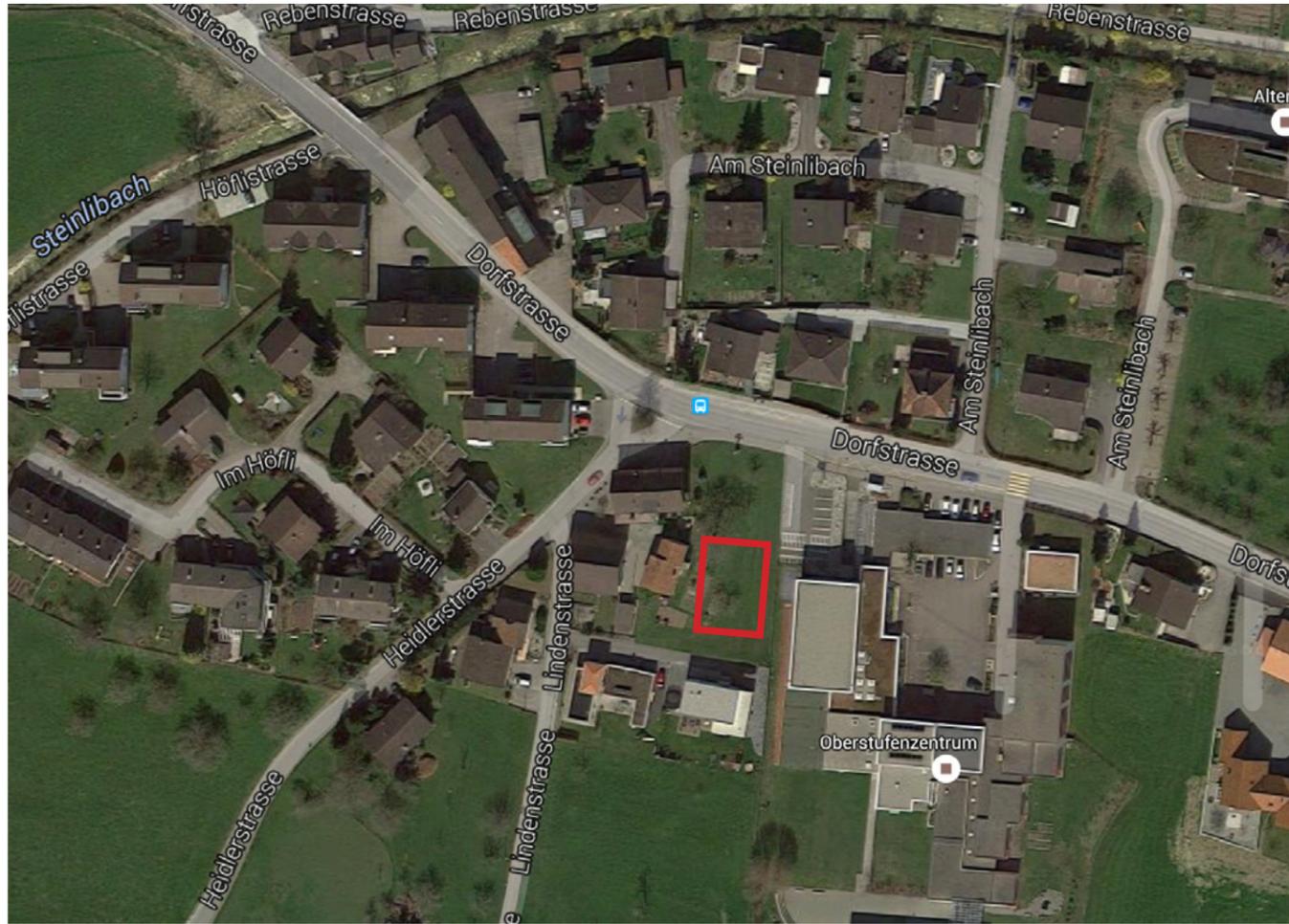


ZUR LINDE

Sieben hochwertige Eigentumswohnungen
an der Dorfstrasse 41 in 9425 Thal



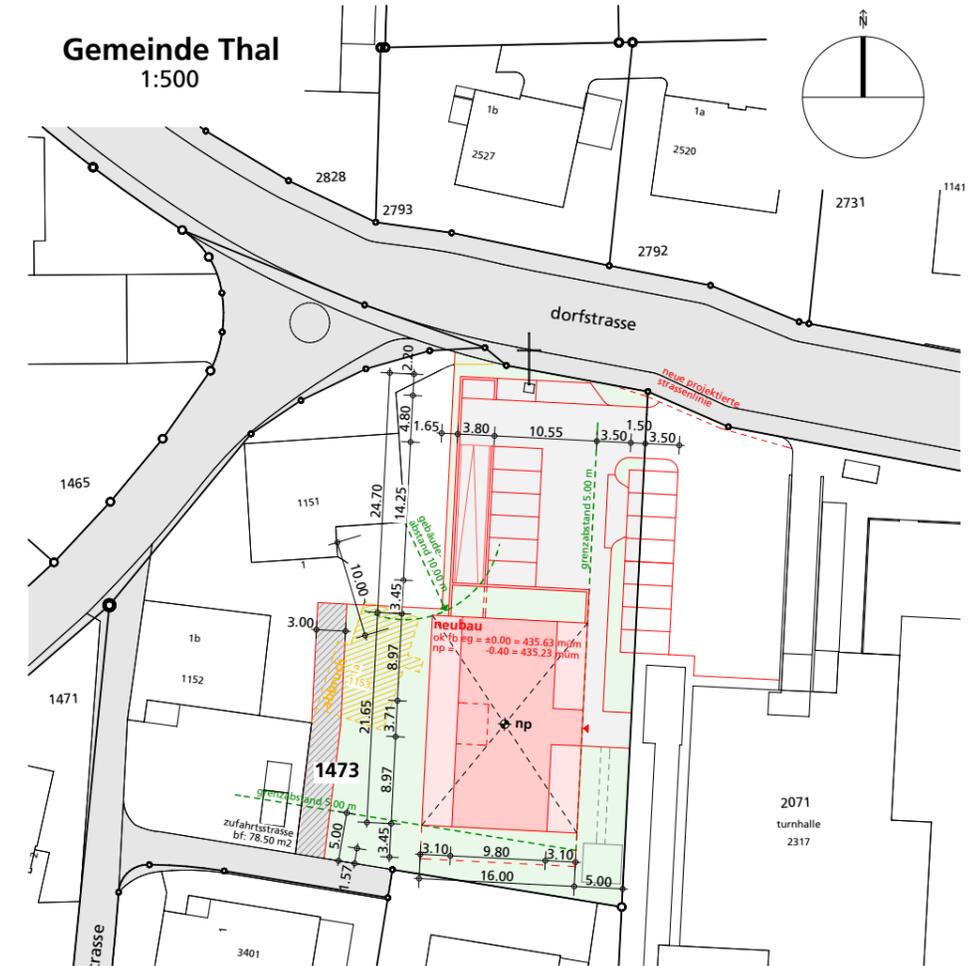


LAGE

Das Objekt ist gegen Westen ausgerichtet, schön gelegen in einem ruhigen Quartier zwischen der Linden- und der Dorfstrasse am Rande von Thal SG. Die Bewohnerinnen und Bewohner geniessen den Blick zu den Reben entlang des Steinigen Tisches und ins Appenzeller Vorderland. Dank der Topografie der Umgebung ist es windgeschützt und ruhig. Ein ÖV-Anschluss befindet sich direkt vor der Haustüre. Schulhaus, Post, Bankomat, Gemeinde und Restaurants sind auch zu Fuss rasch erreichbar. Beste Einkaufsmöglichkeiten befinden sich per Auto oder Bus wenige Minuten entfernt in Rheineck. Der dortige Bahnhof bietet attraktive Zugverbindungen wie beispielsweise S-Bahnen nach St. Gallen mit direktem Anschluss nach Zürich. In fünf bis zehn Autominuten erreicht man Naherholungsgebiete, den Bodensee und die Autobahn nach St. Gallen und Chur. Diverse Wander- und Radwege führen direkt am Haus vorbei.

VIEL PLATZ UND GROSSE TERRASSE

Die Wohnungen sind grosszügig konzipiert, mit einer offenen Wohnküche und einer separaten Speisekammer, drei Einzelzimmern, zwei Nasszellen sowie einer grossen gedeckten Terrasse oder einem Balkon mit einem zusätzlichen Abstellraum. Eine eigene Waschmaschine und ein Tumbler im separaten Raum vor der Wohnungstür im Treppenhaus sowie ein Kellerabteil gehören ebenfalls dazu. Im Untergeschoss befindet sich eine geräumige Tiefgarage mit den entsprechenden Autoabstellplätzen und dazugehörigen Abstellräumen.



TECHNISCHE MERKMALE DER ÜBERBAUUNG

- Minergie-Zertifikat
- Heizsystem mit Erdsondenbohrung
- Kontrollierte Raumentlüftung, Splitgerät in allen Wohnungen, das heisst, die Frischluft ist in jeder Wohnung separat regulierbar
- Holzfenster von höchster Qualität
- Nachhaltige Fassadenkonstruktion
- Raumhöhe bis 2,5 m
- Maximaler Lichteinfall dank grosszügigem Fenster- und Sturzdetaill
- Rollstuhlgängig, schwellenlose Ausführung
- Qualitativ hochwertiger Ausbau mit entsprechenden Budgetpositionen

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebung wird mit Hecken und Grünflächen gestaltet. Die Zufahrt und die Autoabstellplätze werden mit Belag und Sickersteinen ergänzt.

DURCHDACHT
GEBAUT FÜR
HEUTE UND
MORGEN.



VIEL RAUM
FÜR LEBENS-
WERTEN
KOMFORT.



GEFORMT
NACH KLAREM
PRINZIP.



FUNKTION
ELEGANT
IN FORM
GEBRACHT.

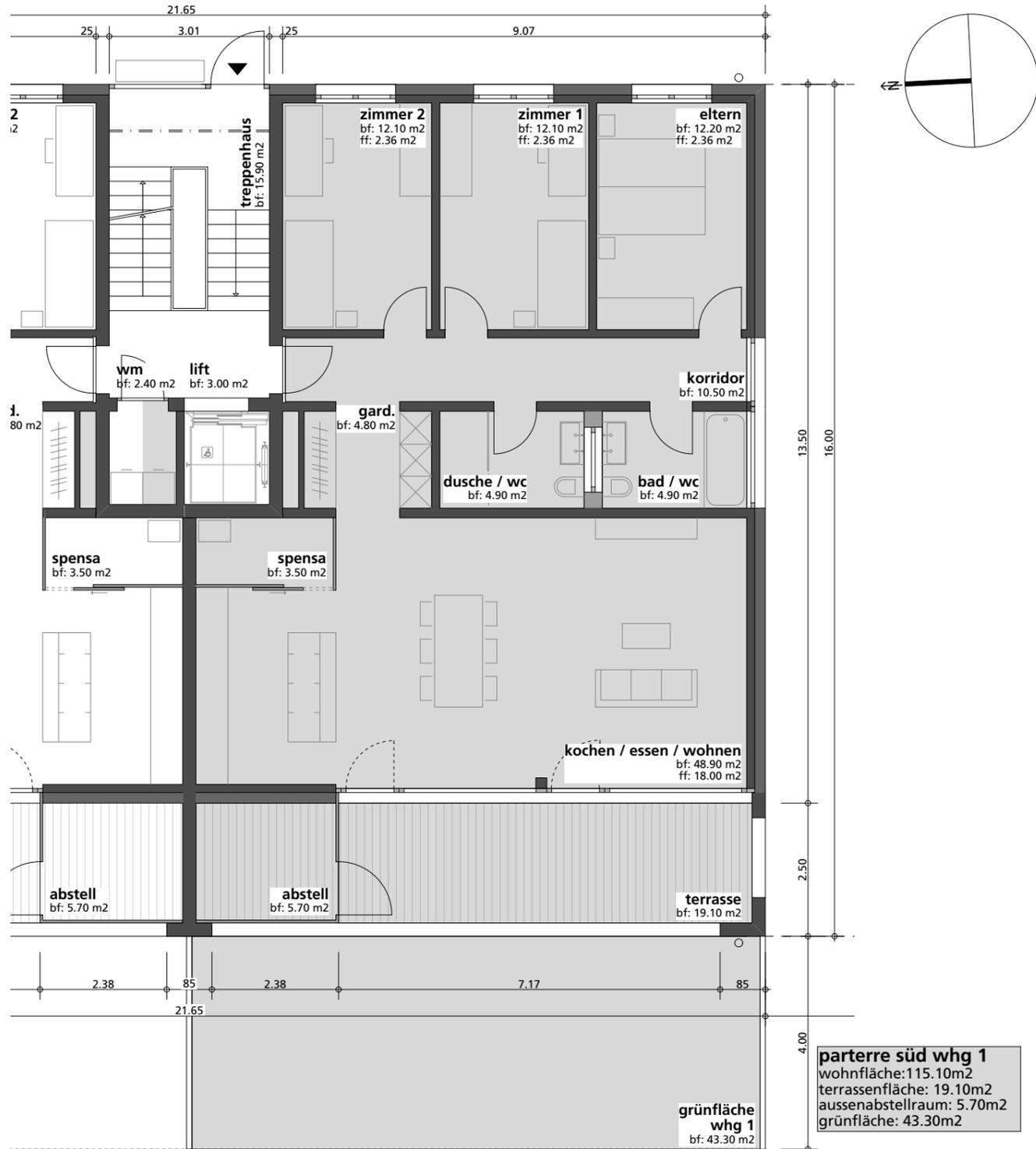


Parkplatz mit Abstellraum



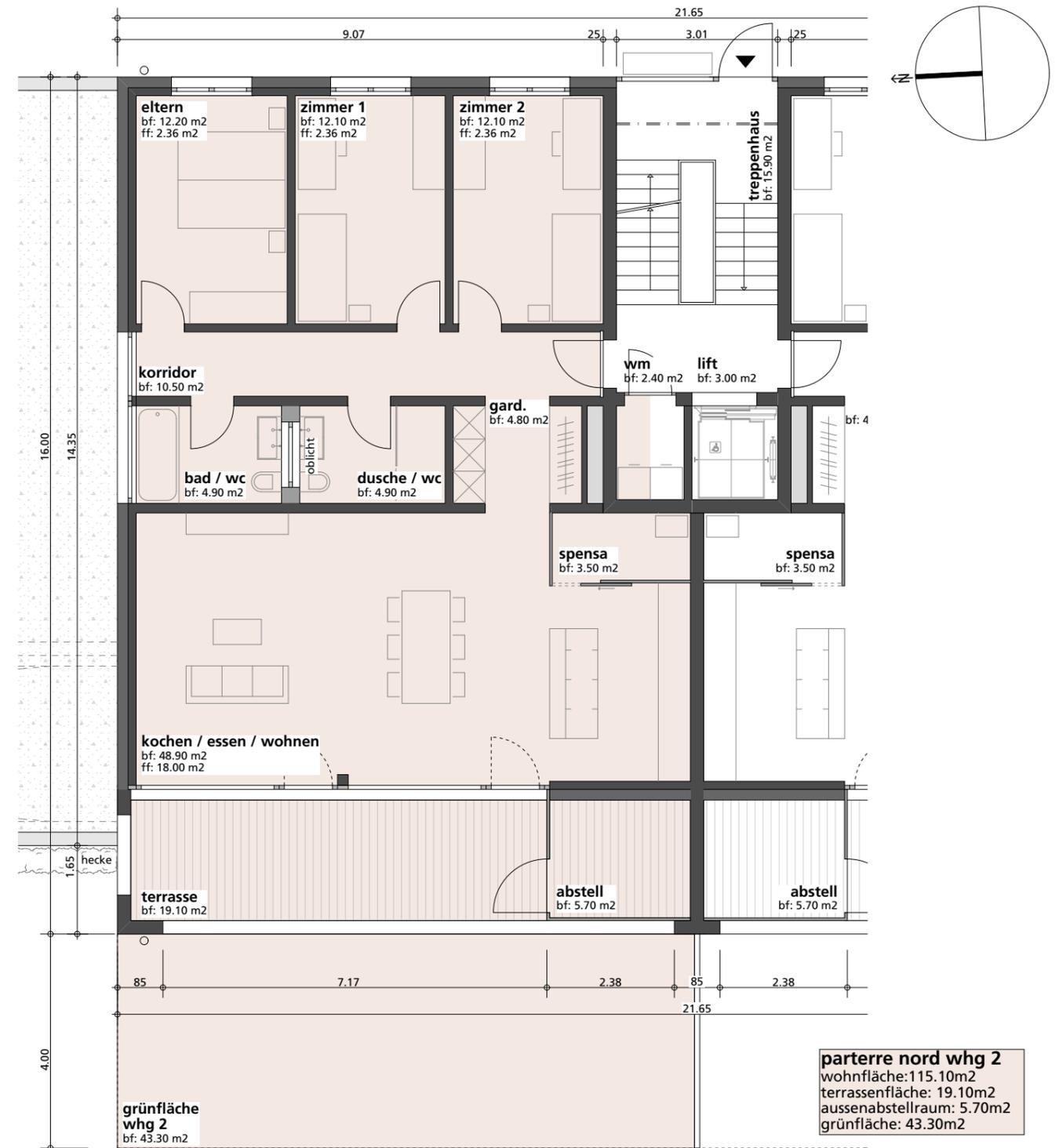
PARTERREGESCHOSS

Wohnung ①
4,5 Zimmer



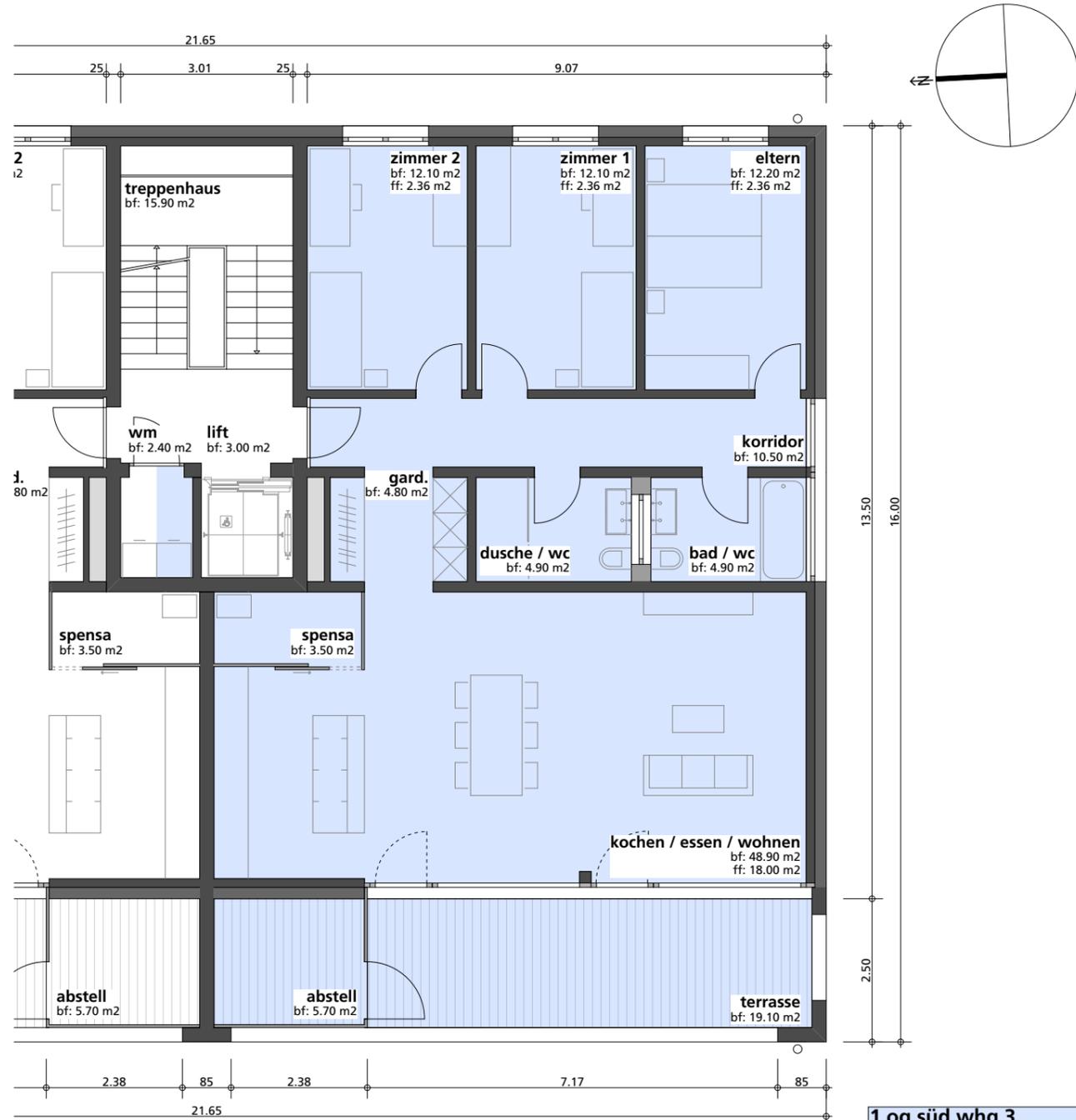
PARTERREGESCHOSS

Wohnung ②
4,5 Zimmer



1. OBERGESCHOSS

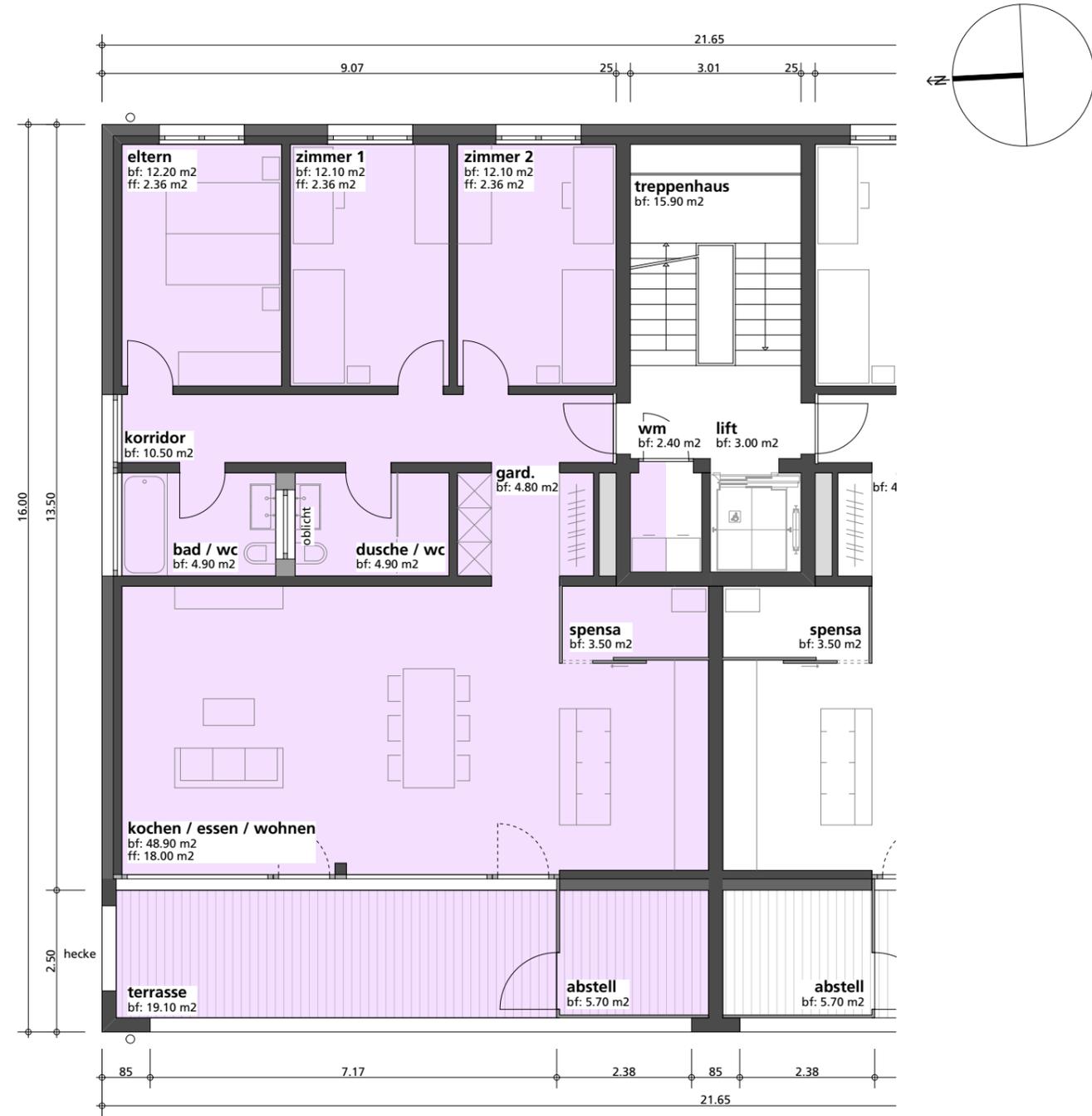
Wohnung ③
4,5 Zimmer



1.og süd whg 3
wohnfläche: 115.10m²
terrassenfläche: 19.10m²
aussenabstellraum: 5.70m²

1. OBERGESCHOSS

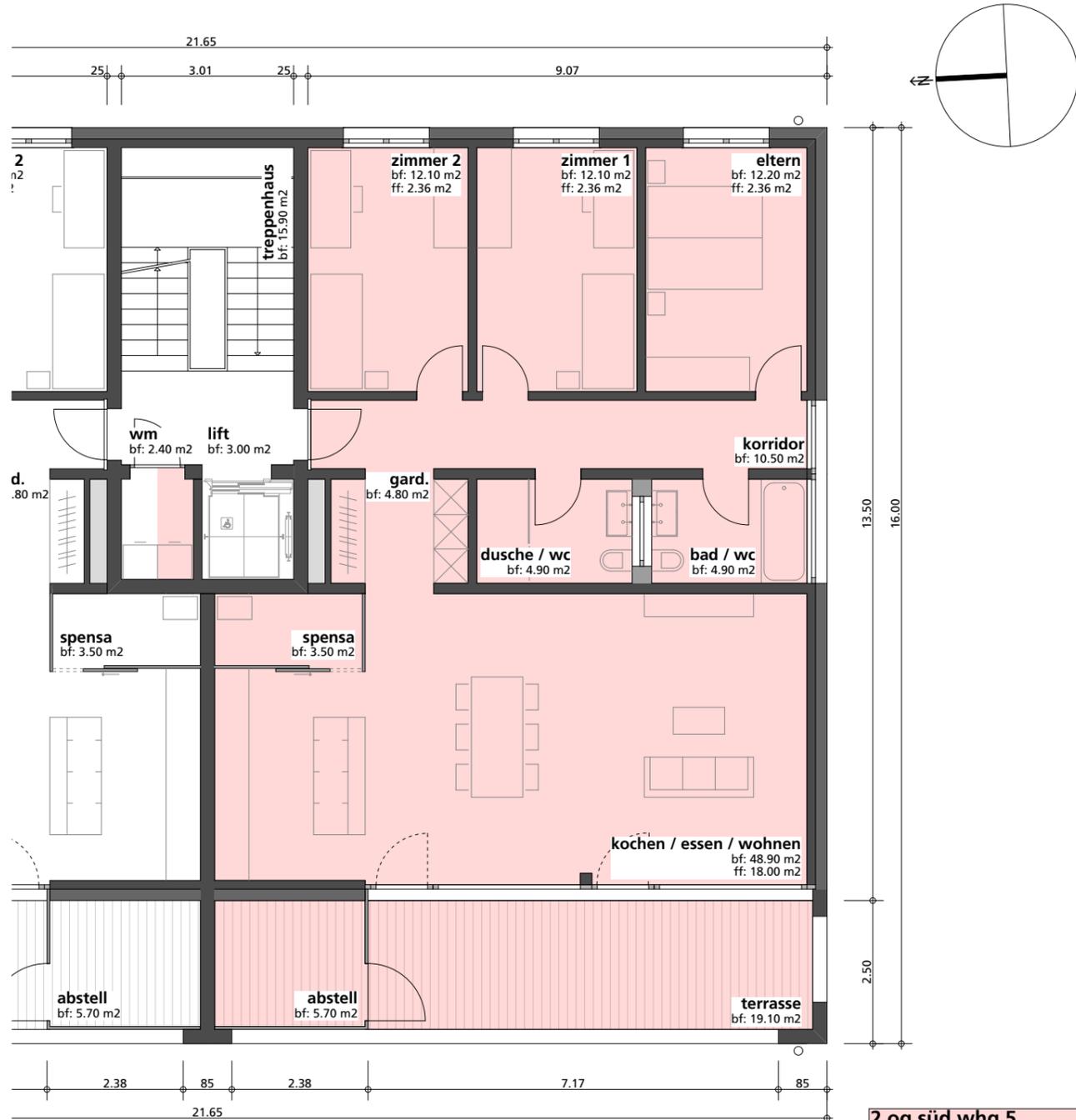
Wohnung ④
4,5 Zimmer



1.og nord whg 4
wohnfläche: 115.10m²
terrassenfläche: 19.10m²
aussenabstellraum: 5.70m²

2. OBERGESCHOSS

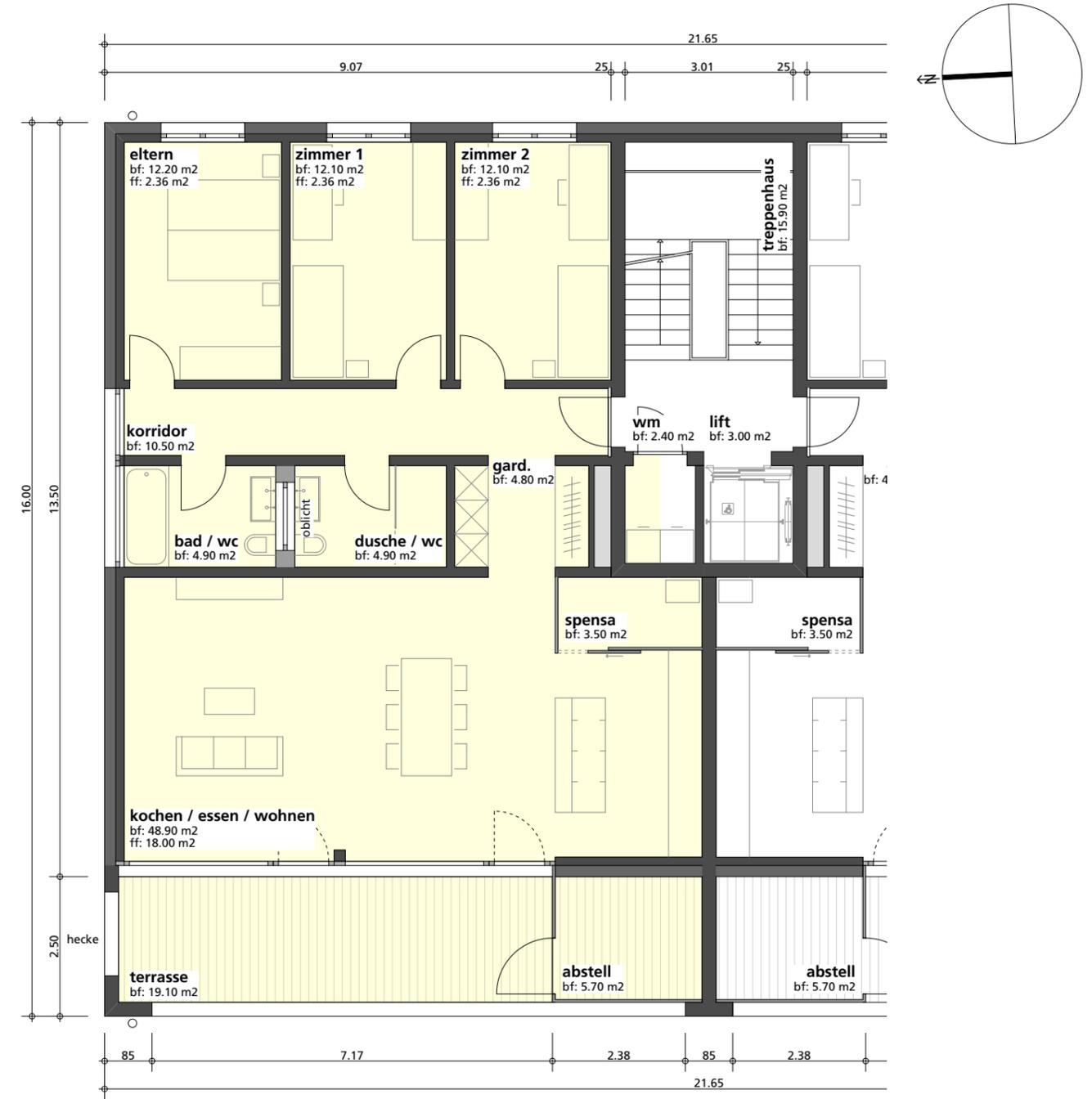
Wohnung ⑤
4,5 Zimmer



2.og süd whg 5
 wohnfläche: 115.10m²
 terrassenfläche: 19.10m²
 aussenabstellraum: 5.70m²

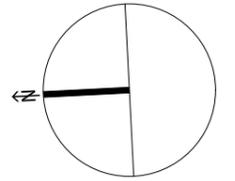
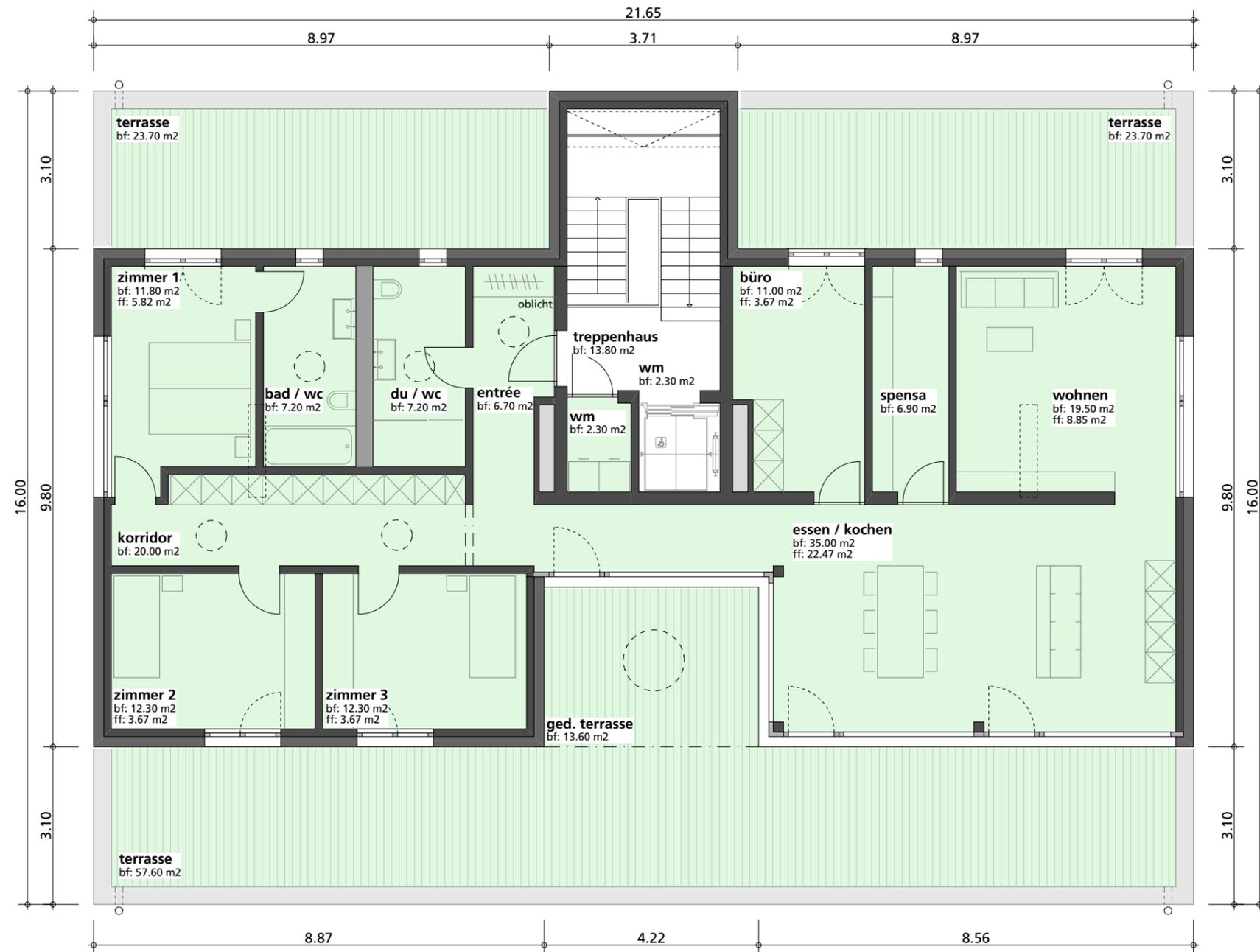
2. OBERGESCHOSS

Wohnung ⑥
4,5 Zimmer



2.og nord whg 6
 wohnfläche: 115.10m²
 terrassenfläche: 19.10m²
 aussenabstellraum: 5.70m²

Wohnung ⑦
5,5 Zimmer



attika whg 7
wohnfläche: 152.20m²
terrassenfläche: 105.00m²

WÄRMEDÄMMUNG, SCHALLSCHUTZ

Die Wärmedämmung sämtlicher Einzelbauteile übertrifft die in der Norm SIA 181 geforderten Grenzwerte. Der gesamte Gebäudeaufbau sichert ein behagliches Raumklima in den einzelnen Wohnungen. Das Objekt wird im Minergie-Standard ausgeführt.

KONSTRUKTION

Fundamente, Wände, Decken und alle anderen Bauteile sind nach den einschlägigen Normen bemessen. Der konstruktive Aufbau des Gebäudes besteht aus gemauerten Wänden mit Backsteinen, wo statisch erforderlich aus Stahlbetonwänden. Die Geschossdecken werden als Massivdecken ausgeführt. Die Aussenhülle wird mit einer Aussenisolation oder einer anderen Fassadenart ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden in Backstein und Beton ausgeführt. Die Wände und Decken aus Beton in den Allgemeinräumen und im Treppenhaus bleiben sichtbar (Schalungstyp 2). Die Wände in den Wohnungen werden weiss verputzt und mit einem Abrieb (1 mm) versehen. Die Decken in den Wohnungen werden ebenfalls sichtbar belassen (Schalungstyp 2).

DACHKONSTRUKTION

Über dem Massivdach werden die Dampfsperre und die Wärmedämmung verlegt, mit Kies und extensiver Begrünung.

LIFT

Die Wohnanlage wird zur bequemeren Erreichbarkeit der Wohngeschosse mit einem komfortablen Lift ausgestattet. Der Zugang zum Lift wird schwellenlos ausgeführt.

FENSTER

Alle Fenster werden mit einer hochwertigen, der Norm entsprechenden Verglasung versehen (Holzfenster).

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster gegen Norden, Süden und Osten erhalten einen Sonnenschutz mit Lamellenstoren. Im Westen werden spezielle Storen montiert, aussen bündig mit der Fassade (Wind- und Sonnenschutz).

ELEKTRISCHE ANLAGEN

Alle Leitungen in Waschküche, Keller, Gängen, Garagen etc. im Untergeschoss werden Aufputz installiert. In den Wohnungen und im Treppenhaus werden sämtliche Leitungen Unterputz verlegt. Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung und den fachspezifischen Normen erstellt.

Die Energiezählung erfolgt getrennt pro Wohnung. In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit Leitungs- und Fehlerstromschutzschalter angebracht (Vorschriften 2014).

Lichtinstallationen erfolgen ausser in den Kellerräumen Unterputz. Es werden Schalter und Steckdosen aus den gängigen Sortimenten verwendet. Spezielle Ausführungen wie Farbe oder Material nach Aufpreis. Allgemeine Räume und Durchgangszonen werden mit Leuchten ausgerüstet. Die Leuchten in den Wohnungen sind nicht im Preis enthalten und sind Sache des Käufers. In jedem Zimmer hat es TV-/Tel./Internetanschluss.

TÜRSPRECHANLAGE

Aussentürsprechstelle in Briefkastenanlage beim Haupteingang inkl. Anschluss eines elektronischen Türöffners. Vor jedem Wohnungseingang wird ein Etagentaster angebracht. Wohnungs-Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion. Videotüranlagen sind optional gegen Aufpreis möglich.

KOMFORTLÜFTUNG

Alle Wohnungen werden mit einem Lüftungssystem erstellt (Minergie). Diese innovative Technik versorgt jeden Raum mit Frischluft.

HEIZTECHNIK – UMWELT

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch alternative Wärmegewinnung und wird über einen Aussentemperaturfühler reguliert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral durch einen Warmwasserboiler.

Beheizt werden die einzelnen Räume über eine zentral im Wohnzimmer geregelte Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Heizung und Wasser werden verbrauchsabhängig erfasst.

SANITÄRE ANLAGEN

Budget Apparate Nasszellen Parterre bis 2.OG
Total 12 500.– (brutto, inkl. MwSt.)
Budget Apparate Nasszellen Attika
Total 15 000.– (brutto, inkl. MwSt.)
Budget Waschmaschine/Tumbler
Total 2 500.– (brutto, inkl. MwSt.)

KÜCHEN

Wir werden hochstehende Küchen liefern.
Budget Küche Parterre bis 2.OG: Total 25 000.– (inkl. MwSt.)
Budget Attika: 30 000.– (inkl. MwSt.)

SCHLIESSANLAGE

Es wird eine Zentralschliessanlage eingesetzt, wobei Eingangstüren, Briefkasten, Kellerabteil und Abstellraum (Waschmaschine/Tumbler) zu einem Sicherheitssystem zusammengefasst und daher bequem mit einem Schlüssel bedient werden können.

BODENBELÄGE

Standardmässig ist für das Entrée sowie für die Wohn- und Schlafräume ein Parkettboden vorgesehen. Auch wäre eine Variante Anhydrit geschliffen machbar.
Budget 90.– pro m² inkl. MwSt.
(inkl. Vorarbeiten etc.)

PLATTENARBEITEN IN DEN NASSRÄUMEN

Standardmässig erhalten die Nasszellen einen Wandbelag aus keramischen Platten.
Budget 90.– pro m² inkl. MwSt.
(inkl. Vorarbeiten etc.)

BODENBELÄGE AUSSEN

Parterre und OG: Beton fertig taloschiert.
Attika: Zementplatten

MALERARBEITEN

In den Wohnungen werden die Oberflächen standardmässig mit umweltfreundlicher wasserlöslicher Wohnraumfarbe weiss gestrichen.

REINIGUNG

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Anlage von einem Fachbetrieb gereinigt.

IHRE ÄNDERUNGSWÜNSCHE

Änderungen der festgelegten Leistungen sind mit Zustimmung der Verkäuferschaft möglich. Bautechnische Anpassungen im Bereich der Wohnungen sind je nach Baufortschritt und erforderlicher Vorlaufzeit durchführbar – bei definiertem Mehr- oder Minderpreis und technischer Machbarkeit.

ALLGEMEINE HINWEISE

Massgebend für die Erstellung ist der detaillierte Baubeschrieb. Die hier beschriebenen Ausführungen sind Auszüge daraus. Technische Änderungen, Druckfehler, behördliche Auflagen, Verbesserungen und Irrtümer sind vorbehalten.

AUSKUNFT UND WEITERE INFORMATIONEN

Bauherr und Totalunternehmer

Niederer Ralph Generalunternehmer AG
Widnauerstrasse 1
9435 Heerbrugg
T +41 71 740 90 90
M +41 79 200 10 40
info@n-r-g.ch

Verkauf



Huser Immobilien AG
Hauptstrasse 22
9422 Staad
T +41 71 855 32 32
M +41 79 666 95 89
F +41 71 855 32 31
info@huserimmobilien.ch

Architekt



göldi+eggenberger ag
Bahnhofstrasse 15a
9450 Altstätten

Niederer Ralph Generalunternehmer AG

Widnauerstrasse 1
CH-9435 Heerbrugg
T +41 71 740 90 90
F +41 71 740 90 91
M +41 79 200 10 40
info@n-r-g.ch
www.n-r-g.ch

