



MEHRFAMILIENHAUS GROF

EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BUCHS

Beste Lage mitten in Buchs und doch in ruhigem Quartier.

An der Kreuzgasse 2 in Buchs SG entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 8 Einstellplätzen.

Die Überbauung GROF liegt an bester Wohnlage, ruhig und doch nahe am Zentrum. Die sechs zum Verkauf stehenden Wohnungen sind auf je drei Etagen verteilt. Die Eigentumswohnungen verfügen über einen hohen Ausbaustandard und einem grosszügigen Grundriss.

Verkaufspreise ab CHF 970'000.-

Bezugsbereit ab Herbst 2025.

Bei Interesse stehen wir gerne für weitere detaillierte Auskünfte zur Verfügung.





URBANES LEBEN IN LÄNDLICHER IDYLLE

HERZLICH WILLKOMMEN IN BUCHS

Tauchen Sie ein in die einladende Atmosphäre dieser malerischen Stadt, die sich im östlichen Teil der Schweiz, im Kanton St.Gallen befindet. Buchs liegt strategisch günstig zwischen den imposanten Alpen und dem malerischen Rheintal.

Die Stadt Buchs bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Mit Blick auf die majestätischen Berge können Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen geniessen, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu erstklassigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten profitieren.

Erkunden Sie die charmanten Strasse, die von historischer Architektur und modernen Geschäften gesäumt sind und entdecken Sie die Vielfalt der Gastronomie, die lokale Spezialitäten sowie internationale Küche bietet. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten leicht zu erreichen. Für Naturliebhaber bieten sich zahlreiche Wander- und Radwege an, die durch atemberaubende Landschaften führen.

Buchs bietet eine erstklassige Bildungsinfrastruktur sowie ein reiches kulturelles und sportliches Angebot.

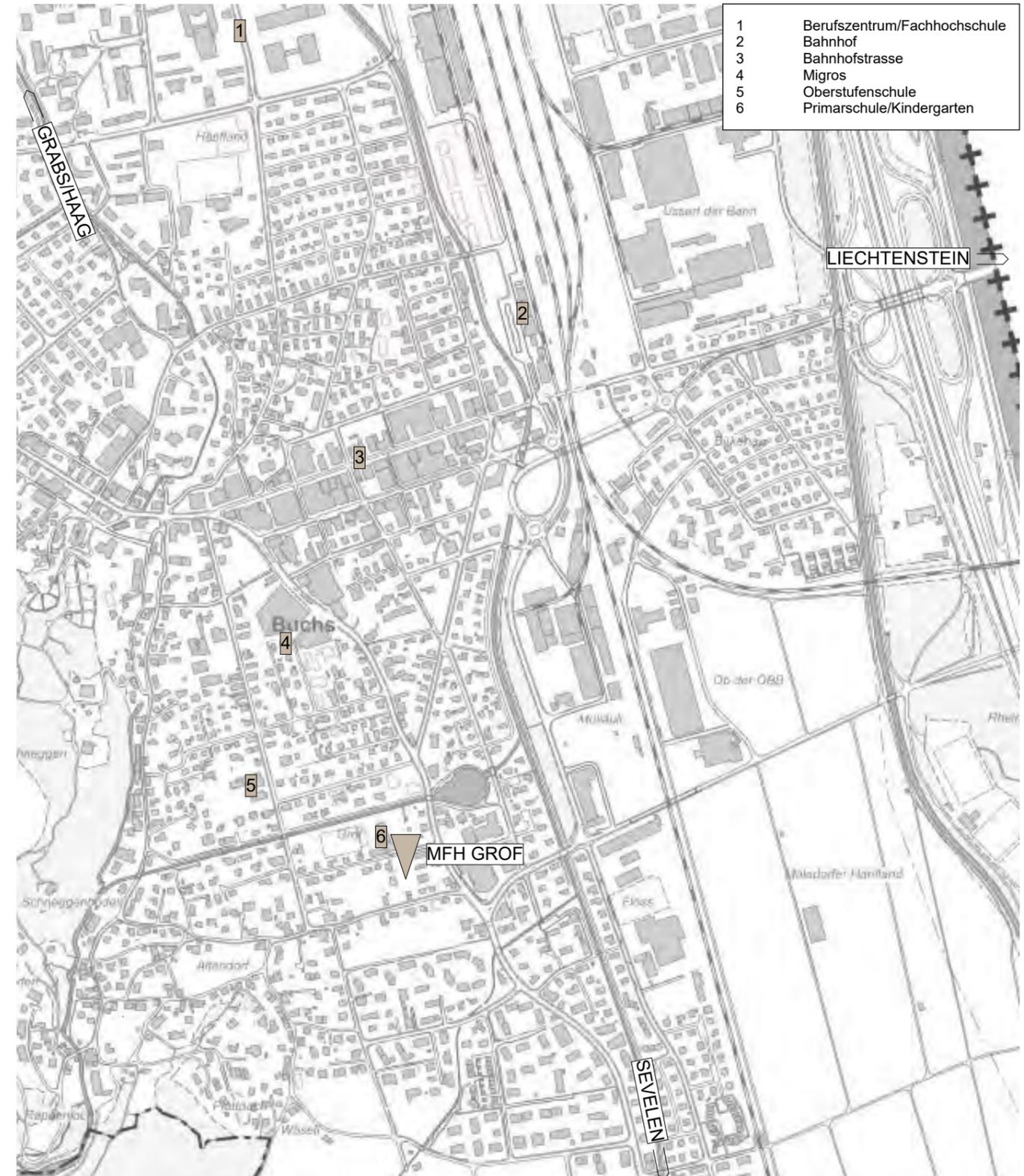
VERKEHRSANBINDUNG



45 min bis St. Gallen
30 min bis Chur
74 min bis Zürich
86 min bis Zürich Airport



50 min bis St. Gallen
35 min bis Chur
92 min bis Zürich
92 min bis Zürich Airport





WOHNUNGSMIX

Grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

GERÄUMIGE ZIMMERSDIMENSIONIERUNG

Attraktiv möblierbare Grundrisse mit Raumhöhe von 2.4 Meter

ATTRAKTIVE AUSBAUBUDGETS

Individuelle Auswahl der Küche, Sanitärapparate sowie Boden- und Wandbeläge

KOMFORT

Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses stehen Besucher- und Eigentumparkplätze zur Verfügung, von welchen Sie direkt über den Aufzug in alle Etagen gelangen.

PV-ANLAGE ZUR STROMVERSORGUNG

Photovoltaik (PV)-Anlage zur Stromversorgung von Elektrofahrzeugen für eine nachhaltige Mobilität.

FAMILIÄRE WOHLNAGE

Sonnige Wohnlage in ruhigem Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zur Schule

GEMÜTLICHE AUSSENÄUME

Grosszügige Balkon-, Terrassenflächen mit genügend Stauraum

VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsanbindung in Buchs SG ist ausgezeichnet. Die Stadt ist gut an das Schweizer Autobahnnetz angebunden. Regelmässige Zugverbindungen in Richtung Zürich, St. Gallen oder Chur. Darüber hinaus gibt es ein gut ausgebautes Busnetz, welches Buchs mit den umliegenden Gemeinden verbindet.

CHARMANTE WOHNGEGEND

Buchs SG ist eine charmante Wohngegend in der Schweiz, bekannt für ihre malerische Umgebung und ihre familiäre Atmosphäre. Die Stadt bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe. Die Wohnlage zeichnet sich durch Ihre Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen aus, was sie besonders attraktiv für Familien macht. Zudem profitiert die von einer sonnigen Lage, die das ganze Jahr über ein angenehmes Wohnklima bietet.

BILDUNG

Buchs SG bietet ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen für alle Altersgruppen. Die Stadt verfügt über Kindergärten, Primarschulen und weiterführende Schulen wie Sekundarschulen und Gymnasien. Darüber hinaus gibt es auch Berufsschulen und Weiterbildungseinrichtungen für Erwachsene. Die Bildungslandschaft ist vielfältig und qualitativ hochwertig.





BAUBESCHRIEB

ROHBAU

ALLGEMEIN

Das geplante Mehrfamilienhaus zeichnet sich durch seine moderne Gestaltung der Grundrisse und hochwertige Ausführung aus. Es wird in Massivbauweise errichtet, um höchste Stabilität und Langlebigkeit zu gewährleisten. Das Gebäude wird den zeitgemässen Anforderungen an Wohnkomfort und Nachhaltigkeit gerecht und fügt sich dabei harmonisch in die umgebende Architektur ein.

MASSIVBAUWEISE

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise ausgeführt, wobei robuste und hochwertige Materialien verwendet werden. Die tragenden Wände, Decken und Stützen werden aus Beton oder Backstein errichtet, um eine hohe Stabilität und Schallschutz zu gewährleisten.

GEBÄUDEHÜLLE

Die Wärmedämmung des Mehrfamilienhauses wird gemäss den neusten energetischen Standards und Anforderungen ausgeführt, um einen optimalen Wohnkomfort für die Bewohner zu gewährleisten und gleichzeitig den Energieverbrauch zu minimieren.

An den Aussenwänden kommt eine verputzte Aussenwärmedämmung aus expandiertem Polystyrol (EPS) zum Einsatz, welches eine hohe Dämmleistung aufweist und ein angenehmes Raumklima schafft. Deckputz mit Textur und unterschiedlicher Korngrösse, Farbe und Struktur nach dem Konzept der Architekten.

Die Steildachdämmung mit Zellulose bietet eine effiziente und nachhaltige Lösung zur Verbesserung der Wärmedämmung im Mehrfamilienhaus. Durch die Verwendung von recycelten Materialien und die Minimierung von Umweltauswirkungen wird nicht nur der Energieverbrauch reduziert, sondern auch ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

SCHALLSCHUTZ

Die Anforderungen an den Schallschutz nach SIA Norm 181 werden umgesetzt. In allen Wohnungen sind die Bodenbeläge auf schwimmenden Unterlagsböden mit Trittschalldämmung verlegt.

BALKON / TERRASSE

Die Balkone der Wohnungen und Terrassen sind mit Keramikplatten mit offenen Fugen verlegt.

FENSTER

Die Holz-Metallfenster sind die optimale Kombination und vereinen die natürliche Optik und Wärmedämmeigenschaften von Holz mit der Witterungsbeständigkeit und Langlebigkeit von Metall. Für die Wärmedämmung sorgt die dreifach Isolierverglasung, nach Energienachweis und Schalldämmwert R_w gemäss Anforderungen SIA 181. Die Farbgebung der Fenster erfolgt gemäss den architektonischen Vorgaben des Architekten.

TÜREN

Wohnungseinganstüren in Holz, farbig behandelt, mit Holzblockrahmen, Türspion, Schliesszylinder mit zugehörigen Schlüssel. Zimmertüren in Holz, farbig behandelt, mit Stahlzargen, Einsteckschloss mit Bartschlüssel. Hauseingänge mit thermisch getrennten Metallprofilen, Türschliesser und elektrischem Türöffner.

SONNENSCHUTZ / VERDUNKELUNG

Verbundraffstoren mit Führungsschienen in Leichtmetall, elektrisch betrieben. Im Bereich der Hebeschiebetüren werden windstabile Vertikalstoffstoren VSe verbaut. Farbgestaltung nach Vorgaben des Architekten. Keine Markisen vorgesehen, da die Balkone gedeckt sind.

HAUSTECHNISCHE INSTALLATIONEN



Beispiel Nasszelle

SANITÄRANLAGEN

Sanitärapparate, Armaturen und Dusche, Waschturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Einbau Energieeffiziente LED-Einbauspots in Küche, Korridor und Nasszellen. In allen Zimmern des Mehrfamilienhauses werden 3-fach-Steckdosen, Deckenanschluss und Lichtschalter installiert. Wohnbereich mit ausgebauter Multimediasteckdose (Telefon, Kommunikation, Radio / TV). Einen Decken- oder Wandleuchtenanschluss bei der Terrasse / Balkon mit Lichtschalter und Steckdose.

HEIZUNGSANLAGE

Heizung über das Fernwärmenetz der Stadt Buchs, die Wärmeverteilung erfolgt über die Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung je Wohn- und Schlafräume.

LÜFTUNGSANLAGEN

Entlüftung von geschlossenen Räumen wie Bad und Spensa mit elektrischem Kleinraumventilatoren.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Kücheneinrichtung inkl. sämtlichen Unter-/Ober- und Hochschränken, Natur- oder Kunststeinabdeckung, Griffe, Armaturen und Geräte wie Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Spülbecken und Umluft-Dampfabzug.



Beispiel V-Zug Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug

LIFTANLAGE

Rollstuhlgängige Personenaufzugsanlage, inkl. Steuerung und Sicherheitsausstattung



BAUBESCHRIEB

AUSBAU

BODENBELÄGE

Wohn-, Schlafräume und Küche mit Parkett, inkl. Sockelleiste. Nasszellen mit Plattenbeläge inkl. Sockel. Auswahl innerhalb des angegebenen Budgetbetrags. Terrassenrost Lärche auf Stelzlager montiert. Treppenhaus mit Plattenbelag, Treppe Fertigbeton. Räume in Untergeschossen und Tiefgarage mit Monofinish.



Beispiel Eichenparkett

WANDBELÄGE

Wohnungstrennwände, Innenwände und Treppenhauswände mit Abrieb, weiss gestrichen. In den Nasszellen teilweise keramische Platten und Abrieb.

DECKENBELÄGE

Wohnungsdecken im Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie das Treppenhaus und Eingangsbereich mit Weissputz gestrichen. In den Dachwohnungen Dreischichtplatte in Fichte mit UV-Stop. Die Tiefgarage, Keller- und Technikräume im Untergeschoss Betondecke roh. Die Balkonuntersicht wird gestrichen.



Beispiel Plattenbeläge

ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN

Die Schreinerarbeiten können im Rahmen des Budgetbetrags frei bemustert werden.

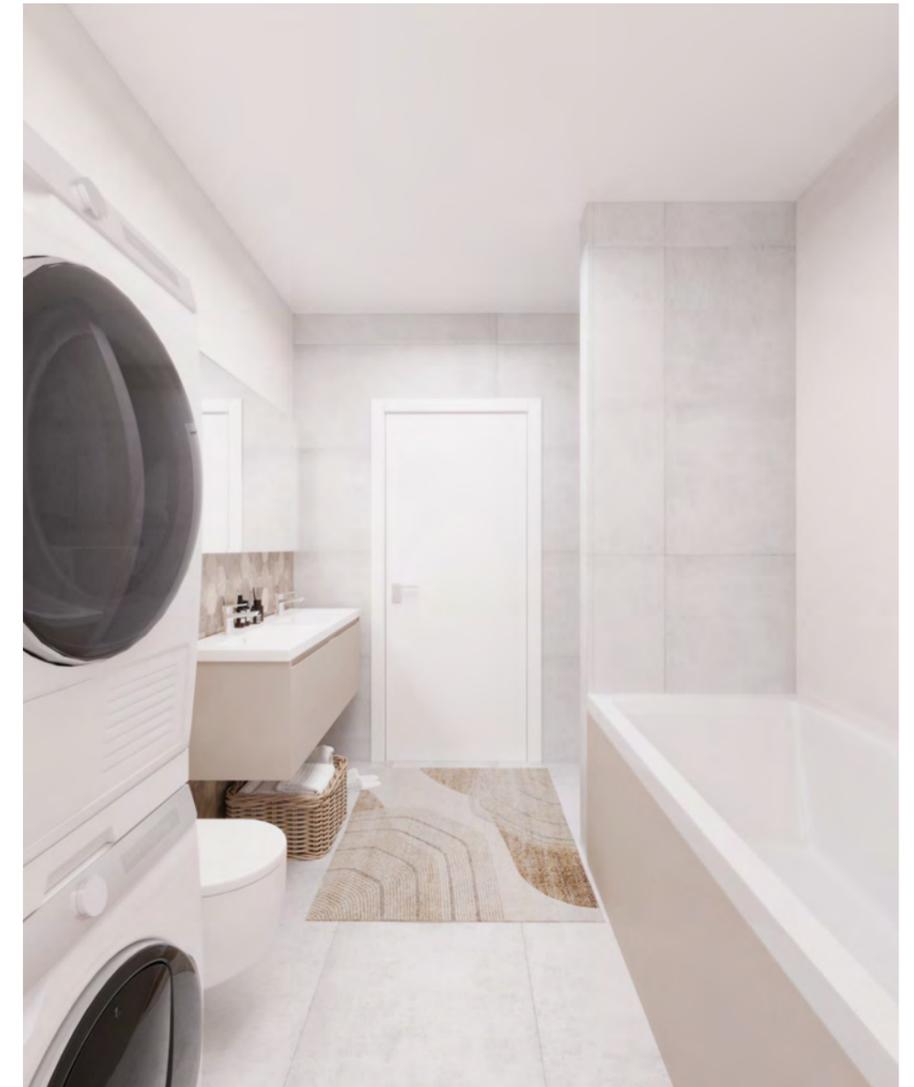
TIEFGARAGE

Autoabstellplätze in der Tiefgarage mit Zugang zum Treppenhaus. Garagentor mit Handsender bedienbar. Möglichkeit zum Ausbau von E-Ladestationen für E-Mobilität an allen Parkplätzen.

UMGEBUNG

Wege, Grünflächen, Bepflanzungen, Kinderspielplatz etc. gemäss Konzept und Umgebungsplan Architekten.

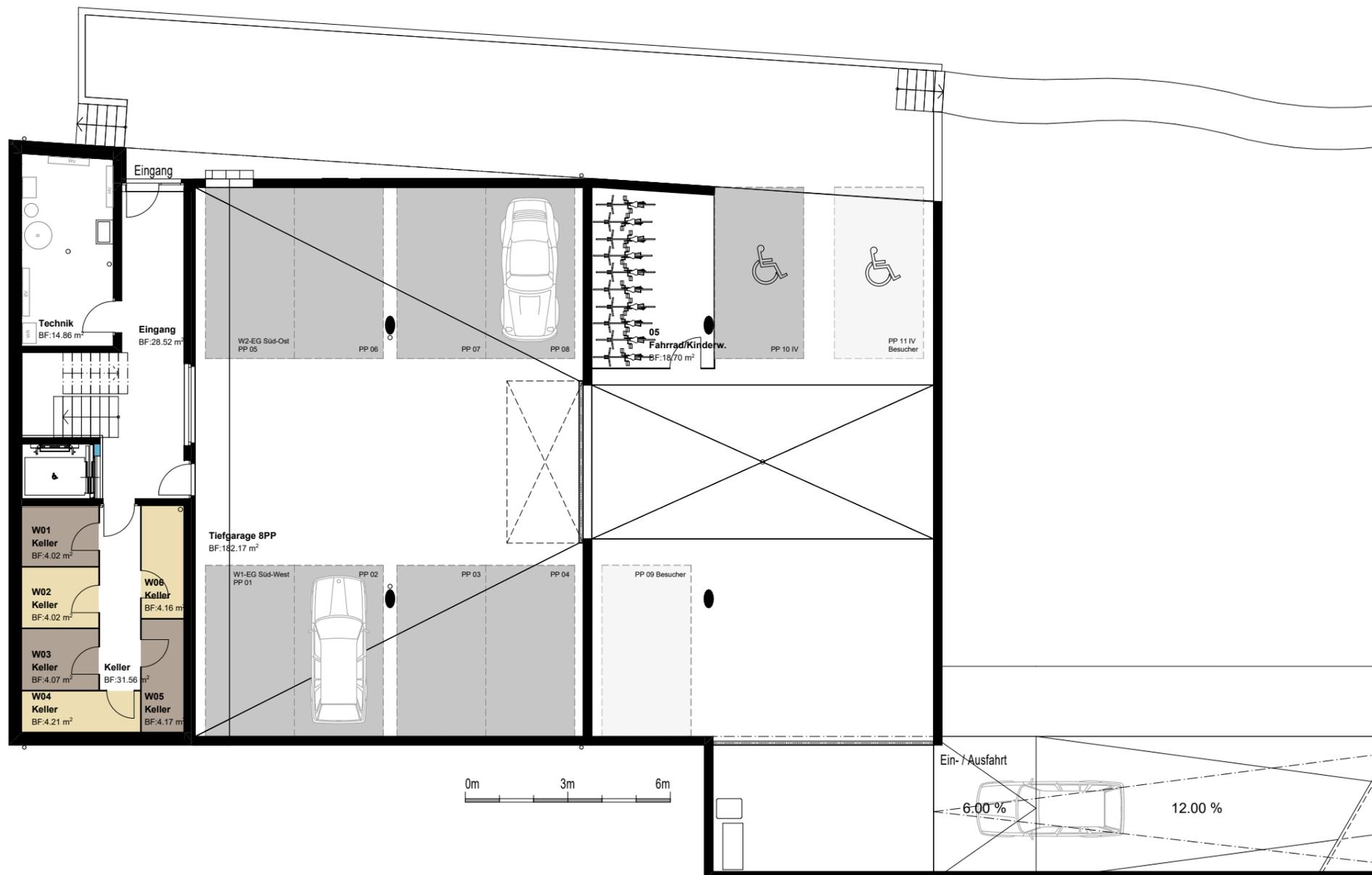
Sämtliche Angaben dieses Projektes entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend.



Visualisierung Bad



Masstab 1:150



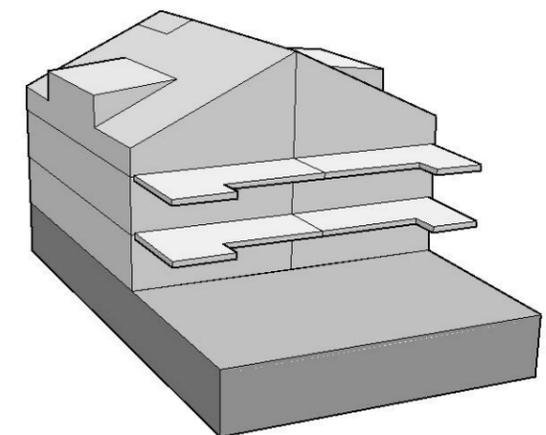
UNTERGESCHOSS

Kellerabteil W01, W03, W05

Kellerabteil W02, W04, W06

Parkplätze Eigentümer 8 PP

Parkplätze Besucher 2 PP





Massstab 1:100



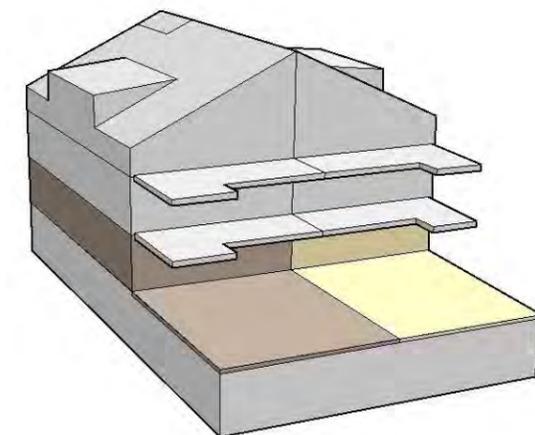
ERDGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	W02
BWF	120.70 m ²
NWF	114.20 m ²
Terrasse inkl. Geräteraum	78.15 m ²
TNF	198.85 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	W01
BWF	124.85 m ²
NWF	118.20 m ²
Terrasse inkl. Geräteraum	85.05 m ²
TNF	209.90 m ²



BWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - inklusive Innenwände
NWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - exklusive Innenwände
TNF Gesamte Wohnfläche - inklusive Terrasse / Balkon



Massstab 1:100



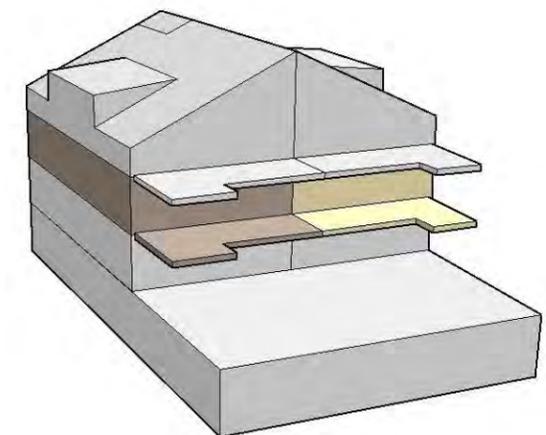
1. OBERGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	W04
BWF	120.70 m ²
NWF	114.20 m ²
Balkon inkl. Geräteraum	27.70 m ²
TNF	148.45 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung

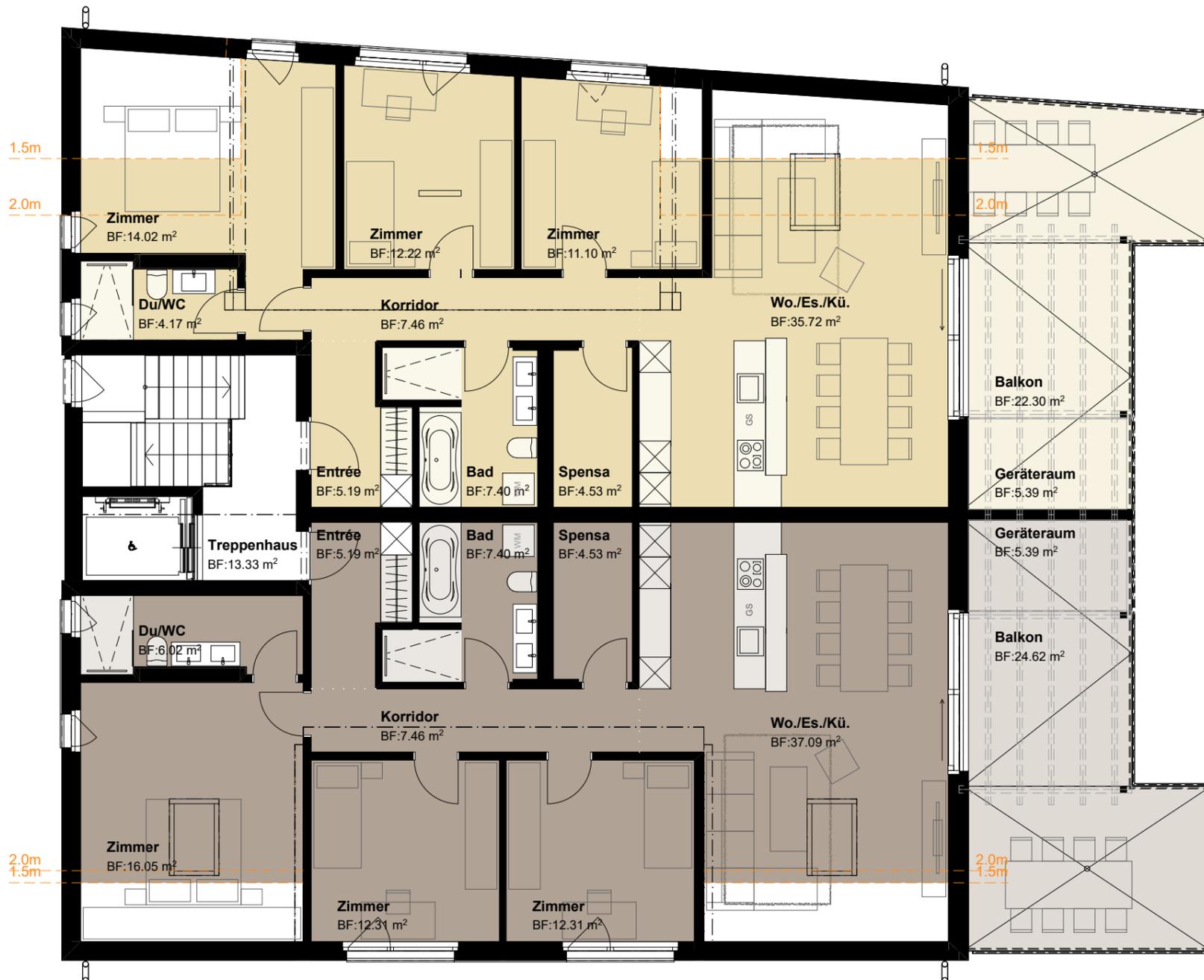
Wohnung	W03
BWF	124.85 m ²
NWF	118.20 m ²
Balkon inkl. Geräteraum	30.00 m ²
TNF	154.90 m ²



BWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - inklusive Innenwände
NWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - exklusive Innenwände
TNF Gesamte Wohnfläche - inklusive Terrasse / Balkon



Massstab 1:100



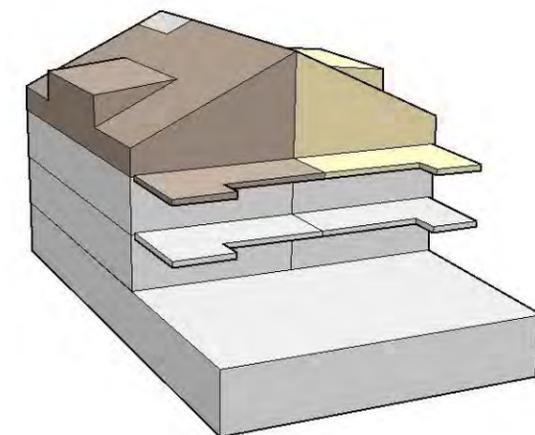
DACHGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	W06
BWF	109.40 m ²
NWF	101.80 m ²
Balkon inkl. Geräteraum	27.70 m ²
TNF	137.10 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnung	W05
BWF	115.00 m ²
NWF	108.80 m ²
Balkon inkl. Geräteraum	30.00 m ²
TNF	145.00 m ²



BWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - inklusive Innenwände
NWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - exklusive Innenwände
TNF Gesamte Wohnfläche - inklusive Terrasse / Balkon



BAUBESCHRIEB

ZUSAMMENSTELLUNG WOHNUNGSVERKAUFSPREISE

WOHNUNG / LAGE	ANZAHL ZIMMER	NETTO-WOHNFLÄCHE	SPENSA	TERRASSE / BALKON	GERÄTERAUM	KELLER	KOSTEN
W01 Erdgeschoss Südwest	4 1/2 Zimmer	118.20 m ²	4.50 m ²	79.75 m ²	5.40 m ²	4.00 m ²	CHF 1'080'000.00
W02 Erdgeschoss Südost	4 1/2 Zimmer	114.20 m ²	4.50 m ²	72.75 m ²	5.40 m ²	4.00 m ²	CHF 1'045'000.00
W03 Obergeschoss Südwest	4 1/2 Zimmer	118.20 m ²	4.50 m ²	24.60 m ²	5.40 m ²	4.00 m ²	CHF 1'005'000.00
W04 Obergeschoss Südost	4 1/2 Zimmer	114.20 m ²	4.50 m ²	22.30 m ²	5.40 m ²	4.20 m ²	CHF 970'000.00
W05 Dachgeschoss Südwest	4 1/2 Zimmer	108.80 m ²	4.50 m ²	24.60 m ²	5.40 m ²	4.15 m ²	CHF 1'125'000.00
W06 Dachgeschoss Südost	4 1/2 Zimmer	101.80 m ²	4.50 m ²	22.30 m ²	5.40 m ²	4.15 m ²	CHF 1'065'000.00
Parkplatz in Tiefgarage	8 Parkplätze						CHF 35'000.00 / PP
Parkplatz ausserhalb Tiefgarage	1 Parkplatz						CHF 25'000.00 / PP

ABLAUF VERKAUFSABWICKLUNG

ZAHLUNGSPLAN

1. Akonto	Bei Eigentumsübertragung
2. Akonto	Bei Start Baumeisterarbeiten
3. Akonto	Bei Vollendung Rohbau / Aufrichtung
4. Akonto	Bei Fertigstellung der Baute
Schlusszahlung	Nach Bauabnahme inkl. Mehr- / Minderpreis

DIE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Wohnungen können Innen nach den individuellen Käuferwünschen gemäss Mehr- und Minderkostenabrechnung angepasst werden. An den allgemeinen Werkteilen (Umgebung und Fassadengestaltung) sowie am Farbkonzept können keine Änderungen vorgenommen werden, da diese Bestandteile des bewilligten Projektes und der Gesamtüberbauung sind.

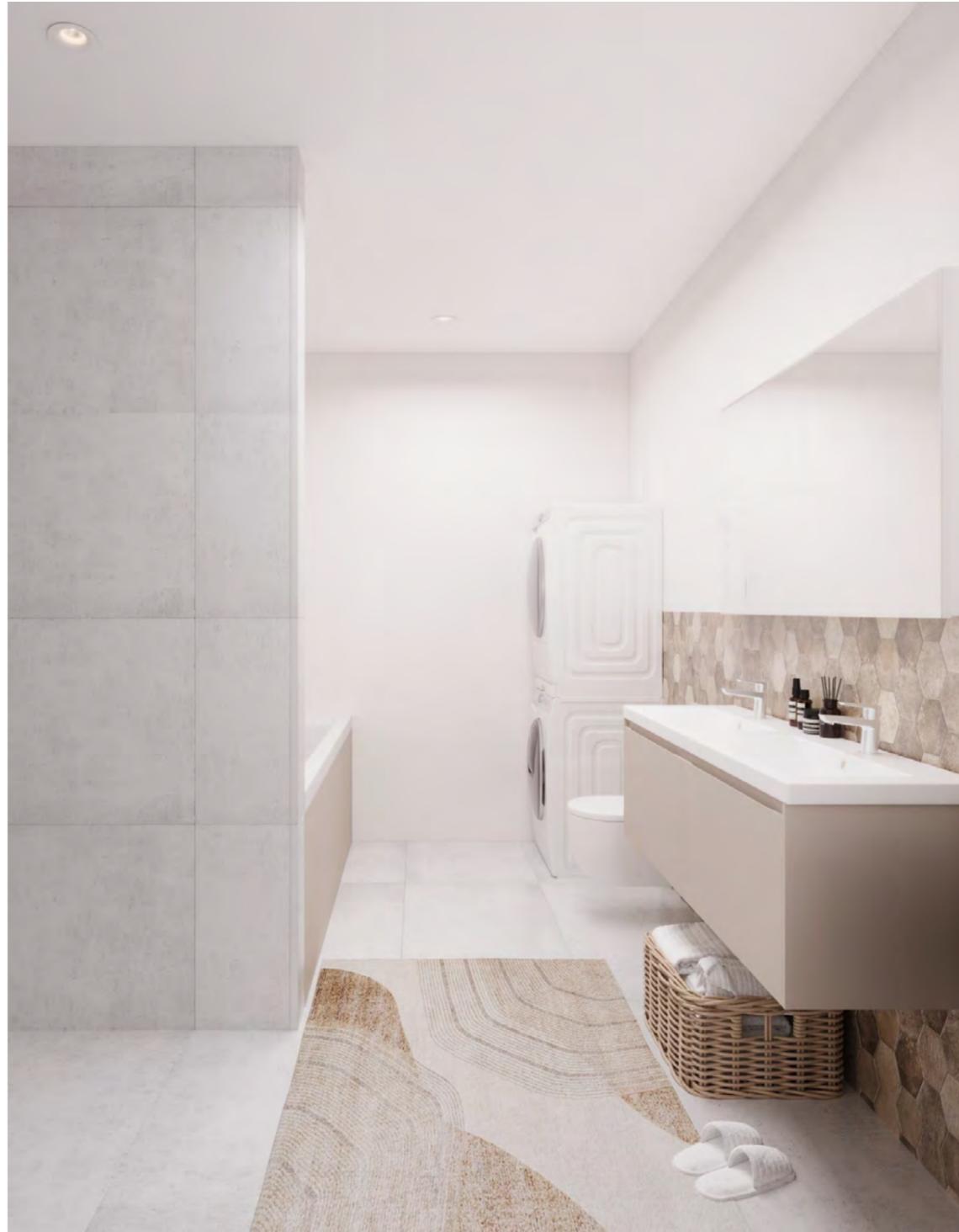
VERTRAGSBESTIMMUNGEN IM KAUFVERTRAG

Der Architekt und die Fachplaner werden durch den Totalunternehmer bestimmt. Die Grundplanung (exklusiv Änderungswünsche und Anpassungen) sind in den Baukosten enthalten. Änderungswünsche können Mehrkosten verursachen.

DER BAULANDPREIS

Im Kaufpreis ist der Baulandpreis und alle Leistungen, welche für die Bebauung des Kaufobjektes notwendig sind, inklusive Abbruch und Entsorgung der Altliegenschaft und Erschliessung. Die Erschliessung umfasst die Rodung, Zufahrtstrasse, Kanalisation und Parzellierung sowie notwendige Dienstbarkeiten.











KONTAKT



Bauherrschaft



Architektur



St. Gallerstrasse 59
9470 Werdenberg
Tel. 081 599 52 54
www.kvr-architektur.ch
info@kvr-architektur.ch

Architektur | Bauleitung
Innenarchitektur | Immobilien
Baumanagement
Bauherrenvertretung | Expertisen
Brandschutz | Visualisierung
Baustellenkoordination