LEEL AG
IMMOBILIEN

VERKAUFSDOKUMENTATION

4.5-Zimmer-**Gartenwohnung** im Erdgeschoss

Titlisstrasse 2c · 5734 Reinach AG



GAUTSCHIPARK REINACH

120 M² · BEZUG AB 1.11.2026

Kaufpreis

CHF 795'000

Das Objekt

Eine gepflegte 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Gautschiparks, mit gedecktem Sitzplatz und einer Rasenfläche, die der Wohnung zur alleinigen Nutzung zusteht.

Adresse	Titlisstrasse 2c, 5734 Reinach AG
Objekt	4.5-Zimmer-Wohnung Nr. D02, Erdgeschoss, mit Keller D02
Überbauung	Gautschipark, Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen
Baujahr	2018
Nettowohnfläche	120 m² gemäss Architektenplan
Sitzplatz	20.5 m², gedeckt, mit vorgelagerter Rasenfläche zur alleinigen Nutzung
Keller	16.3 m², separater Raum
Einstellhallenplatz	1 Platz in der Tiefgarage, separat erwerbbar
Wertquote	131/1000
Grundbuch	Stockwerkeinheit Reinach (AG) / 4351-2
Heizung	Fernwärme, Fussbodenheizung in allen Räumen; Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung
Verfügbarkeit	Bezug ab 1. November 2026
Verkäuferin	LEEL AG

DIE WOHNUNG

Küche, Ess- und Wohnbereich bilden einen zusammenhängenden Raum. Auf der einen Seite die Küche mit Kochinsel, Induktionskochfeld und Backofen, auf der anderen der Wohnbereich mit Blick in den Garten. Der Raum lässt sich frei einteilen und trägt eine grosse Tafel ebenso wie eine Sitzlandschaft. Eichenparkett durchgehend.

Drei nahezu gleich grosse Zimmer mit 15.5, 15.5 und 15.1 m² erlauben jede Aufteilung – Schlafen, Arbeiten und Gäste. Das Hauptzimmer hat eigenen Zugang zur Gartenseite. Dazu ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch sowie ein zweites Bad mit Dusche. Waschmaschine und Tumbler stehen im Réduit in der Wohnung.

Ein Lift verbindet die Tiefgarage mit der Wohnetage.

Raumprogramm und Grundriss

ZIMMER

Zimmer Nordost	15.5 m²
Zimmer Südost	15.5 m²
Zimmer West	15.1 m²

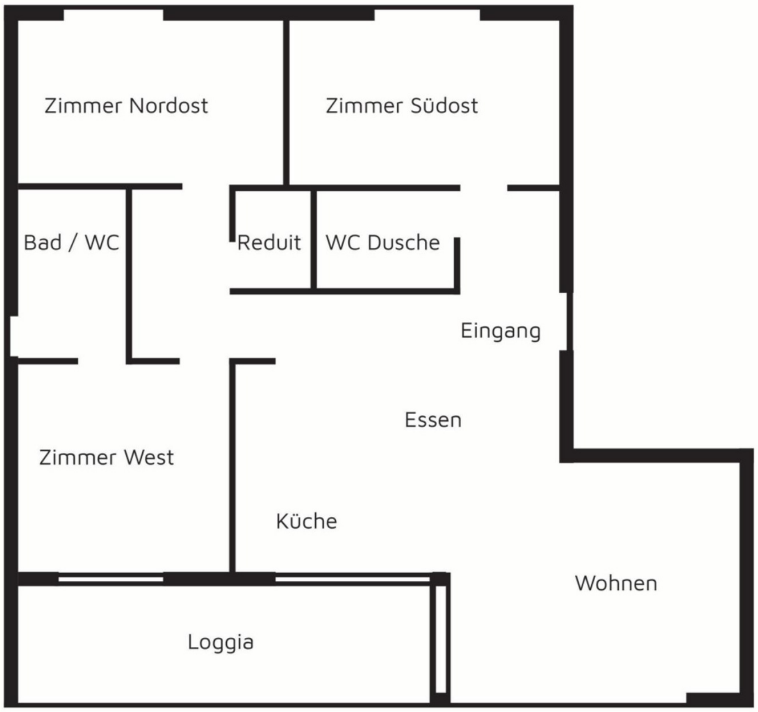
WEITERE RÄUME

Wohnen, Essen und Küche als zusammenhängender Raum · Badezimmer mit Badewanne · WC mit Dusche · Réduit · Eingang und Gang

Nettowohnfläche total	**120.0 m²**

AUSSENRAUM UND NEBENRÄUME

Sitzplatz, gedeckt	20.5 m²
Keller	16.3 m²
Einstellhallenplatz	1 Platz



Grundriss Erdgeschoss, Wohnung D02. Plan ohne Massstab.

Lage und Umgebung

Der Gautschipark liegt am Rand des Dorfkerns von Reinach, ruhig und mit direktem Anschluss an das Naherholungsgebiet.

IM QUARTIER

Die Überbauung besteht aus vier Mehrfamilienhäusern und einer Reihenhauseinheit, gruppiert um einen begrünten Innenhof mit Spielplatz. Namensgeberin ist die Gautschi-Villa, die dem Quartier sein Bild gibt. Eine Kita liegt im Quartier selbst.

DISTANZEN ZU FUSS

Aldi	3 Minuten
Bushaltestelle Reinach Hochhaus	7 Minuten
Bahnhof Reinach Nord	9 Minuten
Schule	11 Minuten
Dorfzentrum mit Coop, Post, Banken, Apotheken	ca. 15 Minuten

VERKEHR

Die drei Bahnhöfe von Reinach werden in beiden Richtungen im Viertelstundentakt bedient. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnauffahrt Sursee in rund 15 Minuten, Richtung Zürich fährt man über Lenzburg.

FREIZEIT

Das Naherholungsgebiet grenzt direkt an den Gautschipark. Wanderwege führen auf den Homberg, den Stierenberg und den Sonnenberg. Im Dorf gibt es eine Eishalle, Tennisplätze und eine Tennishalle, Fussballplätze, eine Dreifachturnhalle, einen Vita-Parcours, Kinderspielplätze und den Entenweiher. Das benachbarte Seetal ist ein Wandergebiet.

REINACH IM ÜBERBLICK

Reinach liegt im Süden des Kantons Aargau, etwa in der Mitte zwischen Luzern und Aarau, und bildet mit Menziken, Burg und Pfeffikon das Zentrum des oberen Wynentals. Das Dorf wird von der Wyna durchflossen; von beiden Talseiten zieht sich das Gemeindegebiet an die Hänge hinauf.

Wohnen und Essen



WOHN-, ESS- UND KÜCHENBEREICH



WOHNBEREICH MIT BLICK ZUR ESSKÜCHE

Wohnen und Essen



WOHNBEREICH



ESSBEREICH MIT ZUGANG ZUM SITZPLATZ

Küche



KÜCHENZEILE MIT KOCHINSEL



EINGANGSBEREICH

Sitzplatz und Garten



GEDECKTER SITZPLATZ, 20.5 M²



GARTENSEITE

Zimmer



HAUPTZIMMER MIT GARTENZUGANG



ZIMMER 2

Zimmer und Nassräume



ZIMMER 3



BADEZIMMER MIT BADEWANNE UND DOPPELWASCHTISCH

Nassräume und Nebenräume



WC MIT DUSCHE



RÉDUIT MIT WASCHTURM



SEPARATER KELLERRAUM, 16.3 M²

Kaufpreis

4.5-Zimmer-Wohnung D02 mit Keller	CHF 795'000
Einstellhallenplatz in der Tiefgarage	CHF 38'000
Gesamt bei Erwerb beider Objekte	**CHF 833'000**

Der Einstellhallenplatz ist im Kaufpreis der Wohnung nicht enthalten und kann zusätzlich erworben werden. Zum Kaufpreis kommen die Notariats- und Grundbuchkosten. Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der Information, erfolgen ohne Gewähr und bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Fran Topalli
LEEL AG Immobilien
+41 79 628 88 96
f_topalli@hotmail.com

ZEITLOS. KLAR. VERLÄSSLICH.