

## **Dokumentation**

### **3.5 Zi - Attika Eigentumswohnung Im 4. OG**

**Theodorshof 11, 4310 Rheinfelden**



# Inhaltsverzeichnis

1 Beschreibung der Wohnung

2 Wohnort Rheinfelden

3 Impressionen

4 Grundriss / Bauplan Wohnung

5 Beschreibung Liegenschaft Theodorshof 11, Rhf.

6 Daten Wohnung

7 Laufende Kosten

# 1 Beschreibung der Wohnung

Die Wohnung kann schwellenlos aus der Tiefgarage erreicht werden. Die Attikawohnung liegt im 4. OG. Die Südwest-Terrasse kann direkt aus dem Wohn-Esszimmer erreicht werden.

Renoviertes Badezimmer mit Dusche, sowie praktischen Küche, runden das Angebot ab.

Die Zimmereinteilung ist auf das Wohnen ausgerichtet. Im Wohnzimmer steht ein Schwedenofen, das für eine gemütliche Atmosphäre und Wärme sorgt. Im Flur, Fernsehzimmer und Schlafzimmer sorgt ein Wandschrank für viel Stauraum. Die Wohnung verfügt über eine Südwest- und eine Ostterrasse. Waschmaschine und Trockner finden unauffällig Platz im Gäste WC. Die Böden sind entweder mit Platten oder mit Parkett belegt.

## 2 Wohnort Rheinfelden

Die öffentlichen Verkehrsmittel, der Kindergarten, die Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuss erreichbar.

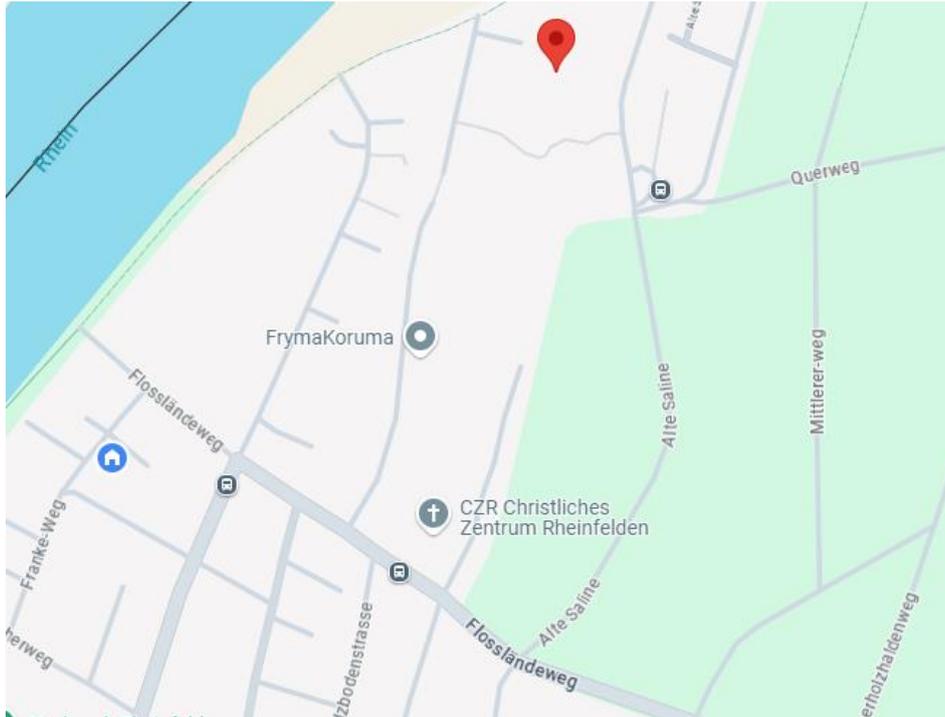
Die Stadt Rheinfelden mit dem pittoresken, mittelalterlichen Stadtkern bietet eine hohe Lebensqualität.

In direkter Nähe, ca. 10 Gehminuten, gibt es einen Denner.

Auch gibt es viele Fachgeschäfte im alten Stadtkern, der auch entlang des Rheines gut zu Fuss zu erreichen ist. In der Nähe befindet sich das Spital und die Rehaklinik.

Für Sportler gibt es in Rheinfelden vielfältige Möglichkeiten: Eine Tennis-Hallenanlage, ein grosses Gartenbad mit Rheinbademöglichkeiten und im Winter eine Kunsteisbahn. Ein Sole-Bad mit 35 Grad Celsius warmem Wasser lädt im Sommer und Winter zum wohltuenden Baden ein. Das Kurzentrum bietet zudem ein breites Angebot im Wellness-Bereich mit Fitness- und Beautycenter, Bio- und finnische Sauna sowie Solarien an. Der Bahnhof ist zu Fuss in 25 Minuten erreichbar. Der Stadtbus fährt drei Mal in der Stunde.

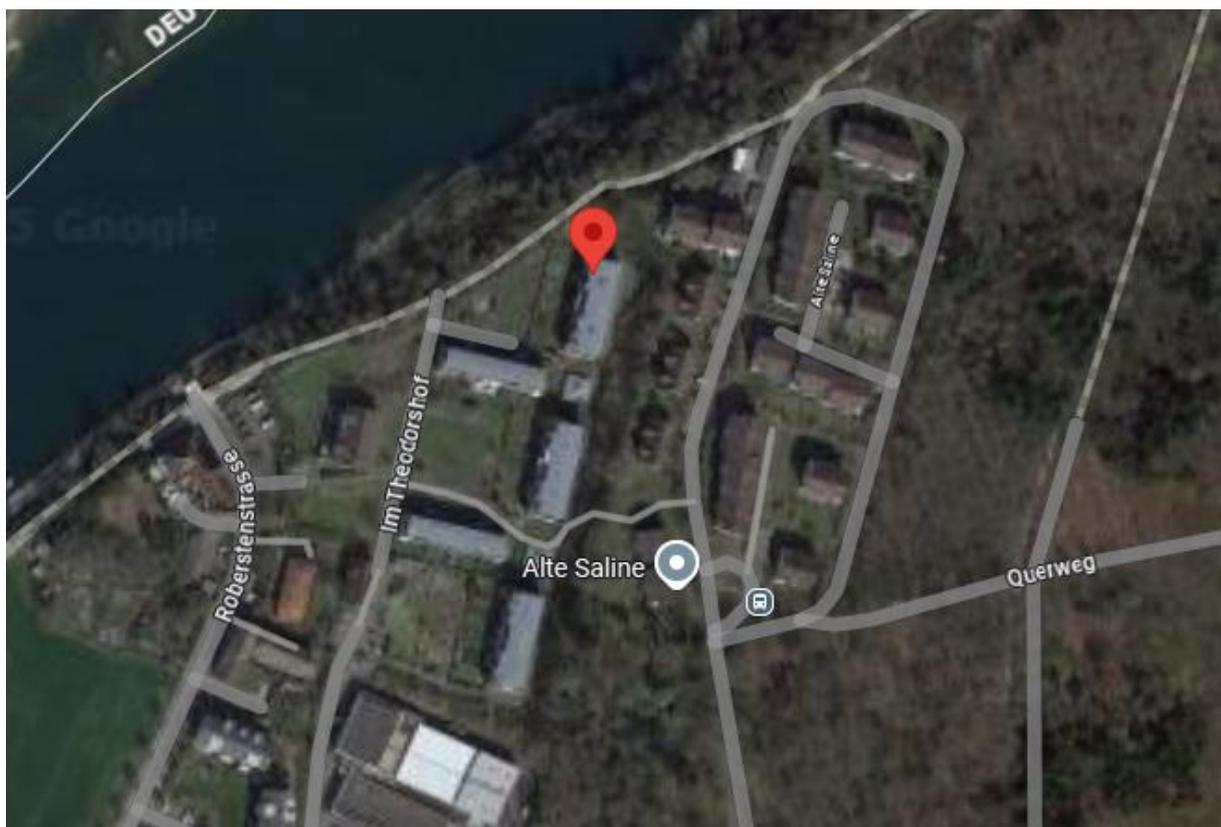
## Lage der Liegenschaft



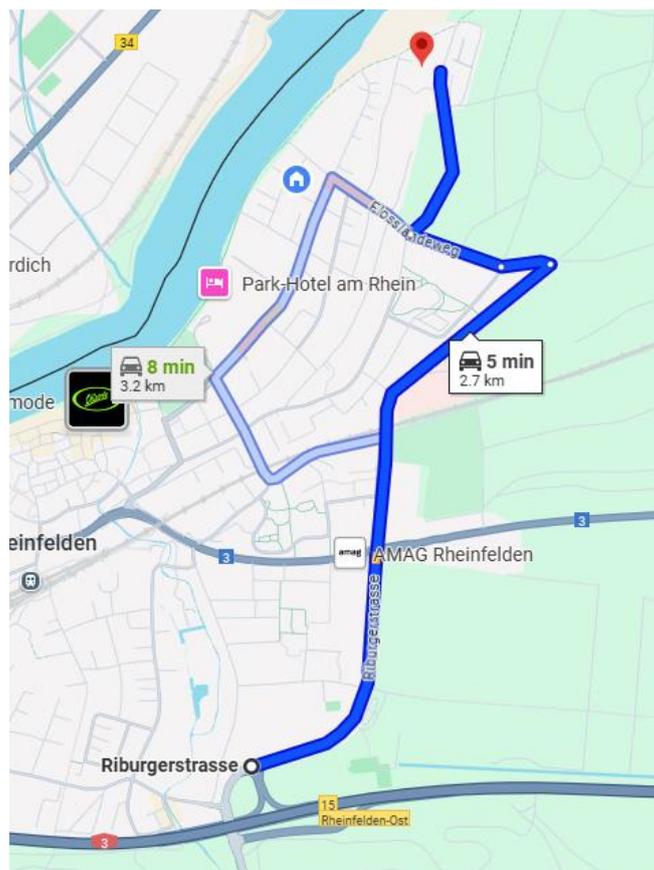
Nach kurzer Fahrzeit sind Sie am Autobahnanschluss Rheinfelden Ost und West.

- 20 min. nach Basel
- 45 min. nach Zürich
- 5 min. Autobahnanschluss

## Aus der Vogelperspektive



# Anfahrt zur Liegenschaft Abfahrt Rheinfelden-Ost



## 3 Impressionen

### Südwestseite



## Eingangsbereich mit grossem Wandschrank



## Küche



### Ausgestattet mit:

- Geschirrspüler
- Glaskeramikherd

## Esszimmer und Küche



## Wohnzimmer mit Schvedenofen



## Schwedenofen



## Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse



## **Fernsehzimmer und ein Schlafzimmer mit Zugang zur Ostterrasse**



## **Fernsehzimmer & Schlafzimmer mit grossem Wand-schrank**



## **Südwest-Terrasse mit kleinem Abstellraum**



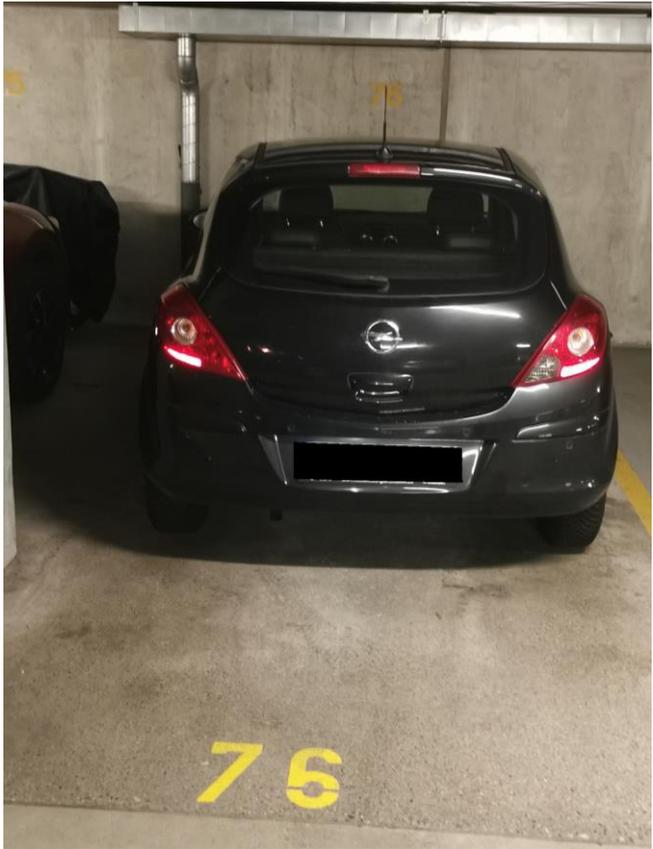
## **Aussicht Richtung Westen von der Terrasse**



**Badezimmer mit Dusche**



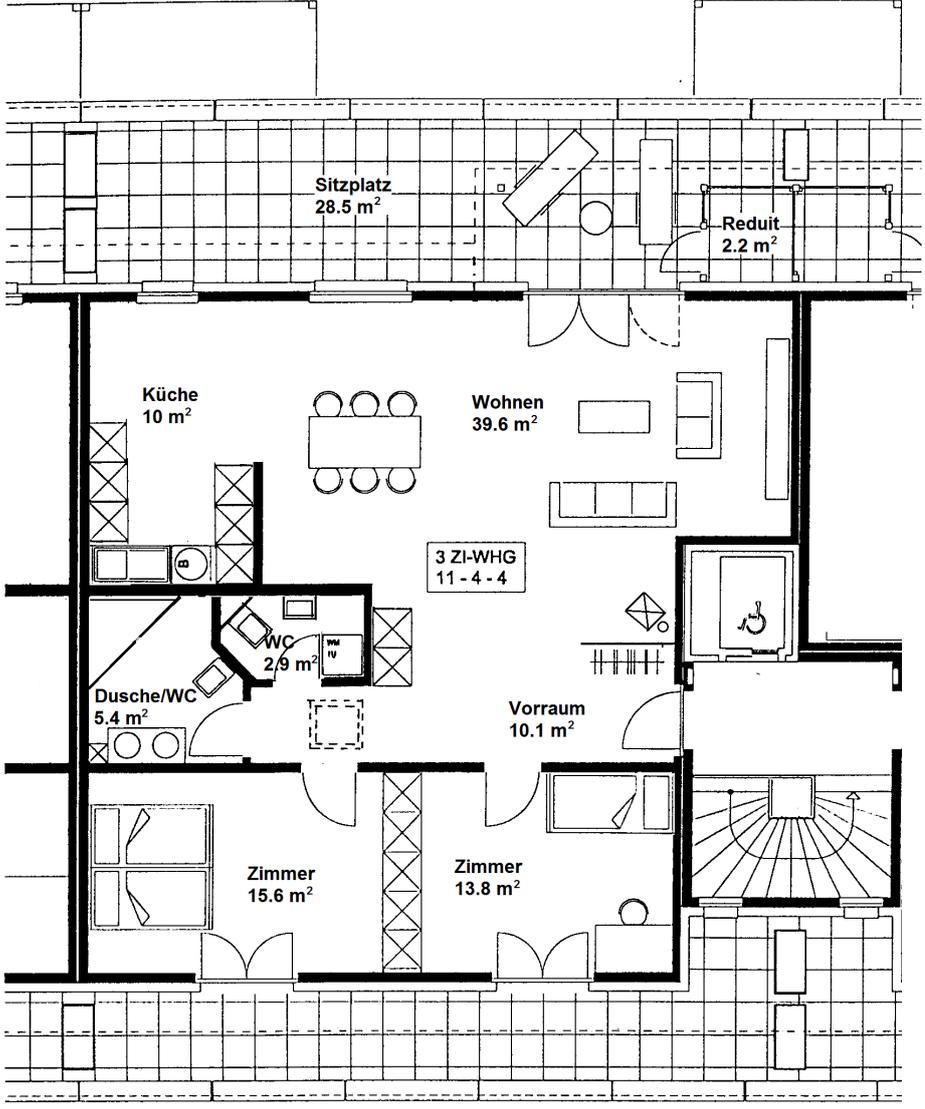
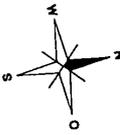
**Parkplatz AEH Nr. 76**



# 4 Grundriss / Bauplan Wohnung 4. OG

Attika

Haus 11



0 1 5 Mst. 1:100

## 5 Beschreibung Liegenschaft Theodorshof 11, Rhf.

<b>Grundbuch:</b>	Nr. 3151, Plan 22
<b>Parzelle:</b>	2301, Mehrfamilienhaus Nr. 2346 Im Theodorshof 11
<b>Anmerkungen:</b>	Anteilsberechtigigt zu 43/1000 an Parzelle & 1/161 AEH
<b>Parzellenfläche:</b>	Parzelle 2301 haltend 1'685m <sup>2</sup>
<b>Dienstbarkeiten:</b>	Gemäss Grundbuch
<b>Lage:</b>	Das Mehrfamilienhaus Im Theodorshof 11 befindet sich an einer ruhigen Lage. Zur Altstadt von Rheinfelden sind es wenige Gehminuten.

Die Überbauung ist durch das öffentliche Verkehrsmittel mit einer Fahrfrequenz von 20 Minuten erschlossen und für Pendler ideal.

Der Kindergarten Flossländeweg sowie die Primarschule Robersten sind gut zu Fuss zu erreichen.

Nach kurzer Fahrzeit sind Sie am Autobahnanschluss Rheinfelden Ost und West.

Die Liegenschaft «Im Theodorshof 11» wurde als Stockwerkeigentum mit 14 Wohnungen errichtet. Zusammen mit «Im Theodorshof 10», ebenfalls 14 Wohnungen, bilden sie die Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) «Im Theodorshof 10/11, Rheinfelden».

Die Liegenschaft Im Theodorshof 10, Rheinfelden besteht aus:

- Kellergeschoss
- Parterre
- 1. - 3. Obergeschoss
- Attikawohnungen Dachgeschoss
- unterirdische Einstellhalle (Anteil)

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt.

Die Wohnung ist zur Südwestseite orientiert und durch einen Personenlift erschlossen. Der Zugang zur Wohnung ist rollstuhlgängig, Zugang zu den Terrassen ist mit einer Schwelle versehen.

## 6 Daten Attikawohnung 4. OG

<b>Grösse:</b>	<b>3.5 Zimmer-Wohnung:</b>	
	Vorraum	10.1 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen:	39.6 m <sup>2</sup>
	Küche:	10.0 m <sup>2</sup>
	Schlafen 1:	15.6 m <sup>2</sup>
	Schlafen 2:	13.8 m <sup>2</sup>
	Dusche/ WC:	6.4 m <sup>2</sup>
	Gäste WC:	2.9 m <sup>2</sup>
	<b>Nettowohnfläche:</b>	<b>98.4 m<sup>2</sup></b>
	Keller:	10.1 m <sup>2</sup>
	Terrasse Südwest:	28.5 m <sup>2</sup>
	Terrasse Ost:	15.05 m <sup>2</sup>
	Reduit:	2.2 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1997	
	- praktisches Bad mit Dusche	
	- gepflegter kleine Küche mit Geräten	
	- Plättli oder Parkett in den Zimmern	
	- Terrasse mit freier Aussicht	
<b>Wohnzone:</b>	B	
<b>Im Baurecht</b>	Ja, jährlich CHF 6'741.65.-	
<b>Zustand Wohnung:</b>	gut	
<b>Stand Erneuerungsfonds:</b>	Per 30.09.2024: CHF 333'693.66	
<b>Steuerwert Wohnung vermietet</b>	CHF 244'200.-	
<b>Steuerwert Wohnung selbstbew.</b>	CHF 229'560.-	
<b>Eigenmietwert Wohnung</b>	CHF 16'035.-	
<b>Steuerwert Autoeinstellplatz</b>	inkl. Wohnung	
<b>Eigenmietwert Autoeinstellplatz</b>	inkl. Wohnung	
<b>Heizsystem:</b>	Fernwärme	
<b>Rollstuhlgängig:</b>	nein	
<b>Anzahl Wohnungen im Gebäude:</b>	14 Wohnungen	
<b>Anzahl Waschküchen im Gebäude:</b>	0	
<b>Anzahl Spielplätze in der Nähe:</b>	2	
<b>Entfernungen in Gehminuten:</b>	Kindergarten:	6 Minuten
	Unterstufe:	6 Minuten
	Oberstufe:	20 Minuten
	Bahnhof:	20 Minuten
	Einkaufsmöglichkeit:	10 Minuten
	Öff. Verkehrsmittel:	5 Minuten
<b>Entfernungen in Fahrminuten:</b>	Autobahnanschluss:	5 Minuten
<b>Lage:</b>	Ruhige Lage, in direkter Nähe beginnt ein Waldgebiet. Die Umgebung lässt viel Spielraum für die Freizeitgestaltung. Bushaltestelle nur wenige Gehminuten im Quartier mit Fahrfrequenz von 20 Minuten. Direkter Zugang zum Einstellhallenplatz.	
<b>Preis Wohnung:</b>	CHF 837'000.-	
<b>Autoeinstellhallenplatz Nr. 76:</b>	CHF 33'000.-	
<b>Verfügbar ab:</b>	Nach Vereinbarung	

# 7 Laufende Kosten

## Individueller Kostenanteil Attikawohnung 4. OG

### Abrechnung 2023

Betriebskosten	CHF	1'137.63
Heizkosten ca. nach Bedarf	CHF	1'200.00
Erneuerungsfonds	CHF	1'290.00
Wasser / Abwasser	CHF	82.88
Betriebskosten AEH	CHF	360.00
TV-Antenne optional	CHF	114.50
Allg. Anlagen / Vorstand	CHF	598.11
Verwaltung	CHF	508.37
Baurechtszins	CHF	5'825.00
Ertrag Vermietung	CHF	-322.76
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>10'793.73</b>