

# Zentrum Riburg, 4313 Möhlin

Erstvermietung 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen

Jakob Müller Immobilien AG  
www.jmre.ch



# Visualisierung Innenansicht



Wohnung A22

# Willkommen im Zentrum Riburg

Im Bereich der ehemaligen Volg-Filiale im Zentrum von Möhlin entstehen drei Mehrfamilienhäuser. Die Erdgeschosse werden als Gewerbeflächen ausgebaut. Bereits bekannt ist, dass die Volg-Filiale wieder an den Standort zurückkehrt und zusätzlich eine Arztpraxis, eine Apotheke sowie eine Akupressur als Mieter feststehen.

Vom 1. bis zum 3. Obergeschoss entstehen insgesamt 23 Mietwohnungen mit 2.5- bis 4.5-Zimmer. Alle Wohnungen verfügen über eine gedeckte Loggia.

Die Gebäude erhalten im Untergeschoss eine gemeinsame Einstellhalle (40 Parkplätze), je einen Kellerraum pro Wohnung und Veloabstellplätze. Für die Gäste der Gewerbeflächen stehen diverse Aussenabstellplätze und weitere Plätze in der Einstellhalle zur Verfügung.

Der Erstbezug ist ab Sommer 2021 möglich.

## Inhalt

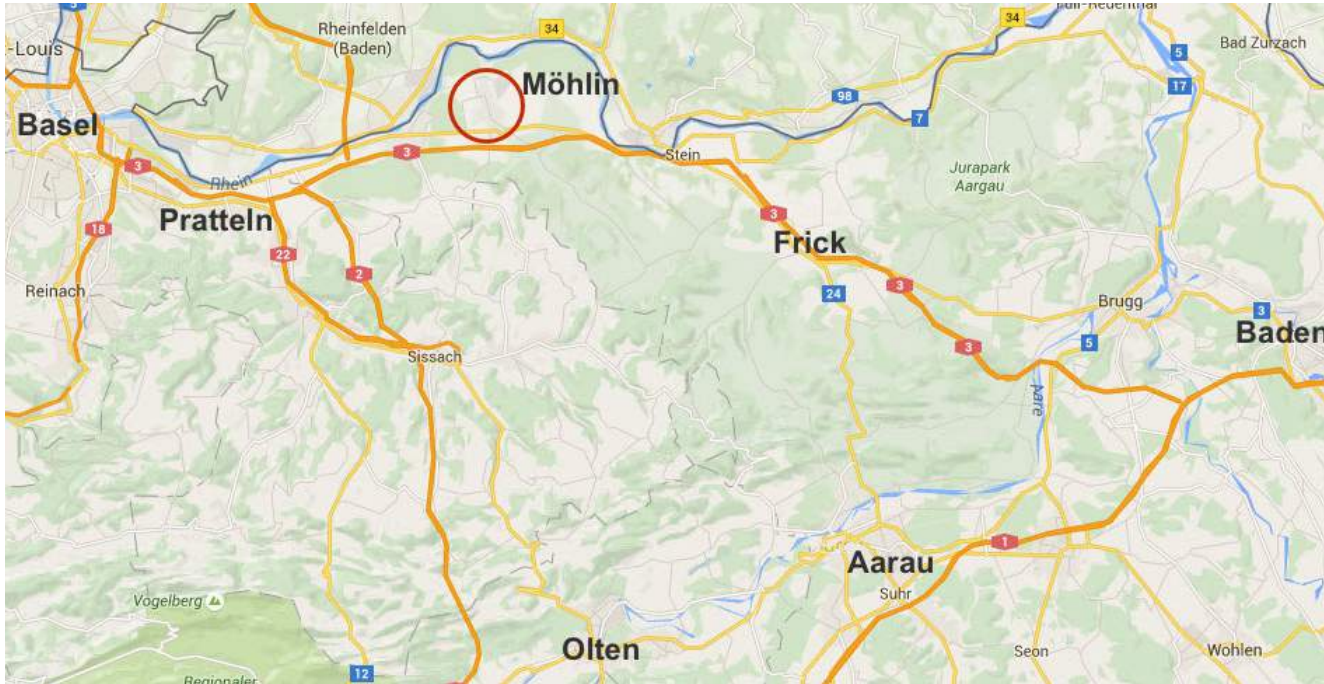
Visualisierung Innenansicht	2
Projektbeschrieb	3
Umgebungsgestaltung / Situation	4
Lage und Umgebung	5
Visualisierung Innenansicht	6
Gemeindeportrait	7
Baubeschrieb	8
Visualisierung Aussenansicht	10
Grundriss UG	11
Grundrisspläne Wohnungen	Beilage
Mietpreise	Beilage

Sämtliche Angaben wurden mit bestem Wissen erfasst. Diese Dokumentation stellt kein Vertragsdokument dar. Änderungen oder Abweichungen in Bezug auf Pläne, Beschriebe, Aufzeichnungen usw. sind nicht ausgeschlossen.



# Umgebungsgestaltung / Situation





## Umgebung

Rheinfelden	5 km
Frick	16 km
Pratteln	16 km
Basel	25 km
Aarau	36 km
Zürich	70 km



## Möhlin

1 Neubau "Riburg"	
2 Einkaufen	0 m
3 Bushaltestelle	50 m
4 Bahnhof	950 m
5 Bank / Bankomat	500 m
6 Post	850 m
7 Kindergarten / Schule	400 m



# Visualisierung Innenansicht



Wohnung C31

# Möhlin

Die Gemeinde Möhlin liegt eingebettet zwischen Sonnenberg und Rhein im nordwestlichen Zipfel des Aargaus. Sie gehört mit knapp 19 km<sup>2</sup> flächenmässig zu den grössten Gemeinden im Kanton. Gut 3 km<sup>2</sup> davon sind überbaut, 7 km<sup>2</sup> bestehen aus Wald, der Rest ist Kulturland.

Möhlin ist durch die Nähe zum Autobahnanschluss „Rheinfelden Ost“ und dem eigenen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Basel und Frick erstklassig erschlossen. Das Zentrum von Basel ist mit ÖV und Auto innert ca. 25 min erreichbar und auch der Flughafen Basel-Mulhouse ist bequem zu erreichen. Eine Bushaltestelle (Anbindungen an die Bahnhöfe Möhlin und Rheinfelden) befindet sich direkt vor dem Neubauprojekt.

Dank der Umrahmung durch die Natur hält Möhlin trotz dieser zentralen Lage den Charme einer ländlichen Gemeinde. Mehrere Naturschutzgebiete, grosse Waldflächen und der nahe gelegene Rhein bieten Raum für Erholung und Sport im Grünen.

Zur Lebensqualität von Möhlin trägt auch das breitgefächerte Freizeit- und Kulturangebot (diverse Vereine, Schwimmbad, Spiel- und Sportplätze, Kulturkommission, Dorfmuseum, Lehrertheater, Fasnachtstradition etc.) bei.

Für die täglichen Einkäufe ist alles vorhanden. Der Volg befindet sich direkt in der Überbauung, ebenso eine Arztpraxis und Apotheke. Eine Poststelle, mehrere Banken, Grossverteiler (Migros, Coop, Denner) aber auch spezialisierte Geschäfte (Blumen, Elektrogeräte, Bäcker, Metzger, Drogerie, Apotheke, etc.) befinden sich ebenfalls in der Gemeinde.

Die ansässigen Betriebe bieten rund 4'000 Arbeitsplätze und ein breites Angebot an Lehrstellen. Auch das Schulangebot (Kindergarten bis Oberstufe) wird vollständig in der Gemeinde abgedeckt.

## Gemeindeverwaltung

Hauptstrasse 36, 4313 Möhlin

Tel. 061 855 33 33

Mail [gemeinde@moehlin.ch](mailto:gemeinde@moehlin.ch)

## Eckpunkte zur Gemeinde Möhlin

Kanton	Aargau
Bezirk	Rheinfelden
Postleitzahl	4313
Höhenlage	310 MüM
Einwohner	11'000
Gemeindefläche	18.79 km <sup>2</sup>
Einwohnerdichte	573 Einw. pro km <sup>2</sup>
Steuerfuss	115 %

Webseite Gemeinde

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

Webseite Schule

[www.schule-moehlin.ch](http://www.schule-moehlin.ch)

# Baubeschrieb

## Allgemeines

Gebäude in Massivbauweise mit Satteldach (Haus A) resp. Flachdach (Haus B + C).

## Rohbau Wohnhäuser

Bodenplatte, Decken und erdberührte Keller aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalksandstein. Wohnungstrennwände in Stahlbeton oder Backstein. Weitere Innenwände in Backstein oder Leichtbauwände.

## Fassade

Aussenwände aus Mauerwerk (Backstein) oder in Stahlbeton mit Aussenwärmedämmung, verputzt.

## Dach -Haus A

Holzdachkonstruktion mit Ziegeldeckung. Dachfenster mit 3-facher-Isolierverglasung und Rollläden aussenliegend.

## Dach - Haus B + C

Flachdachkonstruktion als Stahlbetondecke, Abdichtung und Vegetationsschicht (Extensivbegrünung).

## Keller

Pro Wohnung steht ein Keller zur Verfügung, abgetrennt mit Holzlattenverschlag oder mit Kalksandsteinwänden. Licht und Stromanschluss pro Abteil. Strommessung erfolgt über Wohnungszähler.

## Balkone / Sitzplätze

Überdeckte Balkone mit Zementplatten und Staketengeländer.

## Fenster

Fenster in Kunststoff/Alu, 3-fach-Isolierverglasung.

## Sonnenschutz

Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, Senkrechtmarkiesen bei den Loggien, Dachfenster mit Rolläden. alle Storen sind elektrisch gesteuert.

## Elektrotechnik

Hauptverteilung im UG, Unterverteilung und Sicherungskästen je in der Wohnung. Je mind. eine 3-fach Steckdosen pro Zimmern sowie zusätzlich eine 1-fach-Steckdose beim Lichtschalter. Wohnzimmer mit mind. zwei 3-fach-Steckdosen, teilweise geschaltete Steckdosen. Küche mit zwei 3-fach-Steckdosen und einer 1-fach-Steckdose und LED-Unterbau-Leuchte. Entrée, Korridor, Küche und Nasszellen mit Einbau-Deckenleuchten (LED), restliche Räume mit vorbereitetem Lampenanschluss. Spiegelschrank in Nasszellen mit integrierter Beleuchtung und 2-fach-Steckdose. Telefon-, Radio- und TV-Installation im Wohnzimmer ausgerüstet. Schlafzimmer sind mit Leerrohr vorbereitet. Swisscom und Cablecom ist möglich. Sonnerie mit Gegensprechanlage

mit elektrischer Türöffnung.

Allgemeine Beleuchtung in Treppenhaus, Keller und Einstellhalle mit LED-Leuchten.

## Heiztechnik

Wärmeerzeugung mit zentraler Pellets-Heizanlage. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Stellantrieb und Raumthermostate pro Raum (Nasszellen ohne Raumthermostat). Wärme- und Wasserzähler pro Wohnung, mit Funkablesung.

## Lüftungsanlage

Abluftventilatoren in den innenliegenden Nasszellen. Kellerräume sind mechanisch belüftet.

## Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung über Pellets-Heizung. Zentraler Boiler und Wasser-Enthärtungsanlage.

## Waschmaschine / Tumbler

Waschmaschine und Tumbler (Miele) pro Wohnung.



### **Sanitärapparate**

Bad: Badewanne, Waschtisch, Wandklosett.

Dusche: Bodenebene Dusche mit Duschtrennwand aus Glas, Waschtisch, Wandklosett.

Spiegelschrank in Bad und Dusche. Alle Apparate in weiss, Garnituren verchromt.

### **Küche**

Abdeckung aus Granit, Möbel mit Kunstharzfronten, Spülbecken in Chromstahl, Küchenschild aus Glas.

Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, hochliegender Backofen, Glaskeramikherd (Induktion) mit integriertem Dampfabzug. Alle Geräte sind Fabrikate der Marke Miele ausser Herd/Dampfabzug von Bora.

### **Bodenbeläge**

Schlafzimmer, Wohnen und Essen mit Eichenparkett und Holzsockel. Nasszellen mit keramischen Bodenplatten und identischem Sockel.

### **Wand- und Deckenbeläge**

Wände mit Vollabrieb und Farbe. Nasszellen teilweise mit Wandplatten, restliche Wandflächen ebenfalls mit Vollabrieb und Farbe. Decken mit Weissputz oder Beton gestrichen. Wände im Treppenhaus mit Sichtbeton.

### **Innentüren**

Wohnungstüren aus Holz mit Stahlzarge mit Spion und Mehrpunktverschluss.

Zimmertüren aus Holz mit Stahlzarge.

### **Schreinerarbeiten**

1 Vorhangschiene pro Fenster. Offene Garderobe im Eingangsbereich mit Hutablage und Putzschrankabteil. Bei Brüstungsfenster je ein Fensterbrett aus Holz.

### **Liftanlage**

Behindertengerechter Lift mit 24-Stunden Notruf.

### **Einstellhalle**

Einstellhalle mit total 44 Plätzen. Erschließung über Rampe mit elektrischem Tor.

Aufladestationen für Elektrofahrzeuge können auf Wunsch ausgerüstet werden. Kostentragung in Absprache zwischen Mieter und Vermieter.

### **Aussenparkplätze**

3 Stk. Besucherparkplätze (davon 1 Stk. als Behinderten-Parkplatz) in der Umgebung.

### **Schliessanlage**

5 Schlüssel pro Wohnung, gleichschliessend mit Hauseingangstür, Wohnungstür, Autoeinstellhalle, Briefkasten, Kellerabteil.

Pro Abstellplatz in der Einstellhalle ein Handsender.

# Visualisierung Aussenansicht



# Grundriss UG





# Bezug ab Sommer 2021

Weitere Informationen: [www.jmre.ch/riburg](http://www.jmre.ch/riburg)



## **Vermietung**

Jakob Müller Immobilien AG

062 865 52 96

hello@jmre.ch

## **Bauherrschaft**

Roland Häsler Immobilien AG

4313 Möhlin