



## **5.5 MAISONETTE MIT ZWEI TERRASSE BIRRHARD**

Dorfstrasse 116 | 5244 Birrhard | Referenz : Birrhard\_Maisonette\_5.5

**CHF 1'480'000.-**

## 5.5 MAISONETTE MIT ZWEI TERRASSE BIRRHARD

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | CHF 1'480'000.-



**"GRÜNBlick Birrhard"** Terrassiertes Wohnen mit Weitblick – stilvoll, ruhig und naturnah

Das Projekt **Grünblick Birrhard** verbindet moderne Architektur mit ländlichem Wohngefühl – an sonniger Hanglage mit unverbaubarem Blick ins Grüne, den angrenzenden Wald und die freie Natur. Die durchdachte Planung umfasst vier grosszügige 4.5-5.5 Zimmer-Terrassenwohnungen, eine davon mit einem besonders grossen Gartenbereich, sowie eine exklusive 5.5-Maisonettewohnung auf zwei Etagen und Weitsicht auf die Natur.

Alle Einheiten verfügen über zwei Nasszellen, einen offen konzipierten Wohn-/Essbereich mit moderner Küche, sowie eine hochwertige Ausstattung, die Sie im Rahmen der Bemusterung individuell nach Budget wählen können. Die hellen Wohnräume öffnen sich zu grosszügigen Terrassen, die dank ihrer Ausrichtung und Weitsicht ein Gefühl von Freiheit und Ruhe schaffen.

### Highlights auf einen Blick

- Moderne Architektur mit Flachdach, Holz-Metall-Fenstern und 3-fach-Verglasung
- Energieeffiziente Erdsonden-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung
- Hochwertige Innenausstattung mit Parkett, Einbaubeleuchtung und Smart-Home-Option
- Private Aussenbereiche mit grosszügiger Terrasse oder Gartenanteil

Birrhard AG überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Lage, sondern auch

### ANGABEN

Referenz: **Birrhard\_Maisonette\_5.5**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **3. Stock**

Wohnfläche: **147 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **161 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2025**

Parkplätze: **Ja, optional**

Heizanlage: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Warmwasseraufbereitung: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



durch die gute Erreichbarkeit des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Banken, Autobahnanschluss A2 sowie Schulen befinden sich in Brugg, Lupfig oder Mellingen nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch Freizeitaktivitäten kommen nicht zu kurz – mit dem Aarsports Sportcenter Birrhard und einer Tennisakademie direkt im Ort sowie weitläufigen Naherholungszonen entlang der Reuss.

**Die voraussichtliche Schlüsselübergabe ist per Herbst 2026 geplant.**

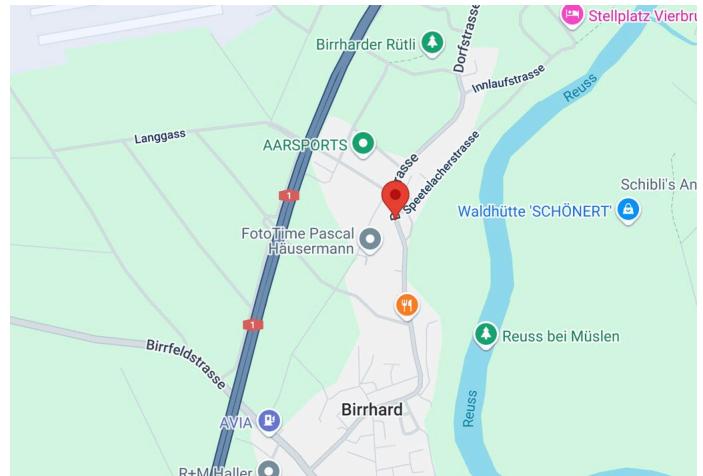
**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

#### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Domenico Suverato  
E-Mail : [info@dk-homes.ch](mailto:info@dk-homes.ch)  
Tel. : 041 511 45 41  
Mobil : 0764064686

## LAGE

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'480'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	57 m	1 min.	1 min.	-
Primarschule	2.58 km	57 min.	30 min.	12 min.
Geschäfte	1.99 km	1h13	48 min.	8 min.
Restaurants	198 m	3 min.	3 min.	1 min.

## ANGABEN

CH-5244 Birrhard | Dorfstrasse 116 | **CHF 1'480'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Typ	<b>Eigentumswohnung</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Referenz	<b>Birrhard_Maisonette_5.5</b>	Wohnfläche	<b>147 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Nutzfläche	<b>161 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Terrassenfläche	<b>78.3 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Kellerfläche	<b>21 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>3. Stock</b>	Deckenhöhe	<b>2.41 m</b>
Baujahr	<b>2025</b>	Parkplätze	<b>Ja, optional</b>
Heizanlage	<b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b>	Innenparkplatz	<b>2 nicht inklusive I CHF 70'000.-</b>
Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>	Gemeindesteuer	<b>109 %</b>
Warmwasseraufbereitung	<b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b>	Kantonssteuer	<b>110 %</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Sportzentrum
- Tennis Zentrum
- Veranstaltungsort

#### AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Garten im Stockwerkeigentum
- Öffentlicher Parkplatz
- Box
- Von der Straße

#### INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Öffentlicher Parkplatz
- Box
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Einbauschrank
- Dreifachverglasung
- Hell

## AUSSTATTUNG

- |                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| - Kochherd        | - Steamer        | - Waschmaschine  |
| - Glaskeramik     | - Mikrowelle     | - Wäschetrockner |
| - Induktionsherd  | - Wärmeschublade | - Badewanne      |
| - Glaskeramik WOK | - Kühlschrank    | - Dusche         |
| - Backofen        | - Tiefkühler     |                  |

## BODEN

- |             |           |           |
|-------------|-----------|-----------|
| - Nach Wahl | - Fliesen | - Parkett |
|-------------|-----------|-----------|

## ZUSTAND

- Neu

## AUSRICHTUNG

- Norden

## BESONNUNG

- Optimal

## AUSSICHT

- |                   |                  |             |
|-------------------|------------------|-------------|
| - Schöne Aussicht | - Freie Aussicht | - Weitsicht |
|-------------------|------------------|-------------|

## FOTO(S)





**GRÜNBLICK**  
**BIRRHARD**

## INNENANSICHT







## AUSSENANSICHT

