

WOHNÜBERBAUUNG OBERER BÖHL 6 9104 WALDSTATT



BERATUNG / VERMIETUNG:

BOLIGA AG
Rolf Bodenmann

Tel.
Mobile

071 371 52 52
078 619 52 52
info@boliga.ch



INFORMATIONEN ZUM PROJEKT

Lage und Erschliessung:

An zentraler, unverbaubarer Lage in Waldstatt mit freier Sämtissicht entstehen grosszügige Mietwohnungen mit viel Wohnkomfort.

Das Grundstück befindet sich im Oberen Böhl, nahe dem Dorfzentrum und zeichnet sich durch seine ruhige, sonnige und südorientierte Lage aus.

Die Autobahnanschlüsse Gossau und St. Gallen in Richtung Zürich und St. Margarethen sind in 15 Autofahrminuten zu erreichen. Die Appenzeller Bahn verbindet Waldstatt direkt mit Appenzell, Herisau und Gossau; ebenso bestehen direkte Postautoverbindungen nach St. Gallen, Herisau und St. Peterzell. Geschäfte für den täglichen Einkauf, sowie Kindergarten und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe.

Konzept der Überbauung:

Der Neubau wird als moderner Massivbau mit qualitativ hochwertigen Materialien erstellt; natürliche Produkte gewährleisten ein gesundes Wohnklima.

Die Tragkonstruktion in Stahlbeton und Backstein ist nach den neusten Erkenntnissen auf Erdbebensicherheit dimensioniert. Die umweltverträgliche und nachhaltige Bauweise in Niedrigenergie wird, dank optimal isolierter Gebäudehülle, mit Wärmepumpe und Erdsonde beheizt.

Das Bauprojekt umfasst ein Mehrfamilienhaus mit je einer 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und je zwei 4 ½-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Die geräumigen Wohnungen sind grosszügig konzipiert mit Abstellraum, zwei Sanitärzellen und grossem, nach Süden orientierten, Sitzplatz oder Balkon mit Blick auf das Alpsteinpanorama.

Der Neubau wird behindertengerecht gebaut und alle Geschosse sind mit einem rollstuhlgängigen Lift erschlossen. Die freistehende Parkierung bietet Platz für 6 einzelne Garageboxen und 5 Aussenparkplätze. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume und Waschküche.

Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses ist auf das Sommer/Herbst 2010 geplant.



BAUBESCHRIEB

Rohbau

Konstruktion:

Fundamentplatte, Kelleraussenwände und Geschossdecken in armiertem Stahlbeton.

Aussenwände aus Einschalenmauerwerk Backstein 17.5 cm stark, mit Aussenwärmedämmung 18 cm, verputzt.

Innenwände Kellergeschoss und Garage aus Kalksandstein, Innenwände Erd- und Obergeschosse aus Backstein.

Wohnungstrennwände + Treppenhause aus schallabsorbierendem 2-Schalen-Mauerwerk.

Walmdach mit Holz (wärme gedämmt, 20 cm), Eindeckung mit grossformatigen Faserzementplatten. Spenglerarbeiten in Chromstahlblech.

Fenster aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung (Ug-Wert 0.7), innen Naturholzbehandlung.

Sonnenschutz mit Leichtmetall-Verbundraffstoren.

Bodenkonstruktion: Stahlbeton / Dämmung / Zementunterlagsboden / Fertigbelag.

Treppen: UG-EG in Beton / EG – 2. OG in Metall/Glas.

Technische Installationen

Elektrische Installationen:

Zuleitung in Technikraum Untergeschoss.
Zähler- und Sicherungstableau im Untergeschoss.
Verteilkasten in jeder Wohnung.

Heizungsinstallationen:

Zentrale Wärmepumpenheizung (Erdsondenbohrung).
Raumheizung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
Individuelle Heizkostenabrechnung mittels Wärmezähler pro Wohneinheit.

Sanitäre Installationen:

Abläufe in Kunststoffrohre mit Schallisolierung, Kalt- und Warmwasserleitung in Chromstahl- oder Kunststoffrohre.
Individuelle Warmwasserabrechnung mittels Wasserzähler pro Wohneinheit
Anschluss für Waschturm in jeder Wohnung.

Waschen:

Waschturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler, sowie Secomat befindet sich im Waschraum Untergeschoss.

Aufzug:

Personenlift 630 kg nach Behinderten-Norm.



RAUMBESCHRIEB

Wohngeschosse

Treppenhaus:

Boden: Natursteinplatten (Granit)
Wände: Fertigabrieb 1.50 mm
Decke: Weissputzdecken gestrichen

Wohnen:

Boden: Parkett mit Holzsockel
Wände: Fertigabrieb 1.50 mm
Decke: Weissputzdecken gestrichen

Eltern- /Kinderzimmer:

Boden: Parkett mit Holzsockel
Wände: Fertigabrieb 1.50 mm oder Tapeten
Decke: Weissputzdecken gestrichen
DG: Täferdecken unter Dachkonstruktion resp. Weissputzdecken

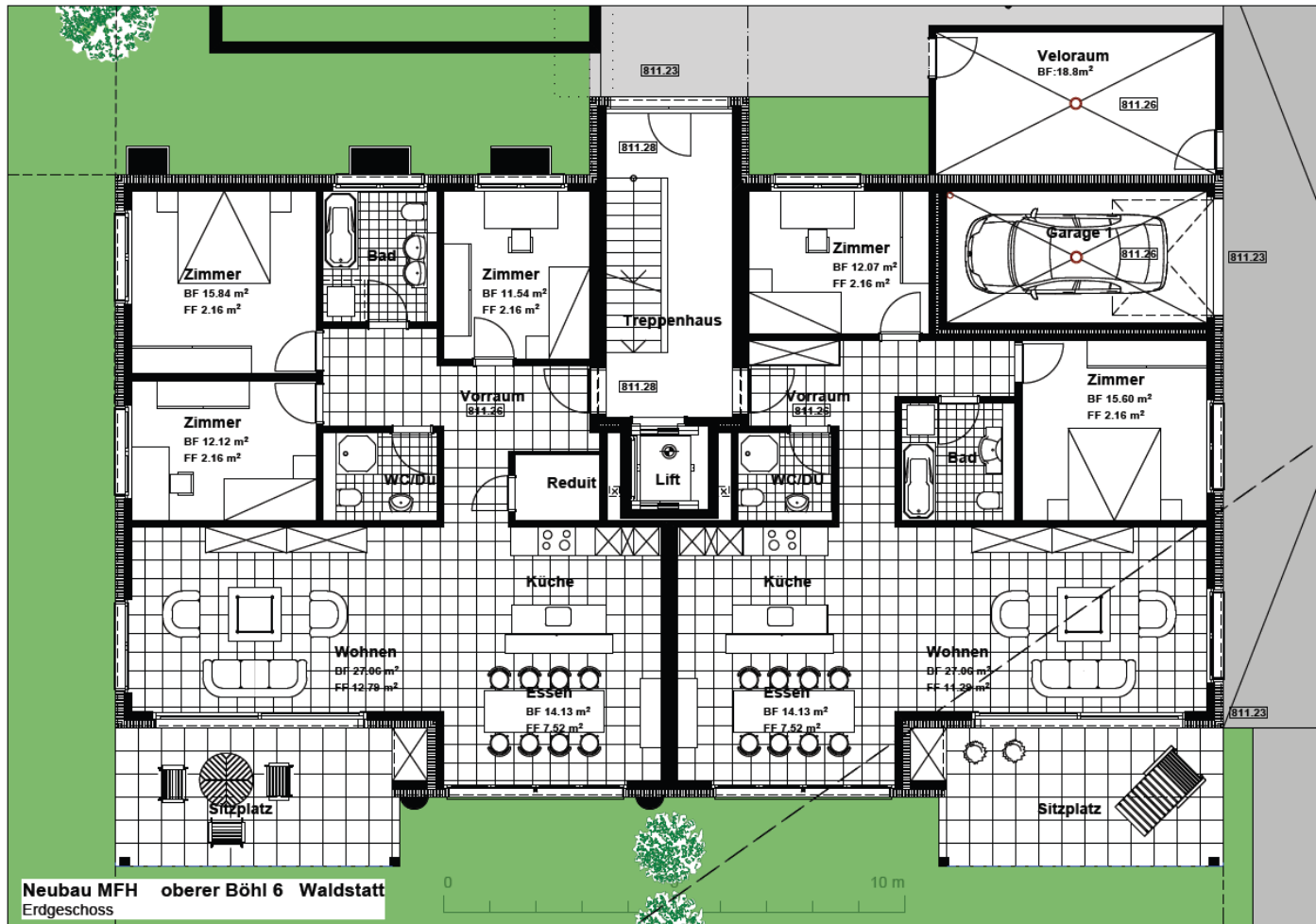
Bad / Dusche / WC:

Boden: Plattenbelag (Steinzeug)
Wände: Plattenbelag (Steinzeug)
Decke: mineralischer Abrieb weiss gestrichen

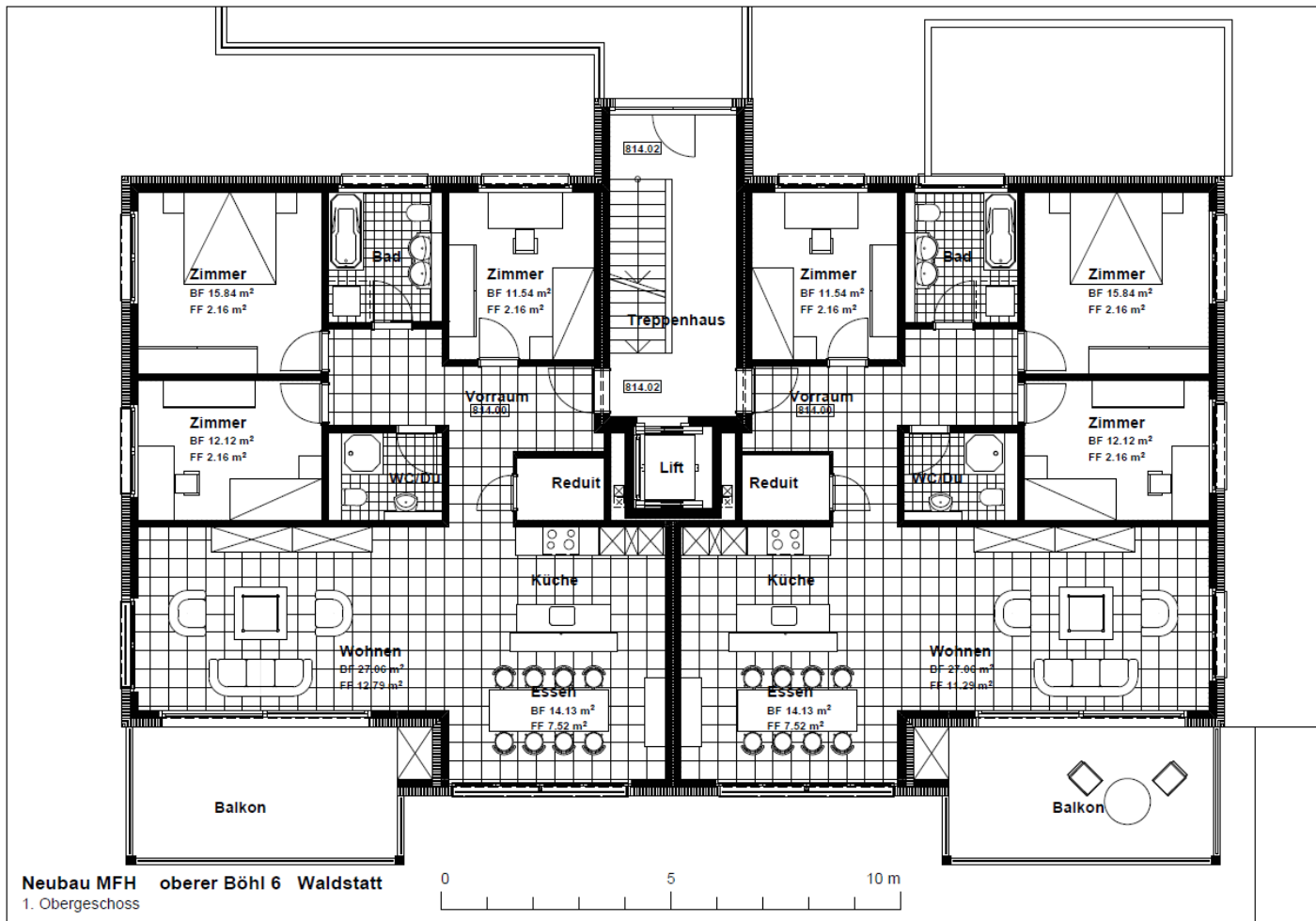
Entrée / Küche/Essen:

Boden: Naturstein (brasilianischer Schiefer) resp. Parkett
Wände: Fertigabrieb 1.50 mm, über Kombination Glas
Decke: Weissputzdecken gestrichen
Küchen-Kombination: Fronten kunstharzbelegt, Arbeitsfläche Granitabdeckung.
Chromstahlspülbecken, Glas-Keramikkochfeld, Dampfabzug,
Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler

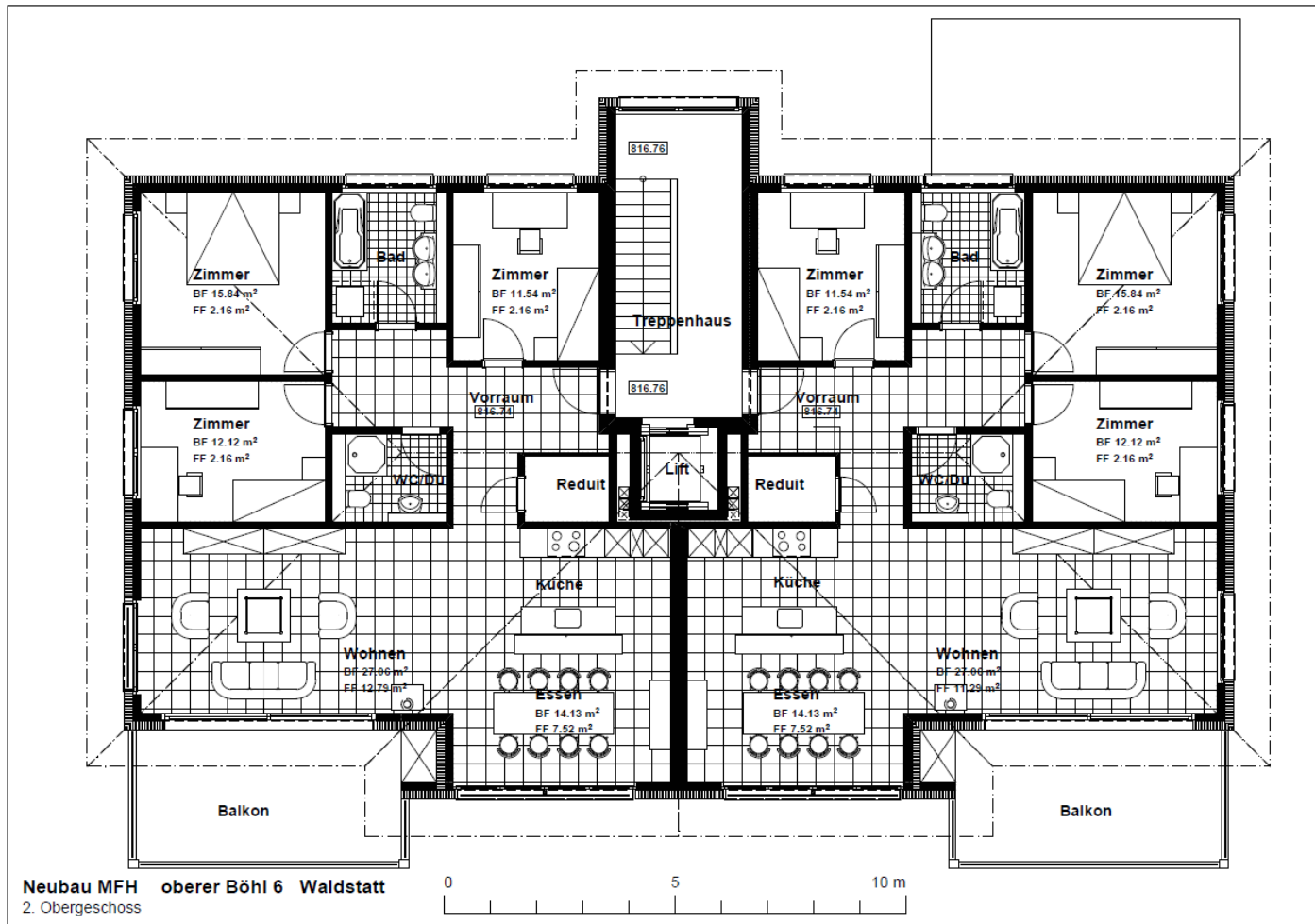
GRUNDRISS EG OBERER BÖHL 6



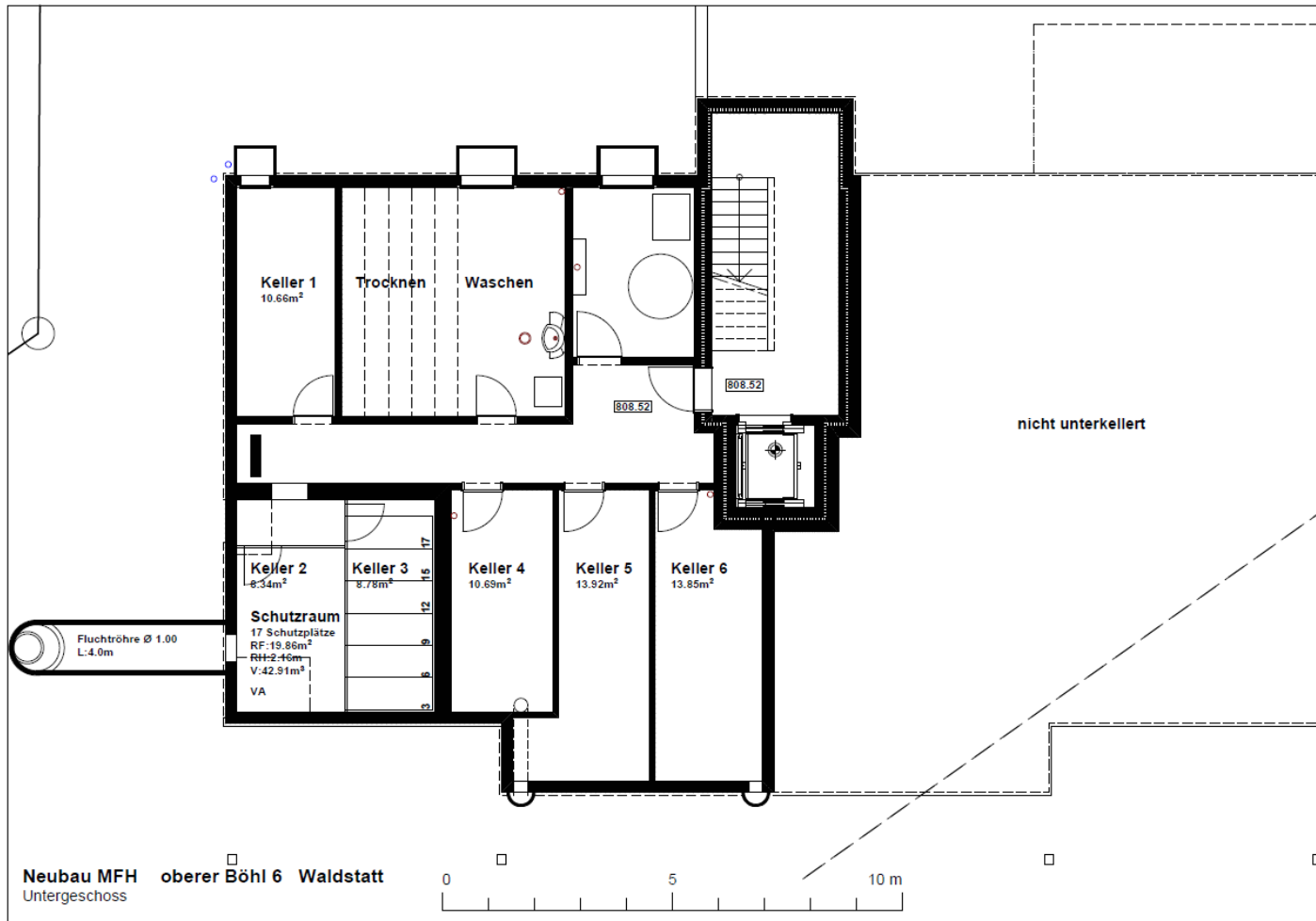
GRUNDRISS 1.OG OBERER BÖHL 6



GRUNDRISS 2. OG OBERER BÖHL 6



GRUNDRISS UG OBERER BÖHL 6



AKTUELLE MIETZINSE

Wohnung	Geschoss	Zimmer	NGF (m ²)	Aussenraum (m ²)	Keller (m ²)	Mietzins (CHF/Monat)	Status
B 01	EG W	4.5	120	Sitzplatz 18	11		vermietet
B 02	EG E	3.5	103	Sitzplatz 18	6		vermietet
B 11	1. OG W	4.5	120	Balkon 18	9		vermietet
B 12	1. OG E	4.5	120	Balkon 18	11		vermietet
B 21	2. OG W	4.5	120	Balkon 18	14		vermietet
B 22	2. OG E	4.5	120	Balkon 18	14		vermietet
Garagen							
B G1	SG		21				vermietet
B G2	SG		18				vermietet
B G3	SG		18				vermietet
B G4	SG		18				vermietet
B G5	SG		18				vermietet
B G6	EG E		16				vermietet
Parkplatz							
B P1							Besucher
B P2							Besucher
B P3							vermietet
B P11							vermietet
B P12						50	frei