

Neubau Hangetweg Au SG

Dein Zuhause: ruhig und
doch zentral



Willkommen in Au SG

Ein Zuhause wo man sich wohlfühlt

Au SG ist eine politische Gemeinde in der Region Rheintal im Ostschweizer Kanton St. Gallen. Sie liegt auf etwa 400 m über Meer im Vierländereck am westlichen Ufer des Rheins, der die Grenze zwischen dem österreichischen Bundesland Vorarlberg und der Schweiz bildet. Der Bodensee als Naherholungsgebiet ist etwa 15 km entfernt.

Au SG ist mit sämtlichen Verkehrsmitteln rasch und gut erreichbar. Die Anbindung an die verschiedenen Verkehrsträger ist hervorragend, dank dem Bahnhof Au SG

und dem nahegelegenen Autobahnanschluss. Der Bahnhof Au SG bietet gute Verbindungen an die Hauptverkehrsstecke der SBB.

Der internationale Flughafen Zürich ist mit dem Zug in weniger als 2 Stunden erreichbar, mit dem Auto in etwas mehr als einer Stunde. Den Regionalflugplatz St. Gallen – Altenrhein erreichen Sie mit dem Auto in 15 Minuten.

Au SG ist direkt an das Schweizer Nationalstrassennetz angebunden. Mit der Autobahn A13 liegt Au SG an einer der wichtigsten Nord-Süd-Achse Europas. Für die moderne Verkehrsinfrastruktur sorgen die Rheintal Bus AG, viele attraktive Fuss- und Radwege im Dorf sowie ein gut ausgebautes Strassennetz.





Foto von Matthias Schütz

Alles was das Herz begehrt

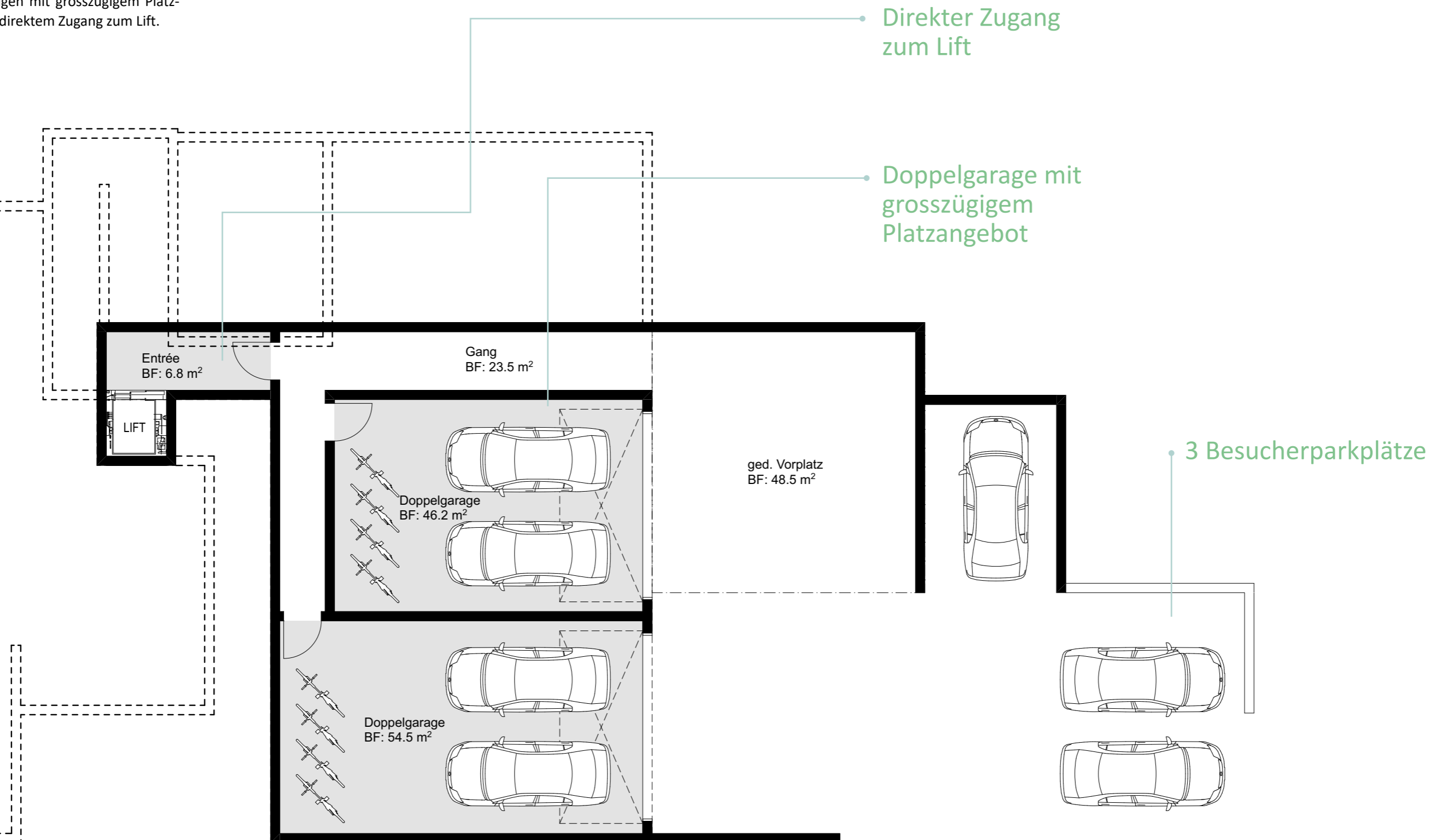
- A Autobahnzufahrt
- B Bahnhof Au
- C Bibliothek / Ludothek
- D Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Go Poschta, ...)
- E Schulen
- F Kindergarten
- G Rhein
- H Spielplatz
- I Tennisplatz
- J Fussballplatz
- K Zoll



Untergeschoss 2

Aufgrund der Strassenneigung erfolgt die Zufahrt zu den Besucher-Parkplätzen am südöstlichen Ende des Grundstücks. Insgesamt stehen 3 Besucherparkplätze zur Verfügung.

2 Doppelgaragen mit grosszügigem Platzangebot und direktem Zugang zum Lift.

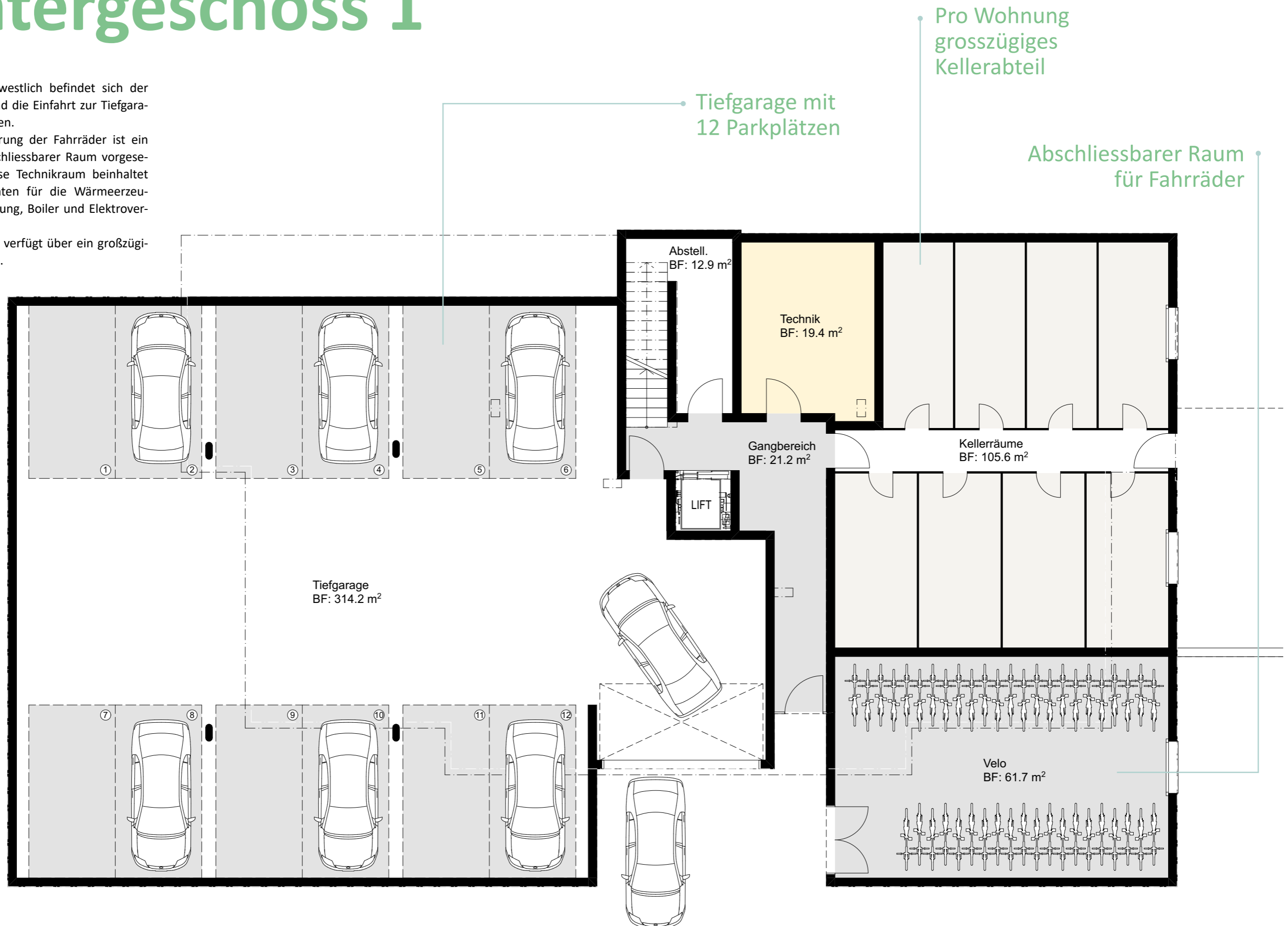


Untergeschoss 1

Etwas weiter westlich befindet sich der Hauszugang und die Einfahrt zur Tiefgarage mit 12 Plätzen.

Für die Parkierung der Fahrräder ist ein separater, abschliessbarer Raum vorgesehen. Der grosse Technikraum beinhaltet die Komponenten für die Wärmeerzeugung, Speicherung, Boiler und Elektroverteilkästen.

Jede Wohnung verfügt über ein grosszügiges Kellerabteil.



Tiefgarage mit 12 Parkplätzen

Pro Wohnung grosszügiges Kellerabteil

Abschliessbarer Raum für Fahrräder

Erdgeschoss

Wohnung 0.1

- 4 ½ Zimmer
- 120 m² Wohnfläche
- 43 m² Sitzplatz, wovon 33 m² gedeckt
- 2 m² Aussenabstellraum
- ca. 140 m² Umgebungsfläche

Wohnung 0.3

- 4 ½ Zimmer
- 120 m² Wohnfläche
- 43 m² Sitzplatz, wovon 33 m² gedeckt
- 2 m² Aussenabstellraum

Wohnung 0.2

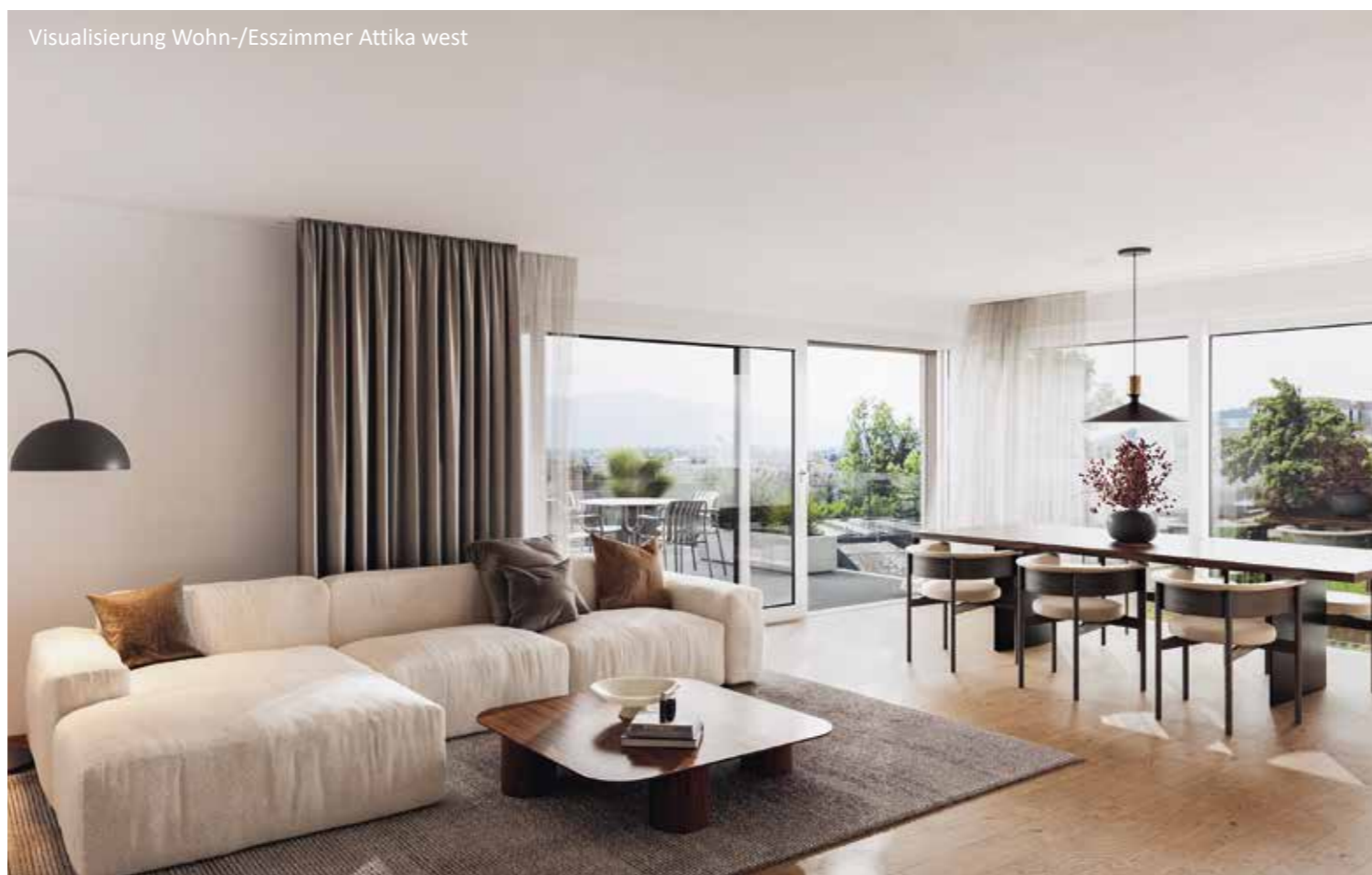
- 3 ½ Zimmer
- 101.4 m² Wohnfläche
- 28.2 m² Sitzplatz gedeckt



Visualisierung Sitzplatz EG west



Visualisierung Wohn-/Esszimmer Attika west



Visualisierung Badezimmer



Rundum wohl fühlen,
im eigenen Heim

Obergeschoss

Wohnung 1.1

- 4 ½ Zimmer
- 120 m² Wohnfläche
- 32 m² Sitzplatz gedeckt
- 2 m² Aussenabstellraum

Wohnung 1.3

- 4 ½ Zimmer
- 120 m² Wohnfläche
- 32 m² Sitzplatz gedeckt
- 2 m² Aussenabstellraum



Wohnung 1.2

- 3 ½ Zimmer
- 101.4 m² Wohnfläche
- 28.2 m² Sitzplatz gedeckt

Attikageschoss

Wohnung 2.1

- 4 ½ Zimmer
- 135 m² Wohnfläche
- 91 m² Sitzplatz, wovon 13 m² gedeckt

Wohnung 2.2

- 4 ½ Zimmer
- 133 m² Wohnfläche
- 91 m² Sitzplatz, wovon 13 m² gedeckt





Visualisierung Wohnbereich OG west



Visualisierung Terrasse Attika

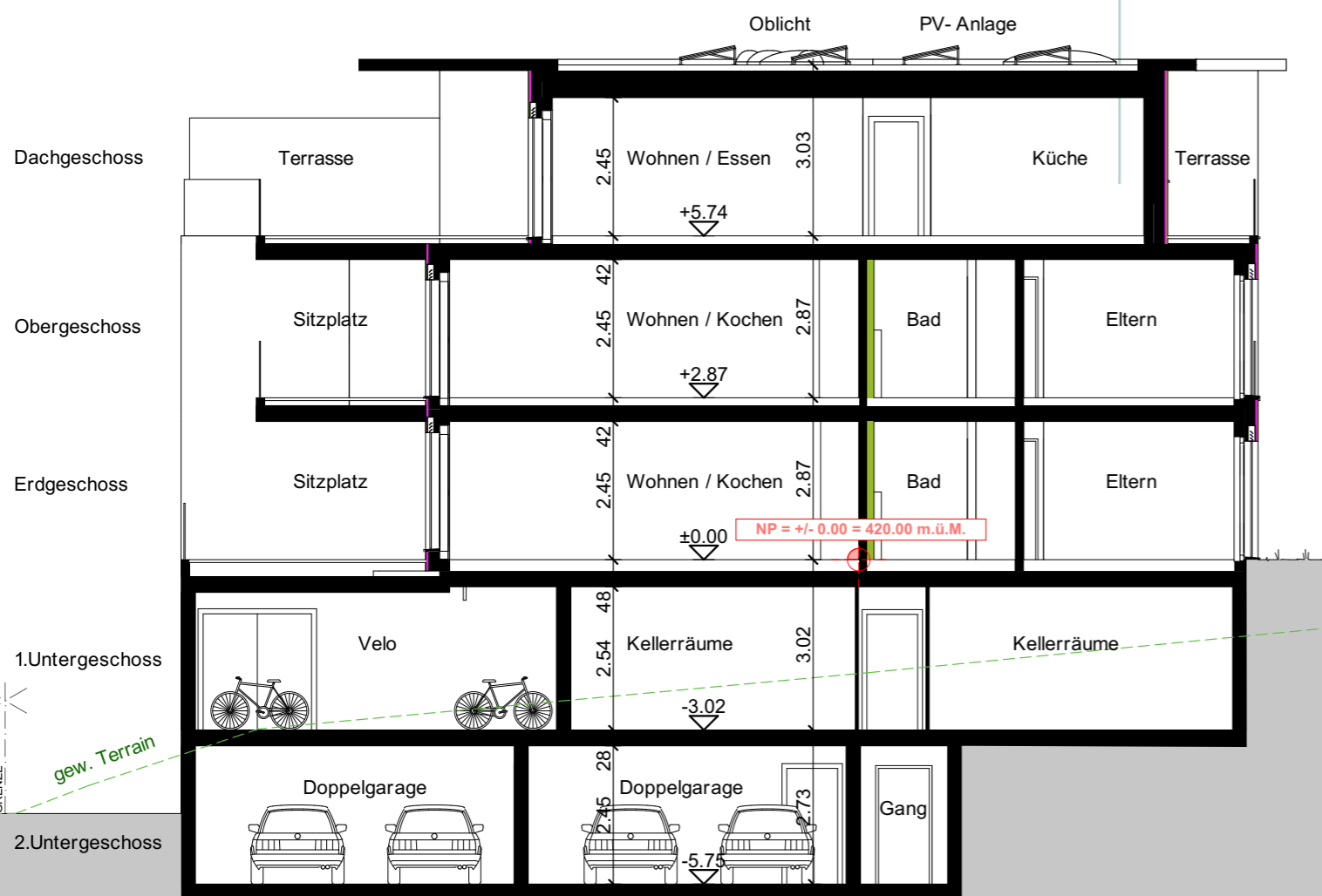


Visualisierung Zimmer OG ost

Hell, einladend, ruhig.
Wohnqualität mit erstklassiger
Aussicht.

Schnitt

Raumhöhe 2.45 m



Baubeschrieb

Allgemein- & Aussenbereich

Vorplatz/Umgebung

- Vorplatz und Zugänge mit sickerfähigem Belag
- Zufahrt Teerbelag
- Restliche Flächen mit Rasen
- Böschungen mit Wiese/Bodendecker

Bauweise

- Massivbauweise Beton/Backstein

Fassaden

- Hochwertige, mineralische Aussendämmung
- Vorgehängte Holzfassade

Fenster

- Holz-Metallfenster mit 3-fach-Verglasung

Beschattung

- Lamellenstoren mit Motorantrieb,
- pro Wohnung eine Sonnenmarkise mit Motorantrieb

Dach

- Hochwertige Wärmedämmung und bituminöse Abdichtung, Retentionsvolumen auf dem Dach, Wabenmatte, Kieseindeckung

Treppenhaus / Lift

- Treppenhaus in Beton
- Boden Beton roh
- Rollstuhlgängiger Personenlift
- Mit Kugelgarn

Haustechnik

- Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe mit Erdsonden, Freecooling
- Wärmeverteilung mit Bodenheizung
- Kontrollierte Wohnungslüftung. Pro Wohnung ein separates Lüftungsgerät
- PV-Anlage auf Flachdach mit Batteriespeicher
- MinergieP-zertifiziert

Wohnungsausbau

Boden

- Wärme- und Trittschalldämmung mit Zementunterlagsboden
- Parkett oder Feinsteinzeugplatten, Budgetpreis gem. Liste
- Bodenbeläge Sitzplatz, Balkon und Terrassen mit Feinsteinzeugplatten, EG im Split verlegt, OG und Attika auf Stelzlager, Budgetpreis gem. Liste

Wände

- Abrieb weiss gestrichen, Körnung 1.0 mm
- Platten in Nasszellen, bei Duschen raumhoch, Plattenschilder bei WC und Waschtischen bis 120 cm hoch, Budgetpreis gem. Liste

Decken

- Weissputzabglättung weiss gestrichen
- 2 Vorhangschiene weiss (VS57) vor den Fenstern in Wohn- und Schlafräumen

Türen

- Zimmertüren als Metall-Zargentüren, gestrichen. Türblatt glatt, Kunstharz beschichtet
- Wohnungseingangstüre mit Rahmen, Dreipunkt-Sicherheitsschloss, Türblatt wärme- und schalldämmend, glatt, Kunstharz beschichtet. Brandschutz gemäss Vorgaben

Elektro

- Installationen gemäss Elektroplänen. Hochwertige Ausführung
- Smarthome (KNX, EnOcean, etc.) als Option

Sanitär

- Ausführung gem. Sanitärkonzept, Schall- und Wärmedämmung nach Vorschriften.
- Apparateplatzierung gem. Projektplänen
- Apparate-Budget gem. Liste

Küche

- Lieferung und Montage der Einbauküchen mit Geräten, Rückwand aus Glas, Möbel und Fronten in Kunstharz, Abdeckung Naturstein.
- Küchen-Budget gem. Liste

Kosten

Die Preise gemäss separater Liste verstehen sich schlüsselfertig, inkl. der Baubewilligungs- und Anschlussgebühren. Einzig die individuellen Finanzierungskosten der Käuferschaft sowie die gesetzliche Handänderungssteuer sind nicht eingerechnet. Die Verkaufspreise gelten inkl. dem momentan gültigen Mehrwertsteuersatz von 8.1%. Allfällige Preisanpassungen infolge Änderung des Steuersatzes werden verrechnet.

Gerne nehmen wir Ihre Reservation entgegen. Die Reservationsgebühr beträgt CHF 30'000 und wird beim Werkpreis als Anzahlung angerechnet. Tritt der Käufer von dieser Reservationsvereinbarung zurück, so verfällt die geleistete Anzahlung von CHF 30'000 vorbehaltlos der Bauherrschaft als Entgelt für die Reservation der

Wohnung und als Ersatz für die von ihm und den weiteren Projektbeteiligten bereits erbrachten Planungsaufwendungen und der aufgelaufenen Auslagen und Umtriebe.

Grundlage für die Standard-Verkaufspreise bildet der generelle Baubeschrieb. Der Innenausbau der Wohnungen kann – entsprechend dem Baufortschritt – durch die KäuferInnen nach eigenen Wünschen mitbestimmt werden. Alle Optionen werden durch die Bauherrschaft separat kalkuliert und erst nach Bestätigung durch die Käufer in Auftrag gegeben. Preisanpassungen infolge Änderungs- und Ausbauwünschen der KäuferInnen bleiben vorbehalten.

Sämtliche Unternehmer und Lieferanten werden durch die Bauherrschaft bestimmt.



Projektorganisation

Bauherrschaft / GU

WKD Projekt GmbH
Parkweg 2
9443 Widnau
+41 79 819 57 33
peter.graf@wkd-projekt.ch
www.wkd-projekt.ch

Verkauf



Nina Sprenger

Walzenhauserstrasse 8
9434 Au
+41 79 914 06 66
home@ninasprenger.ch
www.ninasprenger.ch
ninasprenger.homes
Nina Sprenger

Terminplan

Baueingabe	2. Semester 2024
Verkauf Boden	Herbst 2025
Baustart	Herbst 2025
Bezug	Frühjahr 2027

Abbildungen: Symbolbilder

Was den Neubau besonders macht

- Ausgezeichnete Lage: mitten im Zentrum und doch sehr ruhig
- Überdurchschnittliche Wärmedämmung
- Unterhaltsarme Fassadengestaltung (Holz-Metallfenster, vorgehängte Holzfassade)
- Innovative Wärmeerzeugung mit geringem Energieverbrauch
- PV-Anlage mit Batteriespeicher und intelligenter Steuerung
- Hohe Budgetbeträge für Küche, Sanitäre Apparate, Bodenbeläge
- Hoher Ausbaustandard
- MinergieP-zertifiziert



WKDPROJEKT

WohnKulturDesign Kurt Spirig + Peter Graf