



CHILEWIESE FISIBACH

N A T U R N A H E S W O H N E N



DREI MEHRFAMILIENHÄUSER
MIT GESAMTHAFT 19 EIGENTUMSWOHNUNGEN

Dorfstrasse 2/4/6 in 5467 Fisibach

wohnen-fisibach.ch

EIN PROJEKT DER LIKA HOLDING AG



DISCLAIMER

Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne sind Ausbaumorschläge und dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Bewilligungs- und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.
Stand: August 2024 Version 1



An bester Quartierlage realisieren wir in der Aargauischen Gemeinde Fisibach drei Mehrfamilienhäuser mit 19 modernen Eigentumswohnungen.

PROJEKT ÜBERSICHT

PROJEKT ART:	3 Mehrfamilienhäuser
PROJEKTADRESSE:	Dorfstrasse 2/4/6 in 5467 Fisibach, Kanton Aargau
WOHNUNGEN:	19 Eigentumswohnungen
PARKPLÄTZE:	31 Parkplätze Tiefgarage 6 Besucherparkplätze aussen
HEIZSYSTEM:	Fernwärme
FERTIGSTELLUNG:	Frühling 2026





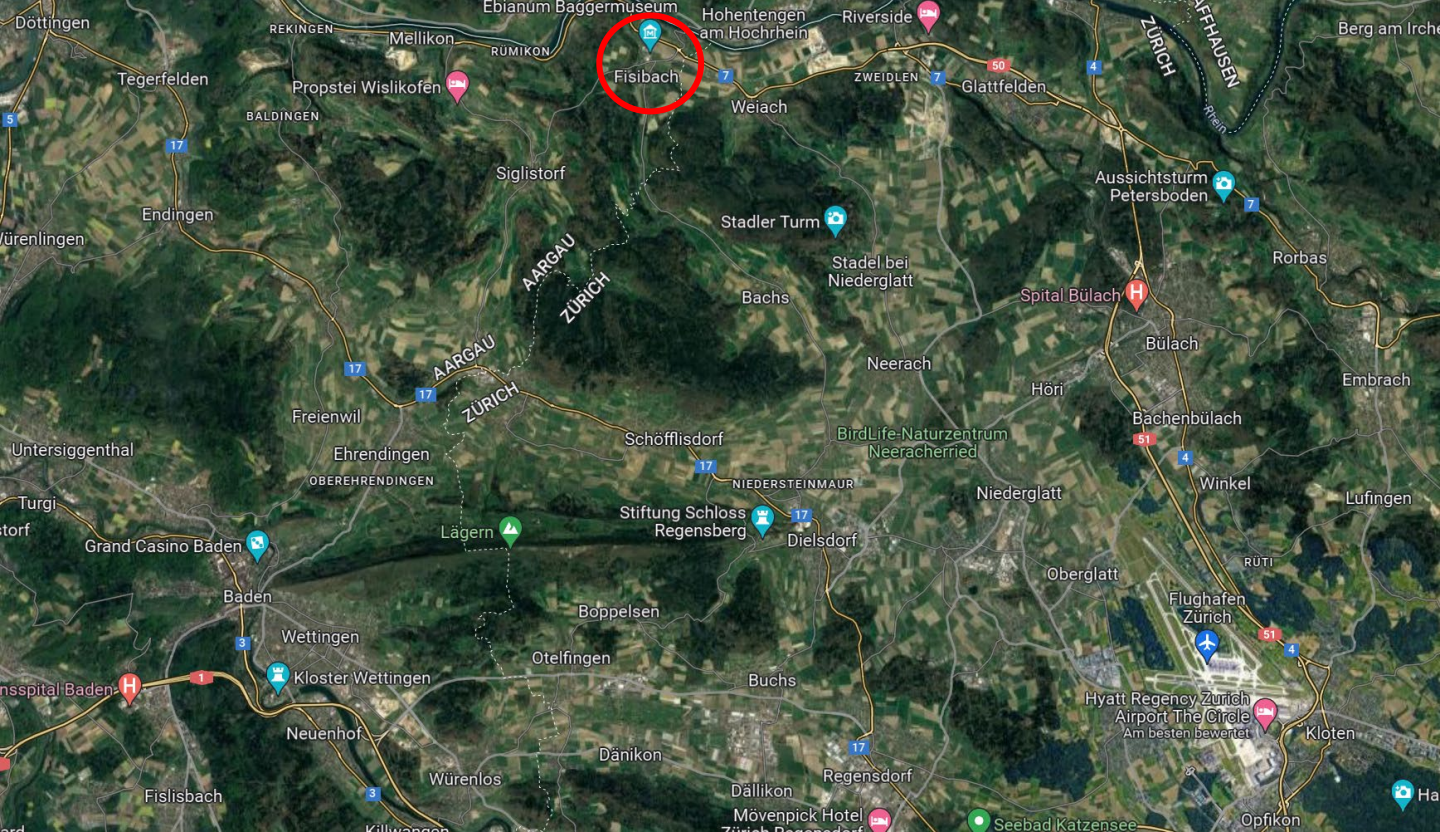
Fisibach Foto:
Severin Bigler

P R O J E K T B E S C H R E I B U N G

Herzlich willkommen in Fisibach! Diese malerische Wohngegend im Kanton Aargau beherbergt etwa 582 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022) und ist von ländlichem Charme geprägt. Hier präsentieren wir Ihnen drei schöne Mehrfamilienhäuser, die die Vorzüge des städtischen und ländlichen Wohnens harmonisch miteinander vereinen. Fisibach ist über die Hauptstrasse 7 zwischen Basel und Winterthur erreichbar.

In diesen drei Immobilien stehen Ihnen insgesamt 19 moderne Eigentumswohnungen mit 3.5 bis 5.5 Zimmern zur Auswahl, die sich über mehrere Etagen erstrecken. Die Wohnungen bieten vielfältige Grundrisse, die auf die unterschiedlichen Lebensstile der Bewohner zugeschnitten sind. Die Wohnbereiche sind grosszügig gestaltet und profitieren von reichlich Tageslicht sowie hochwertigen Ausstattungsdetails. Zudem können Sie den Komfort von 31 Tiefgaragenstellplätzen und 6 Aussenparkplätzen geniessen, die sämtlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Die drei Mehrfamilienhäuser sind voraussichtlich ab Frühling 2026 bezugsbereit.





L A G E I N F O R M A T I O N

Fisibach, eine Gemeinde im Kanton Aargau, liegt etwa einen Kilometer südlich des Rheins und ist nach dem gleichnamigen Bach benannt, der in den Rhein mündet. Im Osten erhebt sich der Sanzenberg auf 552 Metern über dem Meeresspiegel, im Westen der Berg auf 603 Metern. Die Umgebung ist von der weiten Rheinebene geprägt, begrenzt im Westen durch den Rietbuck (461 m ü. M.). Zu den umliegenden Gemeinden gehören Hohentengen (D), Zurzach, Weiach, Bachs, Siglistorf sowie Zurzach (inklusive Wislikofen und Rümikon). Die Gesamtfläche beträgt 577 Hektar, wovon 264 Hektar bewaldet und 50 Hektar bebaut sind.

Fisibach geniesst eine Verkehrsanbindung über die Hauptstrasse 7, die zwischen Basel und Winterthur verläuft.

Das Dorf selbst liegt abseits des Durchgangsverkehrs und bleibt davon weitgehend unberührt. Es gibt auch zwei Kantonsstrassen, die das Dorf mit den umliegenden Gemeinden verbinden: Die Kantonsstrasse 283 führt nach Siglistorf, während die Kantonsstrasse 429 in Richtung Dielsdorf verläuft. Für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz steht eine Postautolinie zur Verfügung, die von Kaiserstuhl über Niederweningen zum Bahnhof Baden führt. An den Wochenenden gibt es zudem einen Nachtbus, der von Oberglatt über Kaiserstuhl nach Bachs verkehrt. Wenn Sie den nächstgelegenen Bahnhof nutzen möchten, finden Sie diesen etwa einen Kilometer entfernt in Kaiserstuhl.





CHILEWIESE FISIBACH

N A T U R N A H E S W O H N E N



STANDORT - INFORMATIONEN

- 1** Ihr neues Zuhause
- 2** Bahnhof Kaiserstuhl AG
- 3** Bushaltestelle
- 4** Kindergarten & Primarschule
- 5** Freibad



Zürich	30 Minuten 34 km
Flughafen Zürich	19 Minuten 23.5 km
Baden	19 Minuten 15 km
Aarau	40 Minuten 43.5 km



Zürich HB	48 Minuten
Zürich Flughafen	50 Minuten
Baden	43 Minuten
Aarau	89 Minuten

Mit dem Auto erreicht man die Städte Bülach und Zuzach in ca. 15 Minuten. Für den kleinen Hunger oder spontane Besorgungen gibt es einen VOLG in Weiach und das nächstgelegene grosse Einkaufszentrum „Bülach Süd Center“ befindet sich nur knapp 20 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof Kaiserstuhl AG befindet sich etwa einen Kilometer entfernt.

Der nächstgelegene Kindergarten sowie die Primarschule sind in Weiach. (Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Gemeinde fisibach.ch oder unter schule-weiach.ch).

Das Naherholungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe, umgeben von Natur und Wäldern. Diese laden zum Wandern, grillen oder Velotouren am Rhein ein. Ausserdem bietet Fisibach auch ein Freibad sowie ein Spielplatz.





I M P R E S S I O N E N

U M G E B U N G





L I E G E N S C H A F T S - I N F O R M A T I O N E N

Materialisierung Mehrfamilienhäuser Dorfstrasse 2/4/6 | Fisibach

Fassade

Hinterlüftete Fassadenkonstruktion mit Holzschalung und Blechabschlüssen (z.B. Zargen, Fensterbänke etc.), im Bereich Laubengang mit besonderer Verkleidung gemäss Brandschutzanforderungen. Holz lasiert.

Unterkonstruktion aus Metall, wärmebrückenfrei, Lattung für Holzschalung. Verkleidung gemäss Entwurf Architekt. Dämmung mit Mineralwolle gemäss Angabe Energienachweis.

Personenaufzug

- Fabrikat AS Aufzüge
- Für Dorfstrasse 4 und 6, an der Dorfstrasse 2 ist kein Lift vorgesehen

Heizungsanlage

Installationen gemäss Heizungs- und Lüftungsprojekt
Jeder Raum entspricht einem separaten Heizkreislauf.
Reduit ist nicht aktiv beheizt.

Wärmeerzeugung

Fernwärme, Erschliessung bis UG durch / Bezug bei TBS Strom AG
(öffentlicher Versorger)

Markisen

- Senkrecht- oder Gelenkarmmarkisen bei allen Balkonen und Terrassen (exklusive Laubengang) gemäss Angaben Architekt.
- Elektroantrieb und Windwächter (1 je Haus) gemäss Beschrieb Elektrofachplanung.

Alu-Profile und restliche Teile natur, lackiert oder pulverbeschichtet nach Farb- und Materialkonzept Architekt.

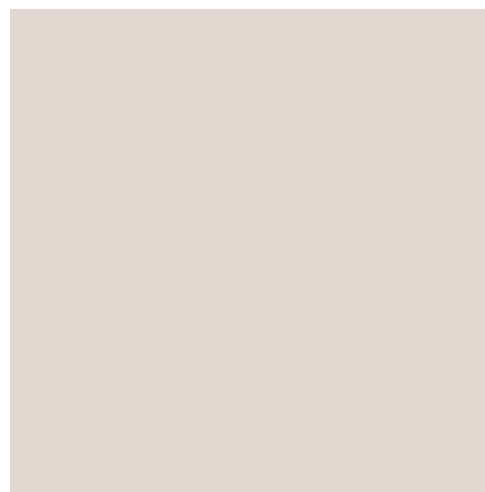
Markisentuch: Farbe und Dessin nach Farb- und Materialkonzept Architekt.

**Die ausführliche Baubeschreibung/Materialisierung
finden Sie auf wohnen-fisibach.ch*



LIEGENSCHAFT

VISUALISIERUNGEN





W O H N U N G S - A U S B A U

Materialisierung Mehrfamilienhäuser Dorfstrasse 2/4/6 | Fisibach

Allgemeine Sanitärapparate

Allgemeine Sanitärapparate einschliesslich Duschwänden und Accessoires gemäss Bemusterung. Pro Wohnung inkl. Waschmaschinen und Tumbler in Reduits/Nasszelle.

Kücheneinrichtungen

Materialisierung, Ausstattung gemäss Beilagen (Pläne, Beschreibung)
Lieferant Hans Eisenring.

Elektroinstallationen

- Kommunikationserschliessung durch Swisscom (und/oder andere, z.B. TBS Strom AG)
- Internet/Telefon/Radio und TV-Anschluss FTTH (Multimedia)
- In jedem Zimmer mind. 1xUKV-Dose, 1xRJ45 (z.B. Hager o.glw.)
- Patch-Panel (z.B. für LAN/WLAN) in Wohnungsverteilung
- Gegensprechanlage und Türöffner, Video-Gegensprechanlage

Bodenbelag aus Holz

- Budget 120 CHF/m2 fertig verlegt inkl. aller Anschlussarbeiten

Plattenarbeiten Boden

- Keramische Feinsteinzeugplatten auf allen Böden und tlw. Wänden in Nasszellen und Reduit gemäss Detailpläne Architekt
- 120 CHF/m2 fertig verlegt inkl. aller Anschlussarbeiten.(inkl. MwSt.)

Wandbeläge Keramik

Keramische Feinsteinzeug-Platten auf Grundputz, geklebt im Dünnbett, inkl. allen Nebenleistungen wie Schroten, Trennfugen, Sichtkanten mit Kantenprofilen, den notwendigen dauerelastische Kittfugen etc.

- Nasszellen (WC, Bad, Dusche) Küche
- 120 CHF/m2 fertig verlegt inkl. aller Anschlussarbeiten.(inkl. MwSt.)

**Die ausführliche Baubeschreibung/Materialisierung
finden Sie auf wohnen-fisibach.ch*





W O H N T R A U M



K Ä U F E R S P I E G E L

Wohnungsspiegel Dorfstrasse 2

Stockwerk	Wohnungsnummer	Anzahl Zimmer	Wohnfläche m ²	Balkon/Sitzplatz m ²	Keller m ²	Verkaufspreis CHF
OG DG	Wohnung C.101	3.5	78	5	5	585'000
OG DG	Wohnung C.102	3.5	92	5	5	715'000
OG DG	Wohnung C.103	3.5	93	5	8	720'000

Wohnungsspiegel Dorfstrasse 4

Stockwerk	Wohnungsnummer	Anzahl Zimmer	Wohnfläche m ²	Balkon/Sitzplatz m ²	Keller m ²	Verkaufspreis CHF
Erdgeschoss	Wohnung B.1	5.5	140	23	8	1'035'000
Erdgeschoss	Wohnung B.2	5.5	140	23	8	1'035'000
OG DG	Wohnung B.101	3.5	93	7	6	720'000
OG DG	Wohnung B.102	4.5	103	7	7	750'000
OG DG	Wohnung B.103	3.5	90	6	6	700'000
OG DG	Wohnung B.104	3.5	90	6	6	700'000
OG DG	Wohnung B.105	4.5	103	7	6	750'000
OG DG	Wohnung B.106	3.5	93	7	6	720'000

Wohnungsspiegel Dorfstrasse 6

Stockwerk	Wohnungsnummer	Anzahl Zimmer	Wohnfläche m ²	Balkon/Sitzplatz m ²	Keller m ²	Verkaufspreis CHF
Erdgeschoss	Wohnung A.1	5.5	140	23	7	1'035'000
Erdgeschoss	Wohnung A.2	5.5	140	23	7	1'035'000
OG DG	Wohnung A.101	3.5	93	7	5	720'000
OG DG	Wohnung A.102	4.5	103	7	6	750'000
OG DG	Wohnung A.103	3.5	90	6	6	700'000
OG DG	Wohnung A.104	3.5	90	6	6	700'000
OG DG	Wohnung A.105	4.5	103	6	7	750'000
OG DG	Wohnung A.106	3.5	93	7	7	720'000

Kosten Parkplatz in der Tiefgarage 45'000 CHF

Die Grundrisspläne finden Sie auf unserer Projektwebsite unter wohnen-fisibach.ch

KONTAKT

Beratung und Verkauf

Niederlassung Fisibach
LIKA Group AG
Herr Carlo Primerano
Museumstr. 4
5467 Fisibach

T +41 44 585 74 74

E sales@likagroup.ch



LANGJÄHRIGE
ERFAHRUNG



IMMOBILIEN
EXPERTEN



TRANSPARENT



UNKOMPLIZIERTE
ABWICKLUNG

LIKA HOLDING AG

Die LIKA Holding AG gestaltet seit über einem Jahrzehnt erfolgreich die Schweizer Immobilienlandschaft mit. Die Immobiliengruppe konzipiert und realisiert hochwertige Bauvorhaben in der ganzen Schweiz. Kleine wie auch grosse Gemeinden, Dörfer und Städte werden durch erstklassige Bauten aus LIKA-Hand wesentlich geprägt. Bei der Planung stehen die örtlichen Bedürfnisse und Ansprüche im Mittelpunkt. Dieses Vorgehen führt dazu, dass Bauten entstehen, welche sich bestens in das Ortsbild einfügen und hohen Qualitätsansprüchen gerecht werden. Durch den frischen Geist und das innovative Denken ist die LIKA Holding AG jederzeit in der Lage, herausfordernde Projekte anzugehen und erfolgreich umzusetzen.





CHILEWIESE FISIBACH

N A T U R N A H E S W O H N E N

EIN PROJEKT DER LIKA HOLDING AG