

«Grund» Rebstein



Projekt:

arch2.gmbh
Alte Staatsstrasse 9
8877 Murg

Telefon 081 720 20 50
www.arch2.gmbh

Beratung und Verkauf:

Revion Treuhand AG
Bahnhofstrasse 3
7320 Sargans

Telefon 081 720 01 01
www.revion.ch

**Überbauung
«Grund»
Rebstein**

Bauherrschaft: Gema
Immobilien AG
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch

Architektur:
arch2.gmbh
Planung Bauleitung Alte
Staatsstrasse 9 8877
Murg

Telefon 081 720 20 50
www.arch2.gmbh

Beratung und Verkauf:
Revion Treuhand AG
Bahnhofstrasse 3
7320 Sargans

Telefon 081 720 01 01
www.revion.ch

Bebauungsidee, Raumangbot:

Ziel der Überbauung «Grund» ist es, erstklassige und doch erschwingliche Wohnräume zu schaffen. Auf dem Areal wird ein kleines Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen erstellt.

Besonderen Wert haben wir darauf gelegt, dass grosszügige und gut belichtete Räume entstehen. Bei der Ausarbeitung der Grundrisse wurde besonders darauf geachtet, dass die Wohnungen in einen Wohn- und einen Schlafbereich unterteilt sind. Alle Wohnungen verfügen über grosse gedeckte Loggias.

Die Wohnküchen verfügen über Arbeitsflächen aus Granit, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabszug, Backofen mit Steamer, Geschirrspüler, sowie einen grossen Kühlschrank mit separatem Tiefkühler. Weitere Details wie grosse Einbauschränke im



Überbauung «Grund» Rebstein

Eingangsbereich, Bijoux-Einbaumöbel im Bad mit grossem Spiegel mit LED-Leuchten, Parkettbeläge in allen Wohnräumen und in den Schlafzimmern, durchdacht angeordnete Elektro Leerrohre in den Wohnräumen zur Aufnahme von Kabeln für die Stereoanlage runden das Angebot ab.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler sowie ausreichenden Stauraum.

Die Verwendung hochwertiger Baumaterialien ist für uns Pflicht: Dazu gehört eine Schallisolation, welche die einschlägigen SIA-Bestimmungen problemlos erfüllt.

Sichergestellt wird dies durch massive Wohnungstrennwände und Abschlusswände zum Treppenhaus, die Verwendung von schallisolierenden Wannen- und Duschen-träger-elementen, sowie eine Vielzahl von weiteren überzeugenden Detaillösungen, welche bauphysikalisch Vorteile bringen.

Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe versorgt das Haus hocheffizient mit Wärme und Warmwasser. Damit ist die Wärmeversorgung nicht nur vom Ölpreis abgekoppelt sondern auch CO₂-neutral und umweltgerecht.

Situation:

Die Parzelle Nr. 983 misst 1210 m² und befindet sich an idealer, gut besonnener und ruhiger Wohnlage von Rebstein.

Organisation des Wohnhauses:

Das Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss und wird über einen hellen und grosszügig dimensionierten Erschliessungskern mit dem Treppenhaus und rollstuhlgängigem Lift erschlossen, welcher auch die direkte Verbindung zur Tiefgarage und zu den Hausaltskellern im Untergeschoss herstellt. Das Untergeschoss nimmt jeweils einen Fahrradraum, den Technikraum und diverse Disponibelräume auf.

Organisation der Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist so angelegt, dass ein direkter Zugang besteht und der Weg vom eigenen Parkplatz bis zum Treppenhaus möglichst kurz gehalten werden kann. Es sind insgesamt 16 Parkplätze vorhanden.

Das Treppenhaus kann stufenlos erreicht werden. Die im Untergeschoss technisch notwendigen Leitungen sind ausserhalb der Fahrgassen angelegt, so dass auch Fahrzeuge mit Dachträger in die Tiefgarage einfahren können.

Das Garagentor kann mit Fernbedienung geöffnet werden. Zudem ist aussen ein Schlüsselschalter, innen ein Bewegungsmelder und eine mechanische Notentriegelung installiert.

Die Tiefgarage verfügt über eine CO-Messanlage, welche die automatische Lüftung steuert. Die Abluft wird über Dach geführt.

Zusammengefasst bietet das Mehrfamilienhaus folgendes Raumangebot:

EG:

- 1 x 2 ½ Zimmer-Wohnung
- 2 x 5 ½ Zimmer-Wohnung

1.OG:

- 1 x 2 ½ Zimmer-Wohnung
- 2 x 5 ½ Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss:

- 1 x 4 ½ Zimmer-Wohnung
- 1 x 5 ½ Zimmer-Wohnung



Umgebung, Erschliessung:

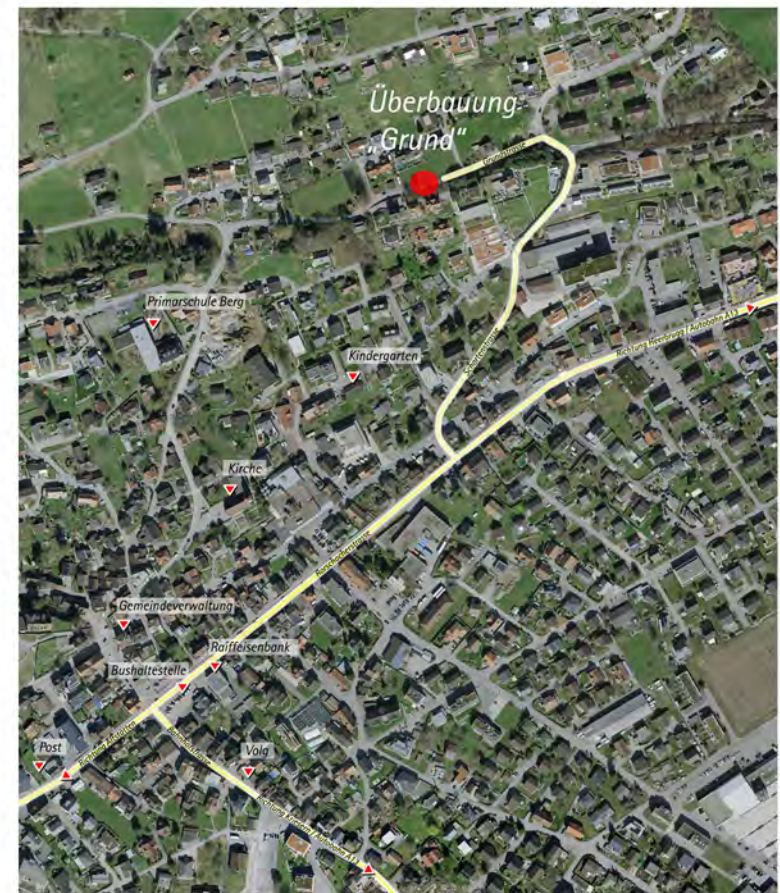
Das Grundstück ist über die wenig befahrene Grundstrasse erschlossen. Die Bushaltestelle ist rund 10 Gehminuten entfernt, die Autobahneinfahrt in Richtung Chur oder St. Gallen in zehn Fahrminuten. Der Bahnhof Rebstein ist ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

Am Rand des Grundstückes werden die Besucherparkplätze angelegt. Für die Kehrichtentsorgung wird ein Molok erstellt. Hinter dem Baukörper entstehen Spiel- und Pflanzenflächen.

Terminprogramm:

Mit den Bauarbeiten „Grund“ wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 begonnen. Die ersten Wohnungen sind bei einer Bauzeit von einem Jahr somit im Sommer 2026 bezugsbereit.

Spezielle Wünsche bezüglich der Grundrisseinteilung und dem Innenausbau sind in Absprache mit der Bauherrschaft möglich.





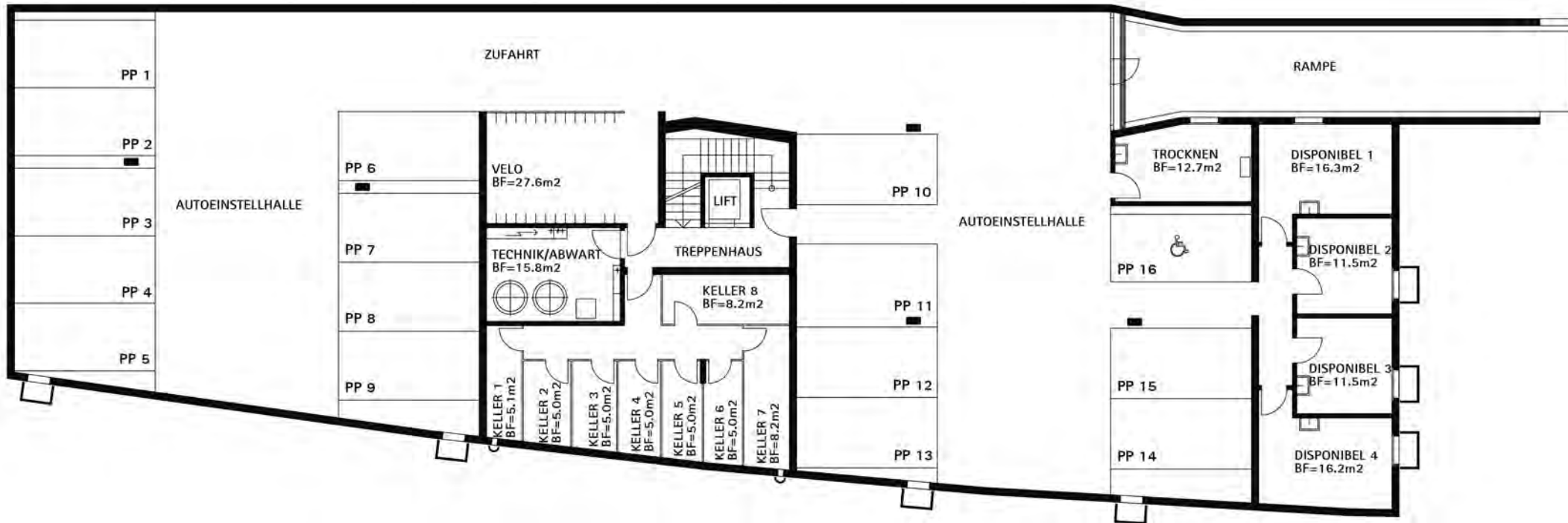
UMGEBUNG

Masstab 1:500



SITUATION UG

Massstab 1:200





EG

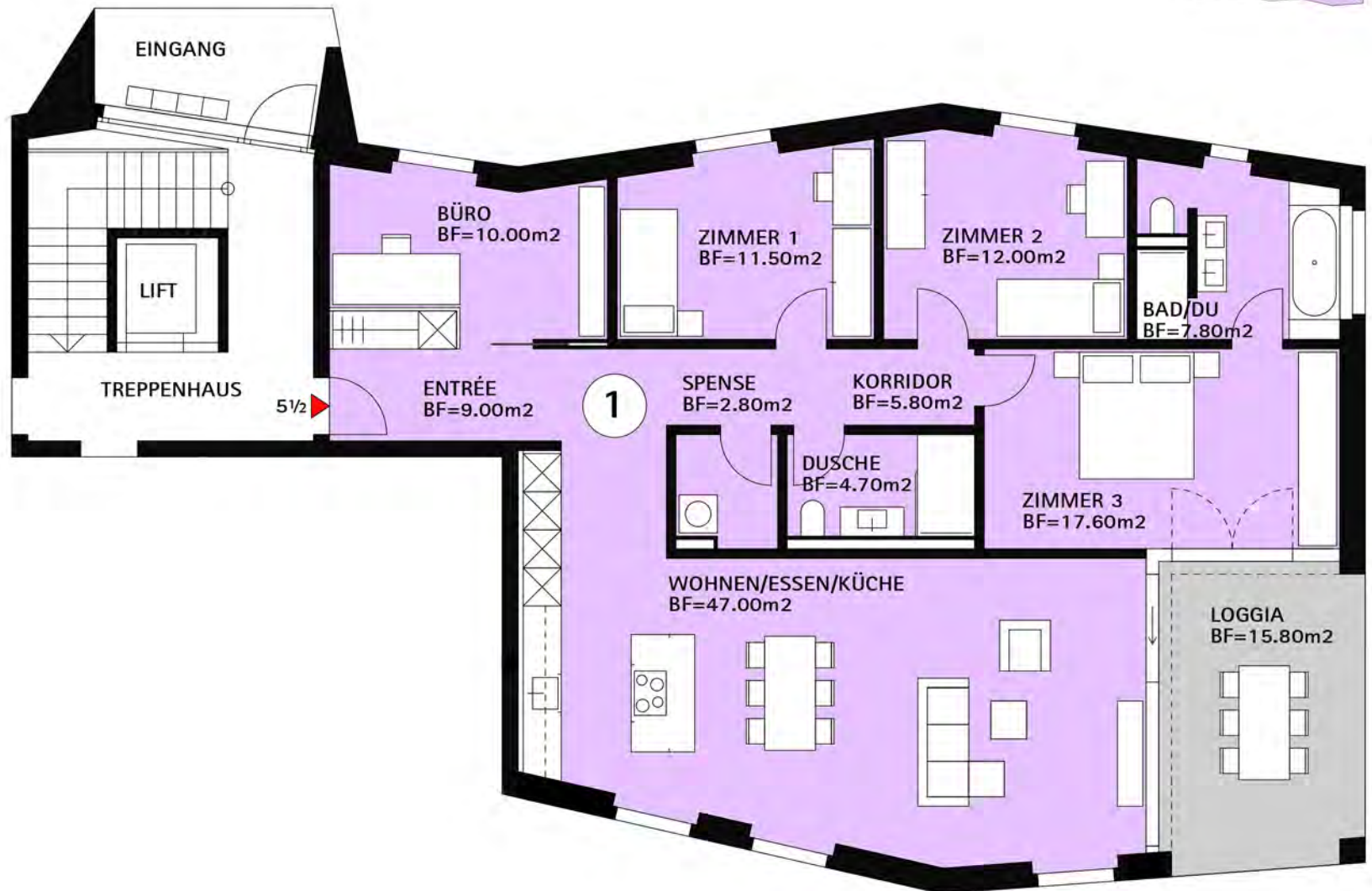
Masstab 1:100

5½ Zimmerwohnung Nr. 1

Bruttogeschossfläche 137.40m²

Nettogeschossfläche 128.20m²

Gartenfläche 174.0m²



EG

Massstab 1:100

2½ Zimmerwohnung Nr. 2

Bruttogeschossfläche 59.40m²

Nettogeschossfläche 54.40m²

Gartenfläche 52.0m²



EG

Massstab 1:100

5½ Zimmerwohnung Nr. 3

Bruttogeschossfläche 125.70m²

Nettogeschossfläche 115.90m²

Gartenfläche 213.0m²





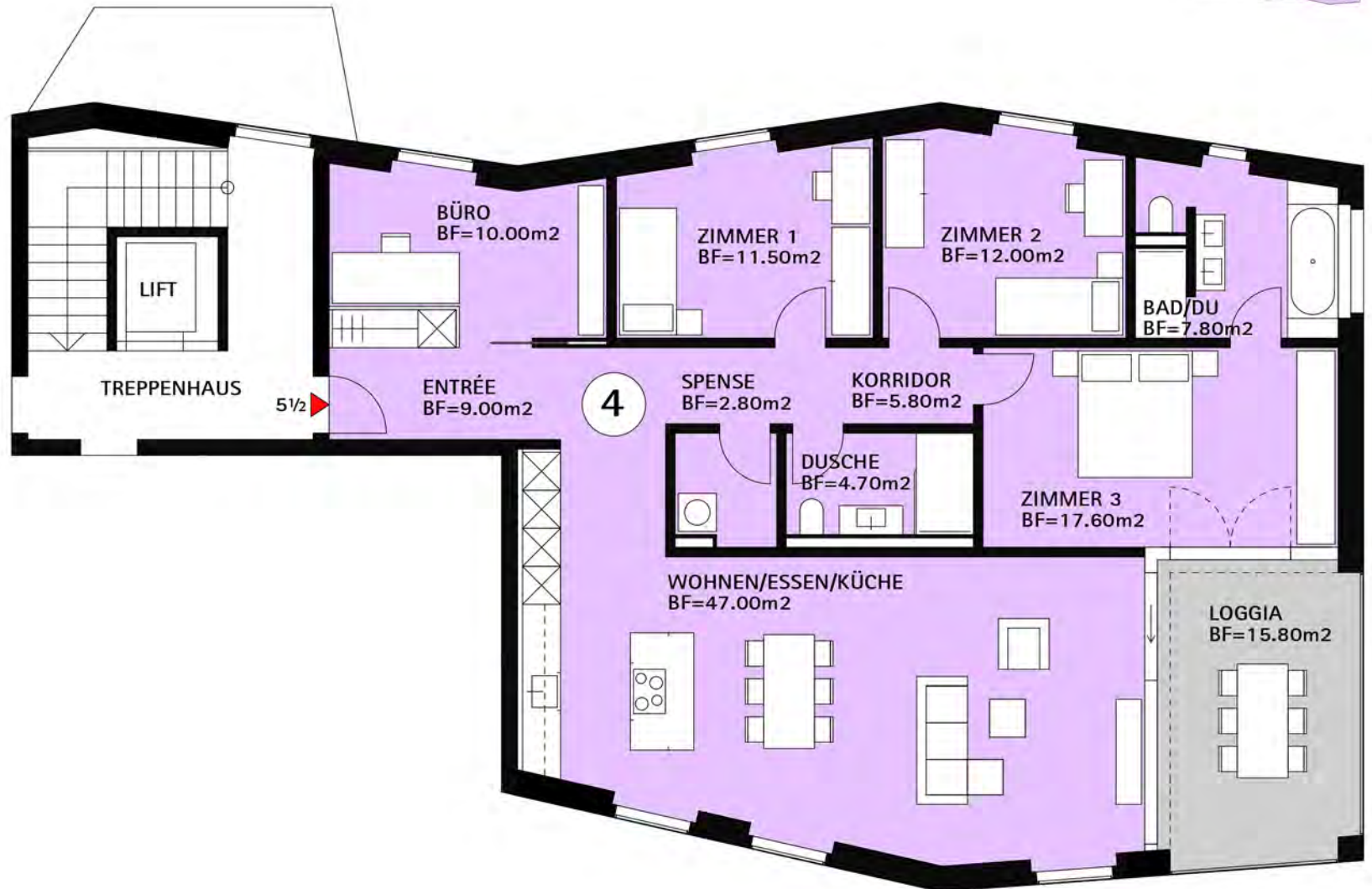
OG

Masstab 1:100

5½ Zimmerwohnung Nr. 4

Bruttogeschossfläche 137.40m²

Nettogeschossfläche 128.20m²



OG

Masstab 1:100

2½ Zimmerwohnung Nr. 5

Bruttogeschossfläche 59.40m²

Nettogeschossfläche 54.40m²



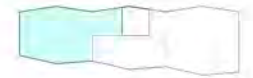
OG

Massstab 1:100

5½ Zimmerwohnung Nr. 6

Bruttogeschossfläche 125.70m²

Nettogeschossfläche 115.90m²





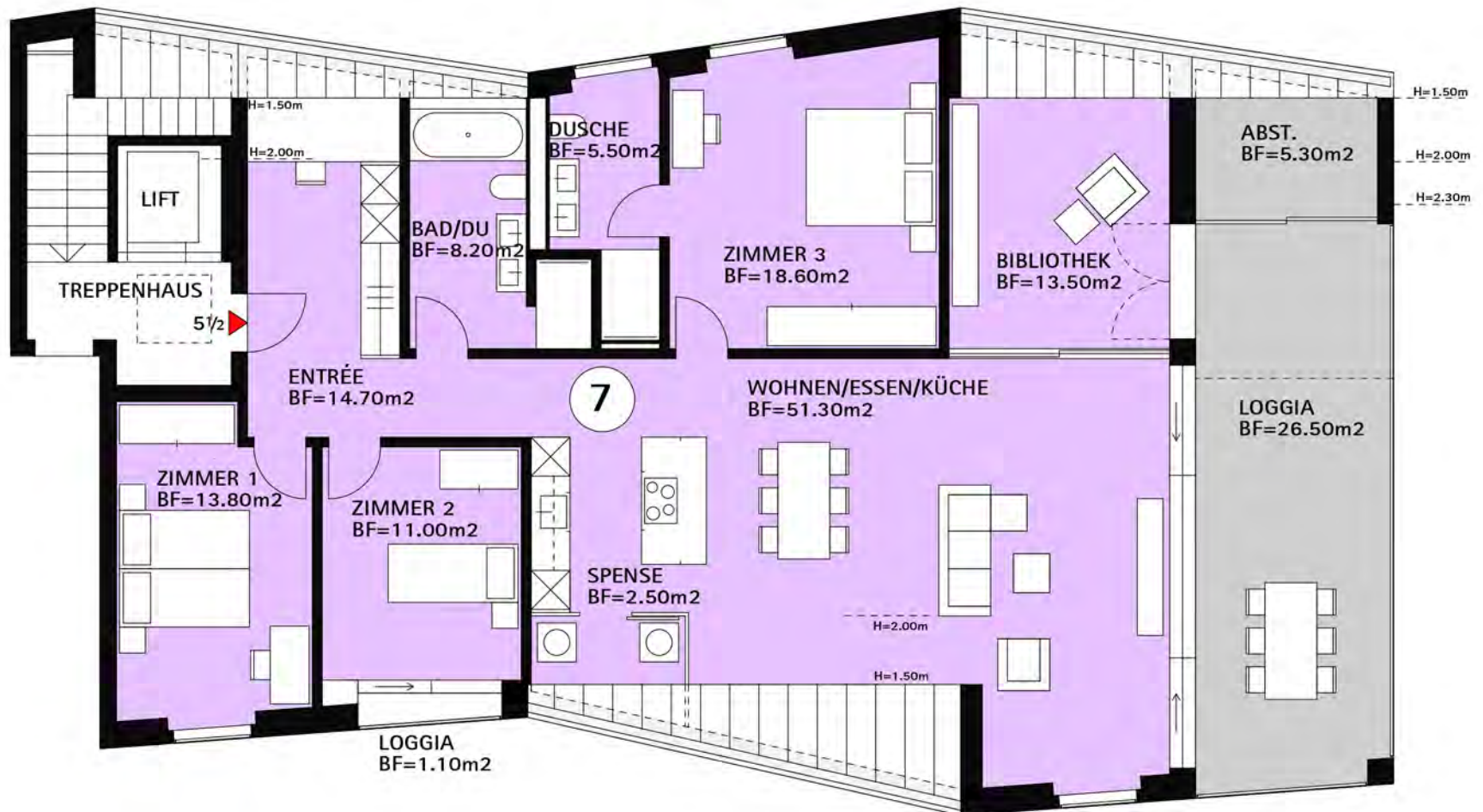
DG

Masstab 1:100

5½ Zimmerwohnung Nr. 7

Bruttogeschossfläche 146.90m²

Nettogeschossfläche 139.30m²



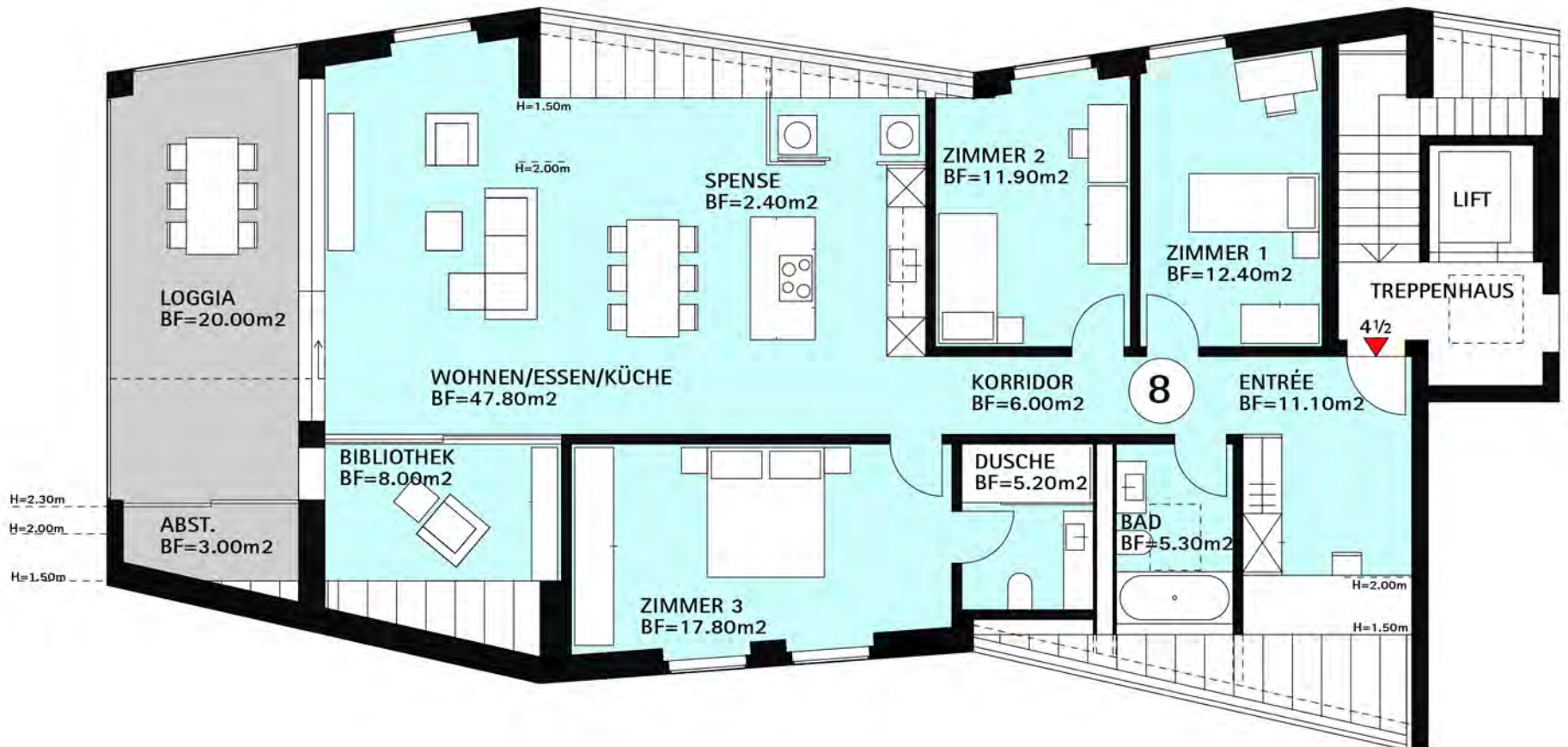
DG

Masstab 1:100

4½ Zimmerwohnung Nr. 8

Bruttogeschossfläche 134.90m²

Nettogeschossfläche 127.90m²





FASSADEN

Masstab 1:300



Nord-Fassade



Ost-Fassade



Süd-Fassade



West-Fassade

BAUBESCHRIEB

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Foundation, Aushub	Betonbodenplatte oder Streifenfundamente mit örtlichen Verstärkungen	
Rohbau Untergeschoss		
Aussenwände	Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Zwischenwände	Beton oder Kalksandstein	Stärke gemäss Ingenieur
Decke über UG	Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragendecke	wasserdichter Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragen-Zufahrtsrampe	Stahlbeton, Gefälle 12% gemäss Richtlinien VSS	
Rohbau Obergeschosse		
Aussenwände	Backstein, teilweise Beton	
Treppenhauswände	Beton 25 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Wohnungstrennwände	Beton 25 cm	
Zwischenwände	Backstein 10-18 cm, teilweise Beton	
Geschossdecken	Stahlbeton 20-26 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Dach		
Mehrfamilienhaus	Wärmegedämmtes Satteldach mit fugenloser Unterdachbahn auf Holzschalung verlegt. Eindeckung mit Kupfer Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl	
Dämmungen		
Fassade	Mineralwollplatten (gemäss Energienachweis)	Kompaktfassade
Geschossdecken	Wärme- und Trittschalldämmung	(gemäss Bauphysiker und Energienachweis)
Installationen		
Elektroanlage	Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des Eidg. Starkstrominspektorat	
Heizungsanlage	Wärmepumpe	
Sanitäranlagen	Apparate (inkl. Waschmaschine und Tumbler). Montage gem. SIA 181, Ausgabe 2006 (Schallschutz im Hochbau), Bade- und Duschwannen mit Poresta-Träger; Anschlüsse Duschen und Badewannen mit Flexzargen	Waschmaschine, V-Zug Adora V4000 Wäschetrockner, V-Zug Adora V4000
Ausbau Einzelbauteile		
Transportanlagen	8-Personenlift über 4 Geschosse; rollstuhlgängig	
Fassade	EG: Silikondeckputz 3mm Körnung	Kompaktfassade
Fenster	Kunststoff / Metall, Dreifachverglasung 1 Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum	Im EG: Verbundsicherheitsglas abschliessbar
Verdunkelung	Rafflamellenstoren ALU	
Fensterbänke	Aluminium einbrennlackiert	
Haustüre/Treppenhaus	Leichtmetallkonstruktion, Glas	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Einzelbauteile		
Wohnungsabschlusstüren	Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen / Spion	
Zimmertüren	Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen	
Wandschränke	MDF-Platten, Fronten kunstharzbeschichtet oder deckend gespritzt, innen weiss beschichtet	
Kücheneinrichtung	Kombination: Abdeckung in Granit Preisklasse 2 Beckeneinbau von unten, Rückwandverkleidung mit abwaschbarer Wandbeschichtung Fronten: In Kunstharz mit Dickkanten nach Kollektion Unternehmer 2-teiliger Pfannenauszug unter dem Induktionskochfeld, Flaschenauszug mit Schublade und innen liegendem Auszugkorb, Kehrichtschrank mit Auszug, Müllelex ZK-BOXX Apparatehochschrank mit Nische für Backofen, 3 Schubladen und Tablarschrank; Hochschrank mit integriertem Kühlschrank; Griffe: Muldengriffe weiss Apparate "V-Zug": Einbaubackofen Comhair-Steam SL; Induktionskochfeld GKD46TIMASZO; Geschirrspülmaschine Adora Spülen V2000; Einbaukühlschrank Prestige 60i;	
Treppen	Betonelemente	
Treppenhaus mit Vorzonen	Boden: Granit z.B. Serizzo Wand: Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Schmutzschleuse bei Hauseingang evtl. gestrichen
Vorhangbefestigung	Vorhangschienen in Decke eingelegt (ganze Raumbreite)	ausser Nasszelle
Schliessanlage	Briefkasten, Tiefgarage, Keller, Haus- Et Wohnungstüre mit gleichem Zylinder	Badge
Sonnenschutz	Sonnenstoren bei den Terrassen / Loggien zum Wohnraum	
Ausbau Untergeschoss		
Wohnungskeller	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Technikraum	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Schleuse / Skiraum	Boden: Zementüberzug, Bodenfarbe grau Wand: evtl. gestrichen Decke: evtl. gestrichen	
Tiefgarage	Boden: Beton abtalschiert als Fertigbelag oder Asphalt Wand: roh Decke: roh	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Wohnungen		
Garderobe / Entree	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Ausbau Einzelbauteile		
Wohnen / Essen	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Kochen	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Spense	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Bad-WC / Du-WC	Boden: Keramik Wand: Keramik, teilw. Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ² Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Schlafzimmer	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Loggien	Boden: Zementschrittplatten mit eingelegter Entwässerungsrinne Geländer: Stahl	
Büro / Arbeiten	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen

PREISLISTE

interne Nr.	StWE- Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
1		5.5	EG	137.4	128.2	15.8	2.8	5.1	ja	125	965'000.-
2		2.5	EG	59.4	54.4	7.0	0	5.0	ja	72	545'000.-
3		5.5	EG	125.7	115.9	12.0	0	5.0	ja	117	reserviert
4		5.5	1. OG	137.4	128.2	15.8	2.8	5.0	ja	125	965'000.-
5		2.5	1. OG	59.4	54.4	7.0	0	5.0	ja	72	545'000.-
6		5.5	1. OG	125.7	115.9	12.0	0	5.0	ja	117	915'000.-
7		5.5	DG	146.9	139.9	26.5	7.8	8.2	ja	147	1'165'000.-
8		4.5	DG	134.9	127.9	20.0	5.4	8.2	ja	133	reserviert
D1		Disponibel 1	UG		16.3					3	reserviert
D2		Disponibel 2	UG		11.5					3	24'000.-
D3		Disponibel 3	UG		11.5					3	24'000.-
D4		Disponibel 4	UG		16.2					3	reserviert

Untergeschoss

interne Nr.	StWE- Nr.	Bezeichnung	Haus	NGF (m ²)	Anzahl	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
		Parkplatz			16		40'000.-