



DMP Immobilien GmbH

**7 ½ ZIMMERHAUS**

**GYSULASTRASSE 11  
5000 AARAU**



# Verkaufsdokumentation

REBENWEG 12 | CH – 5037 MUHEN | 076 543 36 42 | DMP-IMMO.CH



DMP Immobilien GmbH

**DMP Immobilien GmbH**  
**Damien Mueller**  
**Rebenweg 12**  
**5037 Muhen**

**Telefon** 076 543 36 42

**Homepage** [www.dmp-immo.ch](http://www.dmp-immo.ch)

**E-Mail** [info@dmp-immo.ch](mailto:info@dmp-immo.ch)

### **Tätigkeitsbereich**

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien  
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,  
Mediation)



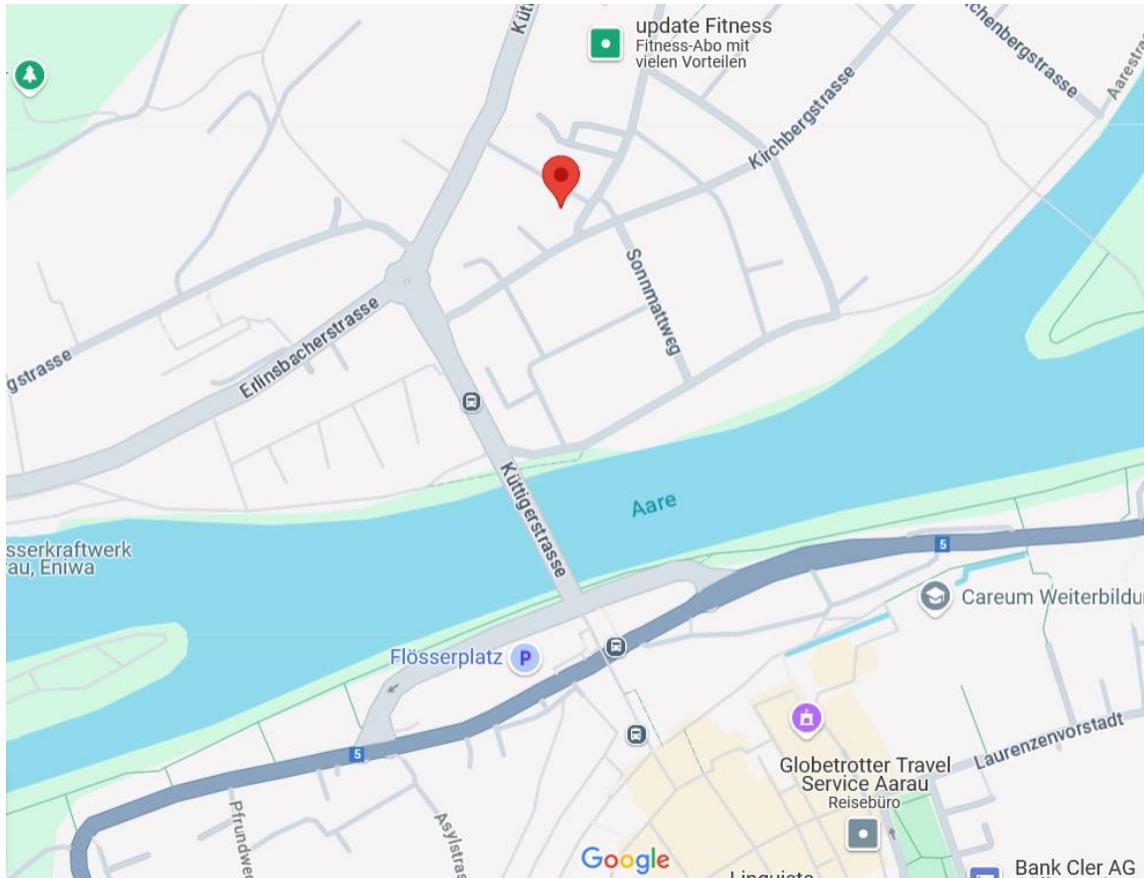
### **Ihre Ansprechperson**

Damien Müller  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

[mueller@dmp-immo.ch](mailto:mueller@dmp-immo.ch)

# 5000 Aarau



**Steuerfuss** Steuerfuss 96 % (2025)

**Einwohner** ca. 22'600

**Lage** 381 m.ü.M

**Schulen** Kindergarten, 3 min zu Fuss  
Primarschule 3 min zu Fuss  
Real- und Sekundarschule 15 min  
Bezirksschule 17 min

**Einkaufsmöglichkeiten** Altstadt 10 min

**Pendlerverkehr** Autobahn A1 nach ZH oder BE 8 min

**Öffentlicher Verkehr** Busverbindung, Haltestelle Aarepark, 2 min zu Fuss



## Informationen über die Stadt

### **Aarau – Die charmante Hauptstadt des Kantons Aargau**

Aarau, die Hauptstadt des Kantons Aargau, verbindet urbanes Flair mit historischem Charme und hoher Lebensqualität. Dank der hervorragenden Infrastruktur, der attraktiven Immobilienlandschaft und der Nähe zur Natur zählt Aarau zu den begehrtesten Wohnorten in der Region.

### **Lage und Erreichbarkeit**

Aarau liegt zentral zwischen Zürich, Basel und Bern und bietet eine erstklassige Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Aarau ist ein wichtiger Knotenpunkt mit schnellen Verbindungen in alle größeren Städte der Schweiz. Die Autobahn A1 sorgt für eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto. Diese zentrale Lage macht Aarau besonders attraktiv für Pendler, die im urbanen Raum arbeiten, aber eine hohe Lebensqualität im Grünen genießen möchten.

### **Lebensqualität und Freizeit**

Aarau punktet mit einer hohen Lebensqualität, geprägt von einer malerischen Altstadt, grünen Erholungsgebieten und einem breiten Freizeitangebot. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen „Dachhimmel“, die liebevoll gestalteten Dachvorsprünge in der Altstadt, die zu den schönsten der Schweiz gehören. Zahlreiche Parks, das nahegelegene Juragebirge und die Aare laden zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport ein. Das moderne Schwimmbad „Aquarena“ und das Naherholungsgebiet entlang der Aare bieten perfekte Bedingungen für Sport- und Freizeitaktivitäten. Auch das kulturelle Angebot mit Museen, Theatern und Veranstaltungen wie dem Maiezugfest macht Aarau zu einer lebendigen Stadt mit viel Charme.

### **Bildung und Infrastruktur**

Aarau bietet eine hervorragende Bildungsinfrastruktur mit zahlreichen Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen sowie weiterführenden Bildungseinrichtungen. Die renommierte Kantonsschule Aarau gehört zu den ältesten und bedeutendsten Gymnasien der Schweiz. Die Stadt verfügt zudem über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit dem Kantonsspital Aarau, einem der führenden Spitäler der Schweiz. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleister sind in Aarau reichlich vorhanden und bieten alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

### **Fazit**

Aarau bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Mit einer erstklassigen Infrastruktur, einem lebendigen Stadtleben und einer attraktiven Immobilienlandschaft ist Aarau der ideale Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen. Wer nach einem zentral gelegenen, aber dennoch entspannten Lebensumfeld sucht, findet in Aarau beste Voraussetzungen.



## Fotos und Plan







## Kurz und Knackig

---

<b>Objekt</b>	7 ½ Zimmerhaus
<b>Adresse</b>	Gysulastrasse 11, 5000 Aarau
<b>Lage</b>	Zentrale Lage 2 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 2 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 8 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
<b>Flächen</b>	600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche 903 m <sup>3</sup> Kubatur gem. SIA 116
<b>Baujahr</b>	1931
<b>Parkieren</b>	Garage und Vorplatz
<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung
<b>Startpreis</b>	<b>CHF 950'000.00</b>

---



## Allgemeinbeschrieb

<b><u>Baubeschrieb</u></b>	Grundstücknr. 2649
	Gebäudenr. 2667
<b><u>Zone</u></b>	Wohn- und Arbeitszone 4
<b><u>Ausnutzungsziffer</u></b>	1.0
<b><u>Mindestwohnanteil</u></b>	0.25
<b><u>Bauweise, Fassade</u></b>	Massiv, Zweischalenmauerwerk,
<b><u>Dach</u></b>	Ziegel
<b><u>Bodenbeläge</u></b>	Platten, Teppich
<b><u>Wandbeläge</u></b>	Verputzt
<b><u>Heizung</u></b>	Ölheizung
<b><u>Notar- und Grundbuchkosten</u></b>	Je hälftig geteilt. Notariat Gräni, Aarau
	<p>Das Haus ist nicht bewohnbar und muss mit der kompletten Einrichtung übernommen werden. Es existieren auch keine Planunterlagen.</p> <p>Das Objekt wird in einem zweistufigen Bieterverfahren verkauft.</p>

### Disclaimer

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.