



Wohnung 3.5 Zimmer

Modern wohnen im schönen Reusstal mit
ländlichem Charme und hoher Lebensqualität

5634 Merenschwand AG

RESIDENCE IMMOBILIEN

Baarerstrasse 23
CH-6300 Zug

T +41 41 711 67 67

info@residence-immobilien.ch
www.residence-immobilien.ch

DATENBLATT

Immobilie

Wohnung 3.5 Zimmer

Adresse

Weinberg 7, 5634 Merenschwand

Grundstück

48/1000 an GS 1409

Stockwerkeinheit

GS 1409-15
Parkplatz Nr. 19, GS 1409-25-19

Baujahr

2022

Raumhöhe

2.47 m

Wohnfläche

100.5 m²

Aussenflächen

Terrasse 12.5 m²

Nebennutzflächen

Keller 9 m²

Parkplätze

1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 19

Heizung

Energie-Contracting (Energie 360°)
Erdsonde Wärmepumpe
Fussbodenheizung

Spezielles

- 360° SmartHome System (Loxone)
- Komfortlüftung
- Freecooling
- Elektrisches Storensystem
- Vorinstallation E-Auto Ladestation
- Direkter Zugang von der Tiefgarage in die Wohnung
- MINERGIE-Standard (ohne Zertifizierung)

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Hinweis:

Residence Immobilien AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung von Residence Immobilien AG für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen. Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Residence

Immobilien AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten. Residence Immobilien AG ist einem hohen Branchenstandard verpflichtet und handelt nach Treu und Glauben. Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

© Residence Immobilien AG Alle Rechte vorbehalten.

Kaufpreis Wohnung

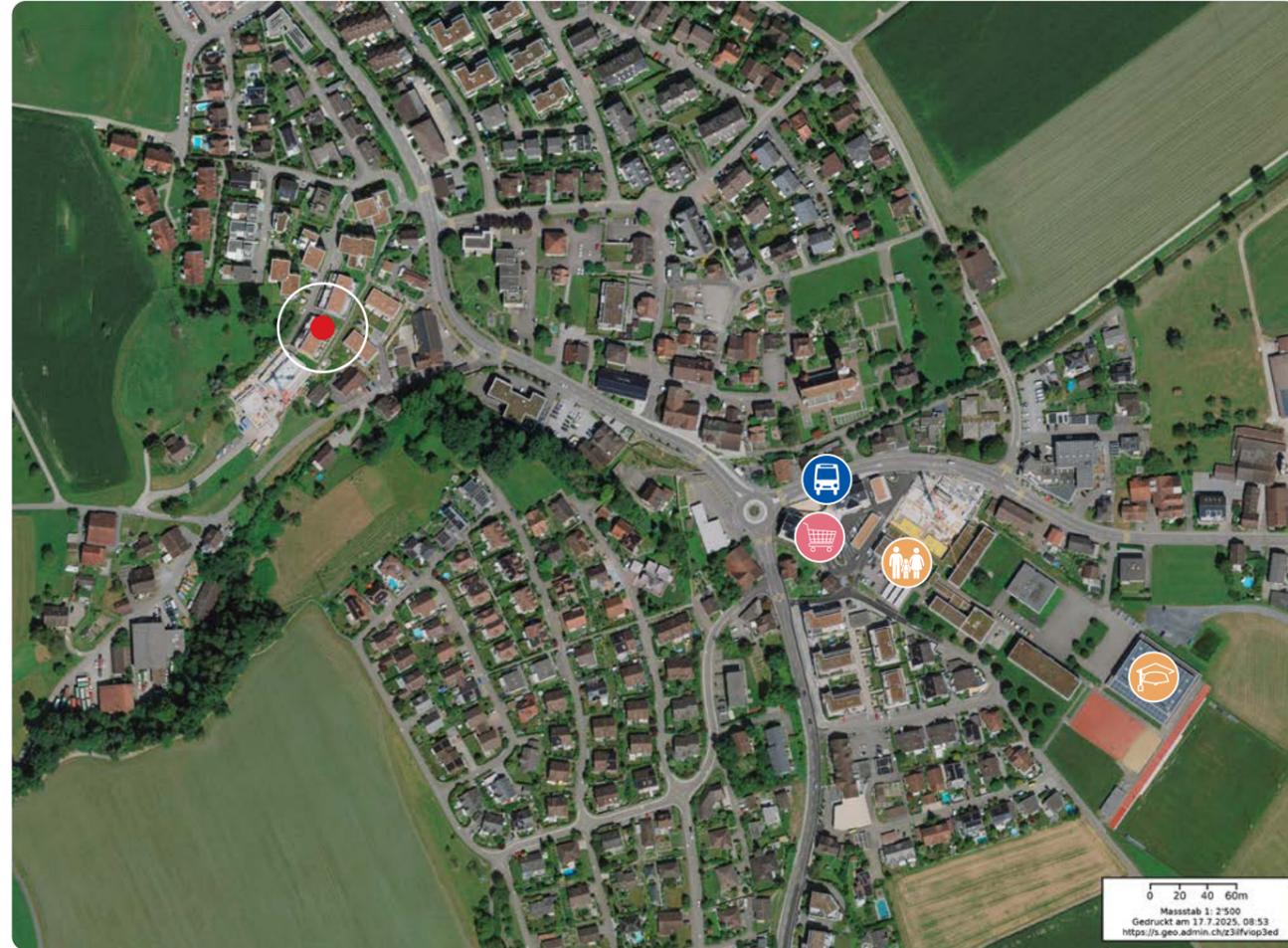
CHF 900'000.–

1 Tiefgaragenparkplatz

CHF 45'000.–

LAGE

Weinberg 7
5634 Merenschwand



Verwaltung Gemeinde Merenschwand | www.merenschwand.ch

-  **Bus**
540 m zur Bushaltestelle
«Merenschwand, Zentrum»
-  **SBB**
4,5 km zum Bahnhof Muri
-  **Einkaufen**
580 m zum Volg
4.6 km zu diversen Einkaufs-
möglichkeiten in Muri
-  **Shopping**
Muri
-  **Kindergarten**
650 m zum Kindergarten «Merenschwand»
-  **Schulen**
 - 800 m zum Schulhaus «Merenschwand»
mit Primarschule und Oberstufe
 - Kantonsschulen in Wohlen AG

KATASTERPLAN



-  Grundstück
-  Immobilie
-  Landwirtschaftszone
-  Besucherparkplatz **P**
-  Tiefgarageneinfahrt **P**
-  Eingang

Parkieren
Zahlreiche Besucherparkplätze am Weinberg.



Wohnung 3.5 Zimmer

- Plattenboden, Eichenparkett in den Zimmern
- Deckenspotlichter
- Elektrisches Storesystem
- 360° SmartHome System
- Komfortlüftung
- Freecooling

Schlafbereiche

- Zimmer 1
- Masterbedroom mit Bad en Suite

Aussenbereiche

- Gedeckte Terrasse mit Ostausrichtung und Weitblick auf das Reusstal
- Senkrechtmarkisen

Eingangsbereich

- Entrée
- Einbauschränk
- Direkter Zugang von der Tiefgarage in die Wohnung

Küche mit Kochinsel

- V-Zug Backofen, Steamer, Geschirrspüler und Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach
- Bora Induktionskochfeld mit Tischlüfter

Zusätzliche Räume

- Grosszügiges Reduit mit eigenem Waschturm
- Keller
- 1 Tiefgaragenparkplatz mit Vorinstallation E-Auto Ladestation

Bäder

- Bad 1: Badewanne, Lavabo mit Unterbaute, Spiegelschränk und WC
- Bad en Suite: Bodenebene Regendusche, Lavabo mit Unterbaute, Spiegelschränk und WC

Wohn-/Essbereich

- Offen und lichtdurchflutet
- Zugang zur Terrasse mit Weitsicht

Zur Mitbenützung

- Veloabstellplatz draussen und in der Tiefgarage
- Besucherparkplätze
- Spielplatz

Immobilie

- Attraktive, moderne Wohnung mit hochwertigem Ausbaustandard und klar strukturiertem Grundriss
- SmartHome-System für zukunftsorientiertes Wohnen
- Offene, helle Küche mit stilvoller Kochinsel und hochwertigen Geräten
- Freecooling für energieeffiziente Kühlung an heißen Tagen
- Morgensonne geniessen auf der östlich ausgerichteten Terrasse mit Weitblick ins Reusstal

Umgebung

- Ruhige, sonnige Südost-Hanglage im modernen, familienfreundlichen Wohnquartier «Wygarten» mit Tempo-30-Zone
- Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe mit idyllischen Auenlandschaften, Wander- und Velowegen
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Sportanlagen in der Umgebung
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Autobahn in Richtung Zürich, Luzern und Zug



Einfahrt in die Sackgasse «Weingarten»



Haus Nr. 7 der Überbauung «Wygarten»



Links abzweigen zum Weinberg



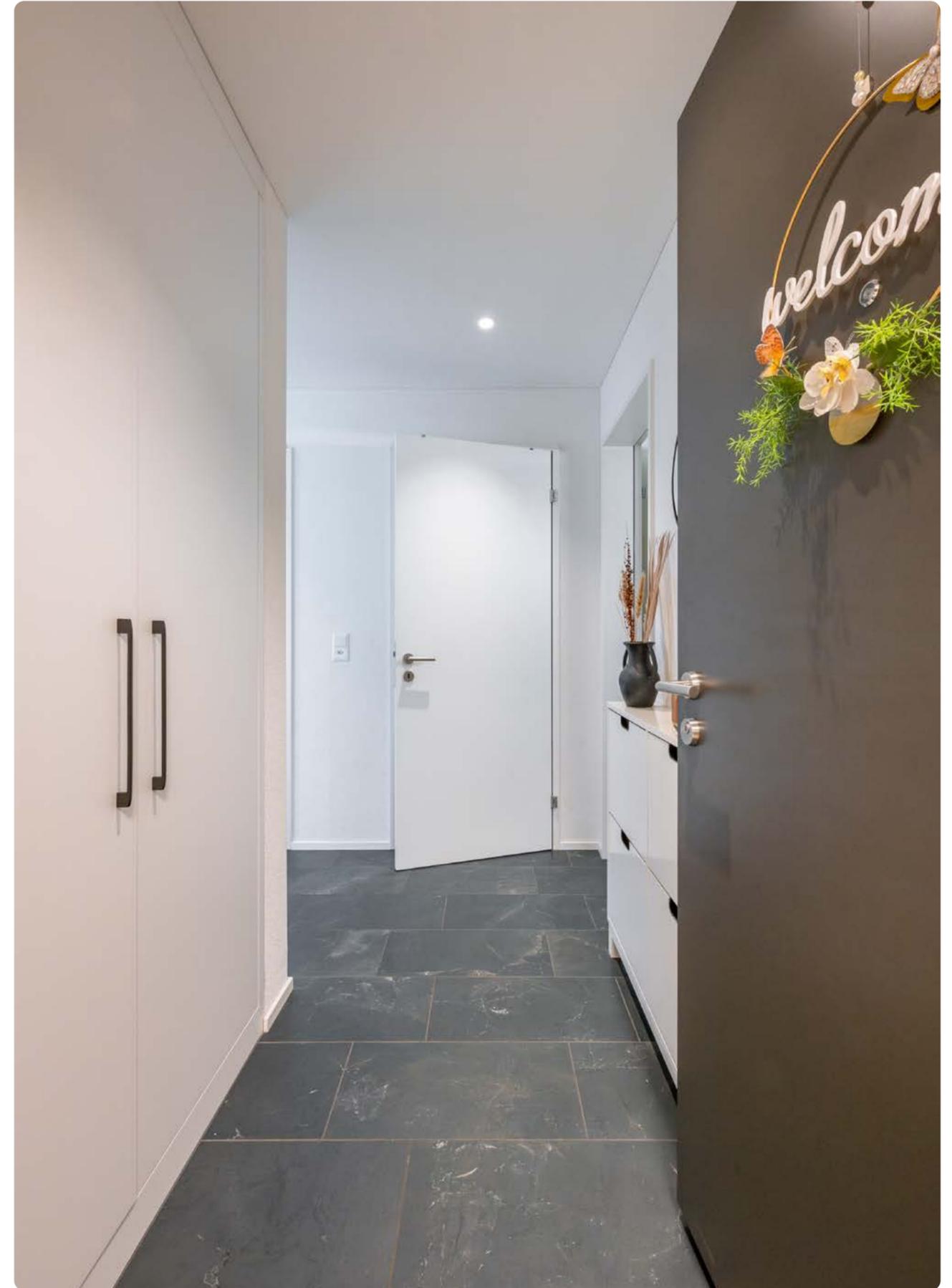
Eingangsbereich



Bequem via Lift ins Hochparterre



Ankommen, eintreten, wohlfühlen



Entrée



Bad 1 mit starken Kontrasten



Grosszügiges Reduit mit eigenem Waschturm



Zimmer 1



Masterbedroom ...



... mit Bad en Suite





OFFENES RAUMKONZEPT

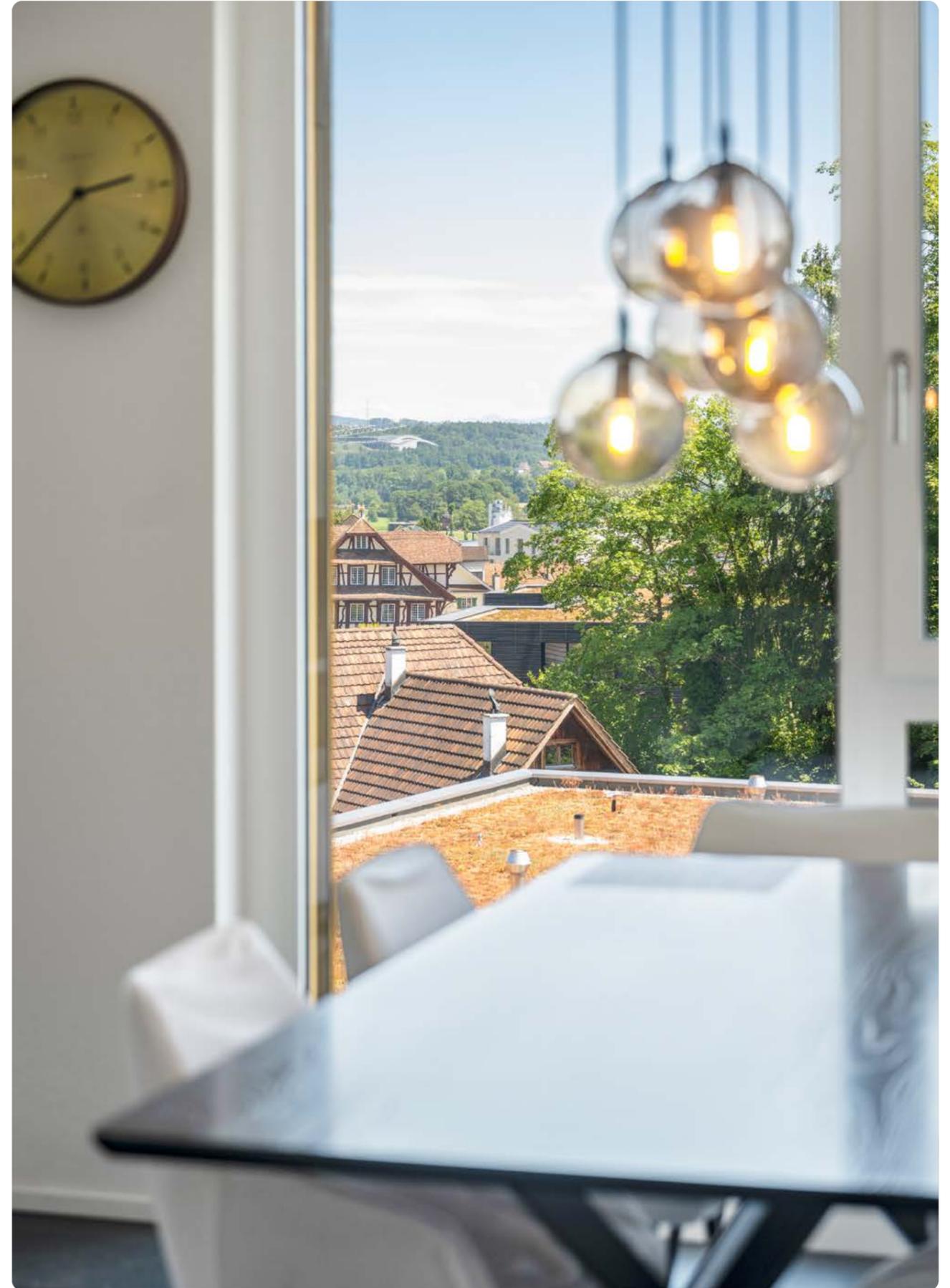
Küche mit Kochinsel



Lichtdurchfluteter Essbereich



Genussmomente mit Aussicht



TRAUMHAFT WOHNEN



Alle Optionen zur individuellen Gestaltung



Terrasse mit Ostausrichtung



Grosszügiger Wohnbereich



Eingebettet in ländliche Idylle



WEITBLICK
INS REUSSTAL



Tiefgarageneinfahrt am Weinberg 5



Keller im Parterre



Tiefgaragenparkplatz Nr. 19 mit Vorinstallation E-Auto Ladestation



Veloabstellplatz zur Mitbenützung



Besucherparkplätze zur Mitbenützung

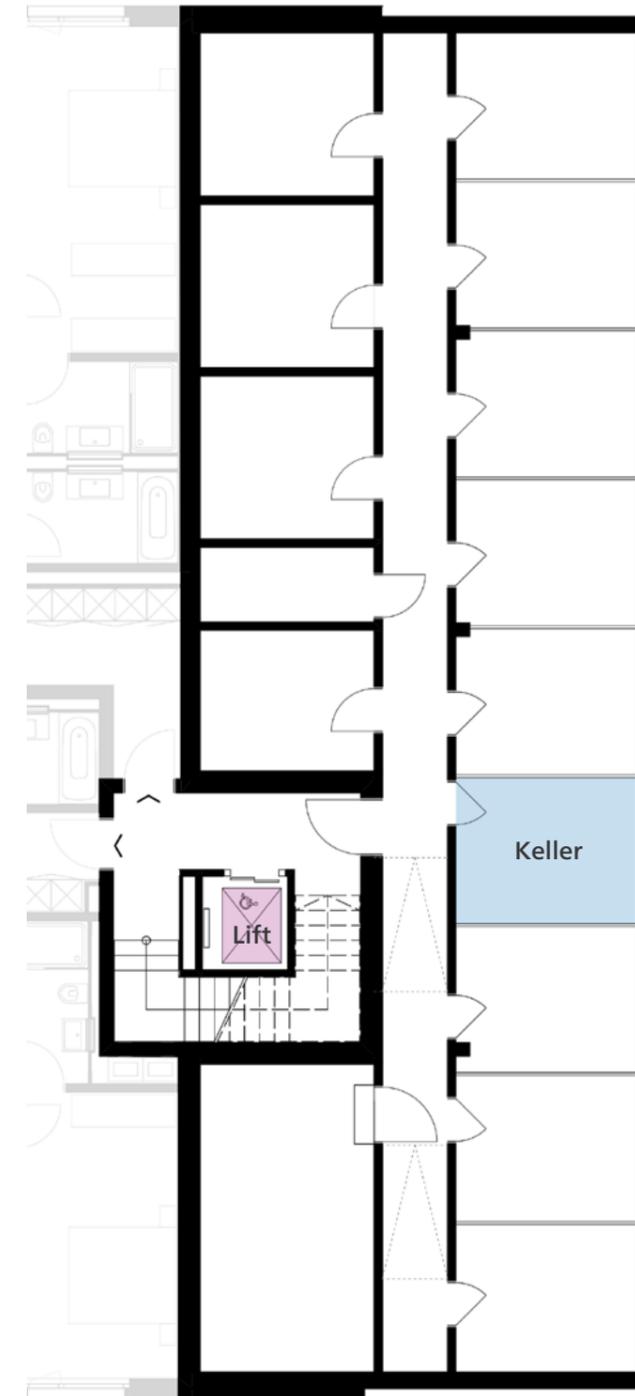


Spielplatz zur Mitbenützung



GRUNDRISS

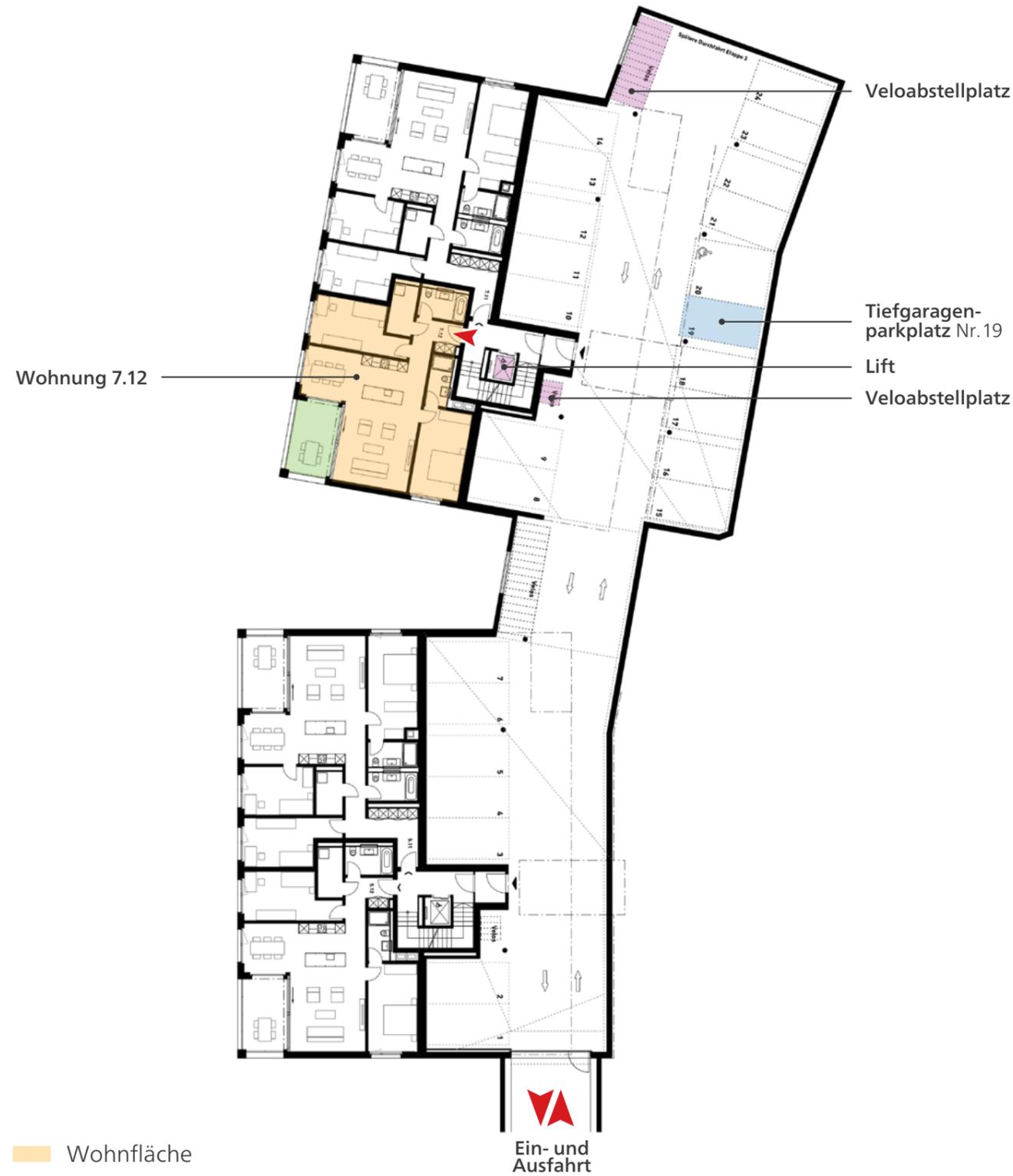
Parterre



- Nebennutzfläche
- Mitbenützung

GRUNDRISS

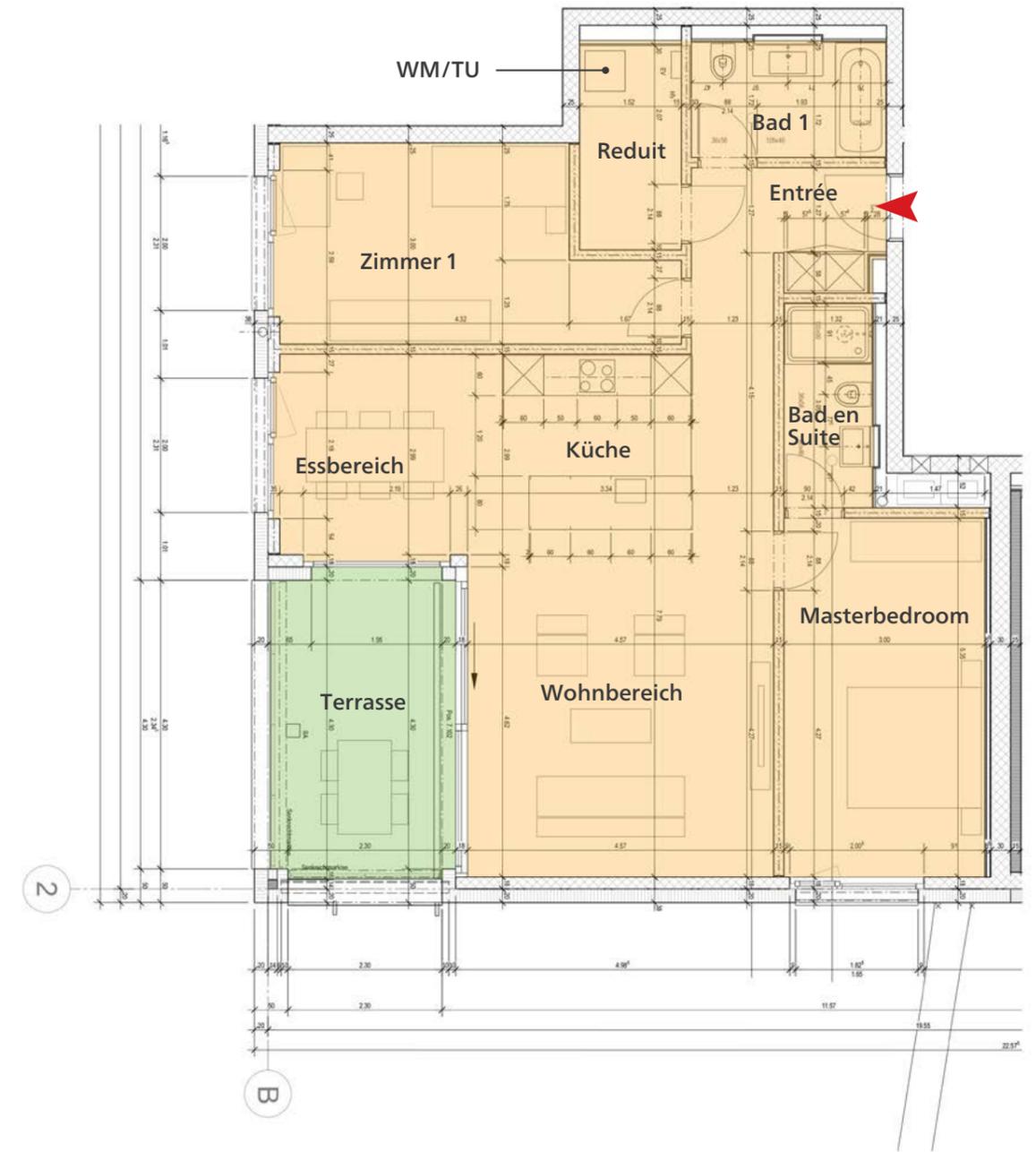
Tiefgarage – Hochparterre



- Wohnfläche
- Aussenfläche
- Nebennutzfläche
- Mitbenützung

GRUNDRISS

Wohnung 7.12 – Hochparterre



- Wohnfläche
- Aussenfläche

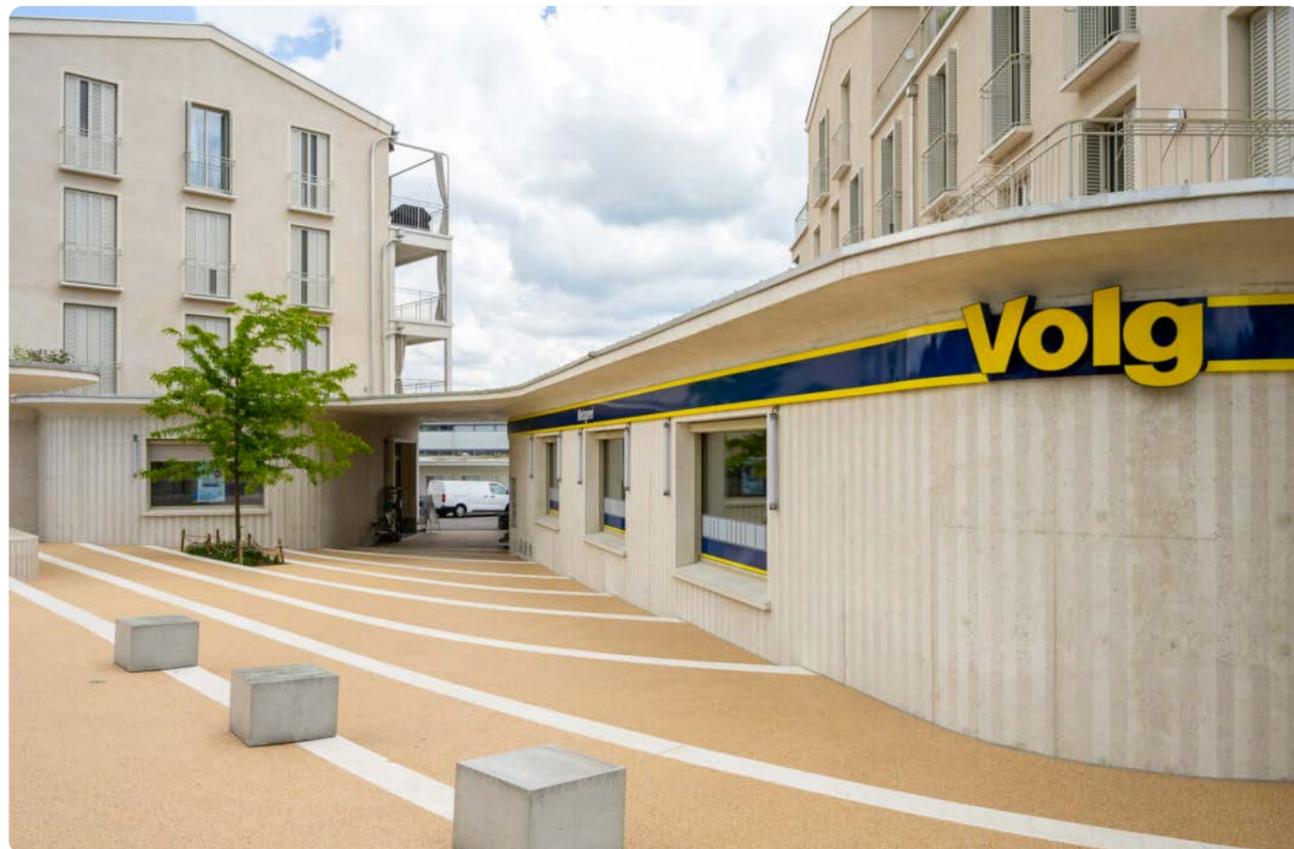
Bushaltestelle Zentrum



Schulanlagen Merenschwand



Volg Merenschwand



Bahnhof Muri



NAHERHOLUNGSGEBIET
DIREKT VOR ORT



RESIDENCE IMMOBILIEN

Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.