ITZ Immobilien Treuhand AG
Zofingen

Neubau Mehrfamilienhaus

Oltnerstrasse 35 | **4663 Aarburg**

Lage

Das **Neubauprojekt** an der **Oltnerstrasse 35** überzeugt mit besonnter und ruhiger Lage nah am Aare-Ufer und trotzdem direkt angrenzend ans Städtchen Aarburg. Der Standort ist perfekt vernetzt und doch idyllisch:

- **Aare-Ufer** 2 min. zu Fuss
- **Autobahn A1/A2** 1.5 km
- **Bushaltestelle Städtli** 5 min. zu Fuss
- **Bahnhof Olten** 3.5 km
- **Bahnhof Aarburg** 1.5 km
- **Kantonsspital Olten** 4 km

Fakt:
Aarburg verbindet Ruhe und Natur mit modernem Komfort und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Eine ideale Kombination für alle, die Lebensqualität schätzen.

Architektur

Dieser moderne Neubau vereint hochwertige Architektur mit zeitgemässem Wohnkomfort. Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss sind vollständig als Gewerbeflächen konzipiert und werden von etablierten Unternehmen genutzt. Im 2. Obergeschoss befindet sich ein Innenhof, der als gemeinsamer Begegnungs- und Erholungsort dient. Auf dieser Etage entstehen fünf attraktive 2.5-Zimmer-Wohnungen sowie drei 3.5-Zimmer-Wohnungen. Die durchdachten Grundrisse, lichtdurchfluteten Räume und privaten Aussenbereiche (Loggia) schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Auf dem Flachdach befinden sich vier exklusive Attikawohnungen – drei 3.5-Zimmer-Wohnungen sowie eine 4.5-Zimmer-Wohnung. Die Attikawohnungen sind über einen gedeckten Innenhof miteinander verbunden und bieten einen **grosszügige Grundriss**, lichtdurchflutete Räumen sowie grossflächige Attikaterrassen.

Der Innenausbau lässt keine Wünsche offen und überzeugen durch hochwertige Bodenbeläge aus **Parkett** und Feinsteinzeugplatten, moderne Einbauküchen sowie einen **eigenen Waschturm** in der Wohnung. Nebst der grosszügigen Wohnfläche steht jeder Wohnung noch ein **separates Kellerabteil** im Untergeschoss zur Verfügung.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einem erstklassigen Neubau! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Erstvermietung.

Wohnungs-Details

Geschoss	Objekt	Zimmer	NWF	Monatsmiete netto	HK/BK akonto	Monatsmiete brutto
2. OG links vorne	WHG01	2.5	58 m²	1'500	200	**1'700**
2. OG links Mitte	WHG02	2.5	59 m²	1'500	200	**1'700**
2. OG links hinten	WHG03	3.5	99 m²	1'900	300	**2'200**
2. OG Mitte	WHG04	2.5	59 m²	1'500	200	**1'700**
2. OG rechts hinten	WHG05	3.5	102 m²	1'900	300	**2'200**
2. OG rechts Mitte	WHG06	2.5	61 m²	1'500	200	**1'700**
2.OG rechts vorne	WHG07	2.5	61 m²	1'500	200	**1'700**
2.OG vorne	WHG08	3.5	95 m²	1'900	300	**2'200**
Attika links vorne	WHG09	3.5	89 m²	2'100	300	**2'400**
Attika links hinten	WHG10	4.5	109 m²	2'200	300	**2'500**
Attika rechts hinten	WHG11	3.5	96 m²	2'100	300	**2'400**
Attika rechts vorne	WHG12	3.5	97 m²	2'100	300	**2'400**
AEH UG	Einstellplätze (Grundinstallation für E-Ladestation vorhanden)					**150**

Baubeschrieb

Rohbau

- Massivbauweise Beton, Mauerwerk
- Verputzte Kompaktfassade
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Grosse Loggias und Terrassen
- **Rollstuhlgängige** Liftanlage
- Kellerabteile pro Wohnung im UG

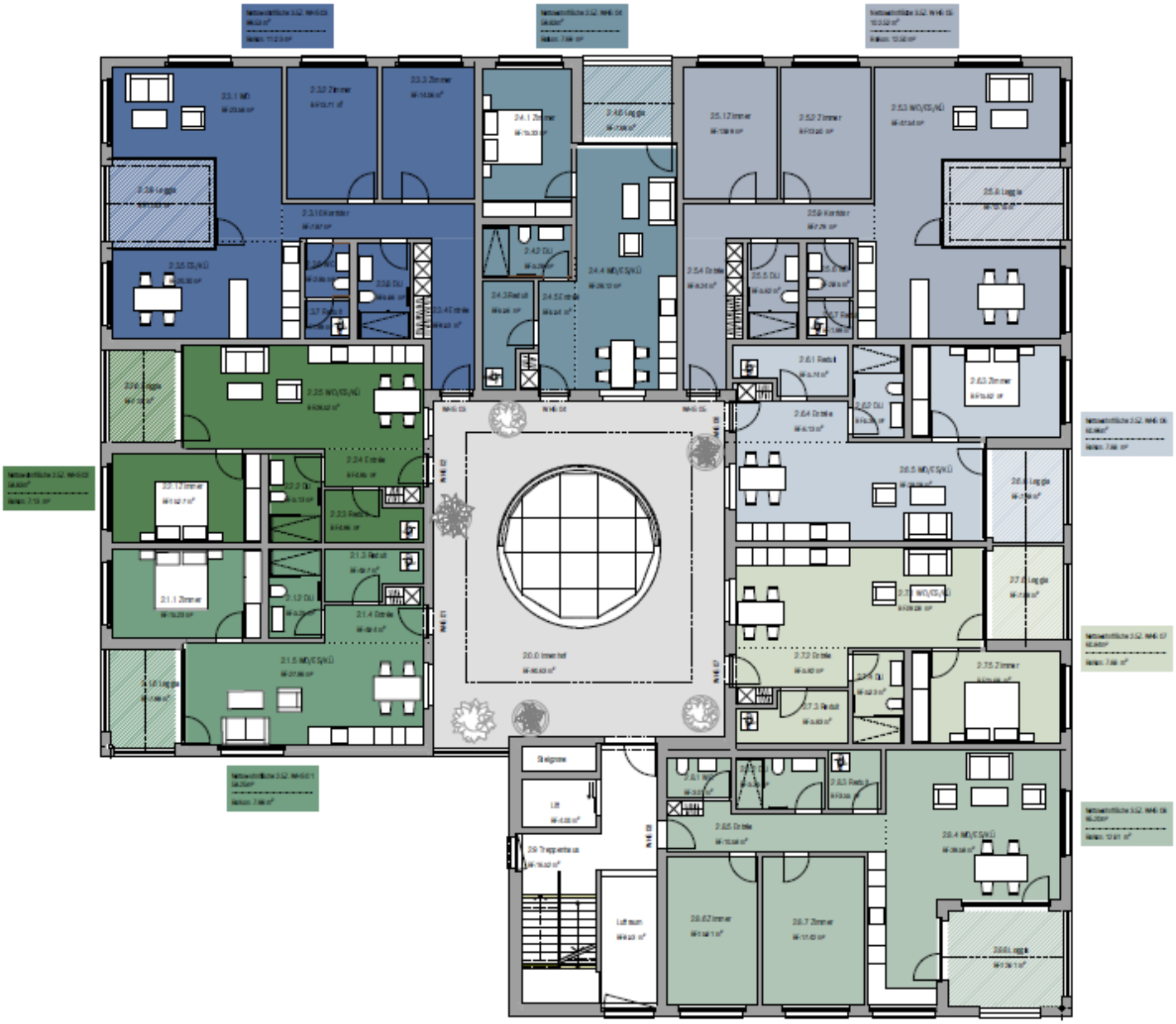
Ausbau

- Hochwertige Bodenbeläge aus Eiche-Parkett und Feinsteinzeugplatten
- **Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung**
- Grosszügige Nasszellen
- Hochwertige Einbauküche mit Bronze-farbigen Fronten bei Wohnungen im 2. Stockwerk und schwarze Fronten bei Attikawohnungen
- einer stilvollen Arbeitsplatte aus schwarzem Granit und schwarzer Rückwand sowie Siemens-Küchengeräten
- Elektro- und Multimediaanschlüsse nach aktuellem Standard
- **Elektrische** Lamellenstoren
- Markise bei Attikaterrassen

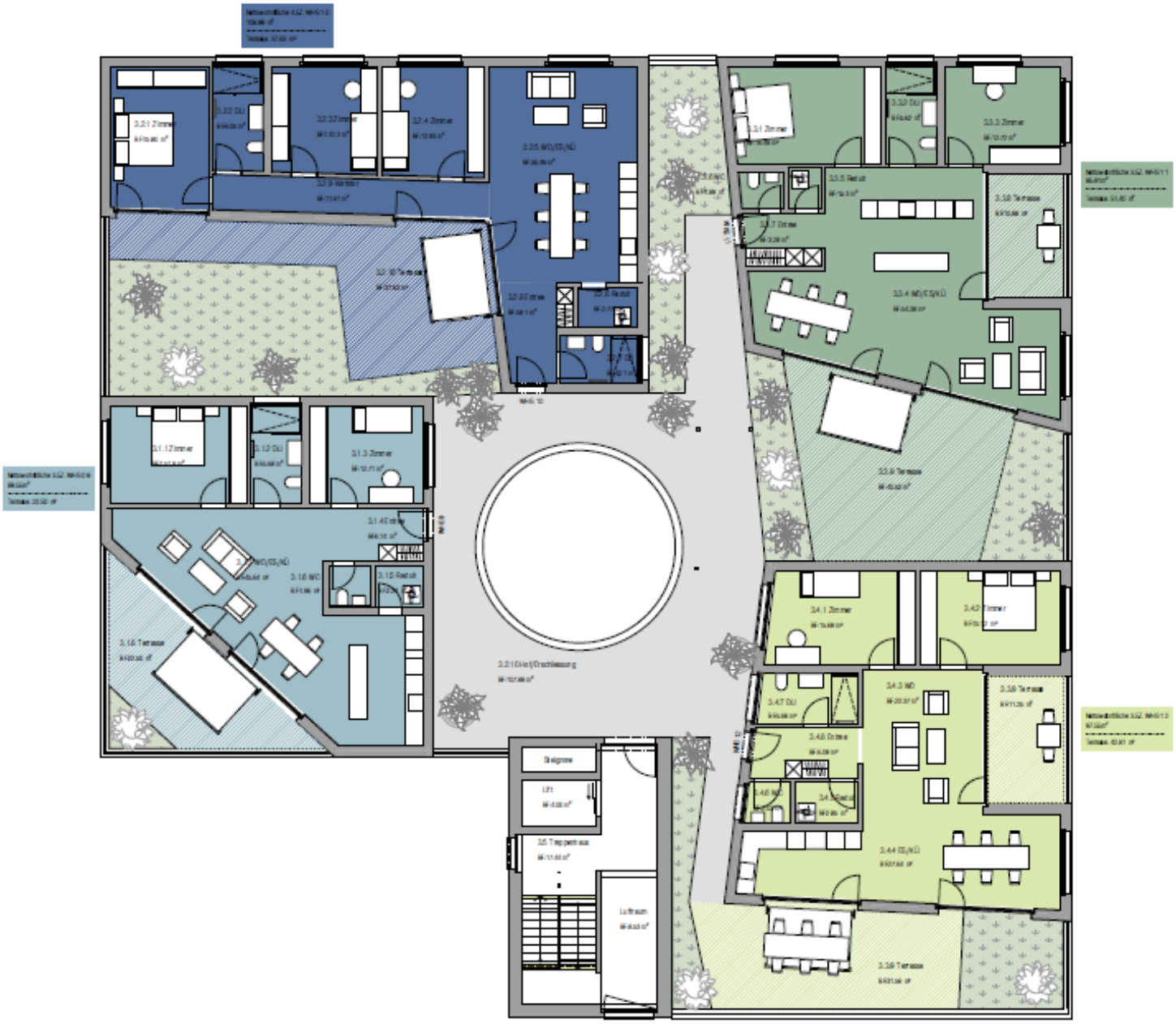
Umgebung

- Naturnahe Begrünung
- Fläche mit Blumenwiese und Spielplatz
- Innenhof

Grundriss 2. Obergeschoss



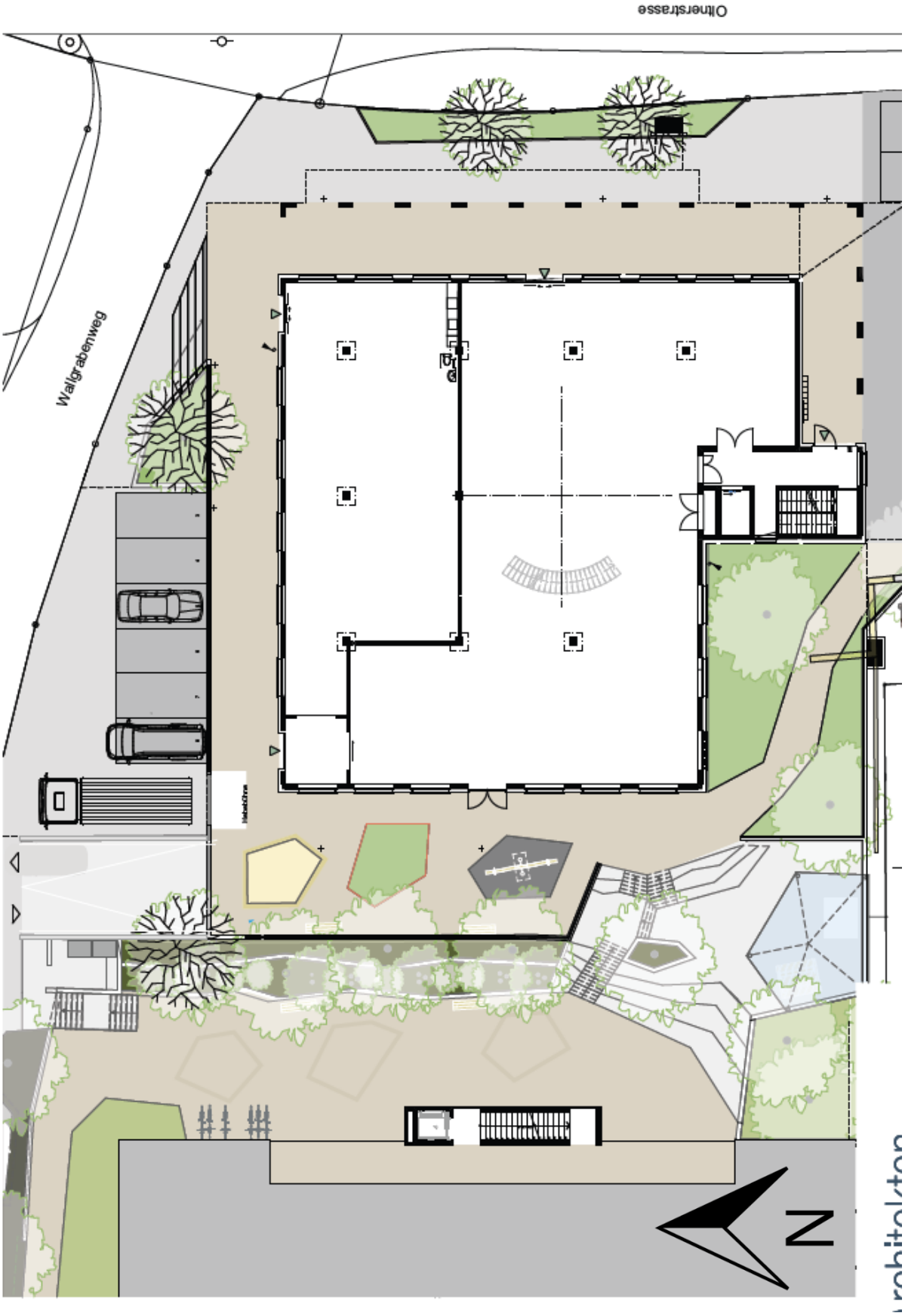
Grundriss Attika 3. Obergeschoss



Fotos | Visualisierungen (Beispielbilder)

Es handelt sich bei den Visualisierungen um Beispielbilder. Das Farbkonzept kann von den Bildern abweichen.

Situation | Umgebung



Ansichten Nord + Ost

Nordansicht (Sicht aus Wallgrabenweg)

Ostansicht (Sicht aus Oltnerstrasse)

Ansichten Süd + West

Termine

Rohbau	Gipser-, und Malerarbeiten abgeschlossen, KW 27 beginnt Innenausbau
Bezug	ab **1. Oktober 2026**

Kontakt

ITZ Immobilien Treuhand AG Zofingen

Nationalbahnweg 6
Postfach
4800 Zofingen
www.itzimmo.ch

Kontaktpersonen:

Nadja Hauert
062 745 02 56
nadja.hauert@itzimmo.ch

Corinne Schärer
062 745 02 58
corinne.schaerer@itzimmo.ch