

Bahnhofstrasse / Bankgasse  
MÖRSCHWIL

# Inhaltsverzeichnis

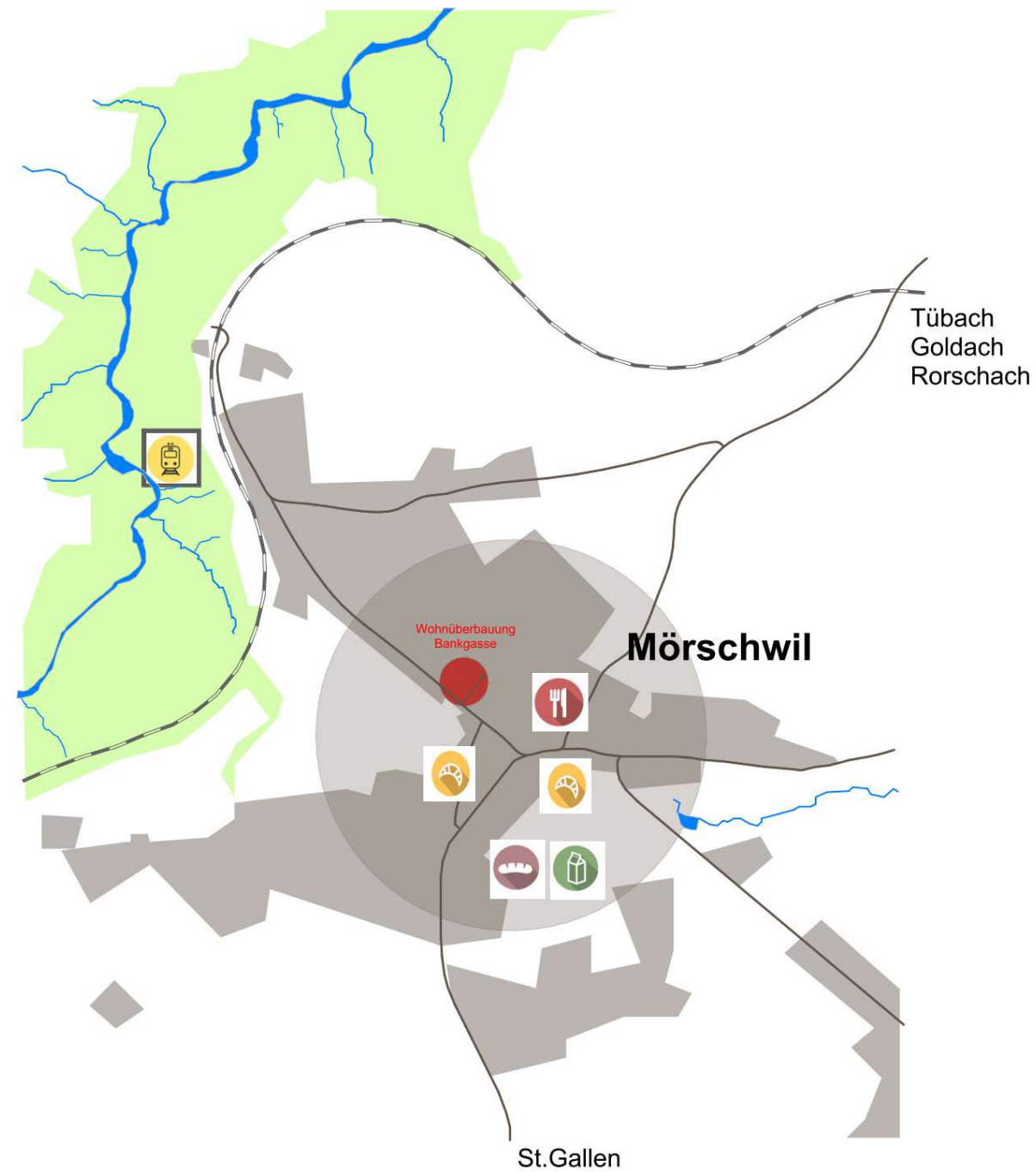
PROJEKTBESCHRIEB	6	
LAGE	7	
HAUS A	EBENE 2	9
HAUS A	EBENE 3	11
HAUS A	EBENE 4	13
HAUS B	EBENE 3	17
HAUS B	EBENE 4	21
HAUS C	EBENE 1	25
HAUS C	EBENE 2	27
HAUS C	EBENE 3	29
Haus A/B/C	KELLER / GARAGEN	31
KURZBAUBESCHRIEB	32	



## Projektbeschreibung

Die drei geplanten modernen und lichtdurchfluteten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten von 2 1/2 bis 5 1/2 Zimmereinheiten werden in der Höhe entlang der abfallenden Bankgasse gestaffelt und profitieren daher möglichst optimal von der einzigartigen Seesicht. Sämtliche Gebäude werden in Massivbauweise mit vorgehängter Holz-/Metallfassade erstellt. Die Individualisierung der Gebäude und der dennoch unverkennbare Gesamteindruck mit vielen öffentlichen Bereichen und Begegnungsplätzen erhöhen die Attraktivität zudem. Alle drei Gebäude werden entweder fussläufig über rollstuhlgerechte Erschliessungen im Erdgeschoss oder durch die Autoeinstellhalle im Untergeschoss erschlossen.

Alle Wohnungen in den drei Wohneinheiten A,B und C werden im Wohneigentum angeboten.



7

*Lage*

Mörschwil liegt an einer vorzüglichen Lage zwischen der Stadt St. Gallen und dem Bodensee und bietet eine hervorragende Lebensqualität.

So verfügt Mörschwil etwa über eine optimale Verkehrsanschliessung:

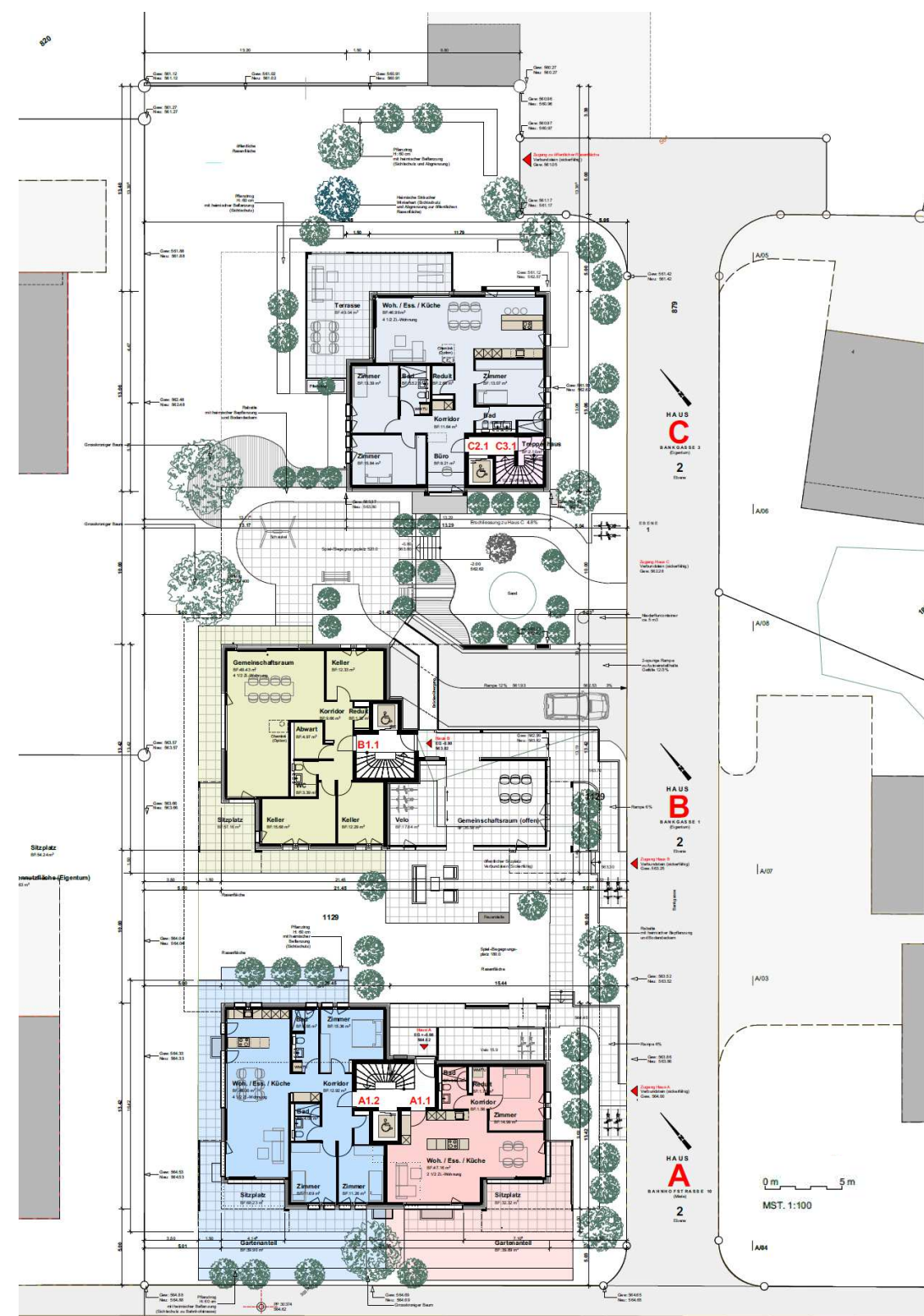
Mit dem Postauto oder dem Zug erreicht man sowohl die Stadt St. Gallen als auch den Bodensee in nur wenigen Minuten und ohne umsteigen zu müssen. Auch die Autobahnanschlüsse Neudorf und Meggenhus sind einfach zu erreichen und bieten eine gute Erschliessung mit dem Individualverkehr. Das gute Strassen- und Wegnetz sowie die wunderschöne Natur laden zudem zu ausgiebigen Spaziergängen und Velotouren ein.

Weiter bietet Mörschwil verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und leistungsfähige Gewerbebetriebe.

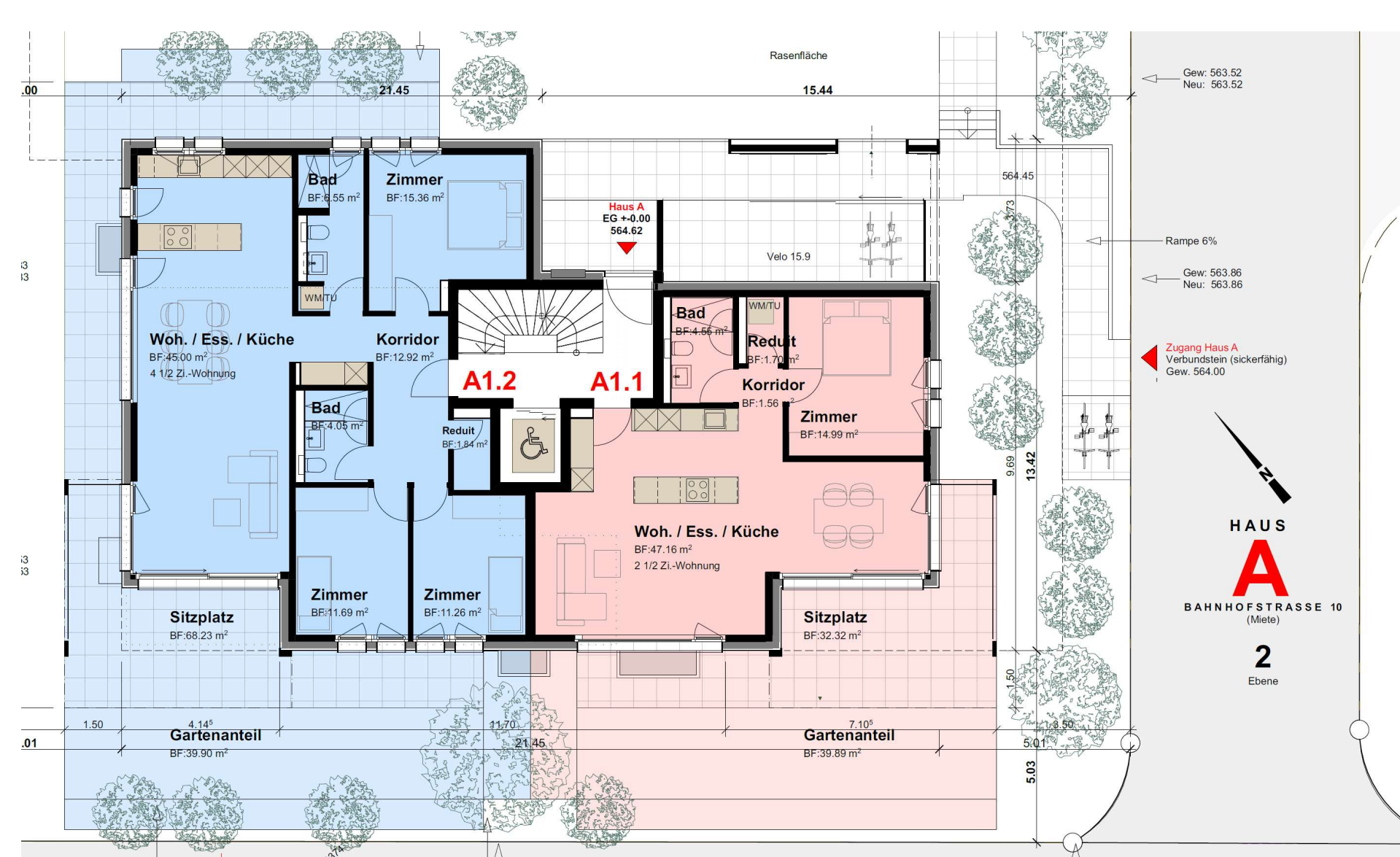
Mörschwil zeichnet sich zudem durch eine sehr gute Schule und ein attraktives Freizeitleben aus. Zahlreiche Vereine sorgen für ein reichhaltiges kulturelles und sportliches Angebot.

Schliesslich macht einer der tiefsten Steuerfüsse im Kanton St. Gallen Mörschwil auch in finanzieller Hinsicht attraktiv.





# HAUS A



A1.2 4 1/2 ZIMMER EG (west)		Ebene 2	A1.1 2 1/2 ZIMMER EG (ost)		Ebene 2
Nettowoohnfläche	m2	108.67	Nettowoohnfläche	m2	68.40
Bruttowoohnfläche	m2	131.12	Bruttowoohnfläche	m2	85.40
Terrassenfläche	m2	68.23	Sitzplatzfläche	m2	32.32
Gartenanteil	m2	39.90	Gartenanteil	m2	39.89
Kellerabteil	m2	7.00	Kellerabteil	m2	7.03
Verkaufspreis ab		1'300'000	Verkaufspreis ab		820'000

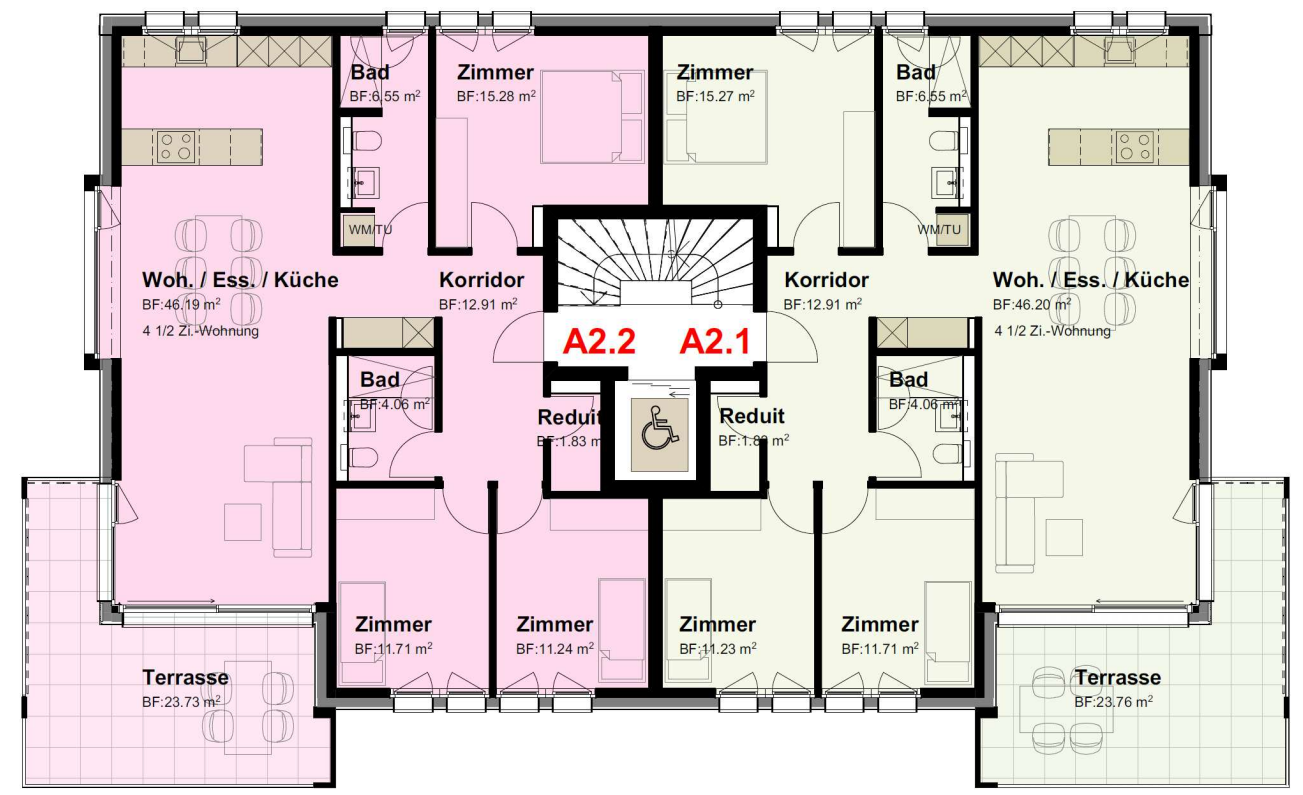
*Ebene 2*



MST. 1:100

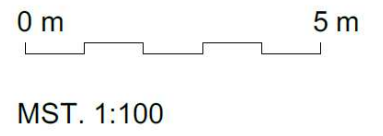


# HAUS A

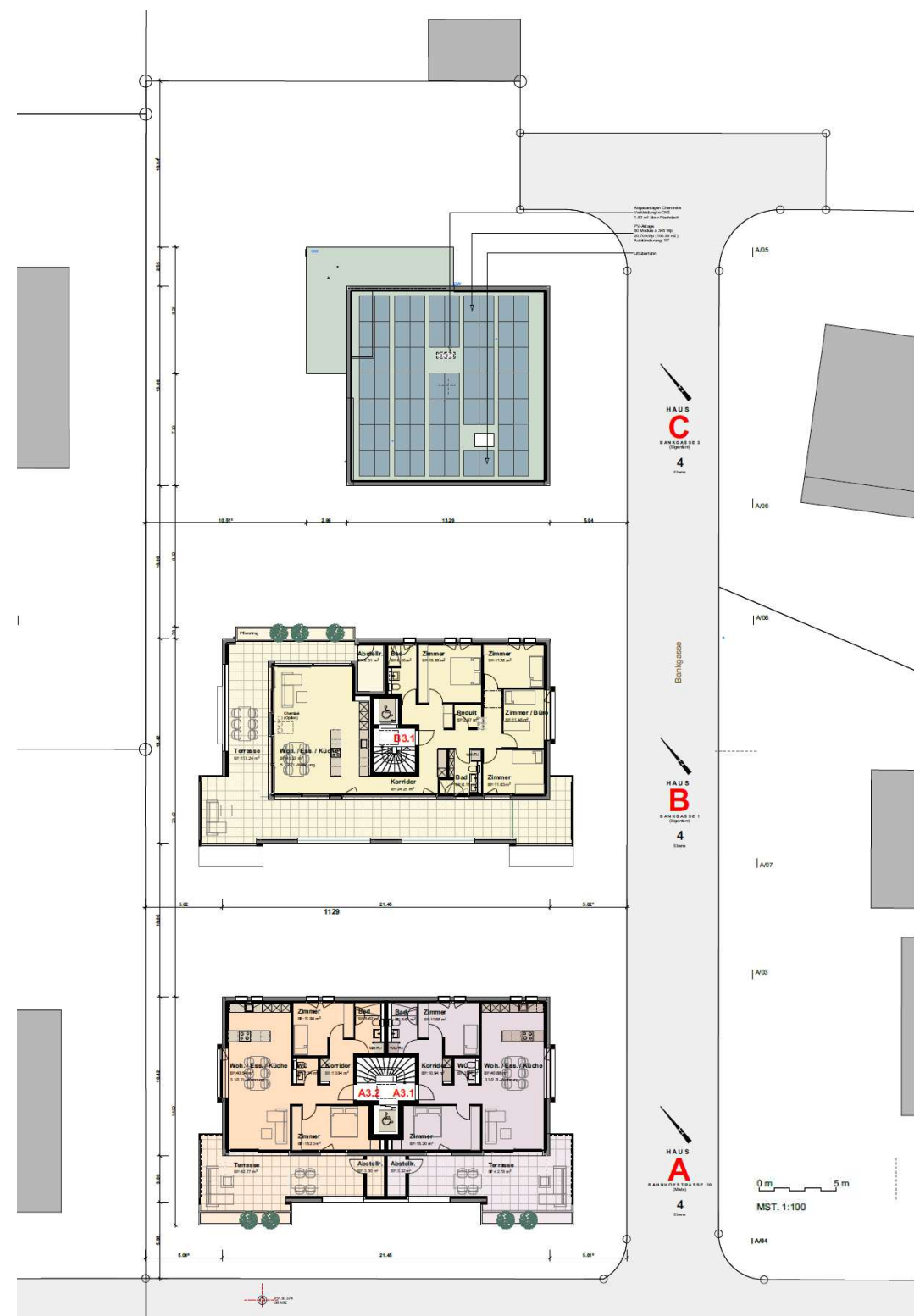


	A2.2 4 1/2 ZIMMER 1.OG (west) Ebene 3	A2.1 4 1/2 ZIMMER 1.OG (ost) Ebene 3
Nettowoohnfläche	109.76	109.76
Bruttowoohnfläche	131.03	131.03
Terrassenfläche	23.73	23.73
Kellerabteil	7.06	7.07
Verkaufspreis ab	1'250'000	1'250'000

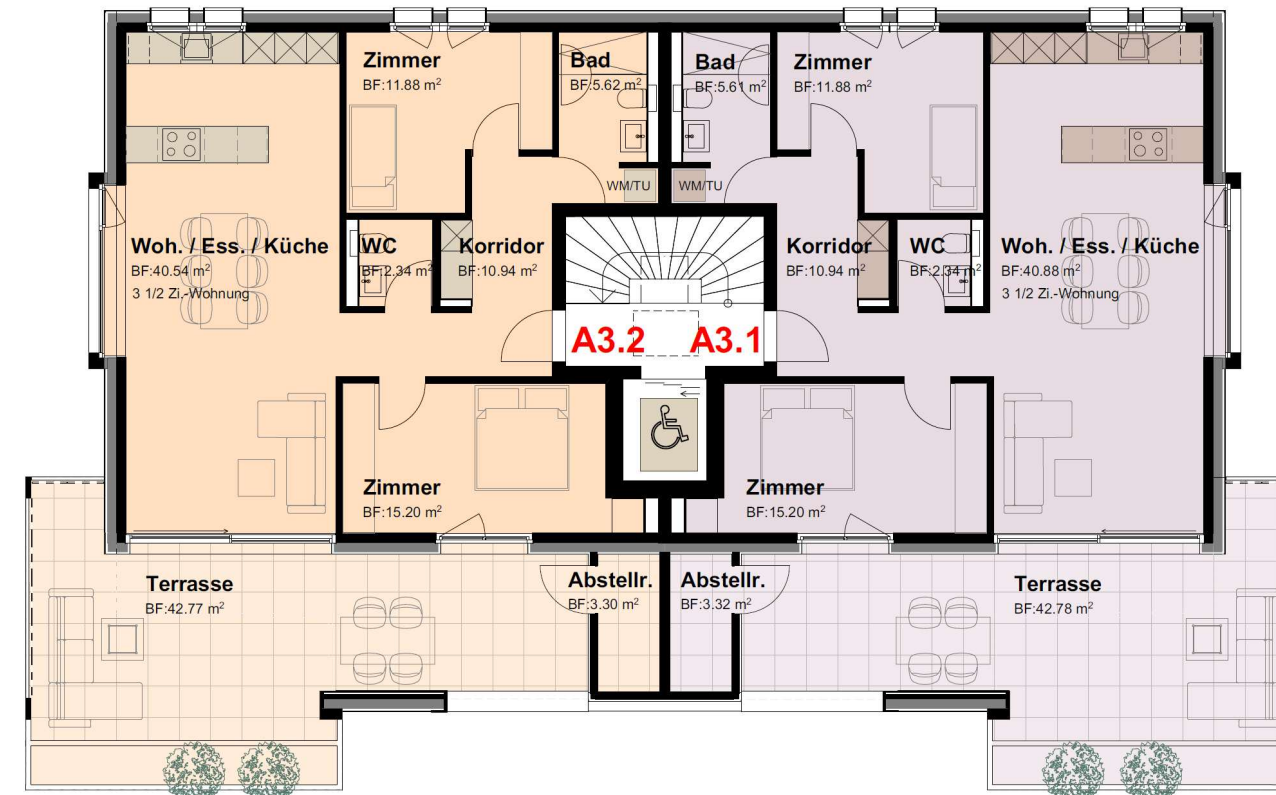
HAUS  
**A**  
BAHNHOFSTRASSE 10  
(Miete)  
**3**  
Ebene



*Ebene 3*

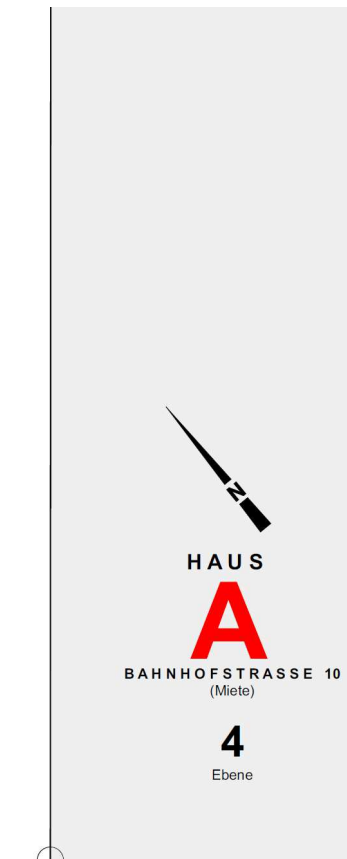


# HAUS A



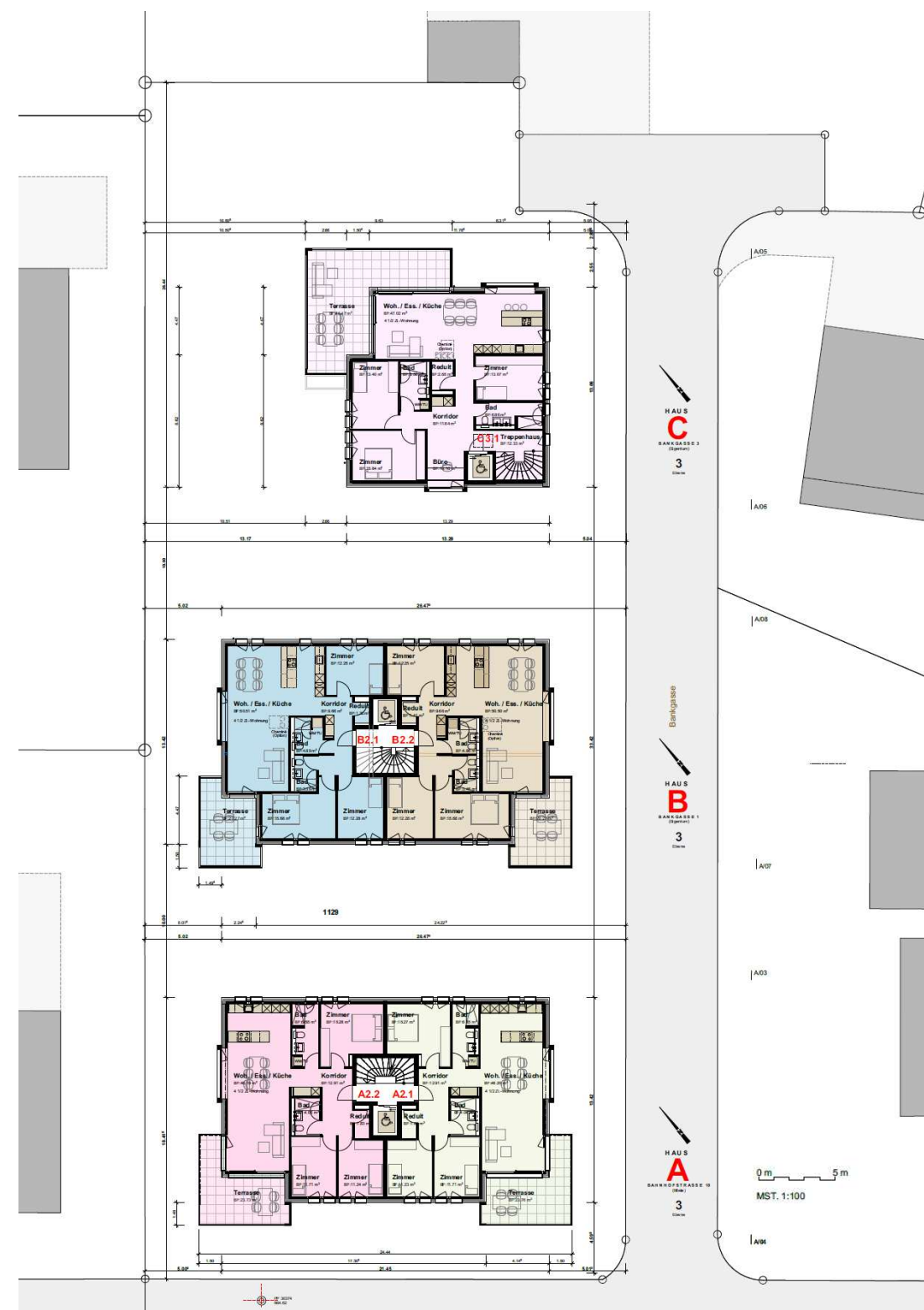
<b>A3.2</b> 3 1/2 ZIMMER DG (west)	Ebene 4
Nettowohnfläche	86.52
Bruttowohnfläche	105.60
Terrassenfläche + Abstellr.	46.07
Kellerabteil	7.07
<b>Verkaufspreis ab</b>	<b>1'100'000</b>

<b>A3.1</b> 3 1/2 ZIMMER DG (ost)	Ebene 4
Nettowohnfläche	86.52
Bruttowohnfläche	105.60
Terrassenfläche + Abstellr.	46.07
Kellerabteil	7.07
<b>Verkaufspreis ab</b>	<b>1'100'000</b>



MST. 1:100

*Ebene 4*



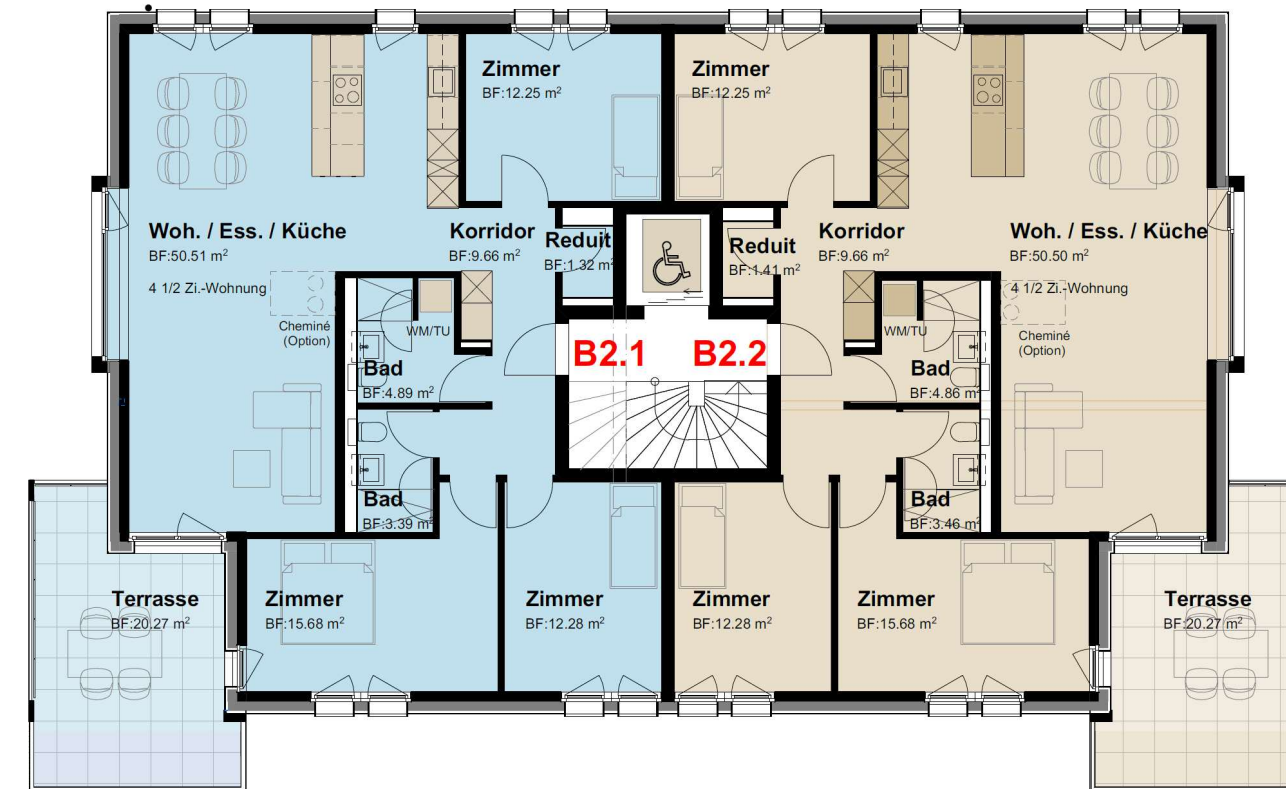
HAUS **B**

*Ebene 3*





# HAUS B



33.42

Bankgasse



HAUS  
**B**  
BANKGASSE 1  
(Eigentum)

**3**  
Ebene

<b>B2.1</b> 4 1/2 ZIMMER 1.OG (west)	Ebene 3
Nettowoohnfläche	109.98
Bruttowoohnfläche	131.15
Terrassenfläche	20.27
Kellerabteil	7.04

<b>B2.2</b> 4 1/2 ZIMMER 1.OG (ost)	Ebene 3
Nettowoohnfläche	109.98
Bruttowoohnfläche	131.15
Terrassenfläche	20.27
Kellerabteil	7.04

Verkaufspreis ab	1'350'000
------------------	-----------

Verkaufspreis ab	1'350'000
------------------	-----------

0 m 5 m

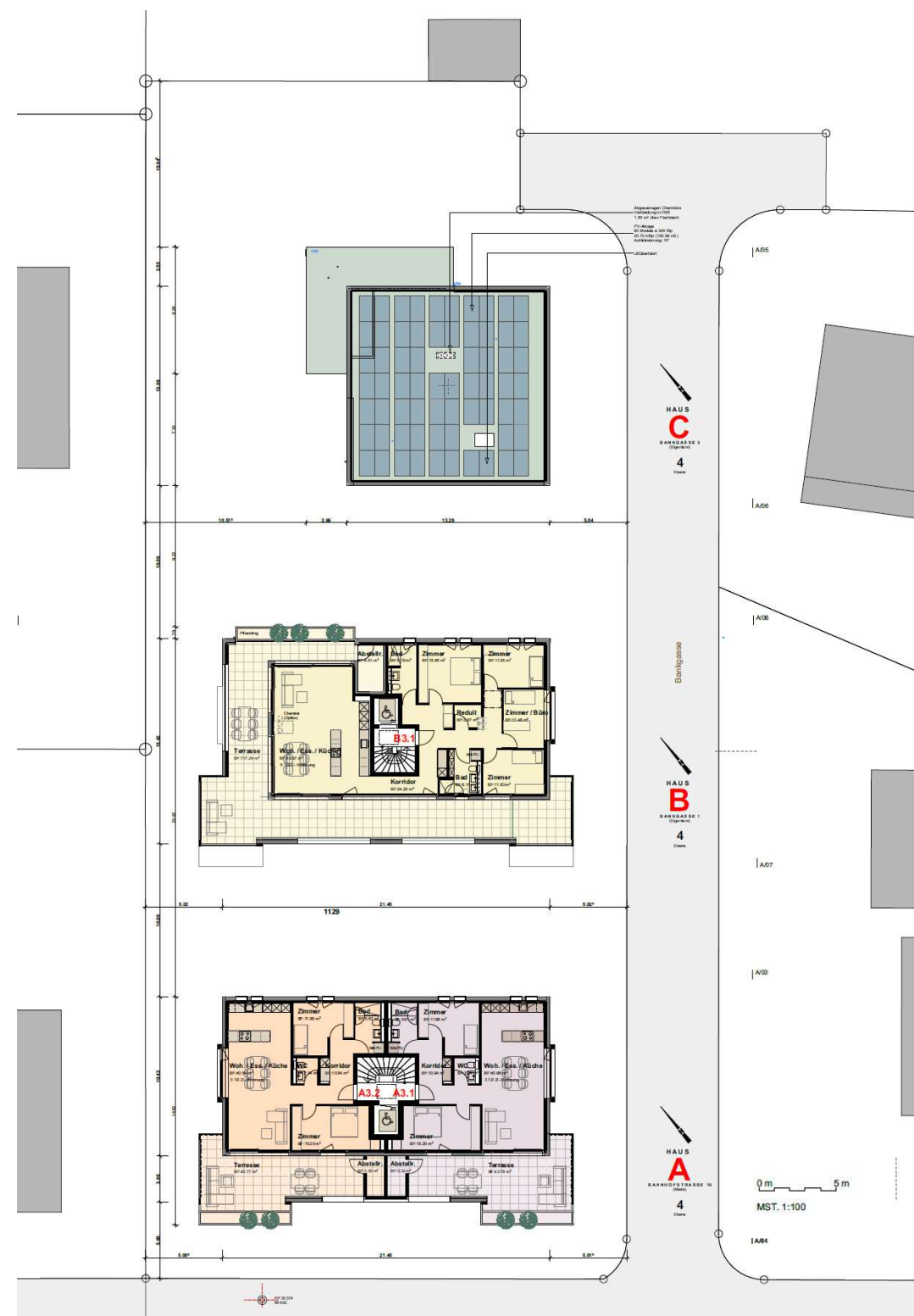
MST. 1:100

*Ebene 3*

HAUS B



*Ebene 4*

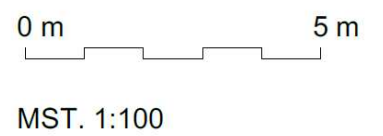
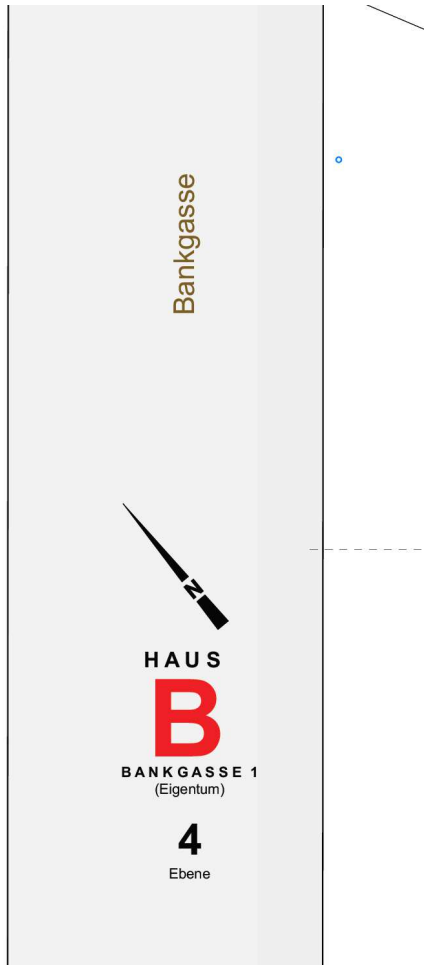


# HAUS B



**B3.1 5 1/2 ZIMMER DG Ebene 4**

Nettowoohnfläche	m2	138.75
Bruttowoohnfläche	m2	169.24
Terrassenfläche + Abstellr.	m2	122.25
Kellerabteil	m2	7.04
Verkaufspreis ab		<b>reserviert</b>

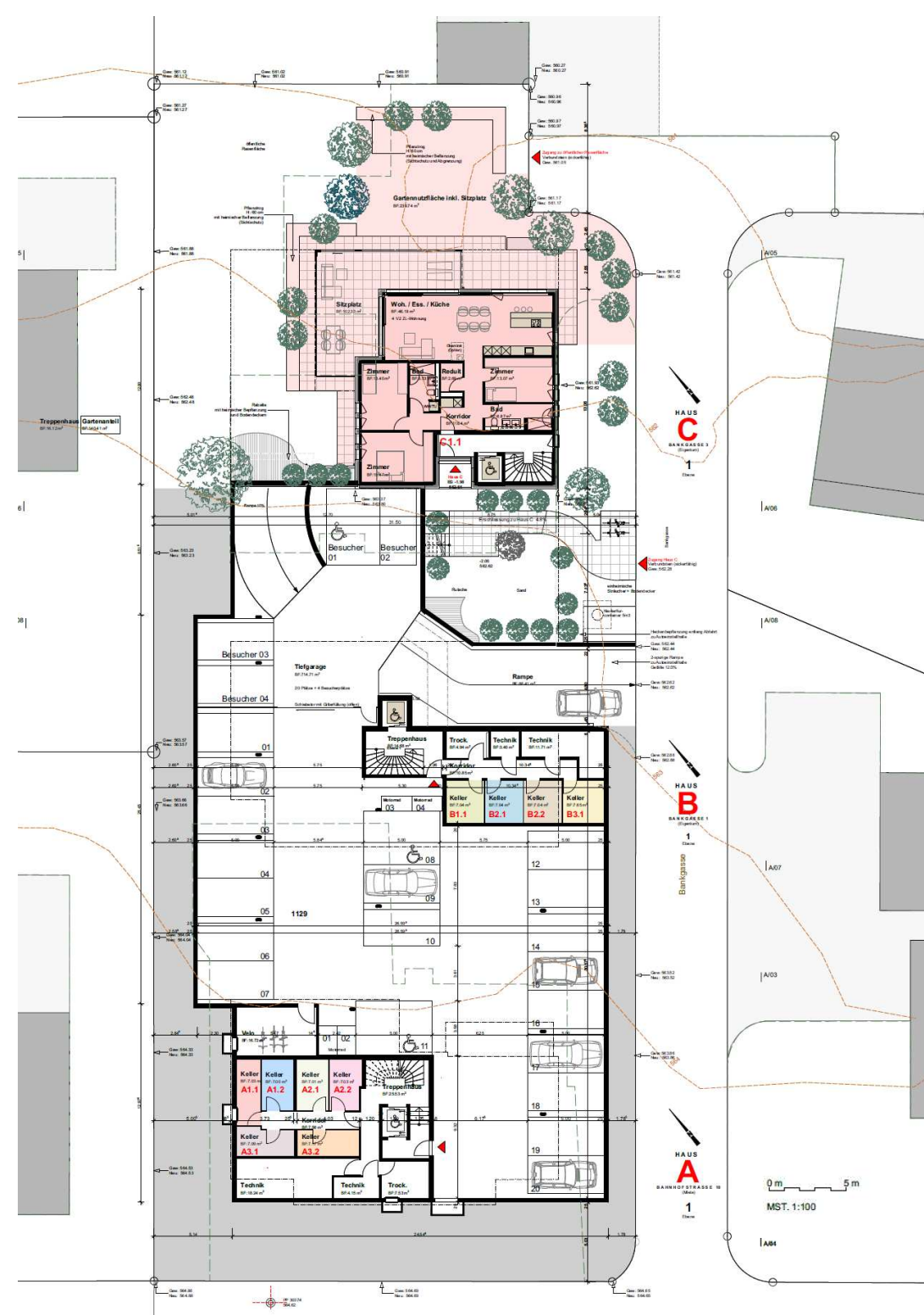


*Ebene 4*

HAUS C

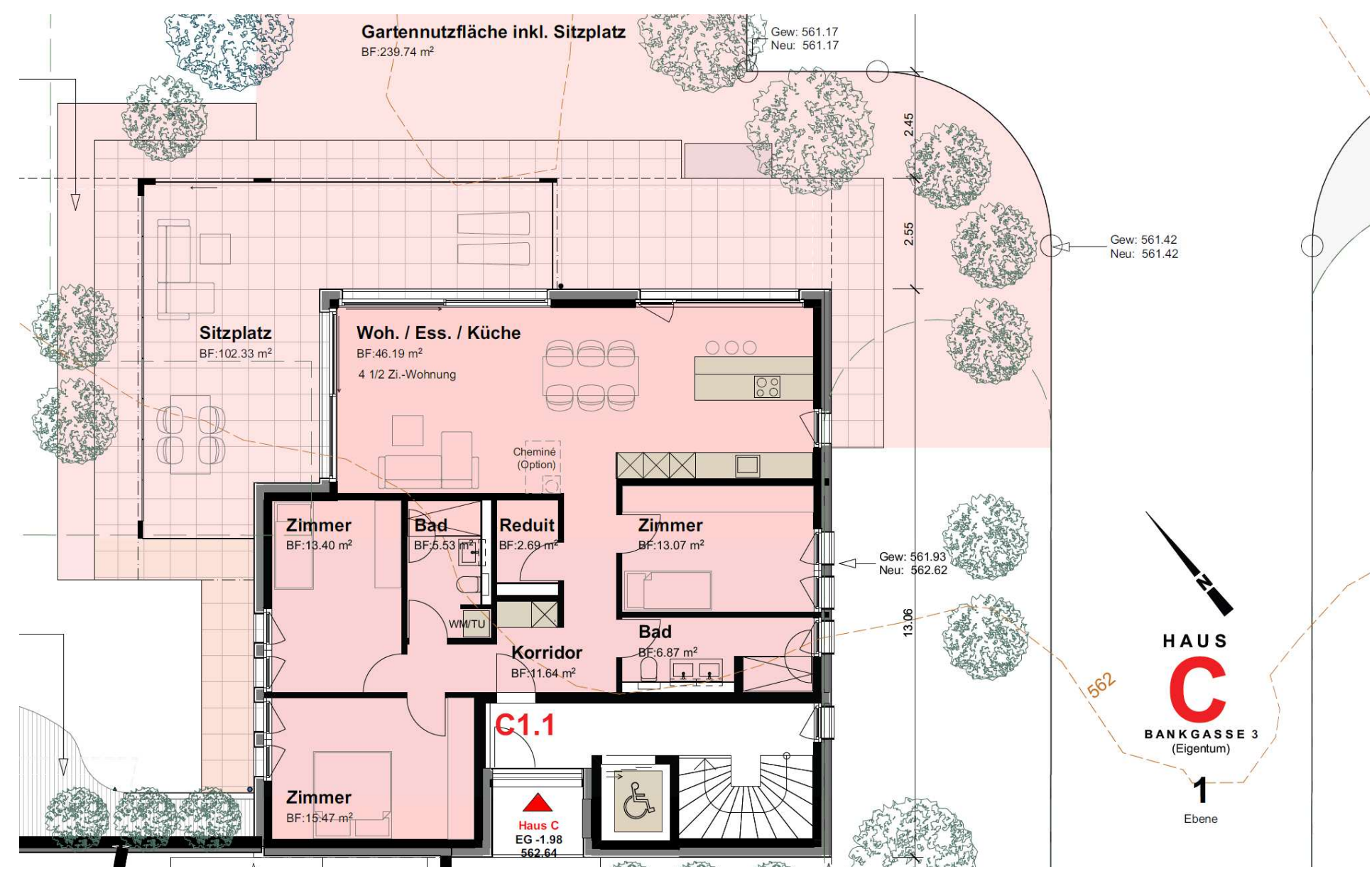


*Ebene 3*



# HAUS C

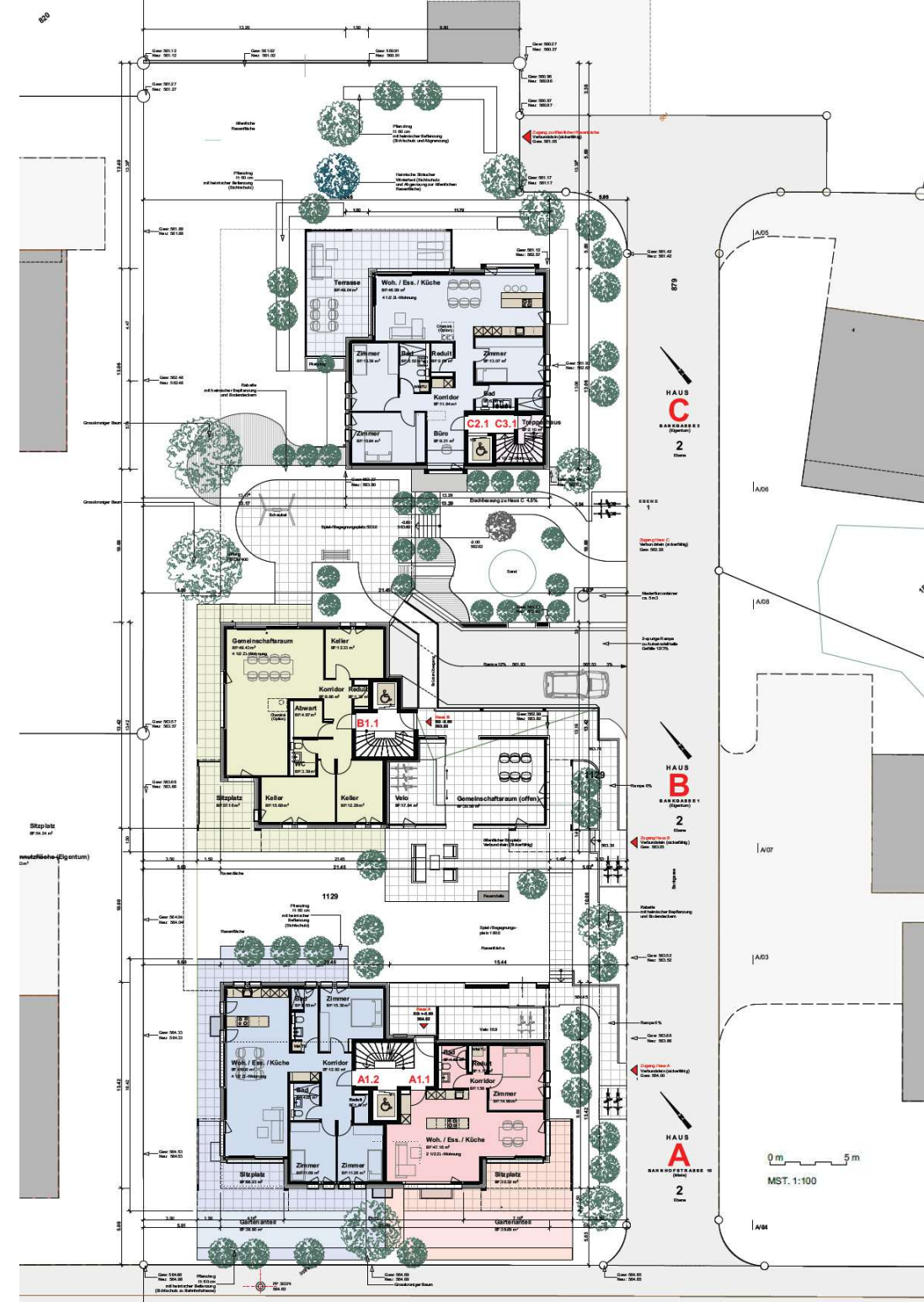
*Ebene 1*



<b>C1.1 4 1/2 ZIMMER EG</b>	<b>Ebene 1</b>
Nettowohnfläche	114.24
Bruttowohnfläche	138.55
Terrassenfläche	102.33
Gartenanteil	137.41
Kellerabteil	8.39
<b>Verkaufspreis ab</b>	<b>1'550'000</b>

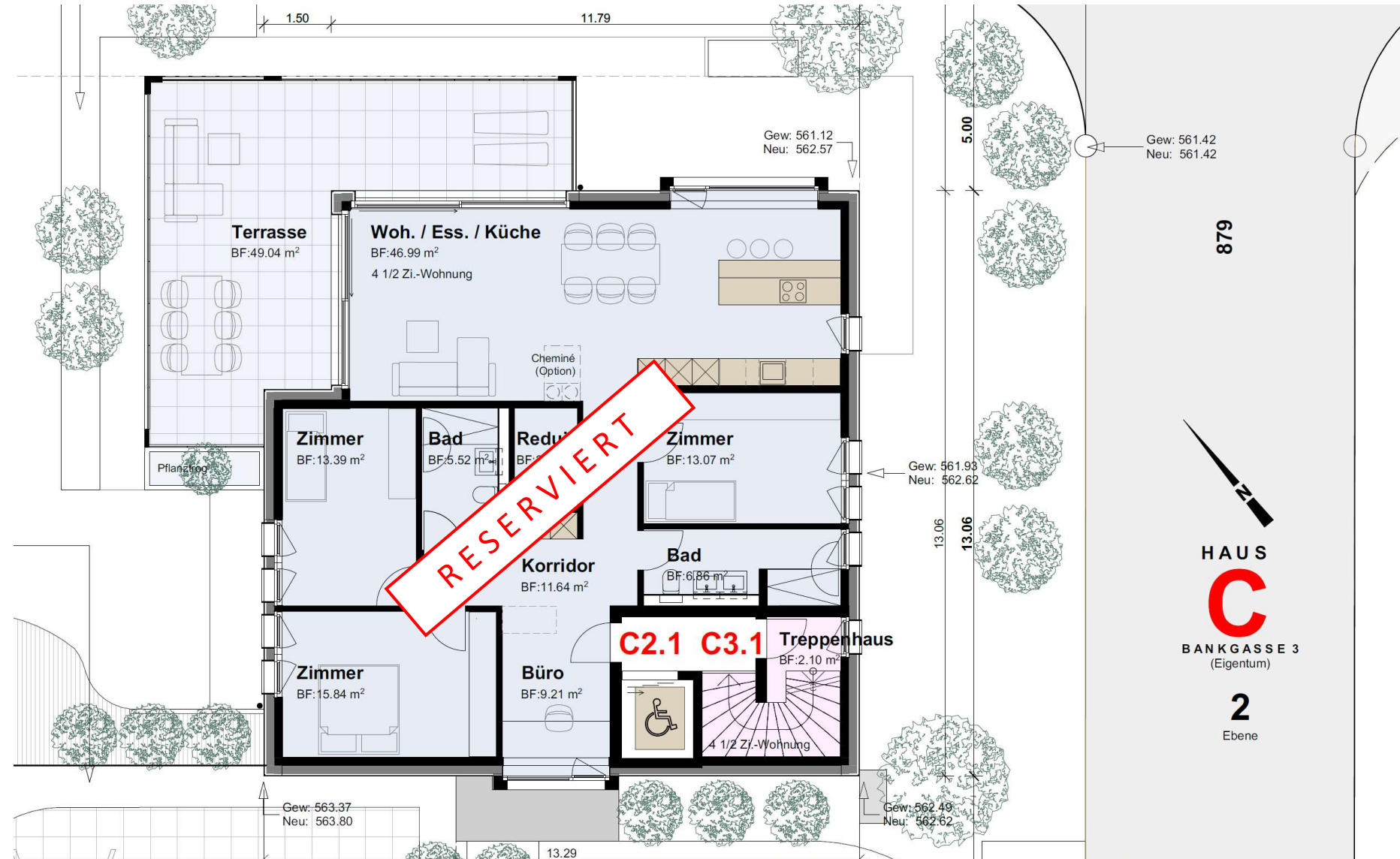
0 m 5 m  
MST. 1:100

HAUS C  
BANKGASSE 3  
(Eigentum)  
1  
Ebene

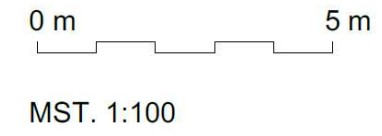


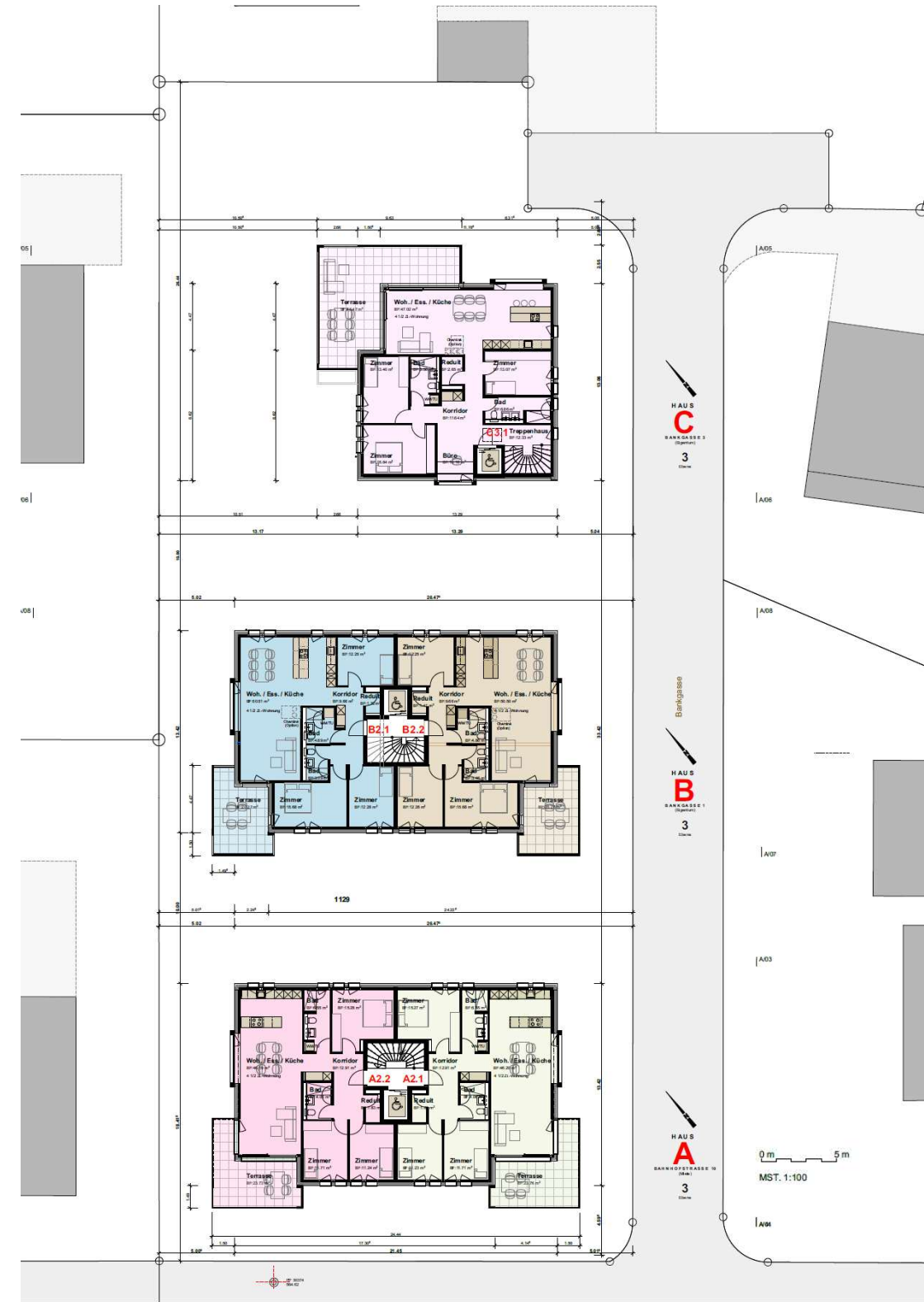
HAUS C

Ebene 2



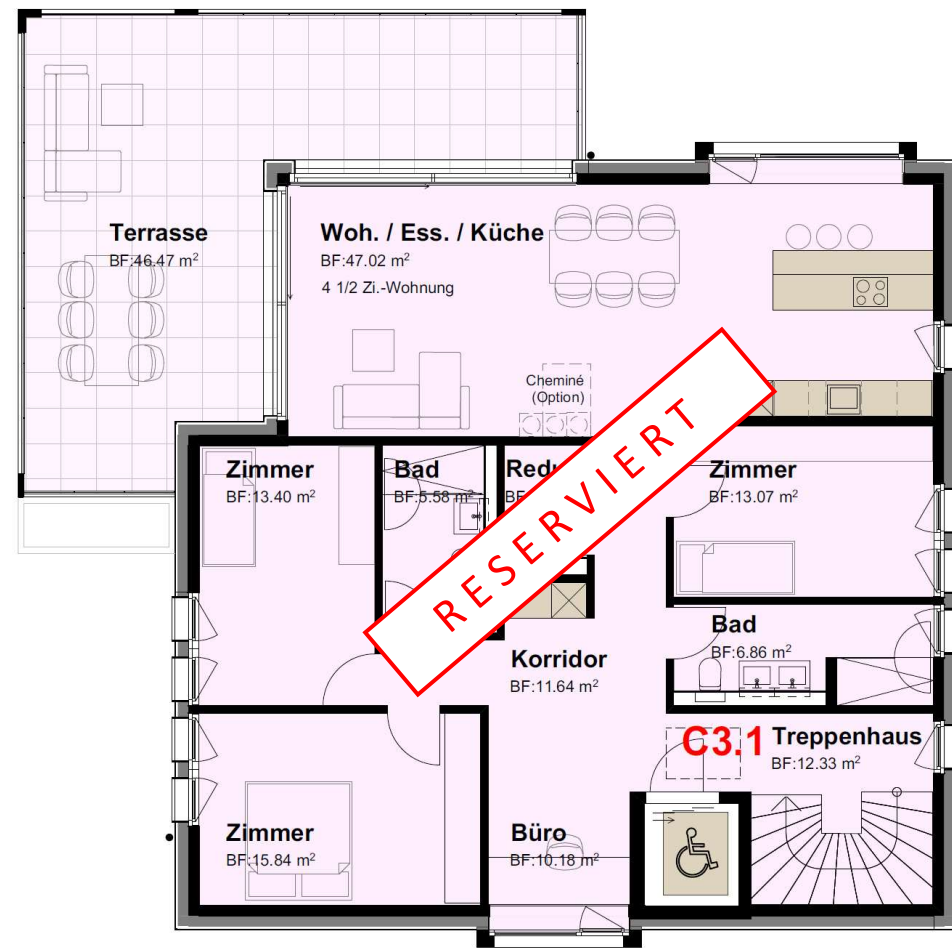
<b>C2.1</b> 4 1/2 ZIMMER OG	Ebene 2
Nettowohnfläche	125.21
Bruttowohnfläche	149.23
Terrassenfläche	49.04
Kellerabteil	8.39
Verkaufspreis ab	reserviert





# HAUS C

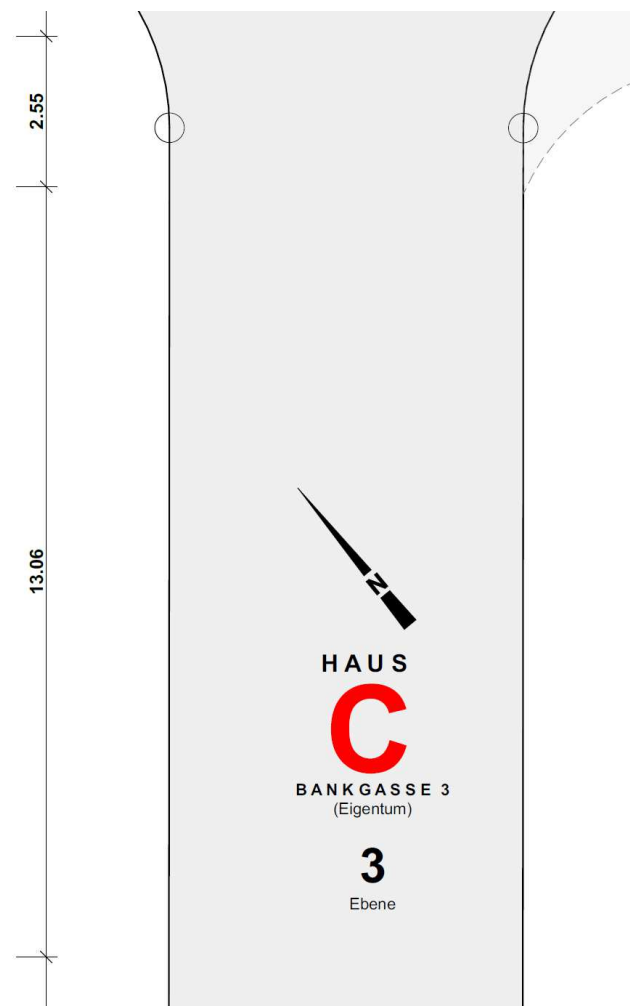
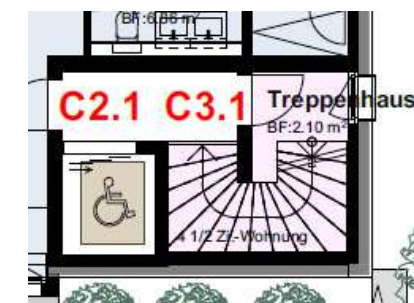
*Ebene 3*



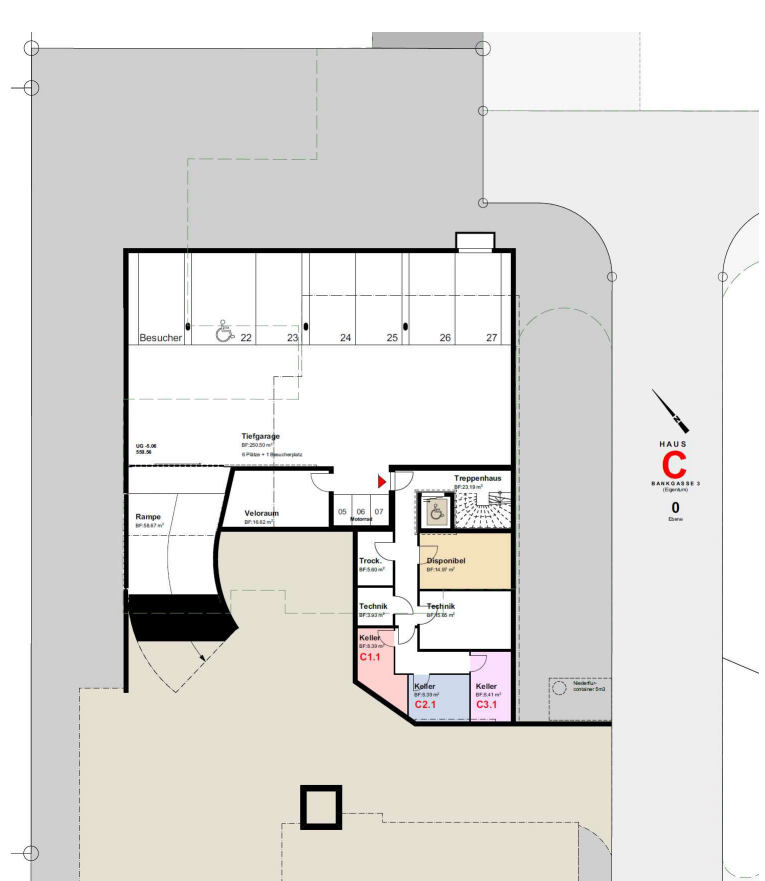
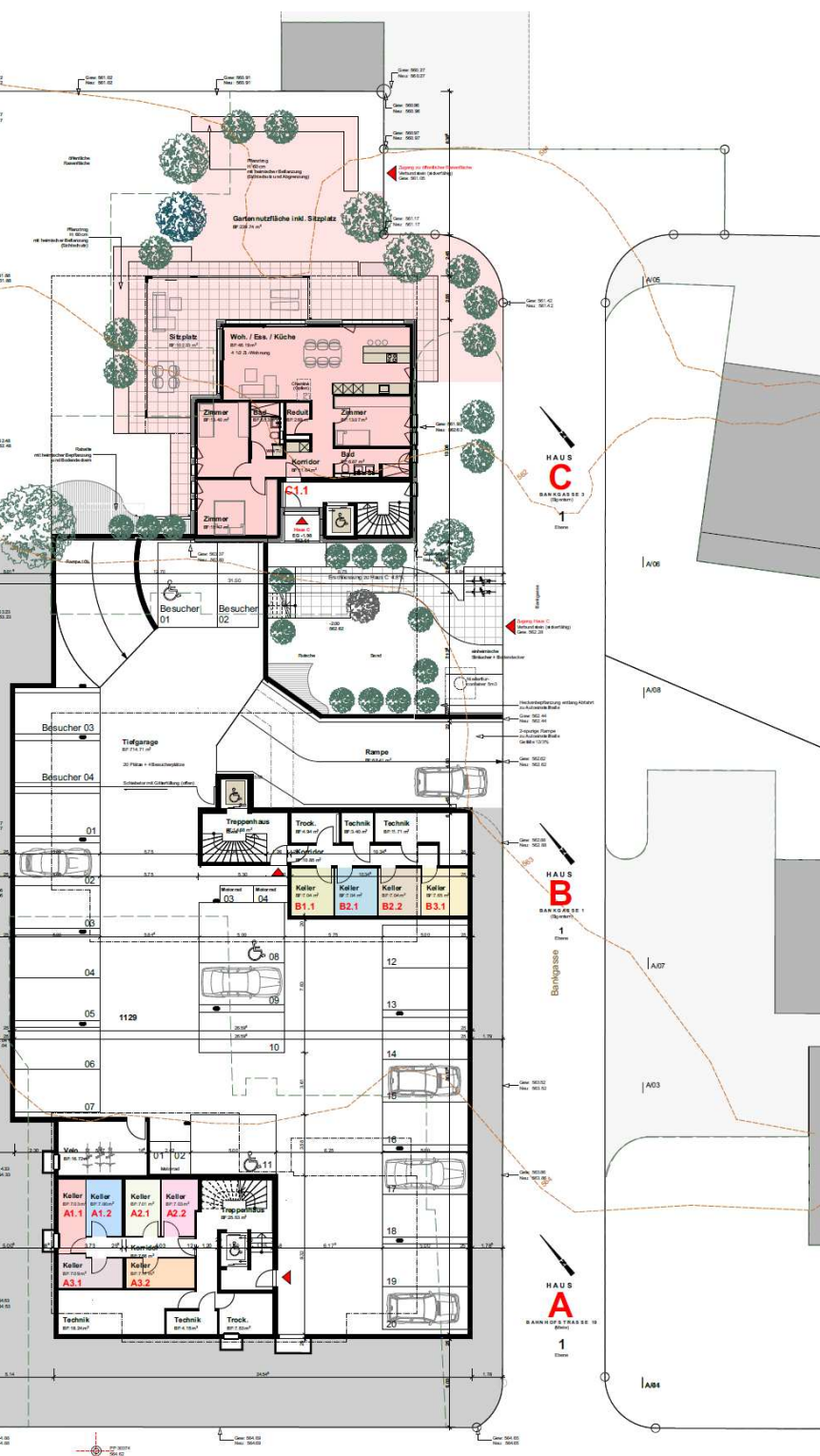
### C3 4 1/2 ZIMMER DG

Nettowoohnfläche	140.67
Bruttowoohnfläche	168.86
Terrassenfläche	49.04
Kellerabteil	8.41

Verkaufspreis ab **reserviert**



MST. 1:100



TIEFGARAGE		Ebene 1
Tiefgaragenparkplätze	Stk.	20
Besucherparkplätze	Stk.	4
Motorradparkplätze	Pl.	2

Tiefgaragenabstellplatz	35'000
Motorradabstellplatz	6'000

TIEFGARAGE		Ebene 0
Tiefgaragenparkplätze	Stk.	6
Besucherparkplätze	Stk.	1
Motorradparkplätze	Pl.	3

Tiefgaragenabstellplatz	35'000
Motorradabstellplatz	6'000
Disponibelraum 15 m2	27'000

## KELLER GARAGEN

*Ebene 0/1*

### KONSTRUKTION

Massive Gebäudekonstruktion von Decken und Wänden in Beton und Backstein.

In den Nasszellen kommen Leichtbau-Vorsatzschalen mit feuchtigkeitsresistenter Beplankung zum Einsatz.

Treppenhaukern und Untergeschoss in Beton (sicht), Terrassen in allen Geschossen mit Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt

### FASSADE

Hinterlüftete gedämmte Fassadenkonstruktion mit vorgehängter horizontaler Holzleistschalung vorvergraut.

Terrassenelemente als Stahl-/ Aluminiumkonstruktion vorgehängt.

Geländerkonstruktionen in Metall, teilweise Pflanzelemente in Konstruktion integriert

Optional: Rahmenlose Windschutzverglasungen als Schiebeelemente.

### DACHKONSTRUKTION

Flachdachabdichtungen 2-lagig bituminös mit Kieseindeckung. Auf jedem Gebäude wird zudem eine Photovoltaikanlage mit ost-west-Ausrichtung installiert.

### FENSTER

Die Fenster werden in Kunststoff-Metall mit Rahmenverbreiterungen im Sturzbereich realisiert. Pro Raum ist mindestens ein Dreh-Kippflügel vorgesehen. Die Lamellenstoren sind elektrisch bedienbar.

### ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse in genügender Anzahl, inkl. Beleuchtungskörper im Küchenbereich, Redit und im Nasszellenbereich (Deckenspots) Multimedia-Dose im Wohnzimmer fertig verdrahtet, Multimedia-Dosen-Leerverrohrung in allen Zimmern. Türöffnungs- und Video-Gegensprechanlage bei Wohnungseingängen.

### HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt via Erdsondenheizung mit einer Sohle-Wasser-Wärmepumpe (autonom für jedes Gebäude) mit Kühlungsfunktion über die Bodenheizung (Freecooling). Eine Niedertemperatur-Bodenheizung versorgt die Wohneinheiten mit ausreichenden Raumtemperaturen.

### LÜFTUNGSANLAGEN

Die innenliegenden Bäder werden mittels Abluftventilatoren entlüftet. Die Abluft wird in Installationsschächten über Dach abgeführt.



## SANITÄRE ANLAGEN

Je nach Wohnungstyp 1-2 grosszügig konzipierte Nasszellen, moderne Sanitärapparate gemäss wohnungsspezifischer Apparateliste des Herstellers. Aussenwasseranschluss auf Terrassen. Jede Wohnung ist mit Waschmaschine und Tumbler ausgestattet.

## AUFZUGSANLAGEN

Jedes Treppenhaus verfügt über eine rollstuhlgängige Liftanlage (6-8 Personen) gemäss Standard des Herstellers.

## INNENAUSBAU

### BODEN- UND WANDBELÄGE

Budgetbetrag Parkett:

Verlegt, Netto inkl. Mwst. Fr. 130.-/m<sup>2</sup>

Budgetbetrag Platten:

Verlegt, Netto inkl. Mwst. Fr. 130.-/m<sup>2</sup>

### KORRIDOR, ESSEN, WOHNEN, ZIMMER

Boden: Parkett mit Sockelleisten

Wände: Abrieb, weiss gestrichen

Decken: Weissputz, weiss gestrichen

## KÜCHEN

Boden: Parkett mit Sockelleisten

Wände: Abrieb, weiss gestrichen, teilweise mit Glasrückwand

Decken: Weissputz, weiss gestrichen

## NASSZELLEN

Boden: Keramischer Plattenbelag

Wände: Keramischer Plattenbelag Badewanne und Dusche raumhoch im Spritzwaserbereich, restliche Wandflächen Abrieb, weiss gestrichen

Decken: Weissputz, weiss gestrichen

## EINBAUKÜCHEN

Hochwertige Einbauküchen der jeweiligen Wohnungsgrösse angepasst. Fronten Kunstharz, industriebeschichtet, Rückwand wahlweise aus Glas oder Platten, Abdeckungen in Granit, Einbaubackofen mit Kombidampfgarer, Flächen-Dampfzug Umluft (Bora), Geschirrspüler, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, Edelstahl-Spülbecken und Einlochmischer.

## KURZBAU- BESCHRIEB

## EINBAUSCHRÄNKE

Garderoben mit Hutablage + Kleiderstange, im Sockelbereich mit 2 Schubladen, Ausführung in Kunstharz industriebeschichtet.

Im Bereich Wohnen und Zimmer (WHG B3) werden aussenliegende Kastenfenster (Sitzfenster) mit Sitzhöhe ca. 45 cm montiert, welche im Innenbereich umlaufend in Holz eingefasst werden.

## WOHNUNGSEINGANGS-/ ZIMMERTÜREN

Wohnungseingangstüren brandhemmend EI30 mit Türspion, Doppeldichtung, Dreipunktverschluss, Einsteckschloss, Zylinderausschnitt mit Sicherheitsrosette aussen, Zimmertüren mit Metallzargen und Gummidichtungen, Beschläge in Chromstahl

## CHEMINÉE / SCHWEDENOFEN

Cheminée oder Schwedenofenanschlüsse sind in den Gebäuden B+C optional

## UMGEBUNG

Gebäudezugänge für Fussgänger via Bankgasse zu sämtlichen Gebäuden. Veloabstellplätze sowie Veloräume sind in den Eingangsbereichen der Häuser wie auch im Untergeschoss integriert. Die Einstellhalle, allgemeine Räume, Wohnungskeller und zusätzliche gemeinsame Waschküchen sind im Untergeschoss angeordnet, von welchem Mieter und Wohnungseigentümer jeweils direkt ins Treppenhaus gelangen. Der einladend angelegte Aussenbereich mit allgemein nutzbaren überdachten und offenen Bereichen, Grill- und Spielplatzflächen befindet sich über der Tiefgarage. Aktive Flächen mit Tischtennis und Grünflächen runden das Angebot zusätzlich ab.

## VORBEHALT

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere bleiben Änderungen gegenüber den Flächenangaben sowie diesem Baubeschrieb vorbehalten. Jede Haftung aufgrund dieser Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

*Allgemeines*

## BAUHERR

Delomarja Holding AG  
Villa Viktoria  
9402 Mörschwil  
schultz@advokatur107.ch

## ARCHITEKTUR

**BIRAGHI**  
ARCHITECTUR BAUBIOLOGIE

Biraghi GMBH  
Hauptstrasse 6  
9403 Goldach  
info@biraghi.ch

## BAULEITUNG

**baumgartner baurealisation ag**

Baumgartner Baurealisation AG  
Im Stadtwald 3  
9400 Rorschach  
info@bbrag.ch