



Stutz & Partner

verwaltet • vermietet • verkauft

Telefon: 044 875 07 31 Fax: 044 875 07 32 Internet: www.stutzundpartner.ch



EXKLUSIVE 2.5-ZIMMER-DACHATTIKA MIT GALERIE UND GROSSER DACHTERRASSE

Schlüsselstrasse 35 | 5330 Bad Zurzach | Referenz : M215

CHF 2'190.-/Monat + NK

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Eigenschaften und Objektdaten	5
Grosse Bilder	7

EXKLUSIVE 2.5-ZIMMER-DACHATTIKA MIT GALERIE UND GROSSER DACHTERRASSE

CH-5330 Bad Zurzach | Schlüsselstrasse 35 | **CHF 2'190.-/Monat + NK**



Diese hochwertige 2.5-Zimmer-Dachattika befindet sich in einem attraktiven Neubau-2-Familienhaus und richtet sich an Einzelpersonen oder Paare, die ein exklusives, modernes und komfortables Zuhause suchen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, die vielseitig nutzbare Galerie sowie die grosszügige Dachterrasse schaffen ein besonderes Wohngefühl mit viel Raum, Licht und Privatsphäre. Die Galerie verfügt über ca. 25 m² Bodenfläche und eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich.

Die Wohnung überzeugt mit einem gehobenen Ausbaustandard, Eichenparkett, Eichentreppe, moderner Küche mit Edelstahlabdeckung, wohnungsinterner Waschmaschine/Tumbler, kontrollierter Wohnungslüftung sowie aktivem Kühlsystem für zusätzlichen Komfort an heissen Tagen. Die Photovoltaikanlage mit Eigenverbrauchsmodell rundet das zeitgemässe und nachhaltige Energiekonzept ab.

Neben der grossen Dachterrasse steht zusätzlich ein gedeckter Balkon zur Verfügung. Zur Wohnung gehören eine Garagenbox sowie ein davorliegender Parkplatz.

Highlights:

- gute Wohnlage mit kurzen Distanzen
- hochwertiger, moderner Neubau
- gehobener Ausbaustandard
- Dachterrasse und zusätzlich gedeckter Balkon

ANGABEN

Referenz: **M215**

Typ: **Attikawohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **2.5**

Schlafzimmer: **1**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **1. Stock**

Wohnfläche: **95 m²**

Nutzfläche: **142 m²**

Nebenkosten: **CHF 280.-/Monat (Akonto)**

Baujahr: **2026**



- vielseitige Galerie z.B. als Büro/Gästezimmer
- wohnungsinterne Waschmaschine / Tumbler
- aktives Kühlsystem: ideal an heissen Tagen
- PV-Anlage für nachhaltigen Strom
- Garagenbox mit davorliegendem Parkplatz

Interessiert? Gerne zeigen wir Ihnen Ihr neues Zuhause ...

Stutz & Partner Immobilien

IHR LOKALER IMMOBILIENPARTNER ...
... KOMPETENT, ENGAGIERT und ZUVERLÄSSIG!

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Vermietungsabteilung
E-Mail : info@stutzundpartner.ch

ANGABEN

CH-5330 Bad Zurzach | Schlüsselstrasse 35 | **CHF 2'190.-/Monat + NK**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Typ	Attikawohnung	Zustand der Immobilie	Neu
Referenz	M215	Standing	Gehoben
Zimmer	2.5	Wohnfläche	95 m²
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	142 m²
Badezimmer	1	Terrassenfläche	24 m²
Stockwerk	1. Stock	Balkonfläche	8 m²
Nebenkosten	CHF 280.-/Monat (Akonto)	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Baujahr	2026	Innenparkplatz	1 nicht inklusive CHF 140.-
Heizanlage	Wärmepumpe	Aussenparkplatz	1 nicht inklusive CHF 40.-
Wärmeverteilung	Bodenheizung		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- | | | |
|-------------------------|------------------|-------------------------|
| - Stadtzentrum | - Bahnhof | - Museum |
| - Geschäfte | - Bushaltestelle | - Wasserpark |
| - Einkaufsmöglichkeiten | - Sportzentrum | - Arzt |
| - Bank | - Freibad | - Pflegeheim |
| - Post | - Hallenbad | - Thermalbad |
| - Restaurant(s) | - Wanderwege | - Nahe einer Zollgrenze |
| - Apotheke | - Radweg | |

AUSSENBEREICH

- | | | |
|----------------|---------------|-------|
| - Balkon(e) | - Ruhige Lage | - Box |
| - Dachterrasse | - Parkplatz | |

INNENBEREICH

- | | | |
|----------------|-----------------|----------------------|
| - Offene Küche | - Einbauschränk | - Smartes Thermostat |
|----------------|-----------------|----------------------|



- Wasserenthärter

- Dreifachverglasung

- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Induktionsherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler

- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Glasfaser
- Internetanschluss

- Internet 1Gbit/s
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Garagentor
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen

- Parkett

BESONNUNG

- Optimal

- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht

- Unverbaubar

STIL

- Modern

FOTO(S)



Attraktive Wohnlage im beliebten Bad Zurzach



Kurze Distanzen zu ÖV, Einkauf, Natur und Erholung



Das moderne Neubau-2-Familienhaus



Liegenschaftszufahrt mit Garagen und Aussenparkplätzen



Privater Wohnungszugang zur Dach-Attika



Herzlich Willkommen, bitte treten Sie ein ...



Eingangsbereich mit Garderobe



Der stilvolle Wohnbereich mit viel Tageslicht



Die grosse Dachterrasse mit schöner Aussicht



Viel Platz zum Verweilen und Geniessen



Zusätzlich gedeckter Balkon mit Aussicht



Der stilvolle Wohnbereich mit viel Tageslicht



Moderne Küche mit hochwertiger Edelstahlabdeckung



Eingangsbereich / Vorplatz mit ...



... praktischem, kleinem Abstellraum



Schlafzimmer mit knapp 17 m²



Dusche / WC



sehr praktisch, wohnungsinterne WM/TU



Das vielseitige Galeriegeschoss ...



... z.B. als kleines Büro / Gästezimmer?



... zusätzlich mit kleiner Lesecke?



grosse Garagenbox mit zusätzlicher Staufläche



Ladestation für Elektrofahrzeuge ist optional möglich

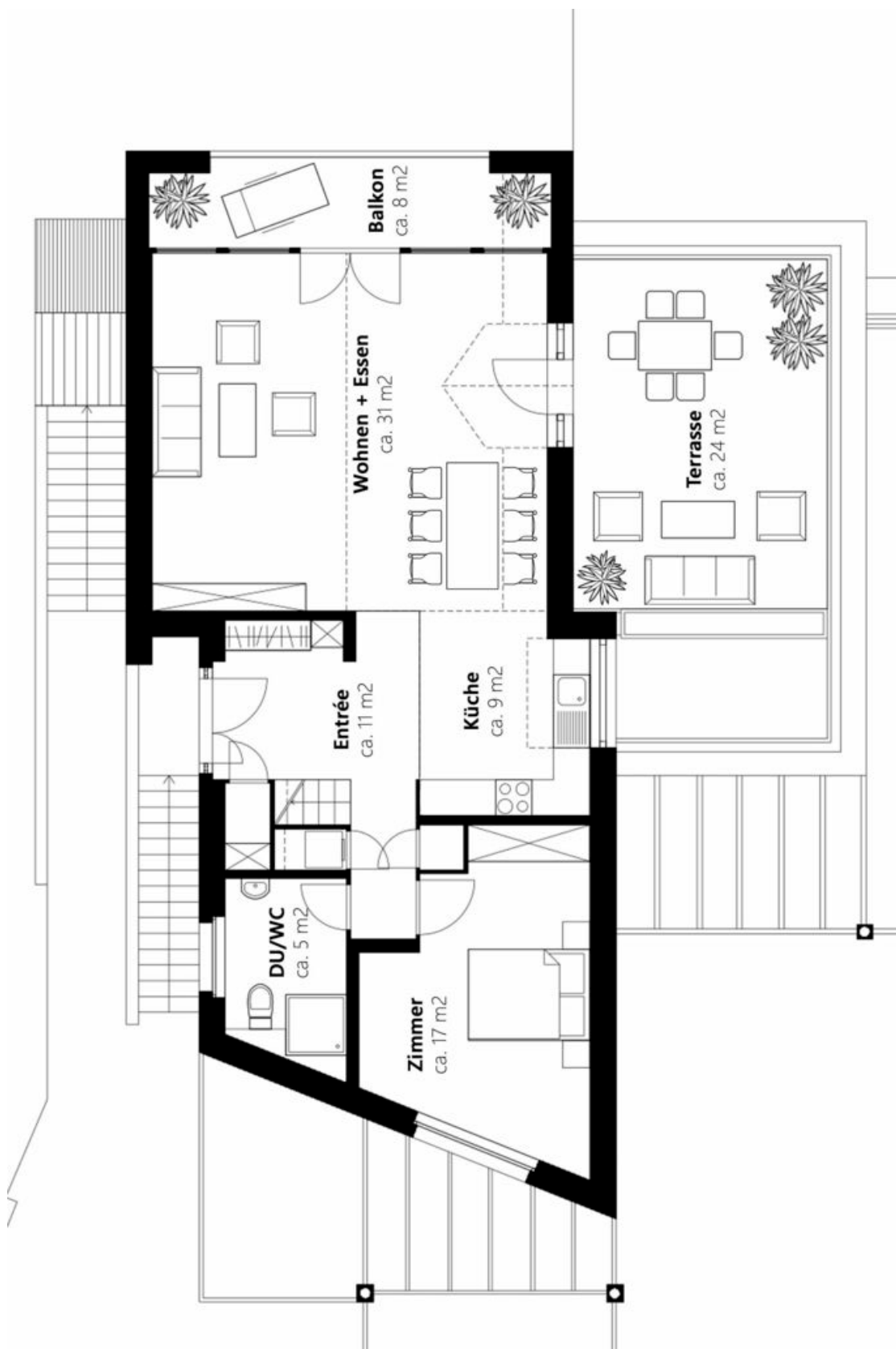


Stutz & Partner

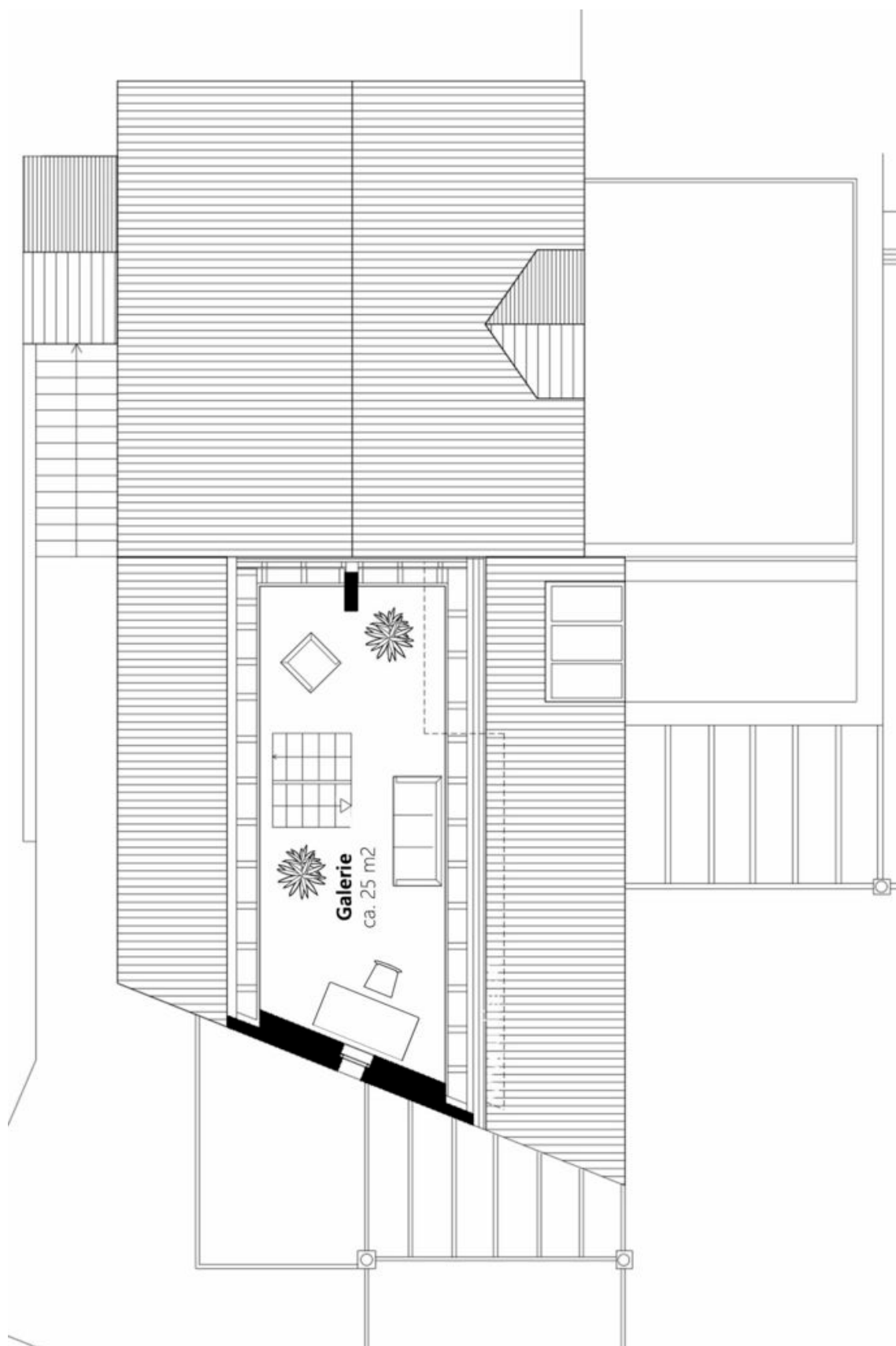
verwaltet • vermietet • verkauft

Telefon: 044 875 07 31 Fax: 044 875 07 32 Internet: www.stutzundpartner.ch

GRUNDRISS



Plan Attikageschoss



Plan Galeriegeschoss