

JBV IMMO-SWISS GmbH

WOHNGEFÜHL

Paradiesli Flawil

EIGENTUMSWOHNUNGEN



Magdenauerstrasse 73 | 75

ZUHAUSE

Flawil – eine lebendige Gemeinde



Flawil – lebenswert und naturnah

Flawil liegt im unteren Teil des Toggenburgs, eingebettet in eine hügelige Landschaft, die dem Alpsteinmassiv vorgelagert ist. Die Gemeinde grenzt an Oberuzwil, Oberbüren, Gossau, Herisau (AR) und Degersheim. Zu Flawil gehören die sieben Weiler Oberglatt, Burgau, Egg, Alterschwil, Langenentschwil, Grobenentschwil und Raaschberg. Der tiefste Punkt ist 545 Meter ü.M. an der Glatt bei Blattburg, der höchste Punkt 810 Meter ü.M. oberhalb Alterschwil.

Entwicklung

Flawil ist eines der ausgeprägtesten Strassendörfer im Kanton St.Gallen. Malerisches Zentrum von Flawil ist das Gupfenquartier, das in seiner heutigen Gestalt nach der Mitte des 18. Jahrhunderts entstand. Besonders repräsentativ sind das «Kommandantenhaus» und das «Kühnis»-Haus am Bärenplatz. Eine neue Dimension ergab sich durch die 1855 eröffnete Bahnlinie, die einen tangentialen Verlauf im Norden des gewachsenen Dorfes nimmt. Flawil wurde mit Stickereihäusern, Textilfabriken, Industriellenvillen und stattlichen Wohnhäusern zu einem wichtigen Industriedorf. Nach 1920 folgte die Textilkrise mit einer empfindlichen Abnahme der Bevölkerung. Die konjunkturelle Neubelebung begann in den 1950er- und 1960er-Jahren dank grossen Baulandreserven und zahlreichen Wohnprojekten.

Charakteristik

Der Ort verfügt über viel lebens- und liebenswerte Vorzüge. Bezeichnend ist die Offenheit der Flawiler Bevölkerung. Neuzuzüger finden schnell Anschluss und werden ins Dorfleben integriert. Eingebettet in sanfte Hügel an der Schwelle zum Fürstenland ist Flawil gut an die grossen Verkehrsachsen angebunden. Die umliegenden Zentren sind schnell zu erreichen, während man sich zu Hause im ländlichen Umfeld zur Erholung zurückziehen kann. In wenigen Minuten sind selbst von den Aussenquartieren die zentral gelegenen Einrichtungen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar. Es gibt kaum ein Stück Wohn- und Lebensraum in Flawil, das nicht mit der Natur verbunden ist. Trotz des ländlichen Charms leben hier viele junge Menschen und Familien mit Schulkindern. Flawil bietet Raum, um sich aus der Hektik des Alltags zurückzuziehen. Singles, Familien und Senioren pflegen eine verbindende, soziale Kultur.

Inhaltsverzeichnis

Ortsgeschichte Flawil	3 4
So finden Sie die Liegenschaft	5
Situation und Umgebung	6 7
Wohngefühl	8
Grundrisse	9 10 11 12 13 14 15 16 17
Baubeschrieb	19 20 21
Wissenswertes zum Kauf	22
Beratung & Verkauf	23

SITUATION

Lage und Umgebung



WOHNGEFÜHL

Eintreten und Zuhause sein



Die Eigentumswohnungen im Paradiesli Flawil bestehen aus zwei freistehenden Mehrfamilienhäusern mit drei Geschossen. In der Unterkellerung befinden sich die geräumige Tiefgarage sowie je ein Kellerabteil und ein Disporaum pro Wohnung.

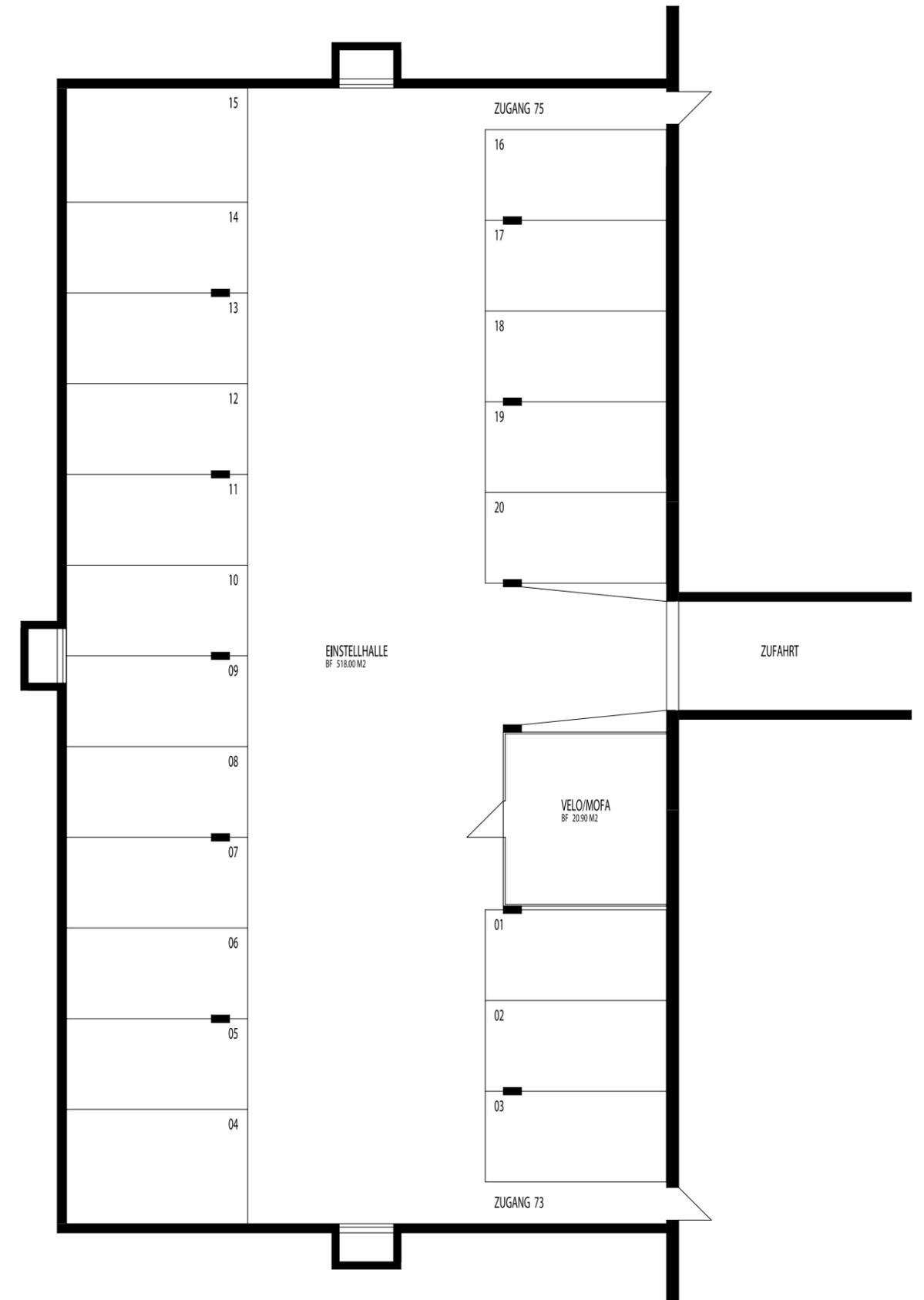
8 Die moderne Architektur zeigt sich bereits in der klaren Formensprache der Fassade und zieht sich im Inneren mit der Gestaltung von zeitgemäsem Wohnraum fort. Die Eigentumswohnungen erfüllen dank hohem Ausbaustandard alle Ansprüche und beeindrucken durch flexible Grundrisse im Wohn-/Küchenbereich, welche durch den Käufer mitbestimmt werden können. Grosse Terrassen erweitern den Wohnbereich optisch und dank modernen Fensterfronten strömt viel Licht in die Räume. Ein behagliches WOHNGEFÜHL breitet sich aus.

Beide Häuser bestehen aus je einer grosszügigen 4½- und 5½-Zimmer-Wohnung im Parterre und im Obergeschoss. Im Attikageschoss befinden sich je eine 3½- und 4½-Zimmer-Attikawohnung. Beide Liegenschaften sind umgeben von ausladendem Umschwung mit viel Natur: Grünflächen, Wald und Wiesen laden zur Erholung ein. Die Nähe zu den Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vervollständigen die besondere Situation.

Geniessen Sie das wohlthuende Ambiente dieser besonderen Liegenschaften in Flawil, erleben Sie Ihr neues WOHNGEFÜHL. Eintreten und bleiben – leben und erholen. Sie werden gerne Zuhause sein.

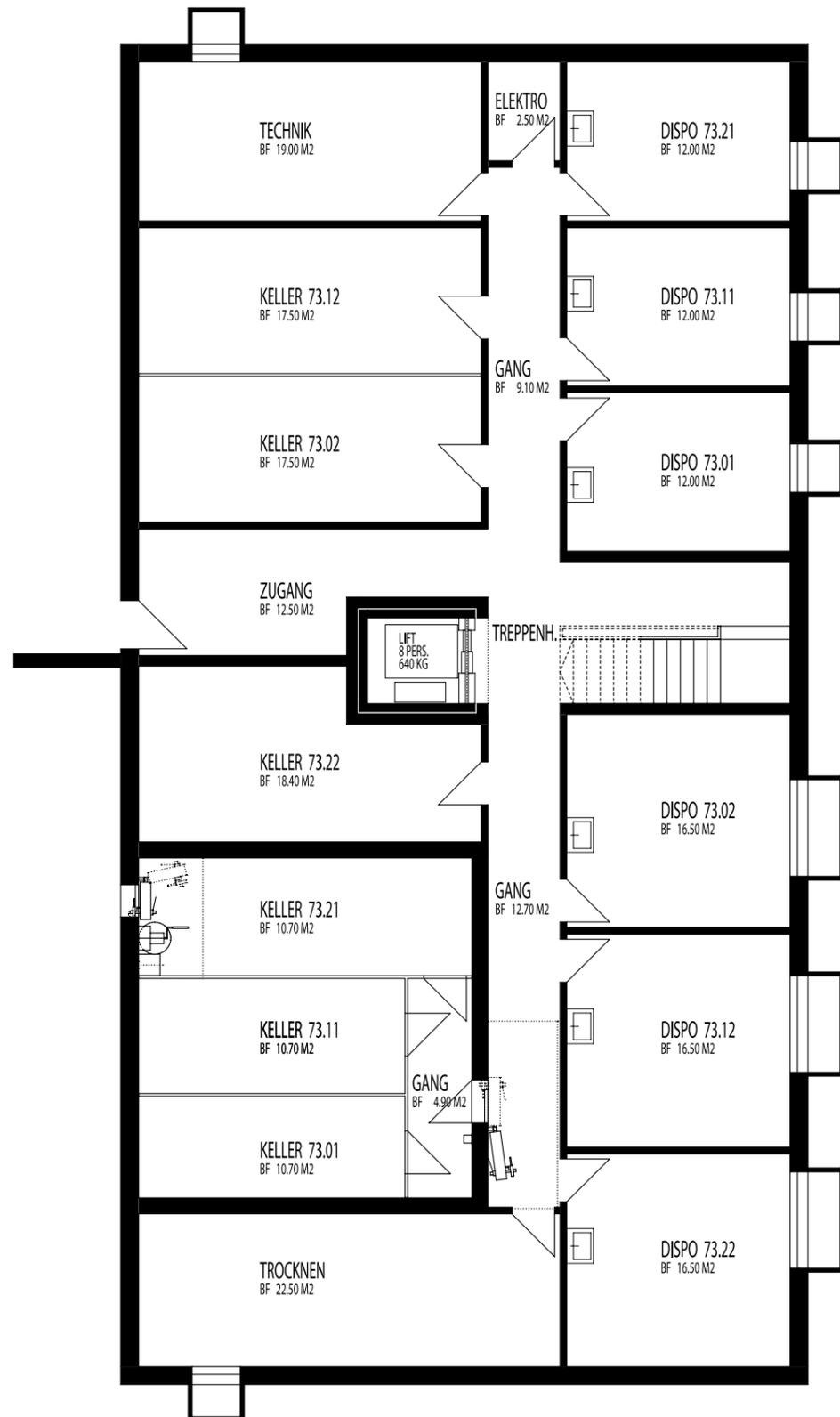
TIEFGARAGE

Untergeschoss



Haus A KELLER

Untergeschoss



Haus A

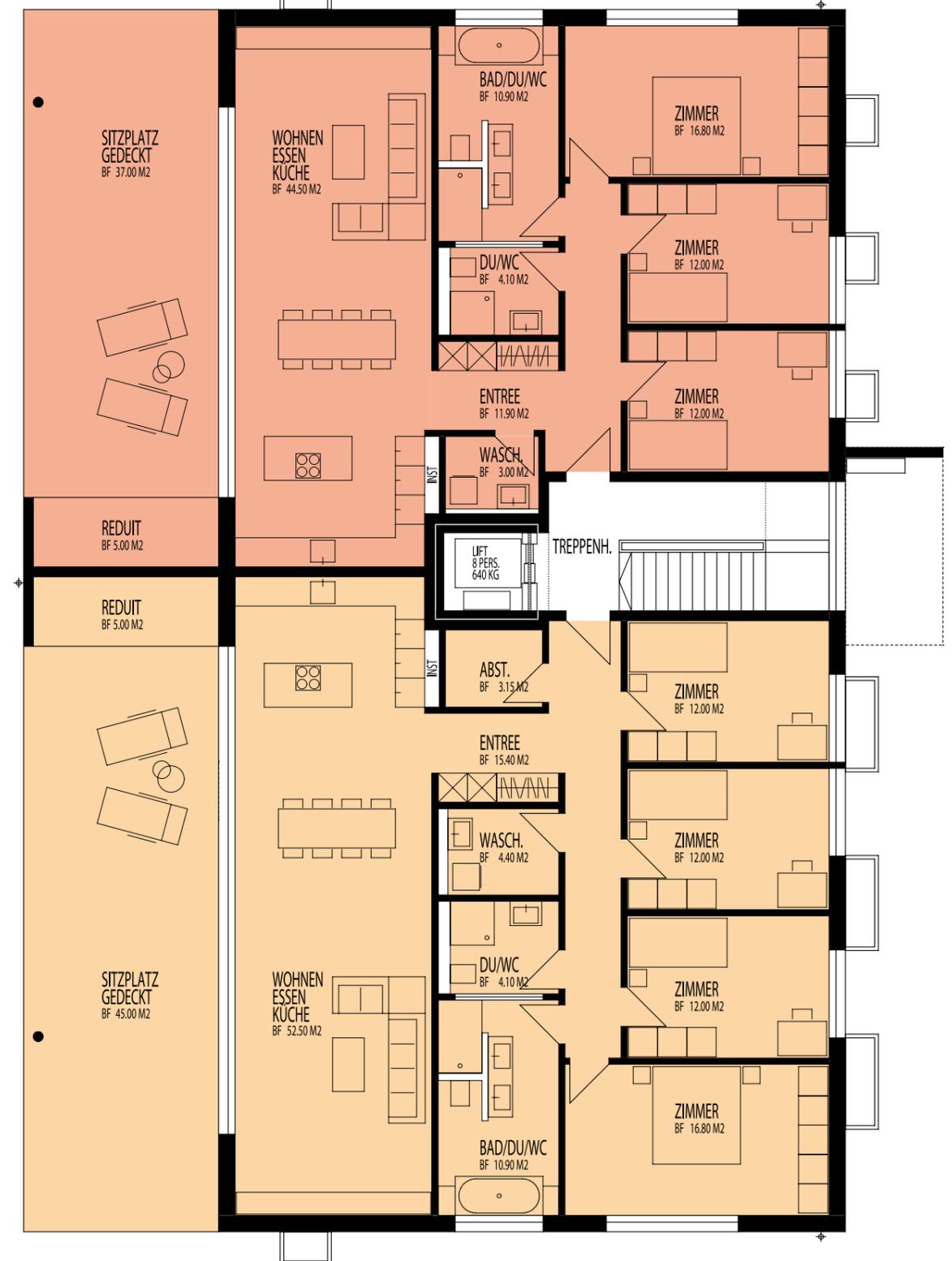
Parterre

4½-Zi-Wohnung

Haus A **73.01**
 Nettowohnfläche 115.20 m²
 Sitzplatz 37.00 m²
 Grünfläche ca. 90.00 m²

5½-Zi-Wohnung

Haus A **73.02**
 Nettowohnfläche 143.25 m²
 Sitzplatz 45.00 m²
 Grünfläche ca. 110.00 m²



Haus A

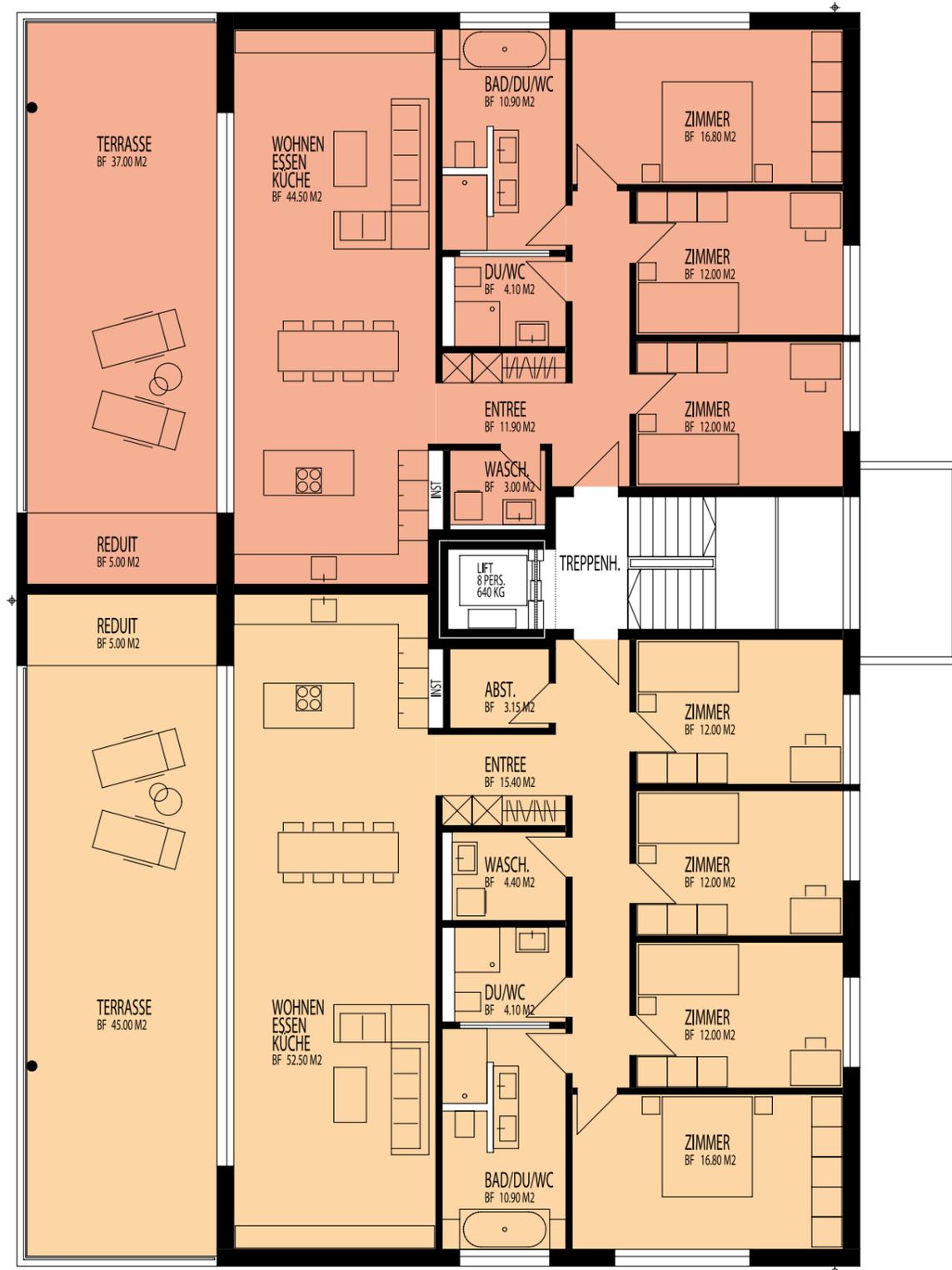
Obergeschoss

4½-Zi-Wohnung

Haus A **73.11**
 Nettowohnfläche 115.20 m²
 Terrasse 37.00 m²

5½-Zi-Wohnung

Haus A **73.12**
 Nettowohnfläche 143.25 m²
 Terrasse 45.00 m²



12

Haus A

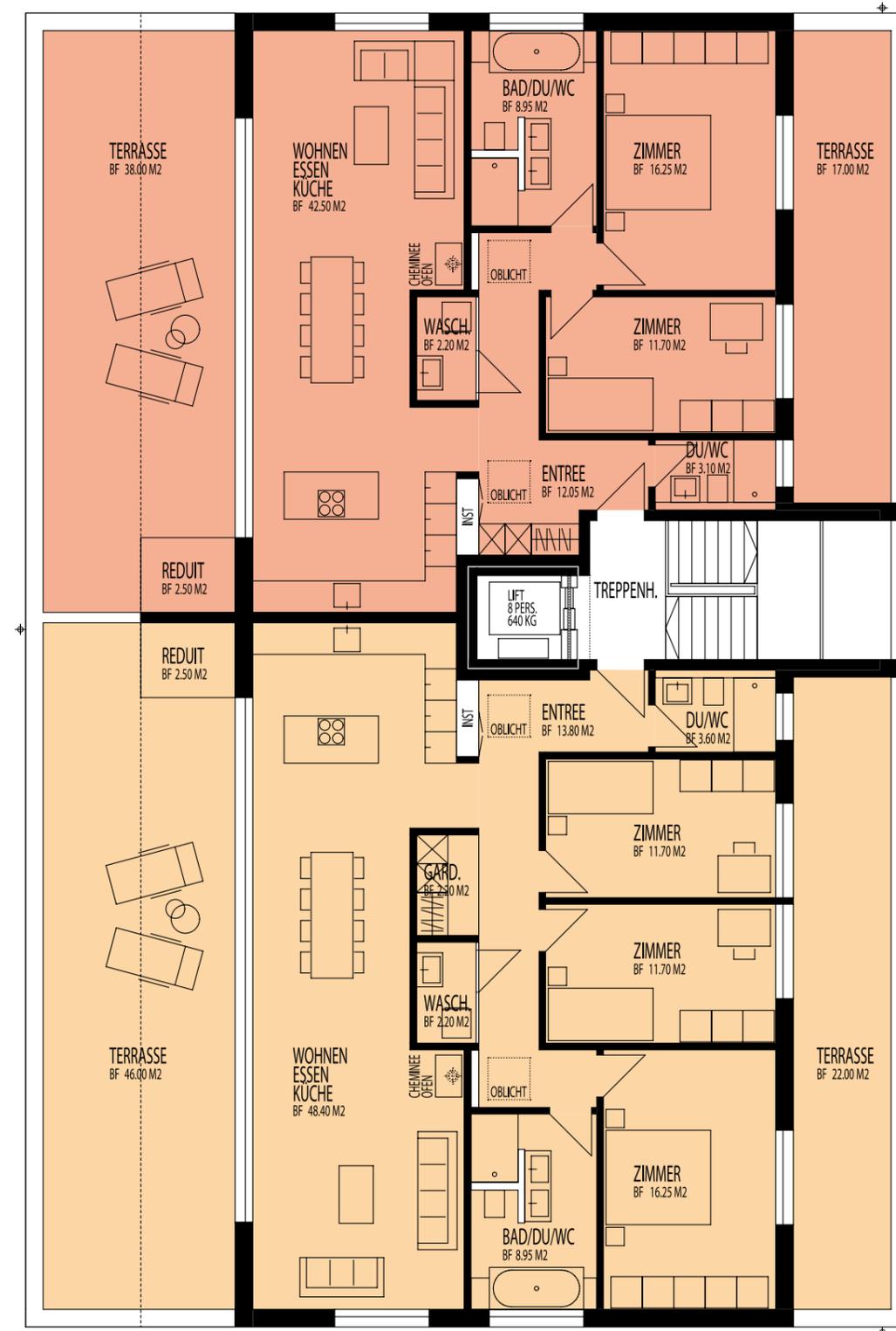
Attikageschoss

3½-Zi-Wohnung

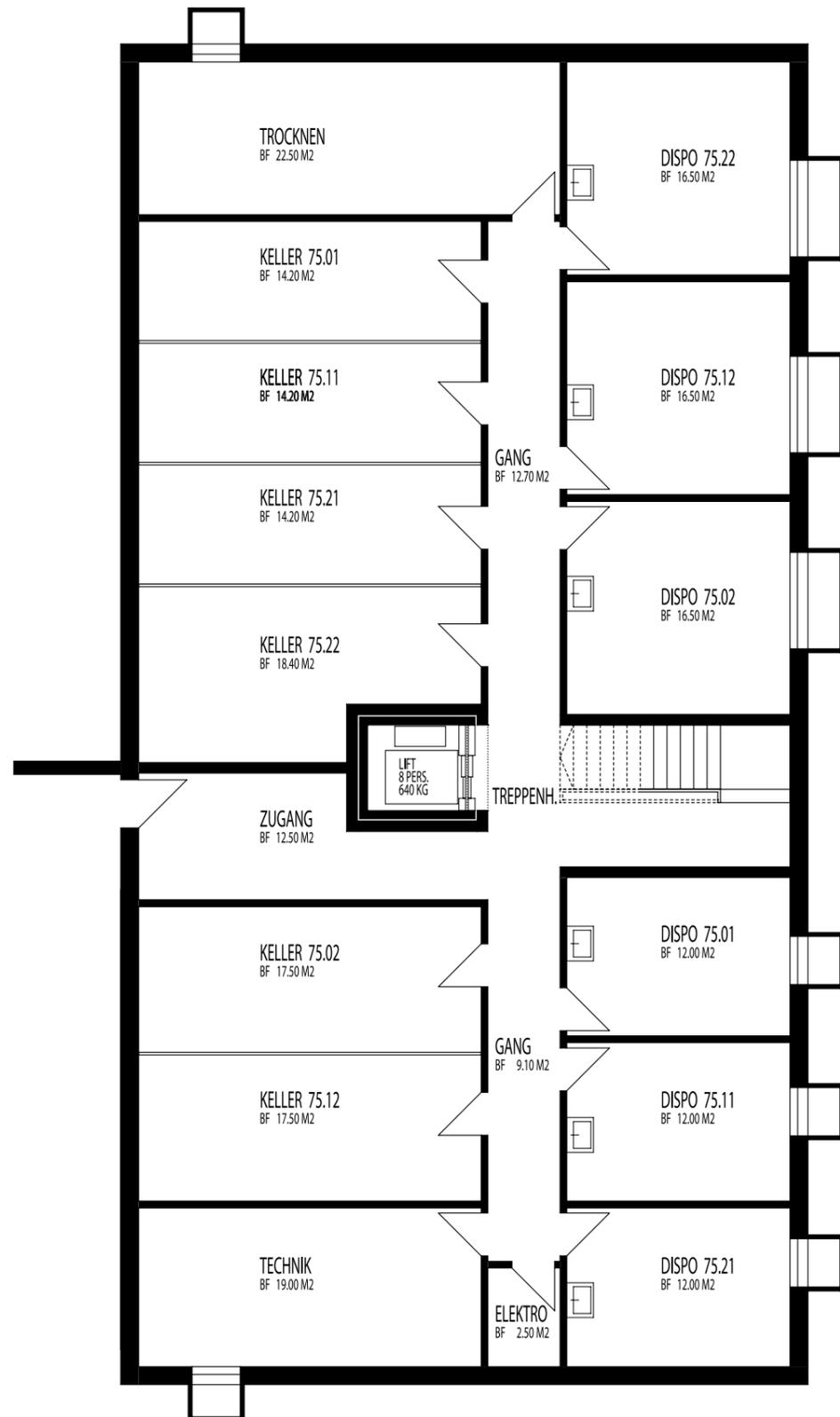
Haus A **73.21**
 Nettowohnfläche 96.75 m²
 Terrasse 55.00 m²

4½-Zi-Wohnung

Haus A **73.22**
 Nettowohnfläche 118.80 m²
 Terrasse 68.00 m²



13



4½-Zi-Wohnung

Haus B **75.01**
 Nettowohnfläche 115.20 m²
 Sitzplatz 37.00 m²
 Grünfläche ca. 90.00 m²

5½-Zi-Wohnung

Haus B **75.02**
 Nettowohnfläche 143.25 m²
 Sitzplatz 45.00 m²
 Grünfläche ca. 110.00 m²



Haus B

Obergeschoss

4½-Zi-Wohnung

Haus B **75.11**
 Nettowohnfläche 115.20 m²
 Terrasse 37.00 m²

5½-Zi-Wohnung

Haus B **75.12**
 Nettowohnfläche 143.25 m²
 Terrasse 45.00 m²



Haus B

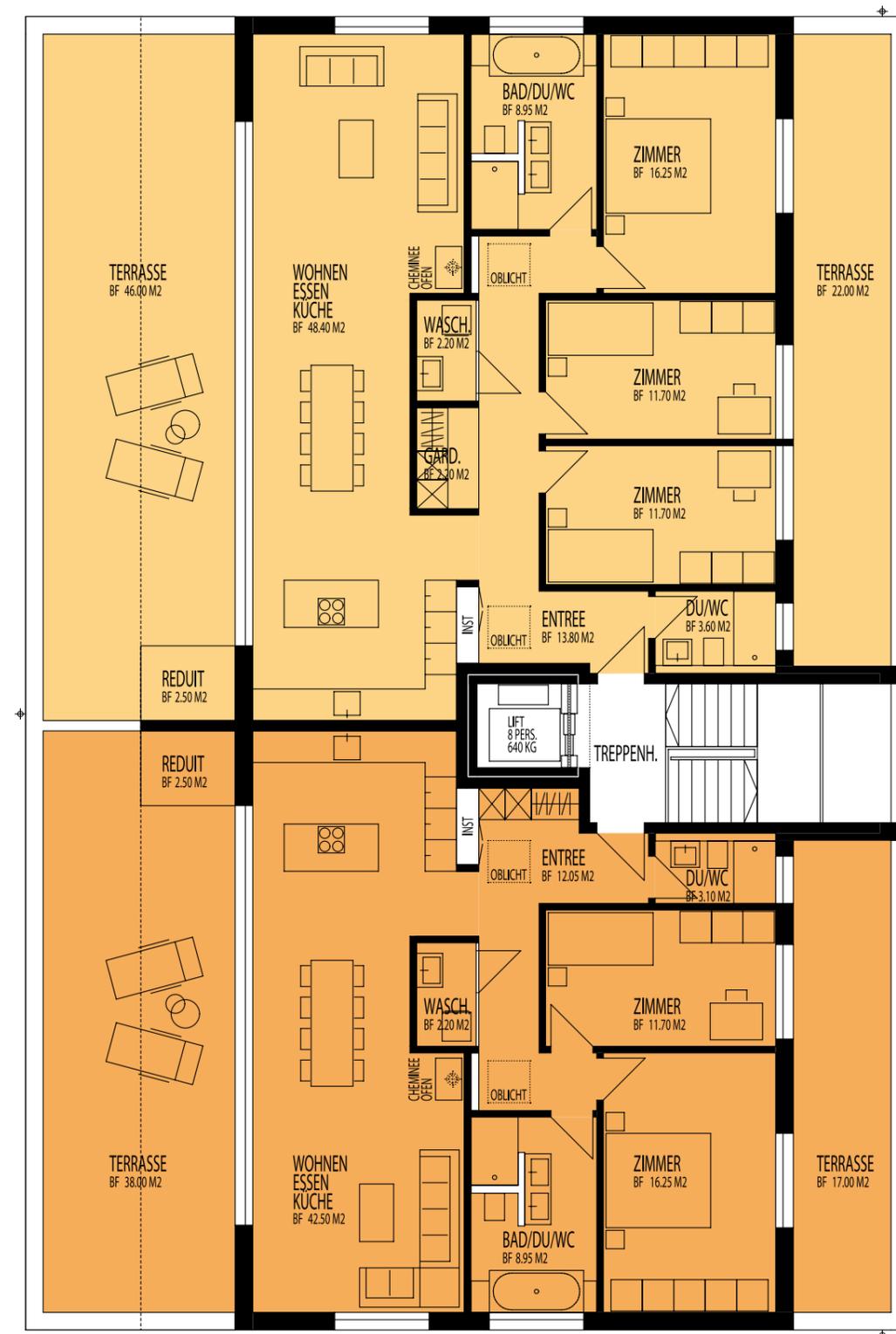
Attikageschoss

3½-Zi-Wohnung

Haus B **75.21**
 Nettowohnfläche 96.75 m²
 Terrasse 55.00 m²

4½-Zi-Wohnung

Haus B **75.22**
 Nettowohnfläche 118.80 m²
 Terrasse 68.00 m²





BAUWEISE

Das Wichtigste zum Baubeschrieb

Grundstück

Das weitläufige Grundstück bietet genügend Platz für die Bausubstanz und den Umschwung. Es liegt an schöner Lage nach Süden geneigt und bietet Sicht auf Wiesen und Berge. Im Norden hat es einen alten Baumbestand, vor diesem erfolgt die Erschliessung über die Magdenauerstrasse zur Tiefgarage.

Generelles

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.

Alle Konstruktionen und Ausführungen nach Vorschriften und Bewilligungen der Behörde, den Anforderungen der Fachverbände, den Berechnungen und Angaben des Ingenieurs entsprechend. Die hohe Bauqualität garantiert einen minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz.

Gebäude

Gebäudeform

Freistehende Mehrfamilienhäuser, zweigeschossig mit Unterkellerung und Attikageschoss mit Flachdach.

Nutzung

Flexibler Grundriss im Wohnbereich (Anordnung der Küche) als auch im Bereich der Zimmer möglich.

Rohbau

Foundation, Kellerwände, Geschossdecken, Innenwände

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs und des 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 Trittschall- und Wärmedämmung sowie schwimmendem Unterlagsboden
- Wohnungsinnenwände aus Beton, Backsteinmauerwerk oder als Leichtbauwände
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Liftschacht mit abgetrenntem Schacht in Kalksandstein
- Treppen in Elementbauweise mit keramischen Belägen
- Lichtschächte und Fluchtröhren aus Stahlbeton oder Betonelementen
- Decken im Aussenbereich mit Dichtungsbahnen geschützt

Fassaden

Aussenwände aus Backsteinmauerwerk und/oder Stahlbeton mit verputzter Aussendämmung in einer Stärke, die die Betriebs- und Heizkosten weitmöglichst minimiert. Farbe des Aussenputzes nach Vorgabe des Materialkonzepts.

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.



Das Wichtigste zum Baubeschrieb

Grundausbau

Fenster

Die Fenster, Fenster- und Schiebetüren sind aus Hart-Kunststoff und verfügen über eine stark wärmedämmende Isolierverglasung. Die Farbgebung der Fenster erfolgt nach Vorgabe des Materialkonzepts. Jeder Wohnraum erhält mindestens ein Fenster mit Drehkipplügel.

Wohnungseingangstüren

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

Metallbauarbeiten

Die Balkon-, Terrassen- und Treppenhausgeländer sind aus Metall. Metallbau-Fertigteile wie Briefkästen, Geländer, Gitter und Türen nach Plänen.

Sonnenschutz

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

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 für Heizungssteuerung. Installiert sind alle Anschlüsse für diverse Küchengeräte und Beleuchtungen in Küche und Badezimmer. Leuchten für Balkone und Terrassen, Nebenräume wie Keller, Korridore, Technikräume und Einstellhalle sowie Zugang- und Zufahrtsbeleuchtung gemäss Materialkonzept. Messanlage für wohnungsweise Einzelabrechnung. Sonnerie und Gegensprechanlage mit Video und Türöffner.

Sanitäre Anlagen

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

Wärmeerzeugung

Heizung mit Wärmepumpe Sole-Wasser (Erdsonde) zentral im Untergeschoss mit Warmwasseraufbereitung/Boiler. Jede Attika-Wohnung verfügt über einen Kaminanschluss für einen Schwedenofen.

Innenausbau

Küche

Komfortable, praktische und hochwertige Einbauküche nach individueller Planung. Küchenabdeckung in Granit. Fronten in Kunstharz. Umluft-Dampfzugshaube, hoch-liegender Backofen, Induktions-Kochfeld, Geschirr-Spülmaschine hochliegend und ein grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach gehören zur Grundausrüstung.

Budget-Preis brutto CHF 33'000

Bad/Dusche/WC

Moderne Badgestaltung und Produkteauswahl. Grossflächige Spiegel, Unterbauten, verchromte Armaturen, begehbare Dusche in Bad, Apparate in weiss (Badewanne, Toiletten etc.) für Bad und Dusche sowie diverse Accessoires gehören zur Grundausrüstung.

Budget-Preis brutto CHF 14'500

Schreiner-Arbeiten

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

Bodenbeläge

Nach persönlichen Vorlieben kann zwischen Holzparketten oder Feinsteinzeugbelägen ausgewählt werden:

Für keramische Bodenbeläge:

Budget-Preis brutto CHF 65/m²
(Materialkosten, unverlegt)

Für Parkett:

Budget-Preis brutto CHF 120/m²
(fertig verlegt)

Wand- und Deckenbeläge

Wände in den Schlaf-, Ess- und Wohnräumen 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 65/m²
(Materialkosten, unverlegt)

Aussenarbeiten und Weiteres

Umgebungsarbeiten

Die ansprechende Gartengestaltung gemäss Umgebungs- und Bepflanzungsplan umrahmt die Architektur. Die Sitzplätze der Gartenwohnungen werden mit Granitplatten 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 Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MwSt. 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 Brutto-Preis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MwSt.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch, bauphysikalisch und installations-technisch 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 Honorar 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 Budgetpreis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Wissenswertes zum Kauf

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 Änderungs- und/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 Bau- und 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 Stockwerkeigentümergeinschaft 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 30'000 (Reservationsvereinbarung)
- 20% des Kaufpreises werden bei der Beurkundung fällig
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt belastet

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 Dienstleistungsgemeinschaft 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
Mobile 079 230 01 16

ibc Innova Baumanagement & Consulting AG

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

Lark Hill AG

Grundstückbesitzer
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil