



BAHNHOFSTRASSE 103D, 5430 WETTINGEN

ZENTRALE UND RUHIGE 4 1/2 ZIMMER-WOHNUNG IN WETTINGEN

Attraktive Investitionsmöglichkeit: Durch die zentrale und ruhige Lage ist dies eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft.

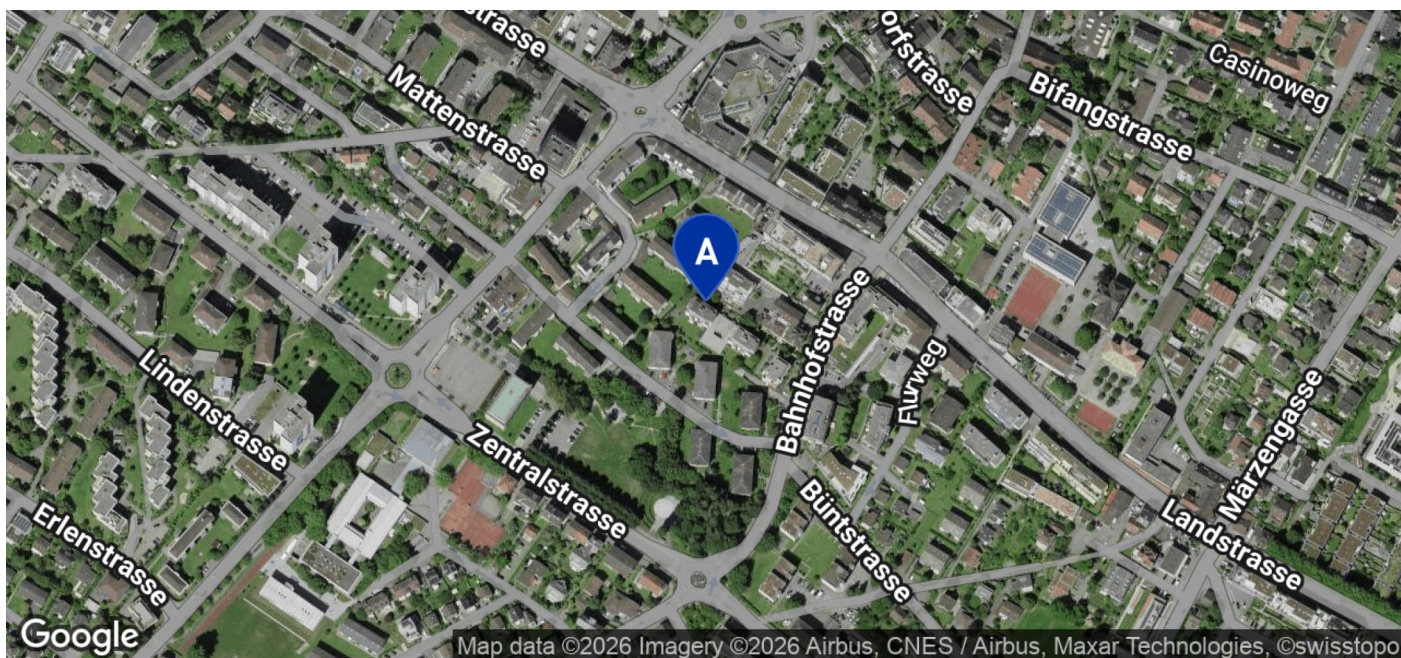
Objektart	Wohnung	Verkaufspreis	CHF 790'000.–
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Bruttowohnfläche	96 m ²
Zimmer	4.5	Baujahr	1978

INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 08 Detailbeschrieb
- 09 Impressionen
- 14 Tragbarkeitsrechnung
- 15 Kontakt

DIE GEMEINDE WETTINGEN

5430 Wettingen liegt im Bezirk Baden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wettingen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 21'856 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 0.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +20.6% verändert (Kanton: +24.0%).

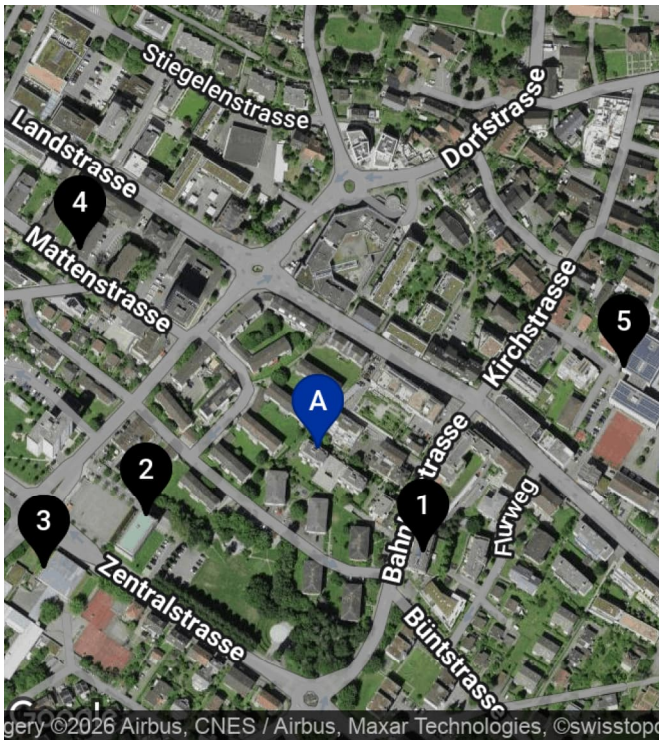


LAGE




ADRESSE

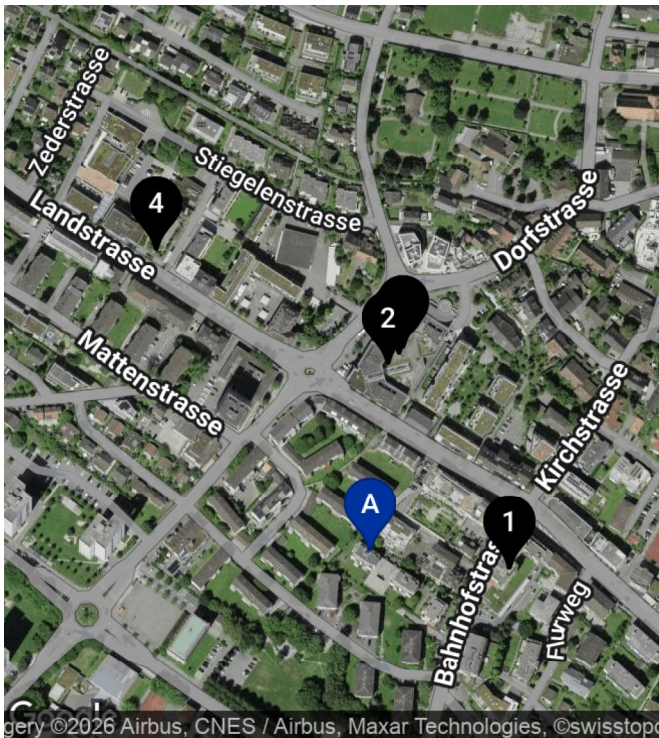
Bahnhofstrasse 103D
5430 Wettingen

INFRASTRUKTUR



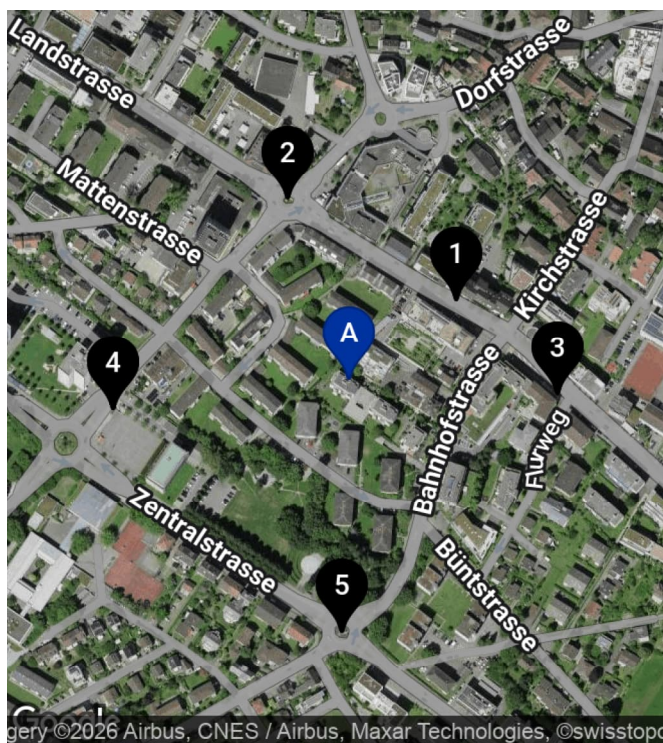
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
1 Montessori-Kindergarten 119 m	2'	1'	1'
2 Primarschule Zehntenhof 300 m	4'	2'	1'
3 Bezirksschule 240 m	6'	2'	2'
4 Sekundarschule 600 m	8'	3'	2'
5 Realschule 600 m	8'	3'	2'






EINKAUF

			
1 SPAR Supermarkt Wettingen 113 m	1'	1'	1'
2 ALDI SUISSE 150 m	2'	2'	1'
3 OTTO'S Wettingen 160 m	3'	3'	2'
4 Migros 400 m	6'	4'	2'
5 Einkaufszentrum Coop "Tägipar... 750 m	10'	6'	4'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

			
1 Wettingen, Rebstock 107 m	1'	2'	1'
2 Wettingen, Zentrumsplatz 153 m	2'	3'	2'
3 Wettingen, Rebstock 168 m	3'	2'	1'
4 Wettingen, Rathaus 190 m	5'	2'	2'
5 Wettingen, Bahnhofstrasse 202 m	4'	1'	1'

BESCHREIBUNG

WOHNUNG AN ZENTRALER UND RUHIGER LAGE

Wir freuen uns, Ihnen diese 4.5-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Wettingen anbieten zu können. Die Wohnung, erbaut im Jahr 1978, bietet Ihnen die einmalige Chance, sich Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet demnach Potenzial für den Ausbau Ihrer individuellen Wünsche.

Die Wohnung im Überblick:

- **Zentrale Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer sehr begehrten und zentralen Lage in Wettingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuss erreichbar.
- **4. Obergeschoss mit Lift:** Die Lage im 4. Obergeschoss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet einen schönen Ausblick auf die autofreie grüne Umgebung. Der vorhandene Lift gewährleistet zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit.
- **Die Wohnung ist trotz des Alters und der älteren Bauteilen gut erhalten,** dank regelmässiger Sorgfalt und sachgemässer Pflege. Somit wäre eine Sanierung nicht von Beginn weg zwingend notwendig.
- **Garagenbox in der Einstellhalle:** Nebst der Wohnung ist eine abschliessbare Garagenbox in der hauseigenen Einstellhalle vorhanden.
- **Attraktive Investitionsmöglichkeit:** Durch die zentrale und ruhige Lage ist dies eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Wohnung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	4
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1978
Zustand	Renovationsbedürftig
Parzellen-Nr.	2647
Zone	Wohn,- Gewerbezone
Egid	551071
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 790'000.-
---------------	---------------

ZUSATZANGEBOTE

1 x Garagenbox
CHF 35'000.- (Inklusiv)

FLÄCHEN

Bruttowohnfläche	96 m ²
Balkonfläche	10 m ²

EIGENSCHAFTEN

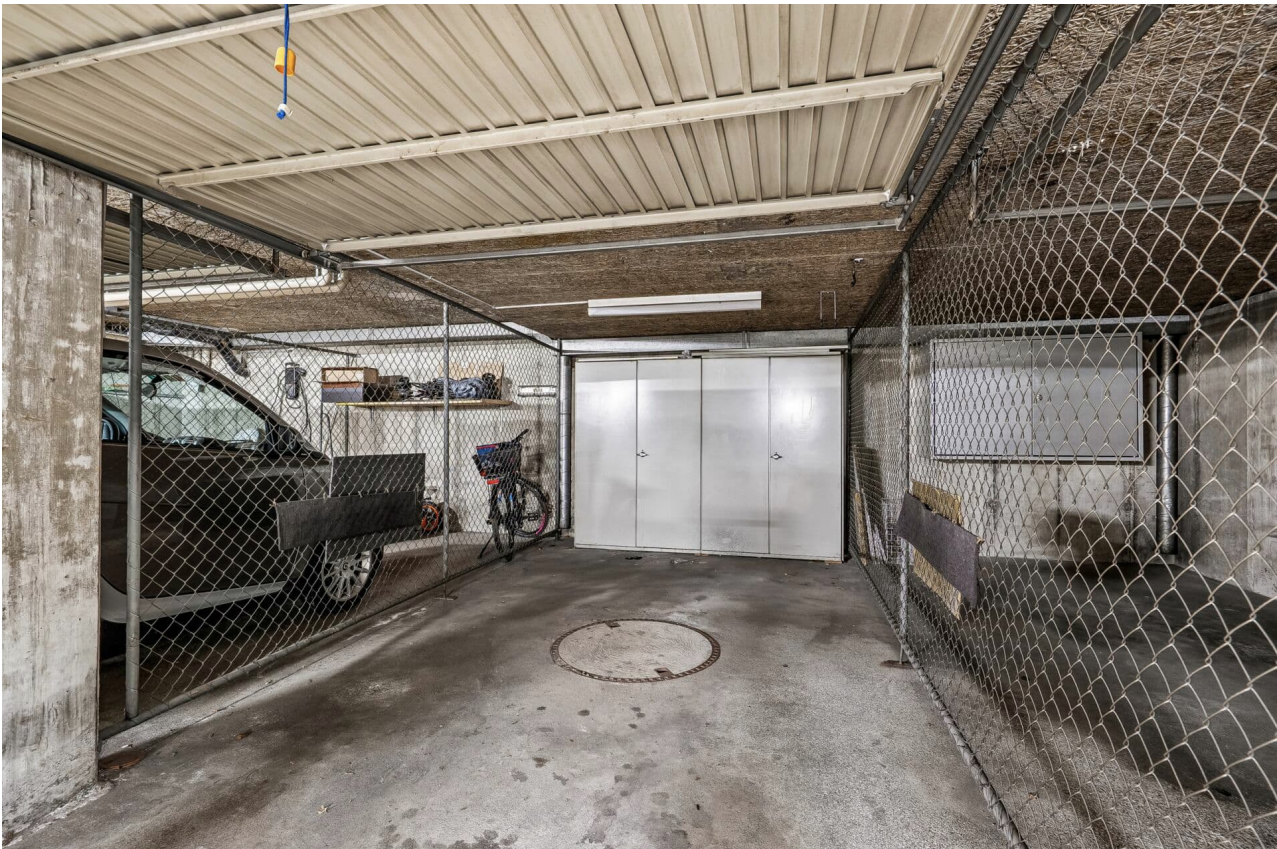
- ✓ Balkon
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Renovationsbedürftig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine



IMPRESSIONEN









TRAGBARKEITSRECHNUNG

EIN FINANZIERUNGSBEISPIEL

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	790'000.-			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	632'000.-			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	526'667.-			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	105'333.-			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	158'000.-			20.00%
Kosten		3'877.-	46'522.-	
Zinsen		2'633.-	31'600.-	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		585.-	7'022.-	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		658.-	7'900.-	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		11'631.-	139'567.-	
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. treuhand marugg + imsand 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

Pascal Berweger

pascal.berweger@trmi.ch

ANBIETER

treuhand marugg + imsand ag

Rathausgasse 5
5401 Baden

T: +41 56 221 01 00

nicola.membrini@trmi.ch
www.trmi.ch/