

NEUBAU-ERSTBEZUG: EXKLUSIVES 5.5-ZIMMER-HAUS MIT GROSSEM GARTEN

Pintenstrasse 7 | 5464 Rümikon AG | Referenz : #695_Haus A1

CHF 4'680.-/Monat

Immo Station AG - Im Langacker 22 - 5405 Dättwil AG
062 892 22 00 - info@immo-station.ch - https://immo-station.ch

NEUBAU-ERSTBEZUG: EXKLUSIVES 5.5-ZIMMER-HAUS MIT GROSSEM GARTEN

CH-5464 Rümikon AG | Pintenstrasse 7 | **CHF 4'680.-/Monat**







An der Pintenstrasse 7 in 5464 Rümikon entstehen acht moderne 5.5-Zimmer-Doppel-Einfamilienhäuser, die voraussichtlich ab dem 1. September 2027 bezugsbereit sind. Die attraktive Neubauüberbauung vereint grosszügiges Wohnen, hochwertigen Innenausbau und energieeffiziente Haustechnik in naturnaher Umgebung. Das Haus A1 überzeugt mit 165 m² Nettowohnfläche auf drei Wohngeschossen, einer Bruttogeschossfläche von 245 m² inklusive Untergeschoss sowie einer Grundstücksfläche von 234 m². Ein eigener Hauseingang, ein privater Sitzplatz mit Garten und der direkte Zugang zur Einstellhalle bieten zusätzlichen Wohnkomfort und Privatsphäre.

Grosszügig, modern und durchdacht
Das Erdgeschoss bildet mit dem rund 46 m² grossen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich das Herzstück des Hauses. Raumhohe Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zum privaten Aussenbereich. Hochwertige Parkettböden und eine modern ausgestattete Küche unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Im Obergeschoss befinden sich zwei grosszügige Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodenebener Dusche. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere helle Zimmer und ein zweites Tageslichtbad mit Badewanne. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung für Familien, Gäste und komfortables Arbeiten im Homeoffice. Im Untergeschoss stehen ein eigener Keller, ein separater Technikraum sowie der direkte Zugang zur Einstellhalle zur Verfügung.

Nachhaltige Haustechnik und energieeffizientes Wohnen

ANGABEN

Referenz: **#695_Haus A1**

Typ: **Doppeleinfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **01.09.2027**

Zimmer: **5.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **165 m²**

Grundstücksfläche: **234 m²**

Baujahr: **2027**

Heizanlage: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Warmwasseraufbereitung: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

Besonderes Augenmerk wurde auf eine nachhaltige und energieeffiziente Gebäudetechnik gelegt. Jedes Haus verfügt über eine eigene Erdwärmesonde mit Wärmepumpe und individueller Wärmeversorgung. Die Fussbodenheizung sorgt im Winter für angenehme Wärme und ermöglicht im Sommer eine sanfte Kühlung der Wohnräume. Die kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleistet eine kontinuierliche Frischluftzufuhr und reduziert gleichzeitig Wärmeverluste. Die moderne Haustechnik schafft ideale Voraussetzungen für einen niedrigen Energieverbrauch und langfristig wirtschaftliche Betriebskosten.

Dieses Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:

- Neubau-Erstbezug: Voraussichtlich bezugsbereit ab 1. September 2027
- Objekt: Modernes 5.5-Zimmer-Doppel-Einfamilienhaus (Haus A1)
- Grosszügige Wohnfläche: 165 m² Nettowohnfläche auf drei Wohngeschossen
- Gesamtfläche: 245 m² Bruttogeschossfläche inklusive Untergeschoss
- Privater Aussenbereich: Eigener Sitzplatz mit Garten, Grundstückfläche 234 m²
- Offener Wohnbereich: Rund 46 m² Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Hochwertiger Innenausbau: Moderne Küche, Parkettboden und raumhohe Fenster
- Flexible Raumnutzung: Vier grosszügige Zimmer für Familie und Homeoffice
- Moderne Nasszellen: Zwei Tageslichtbäder (Dusche/WC und Bad/WC) sowie separates Gäste-WC
- Energieeffiziente Haustechnik: Eigene Erdsonden-Wärmepumpe pro Haus
- Ganzjähriger Wohnkomfort: Fussbodenheizung mit Kühlfunktion im Sommer
- Kontrollierte Wohnraumlüftung: Angenehmes Raumklima und reduzierte Wärmeverluste
- Parkierung: Zwei Einstellhallenplätze Nr. 7 und 16 mit direktem Hauszugang, je CHF 200.– pro Monat
- Lage & Anbindung: Attraktive Wohnlage nahe Rhein und Bahnhof Rümikon AG (S36), mit guter Erreichbarkeit von Baden und Zürich

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!
Ein Erstbezug eröffnet Ihnen die Gelegenheit, ein vollkommen neues, architektonisch durchdachtes Zuhause nach Ihren Vorstellungen einzurichten. Da sich die Liegenschaft aktuell im Bau befindet, informieren wir Sie gerne persönlich über den Baufortschritt, den Ausbaustandard sowie die Besichtigungsmöglichkeiten vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?
Die Immo Station AG begleitet Sie dabei mit diskreter, kompetenter und persönlicher Beratung. Wir bewerten Ihre Liegenschaft kostenlos, entwickeln eine massgeschneiderte Vermarktungsstrategie und unterstützen Sie professionell während des gesamten Verkaufs- oder Vermietungsprozesses.

Unterstützung bei der Vermarktung?
Die Immo Station AG unterstützt Sie gerne bei der professionellen Aufbereitung und erfolgreichen Vermarktung Ihrer Liegenschaft. Wir präsentieren Ihr Objekt gezielt auf über 70 Immobilienplattformen, auf Social Media und auf unserer eigenen Website. Zusätzlich sprechen wir aktiv Interessenten aus unserer Kunden- und Investorendatenbank an. So erreichen wir eine maximale Reichweite und eine effiziente Vermittlung. Dieser Service steht Ihnen flexibel zu einem Pauschalbetrag von CHF 300.– pro Monat zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine unverbindliche Beratung.

UNTERGESCHOSS

- Keller: 34 m²
- Treppenhaus: 11 m²
- Direkter Zugang zur Tiefgarage
- Einstellhallenplatz Nr. 7 & 16

ERDGESCHOSS

- Eingang: 5 m²
- Gäste-WC: 1.3 m²
- Küche mit Kochinsel: 8 m²
- Essen: 8 m²
- Wohnen: 26 m²

- Gartensitzplatz: 11 m²
- Treppenhaus 5 m²

1. STOCK

- Zimmer 1: 22 m²
- Dusche/WC: 5 m²
- Zimmer 2: 18 m²
- Treppenhaus: 7 m²

DACHGESCHOSS

- Zimmer 3: 21 m²
- Zimmer 4: 18 m²
- Bad/WC: 5 m²
- Treppenhaus 7 m²

AUSSENBEREICH

- Gartensitzplatz 11 m²
- 4 Besucherparkplätze

BESONDERHEITEN

Verfügbare Einheiten & Mietpreise im Überblick, Mieter

- **A1, Wohnfläche 165 m², Bruttogeschossfläche 245 m², Grundstückfläche 234 m² Parkplätze Nr. 7 & 6, Nettomiete / Mt. CHF 4'680.-**
- A2, Wohnfläche 161 m², Bruttogeschossfläche 230 m², Grundstückfläche 200 m² Parkplätze Nr. 6 & 15, Nettomiete / Mt. CHF 4'550.-
- B1, Wohnfläche 161 m², Bruttogeschossfläche 231 m², Grundstückfläche 200 m² Parkplätze Nr. 12 & 2, Nettomiete / Mt. CHF 4'540.-
- B2, Wohnfläche 162 m², Bruttogeschossfläche 234 m², Grundstückfläche 248 m² Parkplätze Nr. 13 & 14, Nettomiete / Mt. CHF 4'760.-
- C1, Wohnfläche 161 m², Bruttogeschossfläche 228 m², Grundstückfläche 195 m² Parkplätze Nr. 10 & 11, Nettomiete / Mt. CHF 4'410.-
- C2, Wohnfläche 165 m², Bruttogeschossfläche 234 m², Grundstückfläche 239 m² Parkplätze Nr. 8 & 9, Nettomiete / Mt. CHF 4'760.-
- D1, Wohnfläche 165 m², Bruttogeschossfläche 245 m², Grundstückfläche 129 m² Parkplätze Nr. 17 & 4, Nettomiete / Mt. CHF 4'410.-
- D2, Wohnfläche 161 m², Bruttogeschossfläche 230 m², Grundstückfläche 194 m² Parkplätze Nr. 3 & 5, Nettomiete / Mt. CHF 4'400.-

BEMERKUNGEN

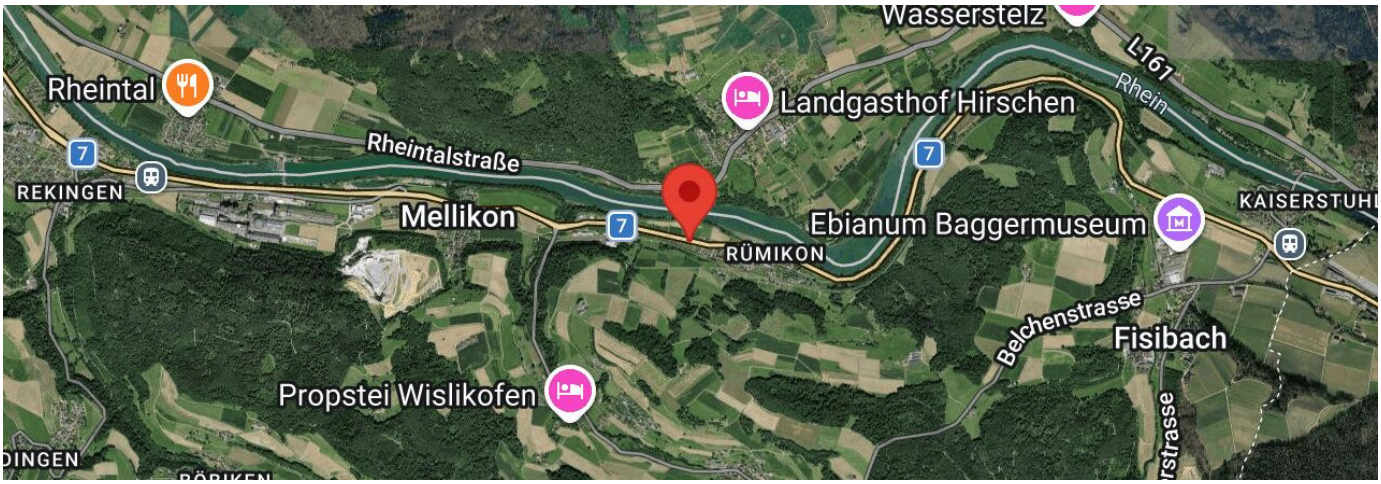
Die vorliegende Dokumentation basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Die Immo Station AG übernimmt für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.
Die dargestellten Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und sind unverbindlich. Materialien, Farben, Möblierung und einzelne Ausstattungsdetails können von der definitiven Ausführung abweichen.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Immo Station AG
E-Mail : info@immo-station.ch
Tel. : 062 892 22 00
Kommentar : Herr Uran Veseli

LAGE

CH-5464 Rümikon AG | Pintenstrasse 7 | **CHF 4'680.-/Monat**



LAGE

Rümikon liegt am Rhein. Die Veloroute führt direkt durchs Dorf, der Bahnhof Rümikon AG und die Bushaltestellen sind zu Fuss erreichbar. Für Einkäufe, Restaurants und Freizeitangebote liegt Bad Zurzach in der Nähe.

GEMEINDE

Rümikon ist ein ländlich geprägtes Dorf am Rhein und gehört zur Aargauer Gemeinde Zurzach. Die Gesamtgemeinde zählte Ende 2025 8'347 Einwohnerinnen und Einwohner. Rümikon verfügt über einen eigenen Bahnhof. Die Rhein-Veloroute führt direkt durch den Ort und verbindet ihn mit Kaiserstuhl und Bad Zurzach.

Schulen

Kinder aus Rümikon besuchen den Kindergarten und anschliessend die 1. bis 6. Klasse an der Primarschule Chrüzlibach. Für Jugendliche bietet die Oberstufe Zurzach alle drei Schulstufen an: Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule.

GESCHÄFTE

Für den täglichen Einkauf stehen in Bad Zurzach eine Migros und weitere Geschäfte zur Verfügung. Im Ortszentrum finden sich zudem die Quellen Apotheke, eine Postfiliale und eine Geschäftsstelle der Raiffeisenbank.

VERKEHRSANBINDUNG

Der Bahnhof Rümikon AG und die Bushaltestelle «Rümikon AG, Schulhaus» sind von der Pintenstrasse aus zu Fuss erreichbar. Die Buslinie 354 verbindet Rümikon unter anderem mit Kaiserstuhl und Niederweningen. Mit dem Auto erreichen Sie über Weiach die Umfahrung Glattfelden. Bei Bülach Nord gelangen Sie auf die A51 in Richtung Flughafen Zürich und Zürich.

FREIZEIT

Das Rheinufer lädt zu Spaziergängen ein. Wer gerne mit dem Velo unterwegs ist, findet die nationale Rhein-Route 2 direkt im Dorf. Sie führt von Rümikon dem Rhein entlang nach Kaiserstuhl oder über Mellikon und Rekingen nach Bad Zurzach. Im Sommer bietet das Regibad in Bad Zurzach ein 50-Meter-Becken, eine Wasserrutschbahn und eine

grosse Liegewiese. Die Therme Zurzach ergänzt das Freizeitangebot mit Thermalbecken und einer Saunalandschaft.

Bahnhof	296 m	7 min.	7 min.	1 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	296 m	7 min.	7 min.	1 min.
Autobahn	12.9 km	4h01	1h24	14 min.
Kindergarten	719 m	1h29	45 min.	11 min.
Primarschule	3.79 km	54 min.	22 min.	5 min.
Sekundarschule	9.9 km	2h45	47 min.	13 min.
Geschäfte	4.2 km	1h16	26 min.	5 min.
Flughafen	20 km	5h50	1h01	20 min.
Post	2.45 km	1h	13 min.	5 min.
Bank	4.81 km	1h25	39 min.	9 min.
Restaurants	481 m	7 min.	7 min.	1 min.

ANGABEN

CH-5464 Rümikon AG | Pintenstrasse 7 | **CHF 4'680.-/Monat**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**01.09.2027**	Zustand der Immobilie	**Neu**
Typ	**Doppeleinfamilienhaus**	Standing	**Gehoben**
Referenz	**#695_Haus A1**	Wohnfläche	**165 m²**
Zimmer	**5.5**	Bruttowohnfläche	**245 m²**
Schlafzimmer	**4**	Grundstücksfläche	**234 m²**
Badezimmer	**2**	Gartenfläche	**234 m²**
Anzahl Toiletten	**3**	Terrassenfläche	**11 m²**
Baujahr	**2027**	Kellerfläche	**34 m²**
Anzahl Terrassen	**1**	Deckenhöhe	**2.44 m**
Anzahl Etagen (Total)	**4**	Innenparkplatz	**2 nicht inklusive I CHF 400.-**
Heizanlage	**Wärmepumpe mit Erdsonde**	Gemeindesteuer	**115 %**
Wärmeverteilung	**Bodenheizung**	Kantonssteuer	**103 %**
Warmwasseraufbereitung	**Wärmepumpe mit Erdsonde**		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Sportzentrum
- Manege
- Freibad
- Tennis Zentrum
- Hallenbad
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz
- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt
- Pflegeheim

- Nahe einer Zollgrenze

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Exklusive Gartennutzung
- Gartensitzplatz
- Begrünung
- Lärmschutzwand
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Einstellhallenplatz
- Tiefgarage
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Keller
- Fahrradraum
- Abstellraum
- Einbauschrank
- Dreifachverglasung
- Hell
- Dachfenster
- Lichtdurchflutet
- Natürliches Licht
- Haustiere gestattet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Telefon
- Kabelfernsehen
- Glasfaser
- Internetanschluss
- Elektrische Rollläden
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neu
- Bauarbeiten werden erwägt
- Im Bau

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht
- Ländlich
- Fluss
- Garten
- Felder
- Wald

STIL

- Modern

FOTO(S)





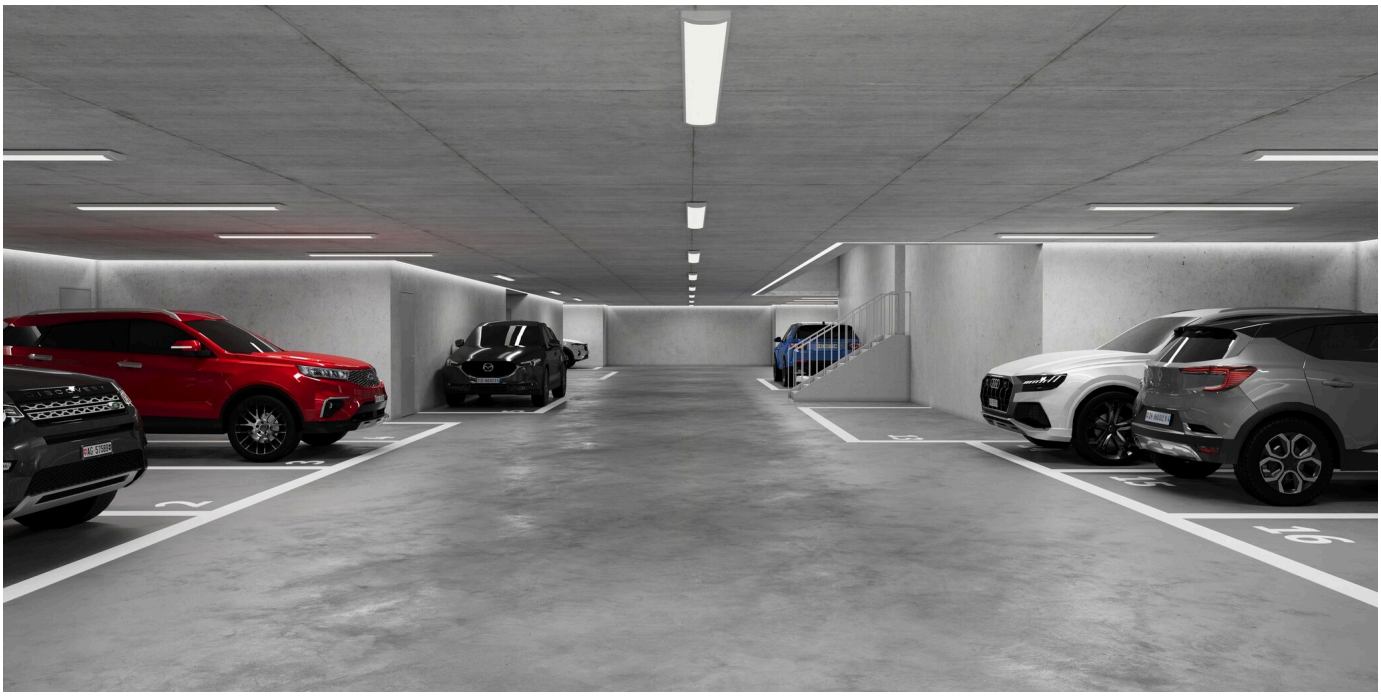












Preisliste Vermietung Rümikon

Pintenstrasse 7, 5464 Rümikon

Acht 5,5-Zimmer-Haushälften

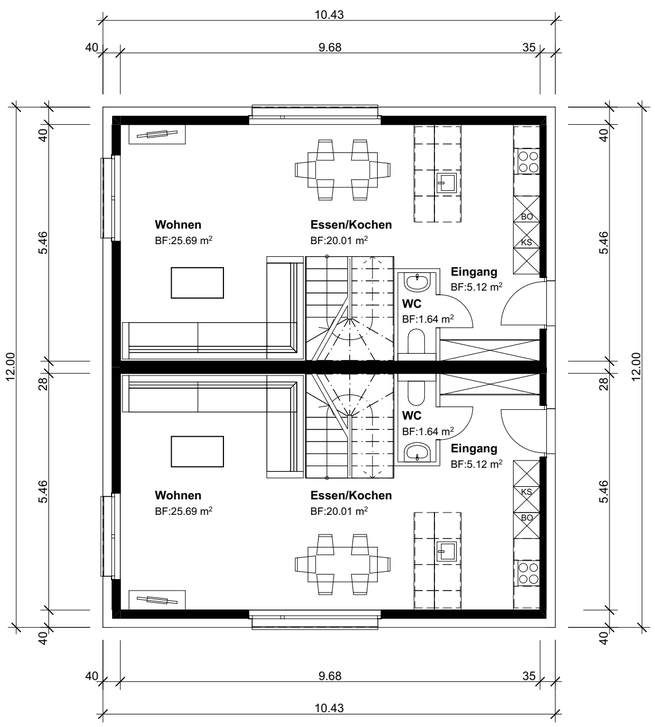
Monatsmieten in CHF, zuzüglich Nebenkosten

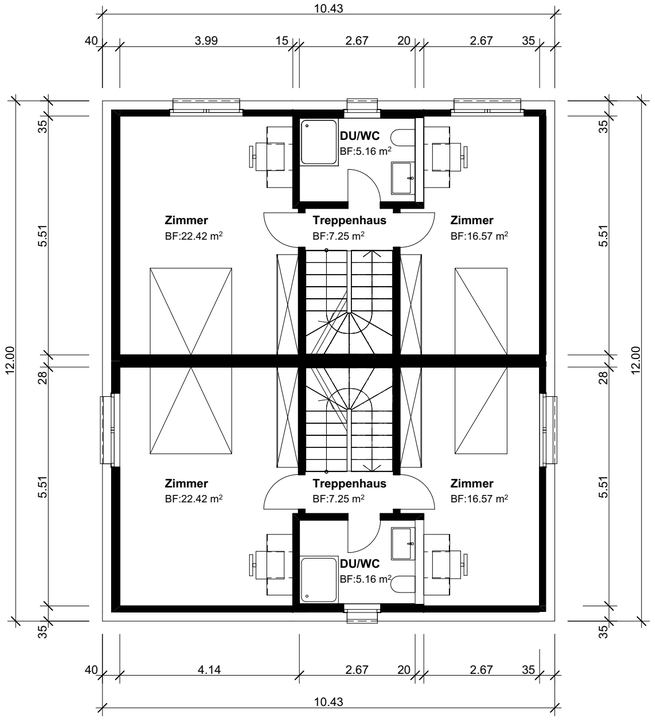
Haus	Nettowohnfläche m²	Bruttogeschossfläche m²	Grundstücksfläche m²	Parkplätze Nr.	Nettomiete CHF	Mit 2 Parkplätzen CHF
A1	165	245	234	7 und 16	4’680	**5’080**
A2	161	230	200	6 und 15	4’550	**4’950**
B1	161	231	200	12 und 2	4’540	**4’940**
B2	162	234	248	13 und 14	4’760	**5’160**
C1	161	228	195	10 und 11	4’410	**4’810**
C2	165	234	239	8 und 9	4’760	**5’160**
D1	165	245	129	17 und 4	4’400	**4’800**
D2	161	230	194	3 und 5	4’410	**4’810**

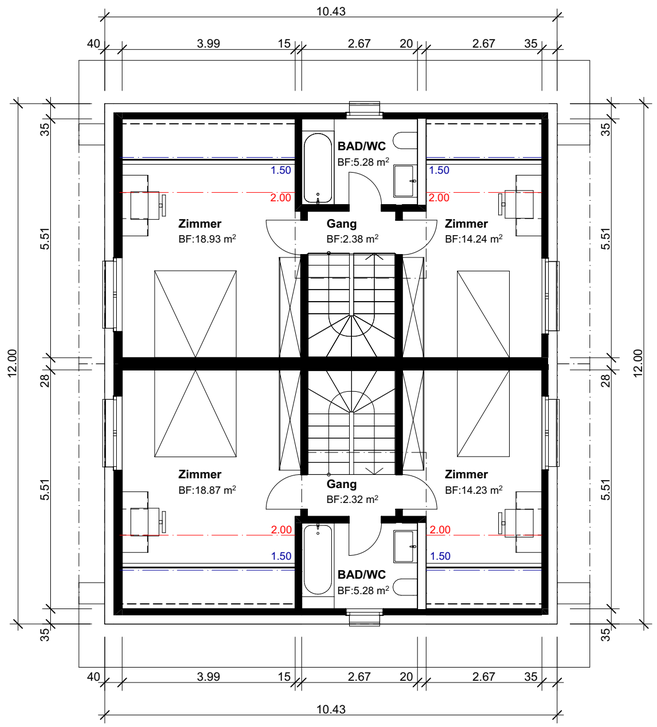
Parkplätze: CHF 200 pro Platz und Monat.

Die Bruttogeschossfläche umfasst Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Immo Station AG | Im Langacker 22 | 5405 Baden-Dättwil | 062 892 22 00 | info@immo-station.ch







A11

Neubau 4 DEFH mit Tiefgarage

Pintenstrasse 7 · 7753 Rümikon · Parz. 8003/7753

Bauherr/Grundeigentümer: Stark Immo Invest AG - Rheinstrasse 72 - 4414 Füllinsdorf

Projektverfasser: R&S ArchitekturPartner GmbH - Birchstrasse 1 - 5704 Egliswil - Tel. +41 62 892 48 45

R&S ARCHITEKTURPARTNER GMBH

Baueingabe/ Projektänderung

Grundrisse M: 1/100

Projektnr.:	Planbezeichnung:	Gezeichnet:	Format:	Datum:	rev.Datum:
A11	-A11- GR-100-250528	SE	A2 quer	11.03.2025	28.05.2025



A11

Neubau 4 DEFH mit Tiefgarage

Pintenstrasse 7 · 7753 Rümikon · Parz. 8003/7753

Bauherr/Grundeigentümer: Stark Immo Invest AG - Rheinstrasse 72 - 4414 Füllinsdorf

Projektverfasser: R&S ArchitekturPartner GmbH - Birchstrasse 1 - 5704 Egliswil - Tel. +41 62 892 48 45

R&S ARCHITEKTURPARTNER GMBH

Baueingabe/ Projektänderung

Grundriss UG M: 1/100

Projektnr.:	Planbezeichnung:	Gezeichnet:	Format:	Datum:	rev.Datum:
A11	-A11-UG-GR100-250528	SE	A2 quer	11.03.2025	28.05.2025