

# Überbauung mit 7 Eigentumswohnungen

Bünteliweg 15/17, 9443 Widnau



## BAUHERRSCHAFT

### **Crescon AG**

Vogelherdweg 4  
9410 Heiden

Tel. 071 888 23 02  
E-Mail [info@crescon.ch](mailto:info@crescon.ch)

### **Immobilienstelle Schweiz AG**

Unterdorfstrasse 76a  
9443 Widnau

Tel. 079 226 83 93  
E-Mail [info@immobilienstelle.ch](mailto:info@immobilienstelle.ch)

## ARCHITEKT

### **Hautle AG**

Unterdorfstrasse 76a  
9443 Widnau

Tel. 079 226 83 93  
E-Mail [andreas@hautle.ag](mailto:andreas@hautle.ag)

## ENTWURF & ARCHITEKTONISCHE BEGLEITUNG

### **Baumschlager Hutter GmbH**

Schlossstrasse 211  
9435 Heerbrugg

Tel. 071 720 00 50  
E-Mail [office@bhp-widnau.ch](mailto:office@bhp-widnau.ch)

## WIDNAU - JUNG & VITAL

Widnau ist die „jüngste“ Gemeinde im Kanton St. Gallen. Als letzte politische Korporation im Kanton wurde sie 1883 gegründet.

Heute stehen in der Gemeinde und in der nahen Region qualitativ hochstehende und vielfältige (Aus)Bildungsmöglichkeiten zur Verfügung. Vorbildlich sind auch die Kinderbetreuungsmöglichkeiten und das Angebot an betreuter Tagesstruktur für Schülerinnen und Schüler. Hinzu kommen attraktive Einkaufsmöglichkeiten für sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens.

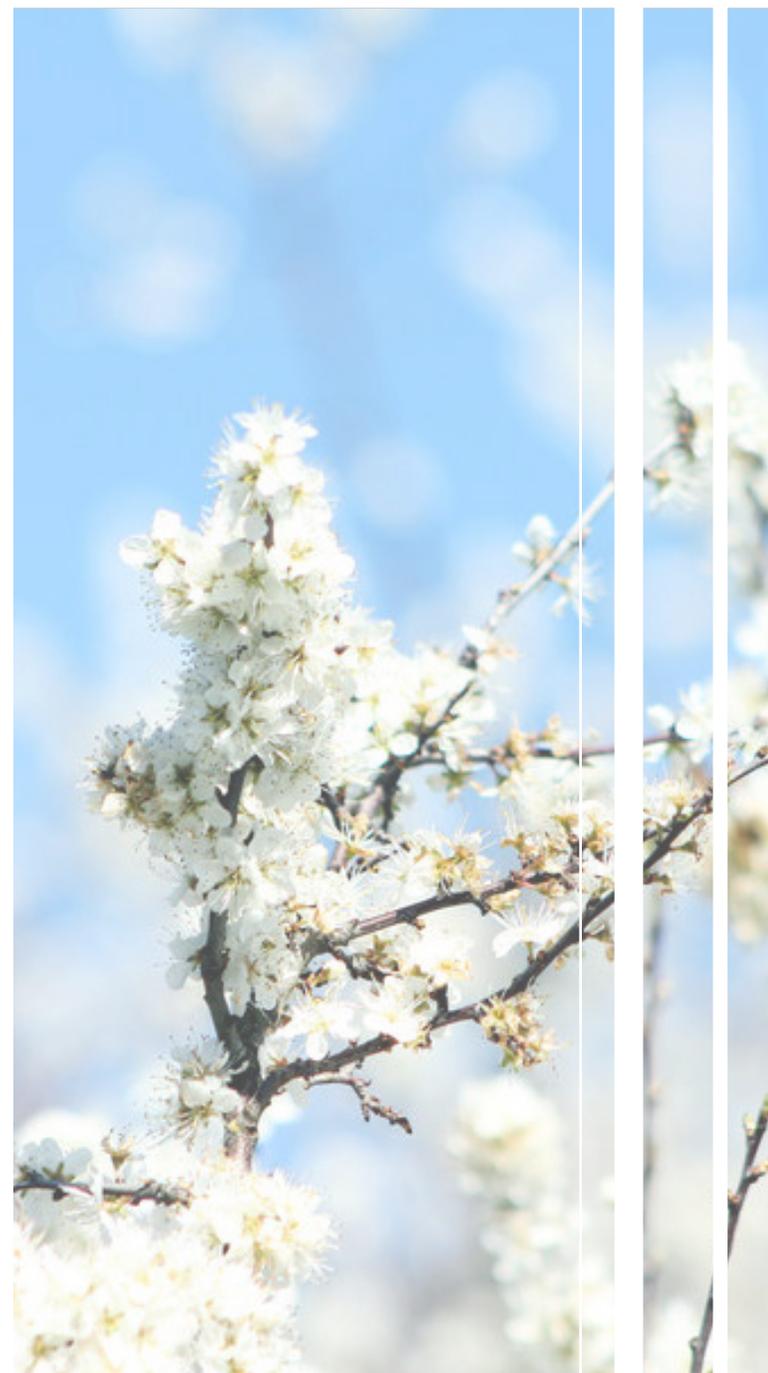
Für sportliche Aktivitäten empfiehlt sich das Sportzentrum Aegeten. Nebst Rasen-Sportplätzen, einem grosszügigen Freibad mit verschiedenen Schwimmbecken und Natursee steht eine moderne Dreifach-Sporthalle mit Kletterwand und Kunstturnhalle zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch outdoor Tennisplätze, eine grosszügige Tennishalle sowie eine Kunsteishalle. Sehr beliebt sind auch die Habsburg-Bar, in welcher sich Jung und Alt treffen sowie das Bowling Center Rheintal.

Besonders lobenswert ist, dass Widnau für ihre Leistungen für eine nachhaltige Energiezukunft mit dem begehrten Label Energiestadt ausgezeichnet wurde.

### Widnau in Zahlen

Einwohnerzahl	9'686
Gemeindesteuer 2019	86 %
Kantonssteuer 2019	115 %
Kirchensteuer 2019	17 % - 24 %
Gesamtfläche	422 ha
Höhe über Meer	405 m.ü.M.

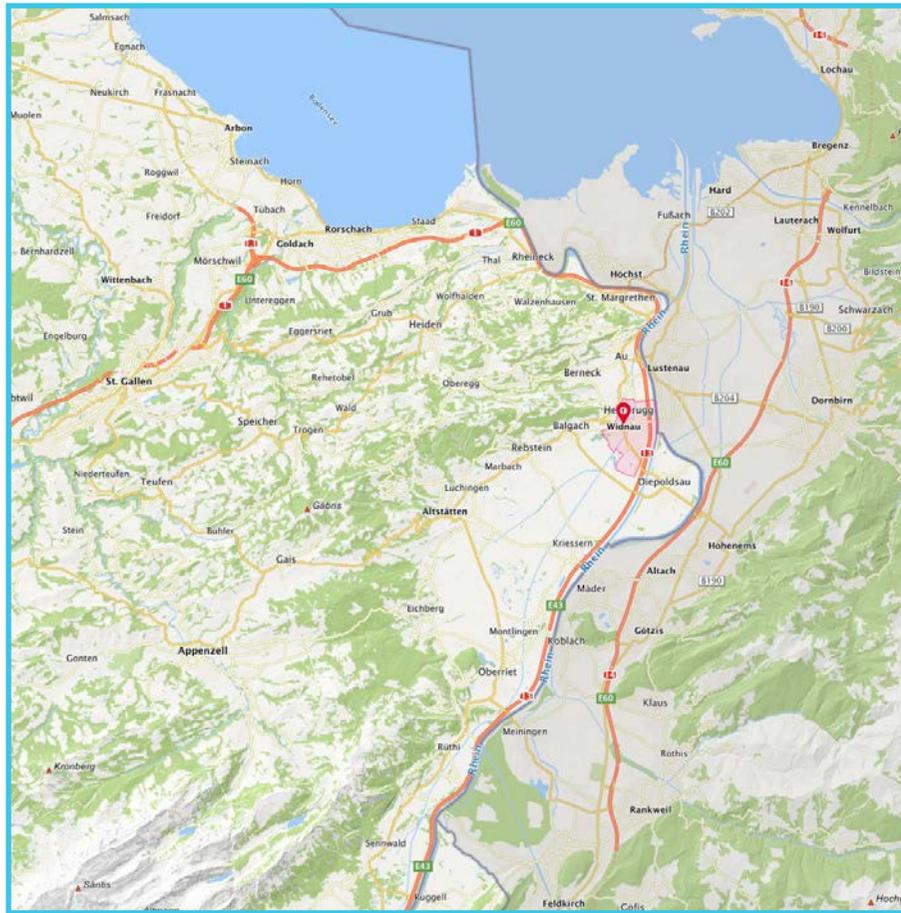
Quelle: [www.widnau.ch](http://www.widnau.ch) & [www.steuern.sg.ch](http://www.steuern.sg.ch)



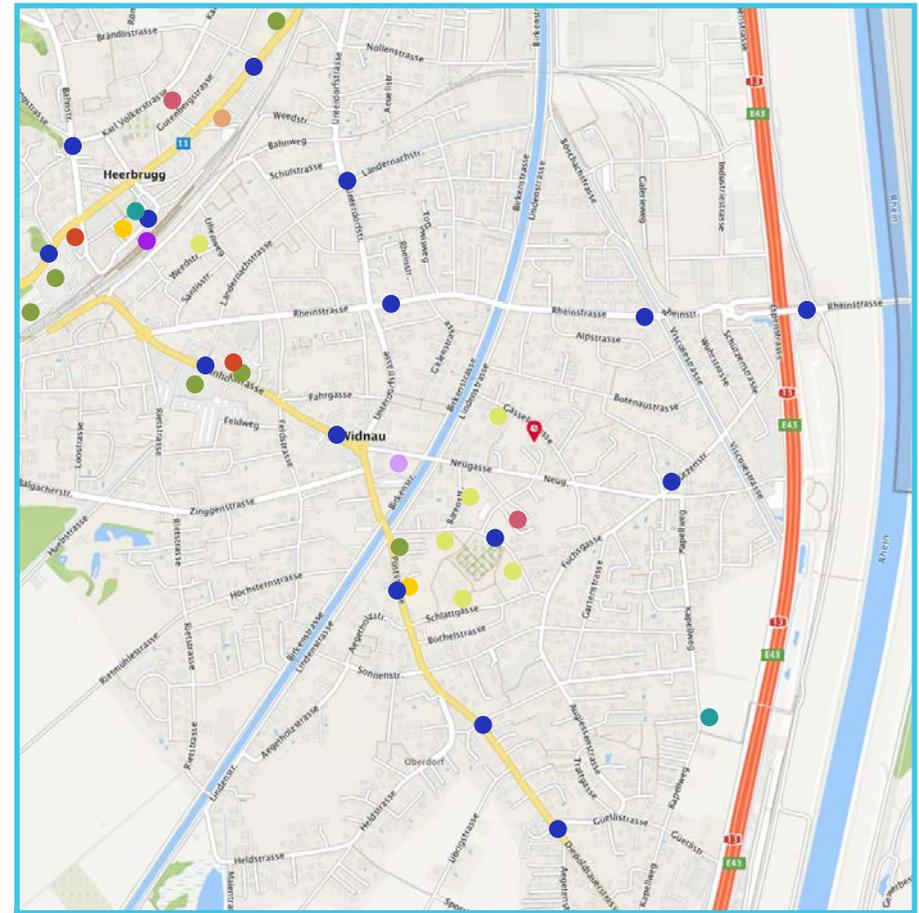
## FACTS & FIGURES

Gebäude	2
Wohnungen	7
Wohnungsgrößen	
2.5-Zimmerwohnungen	1
3.5-Zimmerwohnungen	3
4.5-Zimmerwohnungen	2
5.5-Zimmerwohnungen	1
Tiefgaragenparkplätze	15
Besucherparkplätze	2
Kellerraum	1 pro Wohnung

# MAKROLAGE



# MIKROLAGE



- Post
- Apotheke
- Kirche
- Kino
- Amtshaus
- Schule / Kindergarten
- Zug
- Einkaufen
- Bushaltestelle
- Spielplatz



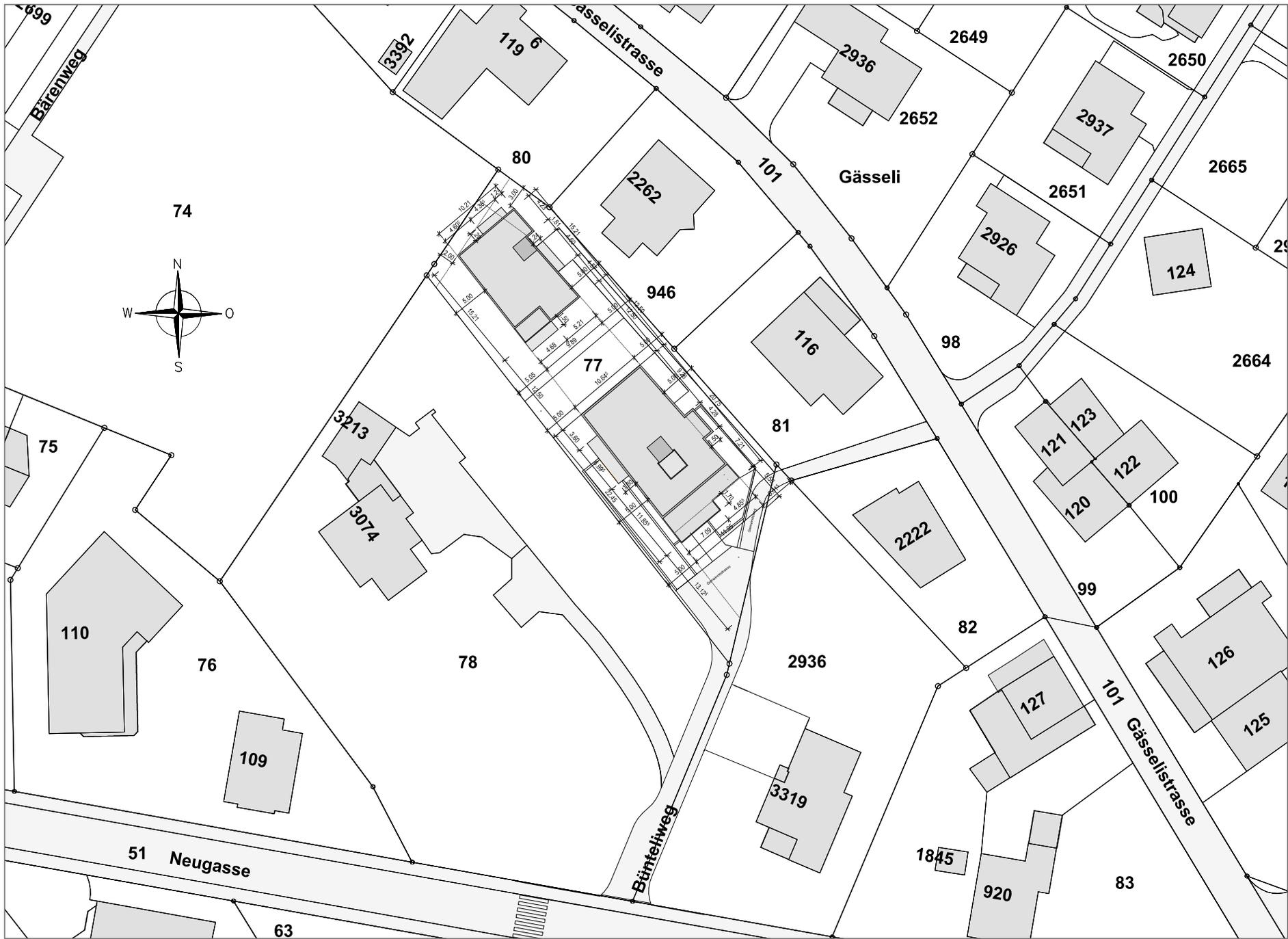




















## 5.5 - ZIMMERWOHNUNG

TOP 1 / HAUS 2 / ERDGESCHOSS / Nettowohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS:** CHF 1'080'000.--

CHF 35'000.--/ Tiefgaragenparkplatz

**BUDGET:**  
brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 17'835.40

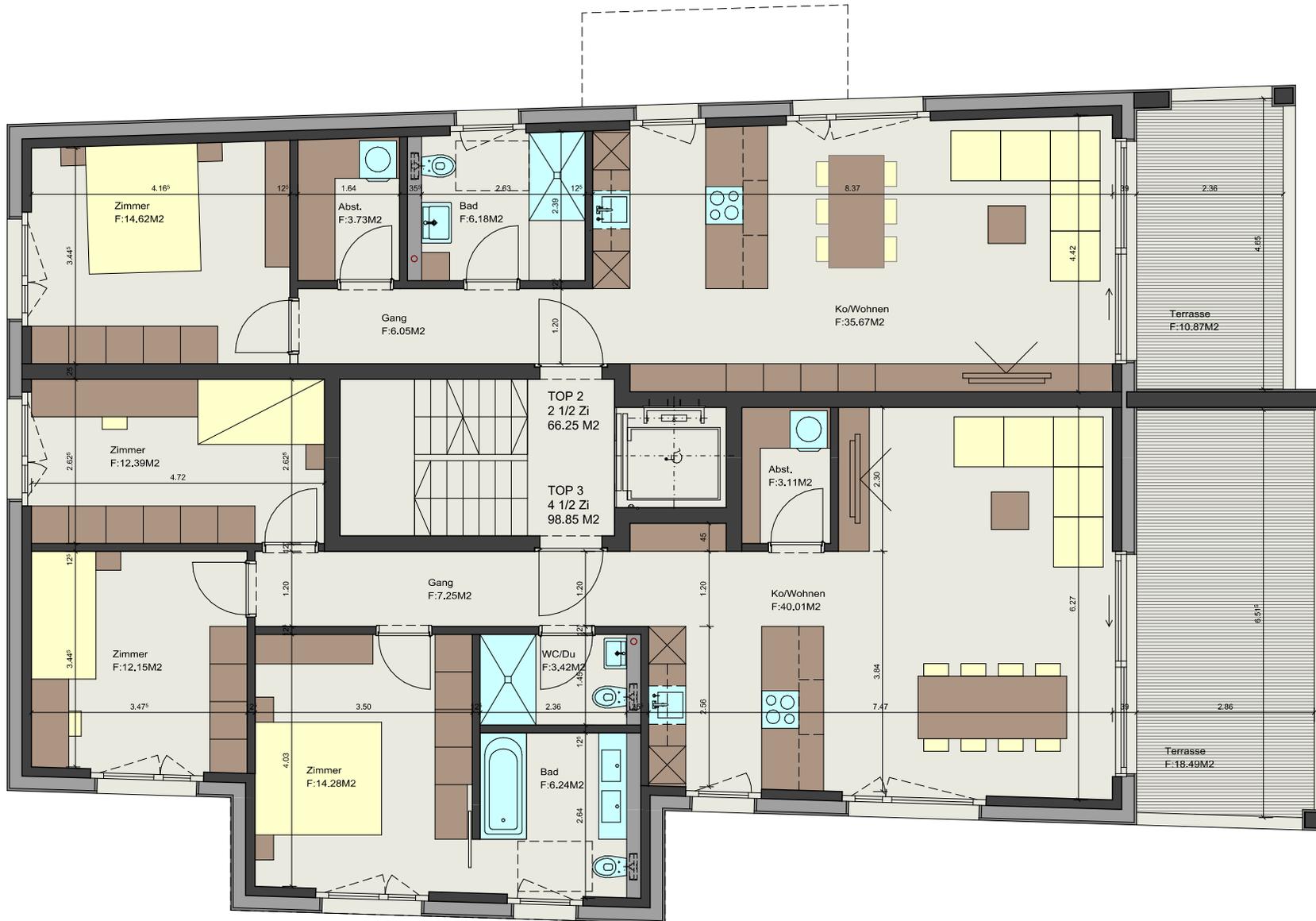
Küche: CHF 34'214.00

keramische Platten: CHF 59.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 60.00/m<sup>2</sup> unverlegt

RESERVIERT





## 2.5 - ZIMMERWOHNUNG

TOP 2 / HAUS 2 / 1. OBERGESCHOSS / Nettowohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS:** CHF 500'000.--

CHF 35'000.--/ Tiefgaragenparkplatz

**BUDGET:**  
brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 7'560.55

Küche: CHF 30'670.00

keramische Platten: CHF 59.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 60.00/m<sup>2</sup> unverlegt





## 4.5 - ZIMMERWOHNUNG

TOP 3 / HAUS 2 / 1. OBERGESCHOSS / Nettowohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS:** CHF 720'000.--  
CHF 35'000.--/ Tiefgaragenparkplatz

**BUDGET:**  
brutto, inkl. MwSt

Sanitär:	CHF	16'923.70
Küche:	CHF	30'670.00
keramische Platten:	CHF	59.00/m <sup>2</sup> unverlegt
Parkett:	CHF	60.00/m <sup>2</sup> unverlegt

RESERVIERT





## 4.5 - ZIMMERWOHNUNG

TOP 4 / HAUS 2 / 2. OBERGESCHOSS / Nettowohnfläche ca. 143 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS:** CHF 1'180'000.--

CHF 35'000.--/ Tiefgaragenparkplatz

**BUDGET:**  
brutto, inkl. MwSt

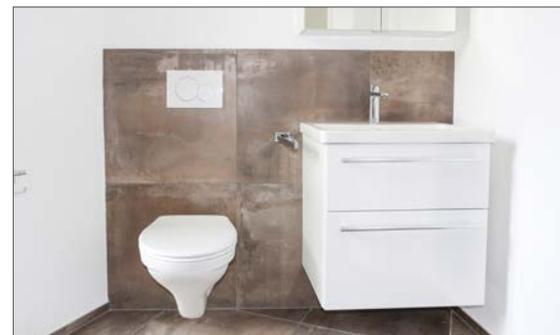
Sanitär: CHF 19'465.60

Küche: CHF 38'853.00

keramische Platten: CHF 59.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 60.00/m<sup>2</sup> unverlegt

RESERVIERT





## 3.5 - ZIMMERWOHNUNG

TOP 5 / HAUS 1 / ERDGESCHOSS / Nettowohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup> / grosser Gartensitzplatz

**KAUFPREIS:** CHF 720'000.--

CHF 35'000.--/ Tiefgaragenparkplatz

### BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 15'546.30

Küche: CHF 31'438.00

keramische Platten: CHF 59.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 60.00/m<sup>2</sup> unverlegt





## 3.5 - ZIMMERWOHNUNG

TOP 6 / HAUS 1 / 1. OBERGESCHOSS / Nettowohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS:** CHF 700'000.--

CHF 35'000.--/ Tiefgaragenparkplatz

**BUDGET:**

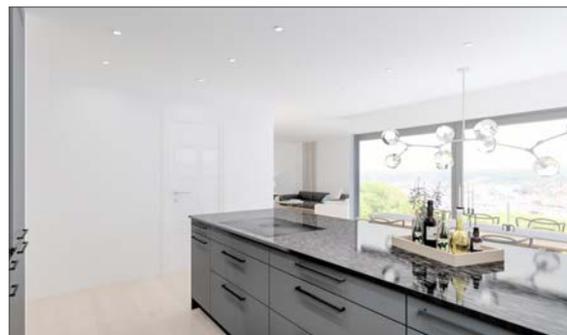
brutto, inkl. MwSt

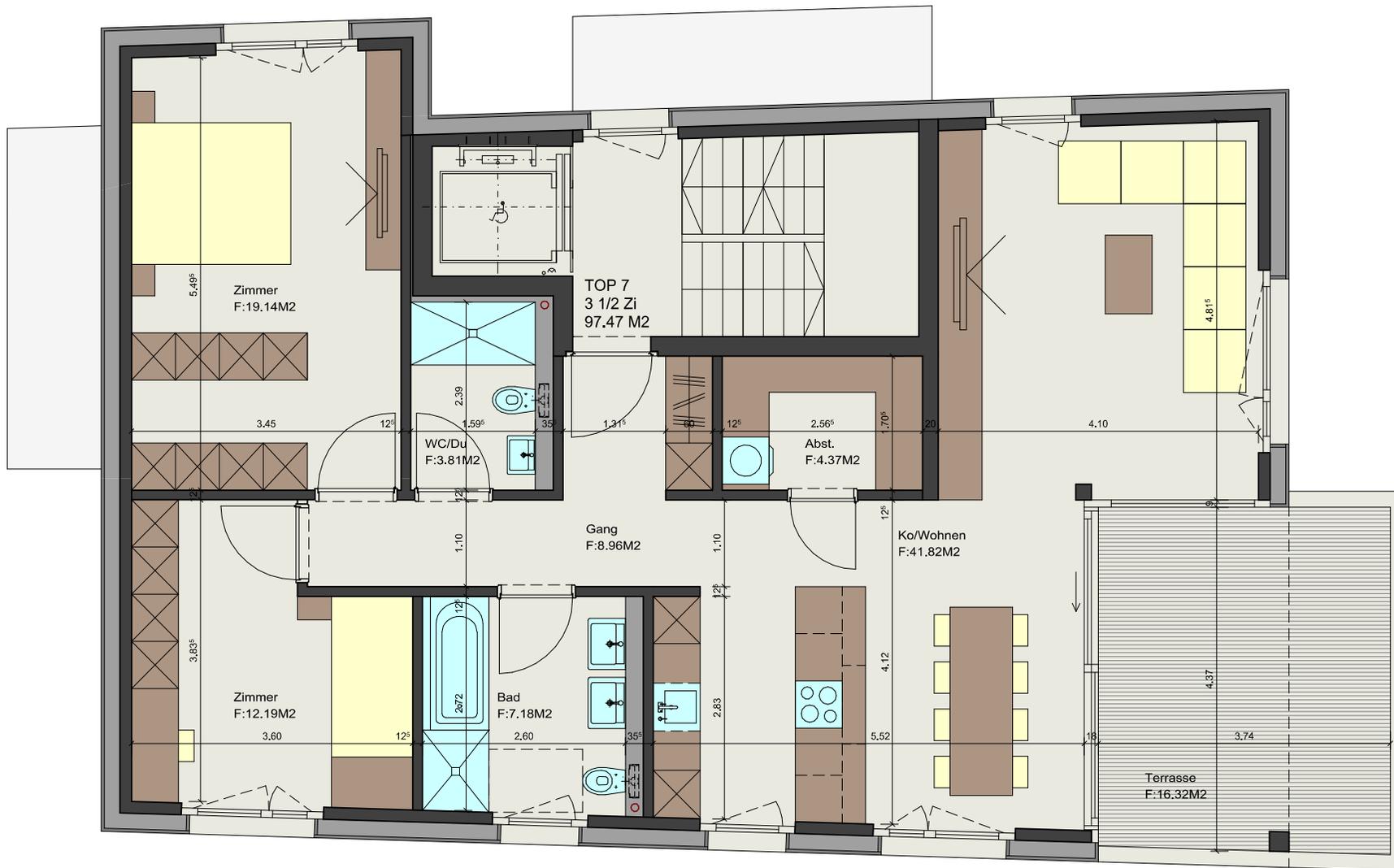
Sanitär: CHF 16'122.35

Küche: CHF 31'438.00

keramische Platten: CHF 59.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 60.00/m<sup>2</sup> unverlegt





## 3.5-ZIMMERWOHNUNG

TOP 7 / HAUS 1 / 2. OBERGESCHOSS / Nettowohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS:** CHF 780'000.--  
CHF 35'000.--/ Tiefgaragenparkplatz

**BUDGET:**  
brutto, inkl. MwSt

Sanitär:	CHF	16'122.35
Küche:	CHF	31'438.00
keramische Platten:	CHF	59.00/m <sup>2</sup> unverlegt
Parkett:	CHF	60.00/m <sup>2</sup> unverlegt

RESERVIERT



# VERKAUFSPREISE IM ÜBERBLICK

## HAUS 2

5.5-ZWG	TOP 1	EG	CHF	1'080'000.--	reserviert
2.5-ZWG	TOP 2	1. OG	CHF	500'000.--	verfügbar
4.5-ZWG	TOP 3	1. OG	CHF	720'000.--	reserviert
4.5-ZWG	TOP 4	2. OG	CHF	1'180'000.--	reserviert

## HAUS 1

3.5-ZWG	TOP 5	EG	CHF	720'000.--	verfügbar
3.5-ZWG	TOP 6	1. OG	CHF	700'000.--	verfügbar
3.5-ZWG	TOP 7	2. OG	CHF	780'000.--	reserviert

15 Tiefgaragenparkplätze je CHF 35'000.--



# BAUBESCHREIB

## FASSADE / KONSTRUKTION

Massivbauweise, Dämmung, hochwertiger Strukturputz

## FENSTER

Kunststoff-Metall-Fenster  
elektrische Verbundraffstoren

## WÄNDE

Wohnungen: Abrieb 1.5 mm weiss  
Treppenhaus: Sichtbeton

## DECKEN

Wohnungen: Weissputz  
Treppenhaus: Sichtbeton

## SITZPLATZ / BALKON

elektrische Verbundraffstoren  
elektrische Senkrecht- oder Knickarmmarkisen  
Staketengeländer  
Boden Erdgeschoss: Zementplatten  
Boden Attikageschoss: Zementplatten  
Boden 1. OG: Monobeton

## HEIZUNG / LÜFTUNG

Sole-Wasser-Wärmepumpe  
Fussbodenheizung

## INNENTÜREN

Wohnungseingangstüren: gemäss Farbkonzept Architekt,  
Sicherheitsgarnitur, Spion  
Zimmertüren: weiss oder nach Farbauswahl Käufer

## KÜCHE

gemäss Bemusterung

## NASSZELLEN

Badewanne, Dusche, Waschtisch, Spiegel, WC  
gemäss Bemusterung

## EINBAUMÖBEL

Garderobe, Abstellräume

## BODENBELÄGE

gemäss Bemusterung

## WANDBELÄGE NASSZELLEN

gemäss Bemusterung

## GEGENSPRECHANLAGE INKL. VIDEO

## LIFT

Die Art und Ausführung der nachfolgenden Einrichtungen können Sie nach Ihrem Geschmack im Rahmen des vorgegebenen Budgets selbst bestimmen. Angaben zum Budget finden Sie in diesem Dossier.

- Sanitäre Apparate
- Küche
- Wandplatten
- Bodenbeläge
- Schreinerarbeiten
- Abrieb
- Farben
- Elektrische Installationen

Nach einer sorgfältigen Bemusterung und Beratung bei unseren regionalen Unternehmern wird im Anschluss eine Kostenübersicht erstellt. Sollten durch Sonderwünsche Mehrkosten entstehen, werden diese gemeinsam besprochen und anschließend eine Mehrkostenabrechnung aufgesetzt. Allfällige Minderkosten werden vergütet.

Unsere Betreuung beinhaltet ein umfassendes Beratungsgespräch, ermitteln von Mehrkosten, Plankorrekturen, Einholen der Unterschriften beim Käufer und Plan- und Kostenanpassung nach Käuferkontrolle. Wir behalten uns vor, weitere Beratungen im Stundenaufwand zu verrechnen.

**GESTALTEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG!**

# K A U F A B L A U F

## **1. FINANZIERUNGSABKLÄRUNG**

Sind Sie an einer Wohnung interessiert, wird diese für ca. 1 - 2 Wochen reserviert. In dieser Zeit setzen Sie sich mit Ihrer Bank resp. Pensionskasse in Verbindung, um die Finanzierung zu besprechen.

## **2. RESERVATIONSVERTRAG**

Haben Sie sich nun definitiv für die Wohnung entscheiden, erhalten Sie einen Reservationsvertrag. Darin geben Sie Ihre Absicht bekannt, die gewünschte Wohnung zu erwerben.

## **3. KAUFVERTRAG**

Anschliessend wird ein Kaufvertrag vom zuständigen Grundbuchamt ausgefertigt und öffentlich beurkundet. Im Gegenzug ist eine Anzahlung fällig. Voraussetzung für den Grundbucheintrag ist, dass für den Restkaufbetrag ein Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorliegt.

## **4. BEMUSTERUNGEN / BESPRECHUNGEN**

Gemeinsam mit den zuständigen Beratern der einzelnen Unternehmern werden nun Bemusterungen vorgenommen und besprochen. Je nach Baufortschritt ist es sogar noch möglich den Innenausbau nach Ihren Wünschen zu ändern.

## **5. MEHR- RESP. MINDERKOSTENABRECHNUNG**

Liegt Ihre Auswahl über oder gar unter dem gesetzten Budget, wird dementsprechend eine Mehr- oder Minderkostenabrechnung erstellt. Mehrkosten bis 5% des Kaufpreises werden erst kurz vor Eigentumsübertragung durch uns in Rechnung gestellt. Mehrkosten über 5% des Kaufpreises werden Ihnen direkt vom Unternehmer berechnet. Minderkosten werden Ihnen vergütet.

## **6. BEKANNTGABE EINZUGSTERMIN**

Der Einzugstermin wird Ihnen vier Monate vor definitiver Fertigstellung verbindlich bekanntgegeben.

## **7. RESTÜBERWEISUNG / ANMELDUNG GRUNDBUCHAMT**

Nach Übergabe der Wohnung und Überweisung sämtlicher Mehrkosten wird die Anmeldung für den Eintrag im Grundbuchamt von uns dem Grundbuchamt zugestellt. Vom Grundbuchamt werden Sie eingeladen, die Anmeldung und allfällige Schuldbriefrichtungen zu unterzeichnen. Zu diesem Zeitpunkt ist der Restkaufpreis zu leisten.

Alle in diesen Verkaufsunterlagen enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jede Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Informationen basieren auf den uns zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Daten, von Dritten erhaltenen Informationen und öffentlich zugänglichen Quellen. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen bleiben vorbehalten. Die darin enthaltenen Angaben bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die vorliegende Dokumentation darf weder in irgendeiner Form abgeändert noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden. Sie ist vertraulich zu behandeln und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung an Drittpersonen weitergegeben werden. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Provisionsausrichtung und Auslagenersatz. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



VERKAUF



**Renato Crescenti**

Geschäftsinhaber

MAS Real Estate Management FHO  
Betriebsökonom FH

Vogelherdweg 4  
CH-9410 Heiden AR  
Tel. +41 71 888 23 02  
Fax +41 71 888 23 03

crescenti@crescon.ch  
www.crescon.ch

