

# 4 ½ Zimmer Etagenwohnung (1. Stock)

Hardmatt 9

5430 Wettingen



VERKAUFSBROSCHÜRE

Etagenwohnung in Wettingen an der Hardmatt 9

**Kontaktperson**

Herr Dr. Francesco Canonaco  
francesco\_canonaco@outlook.com

# Das Dorf Wettingen

## Attraktives Wohnen in Wettingen (AG)

Die Gemeinde Wettingen im Kanton Aargau verbindet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung. Dank der sehr guten Anbindung an die Autobahn A1/A3 sowie an den öffentlichen Verkehr erreichen Sie Baden, Zürich und die umliegenden Wirtschaftsregionen schnell und bequem. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und das Kantonsspital Baden befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein lebendiges Kultur- und Vereinsleben rundet das attraktive Wohnangebot ab.

### Autodistanzen in Minuten

Brugg	18
Aarau	24
Zürich	24
Basel	51
Luzern	57
Bern	80

## Lage Hardmatt 9 – naturnah, ruhig und bestens erschlossen

Die 4,5-Zimmer-Wohnung an der Hardmatt 9 liegt in einem ruhigen (30er Zone), familienfreundlichen und grünen Wohnquartier mit hohem Erholungswert. In kurzer Gehdistanz befinden sich die Limmat sowie weitläufige Spazier- und Velowege, die zu aktiver Erholung und entspannten Momenten in der Natur einladen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zum beliebten Sportzentrum Tägerhard mit Hallen- und Freibad, Eiskunsthalle und vielseitigen Sportmöglichkeiten für jedes Alter. Ein weiterer Pluspunkt ist das nahegelegene grosse Einkaufszentrum **Tägipark**, das mit vielen Fachgeschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten komfortable Alltagsversorgung bietet.

### Gehdistanzen in Minuten

Bushaltestelle	2
Hofladen	2
Sportzentrum	2
Kindergarten	5
Kinderkrippe	5
Einkaufszentrum	10
Schule	10
Rathaus	15

## Gemeinde Wettingen

Die attraktive Gemeinde Wettingen liegt im lebendigen Bezirk Baden im Kanton Aargau und zählt rund **21 900 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Ende 2025)** – was sie zu einer der grössten Gemeinden im Kanton macht, und ein vielfältiges, dynamisches Gemeindeleben widerspiegelt. Wettingen bietet eine hervorragende Infrastruktur, ein starkes lokales Gemeinschaftsgefühl sowie ein vielseitiges Angebot an Dienstleistungen, Kultur und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Baden, Zürich und zum Wirtschaftsraum Aargau macht Wettingen sowohl für Berufspendler als auch für Familien zum optimalen Wohnort. Kurze Wege zu Schulen, Sport- und Freizeitangeboten sowie zum Kantonsspital Baden zeichnen den Standort zusätzlich aus.

Mit einem **Gemeindesteuerfuss von derzeit 95 %** bietet Wettingen eine solide Grundlage für öffentliche Leistungen bei gleichzeitig attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen.

## Bildung & Familienfreundlichkeit

Wettingen verfügt über ein umfassendes und gut ausgebautes Bildungsangebot. Kindergärten sowie Primar-, Oberstufenschulen mit Mittagsbetreuung und eine Kantonsschule befinden sich im Dorf. Ergänzt wird das Angebot durch andere weiterführende Schulen und Bildungsinstitutionen in Wettingen selbst oder in der nahen Stadt Baden.

*Die familienfreundliche Umgebung, die vielfältigen Bildungsangebote, ein äusserst breites Freizeitangebot, eine riesige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und all das in unmittelbarer Nähe. Dies und vieles mehr machen Wettingen zum schweizweit bekannten und geschätzten Dorf!*

## Das Wichtigste im Überblick

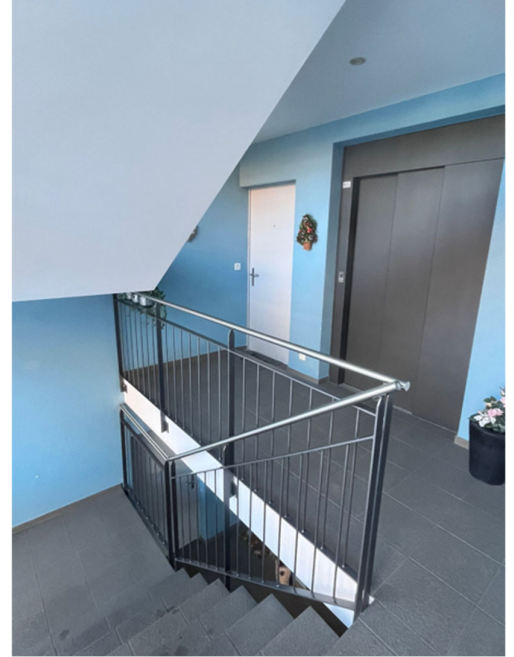
Objektart	Wohnung
Etage	1. Stock
Standort	Hardmatt 9, 5430 Wettingen
Baujahr	2003
Badezimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	3
Keller	im UG vorhanden
Balkon mit verglaster Veranda	vorhanden
Parkplatz in der Tiefgarage	vorhanden
Glasfaseranschluss	vorhanden
Waschmaschinen-/Tumbleranschlüsse	vorhanden im Reduit
Heizung	Bodenheizung (Gas, Fernwärme in Diskussion)
Nebenkosten	ca. 6000 CHF / Jahr
Erneuerungsfond STWE	persönlicher Anteil (29/950) 6'337 CHF von gesamt 207'665 CHF am 31.12.2025.
Nettowohnfläche	116.9 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	24.1 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	9.0 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	150 m <sup>2</sup>

## Verkaufsinformationen

Wohnung	1'310'000 CHF
Garagenplatz	muss für 40'000 CHF mitgekauft werden
Verkaufspreis gesamt	1'350'000 CHF

## Die Wohnung

Die Wohnung an der Hardmatt wurde im Jahr 2003 fertiggestellt und ist in einem guten Zustand. Sie verwirklicht stadtnahes Wohnen im Grünen und löst den scheinbaren Gegensatz zwischen urbaner Nähe und idyllischer Natur auf überzeugende Weise. Die 4 ½ Zimmer-Wohnung ist ideal für Familien, Paare und Menschen in jedem Alter. Sie befindet sich im 1. OG und kann über die Wohnhaustreppe oder den Lift bequem erreicht werden. Der Garagenplatz befindet sich im 1. UG und kann direkt und ohne die Innenräume des Wohnblocks zu verlassen, erreicht werden. Die Wohnung ist Süd-West-orientiert und mit einem grosszügigen Balkon und einer Veranda mit Windschutzverglasung ausgestattet, welche dadurch nicht nur im Sommer, sondern an sonnigen Tagen während des ganzen Jahres zum Essen und Verweilen benutzt werden kann.



## Eingang und Wohnbereich

Die Wohnung bietet Wohnkomfort.

Ein grosser Eingang (Eingang mit Korridor 16.1 m<sup>2</sup>) mit Einbauschränken bietet viel Stauraum. Gleich um die Ecke ist der lichtdurchflutete und offene Wohnbereich (Wohnen, Essen und Küche) mit 49.0 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zahlreiche, grossflächige Fenster sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Die lichtdurchfluteten Räume vermitteln ein Gefühl von Weite und Wohnkomfort und bieten ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Zuhause – ob zum Entspannen, Arbeiten oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die optimale Belichtung unterstreicht den hochwertigen Wohncharakter und macht den Wohnbereich zu einem echten Highlight dieser Immobilie. Im Wohnzimmer befindet sich der Anschluss (nicht sichtbar) für den Einbau eines Cheminées / Schwedenofens. Der Wohnbereich verfügt über eine offene Küche mit Granitsteinabdeckung und viel Stauraum. In der Küche findet sich Platz für ein gemütliches Frühstück.



Eingangsbereich

Küche mit offener Sicht auf Wohnbereich



Der Wohnbereich in Blickrichtung der offenen Küche

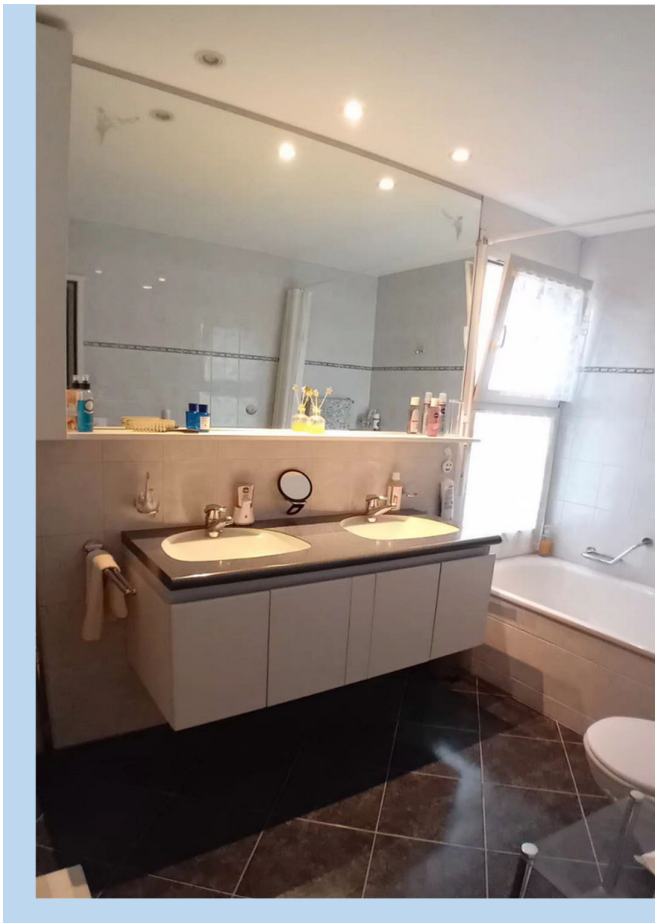


Der Wohnbereich in Blickrichtung des Sofabereichs

## Nasszellen und Reduit

Die 4,5- Zimmerwohnung verfügt über zwei Badezimmer, eines mit Badewanne (5.4 m<sup>2</sup>) und das andere mit Dusche (4.2 m<sup>2</sup>). Weiter hat das grössere Badezimmer ein Doppelwaschbecken und ein grosses Doppelfenster, das dem Raum viel natürliches Licht schenkt.

Die Wohnung besitzt ein Reduit (2.5 m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss und einem praktischen Waschtrog. Der Strompanel und die Heizungsregler der gesamten Wohnung befinden sich in einem Technikschränk im Reduit.



Bad



Dusche

## Die Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer bietet mit seinen 15.4 m<sup>2</sup> viel Platz, zwei weitere Zimmer (beide 12.0 m<sup>2</sup>) können als Kinder- und/oder Arbeitszimmer benutzt werden. Die Zimmer verfügen alle über separate, bedienfreundliche Thermostate, welche eine individuelle Beheizung zulassen. Wie der Wohnbereich, sind die Zimmer mit grosszügigen Fenstern ausgestattet, was den Zimmern einen hellen und angenehmen Touch verleiht.



Elternzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

## Balkon und Veranda

Die 11,4 m<sup>2</sup> grosse Veranda ist eines der Highlights dieser Wohnung! Ob im Sommer oder im Winter, lädt dieser Ort zum Verweilen ein. Direkt daneben befindet sich der Balkon mit weiteren 10.5 m<sup>2</sup> Fläche. Das Ganze wird durch einen praktischen Geräteraum (2.3 m<sup>2</sup>) ergänzt. Vom Balkon aus geniesst man tagesüber die Sonne. Im Sommer hat man von da aus eine wunderbare Sicht auf den grünen Rüsler; kalte Wintertage zaubern stattdessen einen schneebedeckten Horizont her.



Veranda



Balkon mit Geräteraum



Blick vom Balkon auf den Rüsler

## Keller

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerraum (9.0 m<sup>2</sup>). Ein Trocknungs- und Waschmaschinenraum befinden sich ebenfalls im UG und können von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Liegenschaft Hardmatt 9 benutzt werden.

## Umgebung

Ganz praktisch!

In der Siedlung hat es mehrere kleine Kinderspielplätze. Schnell können zu Fuss die beiden Bushaltestellen Tägi und Kreuzkapelle erreicht werden. Somit ist man über das öffentliche Verkehrsnetz bestens an die nächsten Otschaften angeschlossen. Die Wohnung liegt an einem lärmarmen Ort in einer 30er Zone ohne Durchfahrtsverkehr.

Spielgruppe, Kindergarten, Primarschule, Kauf- und Gastrolokale und selbst ein rund um die Uhr geöffneter Hofladen mit frischen Produkten, sind alle in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

# Grundriss



## Wie es werden könnte...

### Rendering

Hier einige Modernisierungs- und Ausbaumöglichkeiten, welche für diese Wohnung beispielsweise umgesetzt werden könnten:



Modernes Wohnen mit Schwedenofen und Holzdielen am Boden



Modernes Bad en Suite für das Elternzimmer

## Interessiert?

Kontaktieren Sie uns (siehe Angaben auf der ersten Seite), um die Wohnung an der Hardmatt 9 in 5430 Wettingen zu besichtigen und um allfällige weitere Fragen zu stellen.

Bitte nehmen Sie bei der Besichtigung, falls an der Wohnung stark interessiert, ein Bank- oder Versicherungsschreiben mit, dass die Kostentragbarkeit bestätigt.

Sollten Sie sich für diese Wohnung als Ihr neues Zuhause entschieden haben, wird die Verkäuferschaft alle nötigen Schritte bei einem Notariatsbüro in Baden / Wettingen aufgleisen. Sie müssen sich um nichts kümmern.