



OBST GARTEN

Rapperswil

2½- bis 4½-Zimmer-Mietwohnungen in Rapperswil

www.obstgarten-rapperswil.ch



DIE HIGHLIGHTS

2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Mietwohnungen

- Moderner Innenausbau
- Wohnen angrenzend an die Landwirtschaftszone
- Gut konzipierte und durchdachte Grundrisse
- Grosszügiger Wohn- / Essbereich mit grossen Fensterfronten
- Hochwertige Küche mit Arbeitsflächen in Kunststein, Induktionskochfeld, Heissluft-Backofen, Geschirrspüler usw.
- Eigener Waschturm im Reduit
- Bodenbeläge aus Eichenparkett und Feinsteinzeugplatten
- Kontrollierte Lüftung
- Grosszügige Kellerräume mit reichlich Stauraum
- Liebevoll gestaltete, gemeinschaftliche Aussenflächen
- Tiefgaragenparkplätze mietbar
- Wärme- und Kälteerzeugung mittels Erdsonden und Sole-Wasser-Wärmepumpe; im Sommer Kühlung der Räume möglich



LÄNDLICHE WOHNIDYLLE

Wo einst ein Bauernhof stand, entsteht neuer, attraktiver Wohnraum. Dabei wird der ländliche Charme des ursprünglichen Bauernhauses passend zur idyllischen Umgebung in der Architektur dieses schönen Mehrfamilienhauses widergespiegelt. Das Mehrfamilienhaus mit 28 Mietwohnungen wird zusammen mit sechs Reihenhäusern (im Wohneigentum), angrenzend an die Landwirtschaftszone, gebaut.

Alle Etagen sind bequem mit dem Lift oder über das Treppenhaus erreichbar. Besuch kann ganz leicht über die Gegensprech- und Türöffnungsanlage empfangen werden. Die grosszügigen Wohn- und Essbereiche laden zu gemütlichen Stunden mit Freunden und der Familie ein. Die Küchen sind

mit modernsten Geräten und einer Arbeitsfläche aus Naturstein ausgestattet.

In allen Wohnungen befindet sich mindestens ein praktisches Reduit mit reichlich Stauraum und einem eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler. Bis auf die 2½-Zimmer-Wohnungen verfügen alle Einheiten über ein zusätzliches Aussenreduit. Der Wohn- bzw. Essbereich und ein Schlafzimmer bieten direkten Zugang nach draussen. Ob Loggia, Gartensitzplatz oder Terrasse – auf allen Aussenflächen geniesst man bei viel Privatsphäre die Idylle im Freien. Ein Badezimmer ist mit ebenerdiger Dusche, einem Lavabo und einem WC ausgestattet. Ab 3½ Zimmern verfügen

die Wohnungen zusätzlich über ein zweites Bad mit Badewanne.

Der liebevoll gestaltete, gemeinschaftliche Aussenbereich dient zudem als natürliche Begegnungszone. Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt mittels Erdsonden und Sole-Wasser-Wärmepumpe. Im Sommer können die Räume gekühlt werden. Jedes Zimmer ist dabei einzeln regulierbar. Eine kontrollierte Lüftungsanlage sorgt für stets gute Luftqualität.

Ein Kellerraum, gemeinschaftliche Trocknungs- räume und Veloräume sowie die Tiefgarage mit mietbaren Einstellplätzen runden das attraktive Wohnangebot dieser Mietwohnungen ab.



ZENTRALE UND NATURNAHE WOHNLAGE

Die 2½- bis 4½-Zimmer-Mietwohnungen befinden sich an sehr guter Wohnlage, angrenzend an die Landwirtschaftszone, in Rapperswil. Die schöne Gemeinde mit ihren rund 5'800 Einwohnern liegt an der Aare zwischen Lenzburg und Aarau und hat einiges zu bieten.

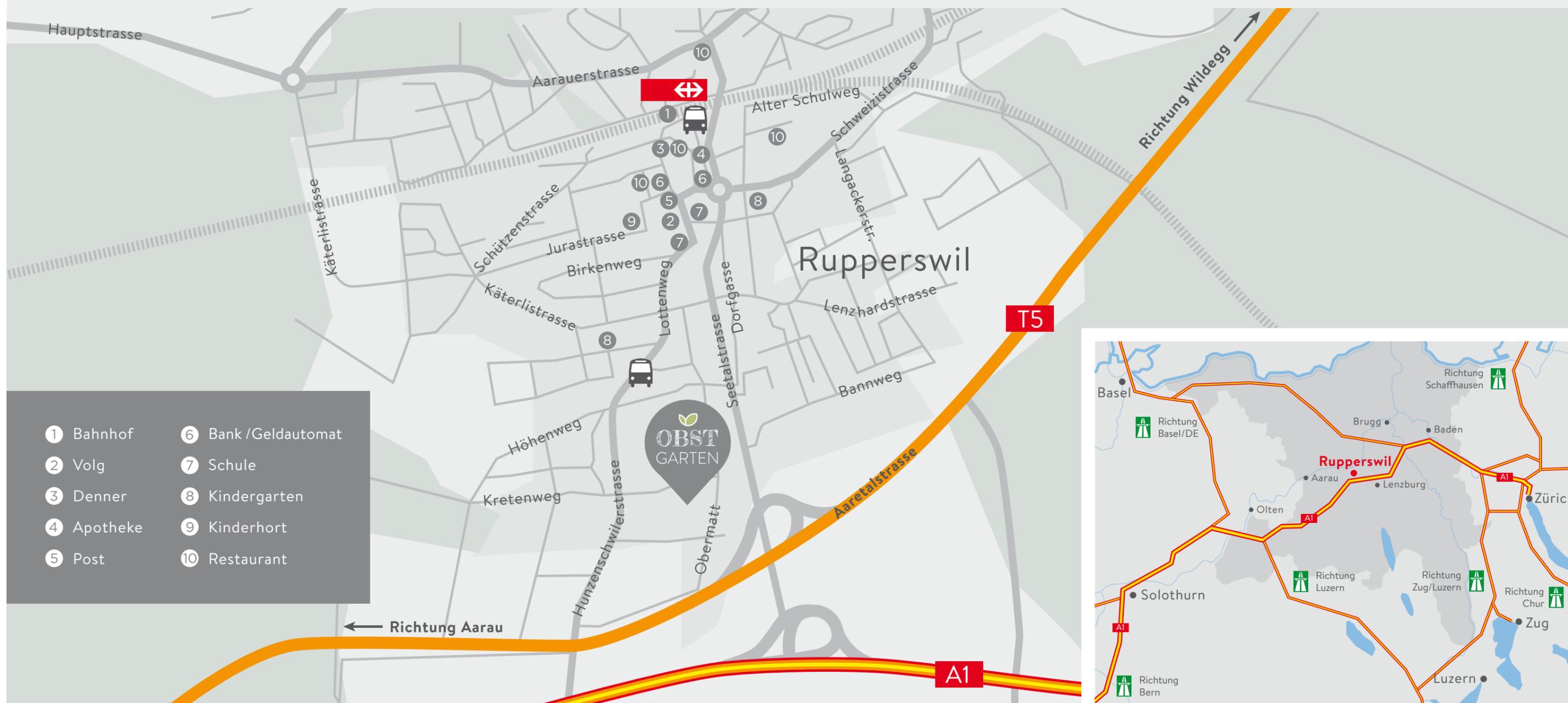
Für den alltäglichen Bedarf ist hier mit Lebensmittel-läden, Apotheke, Bank und Post gesorgt. Rapperswil verfügt zudem über ein beheiztes Freibad und ein breites Vereins-Angebot für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Auch die Nähe zur Kantons-hauptstadt Aarau mit ihren zahlreichen Arbeitsplät-zen und Einkaufsmöglichkeiten machen Rapperswil zu einem attraktiven Wohnort für jedermann.

Auch für Familien mit Kindern bietet die Ge-meinde die wichtigsten Bildungsangebote. Ne-ben einem Kinderhort, zwei Kindergärten und der Primarschule gibt es in Rapperswil auch eine Oberstufe, in welcher die Real- sowie Sekundar-stufen unterrichtet werden. Die Bezirksschule wird in Lenzburg, Aarau oder Wildeggen besucht. Die nächstgelegene Kantonsschule befindet sich in Aarau.

Nur wenige Minuten vom «Obstgarten» entfernt liegt der Autobahn-Anschluss der A1 (Aarau-Ost), über welche auch die grossen Städte schnell er-reicht werden können. An den öffentlichen Ver-kehr ist Rapperswil ebenfalls bestens angeschlos-

sen. Ab dem Bahnhof verkehren regelmässig Züge in Richtung Aarau und Bern wie auch in Richtung Lenzburg, Brugg und Zürich.

Distanzen			
Aarau	8.8 km	11 Min.	4 Min.
Lenzburg	5.3 km	9 Min.	7 Min.
Brugg	15.8 km	18 Min.	14 Min.
Baden	19.8 km	20 Min.	25 Min.
Olten	29.1 km	26 Min.	16 Min.
Zürich	41.3 km	38 Min.	43 Min.
Basel	62.7 km	53 Min.	50 Min.

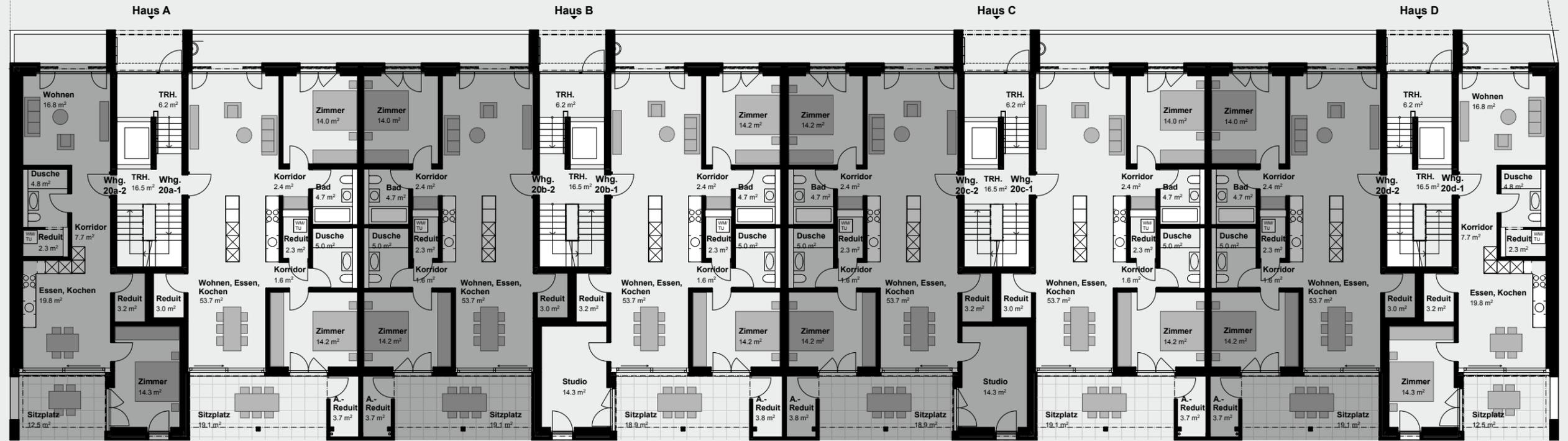
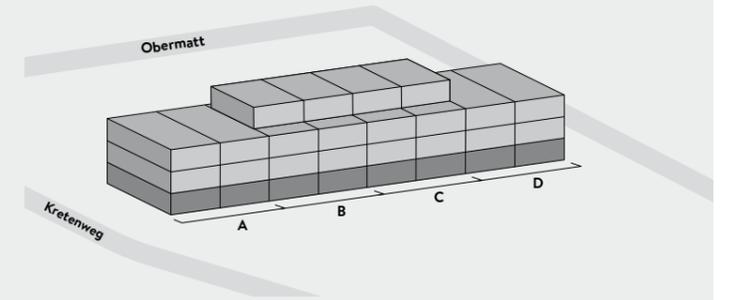


RUHIGE
UMGEBUNG





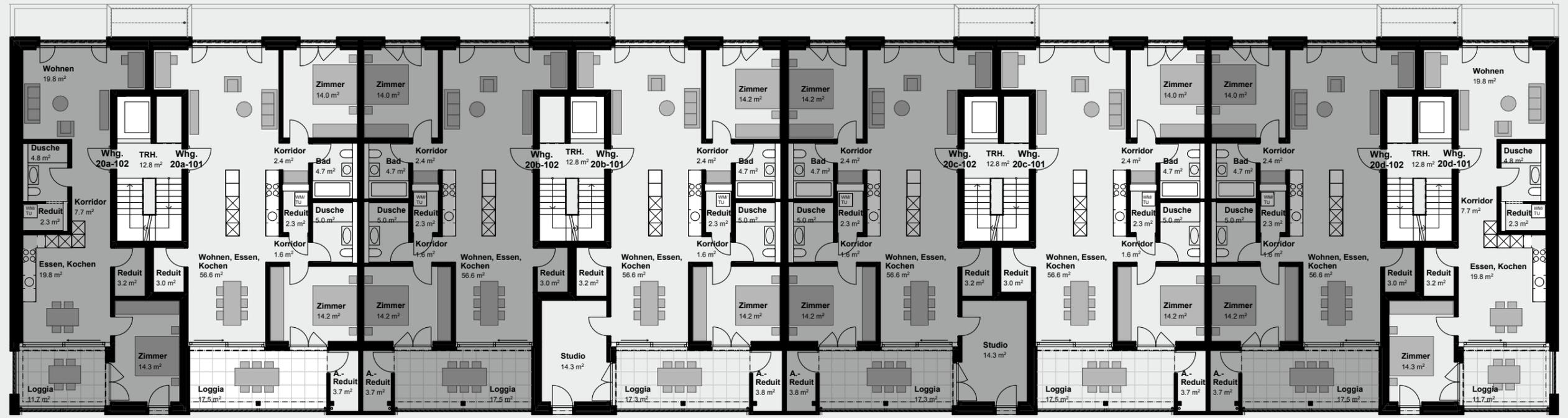
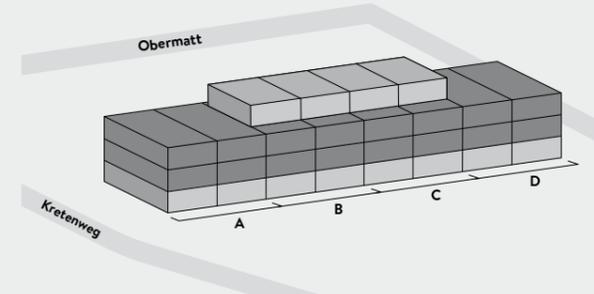
ERDGESCHOSS



Wohnung 20a-2	Wohnung 20a-1	Wohnung 20b-2	Wohnung 20b-1	Wohnung 20c-2	Wohnung 20c-1	Wohnung 20d-2	Wohnung 20d-1
Zimmer 2 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 4 ½	Zimmer 4 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 2 ½
Nettowohnfläche 68.9 m ²	Nettowohnfläche 100.9 m ²	Nettowohnfläche 100.9 m ²	Nettowohnfläche 115.6 m ²	Nettowohnfläche 115.6 m ²	Nettowohnfläche 100.9 m ²	Nettowohnfläche 100.9 m ²	Nettowohnfläche 68.9 m ²
Aussenfläche 12.5 m ²	Aussenfläche* 22.8 m ²	Aussenfläche* 22.8 m ²	Aussenfläche* 22.7 m ²	Aussenfläche* 22.7 m ²	Aussenfläche* 22.8 m ²	Aussenfläche* 22.8 m ²	Aussenfläche 12.5 m ²
Keller 8.8 m ²	Keller 10.9 m ²	Keller 7.4 m ²	Keller 8.6 m ²	Keller 8.6 m ²	Keller 7.4 m ²	Keller 10.9 m ²	Keller 8.8 m ²

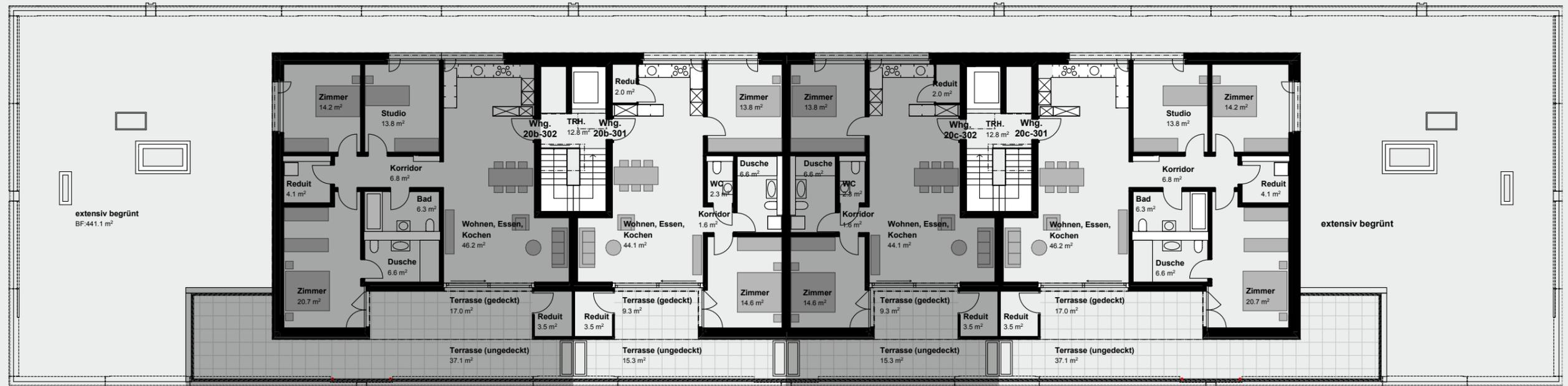
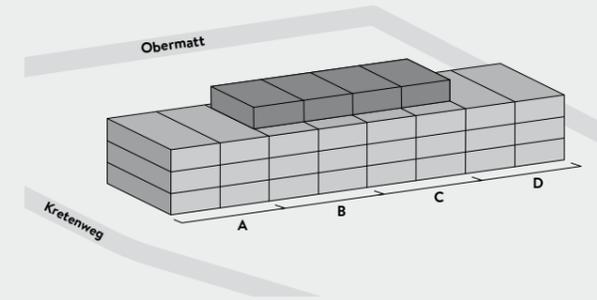
*Aussenfläche inkl. Aussenreduit

1./2. OBERGESCHOSS



Wohnungen 20a-102 / 20a-202	Wohnungen 20a-101 / 20a-201	Wohnungen 20b-102 / 20b-202	Wohnungen 20b-101 / 20b-201	Wohnungen 20c-102 / 20c-202	Wohnungen 20c-101 / 20c-201	Wohnungen 20d-102 / 20d-202	Wohnungen 20d-101 / 20d-201
Zimmer 2 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 4 ½	Zimmer 4 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 3 ½	Zimmer 2 ½
Nettowohnfläche 71.9 m ²	Nettowohnfläche 103.8 m ²	Nettowohnfläche 103.8 m ²	Nettowohnfläche 118.5 m ²	Nettowohnfläche 118.5 m ²	Nettowohnfläche 103.8 m ²	Nettowohnfläche 103.8 m ²	Nettowohnfläche 71.9 m ²
Aussenfläche 11.7 m ²	Aussenfläche 21.2 m ²	Aussenfläche 21.2 m ²	Aussenfläche 21.1 m ²	Aussenfläche 21.1 m ²	Aussenfläche 21.2 m ²	Aussenfläche 21.2 m ²	Aussenfläche 11.7 m ²
Keller 6.7 m ²	Keller 8.9 m ²	Keller 5.7 m ² / 7.4 m ²	Keller 7.7 m ² / 8.3 m ²	Keller 7.7 m ² / 8.3 m ²	Keller 5.7 m ² / 7.4 m ²	Keller 8.9 m ²	Keller 6.7 m ²

ATTIKAGESCHOSS



Wohnung 20b-302
Zimmer 4 ½
Nettowohnfläche 118.7 m ²
Aussenfläche 57.6 m ²
Keller 9.9 m ²

Wohnungen 20b-301
Zimmer 3 ½
Nettowohnfläche 85.0 m ²
Aussenfläche 28.1 m ²
Keller 9.7 m ²

Wohnungen 20c-302
Zimmer 3 ½
Nettowohnfläche 85.0 m ²
Aussenfläche 28.1 m ²
Keller 9.7 m ²

Wohnungen 20c-301
Zimmer 4 ½
Nettowohnfläche 118.7 m ²
Aussenfläche 57.6 m ²
Keller 9.9 m ²

KURZBAUBESCHREIB

Rohbau

Foundation, Bodenplatte, Decken und Balkone in Beton. Aussenwände unter Terrain in Beton. Aussenwände über Terrain mit Backstein oder Beton. Innenwände in den Erd- und Obergeschossen vorwiegend in Backstein, in den Untergeschossen in Kalksandstein. Wohnungstrennwände und Wände Treppenhaus in Beton oder zweischalige Konstruktion in Backstein.

Bodenaufbau

In den Wohnungen Betondecken, schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalldämmung und fertigem Bodenbelag. Untergeschosse und Tiefgarage mit Hartbeton.

Treppenhäuser

Ortbetontreppe und Podeste mit Kunststeinplatten belegt. Wände und Decken in Sichtbeton, lasiert.

Fenster

Fenster in Holz-Metall, innen Holz ab Werk gestrichen, aussen Metall lackiert. Verglasung mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Pro Wohnung eine Hebeschiebetüre, restliche Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag oder Festverglasung.

Sonnenschutz

Alle Fenster mit Verbundrafflamellenstoren, ausgenommen Fenster zu Loggias/Terrassen mit EC100-Storen. Loggias/Terrassen mit Knickarmmarkisen. Alle Storen und Knickarmmarkisen mit Motorantrieb.

Fassade

Erd-, 1. und 2. Obergeschoss als zweischalige Konstruktion, innere Schale in Backstein oder Beton nach statischer Anforderung, Wärmedämmung, äussere Schale in Klinkermauerwerk teilweise mit Betonelementen. Das Attikageschoss als hinterlüftete Konstruktion, innere Schale in Backstein oder Beton nach statischer Anforderung, Wärmedämmung, äussere Schale hinterlüftete Fassadenverkleidung.

Spengler- und Flachdacharbeiten

Flachdächer mit Wärmedämmung und Bitumen-dichtungsbahnen, extensiv begrünt oder bekiest, wo nicht begehbar. In Attika begehbare Terrassen und Loggias mit Feinsteinzeugplatten. Sitzplatz in Erdgeschoss mit Zementplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

Elektroanlagen

Beleuchtungskörper in Hauseingang, Kellerräumen, Veloraum, Nebenräumen, Treppenhaus, Lift, Entrée, Bad, Dusche, Küche, Reduit, Loggia und Terrasse. Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, Zimmer, Küche, Nasszellen, Entrée, Reduit, Loggia, Terrasse und Kellerabteil. Kombinierte Gegensprechanlage und Türöffnungsanlage für jede Wohneinheit. Anschlüsse für elektrische Storen, Küchenapparate, WM/TU, Multimedia im Eltern- und Wohnzimmer (Telefon, TV, Radio und EDV), restliche Zimmer mit Leerrohr.

Heizungs- und Kühlanlagen

Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über Erdsonden und Sole-Wasser-Wärmepumpe im Keller. Wärmeverteilung mit einem Heizverteiler pro Wohnung mit Niedertemperatur-TABS-Heizung (Thermoaktive-Bauteilsysteme) und zusätzlich Bodenheizung in den Nasszellen und im Erdgeschoss. Jedes Zimmer ist einzeln via Thermcontrol regulierbar. Im Sommer können die Räume durch die Aktivierung der Betondecke ebenfalls gekühlt werden.

Lüftungsanlage

Jede Wohnung verfügt über ein individuelles Lüftungsgerät. Durch die kontrollierte Lüftung wird jede Wohnung konstant belüftet. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

Sanitäranlagen und -apparate

Bäder gemäss Detailplänen und Apparateliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Die Brauchwarm-Wassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Sole-Wasser-Wärmepumpe. Separate Wasserzähler pro Wohnung, zentrale Ablesung im Kellergeschoss. Jede Wohnung wird mit Waschmaschine und Tumbler ausgestattet. Ein Aussenwasserhahn pro Erdgeschoss- und Attikawohnung.

Küche

Kücheneinrichtung gemäss den Detailplänen mit Unterbauten sowie Schrank- und Apparatefronten. Oberflächen Kunstharz belegt, im Innenbereich Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Kunststein (Quarzstone), Rückwand in Glas. Spülbecken in Chromstahl. Induktions-Glaskeramikkochfeld, Abzugshaube, Heissluft-Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühlfach.

Metallbauarbeiten

Die Geländer der Loggias, Terrassen und Fenster sind aus Metall.

Schreinerarbeiten

Garderobe mit Kleiderstange, Hutablage und Tablar-schrank, je nach Wohnung in Küche integriert. Fronten mit Kunstharz belegt, Innenbereich mit Kunstharz beschichtet. Wohnungstüren als Holzrahmentüren mit Tribloc-Sicherheitsschloss, Zimmertüren mit Metallzargen und Rahmentüren im Untergeschoss.

Bodenbeläge

Wohnräume, Korridor und Schlafzimmer werden mit einem hochwertigem Eichen-Klebe-Parkett (ca. 160 x 23 mm) oder Feinsteinzeug-Plattenparkettbelägen (1200 x 20 mm) mit Sockel ausgestattet. (Haus A + B Parkett/Haus C + D Feinsteinzeugplatten). In Bad, Dusche, Küche und Reduit werden Feinsteinzeugplatten (600 x 600 mm) verlegt.

Wandbeläge

Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb, in Nebenräumen und Keller werden die Wände gestrichen. In Bad und Dusche werden keramische Platten (75x300 mm) an den Wänden, im Installationsbereich der Apparate und im Spritzbereich von Bad und Dusche gemäss Plan verlegt.

Deckenbeläge

Alle Decken in Weissputz. In den Wohn- und Schlafzimmern wird eine Vorhangschiene in Weissputz eingelegt. Im Kellergeschoss bleibt die Betondecke roh.

Tiefgarage

Einfahrt über eine zweispurige Rampe. Die Wände und Decken sind aus Beton. Der Boden ist mit einem Hartbeton versehen und bleibt roh. Das Garagentor ist aus Metall und elektrisch mittels Schlüsselschalter und Handsender bedienbar. Pro Parkplatz ein Handsender. Grundinstallation für Elektroladestationen.

Umgebung

Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt. Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen: Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbußen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften: Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Vermietungsbroschüre: Die in dieser Vermietungsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden einen nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Minergie-Standard: Die Bauten erfüllen den Minergie-Standard, auf eine Zertifizierung wird verzichtet.

GEFÄLLT IHNEN DIESE IMMOBILIE?

Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf.



Alex Incardona

Immobilienvermarkter
alex.incardona@markstein.ch
+41 56 203 50 14

KURZINFO

Website	www.obstgarten-rapperswil.ch
Angebot	Erstvermietung, 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Mietwohnungen
Adresse	Obermatt 20 a/b/c/d, 5102 Rapperswil
Bezug	1. August 2024, mit Vorbehalt
Erstvermietung	Markstein AG, Haselstrasse 16, 5400 Baden Telefon: 056 203 50 00 oder E-Mail: baden@markstein.ch
Bewirtschaftung	Zubler Immobilien AG, Entfelderstrasse 45, 5000 Aarau Telefon: 062 511 20 00 oder E-Mail: info@zubler-immobilien.ch
Kündigungsfristen	Die Parteien einigen sich auf eine Mindestmietdauer von 1 ½ Jahren ab Bezugstermin der Wohnung. Danach gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten; kündbar auf jedes Monatsende (ausgenommen Dezember).
Kautions	2 Bruttomonatsmieten Bankkonto 3 Bruttomonatsmieten (Swisscaution und Firstcaution / andere nach Absprache)
Haustiere	Nach Absprache erlaubt, ausser Listenhunde Nur Wohnungskatzen (keine Katzennetze und keine Katzenleitern erlaubt)
Waschen	Alle Wohnungen mit eigenem Waschturm
Raumhöhe	2.50 Meter
Lift	Vorhanden, von der Tiefgarage auf alle Etagen
Parkplatzangebot	Tiefgaragenplätze ab CHF 135.- Möglichkeit für E-Ladestationen vorhanden (Installation lediglich möglich über Eniwa AG, Aarau)
Keller	Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil im UG
Allgemeines	Sollten Sie nach Bestellung des Mietvertrags von der Reservation absehen, verrechnen wir eine Unkostenpauschale von CHF 250.-
Mietvertrag	Der Mietvertrag wird innert 3 Wochen nach Zusage zugestellt
Garten-/Rasenpflege	Wird von der Hauswartung übernommen



Vermarktung
Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
056 203 50 50
baden@markstein.ch
www.markstein.ch

Architektur
Frei Architekten AG
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
www.frei-architekten.ch

www.obstgarten-rupperswil.ch