



Inhaltsverzeichnis

1. Umgebung	2
2. Wohnungen	3
2.1 Wohnungsbeschreibung	3
2.2 Pläne	5
3. Mietspiegel	6
4. Vermietung	7

1. Umgebung

Mitten im St. Galler Rheintal liegt die 4'260 Einwohner zählende Gemeinde Balgach. Eingebettet zwischen einem kleinen Rebberg und dem Ried strahlt das Dorf einen ganz besonderen Charme aus. Direkt über dem Dorf erhebt sich ein Rebberg mit Waldfläche, der von den Bewohnern als Erholungsgebiet genutzt wird und von welchem man einen herrlichen Ausblick auf das eindrückliche Bergpanorama geniessen kann. Das Dorf bietet neben der unberührten Natur mit Wald und Reben, auch eine breitgefächerte Infrastruktur mit umfangreichem Bildungs-, Kultur-, und Freizeitangebot.

Durch die Autobahnanschlüsse in Widnau und Au ist Balgach mit dem Auto ausgezeichnet erreichbar. Auch Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Mehrmals stündlich verkehren Züge Richtung St. Gallen und Buchs ab Heerbrugg, sowie Busse direkt ab Balgach Richtung Altstätten und Heerbrugg.

Eine weitere Attraktivitätssteigerung der Gemeinde ist die Tatsache, dass Balgach die steuergünstigste Gemeinde im Kanton ist. Dank einem unerwartet hohen Ertragsüberschuss von 4,6 Millionen Franken senkte die Gemeinde Balgach für das Jahr 2009 den Steuerfuss auf einen Rekordtiefstand.

Auf dem Grundstück an der Wolfsbachstrasse bzw. Alpsteinstrasse entstehen drei Neubauten mit insgesamt 35 Wohnungen. Das Grundstück liegt an ruhiger Lage, in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum. Die Grundschulen sind zu Fuss gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im Dorfzentrum mit einem kleinen Lebensmittelgeschäft oder an der eben neueröffneten Tankstelle an der Hauptstrasse. Zu Fuss in 10 Minuten erreichbar ist auch eine Bushaltestelle, von wo aus Busse mehrmals stündlich Richtung Altstätten und Heerbrugg verkehren.



2. Wohnungen

2.1 Wohnungsbeschreibung

Die drei Neubauten an der Wolfsbachstrasse bzw. Alpsteinstrasse beinhalten insgesamt 35 Wohnungen, davon befinden sich 12 im Haus B. Alle Wohnungen verfügen über eine grosszügige Terrasse, einen wohnungsinternen Abstellraum mit einem Waschmaschinenanschluss und einen Abstellraum im Keller mit Grössen zwischen 5m² und 9.5m². Sämtliche Wohnungen verfügen über einen grosszügigen Koch-Essbereich und gut möblierbare Zimmer. Die Wohnung Süd im Erdgeschoss verfügt zudem über einen direkten Zugang zu einem 40m² grossen Keller. Durch den internen Keller und die grosszügige Terrasse erhält die Wohnung einen Einfamilienhaus-Charakter.

Wandbeläge

Backsteinwände werden mit einem Gipsglattstrich versehen, Betonwände bleiben roh bzw. sichtbar. Die Wandbeläge in den Bädern bestehen aus grossformatigen, brasilianischen Schieferplatten, in der Farbe Rost.

Decke

Die Decke besteht aus sichtbarem Stahlbeton, die Oberfläche wird sauber ausgeführt und gereinigt.

Boden

Die Wohnungen werden mit einem schwimmenden Anhydrit- Fliessestrich ausgestattet, der mit einem Bambus-Parkett, geölt, belegt ist. In den Abstellräumen erhält der schwimmende Anhydrit-Fliessestrich eine Acylimprägnierung.

Küche

In sämtlichen Wohnungen des Hauses B werden Forster Küchen mit Granitabdeckungen eingebaut. Die Küchen sind ausgestattet mit einem Backofen, einem Glaskeramikkochherd mit vier Kochfeldern, einer Dunstabzugshaube (Abluft), einem Geschirrspüler und einer Kühlgefrierkombination mit grossem Gefrierfach (-18 Grad).

Fenster

In den Wohnungen eingebaut sind Fenster in Holz/Alu, in der Farbe Weiss.

Treppenhaus

Die Treppenläufe in den Gebäuden sind aus vorfabrizierten Betonfertigelementen auf Schalldämmlager. Das Geländer besteht aus Rundstahl und Flacheisen. Podeste und Gang werden in Monobeton ausgeführt und mit einem schalldämmenden, strapazierfähigen Teppich (Nadelfilz), in der Farbe Braun, versehen.

Terrasse

Die Oberflächen der Terrassenböden werden als Monofinish (geglättete Betonoberfläche) ausgeführt. Das Regenwasser wird in einem Speier abgeführt. Die Terrassenbeläge im Erdgeschoss, Obergeschoss 1 und Attika 1 werden in Betonplatten (Gartenplatten), in der Farbe Grau, ausgeführt. Die Geländer bestehen aus Stahlhohlprofilen und werden mit pulverbeschichtetem Stahlblech, in der Farbe der Fassade, verkleidet. Die Geländer werden blickdicht ausgeführt.

Elektrisch

Die geplanten Elektroanlagen entsprechen einem gehobenen Ausbaustand, der alle gesetzlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllt.

In gefangenen Bäder und WC's ist ein Abluftventilator eingebaut.

Die Beschattung erfolgt über elektrische Vertikalstoren mit Drahtseilführung. Die Terrassenfenster bei gedeckten Terrassen sind ohne Beschattung. Bei den Attikawohnungen wird eine Knickarmmar-kise angebracht.

Es steht ein Personenlift für sechs Personen zur Verfügung.

Heizung

Geheizt wird über eine Luft- Wasser- Wärmepumpe. Die Fussbodenheizung ist je Wohnung in meh-rere, separat regulierbare Kreisläufe unterteilt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Boi-ler ebenfalls über die Wärmepumpe. Heizkosten- und Warmwasserzähler befinden sich in jeder Wohnung zur separaten Abrechnung nach effektivem Verbrauch.

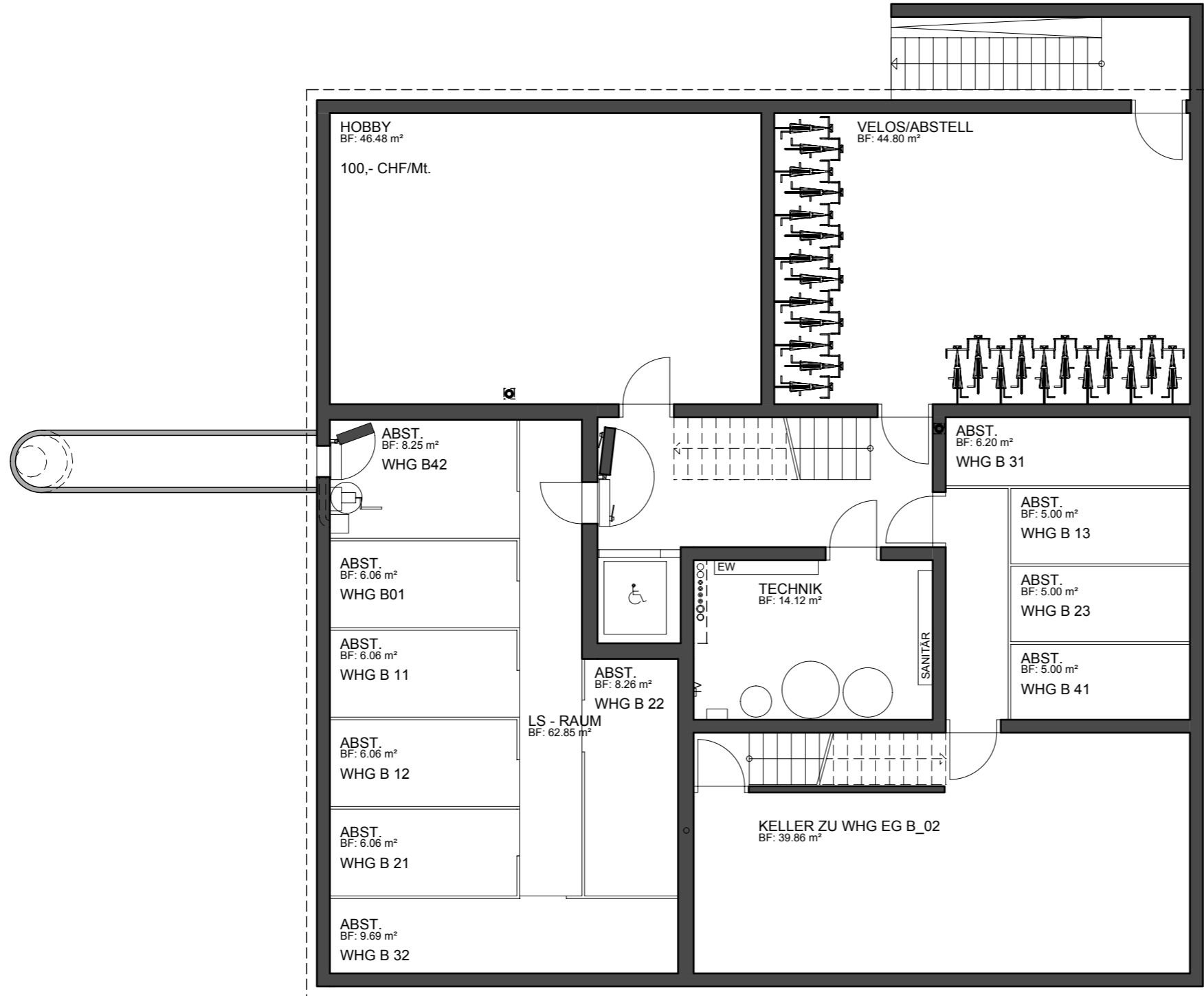
Fassade

Die Aussenwände bestehen aus verputzten Aussenwärmedämmungen (20 cm!), der Aussenputz wird eingefärbt.

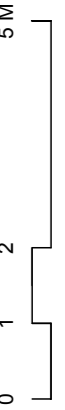
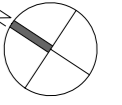
Parkplätze

Zur Verfügung stehen gedeckte Carports und offene Parkplätze.

2.2 Pläne



GRUNDRISS UG

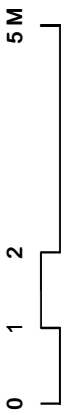
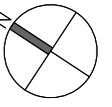


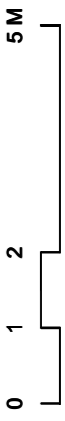
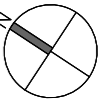
WHG B_01
 3.5 ZIMMER
 94.89 m²
 1.600,- CHF/Mt.



GRUNDRISS EG

WHG B_02
 4.5 ZIMMER
 117.00 m²
 2.200,- CHF/Mt.





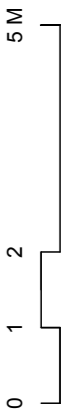
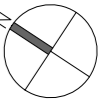
WHG B_11
 3.5 ZIMMER
 86.96 m²
 1.600,- CHF/Mt.



WHG B_13
 2.5 ZIMMER
 50.92 m²
 1.200,- CHF/Mt.

WHG B_12
 3.5 ZIMMER
 85.35 m²
 1.650,- CHF/Mt.

GRUNDRISS 1. OG



WHG B_21
 3.5 ZIMMER
 86.74 m²
 1.620,- CHF/Mt.

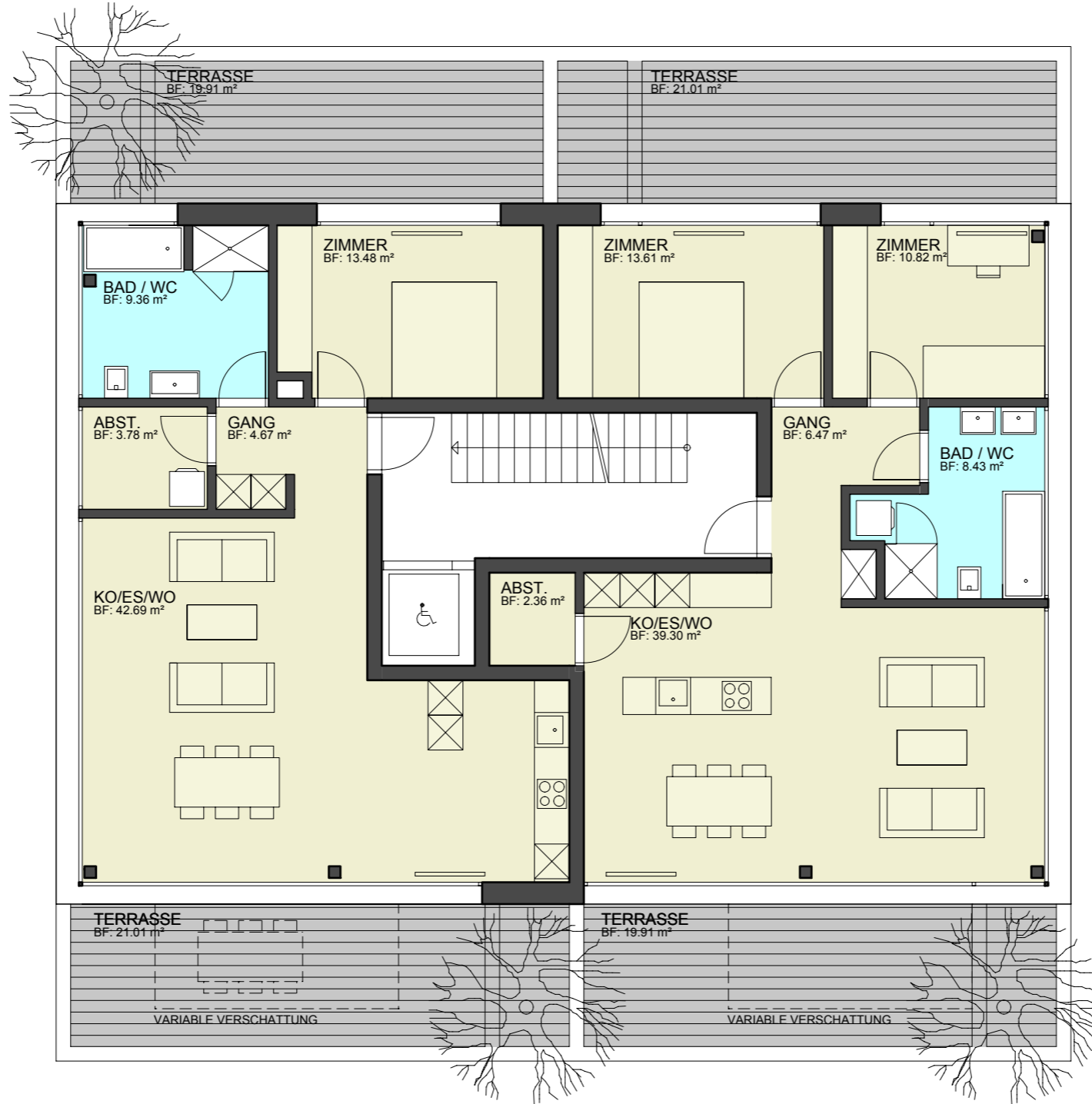


GRUNDRISS 2. OG

WHG B_23
 2.5 ZIMMER
 50.92 m²
 1.220,- CHF/Mt.

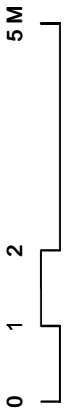
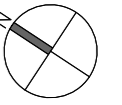
WHG B_22
 3.5 ZIMMER
 85.41 m²
 1.670,- CHF/Mt.

WHG B_31
 2.5 ZIMMER
 73.86 m²
 1.550,- CHF/Mt.



GRUNDRISS 1. ATTIKA

WHG B_32
 3.5 ZIMMER
 80.98 m²
 1.850,- CHF/Mt.

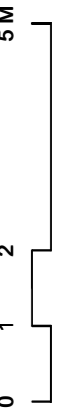
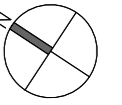


WHG B_41
VERMIETET



GRUNDRISS 2. ATTIKA

WHG B_42
3.5 ZIMMER
87.29 m²
1.750,- CHF/Mt.



3. Mietspiegel

Wohnung	Zimmer	Nettonutzfläche m ²	Terrassenfläche m ²	Miete pro Monat	Nebenkosten pro Monat	Bruttomiete
EG Nordwest	3.5	94.89	14.4	SFr. 1'600.00	SFr. 160.00	SFr. 1'760.00
EG Südwest	4.5	117.00	13.89	SFr. 2'200.00	SFr. 180.00	SFr. 2'380.00
1. OG Nordwest	3.5	86.96	14.45	SFr. 1'600.00	SFr. 160.00	SFr. 1'760.00
1. OG Südwest	3.5	85.35	13.6	SFr. 1'650.00	SFr. 160.00	SFr. 1'810.00
1. OG Südost	2.5	50.92	13.4	SFr. 1'200.00	SFr. 140.00	SFr. 1'340.00
2. OG Nordwest	3.5	86.74	14.45	SFr. 1'620.00	SFr. 160.00	SFr. 1'780.00
2. OG Südwest	3.5	85.41	13.89	SFr. 1'670.00	SFr. 160.00	SFr. 1'830.00
2. OG Südost	2.5	50.92	13.4	SFr. 1'220.00	SFr. 140.00	SFr. 1'360.00
Attika 1 Südwest+Ost (2 Terrassen)	2.5	73.86	40.92	SFr. 1'550.00	SFr. 140.00	SFr. 1'690.00
Attika 1 Südwest+Ost (2 Terrassen)	3.5	80.89	40.92	SFr. 1'850.00	SFr. 160.00	SFr. 2'010.00
Attika 2 Süd	3.5	87.29	12.95	SFr. 1'750.00	SFr. 160.00	SFr. 1'910.00
Hobbyraum				SFr. 100.00		
Gedeckte PP	9	à SFr. 100.00		SFr. 900.00		
Offene PP	6	à SFr. 60.00		SFr. 360.00		

4. Vermietung

Kontakt

Immo- Treuhand AG
Kathrin Rusch-Ruckstuhl
Sonnenstrasse 5
Postfach 338
9004 St.Gallen

Telefon 071 245 71 23
Fax 071 244 29 44