

ENGEL & VÖLKERS



5312 DÖTTINGEN — SCHWEIZ

Wohnen am Sonnenhang



## Eckdaten Haus A

	ATTIKAWOHNUNG 1	WOHNUNG 2	WOHNUNG 3
■ <b>Baujahr:</b>	2025	2025	2025
■ <b>Anzahl Zimmer:</b>	3.5	5.5	5.5
■ <b>Anzahl Nasszellen:</b>	2	2	2
■ <b>Wohnfläche netto:</b>	ca. 96 m <sup>2</sup>	ca. 149 m <sup>2</sup>	ca. 149 m <sup>2</sup>
■ <b>Nutzfläche:</b>	ca. 9 m <sup>2</sup>	ca. 30 m <sup>2</sup>	ca. 30 m <sup>2</sup>
■ <b>Terrassen- / Loggiafläche:</b>	73.5 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
■ <b>Garagenplätze CHF exkl.:</b>	35'000	35'000	35'000
■ <b>Kaufpreis CHF</b>	1'025'000.00	1'260'000.00	1'255'000.00
■ <b>E&amp;V ID:</b>	W-02UFK5	W-02UFK9	W-02UFKF

## Objektbeschreibung

Dieser exklusive Neubau zeichnet sich durch seine sonnige und ruhige Lage neben dem Dorfzentrum aus. Jedes der acht modernen und grosszügigen Terrassenwohnungen weist einen grosszügigen Grundriss mit gedecktem Sitzplatz sowie eine traumhafte Terrasse auf. Die individuellen Grundrisse wurden architektonisch auf höchstem Niveau lichtoptimiert entworfen. Die anspruchsvollen Terrassenhäuser entsprechen dem Minergie-P Standard und punkten mit einer hochwertigen Ausstattung, raumhohen Fenstern und einer offenen Wohnküche. Zu den besonderen Merkmalen gehört der direkte Liftzugang in die Terrassenwohnung im Haus A und B, sowie die Keller- und Wirtschaftsräume auf der eigenen Etage. Die beiden grosszügigen Einstellhallen, mit je vier und acht Einstellplätzen, bieten einen sicheren Einstellplatz für Ihr Fahrzeug mit direktem Liftzugang in Ihre Terrassenwohnung.

Eine Erdsonden Wärmepumpe liefert die notwendige Wärme und wird durch die eigene Photovoltaik Anlage auf dem Dach unterstützt. Die überschüssige Energie wird intelligent auf die

Einheiten verteilt. Bei Unterdeckung liefert das öffentliche Netz die Ausgleichsenergie. Zudem werden sämtliche technischen und planerischen Vorbereitungen für eigene Elektro Fahrzeuge ausgelegt.

Haus A brilliert mit einer traumhaften 3.5 Zimmer Attika Wohnung sowie 2 sehr grossen 5.5 Zimmer Etagenwohnungen auf.

In der Einstellhalle A stehen vier Einstellplätze zur Verfügung. Baubeschrieb gemäss Architekt/Bauherr.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



## Eckdaten Haus B

	ATTIKAWOHNUNG 4	WOHNUNG 5	WOHNUNG 6
■ <b>Baujahr:</b>	2025	2025	2025
■ <b>Anzahl Zimmer:</b>	3.5	5.5	2.5
■ <b>Anzahl Nasszellen:</b>	2	2	1
■ <b>Wohnfläche netto:</b>	ca. 108 m <sup>2</sup>	ca. 156 m <sup>2</sup>	ca. 67m <sup>2</sup>
■ <b>Nutzfläche:</b>	ca. 16 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 11m <sup>2</sup>
■ <b>Terassen- / Loggiafläche:</b>	101 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
■ <b>Garagenplätze CHF exkl.:</b>	35'000	35'000	35'000
■ <b>Kaufpreis CHF</b>	1'185'000.00	1'395'000.00	615'000.00
■ <b>E&amp;V ID:</b>	W-02UFKI	W-02UFKJ	W-02UFKL

## Objektbeschreibung

Haus B brilliert ebenfalls mit einer sehr grossen 3.5 Zimmer Attikawohnung. Im weiteren stehen 2 grosse 5.5 Zimmer Terrassenwohnung sowie eine 2.5 Zimmer- und 3.5 Zimmer Terreassenwohnung zur Auswahl.

In der Einstellhalle B stehen acht Einstellplätze zur Verfügung.

WOHNUNG 7	WOHNUNG 8
2025	2025
3.5	5.5
2	2
ca. 114 m <sup>2</sup>	ca. 153 m <sup>2</sup>
ca. 15 m <sup>2</sup>	ca. 20 m <sup>2</sup>
56 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
35'000	35'000
1'055'000.00	1'385'000.00
W-02UFKM	W-02UFKP



## Lagebeschreibung

Döttingen besitzt einen Bahnhof an der SBB Eisenbahnlinie Turgi-Koblentz AG, mit direkten Zügen nach Baden, Zürich, Waldshut und Bad Zurzach. Bis zum Bau der Bahnhaltestelle Klingnau hiess der Bahnhof Döttingen-Klingnau, seither nur noch Döttingen. Postautos verkehren nach Baden, Brugg, Laufenburg, Mandach und Niederweningen.

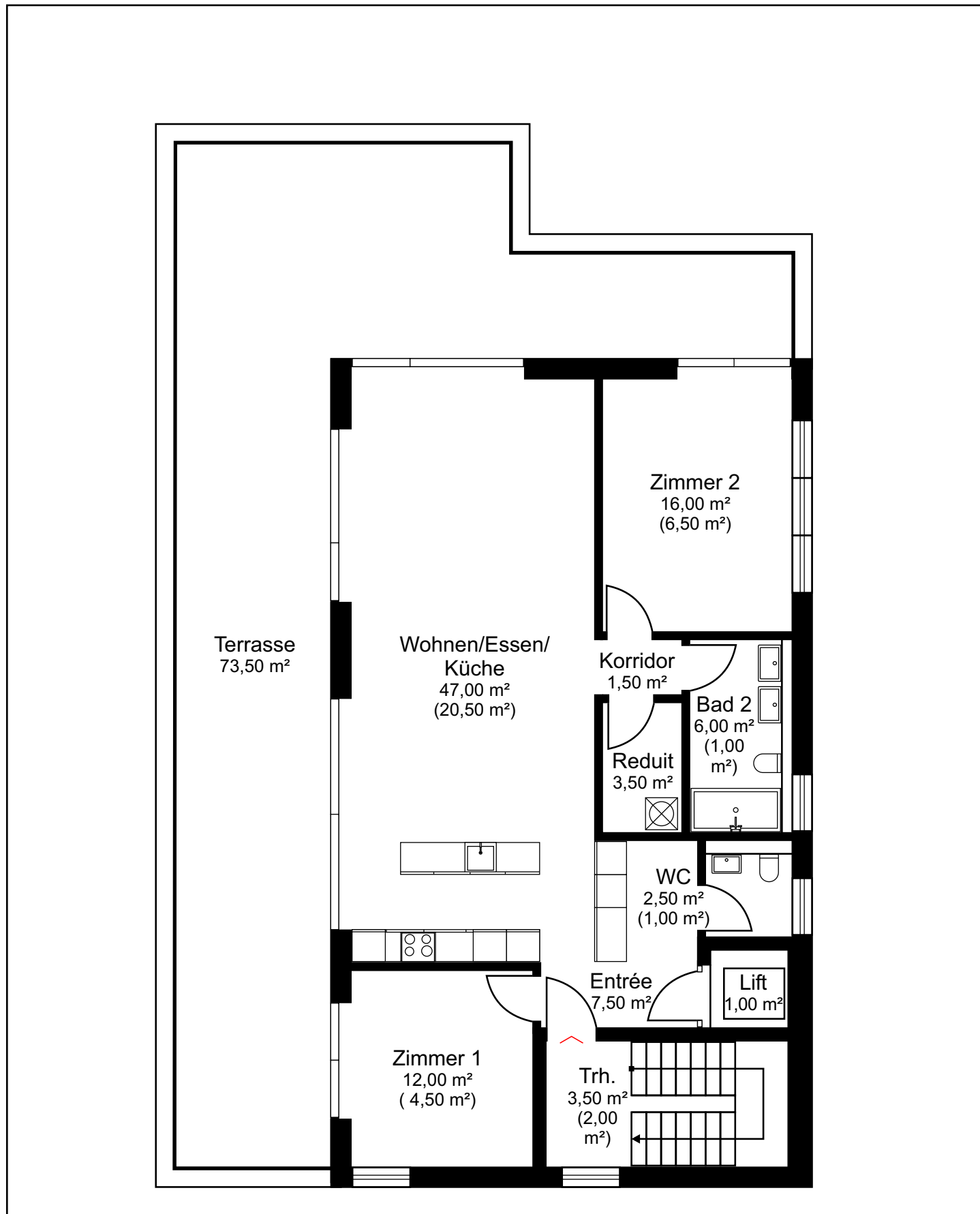
In Döttingen werden zurzeit sämtliche Klassen des Kindergartens sowie der Unter- und Mittelstufe geführt. Die Schüler der Oberstufe besuchen den Unterricht in der Nachbargemeinde Klingnau. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen. Als weiteres Angebot besteht eine Heilpädagogische Schule. Ebenfalls ist das Angebot der Musikschule im Dorf sehr breit.

Die Einkaufsmöglichkeiten im Dorf sind äusserst vielfältig. Nebst den Grossverteilern Migros, Denner, Otto's Warenposten und Lidl gibt es verschiedene kleinere Lebensmittelgeschäfte (Volg), zwei Bäckereien, zwei Metzgereien, eine Apotheke-Drogerie, ein

Kleider- und ein Schuhgeschäft, ein Kinderwarenladen, diverse Coiffeurgeschäfte, ein Haushaltwarengeschäft und vieles mehr.

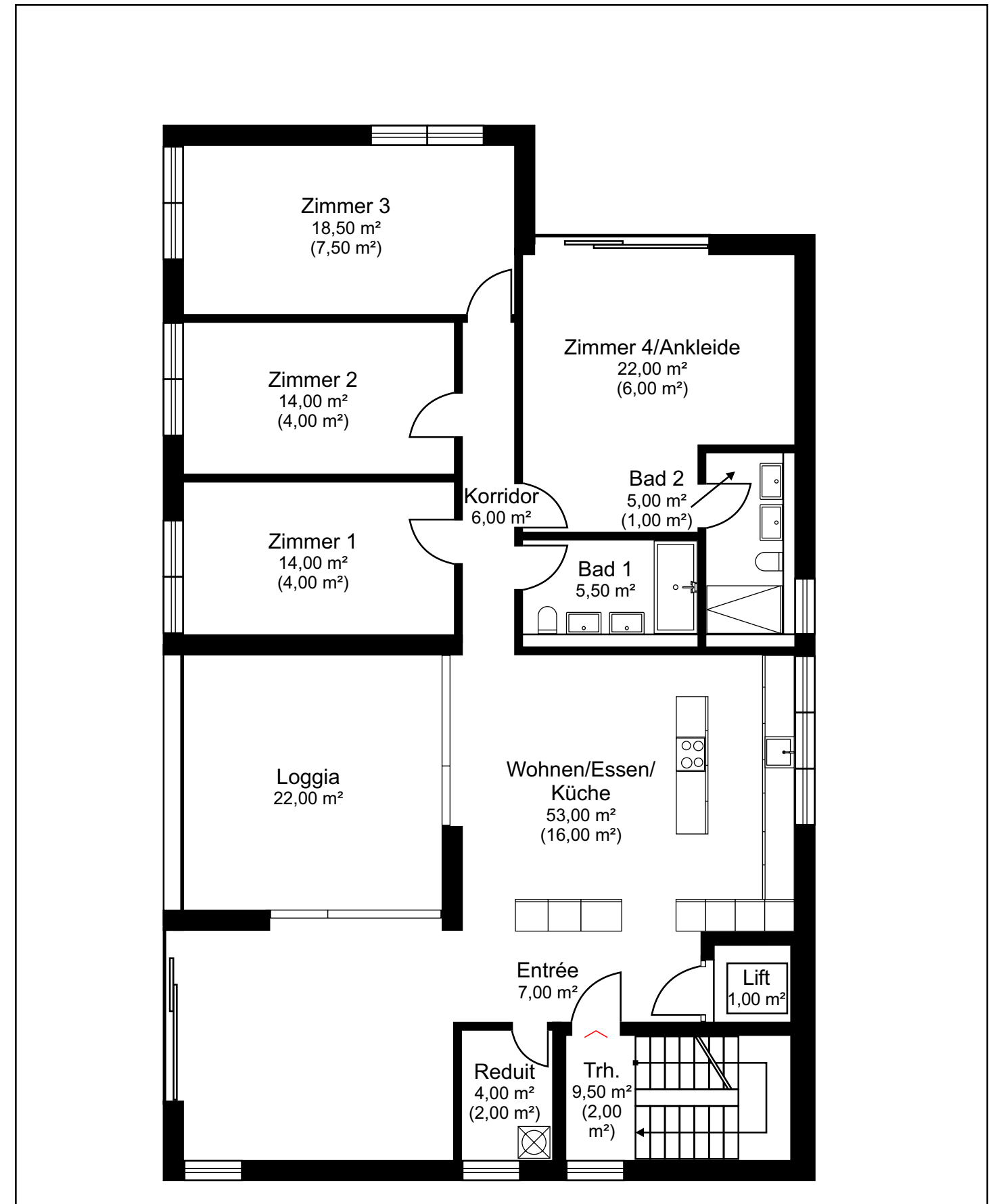
Die Rebberge, die Aare sowie die Wälder bieten ein ideales Naherholungsgebiet. Im attraktiven Schwimmbad und den verschiedensten Dorfvereinen bestehen verschiedene Möglichkeiten die Freizeit aktiv im Dorf zu verbringen.





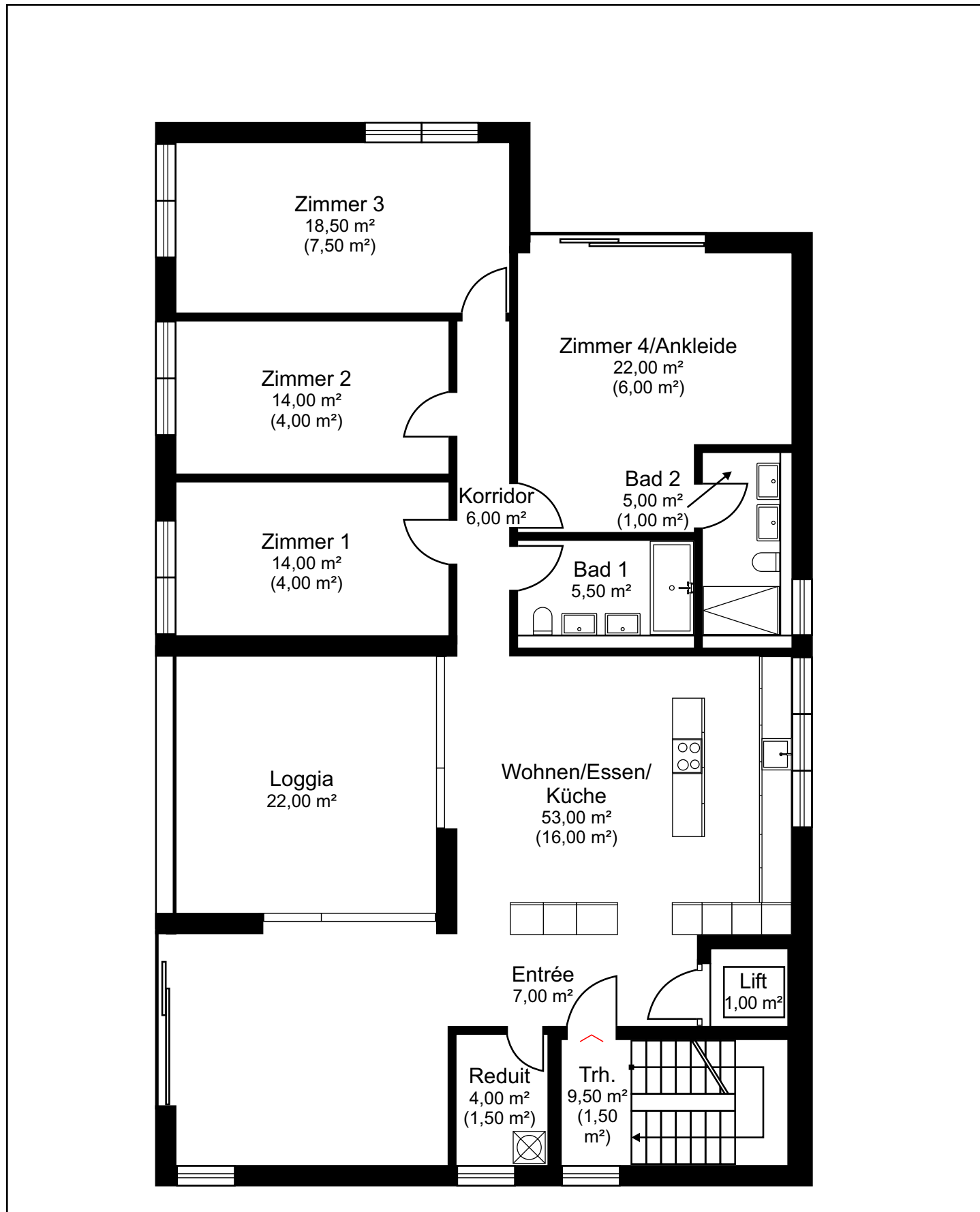
Grundriss 3.5 Zi., - Wohnung 1 - Attikageschoss - Haus A

Der Grundriss ist nicht masstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



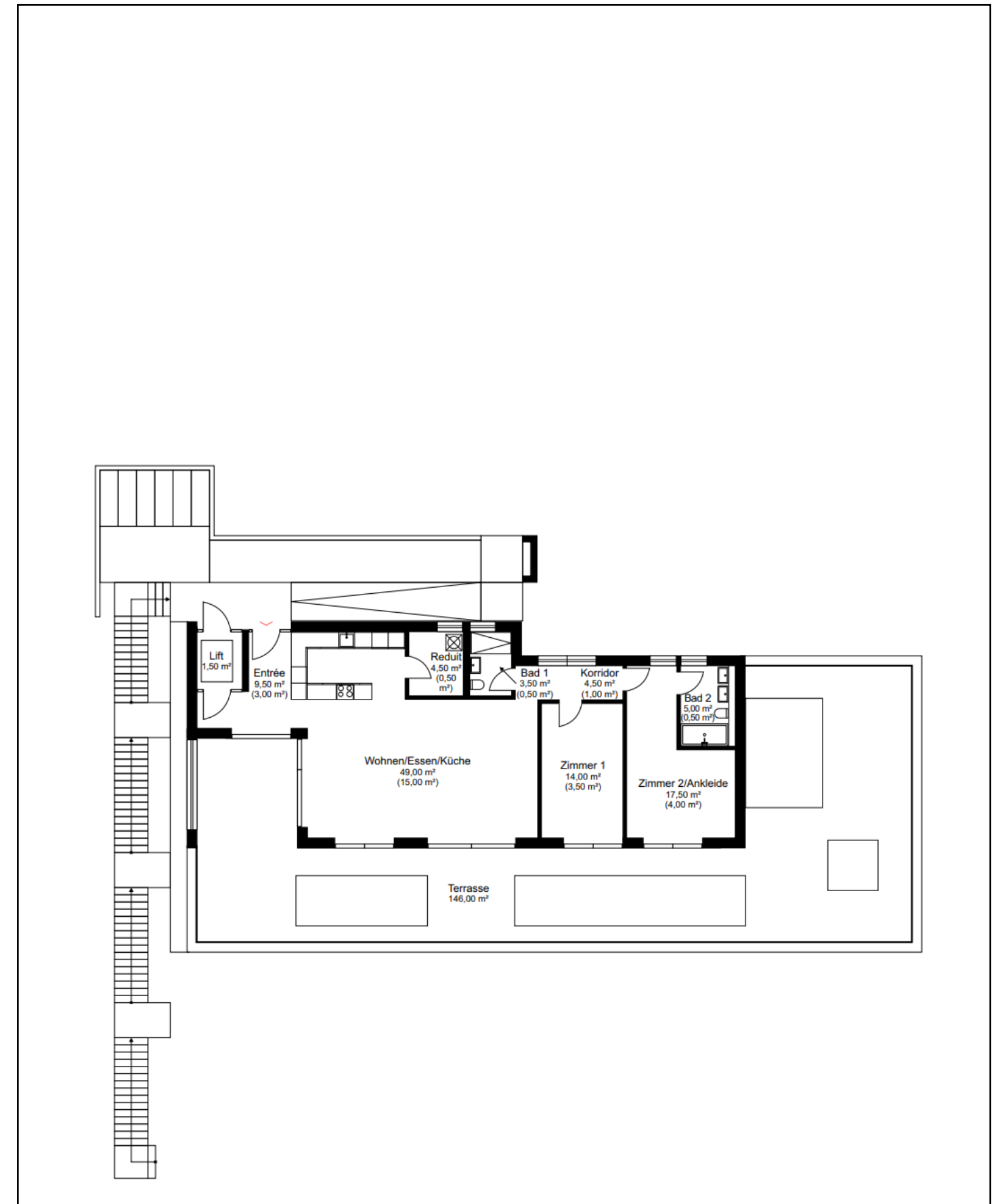
Grundriss 5.5 Zi., - Wohnung 2 - 2. OG - Haus A

Der Grundriss ist nicht masstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



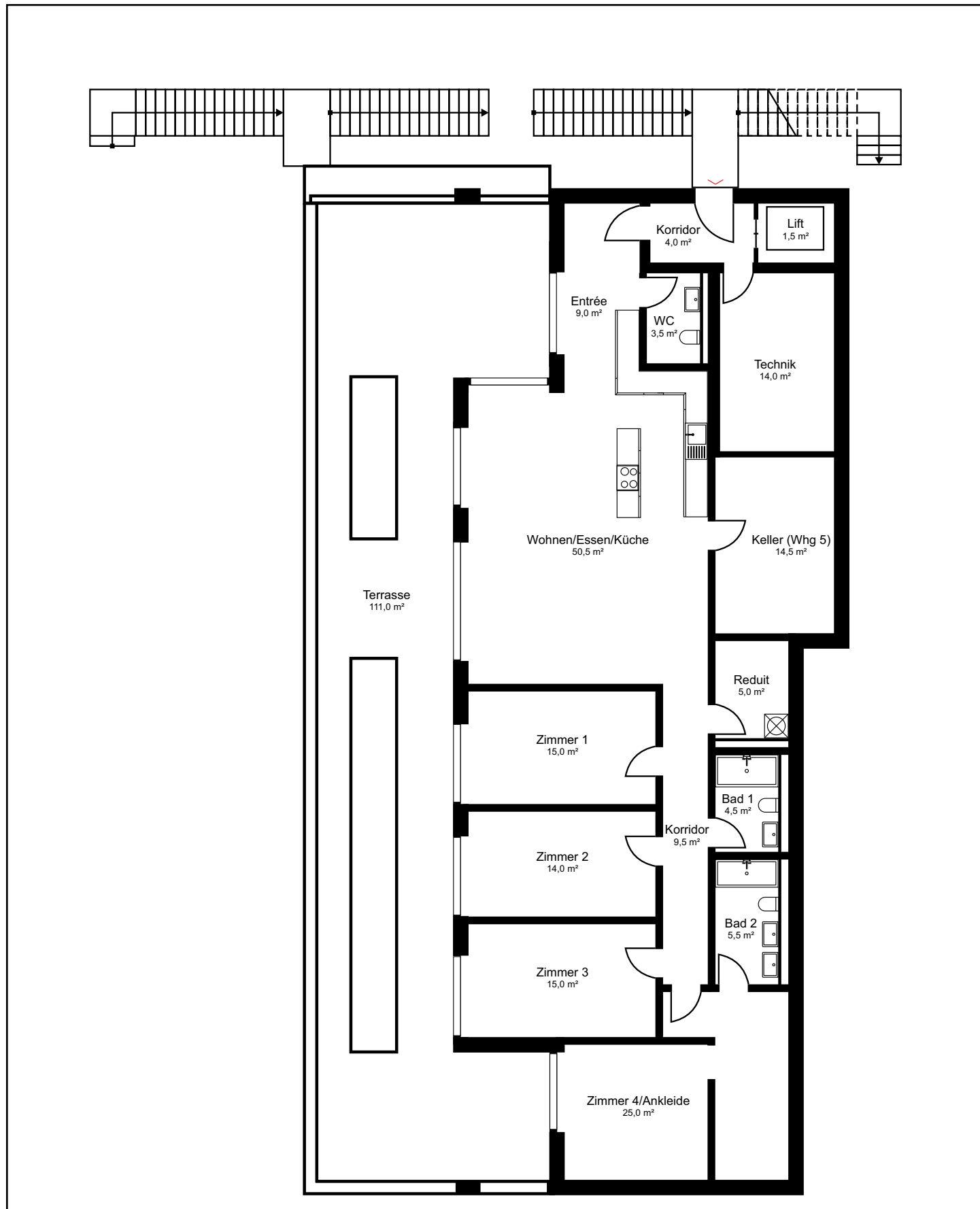
Grundriss 5.5 Zi., - Wohnung 3 - 1. OG - Haus A

Der Grundriss ist nicht masstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



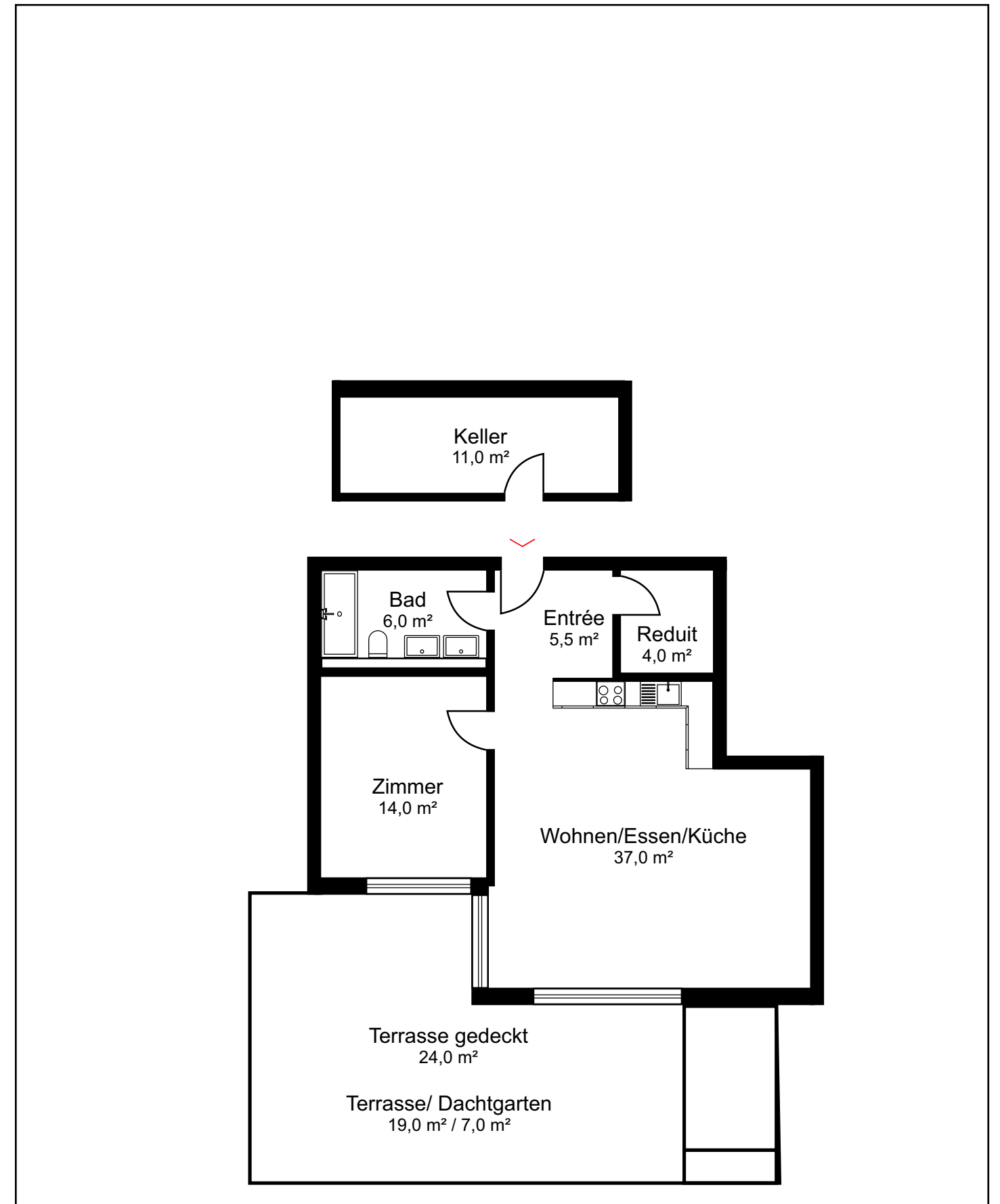
Grundriss 3.5 Zi., - Wohnung 4 - Attikageschoss - Haus B

Der Grundriss ist nicht masstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



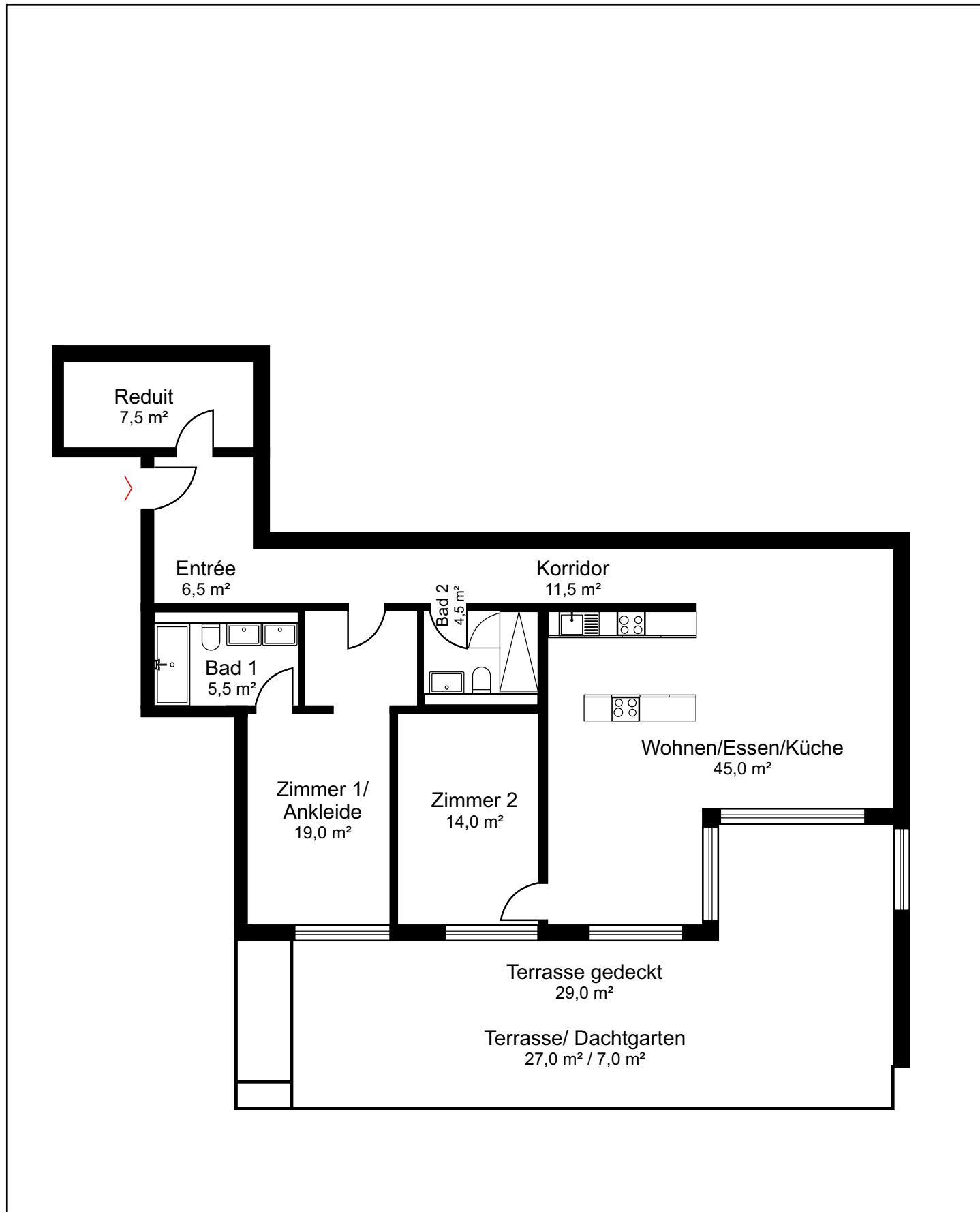
Grundriss 5.5 Zi., - Wohnung 5 - 2.OG - Haus B

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



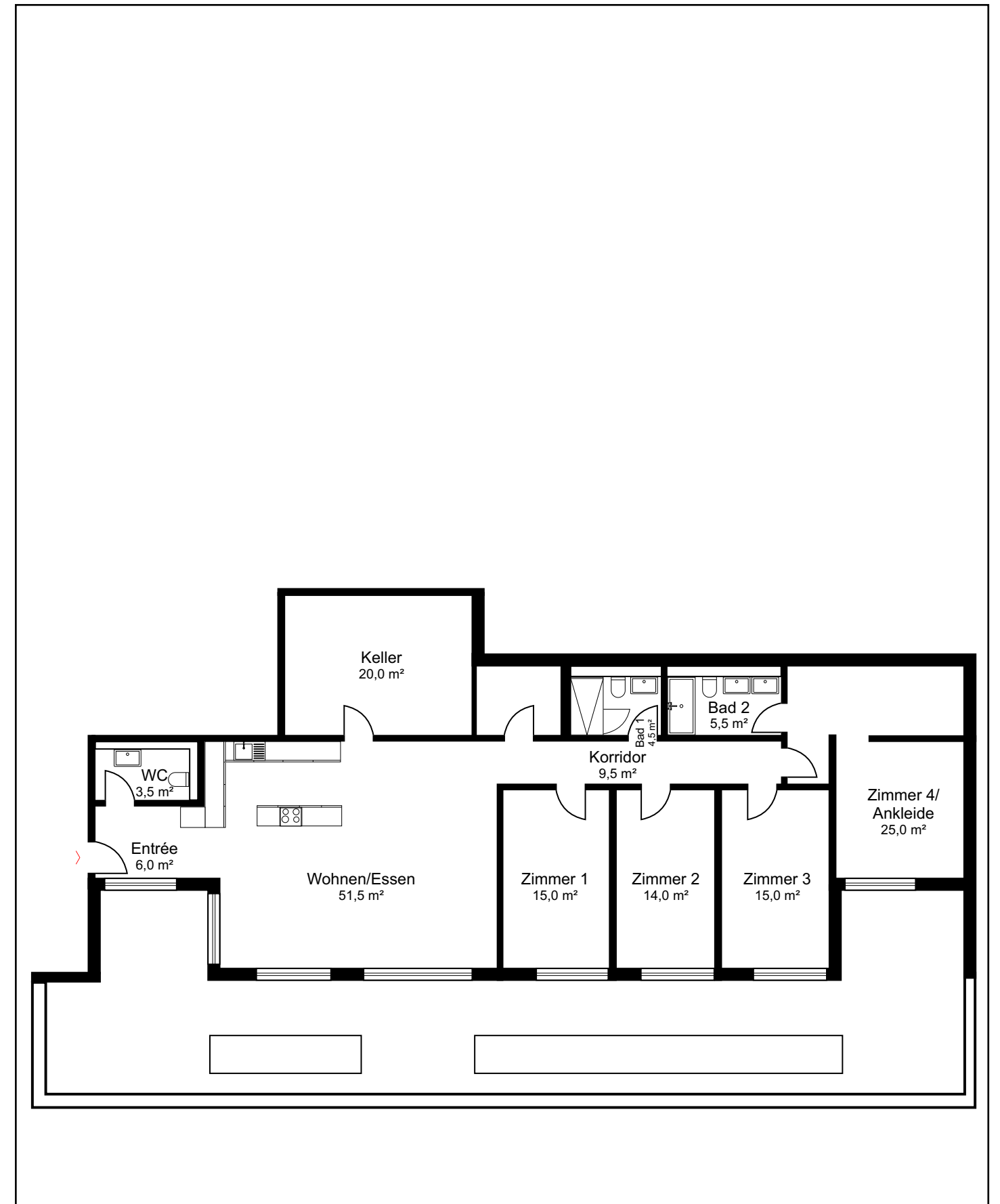
Grundriss 2.5 Zi., - Wohnung 6 - 1.OG- Haus B

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss 3.5 Zi., - Wohnung 7 - 1.OG - Haus B

Der Grundriss ist nicht masstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss 5.5 Zi., - Wohnung 8 - EG - Haus B

Der Grundriss ist nicht masstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





Döttingen

Schule  
Chilbert

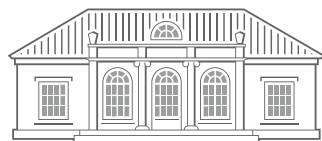
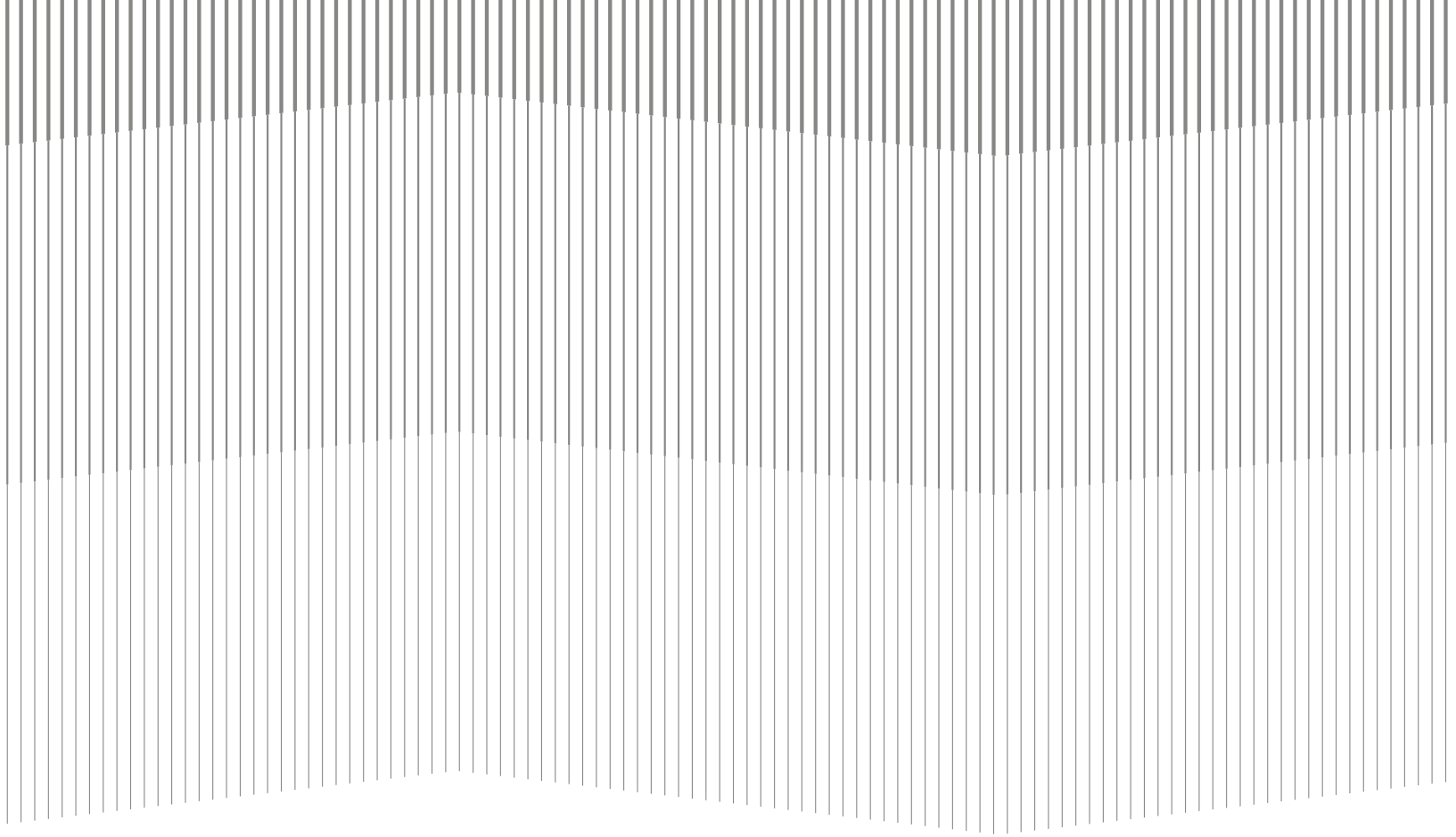
Grossmattenring



17

5

17



**ENGEL&VÖLKERS AARAU**

+41 62 825 27 90 | [aarau@engelvoelkers.com](mailto:aarau@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/aarau](https://engelvoelkers.com/aarau)  
EV Wasserschloss AG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Wohnen Schweiz AG | Kronengasse 2 | 5000 Aarau