



● Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG
Moderne First Class Wohnung im Pile Up



Sehr gute Wohnlage in Gehdistanz zur Altstadt

CHF 1'750'000.—
Inklusive Tiefgaragenplatz



● Jetzer Immobilien

Lage

RHEINFELDEN

die Stadt die alles hat



Rheinfelden ist Hauptort des Bezirks Rheinfelden. Zum Bezirk Rheinfelden gehören die folgenden Gemeinden: Hellikon, Kaiseraugst, Magden, Möhlin, Mumpf, Obermumpf, Olsberg, Rheinfelden, Schupfart, Stein, Wallbach, Wegenstetten, Zeiningen, Zuzgen.

Rheinfelden zählt knapp 13'500 Einwohner aus fast 80 Nationen – Rheinfelden ist somit die 6. grösste Gemeinde des Kantons Aargau. Trotz dieser hohen Bevölkerungszahl besteht beinahe 50% des Gemeindegebiets von Rheinfelden aus Wald.

Verkehr

Eine der wichtigsten Verkehrsachsen zu Europa bildet die Verbindungsbrücke über den Rhein zwischen der deutschen Hochrheinautobahn (A98) und dem schweizerischen Nationalstrassennetz (A3). Die erstklassige Verkehrslage mit direktem Autobahnanschluss, die gute Erschliessung zum öffentlichen Verkehr (S-Bahn-Haltestelle in Rheinfelden und ab 2008 im Augarten) und die Nähe zu Deutschland machen Rheinfelden interessant. Von Rheinfelden ist man in 15 Min. in Basel, in 3/4 Stunden in Zürich oder Luzern und in einer Stunde in Bern.

Bildung

11 Kindergärten	1 Rudolf-Steiner Kindergarten
Primarschulen	Realschulen
Sekundarschulen	Bezirksschulen
Heilpädagogische Schule	International School

Finanzen

Rheinfelden hat einen aktuellen Steuerfuss von 90 %, was unter dem kantonalen Durchschnitt liegt.

Einkaufsmöglichkeiten

Es sind praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Rheinfelden ist die älteste Zähringerstadt der Schweiz.



● Jetzer Immobilien

Objekt

Diese erstklassige Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Lift – auch direkt von der Tiefgarage aus. Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich durch die grosszügigen Fensterfronten ein wunderbarer Blick in den Gartenbereich der Überbauung. Der geräumige, helle und überhohe Wohnbereich überzeugt mit direktem Zugang zur gemütlichen Loggia und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Mehrere gut durchdachte, praktisch eingebaute Wandschränke bieten viel Stauraum. In der gesamten Wohnung wurde hochwertiges, weiss geöltes Eschenparkett verlegt, das den eleganten Charakter zusätzlich unterstreicht.

Die Wohnung verfügt aktuell über zwei grosse Zimmer, beide mit direktem Zugang zum stilvollen Badezimmer, das mit römischem Travertin ausgestattet ist. In einem der Zimmer sind Waschmaschine und Tumbler platzsparend in einem Schrank integriert, zudem ist eine kleine Kücheninsel vorhanden.

Falls Sie eine grössere Küche wünschen, bietet sich beispielsweise die derzeitige Bibliothek ideal für einen entsprechenden Ausbau an. Das Wohn- und Esszimmer ist durch eine Schiebetüre mit dem Zimmer Nr. 2 verbunden. Somit besteht die Möglichkeit, anstelle eines separaten zweiten Zimmers, den Wohn- und Essbereich grosszügig zu erweitern.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizung erfolgt über Fernwärme. Auf dem Dach wurden Solarpaneele installiert, die sowohl dem Eigenverbrauch als auch dem zusätzlichen Stromverkauf dienen.

Zur Wohnung gehört ein Platz in der hauseigenen Tiefgarage und ein Kellerraum, welche beide im Preis inbegriffen sind. Der Tiefgaragenplatz ist für E-Auto möglich.

Adresse: Habich-Dietschy-Str. 16,
4310 Rheinfelden

Wohnfläche: ca. 172.55 m²
Zimmer: 5
Stockwerk: Erdgeschoss
Baujahr: 2006
Lift: ja

Loggia: ja (ca. 19 m²)
Kellerraum: 1 (ca. 10.30 m²)
1 Tiefgaragenplatz **Nr. 45:** **im Preis inbegriffen**

Heizung: Fernwärme
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
Solaranlage auf Dach: ja



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche	Nutzfläche
Entrée/Gang:	ca. 12.50 m ²	
Wohnen:	ca. 45.80 m ²	
Bibliothek:	ca. 22.20 m ²	
Zimmer 1:	ca. 19.30 m ²	
Gang:	ca. 4.95 m ²	
Bad/WC:	ca. 6.85 m ²	
Zimmer 2:	ca. 20.80 m ²	
Wohnen/Essen:	ca. 19.90 m ²	
Loggia:	ca. 19.00 m ²	
Technikraum:	ca. 1.25 m ²	
Keller:		ca. 10.30 m ²
Total Wohnfläche laut Plan:	ca. 172.55m²	
Total Nutzfläche:		ca. 10.30 m²
EF für ganzes Haus	(per 31.12.2025)	CHF 598'684.--
EF Whg.	(per 31.12.2025)	CHF 23'125.15
NK incl. Erneuerungsfondskosten Whg. p. M.	ca.	CHF 499.--
NK incl. Erneuerungsfondskosten pro Parkplatz p. M.	ca.	CHF 19.--



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge

Die Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage im Anhang

www.jetzerimmobilien.ch



● Jetzer Immobilien

AGV



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 169438

Kontrolliert: 04.12.2025 Visum: pw.....

Rechnung-Nr. 4492000 - Prämie 2026

Fälligkeit am 01.01.2026, zahlbar bis 31.01.2026

Aarau, 17. November 2025

Policen-Nr.	257009	Gebäude-Nr.	RHE.02589
Schätzungsdatum	26.09.2006	Volumen	27'799 m ³ nach SIA 116
Index-Punkte	559	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	StWE Gebäude 2589		
Standort	Rheinfelden, Habich-Dietschy-Str. 16,18,20		
Beschrieb	Mehrfamilienhaus A, Mehrfamilienhaus B + C, Autoeinstellhalle		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 21'524'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				7'318.15
Gebäude	20'882'900	0.330	6'891.35	
Umgebung	641'100	0.330	211.55	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	215.25	
Gebäudewasser-Versicherung	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				365.90
Interventionsabgabe		0.045		968.60
Präventionsabgabe		0.030		645.70
Jahresprämie mit allfälligen Vergünstigungen				9'298.35

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!



● Jetzer Immobilien

Über uns

Wünschen Sie ein persönliches Gespräch oder eine unverbindliche Besichtigung, dann stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:



JETZER IMMOBILIEN GMBH, Marktgasse 6, 4310 Rheinfelden

Telefon: +41 (0) 61 836 20 00

Handy: +41 (0) 79 767 70 01

E-Mail: jetzer@jetzerimmobilien.ch

Meine Angebote finden Sie auf

www.jetzerimmobilien.ch

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne meine Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von JETZER IMMOBILIEN GMBH abgelehnt.

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot.