

# 4.5 Zimmer Etagenwohnung in Toplage

## Einmalige Gelegenheit in Ennetbaden



## Nur für Sie

Was macht Ihr persönlicher Wohnraum aus? Klar, ein wenig Luxus, grosszügige Wohnräume, modernes Design, eine Toplage am Sonnenhang mit Aussicht und alles in einer schönen ruhigen Umgebung; das würden auf diese Frage wohl viele antworten.

Für Sie kann dieser Traum mit der grosszügigen 4.5 Zimmer Etagenwohnung an der Schlierenstrasse in Ennetbaden in Erfüllung gehen. Hier verbinden sich modernes Wohnen in grüner Umgebung mit Stadtnähe, Kultur und Freizeitangebot.

# Das Wichtigste zu Ihrem Wohnraum

## All das bietet Ihr neues Heim

### Eckdaten

Der imposante Baukörper zeigt sich in einer aussergewöhnlicher Architektur mit einer sehr schönen farblichen Gestaltung. Er vermittelt auf den ersten Blick einladende Wohnlichkeit in einem modernem Ambiente an sehr begehrter Wohnlage in Ennetbaden.

- 4.5 Zimmer Etagenwohnung
- Sehr sonnige Süd-Lage am Rebberghang
- Tolle Aussicht auf Baden und Lägernhang
- Südseitig grosszügiger Balkon und weiterer gedeckter Sitzplatz
- 160 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche (NGF), 120 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF)
- Heimeliges Cheminée
- Waschküche, Waschen-Tumbler
- Zwei Keller-Technikräume
- Garage und Aussenabstellplatz

### Investitionen

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1973. Dieses wurde in den Jahren 2021 und 2022 vollumfassend renoviert und durch einen Neubau ergänzt. Weitere Renovationsarbeiten folgten in den letzten beiden Jahren. Dabei wurde viel Wert auf hohe Qualität und stilvolles Design gelegt.

- Investitionssumme 2021 bis 2026 CHF 652'000.-
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Doppelschalenmauerwerk und Aussenisolation
- Bad in edlem Mosaik-Design und Separat-WC
- Hochwertige Sanitärapparate
- Grosszügige Küche mit sehr viel Stauraum
- Bodenbeläge durchgehend Parkett und Feinsteinzeug in Nasszellen
- Verglasungen mit südseitigen Fensterflächen und Oberlichtern
- Pflegeleichte Aussenraumgestaltung usw.

# Möchten Sie so wohnen?

Ihr Traum kann sich erfüllen

## Wohnspektakel

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Grosszügigkeit und vermittelt ein offenes Raumgefühl. Nischen schaffen Zonen, zum Beispiel für Arbeitsbereiche, und bieten spannende Raumakzente.

Zwei grosszügige Oberlichter erlauben die zusätzliche Belichtung der hinteren Räumlichkeiten. Sie ermöglichen Ihnen unter anderem einen natürlichen Lichteinfall in Ihrer Küche.

Je nach Tages- und Jahreszeit verzaubert der variierende Lichteinfall die Wohnlandschaft immer wieder aufs Neue und verleiht Ihrem Reich einen besonderen Charme.

Als besonderes Highlight verfügt der Wohnbereich über ein eigenes Cheminée. So können Sie auch in der kühleren Jahreszeit vor einem heimeligen Feuer Ihren Feierabend geniessen.



## Mehr Lebensqualität

Der Bedarf nach einem Rückzugsort aus dem hektischen Alltag spüren wir heute mehr denn je. Die unsichere Situation im vergangenen Jahr hat nicht zuletzt dazu geführt, dass das eigene Zuhause stark an Bedeutung gewonnen hat. Umso wichtiger ist es geworden, Prioritäten zu setzen und in jene Dinge zu investieren, die uns mehr Lebensqualität bieten und uns glücklich machen.

Was gibt es denn Schöneres als an kalten Wintertagen gemütlich vor dem Cheminée zu sitzen und sich wohlig zu entspannen? Auch dieses besondere Plus bietet die 4.5 Zimmerwohnung. Dabei ist das Cheminée sehr gut positioniert, so dass Sie das Feuer sowohl vom Sofa als auch vom Essbereich gut im Blickfeld haben.

## Am Feierabend vor dem heimeligen Cheminée sitzen?

Der grosszügige Wohnraum bietet viel Spielraum und Optionen für individuelle Gestaltungswünsche



## Schlafkomfort

Die drei Schlafräume sind gut belichtet und mit edlem Eichenparkett-Boden ausgestattet. Ihre Grösse erlaubt es einer Familie oder einem Paar angenehm zu leben.

Die Schlafräume sind ruhig gelegen. Zwei Räume sind südseitig mit Blick auf die Lägern. Der dritte Schlafraum liegt ostseitig.

# Hier werden Sie ruhig schlafen

Drei Schlafräume mit edlem Parkett-Bodenbelag



# In dieser grosszügigen Küche gelingt jedes Gericht

So viel Stauraum haben Sie sich schon immer gewünscht

## Raumwunder

Die Küche ist mit edlen und einfach zu pflegenden Hochglanzfronten gestaltet. Sie ist mit allen hochwertigen Geräten ausgestattet.

Das Highlight der Küche ist der enorme Stauraum, den sie bietet. Zahlreiche Auszugsschubladen und -schränke erleichtern die übersichtliche Aufbewahrung.

Ein weiteres Plus der Küche ist ihre ausgezeichnete Belichtung. Über das grosse Oberlicht geniessen Sie tagsüber eine natürliche Lichtquelle. In der Nacht bieten die eingelassenen Deckenleuchten wie auch die Oberschrankbeleuchtung eine sehr gute Belichtung.

Mit dieser Küche wird Ihnen das Kochen garantiert noch mehr Freude bereiten!



# Badeerlebnis im edlen Mosaik-Design

## Badetraum

Wie schön ist es doch, von edlen Materialien im Bad umgeben zu sein! Das Bad erfüllt diesen Anspruch voll und ganz durch seine Ausführung im luxuriösen und aufwändigen Mosaik-Design.

Das eher kleinere Bad kompensiert seine Grösse mit durchdachtem Raumkonzept. Die grosse Badewanne dient gleichzeitig als Duscherlebnis mit Regenbrause. Das eingebaute Regal bietet neben dem Spiegelschrank und dem Waschtisch wertvolle weitere Abstellfläche.

Das Bad ist natürlich belichtet mit einem erhöht gesetzten Fenster. Ideal ergänzt wird dieses durch ein weiteres Entlüftungsgerät, das einfach bedient werden kann.



# Grundriss Obergeschoss

Moderne offene Raumgestaltung mit Optionen

## Bevorzugt Wohnen auf einer Etage

Das Leben in einer Wohnung, bei der alles auf einer Etage ist, bietet langfristig zahlreiche Vorteile, sei dies für eine Familie oder für Paare.

Im Obergeschoss liegt der mit 41 m<sup>2</sup> sehr grosszügige Wohn- und Essbereich wie auch die Schlafräume, die Küche und das Bad. Die durchdachte Raumeinteilung bietet ein offenes Raumgefühl. Die zwei grosszügigen Oberlichter gewähren auch in Küche und Gang eine gute Belichtung mit einer natürlichen Lichtquelle.

Die Nische zwischen Wohnen und Schlafen bietet verschiedene Optionen. Zum Beispiel als Büroecke. Bei Bedarf könnte in diesem Bereich auch auf einfacher Weise eine zusätzliche Nasszelle eingebaut werden.

Auch der Gang ist sehr geräumig. Hier ist beispielsweise das Stellen eines Schrankes gut möglich.

## OBERGESCHOSS



## Wertvolle Nebenträume

Neben grosszügigen Wohnbereichen ist es auch wichtig, ausreichend Nebenräume zur Verfügung zu haben. Das Objekt deckt diesen Anspruch gleich mehrfach ab.

Im Erdgeschoss befindet sich der Luftschuttkeller und der Bereich für das Waschen. Auch der Garagenplatz bietet Linkerhand noch weitere Abstellfläche.

Zusätzlich zu den Nebenräumen im Erdgeschoss kann im Obergeschoss auch der erweiterte Technikraum direkt neben dem Hauseingang bedarfsgerecht genutzt werden.

Alle Nebenräume sind gut erreichbar und auch im Sommer schön kühl.

## Grundriss Erdgeschoss Nebenträume, Garage und Abstellplatz



# Möchten Sie diese Aussicht geniessen?

Freier Blick auf ganzen Lägernhang

## Im Blickfeld

Sie geniessen vom Wohnbereich und zwei Schlafzimmern eine faszinierende Sicht auf den ganzen Lägernhang und in Richtung Baden. Dieser Blick vermittelt das Gefühl von Weite und Freiheit.

Das einstöckige Einfamilienhaus gegenüber ermöglicht durch seine gedrungene Bauweise eine freie Sicht auf die Lägern. So können sie gemütlich von Ihrem Sofa oder vom Balkon die Wanderer über den Lägerngrat beobachten oder kleine Schafherden und Kühe beim Weiden bestaunen. Sie geniessen das besondere Privileg, sich in Ihrem eigenen Heim wie in den Ferien zu fühlen!

Wohnraum trifft Natur!



## Oder hier gemütlich in Ihrer Liege entspannen?

### Balkon mit Weitblick

Der Wohnraum öffnet sich zum grosszügigen südseitigen Balkon. Eine Markise erlaubt auch bei starker Sonneneinstrahlung einen ungezwungenen Aufenthalt im Freien.

Der Balkon bietet ausreichend Platz für einen Sitzbereich und eine Liege. Die Umrandung und das feine Geländer sind gut durchdacht und sehr ästhetisch gestaltet. Sie schützen vor Einblick und ermöglichen gleichzeitig eine uneingeschränkte Aussicht.

So lässt es sich genussvoll leben!



# Blick auf den Sonnenhang am Rebberg

## Attraktiver Standort

Das Gebäude liegt am Sonnenhang von Ennetbaden, inmitten eines ruhigen Einfamilienhausquartiers, das sich durch eine feinkörnige Struktur von Einzelbauten in gut begrünter Umgebung auszeichnet.

Die angrenzende Quartierstrasse ist nur schwach befahren. In der ganzen Gemeinde wurde Tempo 30 eingeführt.

Unter den Nachbarn besteht ein sehr gutes, freundschaftliches Verhältnis. Man kennt und schätzt sich. Auf gegenseitige Unterstützung kann gezählt werden.



## Stadtnähe gefragt?

Von den meisten wird Stadtnähe bevorzugt, doch möchte keiner durch Zentrumslasten in seinem Leben beeinträchtigt werden.

Die Lage von Ennetbaden wird diesen Ansprüchen gerecht. Die Stadt Baden liegt nur durch die Limmat getrennt. Gleichzeitig wohnt es sich in Ennetbaden wie in einem grossen grünen Garten mit schönen sonnigen Plätzen.

Für viele Aktivitäten des Outdoor-Sportes ist der angrenzende Rebberg mit Blick auf Baden sehr gut geeignet. Biken, Joggen, Walken oder Spaziergänge in idyllischer Ruhe sind direkt vor Ihrem Zuhause möglich. Dass dabei gleichzeitig der Reifungsprozess der Weintrauben verfolgt werden kann, erhöht die Vorfreude auf die guten Tropfen, die hier heranwachsen.

Die Wohnimmobilie wie auch das angrenzende Naherholungsgebiet bieten Ihnen einen idealen Ausgleich zu den täglichen Herausforderungen.

# Aussicht vom Naherholungsgebiet Rebberg

## Stadtnähe und doch im Grünen



## Entspannung und Wohlbefinden pur

An speziell heißen Sommertagen erlaubt die kleine Oase ein Verweilen an einem kühlen Ort im Freien.

Sie werden diesen geschützten privaten Bereich der Geborgenheit unter freiem Himmel lieben, um sich zu entspannen und vor der Sommerhitze zu fliehen.

Der angrenzende exklusive kleine Garten bietet schöne farbliche Kontraste. Er ist neu angelegt und sehr pflegeleicht gestaltet. Gleichzeitig bieten sich auch viele weitere Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren individuellen Wünschen.

# Aussensitzplatz vor imposanter Natursteinmauer

## Die kühle Oase an heißen Sommertagen



## Kontakt

Wir, die privaten Eigentümer, geben Ihnen gerne telefonisch oder bei einem persönlichen Gespräch weitere Auskünfte.

Sie können uns kontaktieren unter E-Mail: [wohnung.ennetbaden@ikmail.com](mailto:wohnung.ennetbaden@ikmail.com) oder Tel.: 078 841 01 82

Wir freuen uns, Sie persönlich kennen zu lernen!

## Weitere Informationen

### Ennetbaden

Von einem Eigenheim in Ennetbaden träumen viele. Doch was macht diese Gemeinde so besonders?

Ennetbaden gehört als eigenständige Gemeinde zum Agglomerationsgebiet Baden/Wettingen und zählt 3'800 EinwohnerInnen. Die Limmat trennt Ennetbaden von der Stadt Baden. Die grüne Umgebung, ruhige, sonnige Wohnlagen und eine kleinräumige Struktur bei gleichzeitiger Stadtnähe machen Ennetbaden zu einer sehr attraktiven Wohngemeinde.

Der Steuerfuss liegt mit 92 % unter dem kantonalen Durchschnittswert.

Ennetbaden gilt als moderne Gemeinde mit ausgezeichneten Betreuungsstrukturen und viel progressivem Geist.

Die Verkehrslage und ÖV-Anbindung der Gemeinde Ennetbaden sind ausgezeichnet. Von Baden sind Sie mit dem Zug in nur 16 Minuten in Zürich. Auch Basel, Bern, Luzern

und Winterthur erreichen Sie in weniger als einer Stunde.

Nur durch diesen Fussweg getrennt liegt die Bushaltestelle, die im Viertelstunden-Takt frequentiert wird. In 12 Minuten gelangen Sie mit dem Bus nach Baden. Alternativ können Sie zu Fuss den Bahnhof über den Promenadenlift in weniger als 20 Minuten erreichen.

Eine optimale ÖV-Anbindung ist so in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

### Verkaufspreis

Das Objekt wurde durch zwei unabhängige Immobilienspezialisten bezogen auf die Lage und den Ausbaustandard auf seinen Marktwert geschätzt.

Der Verkaufspreis inklusive Garagenplatz und Abstellplatz orientiert sich an diesen Schätzungen. Er liegt bei CHF 1'780'000.-