

MOGELSBERG –  
MEIN GOLDENER BERG.

---

**S**  **NNMATT**  
MOGELSBERG

[www.sonnmatt-mogelsberg.ch](http://www.sonnmatt-mogelsberg.ch)



EINZIGARTIG

### 13 SPEZIELLE WOHNUNGEN AN WUNDERBARER HANGLAGE MIT FANTASTISCHER AUSSICHT

Willkommen zu den modernen Wohnungen in Mogelsberg, St. Gallen! Hier bieten wir Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, Ihr Traumzuhaus in einer idyllischen Umgebung zu finden.

Mogelsberg ist ein liebenswertes Dorf auf einem Hochplateau mit wunderbaren Aussichtspunkten. Das Dorfzentrum steht unter Denkmalschutz (Dorfbild nationaler Bedeutung) und verfügt über gepflegte, alte Bauten. Direkt angrenzend wird unsere schöne Überbauung „Sonnmatt“ realisiert, womit kurze Verbindungswege vorgegeben sind.

Mogelsberg verfügt über ein aktives Vereinsleben und es bestehen viele Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung.

Mit dem Verwaltungszentrum bildet Mogelsberg das Zentrum der grossen Gemeinde Neckertal.



### HIER WOHNEN SIE NICHT NUR MODERN, SONDERN AUCH NACHHALTIG

Die modernen Wohnungen in Mogelsberg wurden mit höchster Qualität und Liebe zum Detail entworfen. Jede Wohnung verfügt über großzügige Wohnbereiche, moderne Ausstattung und eine stilvolle Ästhetik. Genießen Sie den Komfort und die Gemütlichkeit dieser gut durchdachten Räume, die darauf ausgelegt sind, Ihren Lebensstil zu verbessern.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr Zuhause in Mogelsberg, St. Gallen. Erleben Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Lage und genießen Sie ein entspanntes Leben inmitten der Natur und dennoch in der Nähe aller Annehmlichkeiten, die Sie benötigen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

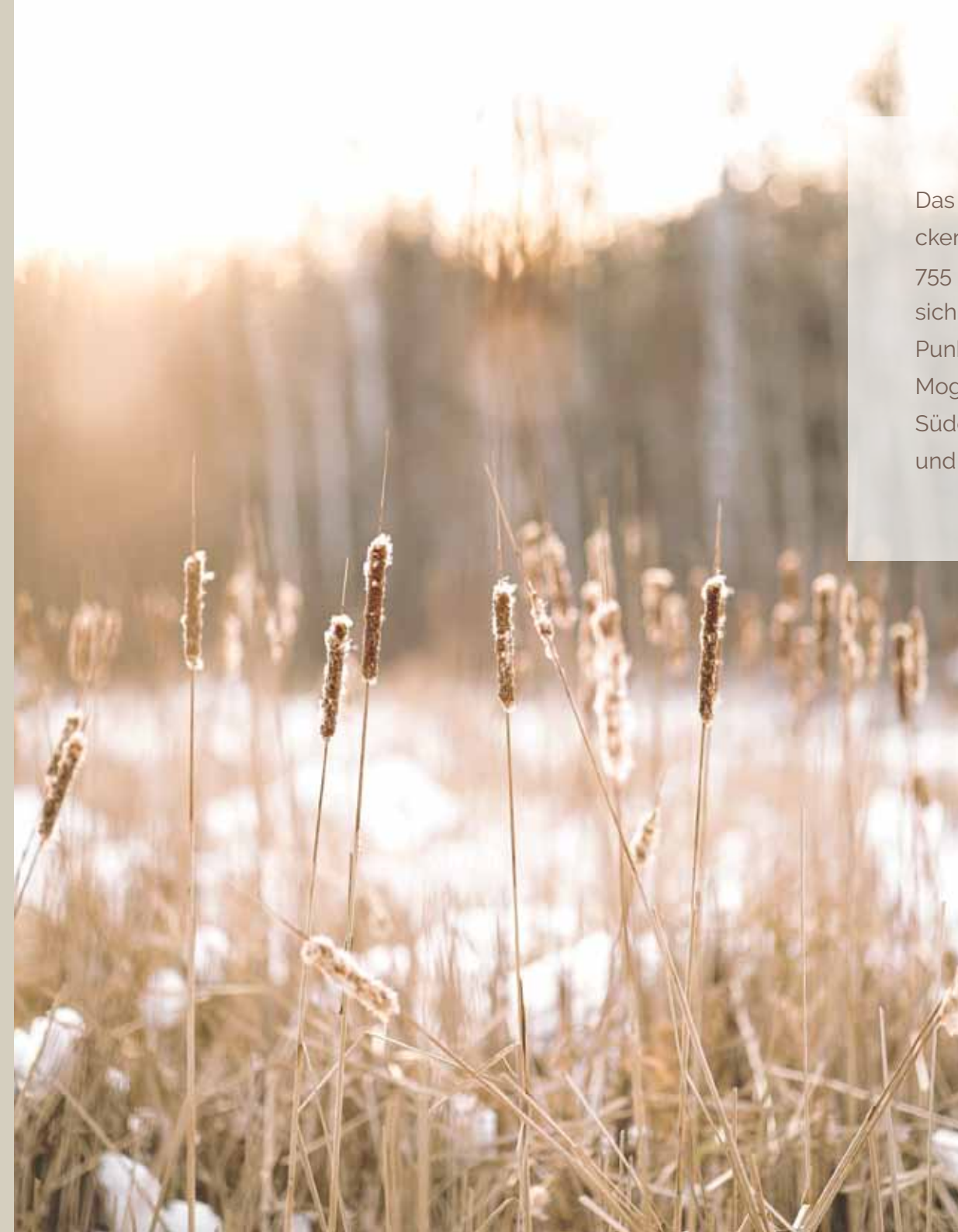
NACHHALTIG





Mogelsberg bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind in direkter Nachbarschaft. Die Stadt St. Gallen liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet ein breites Spektrum an kulturellen Aktivitäten, erstklassigen Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mit der Bahn erreichen Sie das Zentrum von St. Gallen in nur 20 Minuten.

Für Naturliebhaber gibt es in der Umgebung von Mogelsberg zahlreiche Wander- und Radwege, die Sie erkunden können. Erleben Sie die Schönheit der Natur hautnah und entdecken Sie versteckte Schätze in der Umgebung. Ob beim Wandern, Mountainbiken oder einfach nur bei einem entspannten Spaziergang - hier finden Sie die perfekte Umgebung, um aktiv zu bleiben und die Natur zu genießen.



Das Dorf liegt im Neckertal oberhalb des Flusses Neckar. Das Dorf Mogelsberg liegt auf einer Höhe von 755 m ü. M. Der tiefste Punkt der Gemeinde befindet sich am Fluss Neckar mit 600 m ü. M., der höchste Punkt liegt auf der Wilkethöhe mit 1175 m ü. M. Mogelsberg liegt an der Linie St. Gallen- Wattwil der Südostbahn mit einem eigenen, modernen Bahnhof und Halbstundentakt in beide Richtungen.



## NACHHALTIG – HOCHWERTIG – SCHÖN

## HOLZSCHNITZELHEIZUNG

Alle Wohneinheiten werden an das Fernwärmenetz von Mogelsberg angeschlossen.

Es werden ausschliesslich regionale Holzschnitzel verwendet.

## SOLARDACH

Alle Dächer der Bauten werden mit modernsten Solarpanel eingedeckt.

Durch die ausgezeichnete Besonnung wird ein Beitrag an eine nachhaltige Energiegewinnung geleistet.

Für die Nutzung/ Ladung von E- Bikes und E- Autos ergeben sich günstige Energiepreise und eine hohe Netzunabhängigkeit.

## MINERGIE

Die Bauweise nach Minergie garantiert einen minimalen Energieeinsatz (U-Wert 0.12) und eine hohe Umweltverträglichkeit.



# Wir bauen für die Zukunft

## NACHHALTIG MIT KURZEN DISTANZEN

- Einkaufen direkt im Haus!
- Kurze Wege zu allen öffentlichen Einrichtungen
- gute ÖV Anbindung

## HOCHWERTIGE BAUSTOFFE

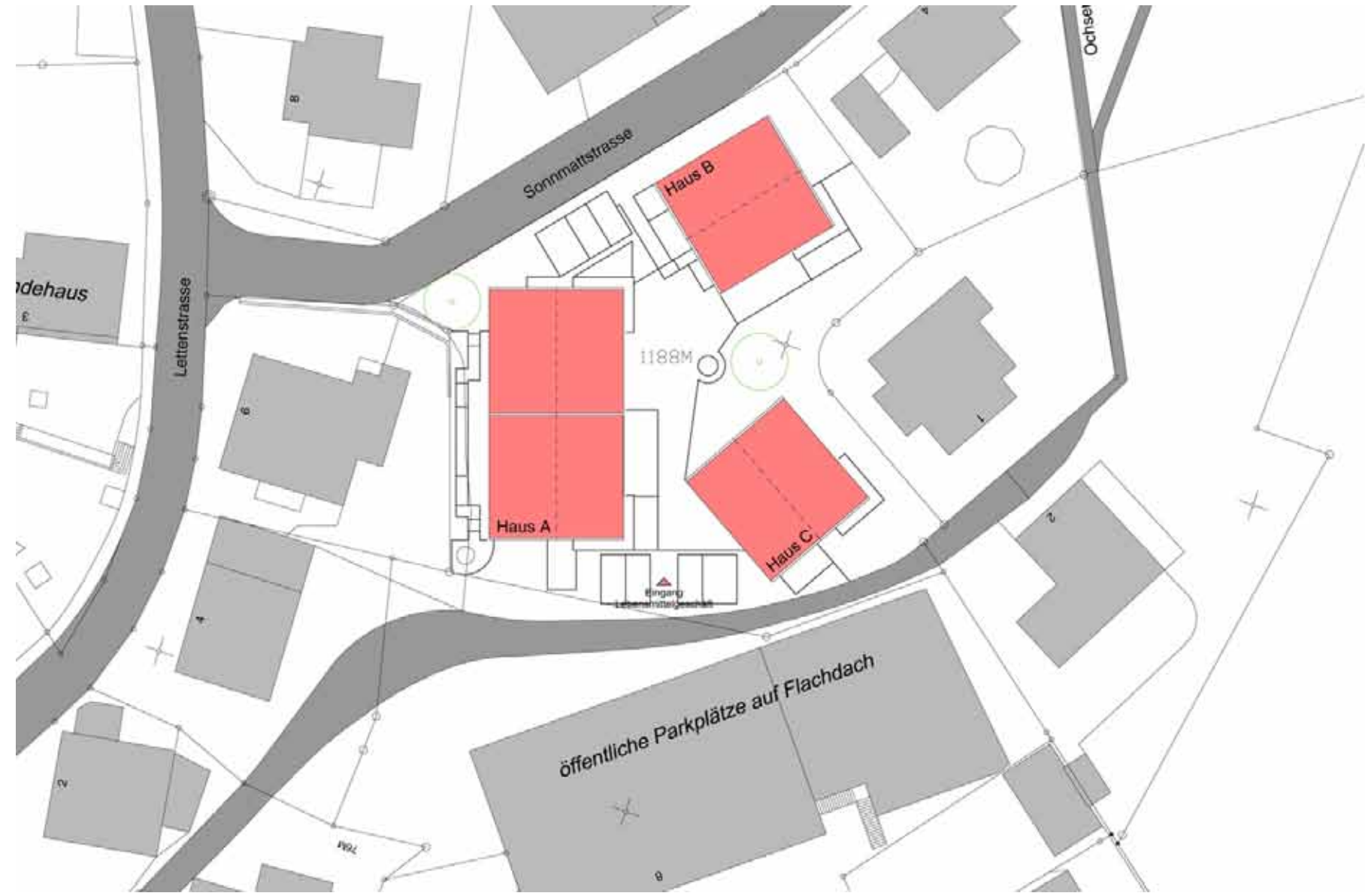
Isolation mit Steinwolle, Verglasung 3-fach, nachhaltiges Be- und Entlüftungssystem, dies nur einige Beispiele von hochwertigen und nachhaltigen Baustoffen, welche beim Neubau zur Anwendung kommen

## DURCHDACHTE UND OPTIMIERTE GRUNDRISSE

- grosszügige Raumgestaltung
- wunderbare Aussicht
- liebenswertes Dorf
- schöne Landschaft

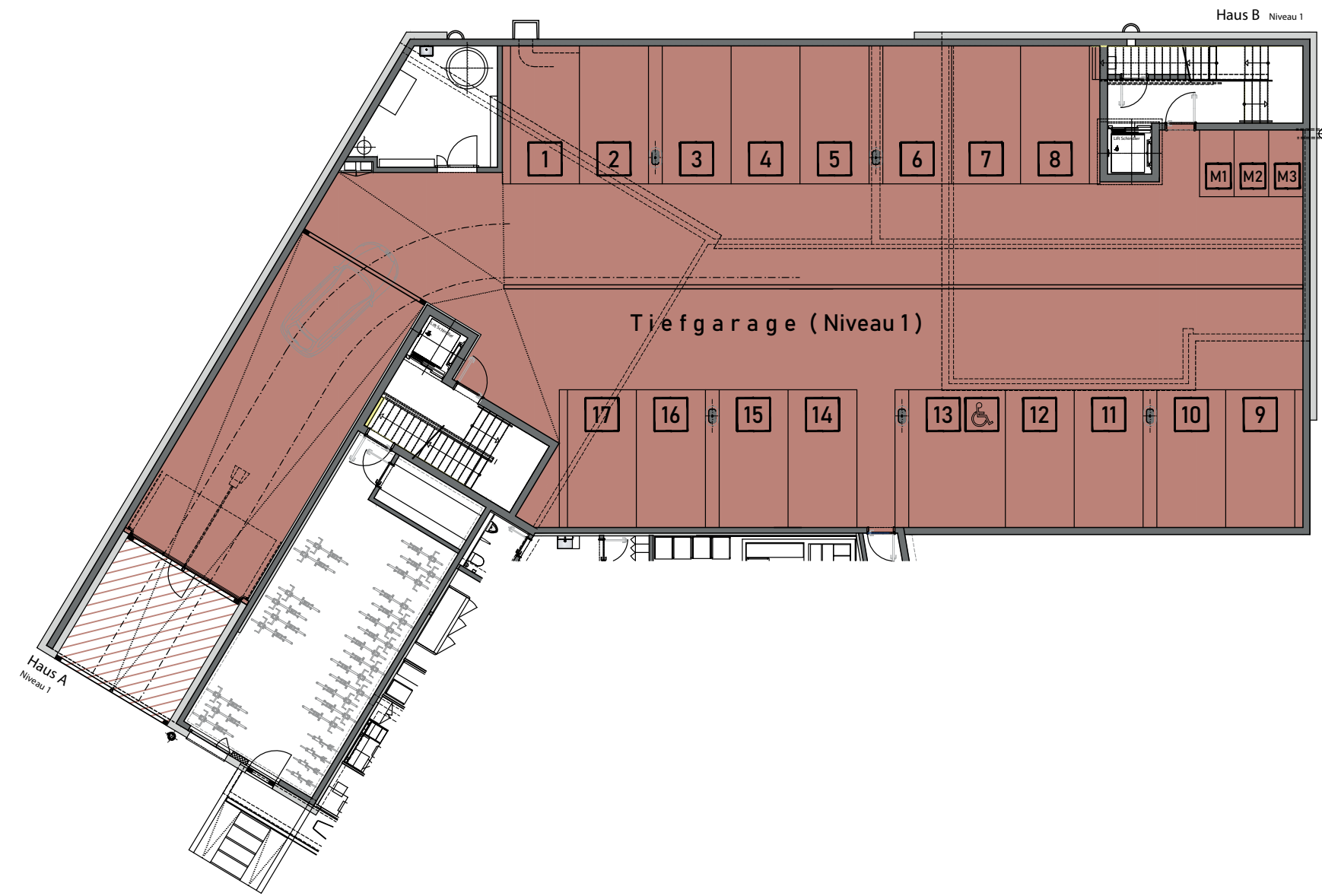


# SITUATION

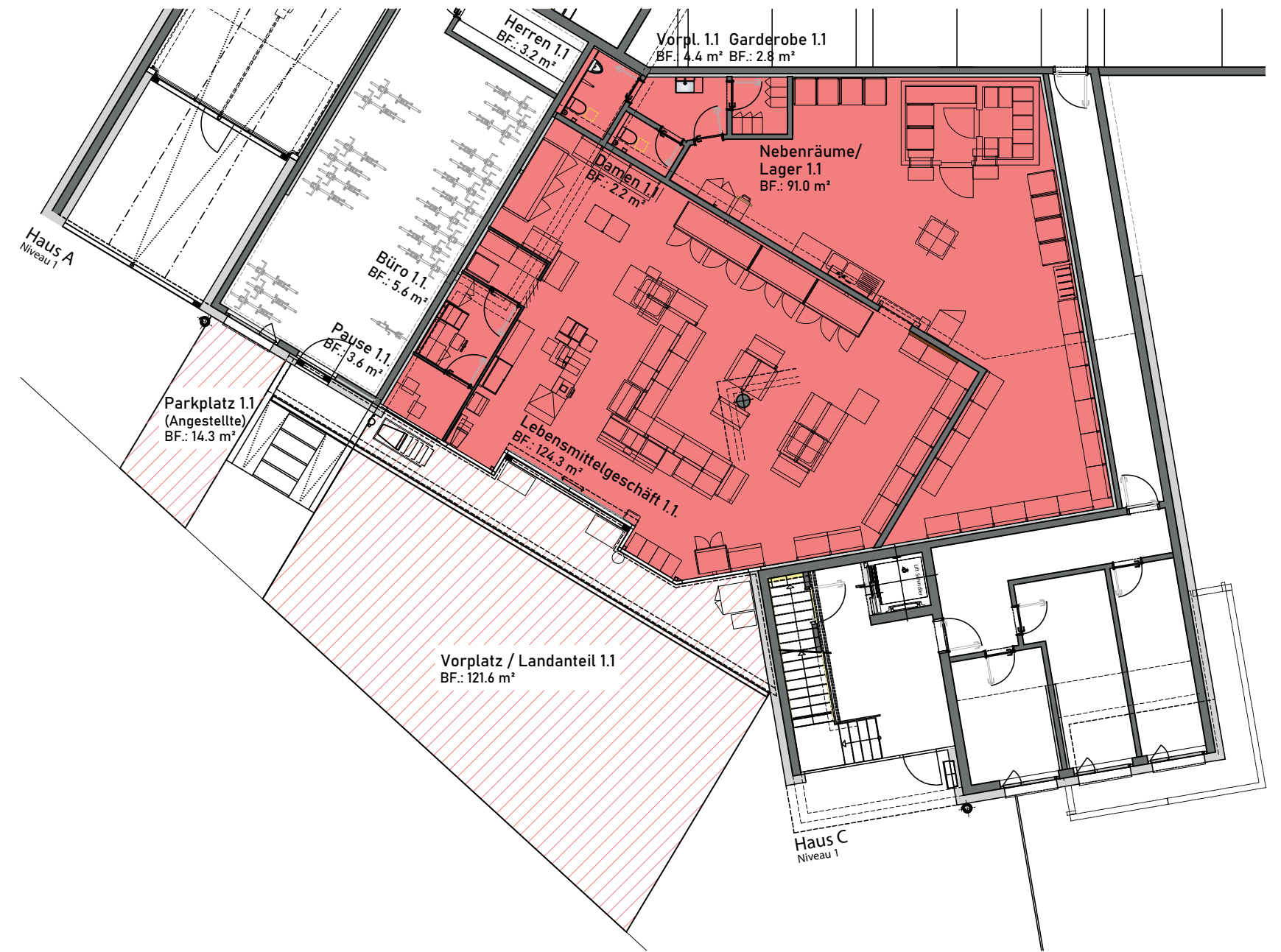




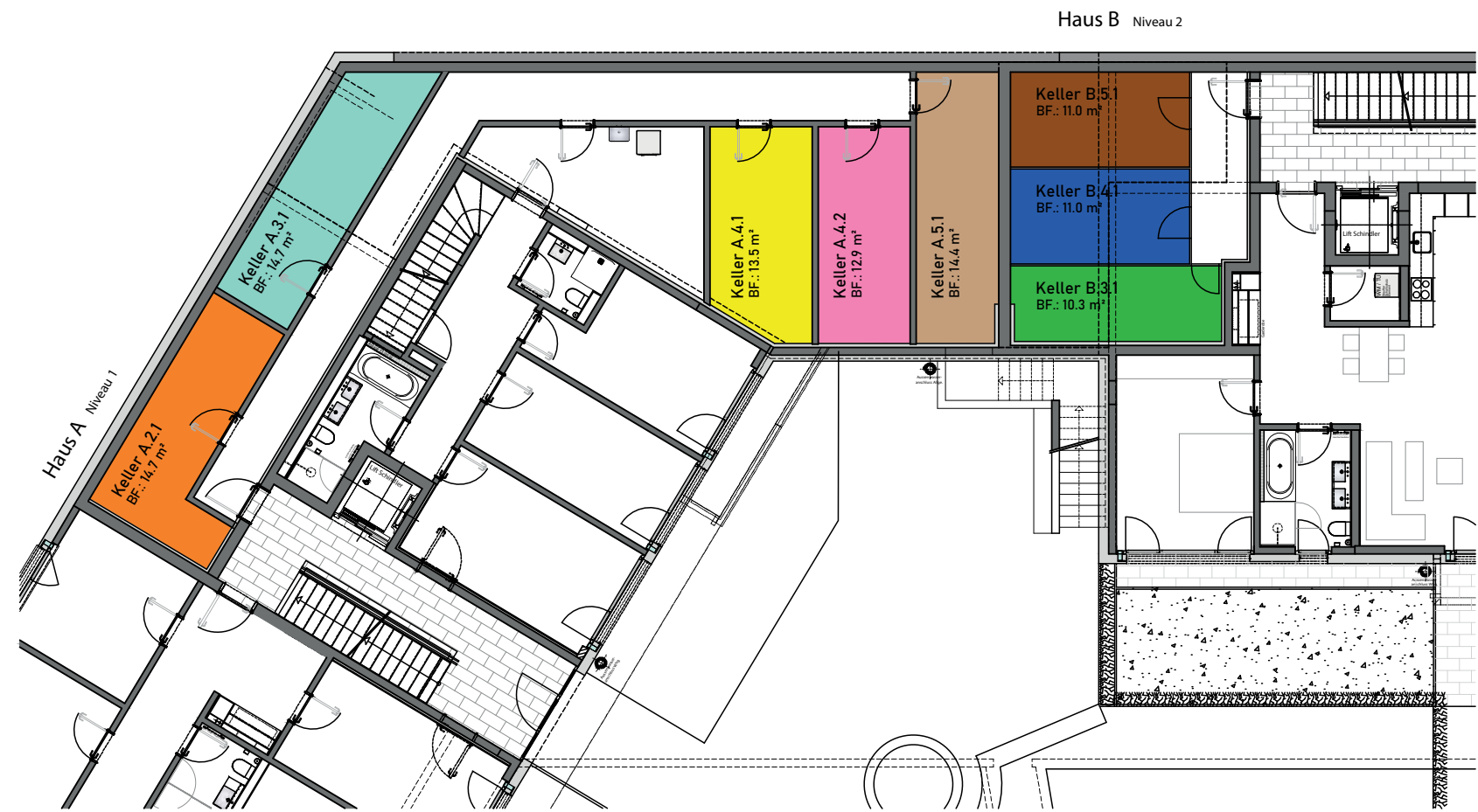
# TIEFGARAGE



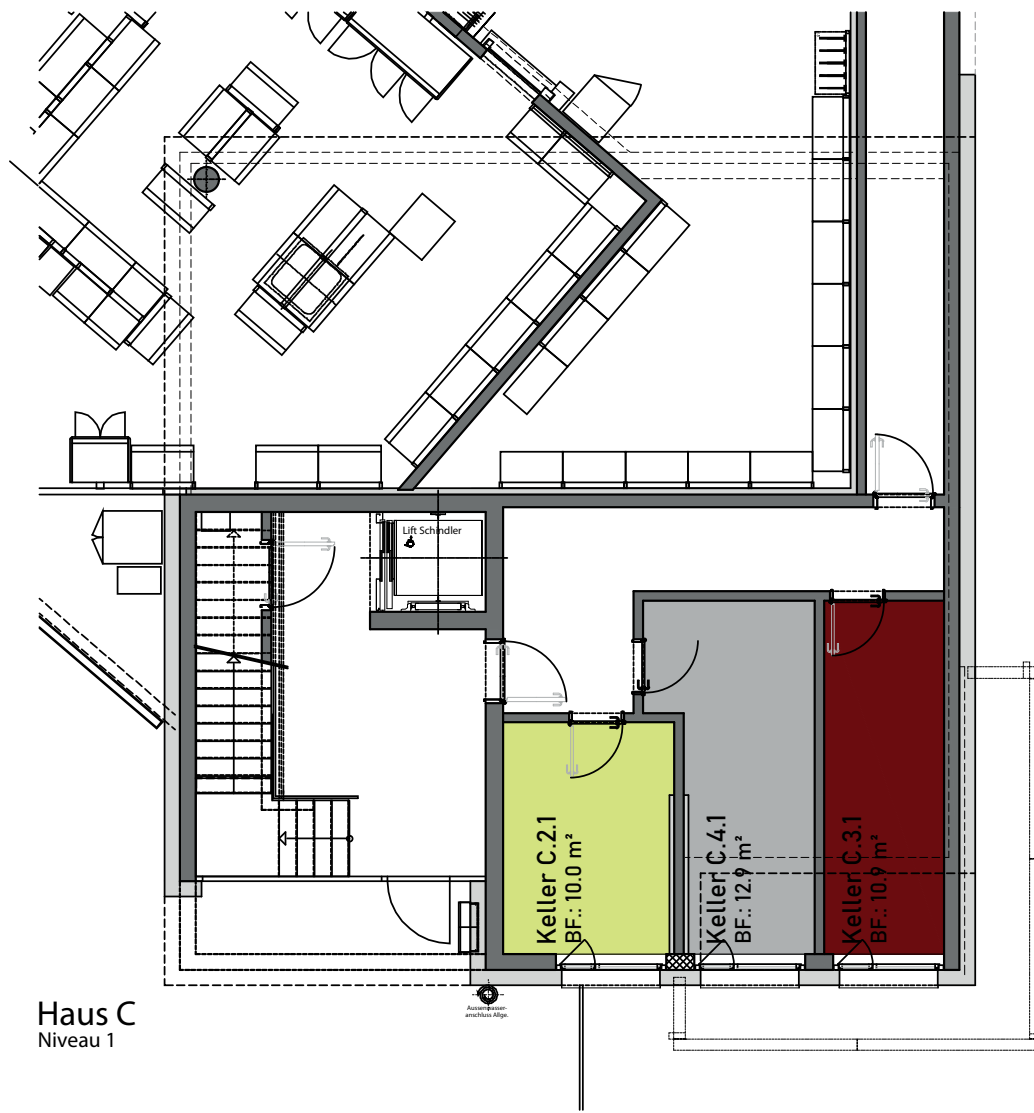
# LADEN



# KELLER HAUS A / B



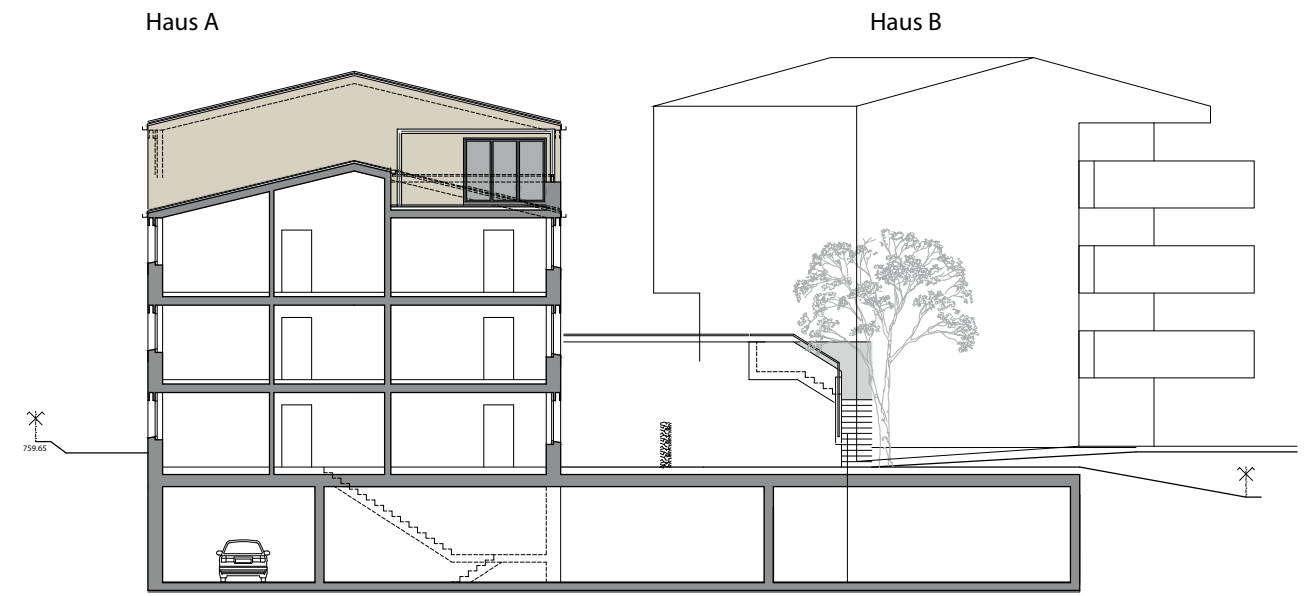
# KELLER HAUS C







FASSADE  
HAUS A



NORD

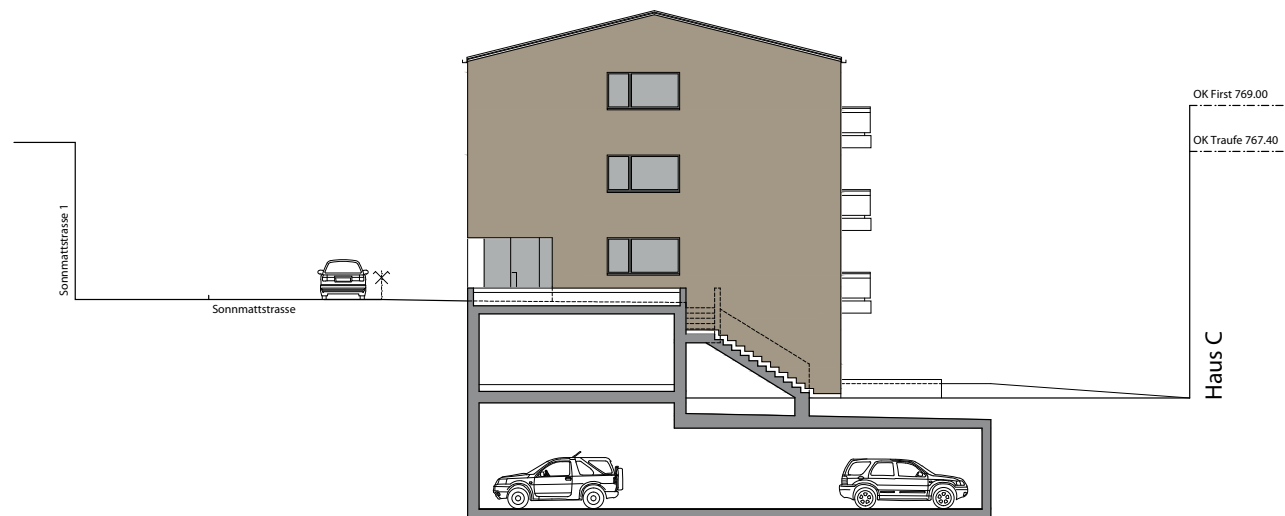


OSTEN



# FASSADEN HAUS B

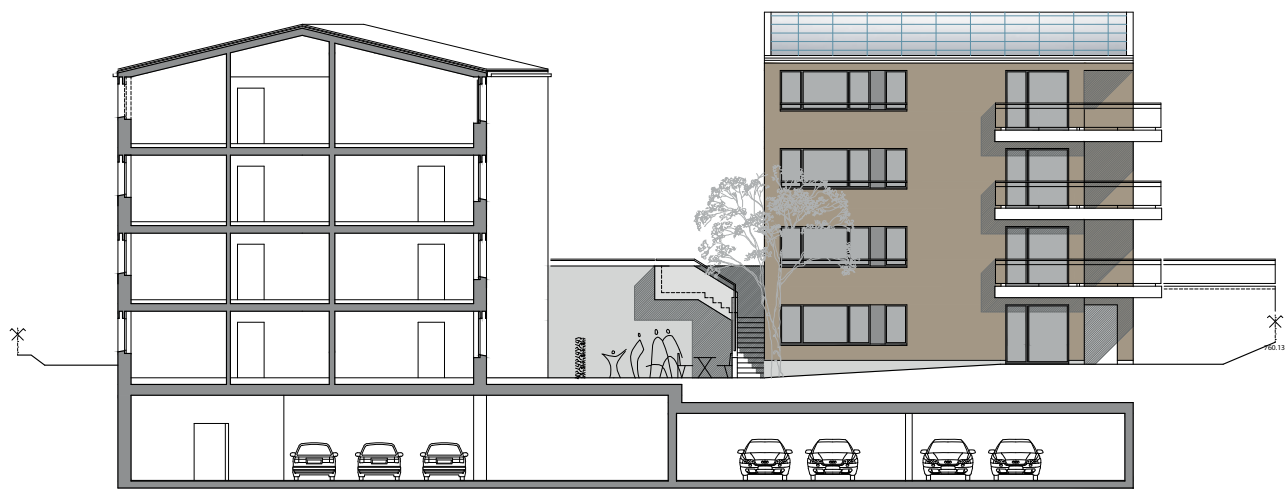
Haus B



NORDOSTEN

Haus A

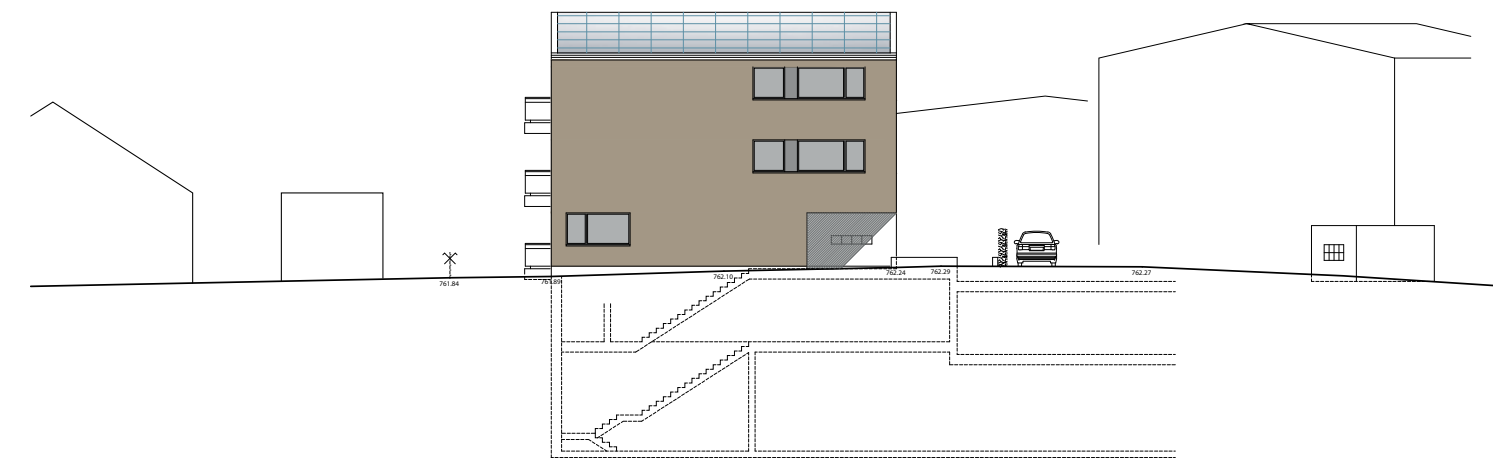
Haus B



NORDWESTEN

# FASSADE HAUS B

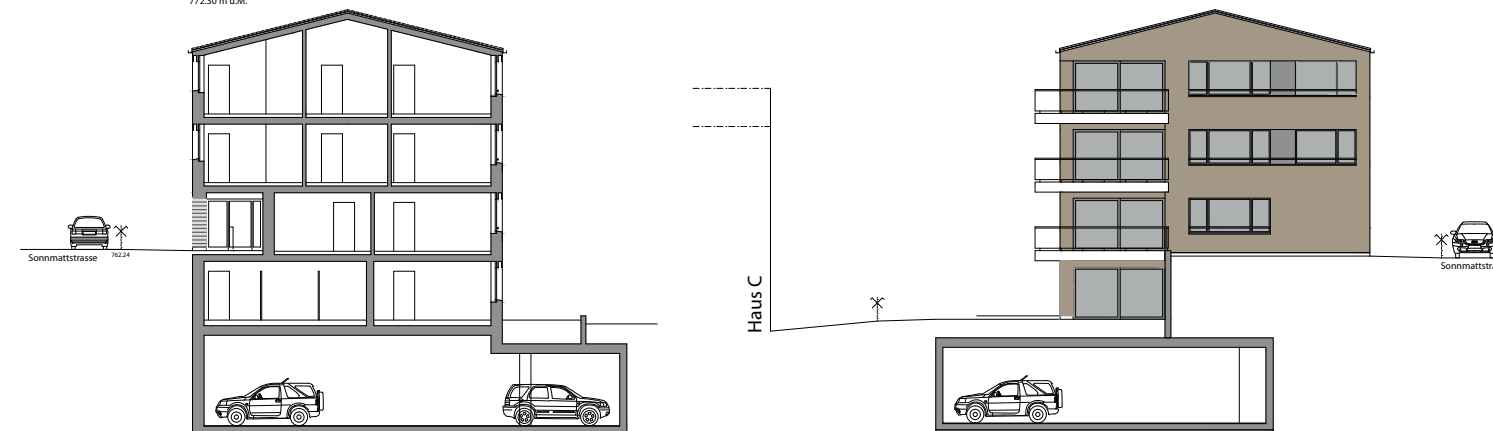
Haus B



SÜDOSTEN

Haus B  
772.30 m ü.M.

Haus B

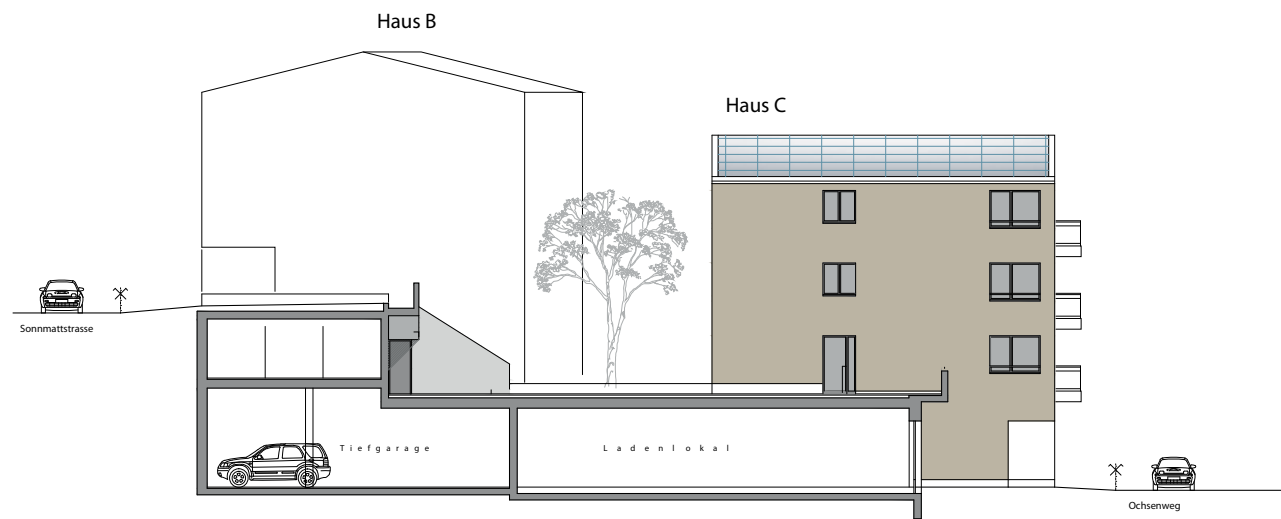


SÜDWESTEN

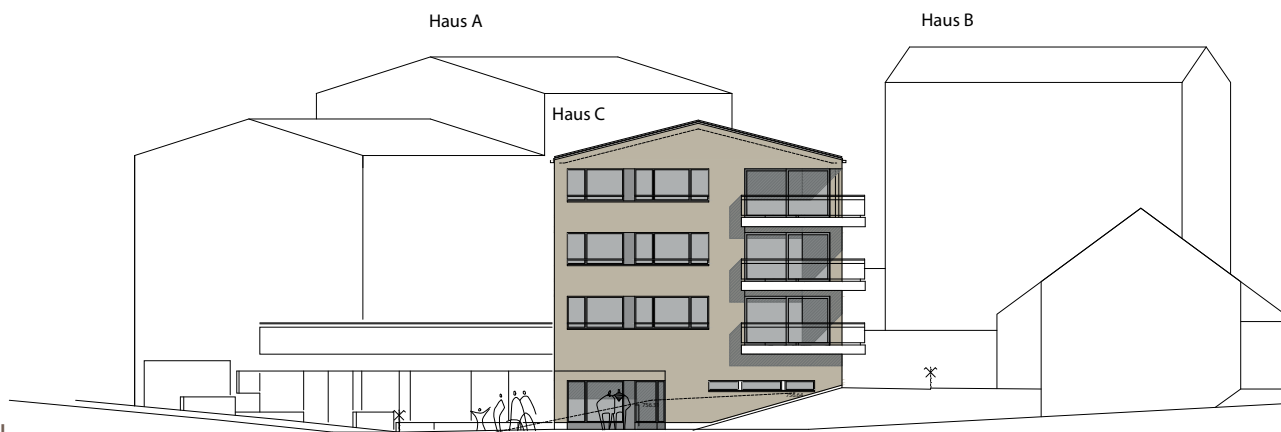


FASSADEN  
HAUS C

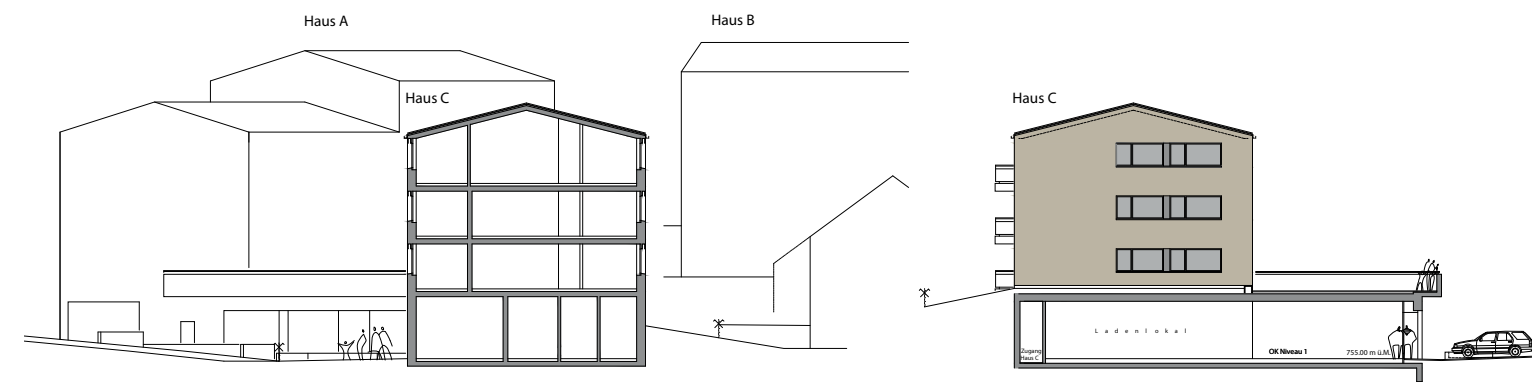
NORDOSTEN



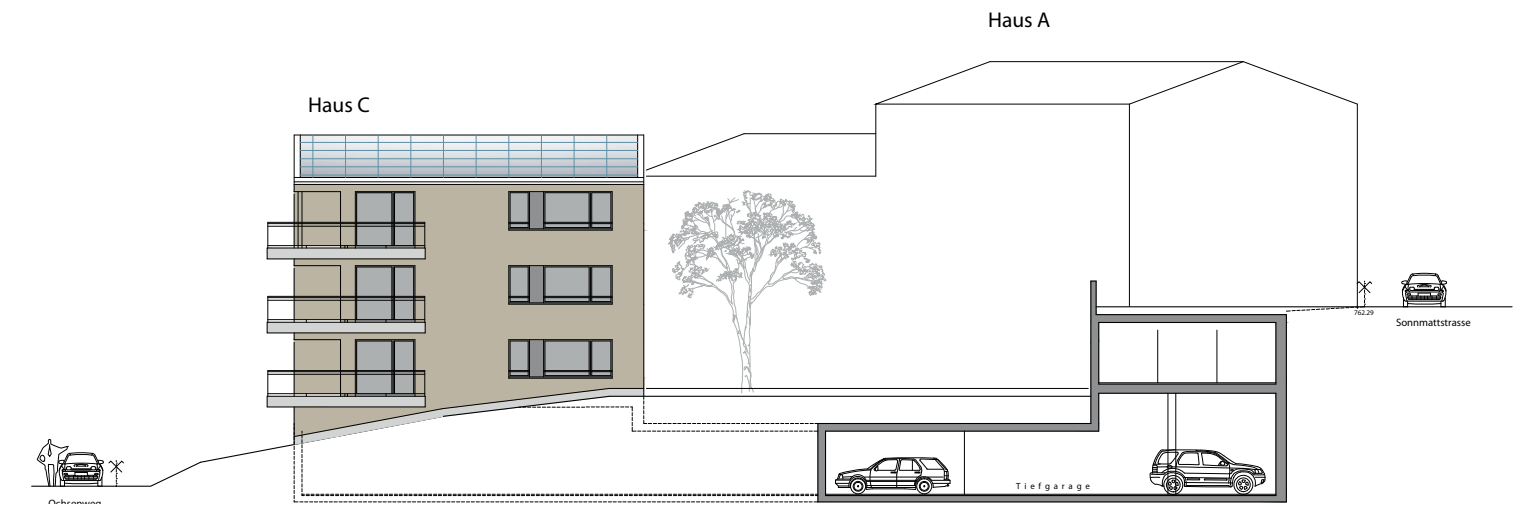
NORDWESTEN



SÜDOSTEN



SÜDWESTEN



FASSADE  
HAUS C



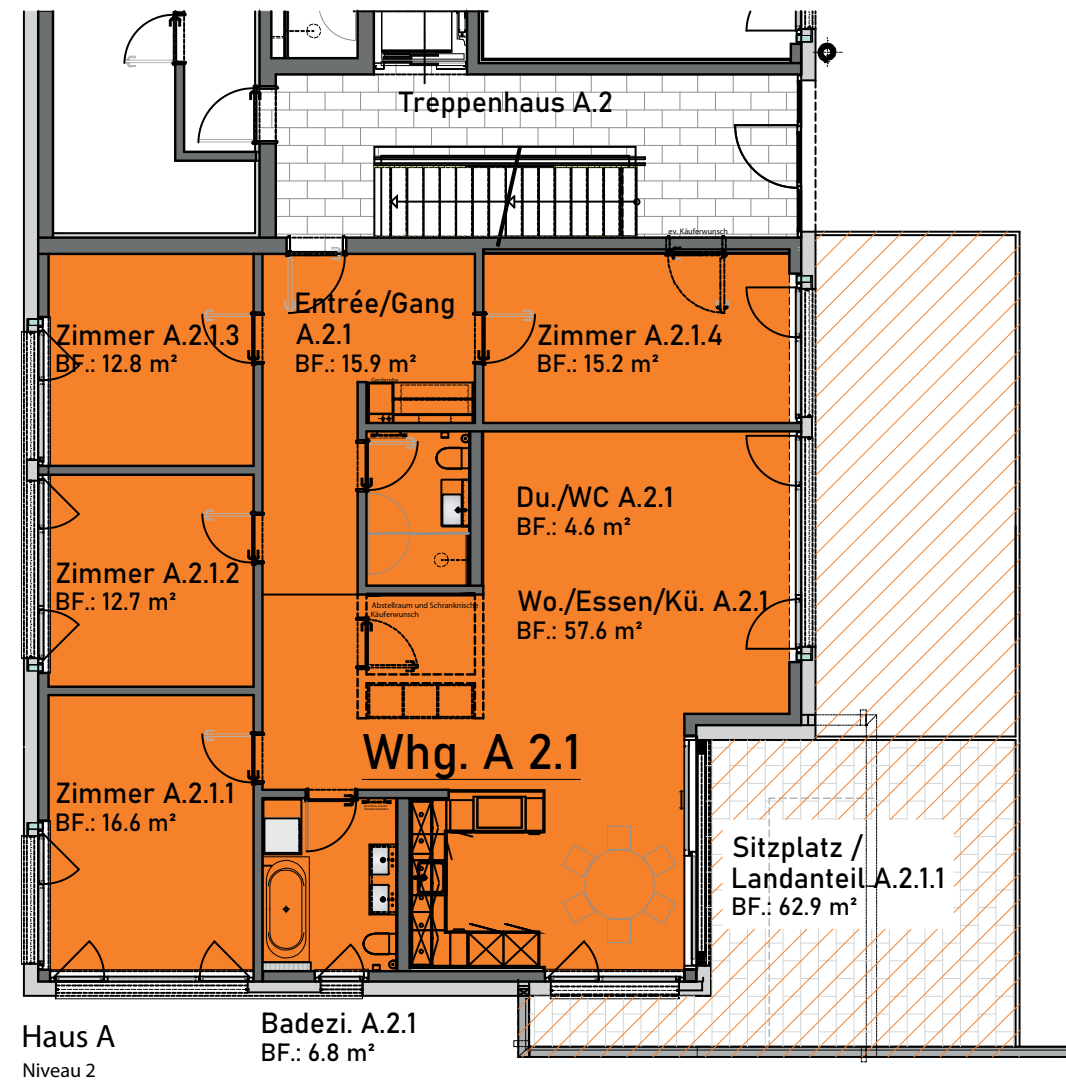


*Hochwertig*



# HAUS A / EG

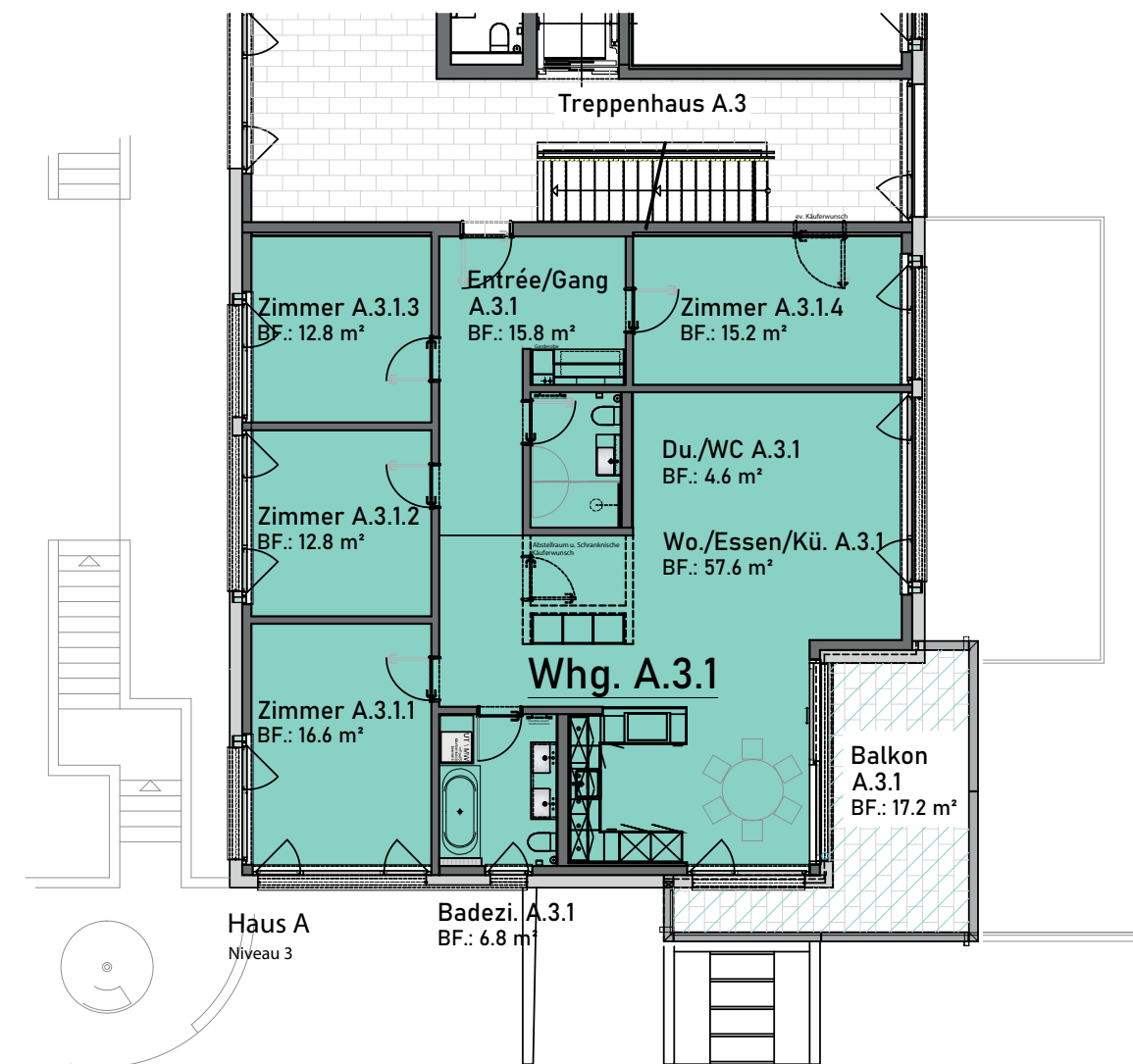
Niveau 2



5 1/2 Zi.-Whg. Niveau 2 (EG)  
 NWF.: 142.2m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz und Landanteil: : 62.9m<sup>2</sup>

# HAUS A / 1. OG

Niveau 3

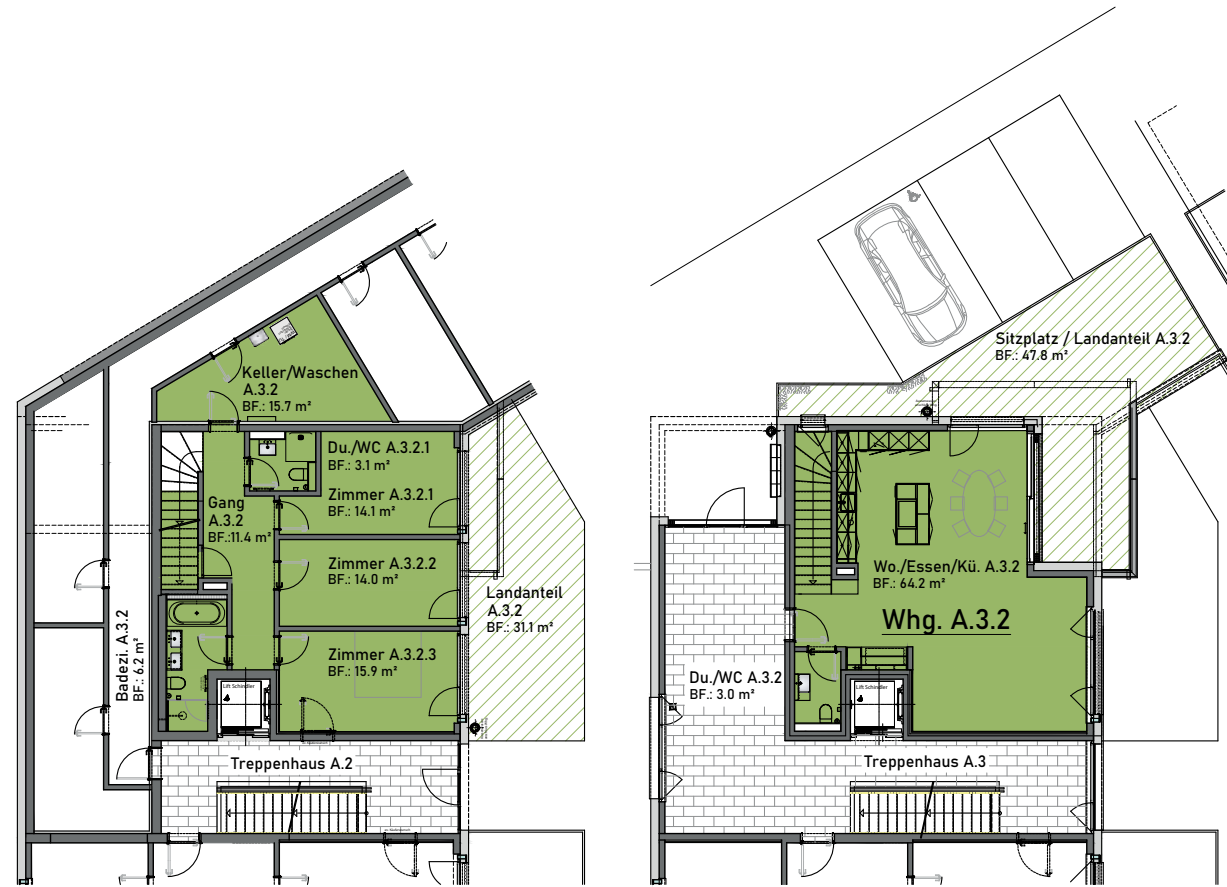


5 1/2 Zi.-Whg. Niveau 3 (1. OG)  
 NWF.: 142.2m<sup>2</sup>  
 Balkon: : 17.2m<sup>2</sup>



# HAUS A / MAISONNETTE

Niveau 2 & 3



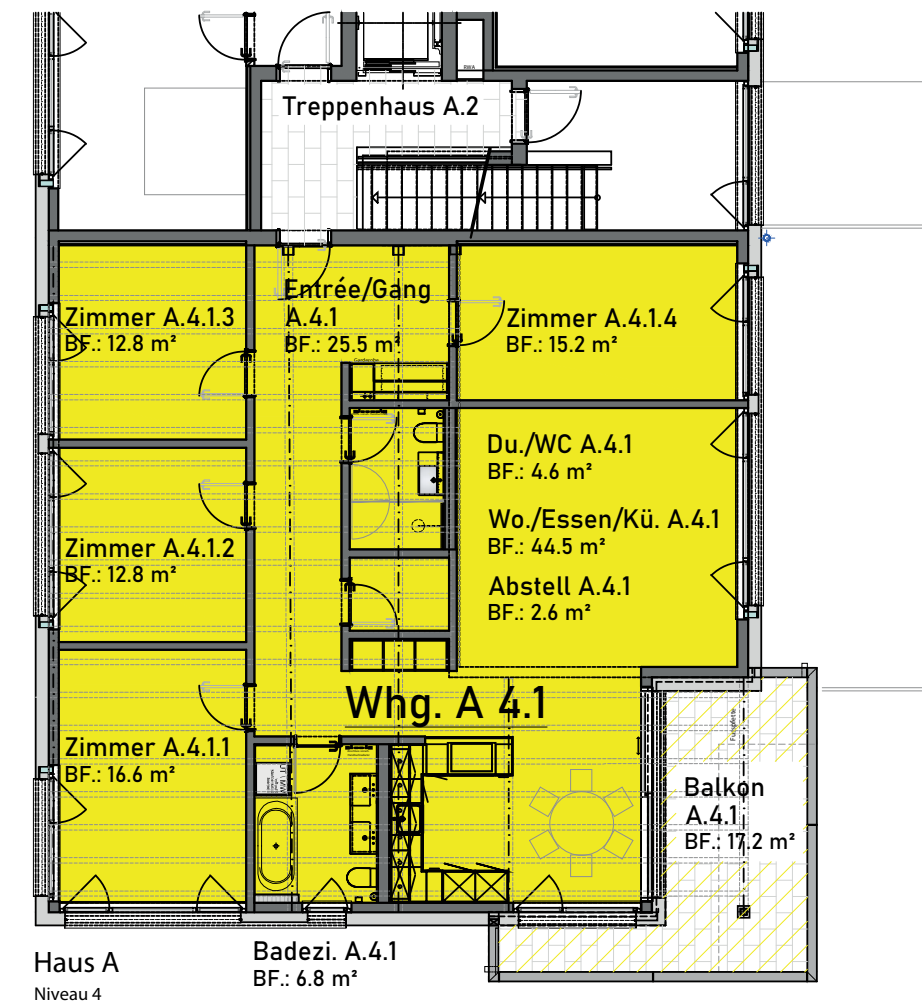
4 1/2 Zi.-Mais.-Whg. Niveau 2 (EG) und 3 (1.OG)

NWF: 136.2m<sup>2</sup>

Sitzplatz und Landanteil: : 78.9m<sup>2</sup>

# HAUS A / 2. OG

Niveau 4



5 1/2 Zi.-Whg. Niveau 4 (2. OG)

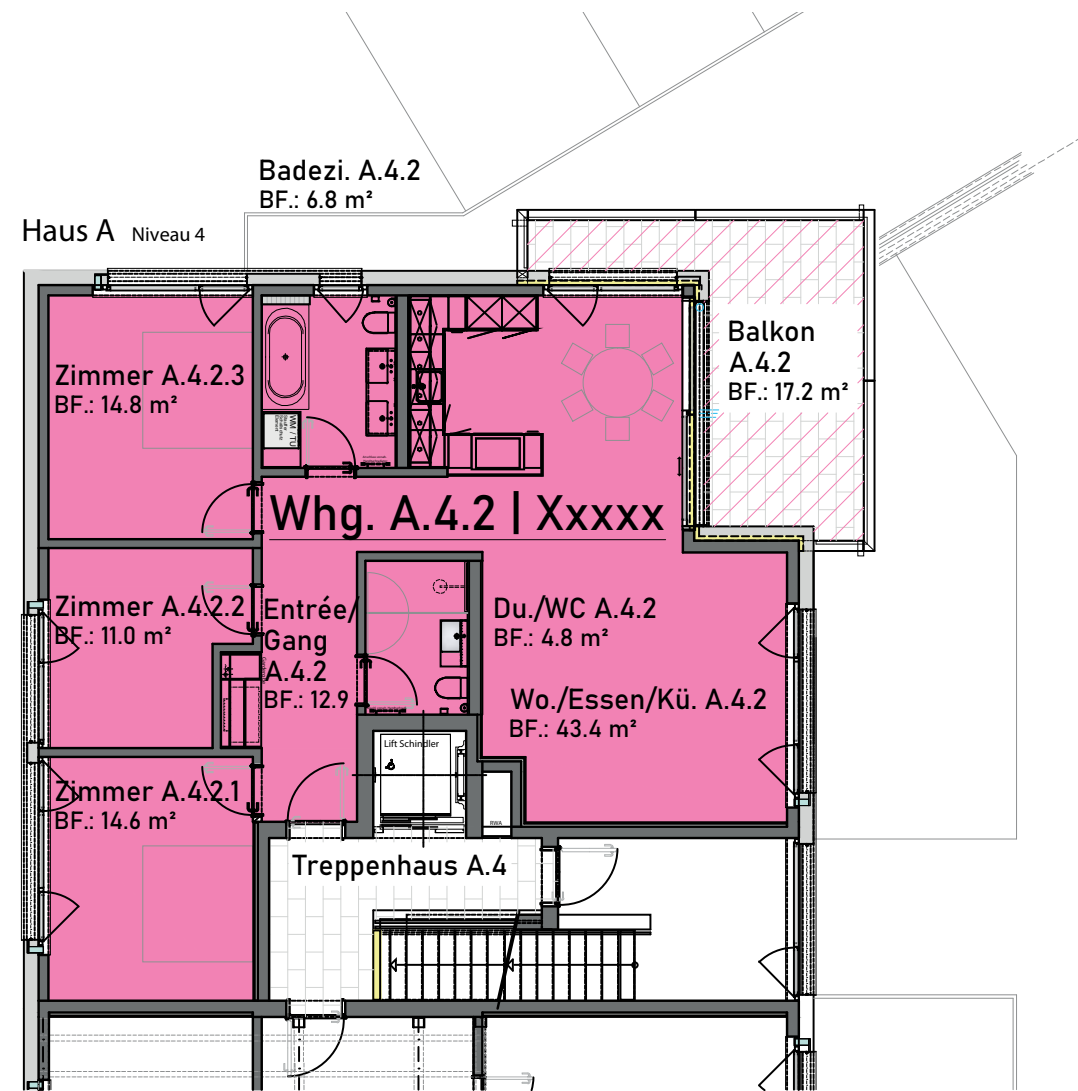
NWF: 141.4m<sup>2</sup>

Balkon: : 17.2m<sup>2</sup>



# HAUS A / 2. OG

Niveau 4



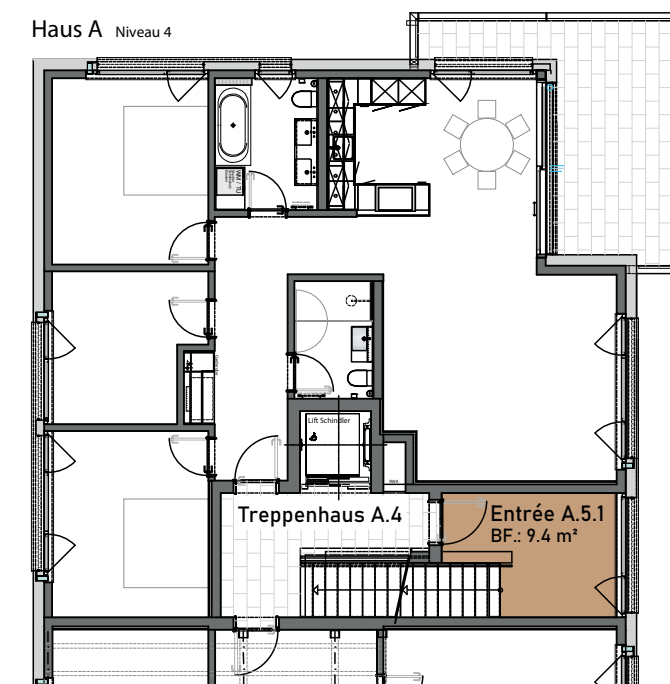
4 1/2 Zi.-Whg. Niveau 4 (2.OG)

NWF.: 109.0m<sup>2</sup>

Balkon: : 17.2m<sup>2</sup>

# HAUS A / MAISONNETTE

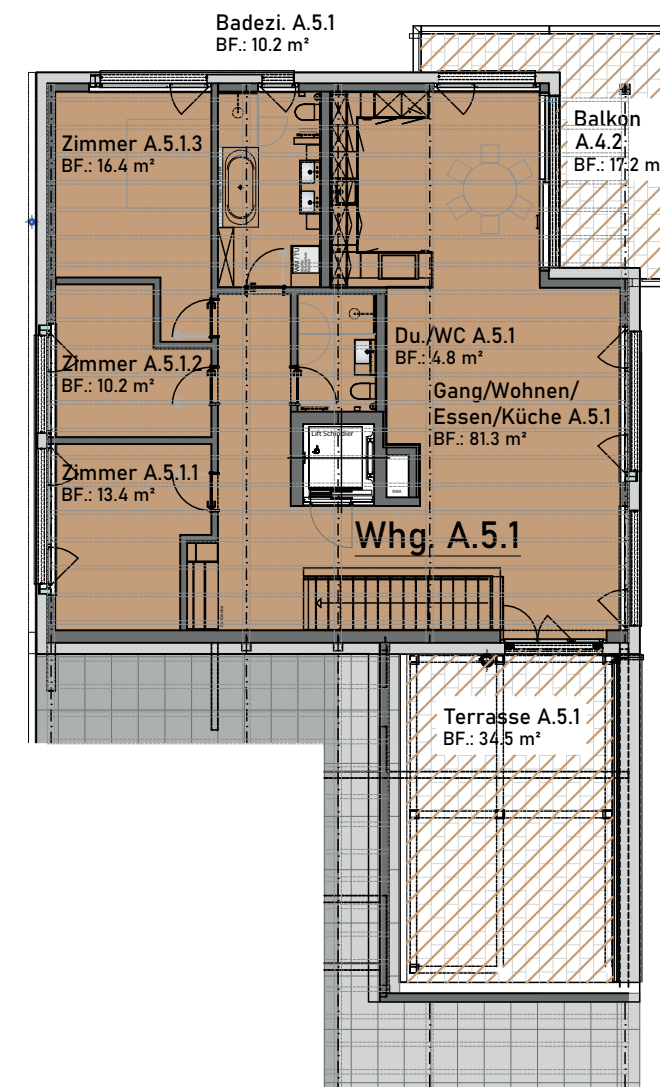
Niveau 4 & 5



5 1/2 Zi.-Mais.-Whg. Niveau 4 (2.OG) und 5 (DG)

NWF.: 145.7m<sup>2</sup>

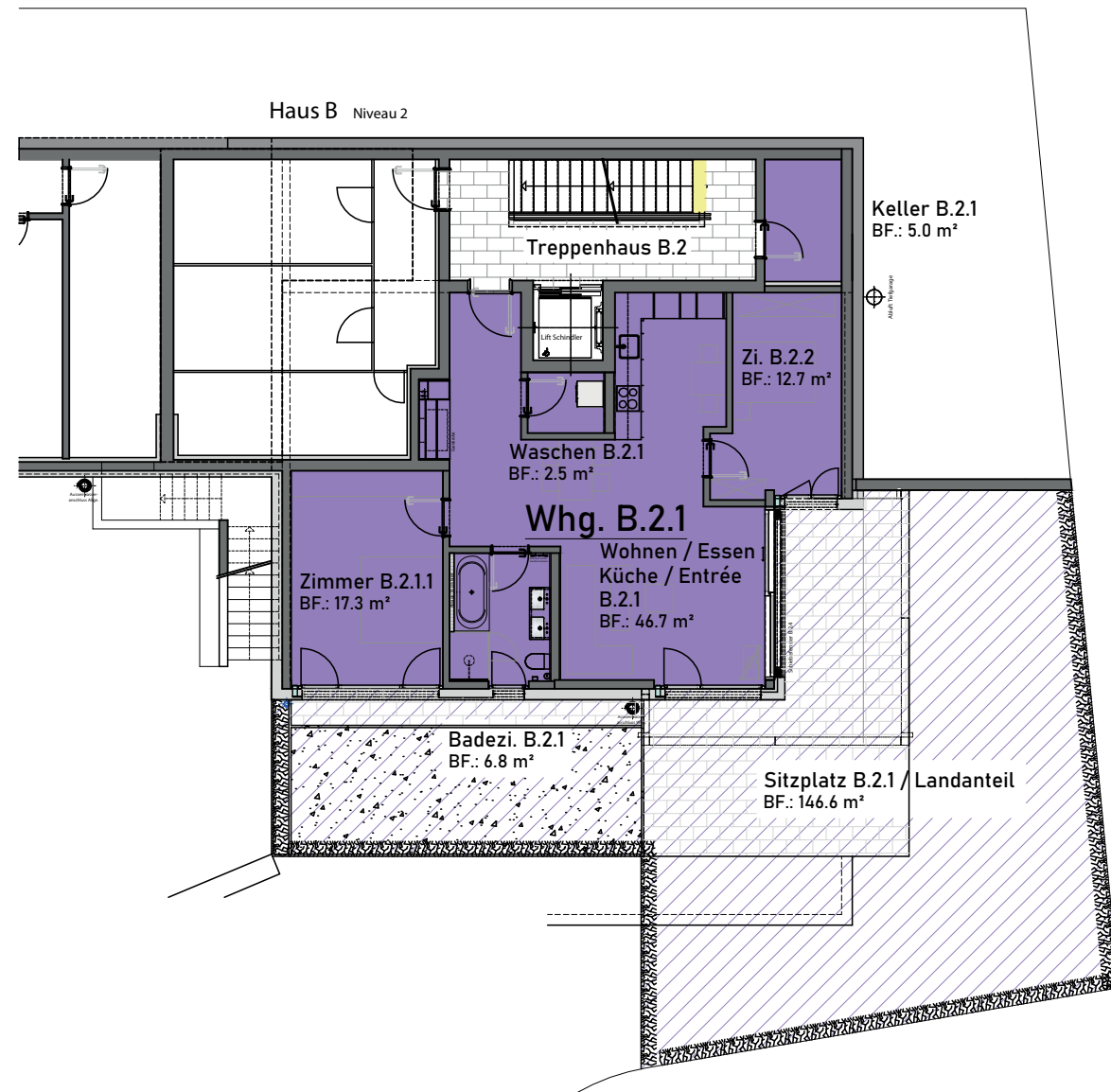
Balkon: und Terrasse: 51.7m<sup>2</sup>





# HAUS B / EG

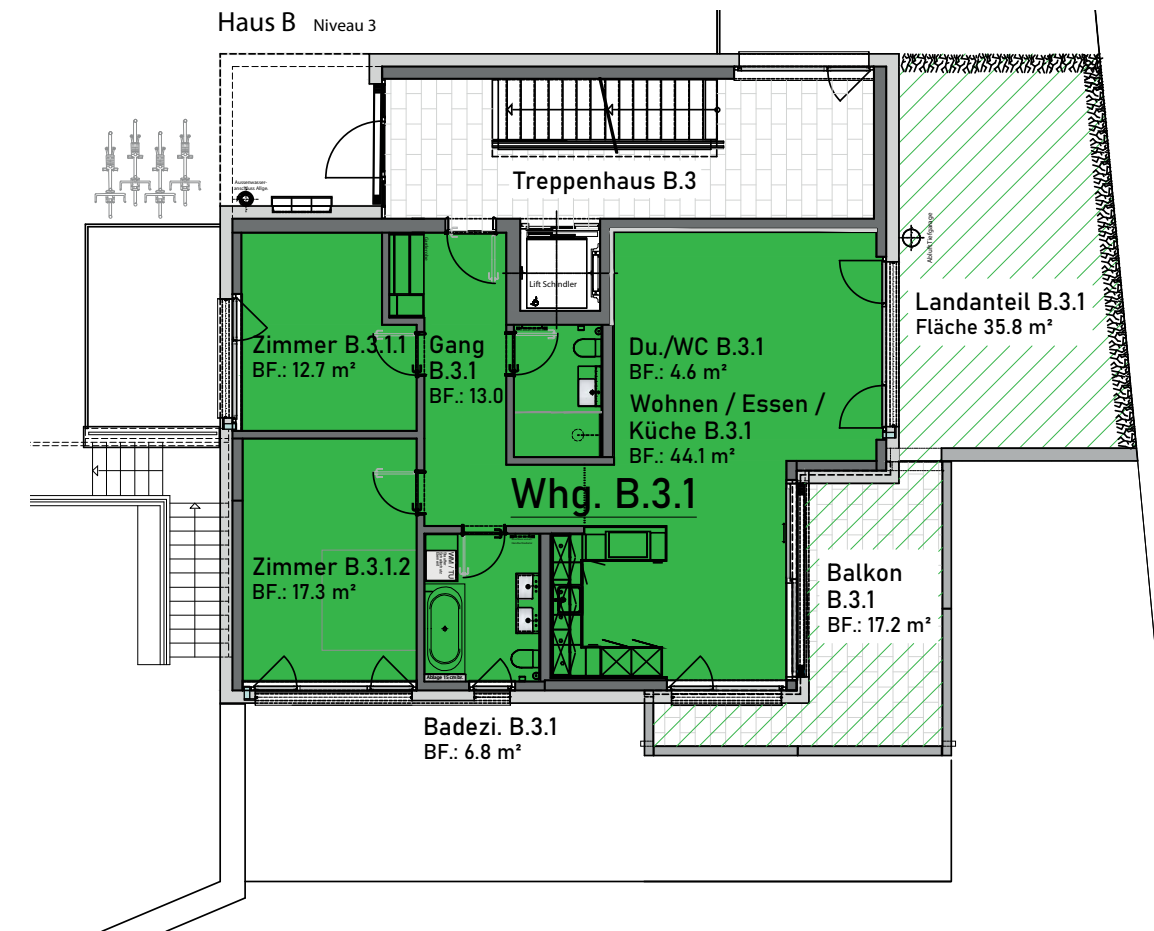
Niveau 2



3 1/2 Zi.-Whg. Niveau 2 (EG)  
NWF: 86.0m²  
Sitzplatz und Landanteil : 146.6.m²

# HAUS B / 1. OG

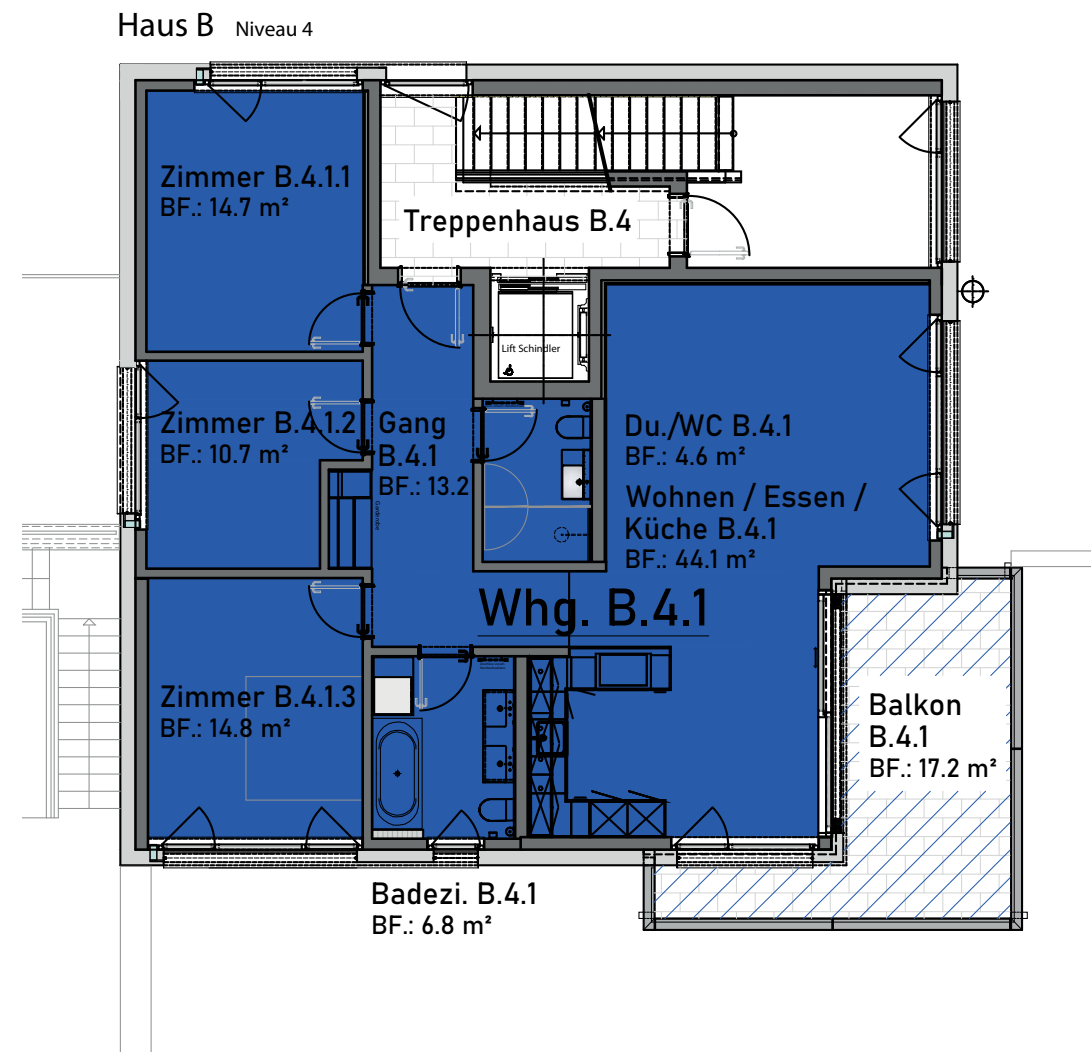
Niveau 3



5 1/2 Zi.-Whg. Niveau 3 (1. OG)  
NWF: 98.5m²  
Balkon und Landanteil : 53.0m²

# HAUS B / 2. OG

Niveau 4



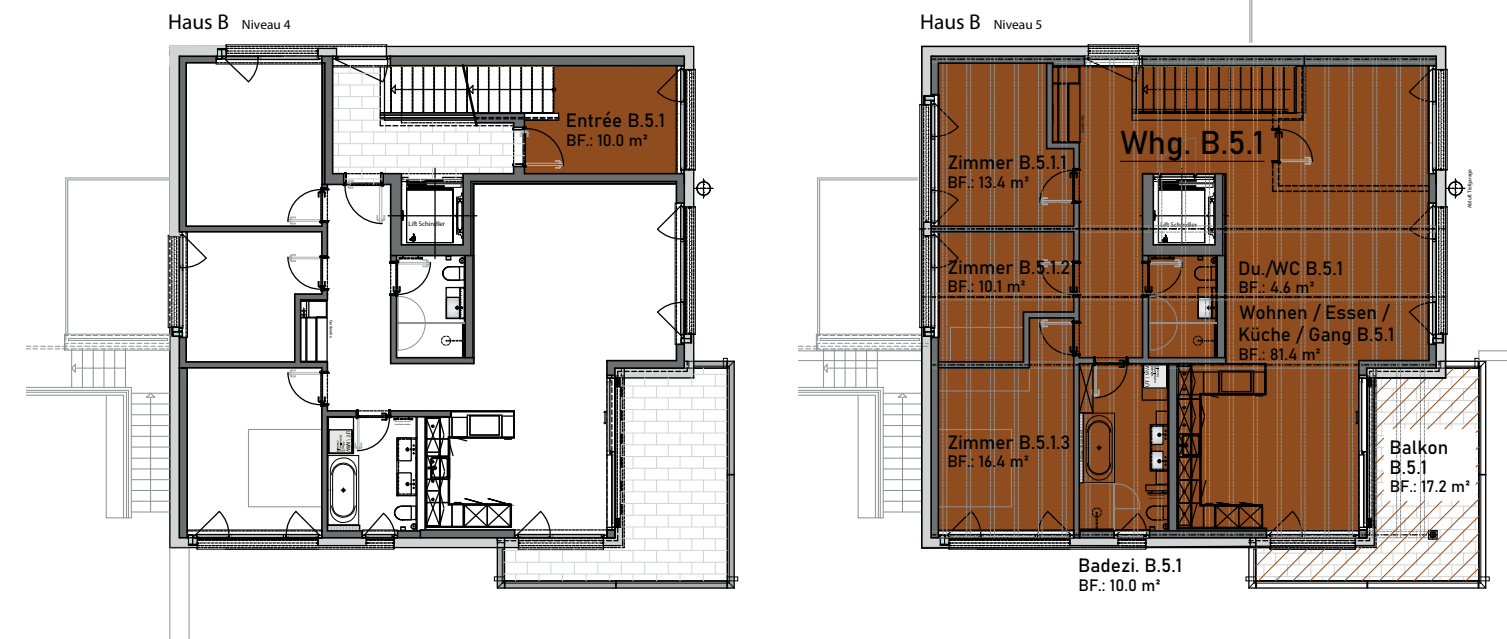
5 1/2 Zi.-Whg. Niveau 4 (2.OG)

NWF.: 108.9m<sup>2</sup>

Balkon: : 17.2m<sup>2</sup>

# HAUS B / MAISONNETTE

Niveau 4 & 5



4 1/2 Zi.-Mais.-Whg. Niveau 4 (2.OG) und Niveau 5 (DG)

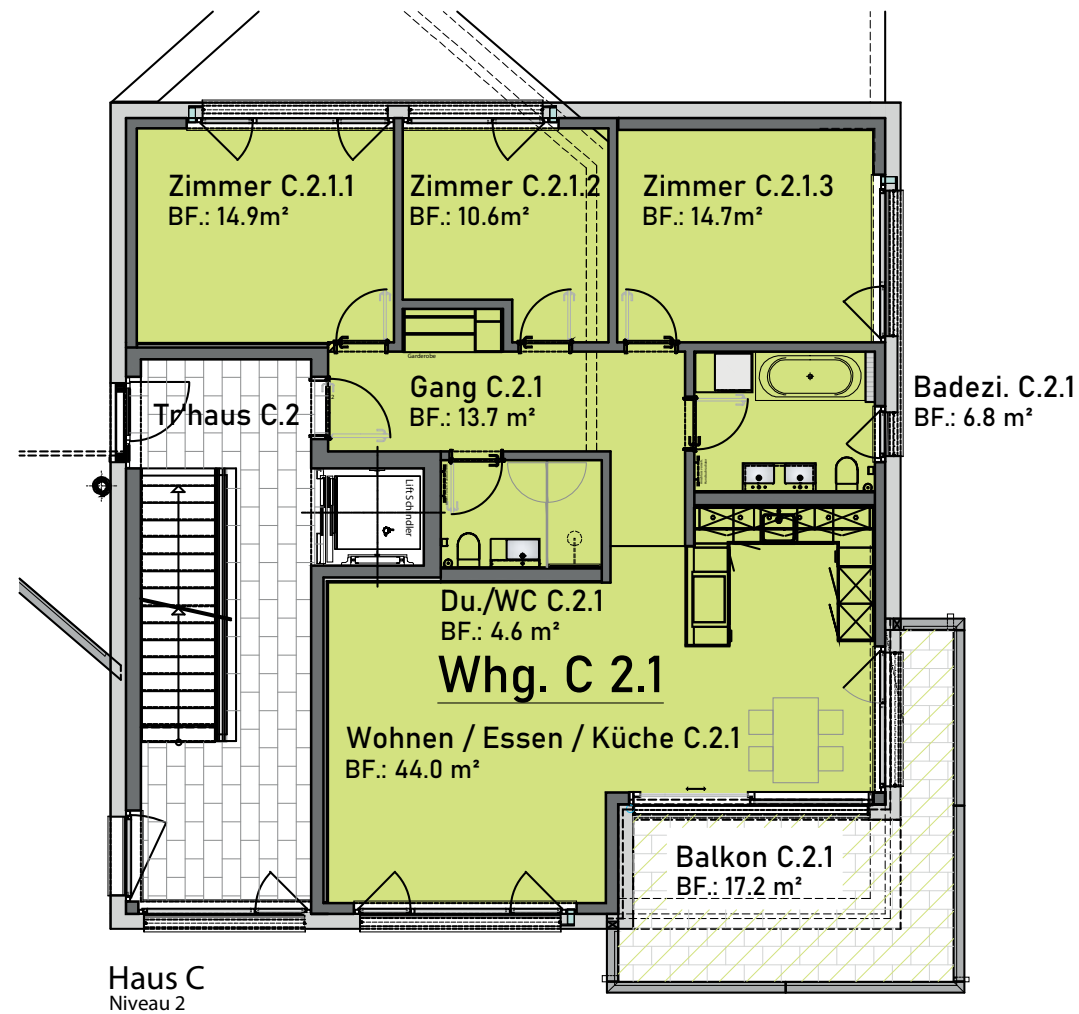
NWF.: 145.9m<sup>2</sup>

Balkon: : 17.2m<sup>2</sup>



# HAUS C / EG

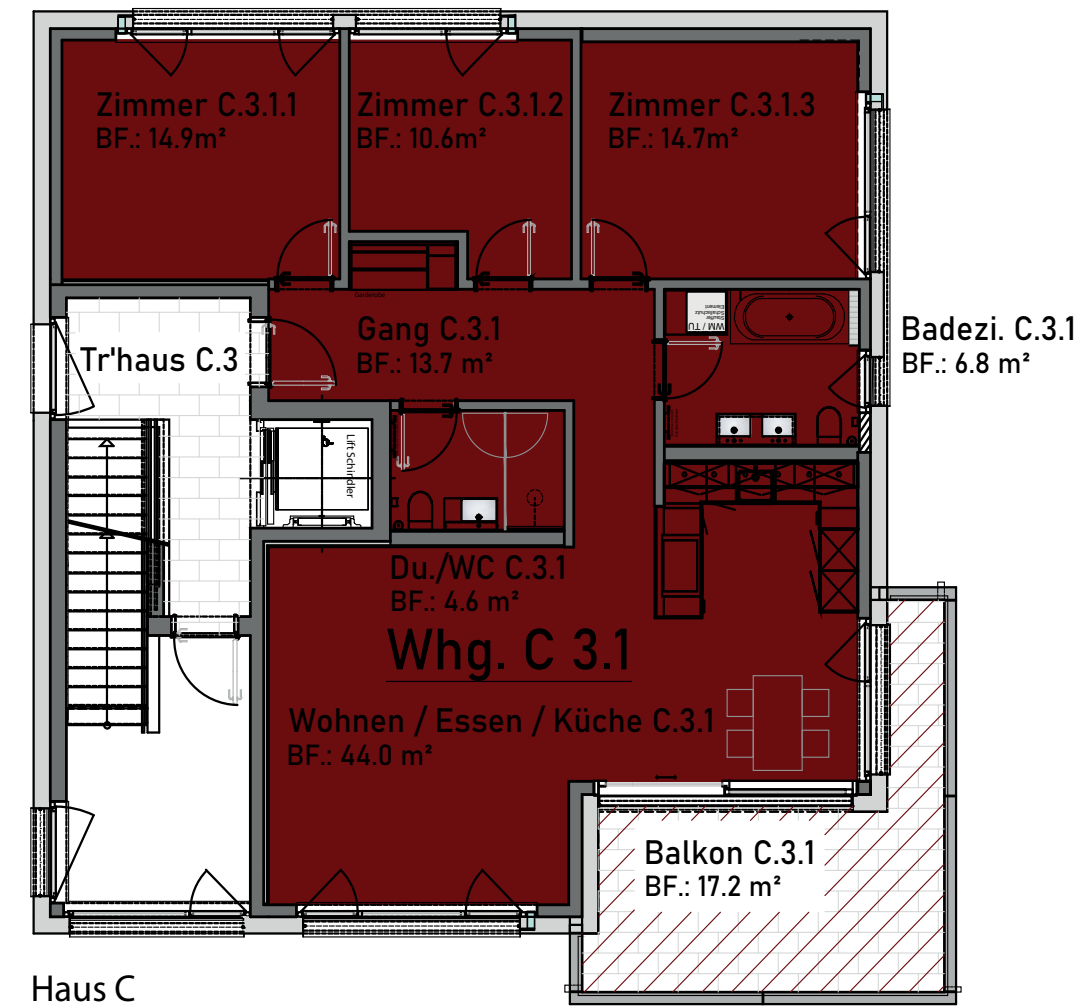
Niveau 2



4 1/2 Zi.-Whg. Niveau 2 (EG)  
NWF.: 109,3m<sup>2</sup>  
Balkon : 17,2,9m<sup>2</sup>

# HAUS C / 1. OG

Niveau 3

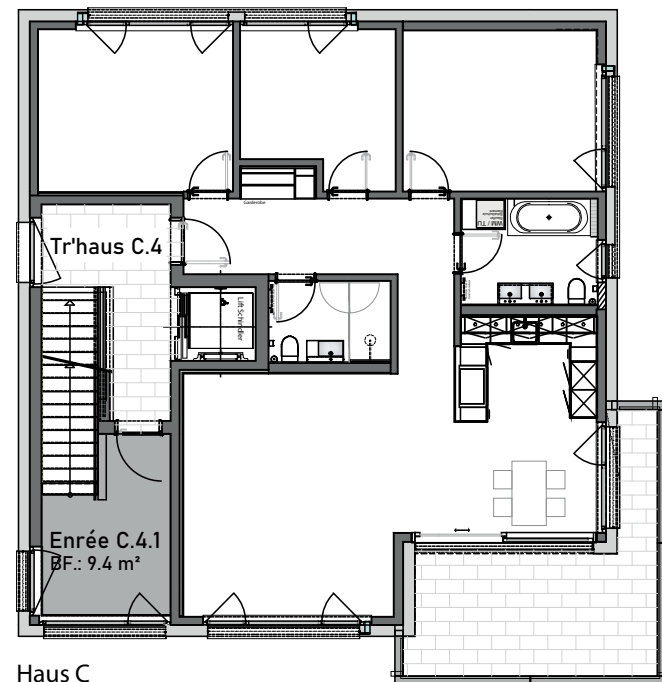


4 1/2 Zi.-Whg. Niveau 3 (1. OG)  
NWF.: 109,3m<sup>2</sup>  
Balkon : 17,2m<sup>2</sup>

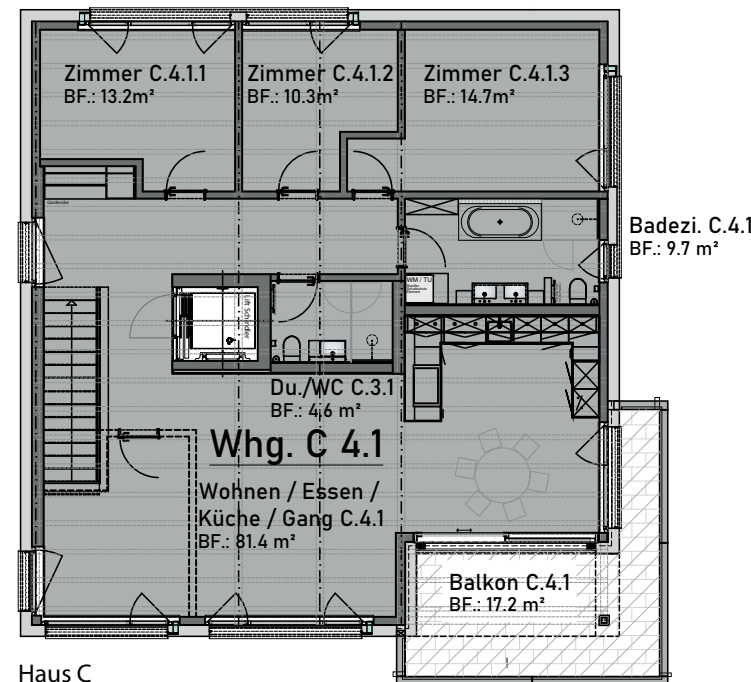


# HAUS C / MAISONNETTE

Niveau 4 & 5



Haus C  
Niveau 3



Haus C  
Niveau 4

4 1/2 Zi.-Whg. Mais.-Whg. Niveau 4 (2.OG) und Niveau 5 (DG)

NWF.: 145.9m<sup>2</sup>

Balkon : 17.2.9m<sup>2</sup>







# Idyllisch

## WO DAS DORFLEBEN UND DIE NATUR INTAKT SIND

Der erste und schönste Baumwipfelpfad liegt direkt vor Ihrer Türe. Neben den vielen Wander- und Fitnessmöglichkeiten in der schönen Natur, bereichern viele aktive Vereine die Freizeitgestaltung.

Fast in Nachbarschaft verwöhnt Sie das Rössli und der Löwen mit kulinarischen Köstlichkeiten auf hohem Niveau. Der Kindergarten ist ebenfalls angrenzend und wird von den Kleinen ohne Strassenquerung sicher erreicht.



**ROHBAU**

Aussenwände in Backstein mit 240 mm Aussenwärmedämmung aus Steinwollplatten, System KABE Gossau (U-Wert 0,12), Wohnungstrennwände und Innenwände in Backstein oder Beton, Umfassungswände im UG, Treppenhaus und Geschossdecken in Beton.

**INNENAUSBAU**

Wohnen/Küche/Essen/Entrée mit Keramikbodenplatten oder Holzparkett. Alle Wände mit Fertigputz von 1.5 mm, Decken mit Weissputz gestrichen. Eltern- und Kinderzimmer mit Holzparkett. Bad/WC und DU/WC Boden und Wände mit Keramikplatten, Decke Weissputz gestrichen

**FENSTER**

Kunststoff-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung U-Wert g = 0.60, im Wohnzimmer Hebeschiebetüren.

**ERSCHLIESSUNG**

Die Erschliessung erfolgt über Lift- und Treppenanlagen. Liftanlage von Schindler.

**DACHEINDECKUNG**

Dachgebälk in Tannenholz, Pfetten und Sparren auf die Sparren Isolation Schneider TOP 80 mm, zwischen die Sparren Flumroc-Dämmplatten 220 mm unter die Sparren Täferdecke oder Fermacell Gipsfaserplatten oder gleichwertig

**SONNENSCHUTZ**

Rafflamellenstoren im Wohnen, sowie in allen Schlafräumen mit Elektroantrieb. Balkonmarkisen über Sitzplatz, Balkon und Terrasse.

**EINBAUKÜCHEN**

Grosszügige Einbauküchen in hoher Qualität. Fronten Kunstharz beschichtet und Abdeckung in massivem Granit. Solide Schubladen als Vollauszüge mit Selbstschliesstechnik und Geräuschkämpfung. Scharniere dreidimensional verstellbar und mit Geräuschkämpfung. Multifunktionsbackofen, oben bedienbares Glaskeramik mit Restwärmeanzeige. Dunstabzug mit Umluft und aktiv Kohlefilter, Kühl-/ Gefrierkombination. Geschirrspüler für 12 Massgedecke.

**BAD / DUSCHE / WC OG und DG**

Bad/Dusche: grosse Badewanne, grosszügige Dusche mit Duschtrennwand, Badmöbel, Doppelwaschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank doppelt verspiegelt mit Beleuchtung, Unterputz-Wand-WC in Keramik, Armaturen mit Eingriff Mischern verchromt, Zubehör verchromt, alle Apparate weiss.

**SEPARATE DUSCHE/ SEPARATES WC**

Wasch-Trockenturm, Einzelwaschtisch, Spiegel mit Beleuchtung, Unterputz-Wand-WC in Keramik, Armaturen mit Eingriff Mischer verchromt, Zubehör verchromt, alle Apparate weiss.

**MATERIAL UND APPARATEAUSWAHL**

Als Standard für sämtliche Apparate, Materialien und Oberflächen gilt die ausseramtliche Absprache zwischen den Parteien.

**TECHNISCHE ANLAGEN**

Fernwärme von Fernwärmegenossenschaft Mogelsberg. Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregler als Energieverteilung. Die Lüftung erfolgt mit Fensterlüfter in den Rahmenverbreiterung der Fenster.

**WASCHEN/ TROCKNEN**

Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine und einen Tumbler in einer Nasszelle der Wohnung.

**TELEFON/ TV/ RADIO/ ELEKTRO**

Internet und Swisscom Anschlüsse in jedem Zimmer, im Wohnzimmerbereich zwei Anschlüsse. Telefon via VoIP über Netzwerkanschlüsse.

**KELLERABTEIL**

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeteilt.

**UMGEBUNG**

Gartenanlage mit Rasen-, Baum-, und Strauchbepflanzung, Kinderspielplatz gemäss Umgebungsplan, Sitzplätze der EG-Wohnungen und Rasenflächen zur Alleinbenutzung, gemäss Stockwerkeigentumsbegründung.

**AUTOEINSTELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE**

Die Autoeinstellplätze für die Bewohner sind in einer Tiefgarage bereitgestellt, ab der Tiefgarage haben die Häuser über die Liftanlagen und Treppenhäuser einen direkten Zugang zu den Wohnungen. Für Besucher stehen Parkplätze im Freien zur Verfügung. Für Elektroladestationen ist die Erschliessung bereits vorgesehen. Das Lastenmanagement ist je nach Bedarf auszurüsten.

Anpassungen an den Grundrissen sowie den konstruktiven Details, bei gleichbleibender Qualität, bleiben vorbehalten. Abweichungen gegenüber den Verkaufsunterlagen sind möglich. Die Unternehmer werden durch die Verkäuferin bestimmt.



# KONTAKT

## VERKAUF UND BERATUNG

---

Immo Vogt GmbH  
Sonnenbergweg 2 – 9122 Mogelsberg



Bruno Vogt  
079 605 05 10  
[sonnmatt-mogelsberg@immo-vogt.ch](mailto:sonnmatt-mogelsberg@immo-vogt.ch)

