



# IM JUCH

Modernes Wohnen im Grünen



Neubau mit 9 hochwertigen und attraktiven Eigentumswohnungen an bester Lage

Kleinfeldstrasse 1a, 4656 Starrkirch-Wil

Architekt



Integral Baumanagement AG  
Solothurnstrasse 11 - 4600 Olten

[www.integral-ag.ch](http://www.integral-ag.ch)  
062 205 69 69

Kontakt Verkauf



Strausak Immobilien GmbH  
Hauptgasse 17 - 4600 Olten

[www.strausakimmobilien.ch](http://www.strausakimmobilien.ch)  
032 641 24 94 | [tina@strausakimmobilien.ch](mailto:tina@strausakimmobilien.ch)

# Einleitung

---



## IM JUCH

### Modernes Wohnen im Grünen

#### Wohnen zwischen Stadt und Natur

Seit Jahrhunderten ist das Gebiet „**Im Juch**“ ein Ort des Lebens, des Wirkens und der Verbundenheit mit der Natur. Was einst landwirtschaftlich geprägt war, wird nun zu einem neuen Kapitel in der Geschichte dieses besonderen Orts:

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe schätzen, Qualität suchen und dennoch urban angebunden bleiben möchten.

„**Im Juch**“ vereint das Beste aus zwei Welten: Die grüne Umgebung von **Starrkirch-Wil**, die ländliche Gelassenheit ausstrahlt – und die unmittelbare Nähe zur Stadt **Olten**, mit optimaler Anbindung an Zürich, Basel, Bern und Luzern. Hier wohnen Sie im Grünen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

**Neun moderne Eigentumswohnungen** entstehen an diesem geschichtsträchtigen Ort. Sie sind nicht nur gut durchdacht geplant, sondern eingebettet in eine Umgebung, die gewachsen ist – und die heute aufblüht.

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Im Juch.**

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Lage .....</b>	<b>4</b>
1.1	Gemeinde Starrkirch-Wil .....	4
1.2	Liegenschaft.....	8
<b>2</b>	<b>Objektbeschrieb .....</b>	<b>9</b>
2.1	Allgemein.....	9
2.2	Kurzbaubeschrieb.....	9
2.3	Innenausbau.....	10
2.4	Garten/Umgebung.....	10
<b>3</b>	<b>Zahlen und Fakten .....</b>	<b>10</b>
3.1	Nebenkosten.....	11
<b>4</b>	<b>Wohnungsangebot und Verkaufspreise.....</b>	<b>11</b>
4.1	Verkaufspreise .....	11
4.2	Verkaufsmodalitäten .....	12
4.3	Offertcharakter .....	12
4.4	Verkaufsabwicklung / Reservationsvertrag .....	12
<b>5</b>	<b>Impressionen.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Grundrisspläne.....</b>	<b>16</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>20</b>

Die in der Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.

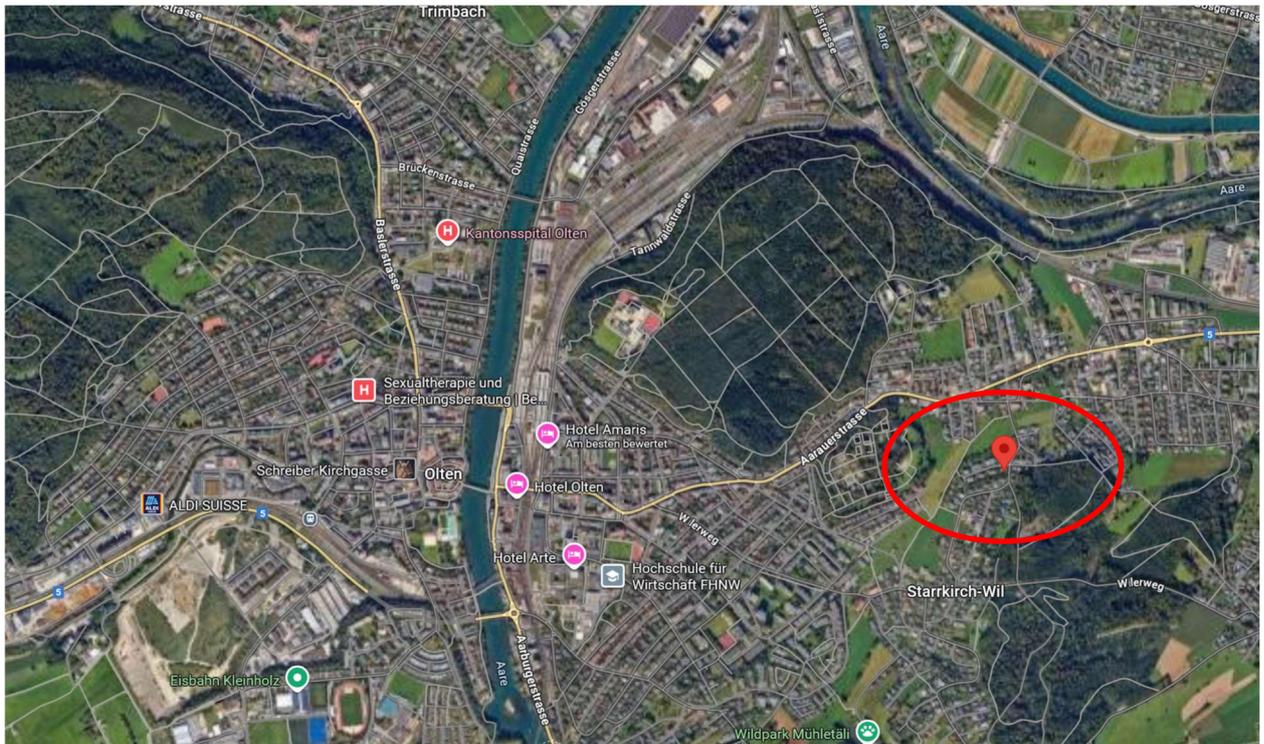
# 1 Lage

## 1.1 Gemeinde Starrkirch-Wil

### Makrolage

Starrkirch-Wil liegt auf ca. 419 m.ü.M. im Bezirk Olten des Kantons Solothurn. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 1,85 km<sup>2</sup>. Die Nachbargemeinden sind Olten, Dulliken, Oftringen (AG) und Aarburg (AG).

Die Region zeichnet sich durch ihre zentrale Lage im Schweizer Mittelland aus, mit guter Anbindung an wichtige Verkehrsachsen. Die Nähe zur Stadt Olten, einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt, ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A1 und A2, welche die Grossräume Zürich, Basel, Bern und Luzern verbinden. Zudem verfügt Olten über einen der wichtigsten Eisenbahnknotenpunkte der Schweiz, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.



### Mikrolage

Die Kleinfeldstrasse 1a befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier von Starrkirch-Wil. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grünfläche, was eine hohe Wohnqualität bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten. So sind beispielsweise das Einkaufszentrum Sälipark sowie weitere Geschäfte in Olten schnell erreichbar.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur von Bedeutung. Starrkirch-Wil verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule, während weiterführende Schulen in den umliegenden Gemeinden, insbesondere in Olten, besucht werden können.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Buslinien des Busbetriebs Olten Gösgen Gäu (BOGG) gewährleistet, die Starrkirch-Wil mit Olten und den umliegenden Gemeinden verbinden. Die nächste Bushaltestelle ist von der Kleinfeldstrasse 1a aus bequem zu Fuss erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten bieten sich in der nahen Umgebung zahlreich. Der Wilerwald lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem befindet sich das Sälschlössli, ein beliebtes Ausflugsziel mit Restaurant, in der Nähe.

Insgesamt bietet die Lage an der Kleinfeldstrasse 1a in Starrkirch-Wil eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Die gute Verkehrsanbindung, die vorhandenen Bildungs- und Freizeitangebote sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten machen den Standort besonders für Familien und Pendler interessant.

Vom Grundstück, welches sich an Hanglage befindet, hat man zudem tolle Fernsicht über die Region und ins Grüne.

## Distanzen

### Einkaufsmöglichkeiten

Coop Pronto	620 m
Coop Wilerfeld, Olten	1.1 km – 11 Gehminuten, 2 Autominuten
Migros Sälipark, Olten	2.7 km – 6 Autominuten

### Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle	5 Gehminuten
Bahnhof Olten	15 Busminuten, 7 Autominuten

### Gesundheit

Apotheke Saner, Olten	1.3 km
-----------------------	--------

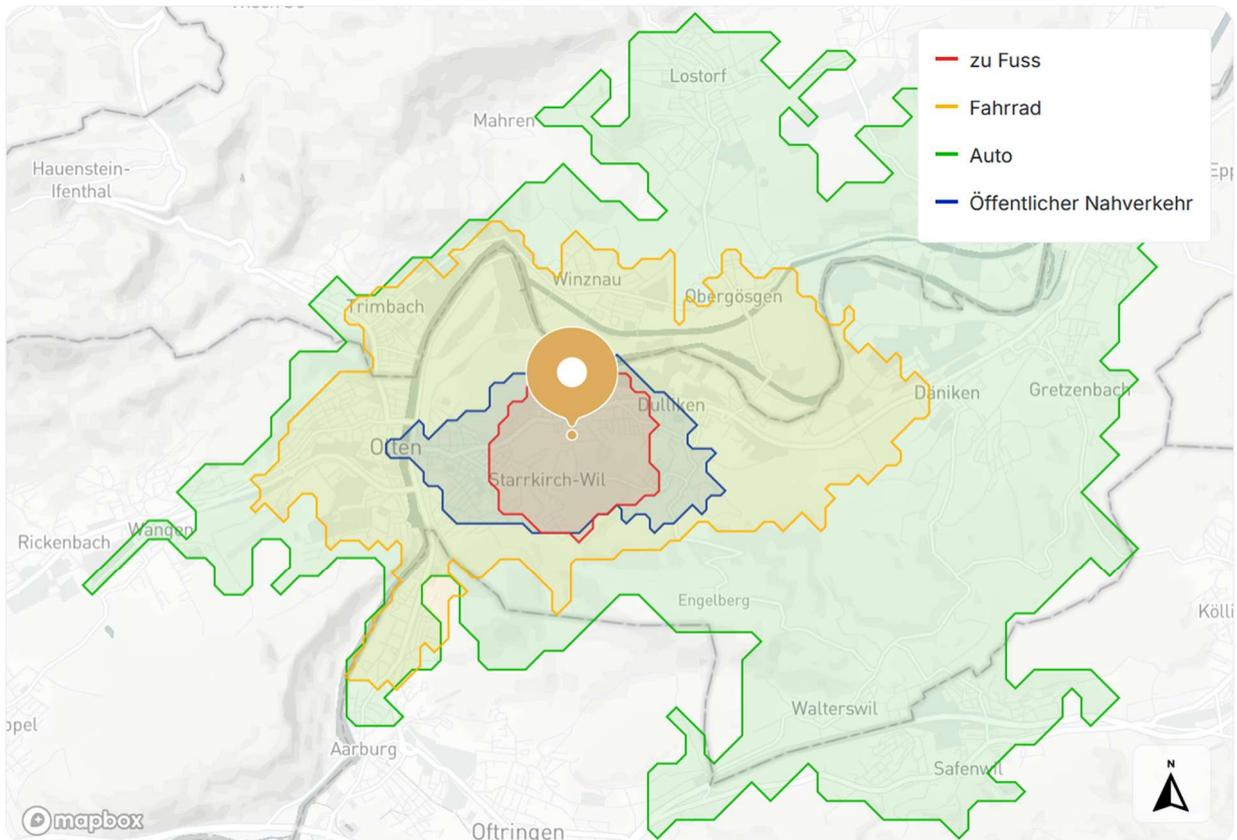
### Gastronomie

Restaurant Rütli	400 m – 5 Gehminuten
Restaurant Wilerhof	700 m – 10 Gehminuten

Weitere gute Restaurants in Olten

## Erreichbarkeit

Die Karte zeigt, wie weit man zu Fuss, mit dem Fahrrad, mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 15 Minuten kommt.

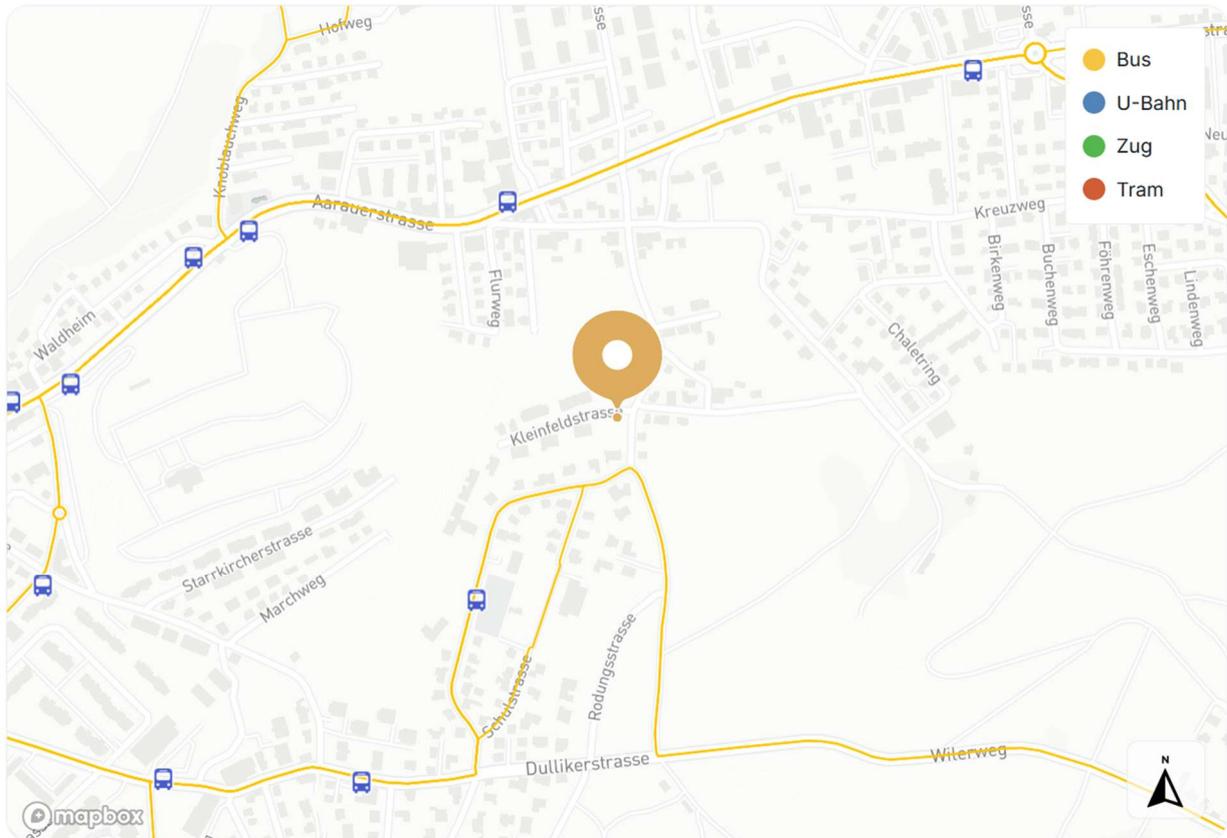


### Annehmlichkeiten innerhalb von 15 Minuten von der Immobilie

	— zu Fuss	— Fahrrad	— Auto	— Öffentlicher Nahverkehr
<b>Einkaufen</b>	3	36	54	9
<b>Bildung</b>	2	20	36	12
<b>Gastronomie</b>	6	111	145	56
<b>Gesundheit</b>	0	14	17	4
<b>Freizeit</b>	12	214	496	46

## Öffentlicher Verkehr

Diese Karte zeigt die Lage der öffentlichen Verkehrsmittel in nächster Nähe.



### Closest



BUS

**Starrkirch-Wil  
Gemeindezentrum**  
238 m



AUTOBAHN  
- 4 km



BAHNHOF  
**Dulliken 1 km**



## 2 Objektbeschreibung

---

<b>Baujahr</b>	2026
<b>Grundstück Nr.</b>	GB Starrkirch-Will 401
<b>Grundstücksfläche</b>	1'294 m <sup>2</sup>

### 2.1 Allgemein

Personenaufzug rollstuhlgängig, Tragkraft ca. 675 kg (8-9 Personen), Sitzplätze im EG, Balkone im OG mit keramischen Platten, die entsprechenden Zugänge, Balkone und Sitzplätze sind rollstuhlgängig (25 mm), schöner Kinderspielplatz, Velounterstand in Umgebung, Aufhängevorrichtung für Velos in Einstellhalle.

### 2.2 Kurzbaubeschrieb

<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise in Beton mit Backsteinmauerwerk und Kalksandstein im UG
<b>Fassade</b>	Hinterlüftet, mit vorbehandelter und offener Holzschalung
<b>Fenster</b>	Holz-Metallfenster 3-fach Isolierverglasung, Hebeschiebetür auf Balkon
<b>Verdunkelung</b>	Lamellenstoren elektrisch
<b>Dach</b>	Flachdach mit PV-Anlage
<b>Elektro</b>	Auf dem neusten Stand – Smart Home gegen Aufpreis
<b>Kupferleitung</b>	Bis zu Wohnungsverteilkasten erschlossen
<b>Heizung/Warmwasser</b>	Wärmepumpe mit Erdsonde
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung
<b>Wasserenthärtung</b>	Enthärtungsanlage
<b>Barrierefrei</b>	Rollstuhlgängig
<b>Energieverbrauch</b>	Zähler für verbrauchsabhängige Messung (Heizung, Wasser, Kaltwasser)

## 2.3 Innenausbau

<b>Decken</b>	Beton geschliffen, versiegelt – mit eingelegten Vorhangschienen
<b>Wände</b>	Weissglattputz, weiss gestrichen
<b>Bodenbeläge</b>	Echtholz Parkett (Wohn-/Schlafzimmer), Badezimmer Platten
<b>Küche</b>	individuelle Materialisierung
<b>Badezimmer</b>	individuelle Materialisierung, Duschen ebenerdig mit Plattenboden
<b>Waschküche</b>	Waschturm in der Wohnung, Geräte von V-Zug

## 2.4 Garten/Umgebung

<b>Einstellhalle</b>	Parkplätze, Vorinstallation mit Flachband für E-Auto (Ladestation exkl.)
<b>Behindertenplätze</b>	1 draussen
<b>Besucherparkplatz</b>	1 draussen
<b>Sitzplatz EG</b>	Rollstuhlgängig
<b>Umgebung</b>	jede EG Wohnung mit Aussenwasserhahn, Rasen, gemischte Hecke, Sträucher, Bäume

# 3 Zahlen und Fakten

---

<b>Gebäudeversicherungswert</b>	noch nicht bekannt
<b>Katasterwert</b>	CHF 126'000 (Stammgrundstück), je Objekt auf Anfrage
<b>Grundstücknummer</b>	401
<b>Baujahr</b>	2026
<b>Zone</b>	W3 (Wohnzone 3-geschossig)
<b>Topographie</b>	leicht geneigte Parzelle
<b>Anzahl Stockwerke</b>	UG / EG / 1. OG / 2.OG
<b>Anzahl Zimmer</b>	3.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen
<b>Anzahl Nasszellen</b>	2 Nasszellen in allen Wohnungen
<b>Nettowohnfläche</b>	je nach Wohnung
<b>Volumen SGV</b>	noch nicht bekannt

Kantonssteuer	104 %
Gemeindesteuer	107 %

### 3.1 Nebenkosten

Jährlich Richtgrösse ca. 1 % des Kaufpreises

## 4 Wohnungsangebot und Verkaufspreise

---

### 4.1 Verkaufspreise

Die Preise verstehen sich in CHF.

<b>Erdgeschoss</b>		<b>Status</b>
4.5-Zimmerwohnung EG 0-1, ca. 111.8 m <sup>2</sup>	<b>1'150'000</b>	verfügbar
4.5-Zimmerwohnung EG 0-2, ca. 115.2 m <sup>2</sup>	<b>1'200'000</b>	verfügbar
3.5-Zimmerwohnung EG 0-3, ca. 86.5 m <sup>2</sup>	<b>890'000</b>	verfügbar
<b>1. Obergeschoss</b>		
4.5-Zimmerwohnung 1.OG 1-1, ca. 111.8 m <sup>2</sup>	<b>1'130'000</b>	verfügbar
4.5-Zimmerwohnung 1.OG 1-2, ca. 115.2 m <sup>2</sup>	<b>1'180'000</b>	verfügbar
3.5-Zimmerwohnung 1.OG 1-3, ca. 86.5 m <sup>2</sup>	<b>880'000</b>	verfügbar
<b>2. Obergeschoss</b>		
4.5-Zimmerwohnung 2.OG 2-1, ca. 111.8 m <sup>2</sup>	<b>1'150'000</b>	verfügbar
4.5-Zimmerwohnung 2.OG 2-2, ca. 115.2 m <sup>2</sup>	<b>1'200'000</b>	verfügbar
3.5-Zimmerwohnung 2.OG 2-3, ca. 86.5 m <sup>2</sup>	<b>890'000</b>	verfügbar
<b>Einstellhallenplatz</b>	<b>40'000</b>	verfügbar

## 4.2 Verkaufsmodalitäten

<b>Antritt</b>	Der Bezugstermin der Wohnungen erfolgt ca. ab Oktober 2027. Der definitive Termin wird ca. 4 Monate vor Bauvollendung bekannt gegeben.
<b>Handänderungskosten</b>	z.L. des Käufers
<b>Amtsschreibereikosten</b>	Je zur Hälfte durch Käufer und Verkäufer

## 4.3 Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Zwischenverkauf vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

## 4.4 Verkaufsabwicklung / Reservationsvertrag

Die Käuferschaft unterzeichnet zum Ausdruck ihrer Kaufabsicht einen Reservationsvertrag und leistet mit dieser eine Reservationsgebühr von CHF 40'000.- auf ein Konto der Bauherrin. Die Anzahlung ist seitens der Verkäuferschaft nicht zu verzinsen. Weitere Fälligkeiten werden in der Reservationsvereinbarung definiert.

Die öffentliche Beurkundung mit Eintrag im Grundbuch erfolgt nach Baubeginn.

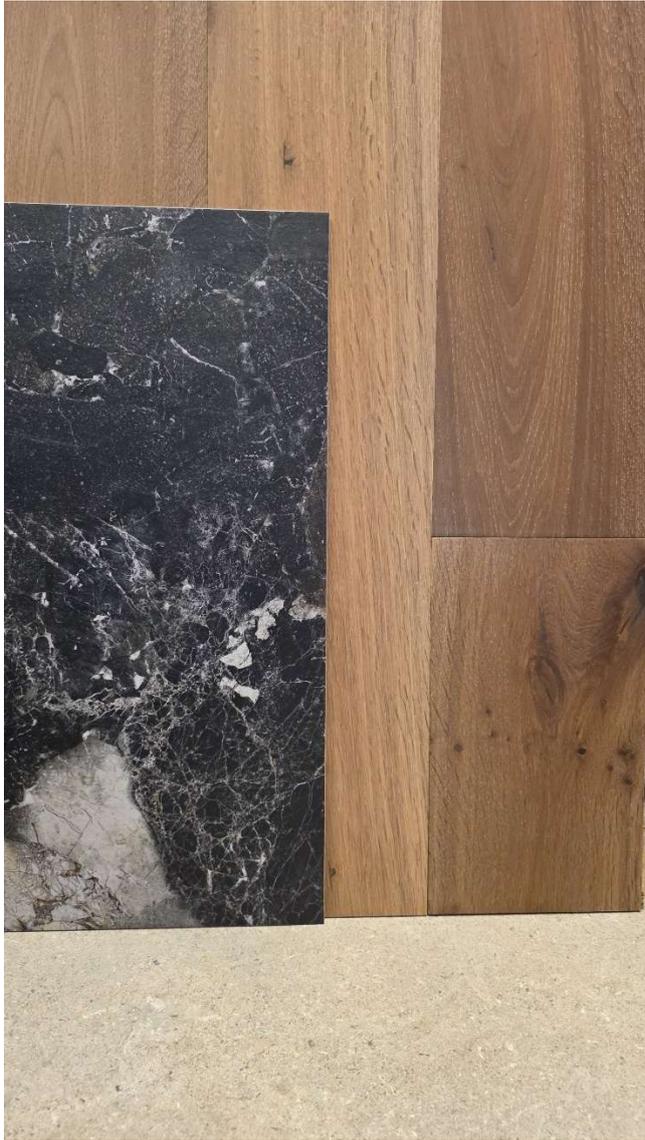
Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt per Fertigstellung und Übergabe des Kaufobjektes.

# 5 Impressionen

---

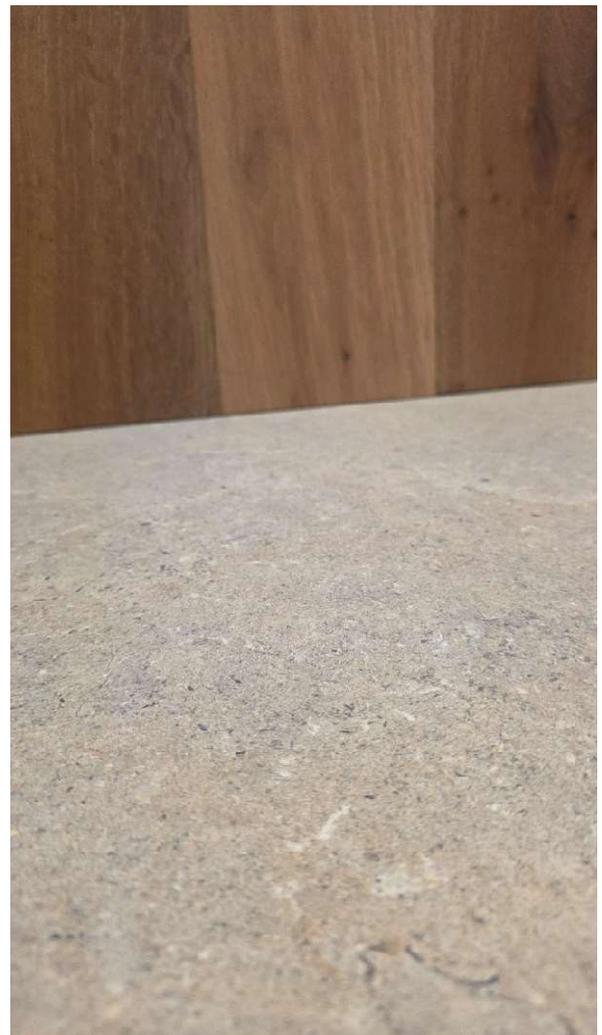






*Mögliche Auswahl für*

- *Parkettboden (Eiche)*
- *Bodenplatte Badezimmer (beige)*
- *Wandplatte Badezimmer (grau gemustert)*









2. Obergeschoss



Untergeschoss

# Anhang

---

## Beilagen

- Grundrisspläne einzeln

## **Folgende Unterlagen werden auf Anfrage und bei näherem Interesse gerne zugestellt:**

- Grundbuch-Auszug
- Gebäudeversicherungsausweis (SGV) – sofern vorhanden
- Katasterschätzung
- STWE Reglement
- Begründungsakt Stockwerkeigentum
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung Einstellhalle