

Mehrfamilienhaus Gräflibühlstrasse, 9445 Rebstein

EIGENTUMSWOHNUNGEN

www.novaron.ch



Vorwort

Unterhalb vom Dorfkern von Rebstein entsteht per Frühjahr 2025 ein neues Mehrfamilienhaus, welches künftigen Bewohnern einen hervorragenden Wohn- und Lebensraum verspricht, der vom ersten Tag des Einzugs an Freude bereitet. Die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung an die umliegenden Gemeinden, die Nähe zu den wichtigen Infrastrukturen im Dorf, ein ausgiebiges Freizeitangebot und die Naherholungsmöglichkeiten im Riet oder im Wald machen den Neubau an der Gräflibühlstrasse zu einer attraktiven Wohnadresse. Das Neubauprojekt überzeugt mit seinen interessanten Grundrissen, grosszügigen Wohnflächen mit bis zu 130 m² und einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis: Bestens geeignet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Überzeugen auch Sie sich von diesem spannenden Objekt und stellen Sie schon jetzt die Weichen für Ihr neues Zuhause. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Studium der Unterlagen.

04

Rebstein & Umgebung

06

Projektbeschreibung

12

Nachhaltige Werte

14

Kurzbaubeschrieb

16

Kaufbestimmungen

17

Wissenswertes zum Kauf

Willkommen in Rebstein SG

Rebstein liegt im St. Galler Mittelrheintal, eingebettet zwischen Rebbergen im Süden und dem Rheintaler Binnenkanal im Osten. Ihre Attraktivität gründet auf lebenswerten Wohnquartieren, einem vielfältigen Angebot an Betreuungseinrichtungen und einem breiten Bildungsangebot, welches vom Kindergarten bis zur Oberstufe reicht. Gute Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten wie z.B. die Kantonsschule in Heerbrugg, das Berufs- und Weiterbildungszentrum in Altstätten sowie weitere Bildungsstätten in St. Gallen oder Chur erweitern das Bildungsangebot in der Region. Zahlreiche Kultureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe innerhalb der Gemeinde runden das Angebot ab.

Rebstein ist verkehrsmässig gut erschlossen und mit den umliegenden Dörfern und Gemeinden über ein gut ausgebautes Busnetz verknüpft. Die SBB-Bahnhöfe in Heerbrugg und Altstätten sind in kurzer Zeit erreichbar. Von dort aus verkehren die Busse in alle Richtungen und die S-Bahn verbindet mehrmals stündlich das Rheintal mit den Kantonshauptstädten St. Gallen und Chur. Auch die Autobahnanschlüsse in Widnau und Kriessern liegen nur wenige Kilometer ent-

fernt und sichern die Anbindung an die grossen Agglomerationen. Als Teil des St. Galler Rheintals profitiert die Gemeinde von einem starken Wirtschaftsstandort. Industrie und Gewerbe bieten zudem zahlreiche Arbeitsplätze an.

In der Freizeit lockt die schöne Natur mit Wiesen, Wäldern und Rebhängen zu ausgedehnten Spaziergängen ein - vom Rheintaler Höhenweg bis hin zur Rheinebene im Tal. Dank der idealen Lage in der Nähe des Bodensees und dem Appenzellerland sind den Freizeitaktivitäten kaum Grenzen gesetzt. In der Gemeinde selbst laden über 50 aktive Dorfvereine zum Mitmachen ein und tragen so zu einer intakten Dorfgemeinschaft bei.

Kennzahlen (Stand 12.2023)

Gesamtfläche	4.26 km ²
Einwohnerzahl	5'000 Einwohner
Steuerfuss	101 % Gesamtsteuerfuss
Einkaufen	Volg, Rebster Markt mit Migros und Postfiliale, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Dörfern Lüchingen, Altstätten und Widnau





Das Neubauprojekt

Bericht des Architekten

Das Architekturkonzept des Neubaus im „Gräflibühl“ besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit Flachdach und zeitlosem, modernem Ausdruck und überzeugt mit einer zukunftsorientierten sowie energieeffizienten Bauweise. Auffällig für den Neubau ist die dunkle Gebäudehülle, welche für die Optik der Überbauung prägend ist. Die balkonseitige Fassade ist nach Süden ausgerichtet und garantiert optimale Besonnungs- und Lichtverhältnisse. Verteilt auf drei Vollgeschosse mit Attikageschoss entstehen insgesamt 10 Eigentumswohnungen mit Grössen zwischen 2.5- und 4.5-Zimmern. Dank einem ausgewogenen Wohnungsmix passen die Wohnungen in praktisch jedes Lebenskonzept: Dafür sorgen die grosszügigen und zweckmässig aufgeteilten Grundrisse, welche verschiedenartige Möblierungen und Ausstattungen erlauben. Dem Zeitgeist entsprechend schaffen die modernen und durchdachten Grundrisse viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Helle Wohnräume, geräumige Schlafzimmer, zwei Sanitärbereiche sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den Wohnkomfort.

Abgerundet wird das Raumprogramm durch schöne Aussenräume: Im Erdgeschoss entweder als Sitzplatz mit Gartenzugang oder in den Obergeschossen als grosszügige Balkone. Die Wohnungen im Attikageschoss punkten zudem mit zwei einladenden Terrassen, welche die Lichtstimmungen vom Sonnenaufgang bis zur Abenddämmerung ins Wohnungsinere fliessen lassen.

Im Untergeschoss der Liegenschaft befindet sich die Tiefgarage, welche als Versorgungszentrale dient und neben den Einstell- und Veloabstellplätzen auch Platz für die Kellerräume bereithält. Selbstverständlich ist das Wohnhaus rollstuhlgängig geplant und dank dem Lift über alle Geschosse bequem und barrierefrei erschlossen.

Aussenvisualisierung
Ansicht Süd-Ost





Ein überzeugendes Wohnkonzept

Wer das neue Wohnhaus an der Gräflibühlstrasse betritt, spürt sogleich: Hier lässt es sich wunderbar leben. Davon zeugen neben den cleveren Grundrissen auch der ansprechende und komfortable Ausbaustandard mitsamt seinen ausgewählten Materialien. Alle Zimmer sind grosszügig konzipiert und lassen sich dank einer klugen Grundrissgestaltung optimal möblieren. Ebenso grosszügig erweist sich der Küchen-, Ess- und Wohnbereich in dem sich das Zusammensein im Familien- und Freundeskreis ideal auskosten lässt.

Zum guten Ausbau jeder Wohnung gehört eine top ausgestattete Küche mit praktischer Kücheninsel, schöner Arbeitsfläche aus Granit und qualitativ hochwertigen Küchengeräten, welche jeden Hobbykoch begeistert und für pures Kochvergnügen sorgt. Dank der zweckmässigen Einteilung behält man hier stets den Überblick und erfreut sich am grosszügigen Stauraum.

Innenvisualisierung

2.5-Zimmer-Attikawohnung





Ankommen & wohlfühlen

Ein Mix aus gebrochenem Weiss und gedeckten Naturtönen schafft eine besonders wohnliche Atmosphäre, die Ihr künftiges Daheim zu einem Ruhepol macht, an dem Sie neue Kraft tanken können. Im Einklang mit dem Farb- und Materialkonzept präsentiert sich in allen Wohn- und Schlafräumen ein warmer Parkettboden, der einen ansprechenden Kontrast zur verputzten Decke und den weiss verputzten Wänden schafft. Lichtdurchflutete Räume und raumhohe Fenster lassen Sie dabei die Nähe zur Umgebung spüren und sorgen für angenehme Wohnverhältnisse.

Mit schönen Keramikplatten aus Feinstein sind Ihnen gemütliche und gesellige Stunden auch auf Ihrem Balkon garantiert. In den Sanitärbereichen kommen schöne Plattenbeläge zum Zug. Eine bodenbündige Glasdusche verleiht Ihrem Bad Grosszügigkeit und Eleganz und zeitgemässe Sanitärapparate geben ihr dabei den letzten Schliff.

Innenvisualisierung

3.5-Zimmer-Wohnung 3. OG

Nachhaltige Werte

Unsere Neubauprojekte stehen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Ansprüchen einer guten Architektur, einer energieeffizienten Bauweise, einer soliden Bauqualität sowie einem ansprechenden Innenausbau. Nachhaltigkeit ist für uns eine Verpflichtung und schafft die Voraussetzung für einen langfristig komfortablen Wohnraum. Unser Anspruch ist es, auch dieses Projekt zu einer repräsentativen Adresse für bezahlbare Architektur und behagliche Wohnqualität werden zu lassen. Überzeugen Sie sich selbst und freuen Sie sich auf das Wohnen mit mehr Wohnqualität bei tiefen Energiekosten und CO²-Emissionen. Künftige Bewohner profitieren von den nachfolgend aufgeführten Annehmlichkeiten:

Zertifizierte Minergie-Bauweise

Umweltfreundliche Baumaterialien, eine gut gedämmte Gebäudehülle, eine hohe Fensterqualität, eine Erdsonde-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage verdeutlichen, dass in diesem Zuhause auch der Energiespardanke im Fokus steht. Mit dem Bauen nach Minergie wird eine nachhaltige Bau- und Lebensqualität erreicht sowie ein Mehrwert für die Zukunft geschaffen.

Ökologische Stromproduktion mittels Photovoltaik

Wo immer möglich werden unsere Projekte mit klimafreundlicher Energie gespeisen. Als Eigentümer profitieren Sie von den Vorzügen einer dezentralen Energieversorgung. Statt Solarstrom ins Netz einzuspeisen, können Sie ihn an sich selbst bzw. an Ihre Mitbewohner verkaufen und zur Eigenverbrauchsabdeckung nutzen. Damit leisten Sie nicht nur einen wertvollen Beitrag zu einer ökologischen Energieversorgung, sondern steigern gleichzeitig auch die Attraktivität und den Wert Ihrer Immobilie.

Warmwasseraufbereitung mittels Photovoltaik

Photovoltaikanlagen sind richtige Alleskönner. Denn der erzeugte Solarstrom kann praktisch überall im Haushalt eingesetzt werden. So auch für die Erwärmung von Wasser, das zum Duschen oder Heizen verwendet wird. Auf diesem Weg können Sie Ihren Eigenverbrauch weiter steigern. Dank dieser Möglichkeit können Sie Ihre Heizung über die Sommermonate weitestgehend ausschalten und müssen für geringe Mengen an Warmwasser nicht das ganze Heizsystem aktivieren. So sparen Sie nicht nur Energiekosten, sondern verlängern auch noch die Lebensdauer Ihrer Heizung.

Angenehme Temperaturen dank passiver Kühlung

Mittels einer Wärmepumpe lässt sich nicht nur heizen, sondern bei Bedarf auch kühlen. Dieser Zusatznutzen wird "Free-Cooling" genannt. Da im Sommer das Erdreich kälter als die Wohnraumtemperatur ist, gibt der Wohnungskreislauf Wärme an den Solekreislauf der Wärmepumpe ab und kühlt dadurch den Wohnraum. Der Stromverbrauch ist dabei sehr niedrig, da lediglich die Umwälzpumpen der Wärmepumpe in Betrieb genommen werden müssen.

Gesundes Wohnklima dank Komfortlüftung

Eine Lüftung sorgt auch bei geschlossenen Fenstern für gute Luft in den Innenräumen. Sie hat den Vorteil, dass sie Schadstoffe und Gerüche zuverlässig aus dem Haus abtransportiert, Schimmelbildung vorbeugt und Schmutzpartikel sowie Pollen aus der Luft filtert. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit einer Lüftung gewährleistet ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

Mit Niedertemperaturheizsystem Heizkosten sparen

Das Netz der Fussbodenheizung sorgt für eine geringe Vorlauftemperatur. Dies verbessert den Wirkungsgrad der Wärmepumpe. Das Heizsystem stellt damit ein ausgewogenes Temperaturniveau im ganzen Haus her und ermöglicht geringere Heizkosten.

Elektromobilität im Alltag etablieren

Die Anzahl Elektrofahrzeuge in der Schweiz steigt stark an und somit auch der Bedarf an Ladestationen. Dies bringt jedoch einige Herausforderungen mit sich. Einerseits muss die Stromversorgung sichergestellt werden, andererseits der Umgang mit Lastspitzen. Werden mehrere E-Autos innerhalb eines Gebäudes gleichzeitig geladen, so kann es zu Lastspitzen kommen und der gewöhnliche Hausanschluss ist schnell überfordert. Ein Lastmanagement ist hierbei die optimale Lösung, denn es verteilt den Strom bedarfsgerecht unter den Nutzern und regelt die Leistung, die zur Verfügung steht. In Verbindung mit einer Photovoltaikanlage erhöht es zudem Ihren Eigenverbrauch und ermöglicht das Laden mit sauberer Energie.

Hochwertige Gebäudehülle

Eine vorgehängte, hinterlüftete Fassade (VHF) ist ein hochwertiges Fassadensystem, welche durch ihre Widerstandsfähigkeit und Schutzschicht sehr langlebig und dabei nahezu wartungsfrei ist. Die VHF punktet in Sachen Energieeffizienz und schützt die darunterliegende Dämmung vor Kondensat. Aufgrund des Hinterlüftungsraums wird die Feuchtigkeit im Baukörper geregelt. Dadurch wird ganzjährig ein angenehmes Wohnklima garantiert. In der Anschaffung zunächst zwar deutlich teurer, gilt eine VHF langfristig gesehen als sehr wirtschaftlich und unterhaltsarm.

Kurzbaubeschrieb

Allgemein

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt.

Grundlagen

Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb. Die nachfolgenden Ausführungen sind lediglich Auszüge daraus.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Bau-, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss der gültigen SIA-Norm 181 vorgenommen und erfüllt erhöhte Anforderungen.

Konstruktion

Dach: Flachdach mit extensiver Begrünung oder Kies

Fassade: Hinterlüftete Fassade aus Aluminium

Fenster: Holz-/Alu-Fenster, 3-fach Wärmeschutzverglasung

Sonnenschutz: Elektrisch betriebene Beschattungsvorrichtungen, Sonnenmarkise auf Terrasse im Attikageschoss

Aussenwände: Stahlbeton oder Mauerwerk

Wohnungstrennwände: Stahlbeton

Innenwände: Mauerwerk

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung über eine Erdsonde-Wärmepumpe. Die Wärme wird über die Bodenheizung verteilt. Raumkühlung (Free-Cooling) erfolgt ebenfalls über die Bodenheizung.

Lüftungsanlage

Komfortlüftung über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Photovoltaikanlage

Ausführung gemäss Anforderungen für die Erreichung des Minergie-Labels.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen gemäss Plänen und Elektrokonzept. Grundausstattung an Steckdosen und LED-Deckenspots. Multimedia-Dosen mit Telefon und TV-Anschluss im Wohnbereich und allen Zimmern, der Ausbau erfolgt gemäss Elektrokonzept.

E-Mobility

Grundausbau für Elektroautos. Montage Lastmanagement mit Flachbandinstallation (C2 „Power to Parking“). Der weitere Ausbau erfolgt auf Käuferwunsch. Steckdosen für Ladung von Elektrofahrrädern sind im Veloraum vorhanden.

Bodenbeläge aus Holz und Feinsteinzeugplatten

Eichenparkett Landhausdiele in allen Wohn- und Schlafzimmern, im Gang und in der Küche. Feinsteinzeugplatten auf dem Sitzplatz im EG sowie auf den Balkonen im 1./2./3. OG.

Boden- & Wandplatten

Natursteinplatten am Boden und bei den Rückwänden von WC und Lavabo sowie im Spritzwasserbereich von Dusche und Badewanne. Zementplatten auf den Terrassen im Attikageschoss.

Wände & Decken

Innenwände aus Weissputz gestrichen. Decken in den Wohnungen werden verputzt.

Küche

Küche gemäss Plänen und Küchenkonzept, ausgestattet mit Ober- und Unterschränken, einer Arbeitsfläche aus Granit, Rückwand aus Glas und hochwertigen Geräten.

Schreinerarbeiten

Ausführung der Garderobe analog Küchenmöbel.

Nasszellen

Bäder gemäss Plänen und Sanitärkonzept, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Armaturen.

Waschmaschine & Trockner

Einzelgeräte für Waschen und Trocknen im Abstellraum.

Nebenträume

Gemeinschafts-Veloraum, pro Wohnung ein Kellerabteil im Untergeschoss inkl. Stromversorgung.

Parkierung

Autoabstellplätze in Tiefgarage, Garagentor elektrisch.

Gartenanlage

Die Überbauung wird durch eine nachhaltige und unterhaltsame Bepflanzung ergänzt. Teilweise wird das Terrain zonenweise hügelartig angehoben, um gemeinsam mit der Bepflanzung hochwertige Aussenräume für die angrenzenden Wohnungen zu schaffen. Die Gestaltung der Umgebung erfolgt nach den Vorgaben des Architekten.

Umgebung

Spielplatzinstallation, Container für Kehrichtentsorgung.

Käuferwünsche

Individuelle Änderungen kann der Käufer an der Wohnung je nach Baufortschritt vornehmen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist.

Kaufbestimmungen

Basiskaufpreis

Der Verkaufspreis versteht sich als Festpreis für die Erstellung des Kaufobjektes inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren. Verkauft wird der schlüsselfertige Ausbau des Kaufobjektes samt den dazugehörigen Räumen, Anlagen und Einrichtungen gemäss Baubeschrieb. Im Pauschalpreis nicht inbegriffen sind die Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen aufgrund von Käuferwünschen, die von der Standardausführung abweichen und weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind sowie damit einhergehende Honorare für die Planung und Bauleitung.

Gebühren

Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Besitzesantritt

Die Eigentumsübertragung im Grundbuch mit Übergang von Rechten und Pflichten auf den Käufer findet bei Bezug des Kaufobjektes statt. Der verbindliche Bezugstermin wird dem Käufer ca. vier Monate vor Bezug bekanntgegeben.

Termine

Baubeginn	erfolgt (Sommer 2023)
Bezug	ca. Ende Januar 2025

Kauf- & Zahlungsabwicklung

Schritt 1 - Reservationsvertrag

Sie haben die Zusage für die Finanzierung Ihres Wunschobjektes erhalten und entschliessen sich zum Kauf. Gerne stellen wir Ihnen den Reservationsvertrag aus. Bei Unterzeichnung des Vertrages ist eine Anzahlung von CHF 20'000 zu leisten, welche später an den Kaufpreis angerechnet wird.

Schritt 2 - Kaufvertrag

Nach erfolgter Reservation wird der Kaufvertrag bestellt. Anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages wird eine Teilzahlung von 20 % des Kaufpreises fällig. Der Restbetrag wird durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines Schweizerischen Finanzinstitutes sichergestellt und ist bei Besitzesantritt zur Zahlung fällig.

Schritt 3 - Käuferausbau

Je nach Baufortschritt können Sie den Innenausbau weitgehend mitbestimmen. Wählen Sie zum Beispiel Ihren bevorzugten Parkettboden, bemustern Sie die Platten in den Bädern, treffen Sie Ihre Wahl bei den Sanitärapparaten und planen Sie zusammen mit dem Küchenbauer Ihre Wunschküche. Als Start-Basis haben wir für Sie einen schönen, wertigen Ausbau definiert. Allfällige Änderungen aufgrund von Käuferwünschen werden vom Architekten in einer Mehr-/Minderkostenliste festgehalten, worüber spätestens bei Besitzesantritt abgerechnet wird.

Wissenswertes zum Kauf

Nebenkosten

Wie bei Mietwohnungen fallen auch bei Eigentumswohnungen Nebenkosten an. Diese werden nicht über den Erneuerungsfonds abgegolten, sondern – mit Ausnahme der Heizkosten – über die Wertquote verrechnet. Die Höhe der Nebenkosten ist abhängig vom Alter, Zustand und der Qualität des Gebäudes. Fachleute empfehlen für Neubauten als Richtgrösse zwischen 0,75 % und 1,0 % der Liegenschaftskosten (Kaufpreis) pro Jahr als Nebenkosten zu budgetieren.

Erneuerungsfonds

Im Stockwerkeigentum dient der Erneuerungsfonds dazu, künftige Sanierungen des Gebäudes zu finanzieren. Nach einer Nutzungsperiode von 20 bis 30 Jahren sind meist umfangreiche Renovationen fällig, welche die Gemeinschaft aus dem Erneuerungsfonds finanzieren muss. Gespiesen wird der Fonds durch jährliche Einzahlungen, welche die Stockwerkeigentümer anhand ihrer Wertquote leisten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die grossen finanziellen Belastungen durch Renovationen über die Jahre verteilt und somit abgedeckt werden können. Der Schweizer Stockwerkeigentümerversband empfiehlt eine Einlage von mindestens 0,4 % des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr. Die effektive Höhe der Einlage wird durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung jährlich festgelegt.

Vorbehalt

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne des Architekten massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Mass- und m²-Angaben sind circa-Masse. In den Nebenräumen werden Leitungen und technische Installationen teilweise sichtbar an Decken und Wänden montiert. Dabei wird die Türzargenhöhe nicht unterschritten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dossier die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

novaron

Bauherr
Devaron AG
Langenegg 1
9038 Rehetobel

Architekt
novaron Architektur
Baumanagement Konzept AG
Wegenstrasse 4a
9436 Balgach

Auskunft & Verkauf
Janine Verna
janine.verna@novaron.ch
T +41 71 737 71 90
www.novaron.ch