

AM
MÜLIBACH

www.muelibach-wagenhausen.ch



BERATUNG & ERSTVERMIETUNG



Kanton THURGAU

Der Thurgau ist mit Sicherheit einer der schönsten Flecken der Schweiz. All seine Pracht zeigt sich in der landschaftlichen Vielfalt mit dem malerischen Bodensee, fruchtbaren Obstwiesen und sonnigen Rebhängen. Im Frühling verzaubert die Blütenpracht, im Sommer lockt der Rhein, der Bodensee und die Wiesen mit üppigen Obstbäumen, im Herbst bieten die Weinreben ein berauschendes Farbspiel und im Winter locken die nahen Berge.



Zahlreiche, idyllische Bauernhöfe bieten nach der Ernte in Hofläden ihre frischen Waren zum Verkauf. Der Thurgau zeichnet sich aus durch landschaftliche Schönheit, aber auch durch seine Standortqualitäten mit attraktiver Nähe zu Zürich und zu den Wirtschaftsräumen in Süddeutschland und Österreich.







Gemeinde
STEIN AM RHEIN

Das Kleinod Stein am Rhein im Kanton Schaffhausen mit seinen mittelalterlichen Gebäuden bietet eine breite Facette von Kunst, Kultur und Natur. So farbig wie sich die prächtigen Fassaden am Rathausplatz präsentieren, so bunt ist auch die Palette an gastronomischen Genüssen und Angeboten.

Eingebettet in eine paradiesische Landschaft, dort wo der Bodensee wieder zum Rhein wird, liegt Stein am Rhein mit den schmucken Fassaden, den vielen Erkern, den stillen Winkeln, den stattlichen Fachwerkhäusern und der einladenden Uferpromenade.

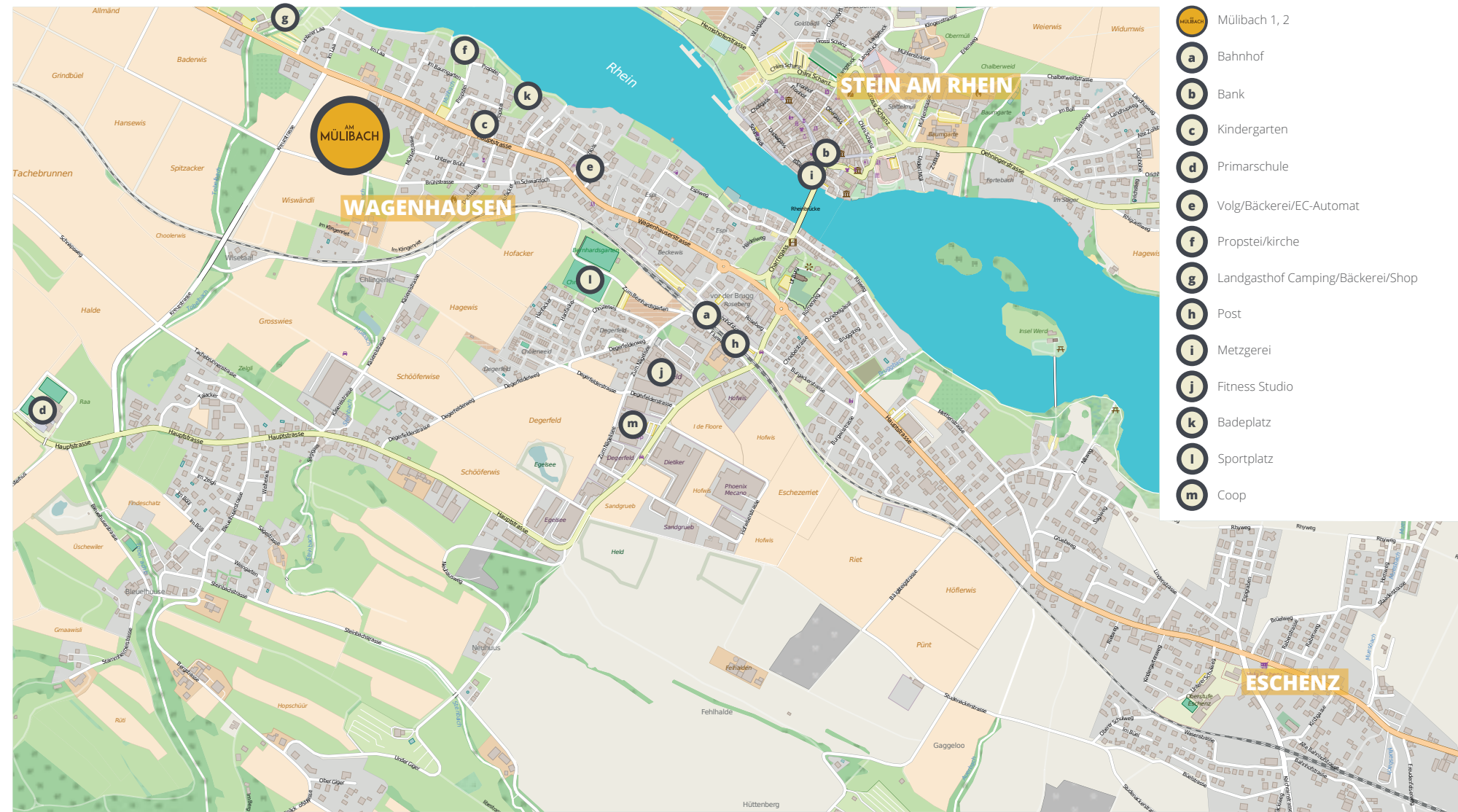


Gemeinde WAGENHAUSEN

Die hübsche Gemeinde Wagenhausen liegt in Bodenseenähe am Rhein im Kanton Thurgau. Sie ist unmittelbarer Nachbar von Stein am Rhein und verfügt über ein intaktes Gemeindeleben sowie einen attraktiven Steuerfuss. Zu Fuss oder per Fahrrad lassen sich die vier Ortsteile Etwilen, Kaltenbach, Rheinklingen und Wagenhausen bestens erkunden. Die Geschichte von Wagenhausen reicht bis ins Mittelalter zurück. Die Marienglocke im Kirchturm der Propstei Wagenhausen stammt aus dem Jahre 1291 und ist damit so alt wie die Eidgenossenschaft.

Ort	Distanz	Auto	ÖV
Schaffhausen	18.9 km	0:21 h	0:24 h
Frauenfeld	16.6 km	0:21 h	0:39 h
Winterthur	30.7 km	0:31 h	0:40 h
Zürich	52.8 km	0:47 h	1:07 h
Zürich Flughafen	51.7 km	0:38 h	1:04 h
St. Gallen	73.4 km	0:54 h	1:20 h
Konstanz	37.5 km	0:38 h	0:43 h
Singen	18.3 km	0:26 h	0:54 h

200 m



- a** Mülibach 1, 2
- a** Bahnhof
- b** Bank
- c** Kindergarten
- d** Primarschule
- e** Volg/Bäckerei/EC-Automat
- f** Propstei/kirche
- g** Landgasthof Camping/Bäckerei/Shop
- h** Post
- i** Metzgerei
- j** Fitness Studio
- k** Badeplatz
- l** Sportplatz
- m** Coop



das
PROJEKT

INNOVATIVE ARCHITEKTUR | JEDE WOHNUNG EINZIGARTIG

An idyllischer und unverbaubarer Lage von Wagenhausen entsteht die Überbauung „Am Mülibach“. Sie besteht aus vier Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Einstellhalle. In einer ersten Bauetappe entstehen die Häuser C & D mit insgesamt 14 hochwertigen Eigentumswohnungen. In einer zweiten Bauetappe werden insgesamt 20 komfortable Mietwohnungen in den Häusern A & B erstellt mit Grössen von 1.5 bis 4.5 Zimmern und Bruttoflächen von 57 m² bis 211 m². Grosszügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume, ein überdurchschnittlich hoher Ausbaustandard und eine hervorragende Bauqualität sorgen für einen nachhaltigen und wertbeständigen Wohnkomfort. Jede der 20 Wohneinheiten mit individuellem Grundriss ist einzigartig. Dazu geplant ist eine Einstellhalle mit Platz für insgesamt 69 Fahrzeuge und 3 Motorräder.

Die ansprechende Fassade der Häuser ist aussergewöhnlich: Sie wirkt markant-modern und durch das Holz sehr natürlich - damit passt sie wunderbar in die grüne Umgebung. Die sonnige, ruhige und naturnahe Wohnlage und die kurze Distanz zum Dorfladen und zu Kindergarten/Schule machen die Wohnungen für Rentner und Familien gleichermaßen interessant. Auch Paare, welche die ruhige Lage in Rheinnähe schätzen, aber nicht allzu weit von der Stadt entfernt wohnen wollen, sind „Am Mülibach“ herzlich Willkommen.

www.muelibach-wagenhausen.ch



Wohnungen TYPOLOGIE

Nr.	Geschoss	Zimmer	BGF	NGF*	Loggia	Sitzplatz	Garten	Seite
A01	Erdgeschoss	2.5	84 m ²	64 m ²	-	33 m ²	✓	18
A02	Erdgeschoss	1.5	59 m ²	46 m ²	-	26 m ²	✓	19
A03	Erdgeschoss	3.5	109 m ²	86 m ²	-	43 m ²	✓	20
A11	Obergeschoss	2.5	97 m ²	74 m ²	15 m ²	-	-	21
A12	Obergeschoss	1.5	57 m ²	46 m ²	10 m ²	-	-	22
A13	Obergeschoss	3.5	108 m ²	86 m ²	14 m ²	-	-	23
A21	Dachgeschoss mit Galerie	3	170 m ²	119 m ²	10 m ²	-	-	24
A22	Dachgeschoss mit Galerie	3	116 m ²	85 m ²	9 m ²	-	-	26
A23	Dachgeschoss mit Galerie	4	186 m ²	143 m ²	12 m ²	-	-	28

B01	Erdgeschoss	3.5	116 m ²	90 m ²	-	34 m ²	✓	32
B02	Erdgeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	-	27 m ²	✓	33
B03	Erdgeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	-	27 m ²	✓	34
B04	Erdgeschoss	3.5	115 m ²	90 m ²	-	34 m ²	✓	35
B11	Obergeschoss	3.5	116 m ²	90 m ²	10 m ²	-	-	36
B12	Obergeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	10 m ²	-	-	37
B13	Obergeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	10 m ²	-	-	38
B14	Obergeschoss	3.5	115 m ²	90 m ²	10 m ²	-	-	39
B21	Dachgeschoss mit Galerie	4.5	209 m ²	147 m ²	21 m ²	-	-	40
B22	Dachgeschoss mit Galerie	3.5	150 m ²	112 m ²	25 m ²	-	-	42
B23	Dachgeschoss mit Galerie	4.5	211 m ²	167 m ²	21 m ²	-	-	44

Parkplätze in Tiefgarage	35
Parkplätze Motorrad in Tiefgarage	3
Disponibel / Bastelraum	1

Haus A

Haus B

A+B

*NGF (Nettogeschossfläche gem. SIA 416 ohne Aussen- und Innenwände). Im Dach- und Galeriegeschoss ist die NGF bis Kniestock gerechnet.

Situationsplan



Tiefgarage





Mülibach 1

HAUS A

Haus A umfasst gesamthaft neun Wohnungen, davon verfügen drei Wohnungen über einen Gartensitzplatz. Die Sitzplätze und Loggias sind westlich ausgerichtet und garantieren Ihnen einen sonnigen Feierabend. Die Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss zeichnen sich durch einen besonderen Wohlfühlfaktor und eine vorteilhafte Grundrissaufteilung aus. Jede Wohnung überzeugt durch ihre individuelle Einzigartigkeit.

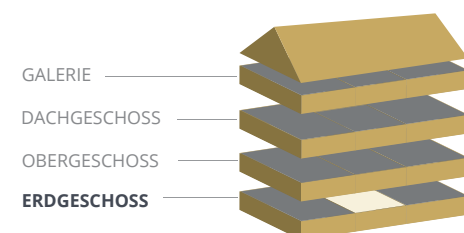
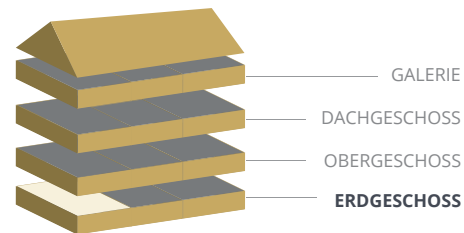
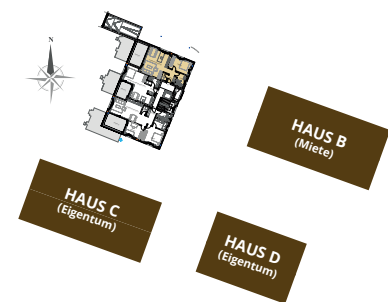
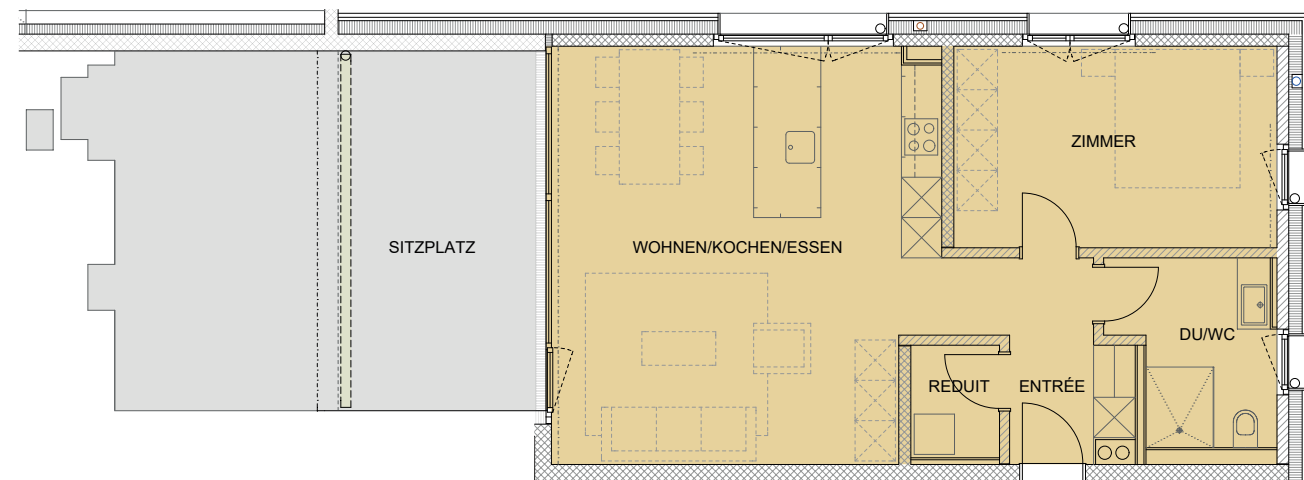
Nr.	Geschoss	Zimmer	BGF	NGF*	Loggia	Sitzplatz	Garten
A01	Erdgeschoss	2.5	84 m ²	64 m ²	-	33 m ²	✓
A02	Erdgeschoss	1.5	59 m ²	46 m ²	-	26 m ²	✓
A03	Erdgeschoss	3.5	109 m ²	86 m ²	-	43 m ²	✓
A11	Obergeschoss	2.5	97 m ²	74 m ²	15 m ²	-	-
A12	Obergeschoss	1.5	57 m ²	46 m ²	10 m ²	-	-
A13	Obergeschoss	3.5	108 m ²	86 m ²	14 m ²	-	-
A21	Dachgeschoss mit Galerie	3	170 m ²	119 m ²	10 m ²	-	-
A22	Dachgeschoss mit Galerie	3	116 m ²	85 m ²	9 m ²	-	-
A23	Dachgeschoss mit Galerie	4	186 m ²	143 m ²	12 m ²	-	-

*NGF (Nettogeschossfläche gem. SIA 416 ohne Aussen- und Innenwände). Im Dach- und Galeriegeschoss ist die NGF bis Kniestock gerechnet.

Erdgeschoss

A01 | 2.5-Zimmer-Wohnung | BGF 84 m² | NGF 64 m²

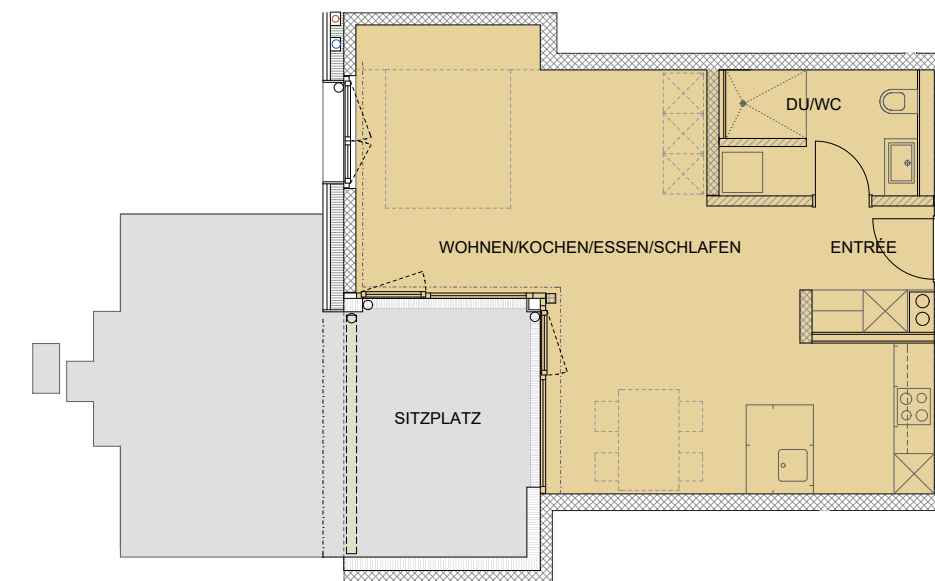
WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	34.7 m ²
ZIMMER	14.4 m ²
REDUIT	2.2 m ²
ENTREE	6.1 m ²
DU/WC	6.1 m ²
SITZPLATZ	33.0 m ²



Erdgeschoss

A02 | 1.5-Zimmer-Wohnung | BGF 59 m² | NGF 46 m²

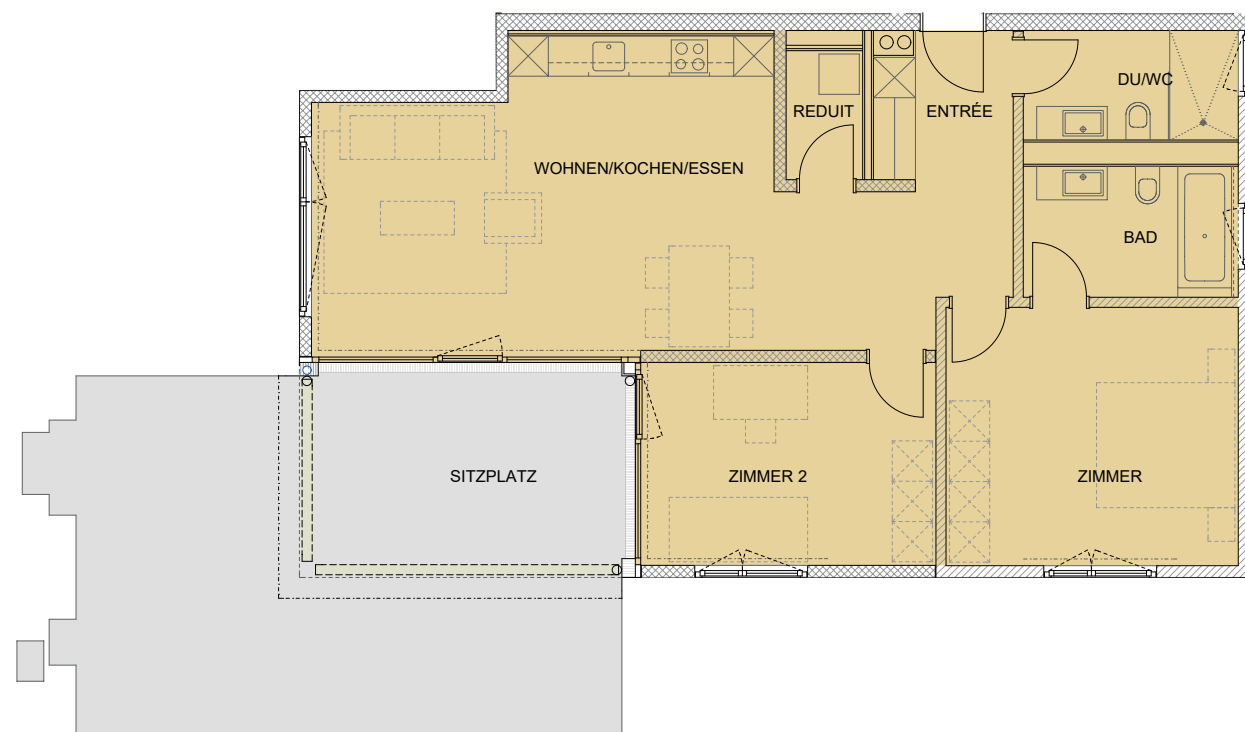
WOHNEN/KOCHEN/ESSEN/SCHLAFEN	36.8 m ²
ENTREE	3.6 m ²
DU/WC	5.3 m ²
SITZPLATZ	26.0 m ²



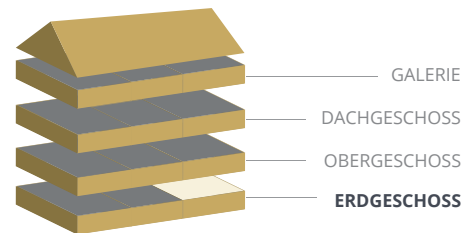
Erdgeschoss

A03 | 3.5-Zimmer-Wohnung | BGF 109 m² | NGF 86 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	35.0 m ²
ZIMMER	13.3 m ²
ZIMMER 2	16.7 m ²
REDUIT	2.2 m ²
ENTREE	7.2 m ²
DU/WC	5.2 m ²
BAD/WC	6.2 m ²
SITZPLATZ	43.0 m ²



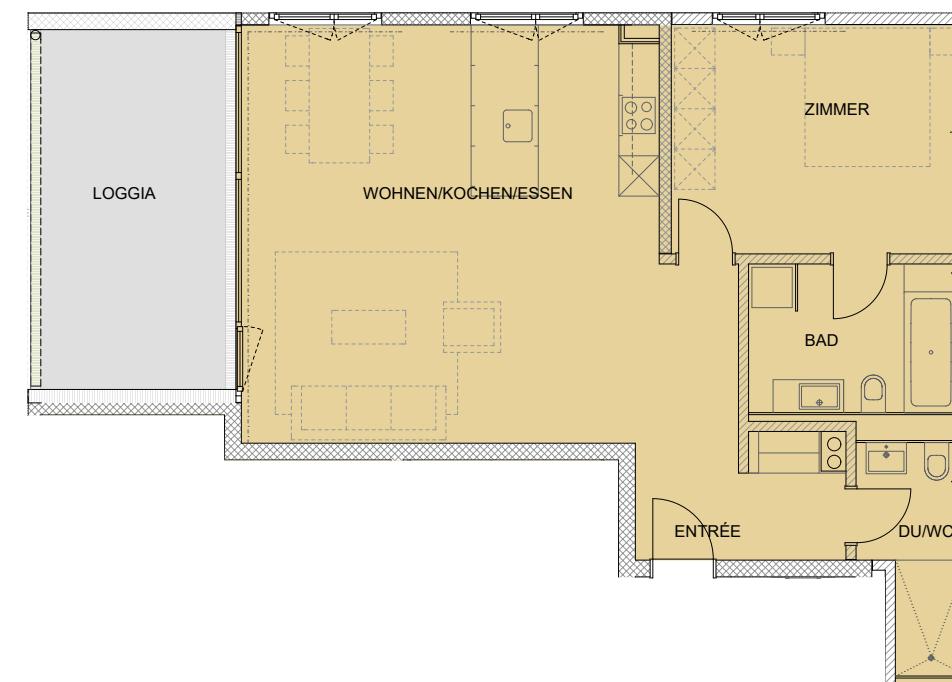
1m



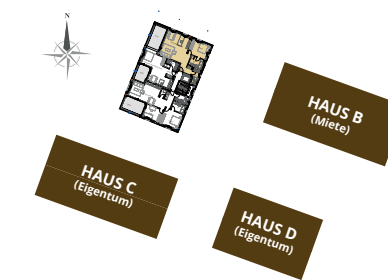
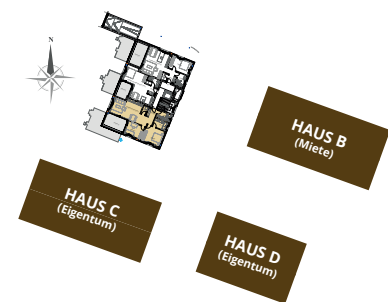
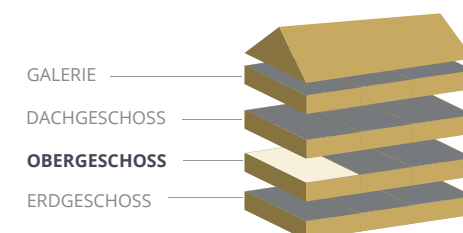
Obergeschoss

A11 | 2.5-Zimmer-Wohnung | BGF 97 m² | NGF 74 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	41.7 m ²
ZIMMER	15.0 m ²
ENTREE	5.6 m ²
DU/WC	4.7 m ²
BAD/WC	7.2 m ²
LOGGIA	15.0 m ²



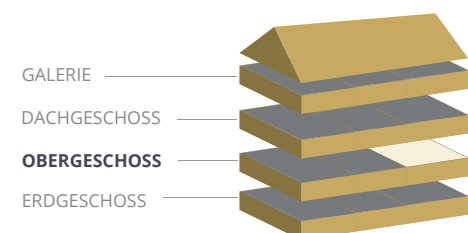
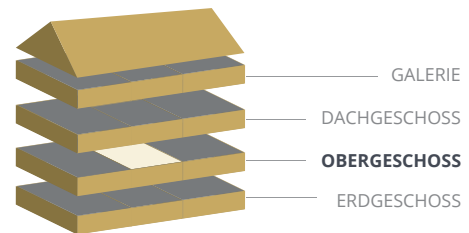
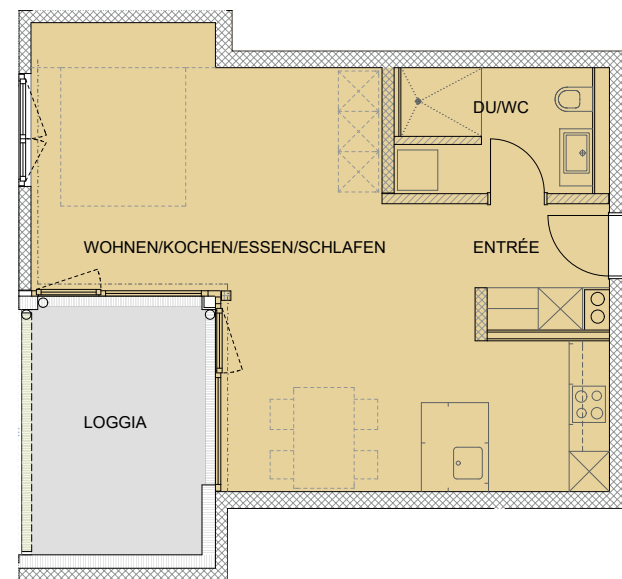
1m



Obergeschoss

A12 | 1.5-Zimmer-Wohnung | BGF 57 m² | NGF 46 m²

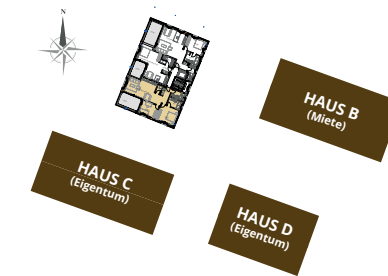
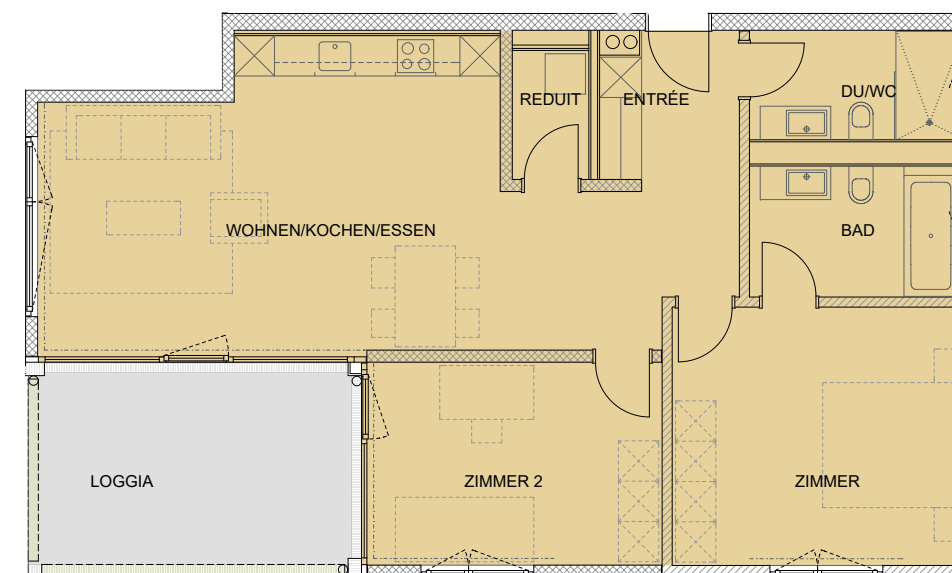
WOHNEN/KOCHEN/ESSEN/SCHLAFEN	36.8 m ²
ENTREE	3.6 m ²
DU/WC	5.3 m ²
LOGGIA	10.0 m ²



Obergeschoss

A13 | 3.5-Zimmer-Wohnung | BGF 108 m² | NGF 86 m²

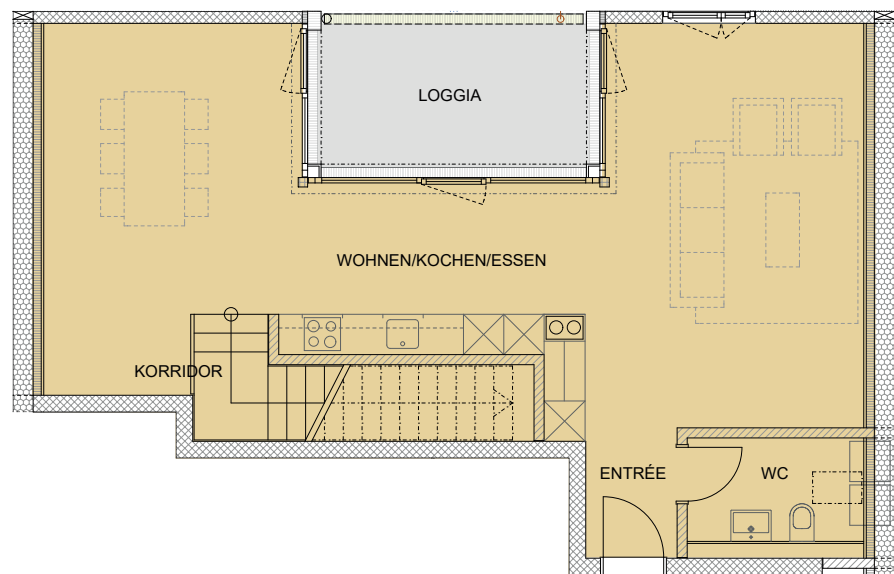
WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	35.0 m ²
ZIMMER 1	16.7 m ²
ZIMMER 2	13.3 m ²
REDUIT	2.2 m ²
ENTREE	7.2 m ²
DU/WC	5.2 m ²
BAD/WC	6.2 m ²
LOGGIA	14.0 m ²



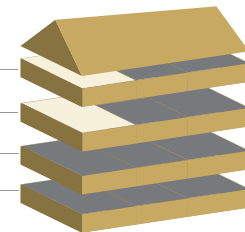
Dachgeschoss

A21 | 3-Zimmer-Wohnung | BGF 170 m² | NGF 119 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	60.5 m ²
ENTREE	6.1 m ²
KORRIDOR	6.6 m ²
WC	5.3 m ²
LOGGIA	10.0 m ²

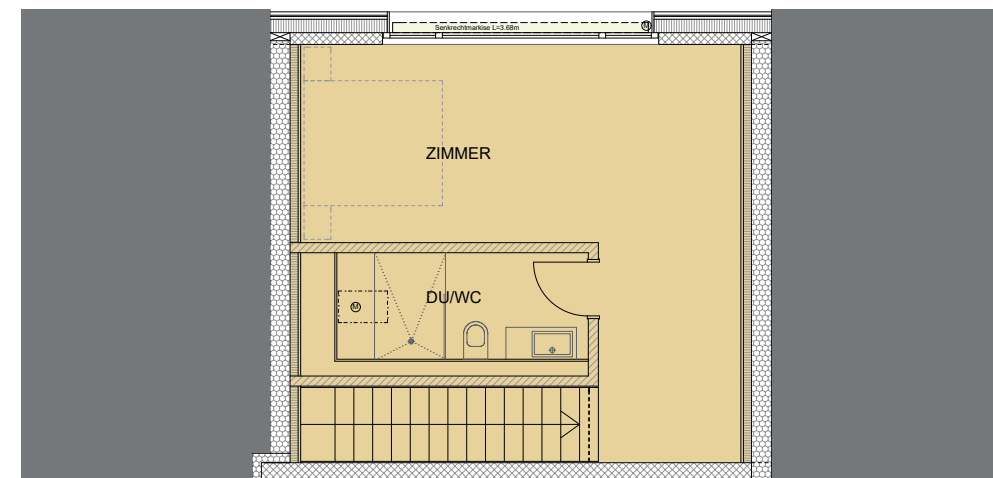


GALERIE
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



Galerie zu A21

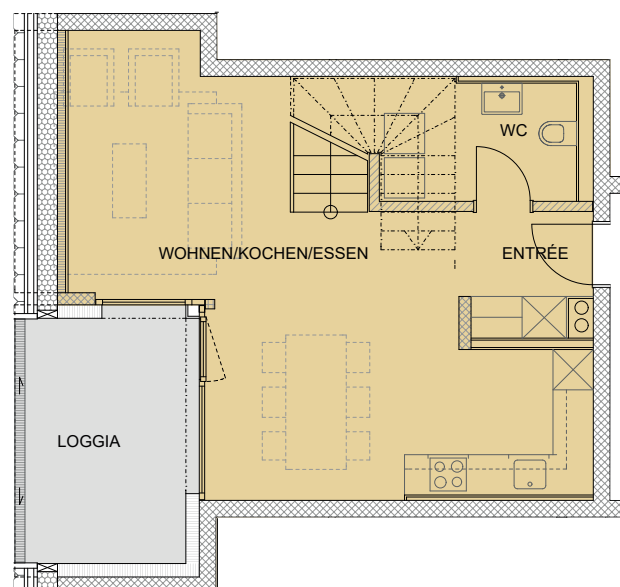
ZIMMER 2	34.3 m ²
DU/WC	5.9 m ²



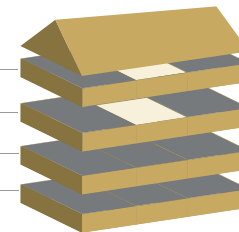
Dachgeschoss

A22 | 3-Zimmer-Wohnung | BGF 116 m² | NGF 85 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	36.3 m ²
ENTREE	3.7 m ²
WC	5.2 m ²
LOGGIA	9.0 m ²

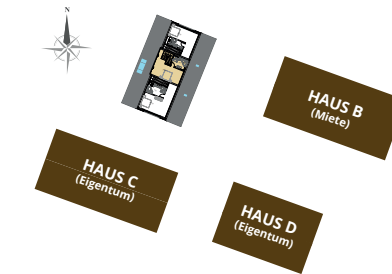
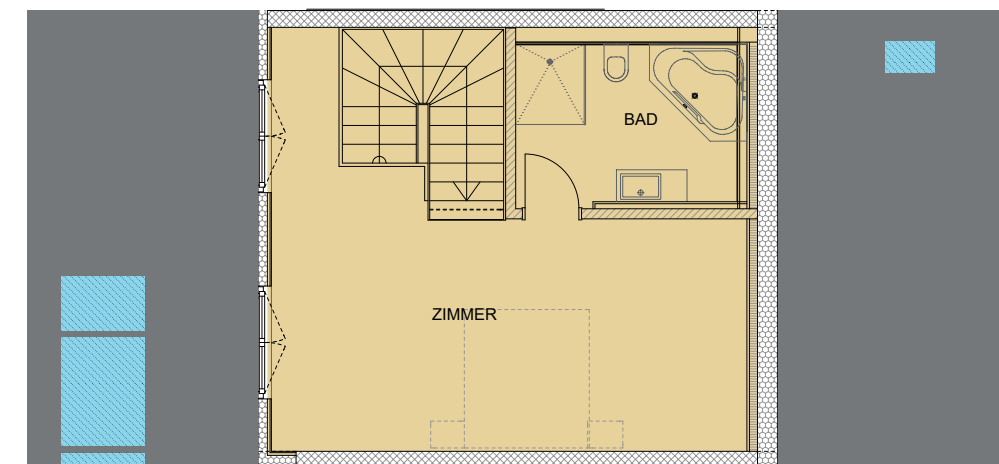


GALERIE
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



Galerie zu A22

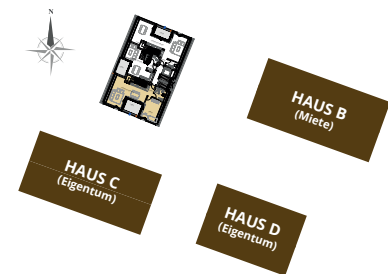
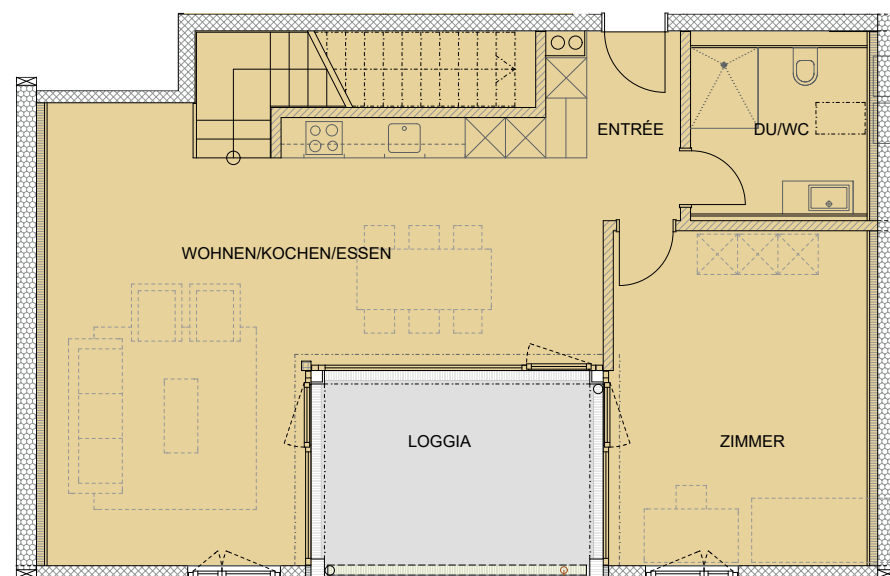
ZIMMER	31.4 m ²
BAD/DU/WC	8.2 m ²



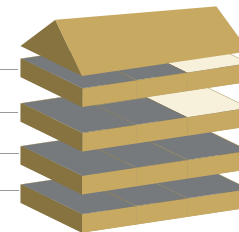
Dachgeschoss

A23 | 4-Zimmer-Wohnung | BGF 186 m² | NGF 143 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	46.3 m ²
ZIMMER	22.8 m ²
ENTREE	4.7 m ²
DU/WC	8.4 m ²
LOGGIA	12.0 m ²
KORRIDOR	6.6 m ²

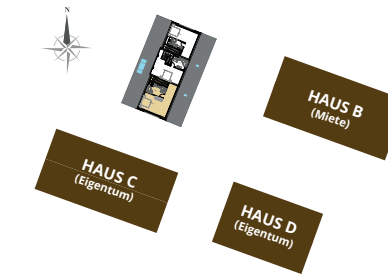
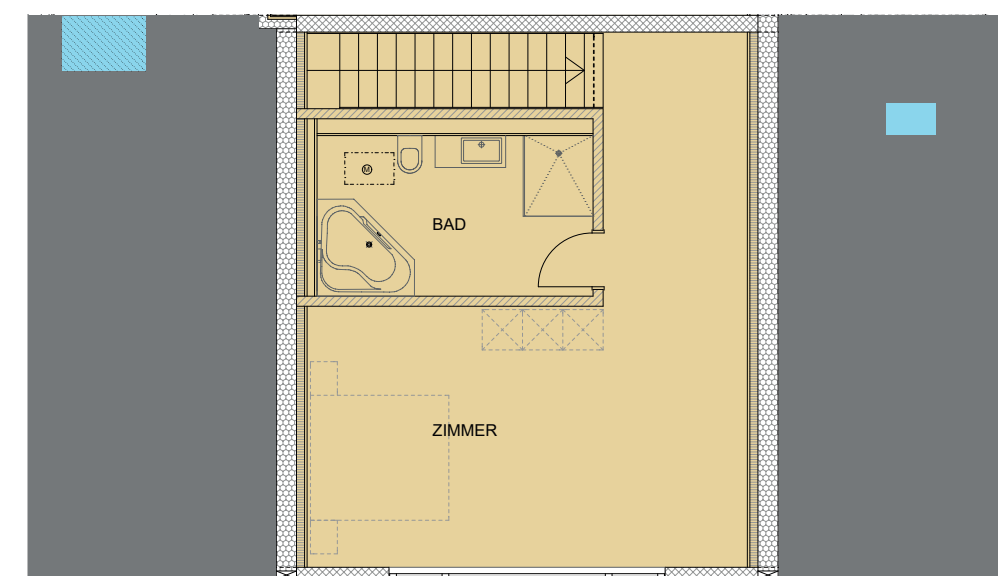


GALERIE
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



Galerie zu A23

ZIMMER 2	44.6 m ²
BAD/DU/WC	9.8 m ²





Mülibach 2

HAUS B

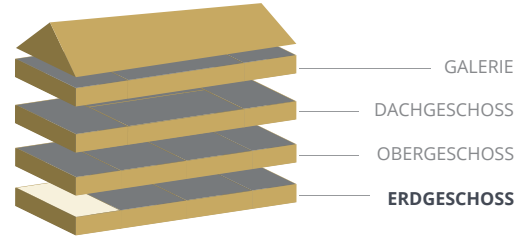
Haus B grenzt unmittelbar an die Landschaftsschutzzone und umfasst gesamthaft elf Wohnungen. Mit Wohnungsgrössen von 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer und jeweils Bruttowohnflächen von 73 m² bis 211 m², hält es für jedes Bedürfnis Platz bereit. Jede der Wohnungen ist einzigartig – Ob Sie einen südlich ausgerichteten Gartensitzplatz oder einer grosszügigen Loggia im Dachgeschoss vorziehen, lässt Ihnen das Wohnungsangebot «Am Mülibach» offen.

Nr.	Geschoss	Zimmer	BGF	NGF*	Loggia	Sitzplatz	Garten
B01	Erdgeschoss	3.5	116 m ²	90 m ²	-	34 m ²	✓
B02	Erdgeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	-	27 m ²	✓
B03	Erdgeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	-	27 m ²	✓
B04	Erdgeschoss	3.5	115 m ²	90 m ²	-	34 m ²	✓
B11	Obergeschoss	3.5	116 m ²	90 m ²	10 m ²	-	-
B12	Obergeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	10 m ²	-	-
B13	Obergeschoss	2.5	73 m ²	59 m ²	10 m ²	-	-
B14	Obergeschoss	3.5	115 m ²	90 m ²	10 m ²	-	-
B21	Dachgeschoss mit Galerie	4.5	209 m ²	147 m ²	21 m ²	-	-
B22	Dachgeschoss mit Galerie	3.5	150 m ²	112 m ²	25 m ²	-	-
B23	Dachgeschoss mit Galerie	4.5	211 m ²	167 m ²	21 m ²	-	-

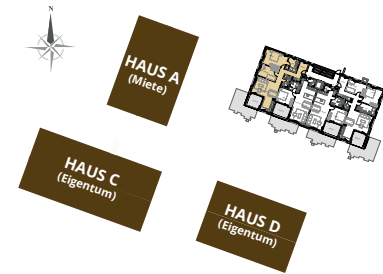
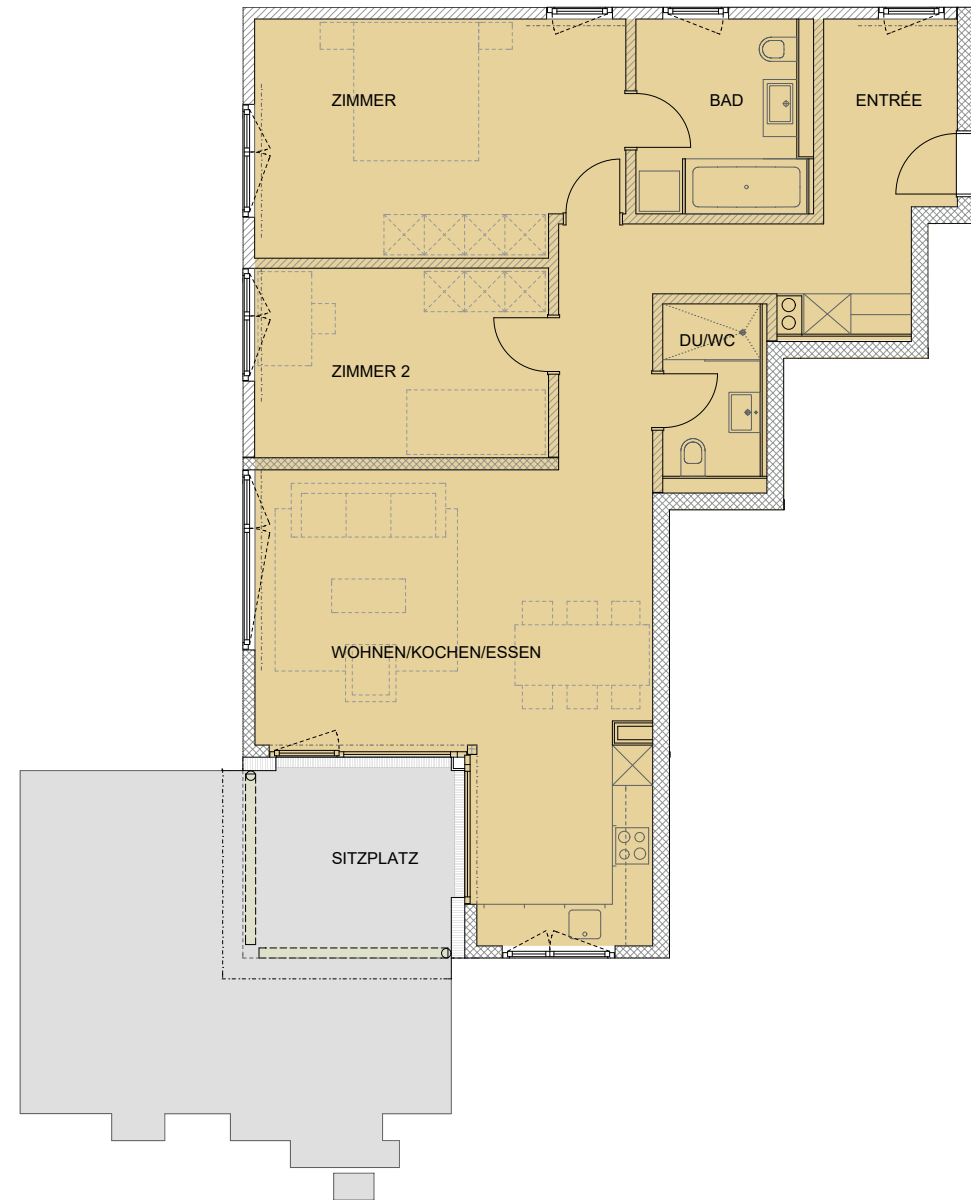
*NGF (Nettogeschossfläche gem. SIA 416 ohne Aussen- und Innenwände). Im Dach- und Galeriegeschoss ist die NGF bis Kniestock gerechnet.

Erdgeschoss

B01 | 3.5-Zimmer-Wohnung | BGF 116 m² | NGF 90 m²

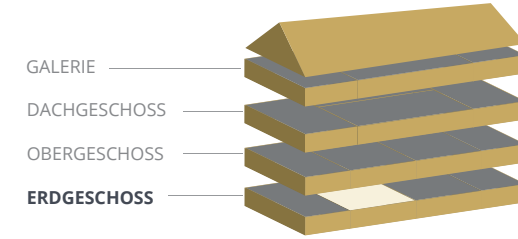


WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	31.9 m ²
ZIMMER 1	19.0 m ²
ZIMMER 2	12.4 m ²
ENTREE	16.2 m ²
BAD/WC	7.1 m ²
DU/WC	3.7 m ²
SITZPLATZ	34 m ²

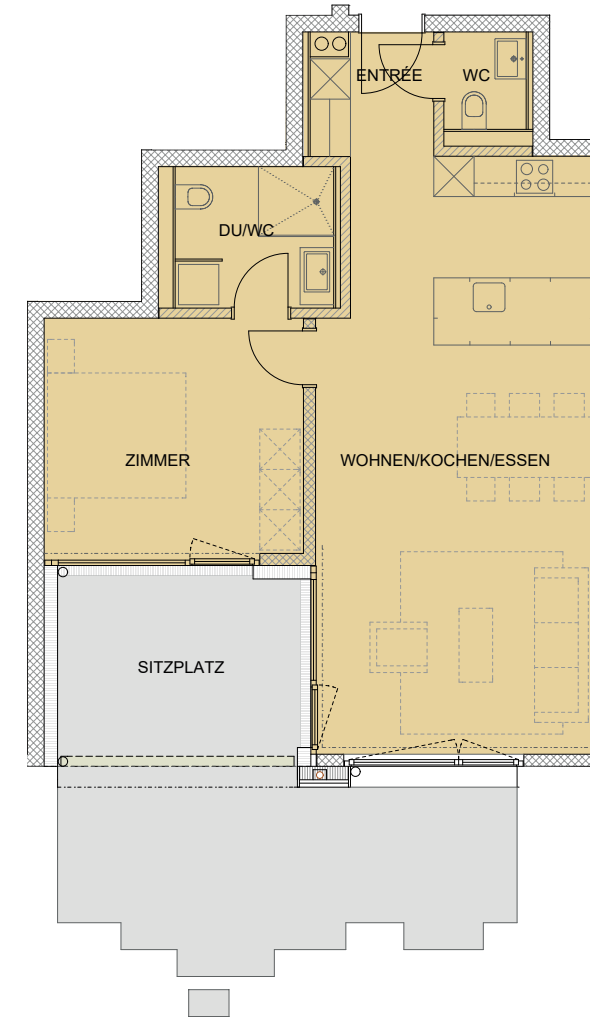


Erdgeschoss

B02 | 2.5-Zimmer-Wohnung | BGF 73 m² | NGF 59 m²



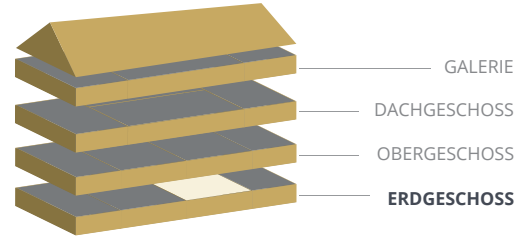
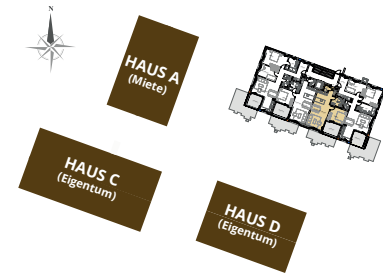
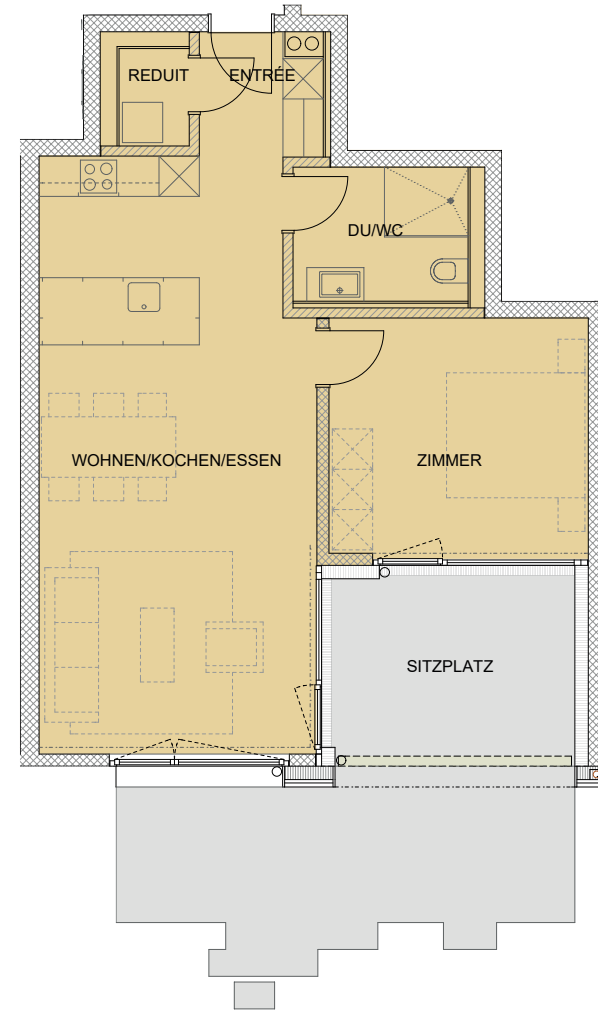
WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	35.7 m ²
ZIMMER	13.5 m ²
ENTREE	3.4 m ²
WC	1.8 m ²
DU/WC	4.9 m ²
SITZPLATZ	27 m ²



Erdgeschoss

B03 | 2.5-Zimmer-Wohnung | BGF 73 m² | NGF 59 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	35.7 m ²
ZIMMER	13.5 m ²
ENTREE	2.3 m ²
REDUIT	1.8 m ²
DU/WC	5.2 m ²
SITZPLATZ	27.0 m ²



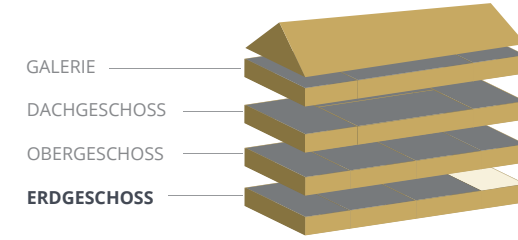
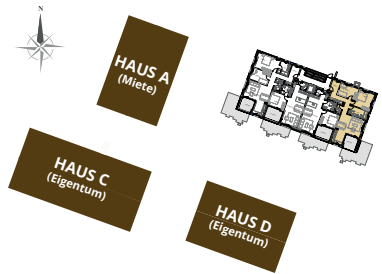
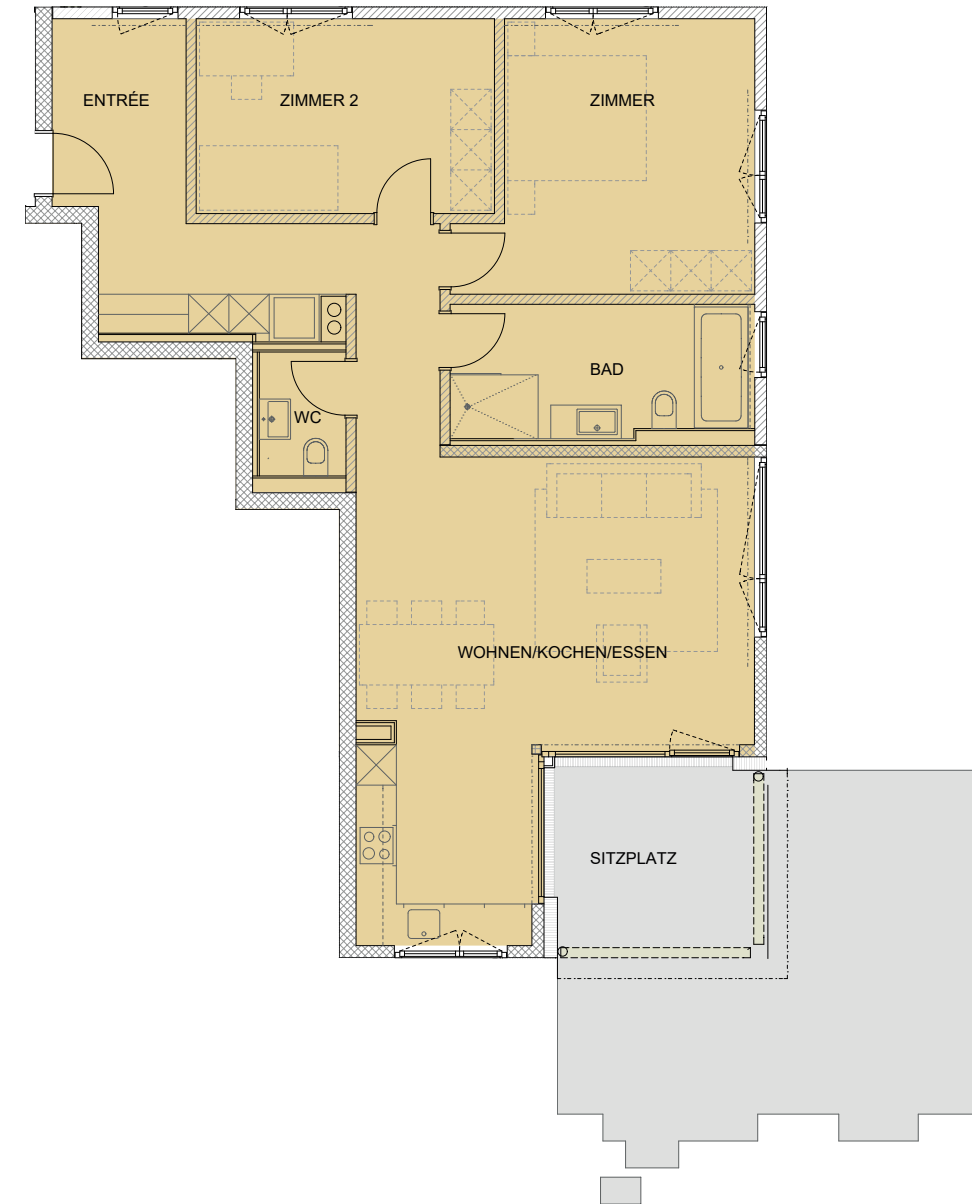
GALERIE
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS

1m

Erdgeschoss

B04 | 3.5-Zimmer-Wohnung | BGF 115 m² | NGF 90 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	33.0 m ²
ZIMMER	16.1 m ²
ZIMMER 2	12.9 m ²
ENTREE	16.6 m ²
WC	2.4 m ²
BAD/WC	8.6 m ²
SITZPLATZ	34.0 m ²

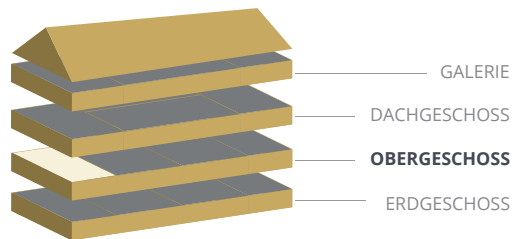


GALERIE
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS

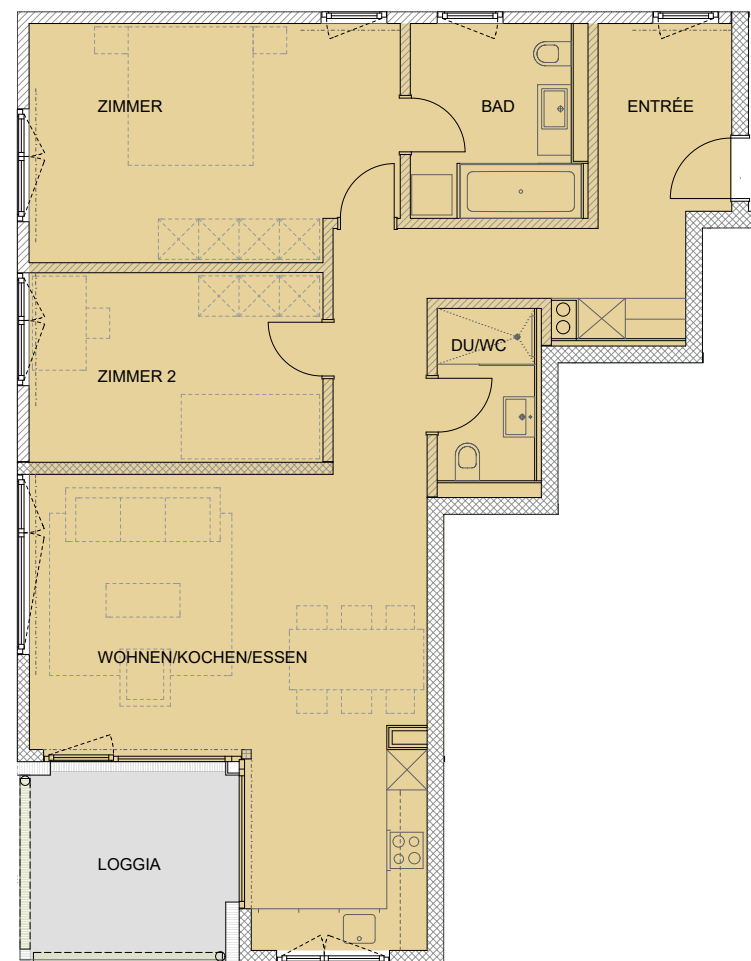
1m

Obergeschoss

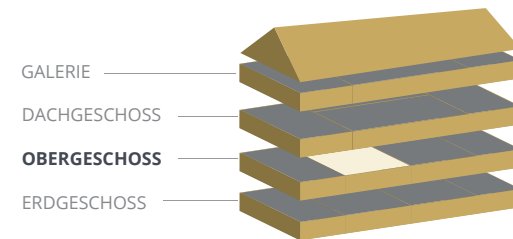
B11 | 3.5-Zimmer-Wohnung | BGF 116 m² | NGF 90 m²



WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	31.9 m ²
ZIMMER	18.9 m ²
ZIMMER 2	12.4 m ²
ENTREE	16.2 m ²
DU/WC	3.7 m ²
BAD/WC	7.1 m ²
LOGGIA	10.0 m ²



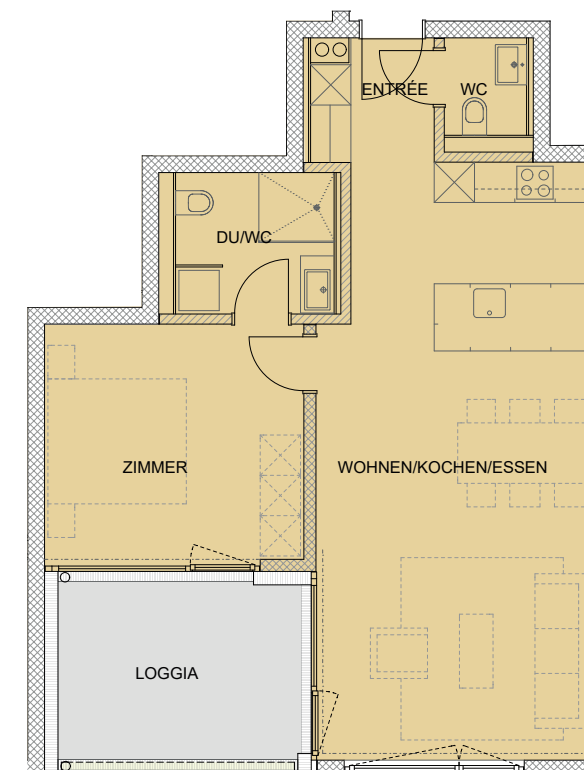
1m



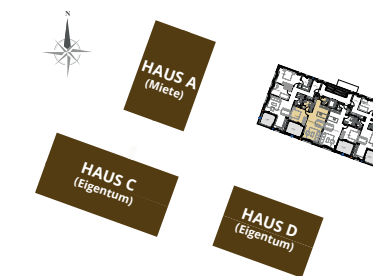
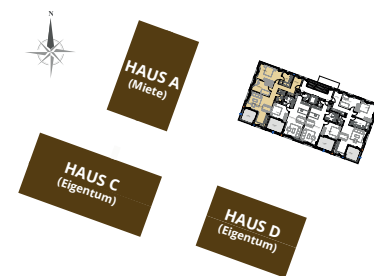
B12 | 2.5-Zimmer-Wohnung | BGF 73 m² | NGF 59 m²

Obergeschoss

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	35.6 m ²
ZIMMER 1	13.5 m ²
ENTREE	3.4 m ²
WC	1.8 m ²
DU/WC X	5.0 m ²
LOGGIA	10.0 m ²



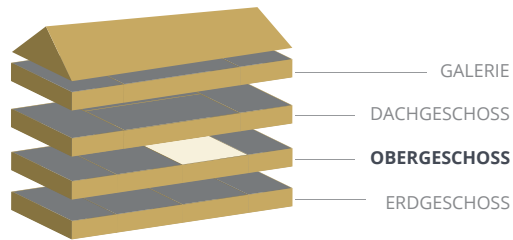
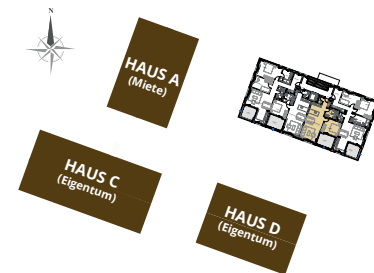
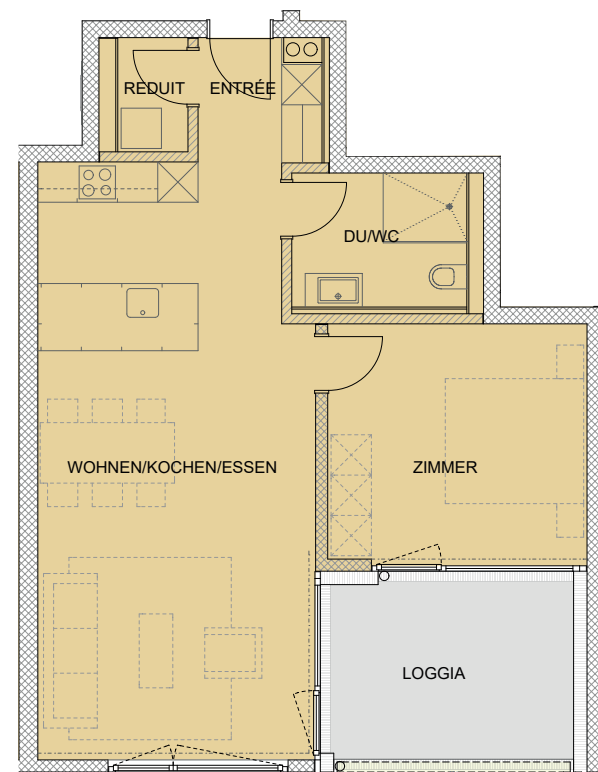
1m



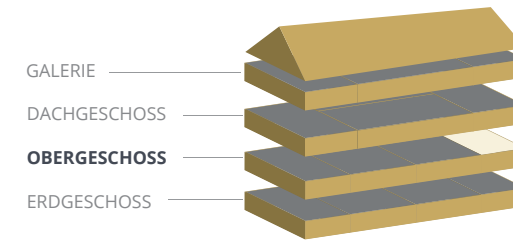
Obergeschoss

B13 | 2.5-Zimmer-Wohnung | BGF 73m² | NGF 59 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	35.6 m ²
ZIMMER	13.5 m ²
ENTREE	3.4 m ²
REDUIT	1.8 m ²
DU/WC	5.2 m ²
LOGGIA	10.0 m ²



GALERIE
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



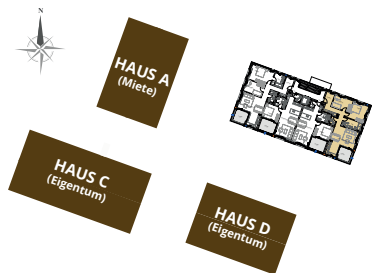
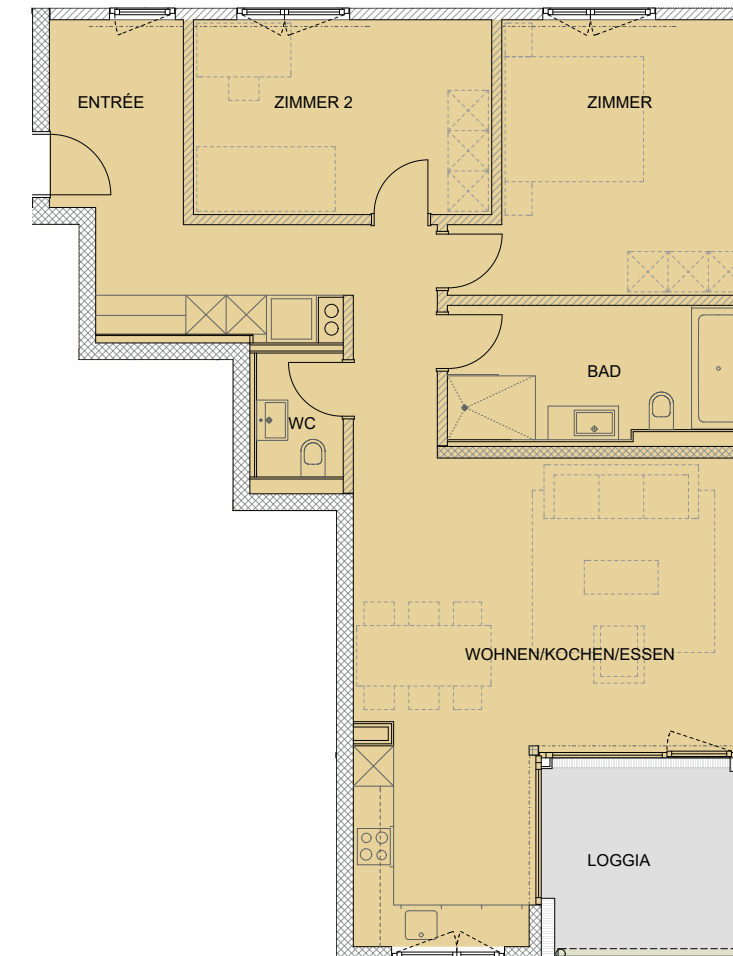
GALERIE
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



Obergeschoss

B14 | 3.5-Zimmer-Wohnung | BGF 115 m² | NGF 90 m²

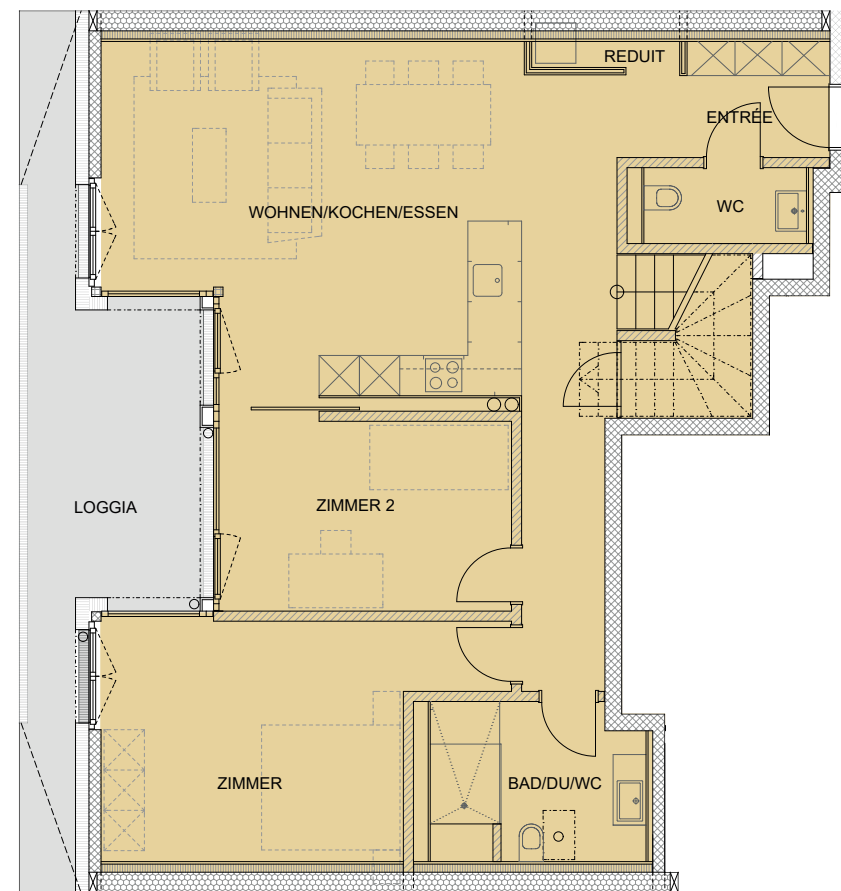
WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	33.0 m ²
ZIMMER	16.1 m ²
ZIMMER 2	12.9 m ²
ENTREE	16.6 m ²
WC	2.4 m ²
BAD/DU/WC	8.6 m ²
LOGGIA	10.0 m ²



Dachgeschoss

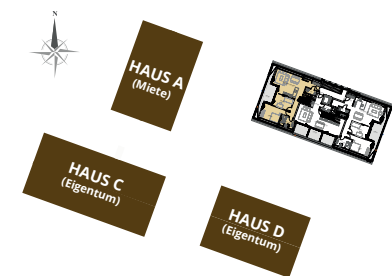
B21 | 4.5-Zimmer-Wohnung | BGF 209 m² | NGF 147 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	35.7 m ²
ZIMMER	21.4 m ²
ZIMMER 2	12.2 m ²
REDUIT	2.6 m ²
ENTREE	6.7 m ²
WC	2.9 m ²
BAD/DU/WC	7.4 m ²
LOGGIA	21.0 m ²
KORRIDOR	10.5 m ²

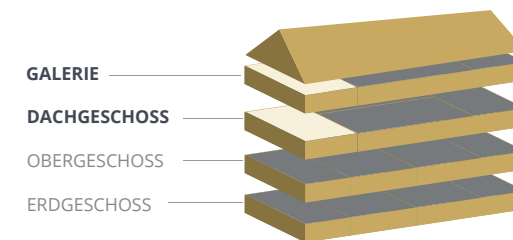


1m

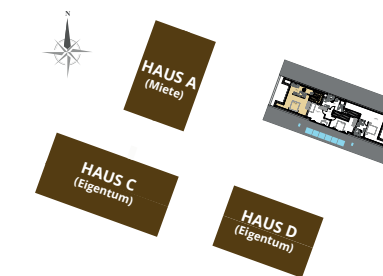
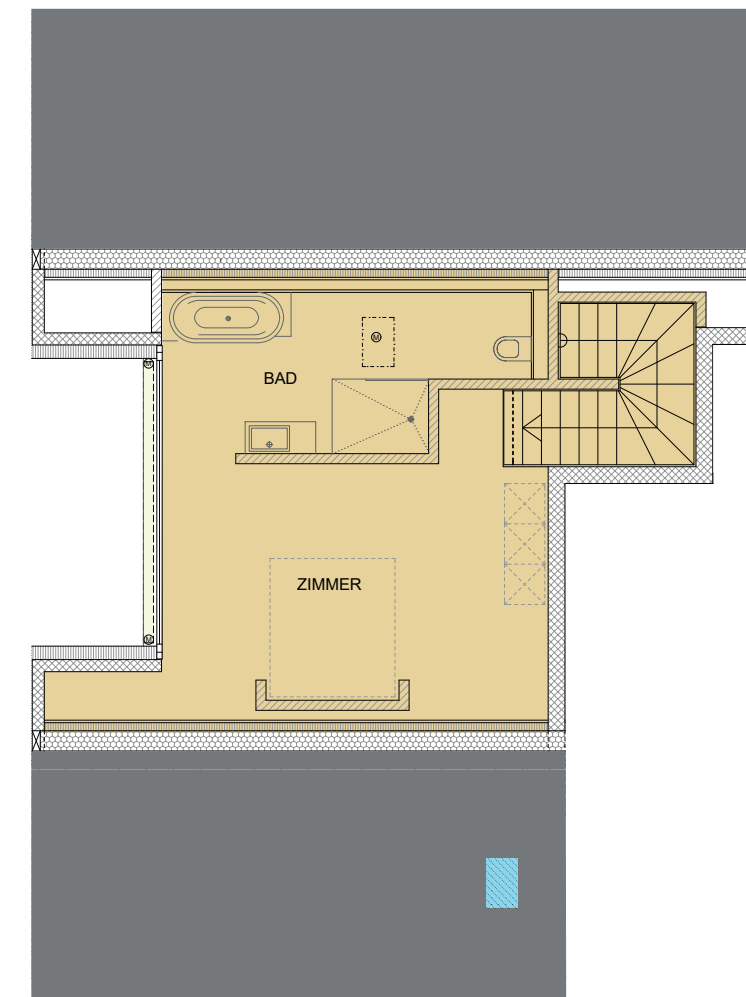
1m



Galerie zu B21



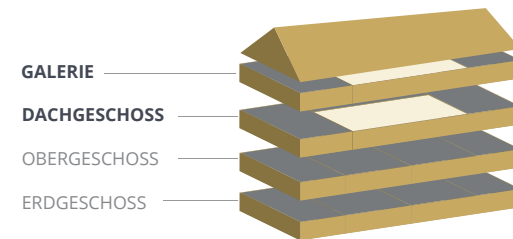
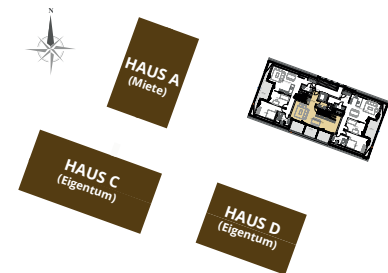
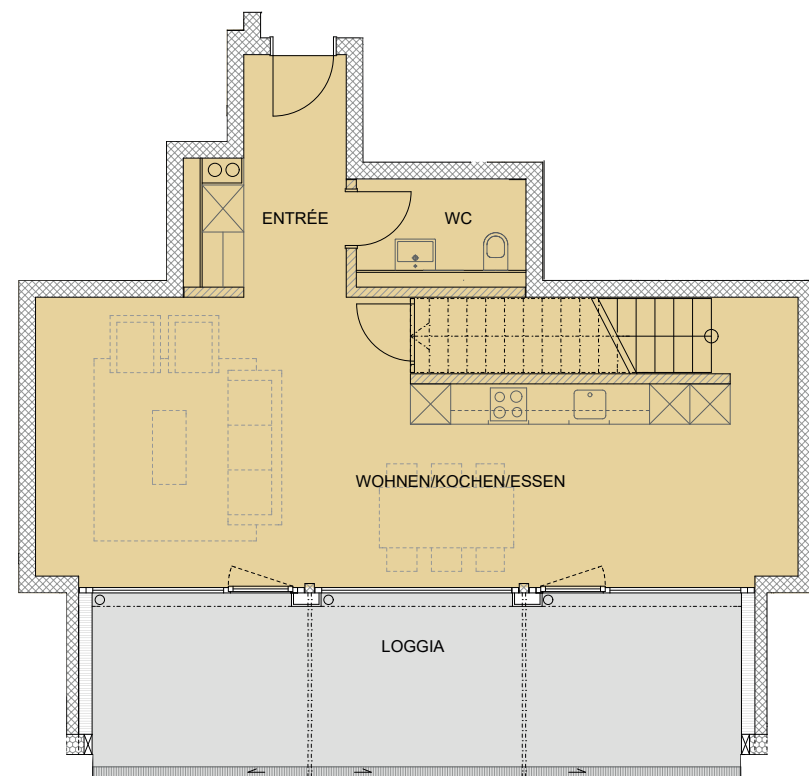
ZIMMER	31.4 m ²
BAD/DU/WC	11.5 m ²



Dachgeschoss

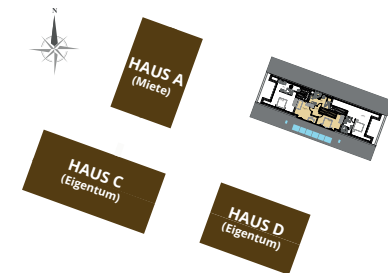
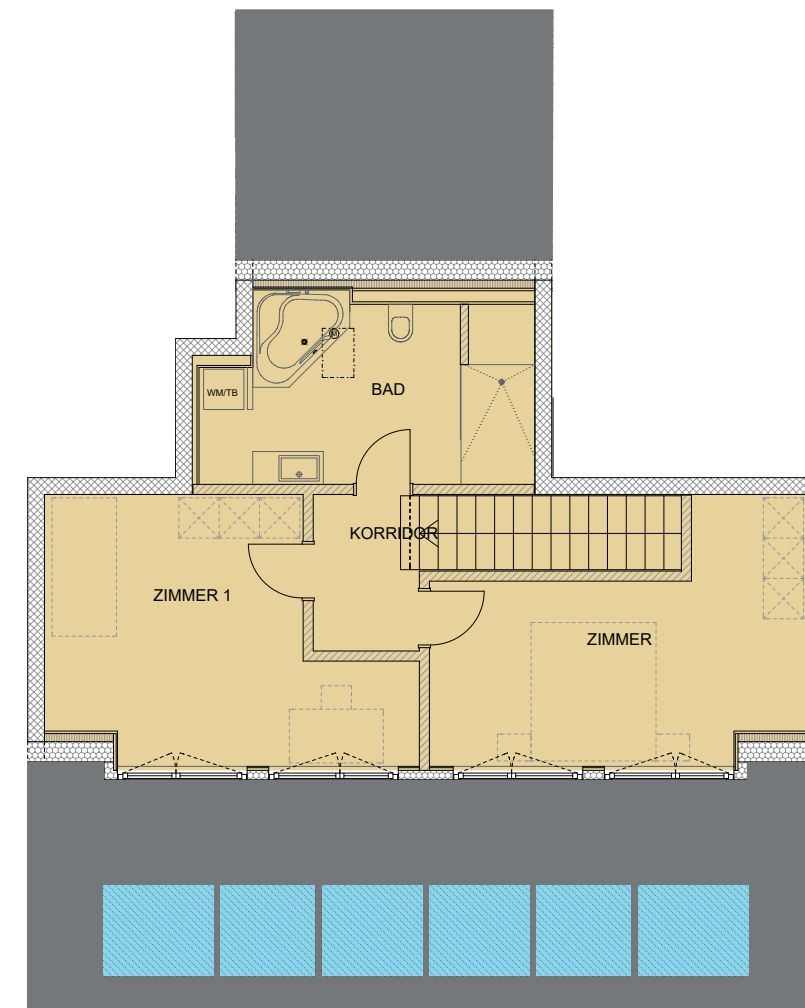
B22 | 3.5-Zimmer-Wohnung | BGF 150 m² | NGF 112 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	48.7 m ²
ENTREE	6.7 m ²
WC	3.4 m ²
LOGGIA	25.0 m ²



Galerie zu B22

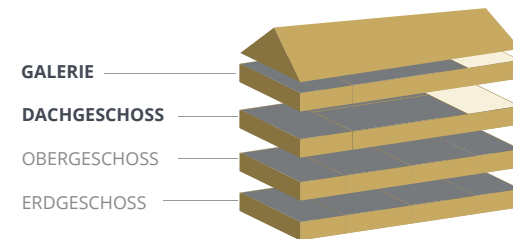
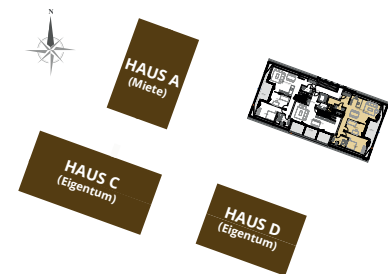
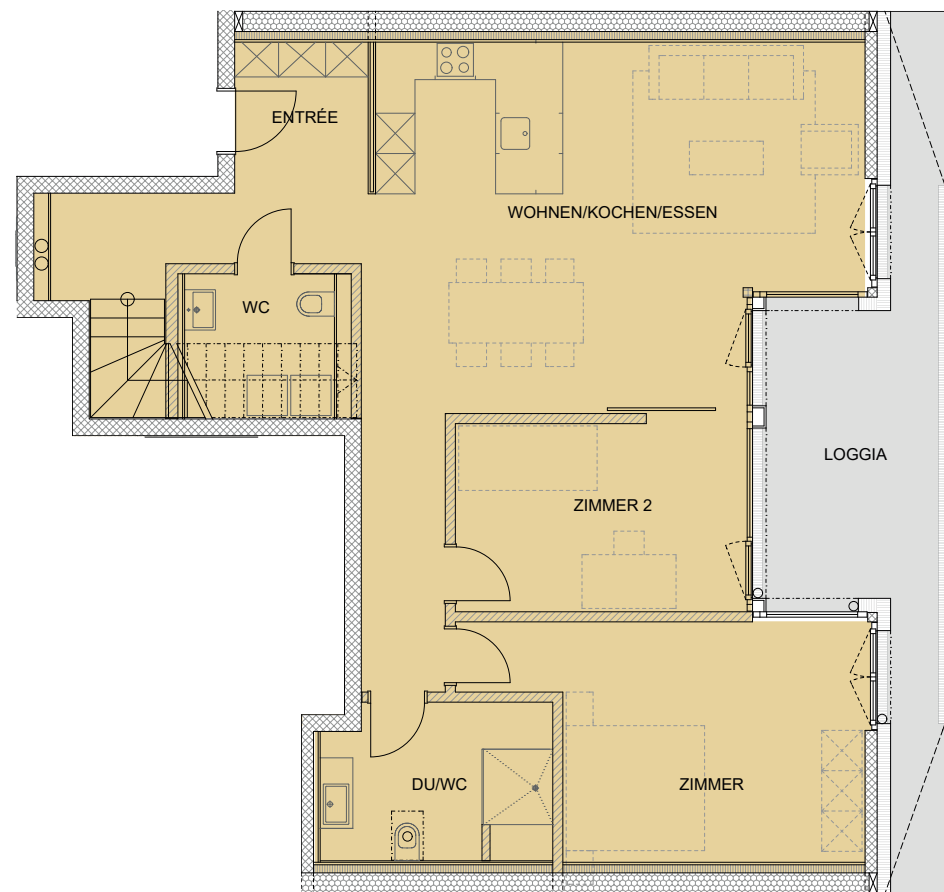
ZIMMER	17.7 m ²
ZIMMER 2	18.3 m ²
KORRIDOR	3.7 m ²
BAD/DU/WC	13.0 m ²



Dachgeschoss

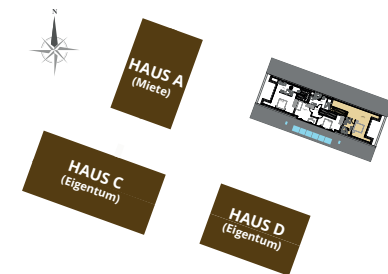
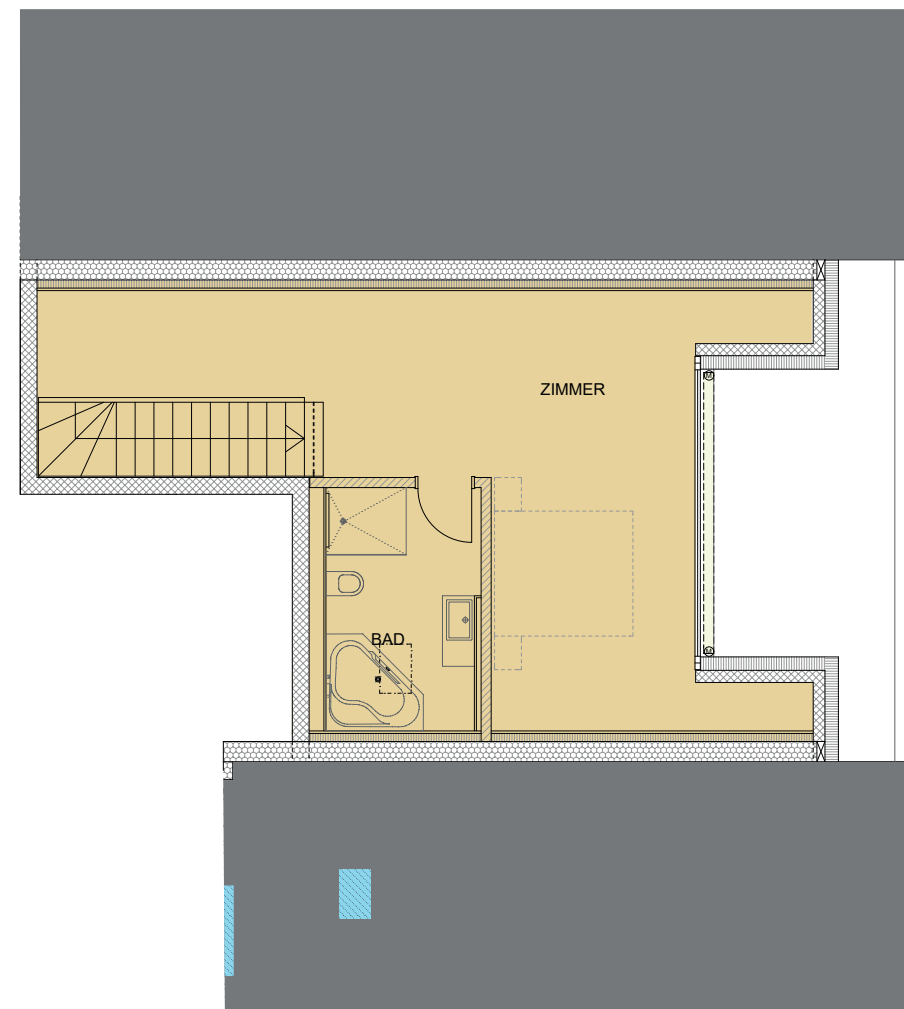
B23 | 4.5-Zimmer-Wohnung | BGF 211 m² | NGF 167 m²

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	41.2 m ²
ZIMMER	21.3 m ²
ZIMMER 2	12.4 m ²
ENTREE	5.0 m ²
DU/WC	8.0 m ²
LOGGIA	21.0 m ²



Galerie zu B23

ZIMMER	51.3 m ²
BAD/DU/WC	9.9 m ²



Kurzbaubeschrieb

Dieser Kurzbaubeschrieb gibt Ihnen den Überblick über die Art der Bauausführung und eine Auflistung der zum Einbau gelangenden Materialien sowie eine Beschreibung der zu errichtenden Gebäude.

Bezug Haus A und B

Mietbeginn per 1. April 2018, Wohnungsübergaben nach Absprache ab Montag 26. März 2018

Ausbau Allgemein

Die Wohnungen werden in einem wertigen Konstruktions- und Ausbaustandard im MINERGIE Standard erstellt. Die schallschutztechnischen Massnahmen entsprechen den aktuellen SIA Vorschriften für Mietwohnen. Es werden hochwertige Kunststoff-Metall Fenster mit viel Lichteinlass und 3-fach Verglasung eingebaut. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Loggias resp. Terrassen im Dachgeschoss. Die Erdgeschosswohnungen haben einen zugehörigen Gartenanteil. Die fertige Raumhöhe in den Geschosswohnungen beträgt rund 2,60m und sind einiges höher als in Standardwohnungen mit nur 2,40m. Die Dachwohnungen sind überhöht und offen gestaltet. Dazu verfügt jede Wohnung über einen separaten Kellerraum (8m² bis 16m²) im Untergeschoss. Das ganze Gebäude erfüllt sämtliche bauphysikalische und brandschutztechnische Anforderungen.

Rohbau

Massivbauweise mit Betondecken, Wände in Backstein oder Beton gemäss Berechnungen Bauingenieur. Hinterlüftete Holzfassade. Dachstuhl Holzbau mit Holzelementen und Ziegeleindeckung. Der Blitzschutz wird ausgebaut.

Minergie

Minergie ist ein Qualitätslabel für Neubauten und ein Baustandard für neue, nachhaltige und modernisierte Gebäude. Die Vorteile:

Thermischer Komfort: Dieser ist in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen höher. Die Gründe sind, dass die inneren Oberflächen der Bauhülle wärmer sind, keine Kältestrahlung und keine Zugerscheinungen haben. Diese Eigenschaften wirken sich auch positiv während sommerlichen Hitzetagen aus, da das Gebäude viel besser vor Erhitzung geschützt ist.

Aufzugsanlage

Die rollstuhlgängige Personenaufzugsanlage ist vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss für Transport von bis zu 8 Personen ausgelegt.

Umgebung

Wertige, gepflegte Aussengestaltung gemäss Umgebungsplan und Gestaltungskonzept der Garten-Architektin. Spielplatzbereich im Bereich der Miet-Häuser A und B. Erdgeschosswohnungen mit zugehöriger Grünfläche zur Nutzung.

Elektro

Alle Storen haben einen Elektroantrieb. Jedes Zimmer verfügt über eine Multimediasteckdose (Telefon, Internet, EDV und Radio/TV). Das Gebäude wird mit Glasfaser (FTTS) erschlossen. LED Deckeneinbauleuchten im Entrée, Bad und Küche sind im Grundausbau enthalten.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer modernen und umweltfreundlichen Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsondenanlage) und Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Wohnungen. Die Heizungssteuerung erfolgt individuell und ist mit Raumthermostaten pro Zimmer regelbar mit individueller verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung.

Komfortlüftung

Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zu- und Abluft ist eine Voraussetzung für das Qualitätslabel MINERGIE. Eine komplette Lüfterneuerung erfolgt in jedem Raum ca. 4 bis 6 Mal pro Stunde. Gute Luft ist das mit Abstand wichtigste Argument für eine Komfortlüftung. Die Wohnräume sind vor Lärm geschützt, ohne Verzicht auf frische Luft. Pollen und Keime werden von den Filtern gebunden. Die Luftqualität

im Wohnraum ist deutlich besser als im Aussenraum. Der Wärmetauscher im Lüftungsgerät garantiert, dass auch ursprünglich kalte Luft vorgewärmt in die Wohnräume strömt. Der Bezug zur Umgebung bleibt gewahrt. Denn die Fenster können bedenkenlos geöffnet werden. Jede Wohnung hat ein eigenes Lüftungsgerät im Technikraum (Untergeschoss) eingebaut, dies wird vom Hauswart gewartet.

Fassade

Die hinterlüftete Fassadenverkleidung aus speziell behandeltem Holz (wenig Verwitterung, keine Grau-Schwarzverfärbung) ist mit offenen Fugen zwischen den stehenden Holzbrettern ausgeführt.

Sanitär

Komfortable Nassbereiche mit moderner Ausstattung, Warmwasseraufbereitung mit zentralem Boiler, komplette Installation und Ausstattung aller Sanitärräume mit hochwertigen Apparaten zeichnen die Sanitärräume aus. Standard ist Flachduschen mit Glaswand, Lavabo mit Unterbau und WC Anlage. Waschmaschine/Tumbler sind in jeder Wohnung in einem Reduit oder der Nasszelle eingebaut.

Küche

Moderne, offene Einbauküche mit hellen Kunstharzfronten und Granitabdeckung sowie Glasrückwand sind im Standardausbau enthalten. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen V-Zug Geräte inkl. Steamer und Induktionsherd ausgestattet. Die Dachwohnungen verfügen zusätzlich noch über einen Weinkühler.

Bodenbeläge

Keramischer Bodenbelag in Langriemenholzoptik 20 cm x 120 cm mit Weissm Holzsockel in allen Räumen der Wohnung.

Wandbeläge

Nasszellen im Nassbereich mit Keramischen Wandplatten. Die restlichen Flächen mit feinem Abrieb gestrichen. Wände in Zimmer und Wohnen feiner Abrieb gestrichen

Deckenbeläge

Gipsglattstrich, weiss gestrichen in allen Räumen in den Geschosswohnungen und Dachwohnungen.

Tiefgarage

Die Tiefgarage bietet für die Häuser A und B Platz für min. 35 Fahrzeuge, inkl. Behinderten Parkplatz. Die komfortablen Tiefgaragen Parkplätze haben eine Breite von jeweils 2,80m (Standard wäre nur 2,50m). Zudem befindet sich im Untergeschoss jeweils ein separater Fahrradraum pro Mehrfamilienhaus. Die Tiefgarage ist künstlich belüftet. Es stehen oberirdisch ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung.

Schreinerarbeiten

Es werden Stahlzargentüren in den Wohnungen eingebaut mit belegtem Türblatt und Chromstahlbeschlägen. Zusätzliche Schreiner-Einbauten wie Vorhangschienen, Einbauschränke und Garderobe.

Keller

Kellerräume sind belüftet mit einer Ringlüftung und haben keine Fenster. Die Wände sind aus Beton oder Kalksandstein und gestrichen. Die Böden werden mit einem Zementüberzug gestrichen.

Abfall

Der moderne Unterflurcontainer bei der Tiefgaragenausfahrt ermöglicht das geruchsarme Sammeln und Bereitstellen von Abfall unabhängig von Kehrzeiten.

In der vorliegenden Vermietungsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen wird das Bauvorhaben in der Projektphase dargestellt. Bei diesen Unterlagen handelt es sich um eine erste Information.

Alle Angaben, Visualisierungsbilder, Pläne, Grundrisse etc. sind unverbindlich und ohne Gewähr. Die Masse können nicht aus den Plänen entnommen werden, sondern sind nach Fertigstellung der Bauten zu messen. Farb-, Termin-, Projekt- und Preisänderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Mietverträge. Änderungen bleiben ausdrücklich und jederzeit vorbehalten.

Projektteam



Generalunternehmung

Baukla Generalunternehmung AG, 9001 St. Gallen

Die Baukla AG ist ein Schweizer Generalunternehmen mit Wurzeln im Kanton Thurgau. Das inhabergeführte Bauunternehmen hat bereits über 150 Immobilien Projekte realisiert und ist seit mehr als 30 Jahren erfolgreich auf dem Markt aktiv.



Bauherr

La Traviata Real Estate AG, 8832 Wollerau

Die La Traviata Real Estate AG ist Investor und Immobilienentwickler für Wohnimmobilien in der Deutschschweiz. Wir entwickeln ausschliesslich Liegenschaften, welche sich im Eigenbesitz befinden.

Bauherrenvertreter: Innoprojekt AG Rheineck
Qualitätssicherung: QualiCasa AG, Wiesendangen



Beratung & Erstvermietung

Ritter Immobilien Treuhand AG, 8200 Schaffhausen

Die Ritter Immobilien Treuhand AG gehört seit 1966 zu den führenden Immobilien Dienstleistungsunternehmen in der Nordostschweiz und bewirtschaftet derzeit ca. 12'000 Objekte. Sie betrachtet die Betreuung von Immobilien als strategische Aufgabe und bietet massgeschneiderte Lösungen für fast alle Bedürfnisse ihrer Auftraggeber.

BERATUNG & ERSTVERMIETUNG

Ritter Immobilien Treuhand AG
Frauengasse 8 | 8200 Schaffhausen

Telefon +41 52 632 14 44
erstvermietung@ritterimmobilien.ch
www.ritterimmobilien.ch

