

---

# Willkommen im «Rohrer Ausserfeld»

## idyllisches Wohnquartier, Stadtteil Aarau

---



## Inhaltsverzeichnis

Aarau Rohr– Ihre Wohngemeinde	Seite	3
Objektbeschreibung	Seite	4 – 5
Überblick der Wohnungen	Seite	6
Grundrisse	Seite	7 – 11
Highlights zusammengefasst	Seite	12
Visualisierungen	Seite	13 – 18
Schritt für Schritt / die passende Finanzierung	Seite	19
Ansprechpartner	Seite	20

## Willkommen in Aarau Rohr



Rohr ist ein Dorf im Kanton Aargau und seit der Fusion mit Aarau ein Stadtteil des Kantonshauptorts. Bis 2009 war Rohr eine eigenständige Einwohnergemeinde im Bezirk Aarau. Der Ort liegt an den Flüssen Aare und Suhre.

Der Kanton Aargau, positioniert sich als aufstrebender Immobilien-Standort. Durch seine strategische Lage zwischen Zürich, Basel und Luzern profitiert Aarau von einer dynamischen Wirtschaft und erstklassiger Verkehrsanbindung am öffentlichen Verkehr. Auch die Zugänge für den Individualverkehr sind von Aarau Rohr aus optimal. Ein Spaziergang an der Aare oder ein Besuch der Aarauer Altstadt ist in nur wenigen Minuten, zu Fuss machbar.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein reichhaltiges und spannendes Kultur- und Freizeitangebot sowie über vielfältige Naherholungsgebiete entlang der Aare.

Mehr unter: [Home – Stadt Aarau](#)

## Herzlich willkommen im Haus Ihrer Träume!

Mit modern ausgestatteten Wohnräumen und Aussenflächen, die sich zur Landschaft hin öffnen, bietet das Bauprojekt „Ausserfeld17“ alles, was man sich von einem schönen Zuhause im Grünen wünscht, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Rohr, als Stadtteil von Aarau, vereint das Beste aus beiden Welten.

Auf diesem wunderschönen Grundstück – in einem idyllischen, von viel Grün umgebenen Einfamilienhausquartier, an bester Lage in Aarau Rohr - werden fünf exklusive Eigentumswohnungen errichtet. Das dreigeschossige Wohnhaus verfügt über einen rollstuhlgängigen Lift und wirkt zusammen mit dem grünen Umfeld und dem Spielplatz äusserst einladend und attraktiv. Die Materialisierung wählen Sie zum jetzigen Zeitpunkt noch selbst.

Mit modern ausgestatteten Wohnräumen und Aussenflächen, die sich zur Landschaft hin öffnen, bietet das Bauprojekt "Wohnen im Ausserfeld" alles, was man sich von einem ruhigen Zuhause wünscht – ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. ZENTRALITÄT UND PRIVACY - Das Naherholungsgebiet ist unweit zu Fuss erreichbar. Auch ein Spaziergang an der Aare oder ein Besuch der Aarauer Altstadt ist in wenigen Minuten, zu Fuss oder mit Fahrrad, machbar. Nicht nur die kurzen Gehdistanzen, sondern auch die Anbindung am öffentlichen Verkehr sowie die Zugänge für den Individualverkehr sind von hier aus optimal.

Die Wohnungen sind in den Grundrissen als auch in der Architektur harmonisch aufeinander abgestimmt. Das Gebäude fügt sich dadurch unaufdringlich in die bestehende Quartierstruktur ein und profitiert von den natürlichen Geländegegebenheiten. Die praktischen Grundrisse der Wohnungen bieten viel Raum für die individuellen Wohnräume der zukünftigen Bewohner. Die grosszügigen Gartenanteile der EG-Wohnungen und grosszügigen Terrassen laden zum Verweilen ein. Dank der Ausrichtung nach Südwesten können Sie hier den ganzen Tag die Sonne geniessen. Durch die unterschiedlichen Ausrichtungen wird die Privatsphäre aller Parteien gewährleistet.

[www.ausserfeld17.ch](http://www.ausserfeld17.ch)

[Baubeschrieb](#)

[Baupläne](#)

# Rohrer Ausserfeld

---

Die **Dreieinhalbzimmerwohnung im EG – Nr. 001** verfügt über ein elegantes Wohnzimmer, grosszügige Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Gästetoilette, ein Reduit und einem Sitzplatz.

Die **Viereinhalbzimmerwohnung im EG - Nr. 002** verfügt über ein elegantes Wohnzimmer, grosszügige Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Reduit und zwei Sitzplätze.

Die **Dreieinhalbzimmerwohnung im 1. Stock – Nr. 101** verfügt über ein elegantes Wohnzimmer, grosszügige Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Gästetoilette, ein Reduit und zwei Balkone mit herrlicher Aussicht.

Die **Viereinhalbzimmerwohnung im 1. Stock – Nr. 102** verfügt über ein elegantes Wohnzimmer, grosszügige Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Reduit und zwei Balkone mit herrlicher Aussicht.

Die grosszügige **Viereinhalbzimmer-Attikawohnung – Nr. 201** bietet ein grosszügiges und elegantes Wohnzimmer, grosszügige Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Reduit, zwei kleine Balkone sowie eine geräumige Terrasse mit herrlicher Aussicht. Ebenfalls hat man einen direkten Zugang zur Wohnung mit dem Lift.

Jede Wohnung ist mit einer Fussbodenheizung ausgestattet. Zu jeder Einheit gehört ein separater Lagerraum (Keller) im Untergeschoss. Die Parkplätze in der Tiefgarage sowie Veloplätze sind den Wohnungen zugeordnet.

Die Eigentumswohnungen können als Schlüsselfertig käuflich erworben werden. Die Mitbestimmung beim Innenausbau ist möglich.

Eine Baubewilligung liegt vor. Baubeginn ist voraussichtlich April 2024.



# Rohrer Ausserfeld

## Überblick der Wohnungen



### Nr. 001

3.5 Zimmer EG-Wohnung

Preis: CHF 1'040'000.-\* (statt CHF 1'070'000.-)

### Nr. 002

4.5 Zimmer EG-Wohnung

Preis: CHF 1'240'000.-\* (statt CHF 1'280'000.-)

### Nr. 101

3.5 Zimmer OG-Wohnung

Preis: CHF 955'000.-\* (statt CHF 985'000.-)

### Nr. 102

4.5 Zimmer OG-Wohnung

Preis: CHF 1'130'000.-\* (statt CHF 1'170'000.-)

### Nr. 201

4.5 Zimmer Attika-Wohnung

Preis: CHF 1'480'000.-\* (statt CHF 1'530'000.-)

**\* Gültig bei Reservation bis 29.02.2024**

Für welche Wohnung  
interessieren Sie sich?

Gerne stellen wir Ihnen  
zusätzlich gründliche  
Unterlagen wie  
Küchenpläne, Bäder, Parkett  
und Platten, Sanitärapparate  
usw. im Detail zu.

# Rohrer Ausserfeld

## Erdgeschoss – Nr. 001

Zimmer:	3.5 Zimmer	Gartenfläche:	242.5m <sup>2</sup>
Preis:	CHF 1'040'000.-	Sitzplatz:	20.1m <sup>2</sup>
Nettowoohnfläche:	89.5m <sup>2</sup>	Keller Nr. 001:	13.4m <sup>2</sup>

Parkplatz: Ein Parkplatz kann in der Tiefgarage für CHF 45'000.- dazu erworben werden



# Rohrer Ausserfeld

## Erdgeschoss – Nr. 002

Zimmer:	4.5 Zimmer	Gartenfläche:	402.7m <sup>2</sup>
Preis:	CHF 1'240'000.-	Sitzplätze:	20.1m <sup>2</sup> und 5m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche:	106.6m <sup>2</sup>	Keller Nr. 002:	13.4m <sup>2</sup>
Parkplatz:	Ein Parkplatz kann in der Tiefgarage für CHF 45'000.- dazu erworben werden		

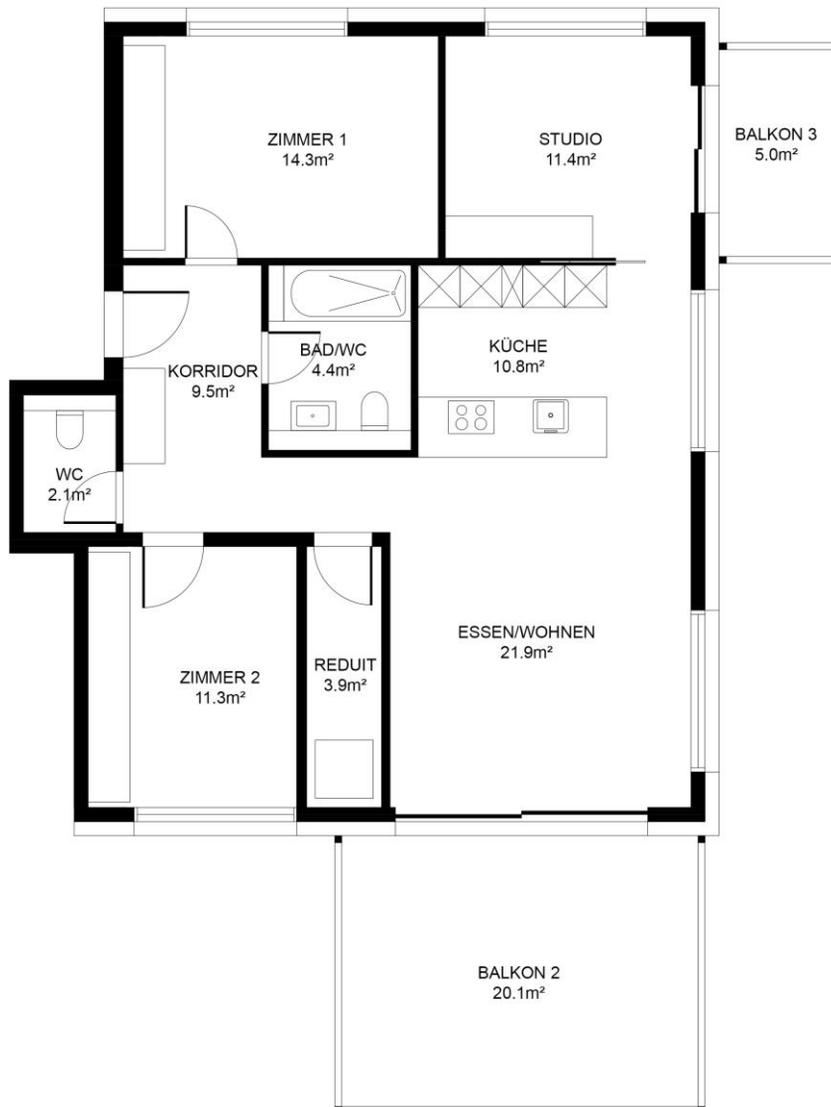


# Rohrer Ausserfeld

## Obergeschoss – Nr. 101

Zimmer:	3.5 Zimmer	2 Balkone:	20.1m <sup>2</sup> und 5m <sup>2</sup>
Preis:	CHF 955'000.-	Keller Nr. 101:	11.8m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche:	89.5m <sup>2</sup>		

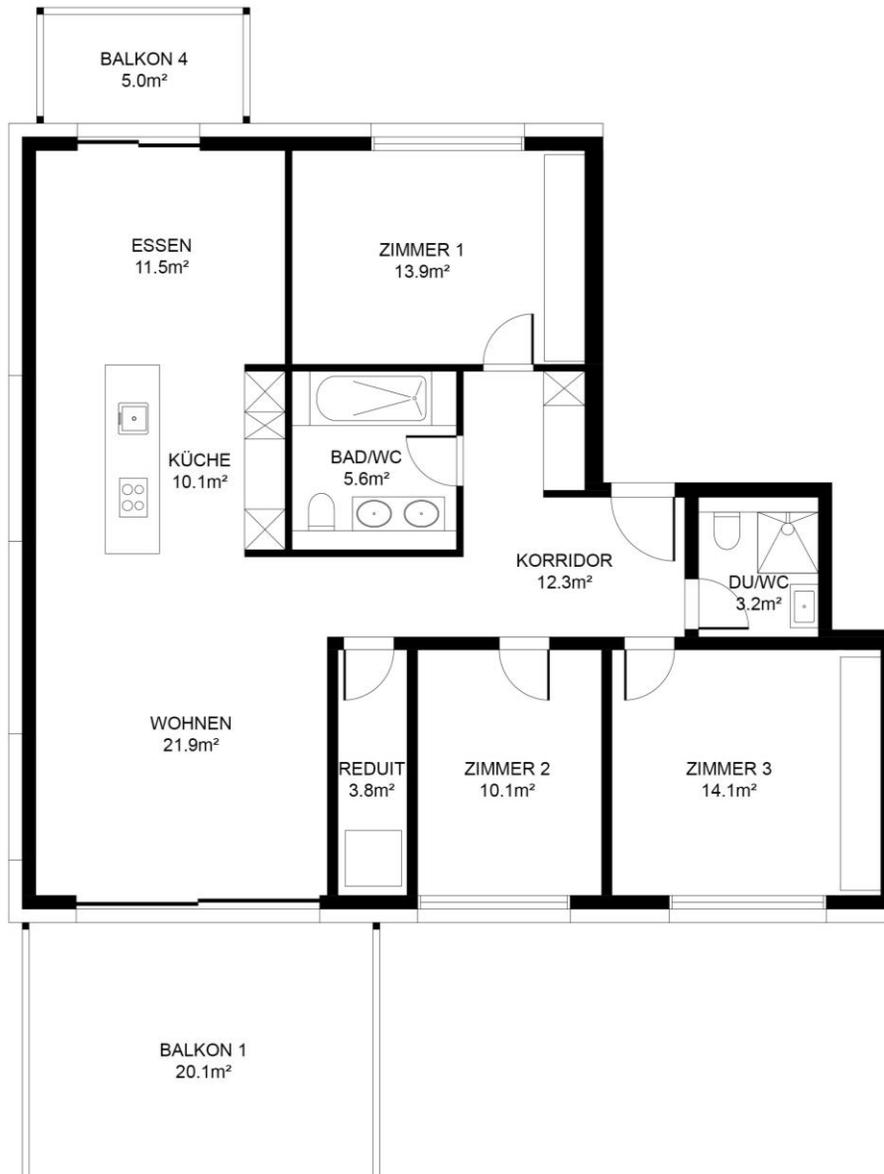
Parkplatz: Ein Parkplatz kann in der Tiefgarage für CHF 45'000.- dazu erworben werden



# Rohrer Ausserfeld

## Obergeschoss – Nr. 102

Zimmer:	4.5 Zimmer	2 Balkone:	20.1m2 und 5m2
Preis:	CHF 1'130'000.-	Keller Nr. 102:	11.8m2
Nettowohnfläche:	106.6m2		
Parkplatz:	Ein Parkplatz kann in der Tiefgarage für CHF 45'000.- dazu erworben werden		

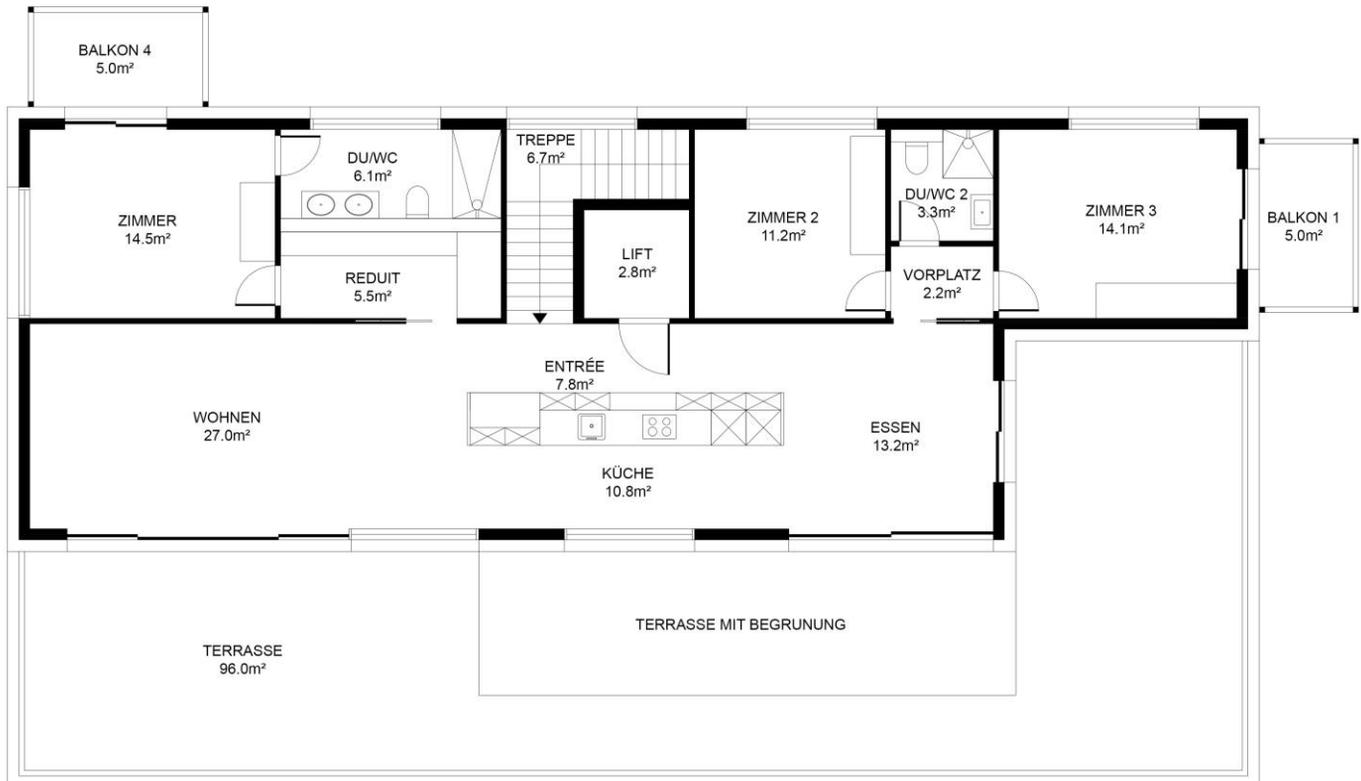


# Rohrer Ausserfeld

## Attika-Wohnung – Nr. 201

Zimmer:	4.5 Zimmer	2 Balkone:	je 5m <sup>2</sup>
Preis:	CHF 1'480'000.-	1 Terrasse:	96m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche:	122.30m <sup>2</sup>	Keller Nr. 201:	16.5m <sup>2</sup>

Parkplatz: Ein Parkplatz kann in der Tiefgarage für CHF 45'000.- dazu erworben werden



## Highlights zusammengefasst

- ✓ Umweltfreundliche Wärmepumpenheizung
- ✓ Grosse Anzahl an Veloplätzen
- ✓ Parkplatz in der Tiefgarage kann erworben werden
- ✓ Hochwertiger, moderner Innenausbau mit Parkettböden, Plattenbelägen und komfortablen Badeinrichtungen
- ✓ Mitbestimmung beim Innenausbau ist möglich
- ✓ Abstellplätze in der Garage
- ✓ Spielplatz

Möchten Sie mehr über dieses spannende Bauprojekt erfahren?

Wir freuen uns auf Sie und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

# Rohrer Ausserfeld

---

## Visualisierungen



# Rohrer Ausserfeld

---

## Visualisierungen



# Rohrer Ausserfeld

## Visualisierungen



# Rohrer Ausserfeld

---

## Visualisierungen



# Rohrer Ausserfeld

---

## Visualisierungen



# Rohrer Ausserfeld

## Visualisierungen



## Schritt für Schritt zu Ihrer Immobilie

### ➤ Besichtigung und Offerte

Nach erfolgter Besichtigung und weiterem Kaufinteresse reichen Sie ein schriftliches Kaufangebot ein.

### ➤ Finanzierungsbestätigung

Einer endgültigen Offerte muss eine Finanzierungsbestätigung eines akkreditierten Finanzierungsinstituts beigelegt werden.

### ➤ Auftrag an den Notar

Sobald sich Käufer- und Verkäuferschaft in den kaufrelevantesten Punkten wie Preis und Übergabezeitpunkt gefunden haben, kann ein Notar für die Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes beauftragt werden.

## Die passende Finanzierung

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden? Jetzt fehlt Ihnen noch die passende Finanzierung? Auch hier sind wir Ihnen gerne behilflich!

Es ist nicht nur bequemer für Sie, sondern auch für uns, wenn wir den Immobilienverkauf sowie die Finanzierungsabwicklung bei uns im Hause haben. Sie haben nur einen Ansprechpartner und eine reibungslose Abwicklung, damit es keine Missverständnisse gibt.

Wir bieten eine speziell auf Sie abgestimmte Finanzierung:

- Abgestimmt auf Ihre finanziellen Möglichkeiten
- Schnelle und diskrete Abwicklung

Profitieren Sie von einer **unabhängigen Finanzierungsberatung in Kooperation mit über 100 Finanzinstituten**. Unabhängig bedeutet, dass wir nur Ihnen gegenüber verpflichtet sind, sonst niemanden.

## Direkter Ansprechpartner

Nadine Zwimpfer

Mobil + 41 76 337 00 86

verkauf@nl-home.ch

- Alle Angaben und Grössenangaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns gegeben wurden. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé bildet eine Vorabinformation; als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen vorbehalten.
- Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne Zustimmung der NL HOME AG weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.
- Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger für allfällige Provision.
- Das Objekt gilt als reserviert, wenn die bei der NL HOME AG übliche Reservationsvereinbarung gegenseitig unterzeichnet und die Anzahlung in vereinbarter Höhe eingegangen ist und eine Finanzierungszusage vorliegt.
- Mündliche Reservationen sind nicht möglich.