Neudorf

IHR NEUES
ZUHAUSE
IN SENNWALD



RHYMO® Immobilien



DIE ÜBERBAUUNG NEUDORF — IHR NEUES ZUHAUSE

In der Überbauung “Neudorf” entstehen zwei **Mehrfamilienhäuser** mit je sechs 4.5-Zimmerwohnungen und je zwei 3.5-Zimmer-Attikawohnungen.

Inhalt

05 **ÜBERBLICK**

06 **SENNWALD UND UMGEBUNG**

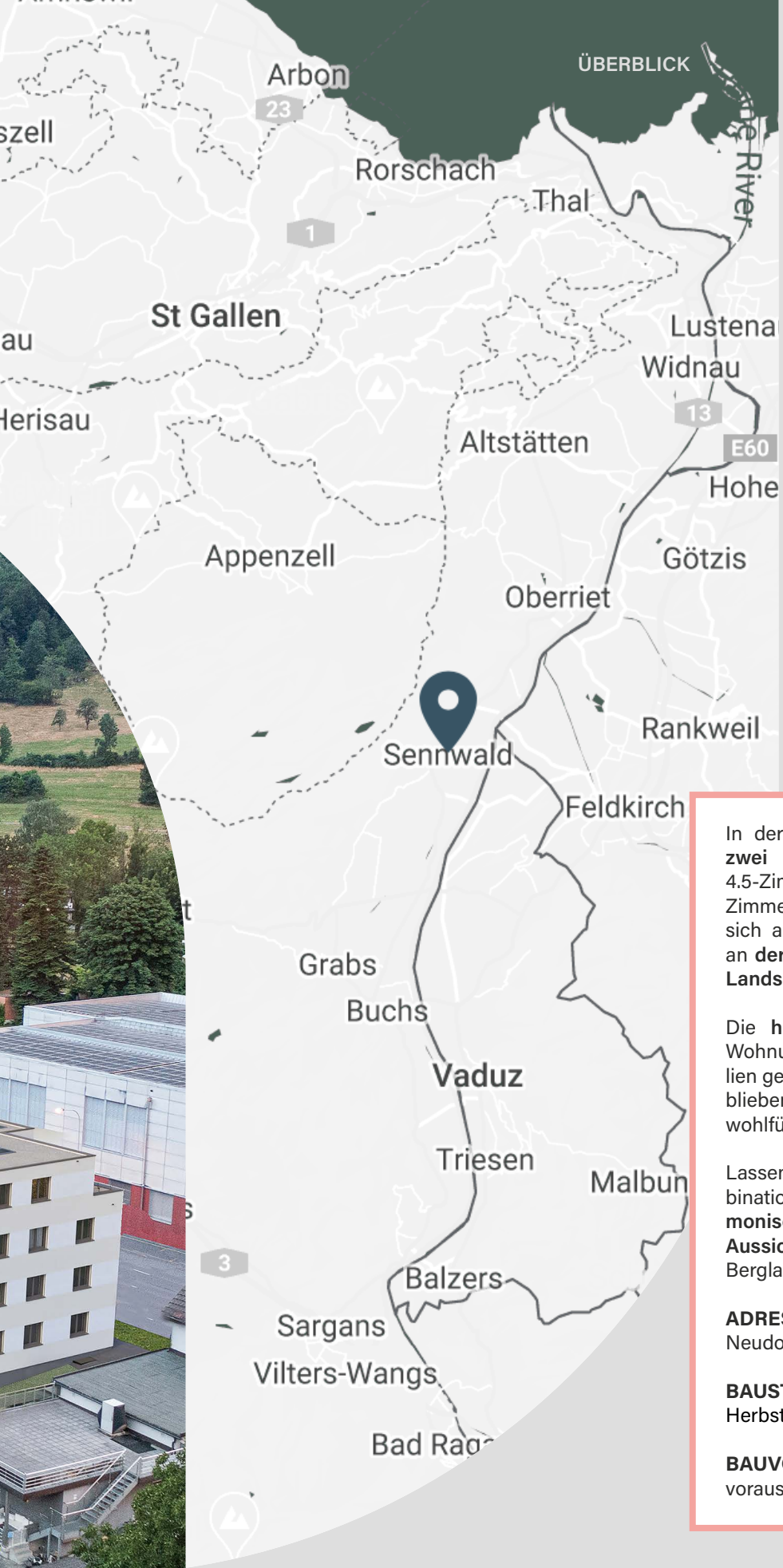
08 **NEUDORF**

12 **eSMART-SYSTEM UND GRUNDRISS**

16 **KURZBAUBSCHRIEB**

21 **ANSPRECHPERSON UND KONTAKT**


16
Münchwilen
Sirnach
Wil
1
Uzwil
7
Kirchberg
Flawil



In der Überbauung "Neudorf" entstehen **zwei Mehrfamilienhäuser** mit je sechs 4.5-Zimmerwohnungen und je zwei 3.5-Zimmer-Attikawohnungen. Sie befinden sich an **ruhiger Lage**, direkt angrenzend an **der Schutzzone für Lebensräume und Landschaften**.

Die **hellen und grosszügig** gestalteten Wohnungen sind besonders gut für Familien geeignet. Aber auch junge und junggebliebene Bewohner/innen werden sich dort wohlfühlen.

Lassen Sie sich begeistern von der Kombination aus **komfortablem Wohnen, harmonischer Architektur** und **fantastischer Aussicht** aufs Rheintal und die umliegende Berglandschaft.

ADRESSE
Neudorf 21 und 21a, 9466 Sennwald

BAUSTART
Herbst 2023

BAUVOLLENDUNG
voraussichtlich Sommer 2025



Sennwald

EINE LIEBENSWERTE GEMEINDE

Sennwald liegt im malerischen **Rheintal** und ist umgeben von imposanten **Gebirgszügen**. Die **Natur** rund um die Gemeinde bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten für **Freizeitaktivitäten und Erholung**. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten **Anbindung** an die Autobahn und den öffentlichen Verkehr.

Umgebung

AUTO
Sennwald liegt an den Hauptverkehrsachsen St. Gallen–Chur und Zürich–Chur.

Haag	7 min
Buchs SG	13 min
Sargans	22 min
Altstätten	20 min
St. Gallen	40 min
Chur	40 min
Zürich	75 min

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Haag	14 min
Buchs SG	21 min
Sargans	37 min
Altstätten	37 min

ZU FUSS

Bushaltestelle	2 min
Volg (Einkauf)	9 min

STEUERN
Sennwald gehört mit einem Steuerfuss von 75% (Stand 2023) zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton St. Gallen.

BILDUNG
In Sennwald befindet sich der Kindergarten und das Primarschulhaus "Zil", welches kürzlich neu erstellt wurde. Das Oberstufenzentrum "Türggenau" befindet sich im 10 Radminuten entfernten Salez.
Mit dem Neubau in Sennwald, nördlich der Bifigstrasse und entlang der Hauptstrasse, entstand ein zukunftsgerichtetes Schulgebäude für Kinder vom ersten Kindergarten bis zur 2. Klasse. Die Konzeption des Erweiterungsbaus unterstützt die Umsetzung des Zyklus 1 nach dem neuen Lehrplan. Es entstand ein Lernort für 80 bis 100 Kinder.

FREIZEIT
Sennwald ist die nördlichste und kontrastreichste Gemeinde in der Region Werdenberg und liegt am Fusse des imposanten Alpsteins. Mit seinen drei Bergseen, 24 Berggasthäusern und sechs Luftseilbahnen bietet der Alpstein ein dichtes Wanderwegnetz, das Naturliebhaber begeistert. Das Bergpanorama mit den majestätischen Chrüzbergen, Staubere und Hoher Kasten bildet einen beeindruckenden Kontrast zur Weite der Rheinebene.
Die herrlichen Wälder und Auen rund um Sennwald eignen sich ideal zum Spazieren, Joggen und Radfahren. Zudem gibt es zahlreiche Vereine, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten für jeden Geschmack bieten. Sennwald ist auch ein Paradies für Biker mit ausgeschilderten Routen und den beliebten Werdenberger-Biketrail. Skater finden auf dem Rheindamm und den speziellen Skaterrouten ihren Spass.

Neudorf.

SO WOHNEN SIE IM NEUDORF

Die **lichtdurchfluteten, grosszügig** gestalteten Wohn- und Schlafbereiche, das **geräumige, natürlich belichtete** Badezimmer und die **grosse** Wohnküche garantieren **Lebensqualität** pur. Zudem verfügen alle Wohnungen über einen Eingangsbereich mit Garderobe sowie genug **Abstellräumlichkeiten** in der Wohnung, im Keller und auf dem Balkon.



HÖCHSTER KOMFORT

Die Wohnungen werden in einem hochwertigen Stockwerkeigentums-Standard gebaut. Sie bestechen durch ihre grosszügigen Grundrisse und komfortablen Ausstattungen. Dazu gehört zum Beispiel das eingebaute eSMART-System, mit dem Sie die Temperatur in allen Räumen bequem einstellen und Ihren Energieverbrauch in Echtzeit messen können (mehr Informationen dazu finden Sie im Kasten auf S. 12).

SAGENHAFTE AUSSICHT

Alle Wohnungen haben eine dreiseitige Orientierung sowie grossflächige Sitzplätze, Balkone oder Terrassen. So wird sowohl der Bergsicht wie auch der Besonnung Rechnung getragen. Aus allen Geschossen geniessen Sie eine fantastische Aussicht in Richtung Rheintal und Liechtenstein und die wunderbare umliegende Berglandschaft.

UMWELTFREUNDLICH WOHNEN

Die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern liefern den grössten Teil des Stroms für die Wasser-Wasser-Wärmepumpe Diese Stromversorgung ist nicht nur nachhaltig, sondern senkt gleichzeitig auch Ihre Energiekosten. Zudem werden beim Neubau alle gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit erfüllt oder übertroffen.

HARMONISCHE ARCHITEKTUR

Die Gebäude treten als kompakte, kubische Baukörper in Erscheinung. Die warmen und weichen Farben schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Die Fassade selbst ist ruhig und strukturiert gegliedert, das Attikageschoss übernimmt die Fluchten aus den darunter liegenden Geschossen.

PARKPLÄTZE
Es stehen grosszügige Tiefgaragenplätze mit mind. 3m Breite, Aussenparkplätze sowie fünf Besucherparkplätze zur Verfügung. Ausserdem gibt es einen Veloraum im Untergeschoss.

GESTALTEN SIE IHREN WOHNTRAUM
Sie haben die Möglichkeit, Ihre neue Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen mitzugestalten. Wählen Sie in Küche, Garderobe, Bad und bei den Böden die Ausstattung, welche am Besten zu Ihrem Geschmack und Ihrem Wohnkonzept passt.





Ihre neue Wohnung verfügt über zwei **Nasszellen** mit Dusche und WC. Das grössere Tageslicht-Bad ist zusätzlich mit einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Alle Apparaturen sind in eleganter weisser Ausführung gehalten. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen **Wirtschaftsraum**. Der Raum verfügt über ein eigenes Abwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss sowie den nötigen Anschlüssen für Ihren eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

Die **Küche** überzeugt mit einem eleganten Design und einer modernen Ausstattung von V-Zug bestehend aus Geschirrspüler, Combi-Steamer, Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach und einem Induktion-Glaskeramikkochfeld mit integriertem Kochfeldabzugssystem. Die Küche sowie der grosszügige **Wohn- und Essbereich**, der **Eingang** und die **Zimmer** sind mit stilvollem Parkett ausgestattet. Die Glattputzdecken und abgeriebenen Wände, welche weiss gestrichen werden, verleihen den Räumen ein helles und luftiges Ambiente. Die elektrisch bedienbaren Lamellenstoren und Markisen bieten Ihnen zusätzlichen Komfort in Ihrer neuen Wohnung.



LIEFERANTEN

Küche:	Movanorm AG, 9490 Vaduz
Garderobe:	Movanorm AG, 9490 Vaduz
Sanitärapparate:	Richner, 7000 Chur
Bodenbeläge:	Richner, 7000 Chur

Gru

esmart

eSMART-System

Erleben Sie modernes **Wohnen auf höchstem Niveau** mit dem innovativen eSMART-System. Dank einem einzigen Touchscreen in Ihrer Wohnung haben Sie die volle **Kontrolle** über alle Funktionen. Das Standardpaket umfasst die Regelung der **Raumtemperatur**, die **Steuerung der Rollläden**, die **Überwachung des Energieverbrauchs** in Echtzeit sowie eine **Video-Gegensprechanlage**. Optional können Sie auch die **Beleuchtung** und **Steckdosen** integrieren.

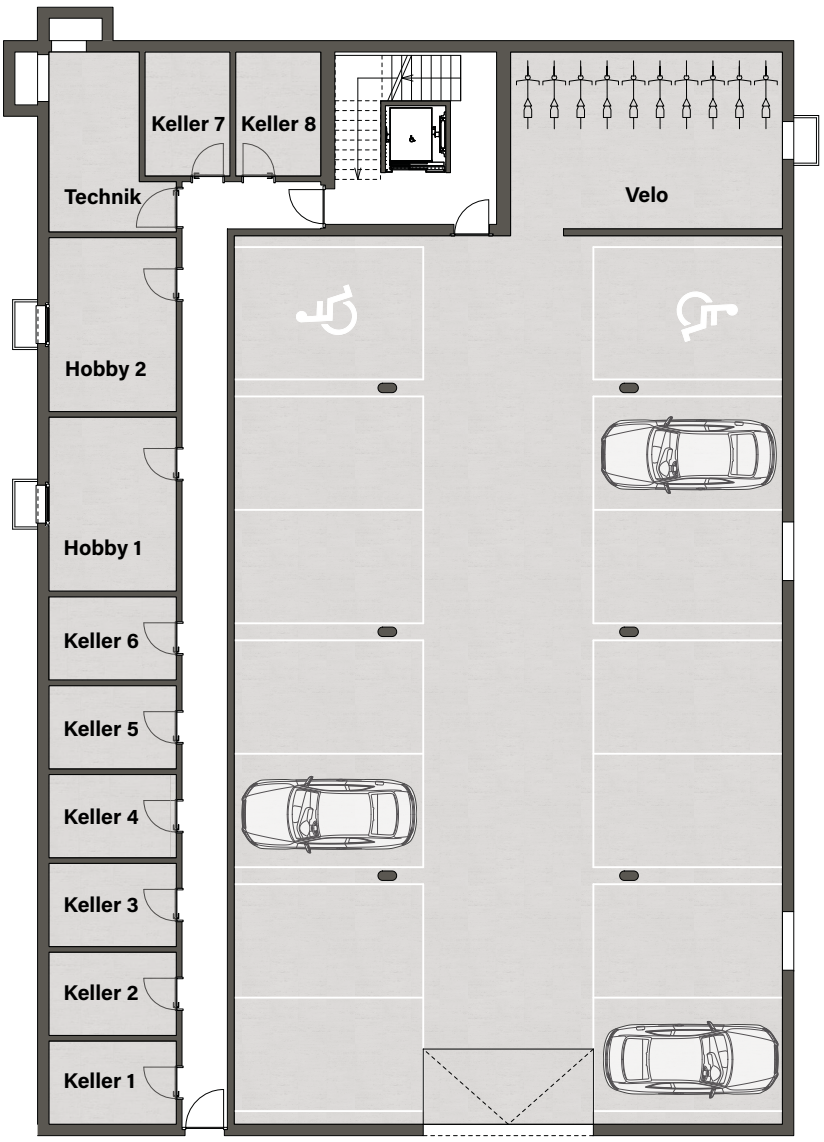
Sie benötigen keinerlei technische Vorkenntnisse, denn das eSMART-System ist **kinderleicht** und **intuitiv** zu bedienen. Mit dem Touchscreen können Sie die Heizung in jedem Zimmer präzise auf die **gewünschte Temperatur** einstellen. Ein zusätzliches Plus ist das Szenario «Auf Wiedersehen», das automatisch die Heizung herunterregelt und die Leuchten ausschaltet, ohne dass Sie durch die ganze Wohnung gehen müssen. Mit dem eSMART-System behalten Sie zudem den **Energieverbrauch von Warmwasser**, **Heizung** und **Strom** im Blick, um unliebsame Überraschungen bei der Verbrauchsabrechnung zu vermeiden.

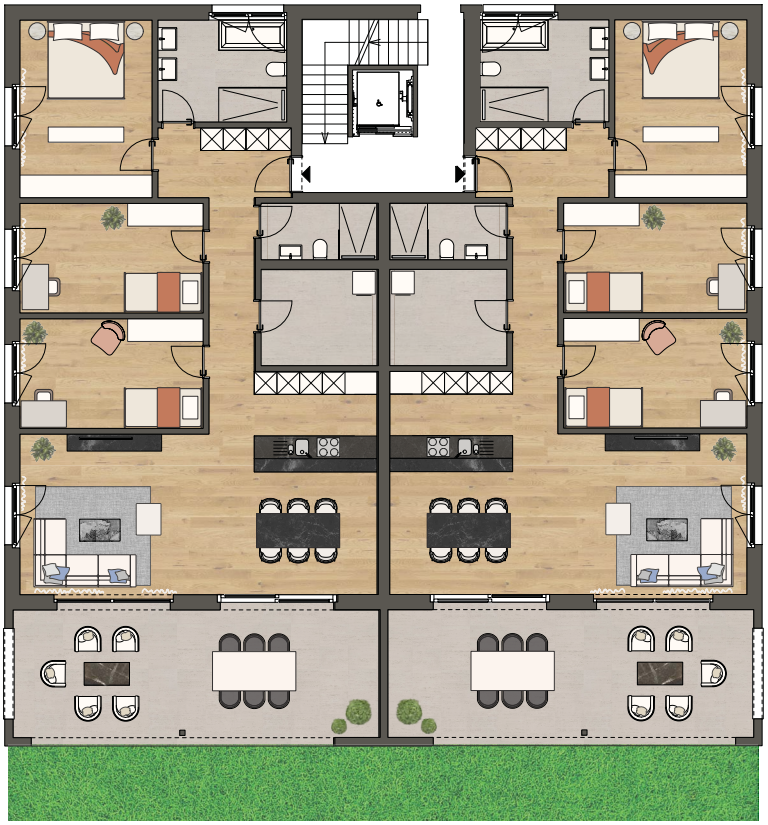
Über eine **App** haben Sie auch mit dem Smartphone jederzeit und von überall aus Zugriff auf Ihre **Haussteuerung**. Ganz gleich, ob Sie sich in der Wohnung oder unterwegs befinden, Sie können Ihr Zuhause sicher und bequem steuern.

Weitere Infos unter: www.myesmart.ch

Grundriss-pläne

Untergeschoss Mst: 1:200





Mst: 1:200

ERDGESCHOSS

4,5-Zimmerwohnungen

BGF	132 m²
NGF	126 m²
Terasse gedeckt	33 m²
Garten	87 m²

1. OBERGESCHOSS

4,5-Zimmerwohnungen

BGF	132 m²
NGF	126 m²
Loggia	33 m²



Mst: 1:200



Mst: 1:200

2. OBERGESCHOSS

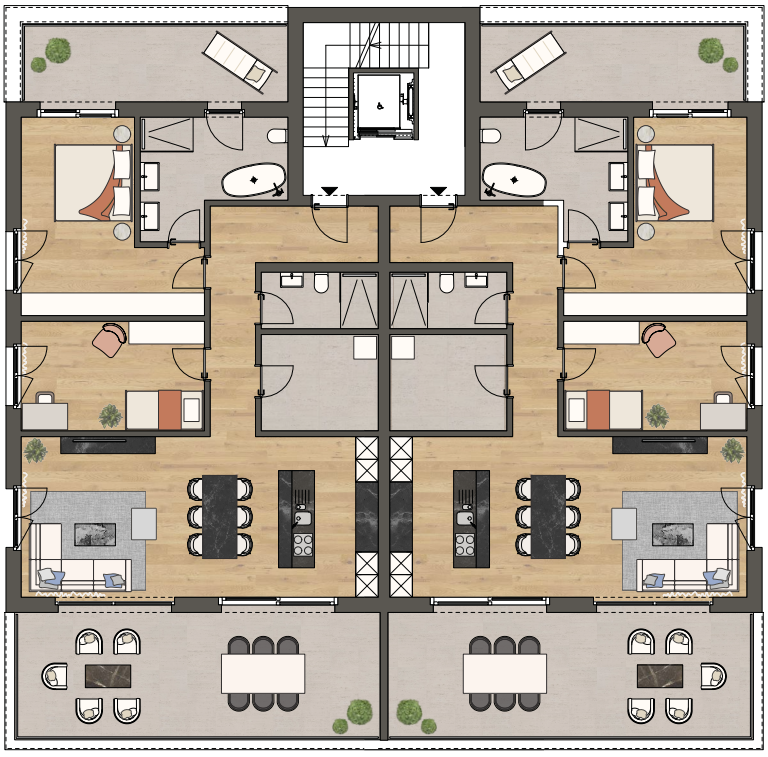
4,5-Zimmerwohnungen

BGF	132 m²
NGF	126 m²
Loggia	33 m²

DACHGESCHOSS

3,5-Zimmerwohnungen

BGF	114 m²
NGF	109 m²
Terrasse	48 m²
davon gedeckt	13 m²



Mst: 1:200

Kurzbaubes

ALLGEMEINES

MATERIALISIERUNG
Es wurde für beide Mehrfamilienhäuser ein einheitliches Farb- und Materialisierungskonzept erstellt. Dies betrifft die Fassaden, Fenster, Türen, Storen und Dächer. Ebenfalls wurde ein einheitliches Konzept für die Gestaltung der Umgebung und Grünflächen erstellt.

FASSADE
Die Gebäude werden mit einer verputzten Kompaktfassade aus Steinwolle erstellt. Holz-Metallfenster mit Wärmeschutzisolierverglasung, Hauseingangstüre in Metall-/Glaskonstruktion. Beschattung mittels Verbundraffstoren, Senkrechtmarkisen oder Sonnenstoren.

DACH
Flachdach mit Photovoltaik-Anlage und Absturzsicherung für Unterhalt und Kontrolle.

TIEFGARAGE / UNTERGESCHOSS
Die Tiefgaragen und Untergeschosswände, -böden und -decken werden in Beton oder Mauerwerk erstellt. Der Boden in monolithischem Beton. Die Innenwände und Parkfeldmarkierungen werden hell gestrichen. Das Garagentor mit Elektroantrieb wird über eine Funksteuerung mit Handsender und/oder Schlüsselschalter bedient. Die Zufahrt wird mit einem Asphaltbelag erstellt

TREPPENHÄUSER
Boden, Podeste und Tritte in keramischen Feinsteinzeugplatten mit Sockel. Wände mit Abrieb, weiss. Glattstrichdecke weiss gestrichen.

TECHNISCHE INSTALLATIONEN

ELEKTROANLAGEN
Die Hauptverteilung befindet sich jeweils im Untergeschoss. Pro Wohneinheit und für die Kollektiv-Energie wird eine separate Messeinheit installiert. Jede Wohnung wird mit dem eSMART-System ausgestattet, welches bei Bedarf und gegen Aufpreis erweitert werden kann. Es wird je eine Photovoltaikanlage mit ca. 24 kWh auf dem Flachdach erstellt. Die Hauseingänge und die Treppenhäuser werden durch Bewegungsmelder mit Minuterie gesteuert (UG separat). Die Tiefgaragenparkplätze werden mit einem Leerrohr für einen Elektroparkplatz vorbereitet.

HEIZUNG
Die beiden Mehrfamilienhäuser werden mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Über die Sommermonate sorgt die integrierte Kühlfunktion für eine behagliche Wohntemperatur. Energieverbrauchsmessung separat je Verbrauchereinheit.

LÜFTUNGSANLAGEN
Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich gemäss den behördlichen Vorschriften. Die Keller werden mechanisch entlüftet.

SANITÄRE INSTALLATIONEN
Sanitärverteilung und sämtliche Leitungen aus korrosionsbeständigen Materialien. Schallgedämmte Befestigungen. Warm- und Kaltwassermessung separat je Verbrauchereinheit. Fallstränge sowie Schmutzwasserleitungen in schallhemmender Ausführung.

LIFTANLAGEN
Liftanlage mit rollstuhlgängiger Kabine und Motorenraum, 630 kg, 8 Personen. Liftfronten deckend gestrichen.

schrieb

WOHNUNGEN

FENSTER
Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung. In jedem belichteten Raum mindestens ein Dreh-Kipp-Flügel und im Wohnbereich eine grosszügige Hebe-Schiebe-Türe. Der Rest ist fixverglast.

SONNENSCHUTZ
Verbundraffstoren, Alu einbrennlackiert. Alle Verbundraffstoren sind elektrisch bedienbar. Elektrische Senkrechtmarkisen auf den Sonnenterrassen in Erd- und Obergeschossen. In Attikageschossen elektrisch bedienbare Sonnenmarkisen bei Hauptwohnseite.

ELEKTROARBEITEN
Jede Wohnung verfügt über eine Unterverteilung Fehlerstrom-Schutzschalter und mit Einbau-LED-Deckenleuchten in Küche, Entrée, Gang und in den Nasszellen. Mindestens ein Anschluss für Deckenbeleuchtung je Zimmer und auf Terrassen. Jedes Zimmer verfügt über einen Multimediadosen-Anschluss. Videogegensprechanlage mit Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre. Alle Verbundraffstoren, Senkrechtmarkisen und Sonnenmarkisen sind elektrisch bedienbar (Ganze Elektroanlagen werden nach den behördlichen Vorschriften erstellt). Alle Wohnungen werden zudem mit dem Smart-Home-Systems «eSMART» ausgestattet.

HEIZUNG/KÜHLUNG
Wärmeverteilung im Winter und Kühlung im Sommer mittels Fussbodenheizung. Feintemperatursteuerung über Raumthermostate in allen Wohn- und Schlafräumen.

LÜFTUNG
Abluft in geschlossenen Räumen über Dach oder an Fassade geführt.

SANITÄRAPPARATE
Alle Apparate in weisser Ausführung. Duschbereiche mit keramischen Platten und Glas-Duschtrennwand, im Bad Doppelwaschtisch mit Unterbaumöbel, Badewanne, Spiegelschrank, Wandklosett mit Einbauspülkasten. Mischerarmaturen und Garnituren in Chrom. Im Wirtschaftsraum Spülbecken und Mischerarmaturen.

KÜCHEN
Modern eingerichtete Küche mit Geschirrspüler, Combi-Steamer, Backofen, Induktion-Glaskeramikkochfeld und integriertem Kochfeldabzugssystem, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach. Alle Geräte von V-Zug. Fronten in Kunstharz, Arbeitsfläche in Granit. Einbauchromstahlbecken und Spültischmischer mit Brause. Unterbaubeleuchtung.

SCHREINERARBEITEN
Einladende Garderobe im Eingangsbereich mit Regalen und Kleiderstange. Wohnungstüren: Mit Spion und 3-Punkt-Sicherheitsschloss, Stahlzargen und Türblätter weiss lackiert. Einbauschränke und Ankleide von Küchen- und Garderobenlieferant, gemäss Auswahl Käufer.

BODENBELÄGE
Im Wohn- und Essbereich, Küche, Entrée, Gang, Zimmer Eichenparkett mit weissem Sockel. In der Spensa, Bad und Dusche/WC, Feinsteinzeugplatten. Auf den Terrassen frostsichere Platten monokalibriert.

DECKEN- UND WANDBELÄGE
Glattstrichdecken und abgeriebene Wände, weiss gestrichen. In den Nasszellen keramische Wandplatten auf unterschiedliche Höhen verlegt, Rest Abrieb weiss gestrichen. Vorhangschienen; zweiläufig eingelegt in den Wohn- und Schlafbereichen, einläufig im Bad.

UMGEBUNG / GARTEN
Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Gartenanteil. Umgebungsgestaltung mit Rasenflächen (gesät) und Bepflanzung. Die Bepflanzung erfolgt mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die weitere Gestaltung erfolgt nach dem bewilligten Umgebungsplan.

BEMERKUNGEN
Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen oder infolge behördlicher Auflagen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der verbindliche detaillierte Baubeschrieb kann durch Interessenten angefordert werden. Individuelle Ausbauwünsche sind auf Wunsch der Käuferschaft honorarpflichtig möglich. Die Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 150.00/h). Über alle Mehrkosten sind für zusätzliche Anschlussgebühren 4%, zzgl. MWST. zu entrichten. Mehrkosten werden separat abgerechnet. Für Minderkosten wird keine Gutschrift vergütet.

Ein Highlight der Wohnungen sind die überdurchschnittlich grossen **Terrassen**. Mit über 30 Quadratmetern (bei den Attikawohnungen sogar rund 48 Quadratmetern) erweitert sich der Wohnbereich nach draussen. Die Terrassen bieten ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge und einen grosszügigen Esstisch. Zusätzlich wird Ihre **Privatsphäre** geschützt mit einer diskreten Brüstung, die neugierige Blicke fernhält.







Weitere Fragen zum Projekt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

BERATUNG UND VERMIETUNG

RHYMO Immobilien AG
St. Gallerstrasse 23
+41 81 756 00 20
info@rhymo.ch

RHYMO® | Immobilien

Der Schlüssel für Ihr Zuhause: Ganz gleich, ob Sie ein neues Eigenheim kaufen, Ihre Immobilie verwalten, verkaufen, schätzen oder bauen lassen wollen – unser engagiertes Team unterstützt Sie bei Ihrem ganz persönlichen Vorhaben – und das mit viel Herzblut.







www.neudorf-sennwald.ch

RHYMO Immobilien AG | St. Gallerstrasse 23 | 9470 Buchs | +41 81 756 00 20 | info@rhymo.ch | www.rhymo.ch