

Magden – Aargau

# Ankommen und Wohlfühlen – ruhige Wohnung mit Balkon

*CODICE OGGETTO: CH25272099*



PREZZO D'ACQUISTO: 820.000 CHF • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.875 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | CH25272099               |
| Superficie netta    | ca. 105 m <sup>2</sup>   |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 4.5                      |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1998                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 820.000 CHF                               |
| Appartamento          | Piano                                     |
| Stato dell'immobile   | Curato                                    |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                 |
| Caratteristiche       | Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau**

## Una prima impressione

Diese attraktive Etagenwohnung im ersten Obergeschoss liegt in einer gepflegten Wohnanlage in der beliebten Gemeinde Magden. Die ruhige und naturnahe Lage, die durchdachte Bauweise und die komfortable Ausstattung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare, Singles oder Familien.

Die Wohnung besticht durch ihren gut geschnittenen Grundriss und den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne – ein Ort der Ruhe und Erholung, der eine hohe Lebensqualität bietet. Hier lässt sich die Natur in vollen Zügen geniessen, sei es beim Frühstück an der frischen Luft oder beim entspannten Ausklang des Tages.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit hochwertigem 2-Schalenmauerwerk errichtet, was für eine hervorragende Wärmedämmung und Langlebigkeit sorgt. Die gesamte Liegenschaft präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird kontinuierlich unterhalten.

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Tiefgaragenplatz, der Ihnen jederzeit einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Im Untergeschoss steht ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum zur Mitbenutzung zur Verfügung. Er ist ideal für kreative Hobbys, private Feiern und gesellige Abende. Die Kombination aus durchdachter Architektur, grünem Umfeld, guter Anbindung und gepflegtem Wohnambiente macht diese Wohnung zu einer besonders attraktiven Kaufgelegenheit in Magden.

**CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau**

## Tutto sulla posizione

Magden liegt in einer attraktiven Lage im Nordwesten des Kantons Aargau, umgeben von sanften Hügeln und ausgedehnten Wäldern. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Rheinfelden und profitiert von der Nähe zur Stadt Rheinfelden sowie zur Wirtschaftsregion Basel.

Die zentrale Lage im Dreiländereck Schweiz–Deutschland–Frankreich macht Magden zu einem idealen Wohnort für Berufspendler und Familien, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit guter Anbindung schätzen.

Magden ist über die Kantonsstrassen gut erreichbar und liegt nur wenige Autominuten von der Autobahn A3 entfernt. Über diese besteht eine schnelle Verbindung nach Basel, Zürich und ins Fricktal. Auch der öffentliche Verkehr ist bestens ausgebaut.

Die Buslinien verbinden Magden halbstündlich mit dem Bahnhof Rheinfelden, von wo aus es regelmässige S-Bahn- und Zugverbindungen Richtung Basel und Zürich gibt.

Die Busstationen in Magden sind gut erreichbar und verfügen über beleuchtete, wettergeschützte Fahrradunterstände – ideal für die Kombination aus Fahrrad und öffentlichem Verkehr.

Dank der kurzen Wege innerhalb des Dorfes und der guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz bietet Magden eine hohe Mobilitätsqualität – sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung.

CODICE OGGETTO: CH25272099 - 4312 Magden – Aargau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alessandro Marra

---

Kupfergasse 1, 4310 Rheinfelden

Tel.: +41 61 831 00 50

E-Mail: [rheinfelden@von-poll.com](mailto:rheinfelden@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)