

AURA

WIDNAU



INHALT

Widnau	4
Architektur	6
Einstellhalle	8
Business	10
Gartenwohnung	12
Familienwohnung	14
Loft	16
Penthouse	18
Aussensolisierung	20
Ausstattung	22
Kontakt	24

WIDNAU

kreativ. innovativ. offen.

AURA



ARCHITEKTUR

elegant. lichtdurchflutet. geradlinig

An ruhiger Lage in der beliebten Gemeinde Widnau entsteht mit dem Neubauprojekt «AURA» ein Mehrfamilienhaus. In den insgesamt 4 stilvollen 2,5 bis 5,5-Zimmer-Eigentumswohnungen finden Singles, Paare und Familien ein neues Zuhause, welches unterschiedliche Ansprüche an Komfort und Design erfüllt. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Gewerberaum. Die mit hochwertigen Materialien hinterlegten grosszügigen Grundrisse und die moderne Ausstattung schaffen eine repräsentative und zeitlos elegante Atmosphäre. Die Architektur ist stilvoll und ästhetisch. Alle Wohnungen verfügen über zwei Balkone oder Gartensitzplatz, die Attikawohnung über zwei Terrassen. Die Grundrisse überzeugen mit Offenheit und Effizienz.



Eine filigran gestaltete Holzfassade -inspiriert durch die historischen Holzbrettschirm Fassaden- umhüllt das Gebäude und verleiht dem Volumen Eleganz. Die vertikalen Stäbe haben je nach Lage oder Funktion verschiedene Abstände und Dimensionen.

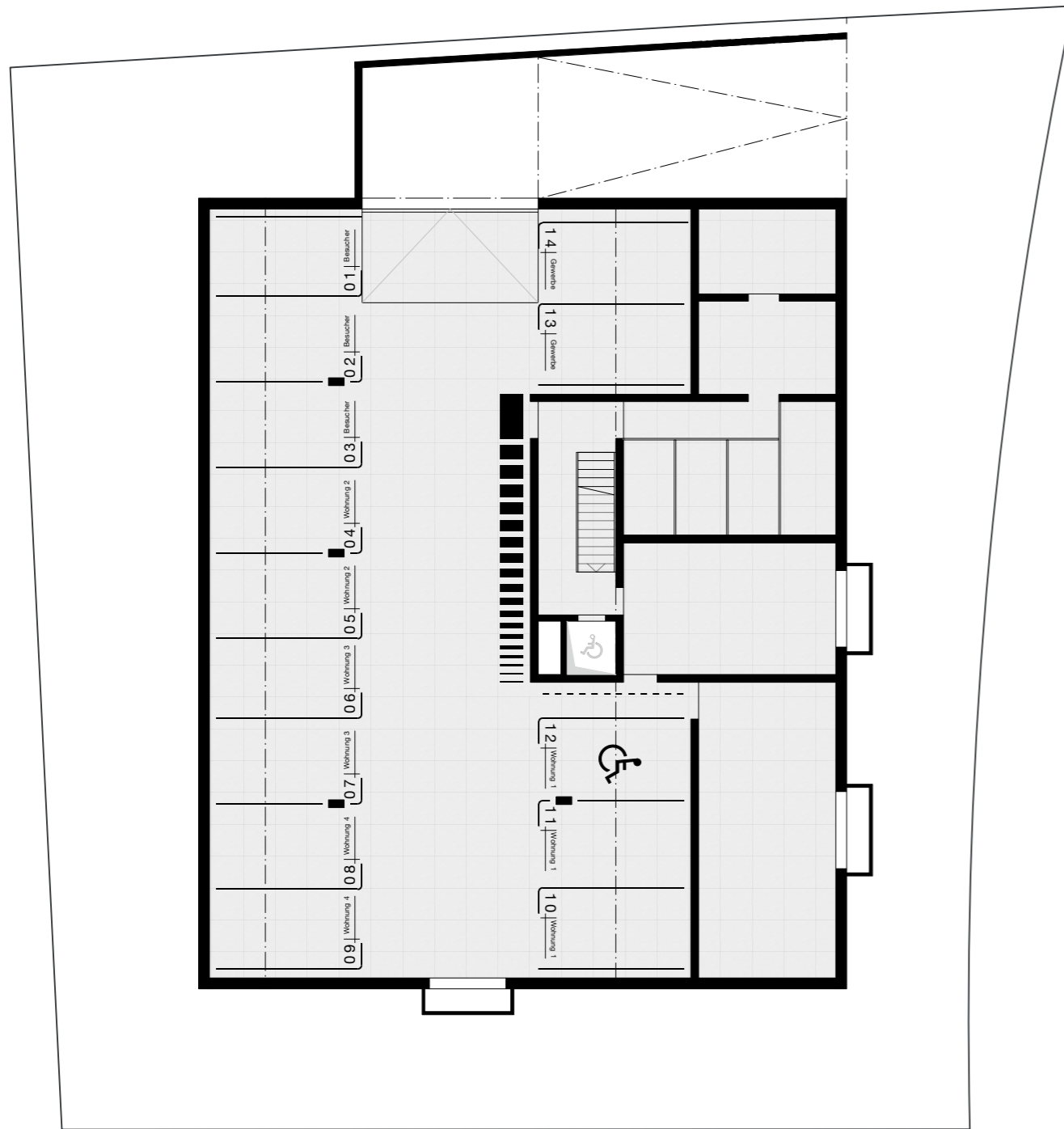
Strom für den Alltag, Warmwasser, Heizung und Auto-Ladestationen wird von einer innovativen Photovoltaikanlage erzeugt. Überschüssige Energie wird ins Netz eingespeist. Raumheizung, Warmwasseraufbereitung und Passivkühlung im Sommer erfolgt durch eine wirkungseffiziente Sole-Wärmepumpe mit Erdsondenbohrung.

EINSTELLHALLE

Untergeschoss

▒	Bruttofläche Einstellhalle	168 m ²
☀	Terrassenfläche	
🏡	Gartenfläche	
🛏	Schlafzimmer	
🚿	Badezimmer	
	Keller	5
	Parkplätze	14

* Bruttowohnfläche: Wohnfläche inkl. Innenwände, ohne Aussen- und Wohnungstrennwände

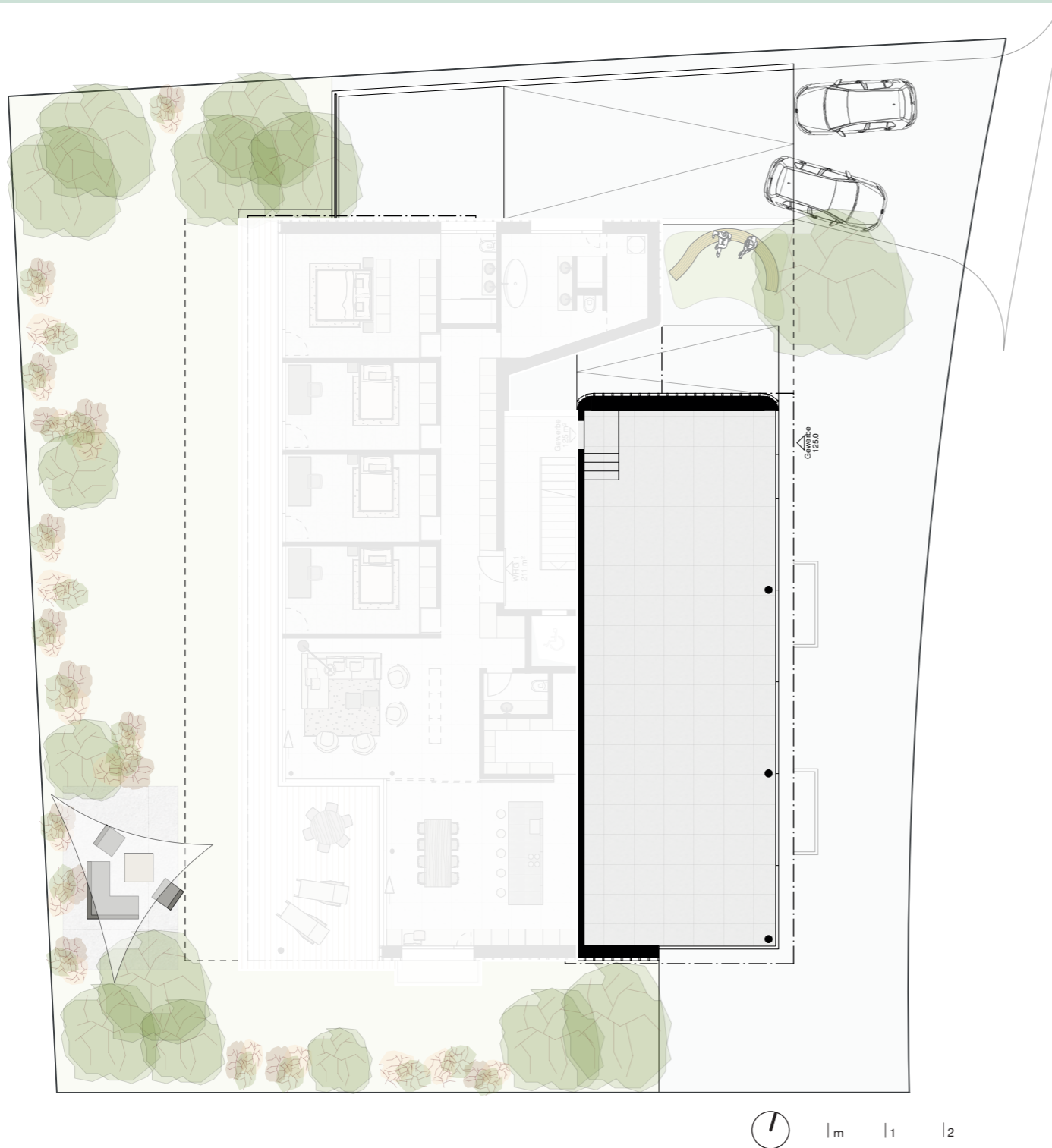


BUSINESS

Erdgeschoss

▴	Bruttofläche	125 m ²
☼	Terrassenfläche	102 m ²
🌳	Gartenfläche	0 m ²
🛏	Schlafzimmer	
🚿	Badezimmer (nach Wunsch)	
	Keller	5 m ²
	Parkplätze	3

* Bruttowohnfläche: Wohnfläche inkl. Innenwände, ohne Aussen- und Wohnungstrennwände



GARTENWOHNUNG

Erdgeschoss

▤ Bruttowohnfläche	211 m ²
☼ Terrassenfläche	56 m ²
🌳 Gartenfläche	113 m ²
🛏 Schlafzimmer	4
🚿 Badezimmer	3
🏠 Keller	5 m ²
🚗 Parkplätze	2

* Bruttowohnfläche: Wohnfläche inkl. Innenwände, ohne Aussen- und Wohnungstrennwände

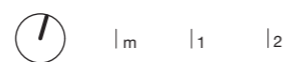


FAMILIENWOHNUNG

Obergeschoss

🏠 Bruttowohnfläche	130 m ²
☀️ Terrassenfläche	56 m ²
🌿 Gartenfläche	0 m ²
🛏️ Schlafzimmer	3
🚿 Badezimmer	2
Keller	5 m ²
Parkplätze	2

* Bruttowohnfläche: Wohnfläche inkl. Innenwände, ohne Aussen- und Wohnungstrennwände



LOFT

Obergeschoss

▵ Bruttowohnfläche	122 m ²
☀ Terrassenfläche	58 m ²
🌳 Gartenfläche	0 m ²
🛏 Schlafzimmer	1
🚿 Badezimmer	2
Keller	5 m ²
Parkplätze	2

* Bruttowohnfläche: Wohnfläche inkl. Innenwände, ohne Aussen- und Wohnungstrennwände



PENTHOUSE

Attikageschoss

▴ Bruttowohnfläche	197 m ²
☀ Terrassenfläche	196 m ²
🌳 Gartenfläche	0 m ²
🛏 Schlafzimmer	3
🚿 Badezimmer	3
Keller	5 m ²
Parkplätze	2

* Bruttowohnfläche: Wohnfläche inkl. Innenwände, ohne Aussen- und Wohnungstrennwände



🕒 |m |1 |2



Innenvisualisierung



Innenvisualisierung



AUSSTATTUNG

Kurzbaubeschrieb

ALLGEMEIN

TRAGSTRUKTUR

Ganzes Gebäude in Massivbauweise. Tragende Aussen- und Innenwände in Beton oder Backstein nach Angaben des Bauingenieurs.

FENSTER, TÜREN & TORE

Fenster: 3-fach Isolierglas, Farbe nach Wahl Architekt, Schall- und Wärmeschutz gemäss SIA. Eingangstüren: Aluminum, Schall- und Wärmeschutz nach Vorschrift. Farbe nach Wahl Architekt.

Garagentor: Elektrisches Metalltor mit Funkfernbedienung. Farbe nach Wahl Architekt.

BEDACHUNG

Flachdach gemäss SIA-Norm, Flachdachabdichtung mit Bitumenbahnen, wurzelfest verschweisst.

LICHT- & SONNENSCHUTZ

Senkrechtmarkisen nach Wahl Architekt.

PERSONENAUFZUG

Elektromechanischer Aufzug, Rollstuhlgängig.

INNENAUSTATTUNG

KÜCHE

Anordnung Küche gemäss Plan. Auswahl Küche nach Wunsch Käuferschaft bei Baumann Küchen, 9442 Berneck. Budget: WHG 1 - CHF 40'000.- inkl. Mwst. WHG 2 - CHF 30'000.- inkl. Mwst. WHG 3 - CHF 30'000.- inkl. Mwst. WHG 4 - CHF 35'000.- inkl. Mwst. Gewerbe - CHF 12'000.- inkl. Mwst.

SANITÄRANLAGEN

Anordnung Sanitärapparate gemäss Plan. Sanitärapparate inkl. Waschturm nach Wunsch Käuferschaft bei Inhaus, Hohenems. Budget: WHG 1 - CHF 30'000.- inkl. Mwst. WHG 2 - CHF 22'000.- inkl. Mwst. WHG 3 - CHF 20'000.- inkl. Mwst. WHG 4 - CHF 28'000.- inkl. Mwst. Gewerbe - CHF 12'000.- inkl. Mwst.

BODENBELÄGE

Garage & Kellerräume: Beton monofinisch
Wohnungen: Eichenparkett oder geschliffener Estrich.

HEIZUNG

Wärmeerzeugung: Wärmepumpe mit Erdsonden
Wärmeverteilung: Bodenheizung

ELEKTROINSTALLATION & BELEUCHTUNG

Installationen: Allg. Elektroinstallation gemäss den geltenden Vorschriften.

Stören: Sämtliche Stören sind elektrisch bedienbar. Leuchten & Lampen:

Grundbeleuchtung & Anschlüsse für jeden Raum nach Wahl Architekt.

Multimedia-Installation: In jeder Wohnung eine Multimedia-Installation und zwei Reserveinstallationen (leer). Türsprechvideoanlage: Innensprechvideoanlage in jeder Wohnung. Steuerung über KNX (Smart Home)
Vorbereitung für E-Autoladestation (Leerrohre)

UMGEBUNG

Vorplatz mit Gartenplatten nach Wahl Architekt.

WINTERGARTEN

Wintergarten Attika Position gemäss Plan.

Terrassen: Holzdielen nach Wahl Architekt.

WANDBELÄGE

Aufenthaltsräume und Zimmer: Abrieb, Körnung und Farbe nach Wahl Architekt.
Bäder: Wasserabweisender Glattputz im Nassbereich nach Wahl Architekt.

DECKEN

Alle Decken roh Beton. (Auf Wunsch der Käufer, können die Decken auch in Weissputz ausgeführt werden.

GARDEROBEN

Anordnung gemäss Plan. Auswahl nach Wahl Architekt. Im Kaufpreis enthalten sind Schränke im Eingangsbereich. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Anordnungsvorschlag und somit nicht Bestandteil des Kaufpreises.

HOCHWERTIGE KÜCHE

Die hochwertige, offene Küche mit High-End-Geräten wird höchsten Ansprüchen gerecht, auch in Sachen Design. Sie ist umfangreich ausgestattet, von der Beleuchtung bis zum Besteckkasten. Der Budgetbetrag gemäss Baubeschrieb steht Ihnen zur freien Gestaltung Ihrer Küche zur Verfügung.

INSPIRIERENDE AUSSTATTUNGSDETAILS

Qualität zu Ihren Füssen – ob Holz, Naturstein, Fliesen, oder Anhydrit das Budget pro Quadratmeter gemäss Baubeschrieb lässt viel Spielraum. Die Decken in den Wohnräumen werden in Beton ausgeführt. Die Wände sind mit einem feinkörnigen Verputz vorgesehen.

MODERNE TECHNIK

Geniessen Sie das Plus an Komfort. Die Haustechnik überzeugt in Design und Funktion. Durch die Fussbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate herrscht stets das gewünschte Wohlfühlklima – auch im Sommer! Die Erdsondenheizung wärmt nicht nur in der kühlen Jahreszeit, sondern kühlt dank passiver Kühlung auch an heissen Sommertagen. Über KNX (Smart Home) können die Elektroanlage, Heizung, Kühlung und Stören bedient werden. Ein Innovatives Beleuchtungskonzept rundet den technischen Komfort ab.

HELLE INNENRÄUME UND SCHÖNE AUSSENRÄUME

Geben Sie sich mehr Raum. Raumhöhen von rund 250 cm, grosse Fenster und sich nach aussen öffnende Räume sorgen für viel Licht und ein grosszügiges Raumgefühl. Dazu kommen grosse, teilweise überdachte Aussenräume, die Ihnen an der frischen Luft viel Platz bieten.

ANSPRUCHSVOLLES BAD

Die Bäder und Duschen sind modern und überzeugen mit einer intelligent konzipierten Raumökonomie. Waschtische, Klosett, Badewanne und Armaturen sind hochwertig und von namhaften Herstellern. Dazu gehört eine bodenebene Dusche mit Hand- und auf Wunsch mit Regenduschkopf. Das Budget gemäss Baubeschrieb bietet Ihnen viel Gestaltungsspielraum.

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN UND AUFZUG

Der geräumige Eingangsbereich heisst Sie oder Ihre Gäste willkommen. Die Treppenhausgestaltung und -beleuchtung setzt auf hochwertige Materialien. Der barrierefreie Personenaufzug von der Tiefgarage in alle Ebenen der Wohnungen ist mit einer Kapazität bis acht Personen ausgesprochen grosszügig. Natürlich gibt es für Gäste Besucherparkplätze in der designten Tiefgarage.

UMWELTSCHONEND LEBEN

Das Gebäude hat eine hochwertige Wärmedämmung und eine Erdsondenheizung. Alle Fenster haben eine energieeffiziente und wärmeschutzdämmende Dreifach-Wärmeschutzverglasung. Die Gebäudekonstruktion wird zudem hohen Schallschutzanforderungen nach innen wie aussen gerecht.

VIEL PLATZ IN KELLER UND GARAGE

Hier bringen Sie alles unter. Jede Wohnung besitzt einen grosszügigen Kellerraum, Fahrradabstellplätze stehen in genügender Anzahl zur Verfügung. Dazu können Sie Parkplätze in der Tiefgarage für Ihr Auto oder Motorrad erwerben.

WINTERGARTEN

Die Attikawohnung bietet einen grosszügigen Wintergarten. So können die Übergangszeit optimal genutzt werden.

KONTAKT

Beratung & Verkauf



VERMARKTUNG & VERKAUF

NUF GmbH
Bahnhofstrasse 23, 9443 Widnau
071 595 10 59, info@nuf.swiss

N2A

ARCHITEKTUR & ENTWICKLUNG

N2A AG
Bahnhofstrasse 23, 9443 Widnau
071 595 10 40, info@n2a.ch



FINANZIERUNGSPARTNER

Clientis Biene Bank im Rheintal
Rorschacherstrasse 9, 9450 Altstätten SG
071 757 82 82, adrian.knechtle@bienebank.clientis.ch

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Mass- und Flächenangaben sind circa-Masse. Bruttowohnfläche = Beheizte Fläche ohne Aussenwände, inkl. Innenwände.

Stand 21.10.2022

designed by N2A
www.n2a.ch

