



TALHOF

MEHR ALS GEWOHNT.



WWW.TALHOF-WOHNEN.CH



Aussenvisualisierung Südwest-Fassade.





Visualisierung Wohnung C3.4, Attikageschoss.

MEHR GEMÜTLICHKEIT ALS GEWOHNT.

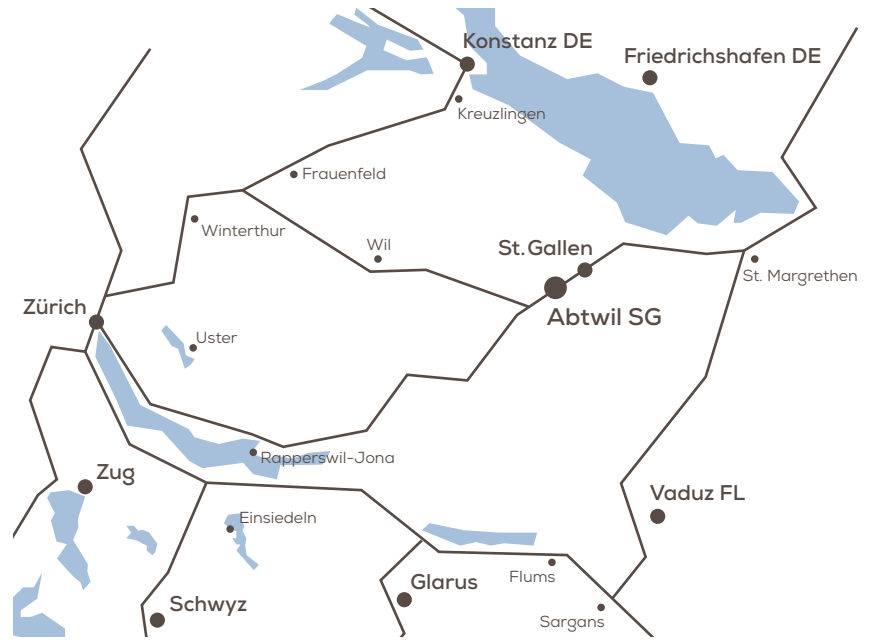
Die Neubausiedlung «Talhof», zentral in Abtwil gelegen, begeistert mit hoher Standortqualität und modernstem Wohnkomfort.

Herzlich willkommen im charmanten Abtwil im Kanton St. Gallen. Nur wenige Minuten von St. Gallen, Gossau und Herisau entfernt, lebt es sich hier ruhig und ländlich. Dank der ausgesprochen sonnigen Wohnlage mit vorwiegend südöstlicher Ausrichtung geniessen die Abtwilerinnen und Abtwiler eine meist nebelfreie Sicht auf den Alpstein und in die grüne Umgebung – mit dieser wunderschönen Postkartenidylle vor Augen wird das Einleben und Wurzeln schlagen in Abtwil ganz leicht.

Mit dem Projekt «Talhof» entsteht neuer Wohnraum mit elf 2.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen und sämtlichem

Wohnkomfort für Singles, Paare und Familien, die sich nach einem modernen Zuhause in ruhiger Dorfidylle sehnen.

Die neue Siedlung setzt sich aus drei Mehrfamilienhäusern mit vier respektive fünf Geschossen zusammen. Durch die charmanten Giebeldächer fügen sich die Gebäude perfekt in den ländlichen Kontext ein und vermitteln schon von aussen ein behagliches Wohngefühl. Die attraktive Fassade mit verputzter Aussenwärmedämmung trägt zu einem angenehmen Raumklima bei und entspricht dem zertifizierten Minergiestandard der Liegenschaft. Leben im «Talhof» in Abtwil ist einfach mehr als gewohnt.



MEHR NATURGENUSS ALS GEWOHNT.

In Abtwil leben Sie auf dem Land, ohne auf die Vorzüge eines grosstädtischen Angebots verzichten zu müssen.

Abtwil zählt mit Engelburg und St. Josefen zur Gemeinde Gaiserwald im Kanton St. Gallen und grenzt direkt an St. Gallen und Gossau. So profitiert das ländliche Dorf von einem vielseitigen grosstädtischen Angebot mit zahlreichen Arbeitsplätzen, Bildungs- und Kulturstätten, Restaurants, Clubs und Veranstaltungen. Die rund 5300 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen zudem die kurzen Schulwege, das reiche Vereinsleben und den dörflichen Zusammenhalt.

Die neue Siedlung «Talhof» liegt südlich der Hauptstrasse im Zentrum von Abtwil. Von hier sind es nur wenige Gehminuten zu Restaurants, einem Supermarkt, dem

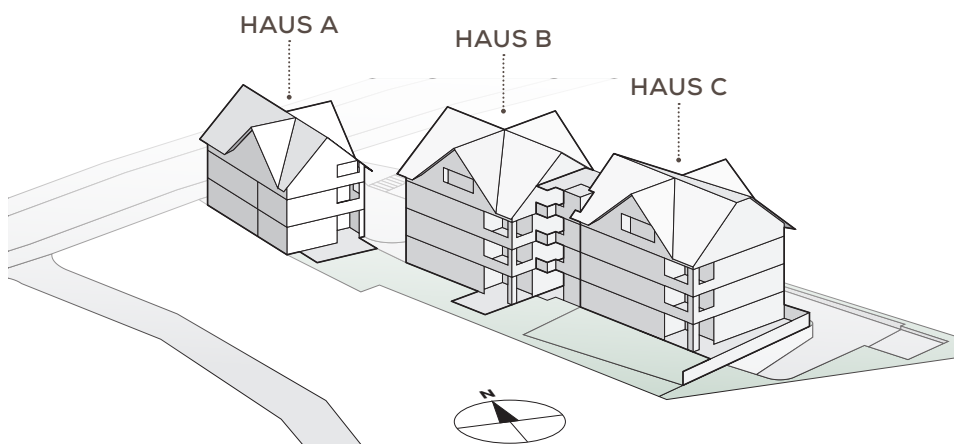
Einkaufs- und Freizeitzentrum Säntispark und dem blue Cinema Cinedom. Die Bushaltestelle «Dorf» befindet sich direkt vor der Haustür und führt in kurzer Zeit nach St. Gallen und Herisau – mit dem Auto erreichen Sie die Zentren in rund zehn Minuten.

DISTANZEN	AUTO	ÖV
Herisau	6 km 8 Min.	23 Min.
St. Gallen	6 km 12 Min.	20 Min.
Appenzell	20 km 24 Min.	61 Min.
Kreuzlingen	41 km 40 Min.	65 Min.
Zürich	78 km 50 Min.	90 Min.
Chur	110 km 65 Min.	114 Min.
Bregenz (A)	45 km 40 Min.	76 Min.
München (D)	230 km 160 Min.	180 Min.





Aussensvisualisierung Südwest-Fassade.



MEHR KOMFORT ALS GEWOHNT.

Der «Talhof» punktet mit einem vielseitigen Wohnungsmix mit passenden Strukturen für Singles, Paare und Familien.

Die elf Eigentumswohnungen präsentieren sich mit kompakten Grundrissen ohne platzraubende Korridore und mit einem modernen Innenausbau. Ausgestattet mit einem eigenen Waschturm, einer modernen Küche und einer PV-Anlage auf dem Dach leben Sie im «Talhof» komfortabel und nachhaltig. Die vielseitig nutzbaren Balkone oder Garten-

sitzplätze dienen als erweiterte sonnige Wohnräume und eröffnen einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung. Eine gepflegte Gartenanlage mit einem kleinen Spielplatz umsäumt die drei Mehrfamilienhäuser und lädt zum Begegnen ein. Kellerabteile finden sich in jedem Gebäude, während die gemeinsame Tiefgarage im Untergeschoss von Haus C liegt.

WOHNUNGSÜBERSICHT (HAUS A - C)

Grösse	Haus	Etage	Anzahl	NWF
■ 2.5-Zimmer-Wohnung	Haus A	EG - Attika	3 Whg.	51.50 - 54.50 m ²
■ 3.5-Zimmer-Wohnung	Haus B/C	Attika	2 Whg.	108.50 - 108.75 m ²
■ 4.5-Zimmer-Wohnung	Haus B/C	EG - 2. OG	6 Whg.	108.50 - 109.50 m ²

SITUATION

GARTENFLÄCHEN



HAUS A

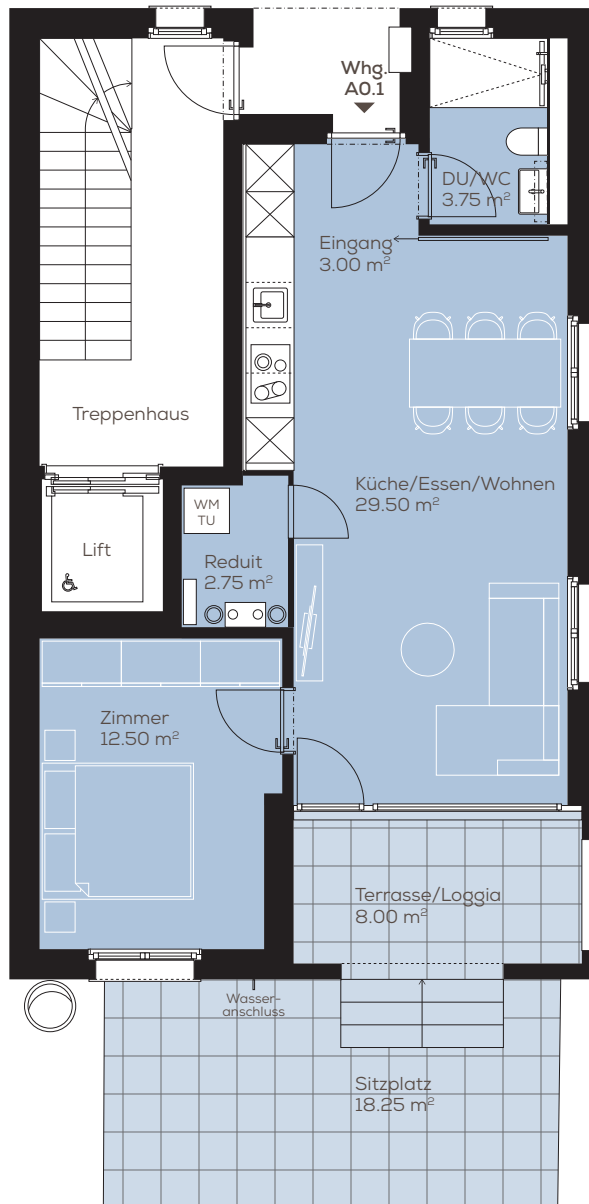
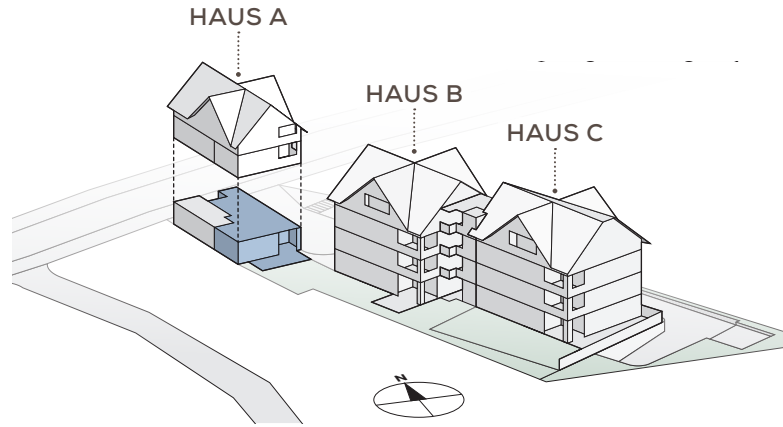
ERDGESCHOSS

2.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: A0.1

NWF	51.50 m ²
Terrasse/Loggia	8.00 m ²
Sitzplatz	18.25 m ²
Keller*	12.75 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



HAUS A

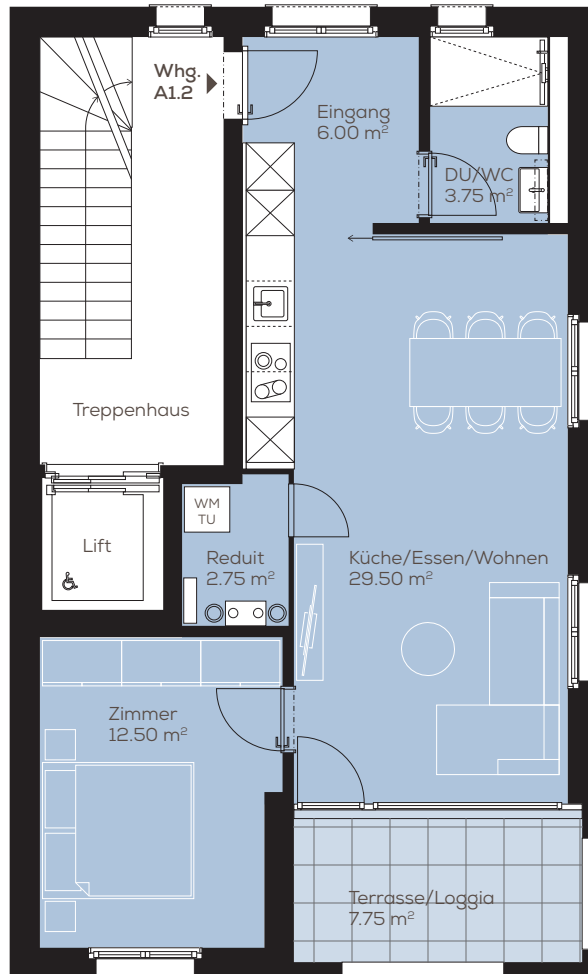
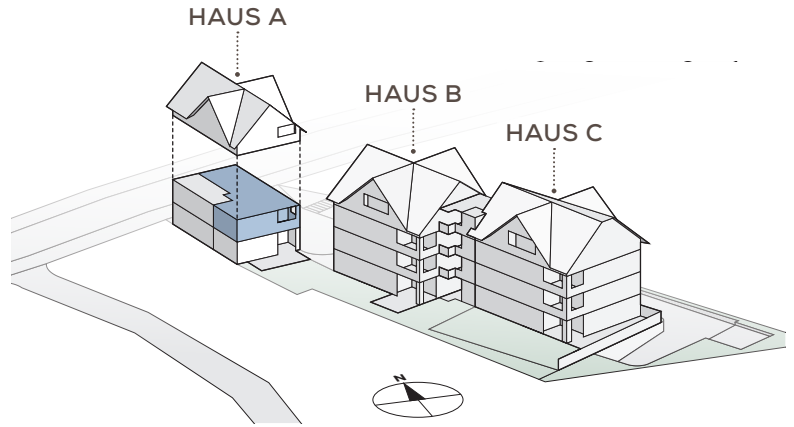
1. OBERGESCHOSS

2.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: A1.2

NWF	54.50 m ²
Terrasse/Loggia	7.75 m ²
Keller*	12.75 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



HAUS A

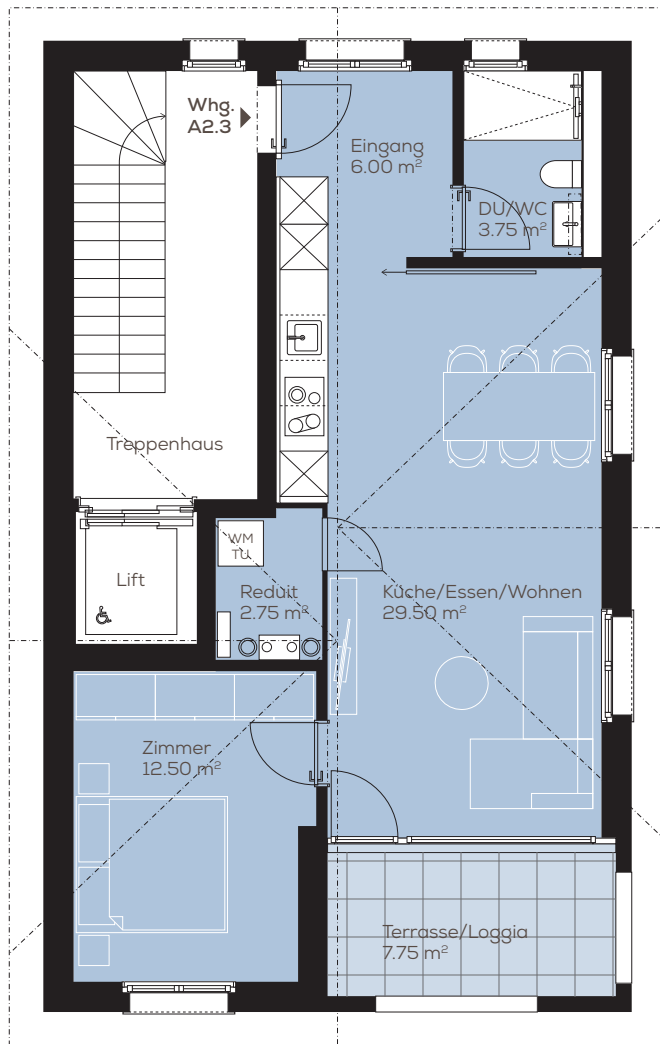
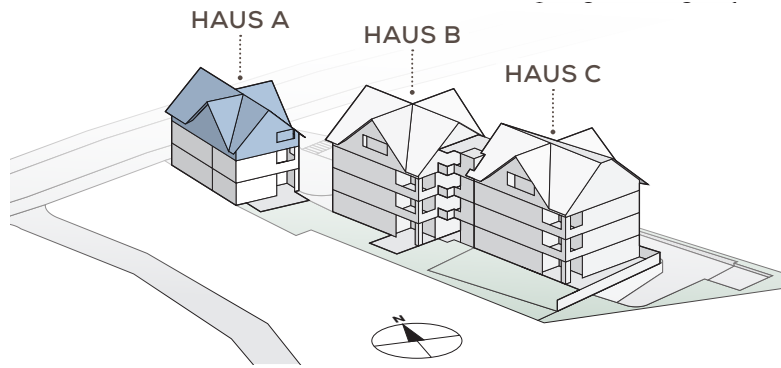
ATTIKAGESCHOSS

2.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: A2.3

NWF	54.50 m ²
Terrasse/Loggia	7.75 m ²
Keller*	12.75 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



m 1 2 3 4 5
Massstab 1:100



Visualisierung Wohnung B0.1, Erdgeschoss.



HAUS B

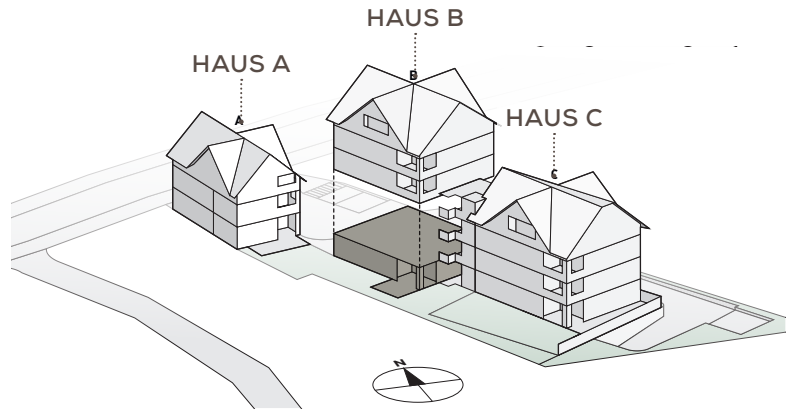
ERDGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: B0.1

NWF	109.50 m ²
Terrasse/Loggia	12.00 m ²
Sitzplatz	12.00 m ²
Keller*	12.00 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



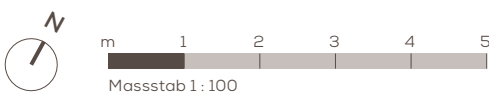
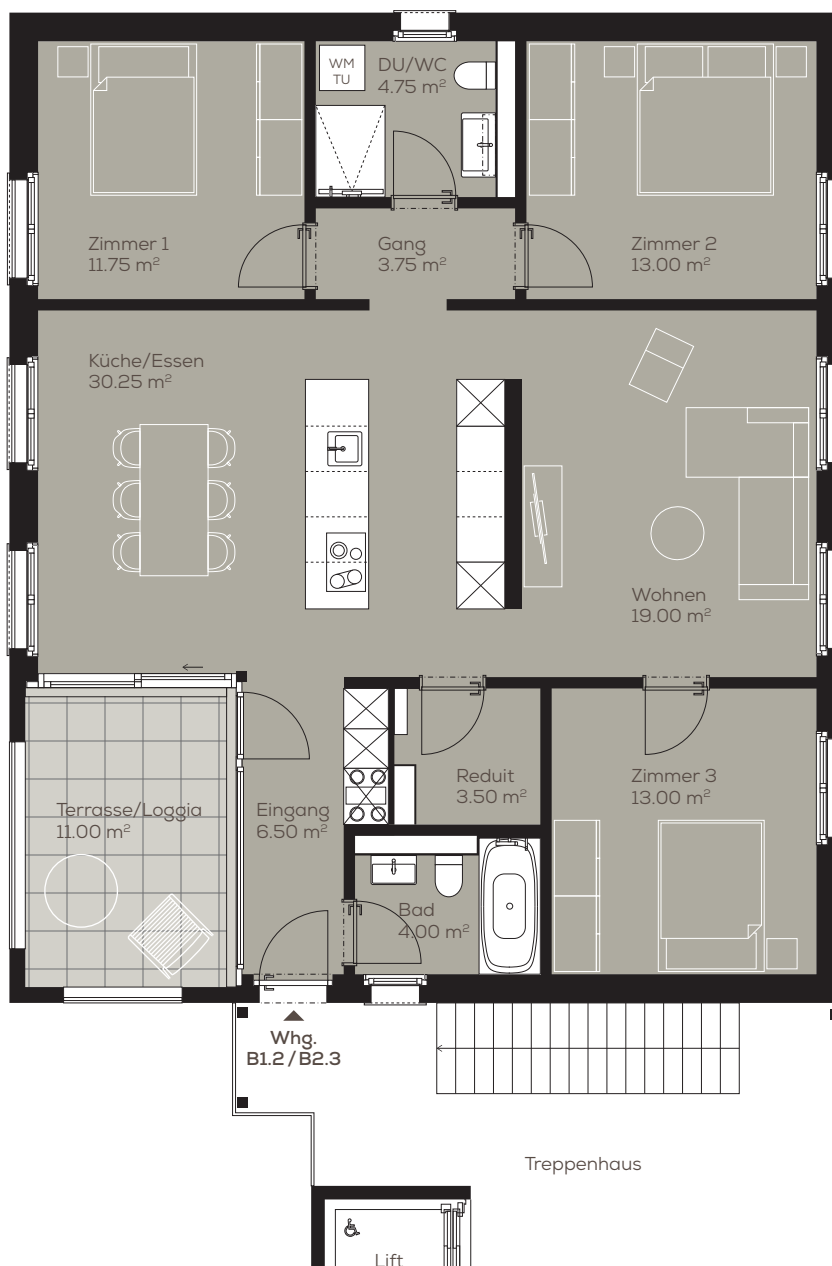
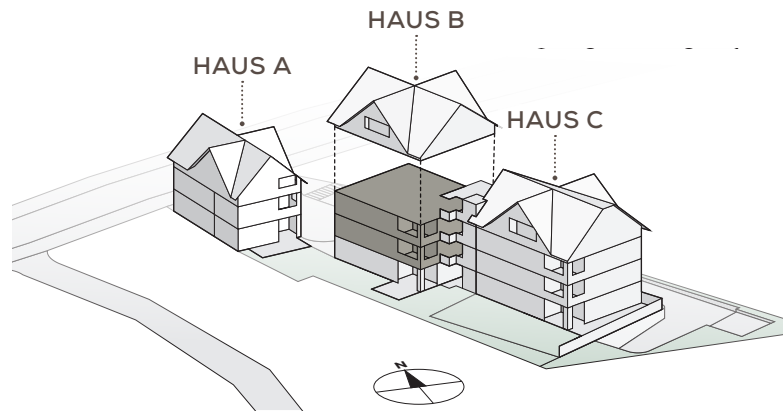
HAUS B

1. UND 2. OBERGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung
Whg.-Nr.: B1.2 / B2.3

NWF	109.50 m ²
Terrasse/Loggia	11.00 m ²
Keller*	12.00 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



HAUS B

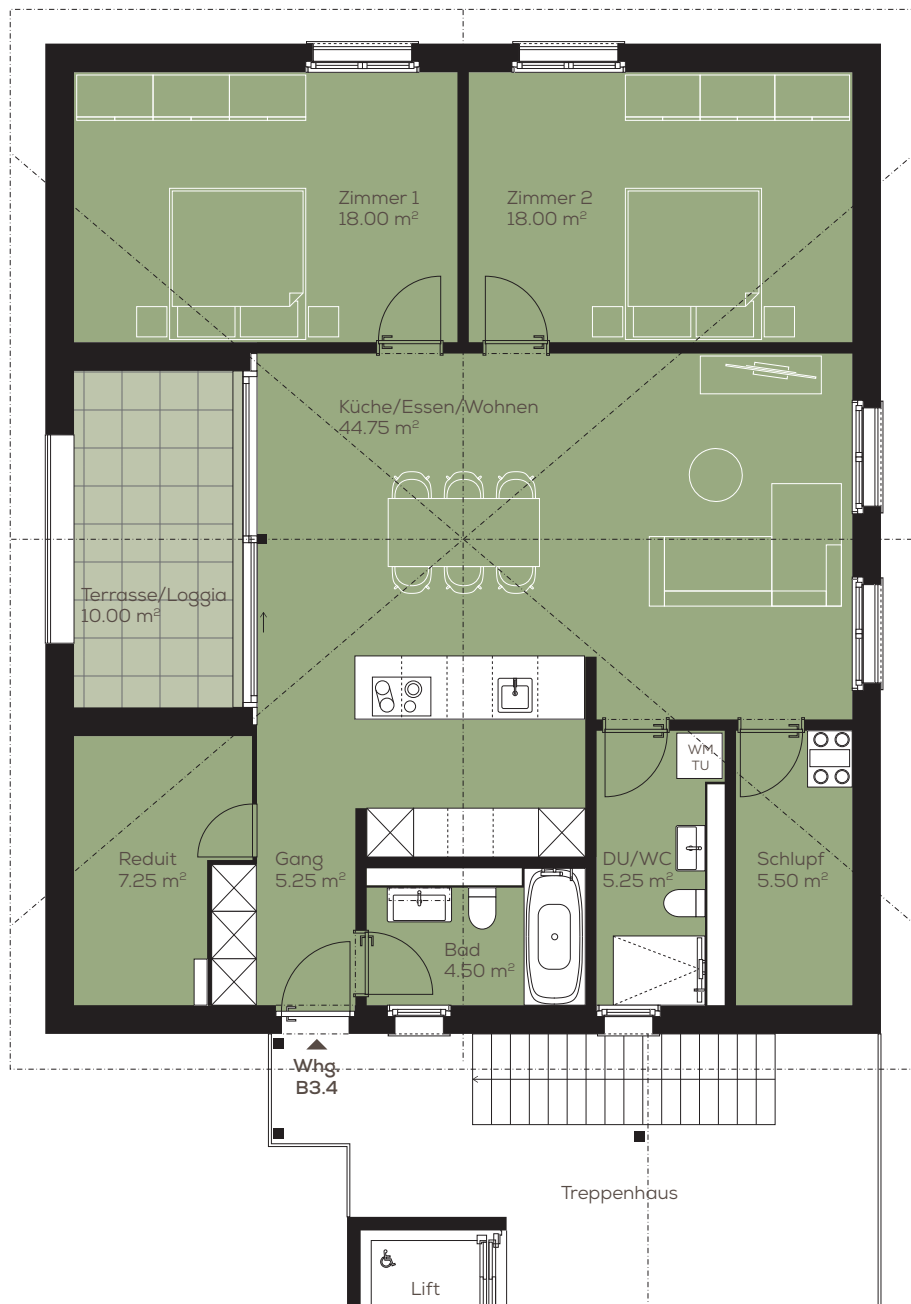
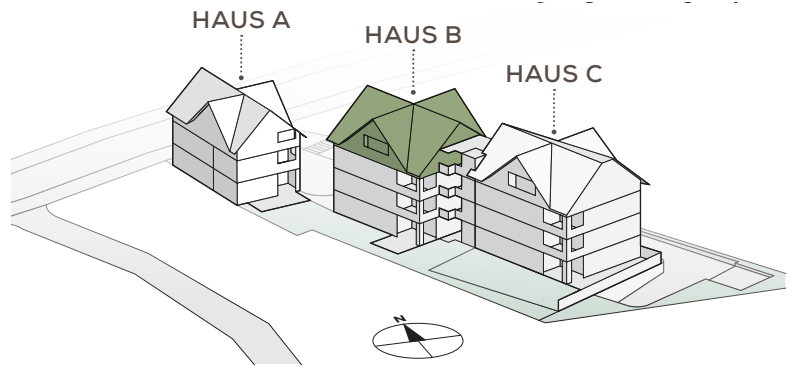
ATTIKAGESCHOSS

3.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: B3.4

NWF	108.50 m ²
Terrasse/Loggia	10.00 m ²
Keller*	9.50 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



HAUS C

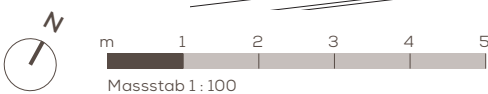
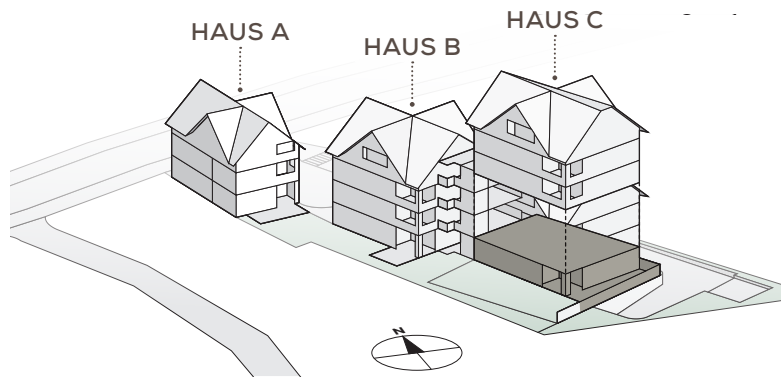
ERDGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: C0.1

NWF	108.50 m ²
Terrasse/Loggia	12.00 m ²
Sitzplatz	11.00 m ²
Rasenfläche	23.75 m ²
Keller*	12.00 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



HAUS C

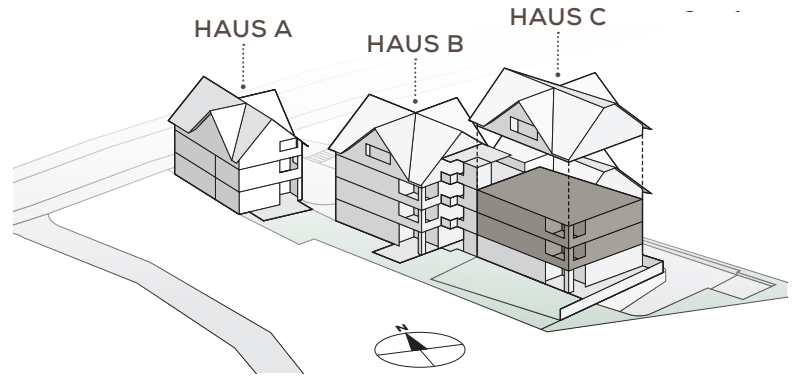
1. UND 2. OBERGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: C1.2 / C2.3

NWF	108.50 m ²
Terrasse/Loggia	11.00 m ²
Keller*	12.00 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



HAUS C

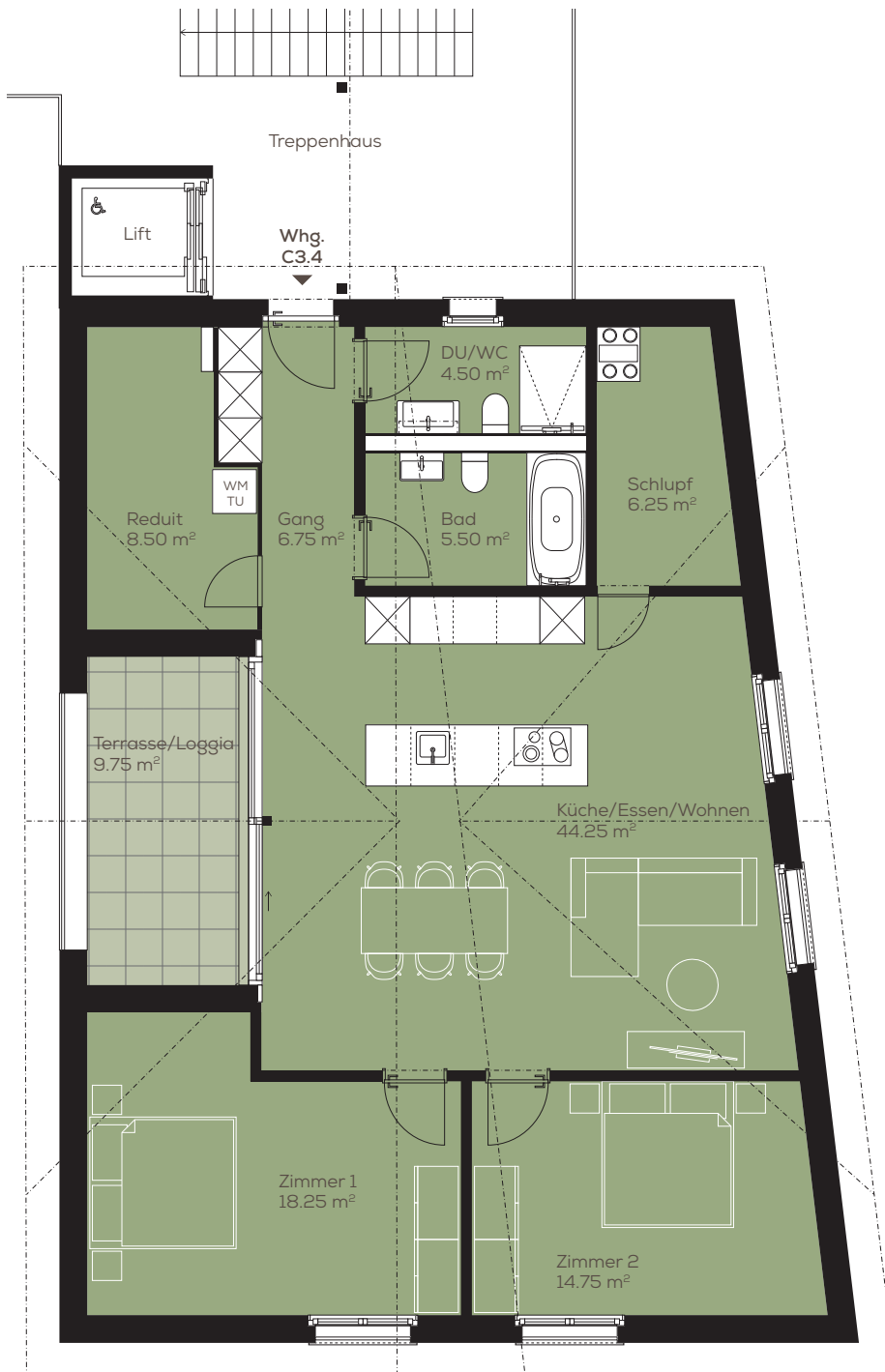
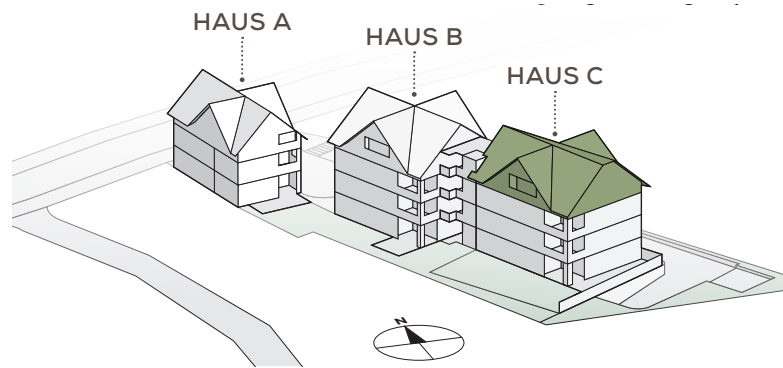
ATTIKAGESCHOSS

3.5-Zimmer-Wohnung

Whg.-Nr.: C3.4

NWF	108.75 m ²
Terrasse/Loggia	9.75 m ²
Keller*	9.50 m ²

* Siehe Untergeschoss, Seite 25



m 1 2 3 4 5
 Masstab 1:100

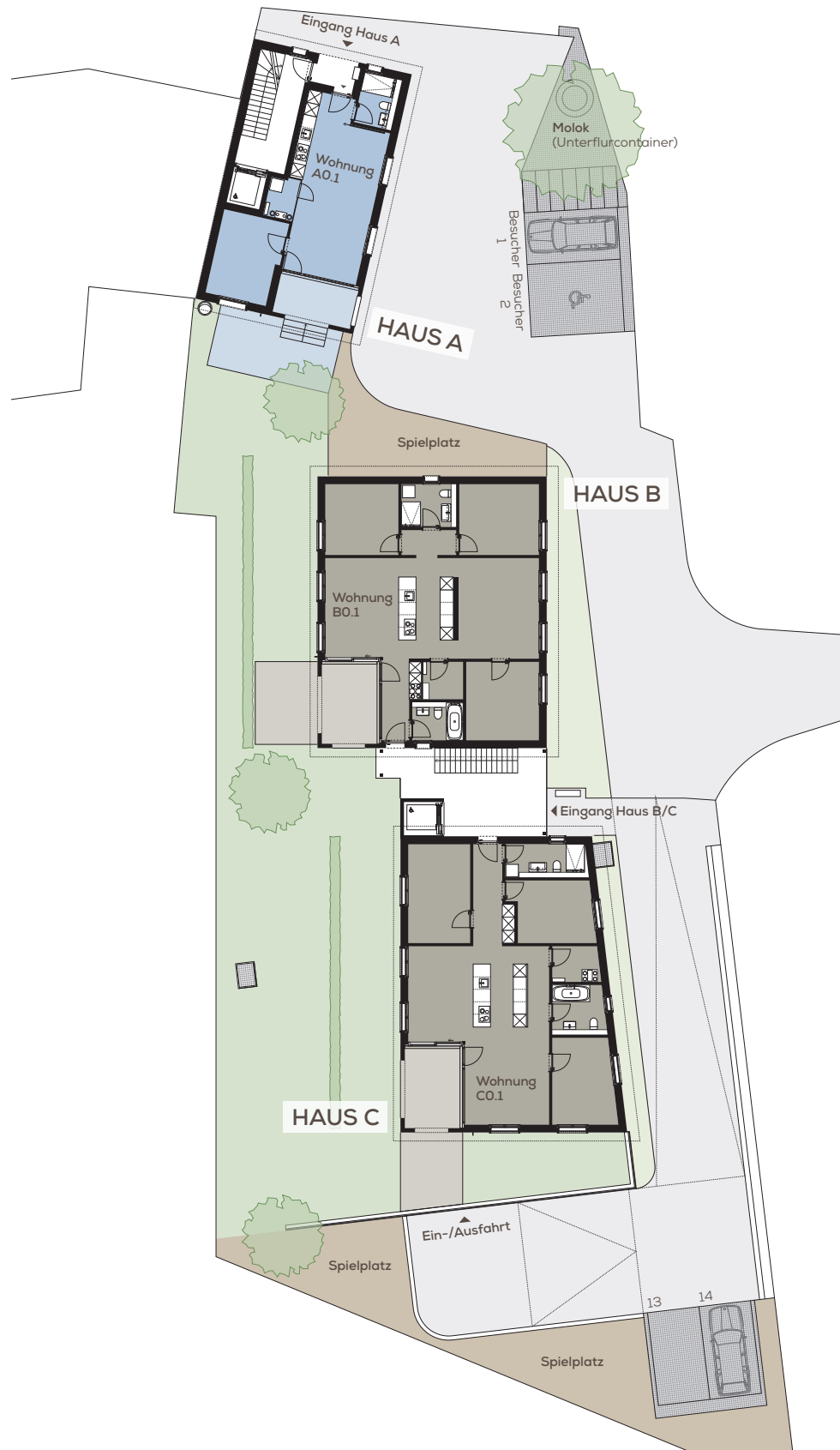


Visualisierung Wohnung C3.4, Attikageschoss.



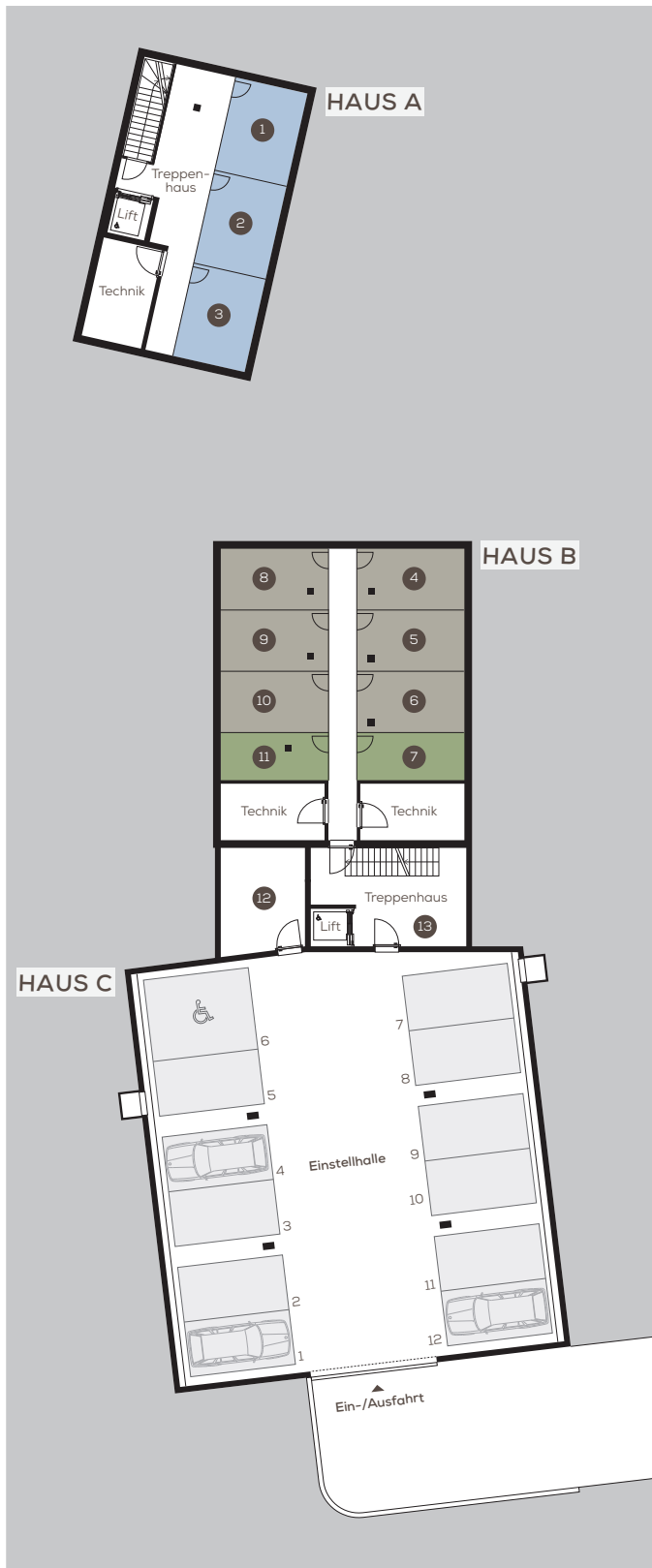
ERDGESCHOSS

HAUS A BIS C



UNTERGESCHOSS

KELLERZUTEILUNG UND EINSTELLHALLE



Keller Haus A

1 Keller Whg. A0.1	12.75 m ²
2 Keller Whg. A1.2	12.75 m ²
3 Keller Whg. A2.3	12.75 m ²
Technik	11.00 m ²

Keller Haus B

4 Keller Whg. B0.1	12.00 m ²
5 Keller Whg. B1.2	12.00 m ²
6 Keller Whg. B2.3	12.00 m ²
7 Keller Whg. B3.4	9.50 m ²
Technik	10.75 m ²

Keller Haus C

8 Keller Whg. C0.1	12.00 m ²
9 Keller Whg. C1.2	12.00 m ²
10 Keller Whg. C2.3	12.00 m ²
11 Keller Whg. C3.4	9.50 m ²
12 Fahrradraum	18.00 m ²
13 Kinderwagen	17.00 m ²
Technik	10.75 m ²

KURZBAUBESCHREIB

BAUVORHABEN

Neubau 3 MFH Hauptstrasse 16–20,
9030 Abtwil

GRUNDLAGEN

Plangrundlagen per April 2022 und die einschlägigen SIA-Normen und -Empfehlungen.

BEMERKUNGEN

Beträge allesamt inkl. 7.7% MwSt.

Änderungen/Abweichungen sind vorbehalten, das heisst architektonische sowie technische Änderungen gegenüber dieser Beschreibung, welche insgesamt die Qualität und das Erscheinungsbild des Bauwerkes/der Wohnung nicht wesentlich beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

Der Baubeschrieb geht sämtlichen anderen Verkaufsunterlagen vor (Dokumentation, Makler, Internet etc.).

FARB- UND MATERIALKONZEPT

Die definitive Farb- und Materialgestaltung in den Allgemeinbereichen oder in Teilen, die noch nicht bestimmt worden sind, werden allesamt im Rahmen dieses Baubeschriebs vom Architekten bestimmt.

PREISBESTIMMUNG

Stand April 2022

Wir haben seit einigen Monaten mit etlichen Teuerungsforderungen einzelner Unternehmer/Lieferanten zu kämpfen. Es ist deshalb zurzeit nicht möglich, eine verbindliche Preisaussage zu machen.

TERMINE

Stand April 2022.

Wir haben seit einigen Monaten mit etlichen Terminverzögerungen einzelner Unternehmer/Lieferanten zu kämpfen. Es ist deshalb zur Zeit nicht möglich, eine verbindliche Terminaussage zu machen.

GEBÄUDE

MINERGIE®-Standard.

Die Aussenwände sind aus Backstein, zur Aufnahme einer Aussenwärmedämmung (Flumroc Dämmplatte COMPACT Pro).

FENSTER

Fenster in Holz, Holzart: Fichte lackiert, Farbton nach Angabe. Dreifach-Isolierverglasung.

BEDACHUNGEN

Konventionelles Holzdach mit Pfetten/Sparren, Ziegeleindeckung und integrierter PV-Anlage (Indachlösung).

ÄUSSERE BESCHATTUNG/MARKISEN

Verbundraffstoren in allen Zimmern elektrisch (70–90 mm) mit Motorantrieb (Fensterfronten). Gedeckter Sitzplatz: 2 Stück Senkrechtmarkise (Fassadenbild).

ELEKTROANLAGEN

Anschlussdosen für Multimedia (Fernsehen, Internet, Telefon) in zwei Zimmern, im Wohn- und Elternzimmer sind diese voll ausgebaut. In den übrigen Zimmern als Leerrohr mit Deckel ausgeführt.

LEUCHTEN/LAMPEN

Lieferung und Installation von Leuchten im Treppenhaus. Einfache technische Leuchten in den Kellerabteilen, in Reduit, Garage und allgemeinen Räumen. Im Wohnbereich, den Zimmern und im Reduit/Abstellraum haben wir Lampenstellen mit Klemmen. In der Küche, im Gang/Korridor und in den Nassräumen sind einfache Einbauleuchten/Spots schwenkbar vorgesehen (2.5-Zimmer-Wohnungen mit total 5 Stück, 3.5-Zimmer-Wohnungen mit total 6 Stück und die 4.5-Zimmer-Wohnungen mit total 7 Stück). Für das Gesamtbild werden für die Balkone/Loggien überall dieselben Leuchten gewählt (1 Spot zentral). Grundlage Elektrokonzept.

HEIZUNGSANLAGE

Gebäudestandard **MINERGIE®**

Wärmeerzeugung

Die Gebäude werden über eine Erdsonden-Wärmepumpe beheizt (Alternativenergie).

Wärmeverteilung

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fussbodenheizung mit elektronischer Raumregulierung.

LÜFTUNGSANLAGEN/WOHNUNGEN

Einfache Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung über ein KWL-Gerät, welches an der Wand im rückwärtigen Raum montiert ist. Die Leitungsführung erfolgt eingelegt in der Betondecke.

Die Küchenabluft wird bei einer KWL inkl. Minergie-Standard nicht nach aussen abgeleitet. Sie wird mittels Aktivkohlefilter (Umluft) gereinigt. Die Lieferung erfolgt durch den Küchenbauer.

Einstellhalle

Die Einstellhalle wird natürlich be- und entlüftet (Lichtschächte).

SANITÄRANLAGEN

Die Wasserhärte beträgt zwischen 31–35°fH. Sämtliches Kalt- und Warmwasser wird über eine Enthärtungsanlage auf ca. 12–15°fH aufbereitet.

Sanitärapparate:

Das Budget (**Brutto inkl. MwSt.**) der Sanitärapparate pro Wohnungstyp beträgt:

- 2.5-Zimmer-Wohnungen CHF 9'000.-
- 3.5-Zimmer-Wohnungen CHF 14'000.-
- 4.5-Zimmer-Wohnungen CHF 15'000.-

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Das Budget (**Brutto inkl. MwSt.**) der Küchen pro Wohnungstyp beträgt:

- 2.5-Zimmer-Wohnungen CHF 22'000.-
- 3.5-Zimmer-Wohnungen CHF 25'000.-
- 4.5-Zimmer-Wohnungen CHF 27'000.-

BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN

Feinsteinzeugplattenbeläge liefern und verlegen. Format: 30x60 cm.

Inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.
(Richtpreis: 110.-/m², inkl. MwSt.)

BODENBELÄGE AUS HOLZ

Parkettbeläge.

Vollflächig auf Untergrund verklebt.

Oberfläche geölt oder versiegelt.

Inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.
(Richtpreis: 110.-/m², inkl. MwSt.)

WANDBELÄGE PLATTENARBEITEN

Feinsteinzeugplattenbeläge liefern und verlegen. Format: 30x60 cm.

Inkl. sämtlichen Nebenarbeiten (geschosshoch).
(Richtpreis: 110.-/m², inkl. MwSt.)

MALERARBEITEN/GIPSERARBEITEN WOHNUNGEN

Deckende zwei Anstriche auf verputzte Wände und Decken im Innenbereich.

AUFZÜGE

Personenlift nach Norm. Behindertengerecht.

UMGEBUNG

Grundlage bildet definitiv ein Umgebungsprojekt durch unsere/-n Landschaftsarchitekten/-in.

Stand April 2022.



Visualisierung Wohnung B0.1, Erdgeschoss.



EINZIEHEN UND SICH ZU HAUSE FÜHLEN

TOTALUNTERNEHMER

«Als Totalunternehmen realisieren wir qualitativ hochwertige, ökologische und nachhaltige Bauwerke und möchten eine hohe Wohnqualität für unsere Kunden erzielen.»

Ralph Niederer, CEO

Niederer Ralph Generalunternehmer AG

Widnauerstrasse 1
9435 Heerbrugg
Tel. +41 71 740 90 90
ralph.niederer@n-r-g.ch
Hr. Ralph Niederer

BAUHERR

davidmilla immobilien ag

Widnauerstrasse 1
9435 Heerbrugg
Tel. +41 71 511 26 11
ralph@davidmilla.ch
Hr. Ralph Niederer

ARCHITEKT UND PROJEKTVERFASSEN

Wohnüberbauung Talhof Abtwil

Abtwil, St. Josef und Engelburg heissen die drei Dörfer von Gaiserwald. Die Gemeindeteile sind in weiten Teilen eigenständig und zeichnen sich durch einen individuellen Charme aus. Allen gemeinsam ist die hohe Wohnqualität und die Nähe zu St. Gallen. Zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner arbeiten in der nahe gelegenen Stadt. Neben attraktiven Arbeitsplätzen finden sie in der

Gemeinde auch zahlreiche Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Naherholungsräume im Grünen.

Das Wohnbauprojekt Talhof liegt südlich der Hauptstrasse im Zentrum von Abtwil. Die bestehenden historischen Bauten sind entlang der Hauptstrasse gelegen und stehen in der geschützten Dorfkernzone. Südlich davon ist eine dreigeschossige Wohnzone angelegt, welche von einer Grünzone im Süden begrenzt wird. Das Projekt unterstützt den zentralen Gedanken einer angestrebten inneren Verdichtung im Dorfzentrum. Für eine bessere ortsbauliche Einpassung sind die Bauten in der Dorfkernzone den Volumen in der südlichen Wohnzone angeglichen worden.

Auftakt und Adresse für die Zentrumsüberbauung bildet das kleine Wohnhaus an der Hauptstrasse 16. Das historische Bauernhaus wird durch einen Ersatzneubau mit Kleinwohnungen auf den gleichen Grundmassen errichtet. Das heutige Gebäude erhält wieder ein Gesicht zur Strasse. Die ortsbauliche Stellung des Bauvolumens schafft auf der Ostseite einen qualitätsvollen Freiraum, als wichtigen Auftakt für die südlich gelegenen Wohnbauten. Beim gefassten Aussenraum mit der zentralen Zufahrt wird eine grosse Linde gepflanzt.

Angrenzend wird das bestehende Gebäude (Hauptstrasse 20) ebenfalls durch Neubauten ersetzt. Das Grundstück ist in eine nördliche Dorfkernzone und eine südliche dreigeschossige Wohnzone unterteilt. Die Erschliessung der Überbauung erfolgt gemäss dem geltenden Überbauungsplan auf der Ostseite.

Auf der Linie mit der Zonengrenze ist die Errichtung eines unbeheizten, offenen Erschliessungstraktes für beide Wohnbauten geplant. Dieser wertvolle gedeckte Aussenraum dient als zusätzlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum. Südlich und nördlich davon entstehen zwei einfache Stadthäuser mit je einer Familienwohnung pro Geschoss. Die Orientierung der Räume erfolgt sternförmig in alle Himmelsrichtungen. Die dreigeschossigen Baukörper sind bewusst seitlich versetzt, damit eine bessere Besonnung und ein Ausblick in die Grünzone ermöglicht wird. Die Baukörper werden auf einem unterirdischen Sockelgeschoss errichtet, wo Autoabstellplätze und Velos untergebracht sind. Das darüber errichtete Erdgeschoss erhält einen farblich abgesetzten Aussenputz. Die symmetrische Anordnung der Holzfenster mit Sprosseneinteilung und Fenstereinfassungen erfolgt auf klassische Weise. Die Räume der Dachwohnungen reichen bis unter das Dach und erhalten steile Satteldächer mit zweiseitig angeordneten Kreuzgiebeln.

Bucher Architekt BSA
Industriestrasse 35
9430 St. Margrethen

BERATUNG UND VERKAUF

Huser Immobilien AG
Geschäftshaus Adler
Hauptstrasse 22
9422 Staad

Herr Urs Huser
Tel. +41 71 855 32 32
info@huserimmobilien.ch
www.huserimmobilien.ch

ZAHLUNGSMODALITÄTEN

5% bei Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung bzw. Anmeldung zum Kaufvertrag. 15% des Kaufpreises bei Unterzeichnung/Verschreibung Kaufvertrag, inkl. Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank. 80% bei Schlüsselübergabe/Eigentumsübertragung.

TERMINE*

BAUSTART: HERBST 2022

BEZUG: HERBST 2024

* Hinsichtlich Vorverkauf, Teuerung und Lieferfristen ist es zurzeit nicht möglich, eine verbindliche Aussage zu treffen.



TALHOF

MEHR ALS GEWOHNT.
WWW.TALHOF-WOHNEN.CH