

Ä N G E L M O O S

zu Hause ankommen



11 EIGENTUMSWOHNUNGEN - WEBEREI WEG 4 - 8880 WALENSTADT

Stand: 16.03.2020

B + K
ARCHITEKTEN

+ PROJEKTENTWICKLUNG

Domes AG
Büntenstrasse 35
CH - 8880 Walenstadt

081 720 20 80

B + K Architekten AG
Dipl. Arch. FH | BSc SIA
Büntenstrasse 35
CH - 8880 Walenstadt

081 720 20 80
info@b-k-architects.ch
www.b-k-architects.ch



Ansprechperson:
Herr Sebastian Klingler
MSc Betriebsökonom
sebastian.klingler@b-k-architects.ch



'Das Beste, was man in der Welt
haben kann, ist daheim zu sein.'

Berthold Auerbach

Mit der Mehrfamilienhausüberbauung 'Ängelmoos' im idyllisch gelegenen Walenstadt, bieten wir Ihnen 11 attraktive Eigentumswohnungen zum Erwerb an. Dieses Exposé soll Ihnen erste Eindrücke und Informationen zum Objekt und zur Umgebung vermitteln, um Sie so bei der Suche nach Ihrem perfekten Zuhause zu unterstützen.

Der Walensee mit der Churfürstentum direkt vor der Haustüre und die gute Verkehrsanbindung nach Zürich, St. Gallen und Chur sind nur einige Merkmale, die Walenstadt als Zuhause einzigartig machen. Mit der zentralen und doch ruhigen Lage nahe der Bahnhofstrasse in Walenstadt bietet unser exklusives Bauvorhaben 'Ängelmoos' neben einer hohen Wohnqualität auch beste Infrastruktur für das tägliche Leben.

Das Gebäude zeichnet sich vor allem durch die moderne Architektursprache und den hochwertigen Ausbaustandard aus, aber sehen Sie selbst.....

Für ein persönliches Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

B + K Architekten AG
Architektur + Projektentwicklung



G E B Ä U D E

Die Überbauung 'Ängelmoos' beinhaltet insgesamt 11 Wohneinheiten. Das Gebäude erstreckt sich über ein Hochparterre, zwei Ober- und ein Attikageschoss. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen - 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer Wohnungen - sind für Paare und Familien, für Einzelpersonen und für Jung und Alt gleichermassen geeignet. Die Überbauung 'Ängelmoos' überzeugt nicht nur durch die moderne Architektursprache und die qualitativ hochwertige Umsetzung, sondern zeichnet sich auch durch eine sehr ruhige, zentrale und sonnige Lage aus.

Von der Parkebene im Untergeschoss erreichen Sie mit dem Fahrstuhl bequem und stufenlos alle Wohnebenen. Die stufenlose Bauweise wurde auch in den Wohnräumen beibehalten, um die Rollstuhlgängigkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Der voraussichtliche Bezugstermin der Wohnungen ist im Sommer 2020.

DAS BESTE AUF EINEN BLICK

- moderne Architektursprache
- qualitativ hochwertiger Bau
- ruhige, zentrale und sonnige Lage
- rollstuhlgängig



Das klar gegliederte architektonische Konzept der Überbauung 'Ängelmoos' wird in die Umgebung übertragen und weitergeführt. So gibt es im Speziellen einen räumlichen Abschluss gegenüber den Nachbarsparzellen südostseitig durch zwei lange Nebenbauten, die zum Einen als Fahrrad- | Container- und Abwartraum und zum Anderen als zusätzliche Nebenräume fungieren. Zwischen den beiden Nebenbauten erreicht man durch einen direkten Zugang die Tiefgarage resp. das Treppenhaus. Auf der Nordost Seite gibt es eine grosse Grünfläche, die als Kinderspielplatz genutzt werden kann. Weiter befindet sich hier die gedeckte Tiefgaragenzufahrt. Auf der Südost Seite befindet sich der äussere Zugang zu den Nebengebäuden sowie ein Hartbelag-Spielplatz. Über die Nordwest Seite erschliesst sich der gedeckte Eigangsbereich des Gebäudes.



NACHBARSCHAFT

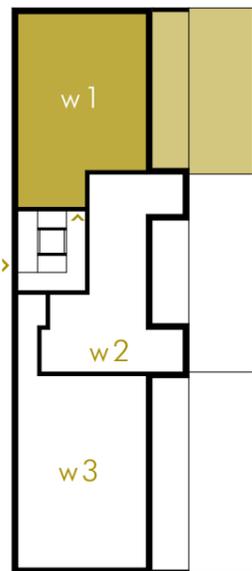
- ① Standort Überbauung 'Ängelmoos'
- ② Bahnhof | Bushaltestelle
- ③ Autobahn Ein- | Ausfahrt Richtung Zürich
- ④ Rathaus | Poststelle
- ⑤ Migros
- ⑥ Coop
- ⑦ Kindergarten
- ⑧ Primarschule
- ⑨ Oberstufe
- ⑩ Spital
- ⑪ Abfallsammelstelle
- ⑫ Mehrzweckhalle
- ⑬ Hafen



SITUATION

- ① gedeckter Eingang
- ② Einfahrt Webereiweg
- ③ gedeckte Abfahrt Tiefgarage
- ④ Nebenräume
- ⑤ Fahrrad- | Container- | Abwartraum
- ⑥ Treppenabgang Tiefgarage
- ⑦ Besucherparkplätze
- ⑧ Kinderspielplatzflächen
- ⑨ Grünfläche Parz. 467
- ⑩ Privatgärten Hochparterrewohnungen
- ⑪ Notausgang Keller
- ⑫ Kinderspielplatzfläche (Sondernutzungsrecht gegenüber Parz. 467)
- ⑬ Molok (Abfallentsorgungsstelle)
- ⑭ Fussgänger | Fahrrad Zugang Webereiweg
- ⑮ Fussgänger | Fahrrad Zugang via. Parz. 467 + Webereistrasse





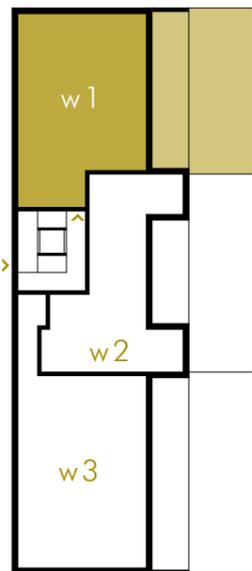
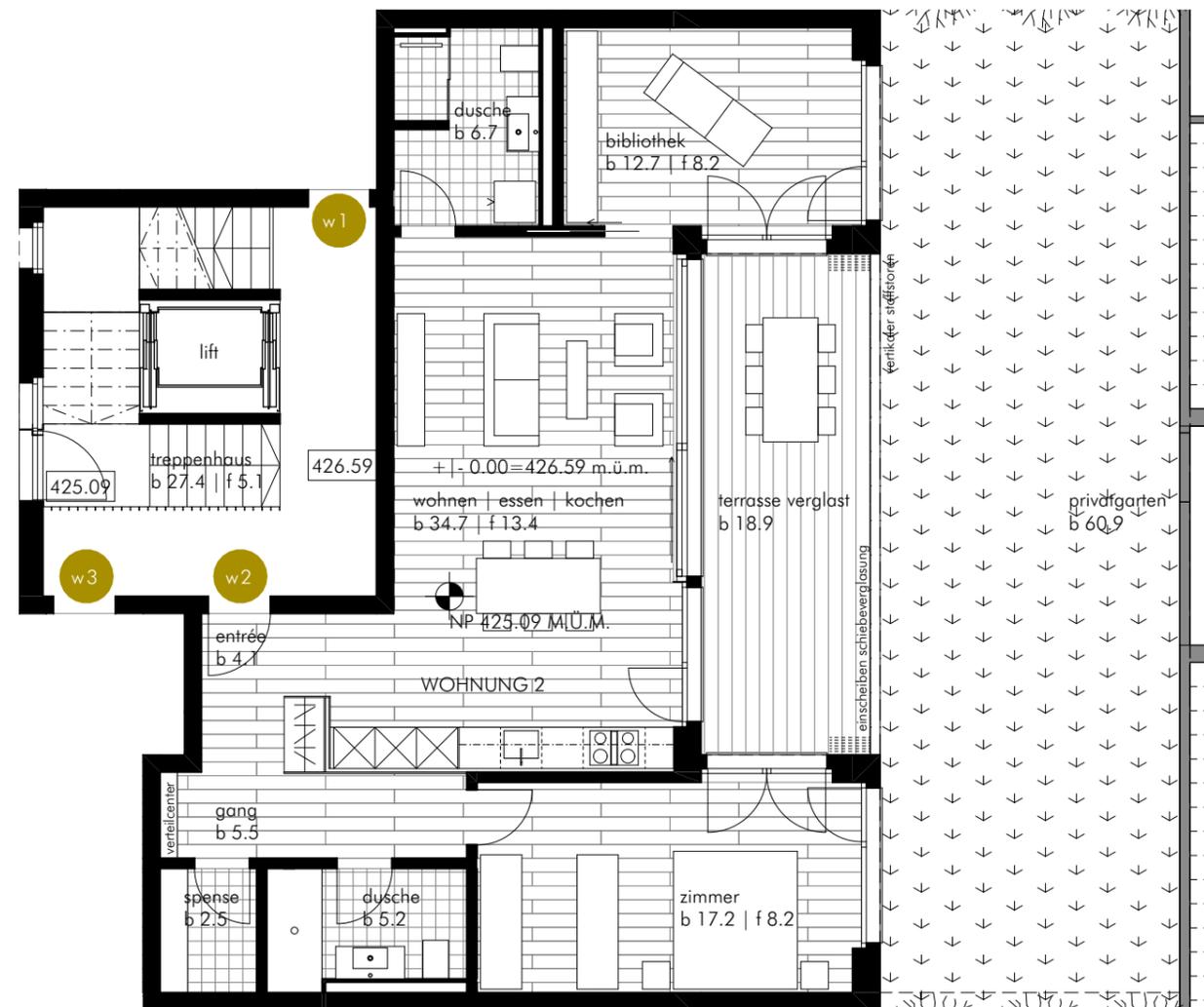
WOHNUNG 1

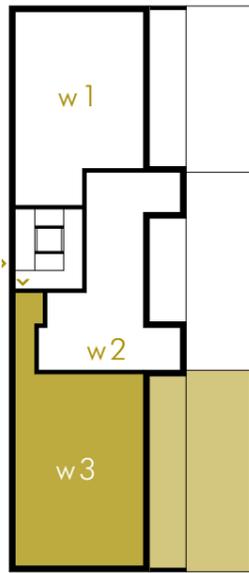
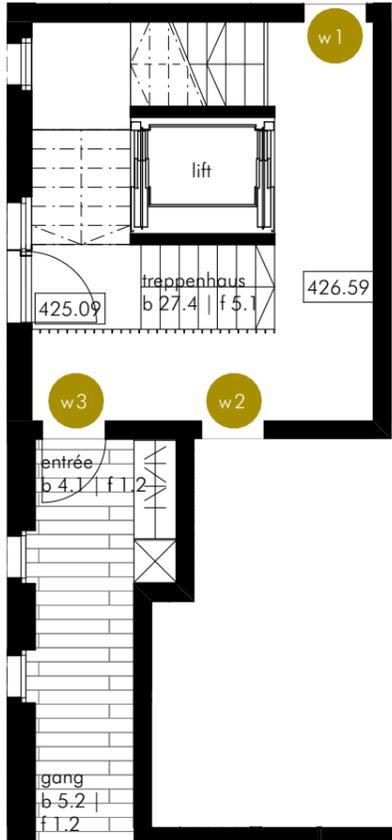
Geschoss:	Hochparterre
Zimmer:	4 1/2
Bruttogeschossfläche:	114.9 m ²
Nettogeschossfläche:	108.8 m ²
Terrasse:	29.6 m ²
privater Garten:	51.1 m ²



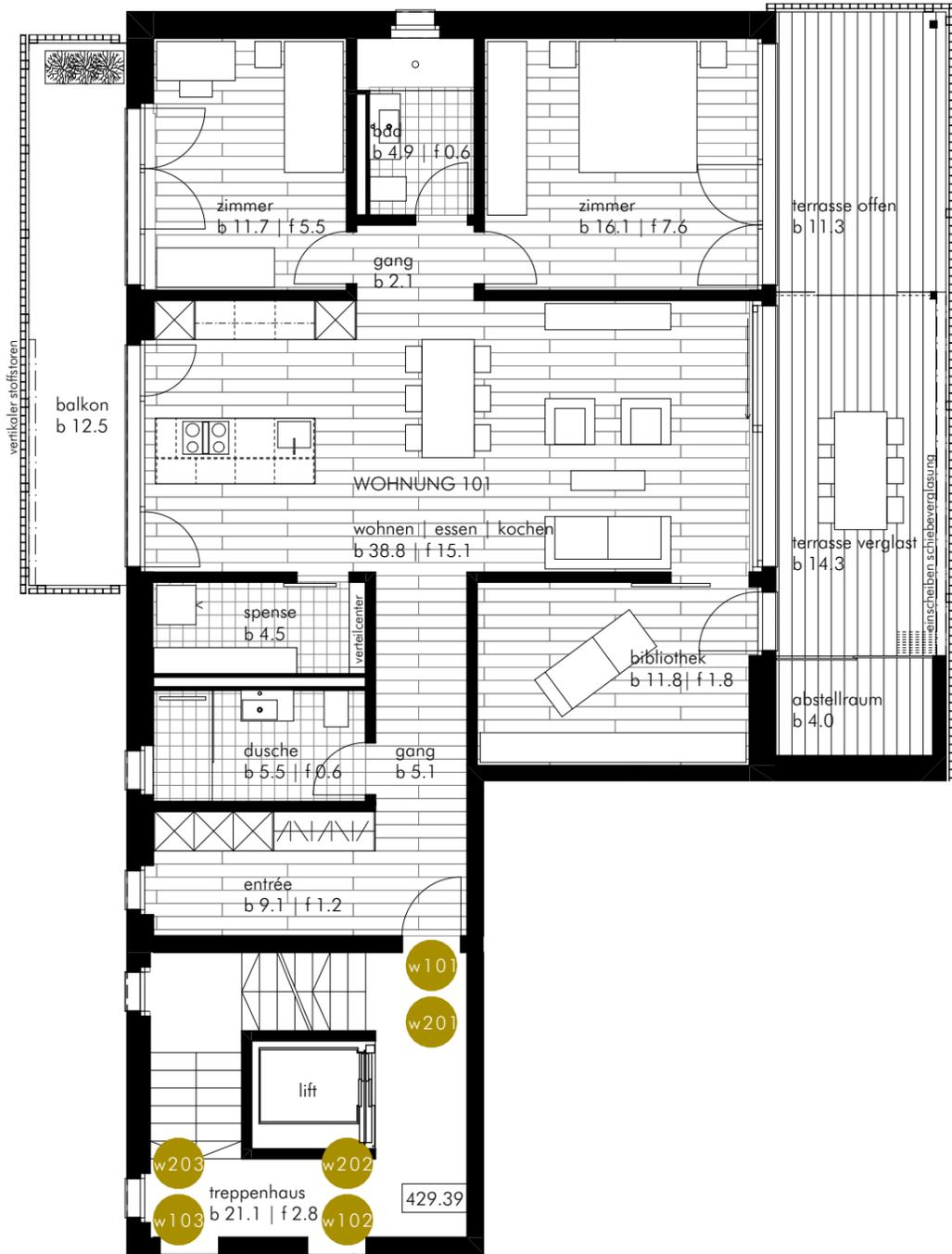
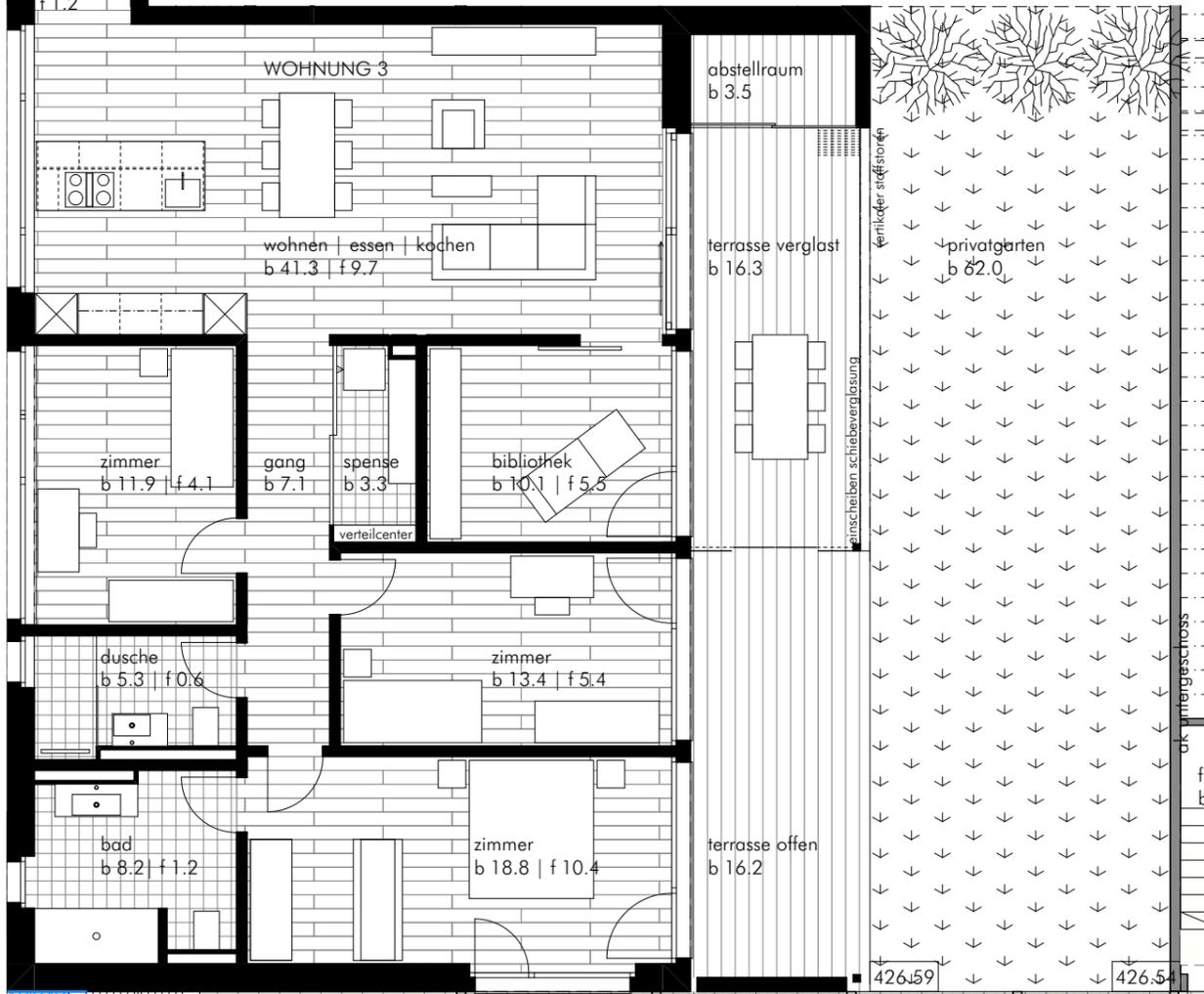
WOHNUNG 2

Geschoss:	Hochparterre
Zimmer:	3 1/2
Bruttogeschossfläche:	93.2 m ²
Nettogeschossfläche:	88.6 m ²
Terrasse:	18.9 m ²
privater Garten:	60.9 m ²

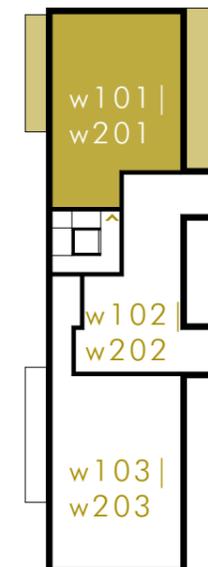




Geschoss: Hochparterre
 Zimmer: 5 1/2
 Bruttogeschossfläche: 135.1 m²
 Nettogeschossfläche: 128.7 m²
 Terrasse: 36.0 m²
 privater Garten: 62.0 m²

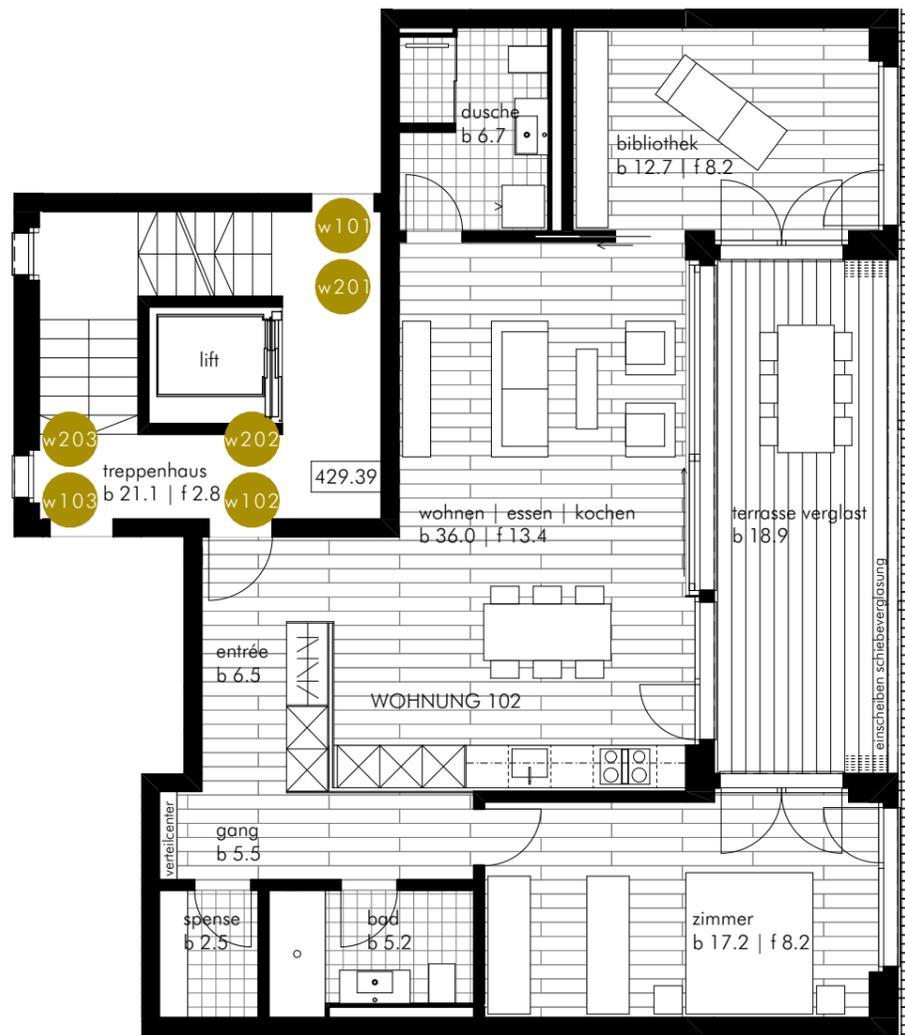


Massstab 1:100

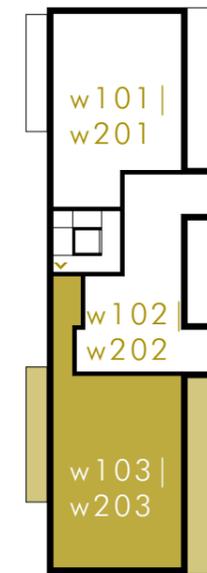
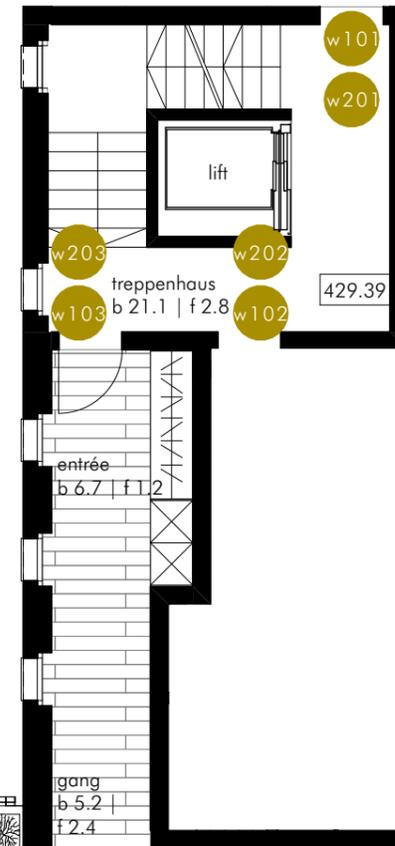


Geschoss: 1. | 2. Obergeschoss
 Zimmer: 4 1/2
 Bruttogeschossfläche: 114.9 m²
 Nettogeschossfläche: 109.6 m²
 Terrasse: 29.6 m²
 Balkon: 12.5 m²

Die Wohnungen 101 + 201 sind identisch. Nr. 101 befindet sich im 1. Obergeschoss, Nr. 201 im 2. Obergeschoss.



Die Wohnungen 103 + 203 sind identisch. Nr. 103 befindet sich im 1. Obergeschoss, Nr. 203 im 2. Obergeschoss.



WOHNUNG 103 | 203

Geschoss:	1. 2. Obergeschoss
Zimmer:	5 1/2
Bruttogeschossfläche:	137.8 m ²
Nettogeschossfläche:	131.9 m ²
Terrasse:	36.0 m ²
Balkon:	14.4 m ²

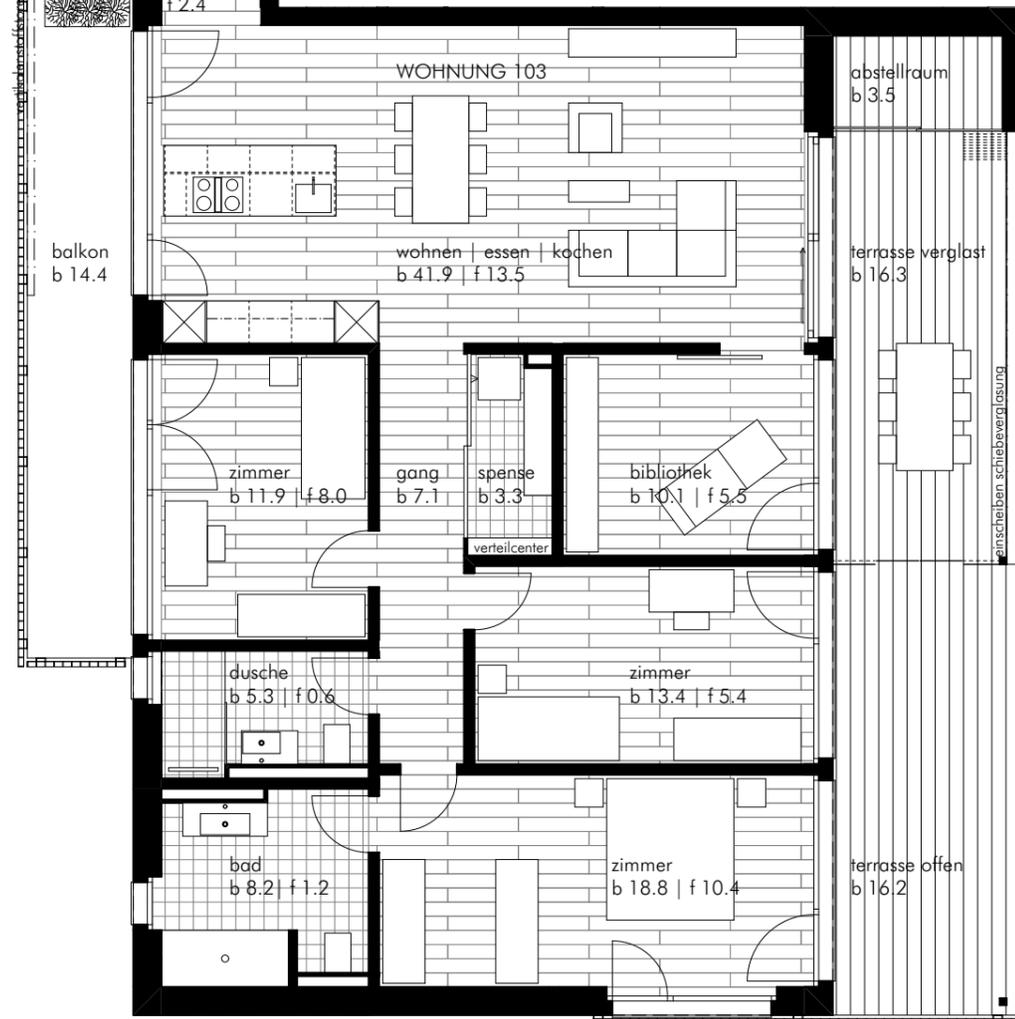


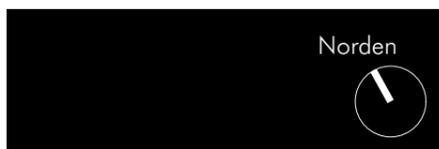
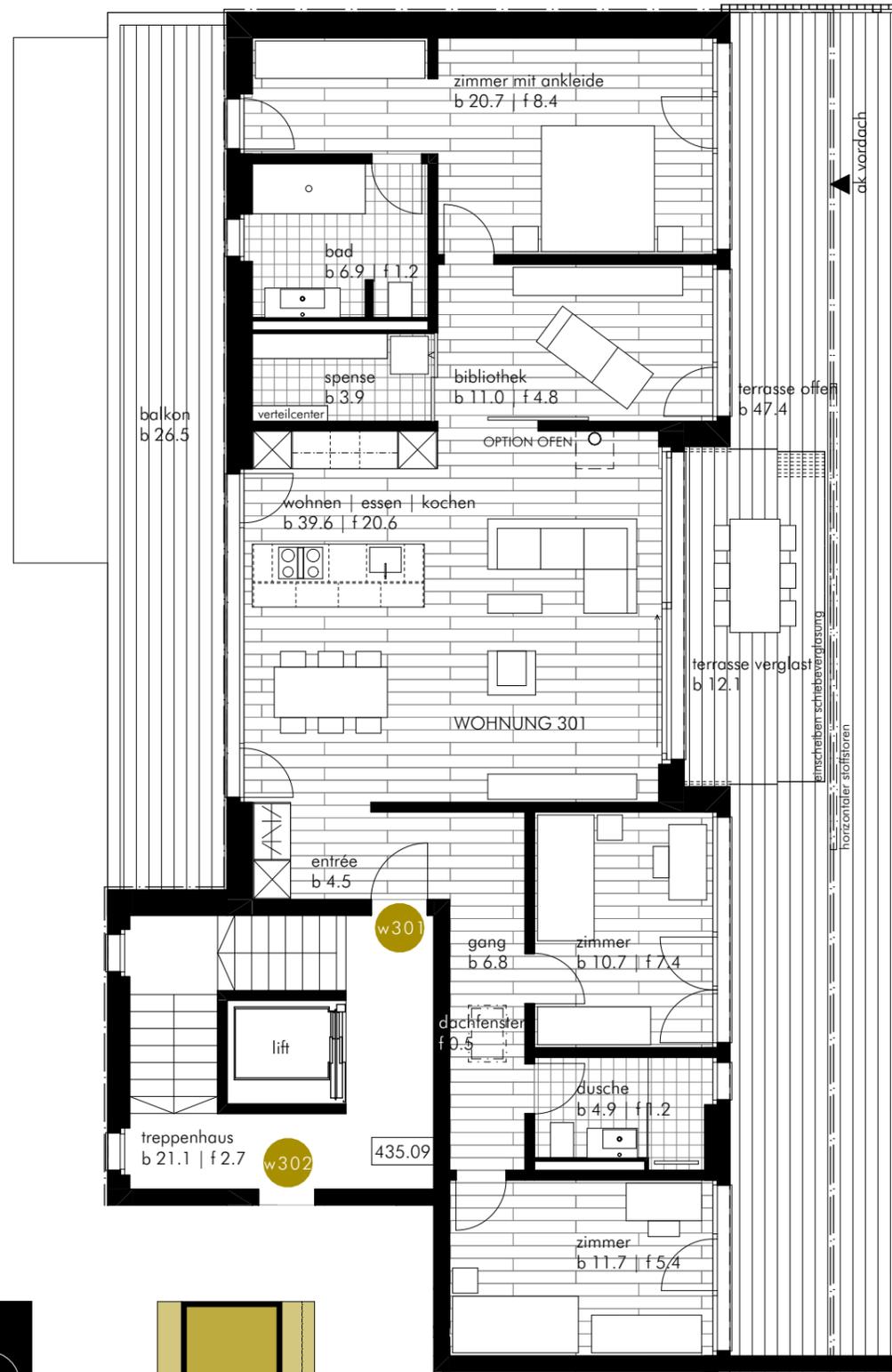
WOHNUNG 102 | 202

Geschoss:	1. 2. Obergeschoss
Zimmer:	3 1/2
Bruttogeschossfläche:	96.8 m ²
Nettogeschossfläche:	92.3 m ²
Terrasse:	18.9 m ²



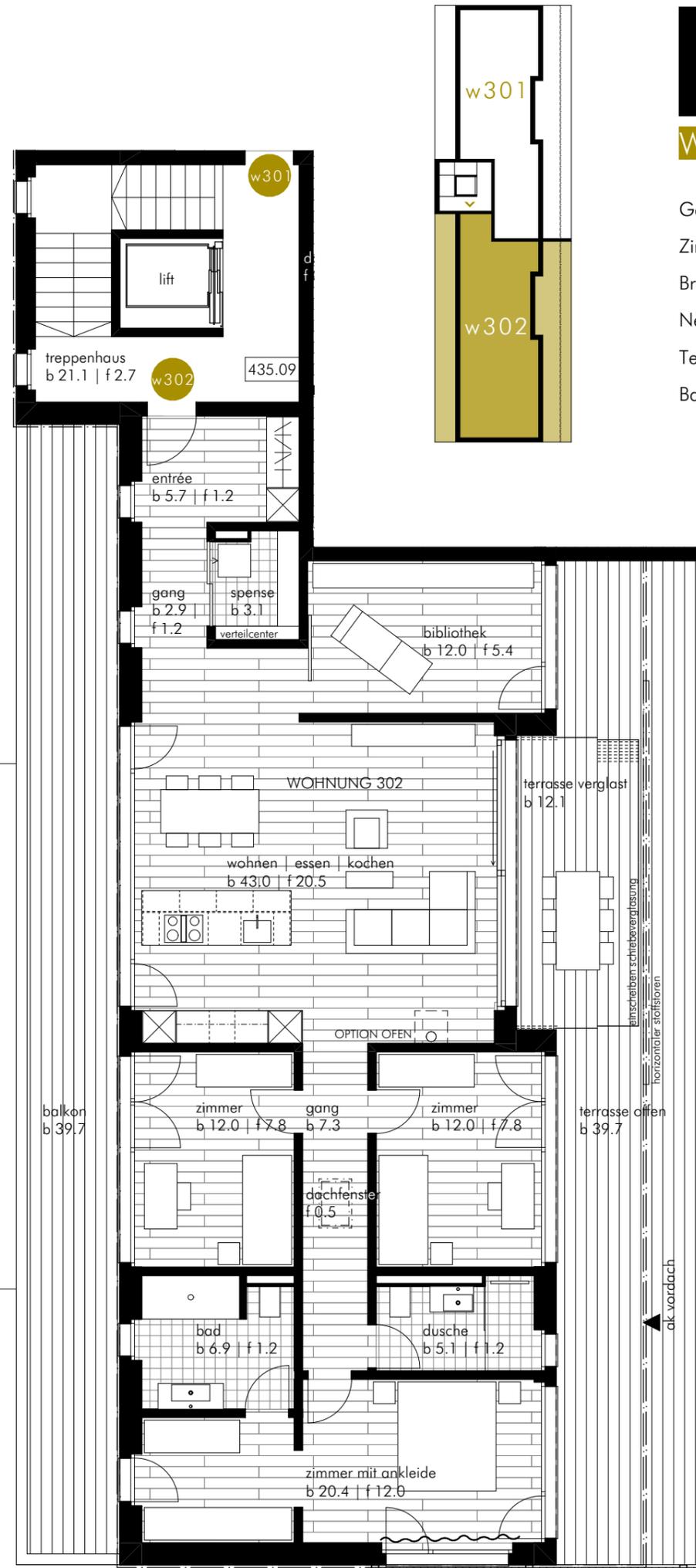
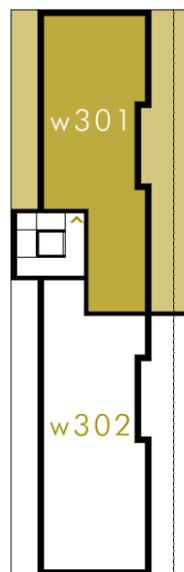
Die Wohnungen 102 + 202 sind identisch. Nr. 102 befindet sich im 1. Obergeschoss, Nr. 202 im 2. Obergeschoss.





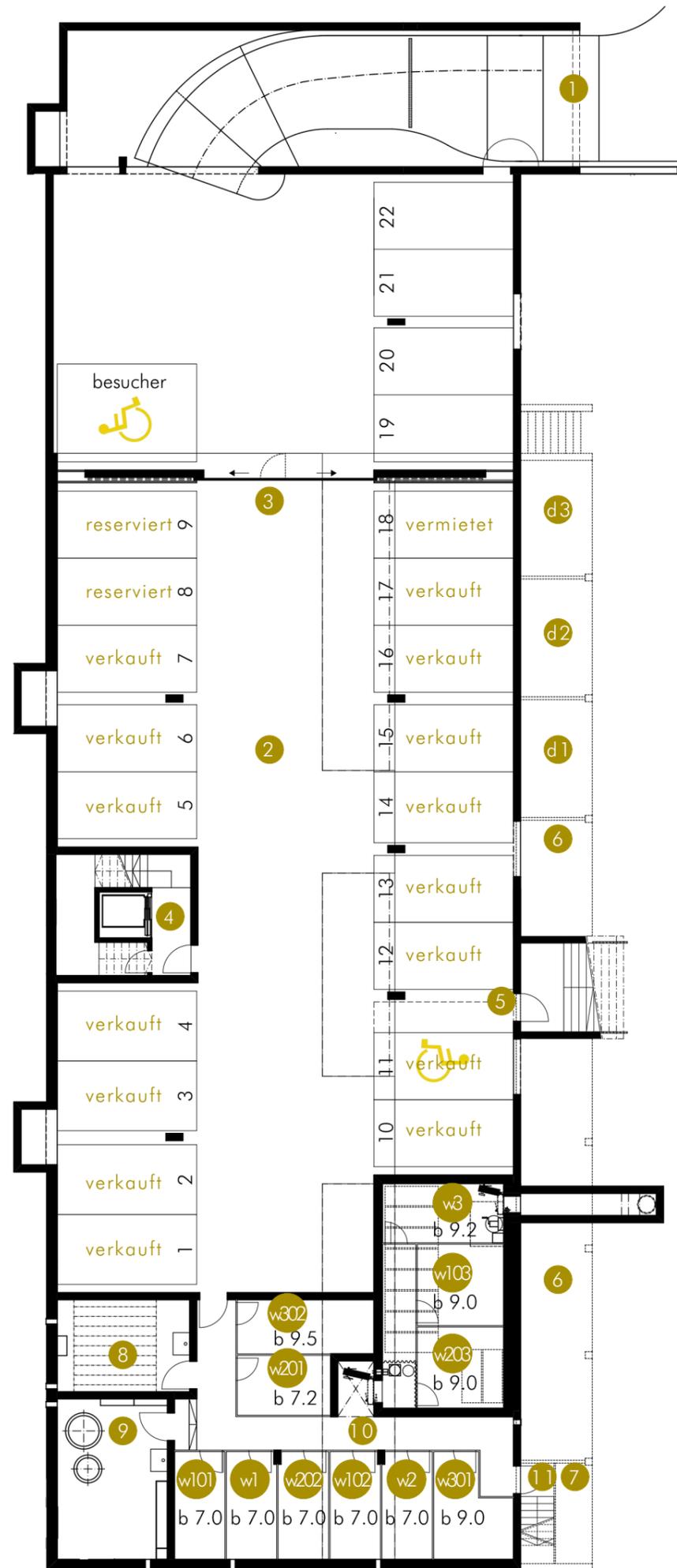
WOHNUNG 301

Geschoss:	Attikageschoss
Zimmer:	5
Bruttogeschossfläche:	125.4 m ²
Nettogeschossfläche:	120.7 m ²
Terrasse:	59.5 m ²
Balkon:	26.5 m ²



WOHNUNG 302

Geschoss:	Attikageschoss
Zimmer:	5 1/2
Bruttogeschossfläche:	133.5 m ²
Nettogeschossfläche:	130.4 m ²
Terrasse:	51.8 m ²
Balkon:	39.7 m ²



UNTERGESCHOSS

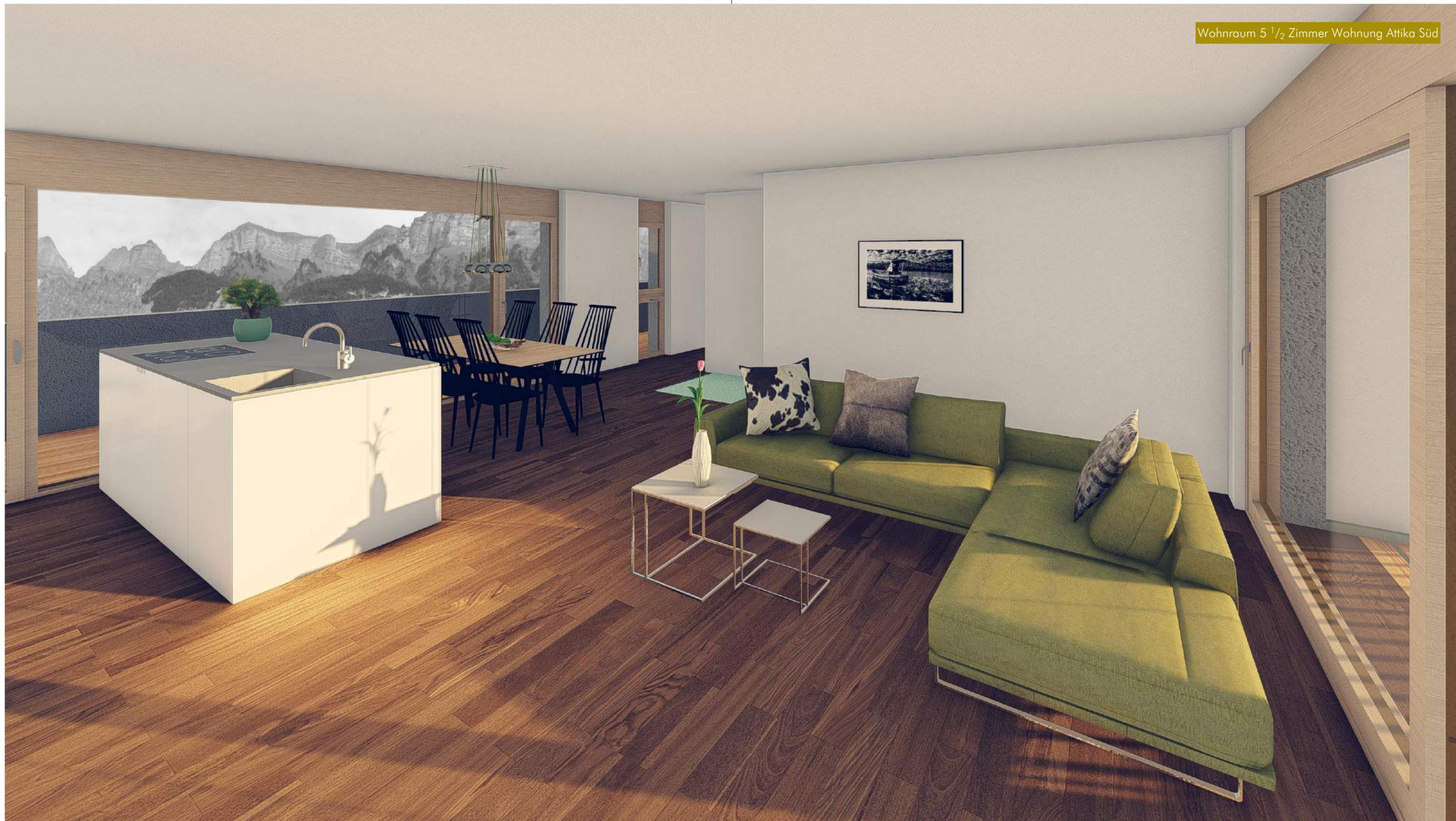
Komfort beginnt beim
Heimkommen.

Die Parzelle wird auf der Nordostseite via Webereiweg erschlossen. Über eine extrabreite gedeckte Rampe (1) fährt man in die Tiefgarage, wobei die Einfahrt über einen Ausweichplatz für entgegenkommende Fahrzeuge verfügt. Die 20 Parkplätze sind beidseitig durch eine gemeinsame Fahrgasse (2) erreichbar. Das Tor (3) kann mit einer Fernbedienung geöffnet werden, zudem ist aussen ein Schlüsselschalter, innen ein Bewegungsmelder sowie eine mechanische Notentriegelung installiert. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet. Vor dem Garagentor befinden sich ebenfalls gedeckt die Besucherparkplätze.

Von der Tiefgarage aus sind das Treppenhaus (4) (stufenlos), der separate Ausgang (5) zu den Nebenbauten - Fahrradraum (6), Container (7), Disporäume (d1 - d3) - über Terrain sowie der Trocken (8) - und Technikraum (9) und die Kellerräume (10) erschlossen. Es ist ausserdem ein separater Notausgang (11) für die Kellerräume vorhanden.

DAS BESTE AUF EINEN BLICK

- separate, gedeckte Besucherparkplätze
- direkter Ausgang ins Freie
- stufenloser Zugang zum Aufzug (rollstuhlgängig)
- zusätzliche Nebenräume im Freien verfügbar (siehe Situation)



WOHNUNGEN

Jede einzelne der 11 Eigentumswohnungen ist eine kleine Wohnoase mit ausgesprochen grosszügigem Aussenbereich und hoher Privatsphäre. Die Wohnungen im Hochparterre verfügen zusätzlich über vorgelagerte Gärten. Die Grundrisse wurden so konzipiert, dass von jedem Wohn-, bzw. Schlafrum nach aussen getreten werden kann (ausgenommen westseitig 4.5- und 5.5-Zimmer Wohnung Hochparterre). Im Innern finden Sie praktische und harmonische Raumaufteilungen. Hochwertige Materialien prägen die schlichte und stillvolle Ausstattung, sorgen für ein behagliches Wohngefühl

und liefern die ideale Voraussetzung für die Möblierung der Räume. Alle Wohnungen verfügen über ein sogenanntes Schatzzimmer (im Plan 'Bibliothek'), welches sich direkt neben dem Wohnzimmer befindet. Dieses kann einerseits als eigenständiges Zimmer genutzt werden (Schiebetür), andererseits aber auch als Erweiterung des Wohnraums betrachtet werden.

DAS BESTE AUF EINEN BLICK

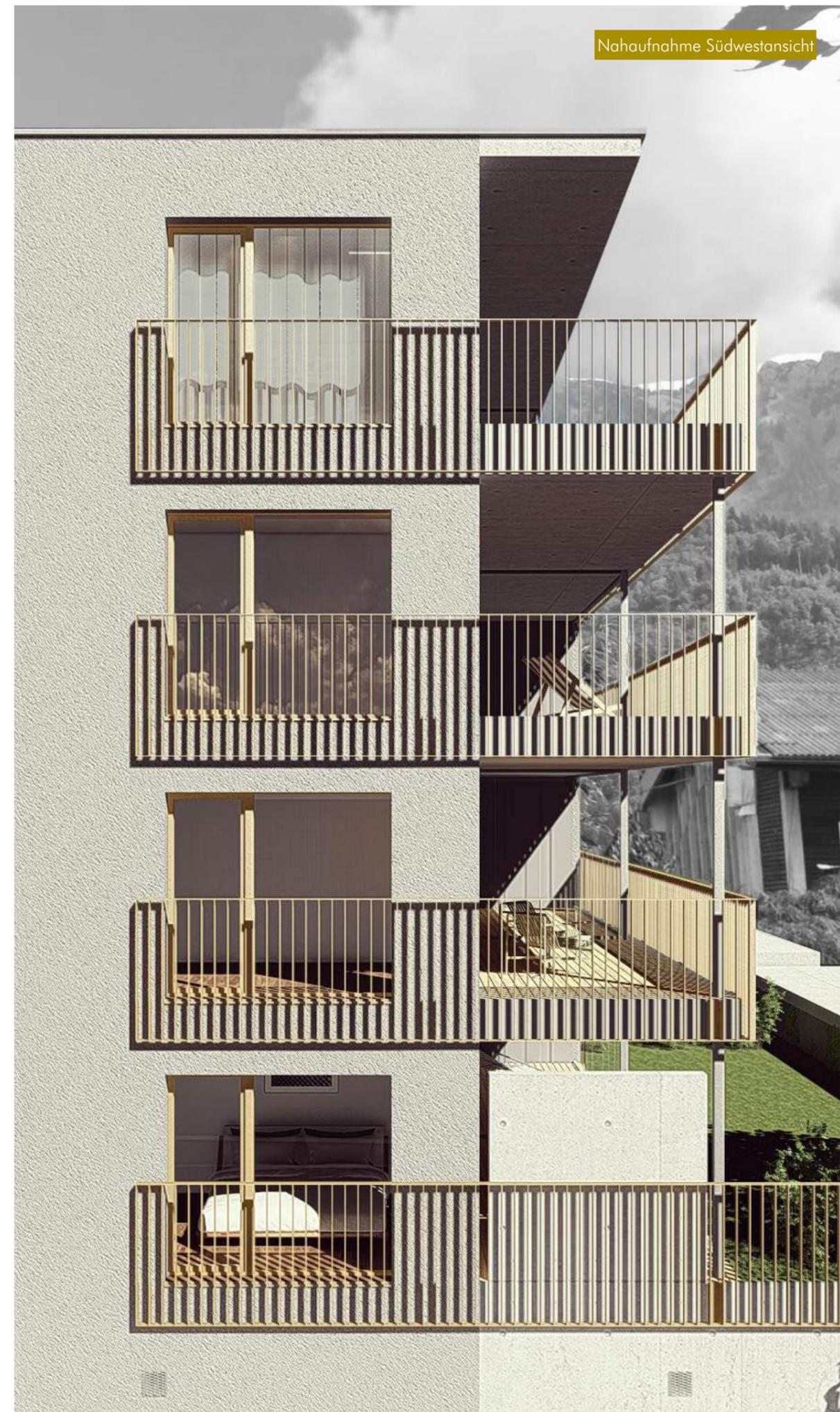
- ausgefeilte Raumaufteilung
- gehobener Ausbaustandard

- überdurchschnittlich grosse Terrassen | Balkone - hohe Privatsphäre
- grosse Fensterfronten - helle Räume

Aussenansicht Ost mit 4 1/2 Zimmer Gartenwohnung



Nahaufnahme Südwestansicht



Aussenansicht West





- 0 **Generell** Ein qualitativ hochwertiger Standard bildet die Basis für alle Ausstattungspositionen. Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebs und der Planung ohne wesentliche Änderungen der Grundrissstruktur, Nutzfunktion oder Bauqualität bleiben vorbehalten.
Die von der Bauherrschaft bestimmten Unternehmer müssen zwingend übernommen werden.
- 1 **Gebäude**
- 1.1 **Aussenwände (HP-Attika)** Die Aussenwände sind in Kompaktbauweise aus 17.5cm starken Backsteinen | Beton gemauert | betoniert und mit 20cm verputzter Aussenwärmedämmung (Steinwolle) versehen. Die Aussenwände des Untergeschosses sowie der Nebenbauten sind in Stahlbeton ausgeführt.
- 1.2 **Dach + Decken** Das Flachdach wird mit einer extensiven Begrünung ausgeführt. Alle Decken sind in massiver Bauweise ausgeführt. Schall- und Wärmedämmung entsprechen dem Standard für den gehobenen Eigentumswohnungsbau.
- 1.3 **Innenwände** Die Wohnungstrennwände werden aus Schallschutzgründen betoniert. Die Wohnungsinnenwände sind in massivem, 15cm starken Backstein ausgeführt. Die Erdbebensicherheit wird durch entsprechende Betonwände gewährleistet. Die Wände sind mit einem feinen Abrieb versehen. In den Nasszellen sind die Wände im Spritzbereich mit Plattenbelägen belegt. Die Innenwände im Untergeschoss werden aus Kalksandstein gemauert. Die Treppenhauswände werden in Stahlbeton sichtbar belassen.
- 1.4 **Böden** In den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche ist ein Massivholz-Parkett vorgesehen. In den Nasszellen sowie in den Spensen Plattenbeläge. Individuelle Anpassungen des Materialisierungskonzepts können in einem frühen Stadium in Zusammenarbeit mit den Architekten berücksichtigt werden.
- 1.5 **Fenster + Balkontüren** Alle Fenster und Fenstertüren sind als Kunststoff-Metallfenster mit hochwertiger 3-fach Wärmeschutzverglasung vorgesehen. Die Fenster haben pro Zimmer mindestens einen Dreh-Kippflügel.
- 1.6 **Spezielle Verglasungen** Einfache Windschutz-Verglasungen bei Terrassen (Hochparterre - Attika, Teile abgetrennt). Schiebeelemente in Einscheiben-Sicherheitsglas.
- 1.7 **Wohnungstüren** Die massive Wohnungstüre ist mit einer Dreipunktverriegelung ausgestattet. Zusammen mit einem Sicherheitszylinder bietet sie einen optimalen Einbruch- und Schallschutz. Die Wohnungstüren werden gespritzt und entsprechend den gängigen Standards für Eigentumswohnungen konstruiert.

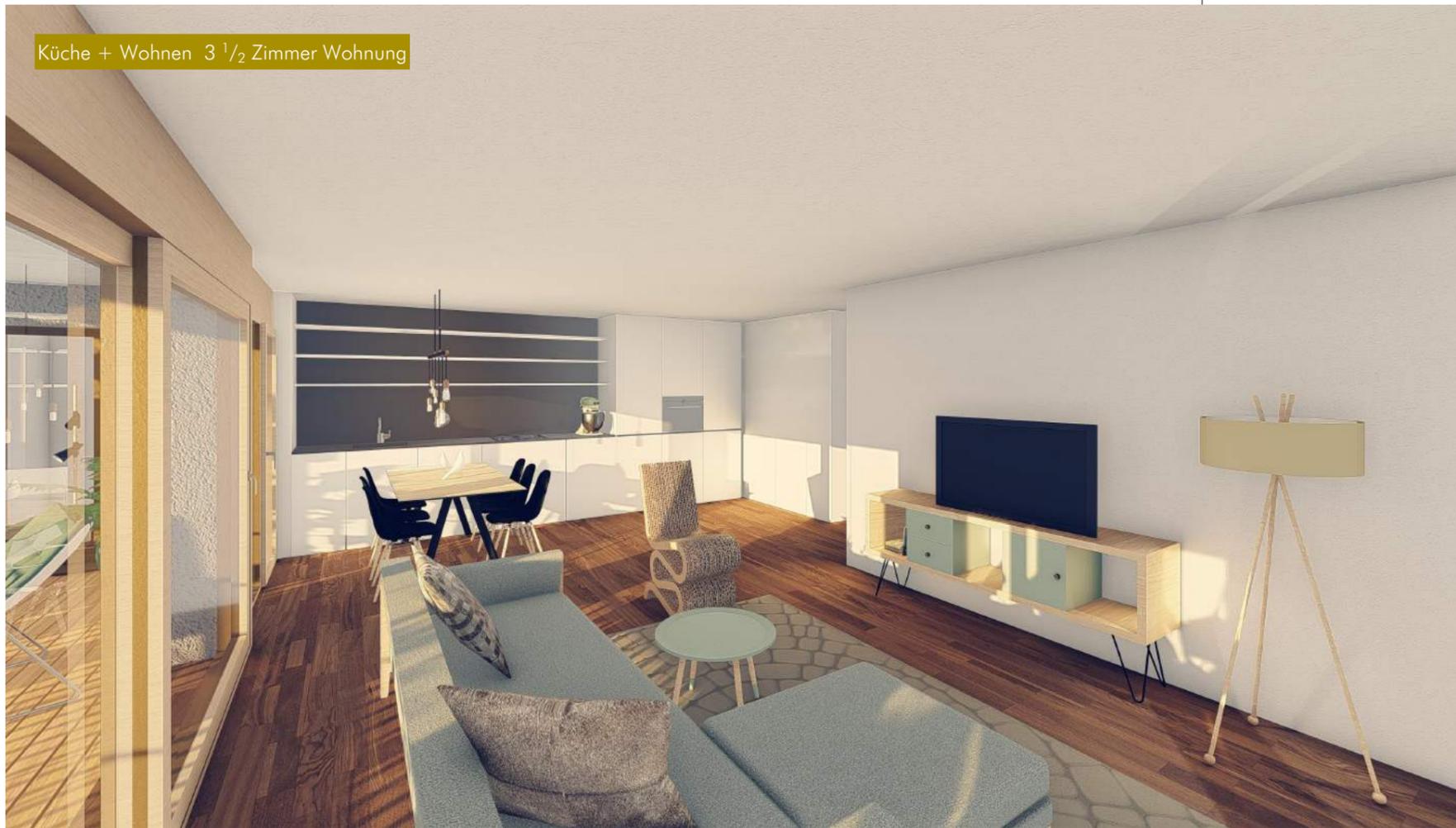
- 1.8 **Schallschutz** Es werden die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181, 2006 eingehalten.
- 1.9 **Garten | Umgebung** Die Umgebung der Überbauung wird gemäss Projektplan ausgeführt. Die Fusswege werden in Sickersteinen ausgeführt. Die Kinderspielplatzfläche nordöstlich der Überbauung wird als Grünfläche ausgeführt. Alle Hochparterrewohnungen verfügen über einen Privatgarten. Diese werden mit Rasen angelegt. Die Bepflanzung erfolgt gemäss sepratem Projekt.
- 2 **Gebäudetechnik | Ausstattung**
- 2.1 **Sanitäre Anlagen** Alle Apparate werden weiss und mit verchromten Armaturen ausgeführt. Individuelle Wünsche können in Absprache mit den Architekten berücksichtigt werden. Waschmaschine und Wäschetrockner sind in der Spense (3¹/₂ Zimmer Wohnung in der Dusche) der Wohnung angeordnet. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Trocknungsraum im Untergeschoss zur Verfügung.
- 2.2 **Küche** Die Sichtflächen der Ober- und Unterschränke sind mit Kunstharz belegt. Die Abdeckung und allfällige Küchenrückwände werden in Chromstahl (alternativ ist eine Natursteinausführung Preisklasse 1 oder 2 möglich) ausgeführt. Eingebaut sind ein Kombi-Steamer, Glaskeramikherd mit vier Kochfeldern, Umluft-Dampfabzug, ein Kühlschrank mit integriertem Kühlfach sowie ein Geschirrspüler. Individuelle Wünsche können in Zusammenarbeit mit der von der Bauherrschaft ausgewählten Küchenbauunternehmung berücksichtigt werden.
- 2.3 **Elektroinstallationen** Elektro, Swisscom, Kabel TV | Radio, Sonnerie, elektrische Storensteuerung werden gemäss Elektroinstallationskonzept erstellt. Die geplanten Installationen können auf individuelle Bedürfnisse angepasst und ergänzt werden. Im Kaufpreis enthalten sind Multimediaanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen sowie ein Medienverteilsystem ausgehend vom Verteil-Center für maximale Flexibilität.
- 2.4 **Heizsystem** Die Wärmeerzeugung sowie die Brauchwarmwasseraufbereitung erfolgt via Fernwärmenetz der Firma Holzenergie Delta AG in Walenstadt. Die Niedertemperatur-Fussbodenheizung verfügt in jedem Raum über eine Einzelregulierung. In allen Nasszellen sind Anschlüsse für die Installation von elektrischen Handtuchradiatoren vorhanden. Pro Wohnung wird ein el. Handtuchradiator installiert.
- 2.5 **Äussere Abschlüsse** Elektronisch gesteuerte Verbundraffstoren bei allen Fenstern und Balkontüren; ausgenommen im Treppenhaus. Stoffstoren als Sonnenschutz bei Terrassen und Balkonen (Balkone 1. + 2. OG).
- 2.6 **Personenlift** Der elektromechanische Personenaufzug mit einer Tragfähigkeit von 630 kg hat eine Stahlblechkabine, ist voll rollstuhlgängig und bietet Platz für 8 Personen. Er erschliesst direkt alle Geschosse bis zur Wohnungstüre barrierefrei.
- 2.7 **Schliessenanlage** Pro Wohnung derselbe Schlüssel für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Kellerabteil, Trocknungsraum, Tiefgarage, Fahrradraum, Containerraum und Briefkasten. Falls ein zusätzlicher Nebenraum erworben wird, wird der Schlüssel selbstverständlich auch für dieses Schloss passend sein.

Sie haben Fragen? Wir sind persönlich für Sie da.

T
H
C
I
S
R
E
B
D

W	StwE Nr.	Zimmer	Geschoss	BGF m ²	NGF m ²	Wertquote	Terrasse Balkon m ²	Keller Garten m ²	Verkaufspreis	Status
w1	folgt	4 1/2	HP	114.9	108.8	87	29.6 -	7.0 51.1		verkauft
w2	folgt	3 1/2	HP	93.2	88.6	71	18.9 -	7.0 60.9		verkauft
w3	folgt	5 1/2	HP	135.1	128.7	104	36.0 -	9.2 62.0		verkauft
w101	folgt	4 1/2	1.OG	114.9	109.6	85	29.6 12.5	7.0 -		verkauft
w102	folgt	3 1/2	1.OG	96.8	92.3	68	18.9 -	7.0 -		verkauft
w103	folgt	5 1/2	1.OG	137.8	131.9	102	36.0 14.4	9.0 -		verkauft
w201	folgt	4 1/2	2.OG	114.9	109.6	87	29.6 12.5	7.2 -		verkauft
w202	folgt	3 1/2	2.OG	96.8	92.3	70	18.9 -	7.0 -		verkauft
w203	folgt	5 1/2	2.OG	137.8	131.9	104	36.0 14.4	9.0 -		verkauft
w301	folgt	5	Attika	125.4	120.7	106	59.5 26.5	9.0 -		reserviert
w302	folgt	5 1/2	Attika	133.5	130.4	110	51.8 39.7	9.5 -		verkauft
	3 Disporäume je		EG	10.3 10.4		je 2			18'000	
pp	1 Abstellplatz Tiefgarage behindertengerecht								35'000	
pp	17 Abstellplätze Tiefgarage je								35'000	

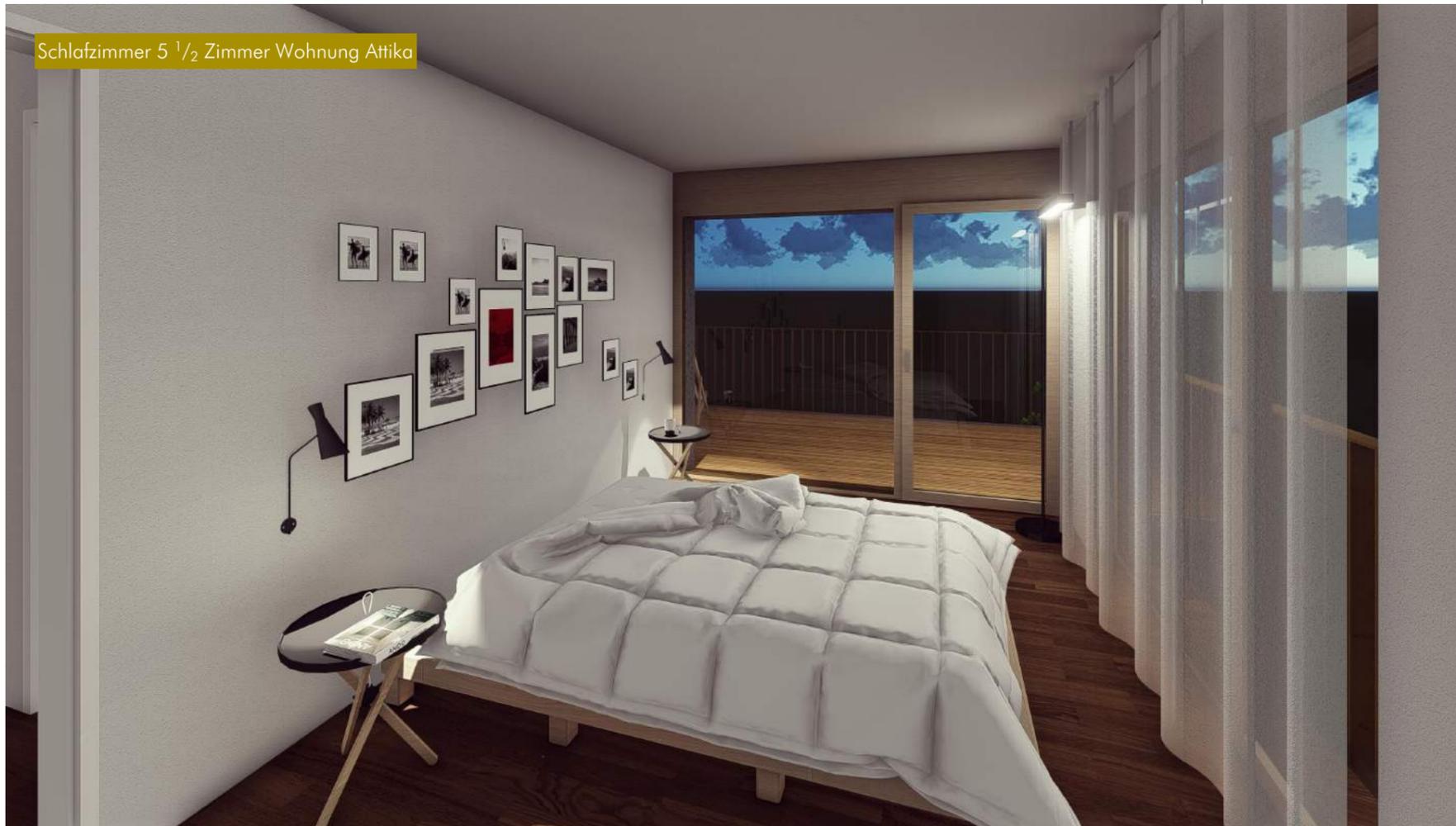
Küche + Wohnen 3 1/2 Zimmer Wohnung



Küche 4 1/2 Zimmer Wohnung



Schlafzimmer 5 1/2 Zimmer Wohnung Attika



Badezimmer 5 1/2 Zimmer Wohnung

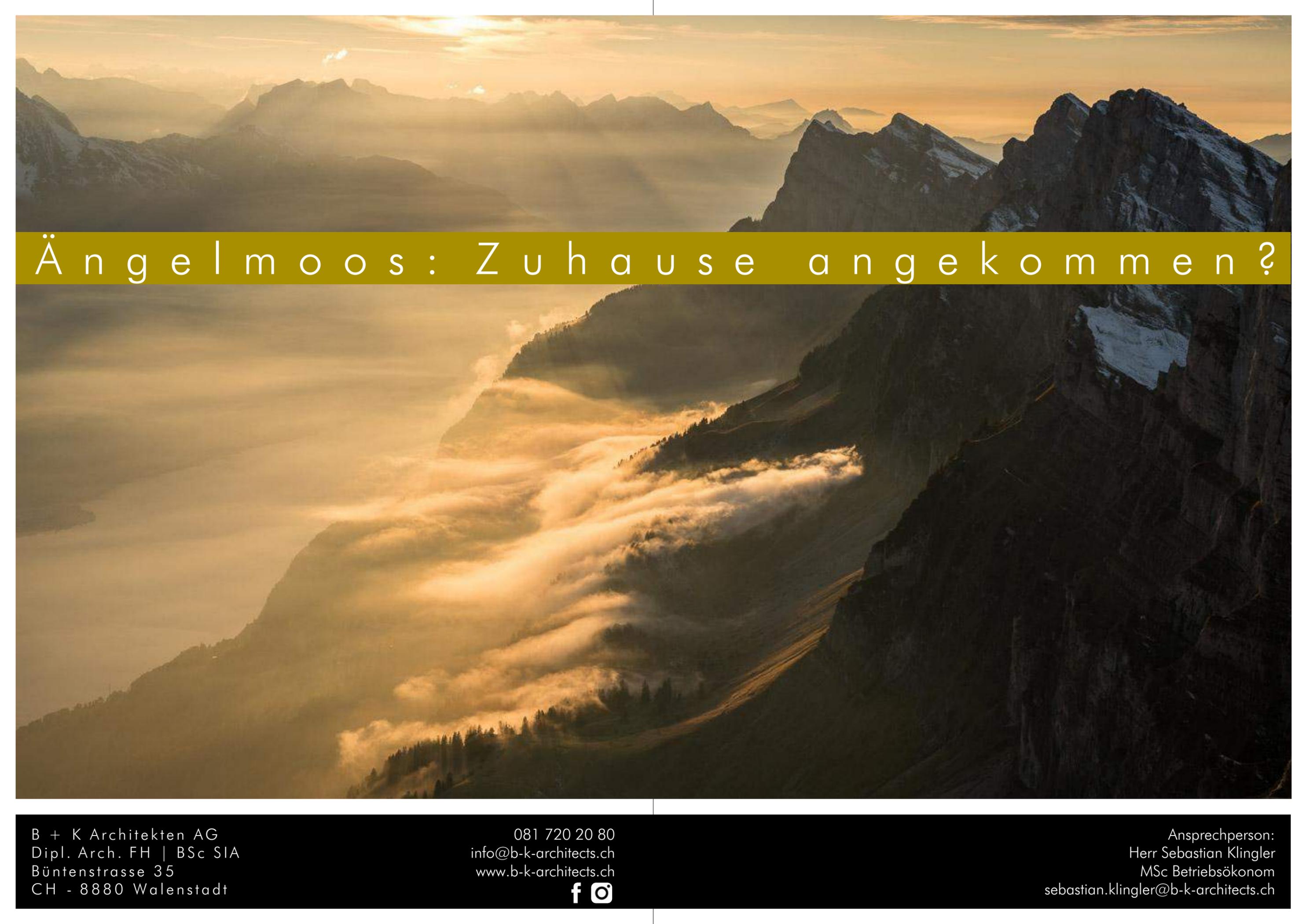


Wohnen 4 1/2 Zimmer Wohnung



Wohnen 4 1/2 Zimmer Wohnung





Ängelmoos: Zuhause angekommen?

B + K Architekten AG
Dipl. Arch. FH | BSc SIA
Büntenstrasse 35
CH - 8880 Walenstadt

081 720 20 80
info@b-k-architects.ch
www.b-k-architects.ch



Ansprechperson:
Herr Sebastian Klingler
MSc Betriebsökonom
sebastian.klingler@b-k-architects.ch

w w w . b - k - a r c h i t e c t s . c h