WIESENTAL
Buchs

EIGENTUMSWOHNUNGEN · BUCHS-RÄFIS



RAUM FÜR IHR ZUHAUSE.

ÜBERBAUUNG WIESENTAL · HÄUSER 11, 13 UND 15



BEBAUUNGSIDEE, RAUMANGEBOT

WILLKOMMEN IM WIESENTAL.

Ziel der Überbauung «Wiesental» ist es, erstklassige und doch erschwingliche Wohnräume zu schaffen. Auf dem Areal werden drei Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen, gesamthaft also 12 Eigentumswohnungen, erstellt.

3

MEHRFAMILIENHÄUSER

12

EIGENTUMSWOHNUNGEN

4.5 – 5.5

ZIMMER · HAUS 11, 13 UND 15

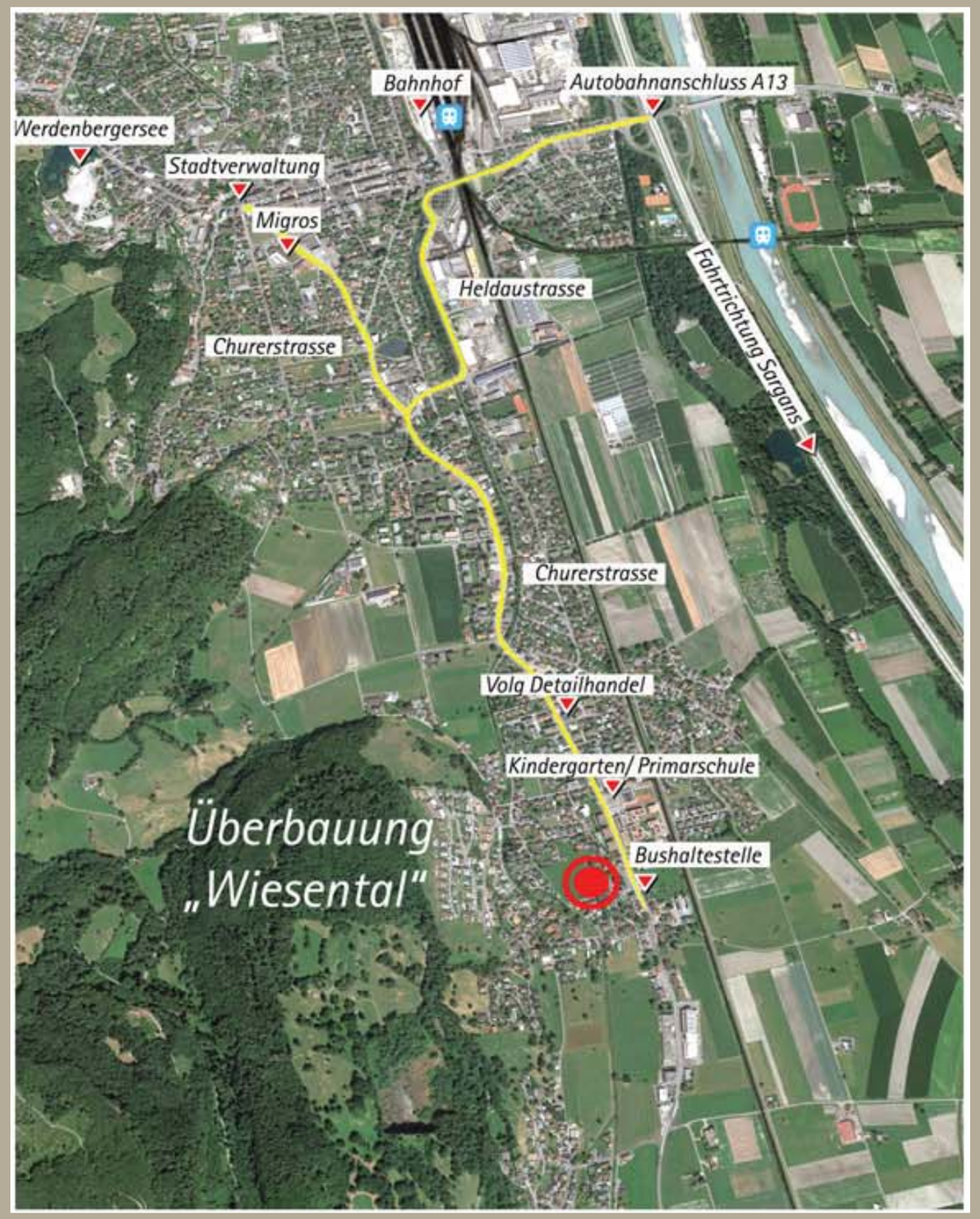
Überbauung «Wiesental», Buchs

ZWISCHEN RHEIN UND BERGEN.



Das Grundstück ist über den wenig befahrenen Schläppliweg erschlossen. Die Bushaltestelle ist rund zwei Gehminuten entfernt, die Autobahneinfahrt in Richtung Chur, St. Gallen oder Zürich in fünf Fahrminuten. Der Bahnhof Buchs, wo sämtliche Züge Halt einlegen, ist ebenso problemlos in wenigen Minuten erreichbar.

Die Besucherparkplätze werden am Rande der Überbauung angelegt. Zwischen den Baukörpern entstehen Spiel- und Pflanzenflächen.



Die Parzelle Nr. 1119 misst 2120 m² und befindet sich an idealer, gut besonnter Wohnlage von Buchs-Räfis.

DREI HÄUSER.
EIN ZUHAUSE.

Die drei Wohnhäuser verfügen je über drei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss und werden über einen hellen und grosszügig dimensionierten Erschliessungskern mit dem Treppenhaus und rollstuhlgängigem Lift erschlossen, welcher auch die direkte Verbindung zur Tiefgarage und zu den Haushaltskellern im Untergeschoss herstellt. Das Untergeschoss nimmt jeweils einen Fahrradraum, die Technikräume und diverse Disponibelräume auf.



LICHT, LUFT UND LEBENSRAUM.

Besonderen Wert haben wir daraufgelegt, dass grosszügige und gut belichtete Räume entstehen. Bei der Ausarbeitung der Grundrisse wurde besonders darauf geachtet, dass die Wohnungen in einen Wohn- und einen Schlafbereich unterteilt sind. Alle Wohnungen verfügen über grosse gedeckte Loggias.



PLATZ FÜR GEMEINSAME MOMENTE.

Die Wohnküchen verfügen über Arbeitsflächen aus Granit, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen mit Steamer, Geschirrspüler, sowie einen grossen Kühlschrank mit separatem Tiefkühler.



WOHNEN / ESSEN / KÜCHE

RÜCKZUG
MIT FREIRAUM.



SCHLAFZIMMER



KINDERZIMMER

Weitere Details wie grosse Einbauschränke im Eingangsbereich, Bijoux-Einbaumöbel im Bad mit grossem Spiegel und LED-Leuchten, Parkettbeläge in allen Wohnräumen und in den Schlafzimmern, durchdacht angeordnete Elektroleerrohre in den Wohnräumen zur Aufnahme von Multimedia-Kabeln runden das Angebot ab. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler sowie ausreichenden Stauraum.

EIN MOMENT FÜR SICH.



Die Verwendung hochwertiger Baumaterialien ist für uns Pflicht: Dazu gehört eine Schallisolation, welche die einschlägigen SIA-Bestimmungen problemlos erfüllt.



KOMFORT, DER BLEIBT.

Sichergestellt wird dies durch massive Wohnungstrennwände und Abschlusswände zum Treppenhaus, die Verwendung von schallisolierenden Wannen- und Duschenträgerelementen, sowie eine Vielzahl von weiteren überzeugenden Detaillösungen, welche bauphysikalisch Vorteile bringen.

Auch das eingebaute Heizungssystem ist wegweisend: Eine Wärmepumpe versorgt die Häuser hocheffizient mit Wärme und Warmwasser. Damit ist die Wärmeversorgung nicht nur vom Ölpreis abgekoppelt, sondern auch CO2-neutral und umweltgerecht.

MINERGIE®

RAUMANGEBOT

Zusammengefasst bietet die Überbauung «Wiesental» mit 3 Mehrfamilienhäusern folgendes Raumangebot:

Haus 11, 13 und 15

ERDGESCHOSS

5½ Zimmer-Wohnung

1. OBERGESCHOSS

5½ Zimmer-Wohnung

2. OBERGESCHOSS

5½ Zimmer-Wohnung

ATTIKA

4½ Zimmer-Wohnung

SITUATION

Die Parzelle Nr. 1119 misst 2120 m² und befindet sich an idealer, gut besonnter Wohnlage von Buchs-Räfis.

2120

M² GRUNDSTÜCK · PARZELLE 1119



HAUS 15 · HAUS 13 · HAUS 11

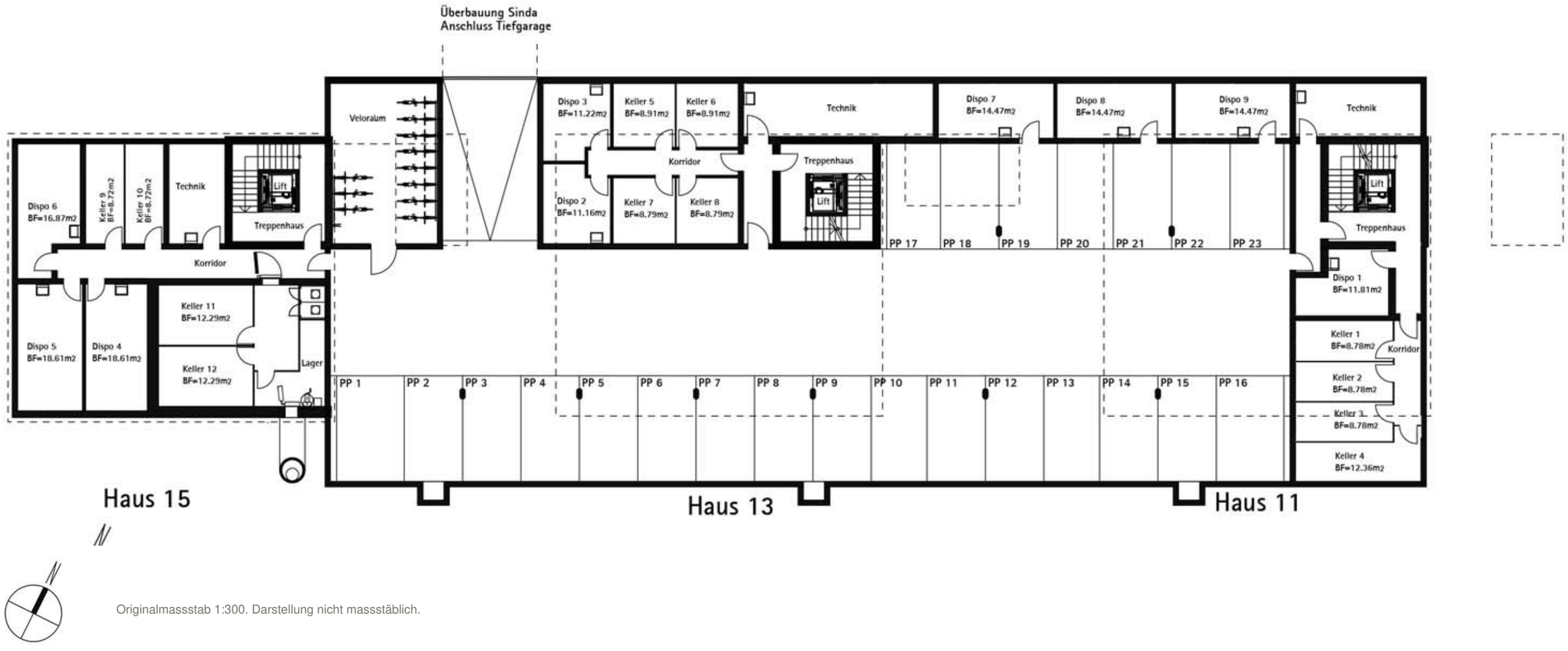
Originalmassstab 1:750.
Darstellung nicht massstäblich.

ANKOMMEN. DIREKT ZU HAUSE.

Die Tiefgarage ist so angelegt, dass zu allen Häusern ein direkter Zugang besteht und der Weg vom eigenen Parkplatz bis zum Treppenhaus möglichst kurzgehalten werden kann. Es sind insgesamt 23 Parkplätze vorhanden.

Alle Treppenhäuser können stufenlos erreicht werden. Die im Untergeschoss technisch notwendigen Leitungen sind ausserhalb der Fahrgassen angelegt, so dass auch Fahrzeuge mit Dachträger in die Tiefgarage einfahren können.

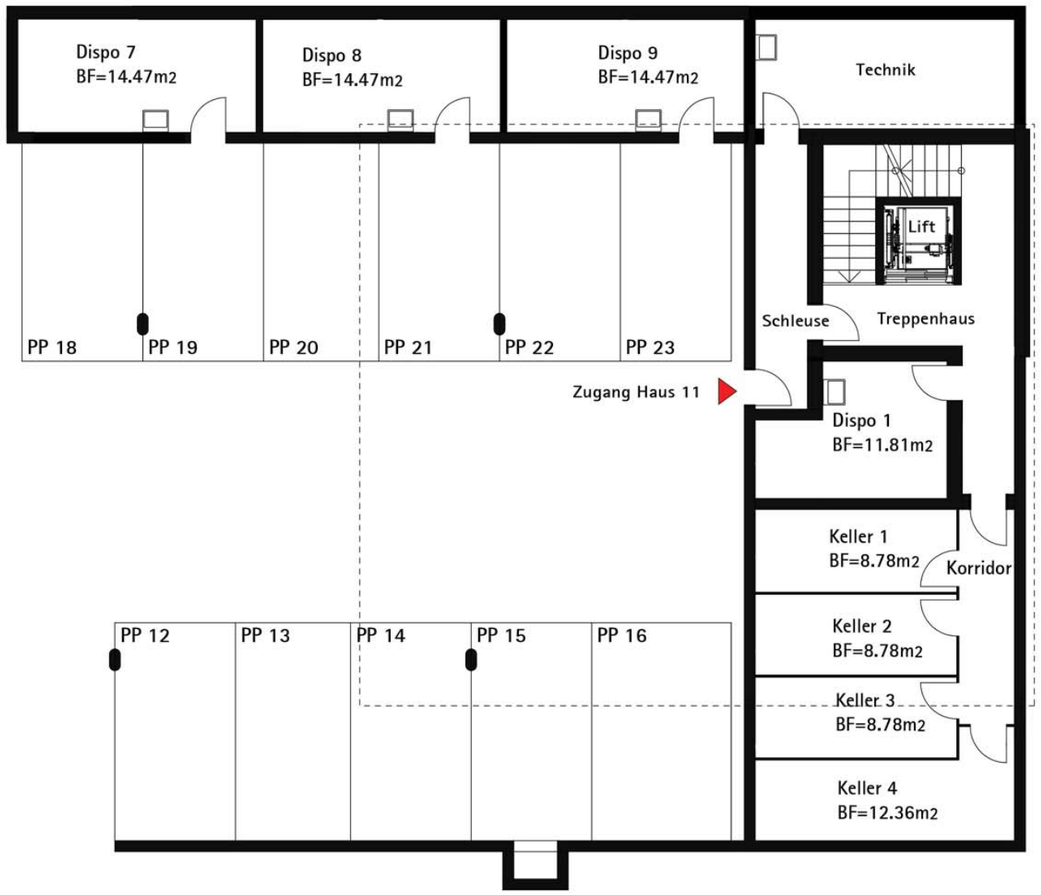
Das Garagentor kann mit Fernbedienung geöffnet werden. Zudem ist aussen ein Schlüsselschalter, innen ein Bewegungsmelder und eine mechanische Notentriegelung installiert.



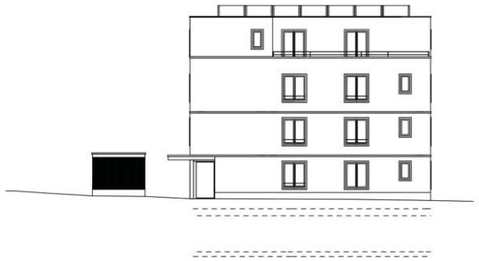
Originalmassstab 1:300. Darstellung nicht massstäblich.

HAUS 11

UNTERGESCHOSS



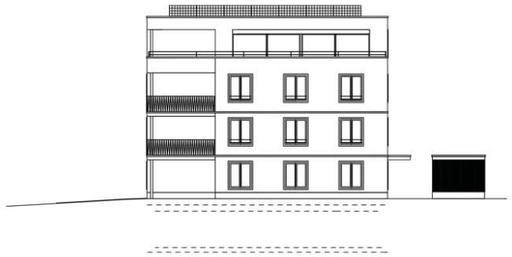
FASSADENANSICHTEN



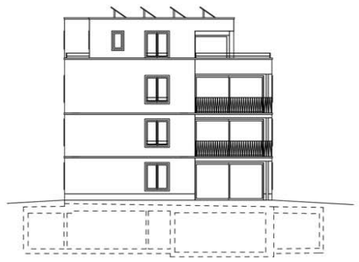
Nord-Fassade



Ost-Fassade



Süd-Fassade



West-Fassade

Untergeschoss: Originalmassstab 1:125.
Fassaden: Originalmassstab 1:300.
Darstellung nicht massstäblich.

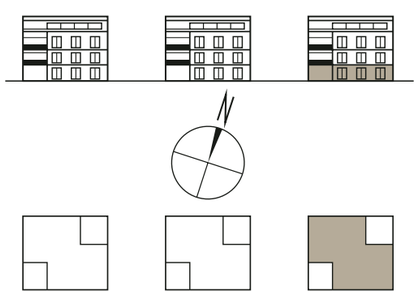
5½ ZIMMERWOHNUNG

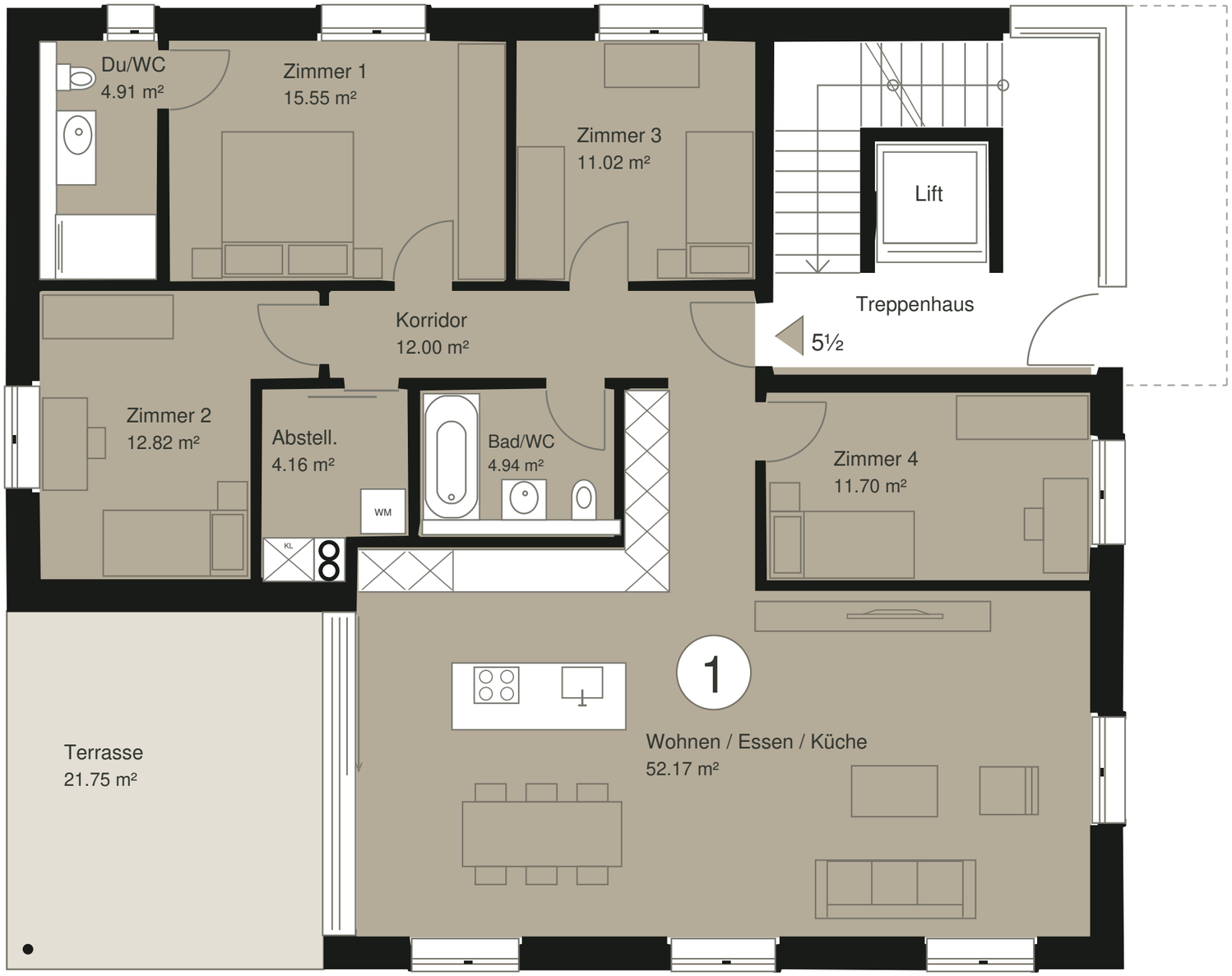
WOHNUNG 01

129.27

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	Erdgeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.27 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.16 m²
Keller	8.78 m²
Gartenfläche	359.70 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

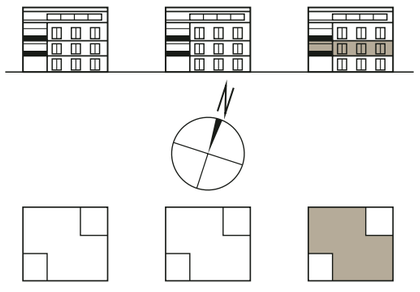
5½ ZIMMERWOHNUNG

WOHNUNG 02

129.27

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	1. Obergeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.27 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.16 m²
Keller	8.78 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

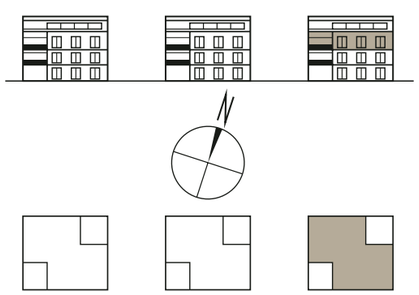
5½ ZIMMERWOHNUNG

WOHNUNG 03

129.27

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	2. Obergeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.27 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.16 m²
Keller	8.78 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

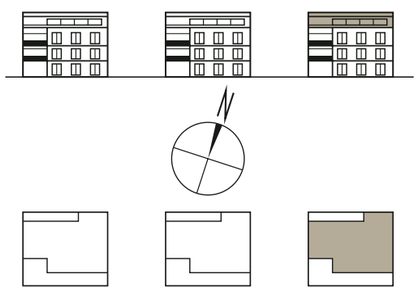
4½ ZIMMERWOHNUNG

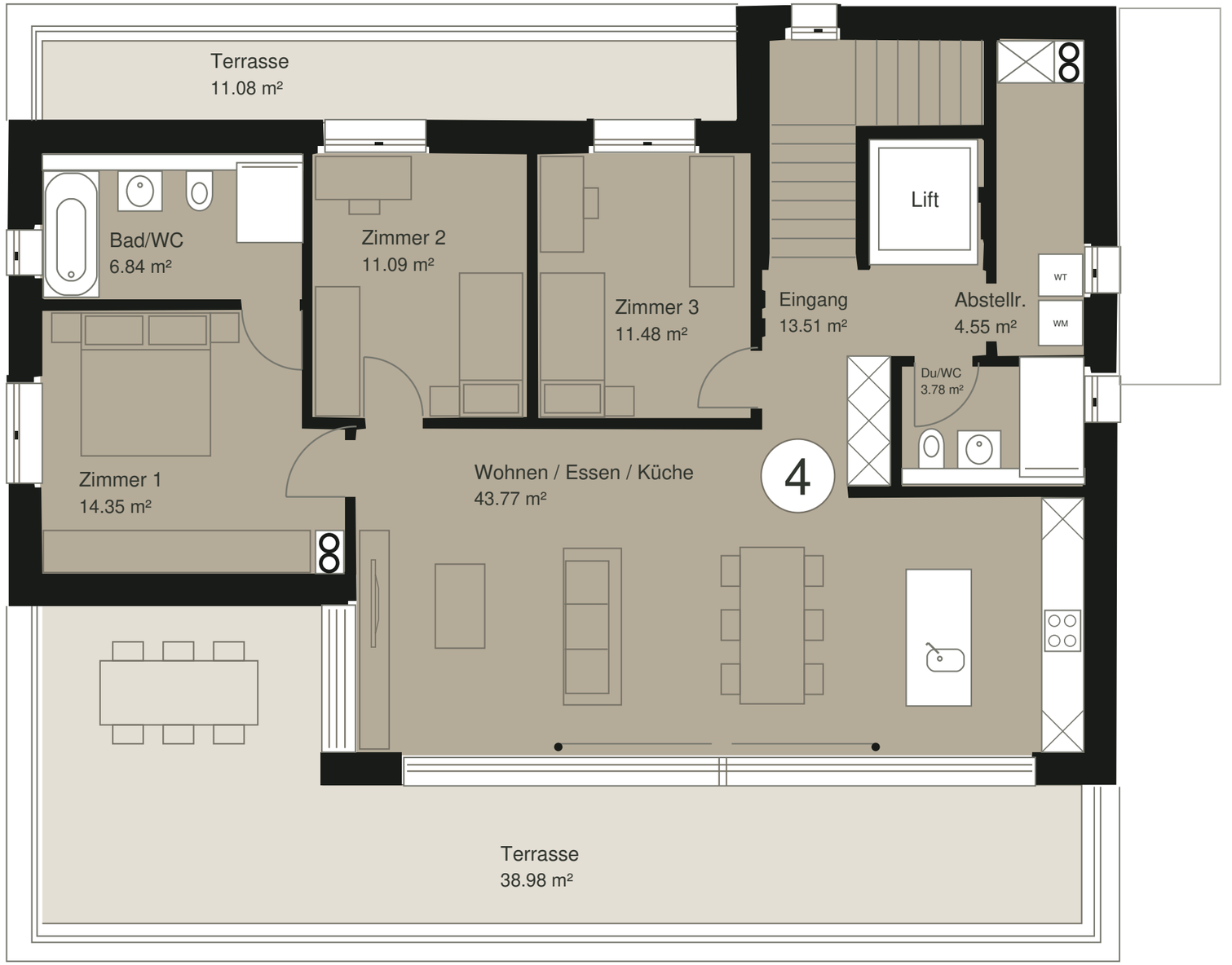
WOHNUNG 04

109.37

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	Attikageschoss
Zimmer	4½
Geschossfläche	142.50 m²
Nettogeschossfläche	109.37 m²
Sitzplatz / Balkon	50.06 m²
Abstellraum	4.55 m²
Keller	12.36 m²

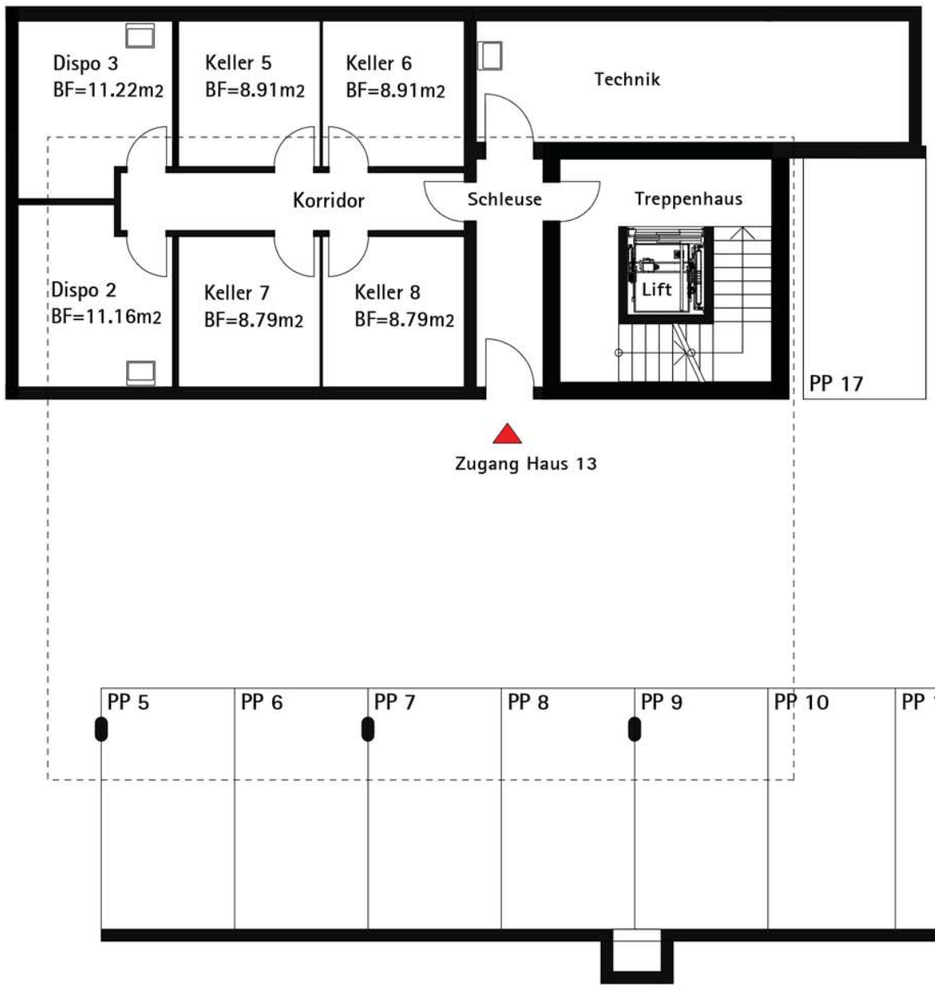




Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

HAUS 13

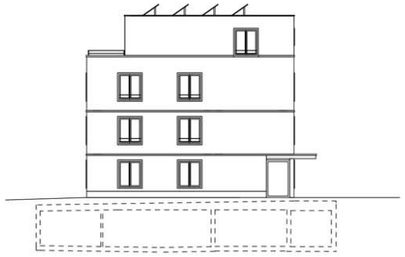
UNTERGESCHOSS



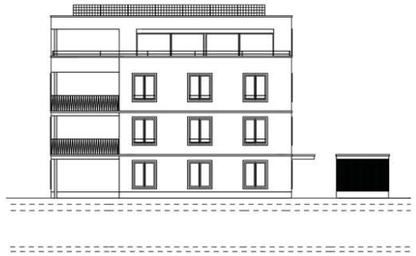
FASSADENANSICHTEN



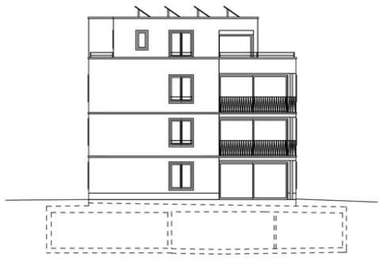
Nord-Fassade



Ost-Fassade



Süd-Fassade



West-Fassade

Untergeschoss: Originalmassstab 1:125.
Fassaden: Originalmassstab 1:300.
Darstellung nicht massstäblich.

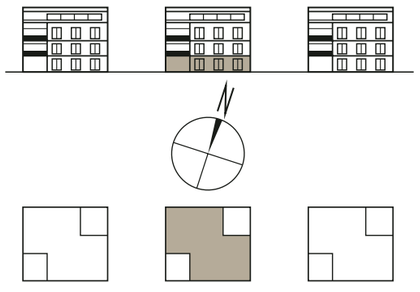
5½ ZIMMERWOHNUNG

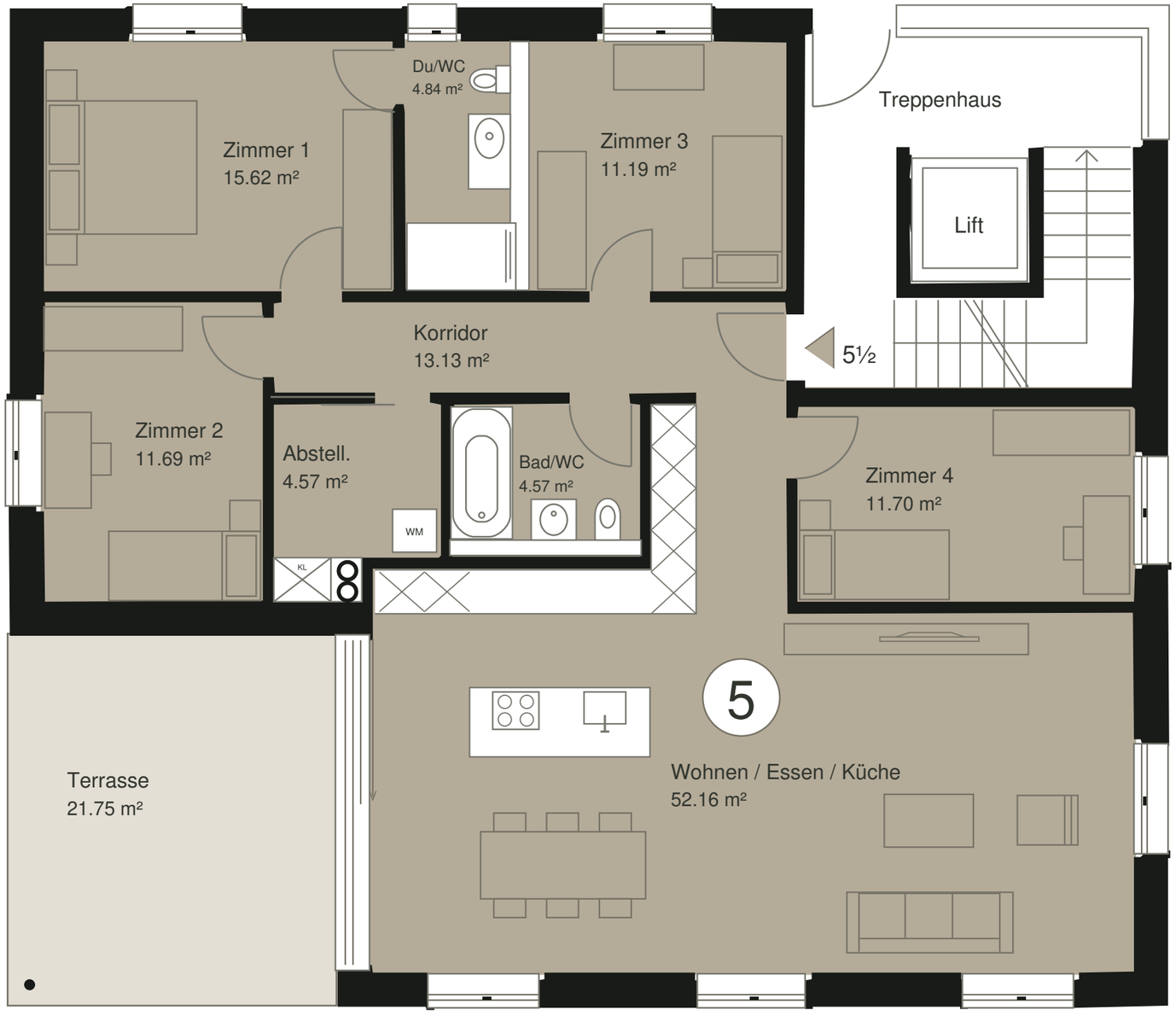
WOHNUNG 05

129.47

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	Erdgeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.47 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.57 m²
Keller	8.91 m²
Gartenfläche	314.50 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

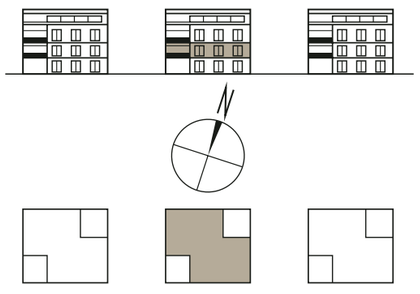
5½ ZIMMERWOHNUNG

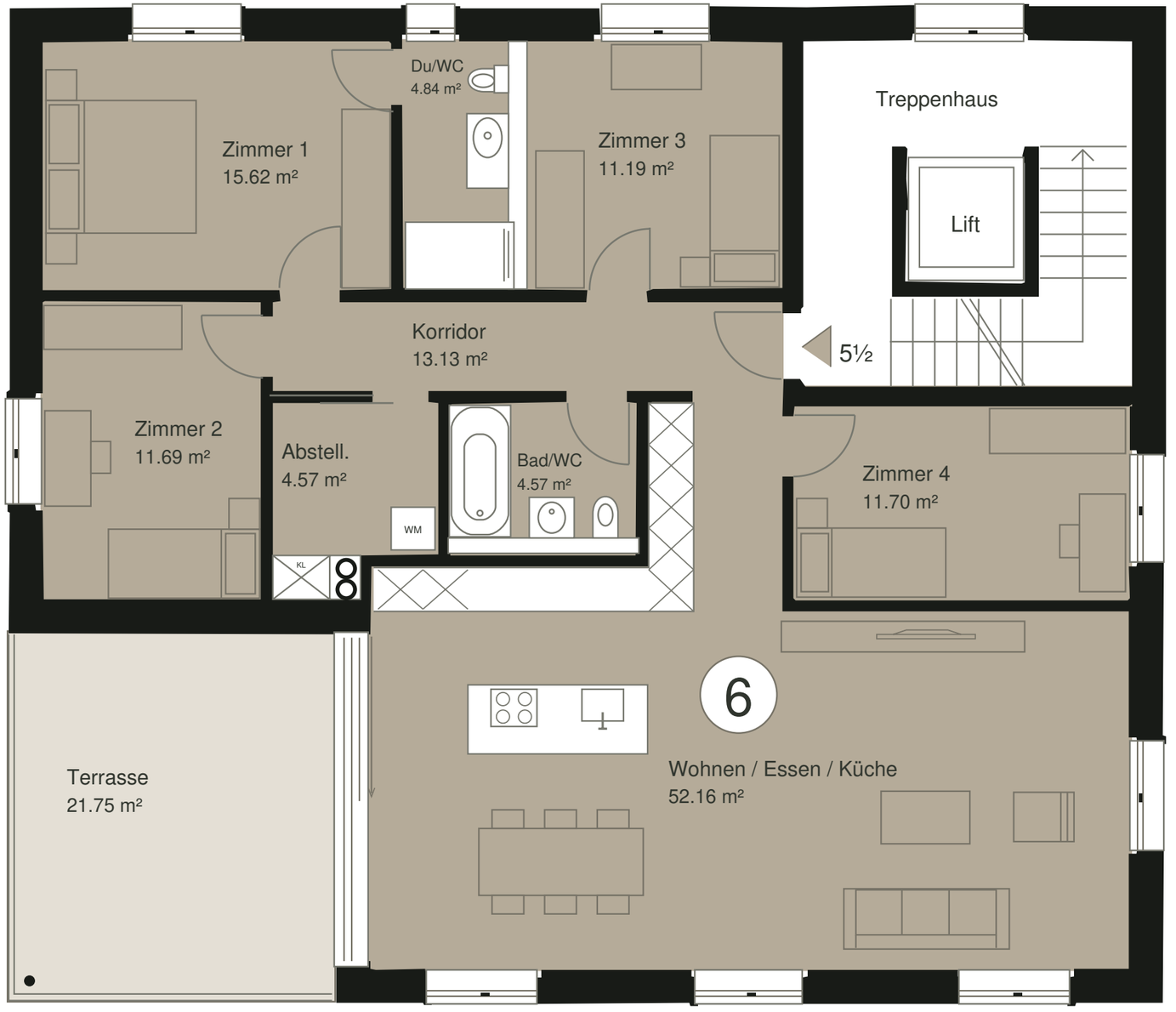
WOHNUNG 06

129.47

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	1. Obergeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.47 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.57 m²
Keller	8.91 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

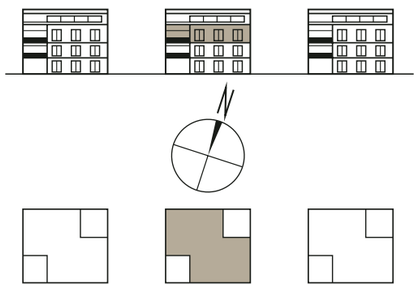
5½ ZIMMERWOHNUNG

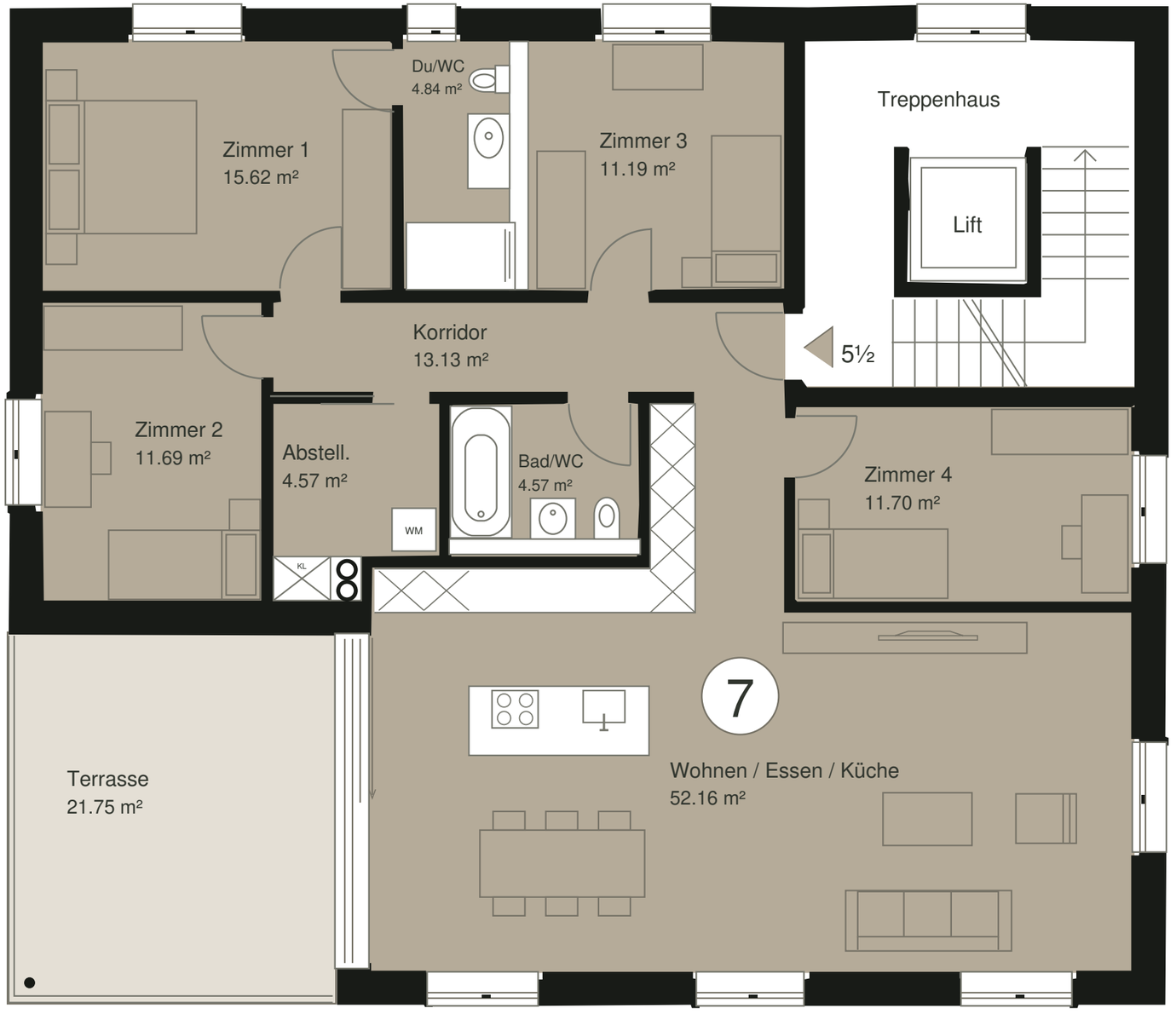
WOHNUNG 07

129.47

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	2. Obergeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.47 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.57 m²
Keller	8.79 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

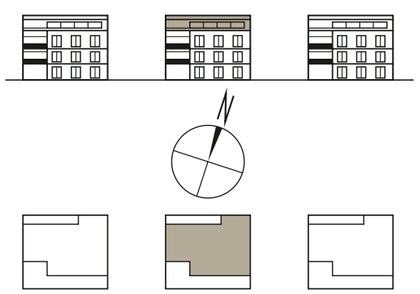
4½ ZIMMERWOHNUNG

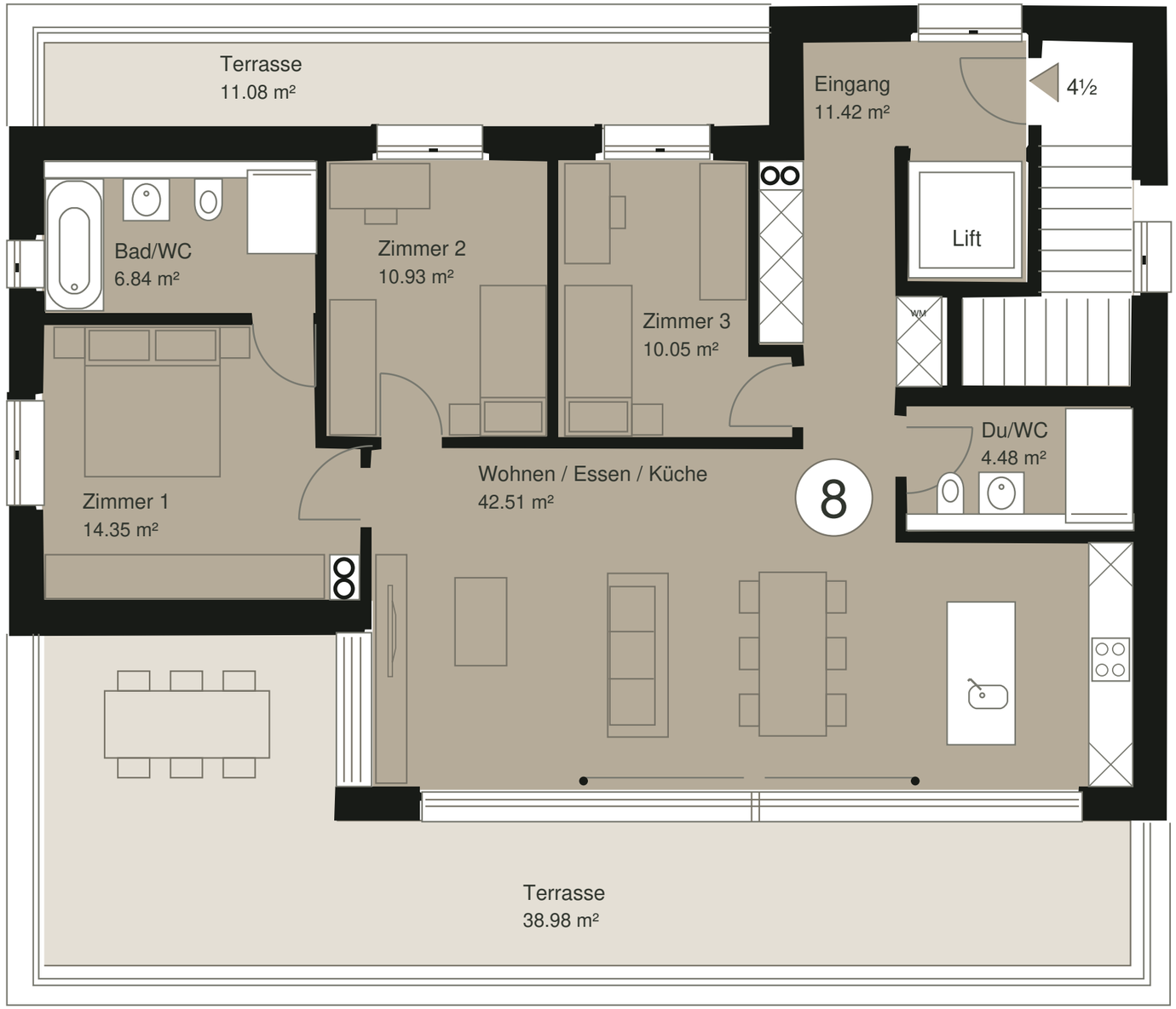
WOHNUNG 08

100.58

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	Attikageschoss
Zimmer	4½
Geschossfläche	131.83 m²
Nettogeschossfläche	100.58 m²
Sitzplatz / Balkon	50.06 m²
Abstellraum	ohne Angabe
Keller	8.79 m²

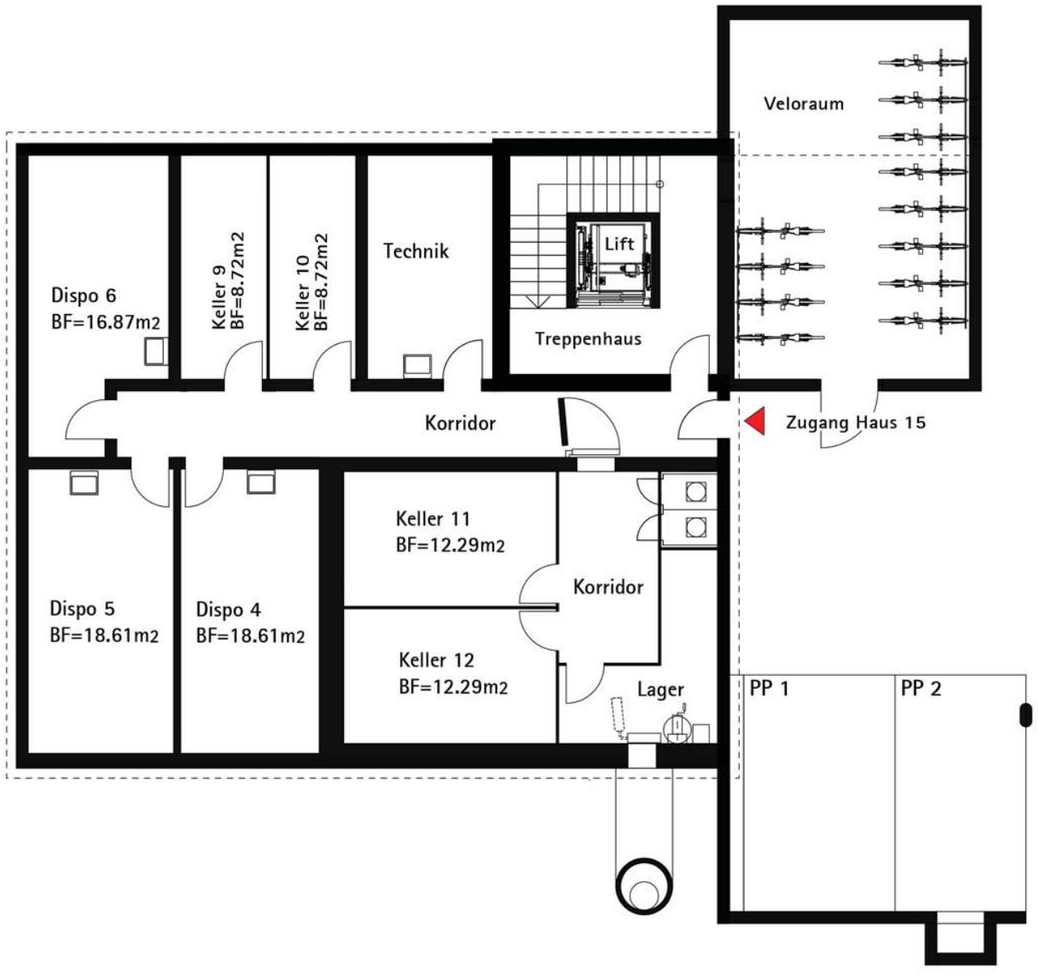




Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

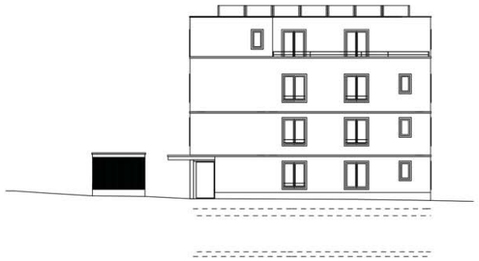
HAUS 15

UNTERGESCHOSS





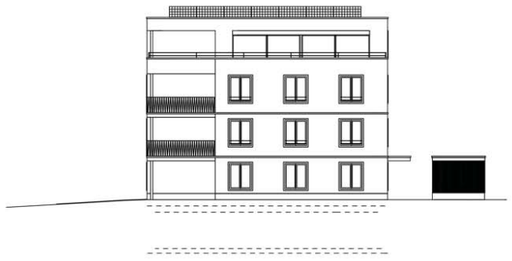
FASSADENANSICHTEN



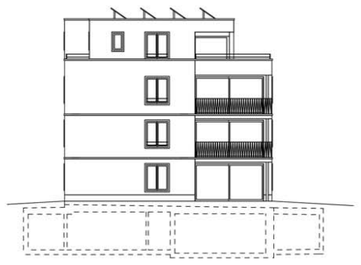
Nord-Fassade



Ost-Fassade



Süd-Fassade



West-Fassade

Untergeschoss: Originalmassstab 1:125.
Fassaden: Originalmassstab 1:300.
Darstellung nicht massstäblich.

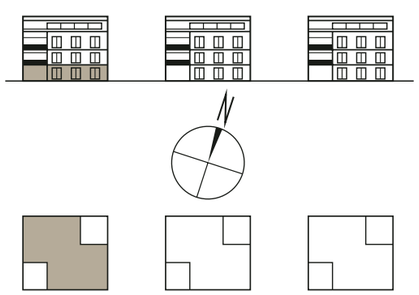
5½ ZIMMERWOHNUNG

WOHNUNG 09

129.27

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	Erdgeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.27 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.16 m²
Keller	8.72 m²
Gartenfläche	380.60 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

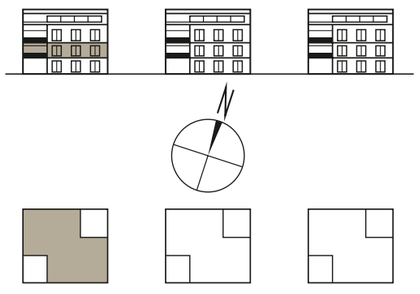
5½ ZIMMERWOHNUNG

WOHNUNG 10

129.27

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	1. Obergeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.27 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.16 m²
Keller	8.72 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

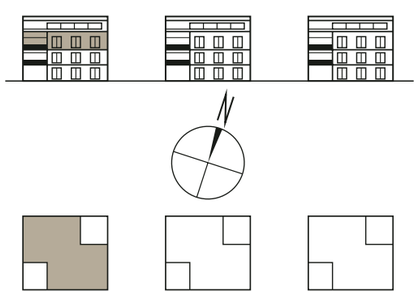
5½ ZIMMERWOHNUNG

WOHNUNG 11

129.27

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	2. Obergeschoss
Zimmer	5½
Geschossfläche	160.50 m²
Nettogeschossfläche	129.27 m²
Sitzplatz / Balkon	21.75 m²
Abstellraum	4.16 m²
Keller	12.29 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

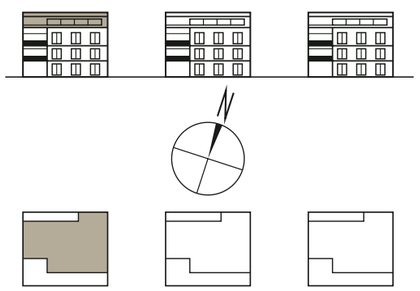
4½ ZIMMERWOHNUNG

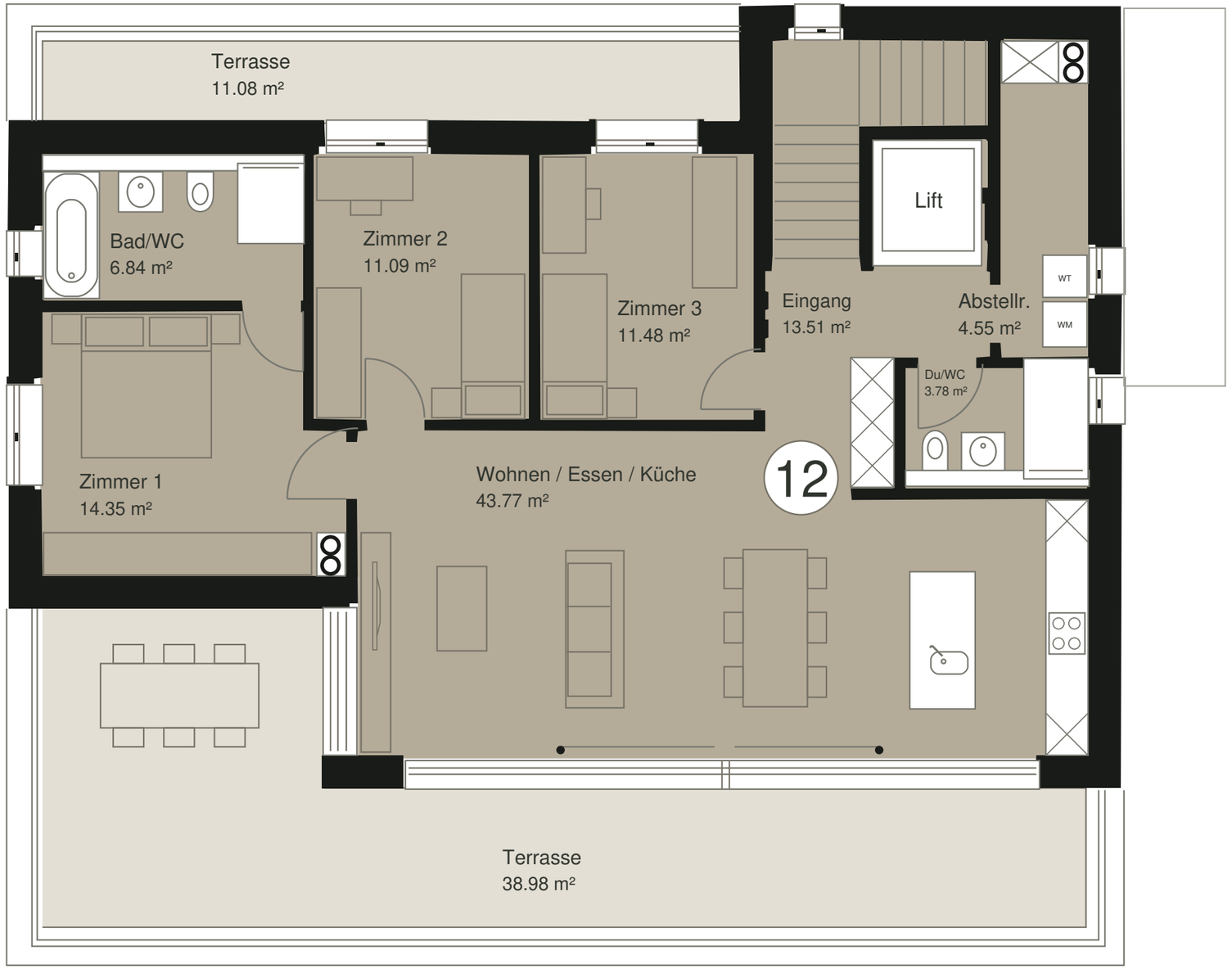
WOHNUNG 12

109.37

M² NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Geschoss	Attikageschoss
Zimmer	4½
Geschossfläche	142.50 m²
Nettogeschossfläche	109.37 m²
Sitzplatz / Balkon	50.06 m²
Abstellraum	4.55 m²
Keller	12.29 m²





Originalmassstab 1:125. Darstellung nicht massstäblich.

DIE BASIS FÜRS WOHNEN.

ROHBAU · GEBÄUDEHÜLLE · HAUSTECHNIK

FUNDATION UND AUSHUB

Fundation, Aushub
Betonbodenplatte oder Streifenfundamente mit örtlichen Verstärkungen

ROHBAU UNTERGESCHOSS

Aussenwände
Stahlbeton. Stärke gemäss Ingenieur.

Zwischenwände
Beton oder Kalksandstein. Stärke gemäss Ingenieur.

Decke über UG
Stahlbeton. Stärke gemäss Ingenieur.

Tiefgaragendecke
Wasserdichter Stahlbeton. Stärke gemäss Ingenieur.

Tiefgaragen-Zufahrtsrampe
Stahlbeton, Gefälle 12% gemäss Richtlinien VSS.

ROHBAU OBERGESCHOSSE

Aussenwände
Backstein, teilweise Beton.

Treppenhauswände
Beton 25 cm. Stärke gemäss Ingenieur.

Wohnungstrennwände
Beton 25 cm.

Zwischenwände
Backstein 10-18 cm, teilweise Beton.

Geschossdecken
Stahlbeton 20-26 cm. Stärke gemäss Ingenieur.

DACH

Mehrfamilienhaus
Wärmegedämmtes Flachdach mit fugenloser Unterdachbahn. Schutz- u. Nutzschicht: extensive Begrünung. Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl.

DÄMMUNGEN

Fassade
Mineralwollplatten, Silikondeckputz (gemäss Energienachweis). Kompaktfassade.

Geschossdecken
Wärme- und Trittschalldämmung (gemäss Bauphysiker und Energienachweis).

INSTALLATIONEN

Elektroanlage
Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des Eidg. Starkstrominspektorat.

Heizungsanlage
Wärmepumpe.

Sanitäranlagen
Apparate (inkl. Waschmaschine und Tumbler). Montage gem. SIA 181, Ausgabe 2006 (Schallschutz im Hochbau), Bade- und Duschwannen mit Poresta-Träger; Anschlüsse Duschen und Badewannen mit Flexzargen.

Waschen und Trocknen
Waschmaschine, V-Zug Adora V4000.
Wäschetrockner, V-Zug Adora V4000.

AUSBAU EINZELBAUTEILE

Transportanlagen
8-Personenlift über 5 Geschosse; rollstuhlgängig.

Fassade
Silikondeckputz 3 mm Körnung. Kompaktfassade.

Fenster
Kunststoff / Metall, Dreifachverglasung U-Wert. 1 Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum. Im EG: Verbundsicherheitsglas, abschliessbar.

Verdunkelung
Rafflamellenstoren ALU.

Fensterbänke
Aluminium einbrennlackiert.

Haustüre / Treppenhaus
Leichtmetallkonstruktion, Glas.

DURCHDACHT BIS INS DETAIL.

TÜREN UND EINBAUTEN

Wohnungsabschlusstüren
Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen / Spion.

Zimmertüren
Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen.

Wandschränke
MDF-Platten, Fronten kunstharzbeschichtet oder deckend gespritzt, innen weiss beschichtet.

KÜCHENEINRICHTUNG

Kombination
Abdeckung in Granit Preisklasse 2.

Beckeneinbau
Von unten, Rückwandverkleidung mit abwaschbarer Wandbeschichtung.

Fronten
In Kunstharz mit Dickkanten nach Kollektion Unternehmer.

Auszüge
2-teiliger Pfannenauszug unter dem Induktionskochfeld. Flaschenauszug mit Schublade und innen liegendem Auszugkorb. Kehrichtschrank mit Auszug, Müllex ZK-BOXX.

Schränke
Apparatehochschrank mit Nische für Backofen, 3 Schubladen und Tablarschrank; Hochschrank mit integriertem Kühlschrank. Griffe: Muldengriffe weiss.

Apparate «V-Zug»
Einbaubackofen Combair-Steam SL; Induktionskochfeld GKD46TIMASZO; Geschirrspülmaschine Adora Spülen V2000; Einbaukühlschrank Prestige 60i.

TREPPENHAUS UND AUSSTATTUNG

Treppen
Betonelemente.

Treppenhaus mit Vorzonen
Boden: Granit z.B. Serizzo. Schmutzschleuse bei Hauseingang. Wand: Abrieb. Decke: Gipsglattstrich, evtl. gestrichen.

Vorhangbefestigung
Vorhangschienen in Decke eingelegt (ganze Raumbreite), ausser Nasszelle.

Schliessanlage
Briefkasten, Tiefgarage, Keller, Haus- & Wohnungstüre mit gleichem Zylinder. Badge.

Sonnenschutz
Sonnenstoren bei den Terrassen / Loggien zum Wohnraum.

AUSBAU UNTERGESCHOSS

Wohnungskeller
Boden: Zementüberzug als Fertigbelag. Wand: roh. Decke: roh.

Heizung
Boden: Zementüberzug als Fertigbelag. Wand: roh. Decke: roh.

Schleuse / Veloraum
Boden: Zementüberzug, Bodenfarbe grau. Wand: evtl. gestrichen. Decke: evtl. gestrichen.

Tiefgarage / Dispo
Boden: Beton abtaloschiert als Fertigbelag oder Asphalt. Wand: roh. Decke: roh.

MATERIALITÄT, DIE MAN SPÜRT.

AUSBAU WOHNUNGEN · AUSBAU EINZELBAUTEILE



Garderobe / Entree

Boden: Klebeparkett. Wand: Abrieb 1,5 mm. Decke: Gipsglattstrich.

Eiche Landhausdielen

Wohnen / Essen

Boden: Klebeparkett. Wand: Abrieb 1,5 mm. Decke: Gipsglattstrich.

Eiche Landhausdielen

Kochen

Boden: Steinzeugplatten. Wand: Abrieb 1,5 mm. Decke: Gipsglattstrich.

Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m²

Spense

Boden: Steinzeugplatten. Wand: Abrieb 1,5 mm. Decke: Gipsglattstrich.

Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m²

Bad-WC / Du-WC

Boden: Keramik. Wand: Keramik, teilw. Abrieb. Decke: Gipsglattstrich.

Boden und Wand: Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m²

Schlafzimmer

Boden: Klebeparkett. Wand: Abrieb 1,5 mm. Decke: Gipsglattstrich.

Eiche Landhausdielen

Loggien

Boden: Zementschrittplatten mit eingelegter Entwässerungsrinne. Geländer: Stahl.

Büro / Arbeiten

Boden: Klebeparkett. Wand: Abrieb 1,5 mm. Decke: Gipsglattstrich.

Eiche Landhausdielen

IHR ZUHAUSE IM ÜBERBLICK.

PREISLISTE VOM 31.07.2023

Häuser 11, 13 und 15
Alle Flächen in m² · Verkaufspreise in CHF

Nr.	Haus	Geschoss	Zimmer	GF	NGF	Sitzplatz / Balkon	Abstell-raum	Keller	Lift	StWE-Nr.	Wertquote	Verkaufspreis
HAUS 11												
1	11	EG	5½	160.50	129.27	21.75	4.16	8.78	ja	-	-	**1’055’000.-**
2	11	1. OG	5½	160.50	129.27	21.75	4.16	8.78	ja	-	-	**1’035’000.-**
3	11	2. OG	5½	160.50	129.27	21.75	4.16	8.78	ja	-	-	**1’045’000.-**
4	11	DG	4½	142.50	109.37	50.06	4.55	12.36	ja	-	-	**1’025’000.-**
HAUS 13												
5	13	EG	5½	160.50	129.47	21.75	4.57	8.91	ja	-	-	**1’055’000.-**
6	13	1. OG	5½	160.50	129.47	21.75	4.57	8.91	ja	-	-	**1’035’000.-**
7	13	2. OG	5½	160.50	129.47	21.75	4.57	8.79	ja	-	-	**1’045’000.-**
8	13	DG	4½	131.83	100.58	50.06	-	8.79	ja	-	-	**1’025’000.-**
HAUS 15												
9	15	EG	5½	160.50	129.27	21.75	4.16	8.72	ja	-	-	**1’055’000.-**
10	15	1. OG	5½	160.50	129.27	21.75	4.16	8.72	ja	-	-	**1’035’000.-**
11	15	2. OG	5½	160.50	129.27	21.75	4.16	12.29	ja	-	-	**1’045’000.-**
12	15	DG	4½	142.50	109.37	50.06	4.55	12.29	ja	-	-	**1’025’000.-**

GF = Geschossfläche · NGF = Nettogeschossfläche. StWE-Nr. und Wertquote sind in der Originalpreisliste nicht angegeben.

MEHR RAUM.
MEHR MÖGLICHKEITEN.

PREISLISTE VOM 31.07.2023

Nr.	Haus	Bezeichnung	NGF m²	Preis CHF
D1	11	Disponibel 1	11.81	20’000.-
D2	13	Disponibel 2	11.16	18’000.-
D3	13	Disponibel 3	11.22	18’000.-
D4	15	Disponibel 4	18.61	32’000.-
D5	15	Disponibel 5	18.61	32’000.-
D6	15	Disponibel 6	18.87	32’000.-
D7	UG	Disponibel 7	14.47	23’000.-
D8	UG	Disponibel 8	14.47	23’000.-
D9	UG	Disponibel 9	14.47	23’000.-

Geschoss sämtlicher Disponibelräume: UG.
StWE-Nr. und Wertquote: ohne Angabe in der Originalpreisliste.

23

Parkplätze im Untergeschoss

CHF 40’000.-

TERMINPROGRAMM

VOM PLAN
ZUM ZUHAUSE.

Mit den Bauarbeiten «Wiesental» wird im Sommer 2023 begonnen. Die ersten Wohnungen sind bei einer Bauzeit von einem Jahr somit im Herbst 2024 bezugsbereit.

TERMINANGABEN DER ORIGINALDOKUMENTATION

Spezielle Wünsche bezüglich der Grundrisseinteilung und dem Innenausbau sind in Absprache mit der Bauherrschaft möglich.

WIESENTAL
Buchs

IHR NÄCHSTER SCHRITT NACH HAUSE.



ÜBERBAUUNG WIESENTAL · BUCHS-RÄFIS

BETEILIGTE UNTERNEHMEN

BERATUNG UND VERKAUF

Gema Immobilien AG
Herr E. Lehmann
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch
e.lehmann@gema-immo.ch

BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft «Wiesental»
c/o Gema Immobilien AG
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch

PROJEKT / ARCHITEKTUR

Büsser AG
Generalunternehmung und Architektur
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Telefon 081 257 08 80
www.buesser-gu.ch

WIESENTAL
Buchs

SCHLÄPPLIWEG · BUCHS-RÄFIS

Gema Immobilien AG

081 720 20 20 · www.gema-immo.ch