

# ELEGANTE 4.5-ZIMMER TERRASSENWOHNUNG

Mit einzigartiger Panorama-Aussicht.

**AM HÖHENWEG 16B IN BIBERSTEIN**



# ÜBERSICHT

- 03 Einleitung
- 04 Makrolage & Mikrolage
- 05 Wohnübersicht
- 06 Verkaufskonditionen
- 07 Kontaktangaben

## IHR PARTNER RUNDUM IMMOBILIEN

Wir begleiten Sie kompetent beim Kauf Ihrer optimalen Immobilie.

Darüber hinaus sind wir auch Ansprechpartner für den professionellen Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien.

Mit Fachwissen, Erfahrung und persönlichem Service sorgen wir auf Kundenbasis für eine effiziente, transparente und erfolgreiche Betreuung von Immobilien.

# ELEGANZ TRIFFT AUF GEMÜTLICHKEIT



## HIER BEGINNT IHR NEUES WOHNKAPITEL:

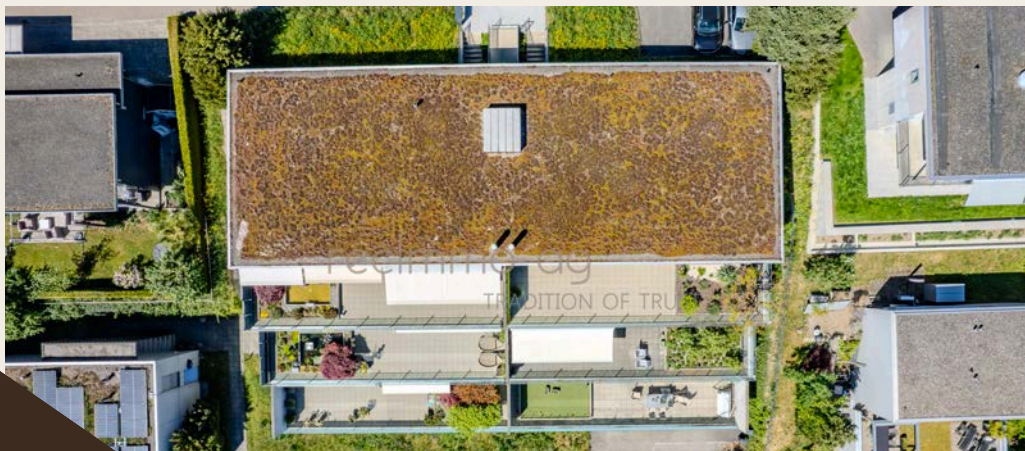
An privilegierter Hanglage in Biberstein wartet diese exklusive 4.5-Zimmer-Terrassenwohnung mit spektakulärer Panorama-Aussicht auf Sie.

Die hell durchfluteten Räume, die offene Raumgestaltung und die sonnige Ausrichtung bieten höchste Wohnqualität. Mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer grosszügigen 70.5 m<sup>2</sup> Terrasse schafft diese Wohnung ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Die Gemeinde Biberstein besticht durch idyllische Natur, hervorragende Infrastruktur und beste Erreichbarkeit zu Aarau, Zug und Zürich.

## Ihre Vorteile im Überblick:

- Moderne Terrassenwohnung mit spektakulärer Aussicht auf Stadt, Berge und Fluss
- Grosszügige Terrasse mit 70.5 m<sup>2</sup> und hoher Privatsphäre
- Nachhaltige Heizanlage mit neuer Wärmepumpe und Bodenheizung



# LAGEBESCHREIBUNG



# MAKROLAGE UND MIKROLAGE



Bildquelle: www.wikipedia.ch

## GEMEINDE BIBERSTEIN

Biberstein im Bezirk Aarau (Kanton Aargau) ist eine kleine, aber wachsende Gemeinde mit 1'657 Einwohnern. Die günstigen Steuersätze (10.8%) und das stabile Wachstum (+0.7% pro Jahr) machen Biberstein äusserst attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Biberstein bietet ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot für alle Altersgruppen. Herrliche Wanderungen durch die malerische Natur- und Flusslandschaft laden zum Entspannen ein. Velofahrer profitieren von gut ausgebauten Strecken in der Region. Die Nähe zu Aarau gewährleistet hervorragende Einkaufs- und Kulturbetriebe. Die idyllische Flusslandschaft und die gepflegte Hanglage schaffen einen einzigartigen Raum für Naturerlebnis und Ruhe – ideale Bedingungen für anspruchsvolle Wohngeniesser.

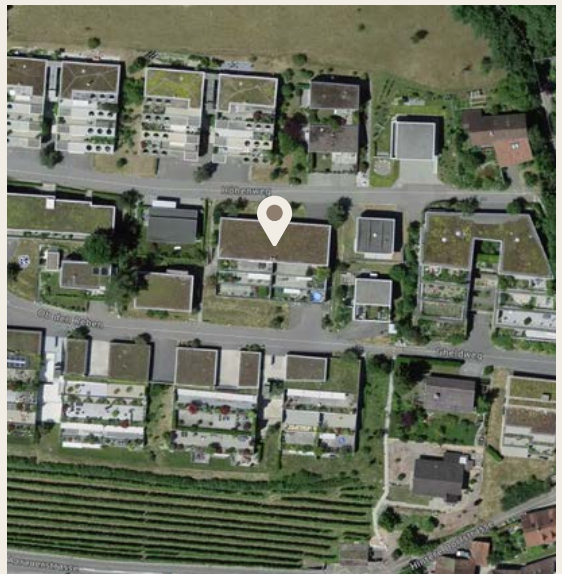
Die stabilen Immobilienpreise (+24.2%) zeigen langfristiges Wertpotenzial für Ihre Investition.



Bildquelle: www.biberstein.ch

## HÖHENWEG 16B

Einkaufen			
Coop Rohr	35'	6'	40'
Lidl Schweiz	-	6'	41'
Bildung			
Kita Koalabär	28'	4'	24'
Schule Biberstein	12'	3'	-
Oberstufe Rohr	-	6'	21'
Haltestelle ÖV	7'		



# WOHNÜBERSICHT



# OBJEKT ÜBERSICHT



## Gebäudetyp

Mehrfamilienhaus  
Anzahl Wohnungen | 6

## Wohnungstyp

Terrassenwohnung

## Flächenangaben

Nettowohnfläche | 145 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche | 1592 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche | 145 m<sup>2</sup>

## Baujahr

2006

## Wohnungsgrösse

Zimmer | 4.5  
Nasszellen | 2

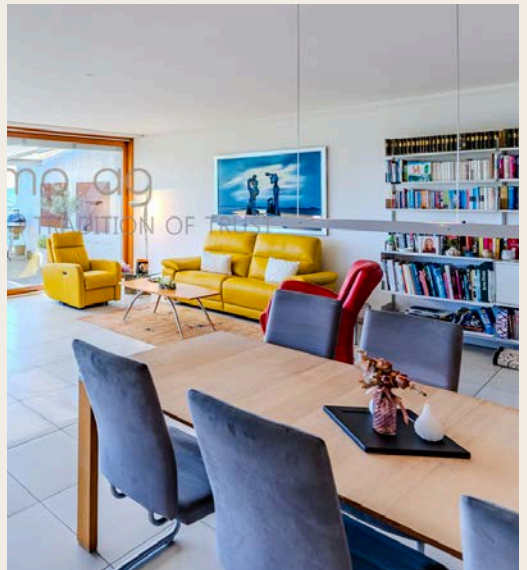
## Gebäudeeigenschaften

2 Tiefgaragenplätze à CHF  
40'000  
Lift vorhanden



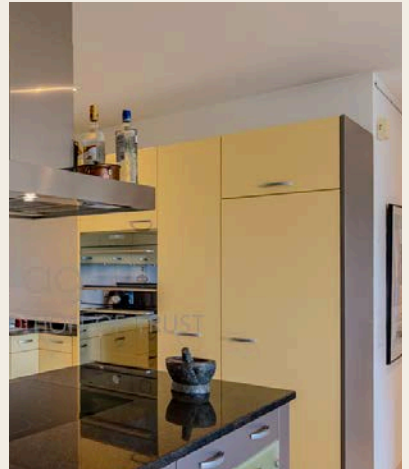
# WOHNZIMMER

Exklusiv wohnen.  
Grenzenloses Licht.



# KÜCHE

Eine Küche zum Leben: Modern, praktisch und wunderschön gestaltet.



# BADE ZIMMER



Zwei elegante Badezimmer mit  
offenen Duschen und modernem  
Flair.





# 4.5 ZIMMER

GESTALTEN SIE IHR ZIMMER NACH IHREN  
PERSÖNLICHEN VORSTELLUNGEN



# VERKAUFS KONDITIONEN



# VERKAUFSPREIS

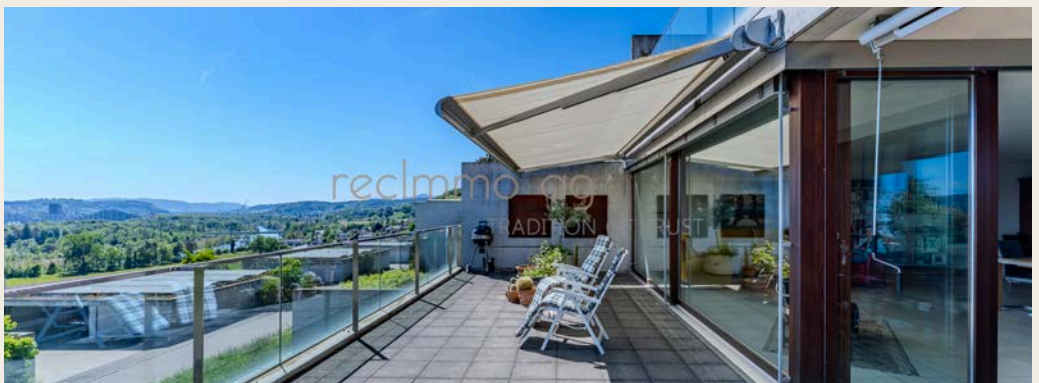
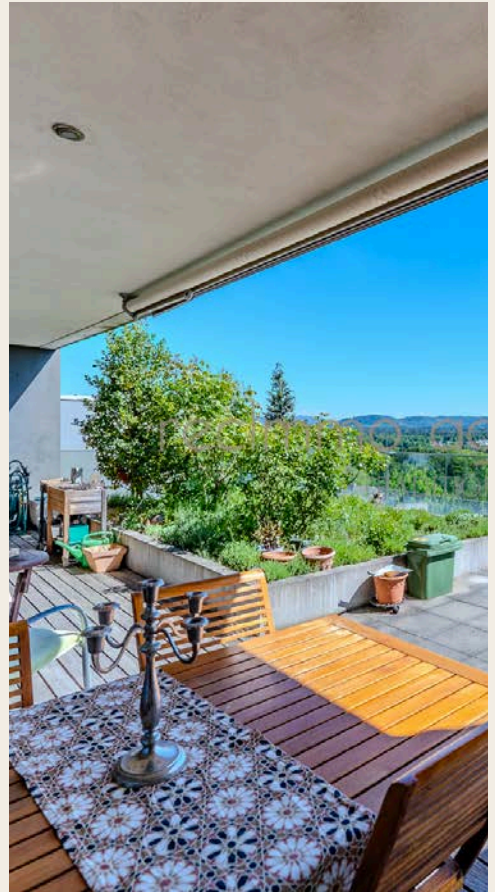
**VERKAUFSPREIS: CHF 1.52 MIO.**  
**ZZGL. 2 TIEFGARAGENPLÄTZE:**  
**CHF 80'000.-**  
**GESAMTPREIS: CHF 1.6 MIO.**

Diese exklusive 4.5-Zimmer Terrassenwohnung besticht durch zeitlose moderne Architektur und spektakuläre Panorama-Aussicht auf Stadt, Berge und Fluss.

Mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer beeindruckenden 70.5 m<sup>2</sup> Terrasse und nachhaltiger Bodenheizung mit neuer Wärmepumpe bietet sie höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz. Zwei elegante Badezimmer, offene moderne Küche mit hochwertigen Geräten und grosse Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Zuhause voller Privatsphäre.

Die privilegierte Hanglage in der Gemeinde Biberstein verbindet idyllische Natur mit hervorragender Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und schnelle Erreichbarkeit zu Aarau sind unmittelbar vorhanden.

Deshalb ist diese Liegenschaft mehr als nur eine Wohnung und behält langfristig ihren Wert.



# IHR ANSPRECHPARTNER



## GRANIT SYLEJMANI

Ihr Immobilienmakler

---

reclmno ag

Oberneuhofstrasse 3, 6340 Baar

T: 079 699 44 33

@: [granit.sylejmani@reclmno.ch](mailto:granit.sylejmani@reclmno.ch)

W: [www.reclmno.ch](http://www.reclmno.ch)

L: <https://www.linkedin.com/in/granit-sylejmani-aa96a6224/>