

EXPOSÉ

Moderne 3.5-Zimmer-Wohnung
kernsaniert auf höchstem Standard
Mellingerstr. 174, 5400 Baden

Kaufpreis: 649'000 CHF



OBJEKTBESCHRIEB

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 3.5-Zimmer-Wohnung in Baden wird 2026 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und bietet dann modernsten Wohnkomfort auf Neubaustandard. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Materialisierung und ein durchdachtes Raumkonzept.



LAGE:

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung und die Nähe zum Naherholungsgebiet.

Die Bushaltestelle «Badener Tor» liegt vor der Haustür (100 m), der Bahnhof Baden ist in nur 8 Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss A1 (Baden-West) ist lediglich 1.1 km entfernt.

AUSSTATTUNG:

- Wohnfläche: 79 m²
- Baujahr: 1958
- Zimmer: 3,5 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinder-/Arbeitszimmer)
- Badezimmer: 1 modernes Bad mit Walk-In Dusche und LED Spiegel
- Küche: Hochwertige, voll ausgestattete Markenküche mit V-ZUG Geräten, Bosch-Waschmaschine, Siemens-Kühlschrank sowie Steinarbeitsplatte
- Balkon/Terrasse: Großzügiger Balkon mit Platz für Sitzmöbel
- Fußboden: Hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen.
- Parkplatz: ein Aussenstellplatz wird obligatorisch für 20'000 CHF dazu verkauft.
- Sonstiges: Grosse Nebenräume: Kellerabteil und Estrich

TOTALRENOVATION 2026:

Diese lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung wird gerade mit höchstem Qualitätsanspruch neu aufgebaut. Sie richtet sich an anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen ohne Kompromisse bei der Qualität suchen. Auf Wunsch kann der Ausbau auf 4 Zimmer erfolgen, wodurch man auf das geräumigere grosse Wohnzimmer verzichtet. Die Wohnung wird voraussichtlich per Ende Oktober 26 verfügbar.

DETAILS:

- **Rohbau & Technik:** Die Wohnung wurde vollumfänglich erneuert: **Komplette Erneuerung der gesamten Elektrik** (neue Leitungen, Schalter, Steckdosen) inklusive eines neuen Sicherungskastens (mit Sicherheitsnachweis).
- Ausbau: Neue, vom **Schreiner auf Mass gefertigte Innentüren** und ein durchdachter Einbauschränk im Entrée.
- Oberflächen: Durchgehende Verlegung von hochwertigem, robustem Vinylboden; exklusive 60x60 Feinsteinzeug-Fliesen in den Nasszellen.
- **Küche:** Design-Küche mit edler **Steinarbeitsplatte** inkl. Rückwand. Voll ausgestattet mit Premium-Geräten: **V-ZUG** Induktionskochfeld, V-ZUG Kombi-Steamer/Backofen, V-ZUG Geschirrspüler sowie einem Siemens-Kühlschrank. Für maximalen Komfort sorgt die eigene, elegant integrierte **Waschmaschine von Bosch**. Bei Bedarf Möglichkeit Zugang zur Küche vom Flur zu schliessen.
- **Bad:** Modernes Badezimmer, konzipiert als kleine Wellness-Oase mit bodenebener Walk-In Dusche und hinterleuchtetem LED-Spiegel.
- Grosszügiger Balkon lädt zur Individualisierung ein



FLÄCHEN:

1.OG Wohnung	HNF in m2	NNF in m2
Wohnzimmer	21,2	
Küche	3,5	
Schlafzimmer	14,6	
Kinderzimmer	10,2	
Kinderzimmer	10,7	
Bad	5	
Gang	9,3	
Balkon		5,2
Total	74,5	5,2
Nebenräume	HNF in m2	NNF in m2
Kellerabteil		6,0
Estrich		10,0
Hauptnutzfläche	74,5	
Nebennutzfläche		21,2
Nutzfläche		95,7



GRUNDRISS:





MIKROLAGE:

Die Wohnung befindet sich an der Mellingerstrasse im beliebten Kehl-Quartier. Diese Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende strategische Position aus: Sie wohnen an der direkten Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Naherholungsgebiet Dättwil. Das Quartier ist geprägt von einer gewachsenen Struktur und bietet eine hohe Alltagstauglichkeit für Singles, Paare und kleine Familien.

MOBILITÄT:

- Für Pendler und aktive Menschen könnte die Anbindung kaum besser sein:
- Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestelle «Badener Tor» liegt quasi vor Ihrer Haustür (ca. 130 m). Von hier aus bringen Sie verschiedene Linien in nur ca. 8 Minuten zum Bahnhof Baden, einer der wichtigsten Drehscheiben im Schweizer Schienennetz mit direkten Schnellzugverbindungen nach Zürich (ca. 15 Min.), Basel und Bern.
- Individualverkehr: Autofahrer profitieren von der unmittelbaren Nähe zum Autobahnanschluss A1 (Baden-West), den Sie in weniger als 3 Minuten (ca. 1,1 km) erreichen. Damit sind die Wirtschaftsregionen Zürich und Spreitenbach in greifbarer Nähe.

IMPRESSIONEN



Die Bilder stammen aus der baugleichen 4 Zimmer-Wohnung im Nebenhaus mit gleicher Fläche. Diese ist bereits verkauft und kann nach Rücksprache noch besichtigt werden. Die neue Wohnung wird auf dem gleichen Ausbaustandard mit gleicher Materialisierung fertiggestellt, Besichtigungen sind hier erst ab September 2026 möglich.



IHR WEG ZUM EIGENTUM

Um Ihnen einen transparenten und reibungslosen Ablauf zu garantieren, sieht der Kaufprozess für dieses Objekt wie folgt aus:

- 1. Besichtigung & Interesse:** Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
- 2. Finanzierungsbestätigung:** Für den nächsten Schritt bitten wir Sie um die Einreichung einer unwiderruflichen Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank über den vollen Kaufpreis.
- 3. Reservation & Anzahlung:** Zur verbindlichen Sicherung der Wohnung wird eine Reservationsvereinbarung unterzeichnet. In diesem Zuge wird eine Reservationszahlung in der Höhe von CHF 20'000.– fällig, welche selbstverständlich vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet wird.
- 4. Kaufvertrag & Notar:** Nach Eingang der Reservationszahlung wird der Entwurf des Kaufvertrages durch das zuständige Notariat erstellt. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden, wie im Kanton Aargau üblich, je zur Hälfte von Käuferschaft und Verkäuferschaft getragen.

Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen und stehen bei Rückfragen zur Verfügung!

Ihr Ansprechpartner:
Dr. Robert Grünwald
+4178891111
info@dr-gruenwald-immo.ch



Dr. Grünwald Immobilien AG
Roosstr. 43
8832 Wollerau
Tel.: 0788911111


DR. GRÜNWALD
IMMOBILIEN AG