



# am Zilbächli

Willkommen zuhause in Erlinsbach



2½- UND 3½-ZIMMER-WOHNUNGEN

[WWW.AM-ZILBAECHLI.CH](http://WWW.AM-ZILBAECHLI.CH)



## Erlinsbach

Als Vorort der Kantonshauptstadt Aarau ist Erlinsbach eine bevorzugte Wohngemeinde mit viel Lebensqualität zwischen Jura und Aare.

Hier finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe für den täglichen Bedarf. Grössere Anschaffungen können im angrenzenden Aarau oder den Einkaufszentren der Umgebung erledigt werden.

Die regelmässig verkehrenden Busse nach Aarau und in die Umgebung stellen eine gute Anbindung an den ÖV sicher. Auch mit dem eigenen Fahrzeug sind es nur wenige Minuten bis nach Aarau. Von dort aus sind Sie über den Autobahnzubringer zur A1 innert kürzester Zeit auf dem Weg in die grossen Ballungsräume der Schweiz.

Als familienfreundliche Gemeinde verfügt Erlinsbach neben mehreren Kindergärten und Primarschulen sowie einer Oberstufenschule auch über Spielgruppen und Tagesstrukturen. Die Musikschule und ein reges Vereinsleben für Jung und Alt runden das Angebot ab.

Einen besonderen Standortvorteil stellt auch die ruhige, dörfliche Atmosphäre in grüner Umgebung dar. Wiesen, Wälder und Felder laden zu Velotouren oder ausgedehnten Spaziergängen ein, zum Beispiel auf den mit 908 m. ü. M höchsten Punkt des Kantons Aargau, den Geissflugrat.



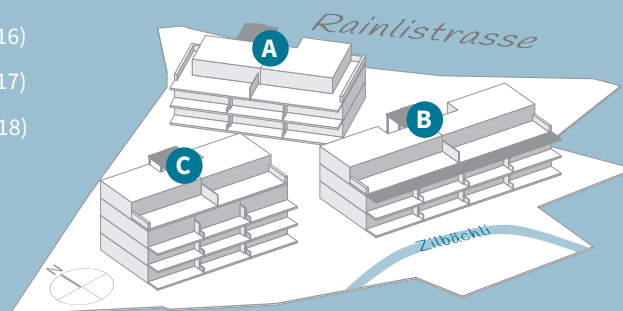


Aufwachsen in  
grüner Umgebung.

Haus A Rainlistrasse 21 (6016)

Haus B Rainlistrasse 23 (6017)

Haus C Rainlistrasse 25 (6018)



2½-Zimmer-Wohnungen Seite 8–15

3½-Zimmer-Wohnungen Seite 18–25

## WOHNUNGSANGEBOT



## Die Wohnungen

Die Überbauung am Zilbächli mitten im Herzen der hübschen Gemeinde Erlinsbach besteht aus drei geschickt angeordneten Mehrfamilienhäusern. Diese sind von einladenden Grünflächen mit Sitz- und Spielplätzen umgeben und durch eine unterirdische Einstellhalle verbunden. Insgesamt warten 29 attraktive Mietwohnungen mit je 2½ oder 3½ Zimmern darauf, mit Leben gefüllt zu werden.

Was die Ästhetik und Ausführungsqualität angeht, präsentiert sich den Bewohnern ein kleines Juwel: Zufriedenheit und Nachhaltigkeit gehören zu den zentralen Leitlinien der Bauherrschaft. Deshalb wurde besonderes

Augenmerk auf langlebige Materialien von überdurchschnittlich hoher Qualität gelegt. Dies zeigt sich am edlen, heimeligen Eichenparkett, am Reduit mit Waschmaschine und Tumbler und den hochwertigen und energieeffizienten Kücheneinbaugeräten von Elektrolux. Der Multifunktions-Backofen mit integriertem Dampfgar-Programmen (Profi-Steam) eröffnen Sie sich neue kulinarische Welten!

Alle Wohnungen sind behindertengerecht und rollstuhlgängig. Sie werden mit einer umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung mit Einzelraumregulierung.

### HIGHLIGHTS

- grüne Umgebung
- familienfreundlich
- langlebige, hochwertige Materialien und Geräte
- Augenmerk auf Nachhaltigkeit
- warme, wohnliche Farbgebung
- im Herzen von Erlinsbach
- vor den Toren von Aarau
- behindertengerechte, rollstuhlgängige Wohnungen
- natur- und stadtnah
- eigene Waschtürme in Reduit
- grosszügige Aussenflächen
- südwestliche Ausrichtung





Wohnraum für  
gemütliche Stunden daheim.

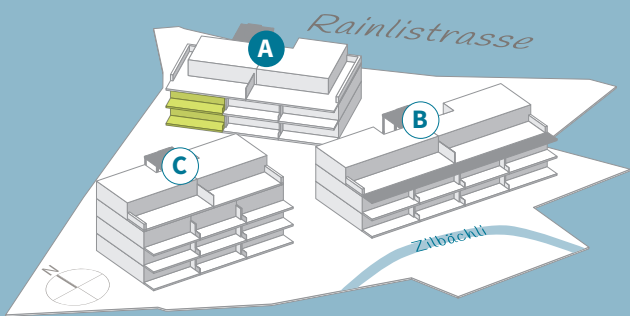






# 2½-ZIMMER-WOHNUNGEN





HAUS A, RAINLISTRASSE 21, 5015 ERLINSBACH

# EG/1. OG

6016-0W03 | 6016-1W03

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Zimmer           | 2½                  |
| Wohnfläche       | 62.1 m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz/Balkon | 19.6 m <sup>2</sup> |
| Keller           | 12.4 m <sup>2</sup> |

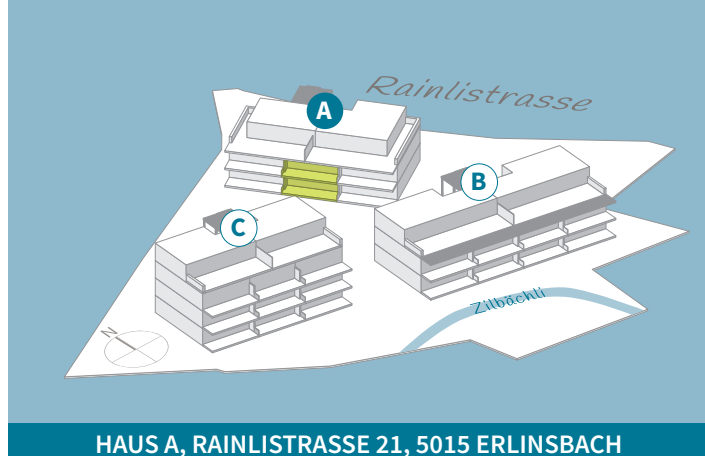




# EG/1. OG

6016-0W02 | 6016-1W02

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Zimmer           | 2½                  |
| Wohnfläche       | 60.5 m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz/Balkon | 18.8 m <sup>2</sup> |
| Keller           | 10.3 m <sup>2</sup> |



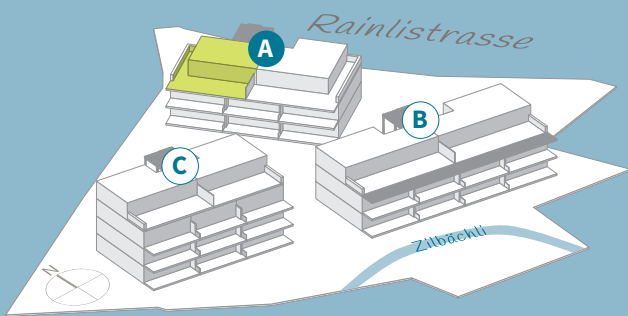
HAUS A, RAINLISTRASSE 21, 5015 ERLINSBACH



0m 1m 5m

1:100





HAUS A, RAINLISTRASSE 21, 5015 ERLINSBACH

## Attika

### 6016-2W02

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Zimmer     | 2½                  |
| Wohnfläche | 56.2 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 61.0 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 9.5 m <sup>2</sup>  |



0m 1m 5m

1:100

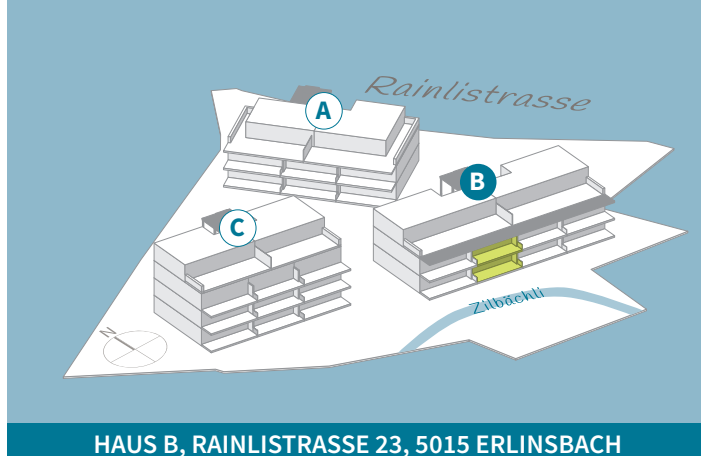




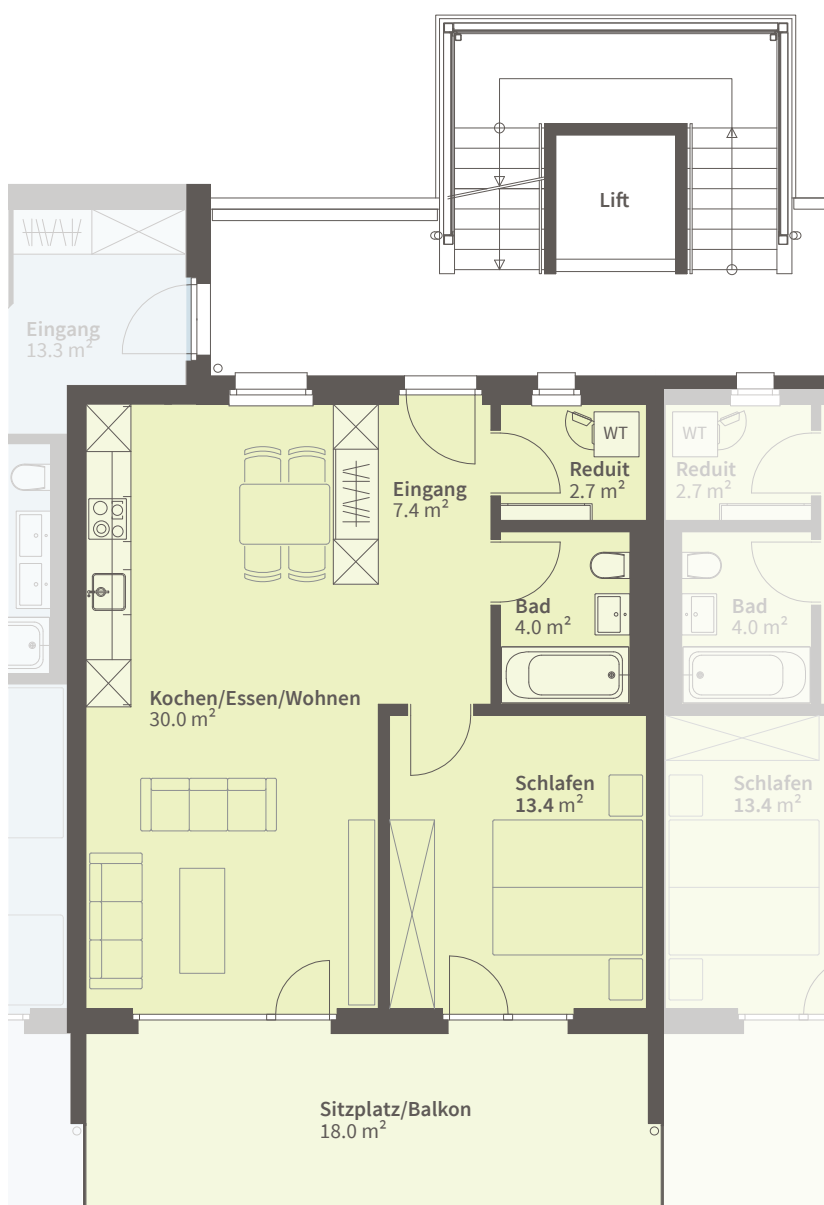
# EG/1. OG

6017-0W03 | 6017-1W03\*

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Zimmer           | 2½                                         |
| Wohnfläche       | 57.5 m <sup>2</sup>                        |
| Sitzplatz/Balkon | 18.0 m <sup>2</sup>                        |
| Keller           | 10.7 m <sup>2</sup>   10.4* m <sup>2</sup> |



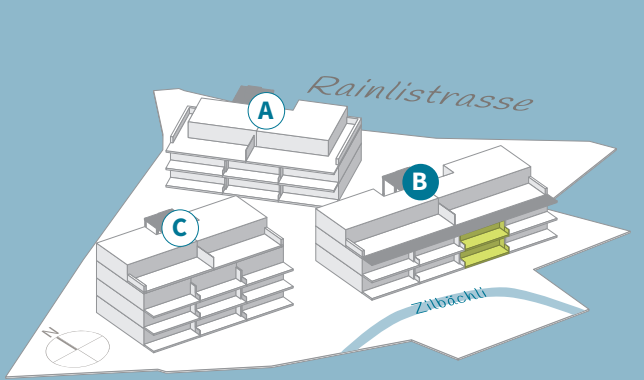
HAUS B, RAINLISTRASSE 23, 5015 ERLINSBACH



0m 1m 5m

1:100





HAUS B, RAINLISTRASSE 23, 5015 ERLINSBACH

## EG/1. OG

6017-0W02 | 6017-1W02\*

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Zimmer           | 2½                                         |
| Wohnfläche       | 57.5 m <sup>2</sup>                        |
| Sitzplatz/Balkon | 18.0 m <sup>2</sup>                        |
| Keller           | 10.7 m <sup>2</sup>   10.4* m <sup>2</sup> |



0m 1m 5m

1:100

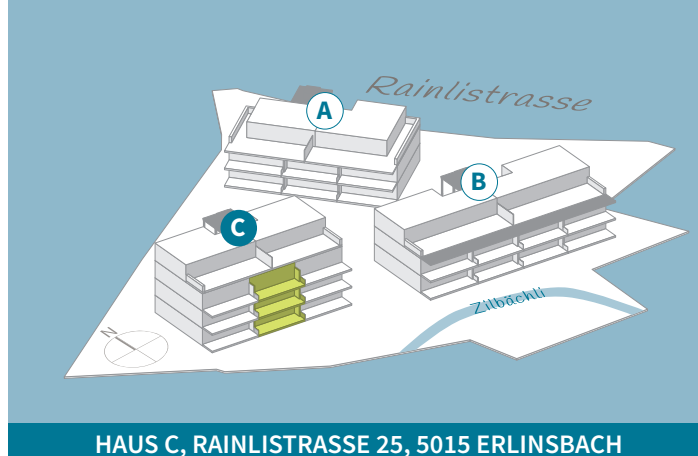




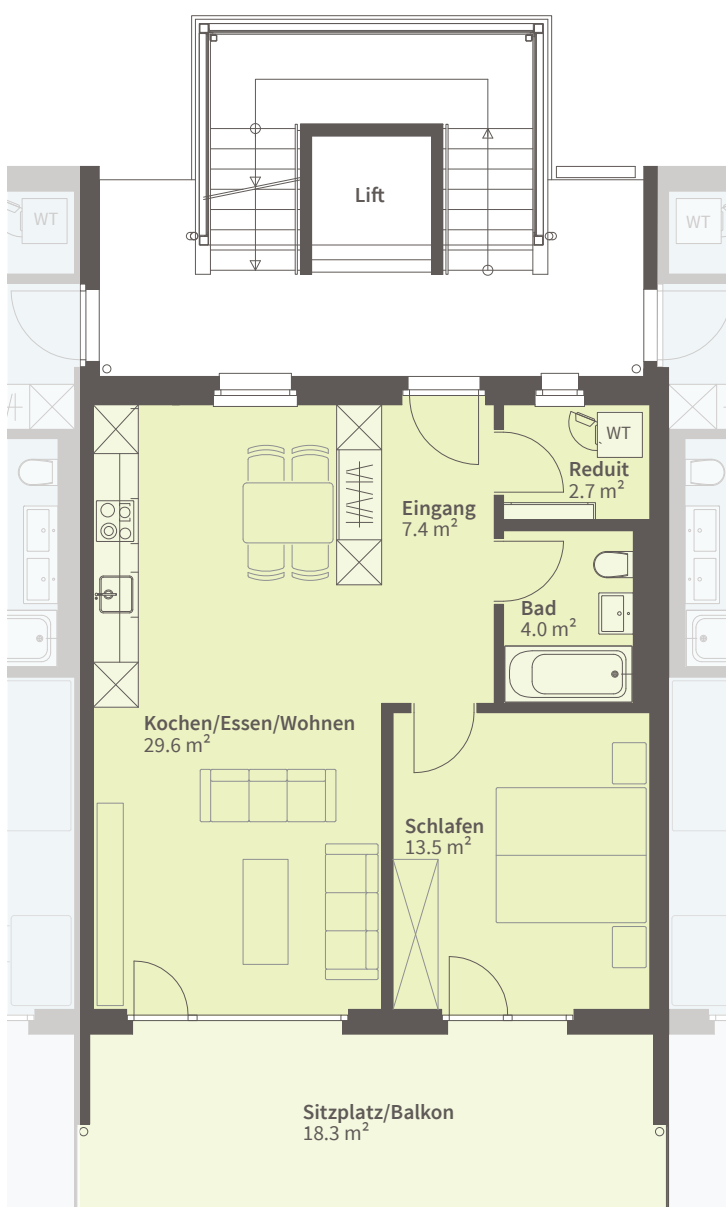
# EG/1. OG/2. OG

6018-0W02 | 6018-1W02\* | 6018-2W02\*\*

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Zimmer           | 2½                                                              |
| Wohnfläche       | 57.2 m <sup>2</sup>                                             |
| Sitzplatz/Balkon | 18.3 m <sup>2</sup>                                             |
| Keller           | 6.5 m <sup>2</sup>   6.4* m <sup>2</sup>   6.1** m <sup>2</sup> |



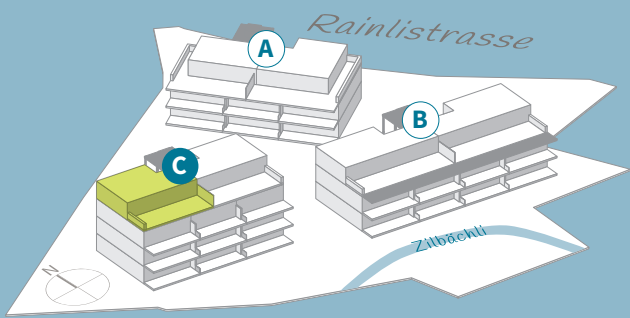
HAUS C, RAINLISTRASSE 25, 5015 ERLINSBACH



0m 1m 5m

1:100





HAUS C, RAINLISTRASSE 25, 5015 ERLINSBACH

## Attika

6018-3W02

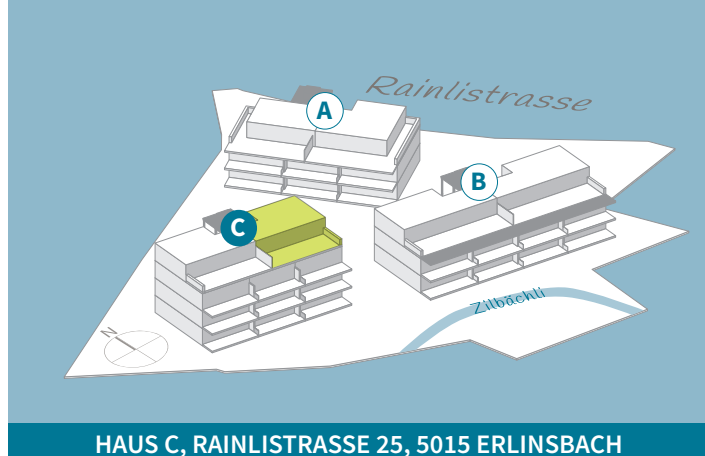
|            |                     |
|------------|---------------------|
| Zimmer     | 2½                  |
| Wohnfläche | 63.6 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 44.8 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 7.5 m <sup>2</sup>  |



# Attika

6018-3W01

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Zimmer     | 2½                  |
| Wohnfläche | 63.6 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 44.8 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 6.7 m <sup>2</sup>  |



0m 1m 5m

1:100



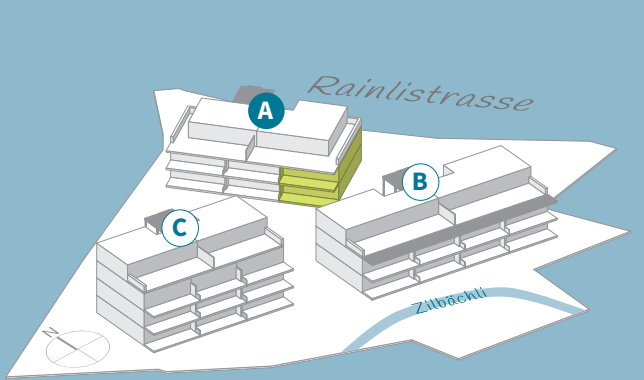






# 3½-ZIMMER-WOHNUNGEN



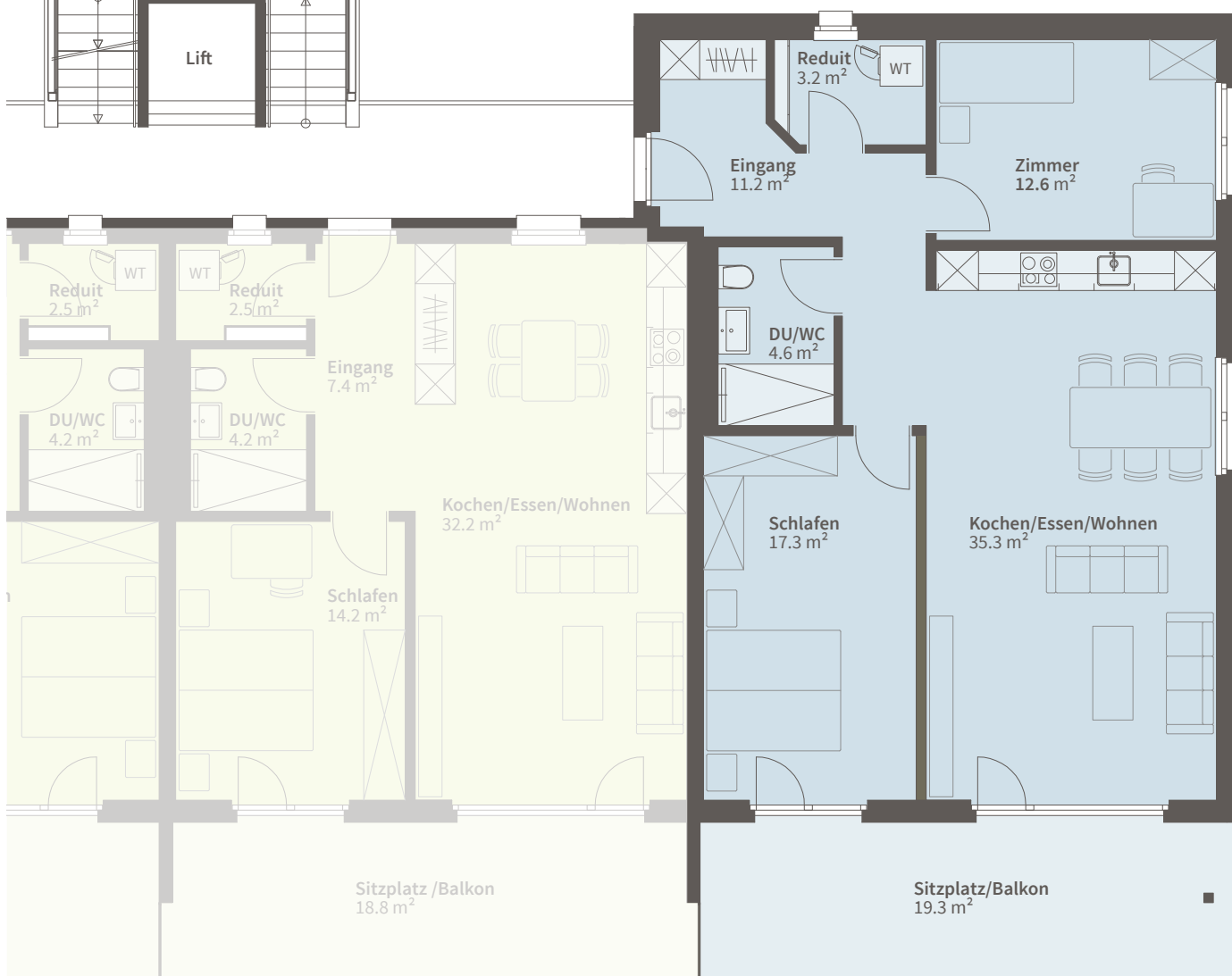
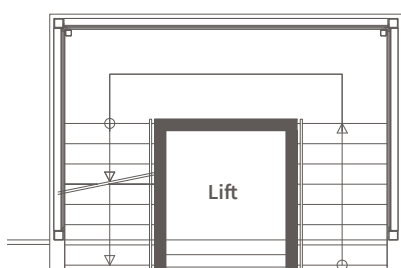


HAUS A, RAINLISTRASSE 21, 5015 ERLINSBACH

## EG/1. OG

6016-0W01 | 6016-1W01\*

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Zimmer           | 3½                                         |
| Wohnfläche       | 84.2 m <sup>2</sup>                        |
| Sitzplatz/Balkon | 19.3 m <sup>2</sup>                        |
| Keller           | 14.0 m <sup>2</sup>   13.9* m <sup>2</sup> |



0m 1m 5m

1:100

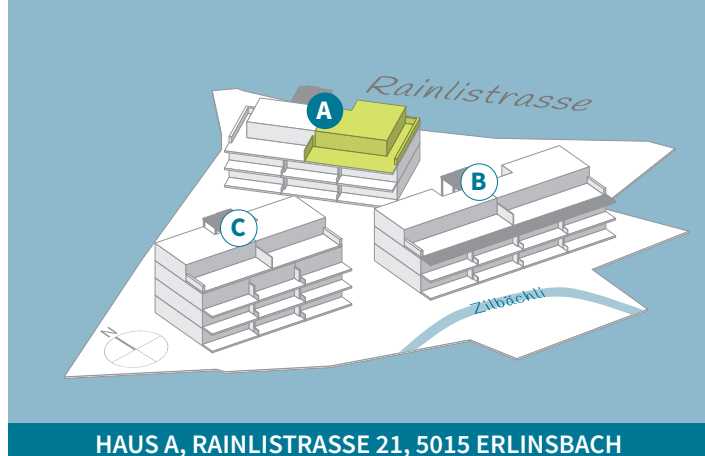




# Attika

## 6016-2W01

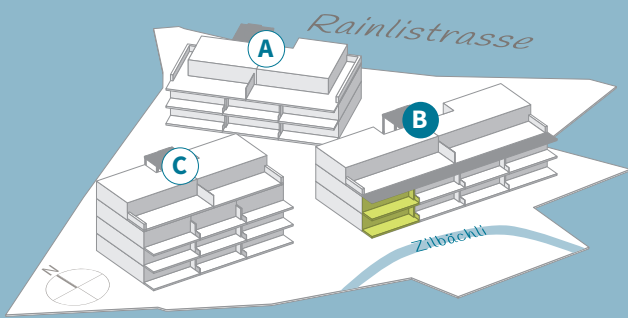
|            |                     |
|------------|---------------------|
| Zimmer     | 3½                  |
| Wohnfläche | 78.1 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 71.5 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 13.3 m <sup>2</sup> |



0m 1m 5m

1:100





HAUS B, RAINLISTRASSE 23, 5015 ERLINSBACH

## EG/1. OG

6017-0W04 | 6017-1W04\*

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Zimmer           | 3½                                         |
| Wohnfläche       | 79.1 m <sup>2</sup>                        |
| Sitzplatz/Balkon | 19.2 m <sup>2</sup>                        |
| Keller           | 13.2 m <sup>2</sup>   13.4* m <sup>2</sup> |



0m 1m 5m

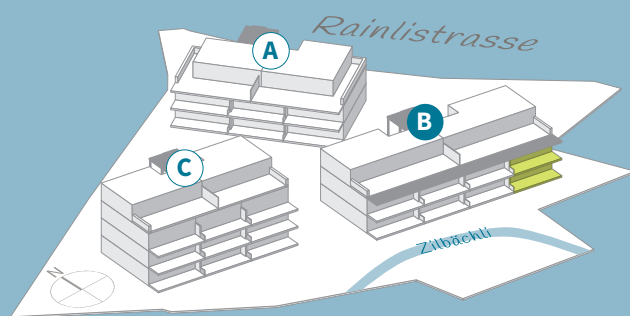
1:100



# EG/1. OG

6017-0W01 | 6017-1W01\*

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Zimmer           | 3½                                         |
| Wohnfläche       | 79.1 m <sup>2</sup>                        |
| Sitzplatz/Balkon | 19.2 m <sup>2</sup>                        |
| Keller           | 13.2 m <sup>2</sup>   13.3* m <sup>2</sup> |



HAUS B, RAINLISTRASSE 23, 5015 ERLINSBACH



21

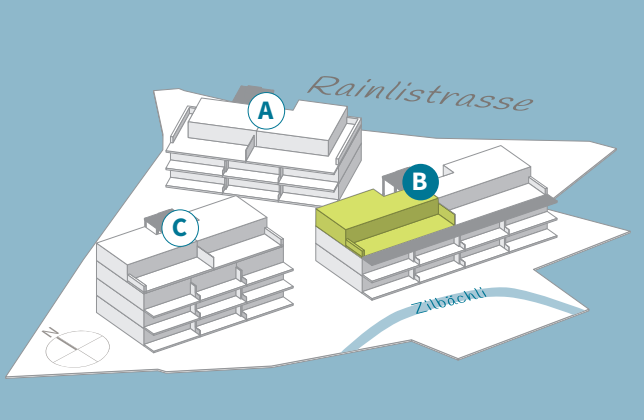
WWW.AM-ZILBAECHLI.CH

0m 1m 5m

1:100







HAUS B, RAINLISTRASSE 23, 5015 ERLINSBACH

## Attika

6017-2W02

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Zimmer     | 3½                  |
| Wohnfläche | 80.6 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 59.8 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 13.6 m <sup>2</sup> |



0m 1m 5m

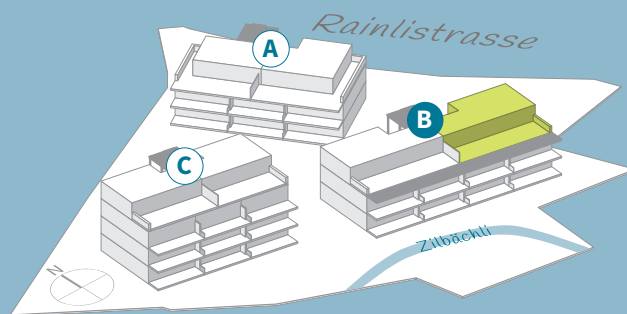
1:100



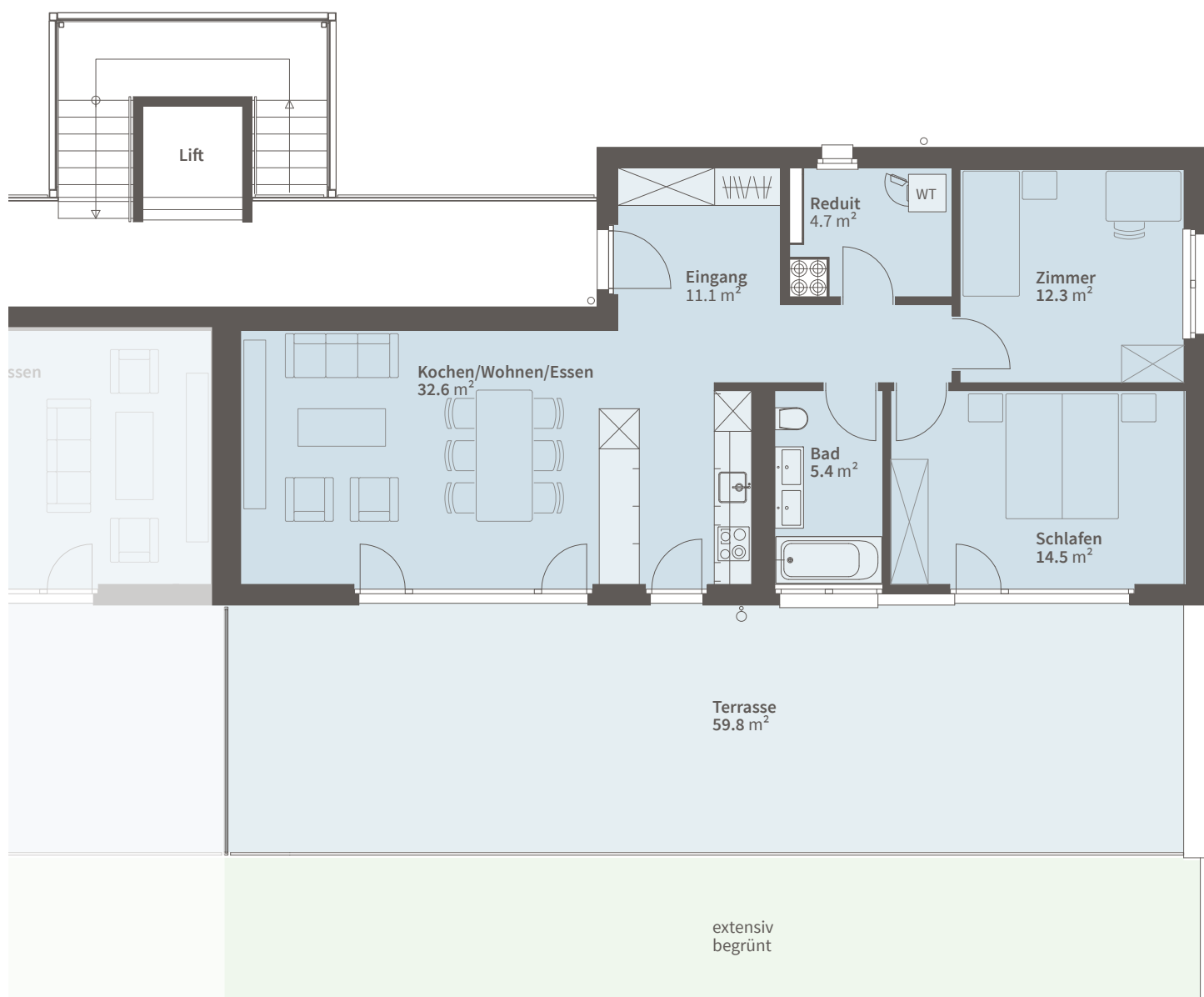
# Attika

6017-2W01

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Zimmer     | 3½                  |
| Wohnfläche | 80.6 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 59.8 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 13.7 m <sup>2</sup> |



HAUS B, RAINLISTRASSE 23, 5015 ERLINSBACH



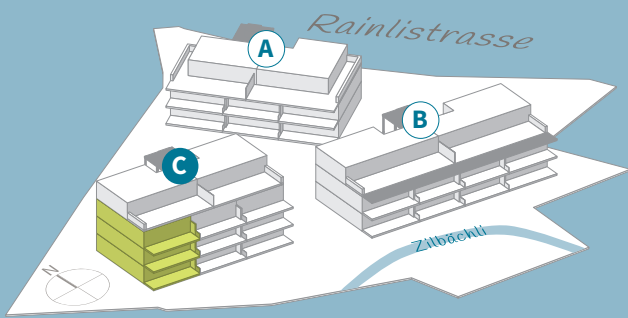
23

WWW.AM-ZILBAECHLI.CH

0m 1m 5m

1:100





HAUS C, RAINLISTRASSE 25, 5015 ERLINSBACH

## EG/1. OG/2. OG

6018-0W03 | 6018-1W03\* | 6018-2W03\*\*

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Zimmer           | 3½                                                              |
| Wohnfläche       | 77.6 m <sup>2</sup>                                             |
| Sitzplatz/Balkon | 18.9 m <sup>2</sup>                                             |
| Keller           | 8.9 m <sup>2</sup>   9.3* m <sup>2</sup>   9.2** m <sup>2</sup> |

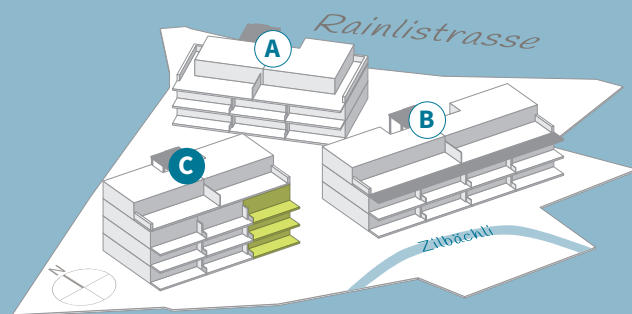




# EG/1. OG/2. OG

6018-0W01 | 6018-1W01\* | 6018-2W01\*\*

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Zimmer           | 3½                                                              |
| Wohnfläche       | 77.8 m <sup>2</sup>                                             |
| Sitzplatz/Balkon | 18.9 m <sup>2</sup>                                             |
| Keller           | 7.6 m <sup>2</sup>   9.7* m <sup>2</sup>   9.2** m <sup>2</sup> |



HAUS C, RAINLISTRASSE 25, 5015 ERLINSBACH



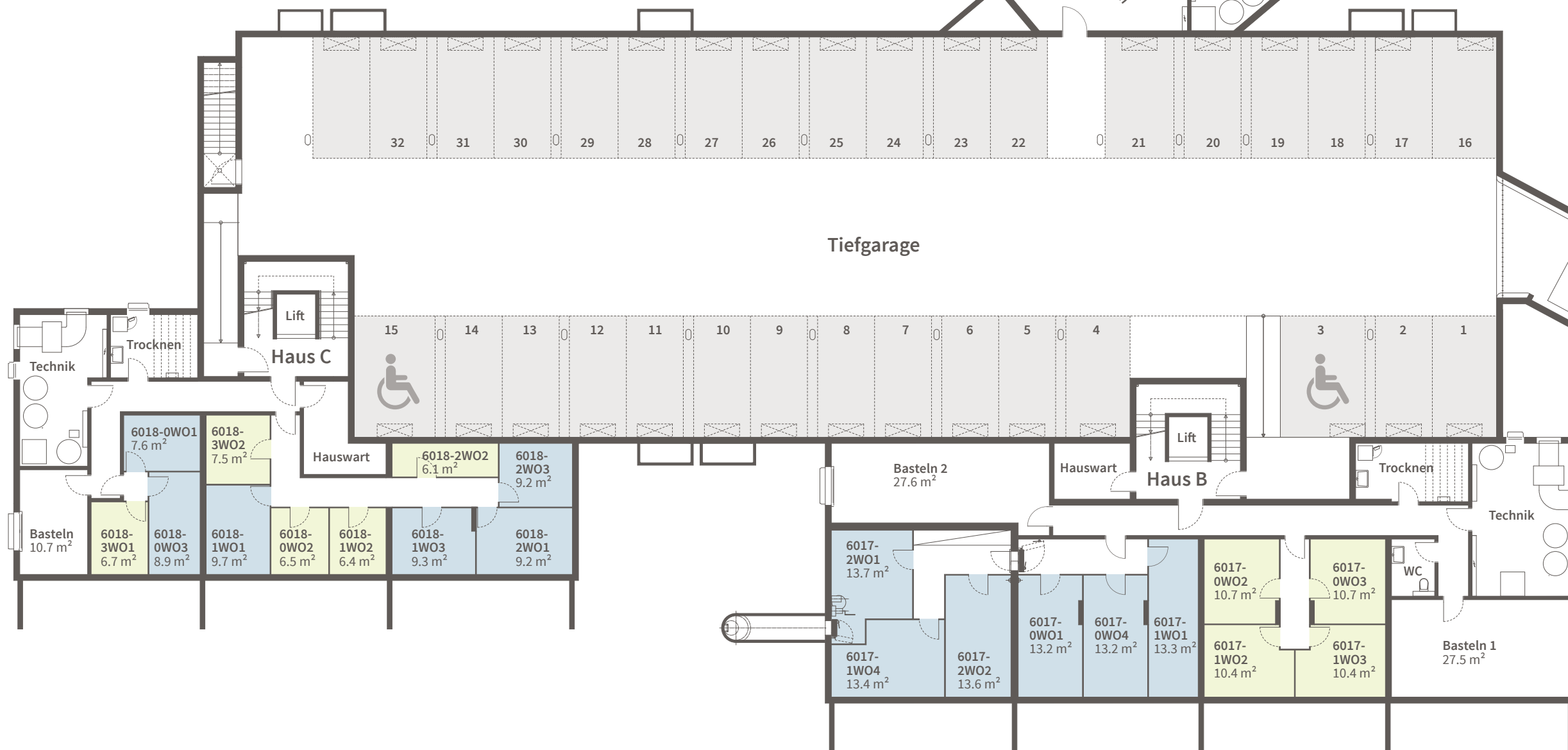
0m 1m 5m

1:100





# Tiefgarage / Keller















# Kurzbaubeschrieb

## ALLGEMEINES

Die drei Mehrfamilienhäuser mit total 29 Wohnungen liegen im Herzen der Gemeinde Erlinsbach in unmittelbarer Nähe zu Aarau.

Die Gebäude charakterisieren sich innen wie aussen durch eine überdurchschnittliche Ausführungsqualität und Ästhetik: die Fassaden werden in zwei verschiedenen warmen Sandtönen gehalten, die sich optimal in die Umgebung einfügen. Metallbauteile wie Geländer und Stützen wie auch die Fenster sind aussen in einem eleganten Umbra-Braunton ausgeführt, im Innenbereich wird dieser elegante warme Farbton weitergeführt mit hochwertigem Eichenparkett, einem hellen Sandton für die Plattenbeläge sowie die Einbaumöbel und Küchenmöbel. Auch bei der Auswahl der Geräte legte die Bauherrschaft hohen Wert auf überdurchschnittliche Qualität. Eine zufriedene Mieterschaft wie eine Nachhaltigkeit der Konstruktion und Materialwahl gehörten zu den zentralen Leitlinien für die Bauherrschaft bei sämtlichen Entscheidungen – so sind sämtliche Wohnungen behindertengerecht und rollstuhlgängig.

Alle Gebäude verfügen über einen rollstuhlgängigen Aufzug.

Alle Wohnungen haben Bodenheizung (individuell regulierbar, individuelle Messung) und werden mit einer umweltfreundlichen Luft-Wasser Wärmepumpe beheizt.

## WOHNRÄUME, ZIMMER, KÜCHEN

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Decke:</b> | Weissputz gestrichen mit 2 aufgesetzten Vorhangschienen |
| <b>Wände:</b> | Abrieb weiss                                            |
| <b>Boden:</b> | Holzparkett Eiche matt versiegelt                       |

## BÄDER UND DUSCHEN

|                   |                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Decke:</b>     | Weissputz                                                                                                                            |
| <b>Wand:</b>      | Feinsteinzeug-Platten sandfarben hell, Format 30 x 60 cm, geschosshoch                                                               |
| <b>Boden:</b>     | Feinsteinzeug-Platten sandfarben dunkler, Format 30 x 60 cm                                                                          |
| <b>Einbauten:</b> | Sanitärapparate in weiss<br>Armaturen verchromt<br>Duschabtrennungen in Glas, wo vorhanden (siehe Grundriss)<br>Spiegelschrank weiss |
| <b>Belüftung:</b> | künstliche Belüftung, auch bei Vorhandensein eines Fensters                                                                          |

## REDUIT

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Decke:</b> | Weissputz gestrichen mit 2 aufgesetzten Vorhangschienen |
|---------------|---------------------------------------------------------|

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Wände:</b>     | Abrieb weiss                                                |
| <b>Boden:</b>     | Feinsteinzeug-Platten sandfarben dunkler, Format 30 x 60 cm |
| <b>Apparate:</b>  | Waschmaschine / Tumbler weiss                               |
| <b>Belüftung:</b> | künstliche Belüftung, auch bei Vorhandensein eines Fensters |

## KÜCHENAUSSTATTUNG

Fronten, Blenden und Sockel: Kunstharz sandbeige belegt

|                        |                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Arbeitsflächen:</b> | Granit, Chromstahlbecken und Kochfeld eingelegt |
|------------------------|-------------------------------------------------|

Flachschirm-Dunstabzugshaube über Herd, Abluft über Dach geführt

## hochwertige Einbaugeräte von Elektrolux:

- Multifunktions-Backofen mit integrierten Dampfgar-Programmen (Profi -Steam)
- Glas-Keramik-Kochfeld mit Slider-Bedienung
- Geschirrspüler extra leise und hygienisch
- Kühl-Gefrier-Kombination mit bester Energieeffizienz

## GARDEROBEN

Anzahl Garderobenelemente gemäss Grundriss  
Fronten, Blenden und Sockel: Kunstharz sandbeige belegt  
Tablare und Kleiderstangen

## ELEKTROINSTALLATION

|                   |                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allgemein:</b> | sämtliche Einbauspot sind in modernster LED-Technologie ausgeführt<br>Sonnerie und Gegensprechanlage im Wohnungseingangsbereich |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Allgemeine Flure/Treppenhäuser/Autoeinstellhalle:

|                          |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnzimmer:</b>       | Bewegungsmelder<br>Anschluss für TV/Radio und Telefon, Steckdosen (teilweise geschaltet)<br>Deckenanschluss für Leuchte                                                                            |
| <b>Zimmer:</b>           | zusätzlicher Anschluss für TV/Radio und Telefon (in 1 Zimmer) , Leerrohre zum Nachrüsten vorhanden in den anderen Zimmern<br>3-fach-Steckdosen (teilweise geschaltet), Deckenanschluss für Leuchte |
| <b>Bad/Dusche:</b>       | Spiegelschrank mit LED-Leuchte, teilweise Deckenanschluss für Leuchte wo Bedarf                                                                                                                    |
| <b>Küche:</b>            | 2mal 3-fach Steckdosen, LED-Einbauleuchten                                                                                                                                                         |
| <b>Balkon/Sitzplatz:</b> | Steckdose, LED-Leuchte                                                                                                                                                                             |
| <b>Mieterkeller:</b>     | Steckdose, Deckenleuchte                                                                                                                                                                           |

### FENSTER / SONNENSCHUTZ

**Kunststoff / Metall-Fenster:** innen weiss, aussen Metall umbra-braun

Wärme- und Schallschutz gemäss den Vorschriften  
Badezimmer-Fenster mit satiniertem Glas  
Alle Fenster (ausser Bäder) mit Raffl amellenstoren (grau-alluminium) versehen, die Storen sind motorisiert

### BALKONE / TERRASSEN

Balkonboden mit Hartbeton-Überzug im Gefälle.  
Attika-Terrasse mit Zement-Platten im Gefälle verlegt  
Geländer mit Staketen in Flachstahl, einbrennlackiert in umbra-braun  
Balkone und Attika-Terrassen mit je 1 Knickarm-Markise (Handkurbel, Attika-Wohnungen motorisiert)

### TREPPENHAUS VERGLAST

**Decken:** Beton weiss gestrichen  
**Wände:** Aussenputz in sandton gestrichen  
**Boden:** Hartbeton  
**Handlauf:** bei Treppenlauf in Chromstahl  
**Geländer:** bei Wohnungszugang in den Obergeschossen (Laubengang): Staketengeländer umbra

### AUFZUG

Rollstuhlgängiger Personenaufzug (5 Personen)

### MIETERKELLER

Holzlattentrennwände Boden, Wände und Decke roh

### BASTELRÄUME

**Decke:** Beton weiss gestrichen  
**Wände:** Abrieb weiss gestrichen  
**Boden:** Zementüberzug roh

### WASCH-/TROCKENRAUM

Secomat mit Zählersystem: Anschluss vorgesehen  
Waschmaschine (behindertengerecht) vorgesehen

### AUTOEINSTELLHALLE

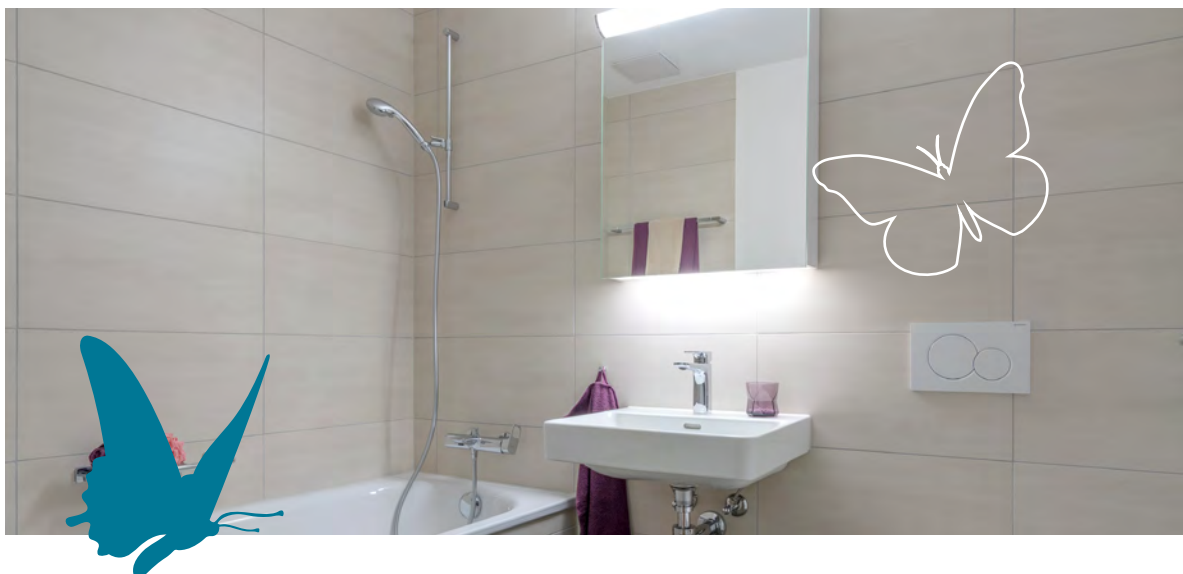
**Decke:** Beton weiss gestrichen  
**Wände:** Beton roh  
**Boden:** Guss-Asphalt

Garagentor mit Handsender und Schlüsselsäule in der Rampenabfahrt.

1 Pneuschrack pro Parkplatz  
3 direkte Zugänge zu den Häusern  
Veloabstellplätze mit Ständer oder Haken

### UMGEBUNG

Gedeckter Veloabstellplatz  
Zugangswege, Sitz- und Spielplätze mit Betonsteinen  
Sitzbänke, Grünflächen mit Rasenansaat und Bepflanzung





## Persönliche Beratung und Vermietung



Gerne berät Sie Frau Ramona Kläfiger  
bei einem persönlichen Gespräch.

T +41 56 200 25 16  
klaefiger@ambassador-immo.ch

AMBASSADOR  
IMMOBILIEN UND VERWALTUNGS AG

AMBASSADOR  
Immobilien und Verwaltungs AG  
Mellingerstrasse 1  
5401 Baden  
www.ambassador-immo.ch

Eine Liegenschaft der



www.warteck-invest.ch

[WWW.AM-ZILBAECHLI.CH](http://WWW.AM-ZILBAECHLI.CH)