

SCHULHAUS UND CAMPUS STEIG
WWW.SCHULHAUS-STEIG.CH

G

adasgø
 Holding

E

T

S

BAUBESCHRIEB STAND 04 | 2024

PROJEKT	3
HIGHLIGHTS	4
DÖRFLICH UND NAH	6
WALDKIRCH	7
ZEITLOS UND GROSSZÜGIG	9
WOHNUNGEN IM SCHULHAUS	10
WOHNUNGEN IM CAMPUS	19
TIEFGARAGE	26
BAUBESCHRIEB IM DETAIL	27
BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB	33
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	36
KONTAKT	39

Im ehemaligen Schulhaus Steig in Waldkirch entsteht ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen. Das Schulhaus Steig ist schon seit 1906 ein fester Bestandteil im Zentrum von Waldkirch und wird nun in ein Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen umgebaut. Die äussere Architektur des Gebäudes, und damit der Charakter des Schulhauses, bleibt dabei erhalten. Die geplanten Wohnungen mit 2,5 bis 6,5 Zimmern sind barrierefrei und daher auch ideal für ältere Bewohnerinnen und Bewohner geeignet. Um das Ortsbild zu schützen, entsteht eine Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohnungen. Gleich neben dem Schulhaus Steig entsteht der «Campus Steig», ein 3-geschossiger Pavillon mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen.



- _ Heizung mit Fernwärme
- _ Induktionskochfelder mit Tischlüfter, Steamer
- _ Grosses Reduit in der Küche
- _ Hohe Räume
- _ Hohe Zimmertüren
- _ Separates Gästebad
- _ Balkone, Loggias und Terrassen mit Steinzeugplatten oder gleichwertig
- _ Fenster aus Holz/Metall
- _ Hebeschiebetüren
- _ Eigener Waschturm in jeder Wohnung
- _ Separates Kellerabteil

BAUBESCHRIEB STAND 04 | 2024



HIGHLIGHTS

- _ Behindertengerecht erschlossen
- _ Personenlift
- _ Tiefgarage mit übergrossen Parkplätze
- _ Infrastruktur für E-Ladestation
- _ Sonnige und ruhige Wohn- und Aussichtslage
- _ Dörflicher Charakter und Nähe zum Naherholungsgebiet



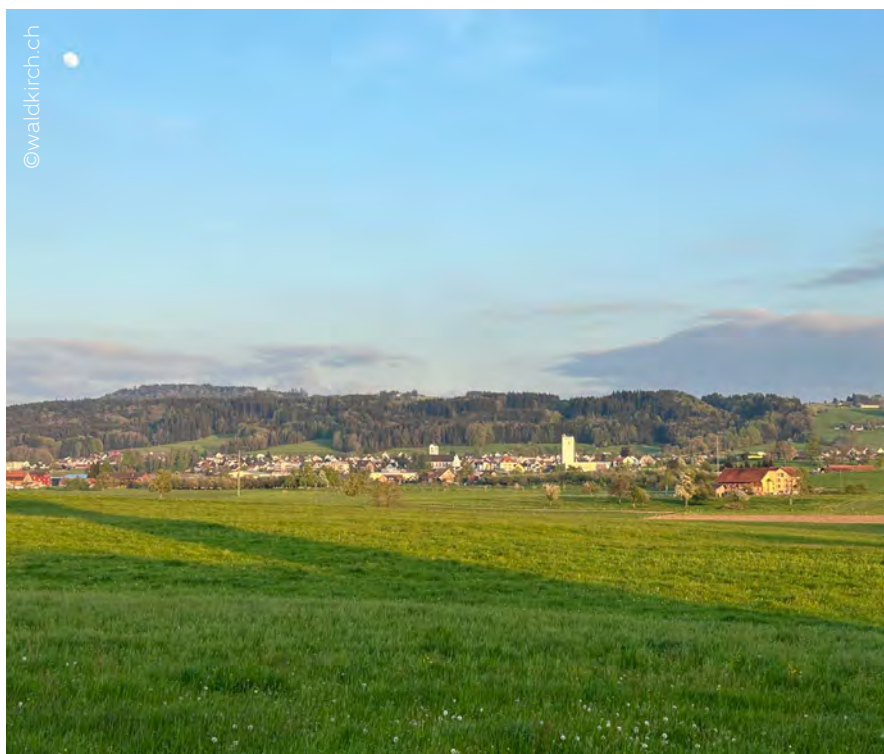
- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. Lebensmittelladen | 7. Coiffeur |
| 2. Bank | 8. Kita |
| 3. Post | 9. Restaurant Cafè |
| 4. Bäckerei | 10. Tankstelle |
| 5. Bushaltestelle | 11. Hotel |
| 6. Schulanlage | 12. Gemeindehaus |



DÖRFLECH UND NAH

Waldkirch liegt im Dreieck zwischen Gossau, Wittenbach und St. Gallen. Das Dorf mit rund 2600 Einwohnern liegt nahe an der Autobahn und der Stadt St. Gallen, überzeugt aber dennoch mit dem dörflichen und familiären Charakter.

Waldkirch bildet zusammen mit dem Dorf Bernhardzell und einer stattlichen Anzahl von Weilern und Höfen die Gemeinde Waldkirch. Waldkirch liegt am Fusse des Naherholungsgebiets Tannenbergr, welches im Sommer wie auch im Winter die Gelegenheit für schöne Wander-, Bike- und Walkingtouren bietet. Im Winter können der kleine Skilift genutzt und die bestens präparierten Langlaufloipen erkundet werden.





WALDKIRCH

Das Schulhaus Steig wird sorgfältig zu einem Mehrfamilienhaus mit grosszügigen Eigentumswohnungen umgebaut. Dabei wird der Charakter des Gebäudes erhalten und dem Wohnkomfort Rechnung getragen. So erhalten beispielsweise alle Wohnungen einen Balkon / eine Loggia bzw. eine Terrasse. Die Wohnungen werden so ausgerichtet, dass viel Licht in die Wohnräume gelangt und durch die offene Gestaltung verschmelzen Küche, Wohn- und Esszimmer.

Die Grundrisse der Wohnungen sind grossräumig und barrierefrei konzipiert. Die zeitlose und hochwertige Materialisierung ermöglicht vielseitige Möblierungskonzepte - ob modern oder klassisch.

In der Küche und den Bädern sind die Materialien und Elektrogeräte in hochwertiger Ausführung vorgesehen. Die moderne und komfortable Aufteilung und die Anordnung der Elemente sind praktisch und für den Alltag ausgelegt.

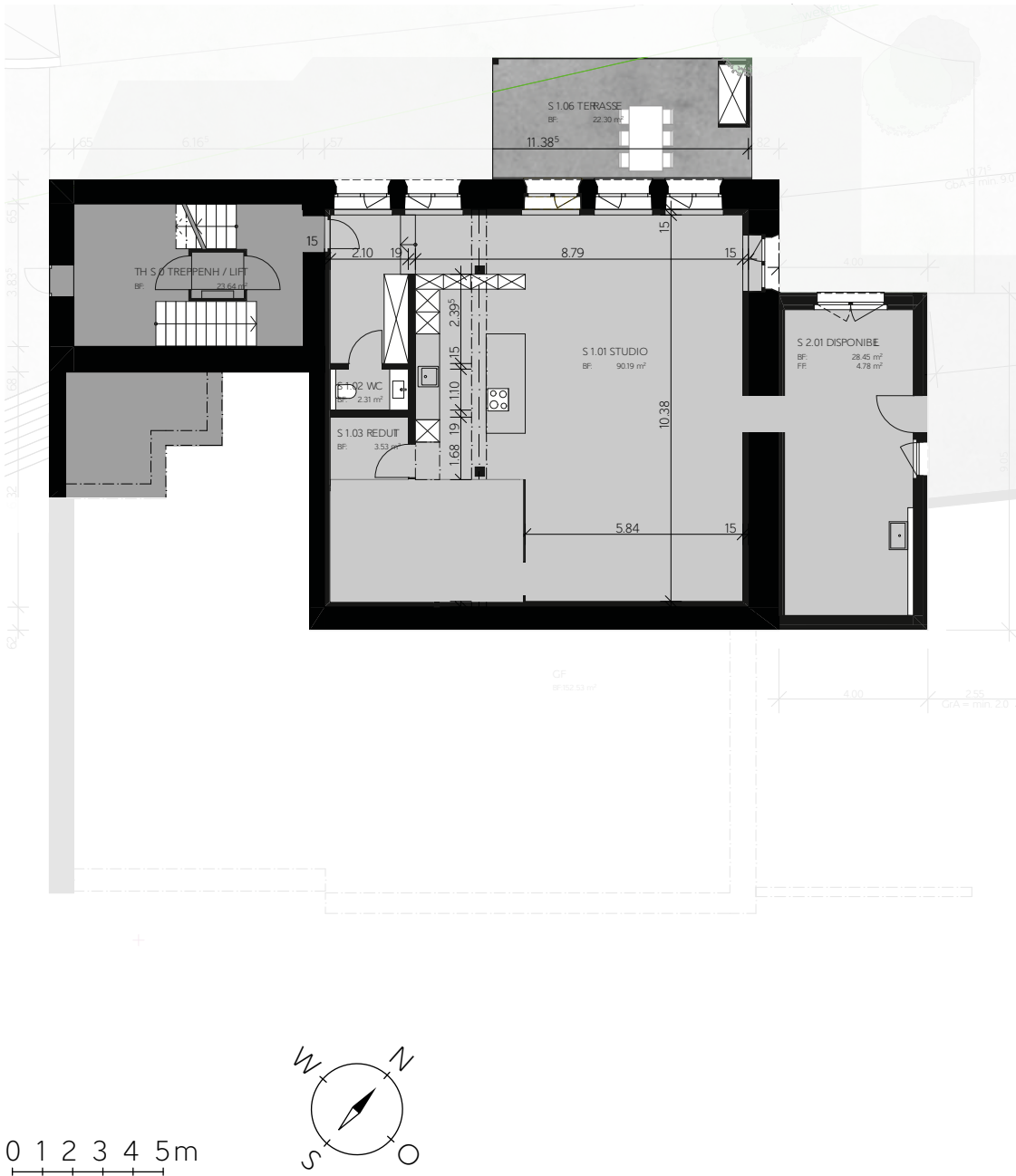
Das Mehrfamilienhaus wird mittels Fernwärme geheizt. Jede Wohnung ist mit einer Bodenheizung ausgestattet.



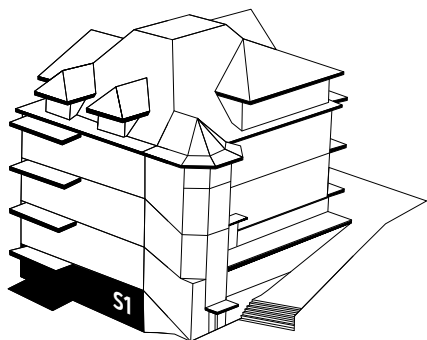
BAUBESCHRIEB STAND 04 | 2024



WOHNUNGEN IM SCHULHAUS



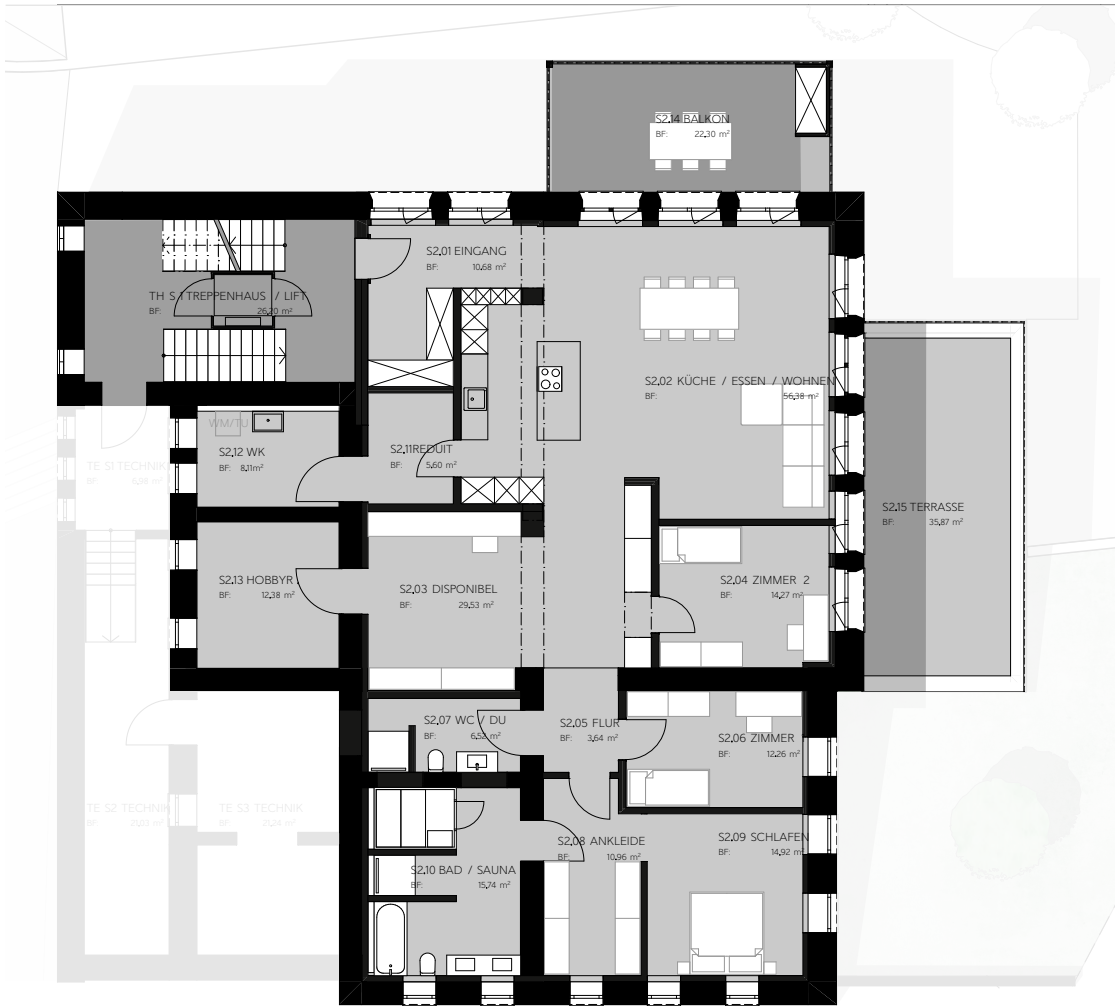
BAUBESCHRIEB STAND 04 | 2024



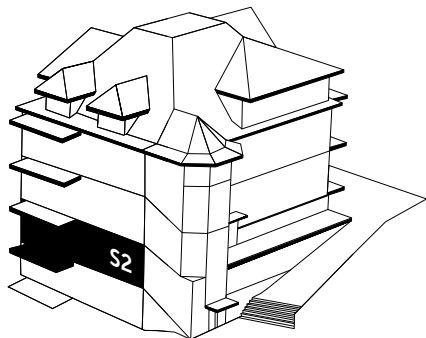
S1

Stockwerk	EG
Nettowohnfläche	138 m ²
Raumhöhe	2.69 m
Terrasse	22 m ²
Kellerabteil 10	4 m ²

3.5-ZIMMER- WOHNUNG



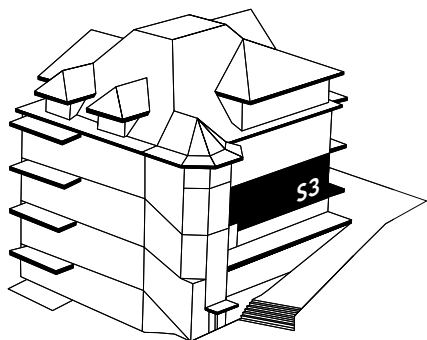
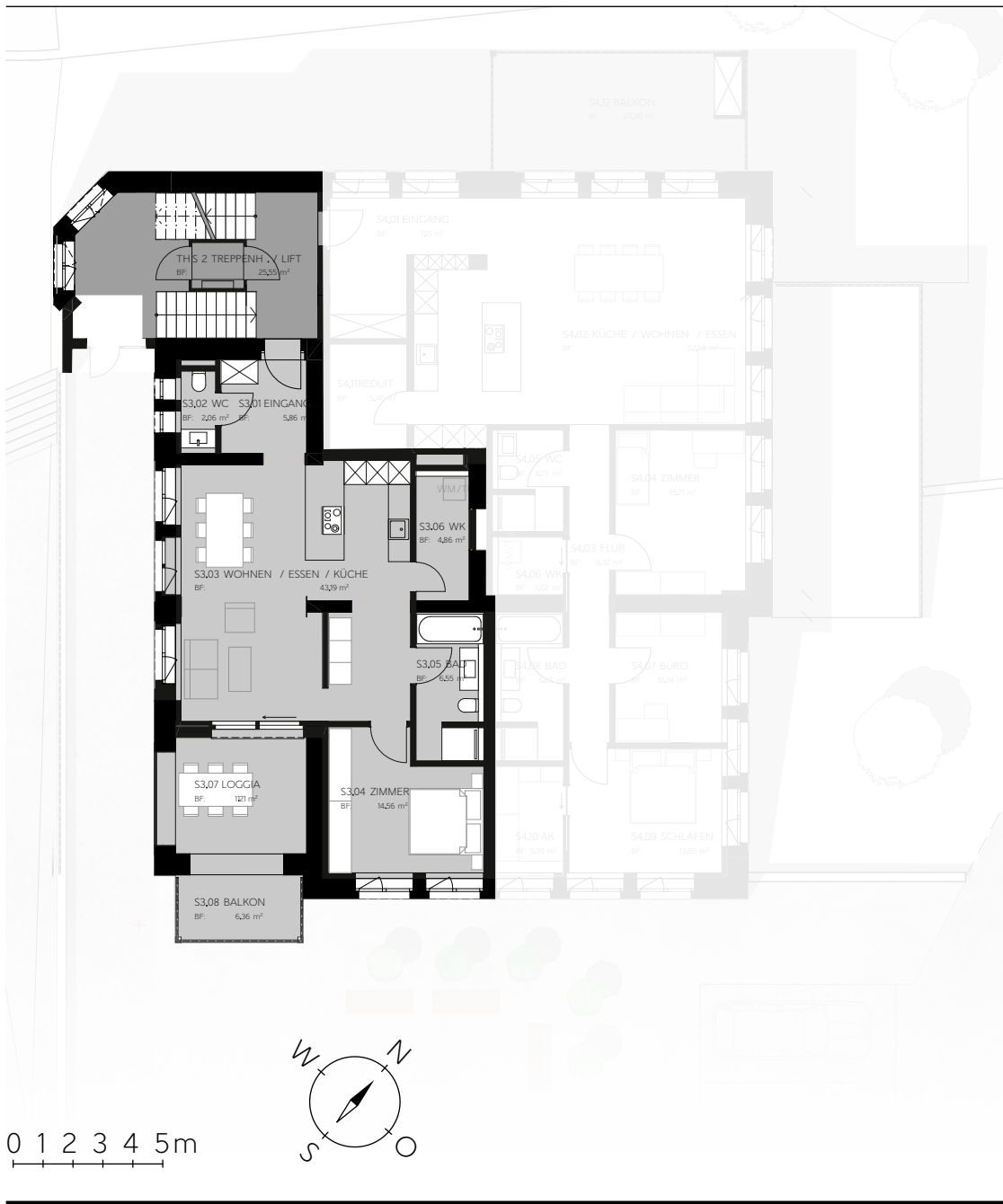
BAUBESCHRIEB STAND 04 | 2024



S2

Stockwerk	1.OG
Nettowohnfläche	204 m ²
Raumhöhe	3.25 m
Balkon	22 m ²
Terrasse	36 m ²
Kellerabteil 09	3.5 m ²

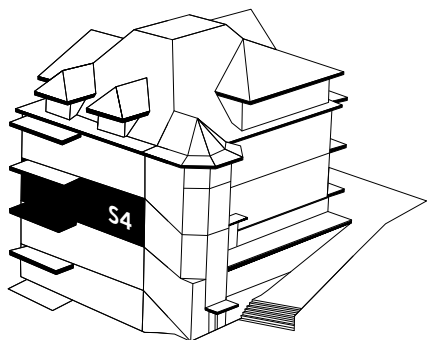
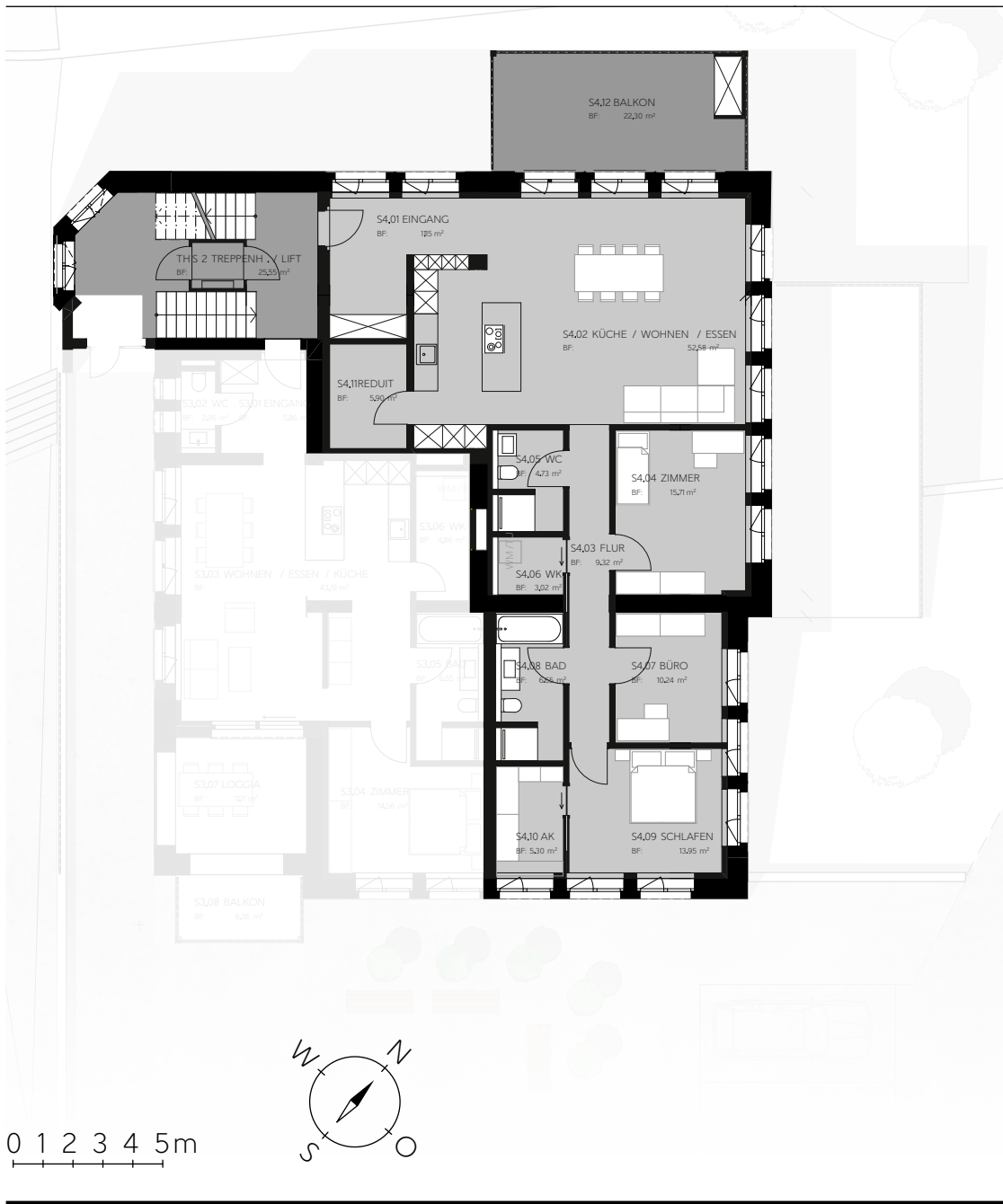
5.5-ZIMMER- WOHNUNG



S3

Stockwerk	2. OG
Nettowohnfläche	77m ²
Raumhöhe	3.25m
Balkon Loggia	19m ²
Kellerabteil 11	4.5m ²

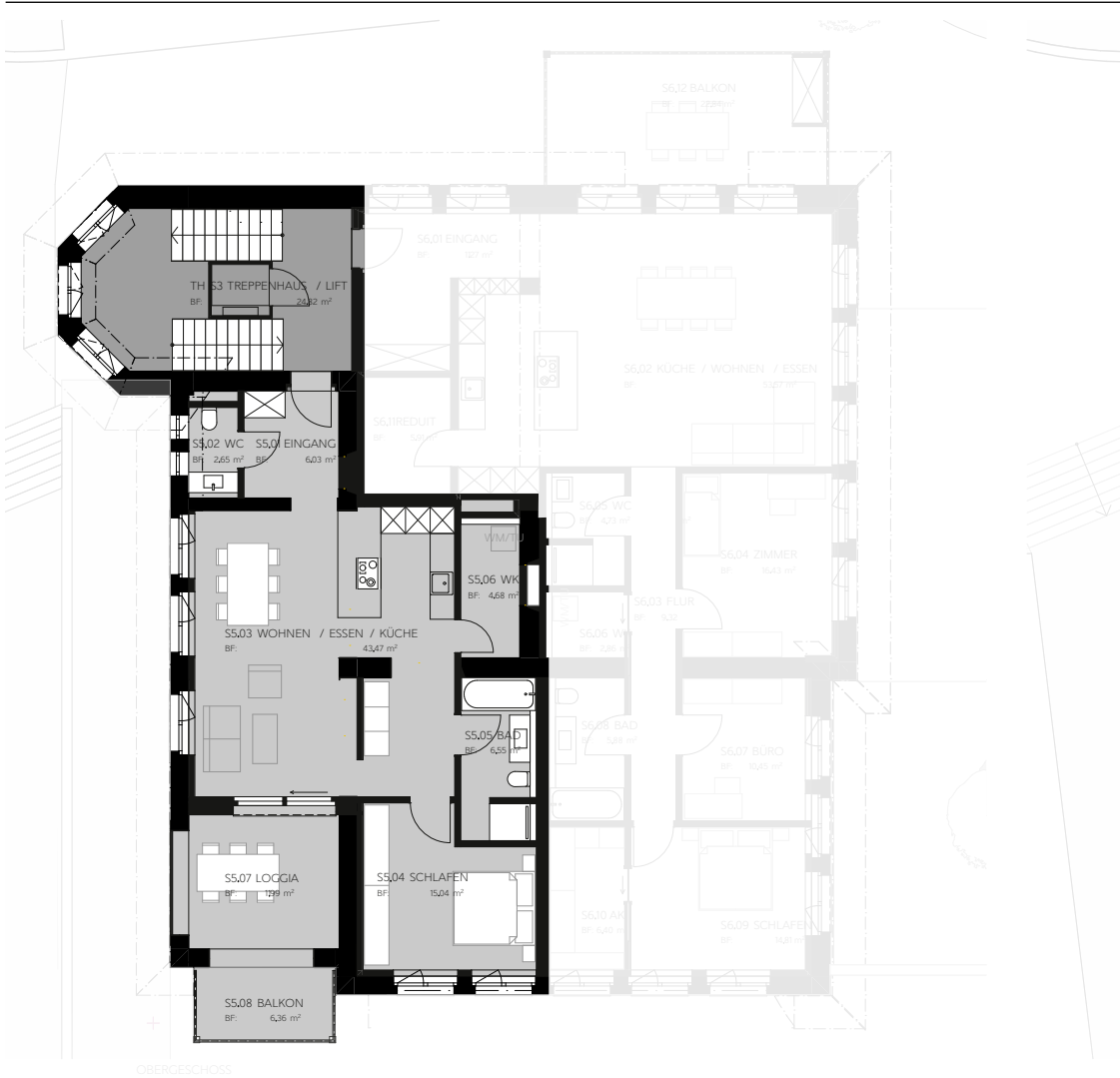
2.5-ZIMMER- WOHNUNG



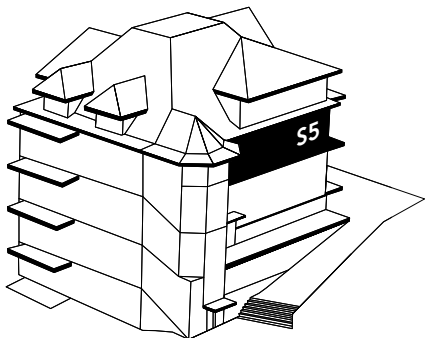
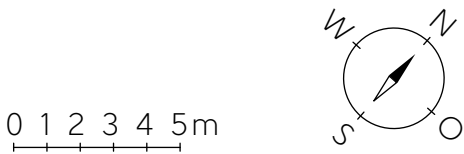
S4

Stockwerk	2. OG
Nettowohnfläche	139 m ²
Raumhöhe	3.25 m
Balkon	23 m ²
Kellerabteil 07	7.3 m ²

4.5-ZIMMER- WOHNUNG



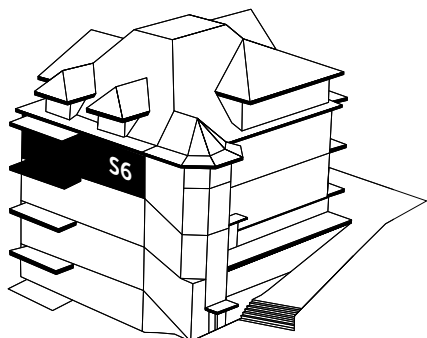
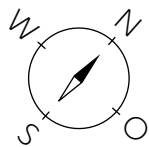
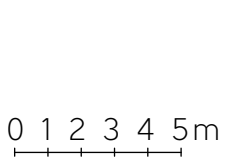
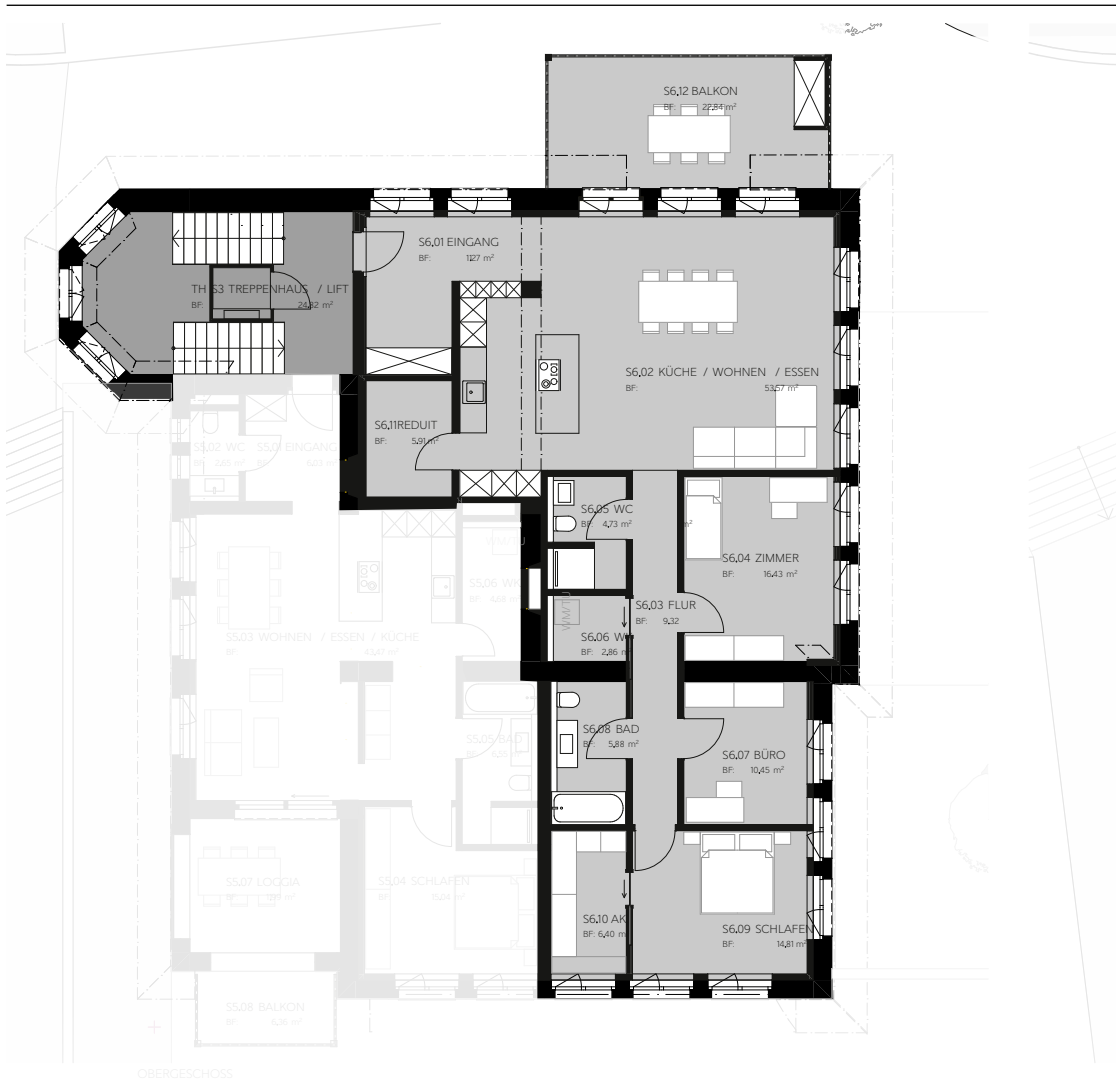
OBERGESCHOSS



S5

Stockwerk	3. OG
Nettowohnfläche	79 m ²
Raumhöhe	3.22 m
Balkon Loggia	19 m ²
Kellerabteil 12	5 m ²

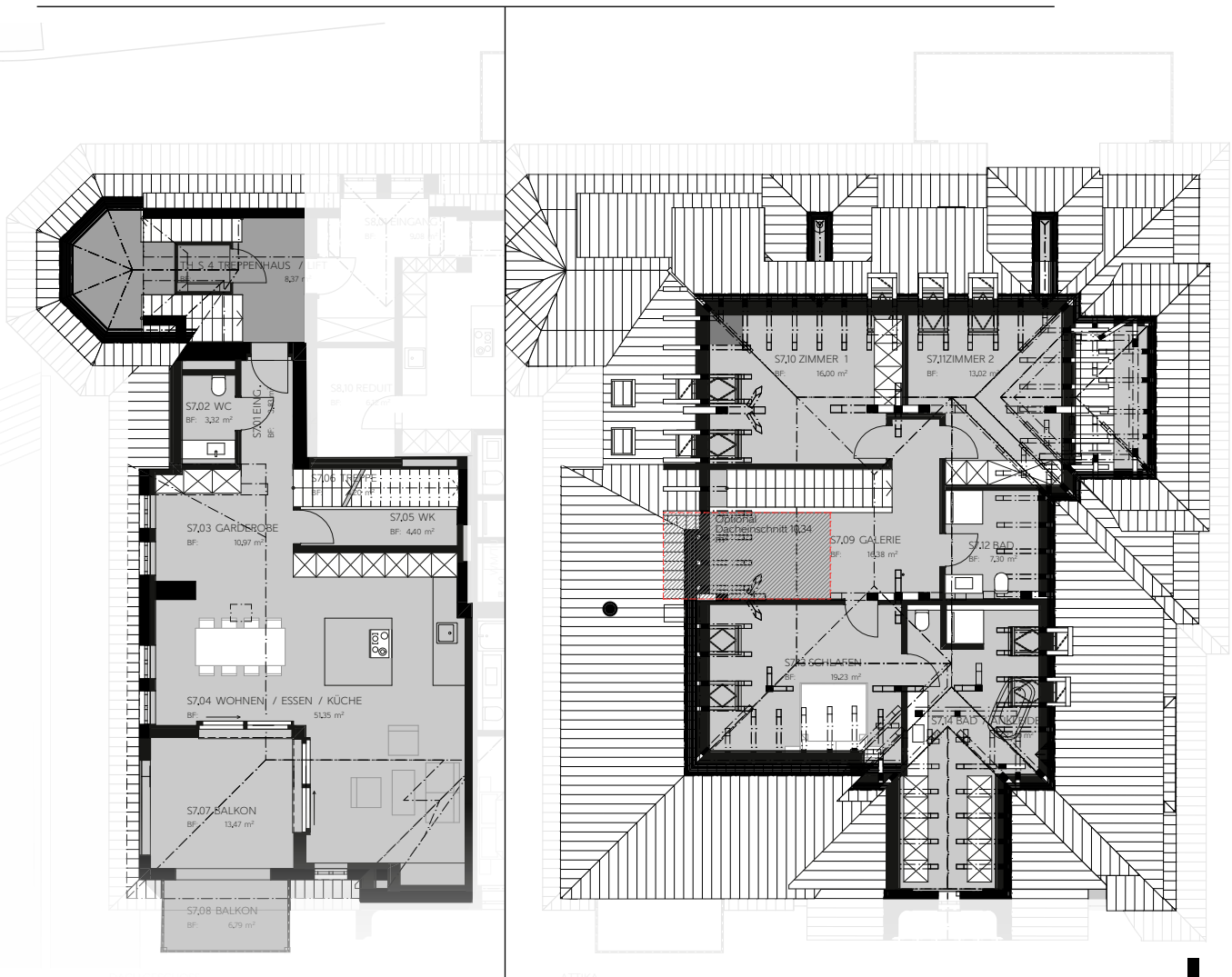
2.5-ZIMMER- WOHNUNG



S6

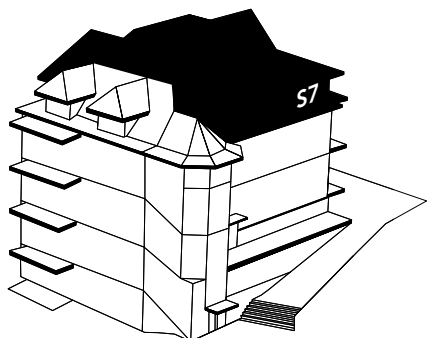
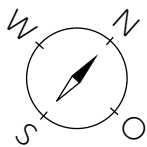
Stockwerk	3. OG
Nettowoohnfläche	143 m ²
Raumhöhe	3.22 m
Balkon	23 m ²
Kellerabteil 08	7.3 m ²

4.5-ZIMMER- WOHNUNG



4. OG | Attika

0 1 2 3 4 5m

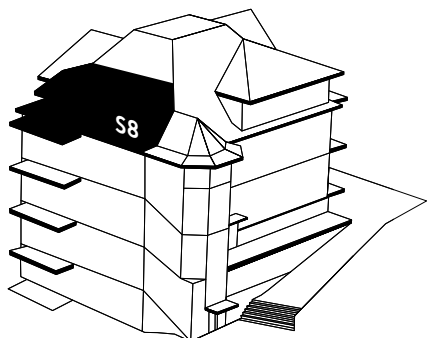
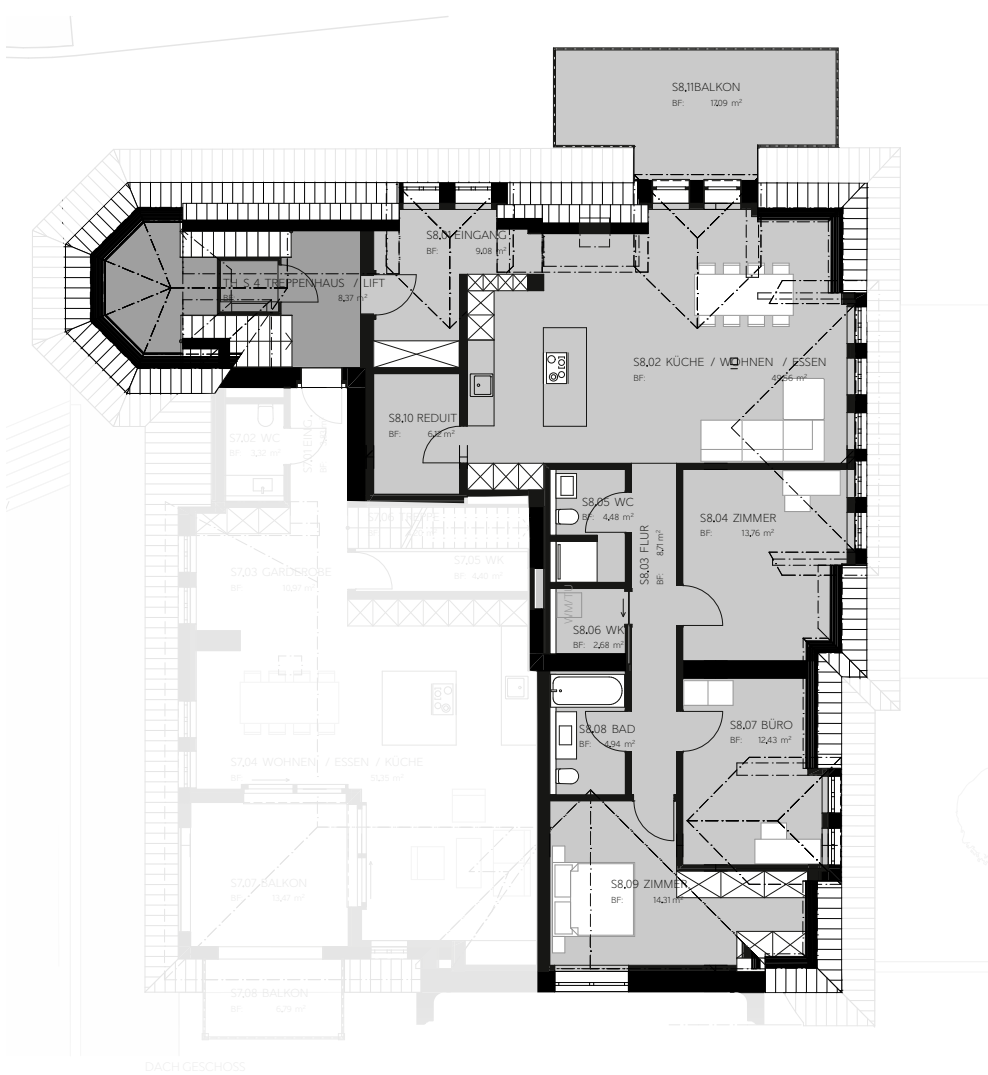


S7

2-Stöckig 4. OG | Attika

Nettowohnfläche	180m ²
Raumhöhe	2.37-3m
Balkon Loggia	21m ²
Kellerabteil 13	5.3m ²

6.5-ZIMMER- WOHNUNG



S8

Stockwerk	Attika
Nettowohnfläche	133m ²
Raumhöhe	2.37m
Balkon	19m ²
Kellerabteil 14	5.2m ²

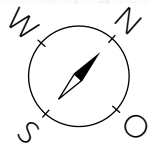
4.5-ZIMMER- WOHNUNG



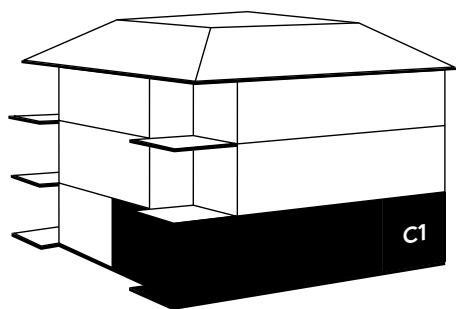
BAUBESCHREIB ST AND 04 | 2024



WOHNUNGEN IM CAMPUS



0 1 2 3 4 5m



C1

Stockwerk	EG
Nettowohnfläche	71m ²
Raumhöhe	2.50 m
Terrasse	12m ²
Kellerabteil 15	4.7m ²

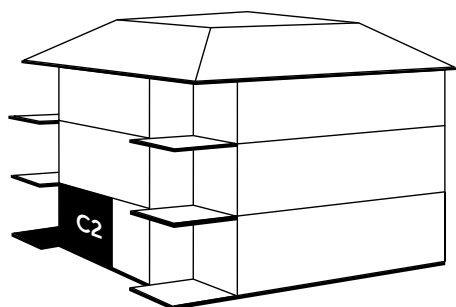
2.5-ZIMMER- WOHNUNG

RESERVIERT



0 1 2 3 4 5m

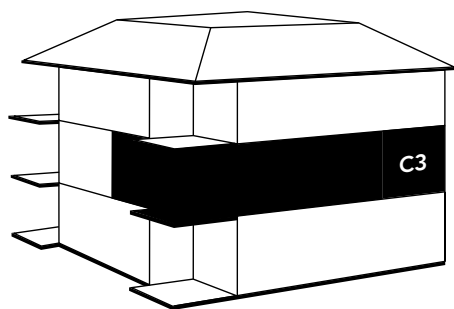
BAUBESCHRIEB STAND 04 | 2024



C2

Stockwerk	EG
Nettowohnfläche	93m ²
Raumhöhe	2.50m
Terrasse	14m ²
Kellerabteil 18	8.9m ²

3.5-ZIMMER- WOHNUNG

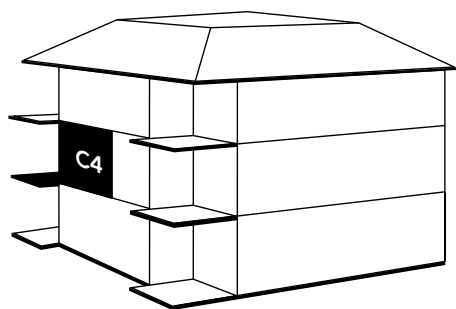
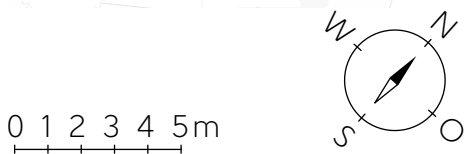


C3

Stockwerk	1. OG
Nettowoohnfläche	71m ²
Raumhöhe	2.49m
Loggia	12m ²
Kellerabteil 16	4.7m ²

3.5-ZIMMER- WOHNUNG

RESERVIERT



C4

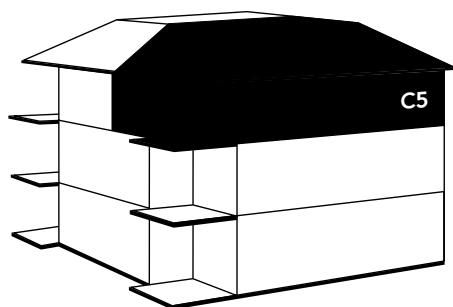
Stockwerk	1. OG
Nettowohnfläche	93m ²
Raumhöhe	2.49m
Loggia	14m ²
Kellerabteil 19	8.9m ²

3.5-ZIMMER- WOHNUNG

RESERVIERT



BAUBESCHREIB ST AND 04 | 2024

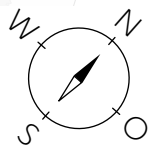


C5

Stockwerk	2. OG
Nettowohnfläche	71m ²
Raumhöhe	2.44-3m
Loggia	12m ²
Kellerabteil 17	4.7m ²

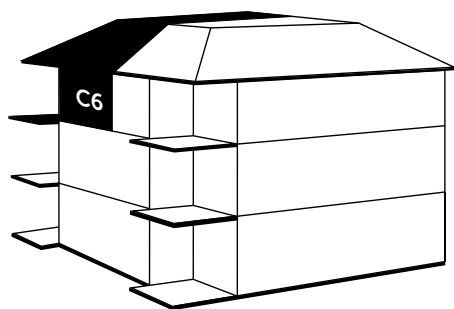
3.5-ZIMMER- WOHNUNG

RESERVIERT



0 1 2 3 4 5m

BAUBESCHRIEB STAND 04 | 2024



C6

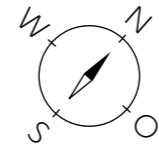
Stockwerk	2. OG
Nettowohnfläche	93m ²
Raumhöhe	2,44-3m
Loggia	14m ²
Kellerabteil 20	8,9m ²

3.5-ZIMMER- WOHNUNG

RESERVIERT



0 1 2 3 4 5m



Tiefgaragenplatz

Wohnungen Schulhaus
 Wohnungen Campus

UG

Parkplätze 1-14
 Parkplätze reserviert

TIEFGARAGE

Fassade

Das äussere Erscheinungsbild des Schulhaus Steigs wird erhalten bleiben. Die Geländer, Simse und Läden bestehen aus dunkelgrauem einbrennlackiertem Stahl.

Bedachung | Spenglerei

Das neue Dach besteht aus Tonziegeln. Die Einfassungen sowie Dachrandabschlüsse sind aus Kupfer oder Zinkblech.

Fenster | Balkontüren

Es gibt Holz-Metall-Fenster, eine Isolierverglasung mit Lippendichtung, aussen pulverbeschichtet, innen weiss lasiertes Fichtenholz. Die Fenstergriffe sind aus Edelstahl oder Aluminium. Pro Raum ist ein Fensterflügel mit Drehkippvorrichtung und jede Wohnung ist mit einer Hebeschiebetür ausgestattet.

Eingangsbereich

Zwei gedeckte und windgeschützte Eingangsbereiche sind vorhanden.

Treppenhaus

Der Boden, die Podeste und die Tritte sind aus Kunststein oder Plattenbelag. Wände und Decken werden weiss verputzt. Die Treppengeländer bestehen aus einer Metallkonstruktion, sind pulverbeschichtet und entsprechen dem Farbkonzept.

Liftanlage

Die Liftanlage erschliesst schwellenlos und behindertengerecht die Tiefgarage mit allen Wohnungen.

Untergeschoss

Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss.

Tiefgarage

Es gibt einen direkten Anschluss der Wohnungen an die Tiefgarage. In der Tiefgarage, mit einer Höhe von 2.60 Meter, ist für jede Wohnung mindestens ein übergrosser Parkplatz mit einer Breite von 2.60 Meter reserviert. 6 rollstuhlgerechte Parkplätze mit zusätzlicher Manövrierfläche. Die Infrastruktur für die eigene E-Ladestation ist vorbereitet. Zusätzlich stehen ein grosszügiger Veloparkplatz sowie wenige Motorradparkplätze zur Verfügung.

Umgebung

Die Ausgestaltung erfolgt gemäss dem separaten Umgebungsgestaltungsplan. Der Zugang zu den Eingängen erfolgt von der Dorfstrasse oder St. Pelagibergstrasse. An der Dorfstrasse befinden sich zudem drei öffentliche Besucherparkplätze.



Wohnungseingangstür

Die Metallrahmentür ist mit einer Gummidichtung, einem Treplanschloss und Sicherheitslangschild in Chrom matt ausgerüstet. Sie ist innen weiss gestrichen, aussen entspricht sie dem Farbkonzept. Die Wohnungseingangstür ist schall- und wärmeisoliert sowie mit einem Türspion ausgestattet.

Innentüren

Die Metallblock-Futter-Zimmertüren sind raumhoch resp. 240 cm im Dachgeschoss, weiss behandelt. Sie haben ein Einsteckschloss und eine Drückergarnitur mit Langschild.

Bodenbeläge

Die Wohnbereiche sind mit einem klassischen Riemenparkett aus Eiche ausgestattet. In der Küche, im Eingangsbereich sowie in den Nasszellen werden Feinsteinzeugplatten verwendet.

Wände

Alle Wände sind mit einem feinkörnigen Abrieb versehen und weiss gestrichen. Im Badezimmer sind keramische Platten vorgesehen. Weisser Gipsglattstrich oder weisse Glasfasertapete ist gegen Aufpreis möglich.

Decken

Die Schallschutzdecke inkl. Grundbeleuchtung aus Holz ist weiss lasiert oder mit einem weissen Gipsglattstrich bemalt.

Sanitäreinrichtungen

Die grosszügigen Badezimmer sind mit Apparaten aus weisser Sanitärkeramik ausgestattet. Die Mischerarmaturen und Garnituren sind verchromt.

Bad | Du | WC: Es gibt eine Badewanne, Dusche, 2 Waschtische mit Unterbaumöbeln, einen Spiegelschrank, ein Wandklosett mit Einbauspülkasten und Deckel mit Absenkautomatik.

Du | WC: Es ist genauso wie oben ausgestattet, allerdings ohne Badewanne und mit nur einem Waschtisch.



Schreinerarbeiten

Jede Wohnung ist mit einer Garderobe inklusive Schrankelement ausgestattet.

Reduit

Jede Küche im Schulhaus ist mit einem Reduit ausgestattet.

Waschmaschine | Tumbler

In jeder Wohnung sind eine Waschmaschine und ein Trockner angeschlossen.

Lamellenstoren

Alle Fenster sind mit elektrischen Verbundraffstoren in Standardfarben versehen. Diese können bequem per Knopfdruck bedient werden.

Cheminée oder Cheminéeofen

Ist in der Attikawohnung und gegen Aufpreis möglich.

Elektroanlagen

Sämtliche Elektroanlagen werden gemäss detailliertem Elektroplan ausgeführt. Die Hauptverteilung befindet sich im Untergeschoss. Alle Wohnräume und Elternschlafzimmer sind mit Multimedia-Steckdosen ausgebaut, im Wohnraum sowie in den Kinderschlafzimmern gibt es Leerrohre für eine Multimedia-Steckdose (mit Blindabdeckung).

Heizung

Die Steig ist an den Fernwärmeverbund angeschlossen. Jede Wohnung ist mit einer Bodenheizung ausgestattet, welche individuell gesteuert werden kann. Im Sommer kann die Fussbodenheizung mit der Erweiterung «free cooling» die Räume leicht kühlen.

Vorbehalte

Der Baubeschrieb entspricht dem Planungsstand vom Oktober 2023. Allfällige Änderungen hinsichtlich der beschriebenen Themen sind infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse etc. möglich. Änderungen dürfen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Alle Arbeiten werden nach den Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt.

Es gelten die Garantieleistungen nach OR: offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre.

Diese Broschüre dient als erste Information. Diese Unterlagen sind kein Bestandteil späterer Kauf- und Werkverträge. Aus sämtlichen planerischen, textlichen und bildlichen Darstellungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen können von der Realität abweichen.

1. Allgemein

1.1.

Der Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Wohneinheiten im Speziellen zu erstellen. Für Massangaben gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten. Ebenfalls vorbehalten bleiben Änderungen, welche durch Auflagen der Behörden und/oder Fachplaner bedingt sind. Dieser Raum- und Arbeitsgattungsbeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.

1.2.

In der gesamten Überbauung gilt die Lärmschutzanforderung gemäss SIA-Norm 181. Bei Eigenleistungen und Mehrausbauten der Käuferschaft ist diese zu beachten. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf die anderen Stockwerkeigentümer haben, sind vor der Ausführung durch die Verkäuferschaft freizugeben und vom Bauphysiker auf Kosten der Käuferschaft zu berechnen. Nach der Ausführung sind an den entsprechenden Bauteilen Schallschutzmessungen vorzunehmen und mittels Protokoll des Bauphysikers zu belegen, dass die Normwerte eingehalten werden.

BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

1.3.

Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, unwesentliche Änderungen am Objekt, welche sich gegenüber diesem Raum- und Arbeitsgattungsbeschreibung und den bewilligten Plänen aus technischen und/oder architektonischen Gegebenheiten als notwendig und zweckmässig erweisen, auch während der Bauausführung vorzunehmen. Diese Änderungen dürfen jedoch die fachgemässe Ausführung, die Funktion und die Qualität nicht beeinträchtigen und keine Mehrkosten zu Lasten der Käuferschaft verursachen. Ebenfalls vorbehalten bleiben Änderungen durch neue behördliche Auflagen.

2. Änderungen zum Standardausbau

2.1. Vorbehalte

Behördliche Entscheide und Auflagen der Bewilligung, welche den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen eingehalten werden.

2.2. Handlungsspielraum

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung kann durch die Käuferschaft nicht verändert werden. Dazu gehören unter anderem das Farb- und Materialkonzept, die Fassadengestaltung, der Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Sitzplätze, Balkone und die Dachgestaltung, die Haustechnik, Grundinstallationen der Fallstränge, gemeinschaftliche Räume, die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung etc.

BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

3. Bestandteile zum Baubeschrieb

Die Hinweise für Wohnungsbenutzer und die Hinweise für den Gebäudeunterhalt werden der Käuferschaft anlässlich der Ablieferung/Übergabe des Vertragsobjektes abgegeben. Die darin aufgeführten Empfehlungen sind von der Käuferschaft zu befolgen beziehungsweise einzuhalten.

4. Tiefgarage

Die lichte Höhe der Einfahrt, Fahrwege und Fahrgassen in der Tiefgarage beträgt mindestens 2.60 Meter.

BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Bezugstermin

Der genaue Bezugstermin wird vier Monate vor Bezug schriftlich bekannt gegeben.

Änderungswünsche

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind die Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche (Sonderwünsche), welche von der Standardausführung abweichen und welche weder im Bau- und Leistungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind. Kosten für Architekten, Ingenieure und Bauleitung aufgrund von Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche gehen zulasten der Käuferschaft. Die Käuferschaft ist nicht berechtigt, Aufträge ohne die Zustimmung des Architekten direkt an die Lieferanten zu erteilen. Änderungen müssen möglichst frühzeitig angemeldet werden. Sämtliche Zusatzarbeiten, Zusatzbauten und Änderungswünsche sind nur in Absprache mit dem Bauleiter resp. Bauherrn durchzuführen.

Budgetpreise

	Boden	Küche	Bad*
S1	150/m ²	36'000	14'500
S2	150/m ²	42'000	20'500
S3	150/m ²	30'000	14'500
S4	150/m ²	38'000	17'500
S5	150/m ²	30'000	14'500
S6	150/m ²	38'000	17'500
S7	150/m ²	48'000	22'000
S8	150/m ²	40'000	14'500
C1	150/m ²	28'000	8'000
C2	150/m ²	32'000	10'000
C3	150/m ²	28'000	8'000
C4	150/m ²	32'000	10'000
C5	150/m ²	28'000	8'000
C6	150/m ²	32'000	10'000

Die Budgetpreise sind Brutto, CHF, inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt. * Preise exkl. Wäscheturm (wird gestellt, Budget CHF 4'000.00) und exkl. Sauna. Preisbasis: Oktober 2023. Preisänderungen vorbehalten.

Mehr- und Minderpreise

Die Ausführungen der Änderungswünsche sind in jedem Fall separat zu vereinbaren. Diese schriftliche Vereinbarung bedarf der Bezeichnung des auszuführenden Extrawunsches und der Mehr- oder Minderkosten.

Kaufabwicklung

Mittels Unterzeichnung des Reservationsvertrages und der Reservationszahlung von CHF 40'000.00 reservieren Sie Ihre Wohnung definitiv. Anlässlich der Beurkundung auf dem Grundbuchamt erfolgt eine weitere Anzahlung in Höhe von 20% des Verkaufspreises. Für den Restbetrag erhält die Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen von einer Schweizer Bank oder Versicherung. Die Restzahlung ist bei Eigentumsantritt zahlbar.

Handänderungskosten

Die mit dem Erwerb der Liegenschaft zusammenhängenden Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren sind je zur Hälfte von der Käuferschaft zu bezahlen.

Vorbehalte

Die Verkaufsdokumentation basiert auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor.

Die Dokumentation ist kein Bestandteil von späteren vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft. Aus den Angaben in dieser Verkaufsdokumentation können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden.

Verkauf

WohnLich

IMMOBILIEN

WohnLich Immobilien GmbH
Obgass 16
9527 Niederhelfenschwil

wohnlisch-immo.ch

Priska Hofstetter

p.hofstetter@wohnlisch-immo.ch
079 482 35 66

Bauherrschaft

**adasgø
Immobilien**

adasgo Immobilien AG
Arneggerstrasse 21
9205 Waldkirch

adasgo.ch

Andreas Schweiss

andreas.schweiss@adasgo.ch

Bettina von Mentlen

bettina.vonmentlen@adasgo.ch

Architektur

 **müller**
architektur

S. Müller Architektur
Grabenstrasse 1
9500 Wil

smueller-architektur.ch