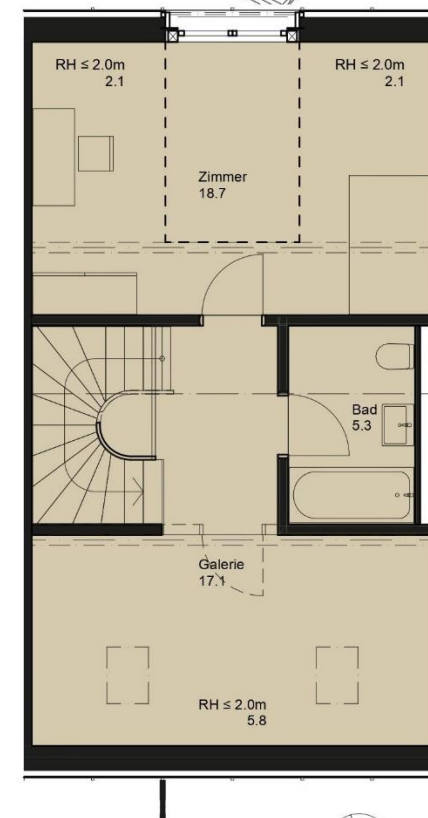
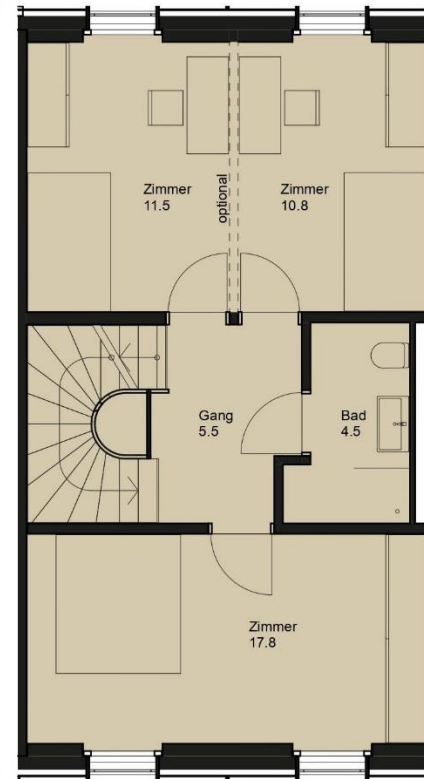
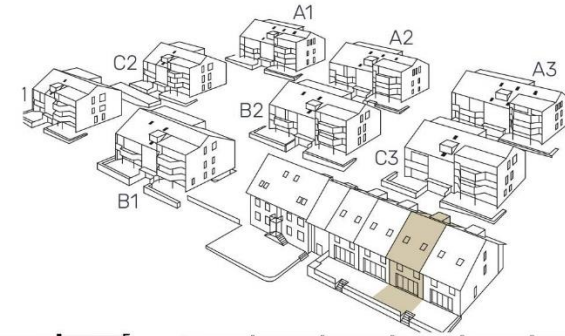
NWF 152.5 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 14.9 m<sup>2</sup>





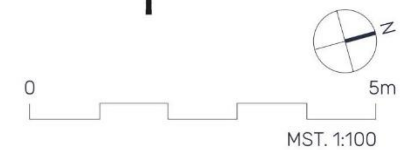
# Reihenhaus RH.3

UG, EG, OG und DG



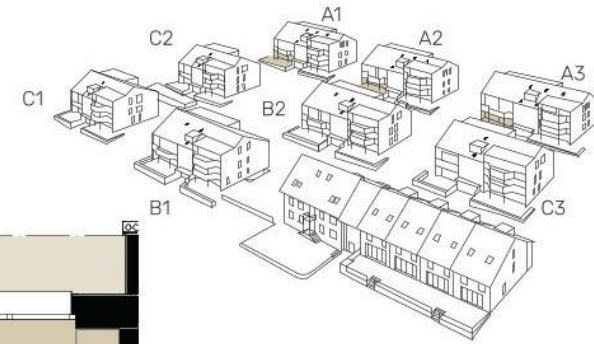
## 6-Zimmer-Haus

NWF  
Sitzplatz  
153.7 m<sup>2</sup>  
14.9 m<sup>2</sup> und 11.0 m<sup>2</sup> (gedeckt)



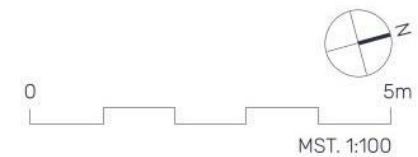
# Wohnung A1.21 / A2.21

Erdgeschoss Süd



## 5.5-Zimmer-Wohnung

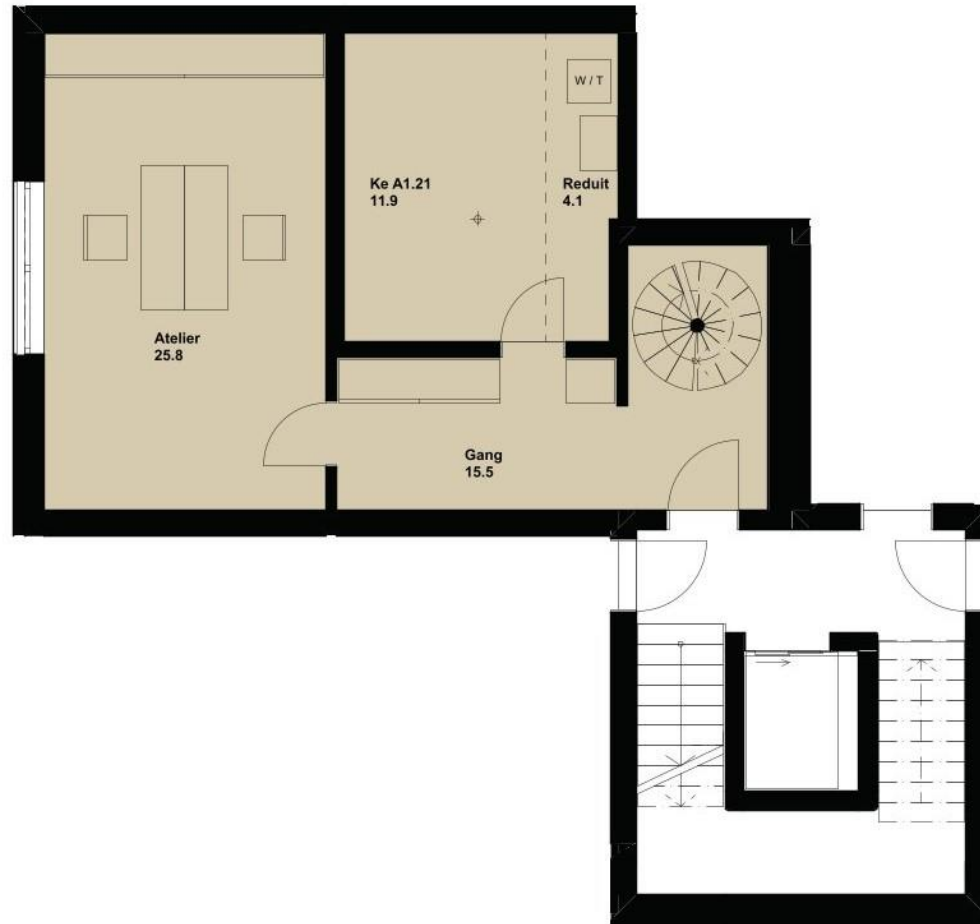
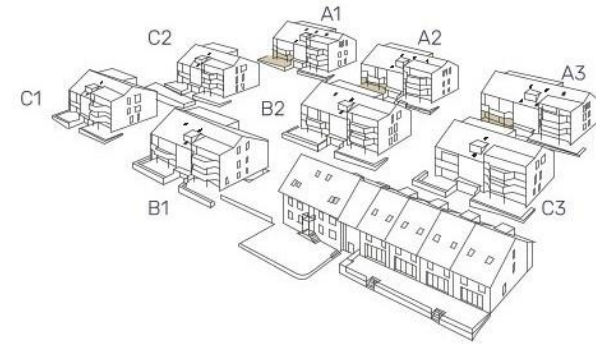
NWF 150.3m<sup>2</sup>  
ged. Sitzplätze 12.3m<sup>2</sup> + 23m<sup>2</sup>





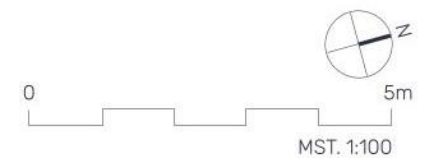
# Wohnung A1.21 / A2.21

Untergeschoss



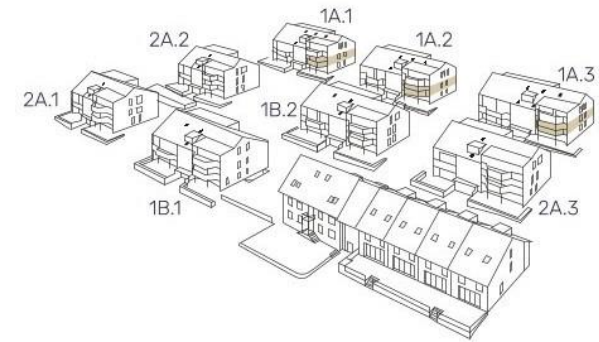
NWF

38.3m<sup>2</sup>



# Wohnung A3.32

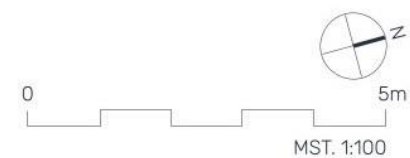
2. Obergeschoss Nord



## 3.5-Zimmer-Wohnung

NWF  
Balkone

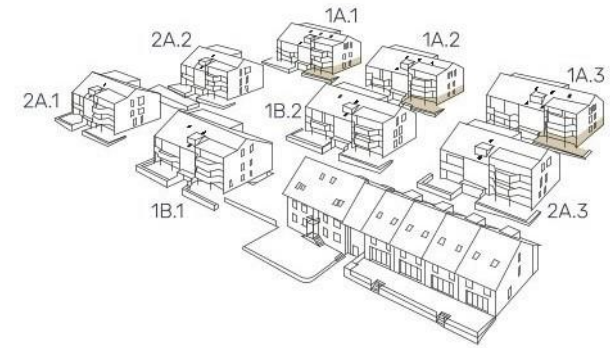
94.9 m<sup>2</sup>  
16.7 m<sup>2</sup> + 11.2 m<sup>2</sup>





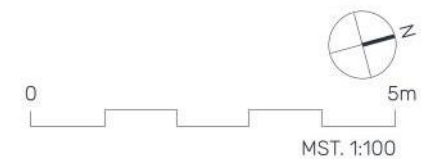
# Wohnung A3.22

Erdgeschoss Nord



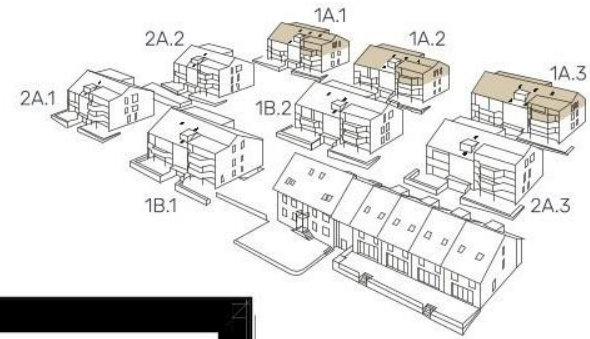
## 3.5-Zimmer-Wohnung

NWF 94.9 m<sup>2</sup>  
ged. Sitzplätze 18 m<sup>2</sup> + 12.6 m<sup>2</sup>



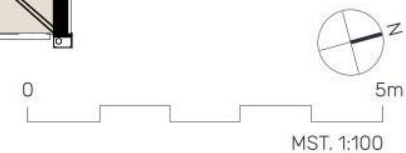
# Wohnung A3.41

Dachgeschoss



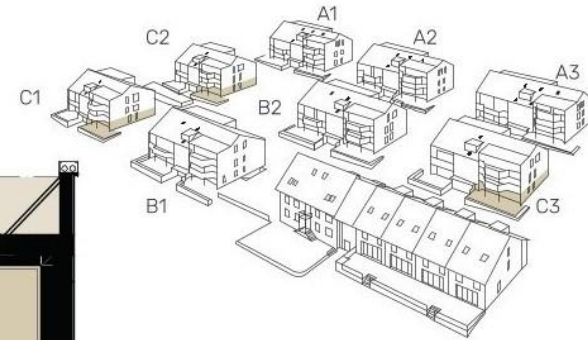
5.5-Zimmer-Wohnung

NWF 153.4 m<sup>2</sup>  
Balkone 16.7 m<sup>2</sup> + 40.4 m<sup>2</sup>



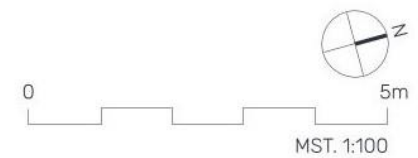
# Wohnung C2.22

Erdgeschoss Nord



## 4.5-Zimmer-Wohnung

NWF 108 m<sup>2</sup>  
ged. Sitzplätze 14.5 m<sup>2</sup> + 14.8 m<sup>2</sup>





# Preisliste



Reihenhaus		Zimmer	Etage	NWF m <sup>2</sup>	Terrasse / Vorplatz m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Kaufpreis (CHF)	Status
RH.1		6.0		143.5	14.9 / 11.3	20	53.3		reserviert
RH.3		6.0		143.5	14.9 / 11.0	20	53.3		reserviert

Gebäude	Wohnung	Zimmer	Etage	NWF m <sup>2</sup>	Veranda / Balkon m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Atelier-zimmer m <sup>2</sup>	Kaufpreis (CHF)	Status
A1	A1.21	5.5	EG Süd	150	23.0 / 12.3	20	25.8	1'050'000.--	Frei
A2	A2.21	5.5	EG Süd	150	23.0 / 12.3	20	25.8		reserviert
A3	A3.22	3.5	EG Nord	95	18.0 / 12.6	20			reserviert
A3	A3.32	3.5	2. OG Nord	95	16.7 / 11.2				reserviert
A3	A3.41	5.5	DG	147	40.4 / 16.7				reserviert
C2	C2.22	4.5	EG Nord	108	14.8 / 14.5				reserviert

Gebäude	Objekt		Etage	Fläche m <sup>2</sup>				Kaufpreis (CHF)	Status
A3	Hobbyraum		UG	19.3				27'000.--	Frei
A3	Disporaum		UG	11.9				16'000.--	Frei
C2	Disporaum		UG	13.4					reserviert
C2	Disporaum		UG	7.2				10'000.--	Frei
TG	Motorradparkplatz		UG					9'000.--	Frei
TG	Einstellplatz gross		UG					41'000.--	Frei
TG	Einstellplatz normal		UG					36'000.--	Frei









# Beratung + Verkauf



IMMOBILIEN

**Kurt Zumsteg**

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

[kurt.zumsteg@aarbrugg.ch](mailto:kurt.zumsteg@aarbrugg.ch)

056 460 02 62

**Philipp Rinderknecht**

Immobilienvermarkter mit eidg. FA

[philipp.rinderknecht@aarbrugg.ch](mailto:philipp.rinderknecht@aarbrugg.ch)

056 460 66 77

Offerte unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf  
vorbehalten.