

Exposé

Dachgeschosswohnung in Rheinfelden

WOHNEN MIT WEITBLICK – STILVOLL, MODERNISIERT UND ZENTRUMSNAH IN RHEINFELDEN



Objekt-Nr. **OM-455678**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.040 € + NK**

Seidenweberhof 7
79618 Rheinfelden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	62,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	120 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haustiere sind nicht gestattet.

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt durch ihren besonderen Penthouse-Charakter, eine großzügige Dachterrasse mit Ost-Ausrichtung sowie eine ruhige, zugleich bahnhofsnahe Lage. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung keinen Aufzug hat.

Auf ca. 62 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen und einem angenehmen Wohnambiente.

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert. Neue Bodenbeläge, frisch gestaltete Wand- und Deckenflächen sowie ein zeitgemäßes Gesamtbild sorgen für ein neuwertiges Erscheinungsbild.

Der offen und freundlich gestaltete Wohnbereich bietet Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Die Ost-Ausrichtung ermöglicht sonnige Morgenstunden und einen angenehmen Start in den Tag – mit Weitblick über die Dächer von Rheinfelden. Das Schlafzimmer überzeugt durch eine ruhige Atmosphäre und gute Stellmöglichkeiten.

Die kompakte, gut strukturierte Aufteilung und optimale Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für Singles, Paare oder Pendler – insbesondere auch für Grenzgänger in die Schweiz.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich zehn Parteien bietet eine angenehme, überschaubare Hausgemeinschaft. Die Wohnung kommt mit einem Tiefgaragenstellplatz.

Aus Gründen der Transparenz und finanzieller Planbarkeit, sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter, wird im Mietvertrag eine Staffelmiete angesetzt. Das bedeutet, dass die Kaltmiete jährlich, um 40 Euro erhöht wird.

Ausstattung

Die Wohnung ist bereits mit einer Küche und einem Tiefgaragenstellplatz ausgestattet. Die Wohnung kann nur zusammen mit der Küche und dem Tiefgaragenstellplatz gemietet werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe (3 min) zum Bahnhof. Die hervorragende Anbindung nach Basel sowie die Nähe zur Schweizer Grenze machen diesen Standort besonders interessant für Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in ein paar Schritten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der naturnahen Umgebung des Hochrheins und der hohen Lebensqualität im Markgräflerland.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Einbauküche Original



Einbauküche Visualisierung

Exposé - Galerie



Badezimmer Original



Badezimmer Visualisierung

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen Original



Wohnen/Essen Visualisierung

Exposé - Galerie



Schlafen Original



Schlafen Visualisierung

Exposé - Galerie



Dachterrasse Ost



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Kellerabteil



Trockenraum

Trockenraum

Exposé - Galerie



Abstellraum Kinderwagen Allgemein

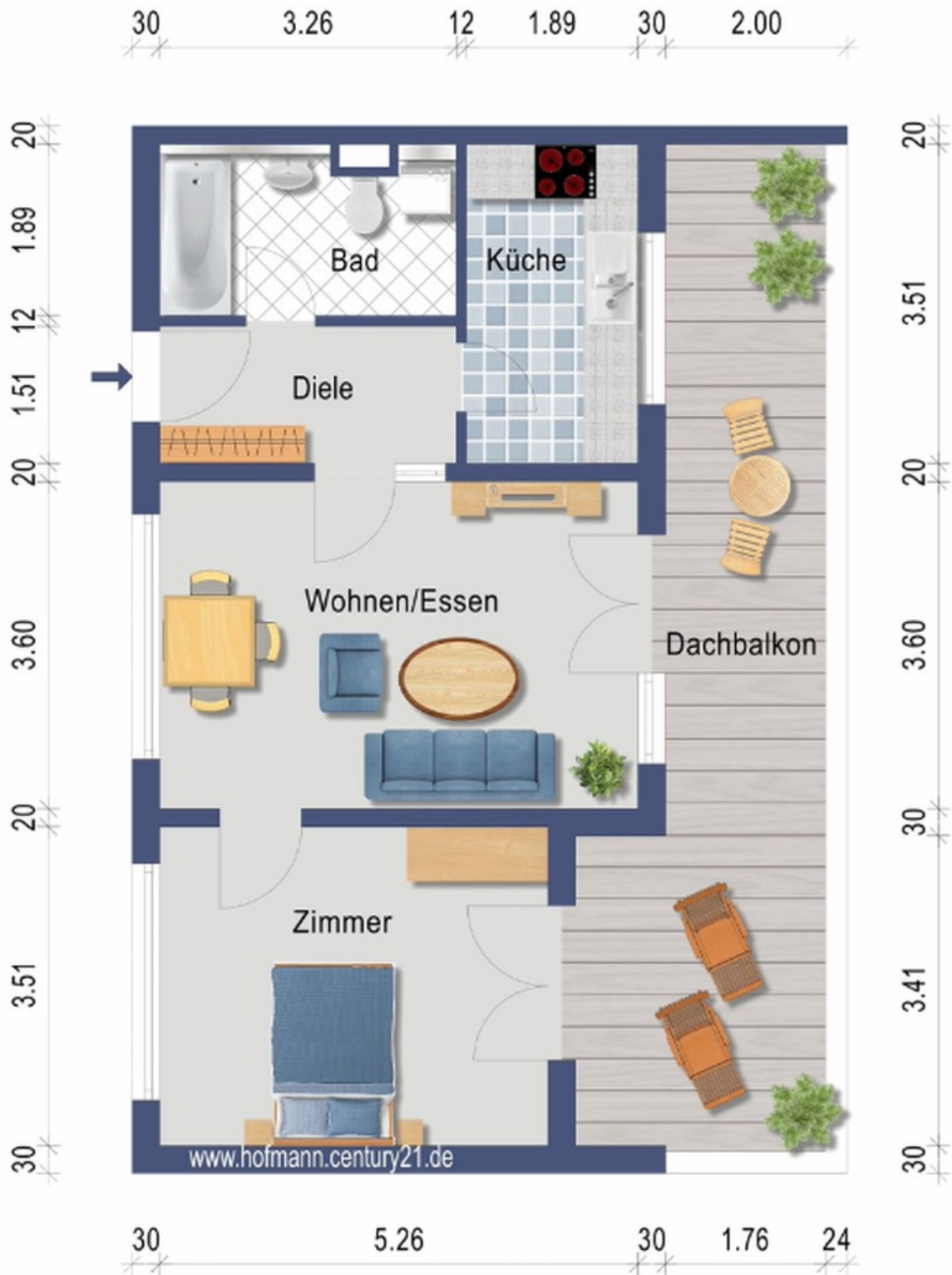
Abstellraum Kinderwagen



Fahrradraum

Fahrradraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss