



RESIDENZ AM SCHILF
Exklusive Eigentumswohnungen am Bodensee

Inhalt

Projekt	5
Altenrhein	7
Lage	11
Highlights	13
Grundrisse	17
Fassaden	29
Kurzbaubeschrieb	31
Konditionen	33
Kontakte	36





Exklusiv leben am Bodensee

Qualitativ hochwertige, attraktive und barrierefreie Wohnungen mit modernen Gestaltungselementen und geschmackvoller Farbgestaltung. Die «Residenz am Schilf» mit 10 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und einem Lift wird auf einer Gesamtfläche von knapp 2'000 m² Grundstücksfläche erstellt. Es werden 2 ½, 3 ½ und 4 ½ -Zimmer-Wohnungen realisiert, welche durch die grosszügigen Raumeinteilungen sowie die nach Südwesten ausgerichteten Balkone sowohl optisch-architektonisch wie auch gestalterisch überzeugen.

Termine: Baubeginn ca. Frühjahr 2022
Bezug ca. Frühling 2023
Adresse: Dorfstrasse 36, 9423 Altenrhein







Altenrhein

Die Gemeinde Thal mit den Ortschaften Altenrhein, Staad und Thal bietet Einwohnern, Urlaubern, Gästen und Touristen unter anderem eine Vielfalt an attraktiven Freizeit-Möglichkeiten. Altenrhein mit ihrer Lage direkt am Bodensee - im Dreiländereck von Österreich, Deutschland und der Schweiz bietet nebst vielen hochwertigen Arbeitsplätzen und tollen Wohnlagen auch eine Vielfalt an touristischen Sehenswürdigkeiten und kulturelle Einrichtungen wie z.B. die Markthalle oder das Fliegermuseum Altenrhein. Ferner faszinieren immer wieder die schönen See- und Hafenanlagen die zum Baden, dem Wassersport und natürlich auch zum Verweilen und Geniessen einladen.

Altenrhein gilt als letztes Fischerdorf am oberen Bodensee. Die Berufsfischer des Dorfes beliefern Restaurants und Hotels aber auch Privatpersonen täglich mit fangfrischen Felchen, Eglis, Forellen, Zander, Hechten und Saiblingen. Das Vogelparadies an der Mündung des Alten Rheins und der geschlossene Schilfgürtel am See, in dem seltene Pflanzenarten gedeihen, laden ein zum Flanieren und Innehalten. Hier finden Sie alles, was ein Erholungsgebiet ausmacht: moderne Hafenanlagen, komfortable Campingplätze, die schönste Naturbadeanstalt am See, gediegene Speiselokale und die extravagante Markthalle nach Idee und Konzept von Friedensreich Hundertwasser. Um 890 wird Altenrhein erstmals urkundlich erwähnt als Rinisgemünde. Die lange Geschichte der Siedlung zwischen zwei Armen des Rheins war geprägt vom Kampf gegen jährliche Überschwemmungen. Mit der Aufschüttung des Dammweges zwischen Dorf und Rheinspitz und der internationalen Rheinkorrektur besonders dem Fussacher -Durchstich Anfang des letzten Jahrhunderts verbesserte sich die Hochwasserlage deutlich. Ende der Zwanzigerjahre baute Dornier einen Flugplatz samt Werft, in der unter anderem die legendäre Do X, ein riesiges, zwölfmotoriges Wasserflugzeug, gefertigt wurde.

Kennzahlen Gemeinde Thal per 31.12.2021

Fläche in km ²	9,6m ²
Dorfvereine	ca.70
Wohnbevölk.	6`665, davon 76% Schweizer und 24% Ausländer
Beschäftigte	4`382, davon über je 2`000 in Industrie und DL-Sektor
Arbeitsplätze	ca. 1`800 in Industrie und Gewerbe





RHEINECK

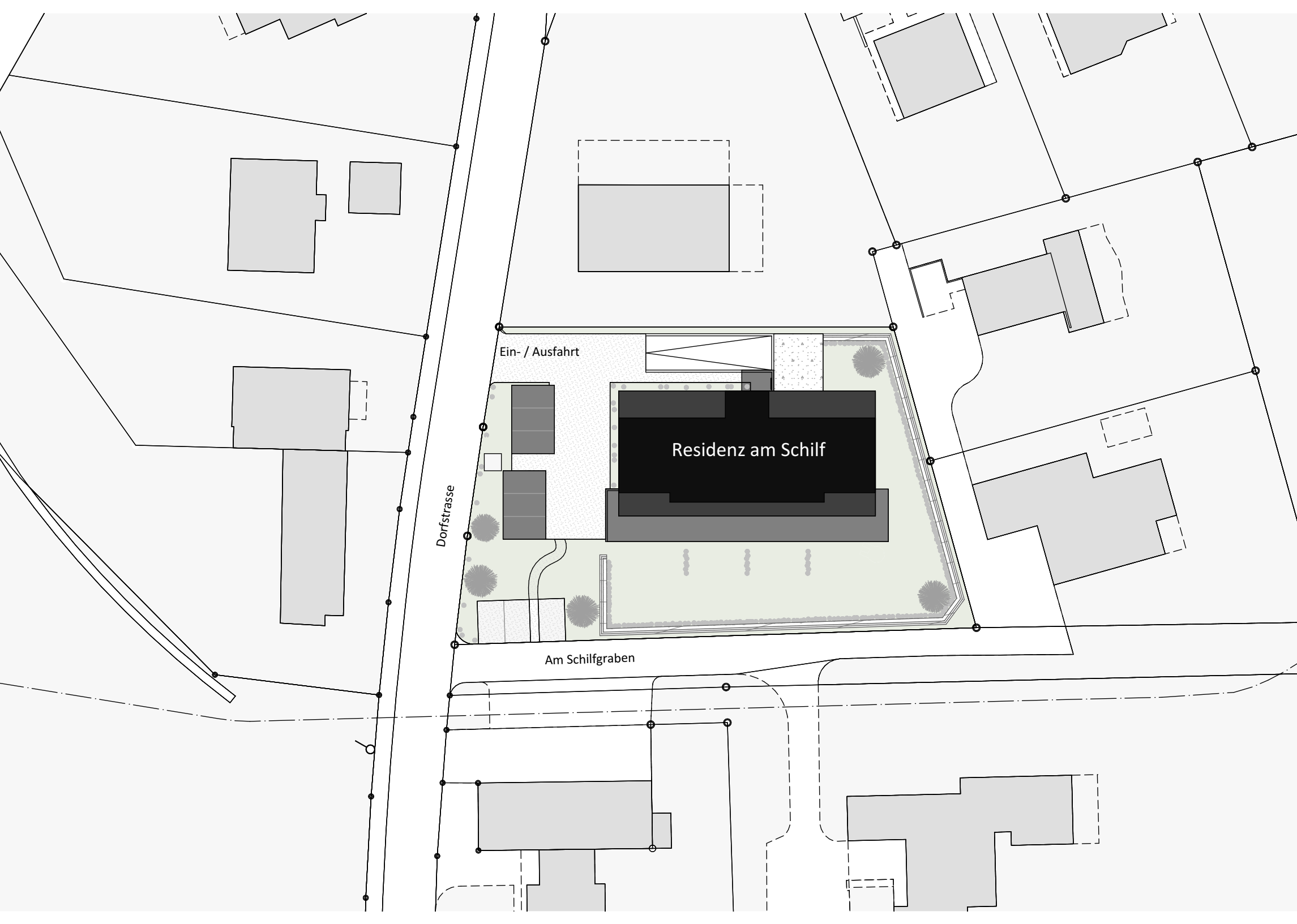
THAL

RESIDENZ



STAAD

Z AM SCHILF



Residenz am Schilf

Ein- / Ausfahrt

Dorfstrasse

Am Schilfgraben

Lage

- Familienfreundliche und sehr ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr
- Wenige Gehminuten zum Bodensee, Hafenanlagen und Naherholungsgebiet
- Nähe zu örtlichen Infrastrukturen und Bushaltestelle
- Lage in Einfamilienhausquartier
- Sehr gute Besonnung dank Südwestausrichtung
- Wenige Autominuten zur Autobahneinfahrt A13 Richtung St. Gallen/Chur







Aussen

- Schützendes Walmdach mit Ziegeleindeckung und integrierter Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung
- Attikawohnungen und innenliegende 3½-Zi-Wohnungen mit flexiblen Grundrissen
- Geräumige, moderne, offene und lichtdurchflutete Grundrisskonzepte
- Nach neuesten Baukenntnissen und Minergie-Standard geplant
- Nachhaltige Bauweise mit modernster Gebäudetechnik
- Wärmeerzeugung mittels Erdwärme-Wärmepumpe



Visualisierung / 4.5 Zimmer Wohnung / Erdgeschoss





Innen

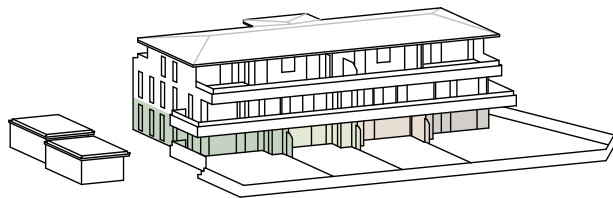
- Individuell steuerbare Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen sowie integriertem Sommerkühlsystem (Freecooling)
- Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima in allen Wohn- Schlaf-, Sanitär- und Kellerräumen
- Gehobene Ausbaustandards, individuell weiter ausbaubar
- Moderne Schweizer Einbauküchen mit V-Zug-Geräten
- Moderner Personenaufzug über sämtliche Etagen
- Ausreichend Tiefgaragen- und Aussenplätze
- Anschluss E-Mobilität (Leerrohre) vorbereitet
- Separater Spielplatz für Kinder
- Glasfasererschliessung für schnelles Internet
- Grosszügige Elektroausstattung mit Einbausspots im Eingangsbereich, Bad, Küche sowie auf der Terrasse
- Sämtliche Raffstoren sowie Sonnenmarkisen elektrisch bedienbar
- Holz-Aluminiumfenster
- Hochwertige Bodenbeläge



Erdgeschoss

4.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 128.0m² / Garten 92.7m²

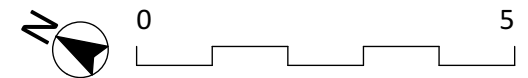
2.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 60.5m² / Garten 69.6m²





4.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 128.0m² / Garten 281.1m²

2.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 60.5m² / Garten 67.9m²

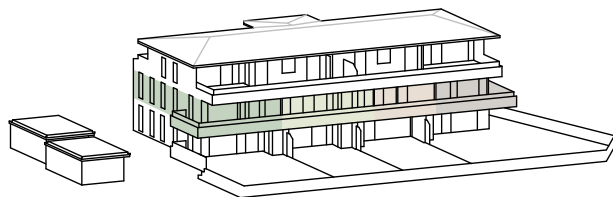


Masstab 1:100

Obergeschoss

3.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 98.5m² / Terrasse 22.4m²

3.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 89.4m² / Terrasse 26.5m²





3.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 98.5m² / Terrasse 22.4m²

3.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 89.4m² / Terrasse 26.5m²



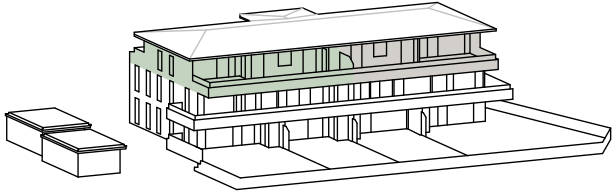
Masstab 1:100





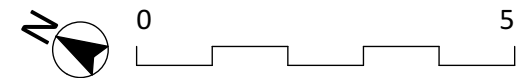
Attikageschoss

4.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 122.2m² / Terrasse 71.9m²





4.5-Zimmer Wohnung / Bruttofläche 122.2m²/Terrasse 71.9m²



Masstab 1:100

Visualisierung / 4.5 Zimmer Wohnung / Attikageschoss

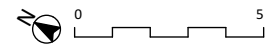
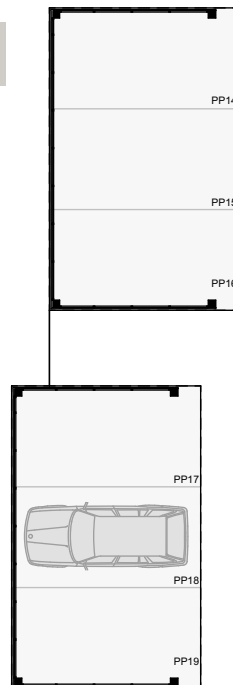




Untergeschoss

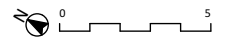
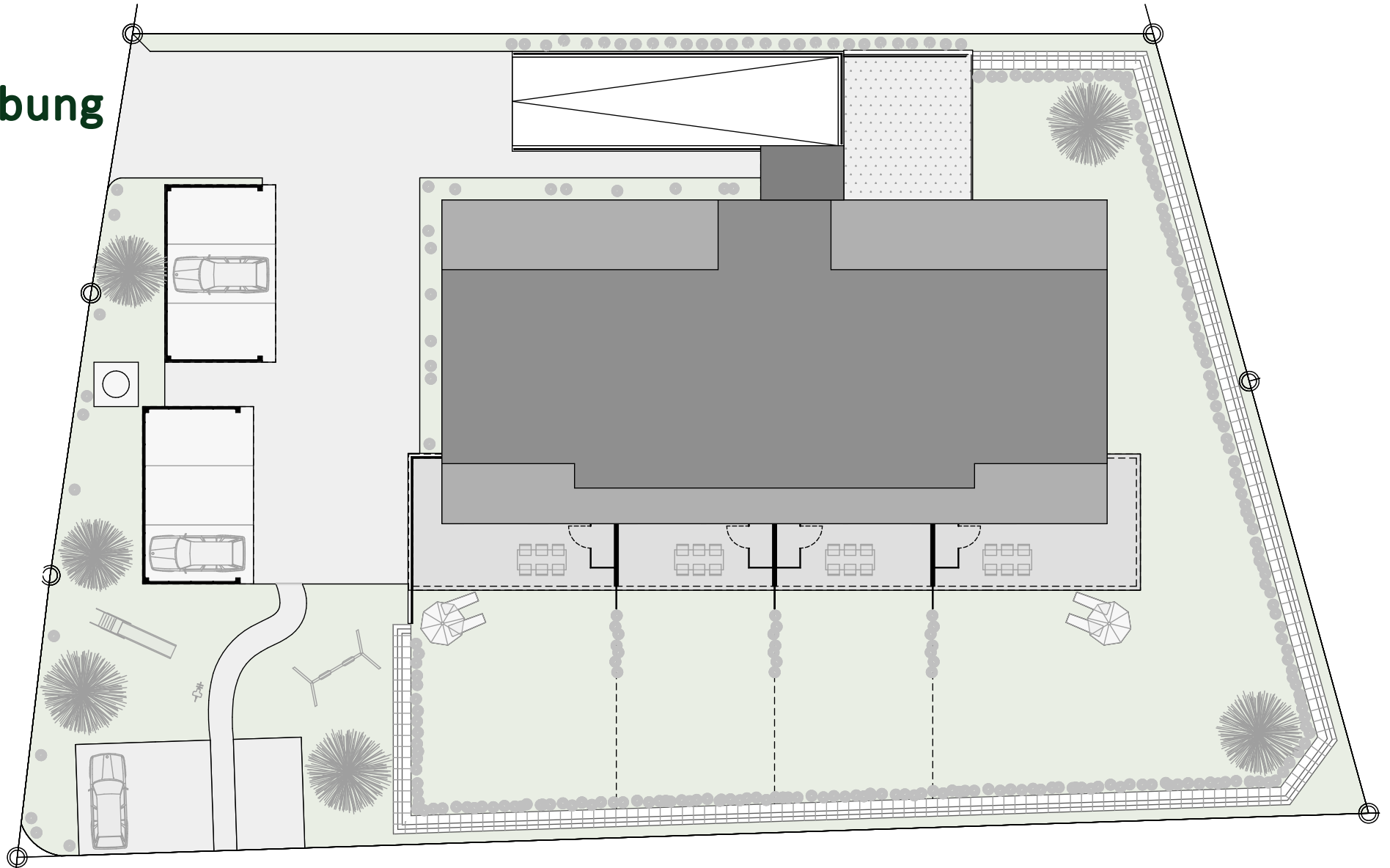
13 Tiefgaragenplätze / 9 Aussenparkplätze

10 Kellerräume / 10 Abstellräume



Massstab 1:200

Umgebung

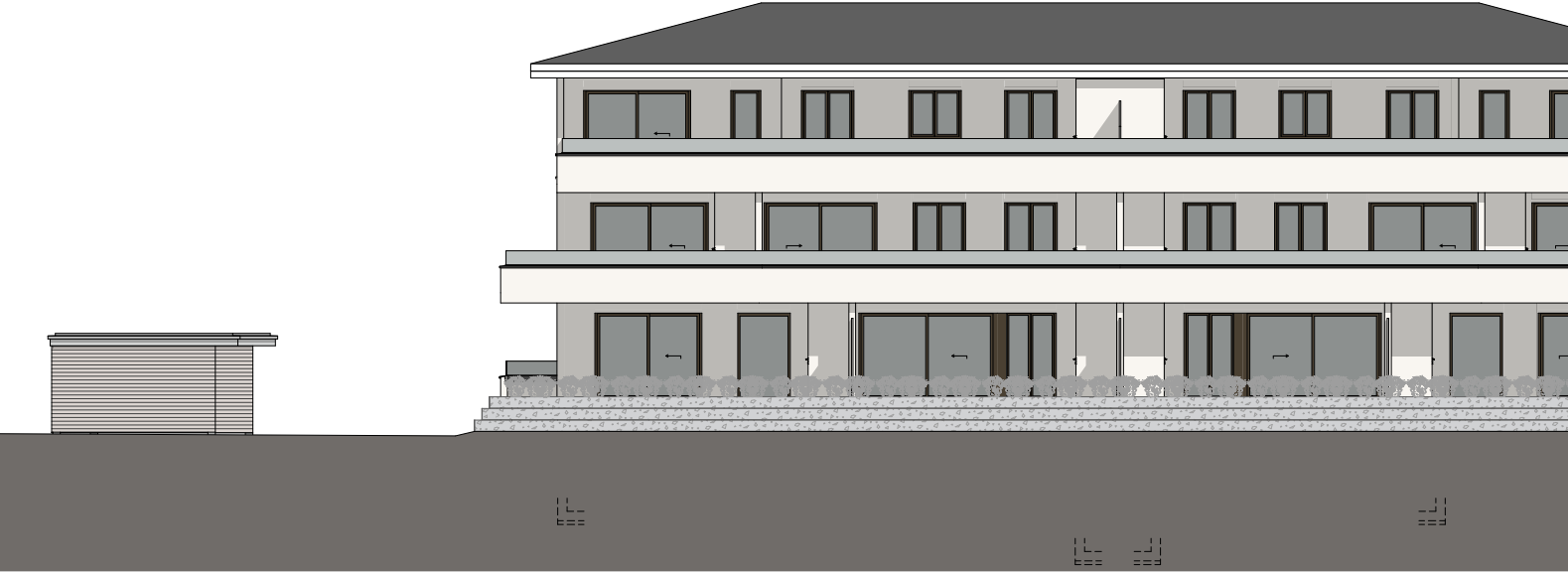


Masstab 1:250

Fassaden



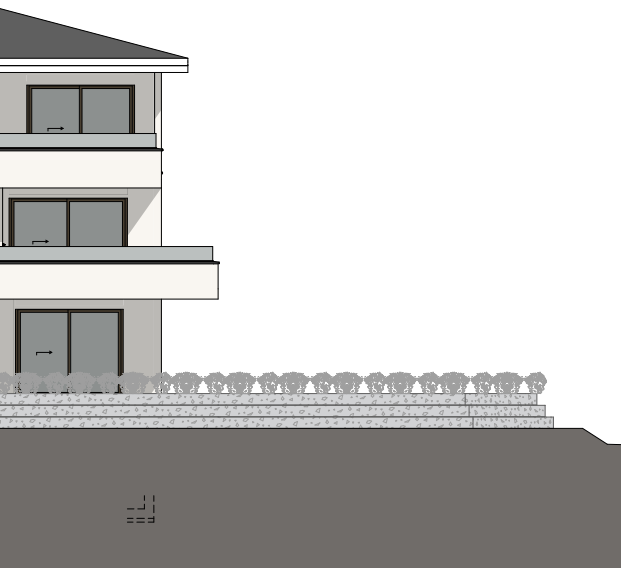
Nordfassade



Südfassade



Ostfassade



Westfassade

Kurzbaubeschrieb

Wohnbereich / Schlafzimmer

- Wände und Decken in Gipsglattstrich Weiss
- Parkettböden in Eiche geräuchert – Landhausdiele

Bäder

- Hochwertige, grossformatige Feinsteinzeugplatten an Böden und Wänden in den Bädern
- Moderne Sanitärapparate, schwellenlose gefliesste Dusche mit Glaswand
- Flächenbündig eingebauter Spiegelschrank mit Steckdosen und integrierter dimmbarer Beleuchtung, edle Waschtischunterbaumöbel
- Im detaillierten Sanitärkonzept sind weitere Informationen enthalten.

Abstellräume

- Waschmaschine und Trockner der Marke V-Zug (bei 3,5-Zi-Whg. teilweise im Bad angeordnet)

Küche

- Abstellraum: Einzelgeräte der Marke V-Zug für Waschen und Trocknen (bei 3 ½-Zi-WG teilw. im Bad angeordnet) Küche
- Schweizer Schreinerküche des Küchenbauers «Baumann AG» in Berneck mit ausschliesslich Schweizer Qualitätsgeräten der Marke V-Zug (Combi-Steamer, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler)
- Induktionskochfeld «Bora»
- Moderne Küche mit Natursteinarbeitsfläche in Granit
- Fronten und Sichtseiten in pflegeleichter Kunstharzoberfläche
- Hochschrankbeleuchtung LED das detaillierte Küchenkonzept enthält weitere Informationen.

Elektroinstallationen

- Erschliessung der Hauptverteilung ab Hausanschluss sowie Zuleitung auf die Unterverteilung der einzelnen Wohnungen (Einzelzähler)
- Grundausstattung: LED-Deckenspots im Entrée, Bäder, Gang und im Arbeitsbereich der Küche
- Multimedia-Dosen mit Telefon und TV-Anschluss im Wohnbereich und in allen Zimmern
- Eingang: Sonnerie- und Videosprechanlage
- Terrasse: LED-Deckenspots und 3-fach-Steckdose
- Garage/Carport: Vorbereitung für E-Autoladestation (Leerrohre)
- Persönlicher Kellerraum und zusätzlicher von Parkplatz zugänglicher Velo bzw. Abstellraum: Beleuchtung und 3-fach- Steckdose

Fenster / Sonnenschutz

- Holz/Alu Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis schwellenlose Hebe-Schiebetüren zur Terrasse
- Verbundraffstoren mit elektrischer Bedienung bei allen Fenstern
- Alle Terrassen mit elektrisch bedienbarer Sonnenmarkise
- Vorhangschiene (VS 57) bei allen Fenstern *Terrassen*
- Boden in Feinsteinzeugplatten (60/120) verlegt im Splitt oder auf Stelzlager
- Separater Abstellraum auf jeder Terrasse
- Glasgeländer für eine uneingeschränkte Fernsicht und optimalen Lichteinfall

Heizungsanlage

- zentrale Heizungsanlage mit Erdwärme und Warmwasseraufbereitung via zentralem Boiler
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung in allen Räumen
- Sommerkühlung über die Fussbodenheizung
- Jede Wohnung verfügt über einen wohnungsinternen Zähler der separat den Warmwasser- und Wärmeverbrauch erfasst

Wohnraumlüftung

- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Zu- und Abluft erfolgt über verschiedene Lüftungsauslässe in den Wohn-, Schlaf- und Sanitärräumen
- Separate Lüftungsanlage für Keller und Tiefgarage

Liftanlage

- moderner und rollstuhlgängiger Personenaufzug in alle Geschosse

Dachkonstruktion

- Schützendes Walmdach mit Ziegeleindeckung und integrierter Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromerzeugung

Umgebung / Spielplatz

- Die Bepflanzung und Aussenbeleuchtung erfolgt gemäss dem Umgebungskonzept des Architekten
- Spielplatzausgestaltung vorhanden

Allgemeine Bemerkungen

- Die Bauweise entspricht den aktuell sehr hohen Anforderungen bezüglich den behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung sowie den SIA - Normen 181 für Schallisolation.
- Des Weiteren verweisen wir auf den detaillierten Baubeschrieb sowie den verschiedenen Konzepten für den Elektro-, Sanitär- und Küchenbereich.

Vorbehalt

Dieser Verkaufsprospekt mitsamt den Visualisierungen, Materialisierung, Detailausführungen und Farbgebung sind stark vereinfacht dargestellt und können in der Ausführung abweichen. Die verbindliche Definition erfolgt im Kaufvertrag welcher auch den detaillierten Baubeschrieb beinhaltet.



Deine nächsten Schritte zum Eigenheim

Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Fixpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inkl. Landanteil, Anschlussgebühren und Umgebungsarbeiten. Verkauft wird der schlüsselfertige Ausbau der Kaufobjekte samt den dazugehörenden Räumen, Anlagen und Einrichtungen gemäss Stockwerkeigentumsbegründung und Baubeschrieb.

Im Basiskaufpreis nicht inbegriffen sind:

- die Handänderungssteuern und Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und Eintragung im Grundbuch, die Schuldbrieferrichtung sowie alle weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Steuern, Gebühren und Abgaben.
- Die Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Veränderungen (Käuferwünsche), die von der Standardausführung abweichen und wer im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind. Dazu gehören auch die anteilmässigen Kosten für Versicherungen und allfällige zusätzliche Anschlussgebühren für Strom, Wasser, Kanalisatin, usw.
- Allfälliges Honorar des Planers und der Bauleitung für die Aufwendungen, welche im Zusammenhang mit der Erfüllung der Käuferwünsche entstanden sind.

Im Pauschalpreis inbegriffen

- Jegliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb aufgeführten Umfang.
- Kosten für Gebäude-, Bauwesenversicherung sowie Bauherrenhaftpflicht bis hin zum Bezugstermin.
- Kosten der Stockwerkeigentumsbegründung sowie des entsprechenden Reglements.
- Sämtliche Kosten der Gebäudeerschliessung, sowie der Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser und Elektrisch.
- Sämtliche Honorare der Gebäudeerstellung.

Verkaufsablauf

- Unverbindliches Beratungsgespräch mit der Hol-Immo GmbH in welchem detailliert das Eigenheimprojekt vorgestellt wird. Auf Wunsch und nach Entscheid zum Erwerb wird die Hol-Immo GmbH auch kostenlos eine Finanzierungsofferte einer Schweizer Bank beibringen, wobei Sie selbstverständlich bei der Wahl des Finanzierungsinstitutes frei sind.
- Nach erfolgtem Kaufentscheid wird in einem ersten Schritt ein Reservationsvertrag abgeschlossen der mit der Anzahlung von Fr. 30'000.— in Rechtskraft erwächst. Diese Anzahlung wird dem Kaufpreis angerechnet und ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Nach Eingang eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens für den Restkaufpreis erfolgt die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages. Zu diesem Zeitpunkt ist unter Abzug der Reservation eine Anzahlung von 20 % des Kaufpreises zu leisten.

- Zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung erfolgt die Zahlung der Restkaufpreissumme sowie allfälliger Mehrkosten.
- Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren werden von den beiden Parteien je zur Hälfte übernommen.

Budgetpositionen und Käuferwünsche

- Die Käuferschaft hat die Möglichkeit, als Budgetpositionen ausgewiesenen Leistungen und Lieferungen bei den durch die Bauherrschaft vorgegebenen Firmen und Lieferanten selber auszuwählen und zu bemustern. Dies gilt für die KÜcheneinrichtungen, Boden- und Wandbeläge sowie die Sanitärapparate (ausser Duschgläser). Mehrpreise infolge teurerer Auswahl als der Standard werden offen abgerechnet.
- Grundsätzlich sind Änderungswünsche je nach Baufortschritt möglich, jedoch muss die gestalterische, statische und auch die technische Realisierbarkeit gegeben sein.
- Für Beratungen und Planänderungen der Fachplaner und des Architekten werden die Kosten nach effektivem Aufwand verrechnet.

Besondere Hinweise

- Sämtliche ausgehändigten Visualisierungen und Grundrisse sowie erteilte Informationen und Angaben erfolgen ohne Gewähr und sind somit nicht verbindlich. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Käuferbaubeschrieb und die Pläne des Architekten im Massstab 1:50 massgebend.
- Hochwertige Naturprodukte wie Massivholz, keramische Platten etc. unterliegen Schwankungen in der Maserung, Einfärbung etc. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht überschreiten, kann kein Austausch erwartet werden.







Kontakt Daten

Auskünfte & Verkauf



Hol-Immo GmbH
Roland Hostenstein
Nelkenweg 2
9435 Heerbrugg

roland.hostenstein@gmail.com

T. +41 79 350 55 12

Bauherr

Atelier Zündt GmbH
am Schilfgraben
9423 Altenrhein (-Thal)



Architektur und Bauleitung

Fabio Frei GmbH
Oberrietstrasse 15
9462 Montlingen

info@fabiofrei.ch
T. +41 71 760 01 35

www.fabiofrei.ch