



ANKOMMEN, DURCHATMEN, ZUHAUSE SEIN.

Moderne Reiheneinfamilienhäuser in Diepoldsau.
Durchdacht, ruhig und hochwertig.

BAUBESCHRIEB

Gebäude & Architektur

Die vier Reiheneinfamilienhäuser werden in massiver Bauweise aus Beton und Mauerwerk erstellt und überzeugen durch eine klare, zeitlose Architektur. Die Gebäudehülle besteht aus einem Backsteinmauerwerk mit hochwertiger Aussenwärmedämmung, welche sowohl den energetischen Anforderungen als auch dem Anspruch an Langlebigkeit gerecht wird. Ein fein abgestimmter Fassadenputz verleiht den Häusern eine ruhige und wertige Erscheinung. Das extensiv begrünte Flachdach ergänzt das nachhaltige Gesamtkonzept und unterstreicht den modernen Ausdruck der Architektur.

Heizung & Energie

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche den Wärmebedarf bedarfsgerecht deckt. Die Fussbodenheizung sorgt für eine gleichmässige Wärmeverteilung in allen Wohnräumen und schafft ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage, die zur Eigenstromproduktion beiträgt.
Leistung PV: ca. 4.5 kWp.

Fenster & Gebäudehülle

Die Fenster werden als langlebige Kunststoff-Metall-Elemente mit 3-fach-Isolierverglasung ausgeführt und sorgen für eine optimale Kombination aus Wärmeschutz und Wohnkomfort. Der Sonnenschutz erfolgt über Lamellenstoren, die elektrisch bedient werden und sich dezent in das Fassadenbild integrieren.

Elektro & Ausstattung

Die Elektroinstallationen sind zeitgemäss ausgeführt und grösstenteils unter Putz verlegt. Multimediasosen in den Wohn- und Schlafräumen ermöglichen eine flexible Nutzung, während elektrische Lamellenstoren zusätzlichen Komfort bieten. In Nebenräumen sowie im Aussenbereich kommen funktionale LED-Leuchten zum Einsatz. Zudem ist eine Vorbereitung für E-Mobilität vorgesehen.

Qualität & Konzept

Das Projekt überzeugt durch eine sorgfältig abgestimmte Materialisierung, eine klare architektonische Haltung und eine hohe Alltags-tauglichkeit. Die Kombination aus massiver Bauweise, hochwertigen Oberflächen und moderner Haustechnik schafft ein Zuhause mit nachhaltigem Wert und zeitloser Qualität.





Raumkonzept

Die Häuser sind als 4.5-Zimmer-Einfamilienhäuser über drei Geschosse konzipiert und folgen einer klaren räumlichen Gliederung. Im Erdgeschoss öffnet sich ein grosszügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Offenheit und Lichtführung überzeugt. Das Obergeschoss bietet ruhige Rückzugsbereiche mit Schlafräumen und Bad, während das Untergeschoss funktional organisierte Räume für Technik, Waschen und Stauraum umfasst. Tragende und trennende Wände in massiver Bauweise schaffen dabei eine solide und wertige Raumstruktur.

Innenausbau

Der Innenausbau folgt einer ruhigen und klaren Materiallinie. In den Wohnbereichen werden keramische Bodenbeläge verlegt, während in den Schlafräumen angenehm warme Materialien zum Einsatz kommen. Die Wände sind mit einem fein abgeriebenen Verputz ausgeführt, die Decken in Weissputz gehalten. Innentüren in Holz sowie funktionale Einbauschränke und Garderobenlösungen ergänzen den Innenausbau.

Bäder & Sanitär

Die Nassbereiche sind ruhig und zeitlos gestaltet. Bodenebene Duschen mit Edelstahlablaufrippen und grosszügigen Regenbrausen bieten Komfort und eine klare Formensprache. Ergänzt werden diese durch Badewannen sowie hochwertige Keramikapparate und verchromte Armaturen. Die sorgfältig abgestimmte Materialwahl gewährleistet eine langlebige und pflegeleichte Nutzung im Alltag.

Budget: CHF 16'800.- inkl. MwSt.

Küche

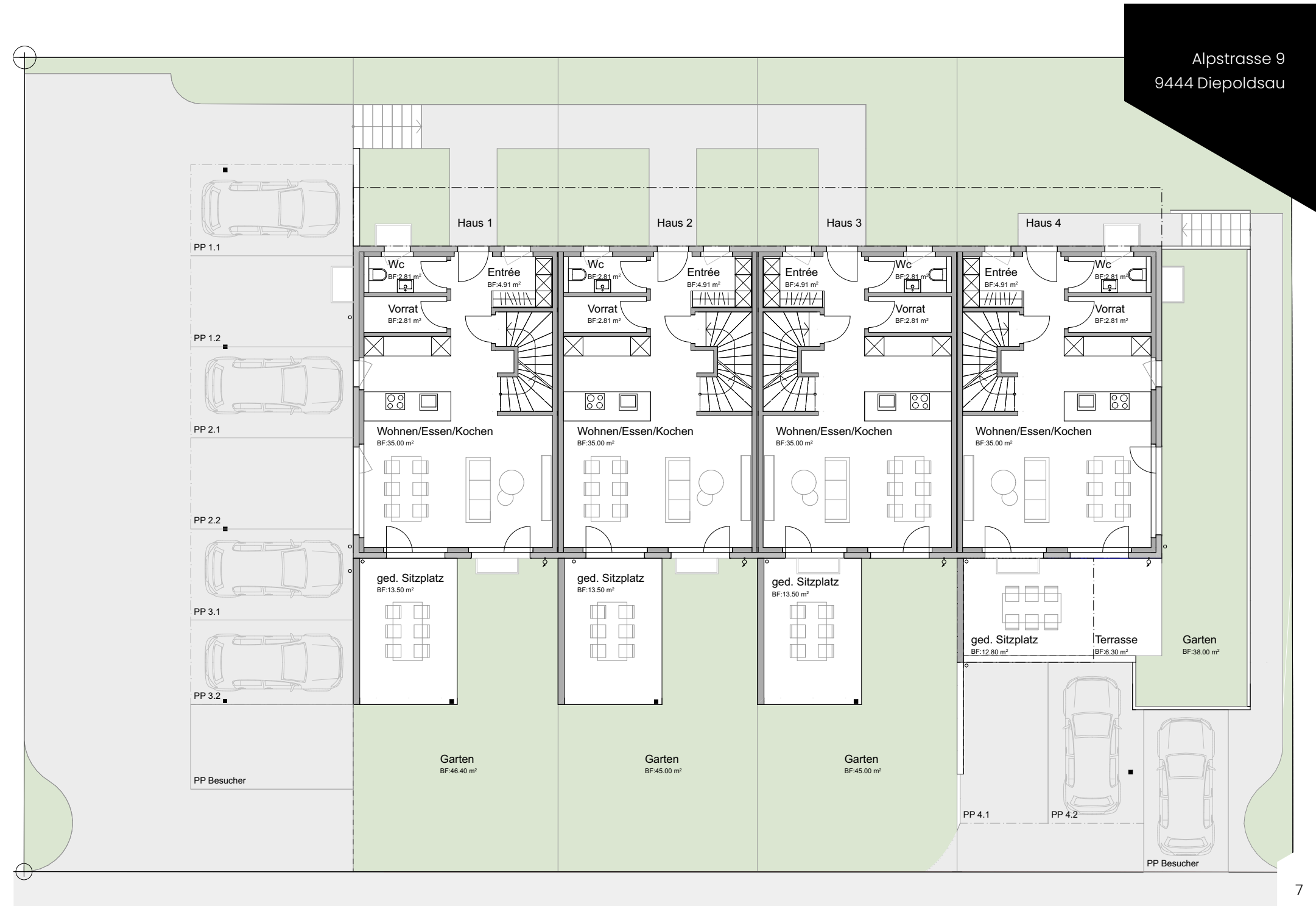
Die Küche ist als integraler Bestandteil des Wohnraums gestaltet und verbindet Funktionalität mit einer klaren Materialisierung. Fronten in pflegeleichtem Kunstharz werden mit einer robusten Granitabdeckung kombiniert. Moderne Küchengeräte schaffen eine langlebige und alltagstaugliche Lösung, die sich harmonisch in den offenen Wohnbereich einfügt.

Budget: CHF 26'000.- inkl. MwSt.

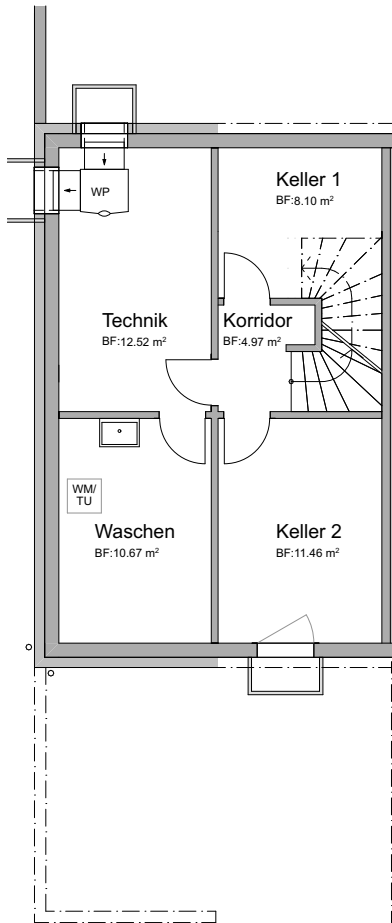


Aussenbereiche

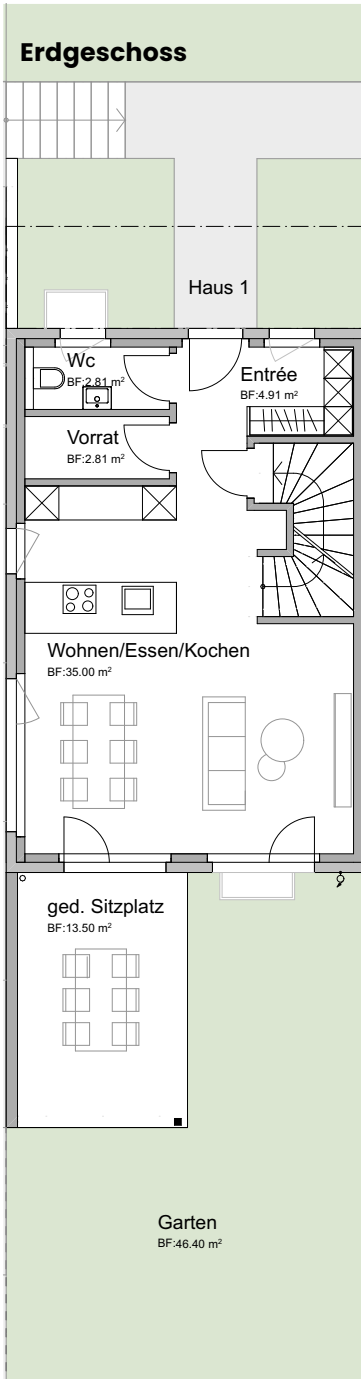
Jede Einheit verfügt über einen privaten Sitzplatz, der den Wohnraum nach draussen erweitert. Die Aussenbereiche sind klar gestaltet und bieten eine angenehme Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre. Ergänzend verfügt jedes Haus über eine eigene, private Grünfläche, die zusätzlichen Freiraum und Aufenthaltsqualität im Freien schafft. Carports sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten sind funktional in das Gesamtkonzept integriert.



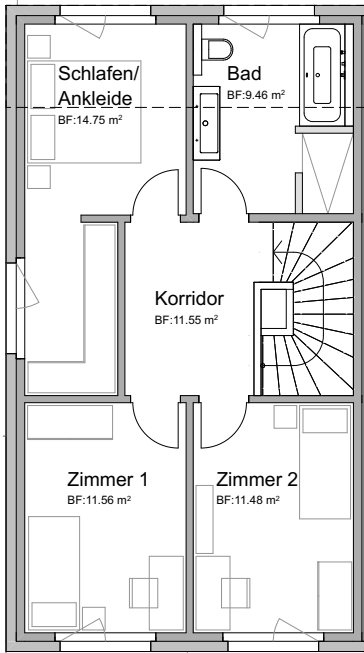
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



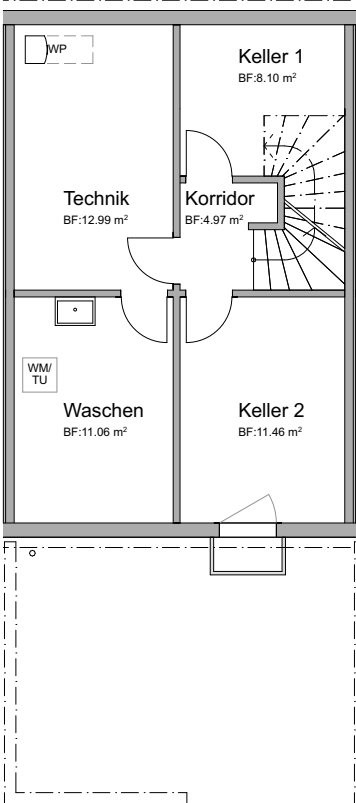
HAUS 1

Geschossfläche	190.00 m²
Grundstücksfläche	242.00 m²
Nettowohnfläche	104.00 m²
Nebennutzfläche	30.20 m²
Gedeckter Sitzplatz	13.50 m²
Garten	46.40 m²
Parkplätze	2 Stk. gedeckt

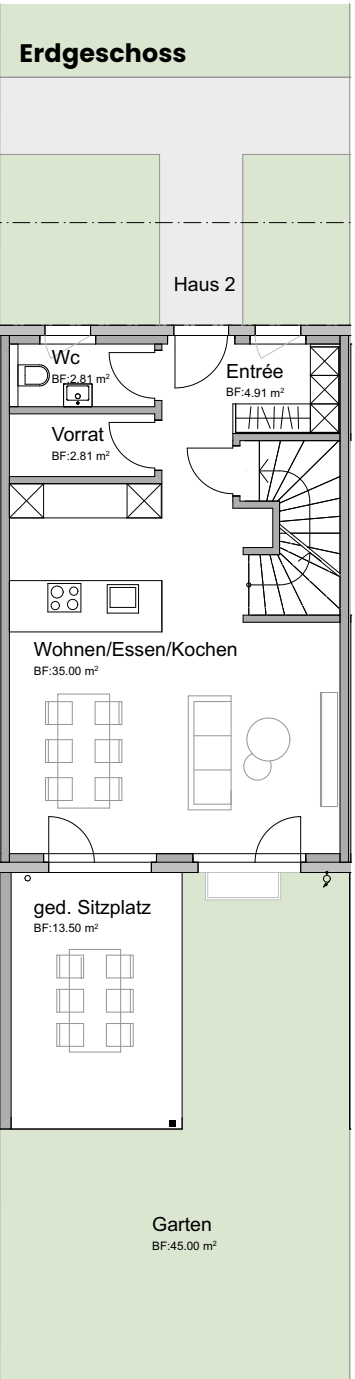
HAUS 2

Geschossfläche	184.00 m²
Grundstücksfläche	238.00 m²
Nettowohnfläche	104.00 m²
Nebennutzfläche	30.60 m²
Gedeckter Sitzplatz	13.50 m²
Garten	45.00 m²
Parkplätze	2 Stk. gedeckt

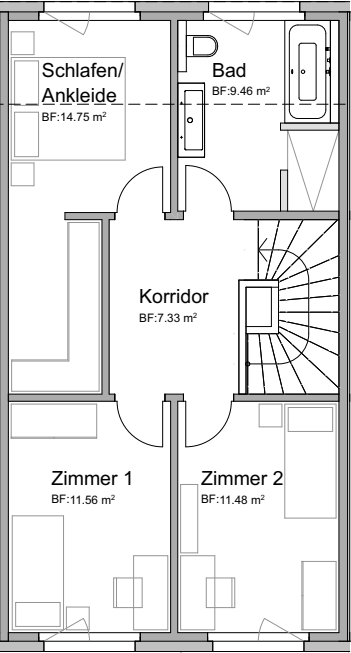
Untergeschoss



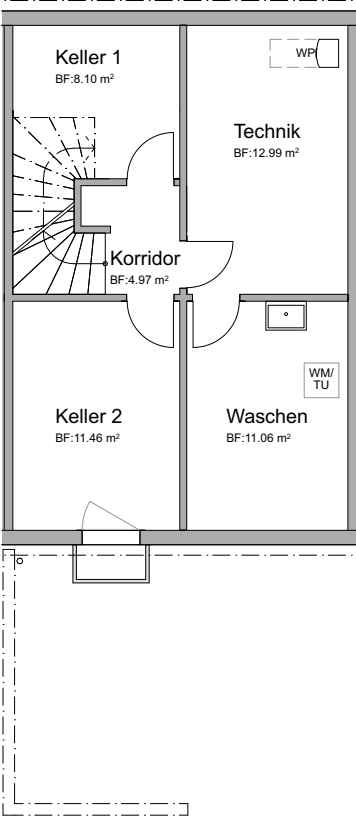
Erdgeschoss



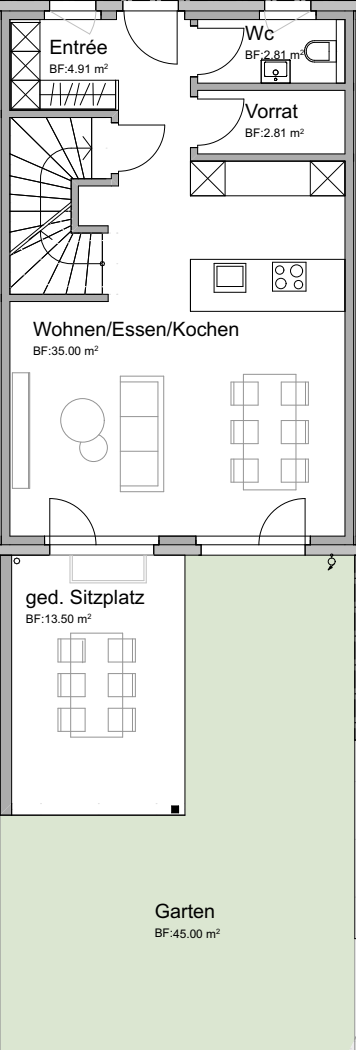
Obergeschoss



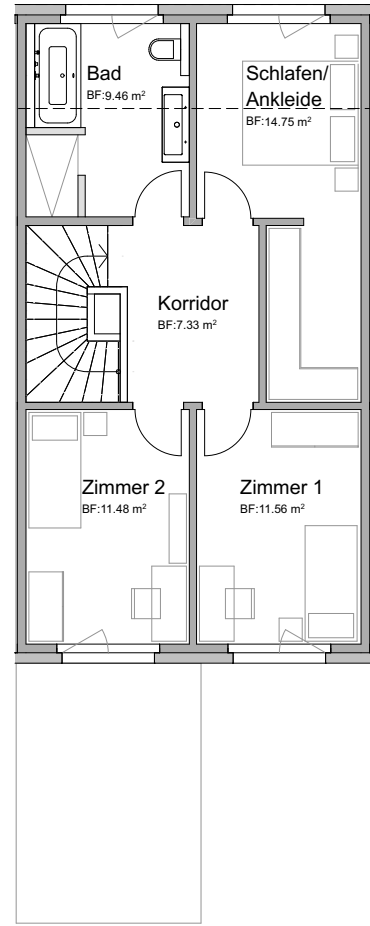
Untergeschoss



Erdgeschoss



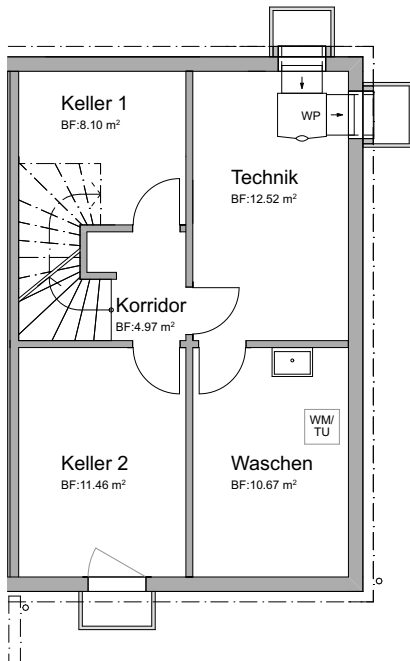
Obergeschoss



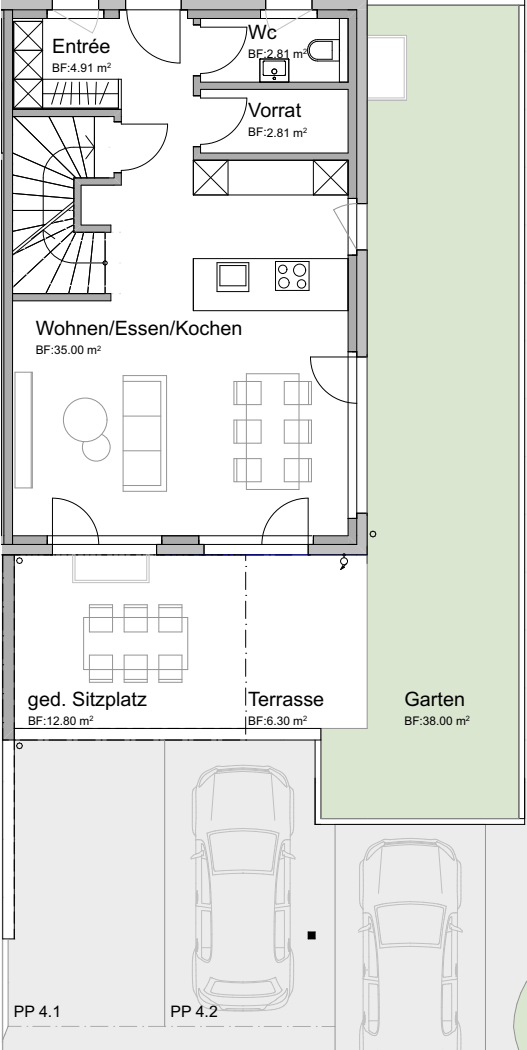
HAUS 3

Geschossfläche	184.00 m²
Grundstücksfläche	238.00 m²
Nettowohnfläche	104.00 m²
Nebennutzfläche	30.60 m²
Gedeckter Sitzplatz	13.50 m²
Garten	45.00 m²
Parkplätze	2 Stk. gedeckt

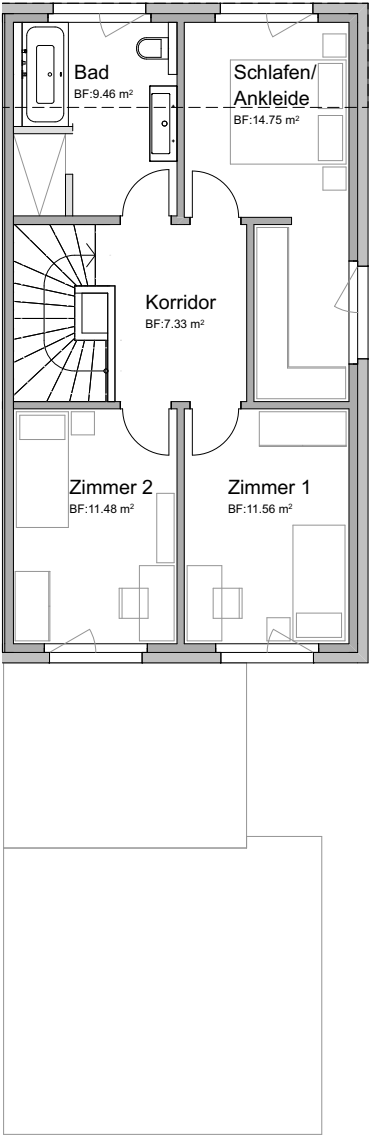
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



HAUS 4

Geschossfläche	188.00 m²
Grundstücksfläche	258.00 m²
Nettowohnfläche	104.00 m²
Nebennutzfläche	30.20 m²
Gedeckter Sitzplatz	12.80 m²
Terrasse	6.30 m²
Garten	89.00 m²
Parkplätze	2 Stk. gedeckt

MAKROLAGE 9444 DIEPOLDSAU

Die Gemeinde Diepoldsau liegt im St. Galler Rheintal und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten regionalen und internationalen Anbindung. Eingebettet zwischen dem Alpenrhein und der umliegenden Berglandschaft, bietet die Region eine hohe Lebensqualität sowie ein attraktives wirtschaftliches Umfeld.

Über die nahegelegene Autobahn A13 sind die Zentren St. Gallen, Chur sowie das Vorarlberg mit Dornbirn und Bregenz schnell erreichbar. Auch der Bodenseeraum befindet sich in komfortabler Distanz. Die Grenznähe zu Österreich sowie die starke Wirtschaftsregion Rheintal unterstreichen die Standortqualität zusätzlich.

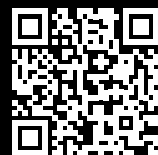
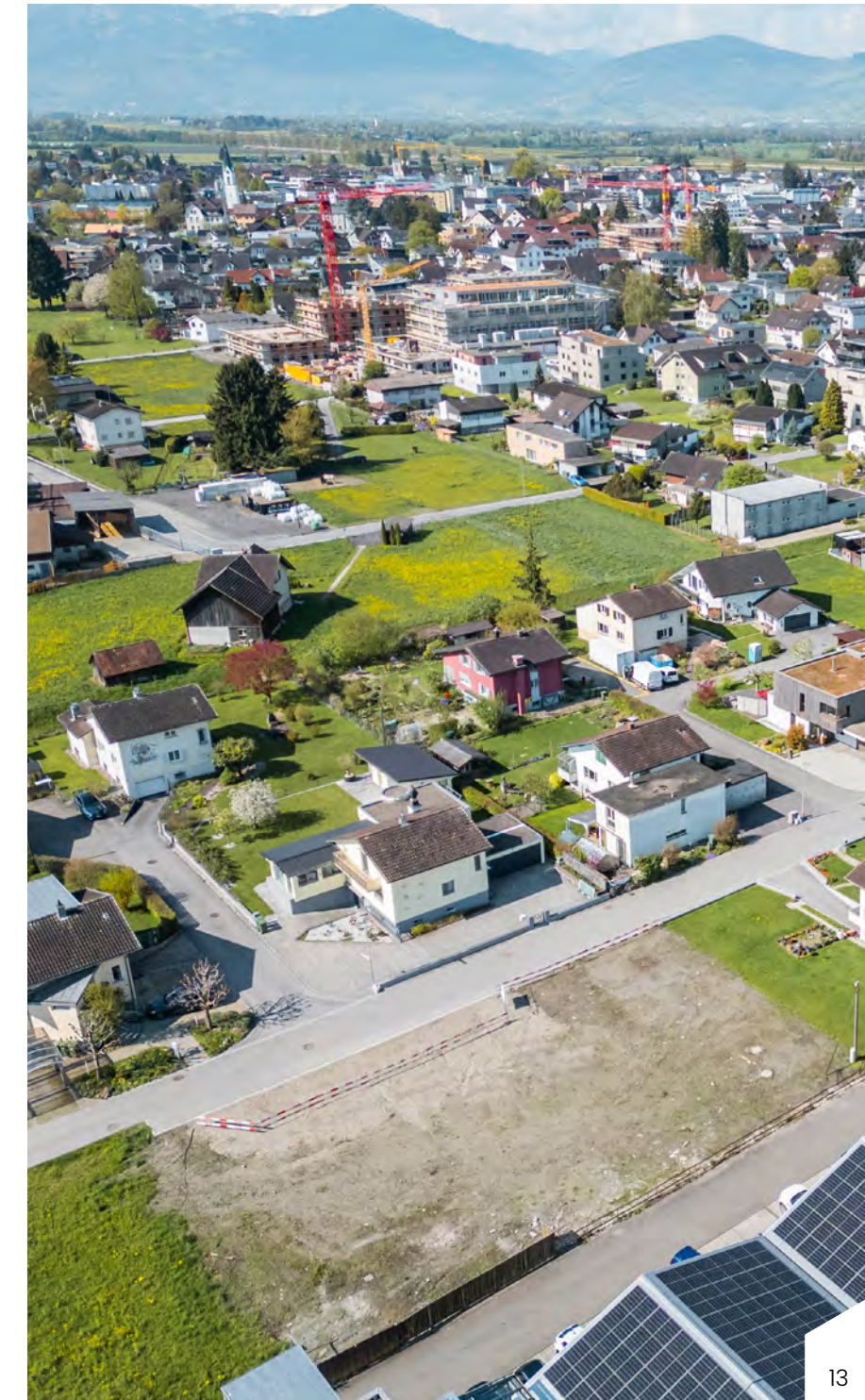
Diepoldsau vereint Ruhe, Natur und Erreichbarkeit – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler besonders attraktiv ist.

MIKROLAGE WOHNEN IM QUARTIER

Die vier Reiheneinfamilienhäuser entstehen in einem ruhigen, gewachsenen Wohnquartier von Diepoldsau. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinmassstäblichen Wohnstrukturen mit viel Grünanteil – ein Umfeld, das Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Mikrolage eignet sich besonders für Familien und Paare, die eine überschaubare Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität schätzen. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in gut erreichbarer Distanz.

Die klare Struktur der Reihenhäuser schafft ein harmonisches Gesamtbild und verbindet individuelle Wohnqualität mit effizienter Flächennutzung. Private Aussenbereiche sowie die ruhige Quartierlage bieten Raum für Rückzug und Erholung – ergänzt durch die Nähe zum Rhein und zu attraktiven Naherholungsgebieten



TECHNISCHE KURZANGABEN

Gebäude & Konstruktion

- Massivbauweise mit Beton- und Mauerwerkskonstruktion
- Aussenwärmedämmung (ca. 18 cm) mit verputzter Fassade, Körnung 2 mm
- Flachdach mit extensiver Begrünung
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-Metall-Fenster (EgoKiefer)

Sanitär

- Frostsicherer Aussenhahn
- Bodenebene Dusche mit Regenbrause und Handbrause
- Badewanne (180x80 cm)
- Hochwertige Sanitärapparate in Weiss
- Budget ca. CHF 16'800 inkl. MwSt.

Innenausbau

- Keramische Bodenbeläge in Wohn- und Nassbereichen (ca. 130.- CHF/m² inkl. MwSt.)
- Designboden in Schlafzimmer (ca. 120.- CHF/m² inkl. MwSt.)
- Wände, Abrieb 1.5 - 2.0 mm, Decken Weissputz Q3 in Wohngeschossen
- Putzbündige Vorhangschienen

Küche

- Moderne Einbauküche mit Granitabdeckung
- Kunstharzfronten
- Induktionskochfeld, Dampf-abzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank
- Budget ca. CHF 26'000 inkl. MwSt.

Raumkonzept

- 4.5-Zimmer-REFH
- Untergeschoss mit Technik, Waschen und Keller
- Erdgeschoss mit offenem Wohn-, Koch- und Essbereich sowie Entrée, Vorratsraum und Gäste-WC
- Obergeschoss mit Schlafzimmern und Bad

Heizung & Energie

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- PV-Anlage (ca. 4.5 kWp)
- Auslegung gemäss aktuellen Energieanforderungen

Schreinerarbeiten

- Rahmentüren gestrichen im UG
- Holzfuttertüren lackiert, EG und OG
- Einbauschränk Entrée, Budget CHF 3'700 inkl. MwSt.
- Fenstersimse Kunstharz weiss
- Brüstungsabdeckungen MDF gestrichen

Elektro & Komfort

- Elektrische Lamellenstoren, Lamisol 90 (Griesser)
- Vorbereitung für E-Mobilität
- Deckenlampenstellen in Wohnräumen
- LED-Grundbeleuchtung in Nebenräumen

ALLGEMEINES

Kaufpreise

Detaillierte Informationen zu den Kaufpreisen sowie zu den einzelnen Einheiten stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne persönlich zu.

Zahlungsmodalitäten & Nebenkosten

Die Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung erfolgt gegen eine Anzahlung von CHF 50'000.-, welche vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet wird. Eine Verzinsung der Anzahlung erfolgt nicht.

Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags wird eine Teilzahlung von insgesamt 20 % des Kaufpreises, unter Anrechnung der bereits geleisteten Anzahlung, fällig. Die Restzahlung von 80 % erfolgt bei der Eigentumsübertragung.

Individuelle Anpassungen und Käuferwünsche führen zu entsprechenden Mehrkosten. Diese sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar, spätestens jedoch vor Eigentumsübertragung. Für den zusätzlichen Planungs- und Koordinationsaufwand wird pauschal ein Zuschlag von 15 % auf die Mehrkosten erhoben.

Die Abwicklung erfolgt transparent und nach den üblichen kantonalen Bestimmungen. Die im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallenden Nebenkosten gehen anteilig zulasten der Käuferschaft. Dazu zählen insbesondere die Handänderungsgebühren, welche je zur Hälfte zwischen Käufer- und Verkäuferschaft aufgeteilt werden, sowie Notariats- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag. Ebenfalls zulasten der Käuferschaft gehen die Kosten für die Errichtung und Eintragung von Grundpfandrechten sowie allfällige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung.

Massgeblich bleiben in jedem Fall die vertraglich vereinbarten Bestimmungen gemäss Kauf- und Werkvertrag.

Vorbehalt

Die vorliegenden Angaben dienen der allgemeinen Information und sind nicht verbindlich. Massgebend für die Ausführung sowie die Flächenangaben sind ausschliesslich der detaillierte Projektbeschrieb und die Ausführungspläne im Massstab 1:50. Ausführungsbedingte Änderungen sowie behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Ein Zuhause, das nicht laut ist, um zu überzeugen –
sondern durch Klarheit, Materialität und die Ruhe der Architektur.



Kobelt^{Haus}