



ORIGINELLE WOHNUNG MIT SITZPLATZ – ERSTVERMIETUNG NACH TOTALSANIERUNG

**ADRESSE**

Adlerstrasse 30, 4312 Magden,
Schweiz

**OBJEKTART**

Wohnung

**BRUTTOMIETE**

CHF 1'810.- / Monat

**VERFÜGBAR AB**

ab sofort

**NETTOWOHNFLÄCHE**

66 m²

**ZIMMER**

2.5

**BAUJAHR**

2026

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Beschreibung	05
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Kontakt	16

Die Gemeinde Magden

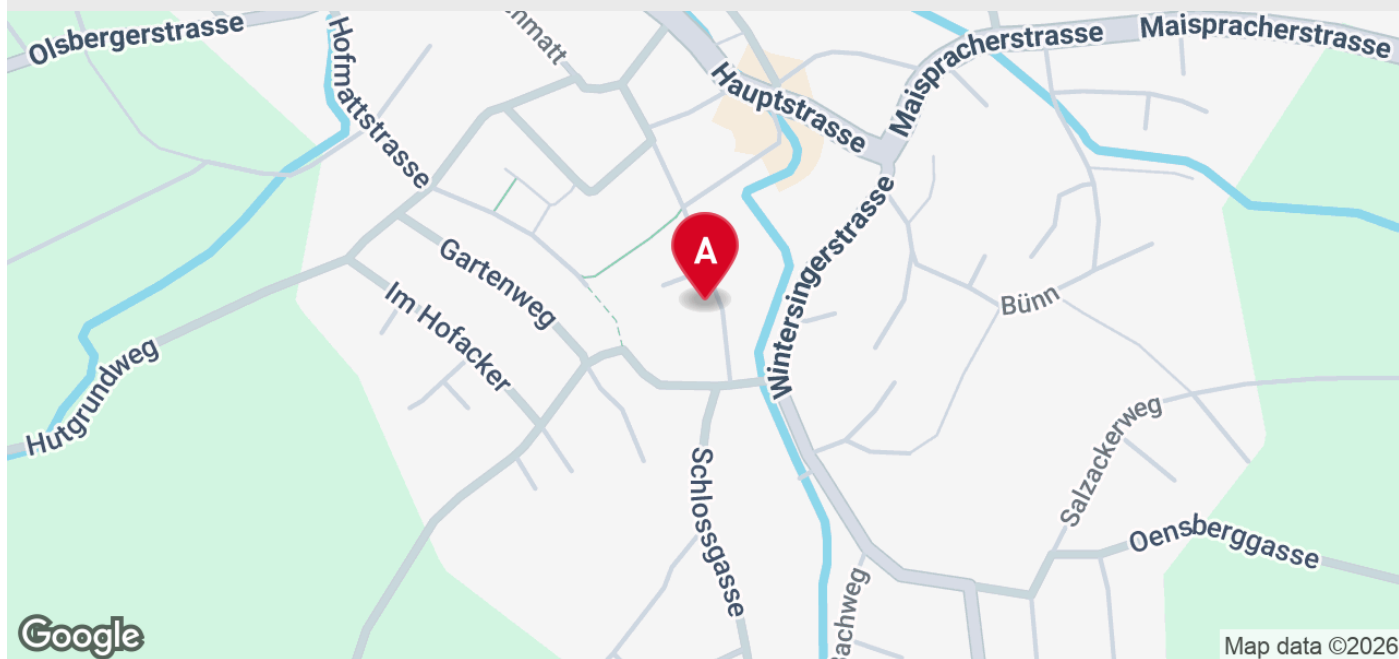
4312 Magden liegt im Bezirk Rheinfelden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Magden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.0% pro Jahr auf 3'888 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.5% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +8.8% verändert (Kanton: +23.0%).

Lage



ADRESSE

Adlerstrasse 30, 4312 Magden, Schweiz



Beschreibung

Diese besondere 2.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung verbindet Geschichte, Charme und modernen Wohnkomfort. Das ehemalige Gebäude einer Schreinerei wurde mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail vollständig umgebaut und saniert. Die Wohnung wird nach dem Umbau erstmals vermietet.

Die offene und grosszügige Raumgestaltung schafft ein modernes und angenehmes Wohngefühl. Eingangsbereich, Küche, Essbereich und Wohnzimmer bilden eine harmonische Wohneinheit mit viel Licht und einer einladenden Atmosphäre.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und bietet alles, was es für den täglichen Komfort braucht. Eine eigene Waschmaschine sowie ein eigener Tumbler befinden sich direkt in der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Sitzplatz, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und sich ideal zum Entspannen oder für gemütliche Stunden eignet.

Die Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur vier Einheiten, was für eine persönliche und ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Jede Wohnung hat einen separaten Hauseingang.

Weitere Vorzüge:

- 2.5 Zimmer im Erdgeschoss
- Erstvermietung nach vollständigem Umbau und Totalsanierung
- Ehemalige Schreinerei mit besonderem Charakter und Geschichte
- Moderne, offene Bauweise
- Bodenheizung im Wohnbereich und Bad, Radiator in Schlafzimmer
- Hochwertige Miele-Küchengeräte
- Eigene Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Eigener Sitzplatz
- 1 Einstellplatz in der Tiefgarage CHF 120.00 kann dazu gemietet werden
- Mitbenützungsrecht am Grillplatz
- Kleines Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten

Wohnen im charmanten Magden

Magden verbindet den Charme einer ländlichen Gemeinde mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu den grösseren Zentren der Region.

Die Wohnung an der Adlerstrasse 30 liegt zentral und gleichzeitig in einer ruhigen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus zentralem Wohnen und unmittelbarer Nähe zu Grün- und Naherholungsgebieten. Spaziergänge, Velotouren und Erholung in der Natur lassen sich direkt vom Wohnort aus in den Alltag integrieren. Genau diese Verbindung von Dorfleben, Ruhe und Natur prägt die Wohnqualität von Magden.

Gute Erreichbarkeit

Auch verkehrstechnisch ist Magden gut erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Über den nahegelegenen Anschluss an die A3 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Basel und Zürich. Damit eignet sich der Standort sowohl für Personen, die in der Region arbeiten, als auch für Pendler.

Wer eine Wohnung mit Geschichte sucht, gleichzeitig aber modernen Komfort und zeitgemässes Wohnen nicht missen möchte, findet an der Adlerstrasse 30 in Magden ein aussergewöhnliches Zuhause.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	EG
Zimmer	2.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	4
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Bruttomiete	CHF 1'810.- / Monat
Nettomiete	CHF 1'690.- / Monat
Nebenkosten	CHF 100.- / Monat
Mietkaution	CHF 5'070.-

Flächen

Nettowohnfläche	66 m ²
Terrassenfläche	12 m ²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Erstbezug
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

















Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Carlo Rinaudo
Inhaber

T: 079 391 38 58
carlo.rinaudo@rinaudo-kiss.ch



Anbieter

Rinaudo & Kiss Immobilien GmbH

Brodlaube 28
4310 Rheinfelden

T: +41618314545

info@rinaudo-kiss.ch
www.rinaudo-kiss.ch