



5.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS · 5628 ARISTAU AG

Viel Platz drinnen und draussen: 220 m² Wohnen und 489 m² Garten

Dieses Einfamilienhaus in Aristau (Birri) bietet Familien auf 220 m² Nettowohnfläche Platz über drei Ebenen – dazu 489 m² Garten, zwei Badezimmer, ein Schopfanbau und sechs Aussenparkplätze. Baujahr 1907, Renovation 2026, Bezug ab 1. August 2027.

VERKAUFSPREIS

CHF 1'390'000.–

5.5
Zimmer

220 m²
Wohnfläche

843 m²
Grundstück

1907
Baujahr

2026
Renovation

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus mit Schopfanbau
Adresse	Zürcherstrasse 35, 5628 Aristau AG (Ortsteil Birri)
Zimmer	5.5
Nettowohnfläche	220 m ²
Nutzfläche	330 m ²
Grundstücksfläche	843 m ² (Parzelle Nr. 286)
davon Bauzone	ca. 550 m ²
davon Landwirtschaftszone	ca. 290 m ² (nicht anrechenbar)
Gartenfläche	489 m ²
Ebenen	3 (EG, 1. OG, DG)
Badezimmer	2
Baujahr / Renovation	1907 / 2026
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Wandheizung
Parkierung	6 Aussenparkplätze
Verfügbarkeit	1. August 2027 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 1'390'000.–



489 m²
GARTEN

ca. 550 m²
BAUZONE

2026
RENOVATION

6
PARKPLÄTZE

Das Haus verteilt 5.5 Zimmer auf drei Nutzebenen: Erdgeschoss mit Entree, Wohnen, offener Wohnküche und Schopfanbau, 1. Obergeschoss mit Gang, zwei Schlafzimmern und Bad, dazu das ausgebautе Dachgeschoss für Wohnen oder Büro. Die Parzelle ist nicht durchgehend Bauland: Rund 550 m² liegen in der Bauzone, die übrigen rund 290 m² in der Landwirtschaftszone und zählen nicht zur Ausnützung.

Fakten für Ihre Finanzierung

PARZELLE & ZONEN

Grundstück-Nr.	286 (Plan-Nr. 42)
Lagebezeichnung	Birri / «Luxematt»
Zonenzuordnung	Dorfzone (DZ) gem. § 6 BNO Aristau
Grundstücksfläche total	843 m ²
davon Bauzone	ca. 550 m ²
davon Landwirtschaftszone	ca. 290 m ² (zählt nicht zur Ausnützung)
Gebäudegrundfläche	143 m ²
Übrige befestigte Fläche	205 m ²
Gartenanlage	489 m ²
Acker / Wiese / Weide	6 m ²
Gebäudevolumen	1'264 m ³ (SIA 116)
Strassenabstand	Kantonsstrasse 6 m / Gemeindestrasse 4 m (§ 111 BauG)
Schutzstatus	Substanz-/Volumenschutz gem. § 21 BNO möglich, zu prüfen

GRUNDBUCH, VERSICHERUNG & WERTE

Grundbuchamt	Wohlen, Auszug 09.06.2026
Vermessung	Eidgenössisch
Anmerkungen	Güterregulierung; kein landw. Grundstück i.S. BGBB
Dienstbarkeiten	Brunnenleitung; Fahrwegrecht z.G./z.L. Aristau 285; Fusswegrecht z.L. Aristau 285; Baurecht Brunnen (nicht übertragbar)
Grundpfandrechte	Register-Schuldbrief CHF 650'000.– (1. Pfandstelle)
Gebäude-Nr. (AGV)	196
Gebäudeversicherungswert	CHF 819'000.– (AGV, Index 559)
Versicherungswert abz. Entwertung	ca. CHF 677'300.– (Entwertung 17.3 %)
Amtlicher Steuerwert	CHF 591'900.–

843 m²

GRUNDSTÜCK
TOTAL

ca. 550 m²

BAUZONE

ca. 290 m²

LANDWIRT-
SCHAFTSZONE

1'264 m³

VOLUMEN SIA 116

Gemäss Angaben des Auftraggebers ist im Rahmen der BNO-Revision eine Aufhebung des Volumenschutzes vorgesehen. Auf dem Baulandanteil könnte – abhängig von den kommunalen Kennwerten – eine Neubebauung (z. B. Mehrfamilienhaus oder Reihen-/Doppel-EFH) sowie eine Zwischennutzung möglich sein. Angaben ohne Gewähr; massgebend sind Grundbuchauszug, Gebäudeversicherungsausweis und die kommunalen Bauvorschriften.

Familiengerecht auf drei Ebenen

In Aristau (Ortsteil Birri) kommt ein familiengerechtes Einfamilienhaus zum Kauf, das auf drei Nutzebenen überzeugt. Die Nettowohnfläche von 220 m² bietet dank 5.5 Zimmern vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Rückzug. Das Gebäude wurde 1907 erstellt und 2026 renoviert – der historische Charakter bleibt erhalten, die Haustechnik ist zeitgemäss.

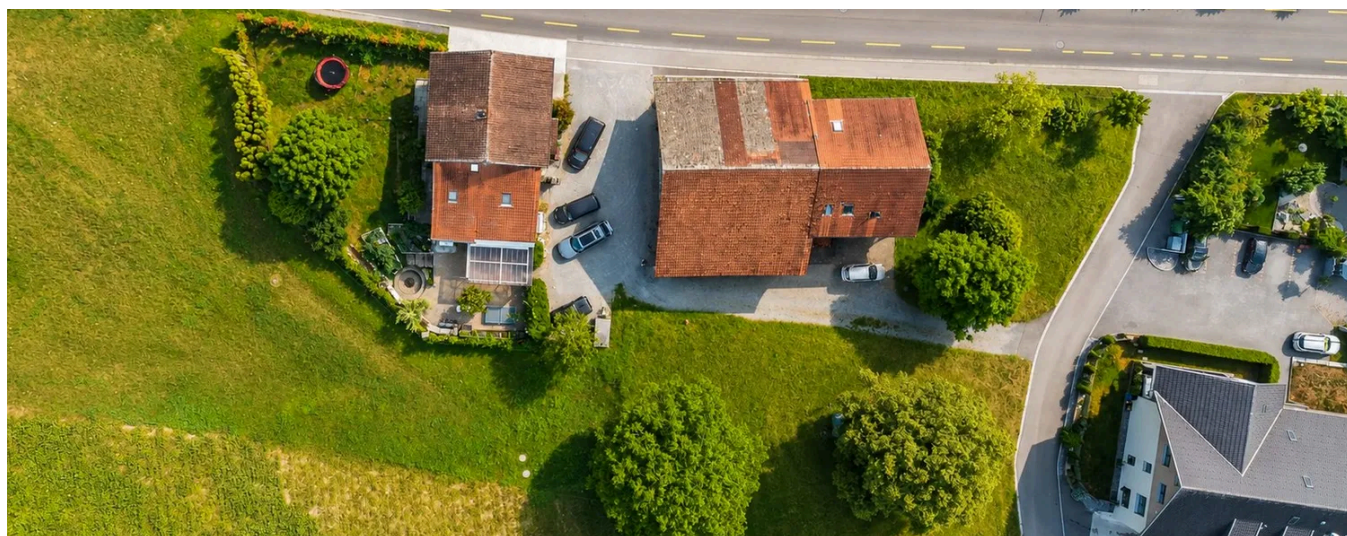
Das Erdgeschoss umfasst Entree, Wohnbereich und eine offene Wohnküche; der angrenzende Schopfanbau bietet Stauraum für Velos, Kinderwagen oder Gartenutensilien. Im 1. Obergeschoss liegen Gang, zwei Schlafzimmer und ein Bad, das ausgebaute Dachgeschoss

eignet sich als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich.

Auf dem 843 m² grossen Grundstück profitieren Sie von einem gepflegten Garten mit 489 m². Rund 550 m² der Parzelle liegen in der Bauzone, rund 290 m² in der Landwirtschaftszone und zählen nicht zur Ausnützung. Auf dem Vorplatz finden sechs Fahrzeuge Platz.

Beheizt wird das Haus über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wandheizung. Der Bahnhof Muri liegt rund 2.3 km entfernt, der Autobahnanschluss Affoltern am Albis rund 5.2 km. Bezug ab 1. August 2027 oder nach Vereinbarung.

«Der historische Charakter bleibt erhalten, die Haustechnik ist zeitgemäss.»



GEBÄUDE & GRUNDRISS

5.5 Zimmer auf 3 Ebenen

2 Badezimmer

Ausgebautes Dachgeschoss

Offene Wohnküche

Schopfanbau

FLÄCHEN & AUSSENRAUM

Nettowohnfläche 220 m²

Grundstück 843 m²

Bauzonenanteil ca. 550 m²

Garten 489 m²

6 Aussenparkplätze

ENERGIE & MOBILITÄT

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wandheizung

Aristau (Birri), Dorfzone

Bahnhof Muri ca. 2.3 km

Autobahn Affoltern a. A. 5.2 km

Küche und Bad



Schlafen und Rückzug



Garten und Details



Aristau AG – Reusstal mit stündlicher S-Bahn



Aristau im Bezirk Muri liegt am Rand der Reussebene auf 410 m ü. M. und zählt per 31.12.2025 1'669 Einwohner; der Gemeindebann umfasst 8.63 km². Die Postauto-Linie 217 verbindet Aristau/Birri mit Muri, Merenschwand und Affoltern a. A.; im Abschnitt Muri–Aristau ergänzt sie zum 30-Minuten-Takt. Ab Bahnhof Muri AG fahren die S25 stündlich Richtung Brugg und die S26 halbstündlich Richtung Lenzburg/Rotkreuz. Der Anschluss an die A4 erfolgt via Ottenbach/Affoltern a. A.

Kindergarten und Primarschule befinden sich in Aristau, Real- und Sekundarschule in Merenschwand, die Bezirksschule in Muri. Grössere Einkäufe erledigen Sie in Muri (Coop, Migros und weitere Anbieter); zur Naherholung laden die Reussebene mit ihren Schutzgebieten und die Badi Muri ein. Steuerfuss 2026: Gemeinde 104 %, Staat 103 %. Die Gemeinde Aristau bietet Familien kurze Wege zu Schule, ÖV und Naherholung entlang der Reuss.

VERKEHR

Bushaltestelle Birri	586 m
Bushaltestelle Aristau Dorf	886 m
Bushaltestelle Unterrüti	935 m
Bahnhof Muri	2.3 km
Autobahnanschluss Affoltern a. A.	5.2 km

BILDUNG & GESUNDHEIT

Kindergarten Aristau	858 m
Schule Aristau	914 m
Kindergarten Rösslimatt	1.8 km
TopPharm Egg Apotheke Vitalis	1.9 km
Spital Muri	3.0 km

EINKAUFEN & GASTRONOMIE

Gasthof Krone	533 m
Restaurant Thalhof	1.8 km
LANDI Muri	2.2 km
Coop Pronto	2.2 km
Migros MM	2.3 km

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und prüfen Sie, wie dieses Haus in Aristau den Platzbedarf Ihrer Familie ab 1. August 2027 erfüllt.



Yves Schmid

IHR ANSPRECHPARTNER

Telefon	+41 78 620 37 37
E-Mail	yves.schmid@avschmid.ch
Firma	AV Schmid Immobilien AG
Adresse	Rütistrasse 1, 5400 Baden
Web	avschmid.ch

Diese Dokumentation dient ausschliesslich der Information und stellt kein Angebot im rechtlichen Sinn dar. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; Masse und Flächen sind Zirka-Angaben. Zonen- und Nutzungsangaben sowie die Hinweise zur BNO-Revision beruhen auf Angaben des Auftraggebers und erfolgen ohne Gewähr. Massgebend sind einzig der öffentlich beurkundete Kaufvertrag, der Grundbuchauszug und der Gebäudeversicherungsausweis. Die Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung der AV Schmid Immobilien AG gestattet.