

Rorschach - 9 hochwertige Eigentumswohnungen



Scheffel

2	INHALTSVERZEICHNIS
3	RRORSCHACH
4	ORTSPLAN
5	SITUATION
6	AUSSENVISUALISIERUNG
7	INNENVISUALISIERUNGEN
8	ERDGESCHOSS WEST
9	ERDGESCHOSS OST
10	1. OBERGESCHOSS WEST
11	1. OBERGESCHOSS OST
12	2. OBERGESCHOSS WEST
13	2. OBERGESCHOSS OST
14	3. OBERGESCHOSS WEST
15	3. OBERGESCHOSS OST
16	ATTIKAGESCHOSS
17	TIEFGARAGE MIT KELLERRÄUMEN
18	HIGHLIGHTS
19	KURZ-BAUBESCHRIEB
20	INFORMATIONEN KÄUFER
21	VERKAUFSPREISE
22	KONTAKTDATEN

Stadt am See - Mittendrin statt nur dabei

Willkommen in Rorschach, einer bezaubernden Stadt, die am Ufer des malerischen Bodensees liegt. Diese idyllische Stadt vereint Geschichte, Natur und modernen Charme auf harmonische Weise.

Die Schönheit Rorschachs wird jedoch erst durch seine atemberaubende Lage am Ufer des Bodensees komplettiert. Der See erstreckt sich vor der Stadt in seiner vollen Pracht, umgeben von sanften Hügeln. Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit, an den Ufern des Sees entlangzuschlendern und die erfrischende Brise zu genießen oder sogar eine Bootsfahrt zu unternehmen, um die Region aus einer neuen Perspektive zu erleben.

Die Stadt liegt eingebettet zwischen dem hügeligen Appenzellerland und dem Bodensee. Was einerseits die Nähe zum Wasser, andererseits aber auch eine einmalige Aussicht über die Region und die Weite des Bodensees bietet. Auf ausgedehnten Spaziergängen in der Natur lässt sich gut dem Alltagsstress entfliehen. Oder Sie nutzen eines der vielen Sportangebote auf oder neben dem See - wie Segeln, Rudern, Beachvolleyball.

Die Stadt ist nicht nur für ihre äussere Schönheit bekannt, sondern auch für ihre herzlichen Bewohner. In den gemütlichen Cafés und Restaurants Rorschachs können Sie feine Gerichte verschiedenster Nationalitäten geniessen. Die lockere Atmosphäre der Stadt lädt dazu ein, sich zu entspannen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Kulturell hat Rorschach ebenfalls viel zu bieten. Von Kunstgalerien über kulturelle Veranstaltungen bis hin zu Museen, die die Geschichte der Stadt lebendig werden lassen, gibt es hier zahlreiche Möglichkeiten, in die lokale Kultur einzutauchen. Ob Sie nun an Geschichte interessiert sind, die Natur lieben oder einfach nur die malerische Schönheit einer charmanten Stadt genießen möchten, Rorschach hat für jeden etwas zu bieten. Erleben Sie die Mischung aus Geschichte, Natur und modernem Flair, die Rorschach zu einem wahren Juwel am Bodensee macht.

Zahlen / Fakten

Lage:

Bodenseeregion, mit Seeanstoss
396 - 471 m ü.M.

Verkehrsverbindungen:

Autobahn A1, Zug mit direktem Anschluss an nationale und internationale Zugverbindungen, Bus/Postauto

Kanton:

St. Gallen

Wahlkreis:

Rorschach

Nachbargemeinden:

Rorschacherberg, Goldach, Tübach

Fläche:

1.78 km²

Einwohner:

9'545 (Stand 31. Dezember 2021)

Freizeit:

Strandbad, Badhütte, Stadtgarten, Bootsverleih, Forum Würth, Seepark, reichhaltiges kulinarisches Angebot usw.

Naherholungsgebiet:

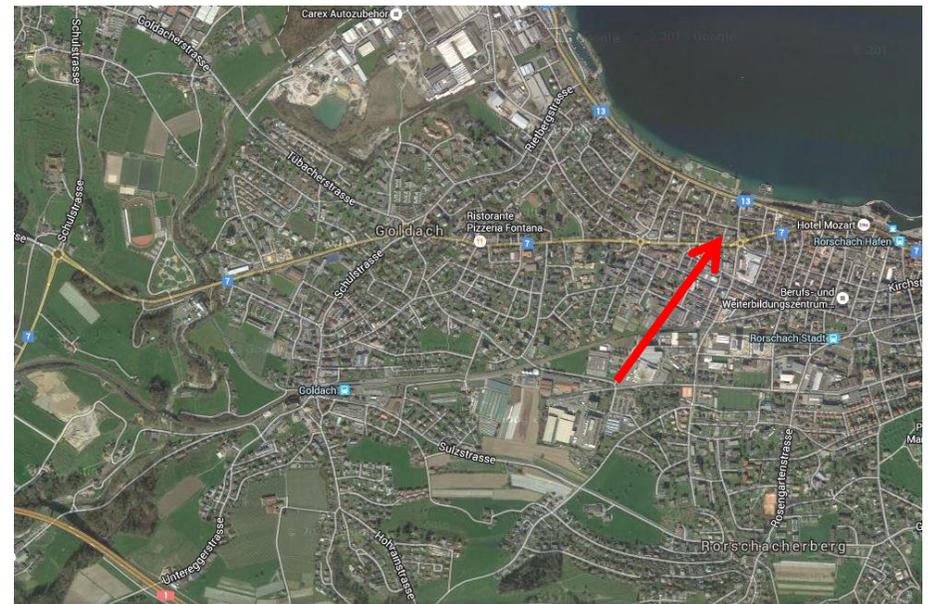
Seeuferbereiche, Vita-Parcours, Velowege, Wanderwege

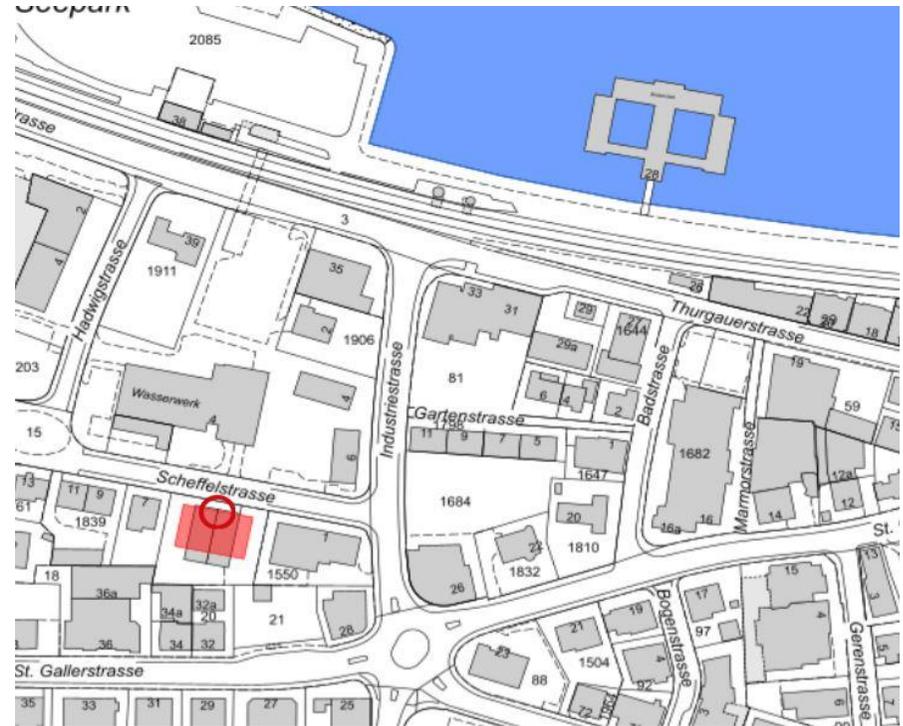
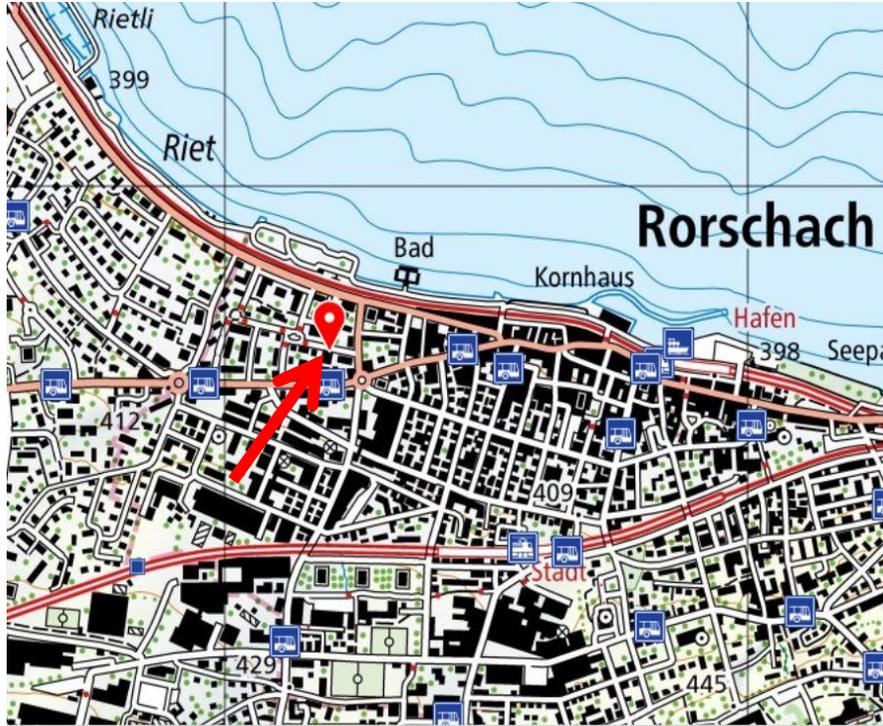
Distanz und Fahrzeiten zu grösseren Orten mit dem Auto:

St. Gallen	12 km	15 Min
Zürich	95 km	1 h 4 Min
Chur	91 km	1 h 0 Min

Das neue Wohngebäude entsteht in einem ruhigen Wohnquartier an einer Quartier-Strasse mit sehr wenig Verkehr, in unmittelbarer Nähe zum See (150m). Das moderne, kubische Gebäude mit attraktiver Steinoptik-Verblender-Fassade umfasst 9 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 19 Einstellplätzen. Bei der Planung standen Komfort und praktischer Nutzen der Bewohner an erster Stelle und so zeigen sich die Wohnflächen grosszügig und durchdacht konzipiert. Die gedeckten Süd- und Nordbalkone je Wohnung und der Ausblick je nach Geschoss vermitteln zusätzliche Wohlfühlgarantie.

Zentral gelegen, profitieren Sie von der ausgezeichneten Lage und erreichen die wichtigsten Infrastrukturen in nur wenigen Geh-Minuten. Alle Schulklassen vom Kindergarten bis zur Oberstufe sind im Radius von 400 m -750 m Fussweg erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Fachgeschäfte sind alle in Gehdistanz.









3.5 - Zimmer-Wohnung EG West

Scheffel

WHG: 0.2	
Nettowoohnfläche	102.90 m ²
Aussennutzfläche	34.20 m ²
Aussennutzfl. n. überd.	99.70 m ²
Geschossfläche	107.90 m ²



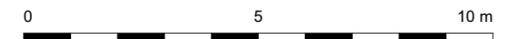
ERDGESCHOSS WEST



Mst. 1:100

Dat. 16.08.2023 / pb

ERDGESCHOSS OST



Mst. 1:100

Dat. 16.08.2023 / pb

4.5 - Zimmer-Wohnung 1.OG West

WHG: 1.2	
Nettowoohnfläche	122.90 m ²
Aussennutzfläche	34.30 m ²
Geschossfläche	129.20 m ²

Scheffel



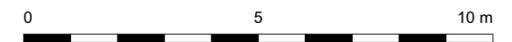
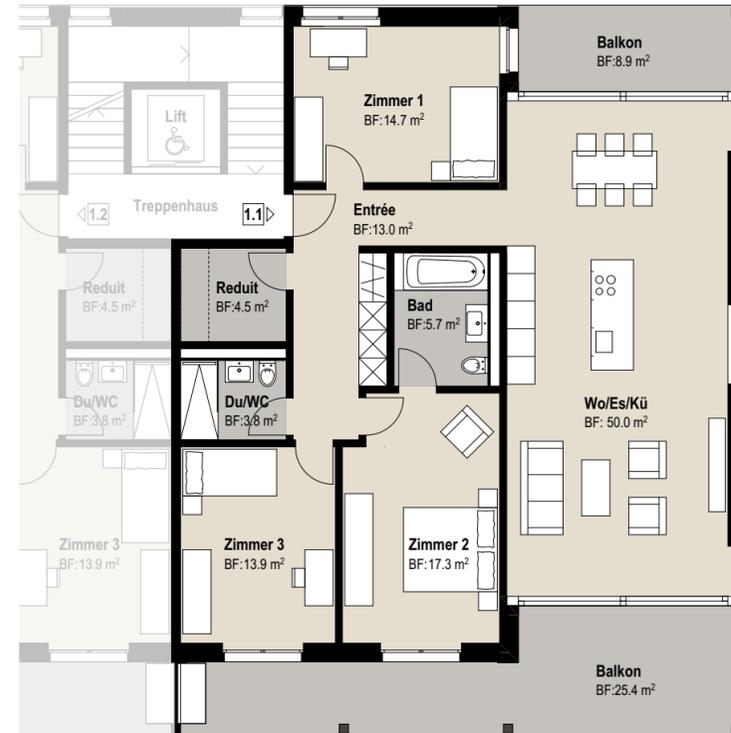
1. OBERGESCHOSS WEST



Dat. 16.08.2023 / pb

WHG: 1.1	
Nettowoohnfläche	122.90 m ²
Aussennutzfläche	34.30 m ²
Geschossfläche	129.20 m ²

1. OBERGESCHOSS OST



Mst. 1:100

Dat. 16.08.2023 / pb

4.5 - Zimmer-Wohnung 2.OG West

WHG: 2.2	
Nettowohnfläche	122.90 m ²
Aussennutzfläche	34.30 m ²
Geschossfläche	129.20 m ²

Scheffel



2. OBERGESCHOSS WEST



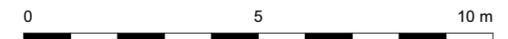
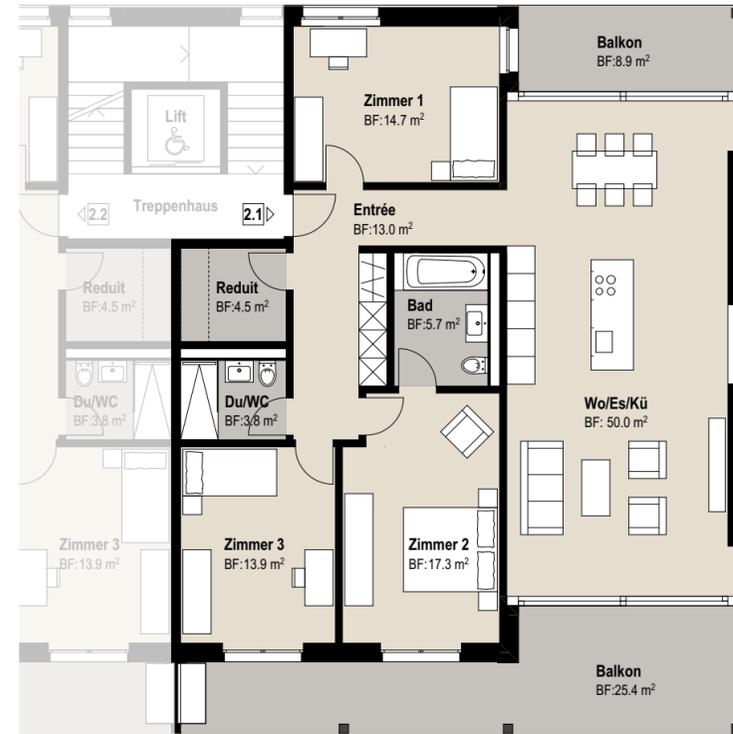
Mst. 1:100



Dat. 16.08.2023 / pb

WHG: 2.1	
Nettowoohnfläche	122.90 m ²
Aussennutzfläche	34.30 m ²
Geschossfläche	129.20 m ²

2. OBERGESCHOSS OST



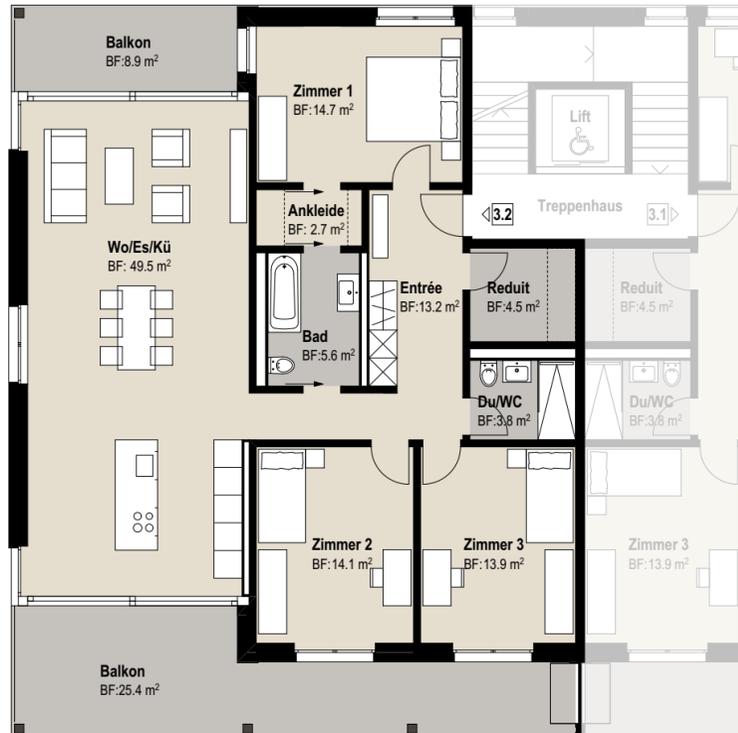
Mst. 1:100

Dat. 16.08.2023 / pb

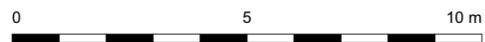
4.5 - Zimmer-Wohnung 3.OG West

WHG: 3.2	
Nettowohnfläche	122.00 m ²
Aussennutzfläche	34.30 m ²
Geschossfläche	128.50 m ²

Scheffel



3. OBERGESCHOSS WEST

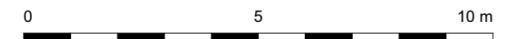
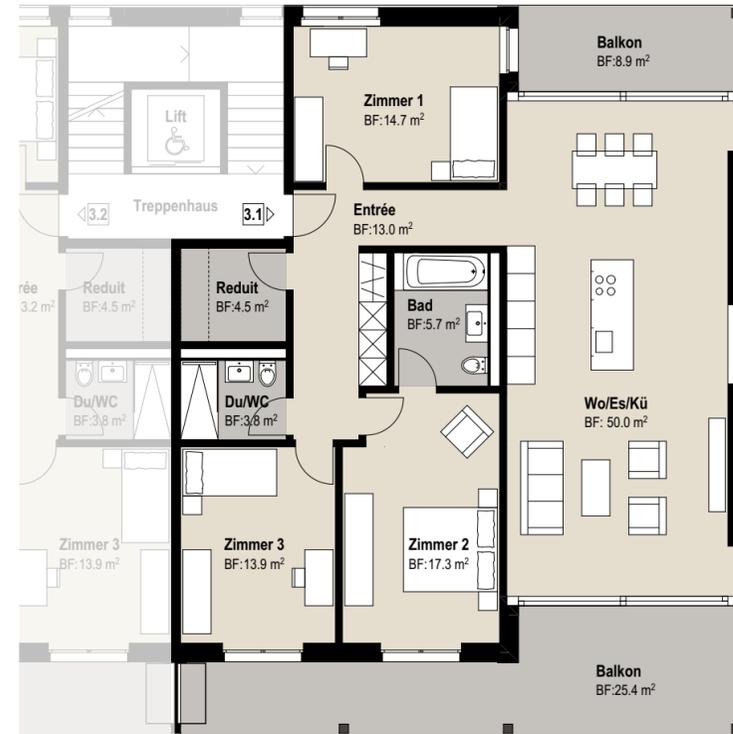


Mst. 1:100

Dat. 16.08.2023 / pb

WHG: 3.1	
Nettowoohnfläche	122.90 m ²
Aussennutzfläche	34.30 m ²
Geschossfläche	129.20 m ²

3. OBERGESCHOSS OST



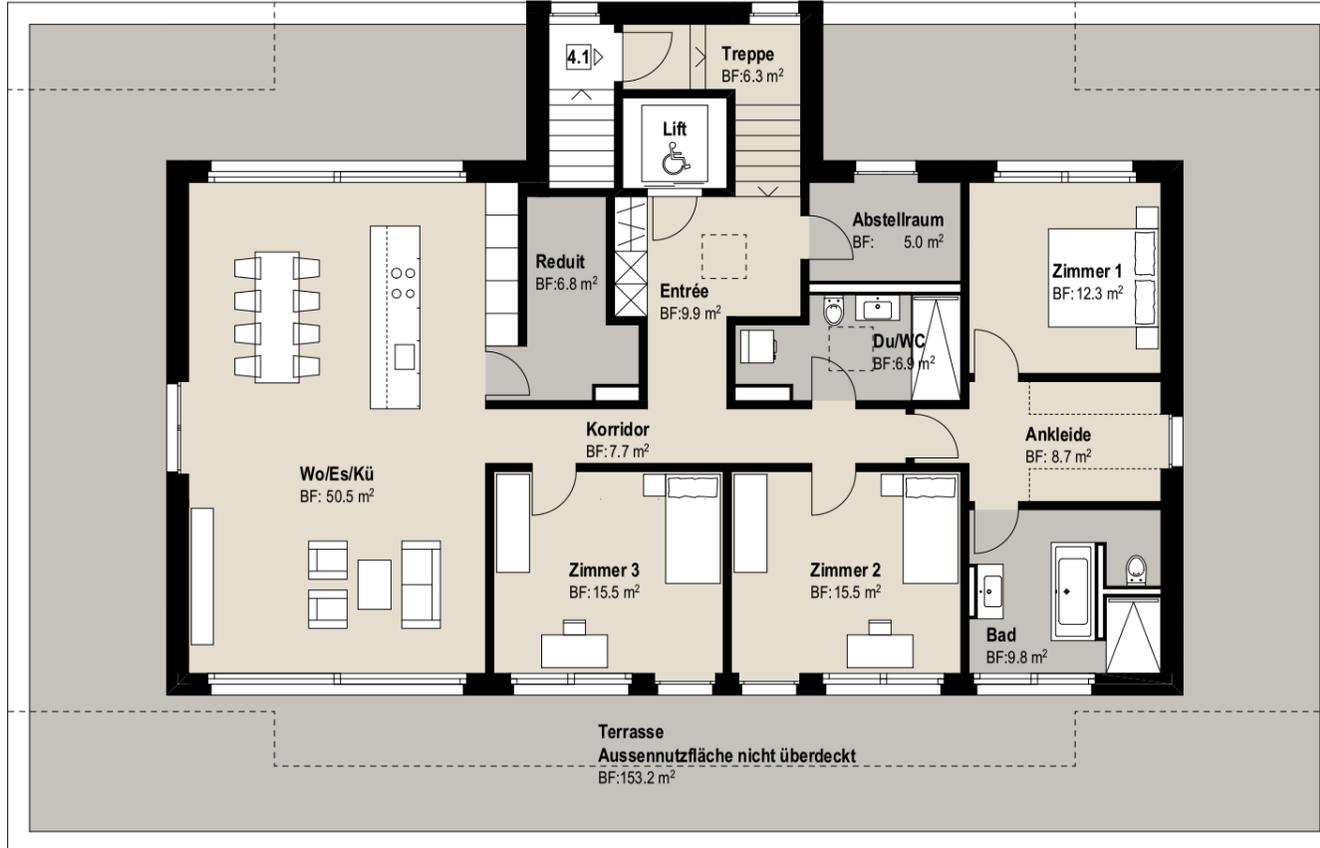
Mst. 1:100

Dat. 16.08.2023 / pb



WHG: 4.1
 Nettowohnfläche
 154,90 m²
 Aussennutzfläche
 153,20 m²
 Geschossfläche
 163,30 m²

0
 5
 10 m
 Mst. 1:100
 Dat. 16.08.2023 / pb



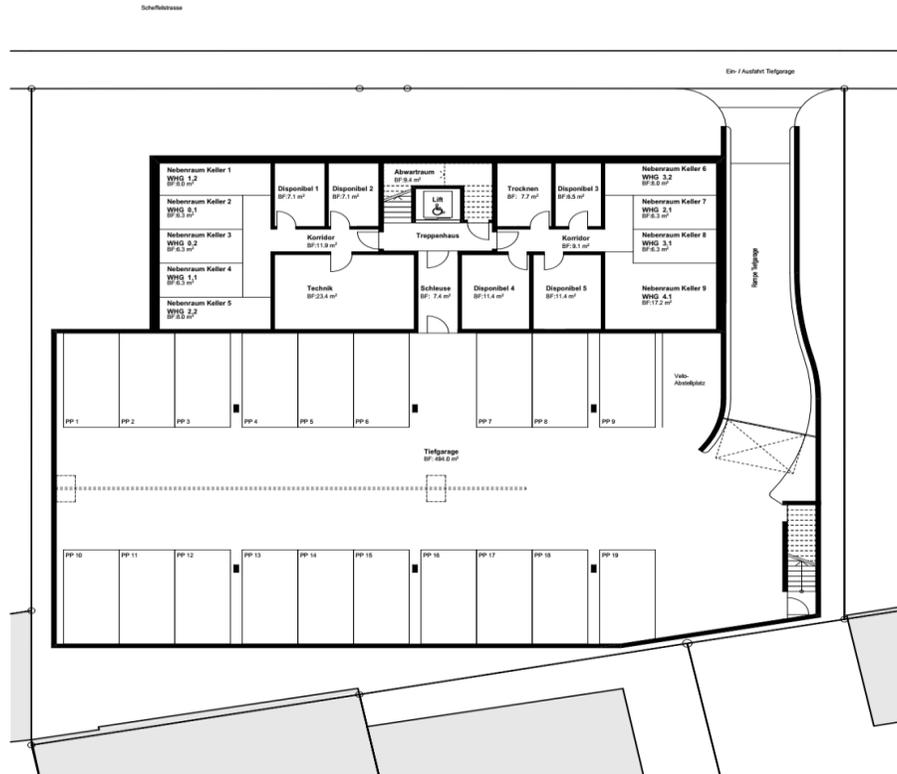
ATTIKA

4.5 - Zimmer-Wohnung Attika

TIEFGARAGE MIT KELLERRÄUMEN

Scheffel

Untergeschoss / Keller / Tiefgarage



19 Einstellplätze
4 Disponibelräume
9 Kellerräume



Der detaillierte Baubeschrieb mit Raumtabelle und Budgetpositionen ist als separates Dokument beigelegt. Der hochwertige Bau- wie auch Ausbaustandard ist aus dem Beschrieb ersichtlich, einige spezielle Highlights sind hier aufgeführt:

Gebäude

- Massivbauweise mit Aussenisolation und Verblendern in Backsteinoptik
- Erdwärmesondenheizung mit Sole-Wärmepumpe inkl. Kühlung Free-Cooling-System
- Jede Wohnung 2 grossflächige Terrassen oder Balkone
- Flachdächer als Schwarzdächer ausgeführt
- Hochwertige und zeitgemässe Isolationen
- Kunststoff-Metallfenster mit 3fach Isolierverglasungen
- Modernste Liftanlage von Keller bis Dachgeschoss
- Grundinstallation E-Mobilität in der Tiefgarage
- Videogegensprechanlage
- Grossflächige Photovoltaik-Anlage auf Dach Attika

Wohnungen

- Raumhöhen im Erdgeschoss 2.95m, Obergeschosse 2.60m
- Separates Reduit je Wohnung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung pro Wohnung mit eigenem steuerbaren Lüftungsgerät
- Rafflamellenstoren und Sonnenstoren elektrisch bedienbar
- Einbauspot LED in Küche, Gang und Balkon/Sitzplatz
- Je eine Hebe-Schiebetüre im Wohn- und Essbereich
- Fussbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Zimmern
- Modernste Küchen mit Kochinseln und allen Geräten gem. Budget
- Multimediainstallation mit Glasfaserleitungen in alle Wohnungsverteiler
- Je 2 Sanitärbereiche, begehbare Dusche mit Wandablauf
- Waschturm je Wohnung

HINWEIS:

Massgebend ist der separat detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Die nach-folgenden Ausführungen sind Auszüge daraus.

ALLGEMEIN:

- Alle Geschosse sind rollstuhlgängig und werden mittels Lifts erschlossen. Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt in der Tiefgarage, komplett vorbereitet für E-Mobilität

KONSTRUKTION:

- Dach: Flachdach mit Photovoltaikanlage
- Decken: Beton, Weissputz gestrichen
- Fassade: Kompaktfassade mit Verblendern in Backsteinoptik
- Fenster: Kunststoff-Metall, 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Verbundraffstoren elektrisch, Markise auf Terrasse/Balkon elektrisch

HEIZSYSTEM:

- Wärmeerzeugung mit Erdsondenwärmepumpe und Kühlung Free-Cooling System
- Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Bodenheizung mit Raumthermostaten

LÜFTUNGSANLAGE:

- Jede Wohnung eigene kontrollierte Wohnraumlüftung
- Kellergeschoss mit separater Lüftungsanlage
- Auto-Einstellhalle natürlich entlüftet nach Vorschriften

ELEKTRO:

- Hauptverteilung mit Zähleranlagen im Technikraum im Untergeschoss
- Multimedia-Anschlüsse mit Glasfasererschliessung
- Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten
- Türsprechanlage mit Video-Gegensprechanlage und Türöffner
- Grundinstallation E-Mobilität in Tiefgarage
- PV-Anlage auf Dach Attika

SANITÄR:

- Apparate: Sämtliche Apparate Keramik weiss
- Je Wohnung ein Sanitärbereich mit Badewanne und einmal mit Dusche
- Hoher Ausbaustandard als Grundausstattung
- Je Wohnung ein Waschturm

AUFZÜGE:

- Liftanlage mit Elektro-Antrieb
- Kabinengrösse 140/110 cm
- Rollstuhlgängig/behindertengerecht
- Nutzlast 630kg

KÜCHE:

- Gemäss separatem Küchenplan

OBERFLÄCHEN:

- Untergeschoss Boden: Hartbeton
- Untergeschoss Wände / Decken: Gestrichen
- Obergeschosse Boden: Parkett u. Platten
- Obergeschosse Wände / Decken: Abrieb / Weissputz gestrichen
- Nasszellen Boden: keramische Platten
- Nasszellen Wände: keramische Platten / Abrieb
- Sitzplatz / Balkone: keramische Platten

Wärmedämmung gemäss bewilligtem Energienachweis. Unwesentliche Änderungen, die keine baulichen und qualitativen Nachteile zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Änderungen und Spezialwünsche des Käufers gegenüber diesem Baubeschrieb müssen schriftlich festgehalten werden. Die daraus resultierenden Mehrkosten allfälliger Planer Honorare werden in Rechnung gestellt. Zulasten der Käuferschaft gehen ebenfalls allfällige durch Abänderungswünsche verursachte höhere öffentlich-rechtliche Abgaben (z.B. Anschlussgebühren). Für die vom Käufer vorgeschriebenen Fabrikate und Ausführungen, die von diesem Baubeschrieb abweichen, übernimmt die Verkäuferschaft keine Garantie. Alle Preise verstehen sich inkl. MWST.

Käuferwünsche

Sofern der Baufortschritt und die Gestaltung es erlauben, können Grundrisse und der Ausbaustandard innerhalb der Wohnungen individuell verändert werden. Vorbehalten bleiben Bedingungen, die durch die Hausinstallationen (Sanitär, Lüftung etc.) oder durch statische Erfordernisse vorgegeben sind.

Verkaufspreise

Die Preise verstehen sich schlüsselfertig inklusive Gebühren. Einzig die Zinskosten für die Finanzierung, 50% der Handänderungs- und Grundbuchgebühren sowie Sonderwünsche/Mehrkosten der Käuferschaft sind nicht eingerechnet.

Verkaufspreise gelten inklusive Mehrwertsteuer. Allfällige gesetzliche Veränderungen des Steuersatzes sind eingerechnet.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieses Dossiers können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf dem Projektstand zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Dossiers. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Eigentumswohnungen

Scheffelstrasse 3, 9400 Rorschach

Referenz	Geschoss	Wohnungstyp	Fläche (NWF*)	Verkaufspreis (CHF)	Status
1.1	Erdgeschoss Ost	3.5 Zimmer	103 m2	675'000	VERFÜGBAR
1.2	Erdgeschoss West	3.5 Zimmer	103 m2	695'000	VERFÜGBAR
1.3	1. Obergeschoss Ost	4.5 Zimmer	123 m2		VERKAUFT
1.4	1. Obergeschoss West	4.5 Zimmer	123 m2		VERKAUFT
1.5	2. Obergeschoss Ost	4.5 Zimmer	123 m2	880'000	VERFÜGBAR
1.6	2. Obergeschoss West	4.5 Zimmer	123 m2		VERKAUFT
1.7	3. Obergeschoss Ost	4.5 Zimmer	123 m2		VERKAUFT
1.8	3. Obergeschoss West	4.5 Zimmer	123 m2		VERKAUFT
1.9	Attika	5.5 Zimmer	155 m2		VERKAUFT

Preis pro Tiefgaragenplatz

35'000

Disponibelraum klein

verkauft

Disponibelraum gross

verkauft

*NWF = Nettowohnfläche

Voraussichtlicher Bezug Spät-Sommer 2025

VERKAUF

HUTTER & PARTNER 
Immobilientreuhand AG

Hutter & Partner Immobilientreuhand AG

Geschäftshaus FARO

Hauptstrasse 65

CH-9401 Rorschach

Tel. +41 71 845 49 49

www.hutterundpartner.ch

kontakt@hutterundpartner.ch

geprüft und empfohlen vom



HEV Rorschach und Umgebung

Adresse Bauprojekt

Scheffelstrasse 3

9400 Rorschach