

EIGENTUMSWOHNUNGEN



ZUHAUSE

Uzwil – eine lebendige Gemeinde





Ortsgeschichte Uzwil

Uzwil ist mit 12'000 Einwohnerinnen und Einwohnern die fünftgrösste Gemeinde des Kantons St.Gallen und Zentrum einer Region mit 20'000 Einwohnern. Die Verkehrsanbindung ist ideal, Uzwil liegt direkt an der Autobahn A1 St.Gallen – Zürich und der Hauptlinie der SBB.

Inmitten von Naherholungsgebieten

Die Uzwiler Industrien tragen den Ortsnamen in die ganze Welt. Aber Uzwil ist bei weitem nicht nur eine Industriegemeinde. Uzwil ist eine Gemeinde mit überdurchschnittlicher Infrastruktur, attraktiven Wohnlagen, ausgedehnten Naherholungsgebieten, Einkaufsmöglichkeiten einer ganzen Region und vielfältigen Arbeitsplätzen in allen Sektoren. Und trotzdem: fast zwei Drittel des Gemeindegebietes sind grün!

Abwechslungsreiche Gegend

Uzwil erstreckt sich über eine weitläufige und reich gegliederte Topografie. Im Süden dominiert der Vogelsberg die Landschaft, im Norden die offene Weite der Thurebene. Höchster Punkt der Gemeinde ist mit 702 m ü.M. die bewaldete Kuppe des Vogelsbergs, tiefster Punkt ist die Mündung der Glatt in die Thur mit 496 m ü.M. Der Bahnhof liegt auf 564 m ü.M.

Weltoffen und traditionell

Weltoffenheit und Fortschritt, gepaart mit bodenständiger Tradition – die Mischung, aus der die Gemeinde ihre Kraft schöpft. Vielfältigste Facetten prägen die Gemeinde Uzwil wie kaum ein anderes Gemeinwesen unseres Kantons.

Kindergarten bis Oberstufe

In 15 Kindergärten an verschiedenen Standorten werden die Jüngsten stufengerecht auf die Schule vorbereitet. Zwei Kindergartenjahre sind selbstverständliches Angebot. Anschliessend besuchen die Kinder in einer der dezentralen Schulanlagen die Primarschule (1. bis 6. Klasse). Danach erhalten die Jugendlichen in der örtlich getrennten Realund Sekundarschule (7. bis 9. Klasse) das Rüstzeug für den Übertritt in eine Berufsausbildung oder eine weiterführende Schule.

Inhaltsverzeichnis

Ortsgeschichte Uzwil 3 | 4
So finden Sie die Liegenschaft 5
Situation und Umgebung 6 | 7
Wohngefühl 8 | 9

Grundrisse 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17

Baubeschrieb 18 | 19 | 20

Wissenswertes zum Kauf 21 Beratung & Verkauf 22







Berufsschulen und Weiterbildung

Uzwil und Berufsbildung sind traditionell eng verknüpft. Am Berufs- und Weiterbildungszentrum (BZ Uzwil) werden gegen 1000 Lehrlinge in gewerblich-industriellen und kaufmännischen Berufen sowie in der Verkaufsbranche ausgebildet. Das BZ Uzwil unterhält auch ein breit diversifiziertes Angebot an Weiterbildungsmöglichkeiten für Erwachsene. Zum vielseitigen Schulort Uzwil trägt auch die Berufsschule des Schweizerischen Verbandes für Dach und Wand bei.

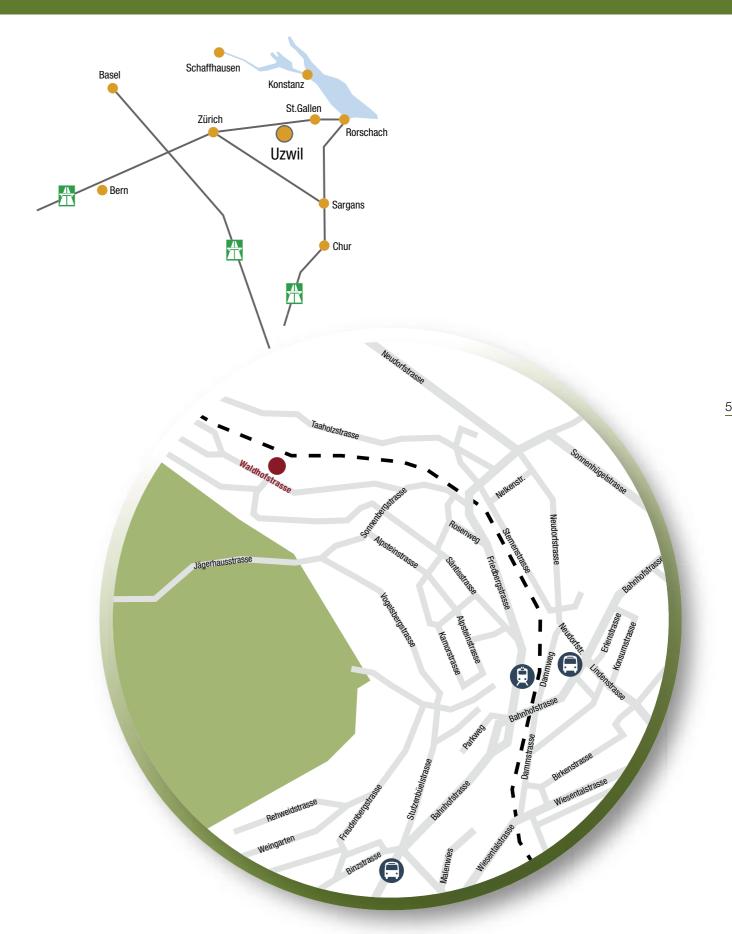
Zahlen und Fakten

Bevölkerung (Einwohner)	12'147
Fläche	14.5 km ²

Steuerfuss

Gemeinde	153%
Staatssteuer Kanton	115%
Kirchensteuer katholisch	23%
Kirchensteuer evangelisch	24%

So finden Sie die Liegenschaft

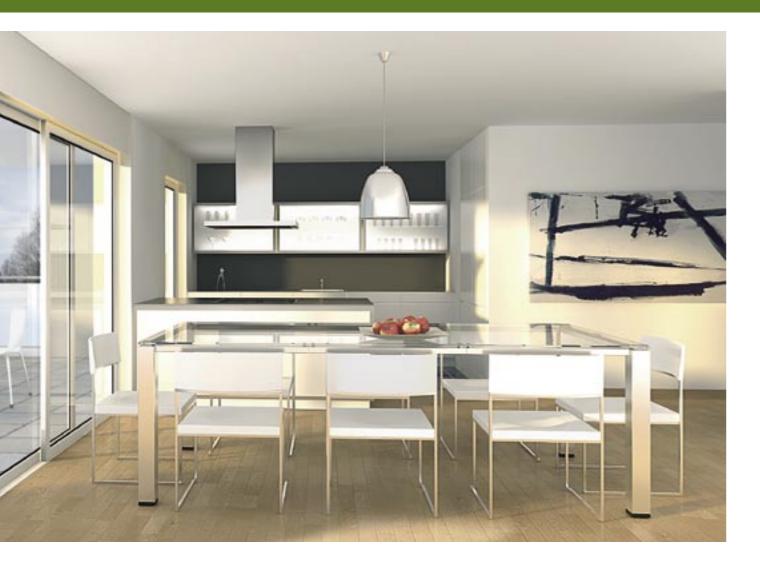


SITUATION



WOHNGEFÜHL

Eintreten und Zuhause sein





Die moderne Architektur legt Wert auf zeitgemässen Wohnraum. Die Eigentumswohnungen erfüllen dank hohem Ausbaustandard alle Ansprüche und beeindrucken durch das klare, ästhetische Konzept. Geräumige Balkone vergrössern den Wohnbereich optisch und dank den grosszügigen Fensterfronten strömt viel Licht in die Räume. Ein behagliches WOHNGEFÜHL breitet sich aus.

Die Küche und das Wohnzimmer fliessen harmonisch ineinander – offen und mit viel Freiraum. Das Wohnzentrum wird zum Lebensraum, im Mittelpunkt stehen Gastlichkeit und eine angenehme Atmosphäre.

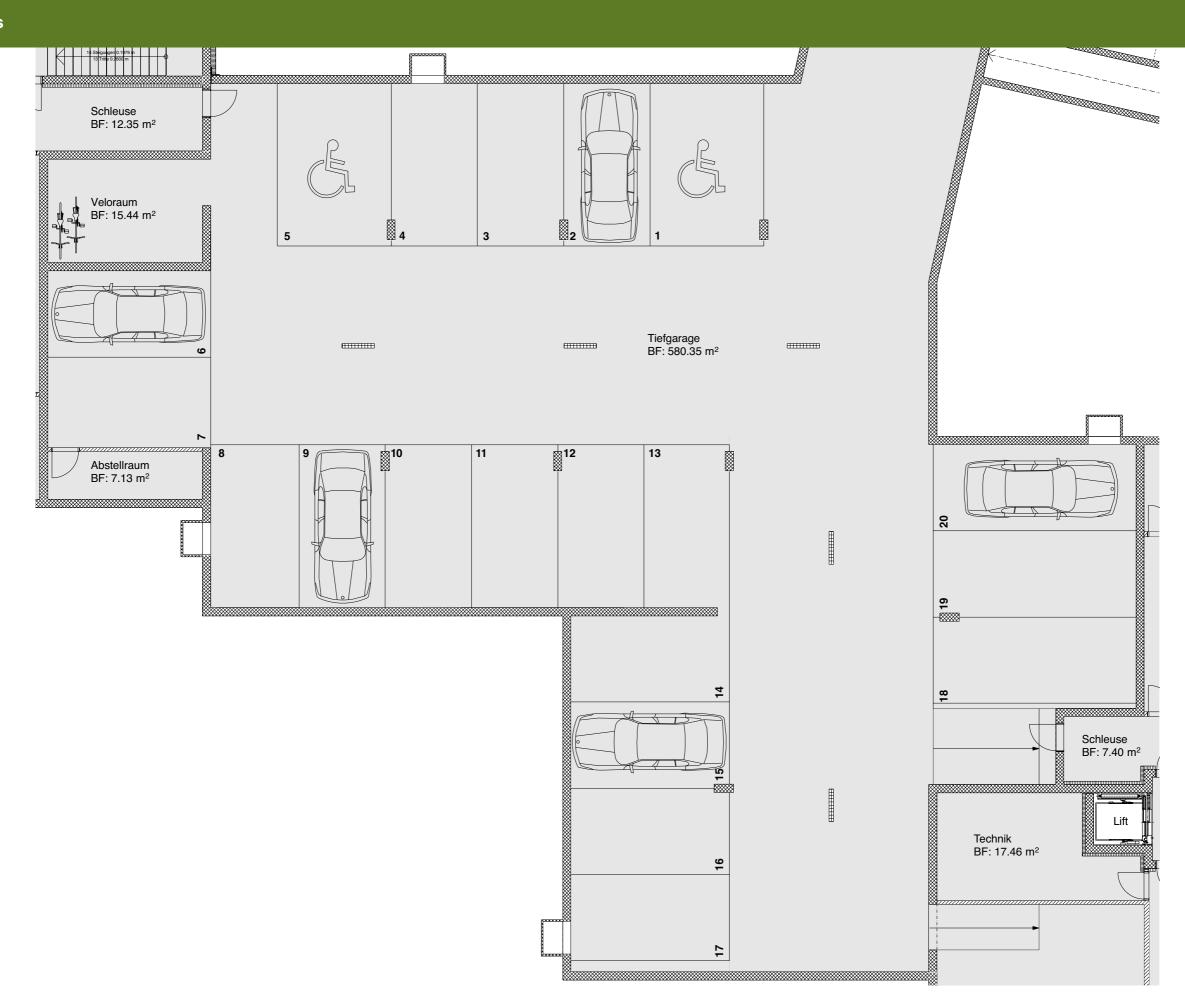
Beide Häuser bestehen aus je einer grosszügigen $4\frac{1}{2}$ - und $5\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, wie auch im 1. und 2. Obergeschoss. Im Attikageschoss befinden sich je eine $3\frac{1}{2}$ - und $4\frac{1}{2}$ -Zimmer-Attikawohnung. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind in Haus A und Haus B identisch.

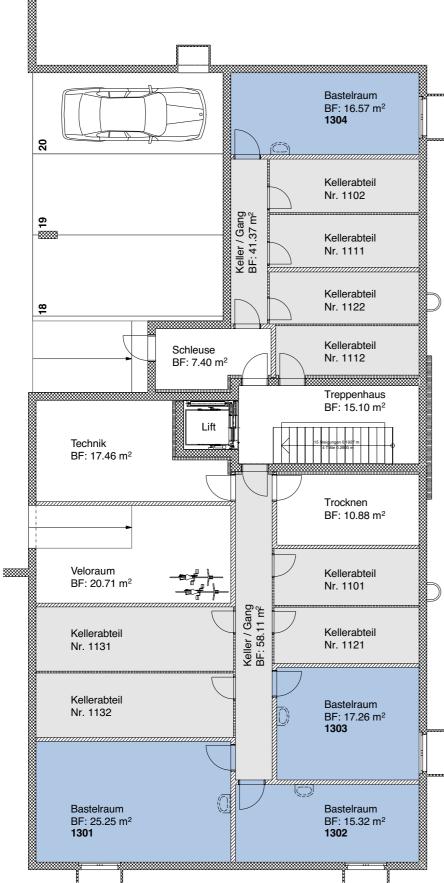
Beide Liegenschaften sind umgeben von viel sonniger Grünfläche. Zwischen den beiden Häusern ist ein Spielplatz angelegt. Die Nähe zu den Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vervollständigen die besondere Situation. Die Erholungsgebiete sind ganz in der Nähe und bieten eine willkommene Abwechslung.

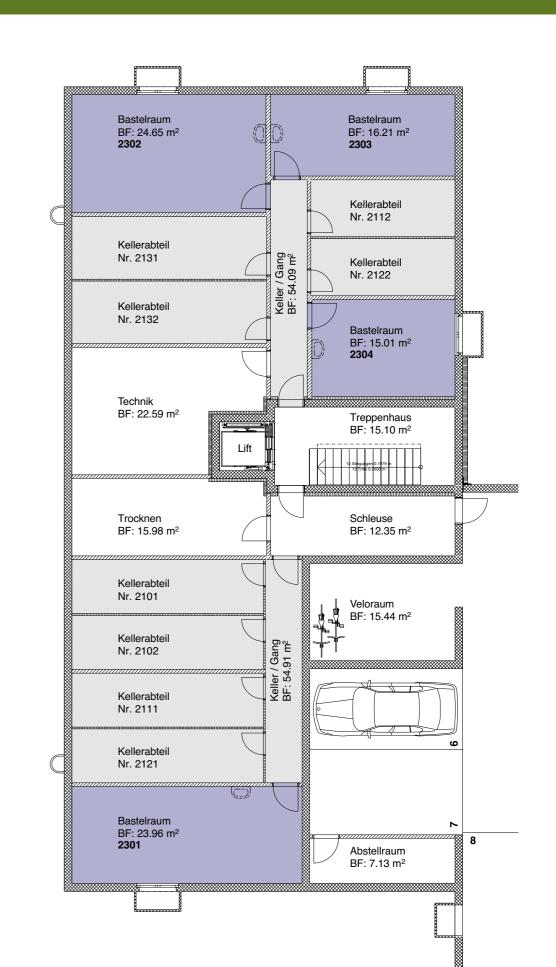
Die grosszügig angelegte Tiefgarage wird komplettiert durch die teils gedeckten Aussen-Abstellplätze. Um der schönen Lage gerecht zu werden, wird der Umgebungsgestaltung grosse Aufmerksamkeit gewidmet.

Geniessen Sie das wohltuende Ambiente dieser besonderen Liegenschaften in Uzwil, erleben Sie ein neues WOHNGEFÜHL. Eintreten und bleiben – Leben und Erholen. Sie werden gerne Zuhause sein.

8

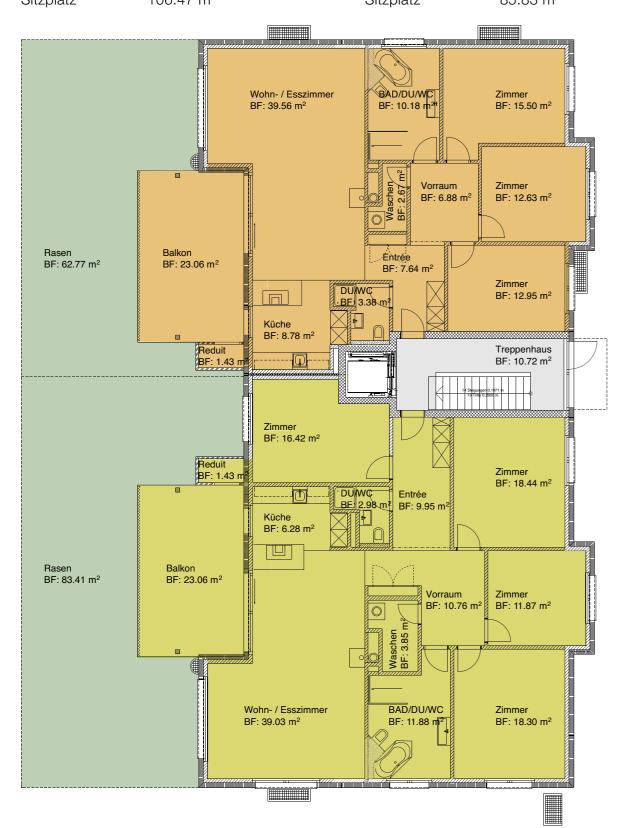






4½-Zi-Wohnung

Haus A 1102
Haus B 2102
Nettowohnfläche 120.17 m²
Sitzplatz 85.83 m²



1. Obergeschoss

5½-Zi-Wohnung

 Haus A
 1111

 Haus B
 2111

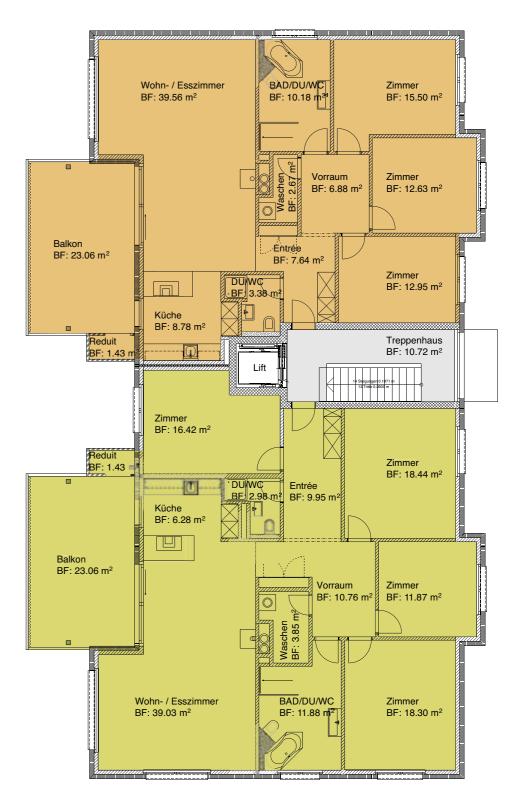
 Nettowohnfläche
 149.76 m²

 Balkon
 23.06 m²

4½-Zi-Wohnung

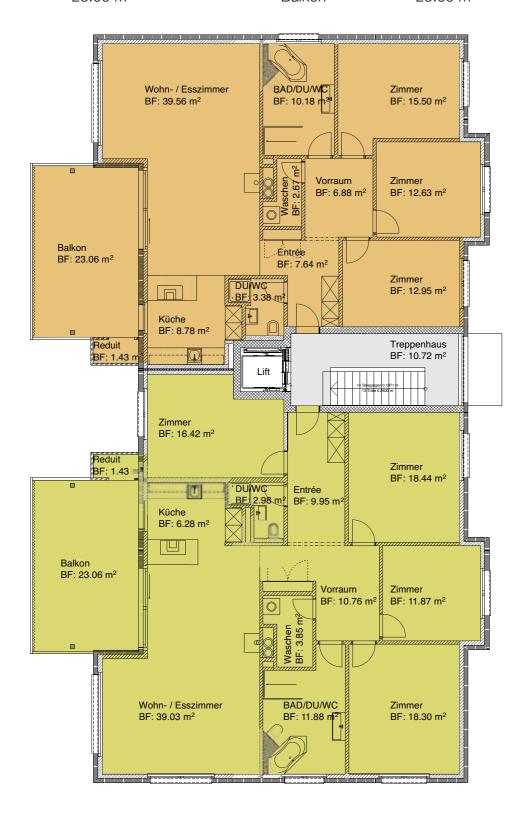
Haus A 1112
Haus B 2112
Nettowohnfläche 120.17 m²
Balkon 23.06 m²

15



4½-Zi-Wohnung

Haus A 1122 Haus B 2122 Nettowohnfläche 120.17 m² Balkon 23.06 m²



Attikageschoss

4½-Zi-Wohnung

 Haus A
 1131

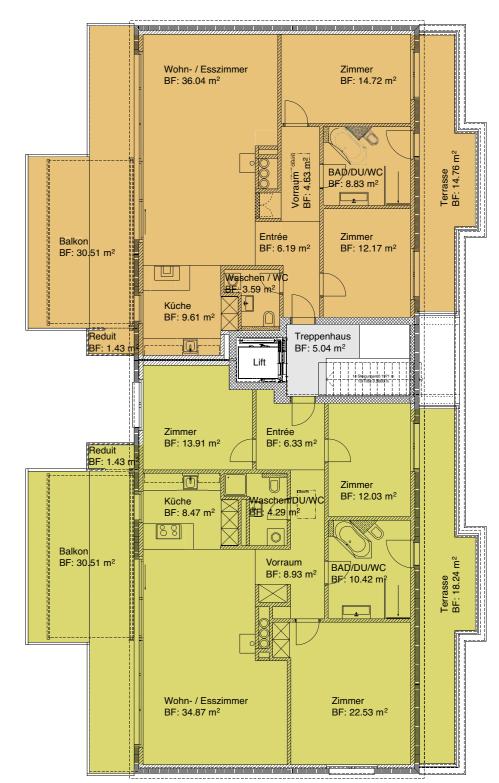
 Haus B
 2131

 Nettowohnfläche
 121.78 m²

 Balkon
 30.51 m²

3½-Zi-Wohnung

Haus A 1132
Haus B 2132
Nettowohnfläche 95.78 m²
Balkon 30.51 m²



Das Wichtigste zum Baubeschrieb

Grundlagen

Der Kurzbaubeschrieb hält sich wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie ans Baugesetz bzw. Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung.

Rohbau

Fundation, Kellerwände, Geschossdecken, Innenwände Wohngeschosse

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs und Akustikers nach den jüngsten Vorschriften und Normen für die Wärmedämmung und den Erdbeben- und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt:

- Fundamentplatte sowie erdberührte Aussenwände in Stahlbeton
- Kellerinnenwände in Kalkstein und/oder Stahlbeton
- alle Geschossdecken in Stahlbeton mit Trittschallund Wärmedämmung sowie schwimmendem Unterlagsboden
- Wohnungsinnenwände aus Backsteinmauerwerk (12.5 15 cm) oder als Leichtbauwände. Wo nötig in Stahlbeton und/oder Kalksandstein
- Lichtschächte und Fluchtröhren aus Stahlbeton
- Decken im Aussenbereich mit Dichtungsbahnen geschützt

Murale Fassaden

oder Betonelementen

Aussenmauer aus Backsteinmauerwerk wo nötig in Stahlbeton mit einer mit Schlemmputz versehenen Aussendämmung in genügender Stärke, um die Betriebs- respektive Heizkosten weitmöglichst zu minimieren und die Umwelt zu schonen. Die Wohnungstrennwände sind doppelschalig mit Trennschicht. Farbe des Aussenputzes nach Vorgabe des Architekten unter Berücksichtigung des architektonischen Leitbildes. Liftschacht in Ortbeton getrennt. Treppen in Elementbauweise mit Kunststeinbelägen.

Dach

Das Hauptdach ist ein Flachdach mit Wärmedämmung und Dichtungsbahnen 2-lagig. Es ist nicht begehbar, extensiv begrünt und verfügt über 10 Jahre Systemgarantie. Die Dächer, die als Terrasse ausgebildet werden, sind begehbar und werden mit einem Granitbelag belegt.

Grundausbau

Fenster

Die Fenster sind aus Kunststoff, Farbe weiss, und werden zum Teil mit raumhohen Schiebetüren, Drehund Kippfenstern oder Türen (gemäss Grundrissplan) ergänzt. Die Fenster verfügen über eine stark wärmedämmende Isolierverglasung. Alle Räume werden jeweils mit einem Fenster mit Drehkippflügel ausgestattet.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren sind aus kunstharzbeschichtetem Holz mit Spion und mit Dreipunkt Sicherheitsverschluss.

Metallbauarbeiten

Die Balkon- bzw. Terrassengeländer sind aus Metall mit Glasfüllung. Allgemeine Metallbau-Fertigteile wie Briefkästen und Treppenhausgeländer nach Plänen.

Sonnenschutz

Alle Wohnungen verfügen über Raff-Lamellenstoren aus Leichtmetall, welche elektrisch bedienbar sind. Die Terrassen und Balkone verfügen über je eine Markise (Westseite).

Aufzugsanlage

Jedes Haus verfügt über einen rollstuhlgängigen Aufzug für 8 Personen.

Haustechnik

Elektrische Installationen

Alle Wohnungen verfügen über praktische und reichhaltige Elektroinstallationen mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen. Elektrische Raumthermostate. Installiert sind alle Anschlüsse für diverse Küchengeräte, Badezimmer-Beleuchtung sowie Hängeschrankbeleuchtung in der Küche. Leuchten gemäss Vorgabe des Architekten für Nebenräume wie Keller, Korridore, Technikräume und Einstellhalle sowie Zugangs- und Zufahrtsbeleuchtung. Messanlage für wohnungsweise Einzelabrechnung. Sonnerie und Gegensprechanlage mit Türöffner.

Sanitäranlage

Kaltwasserverteiler ab Hauszuleitung. Die Leitungsnetze sind aus Chromstahl- oder Kunststoff-Rohren. Je ein Wasseranschluss für die Gartensitzplätze und die Attika Terrassen sowie für die Reinigung der Einstellhalle.

Wärmeerzeugung

Gasheizung zentral im Untergeschoss mit Warmwasseraufbereitung. Jede Wohnung verfügt über einen Kaminanschluss für einen Schwedenofen. Auf Wunsch und eigene Kosten kann ein Cheminée eingebaut werden.

Innenausbau

Küche

Komfortable, praktische und hochwertige Einbauküche nach individueller Planung. Küchenabdeckung in Naturstein, Holz oder Chromstahl. Fronten in Holz oder Kunstharz. Dampfabzugshaube mit Aktivkohlefilter für Umluftbetrieb, hochliegender Backofen, Glaskeramikkochfeld, Geschirr-Spülmaschine und ein grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühler gehören zur Grundausstattung.

Budget-Preis brutto: CHF 25'000

Bad/Dusche/WC

Badgestaltung und Produkteauswahl nach individueller Planung. Spiegelschrank, Unterbauten, verchromte Armaturen, weisse Bad- und Duschwannen sowie Toiletten und diverse Accessoires gehören zur Grundausstattung.

Budget-Preis brutto 3½-Zi-Whg: CHF 9'000 Budget-Preis brutto 4½- und 5½-Zi-Whg: CHF 10'500

Schreiner-Arbeiten

Alle Zimmertüren sind aus Röhrenspanplatten mit Kunstharzbeschichtung und verfügen über Metalltürzargen.

Bodenbeläge

Nach persönlichen Vorlieben kann zwischen Parkett oder keramischen Bodenbelägen ausgewählt werden:

Für keramische Bodenbeläge: Budget-Preis brutto CHF 55/m²

(Materialkosten, unverlegt)

Für Parkett:

Budget-Preis brutto CHF 110/m² (fertig verlegt)

(tertig verlegt)

Das Wichtigste zum Baubeschrieb

Wand- und Deckenbeläge

Schlaf-, Ess- und Wohnräume werden mit einem Abrieb versehen. In den Nasszellen und Küchen sind Keramik-Platten vorgesehen. Die Decken in den Wohnungen werden mit einem Gips-Glattstrich versehen.

Für keramische Wandbeläge: Budget-Preis brutto CHF 55/m²

(Materialkosten, unverlegt)

Aussenarbeiten und Weiteres

Umgebungsarbeiten

Eine ansprechende Gartengestaltung nach Vorgabe des Architekten umrahmt die Architektur.

Die Sitzplätze der Gartenwohnungen werden teilweise mit Gartenplatten belegt.

Die Wohnungszugänge werden gemäss Umgebungsplan gestaltet. Die Bepflanzung und Auswahl der Bäume erfolgt in Absprache mit der Baubehörde.

Baureinigung

Vor dem Bezug der Wohnungen erfolgt eine Schlussreinigung.

Änderungen

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb und diesen Plänen aus technischen oder architektonischen Gründen oder Gegebenheiten, die das Bauwerk nur unwesentlich verändern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Spezifikation Budgetpreise

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Brutto-Preise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbelbeleuchtung. Die Budget-Preise für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten verstehen sich als Brutto-Preis pro m² unverlegt und inkl. MwSt. Der Budget-Preis Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m² fertig verlegt inkl. sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inkl. Sockel und MwSt. Die Budget-Preise Sanitärapparate sind Bruttopreise inkl. MwSt.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/ Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5'000 Mehrkosten kann der Werkersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Bauleitungshonorar von 15% exkl. MwSt erhoben.

Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budget-Preis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Wissenswertes zum Kauf

INFORMATIONEN

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungsgebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesenversicherung bis zur Fertigstellung
- Baukreditzinsen (exkl. geleistete Anzahlung)
- ½-Anteil Handänderungssteuer und Grundbuch-Gebühren
- MwSt

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standardausführung abweichen, und welche weder im Ausführungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungsund/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 15%
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- ½-Anteil Handänderungssteuer und Grundbuch-Gebühren

Die Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Verträge und Garantien

- Die Verkäuferschaft verpflichtet sich gegenüber der Käuferschaft zur Erstellung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bauund Leistungsbeschrieb.
- Der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten der Verkäuferschaft und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Die Verkäuferschaft hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Die daraus entstehenden Garantieansprüche werden der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bzw. der Käuferschaft im Verhältnis der Wertquoten der erworbenen Grundstücke abgetreten.
- Die entsprechenden Garantiescheine werden der dannzumaligen Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft übergeben; somit können allfällige Garantieansprüche direkt bei den betroffenen Handwerkern und Unternehmern durchgesetzt werden.
- Garantie Abnahme nach 2 Jahren durch GU

Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 20'000 (Reservationsvereinbarung)
- 20% des Kaufpreises werden bei der Beurkundung
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt belastet.

BETEILIGTE

Beratung & Verkauf

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für jedes dieser aussergewöhnlichen Projekte haben sich drei Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen. Mit der Definition des Auftrages beginnt jedes unserer Projekte – klar, transparent und zielgerichtet.

Durch über 10-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche kennen wir uns im Markt genauso aus wie im Bauwesen. Als kompetente Dienstleister-Gemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim. Gemeinsam mit Ihnen klären wir Ihren Bedarf an Beratung sowie Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Eigentumswohnung zur Verfügung. Wir beraten hinsichtlich Vertragswesen, Planung, Materialwahl, Einrichtung und begleiten Sie während der Bauzeit. Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere Erfahrung in der Baubranche – wir freuen uns auf Sie.

JBV IMMO-SWISS GmbH

Verkauf von Eigentumswohnungen Kauf und Verkauf von Mehrfamilienhäusern Patrik Brot Seestrasse 17, 9326 Horn Telefon 071 279 22 59, Fax 071 446 97 66 Mobile 076 420 18 35

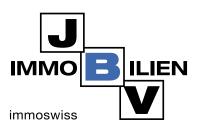
ibc Innova Baumanagement & Consulting AG

Generalunternehmer für Sanierungen, Neubauten und Projektentwicklungen Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen Telefon 071 226 90 40, Fax 071 226 90 44

Lark Hill AG

Grundstückbesitzer und Bauherrenberatung Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen





JBV IMMO-SWISS GmbH

