



## GEWERBE- UND WOHNOBJEKT MIT VIEL PLATZ, VIELFÄLTIGER INFRASTRUKTUR UND GROSSER 6.5-ZIMMER-WOHNUNG

2'093 m<sup>2</sup> in der Gewerbezone in Arni, 5 Minuten vom Autobahnanschluss Birmensdorf ZH





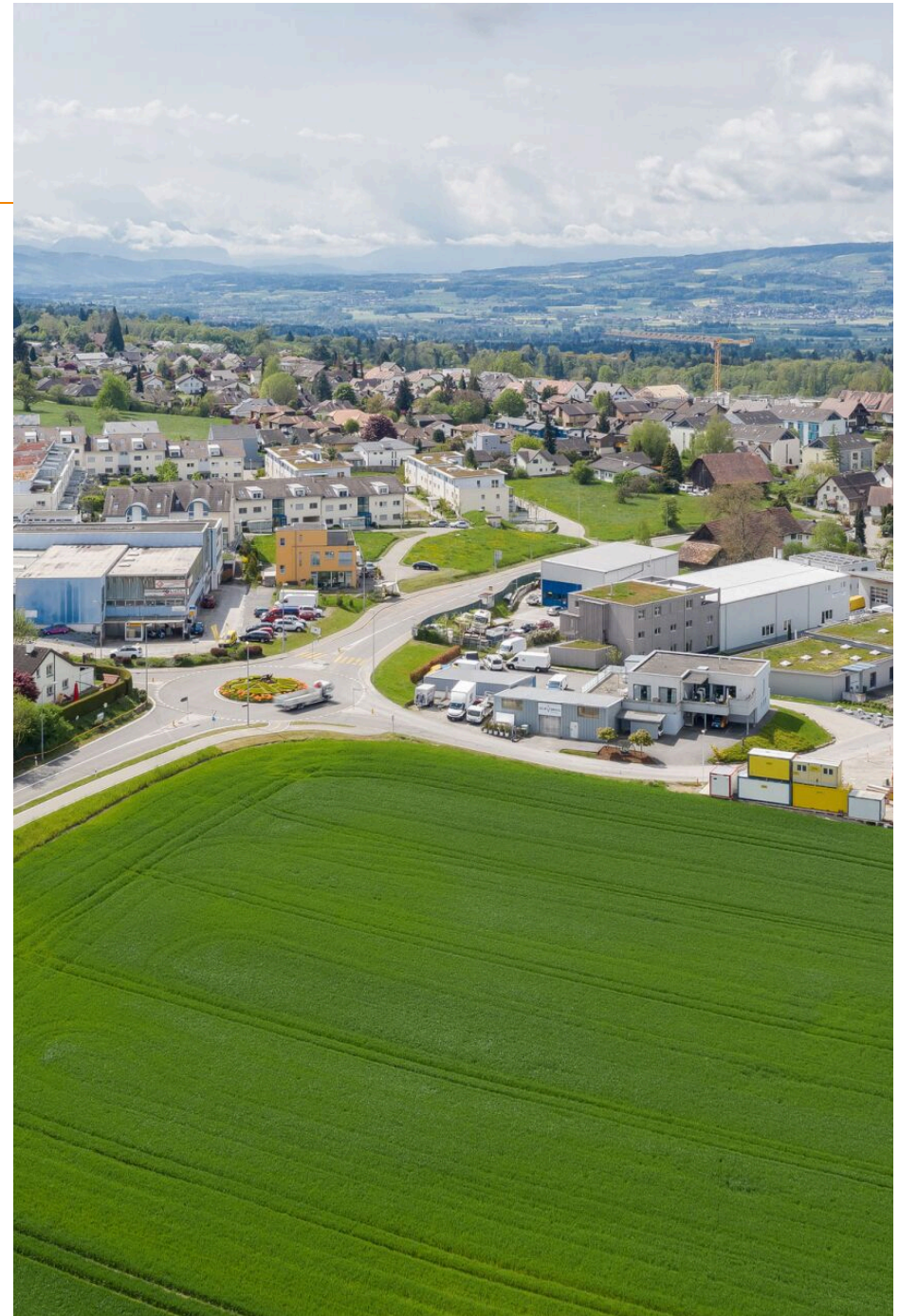


## Willkommen in Arni (AG)

Arni AG ist eine Gemeinde im Kanton Aargau in der Schweiz. Arni liegt im Bezirk Muri und die Gemeinde hat eine Fläche von etwa 8,2 Quadratkilometern und zählt rund 2.500 Einwohner.

Die Geschichte von Arni reicht bis ins Mittelalter zurück. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes stammt aus dem Jahr 1184. Damals gehörte das Gebiet zur Grafschaft Lenzburg. Später gelangte Arni in den Besitz der Habsburger und wurde Teil des Habsburgerlandes. Im Laufe der Jahrhunderte erlebte Arni verschiedene politische und soziale Veränderungen. Im 19. Jahrhundert wurde die Gemeinde von der Industrialisierung geprägt, insbesondere durch die Textilindustrie. Zahlreiche Fabriken wurden in Arni errichtet und sorgten für wirtschaftliches Wachstum und neue Arbeitsplätze.

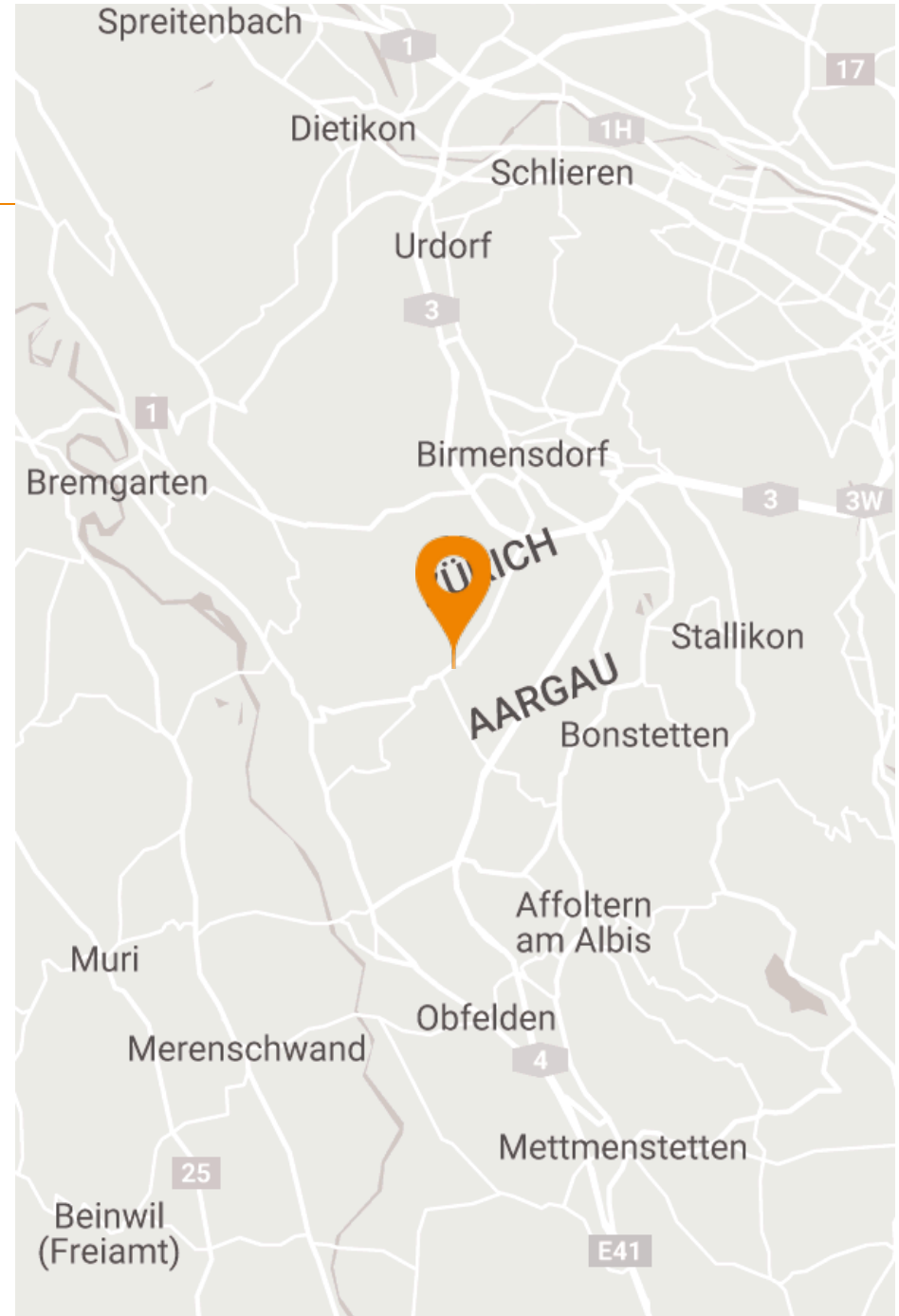
Heute ist Arni eine moderne Gemeinde mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Es gibt verschiedene Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die Landwirtschaft spielt ebenfalls eine wichtige Rolle in der Gemeinde, und die malerische Landschaft lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Arni zeichnet sich durch seine schöne Umgebung aus. Die Gemeinde liegt am Rande des Reusstals und bietet beeindruckende Ausblicke auf die umliegenden Berge. Naturfreunde finden hier zahlreiche Wanderwege, die durch Wälder, Wiesen und Felder führen.



## Makrolage

8905 Arni AG liegt im Bezirk Bremgarten, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Arni (AG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.2% pro Jahr auf 1'887 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 11.2% (Kanton: 12.1%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +12.2% verändert (Kanton: +15.2%).

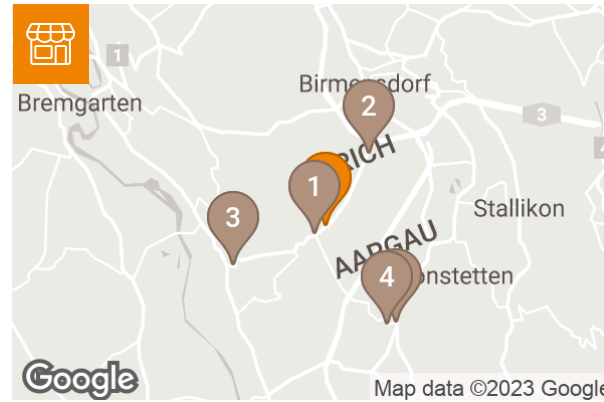






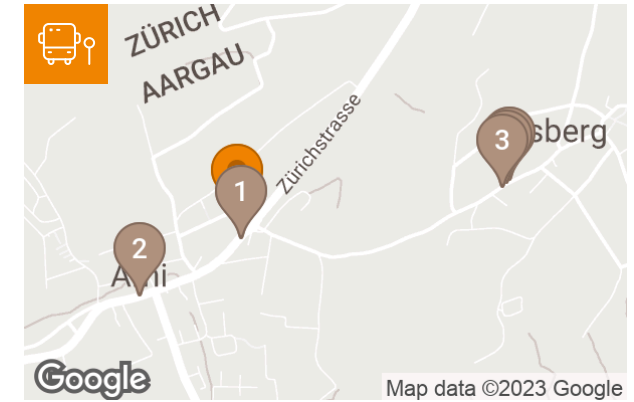
## Schulen und Ausbildung

1. Schule Arni	392 m
🚶 5 min   🚲 1 min   🚗 2 min	
2. Schulhaus Islisberg	979 m
🚶 19 min   🚲 11 min   🚗 2 min	
3. Schule Mehrzweckgebäude	1.9 km
🚶 28 min   🚲 7 min   🚗 3 min	
4. Primarschulhaus	1.9 km
🚶 27 min   🚲 7 min   🚗 3 min	
5. Kindergarten Aesch b. Birmens...	2.1 km
🚶 27 min   🚲 6 min   🚗 3 min	



## Einkauf

1. Volg	359 m
🚶 6 min   🚲 2 min   🚗 2 min	
2. Volg Aesch	2.2 km
🚶 26 min   🚲 6 min   🚗 3 min	
3. Volg Oberlunkhofen	2.6 km
🚶 33 min   🚲 8 min   🚗 4 min	
4. imkereausrüster.ch gmbh, Ch...	3 km
🚶 44 min   🚲 12 min   🚗 5 min	
5. Volg & Postfiliale	3.1 km
🚶 48 min   🚲 15 min   🚗 6 min	



## Öffentlicher Verkehr

1. Arni AG, Stockacker	68 m
🚶 1 min   🚲 1 min   🚗 1 min	
2. Arni AG, Dorf	402 m
🚶 6 min   🚲 2 min   🚗 1 min	
3. Islisberg, Rübacher	858 m
🚶 15 min   🚲 9 min   🚗 1 min	
4. Islisberg, Rübacher	871 m
🚶 16 min   🚲 9 min   🚗 1 min	
5. Islisberg, Rübacher	885 m
🚶 16 min   🚲 10 min   🚗 1 min	





SCH DEGG Group AG  
Wir bringen Ihren Lebensraum ins Lot





Willkommen zur Dokumentation der Gewerbe- und Wohnliegenschaft in Arni AG, Postleitzahl 8905. Diese vielseitige Immobilie bietet eine großzügige 6.5-Zimmer-Wohnung, beeindruckende Gewerbeflächen und zahlreiche Möglichkeiten für ver-



schiedene geschäftliche Aktivitäten. Im Folgenden geben wir Ihnen einen detaillierten Überblick über die wichtigsten Merkmale dieser Immobilie.









Die Liegenschaft umfasst eine geräumige 6.5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Die riesige Terrassenfläche ist über 100 m<sup>2</sup> gross und hat einen Whirlpool mit Sichtschutz. Diese Wohnung bietet ausreichend Platz für eine Familie und verfügt über großzügige Wohnbereiche, in denen man sich wohlfühlen kann. Die top moderne und sehr hochwertige Küche ist mit Qualitäts-Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche. Diese Einheit ist mit der unteren Büroräumlichkeiten direkt verbunden. Somit ist es möglich, mehr Zimmer des Erdgeschosses zu der Wohnung dazuzunehmen, aber auf jeden Fall ist der direkte Zugang zu den Büroräumlichkeiten gewährleistet.



Auch der separate Zugang von aussen mit entsprechender Privatsphäre ist gegeben. Neben der Wohnung bietet die Immobilie auch umfangreiche Büroflächen, die sich ideal für verschiedene geschäftliche Aktivitäten eignen. Diese Räumlichkeiten sind gut beleuchtet und bieten eine professionelle Arbeitsumgebung. Sie können nach den individuellen Bedürfnissen angepasst werden und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.









Des Weiteren umfasst die Liegenschaft zwei Magazin- und Lagerhallen. Diese Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für die Lagerung von Waren, Materialien oder Maschinen. Die Hallen sind funktional gestaltet und ermöglichen eine effiziente Nutzung des verfügbaren Platzes.

Die Immobilie ist nicht unterkellert, was jedoch durch die großzügigen Lagermöglichkeiten in der Halle und im Magazin ausgeglichen wird. Hier können Sie Ihre geschäftlichen Anforderungen problemlos erfüllen.









Ein weiteres herausragendes Merkmal dieser Gewerbe- und Wohnliegenschaft ist der sehr große Parkplatz. Die Auffahrt ist für 40-Töner konzipiert und der Parkplatz wird für die Firmenfahrzeuge und die Container genutzt. Der Platz bietet auch den Mietern und Mitarbeitern ausreichend Möglichkeiten, um Ihre Fahrzeuge sicher und bequem abzustellen.

Die gepflegte Immobilie befindet sich in einem Gewerbegebiet und umfasst eine Grundstücksfläche von 2'093 m<sup>2</sup>. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten für geschäftliche Aktivitäten und bietet eine optimale Umgebung für Unternehmen.

Arni AG ist eine attraktive Gemeinde mit einer lebendigen Wirtschaft und einer freundlichen Atmosphäre. Die Nähe zur Natur und die gute Erreichbarkeit größerer Städte machen diese Region zu einem begehrten Standort für Unternehmen und Einwohner.

Diese Gewerbe- und Wohnliegenschaft in Arni AG mit ihrer großen 6.5-Zimmer-Wohnung, Büroflächen, Magazin- und Lagerhallen sowie der grosszügigen Parkierungsflächen bietet eine herausragende Möglichkeit für Investoren und Unterneh-

men, die nach einem vielseitigen und funktionalen Standort suchen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser aufstrebenden Gemeinde zu werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.















## Fakten und Zahlen

- 6.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche im OG, verbunden mit dem EG und dadurch erweiterbar um 2 Zimmer, 1 Reduit und ein Bad
- Grosse Terrassenflächen total ca. 100 m<sup>2</sup>
- Gewerbe- und Bürofläche mit 4 Zimmer und einem Technikraum, total ca. 150 m<sup>2</sup>
- 2 grosse Lagerhallen mit total ca. 210 m<sup>2</sup> Fläche, Werkstattbüro und WC-Anlage
- Total 200 m<sup>2</sup> Aussenparkplätze für Firmenfahrzeuge
- Auffahrt zum grossen Aussenparkplatz für 40-Töner konzipiert
- Grundstücksfläche 2'093 m<sup>2</sup> in der Gewerbezone
- Gebädekubatur total 3'196 m<sup>3</sup>











# Allgemein

Objektart	Wohn-/Geschäftshaus
Nutzung	Gewerbe
Badezimmer	3
Anzahl Gäste WC	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	2
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Baujahr	2004
Zone	Gewerbezone
Nettowohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2'093 m <sup>2</sup>
Zonenzugehörigkeit	Gewerbezone
Terrassenfläche	100 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	3'196 m <sup>3</sup>
Gebäudevolumen Norm	GVA

Vermarktungsart	Kaufen
Verkaufspreis	CHF 2'190'000.-



## Situation



1. Zufahrt und Haupteingang zum Empfang und zu den Büroflächen, sowie separater Aufgang zur Wohnung
2. Büroflächen, Sitzungszimmer, WC, Dusche, Archiv und Technikraum im EG
3. 6.5-Zimmer-Wohnung im OG
4. Terrassenflächen
5. Aussenwhirlpool
6. Grosse Lagerhallen
7. Parkplätze
8. Hintereingang im EG
9. Unterstand







## Verkaufsmodalitäten

---

Grundbuchgebühren

4 Promille zu Lasten Käufer-  
schaft

---

Beurkundungs- und Notari-  
atskosten

Notariatsgebühren z.L. Käu-  
ferschaft: bis CHF 600'000.-- 4  
Promille, zuzüglich von CHF  
600'000.-- bis CHF 3'000'000.--  
2 Promille des Verkaufsprei-  
ses

---

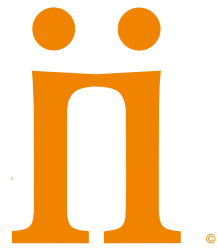
Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; Weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!









IMMOLEADER

IMMOLEADER GmbH  
Bösch 80B  
CH-6331 Hünenberg  
041 711 77 94  
immoleader.ch



Jürg Giedemann  
Geschäftsinhaber