


weitsicht

5 MODERNE WOHNUNGEN
MIT TRAUMPANORAMA
HERISAU, SONNENBÖHLSTRASSE





PROJEKT

WEITSICHT

In einem ruhigen Einfamilienhausquartier bauen wir auf einem Grundstück von 1'704 m² per Frühjahr 2020 5 attraktive Wohnungen, welche nach Minergiestandard gebaut werden. Die Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe. Der U-Wert der Aussenwände beträgt < 0.17 W/m²k, die Unterhaltskosten werden dementsprechend niedrig sein.

Es wird bewusst auf eine ökologische Bauweise geachtet.

Alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet mit grossen Fensterflächen, welche Ihre Wohnung mit Licht durchfluten.

Herisau ist als Hauptort des Kantons Appenzell Ausserrhoden das Tor zum Alpsteingebiet, welches sich nicht nur in der Schweiz grosser Beliebtheit erfreut. Verkehrstechnisch ist Herisau sehr gut erschlossen, in 10 Minuten erreicht man die Autobahn A1, die Fahrzeit nach St. Gallen beträgt rund 10 Minuten, und der Flughafen Zürich ist ca. 45 Minuten entfernt. Mit den Bus- und Bahnverbindungen nach St. Gallen und ins Alpsteingebiet ist Herisau auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Neben der naturfreundlichen Umgebung und der gut ausgebauten Infrastruktur bietet die Gemeinde auch steuerliche Vorteile. Herisau zählt in der Ostschweiz zu den steuergünstigen Gemeinden. Trotz Zentrumsfunktion und einem grossen Angebot an Dienstleistungen konnte die Steuerbelastung in den vergangenen Jahren sehr tief gehalten werden.

Aufgrund von knapp werdenden Baulandreserven ist ein Immobilienkauf im Kanton Appenzell Ausserrhoden im Allgemeinen und in Herisau im Speziellen auch eine zukunftsorientierte Investition. Herisau kombiniert urbanes Wohnen in zentraler Lage mit ländlichen Wohngebieten inmitten der Natur.

Eine offene und kommunikative Gemeinde, welche auch für Familien aufgrund einer umfangreichen Schul- und Freizeitstruktur einen attraktiven Wohnort darstellt.

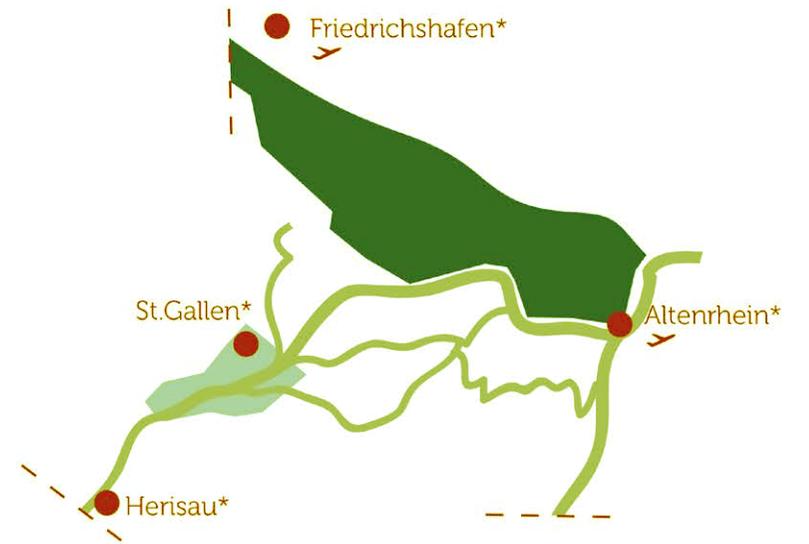


LAGE

Übersicht Herisau Nahverkehr



Übersicht Bodenseeregion Herisau - Friedrichshafen - St. Gallen



1. Bahnhof AB und SOB
2. Kindergarten
3. Primarschulhaus
4. Real- und Sekundarschulhaus
5. Kulturzentrum Saalbau Casino
6. Schwimmbad
7. Freizeit Sportanlagen
8. Post
9. Spital

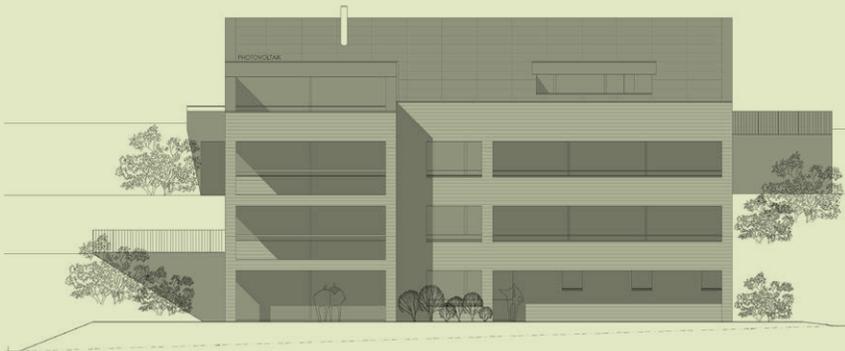
PROJEKT WEITSICHT

FASSADEN

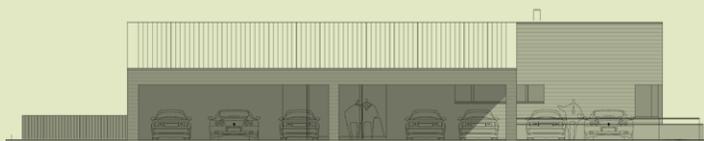
NORD-WEST-FASSADE



SÜD-WEST-FASSADE



NORD-OST-FASSADE



SITUATION

Das Wohnquartier «Sonnenböhl» liegt an einem Südwest-Hang und ist hauptsächlich geprägt durch individuelle Einfamilienhäuser verschiedenster Stilrichtungen und Baujahre. Grössere Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten sind praktisch nicht vorhanden.

Mit dem Projekt «WeitSicht» entstehen grosszügige und moderne Wohnungen, welche eine neue Wohnqualität anbieten und das Quartierbild durch schlichte und zeitgemässe Architektur deutlich aufwerten. Die bewusste Materialwahl für die Fassadengestaltung des Neubaus betont den Kontrast zwischen traditionellen und zeitgemässen Materialien. Die Holzfassade des Hauptvolumens steht in Anlehnung an die traditionell regionale Bauweise und in einem harmonischen Kontrast zur kubischen Gebäudestruktur mit zeitgemässen Materialien. Die Holzfassade wird in Kombination mit den neuen Materialien wie Sichtbeton und Glas neu interpretiert und verleiht so dem Gebäude seine Einzigartigkeit.

Das am Sonnenhang gelegene Gebäude wird über die Sonnenböhlstrasse von Norden erschlossen. Durch einen Lift können alle Geschosse problemlos erreicht werden. Die Wohnungen mit ihren grosszügigen Aussenflächen können durch die erstklassige Lage

vollständig nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden. Es entstehen fünf grossräumige und individuelle Wohnungen mit Weitsicht über das grünhügelige Appenzeller Vorderland bis hin zum Alpstein.

Auf jedem Obergeschoss befindet sich je ein exklusives Wohnappartement mit offenem Wohn-/Essraum, grosszügigen Bädern, lichtdurchfluteten Zimmern. Jede Wohnung entspricht durch grossdimensionierte Aussenflächen einem modernen und gehobenen Wohnanspruch. Die moderne Architektursprache des Neubaus unterstreicht im Besonderen den Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Die ins Hauptvolumen integrierten Loggien bilden einen gefassten Aussenwohnraum, erhöhen somit erheblich die Wohnqualität und unterstreichen ein modernes Lebensgefühl. Die sonnige Ausrichtung der Loggien und die raumgliedernden Vor- bzw. Rücksprünge des Wohnraums erhöhen die zonierte und vielfältige Nutzung des Aussenraums.

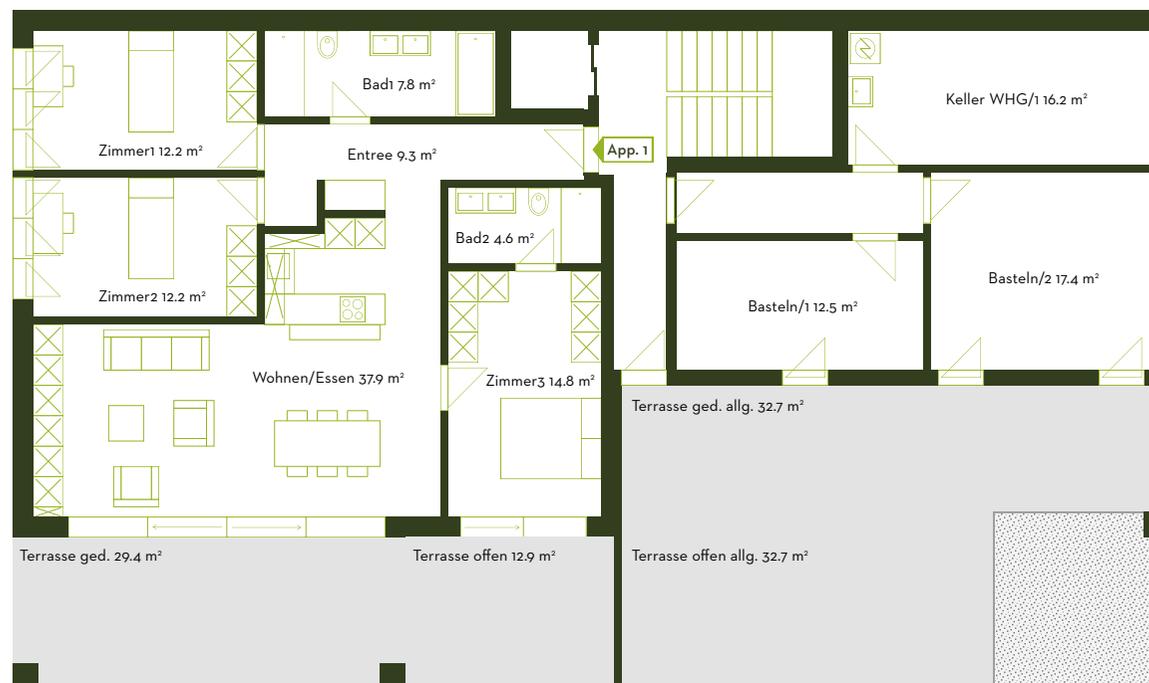
Die Wohnungen werden über das Attikageschoss erschlossen, es stehen im Aussenbereich 5 gedeckte Parkplätze à CHF 25'000.– und 5 offene Parkplätze à CHF 15'000.–zur Verfügung.

4 1/2 Zimmer Gartenwohnung (Nr. 1)

Bruttogeschossfläche ca.	105.3 m ²
Netto/Netto ca.	100.5 m ²
Wohnbereich	37.7 m ²
Korridor	10.3 m ²
Zimmer 1	12.5 m ²
Zimmer 2	12.5 m ²
Zimmer 3	13.6 m ²
Bad 1	7.8 m ²
Bad 2	6.1 m ²
Keller/Waschen Nr. 1	16.6 m ²
Gedeckter Sitzplatz	23.0 m ²
Offener Sitzplatz	12.9 m ²
Gartenanteil ca.	540.0 m ²
Verkaufspreis	CHF 775'000.-

GRUNDRISS

GARTENWOHNUNG



MASSSTAB 1:150

GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS



5 1/2 Zimmer Wohnung (Nr. 2)

Bruttofläche ca.	182.4 m ²
Nettofläche ca.	175.5 m ²
Wohnbereich	66.0 m ²
Korridor	18.2 m ²
Zimmer 1	12.5 m ²
Zimmer 2	12.5 m ²
Zimmer 3/Bad/Ankleide	35.6 m ²
Zimmer 4	13.4 m ²
WC/DU	7.8 m ²
Reduit	9.5 m ²
Keller/Waschen Nr. 2	18.8 m ²
Gedeckter Balkon 1	22.5 m ²
Gedeckter Balkon 2	32.5 m ²
Verkaufspreis	CHF 1'195'000.-

MASSSTAB 1:150



4 1/2 Zimmer Wohnung (Nr.3)

Bruttofläche ca.	105.3 m ²
Nettofläche ca.	100.5 m ²
Wohnbereich	37.7 m ²
Korridor	10.3 m ²
Zimmer 1	12.5 m ²
Zimmer 2	12.5 m ²
Zimmer 3	13.6 m ²
Bad 1	7.8 m ²
Bad 2	6.1 m ²
Keller/Waschen Nr. 3	12.0 m ²
Gedeckter Balkon	22.5 m ²

Verkaufspreis CHF 715'000.-

4 1/2 Zimmer Wohnung (Nr. 4)

Bruttofläche ca.	108.3 m ²
Nettofläche ca.	102.4 m ²
Wohnbereich	43.1 m ²
Korridor	5.5 m ²
Zimmer 1	12.8 m ²
Zimmer 2	12.8 m ²
Zimmer 3	17.0 m ²
Bad 1	7.0 m ²
Bad 2	4.2 m ²
Keller/Waschen Nr. 5	16.6 m ²
Gedeckter Balkon	32.5 m ²

Verkaufspreis CHF 755'000.-

GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS



MASSSTAB 1:150

GRUNDRISS

ATTIKAWOHNUNG



4 1/2 Z. Attikawohnung (Nr. 5)

Bruttofläche ca.	129.5 m ²
Nettofläche ca.	124.0 m ²
Wohnbereich	53.6 m ²
Korridor	14.2 m ²
Zimmer 1	11.4 m ²
Zimmer 2	12.2 m ²
Zimmer 3/Bad/Ankleide	25.3 m ²
Gäste-WC	3.2 m ²
DU/WC	4.1 m ²
Keller/Waschen Nr. 4	17.5 m ²
Gedeckter Balkon	26.5 m ²
Offener Balkon	26.0 m ²
Verkaufspreis	CHF 975'000.-

MASSSTAB 1:150

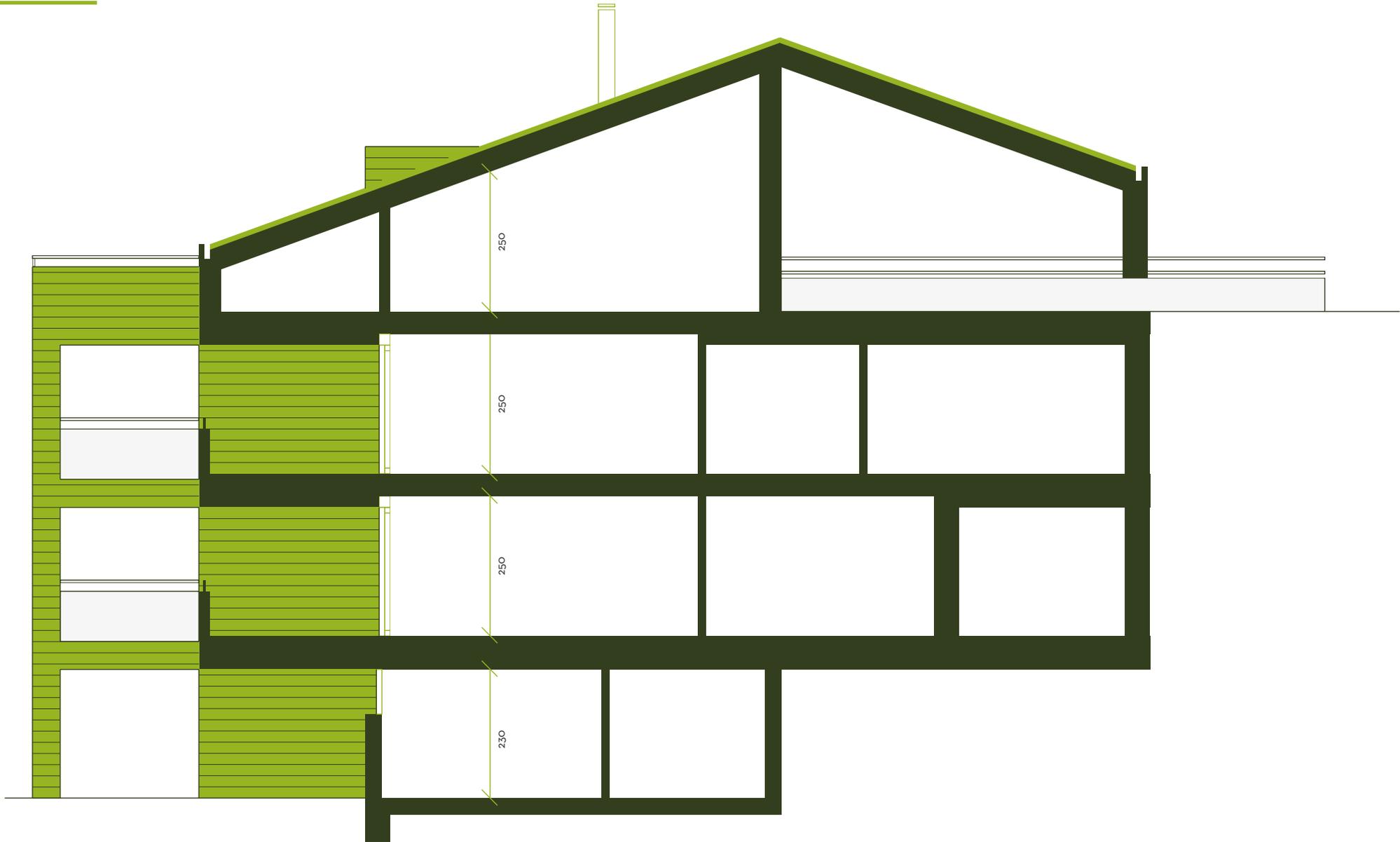






PROJEKT WEITSICHT

SCHNITT





KURZBAUBESCHRIEB / DETAIL

Konstruktion

- Moderner ökologischer Hybridbau mit Stahlbeton (wasserdicht wo erdberührend) und Holzelementen, Geschossdecken und Wohnungstrennwände Ausführung Stahlbeton für hohen Brandschutz und Schallschutz. Aussenwände und Dach werden als hoch wärmege-dämmte Holzrahmenbauelemente hergestellt.
- Aussenwände EG-DG: (von innen) 1 x GKF (Gipskartonplatte) 15.0 mm, Installationsebene ausgedämmt 60 mm, Dampfbremse, Holzwerkstoffplatte OSB 15 mm, Holzständerwerk mit Dämmung 160 mm, Weichfaserplatte 35 mm, Hinterlüftungslattung 40 mm, Rhombusprofil N+K Fichte grau 25 mm

Decke

- EG/OG: Als Stahlbeton, Untersicht Glattputz weiss, Fussbodenaufbau nach Vorgaben des Bauingenieurs
- DG: Vorgefertigte hochwärmege-dämmte Dachelemente in Holzbauweise, Untersicht, Glattputz weiss

Dach

- Satteldach als Warmdach (isoliert), Dachentwässerung als vorgehängte Dachrinnen in Uginox
- Dacheindeckung Dachziegel

Bodenbeläge

- Keramische Platten oder Parkett fertig verlegt inkl. Sockel nach Auswahl Käuferschaft. Bruttobudget CHF 80.–/m² (nur Material pro m², Verlegearbeiten im Kaufpreis!)

Wandbeläge

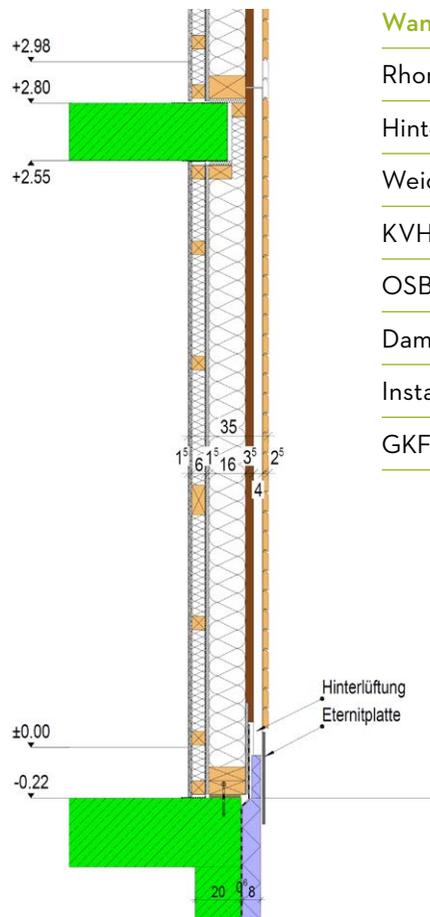
- Eingang, Wohn-/ Esszimmer, alle Zimmer, Küche: Abrieb 1.0 mm
- In den Nasszellen keramische Platten, Gäste-Bad bis 120 cm, Bad bis 200 cm, Rest Glattputz weiss. Bruttobudget CHF 80.–/m² (nur Material pro m², Verlegearbeiten im Kaufpreis!)

Allgemein

- Fenster in Holz (Fichte)/Aluminium (anthrazit), 2-fach isolierverglast (U_g=1.1 W/m²K), Einhanddrehkippbeschläge in sämtlichen Räumen EG - DG, aussen liegende Fensterbänke in Granit
- Treppe: Betontreppe mit keramischen Platten
- Türen: Hochwertige Eingangstür mit Mehrfachverriegelung; Innentüren als Blockfuttersüren furnierte oder kunstharzbeschichtete, verschiedene Farbdekore
- Aluminiumlamellenstoren, thermolackiert, Bedienung elektrisch

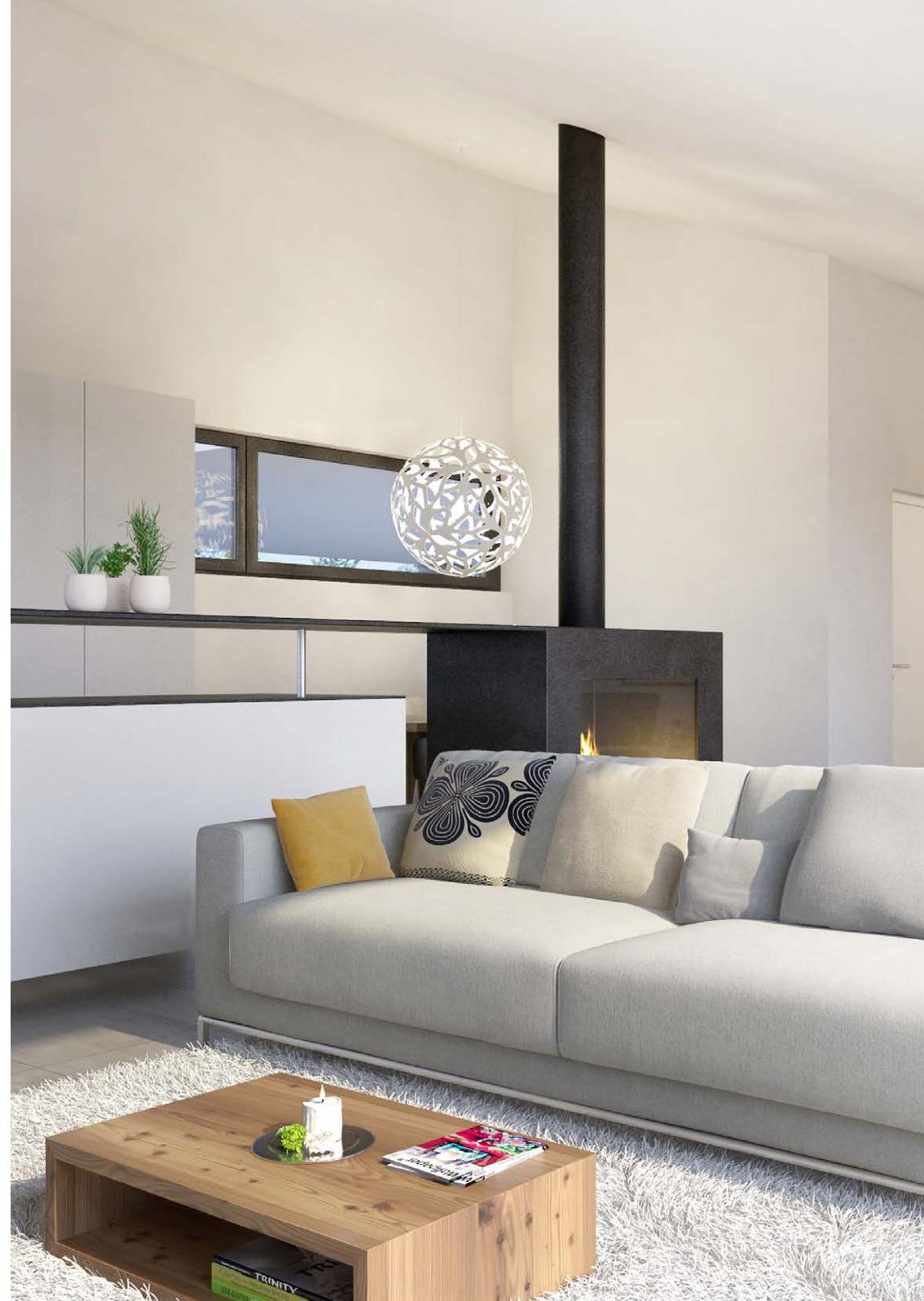
BODEN OG / AUSSENWAND

AUFBAU



Wandaufbau EG

Rhombusprofil N+K	25 mm
Hinterlüftungslattung senkrecht	40 mm
Weichfaserplatte Nut + Kamm	35 mm
KVH Ständerwerk + Mineralwolle	160 mm
OSB Platte	15 mm
Dampfbremse	1 mm
Installationslattung	60 mm
GKF Platte (Fernacell) - auf der Baustelle	15 mm





KURZBAUBESCHRIEB

Elektroinstallation

- Schalter und Steckdosen in allen Räumen (siehe Baubeschrieb)
- 2 TV/Radio- und Telefon-Steckdose betriebsbereit in Wohnen/Essen, restl. Zimmer 1 TV/Radio- und 1 Telefon-Steckdose vorbereitet (Leerrohr ohne Kabel), 2 Multimediasteckdosen pro Wohnung
- Sonnerie/Glocke betriebsbereit

Kücheneinrichtung

- Den Käufern steht das folgende Bruttobudget zur Verfügung, bei Auswahl bei der von der Erstellerin beauftragten Lieferfirma: 4.5 Z. WHG 30'000.– / 5.5 Z. WHG und Attika WHG 35'000.–

Sanitäre Installationen

- Den Käufern steht das folgende Bruttobudget für Apparate zur Verfügung, bei Auswahl bei der von der Erstellerin beauftragten Lieferfirma: 4.5 Z. WHG 20'000.– / 5.5 Z. WHG und Attika WHG 26'000.–

Heizungsinstallation

- Eigene Wärmepumpenheizung (Luft / Wasser), Warmwasserboiler, Fussbodenheizung mit elektrischer Einzelraumregulierung in allen geheizten Räumen

Lüftungsinstallation

- Die Küchenabluft wird über Umluft / Aktivkohlefilter gemacht, um den Wärmeverlust in den Wohnungen zu minimieren.

Keller/Heizung

- Boden: Unterlagsboden gestrichen grau; Wand: Beton, roh, weiss gestrichen; Decke: Beton, roh, weiss gestrichen

Umgebung

- Zugangswege, Hauszugänge mit Gartenplatten / Betonverbundsteinen oder ähnlichem. Parkplätze und Zufahrtsstrasse asphaltiert
- Gärtnerarbeiten: Humusieren der Rabatten, Pflanz- und Wiesenflächen, sowie Rasensaat ohne Bepflanzung, die Terrassen werden wo notwendig mit einem Sichtschutz getrennt
- 1 Frostsicherer Wasserhahn im Aussenbereich



weitsicht



timpresa
soluzioni immobiliari



ENGEL & VÖLKERS

PROJEKTENTWICKLUNG

via dei pioppi 2a | ch-6616 losone
info@timpresa.ch | 091 791 03 82
www.timpresa.ch

VERKAUF / BETREUUNG

spisergasse 23 | ch-9000 st. gallen
stgallen@engelvoelkers.com | 071 730 09 20
www.engelvoelkers.com/stgallen

Der Inhalt des Prospekts wurde von der timpresa sa sorgfältig bearbeitet und geprüft. Die timpresa sa übernimmt jedoch keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Wir behalten uns das Recht vor, Aktualisierungen und Änderungen an den bereitgestellten Informationen ohne vorherige Ankündigung zu verändern, zu ergänzen und zu löschen. Die timpresa sa ist bestrebt, in allen Informationen geltende Urheberrechte zu beachten. Sollte es trotzdem zu einer Urheberrechtsverletzung kommen, wird die timpresa sa das entsprechende Objekt aus seiner Publikation entfernen, bzw. mit dem entsprechenden Urheberrecht kenntlich machen. Das Urheberrecht für die eigenen Inhalte des Prospektes steht allein der timpresa sa zu. Die Vervielfältigung von Informationen und Daten, insbesondere die Verwendung von Texten oder Bildern bedarf der vorherigen Zustimmung der timpresa sa.

