



## Grosszügig und modern: 5 Wohnungen an zentraler Lage



# Konzept/Idee/Kurzbaubeschrieb



## Bebauung

Geplant ist eine kleine Überbauung mit lediglich 5 Wohnungen und Autoeinstellhalle mit 5 Plätzen. Im Freien sind nochmals 2 Parkplätze für Besucher vorgesehen. Das gesamte Grundstück und das Gebäude sind behindertengerecht konzipiert.

## Basisdaten

<b>Baujahr</b>	2026
<b>Grundstück</b>	Parzelle Nr. 844, 1'038 m <sup>2</sup>
<b>Objekte</b>	3.5 Zimmer-Wohnung 0.1    EG    Wohnfläche 113.8 m <sup>2</sup> 3.5 Zimmer-Wohnung 0.2    EG    Wohnfläche 116.0 m <sup>2</sup>  3.5 Zimmer-Wohnung 1.1    1.OG    Wohnfläche 113.8 m <sup>2</sup> 3.5 Zimmer-Wohnung 1.2    1.OG    Wohnfläche 116.0 m <sup>2</sup>  4.5 Zimmer-Wohnung 2.1    Attika    Wohnfläche 138.8 m <sup>2</sup>  5 Autoeinstellplätze

## Baubeschrieb

<b>Bauweise/Fassade</b>	Massivbauweise Fassadenwände:    Backstein-Mauerwerk, Beton Innenwände:        Backstein-Mauerwerk, Beton Decken:              Beton
<b>Fenster</b>	Holz-/Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, innen weiss lackiert, aussen Metall einbrennlackiert, Hebe-Schiebetüre
<b>Dach</b>	Flachdach mit Bitumenabdichtung
<b>Aussenwärmedämmung</b>	Aussenwärmedämmung mit Steinwoll-Dämmplatte
<b>Beschattung</b>	Verbund-Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb, Sonnenmarkise mit elektrischem Antrieb
<b>Elektroinstallation</b>	Genügend Steckdosen, diverse Einbauleuchten im Empfang, Wohnbereich, Küche und Nassräumen.
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	PV-Anlage auf dem Flachdach mit Batterie; Strombezug für E-Autos möglich

# Kurzbaubeschrieb



<b>Multimedia-Anschlüsse</b>	1 Anschluss pro Zimmer, 2 Anschlüsse in Wohnen/Essen (1 Anschluss ausgebaut)
<b>Heizung/Warmwasser</b>	Wasser-/Wasser-Wärmepumpe gespeist von Grundwasserbohrung, Bodenheizung (ausser Réduit und Technikraum), Raumthermostate in allen Räumen
<b>Lüftungsanlage</b>	Lüftungsanlage und Lüftungsgerät pro Wohnung
<b>Sanitäranlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gäste-WC mit Lavabo und Spiegel</li><li>- Badezimmer mit schwellenloser Dusche, Badewanne, WC, Lavabo mit Unterbau und Spiegelschrank, Waschmaschine/Tumbler</li></ul> <p>Apparatebudget: CHF 15'000.– inkl. MWSt.</p>
<b>Küchen</b>	<p>Küche mit Unter-, Ober- und Hochschränken, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug (Umluft), alle Geräte Siemens, Granitabdeckung, Glasrückwand</p> <p>Küchenbudget: CHF 28'000.– inkl. MWSt.</p>
<b>Lift</b>	Rollstuhlgängiger Personenlift
<b>Metallarbeiten</b>	Handlauf in Metall im Treppenhaus, Briefkästen Metall
<b>Bodenbeläge Platten</b>	Keramische Bodenplatten in Empfang/Gang, Technik, WC, Bad und Réduit, Budget CHF 60.–/m <sup>2</sup> (nur Material)
<b>Bodenbeläge Holz</b>	Echtholzparkett (Eiche geölt) in Wohnen/Essen, Küche, Zimmer, Budget CHF 60.–/m <sup>2</sup> (nur Material)
<b>Wandbeläge Platten</b>	Keramische Wandplatten in Badezimmer und WC, Budget CHF 60.–/m <sup>2</sup> (nur Material)
<b>Wandoberflächen</b>	Abrieb 1.0 mm
<b>Decken</b>	Weissputz
<b>Schreinerarbeiten</b>	Einbaugarderobe/-schrank, Budget CHF 4'000.– inkl. MWSt.

# Raumprogramm



## Untergeschoss

**Autoeinstellhalle** 5 Einstellplätze (1 Behinderten-Parkplatz)

## Erdgeschoss

<b>3.5 Zimmer-Wohnung 0.1</b>	Wohnen/Essen/Küche	47.5 m <sup>2</sup>	
	Empfang/Gang	18.1 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1	15.8 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	12.5 m <sup>2</sup>	
	Réduit	5.8 m <sup>2</sup>	
	Bad/Dusche/WC	11.7 m <sup>2</sup>	
	Gäste-WC	2.4 m <sup>2</sup>	
	Technikraum		2.9 m <sup>2</sup>
	Sitzplatz gedeckt		33.0 m <sup>2</sup>
	Gartenanteil		ca. 51.8 m <sup>2</sup>
	Keller		6.2 m <sup>2</sup>
	<b>Nettowohnfläche</b>	<b>113.8 m<sup>2</sup></b>	
<b>3.5 Zimmer-Wohnung 0.2</b>	Wohnen/Essen/Küche	48.5 m <sup>2</sup>	
	Empfang/Gang	18.2 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1	15.2 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	13.5 m <sup>2</sup>	
	Réduit	5.9 m <sup>2</sup>	
	Bad/Dusche/WC	12.3 m <sup>2</sup>	
	Gäste-WC	2.4 m <sup>2</sup>	
	Technikraum		2.9 m <sup>2</sup>
	Sitzplatz gedeckt		34.9 m <sup>2</sup>
	Gartenanteil		ca. 54.6 m <sup>2</sup>
	Keller		6.2 m <sup>2</sup>
	<b>Nettowohnfläche</b>	<b>116.0 m<sup>2</sup></b>	

# Raumprogramm



## 1. Obergeschoss

<b>3.5 Zimmer-Wohnung 1.1</b>	Wohnen/Essen/Küche	47.5 m <sup>2</sup>	
	Empfang/Gang	18.1 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1	15.8 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	12.5 m <sup>2</sup>	
	Réduit	5.8 m <sup>2</sup>	
	Bad/Dusche/WC	11.7 m <sup>2</sup>	
	Gäste-WC	2.4 m <sup>2</sup>	
	Technikraum		2.9 m <sup>2</sup>
	Balkon gedeckt		33.0 m <sup>2</sup>
	Keller		6.2 m <sup>2</sup>
	<b>Nettowohnfläche</b>	<b>113.8 m<sup>2</sup></b>	
<b>3.5 Zimmer-Wohnung 1.2</b>	Wohnen/Essen/Küche	48.5 m <sup>2</sup>	
	Empfang/Gang	18.2 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1	15.2 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	13.5 m <sup>2</sup>	
	Réduit	5.9 m <sup>2</sup>	
	Bad/Dusche/WC	12.3 m <sup>2</sup>	
	Gäste-WC	2.4 m <sup>2</sup>	
	Technikraum		2.9 m <sup>2</sup>
	Balkon gedeckt		34.9 m <sup>2</sup>
	Keller		6.2 m <sup>2</sup>
	<b>Nettowohnfläche</b>	<b>116.0 m<sup>2</sup></b>	

## Attikageschoss

<b>4.5 Zimmer-Wohnung 2.1</b>	Wohnen/Essen/Küche	46.3 m <sup>2</sup>	
	Empfang/Gang	17.9 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1	16.9 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	12.5 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 3	14.4 m <sup>2</sup>	
	Réduit	5.2 m <sup>2</sup>	
	Bad/Dusche/WC	11.2 m <sup>2</sup>	
	Gäste-WC	2.9 m <sup>2</sup>	
	Zugang/Liftvorplatz	8.3 m <sup>2</sup>	
	Technik/Ankleide	3.2 m <sup>2</sup>	
	Balkon gedeckt		33.0 m <sup>2</sup>
	Terrasse		105.6 m <sup>2</sup>
	Keller		7.7 m <sup>2</sup>
	<b>Nettowohnfläche</b>	<b>138.8 m<sup>2</sup></b>	

# Referenzen



„OBERKAISTEN“



5 freistehende Einfamilienhäuser  
in Kaisten / AG

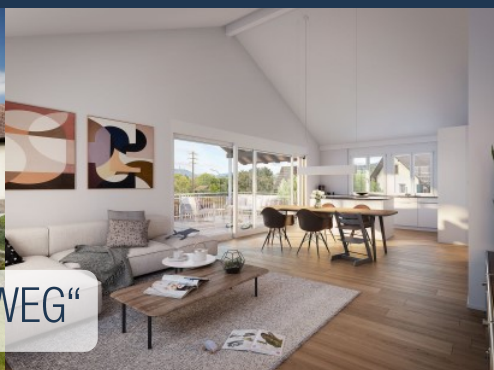
Doppel-Einfamilienhaus  
in Mumpf / AG



„KAPF“



„HOHLENWEG“



Freistehendes Einfamilienhaus  
in Oeschgen / AG

# Stein



Rund 3'429 Einwohner



Ca. 30 Kilometer östlich von Basel und direkt an der Grenze zu Deutschland am Rhein. Zwischen Stein und Bad Säckingen steht die längste, überdachte Holzbrücke Europas.



Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Banken, Post, Apotheke und Drogerie. Dank der Nähe zu Bad Säckingen vergrössert sich das Einkaufsangebot noch.



Kindergarten und Primarschule im Dorf, Oberstufe in Rheinfelden, Gymnasium in Muttenz oder Basel



Gute (Schnell-)zugsverbindungen nach Basel, Zürich und Laufenburg sowie gute Busverbindungen nach Frick und Laufenburg



Autobahnanschluss nach Zürich und Basel in Eiken (ca. 3 km entfernt)  
Basel 37 Min. / Aarau 28 Min. / Zürich 43 Min.



Tolle Freizeitmöglichkeiten am und im Rhein. Zudem bietet das Freizeitcenter Bustelbach diverse Indoor-Sportmöglichkeiten sowie eine Minigolf-Anlage an.



Steuerfuss von 88 %

Weiteres über die Gemeinde erfahren Sie unter [www.gemeinde-stein.ch](http://www.gemeinde-stein.ch)





# Lage

- Das Grundstück befindet sich an recht zentraler, aber trotzdem ruhiger Lage.
- Die Gartenstrasse umfasst reine Wohnbauten und ist ein beliebtes Quartier.
- Die Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Bushaltestelle, Restaurants usw. sind gut zu Fuss zu meistern.
- Die Wohnungen bzw. die Sitzplätze und Balkone sind gegen Süden und Norden ausgerichtet.
- Die nächsten Autobahnanschlüsse befinden sich ein Eiken (Richtung Zürich) und Rheinfelden (Richtung Aarau).
- Die alte Holzbrücke verbindet Stein mit Bad-Säckingen, das weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten anbietet.
- Der Rhein ist nur einen Katzensprung entfernt und lockt mit zahlreichen Aktivitäten am, im und auf dem Wasser.





# Situationsplan



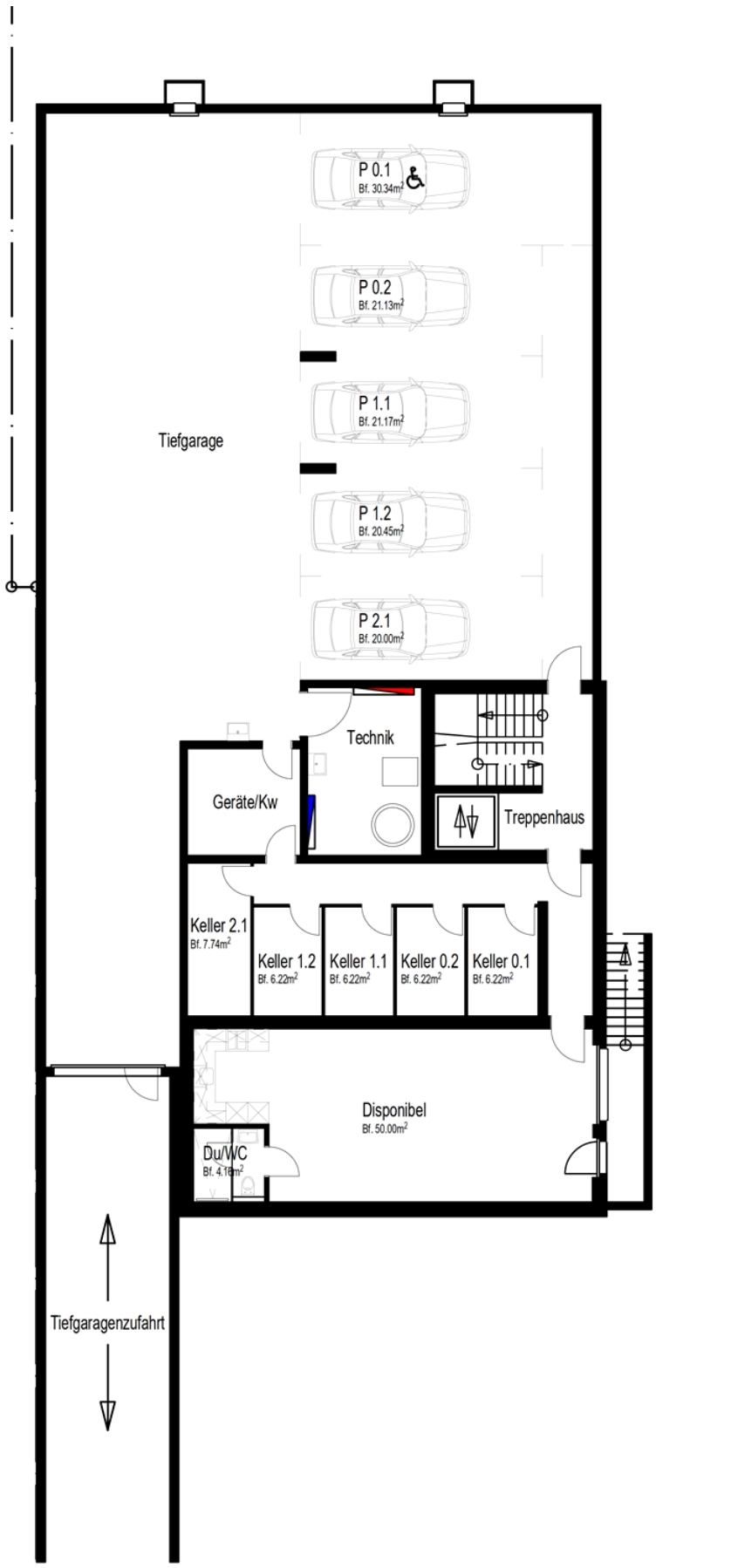
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Koordinaten 2'638'733, 1'265'975

05.01.2022

# Grundriss Untergeschoss

## Keller und Tiefgarage



# Grundriss Erdgeschoss

## Wohnung 0.1



# Grundriss Erdgeschoss

## Wohnung 0.2



# Grundriss Obergeschoss

## Wohnung 1.1



# Grundriss Obergeschoss

## Wohnung 1.2



# Grundriss Attikageschoss

## Wohnung 2.1



# Visualisierungen



# Grundstück





# Vertragsmodalitäten

## Besonderes

Solange es der Bauablauf zulässt, haben die Käufer die Möglichkeit, den Innenausbau - Boden- und Wandbeläge, Sanitärarmaturen und Armaturen, Küchenfronten und Abdeckungen - nach den individuellen Vorstellungen selbst auszuwählen. Wo Budgetpreise ausgesetzt sind, verstehen sich diese inkl. MWSt.

Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb, die insgesamt die Qualität und das Erscheinungsbild der Ausführung in Bezug auf Konstruktion und Ausbau nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen in der Umgebungsplanung.

## Verkaufspreise

3.5 Zimmer-Wohnung 0.1 Süd	EG	CHF	915'000.-	
3.5 Zimmer-Wohnung 0.2 Nord	EG	CHF	895'000.-	
3.5 Zimmer-Wohnung 1.1 Süd	1. OG	CHF	875'000.-	<b>verkauft</b>
3.5 Zimmer-Wohnung 1.2 Nord	1. OG	CHF	865'000.-	
4.5 Zimmer-Attikawohnung 2.1	Attika	CHF	1'290'000.-	
Autoeinstellplätze	UG	je CHF	40'000.-	

## Zahlungsbedingungen

### Zahlungsplan

CHF 20'000.- bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung  
20 % des Kaufpreises bei Unterzeichnung Kaufvertrag  
30 % des Kaufpreises bei Fertigstellung Rohbau  
30 % des Kaufpreises bei Einbringen Unterlagsboden  
Restkaufpreis bei Bezugsbereitschaft

Mehrpreise gemäss Käuferwunsch ausserhalb Kaufvertrag,  
Bezahlung vor Schlüsselübergabe

### Finanzierung

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen eine massgeschneiderte, kostengünstige Finanzierung in Zusammenarbeit mit erstklassigen Schweizer Banken. Auch für eine Konkurrenzofferte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

# Vertragsmodalitäten



<b>Notar und Grundbuch</b>	<p>Kosten für Kaufvertrag und Grundbuch gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käufer resp. Verkäufer (ca. 0.5 % vom Gesamtpreis).</p> <p>Die Kosten für die Errichtung des Schuldbriefes gehen zu Lasten der Käuferschaft (ca. 0.5 % der Schuldsomme).</p>
<b>Geometer</b>	<p>Die Kosten für die Gebäudeaufnahme durch den Kreisgeometer und das Versetzen der Grenzpunkte nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten gehen zu Lasten der Verkäufer.</p>
<b>Gebühren</b>	<p>Bei Käuferwünschen können allenfalls durch die Gemeinde zusätzliche Kosten für Gebühren anfallen. Diese gehen zu Lasten der Käufer.</p>
<b>Antritt</b>	<p>Herbst 2026 / Winter 2027</p>



# Meine Immobilie. Mein Zuhause.



Büro Frick Hauptstrasse 43 5070 Frick  
T 062 871 11 19 info@remax-frick.ch

Büro Stein Münchwilerstrasse 2 4332 Stein  
T 062 873 55 44 stein@remax-frick.ch



INSTAGRAM



FACEBOOK



LINKEDIN

Ihr Team von RE/MAX Frick/Stein  
RÜETSCHI + REBMANN IMMOBILIEN AG  
**Wir sind gerne für Sie da.**

Kontaktieren Sie mich:

**Donald Rebmann**

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Eidg. dipl. Bauleiter

T 062 871 11 19

donald.rebmann@remax.ch

**Generalunternehmer**

Immobau Stei AG

T 062 873 50 50

info@immobaustei.ch

**Architekt**

Rolf Hassler

Bauplanung

Rütistrasse 1

4332 Stein

T 062 873 50 50

M 079 233 81 67

info@hassler-bauplanung.ch

**RE/MAX**  
Frick

**IMMOBAU STEI AG**

