



Im Halt 15, 5412 Gebenstorf

Thomas Gisi, 056 223 02 24

## Seilersgrabeweg 3a + 3b in 5413 Birmenstorf Neubau 4.5 Zimmer Doppelfamilienhaus

Sie suchen ein neues Zuhause? Dann sind Sie goldrichtig bei uns.

Birmenstorf ist eine Gemeinde im Bezirk Baden am rechten Ufer der Reuss, bekannt für ihre erhöhte Lage, was eine gute Aussicht ermöglicht. Die Gemeinde bietet eine sonnige Wohnlage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn A1 sorgt für schnelle Verbindungen nach Zürich/Bern/Basel. Der öffentliche Verkehr wird durch regionale Buslinien ergänzt, die eine direkte Anbindung an das nahegelegene Baden ermöglichen. Moderne Infrastruktur, aktives Dorfleben mit diversen Vereinen und eine wachsende Bevölkerung sind weitere Vorteile, welche Birmenstorf zu einem attraktiven Wohnort machen.

### **Traumhaus am Sonnenhang mit Panoramablick**

Das DEFH liegt an erhöhter, sonniger und ruhiger Lage. Kindergarten, Primarschule, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar.

4.5 Zimmer / Wohnfläche 144 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen

Erstbezug: März 2026

Nettomiete: CHF 3'700.- (die Nebenkosten gehen zu Lasten Mieter)

Balkon

grosse Terrasse

Keller

2 Garagenplätze

2 Parkplätze

separater Hobbyraum (Büro)

Waschmaschine / Tumbler



**SCANWOOD-**  
 Schuler und Elyes GmbH  
 Sonnrain 2, 6340 Baar  
 Telefon: 041/763 00 63 Fax: 041/763 66 63

**Objekt:** Neubau DEFH Gisi Thomas  
 Parz. Nr. 439, Seilersgrabeweg, 5413 Birmenstorf AG

**Bauherr:** Immo Bau Gisi AG  
 Im Halt 15, 5412 Gebenstorf AG

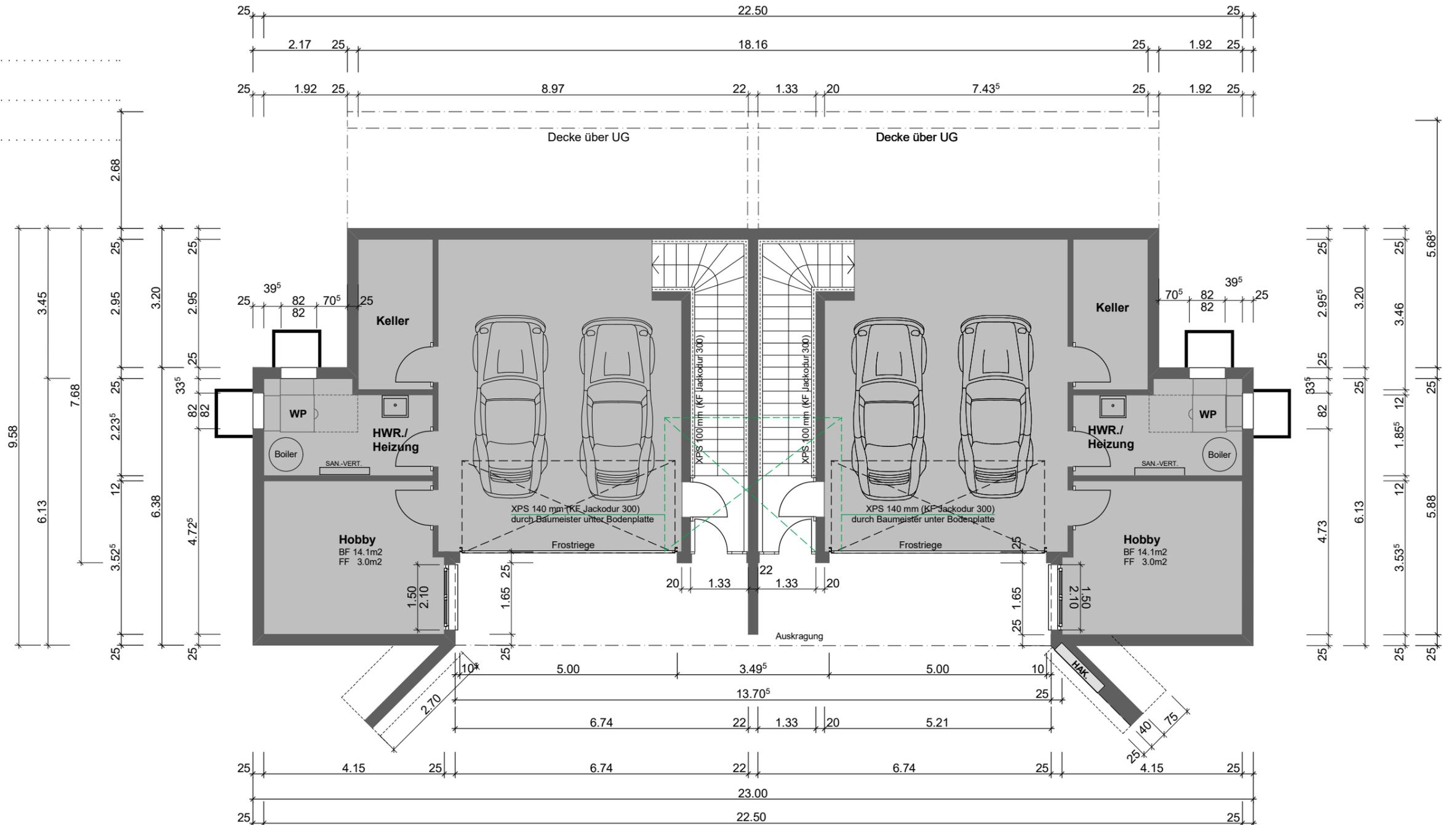
Datum: 11.09.24  
**02** **Untergeschoss** **MST. 1:100**

**Grundeigentümer:** .....

**Bauherr:** .....

**Architekt:** .....

±0.00 = 416.92 M.ü.M.





**SCANWOOD-**

Schuler und Elyes GmbH  
 Sonnrain 2, 6340 Baar  
 Telefon: 041/763 00 63 Fax: 041/763 66 63

**Objekt:** Neubau DEFH Gisi Thomas  
 Parz. Nr. 439, Seilersgrabeweg, 5413 Birnenstorf AG

**Bauherr:** Immo Bau Gisi AG  
 Im Halt 15, 5412 Gebenstorf AG

Datum: 11.09.24  
**04** **Obergeschoss** **MST. 1:100**

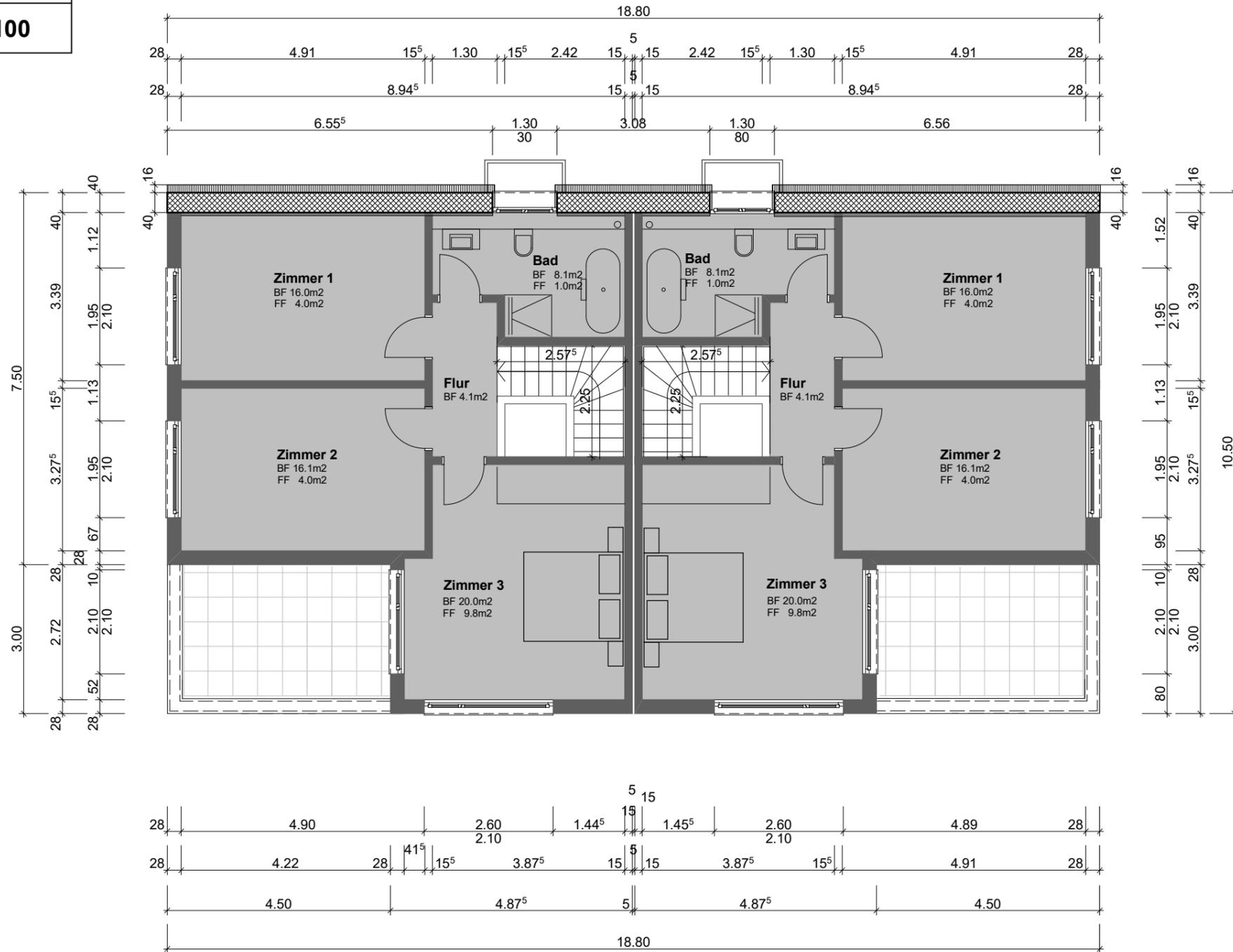
Änd. Datum: 20.11.204 Verschiebung Fenster Zimmer 1

**Grundeigentümer:** .....

**Bauherr:** .....

**Architekt:** .....

±0.00 = 416.92 M.ü.M.



**SCANWOOD-**

Schuler und Elyes GmbH  
Sonnrain 2, 6340 Baar  
Telefon: 041/763 00 63 Fax: 041/763 66 63

**Objekt:** Neubau DEFH Gisi Thomas  
Parz. Nr. 439, Seilersgrabeweg, 5413 Birmenstorf AG

**Bauherr:** Immo Bau Gisi AG  
Im Halt 15, 5412 Gebenstorf AG

Datum: 11.09.24

**05**

**Schnitt**

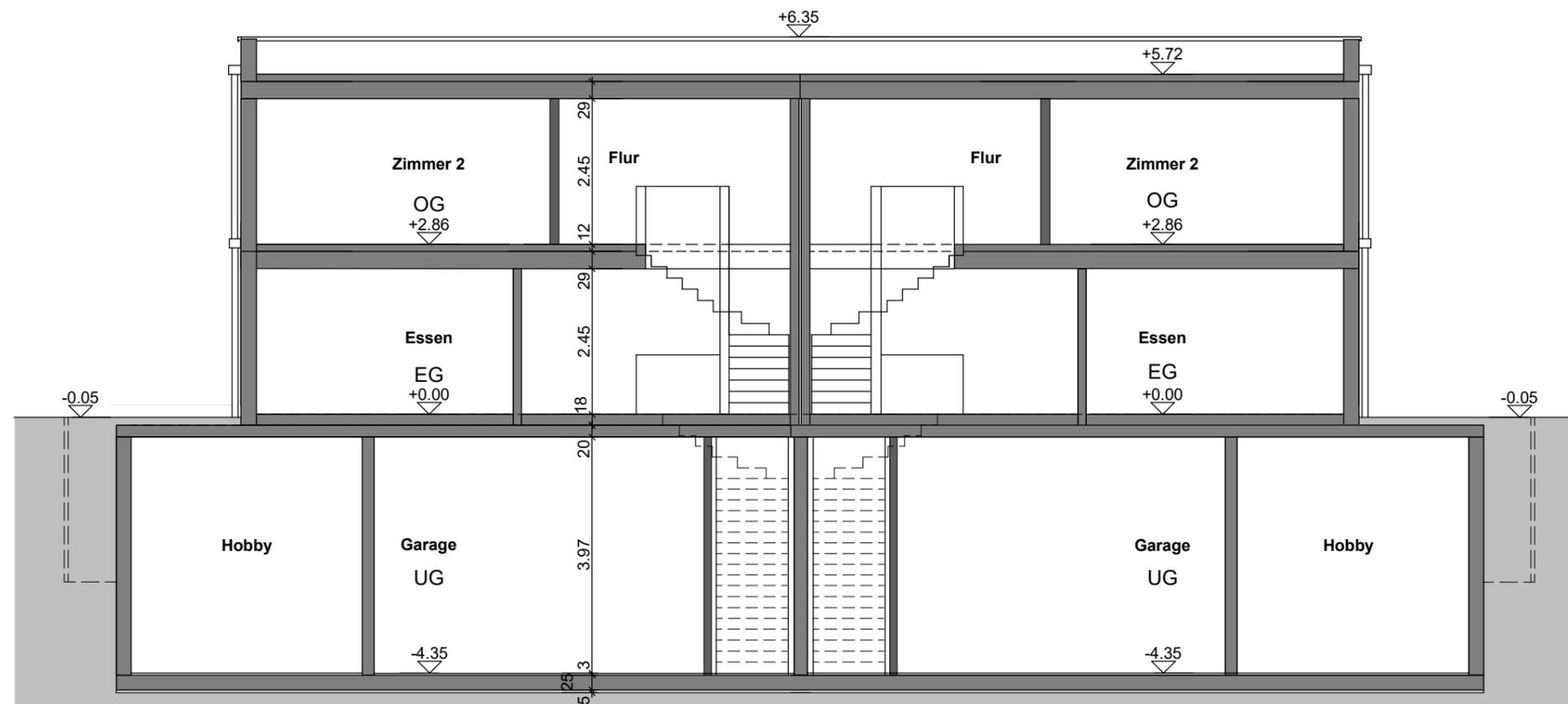
**MST. 1:100**

**Grundeigentümer:** .....

**Bauherr:** .....

**Architekt:** .....

±0.00 = 416.92 M.ü.M.



**SCANWOOD-**  
 Schuler und Elyes GmbH  
 Sonnrain 2, 6340 Baar  
 Telefon: 041/763 00 63 Fax: 041/763 66 63

**Objekt:** Neubau DEFH Gisi Thomas  
 Parz. Nr. 439, Seilersgrabeweg, 5413 Birmenstorf AG

**Bauherr:** Immo Bau Gisi AG  
 Im Halt 15, 5412 Gebenstorf AG

Datum: 11.09.24

**06**

**Südwestfassade**

**MST. 1:100**

**Grundeigentümer:** .....

**Bauherr:** .....

**Architekt:** .....

**±0.00 = 416.92 M.ü.M.**





**SCANWOOD-**  
 Schuler und Elyes GmbH  
 Sonnrain 2, 6340 Baar  
 Telefon: 041/763 00 63 Fax: 041/763 66 63

**Objekt:** Neubau DEFH Gisi Thomas  
 Parz. Nr. 439, Seilersgrabeweg, 5413 Birmenstorf AG

**Bauherr:** Immo Bau Gisi AG  
 Im Halt 15, 5412 Gebenstorf AG

Datum: 11.09.24  
**09** Südostfassade **MST. 1:100**

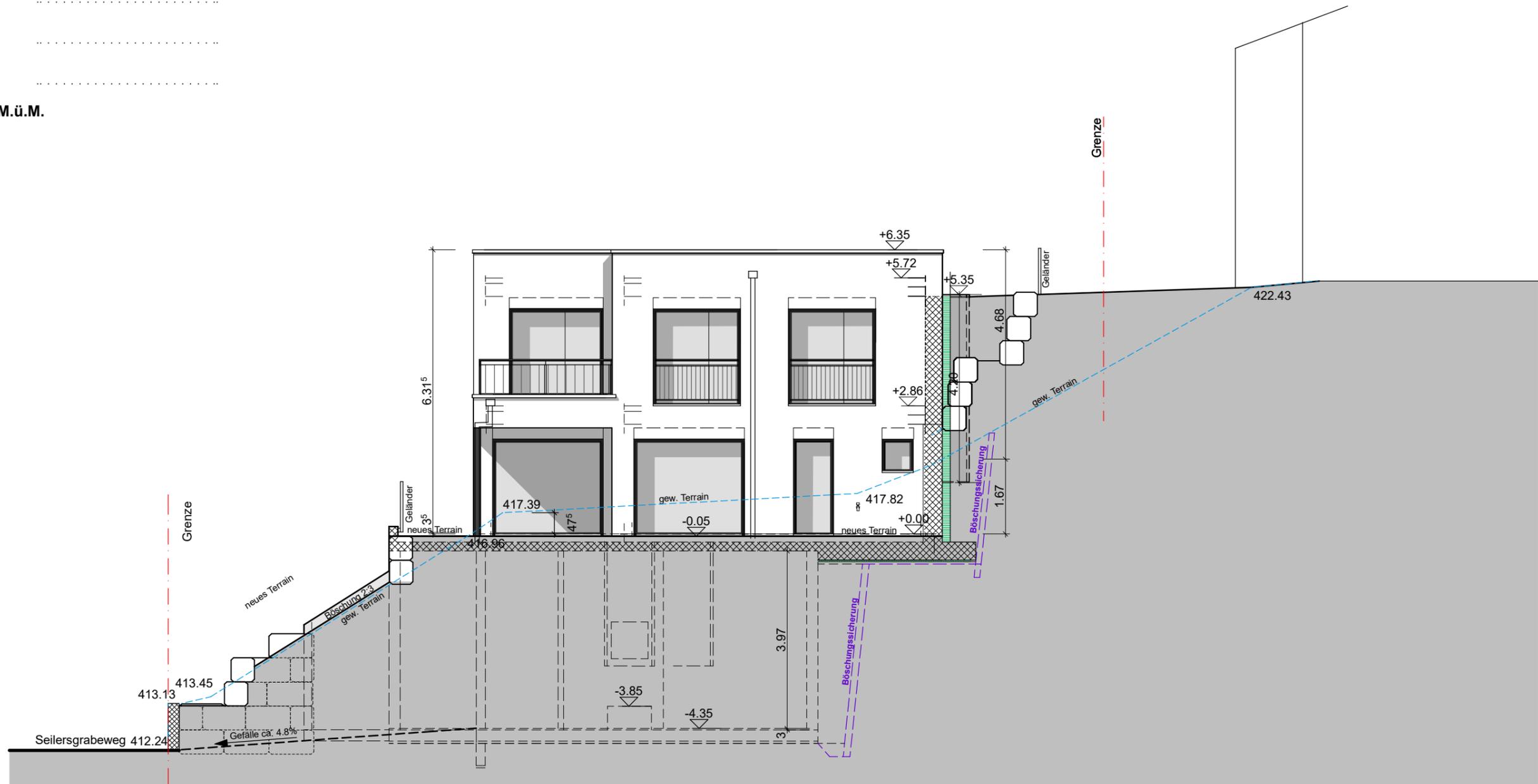
Änd. Datum: 20.11.204 Anpassung und Ergänzung der Böschungssicherung mit Natursteinen u. Fenster OG

**Grundeigentümer:** .....

**Bauherr:** .....

**Architekt:** .....

±0.00 = 416.92 M.ü.M.



# SCANWOOD-

Schuler und Eyles GmbH  
Sonnrain 2, 6340 Baar  
Telefon: 041/763 00 63 Fax: 041/763 66 63

**Objekt:** Neubau DEFH Gisi Thomas  
Parz. Nr. 439, Seilersgrabeweg, 5413 Birnenstorf AG

**Bauherr:** Immo Bau Gisi AG  
Im Halt 15, 5412 Gebenstorf AG

Datum: 11.09.24  
**10 Umgebungsplan MST. 1:100**

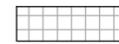
Änd. Datum: 20.11.204 Anpassung und Ergänzung der Böschungssicherung mit Natursteinen

**Grundeigentümer:** .....

**Bauherr:** .....

**Architekt:** .....

±0.00 = 416.92 M.ü.M.

 Verbundsteine sickerfähig

