

Casa Wartegg

Ruhe, Weitblick & Komfort vereint

„Exklusives Wohnen in ruhiger Lage
mit Weitblick und höchstem Komfort
unweit vom Bodenseeufer“



Casa Wartegg

Ruhe, Weitblick & Komfort vereint





Exklusives Wohnen in der Casa Wartegg – Ruhe, Weitblick und Komfort vereint

An idyllischer und ruhiger Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park des Schloss Wartegg, entfernt vom Trubel des Alltags und in Gehdistanz zum Bodensee, entsteht auf einem Baugrundstück ein neues Wohnprojekt mit vier exklusiven Eigentumswohnungen. Die architektonischen Merkmale, der städtebauliche Charakter, durchdachte und grosszügige Grundrisse sowie die optimale Aufteilung der Maisonettewohnungen setzen alle Stärken des Projekts gekonnt in Szene.

Diese Faktoren machen das **«Casa Wartegg»** zu einem herausragenden Wohnort.

Einzigartige Maisonettewohnungen – Individuelle Ausstattungsmöglichkeiten

Die beiden Erdgeschoss-Maisonettewohnungen verfügen über grosszügige Rasenflächen zur ausschliesslichen Nutzung nach Süden hin, und die beiden oberen Maisonettewohnungen bestehen durch eine stilvolle Dachterrasse mit automatischem Sonnensegel sowie einem beeindruckenden Fernblick und 180 Grad Seesicht.

Die vier eleganten 4.5-Zimmer-Maisonettewohnungen bieten viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Die Budgetpositionen erlauben eine flexible Ausstattung nach Wunsch.



Casa Wartegg

Ruhe, Weitblick & Komfort vereint



Familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten

Die Überbauung Casa Wartegg bietet acht Tiefgaragenplätze und liegt in einem familienfreundlichen Quartier. Der Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Schulen sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Das Schloss Wartegg mit seiner wunderschönen Parkanlage lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Das Strandbad Hörnlibuck ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt sowohl im Sommer mit der tollen Badeanlage als auch im Winter mit einer Sauna direkt am See zum Verweilen ein.

Den Bodensee auf dem Wasser erkunden kann man vom Strandbad aus, z.B. mit dem Stand Up Paddle Board, vom Bootshafen nebenan mit privaten Booten, so wie auch vom Hafen Staad aus per Kursschiff. Der Bahnhof Staad ist zu Fuss oder per Bus erreichbar. Die Autobahn nach St. Gallen-Zürich ist nur wenige Minuten entfernt. Neben vielen Freizeitaktivitäten befinden sich auch alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen und Betriebe (Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Post etc.) in kurzer Geh- und Fahrdistanz.





NewStreet
Immobilien & Akademie

Kaufpreise «Casa Wartegg»

Wohnung 1 Erdgeschoss	(4,5 Zimmer)
Wohnfläche HNF	108 m ²
Sitzplatz	20.2 m ²
Abstell - und HW	15.5 m ²
Wiesenfläche	179 m ²
Keller	11 m ²

Wohnung 3 Dachgeschoss	(4,5 Zimmer)
Wohnfläche HNF	109.5 m ²
Dachterrasse	30.8 m ²
Abstell - und HW	14.6 m ²
Wiesenfläche	179 m ²
Keller	11 m ²

Wohnung 2 Erdgeschoss	(4,5 Zimmer)
Wohnfläche HNF	108 m ²
Sitzplatz	20.2 m ²
Abstell - und HW	15.5 m ²
Wiesenfläche	179 m ²
Keller	11 m ²

Wohnung 4 Dachgeschoss	(4,5 Zimmer)
Wohnfläche HNF	109.5 m ²
Dachterrasse	30.8 m ²
Abstell - und HW	14.6 m ²
Wiesenfläche	179 m ²
Keller	11 m ²

Preis pro Parkplatz	CHF 40'000
----------------------------	-------------------



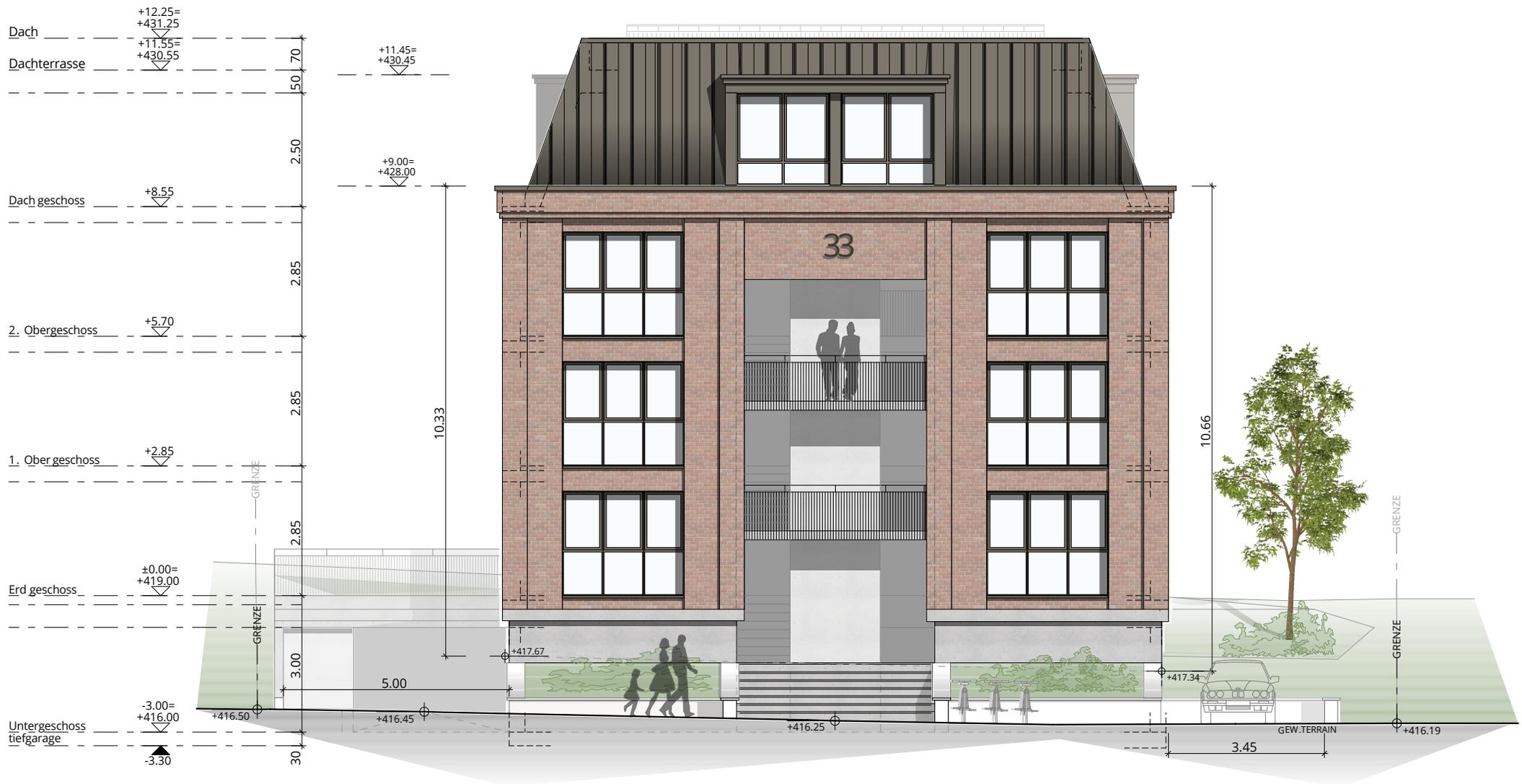
Aussenansicht Süden



Südfassade



Westfassade

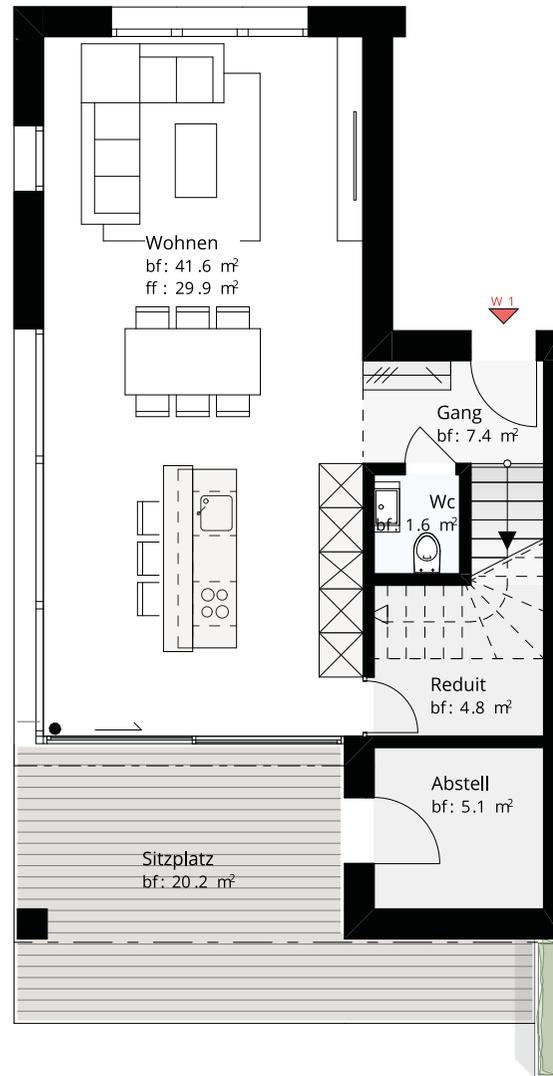


Nordfassade

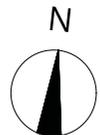
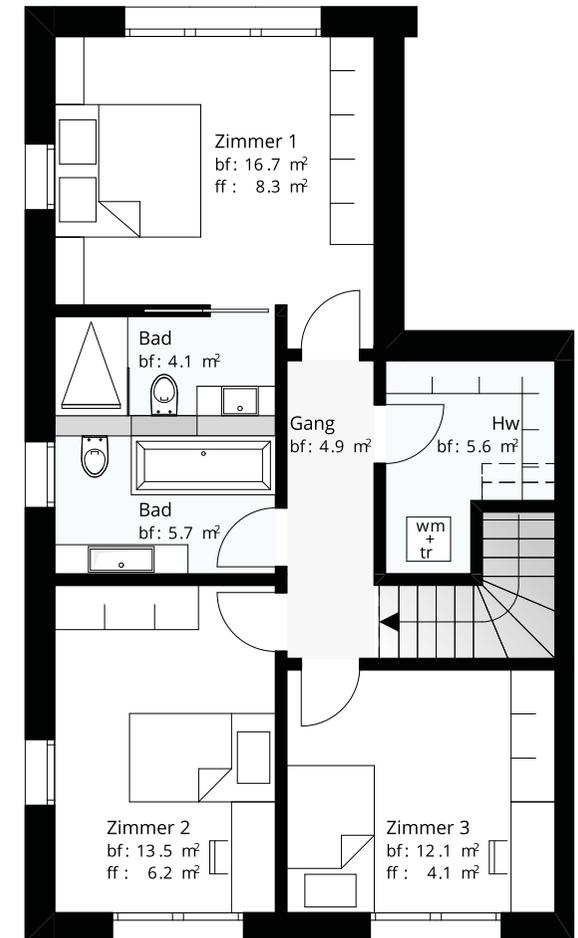


4 1/2 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	108.0 m ²
Sitzplatz	20.2 m ²
Abstell + HW	15.5 m ²
Keller	11.0 m ²
Wiese	179.0 m ²

Erdgeschoss



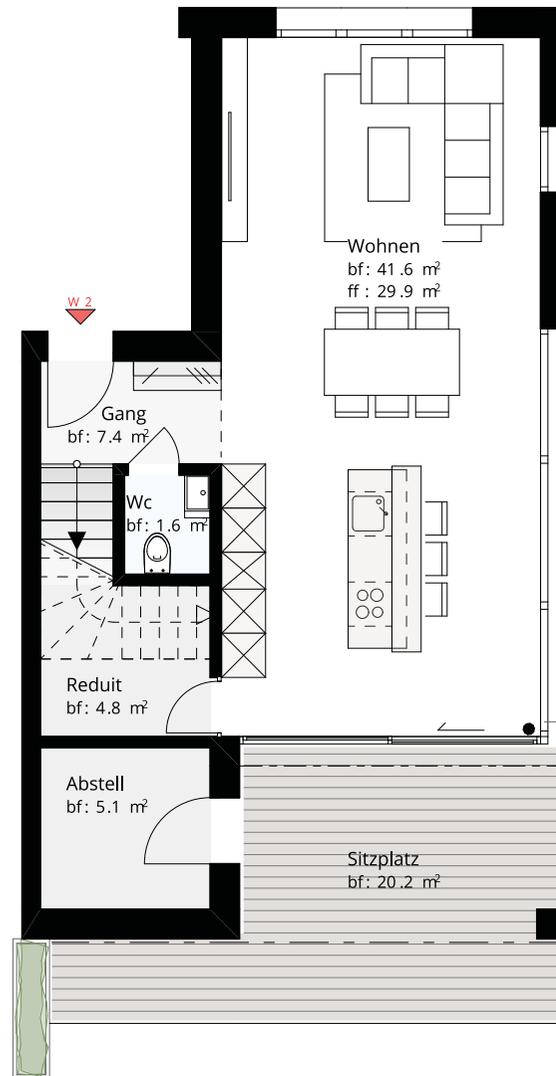
1. Obergeschoss



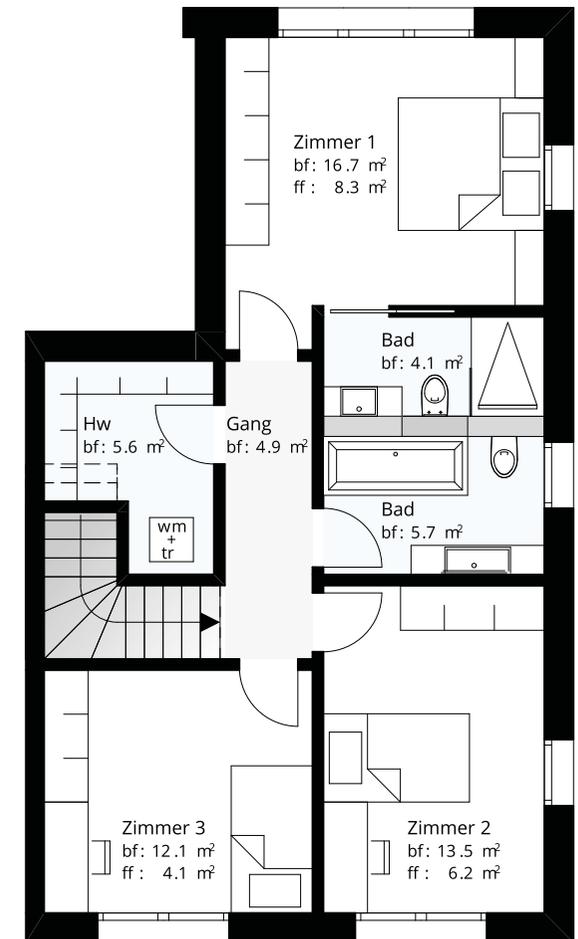
Wohnung 1 – Erdgeschoss & 1. Obergeschoss



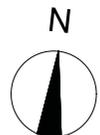
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



4 1/2 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	108.0 m ²
Sitzplatz	20.2 m ²
Abstell + HW	15.5 m ²
Keller	11.0 m ²
Wiese	179.0 m ²

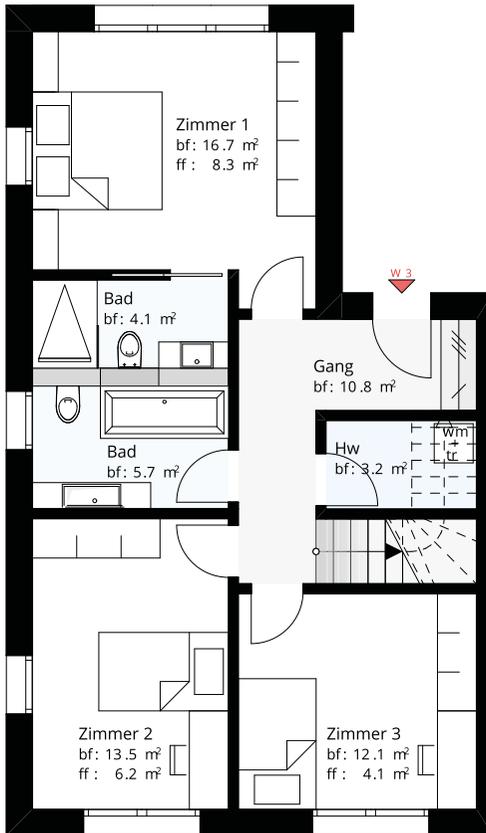


Wohnung 2 – Erdgeschoss & 1. Obergeschoss

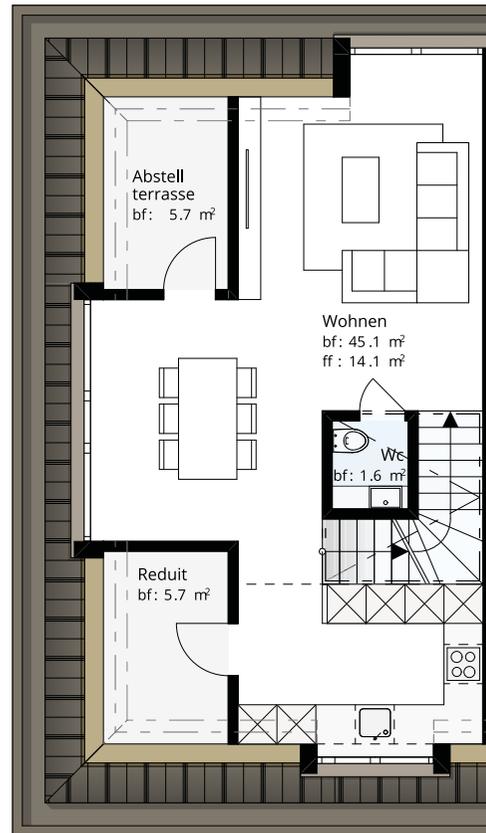
41/2 Zimmerwohnung
 Wohnfläche 109.5 m²
 Terrasse 30.8 m²
 Abstell + HW 14.6 m²
 Keller 11.0 m²



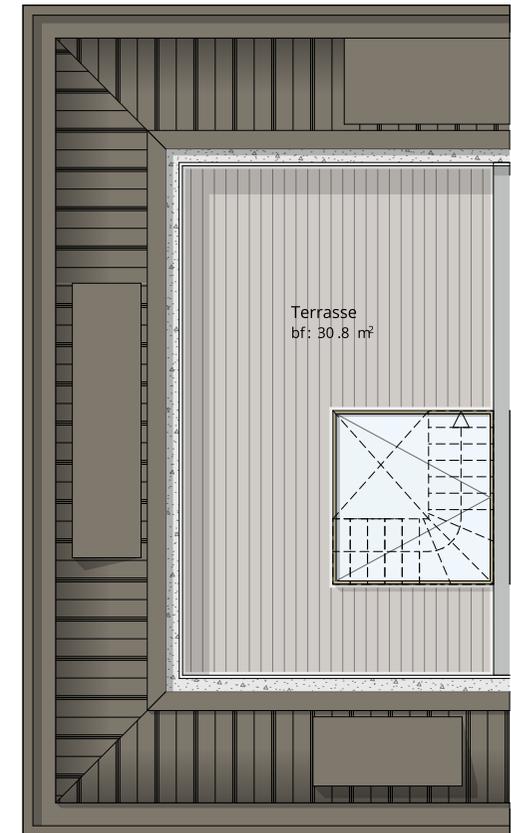
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dach

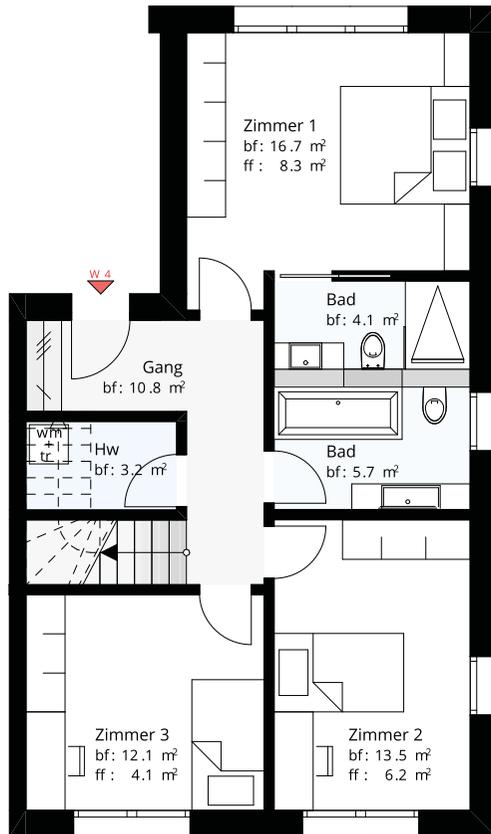


Wohnung 3 – 2. Obergeschoss & Dachgeschoss

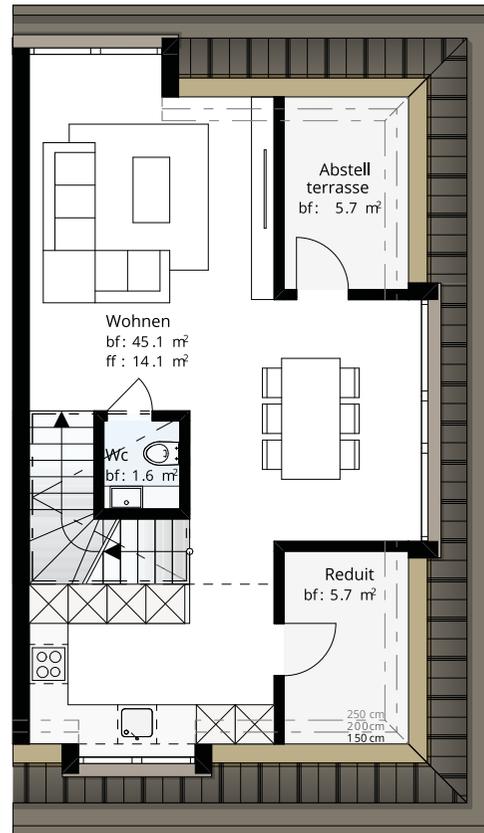
4 1/2 Zimmerwohnung
 Wohnfläche 109.5 m²
 Terrasse 30.8 m²
 Abstell + HW 14.6 m²
 Keller 11.0 m²



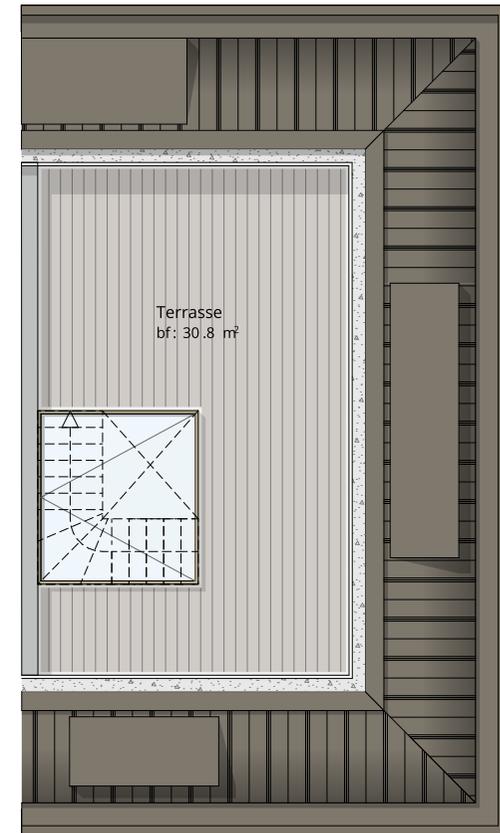
2. Obergeschoss



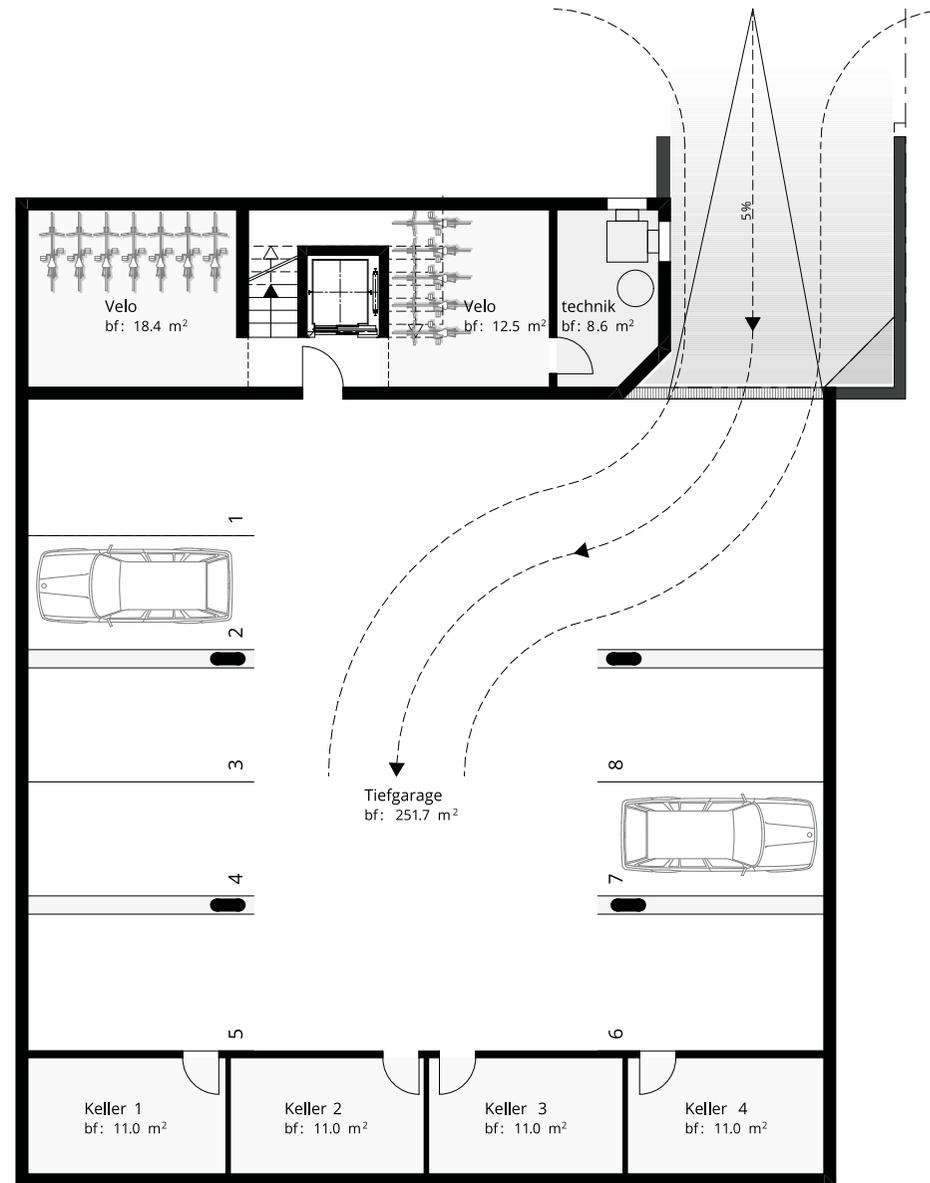
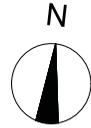
Dach geschoss



Dach



Wohnung 4 – 2. Obergeschoss & Dachgeschoss



Grundrisse – Untergeschoss, Tiefgarage und Keller

Der Standort Rorschacherberg – Ideale Infrastruktur und Anbindung



Standort Rorschacherberg

Die Gemeinde Rorschacherberg ist infrastrukturell optimal erschlossen. Ob mit Seebus, Postauto, Zug oder Schiff (vom nahe gelegenen Hafen Staad und Rorschach) - dank idealen Fahrzeiten und Anschlüssen ist Rorschacherberg wie auch die umliegenden Gemeinden und Städte in kurzer Zeit erreichbar. Die Autobahnanschlüsse Meggenhus und Buriet befinden sich nur unweit von der Gemeindegrenze. Zudem ist der Flughafen St. Gallen-Altenthein in wenigen Autominuten erreichbar. Rorschacherberg ist sehr gut erschlossen und ist in Kombination mit Rorschach ein starker Wirtschaftsstandort. In wenigen Fahrminuten erreicht man zudem die beiden Nachbarländer Österreich und Deutschland.

Freizeit und Infrastruktur

Primarschule und Oberstufenschule, aber auch Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und oder in wenigen Geh – und Fahrminuten zu erreichen. Das Dorfzentrum mit Avec, Migros und Coop sowie allen Läden für den täglichen Gebrauch sind mit dem Auto und zu Fuss, oder mit dem öffentlichen Verkehrsmitteln in kürze erreichbar. Ärzte, Zahnärzte, Alterszentrum, Gemeindehaus, Drogerie, Apotheke usw. Alles ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Kurzbaubeschrieb

Architektur

4D Fabrik AG, Grabenstrasse 4, 9320 Arbon

Ansprechperson: Danijel Bezanovic

Bauleitung

WohnAgentur GmbH, Speicherstrasse 27, 9053 Teufen

Ansprechperson: Mike Föllmi

Verkauf

New Street GmbH, Rosenbergstrasse 93, 9000 St. Gallen

Ansprechperson: Darko Damjanovic

Einleitung

Der im nachstehenden Baubeschrieb festgelegt Baustandard gilt als grundsätzliche Richtlinie für das vorliegende Projekt. Bei der Bauausführung wird auf folgende Punkte besonders geachtet:

- Es dürfen nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet werden
- Konstruktiv und bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt
- Auf eine wirtschaftliche und möglichst unterhaltsarme Ausführung wird geachtet
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen haben Hinsichtlich des Energieverbrauchs, Wirtschaftlichkeit sowie Unterhalt den heutigen Anforderungen zu entsprechen
- Die Dimensionierung der Wände, Decken und Stützen und anderen Konstruktionen wird in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen entsprechen
- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards bleiben kleinere Änderungen vorbehalten
- Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinden
- SUVA-Vorschriften
- Umsetzung der Auflagen der Baubewilligung
- Reglemente und Vorschriften örtlicher Werke
- Für die Installationen gelten die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände

Normwerk

Wärmedämmung	SIA 380, SIA 180	Erhöhte Anforderungen
Schalldämmung	SIA 181	
Statik	SIA 160	Wohnungen 200 kg / m ² Terrassen 300 kg / m ²

Allgemeines

Ein in Massivbauweise erstelltes Mehrfamilienhaus mit grosszügiger Sammeltiefgarage mit 8 Einstellplätzen und effizienter Aussenwärmedämmung mit erweitertem Mansardendach. Die Fensterausführung ist in Kunststoff-Metall nach Farb – und Materialkonzept des Architekten und hoher Qualität. Eine zeigemässe, städtische Architektur mit modernem Individualausbau auf höchstem Niveau. Treppenhaukern und Untergeschoss in Beton-Optik (mind. Schalungstyp 2), Terrassen mit Feinsteinplatten auf Spilt (Erdgeschoss) und Stelzlager (Dachgeschoss) verlegt. Kellerräume, Technikraum und Abstellraum für 2-Räder befinden sich im Untergeschoss. Gesamtkonzept in 4 Maisonettwohnungen pro 2 Etage je eine Wohnung. Gebäude bestehend aus 4 Vollgeschossen mit Dachterrasse.

Autoeinstellhalle

Die Zufahrt zur Autoeinstellhallen erfolgt über die Warteggstrasse. Besucherparkplätze sind im Aussenbereich angeordnet. Grundinstallation für Ausbau E-Mobility ist im Kaufpreis enthalten. Ladestationen werden gerne gegen Aufpreis ausgestattet. Das Garagentor ist mit einem Handsender elektrisch bedient.

Veloabstellraum

Separater Sammelraum für sämtlich 2-Rad Fahrzeuge und Kinderwagen.

Nebenräume

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum mit eigener Steckdose und Beleuchtung. Abgerechnet über den Wohnungszähler.

Baugrube

Wo notwendig werden Baugruben- und Kompensationsmassnahmen gemäss Angaben der Fachplaner geplant und ausgeführt.

Wände

Untergeschoss: Aussenwände in Stahlbeton. Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein, wo vom Ingenieure vorgegeben.
Wohngeschosse: Aussenwände in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk, wo vom Ingenieure vorgegeben. Tragende Innenwände in Backstein, wo notwendig in Stahlbeton.

Wärmedämmung

Ausgeführt wird eine zur Optimierung der Energieeffizienz beitragenden Aussenwärmedämmung mit voraussichtlich mineralischen Dämmmaterialien und eine Aussenverkleidung, bestimmt durch die Bauherrschaft. Die hochwertige Ausführung erzielt eine nachhaltige und effiziente Gebäudeklassifizierung.

Fenster und Türen

Hochwertige 3-Fach Isolierverglasung in Kunststoff-Metall ausgeführt mit Farb- und Materialkonzept nach Illustration in den Verkaufsunterlagen. Kipp-Dreh Flügel in Schlafzimmer und Hebe-Schiebtüren im Wohnraum. Die Wohnungstüren Raumhoch aus Massivholz (Brandschutz) mit Türspion und 3-Punkt Sicherheitsschloss. Jede Wohnungstür mit einem 5-er Schlüsselset ausgestattet. Alle Schlafzimmertüren Raumhoch mit Stahlzargenrahmen und Röhrenspantüren. Türblatt jeweils in Ausführung Weiss.

Dachart

Das Mansardendach bietet einen hohen Schutz vor Witterungseinflüssen und trägt zur Gestaltung und Funktionalität des Gebäudes bei. Sämtliche Abschlussbleche werden in Kupfer ausgeführt. Die Unterkonstruktion wird auf Holzträger angebracht und mit einer hochwertigen Dämmung trägt es zur Gesamteffizienz des Gebäudes bei. Die Aussenoberfläche wird mit eingefärbtem Tonziegel und ergänzend.

Heizung

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine hochmoderne Geothermie-Heizung mittels effizienter Sole-Erdwärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit getrennt regelbaren Heizkreisen und Raumthermostaten in jedem Wohn- und Schlafraum. Die Wärmepumpe verfügt über eine passive Kühlfunktion und ist so flexibel einsetzbar. Die Heizkosten werden jeweils pro Wohnung gemessen.

Treppenhaus und Liftanlage

Rollstuhlgängige Liftanlage mit Fördermenge max. 8 Personen und 630 Kg Traglast. Treppenhaus, Aufzugsschacht inkl. Treppen in Sichtbetonoptik. Wände nach Konzept Aussenfassade gedämmt und verkleidet.

Sonnerie- und Briefkasten

Gesamte Briefkastenanlage für vier Wohnungen mit Paketfach und Gegensprechanlage (Audio + Video).

Elektroinstallation

Jeweils ein Zähler pro Wohnung mit Unterverteilung und FI-Schalter. In jedem Schlafzimmer mind. 1 x Deckenlampe, Taster für Lamellenstoren, Heizthermostat, 2 x 3-fach Steckdose und 1 x Multimediasteckdose. Wohnzimmer und Küche sind ausgestattet mit mind. 4 x 3-fach Steckdose, 1 x Multimediasteckdose, Tasterstelle für Bedienung von Lamellenstoren und Deckenlampe sowie Heizthermostat und 2 x Deckenlampe. Bei der Küche ausgestattet mit mind. 6

LED-Deckenspotlampen. Nasszellen mit LED-Spotlampen, Beleuchtung Spiegelschrank und 1x Elektro Steckdose sowie Raumthermostat und Taster für Storen wo Fenster vorhanden. Hauswirtschaftsraum und Keller mit FL-Röhrenlampe für optimale Ausleuchtung. Flur und Eingangsbereich mit 2 x 3-fachsteckdosen, Bedienteil für Sonnerie und Gegensprechanlagen, sowie LED-Deckenspotlampen. Balkone mit LED-Aussenlampe und mind. 1 x Steckdose 230V. Für die Aussenbeleuchtung bei Haupteingang, Tiefgarageneinfahrt sowie Umgebungsbeleuchtung wird ein harmonisches Gesamtkonzept erstellt. Treppenhaus mit Notbeleuchtung und Decken-, oder Wandlampen, Technikraum mit Standardausstattung, Tiefgarage mit E-Mobility Ausbau (Ausbaustufe C1- Power to Parking), FL-Röhrenlampen für optimale Ausleuchtung der Verkehrsfläche. Veloraum ausgestattet mit FL-Röhrenlampen.

Sonnenschutz

Alle eingefärbten Lammellenstoren werden automatisiert über Taster in Wohnräumen und Schlafzimmer bedient. Beide Wohnungen im Erdgeschoss haben zusätzlich einen Sonnenstoren auf dem Sitzplatz und wird bedient über einen Taster im Wohnraum. Auf der Dachterrasse entsteht ein hochwertiges, automatisiertes Sonnensegel für ausreichenden Sonnenschutz. Genauere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Sanitäranlagen (Budget)

Jede Wohnung verfügt über eine verbrauchsabhängige Kalt- und Warmwassermessung: Zur Auswahl gehören moderne Sanitärapparate, welche individuell nach Budgetvorgaben ausgewählt werden dürfen. Eine individuelle Unterbaubestückung gehört ebenfalls zum Bestandteil sowie eine Waschmaschine und Tumbler. Pro Wohnung ist ein Aussenwasseranschluss vorhanden.

Küchen (Budget)

Hochwertige Küche mit Kunstharzfronten und Einbaugeräten. Abdeckung in eingefärbter Keramik. Auszüge und Türen mit Dämpfer. Glaskeramikkochfeld Umluft-Dampfabzug-System mit Aktivkohlefilter. Backofen-/ Kombigerät mit Steamfunktionen und Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank. Geschirrspüler und Müllsystem im Unterbaumöbel integriert. Die gesamte Küchenauswahl obliegt dem Käufer und kann individuell nach Budget beim Unternehmer ausgewählt werden.

Garderoben (Budget)

Jede Wohnung verfügt über eine eigene eingebaute Garderobe und kann nach Budget individuell ausgestattet werden.

Kurzbaubeschrieb

Lüftung

Geschlossene Räume, ausgenommen Abstellräume in den Wohnungen werden mittels Einrohrventilatoren mechanisch entlüftet. Die Kellerräume werden mechanisch belüftet. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich.

Geländer

Die Dachterrassen verfügen über eingefärbte Staketengeländer und werden durch Sockel auf dem Dachrandbrüstung innenseitig befestigt. Die Ausführung in Art und Farbe obliegt bei Bauherrschaft und wird im Gesamtbild eingegliedert.

Boden- und Wandbeläge (Budget)

In allen Wohn-, Schlaf und Nasszellen sind schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung ausgeführt. Im Treppenhaus gelten die erhöhten Schallschutzanforderungen für Eigentumswohnung. Vorwände werden mit keramischen Platten versehen und im Duschbereich sind die Plattenbeläge Raumhoch ausgeführt.

Vorhangschienen

Bei allen Fenstern werden zwei Vorhangschienen VS 57 (ausser in Nasszellen) in die Weissputzdecken eingelegt.

Belagsausstattung

Schlafräume: Parkett	Wohnräume: Parkett
Nassräume: keramische Platten	Balkone: keramische Platten
Vorplatz: Sickerverbundsteine	Tiefgarage: Hartbetonüberzug

Anstriche

Sämtliche Wohn- und Nassräume, Decken und Wände, mit mineralischem Weissputz (Q3). Decken in. Dasselbe für Treppenhaus. Keller und Tiefgarage in Sichtbeton mit Parkplatzmarkierungen.

Decken Weissputz	RAL 9016	Verkehrsweiss
Wände Weissputz	RAL 9016	Verkehrsweiss
Decken Untersicht Aussen	RAL 9016	Verkehrsweiss
Tiefgarage Decke	Betonsicht unbehandelt	
Tiefgarage Wände	Betonsicht unbehandelt	
Parkplatzmarkierungen	Signalfarbe	
Fassade / Aussenansicht	Farb - und Materialkonzept	

Photovoltaik

Vorbereitungen für Photovoltaikanlagen für späterer Ausbau wird vorgesehen. Es obliegt der zukünftigen Eigentümerschaft diese auszubauen.

Budgetpositionen

Küche	CHF 35'000
Nasszellen	CHF 25'000
Plattenbeläge	CHF 120.- / m ² fertig verlegt
Holzbodenbeläge	CHF 120.- / m ² fertig verlegt

Rechtliches

Die gemachten Angaben in diesem Baubeschrieb können von der effektiven Ausführung abweichen, falls statische Vorgaben, Brandschutztechnische Angaben, Lieferproblemen, technische Ausführungen oder aber aus der Baubewilligung resultierenden Auflagen zu Änderungen führen könnten. Die Budgetpositionen werden im Änderungsfall nicht angepasst. Der vorangegangene Baubeschrieb ist ein Auszug des detaillierten Baubeschriebs und entspricht dem Stand zur Zeit der Publikation (Herbst 2024). Abweichungen sind daher möglich und Änderungen bleiben vorbehalten.

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Baubeschrieb stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere sind die Pläne im Masstab 1:100 massgebend. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte.

Casa Wartegg

Ruhe, Weitblick & Komfort vereint



Casa **Wartegg**

Ruhe, Weitblick & Komfort vereint

Ihr neues Zuhause am Bodensee wartet auf Sie.
Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und
verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in der Casa Wartegg.



NewStreet
Immobilien & Akademie

Verkauf:

Newstreet GmbH

Rosenbergstrasse 93

9000 St. Gallen

Ansprechperson:

+41 79 861 67 69

kontakt@newstreet.ch

Darko Damjanovic

Web: www.casa-wartegg.ch