



Im Halt 15, 5412 Gebenstorf
Thomas Gisi, 056 223 02 24

Seilersgrabeweg 3a + 3b in 5413 Birmenstorf Neubau 4.5 Zimmer Doppel Einfamilienhaus

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 m² auf 2 Etagen

Erstbezug: März 2026

Nettomiete: CHF 3'500.- (die Nebenkosten gehen zu Lasten Mieter)

Balkon

grosse Terrasse

Keller

2 Garagenplätze

2 Parkplätze

separater Hobbyraum (Büro)

Waschmaschine / Tumbler



Im Halt 15, 5412 Gebenstorf
Thomas Gisi, 056 223 02 24

Baubeschreibung

Bauherrschaft	Immo Bau Gisi AG Im Halt 15 5412 Gebenstorf	
Standort	Seilersgrabeweg 3a+3b 5413 Birmenstorf AG	
Bauvorhaben	Doppeleinfamilienhaus	
Raumprogramm pro Einheit	<u>Untergeschoss</u> Eingang, Inneres Treppenhaus, Doppelgarage, Keller, Heizung (Luftwärmepumpe) / HWR, Hobbyraum (Büro) <u>Erdgeschoss</u> Inneres Treppenhaus, Reduit, Gäste-WC, Küche, Essen, Wohnen <u>Obergeschoss</u> Inneres Treppenhaus, Flur, Bad (Badewanne, Dusche, WC), Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3	
Bodenbeläge	<u>Untergeschoss</u>	
	Entrée / Treppe	Plattenbelag
	<u>Erdgeschoss</u>	
	Reduit / WC / Küche / Essen / Wohnen	Plattenbelag
	<u>Obergeschoss</u>	
	Flur / Bad	Plattenbelag
	Zimmer 1 / 2 / 3	Laminatbelag
	WC / Bad	Plattenbelag

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

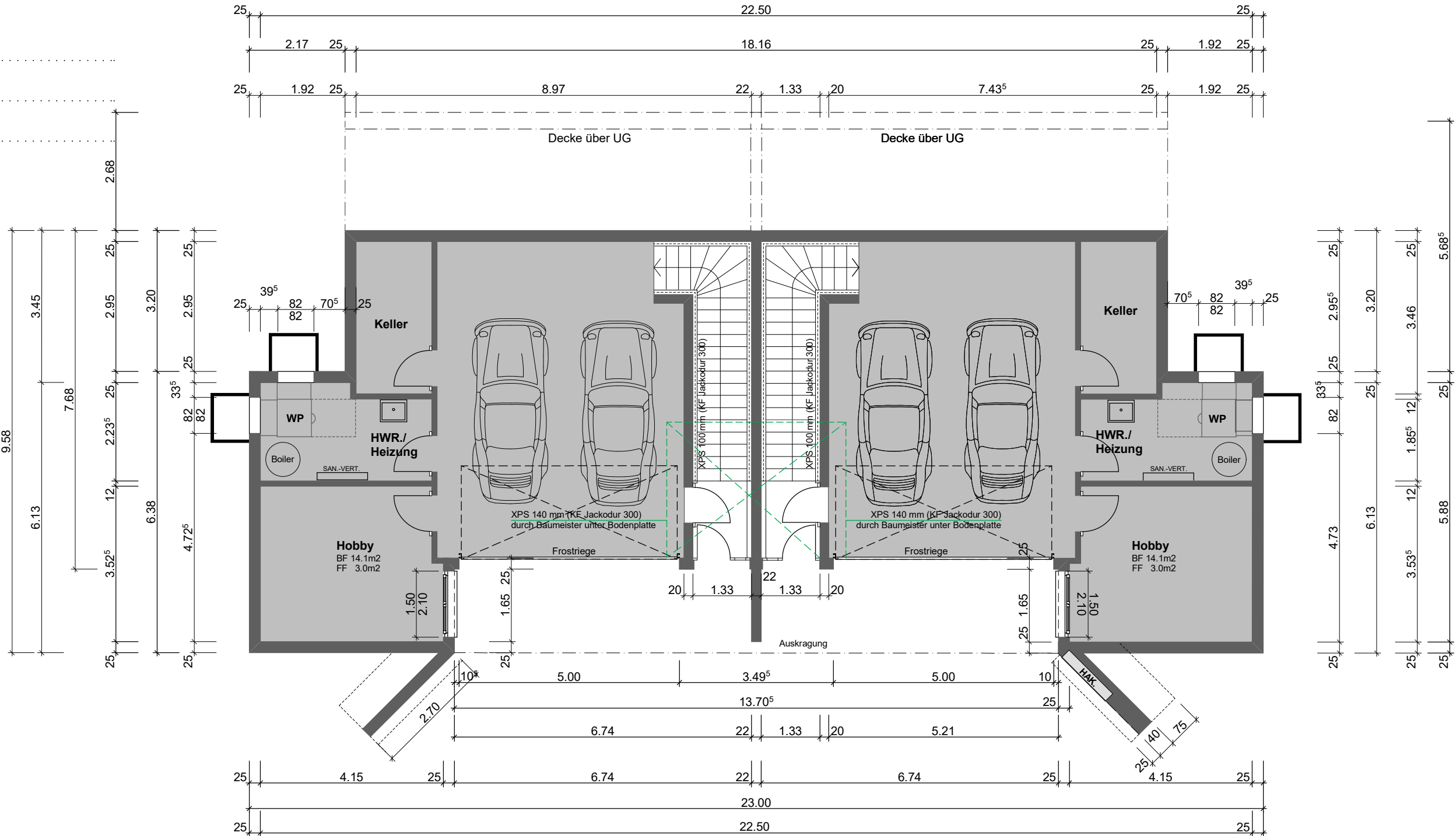
MST. 1:100

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 Birmenstorf AG

Bauherr:

Immo Bau Gisi AG

Im Halt 15, 5412 Gebenstorf AG

Datum: 11.09.24

03

Erdgeschoss

MST. 1:100

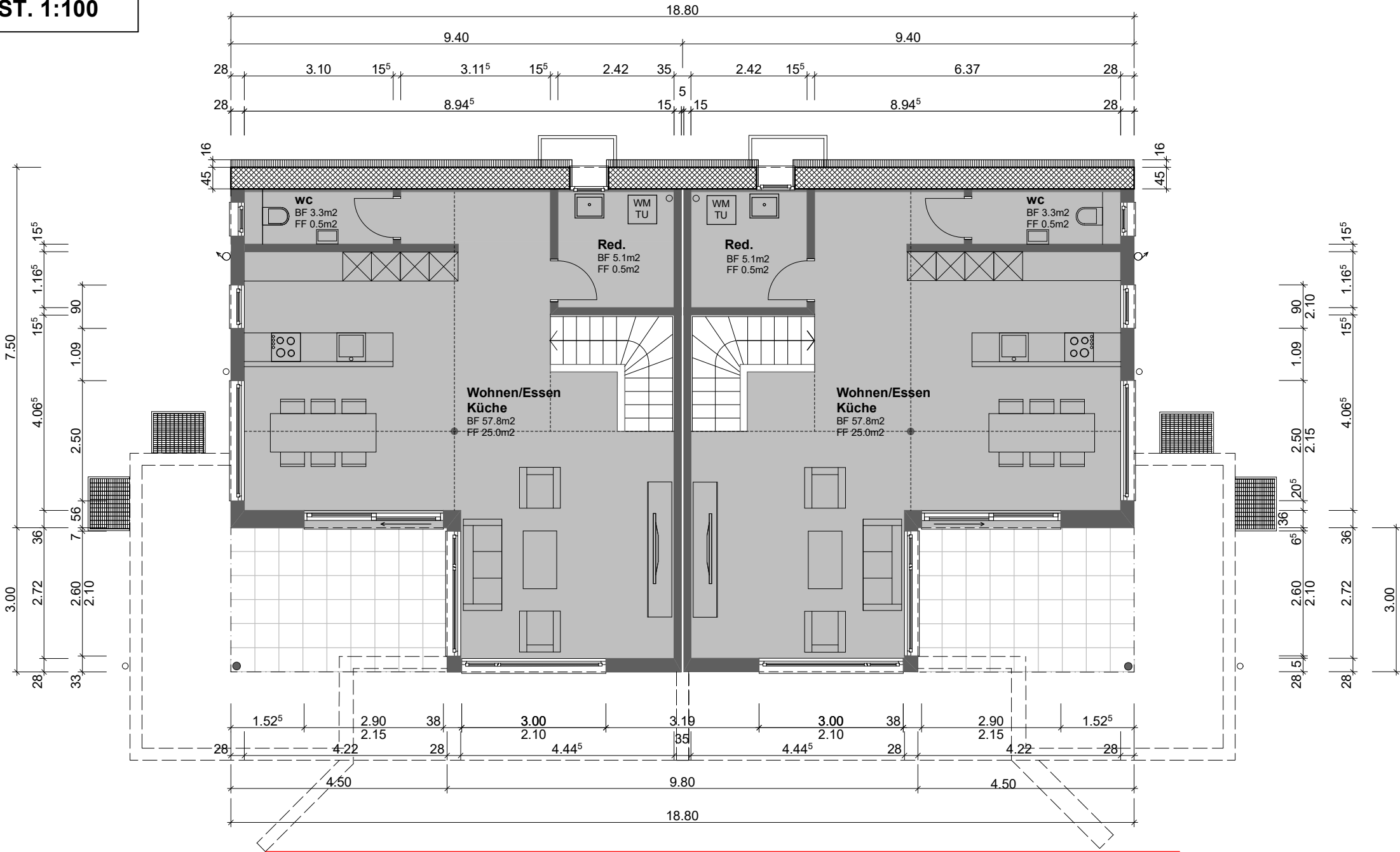
Änd. Datum: 20.11.204 Verschiebung Fenster WC

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:

±0.00 = 416.92 M.ü.M.



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

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

04

MST. 1:100

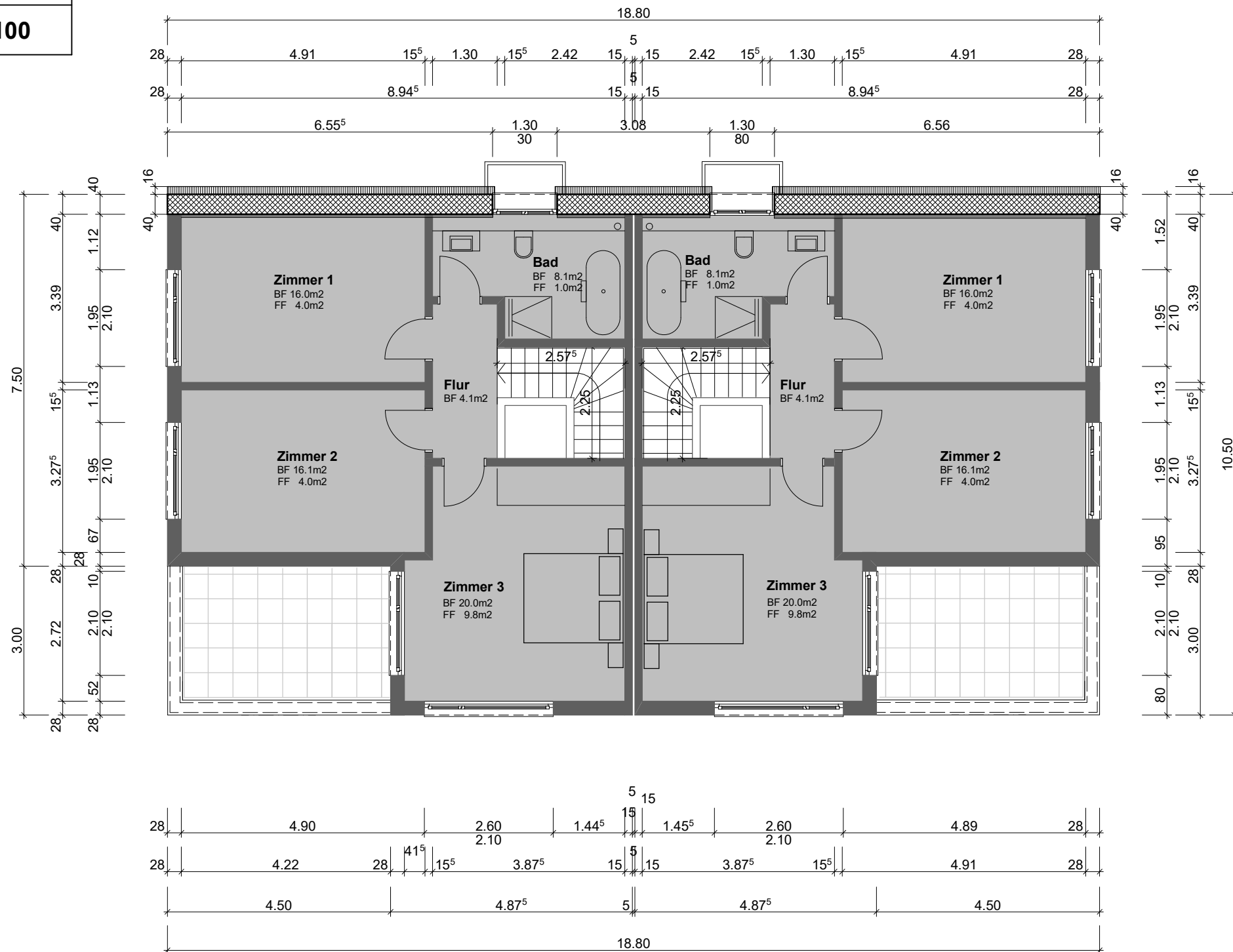
Änd. Datum: 20.11.204 Verschiebung Fenster Zimmer 1

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

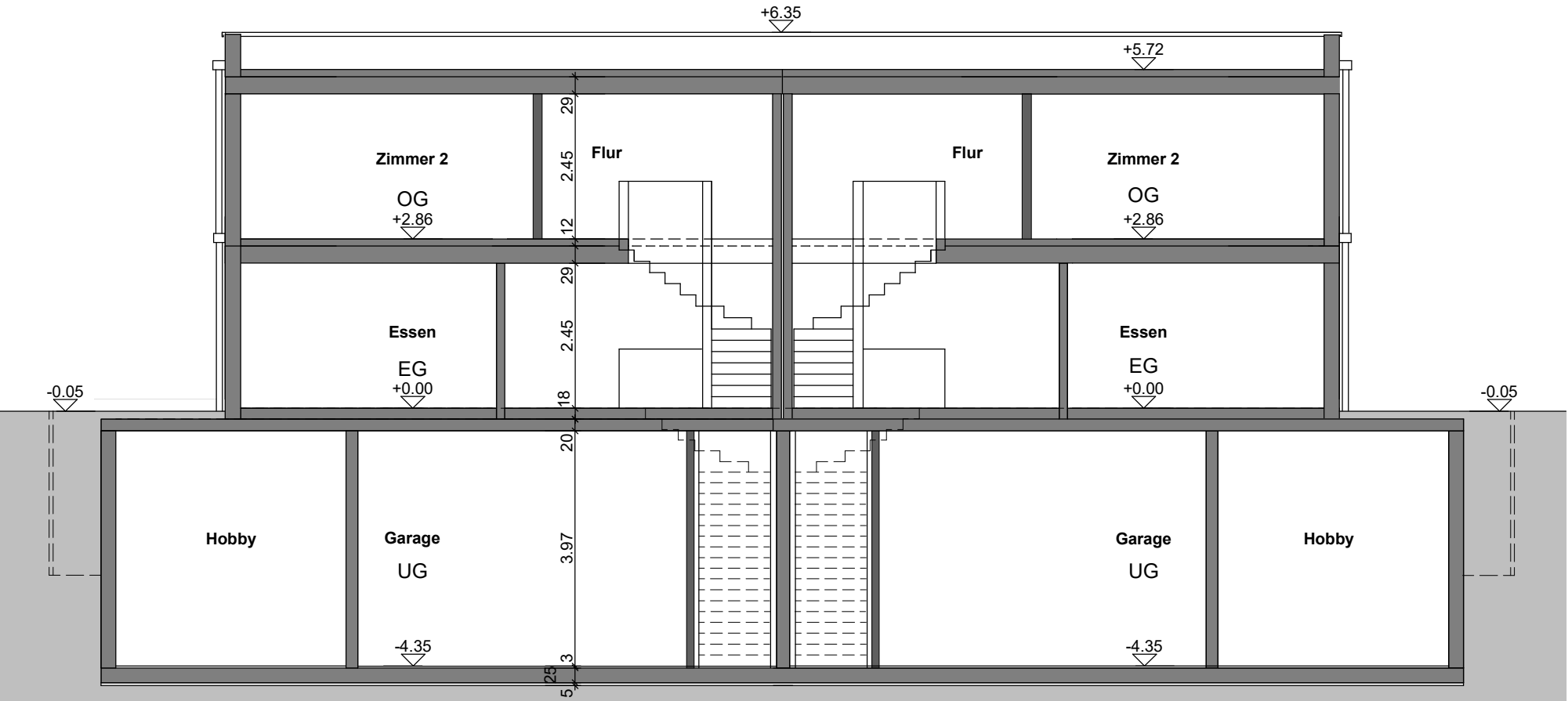
MST. 1:100

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:

±0.00 = 416.92 M.ü.M.



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

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

06

Südwestfassade

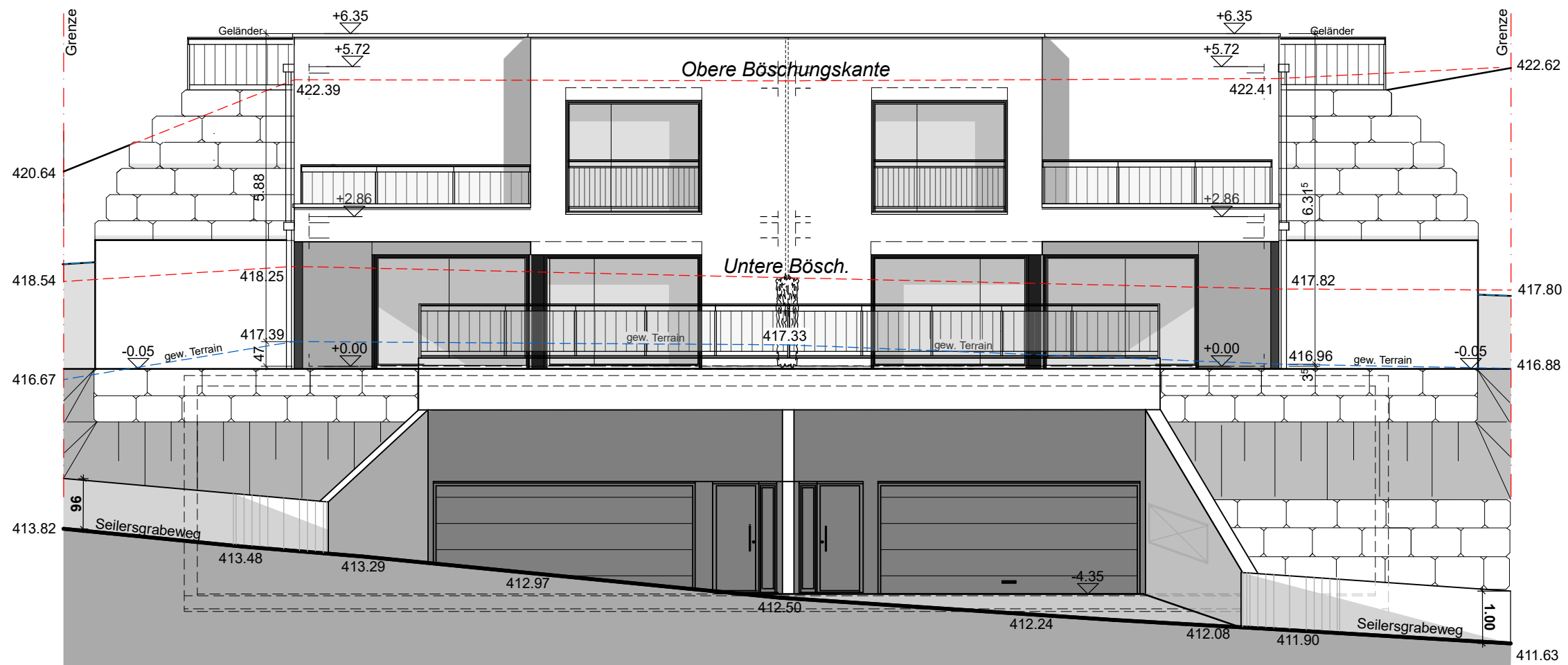
MST. 1:100

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

07

Nordwestfassade

MST. 1:100

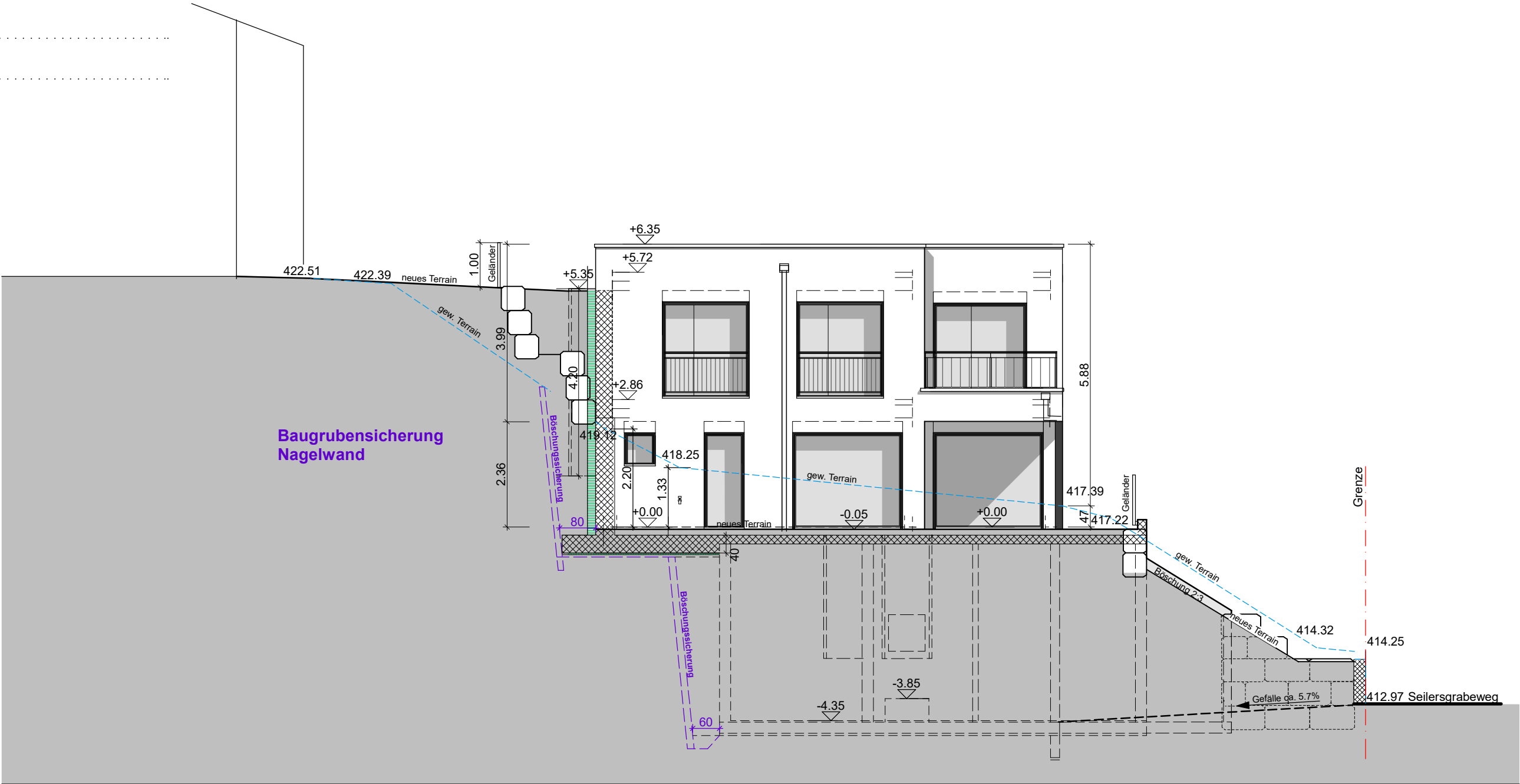
Änd. Datum: 20.11.204 Anpassung und Ergänzung der Böschungssicherung mit Natursteinen u. Fenster OG

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:

±0.00 = 416.92 M.ü.M.



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

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

09

Südostfassade

MST. 1:100

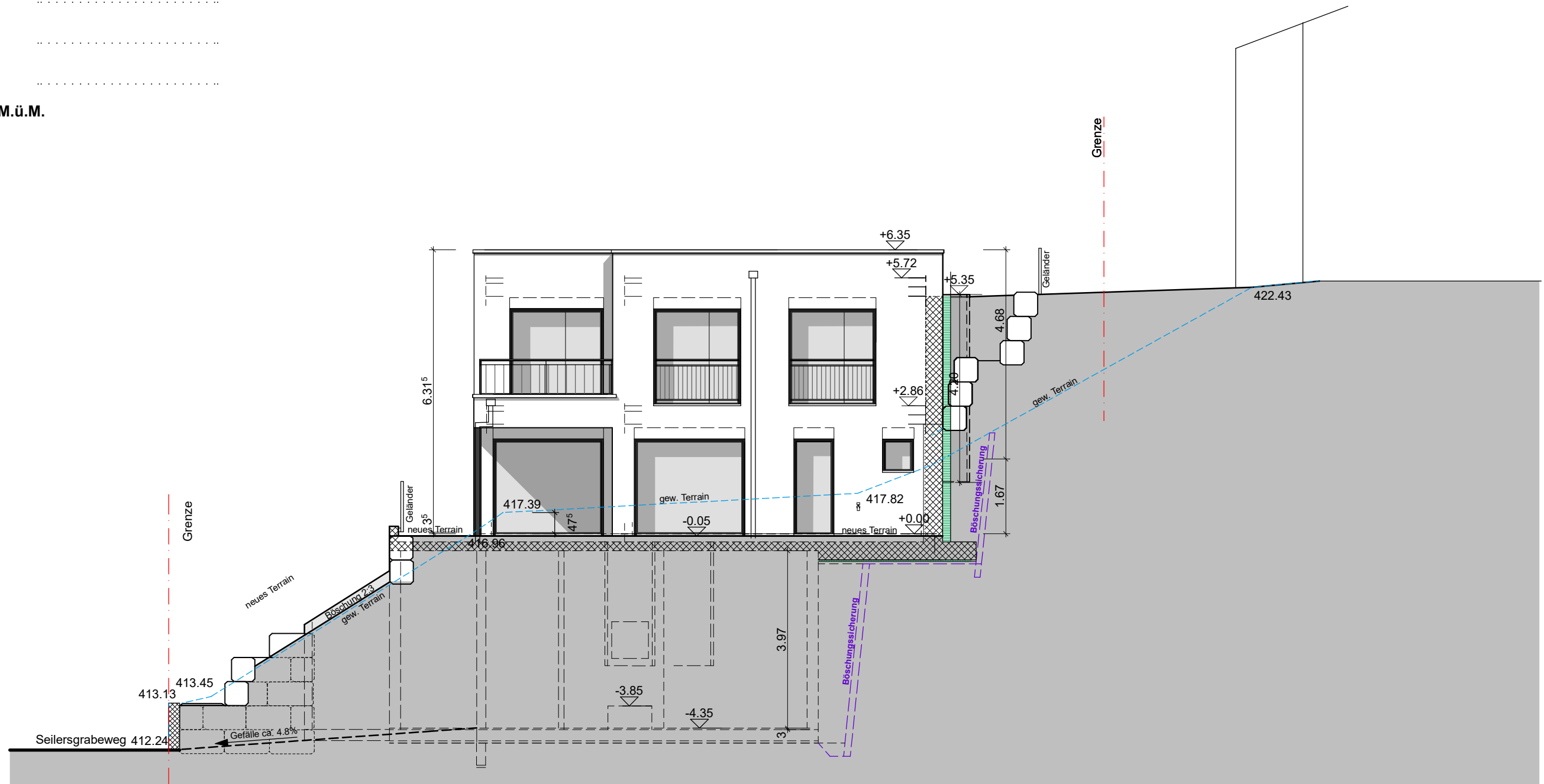
Änd. Datum: 20.11.204 Anpassung und Ergänzung der Böschungssicherung mit Natursteinen u. Fenster OG

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:

±0.00 = 416.92 M.ü.M.



SCANWOOD-

Schuler und 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

10

Umgebungsplan

MST. 1:100

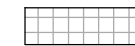
Änd. Datum: 20.11.204 Anpassung und Ergänzung der Böschungssicherung mit Natursteinen

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:

±0.00 = 416.92 M.ü.M.

 Verbundsteine sickerfähig

The site plan illustrates a residential development on a sloping terrain. The central building consists of two symmetrical units, each featuring a living/dining area (Wohnen/Essen Küche), a red room (Red.), a bathroom (WC), a kitchen (Küche), and a terrace (Sitzplatz). The plan includes extensive landscaping with retaining walls (Obere and Untere Böschungskante), stone walls (Geländer o. Zaun +1.00), and various elevation points (e.g., 422.75, 422.51, 422.45, 422.41, 422.62, 420.64, 418.87, 418.54, 417.26, 416.87, 416.84, 417.39, 416.88, 417.34, 416.89, 417.96, 416.85, 416.83, 412.55, 412.43, 412.68, 412.50, 412.24, 413.13, 412.08, 411.90, 412.63, 411.63, 413.29, 413.25, 413.45, 413.82, 414.25, 414.44, 414.76, 414.72). Dimensions for building and landscaping elements are provided throughout the plan. A north arrow is located in the upper right corner. The plan also shows the location of the Seilersgrabeweg and the adjacent parcel 437.

Seilersgrabeweg 437