



## NEUBAUWOHNUNGEN DER EXTRAKLASSE - ANGRENZEND AN AARAU

Unmittelbar vor den Toren Aaraus



### ADRESSE

Töndler 5, 5722 Gränichen



### OBJEKTART

Gartenwohnung



### VERKAUFSPREIS

CHF 815'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

97 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

4.5



### BAUJAHR

2025



### REFERENZ-NR.

GR\_eg\_4.5/01

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschreibung .....	10
Impressionen .....	11
Dokumente .....	14
Tragbarkeitsrechnung .....	22
Kontakt .....	23

**Professionell. Persönlich. Anders.**

## Die Gemeinde Gränichen

Die Gemeinde Gränichen liegt im östlichen Teil des Kantons Aargau in der Schweiz und ist Teil des Bezirks Aarau. Die Makrolage zeichnet sich durch ihre strategisch günstige Position aus, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Aarau und guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Nähe zur Autobahn A1 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Zürich, Basel und Bern, wodurch Gränichen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler wird. Die umgebende Natur und die landwirtschaftlich geprägte Umgebung tragen zur Lebensqualität bei und machen Gränichen zu einem begehrten Standort für Neubauprojekte.

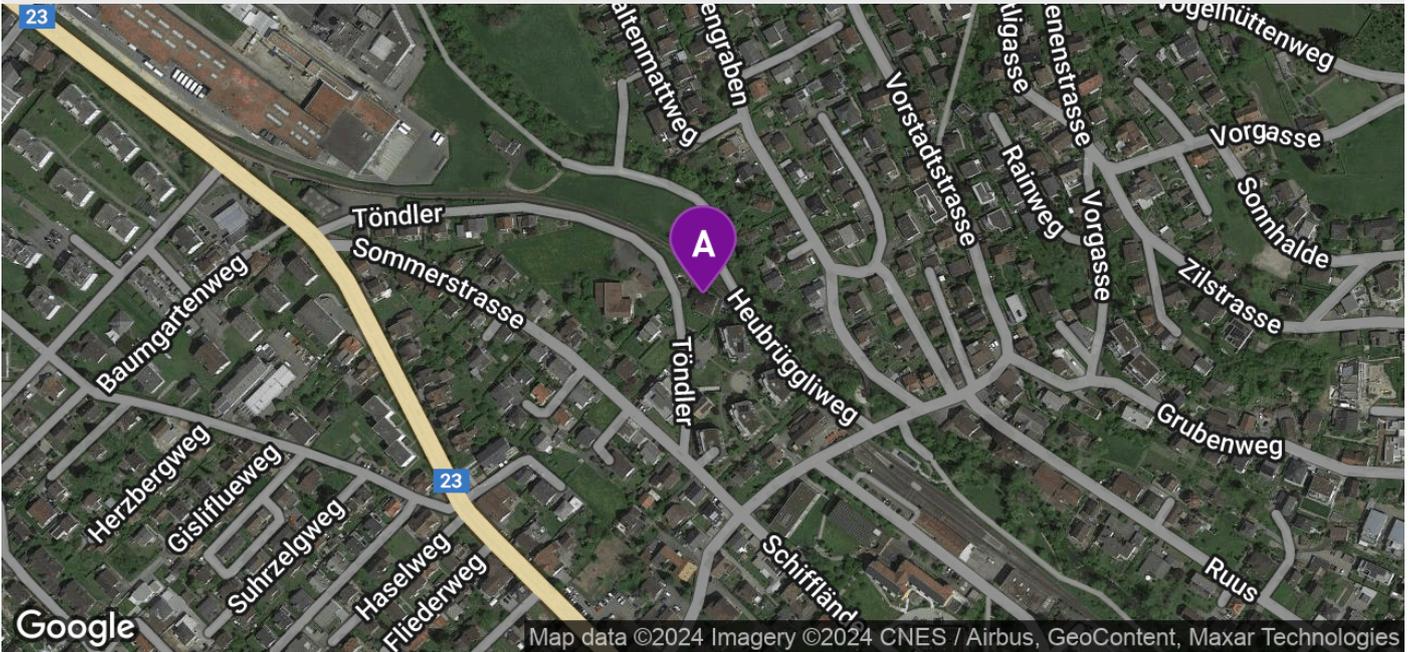
Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie die Tramhaltestelle und die Schule. Das Naherholungsgebiet Wyna lädt dazu ein, entspannte Spaziergänge zu unternehmen und sportlichen Aktivitäten nachzugehen.

## Lage

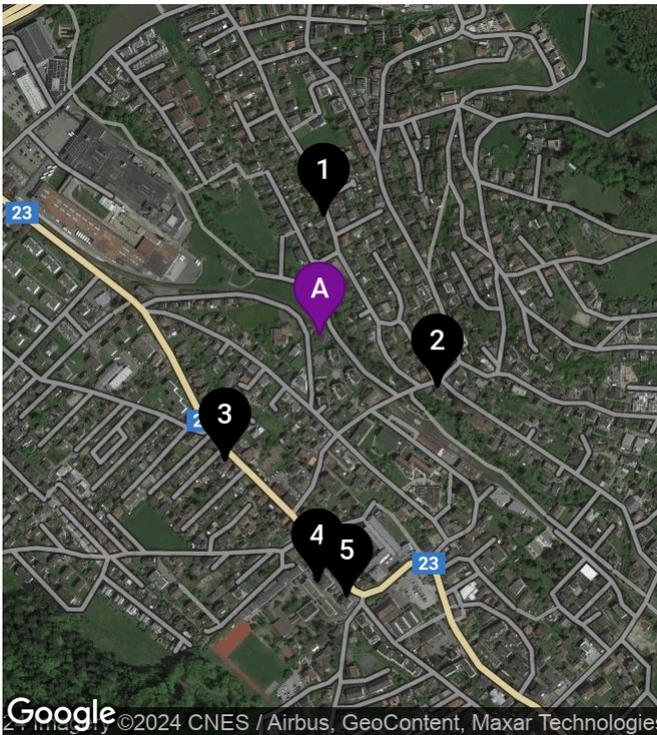


### ADRESSE

Töndler 5, 5722 Gränichen

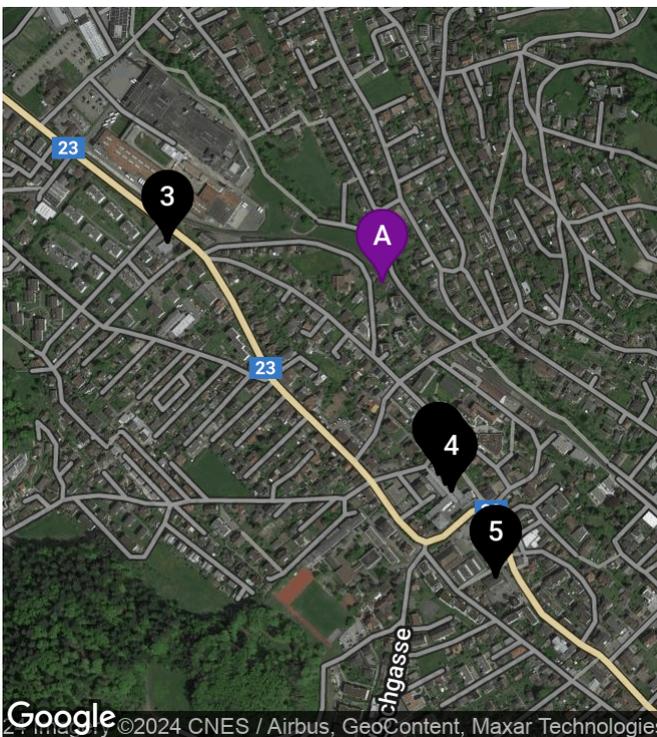


## Infrastruktur



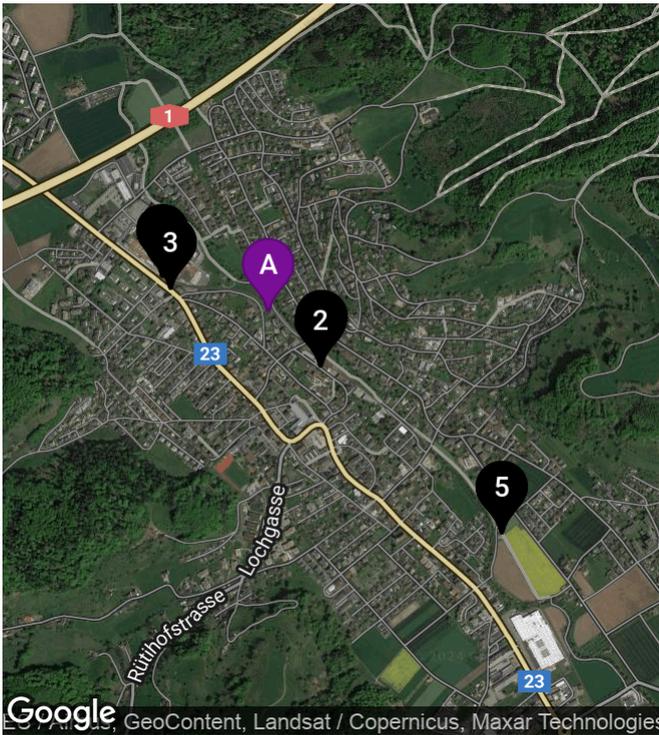
### Schulen und Ausbildungsstätten

			
<b>1 Kindergarten Holten 1</b> 193 m	5'	1'	2'
<b>2 Kita Zauberschiff</b> 205 m	3'	1'	1'
<b>3 Himmel und Erde - Schule und ...</b> 254 m	6'	2'	2'
<b>4 Schule Gränichen</b> 398 m	6'	2'	2'
<b>5 Musikschule</b> 425 m	6'	2'	2'



### Einkauf

			
<b>1 Denner Discount</b> 325 m	6'	2'	2'
<b>2 Migros Supermarkt</b> 343 m	6'	2'	2'
<b>3 Coop Pronto Gränichen</b> 350 m	4'	1'	1'
<b>4 Lindenzentrum</b> 357 m	7'	2'	2'
<b>5 Coop</b> 512 m	8'	2'	2'



### Öffentlicher Verkehr

			
<b>1 Gränichen</b> 240 m	4'	1'	1'
<b>2 Gränichen, Bahnhof</b> 248 m	4'	1'	1'
<b>3 Gränichen, Tändler</b> 322 m	4'	1'	1'
<b>4 Gränichen Tändler</b> 354 m	5'	1'	1'
<b>5 Gränichen Oberdorf</b> 1 km	14'	4'	4'

## Beschreibung

### Sechs einzigartige und hochwertige 3½- bis 4½-Zimmerwohnungen im Eigentumsstandart sowie eine grosszügige Gewerbefläche im Erdgeschoss

Im beliebten Gränichen im Kanton Aargau, an einer ruhigen Quartierstrasse in unmittelbarer Nähe zu Suhr/Aarau, verkaufen wir folgendes Neubauprojekt:

#### Einige Vorzüge und Highlights, die Sie erwarten können:

- Ideale Verkehrslage nahe der pulsierenden Kantonshauptstadt Aarau
- Öffentliche Verkehrsmittel und Schulen sind nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt
- Moderne und offene Küche
- Sonnendurchflutete Räume dank grossen Fensterflächen
- Optimale Grundrisse
- Hochwertiger Ausstattung
- Elektrische Verbundraffstoren bei allen Fenstern
- Jede Wohnung mit WM/TU
- Energieeffizientes und ökologisches Heizen
- Grosszügiges Gewerbe
- Tiefgaragenparkplätze mit Vorbereitung E-Ladestation

#### Wohnvielfalt:

- 1 x Gewerbefläche
- 2 x 3½-Zimmer-Wohnungen
- 3 x 4½-Zimmer-Wohnungen
- 1 x 4½-Zimmer-Attikawohnung

**Wohnungsspiegel:**

- **Erdgeschoss**
  - **Gewerbe**
    - Nr. G7
    - Nettofläche -189.50 m<sup>2</sup>
    - CHF 800'000
  - **WHG Nr. 1** - 4½ ZWG
    - Nettowohnfläche: 96.5 m<sup>2</sup>
    - Gartensitzplatz 19.5 m<sup>2</sup>
    - CHF 820'000
- **1. Obergeschoss**
  - **WHG Nr. 2** - 3.5 ZWG
    - Nettowohnfläche: 83.25 m<sup>2</sup>
    - Balkon: 14.50 m<sup>2</sup>
    - CHF 700'000
  - **WHG Nr. 3** - 4.5 ZWG
    - Nettowohnfläche 100.50 m<sup>2</sup>
    - Terrasse: 78.25 m<sup>2</sup>
    - Balkon: 4.50 m<sup>2</sup>
    - CHF 840'000
- **2. Obergeschoss**
  - **WHG Nr. 4** - 3.5 ZWG
    - Nettowohnfläche: 86.50 m<sup>2</sup>
    - Balkon: 14.50 m<sup>2</sup>
    - CHF 730'000
  - **WHG Nr. 5** - 4.5 ZWG
    - Nettowohnfläche: 104.00 m<sup>2</sup>
    - Balkon: 14.50 m<sup>2</sup>
    - CHF 870'000
- **Attikageschoss**
  - **WHG Nr. 6** - 4.5 ZWG
    - Nettowohnfläche: 94.50 m<sup>2</sup>
    - Terrasse: 170.00 m<sup>2</sup>
    - CHF 995'000
- **Untergeschoss**
  - 14 Tiefgaragenparkplätze à CHF 39'000
  - 6 Kellerabteile und ein Kellerabteil Gewerbe
  - 1 Veloraum mit Kinderwagen
  - Technikraum
  - Schutzraum

Die Gestaltung dieses Projekt wurde von der Bauherrschaft mit besonderem Augenmerk auf eine anspruchsvolle und zeitgemässe Planung konzipiert.

## Verkaufsprozess

- **Verfügbarkeit**
  - Sommer/Herbst 2025
- **Reservationsvereinbarung**
  - Wird schriftlich mit si casa Immobilien GmbH vereinbart, nach Vorweisen eines Finanzierungsnachweises
- **Reservationsgebühr**
  - CHF 40'000
- **Notarielle Beurkundung**
  - Nach dem Baustart durch das Notariat xxx in Bremgarten und nach Vorliegen des Zahlungsverprechens
- **Zahlungsmodalitäten**
  - 20% des Kaufpreises 5 Tage nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages abzüglich der Reservation
  - 30% des Kaufpreises bei Beginn Betonierung Fundation
  - 20% des Kaufpreises nach Rohbauende und nach Fenstereinbau
  - 20% des Kaufpreises nach Einbau des Unterlagsbodens
  - Restbetrag bei Wohnungsübergabe
- **Notar- und Grundbuchkosten**
  - Die Parteien tragen sämtliche Vertragskosten (Notariat und Grundbuch) solidarisch je zur Hälfte
  - Die Kosten für die Anpassung des Schuldbriefes (Notariat und Grundbuch) gehen einzig zu Lasten der Käuferschaft
- **Grundstückgewinnsteuer**
  - Gehen zu Lasten der Verkäuferschaft

Für Fragen und nähere Details sind wir gerne jederzeit für Sie da. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihre Immobilienberaterin  
Tilde Salvati

**si casa - Salvati Immobilien GmbH**  
+41 78 220 87 87 | [info@si-casa.ch](mailto:info@si-casa.ch) | [www.si-casa.ch](http://www.si-casa.ch)

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Referenz-Nr.	GR_eg_4.5/01
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	EG
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	6
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Etagen	4
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Raumhöhe	2.4 m
Parzellen-Nr.	1142
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 815'000.-
---------------	---------------

### Zusatzangebote

**1 x Garage**  
CHF 39'000.-

### Flächen

Nettowohnfläche	97 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	20 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	6 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	100 m <sup>2</sup>

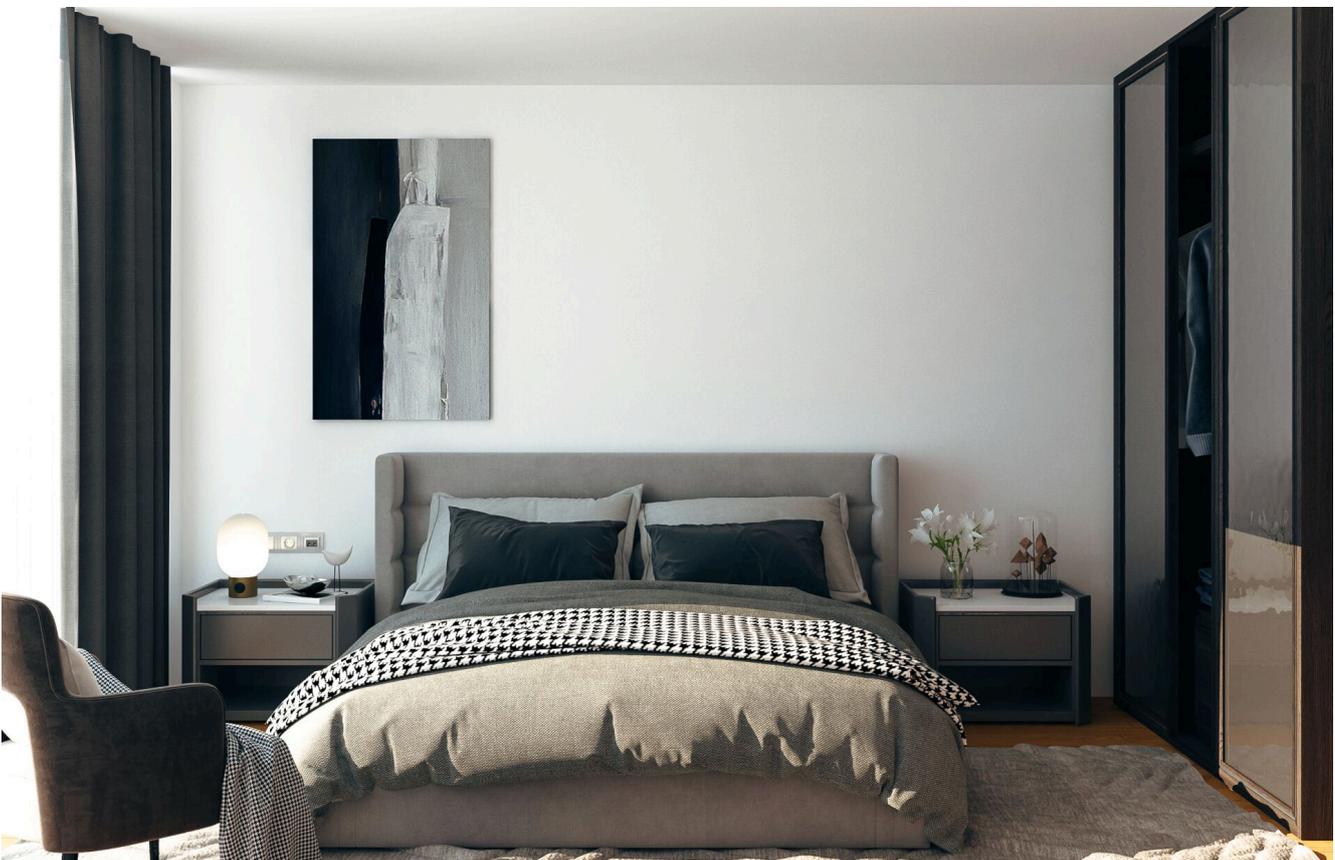
### Eigenschaften

- Erdgeschoss
- Garage
- Haustiere erlaubt
- Kinderfreundlich
- Lift
- Neuwertig
- Rollstuhlgängig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

## Impressionen







## Verkaufspreise «Haus im Töndler»

Wohnung	Fläche	Sitzplatz Balkon Terrasse	Verkaufspreis	Stand
<b>Gewerbe G7</b>	189.75 m <sup>2</sup>	-	CHF 800'000	Frei
<b>4 ½ Nr. W1</b>	96.50 m <sup>2</sup>	19.50 m <sup>2</sup>	CHF 820'000	Frei
<b>3 ½ Nr. W2</b>	83.25 m <sup>2</sup>	14.50 m <sup>2</sup>	CHF 700'000	Frei
<b>4 ½ Nr. W3</b>	100.50	82.75 m <sup>2</sup>	CHF 840'000	Frei
<b>3 ½ Nr. W4</b>	86.50 m <sup>2</sup>	14.50 m <sup>2</sup>	CHF 730'000	Frei
<b>4 ½ Nr. W5</b>	104.00m <sup>2</sup>	14.50 m <sup>2</sup>	CHF 870'000	Frei
<b>4 ½ Nr. W6</b>	94.50 m <sup>2</sup>	170.00 m <sup>2</sup>	CHF 995'000	Frei

### Parkplätze in Tiefgarage

Parkplatz Nr. 1	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 2	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 3	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 4	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 5	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 6	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 7	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 8	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 9	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 10	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 11	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 12	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 13	à	CHF 39'000	Frei
Parkplatz Nr. 14	à	CHF 39'000	Frei

Die Verkaufspreise sind von renommierten Finanzinstituten in der Schweiz bestätigt worden und stellen nach einer Tragbarkeitsprüfung finanzierbare Werte dar.

Darüber hinaus beinhalten die genannten Preise einen All-Inclusive-Tarif für bezugsfertige Wohnungen, einschliesslich des Miteigentums am Grundstück, entsprechend dem Leistungsbescrieb und den vertraglichen Grundlagen.



Grundriss 1. Obergeschoss



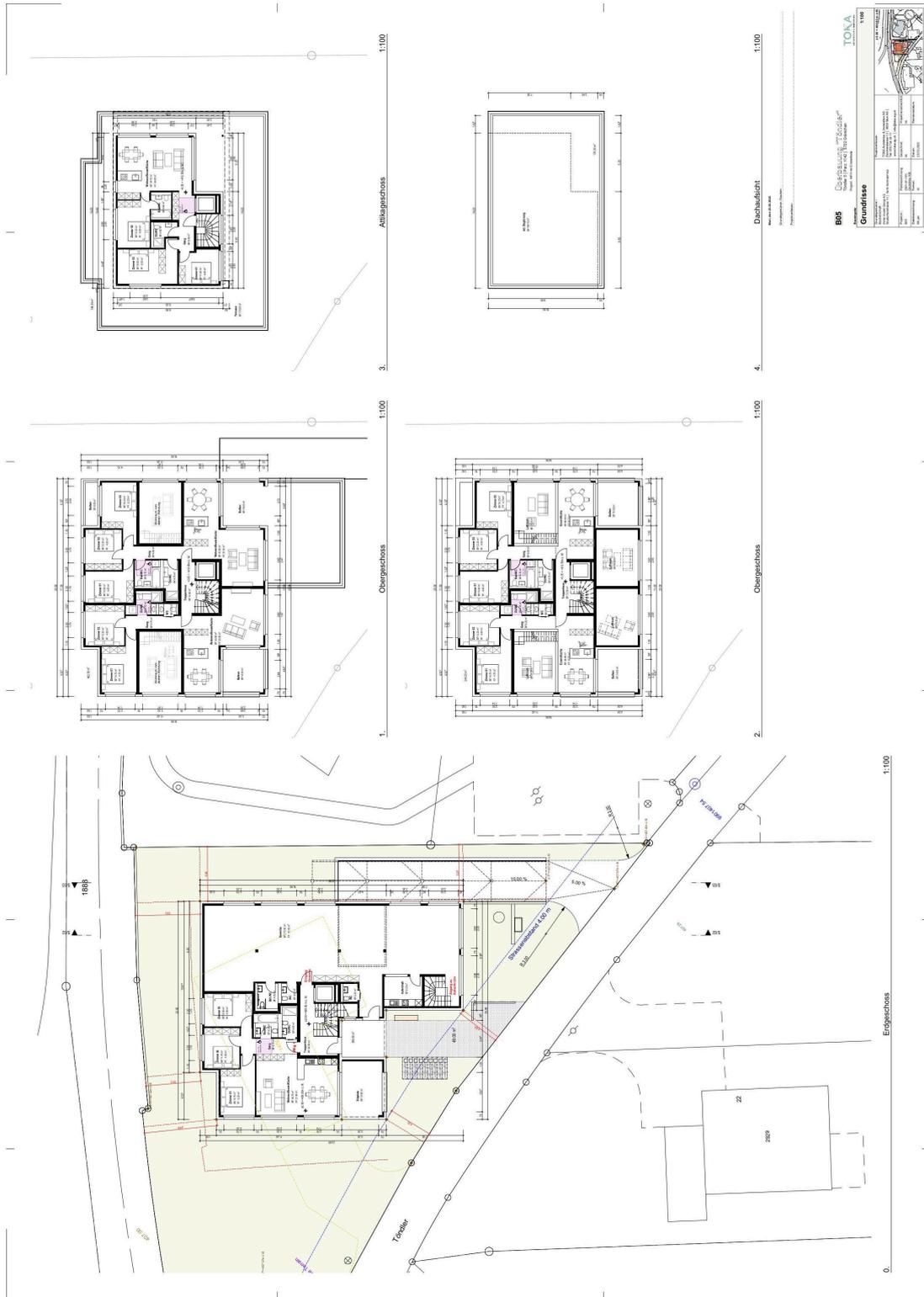
Grundriss 2. Obergeschoss







**Grundriss Erdgeschoss**



Wohnung Nr. 01 - 4.5 Zimmer

Situationsplan



## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>815'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>652'000.–</b>			<b>80.00%</b>
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	543'333.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	108'667.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>163'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>4'000.–</b>	<b>47'994.–</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		2'717.–	32'600.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		604.–	7'244.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		679.–	8'150.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>11'999.–</b>	<b>143'983.–</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				<b>33.33%</b>

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. si casa - Salvati Immobilien GmbH 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

Tilde Salvati  
Immobilienberaterin

T: +41 78 220 87 87  
M: +41 78 220 87 87  
info@si-casa.ch



### Anbieter

si casa - Salvati Immobilien GmbH

Schulhausweg 4a  
5406 Baden

info@si-casa.ch  
www.si-casa.ch

### Disclaimer

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.