



## NEU ZU VERMIETEN:

**9 totalsanierte Mietwohnungen im  
Mehrfamilienhaus mit hohem  
Ausbaustandard**

**Winterthurerstrasse 2 / 4  
5080 Laufenburg**

<https://www.immobiliengerber.ch/mietwohnungenlaufenburg>



Quelle: Eigentümer



## INHALTSVERZEICHNIS

- |           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| Seite 3   | Wohnungsangebot in der Übersicht     |
| Seite 4-5 | Laufenburg                           |
| Seite 6   | Mikroökonomische Lage                |
| Seite 7   | Grundriss Wohnungen 1. OG            |
| Seite 8   | Wohnung 1.1                          |
| Seite 9   | Wohnung 1.2                          |
| Seite 10  | Impressionen Wohnung 1.1             |
| Seite 11  | Impressionen Wohnung 1.2             |
| Seite 12  | Grundriss Wohnungen 3. OG            |
| Seite 13  | Grundriss Wohnung 3. OG Dachgeschoss |
| Seite 14  | Ansprechpartner / Kontaktdaten       |
| Seite 15  | Notizen                              |



## WOHNUNGSANGEBOT:

### 1.OG

#### **Einzug Dezember 2025**

1 x 3.5 Zimmer Wohnung (Nr. 1.1) mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Nettomiete: CHF 1'980.— / Monat. Nebenkosten CHF 200.— / Monat

#### **Einzug Dezember 2025**

1 x 5.5 Zimmer Wohnung (Nr. 1.2) mit ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Nettomiete: CHF 2'980.— / Monat. Nebenkosten CHF 250.— / Monat

### 3.OG

**ab 2026 (Zeitpunkt noch offen. Stand: im Bau, Grundrisse noch nicht definitiv)**

1 x 3.5 Zimmer Wohnung (Nr. 3.1) mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3. OG)  
Nettomiete: CHF 2'110.— / Monat. Nebenkosten CHF 200.— / Monat

**ab 2026 (Zeitpunkt noch offen. Stand: im Bau, Grundrisse noch nicht definitiv)**

1 x 5.5 Zimmer Wohnung (Nr. 3.2) mit ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3. OG)  
Nettomiete: CHF 3'290.— / Monat. Nebenkosten CHF 250.— / Monat

**ab 2026 (Zeitpunkt noch offen. Stand: im Bau, Grundrisse noch nicht definitiv)**

1 x 4 Zimmer Wohnung (Nr. 3.3) mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3. OG)  
Nettomiete: CHF 2'200.— / Monat. Nebenkosten CHF 200.— / Monat

Mietzinskaution: 3 Monatsmieten

Kündigungsfrist: 3 Monate (Mindestmietdauer 1 Jahr)

## Ihr Nutzen:

- Erstbezug nach Totalsanierung
- 1 Aussenparkplatz kann dazu gemietet werden für CHF 65.- pro Monat (neben dem Gebäude)
- inkl. Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Hohe Räume (zwischen 2.78 m und 2.86 m, Gang 2.5 m bis 2.78 m)
- Küchengeräte Electrolux (Induktion, inkl. Geschirrspülmaschine)
- Parkettboden (hochwertig)
- Fliesen in den Nassräumen (60x60 cm)
- Wände Weissputz
- Entkalkungsgerät für weiches Wasser
- Highspeed Internet Anschluss
- direkter Wohnungszugang mit Lift oder Treppe
- alle Räume sind rollstuhlgängig
- direkt neben den Bahnhof gelegen
- ÖV in wenigen Schritten
- zu Fuss in die Altstadt und nach Deutschland



## Laufenburg



### Bevölkerung

Am 31. Dezember 2023 lebten 3800 Menschen in Laufenburg, der Ausländeranteil betrug 35,1 %. Bei der Volkszählung 2015 bezeichneten sich 53,3 % als **römisch-katholisch** und 12,8 % als **reformiert**; 33,9 % waren **konfessionslos** oder gehörten anderen Glaubensrichtungen an.<sup>[15]</sup> 83,0 % gaben bei der Volkszählung 2000 **Deutsch** als ihre Hauptsprache an, 6,8 % **Italienisch**, 3,3 % **Albanisch**, 1,1 % **Türkisch**, 0,9 % **Französisch**, je 0,8 % **Serbokroatisch** und **Portugiesisch** sowie 0,7 % **Spanisch**.<sup>[16]</sup>

### Politik und Recht

Die Versammlung der Stimmberechtigten, die **Gemeindeversammlung**, übt die Legislativgewalt aus. Ausführende Behörde ist der fünfköpfige **Gemeinderat**. Er wird im **Majorzverfahren** vom Volk gewählt, seine Amtszeit beträgt vier Jahre. Der Gemeinderat führt und repräsentiert die Gemeinde. Dazu vollzieht er die Beschlüsse der Gemeindeversammlung und die Aufgaben, die ihm vom Kanton zugeteilt wurden. Für Rechtsstreitigkeiten ist in erster Instanz das **Bezirksgericht Laufenburg** zuständig. Laufenburg gehört zum Friedensrichterkreis X (Mettau).<sup>[17]</sup>

### Wirtschaft



In Laufenburg gibt es gemäss der im Jahr 2015 erhobenen Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) über 2800 Arbeitsplätze, davon 4 % in der Landwirtschaft, 46 % in der Industrie und 50 % im Dienstleistungssektor.<sup>[18]</sup> Die Gemeinde ist somit das wirtschaftliche Zentrum des nordöstlichen Fricktals.

Wichtigster Arbeitgeber ist die [Elektrizitätsgesellschaft Laufenburg](#), die europaweit im [Energiehandel](#) tätig ist und auch das Wasserkraftwerk betreibt. Im internationalen Stromverbund spielt sie eine bedeutende Rolle, im Jahr 1958 wurden in Laufenburg die Stromnetze auf der 220-Kilovolt-Spannungsebene aus Deutschland, Frankreich und der Schweiz erstmals zusammengeschaltet und synchronisiert. Auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Kaisten betreibt [Swissgrid](#) ein [Umspannwerk](#), in dem nicht weniger als zehn [Hochspannungsleitungen](#) zusammentreffen («Stern von Laufenburg»). Der Hauptsitz von Swissgrid wurde 2017 von Laufenburg nach [Aarau](#) verlegt.<sup>[19]</sup> Im alten Hauptsitz von Swissgrid und einem Neubau soll bis 2028 ein Technologiezentrum und die weltgrösste [Redox-Flow-Batterie](#) der Welt entstehen.<sup>[20]</sup>

Ebenfalls ihren Sitz in Laufenburg haben die [Energiedienst Holding](#) und das Bauunternehmen [Erne Holding](#). Im Ortsteil Sulz hat der [Weinbau](#) eine grosse Bedeutung.

## Verkehr

[Laufenbrücke](#) mit Statue des Heiligen Johannes Nepomuk

Durch die Gemeinde verläuft die [Hauptstrasse 7](#) zwischen [Basel](#) und [Winterthur](#). Die Kantonsstrasse 462 führt nach [Frick](#). Rund sieben beziehungsweise acht Kilometer entfernt sind die Anschlüsse Eiken und Frick der Autobahn [A3](#). Der [Bahnhof Laufenburg](#) ist neben Frick eine der Endstationen der Linie S1 der [S-Bahn Basel](#) zum [Bahnhof Basel SBB](#). Der östlich anschliessende Abschnitt der [Bahnstrecke Koblenz–Stein-Säckingen](#) ist seit dem 28. Mai 1994 für den Personenverkehr geschlossen. Postautolinien führen nach [Aarau](#), [Brugg](#), [Döttingen](#), [Ittenthal](#), [Stein-Säckingen](#) und Sulz. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Frick über Laufenburg nach Eiken.

Die [Laufenbrücke](#) verbindet die auf beiden Seiten der Grenze gelegenen Teile der Altstadt. Rund ein Kilometer östlich davon befindet sich die im Dezember 2004 eröffnete [Hochrheinbrücke](#), die zur Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr gebaut wurde. Bei ihrem Bau entstand durch die Verwendung verschiedener Pegel eine Differenz von 27 Zentimetern, die wegen einer falsch durchgeföhrten Korrektur schliesslich 54 Zentimeter betrug. Der kuriose Vorfall sorgte im Jahr 2003 international für viel Gespött.<sup>[21]</sup>

## Bildung

Die Gemeinde verfügt über vier [Kindergärten](#) und zwei Schulhäuser, in denen die [Primarschule](#) unterrichtet wird (davon je ein Kindergarten und ein Schulhaus in Sulz). Die [Realschule](#), die [Sekundarschule](#) und die [Bezirksschule](#) sind im Laufenburger Schulzentrum Blauen untergebracht. Die nächstgelegenen Gymnasien befinden sich in [Aarau](#) ([Alte Kantonsschule](#) und [Neue Kantonsschule](#)); aufgrund einer interkantonalen Vereinbarung können Jugendliche aus Teilen des Fricktals das Gymnasium auch in [Muttenz](#) ([Kanton Basel-Landschaft](#)) oder in [Basel](#) absolvieren.



## Mikroökonomische Lage

### Beschrieb Mikrolage



Das Mehrfamilienhaus befindet sich zwischen / direkt an der Winterthurerstrasse und der Bahnhofstrasse im Zentrum von Laufenburg.

Die ÖV Anbindungen mit Zug und Bus sind zu Fuss in wenigen Schritten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Altstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt und Deutschland ist über die Rheinbrücke zu Fuss erreichbar.

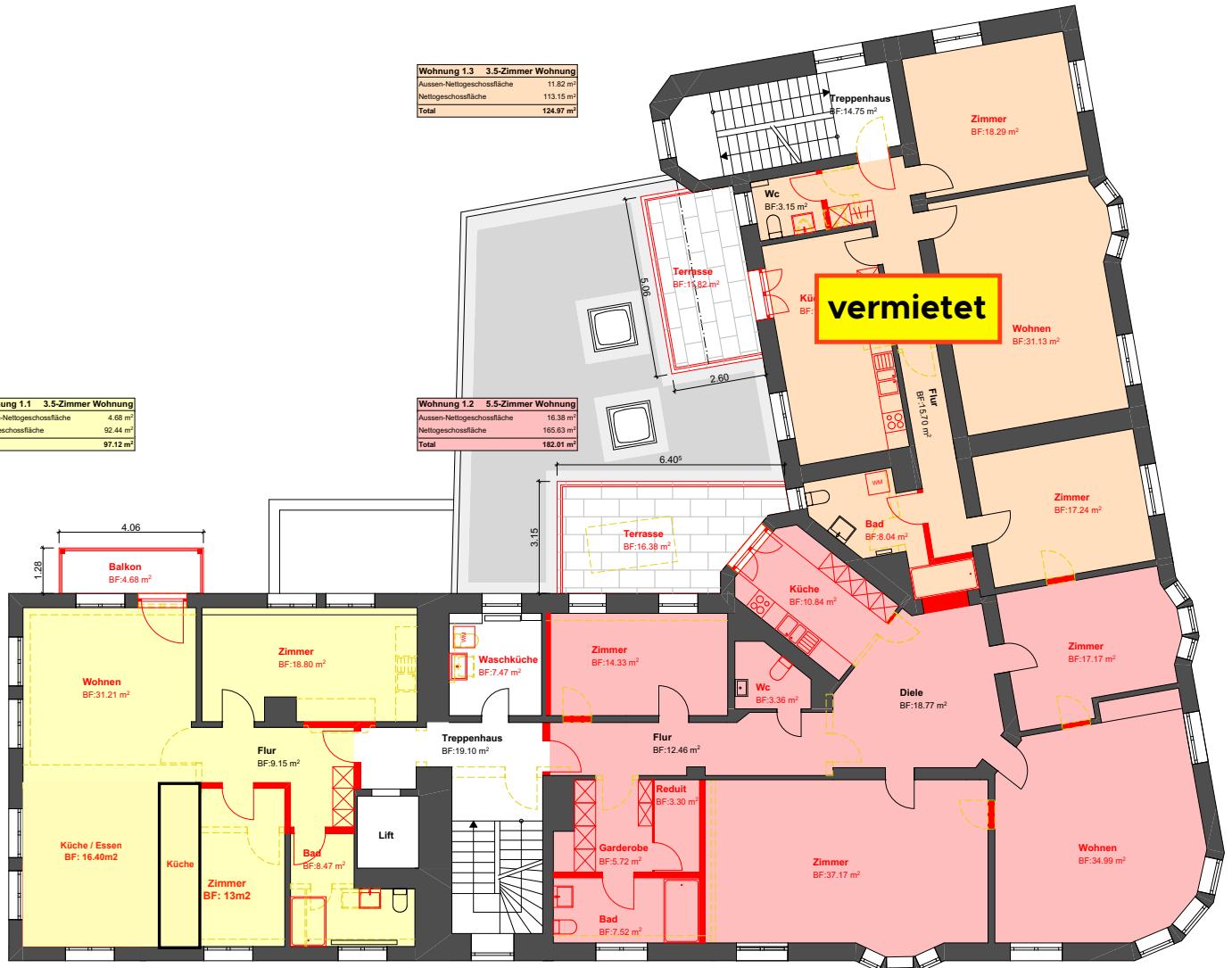
Die Autobahn befindet sich mit dem Anschluss in Eiken nur wenige Fahrminuten entfernt.



## Wohnungsangebote

### Wohnungen 1. OG

#### Grundriss (schematisch)

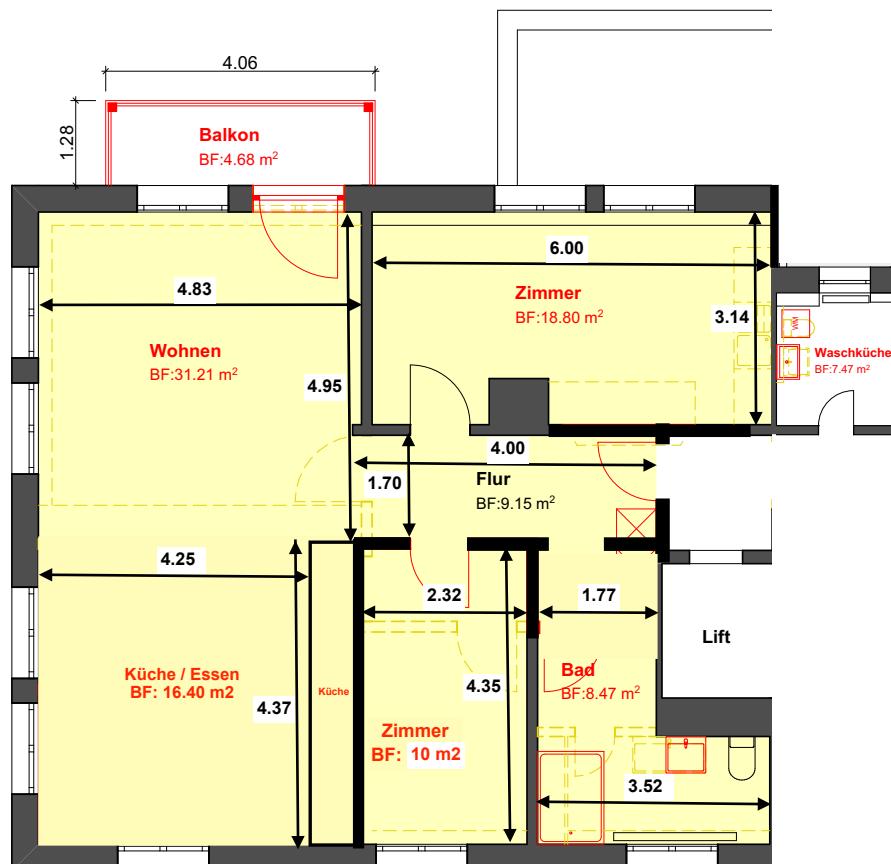




## Wohnung 1.1

### Grundriss

<b>Wohnung 1.1 3.5-Zimmer Wohnung</b>	
Aussen-Nettогeschoßfläche	4.68 m <sup>2</sup>
Nettогeschoßfläche	92.44 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>97.12 m<sup>2</sup></b>



3.5 Zimmer Wohnung mit 97 m<sup>2</sup> (Nettowohnfläche) mit eigener Waschküche  
Terrasse: 4.7 m<sup>2</sup>

Etage: 1

Nettomiete: CHF 1'980.- / Monat

Nebenkosten: CHF 200.- / Monat (Akonto)

Parkplatz: CHF 65.- / Monat (optional)

Raumhöhen: 2.86 m, Gang 2.78 m

Zugang über Lift und Treppenhaus

Einzug ab November 2025



## Wohnung 1.2

### Grundriss



5.5 Zimmer Wohnung mit 182 m<sup>2</sup> (Nettowohnfläche)

Terrasse: 16.4 m<sup>2</sup>

Etagen: 1

Nettomiete: CHF 2'980.- / Monat

Nebenkosten: CHF 250.- / Monat (Akonto)

Parkplatz: CHF 65.- / Monat (optional)

Raumhöhen: 2.86 m, Gang 2.78 m

Zugang über Lift und Treppenhaus

Einzug ab November 2025



Impressionen Wohnung 1.1





Impressionen Wohnung 1.2





## Wohnungsangebote

### Wohnungen 3. OG (EG, DG)

Grundrisse (Einzug noch offen) (schematisch)

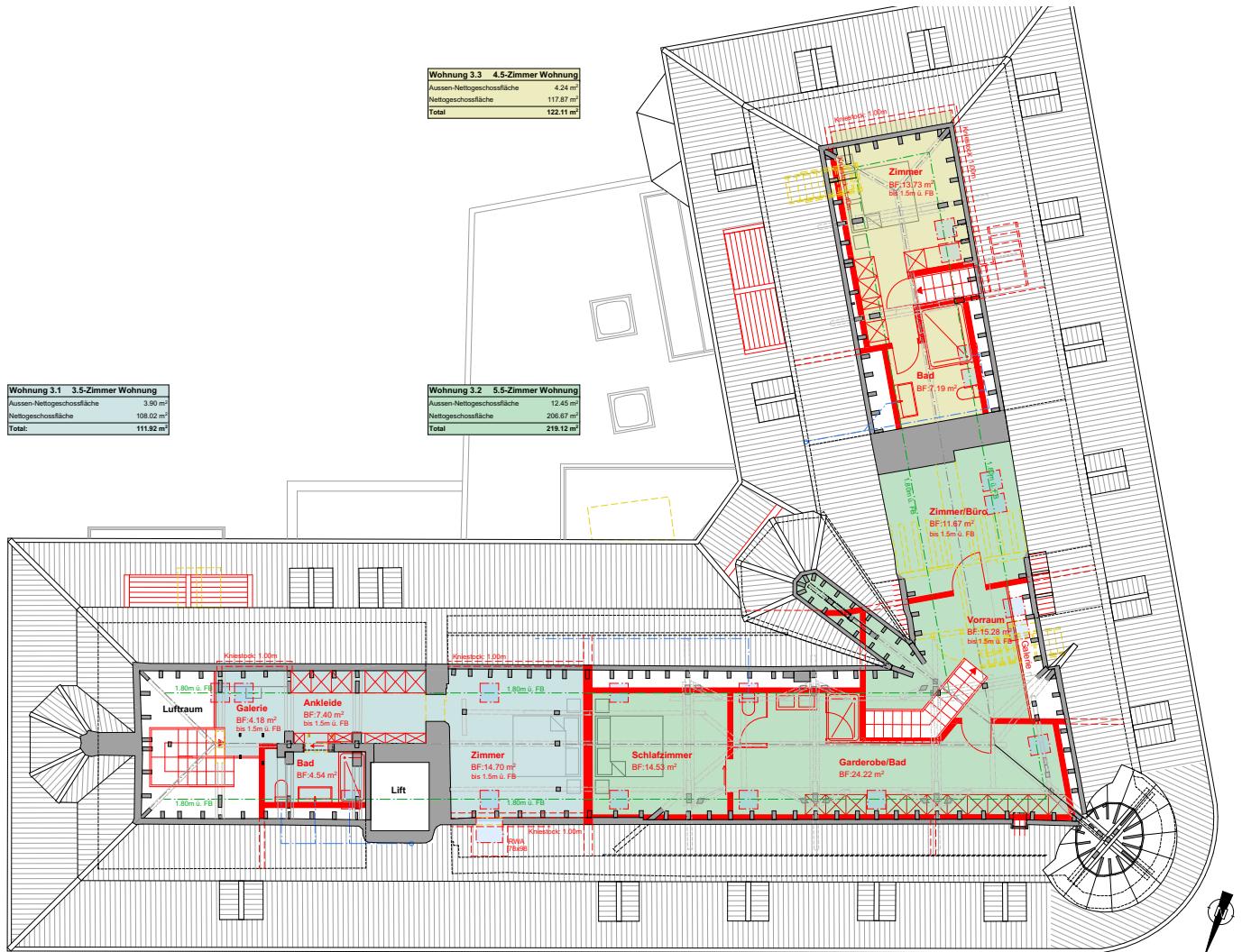




## Wohnungsangebote

## Wohnungen 3. OG (OG, DG)

## Grundrisse (noch nicht definitiv) (schematisch)





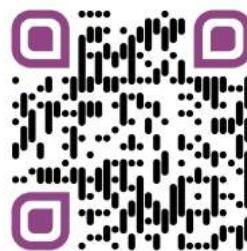
## Ihr Ansprechpartner

Bei Interesse oder allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**Michael Gerber**  
Dipl. Immobilien- und Finanzökonom

Immobilien Management Gerber  
Tel. 076 342 56 96  
Mail. [michael.gerber@immobiliengerber.ch](mailto:michael.gerber@immobiliengerber.ch)  
[www.immobiliengerber.ch](http://www.immobiliengerber.ch)





## Notizen