

Rosengarten



Wohnsiedlung Rosengarten
Badstubenstrasse 10, 8880 Walenstadt
Eigentumswohnungen



inhalt

- 06 Region
- 07 Wohnen in Walenstadt
- 08 Auf einen Blick
- 09 Situation 1:1000
- 12 Umgebungsplan
- 16 Grundriss Erdgeschoss Haus B
- 17 Grundriss Erdgeschoss Haus A
- 18 Grundriss 1. Obergeschoss Haus B
- 19 Grundriss 1. Obergeschoss Haus A
- 20 Grundriss 2. Obergeschoss Haus B
- 21 Grundriss 2. Obergeschoss Haus A
- 22 Grundriss Dachgeschoss Haus B
- 23 Grundriss Dachgeschoss Haus A
- 26 Grundriss Untergeschoss
- 30 Schnitt / Wohnungsspiegel Haus B
- 31 Objektgestaltung / Wohnungsspiegel Haus A
- 32 Kurzbaubeschrieb

Disclaimer

Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne sind Ausbauvorschläge und dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierender Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die Top-Lage





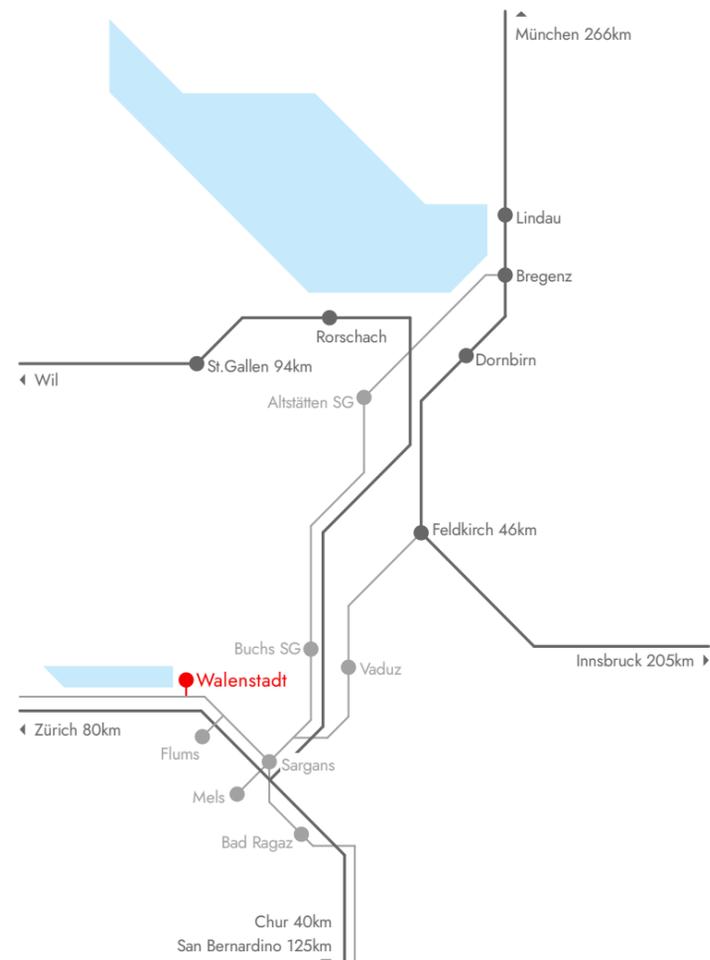
region

Das Städtchen Walenstadt am Walensee liegt an der Hauptverkehrsachse Chur – Zürich. Die Zentren Zürich, St. Gallen und Chur sind mit dem Auto und per Bahn zwischen 30 und 60 Minuten erreichbar. Der öffentliche Verkehr (Bahn, Bus) fährt im Halbstundentakt. Mit den vorhandenen Infrastrukturen wie Schulen, Spital, Gastronomie und diversen Einkaufsmöglichkeiten geniesst Walenstadt eine hohe Wohnqualität. Mit Badestrand und dem Hafen am Walensee, dem nahen Ski- und Wandergebiet am Flumserberg und den Churfürsten verfügt Walenstadt über ein breites und überdurchschnittliches Freizeitangebot. Dazu kommt die vielfältige Kultur Walenstadts, welche durch intakte, lebendige Vereine erhalten bleibt.

Wohnen, wo andere Ferien machen!

wohnen in walenstadt

Die Gemeinde Walenstadt misst knapp 46 km² und gehört damit zu den flächenmässig Grösseren des Kantons St. Gallen. Seit Jahren verzeichnet Walenstadt ein kontinuierliches Wachstum auf heute 5759 Einwohner (2021). Nebst der schönen Wohnlage hat vorallem auch die gute Infrastruktur und die kurze Distanz zur Grossagglomeration Zürich diese Entwicklung beeinflusst.



auf einen blick

- an sehr zentraler und doch ruhiger Lage
- Wohnen im Grünen
- Optimale Besonnung der Wohnungen
- hochwertige Fassadenmaterialisierung
- grosszügige Wohn- und Nutzflächen
- die Grundrisse lassen diverse Ausbauwünsche zu
- gehobene Ausbauqualität mit hochwertigen Materialien
- Erreichen hoher Schalldämmwerte durch gewählte Baukonstruktion und Materialien
- ausgezeichnete Dämmwerte (niedrige Heizkosten)
- Eigenstromproduktion durch eine Photovoltaikanlage (alle Dachflächen mit PV-Paneelen, ausser einem Norddach)
- tiefe Unterhaltskosten (Heiz- und Stromkosten) dank Eigenstromnutzung und Fernwärmeanschluss von HolzEnergieDelta Walenstadt (Holzschnitzel, erneuerbare Energie)
- eigener Zähler pro Wohnung ermöglichen eine separate Abrechnung von Heiz-, Wasser- und Stromkosten
- Elektro- und Multimediaverteiler: in jedem Wohnbereich und jedem Zimmer ein Multimediaanschluss und genügend Steckdosen
- gehobener Ausbaustandard der Elektroinstallationen, LED-Einbauspot im ganzen Eingangsbereich und Küche, Videogegensprechanlage, E-Ladestation in der Tiefgarage bei allen Parkplätzen vorgesehen, alle Storen und Markisen elektrisch
- rollstuhlgängiges Gesamtkonzept
- helle Wohnbereiche durch raumhohe Verglasungen, im Dachgeschoss Dachfenster in Wohnen, WC und Bad
- grosszügige Küchen
- Garderobenschränke und Schränke in Abstellräumen und Nasszellen inbegriffen
- sehr grosszügige Sitzplätze / Terrassen
- grosszügige Kellerräume mit Lavabo und Waschturm, nach Wunsch auch in Spensa möglich
- Adsorptionsentfeuchtung mit Lüftung und Wärmerückgewinnung in allen Kellerräumen
- Wasserenthärtungsanlage in beiden Häusern (schont alle Geräte und Maschinen)
- Velo- / Kinderwageneinstellraum, Trocknungsraum

situation



Massstab 1:1000



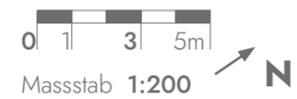


umgebung erdgeschoss haus a + b

Haus A Wohnung 0.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 115.88 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 34.69 m² gedeckter Sitzplatz
 138.06 m² Umgebung Grünfläche

Haus B Wohnung 0.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 126.89 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 34.39 m² gedeckter Sitzplatz 1
 11.21 m² gedeckter Sitzplatz 2
 121.04 m² Umgebung Grünfläche

Haus B Wohnung 0.2
 2 ½ Zimmer Wohnung
 73.41 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 32.99 m² gedeckter Sitzplatz
 57.27 m² Umgebung Grünfläche



Badstubenstrasse

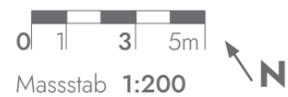


grundriss erdgeschoss haus b

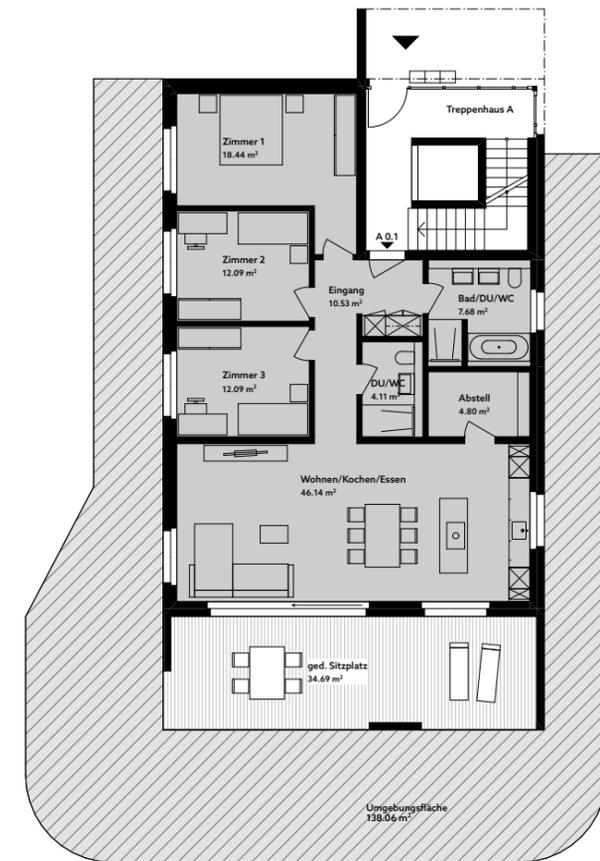


Haus B Wohnung 0.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 126.89 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 34.39 m² gedeckter Sitzplatz 1
 11.21 m² gedeckter Sitzplatz 2
 121.04 m² Umgebung Grünfläche

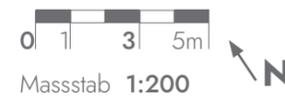
Haus B Wohnung 0.2
 2 ½ Zimmer Wohnung
 73.41 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 32.99 m² gedeckter Sitzplatz
 57.27 m² Umgebung Grünfläche



grundriss erdgeschoss haus a



Haus A Wohnung 0.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 115.88 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 34.69 m² gedeckter Sitzplatz
 138.06 m² Umgebung Grünfläche



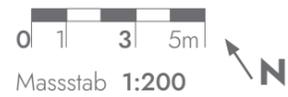
grundriss 1. obergeschoss haus b



Haus B Wohnung 1.3
 3 ½ Zimmer Wohnung
 98.11 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 31.29 m² gedeckte Terrasse

Haus B Wohnung 1.2
 2 ½ Zimmer Wohnung
 73.52 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 30.59 m² gedeckte Terrasse

Haus B Wohnung 1.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 127.10 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 31.91 m² gedeckte Terrasse 1
 10.53 m² gedeckte Terrasse 2



grundriss 1. obergeschoss haus a



Haus A Wohnung 1.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 116.06 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 31.91 m² gedeckte Terrasse



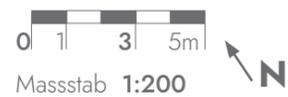
grundriss 2. obergeschoss haus b



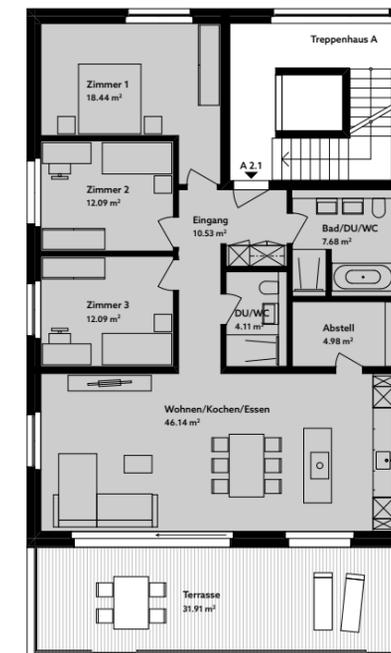
Haus B Wohnung 2.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 127.74 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 31.91 m² gedeckte Terrasse 1
 10.53 m² gedeckte Terrasse 2

Haus B Wohnung 2.2
 2 ½ Zimmer Wohnung
 73.85 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 30.59 m² gedeckte Terrasse

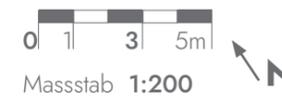
Haus B Wohnung 2.3
 3 ½ Zimmer Wohnung
 98.43 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 31.92 m² gedeckte Terrasse



grundriss 2. obergeschoss haus a



Haus A Wohnung 2.1
 4 ½ Zimmer Wohnung
 116.06 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 31.91 m² gedeckte Terrasse



grundriss dachgeschoss haus b

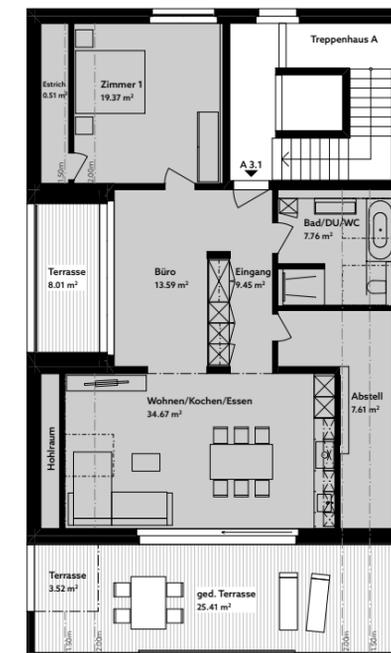


Haus B Wohnung 3.2
 2 ½ Zimmer Wohnung
 80.04 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 24.66 m² gedeckte Terrasse
 10.29 m² Terrasse

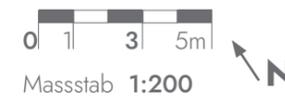


Haus B Wohnung 3.1

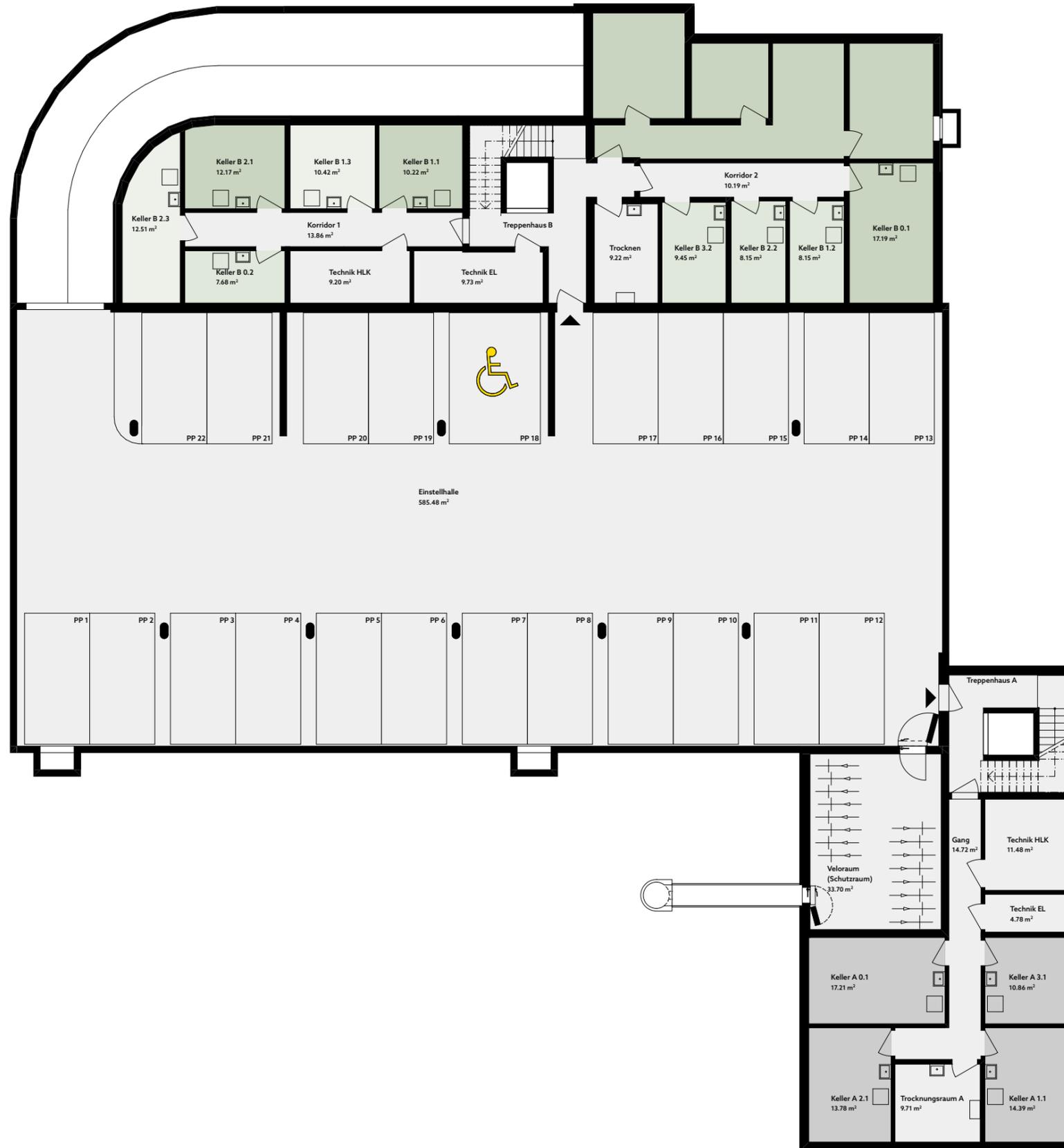
grundriss dachgeschoss haus a



Haus A Wohnung 3.1
 2 ½ Zimmer Wohnung
 92.96 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 25.41 m² gedeckte Terrasse
 11.53 m² Terrasse







grundriss untergeschoss haus a + b



schnitt



objektgestaltung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die ostseitig angrenzende Badstubenstrasse. Die Parkplätze für die Eigentümer sind in der Tiefgarage untergebracht. Die Parkplätze für Besucher befinden sich im Freien in Eingangsnähe. Die Wohnungen sind grosszügig dimensioniert und komfortabel ausgebaut. Die Grundrisse sind mit hellen Zimmern und offenen Bereichen für modernes und komfortables Wohnen ausgelegt. Die Wohnraumhöhe beträgt 2.50 m. Alle Wohnungen geniessen eine hervorragende Panoramasicht und sind sehr gut besonnt. Exklusive und grosszügige überdachte Terrassen sind den Wohnungen zugeordnet. Die Küchen bieten ausreichend Platz und sind zusammen mit dem Wohnbereich offen gestaltet, so dass lichtdurchflutete und grosszügige Räume entstehen. Die Wohnungen lassen diverse Ausbauwünsche zu. In den Gebäuden steht jeweils ein gemeinsamer Trocknungsraum zur Verfügung. Die Waschmaschine und der Tumbler sind im separaten Kellerabteil mit Waschtrog integriert. Alternativ aber auch im Abstell-/Waschraum in der Wohnung möglich. Die gesamte Wohnanlage ist rollstuhlgängig konzipiert. Das Gebäude wird gemäss den neusten Erdbebensicherheitsnormen ausgeführt.

wohnungsspiegel haus b

Wohnung	Zimmer	Stockwerk	effektive Bodenfl. NGF m ²	Sitzplatz/ Terrasse m ²	Keller m ²
0.1	4 ½	EG	126.89	45.60	17.19
0.2	2 ½	EG	73.41	32.99	7.68
1.1	4 ½	1. OG	127.10	42.44	10.22
1.2	2 ½	1. OG	73.52	30.59	8.15
1.3	3 ½	1. OG	98.11	31.29	10.42
2.1	4 ½	2. OG	127.74	42.44	12.17
2.2	2 ½	2. OG	73.85	30.59	8.15
2.3	3 ½	2. OG	98.43	31.92	12.51
3.1					
3.2	2 ½	DG	80.04	34.95	9.45

wohnungsspiegel haus a

Wohnung	Zimmer	Stockwerk	effektive Bodenfl. NGF m ²	Sitzplatz/ Terrasse m ²	Keller m ²
0.1	4 ½	EG	115.88	34.69	17.21
1.1	4 ½	1. OG	116.06	31.91	14.39
2.1	4 ½	2. OG	116.06	31.91	13.78
3.1	2 ½	DG	92.96	36.94	10.86

kurzbaubeschrieb

Bemerkungen

Dieser Baubeschrieb bildet die Grundlage des Ausführungsstandards. Die Roh- und Ausbaumaterialien werden vom Architekten und der Bauherrschaft bestimmt und festgelegt. Geringfügige Abweichungen bleiben vorbehalten, sofern die fachgemässe Ausführung und die Qualität keine Einbusse erleiden. Konstruktiv bedingte Änderungen, behördliche Entscheide und Auflagen aus Bewilligungen, sowie Änderungen von Materialien und Fabrikate bleiben vorbehalten.

Änderungswünsche der Käufer

Für die vom Ausführungsstandard abweichenden Änderungswünsche werden die Mehr- und Minderkosten berechnet und mittels Auftragsbestätigung in Auftrag genommen. Die daraus entstehenden Honorare der Architekten und Spez.-Planer werden im Stundenaufwand verrechnet. Die Änderungswünsche werden nur ausgeführt, wenn eine schriftliche Bestätigung vorliegt. Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet. Eigenleistungen wie Direktlieferungen, Montagearbeiten und dgl. sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.

Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 10 Stunden enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsitzen mit Projektvorstellung und Präsentation der Vorauswahlen und allgemeinen Materialien, sowie einen einmaligen Besuch in der Küchen- und Sanitärausstellung.

Budgetbeträge

Die einzelnen Budgetbeträge des Innenausbaus sind im Kurzbeschrieb der Wohnungen definiert.

Material- und Farbkonzept

Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen, Dach, Allgemeinräume etc. werden durch ein einheitliches Materialkonzept des Architekten bestimmt. Geringfügige Abweichungen bleiben vorbehalten.

GEBÄUDE

Beton und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierungen nach Angaben Baustatik und Bauphysik. Erdbebensicher. Ausführung der Betonwände mit Grossflächenschalungen. Beton und Stahlbetonwände nach Angabe Bauingenieur. Im Untergeschoss Umfassungswände in Stahlbeton wasserdicht. Abdichtungskonzept nach System Unternehmer. Decken in Stahlbeton. Wohnungstrennwände einschalig in Stahlbeton. Notwendige Stützen und Wandscheiben nach Konzept Statik.

Maurerarbeiten

Dimensionierungen nach Angaben Baustatik und Bauphysik. Innenwände im Untergeschoss in Beton oder Kalksandstein, Industriesicht gestrichen. Wände in den Erd- und Obergeschossen in Backsteine gemauert und in Beton nach Konzept Statik.

Fassaden

Verputztes Aussenwärmedämmsystem aus Mineralwollämmplatten, Fensterbänke in Metall. Holzelemente horizontal und vertikal bei Fensterpartien. Staketengeländer mit Flachstahlprofilen duplexiert.

Dach

Giebeldachkonstruktion in Holzelementbauweise. Mineralwollämmung. Untersicht innen Holz natur. Eindeckung mit Eternit-Dachschiefer. Indach-Photovoltaikanlage. Dachfenster motorisiert. Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl.

Fenster

Holz-Metall Fenster, innen weiss deckend, 3-fach Isolierverglasungen, Werte gemäss Vorgabe Energienachweis. Hebe-Schiebetüre zu Terrassen. Fenstergriffe in Edelstahl. Einbruchschutz RC 2N im Erdgeschoss. Teilweise mit Fensterfalzlüfter.

Türen und Tore

Hauseingangstüren in Metall mit thermisch getrennten Profilen, Verglasung nach Vorgabe SIGAB 002, Beschläge in Edelstahl, Türschliesser und elektrischer Türöffner.

Wohnungsabschlussstüren aus Holz, Oberfläche in Kunstharz, Beschläge in Edelstahl, Mehrfachverriegelung und Spion, Stahlzargen.

Zimmertüren in Holz, Oberfläche in Kunstharz, Beschläge in Edelstahl, Stahlzargen.

Anforderungen nach Vorgabe Brandschutz.

Garagentor als Kipptor in Metall, Füllungen in Aluminium, elektrischer Torantrieb, Fernsteuerung mit Handsender, Ampelanlage.

Sonnenschutz

Verbundraffstoren einbrennlackiert, elektrischer Motorantrieb, einzeln bedienbar.

Senkrechtmarkisen bei Terrassen, Markisentuch aus Kollektion Unternehmer, elektrischer Motorantrieb, Bedienung per Funk, im Dachgeschoss als Kassettenmarkise.

Elektroanlagen

Sämtliche Installationen nach Vorschriften ausgeführt gemäss Apparatepläne des Elektroplaners. Elektro- und Multimediaverteiler in jeder Wohnung. In den Wohnungen alles Unterputzinstallationen. Video-Gegensprechanlage. LED-Einbauspot im Eingangsbereich und Küche, im Dachgeschoss mit Wandleuchten. Sämtliche Storen elektrisch. In jedem Zimmer ein Multimediaanschluss und genügend Steckdosen. E-Mobility in der Tiefgarage vorgesehen. Photovoltaikanlage mit Wechselrichter.

Heizungsanlage

Fernwärme von HolzEnergie Delta Walenstadt. Zentraler Wassererwärmer. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten. Bodendämmungen gemäss Vorgabe Energienachweis. Treppenhaus und Untergeschoss nicht beheizt.

Lüftungsanlage

Tiefgarage natürlich belüftet, Überwachung mit CO/NO-Gaswarnanlage. Mechanische Zu- und Abluft der Kellerräume mittels Adsorptionsentfeuchtung mit Wärmerückgewinnung, Secomat im Trocknungsraum. Fortluftventilator in den gefangenen Räumen in Nasszellen und Abstellräumen.

Sanitäranlagen

Lieferung und Montagen aller Sanitärapparate gemäss Auswahl und Budget. Jede Wohnung hat im Keller eine separate Waschmaschine und Wäschetrockner sowie Waschtrog mit Kalt- und Warmwasser. Alle Erdgeschosswohnungen mit Gartenventil. Wasserenthärtungsanlage in beiden Häusern.

Küchen und Garderoben

Anordnung gemäss Vorgabe Architekt, Einteilung und Materialisierung gemäss Auswahl und Budget. Dampfzug mit Aktivkohlefilter (Umluftsystem). Einbaugarderobe und Schränke gemäss Auswahl und Budget.

Lift

Personenlift nach Vorschrift, behindertengerecht, elektrischer Antrieb.

Bodenbeläge

Monobeton in der Tiefgarage. Monobeton gestrichen in den Kellerräumen. Schmutzschleusen im Unter- und Erdgeschoss. Treppenhaus mit keramischen Platten. Wohnungen mit Holzparkett oder keramischen Platten gemäss Auswahl und Budget. Nasszellen mit keramischen Platten gemäss Auswahl und Budget, notwendige Abdichtungen gemäss Normen. Terrassen und Sitzplätze mit frostsicheren keramischen Platten gemäss Auswahl und Budget.

Wandbeläge

Treppenhaus Verputz 1.5mm weiss abgerieben. In den Wohnungen Verputz ca. 1.0mm weiss abgerieben. In den Nasszellen im Apparate- und Spritzbereich mit keramischen Platten gemäss Auswahl und Budget. Kellerräume mit Farbanstrich.

Deckenbeläge

In den Wohnungen Glattputzdecken weiss gestrichen. Im Treppenhaus Spritzputz. Im Dachgeschoss Holz natur als Grundausstattung. Auf Wunsch Glattputz (Gipskartonplatten abgespachtelt und gestrichen als Mehrpreis). Kellerräume mit Farbanstrich. Vorhangschienen in Putz eingelassen, ausser Dachgeschoss.

Hafnerarbeiten

Es sind keine Cheminée-, Cheminéeöfen und dgl. zugelassen, ausgenommen ggf. im Dachgeschoss.



Auskunft und Verkauf

PREFERA
Immobilien AG

Prefera Immobilien AG
Grossfeldstrasse 40
7320 Sargans
Tel. +41 81 720 48 48
www.prefera-immobilien.ch
Patrizia Wachter Tanner
patrizia.wachter@prefera.ch
Simon Meyer
simon.meyer@prefera.ch

Bauherrschaft

IntrBau
Generalunternehmung und Immobilien AG

IntrBau
Generalunternehmung + Immobilien AG
Industriestrasse 1A
8890 Flums
Telefon +41 81 720 12 24
info@intrbau.ch

Planung und Beratung

atelier drü
ARCHITEKTUR + BAULEITUNGEN AG

Atelier drü
Industriestrasse 1A
8890 Flums
Telefon +41 81 720 12 20
www.atelier-drue.ch
info@atelier-drue.ch

