



## 5.5 Zimmer, 300 m<sup>2</sup>

«Neubauprojekt - TRIOLiving»

**CHF 1'290'000.—**

### Standort

Mesmerenweg 10  
9425 Thal, SG



### Hauptangaben

Gemeinde	Thal
Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	619 m <sup>2</sup>
Verfügbarkeit	Auf Anfrage

## Preis

Verkaufspreis

CHF 1'290'000.—

## Beschreibung

### Verkaufsbeschrieb

An ruhiger und sonniger Lage in Zentrumsnähe der Gemeinde Thal werden 3 neue Einfamilienhäuser gebaut. Die Ausrichtung und der moderne Stil passen sich landschaftlich sowie optisch sehr gut in die Umgebung ein. Jedes Haus verfügt über eine Mindestgrösse von 300m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (NWF 225m<sup>2</sup>) sowie einer Grundstücksfläche von 553m<sup>2</sup> beziehungsweise 619m<sup>2</sup>. So erstreckt sich gesamthaft die Wohnfläche über 3 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Doppelgarage sowie Keller, Technik und Eingangsbereich. Im 1. Obergeschoss, welches sich teilweise noch im Hang befindet, sind zwei Kinderzimmer, Hauptbadezimmer sowie Hauswirtschaftsraum und Elternschlafzimmer mit Bad-on-Suite und eingebautem Kleiderabteil. Das Obergeschoss besticht durch einen sehr grosszügigen und hellen Wohnbereich mit offener Küche und Küchenmittelzeile und direktem Zugang zum grossen Gartensitzplatz sowie einem weiteren Gästezimmer/Büro und einer weiteren Nasszelle mit Dusche. Die grosse Fensterfront nach Norden bietet Weitsicht und Helligkeit. Der Gartenbereich wird mit einem Überbau aus Beton überdacht. Vor dem Haus befinden sich noch 2 Besucherparkplätze. In der Mittleren Etage könne Sie jeweils links und rechts einen weiteren Sitzplatz einrichten. Das Gas-Heizgerät sowie die niederenergie Bodenheizung in Kombination mit 3-Fach verglasten PVC Fenstern und einer hochwertigen und nach Minergiebauweise werden ihre Heiz- und Betriebskosten vergleichsweise tief halten. Auf voller Ebene überzeugt das moderne Raumkonzept. Durch die Erstellung des Schlafzimmersgeschosses im 1. OG generieren wir im 2. OG einen sehr schönen Gartensitzplatz, der auch sehr gut besonnt wird. Jedes der freistehenden Einfamilienhäuser hat eine eigene Technik, einen separaten Anschluss und es werden durch die gute Planung keine benachteiligten Grunddienstbarkeiten eingetragen. Das Angebot wird dadurch abgerundet, dass der Verkaufspreis unter der für die Region gängigen Quadratmeterpreise angeboten wird. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besprechungstermin.

### Die Lage

#### Gemeinde Thal

Thal ist eine politische Gemeinde im Kanton St. Gallen. Sie besteht aus den Ortschaften Thal, Staad und Altenrhein. Die Gemeinde Thal, mit ihrer Lage direkt am Bodensee ? im Dreiländereck Österreich, Deutschland und der Schweiz - bietet eine hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten und profitiert von einer hervorragenden Erschliessung an die Öffentlichen Verkehrsmittel sowie den Individualverkehr. In den Gemeinden Thal, Staad und Altenrhein geniessen Sie eine atemberaubende Seesicht vom Buechberg bis hin zur direkten Seeanbindung in Staad und Altenrhein mit Hafen, Restaurants und Freibäder. Der Flughafen Altenrhein ist nur wenige Fahrminuten vom Zentrum in Thal entfernt. Das Grundstück Nr. 2918 am Mesmerenweg 10 in Thal befindet sich angrenzend an den neu erstellten Gestaltungsplan Mesmeren mit schön überbauten neuen Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser.

### Geologie

Die Gemeinde Thal liegt im untersten Teil des St. Galler Rheintals, eingebettet zwischen Bodensee und dem Appenzeller Vorderland. Der Buechberg teilt die Gemeinde Thal in die südlich gelegenen innere Rhoden mit dem Dorf Thal sowie die nördlich gelegenen Rhoden mit Buechen, Staad und Altenrhein. Am Nordhang mit Blick zum Bodensee und das Nahe Ausland befindet sich das Grundstück Nr. 2918 am Mesmerenweg 10. Die Besonnung ist ganztags gewährleistet.

### Mikrolage

Das Grundstück Nr. 2918 auf welchem die neuen Einfamilienhauseinheiten geplant und realisiert

werden befindet sich in direkter Lage zum Zentrum von Thal angrenzend an die Grünfläche im südlichen Teil. Trotz der direkten Zentrumslage ist das Grundstück und die Umgebung sehr ruhig. In leichter erhöhter Hanglage werde total 3 Einfamilienhauseinheiten auf ausreichend grossen Teilstücken erstellt. Die Erschliessung erfolgt über den Mesmerenweg in Thal. Direkt am östlichen Teil des Grundstücks befindet sich die Sackgasse. Es herrscht somit ausschliesslich direkter Anwohnerverkehr. Zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten sowie Bank, Post, Gemeinde und Anschluss für Öffentlicher Verkehr vergehen nur wenige Gehminuten (ca.2-3Minuten).

### **Kurzbaubeschrieb**

#### **Kurzbaubeschrieb**

In Massivbauweise erstelltes Einfamilienhaus. Flachdachkonstruktion. Nach Norden ausgerichtet in Hanglage mit bester Aussicht und Besonnung. Doppelgarage geschlossen mit direktem Hauszugang, Gartensitzplatz und seitlichem Umschwung. Hochwertige Materialien und gehobener Ausbau mit Privatbereich für Eltern.

### **Wände**

Untergeschoss: Außenwände in Stahlbeton. Innenwände in Stahlbeton und Kalksandstein.  
Wohngeschosse: Außenwände in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Tragende Innenwände in Backstein, wo notwendig in Stahlbeton. Nichttragende Wände allenfalls als Leichtbau- oder Gipsständerkonstruktion.

### **Wärmedämmung**

Entspricht der Minergie Anforderung und wird mit ökologischen Baustoffen verbaut.

### **Fenster und Türen**

Hochwertige 3-Fach Isolierverglasung, mit PVC Rahmen, auf Wunsch und gegen Aufpreis in RAL Farbe foliert. Kipp-Dreh Flügel in Schlafzimmer und Nassräumen und Hebe-Schiebtüren im Wohnraum. Wohnungstüren aus Metall mit Spion, 5-Punkt Sicherheitsschloss. Zimmertüren als Stahlzargentüren mit Röhrenspan, Türblatt glatt.

### **Sonnenschutz**

Lamellenstoren automatisiert über Zentralsteuerung (Schalter). Sonnenschutz (Markisen) bei Terrassenüberdachung automatisiert über Zentralsteuerung.

### **Heizung**

Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung und 300l Warmwasserspeicher. Niederenergie Bodenheizung in sämtlichen Wohnräumen (ausgeschlossen. Keller und Trockenraum) als Wärmeverteilung. In Allen Räumen mit Raumthermostat und regulierbar.

### **Elektroinstallation**

Multimediainstallation (UKW) gemäss gängigen Installationsvorschriften in jedem Zimmer, für TV, Internet und Telefon. KNX Paneel oder anderweitiges Multimedia-Home im Wohnzimmer worüber Storen, Heizung gegen Aufpreis Musikanlage gesteuert werden kann (Muss vor Baubeginn entschieden werden). Belichtung und Beschattung kann jeweils elektrisch bedient werden.

### **Beleuchtung**

LED-Elektrosputleuchten gemäss Lichtkonzept. Aussenbeleuchtung (Schreckleuchten) bei Eingang und Terrasse sowie Gartensitzplatz.

### **Sanitäranlagen**

Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren. Komfortable Bade- und/oder Duschwannen, Wandklosettanlagen und Wandbecken. Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung in Bad und WC/Dusche. Pro Haus 1 Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler der Firma V-Zug, Miele oder Elektrolux. Jedes Haus mit separater Kalt- und Warmwasserzählung.

## Küche

Hochwertige und luxuriöse Küche mit Top Einbaugeräten gemäss separater Apparatenliste Küche. Wahlweise in Granitstein oder Edelstahlabdeckung. Ausbau richtet sich gemäss ausgewiesenem Budget.

## Boden- und Wandbeläge

Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Wohn-/Essbereich, Küche und Zimmer: Parkett (Gemäss Budget) Nasszellen und Redit: keramische Platten. Gartenterrassen, Zementplatten gemäss Muster. Vorplatz, Garage und Einfahrtsrampe mit Hartbetonüberzug, unbeheizte Räume im Untergeschoss mit Zementmörtelüberzug. Wohn-, Esszimmer und Zimmer mit mineralischem Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Abrieb. Nasszellen bis Oberkante Türe mit keramischen Platten im Apparatbereich, Restflächen mit Abrieb. Küchen-Wandschild zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken mit Glas.

## Apparatenliste

Waschmaschine

Tumbler

## Budgetpositionen

Küche: 20'000

Sanitär: 21'000

Oberflächenbelag Holz: 80.- pro m2

Oberflächenbelag Stein: 40.- pro m2

Die Angaben sind nur für Materialpreise. Alle Preise verstehen sich inkl. MwSt.

## Innenraum

Haustiere erlaubt ✓

## Technik

Niedrigenergie-Bauweise ✓

Kabel-TV ✓

## Aussenraum

Balkon/Terrasse/Sitzplatz ✓

Kinderfreundlich ✓

## Grössenangaben

Kubatur 870 m<sup>3</sup>

## **Merkmale**

Baujahr 2019

## **Inserat**

ImmoScout24-Code 5683674

Referenz Thal\_0103.532768.58c9170c-ddff-11e9-9cb0-a4bf01195aaa

## **Anbieter**

**wohnAGENTUR®**

WohnAgentur GmbH  
Mike Föllmi  
Speicherstrasse 27  
9053 Teufen

Geschäft 081 733 36 85

Mobil 079 487 76 66