

catisa

Wohnüberbauung Catisa
Tisastrasse, 8880 Walenstadt
Eigentumswohnungen



Die Lage – ein Traum





inhalt

- 04 Region
- 05 Wohnen in Walenstadt
- 08 Auf einen Blick
- 09 Situation 1:1000
- 12 Grundriss 1. Erdgeschoss
- 13 Grundriss 2. Erdgeschoss
- 16 Grundriss 1. Obergeschoss
- 17 Grundriss 2. Obergeschoss
- 20 Schnitt
- 21 Objektgestaltung / Wohnungsspiegel
- 22 Baubeschrieb / Materialisierung

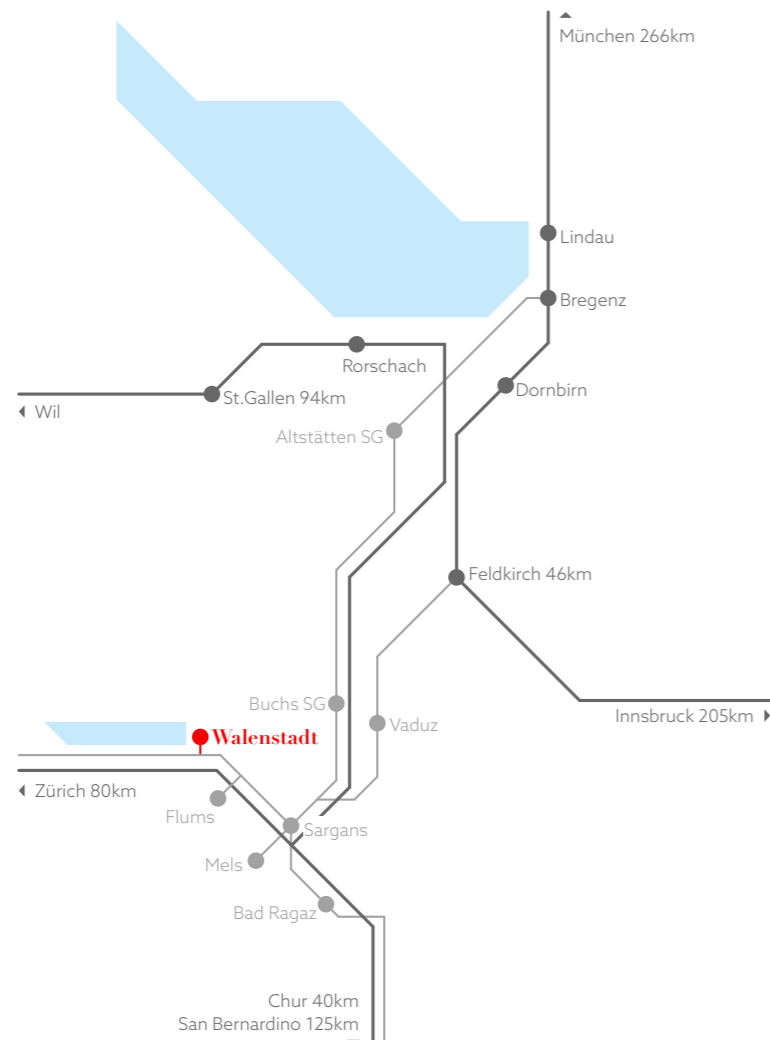
Disclaimer

Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne sind Ausbauvorschläge und dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierender Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



region

Das Städtchen Walenstadt am Walensee liegt an der Hauptverkehrsachse Sargans - Zürich. Die Zentren Zürich, St. Gallen und Chur sind mit dem Auto und per Bahn zwischen 30 und 60 Minuten erreichbar. Mit den vorhandenen Infrastrukturen wie Schulen, Spital, Gastronomie und diversen Einkaufsmöglichkeiten geniesst Walenstadt eine hohe Wohnqualität. Mit Badestrand und dem Hafen am Walensee, dem nahen Ski- und Wandergelände am Flumserberg und den Churfürsten verfügt Walenstadt über ein breites und überdurchschnittliches Freizeitangebot. Dazu kommt die vielfältige Kultur Walenstadts, welche durch intakte, lebendige Vereine erhalten bleibt. Wohnen, wo andere Ferien machen!



wohnen in walenstadt

Die Gemeinde Walenstadt misst knapp 46 km² und gehört damit zu den flächenmässig Grösseren des Kantons St. Gallen. Seit Jahren verzeichnet Walenstadt ein kontinuierliches Wachstum auf heute 5650 Einwohner (2019). Neben der schönen Wohnlage hat vorallem auch die gute Finanzlage, die perfekte Infrastruktur und die kurze Distanz zur Grossagglomeration Zürich diese Entwicklung beeinflusst.





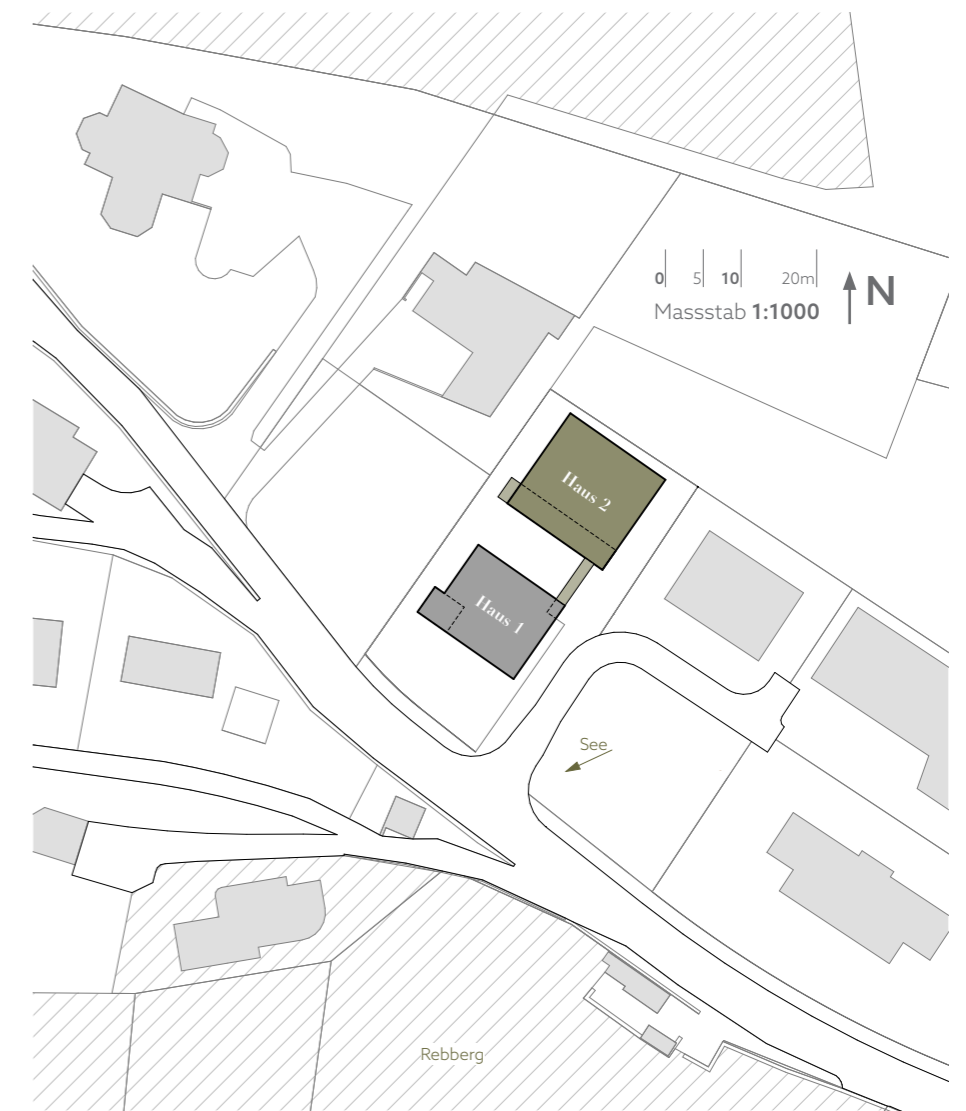
„Wandern, Baden, Biken, Skifahren -
das ganze Jahr über, vor der Haustüre.“

auf einen blick

- an bester, unverbaubarer Südhanglage
- traumhafte See- und Panoramansicht
- die Anordnung des Gebäudes ermöglicht grossartige Ausblicke in die Landschaft und eine optimale Besonnung der Wohnungen
- grosszügige Wohn- und Nutzflächen
- die Grundrisse lassen diverse Ausbauwünsche zu
- gehobene Ausbauqualität mit hochwertigen Materialien
- Erreichen hoher Schalldämmwerte durch gewählte Baukonstruktion und Materialien
- überdurchschnittliche Dämmwerte (niedrige Heizkosten)
Passivenergie durch Sonneneinstrahlung im Winterhalbjahr
- Eigenstromproduktion durch eine Photovoltaikanlage inkl. ZEV-Messung
- tiefe Unterhaltskosten (Heiz- und Stromkosten) dank Eigenstromnutzung für Elektro, Heizung und Warmwasser (Warmwasserspeicher mit Elektroinsatz)
- umweltfreundliche Heizung mit Wärmespeicher (Erdsonden / Sole-Wasserwärmepumpe)
- Im Sommer Grundkühlung über Erdsonde und Bodenheizung (Wärmeabgabe an Erdreich)
- eigener Zähler pro Wohnung ermöglicht eine separate Abrechnung von Heiz-, Wasser- und Stromkosten (M-Bus-System)
- Home-Wiring / Multimediadosen (TV, Radio, Internet über CATV / ADSL, Telefon)
- gehobener Ausbaustandard der Elektroinstallationen
- rollstuhlgängiges Gesamtkonzept
- helle Wohnbereiche durch raumhohe Verglasungen
- grosszügige Küchen
- separater Einstell- / Waschraum inkl. Waschturm
- sehr grosszügige Sitzplätze / Terrassen
- grosszügige Kellerräume, Trocknungsraum
- grosszügiger Velo- / Kinderwageneinstellraum

„Den Walensee zu Füssen und die Churfürsten
im Rücken - ein Traum zum Wohnen.“


situation

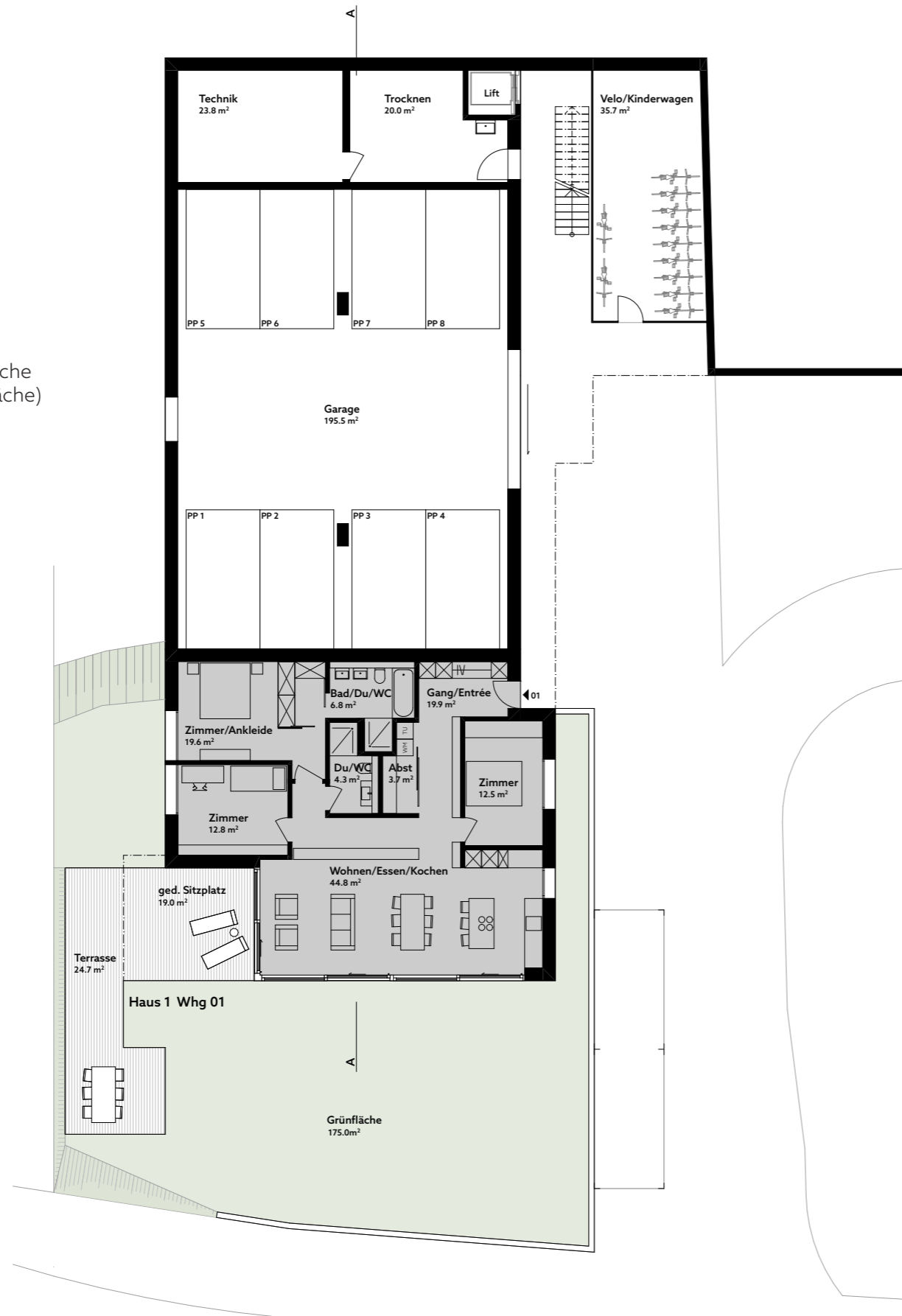




grundriss 1. erdgeschoss

Haus 1 Wohnung 01
 4 ½ Zimmer Wohnung
 124.4 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 19.0 m² gedeckter Sitzplatz
 24.7 m² Terrasse
 175.0 m² Grünfläche

0 | 1 | 3 | 5m | 
 Masstab 1:200



grundriss 2. erdgeschoss

Haus 1 Wohnung 02
 4 ½ Zimmer Wohnung
 123.4 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 19.0 m² gedeckte Terrasse

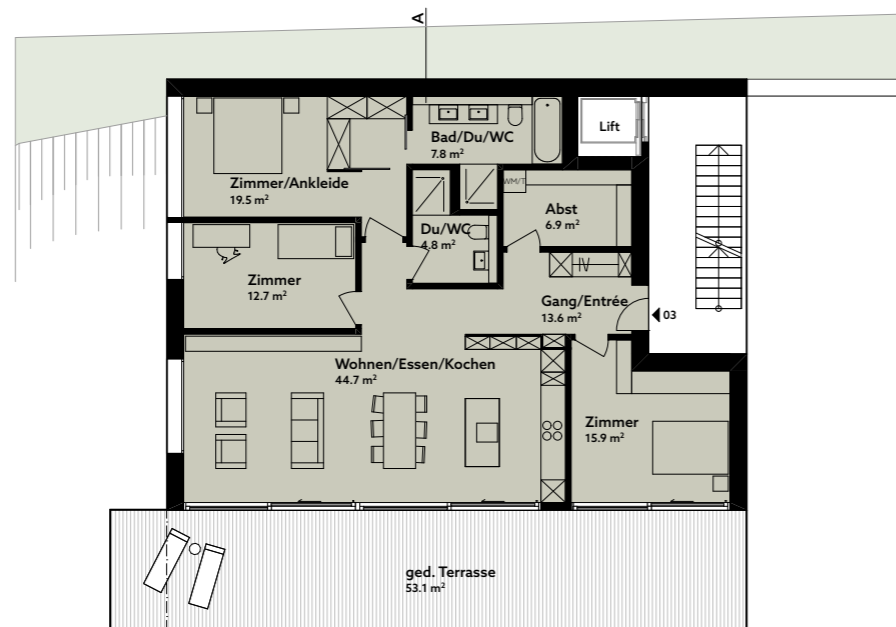
0 | 1 | 3 | 5m | 
 Masstab 1:200








grundriss 1. obergeschoss

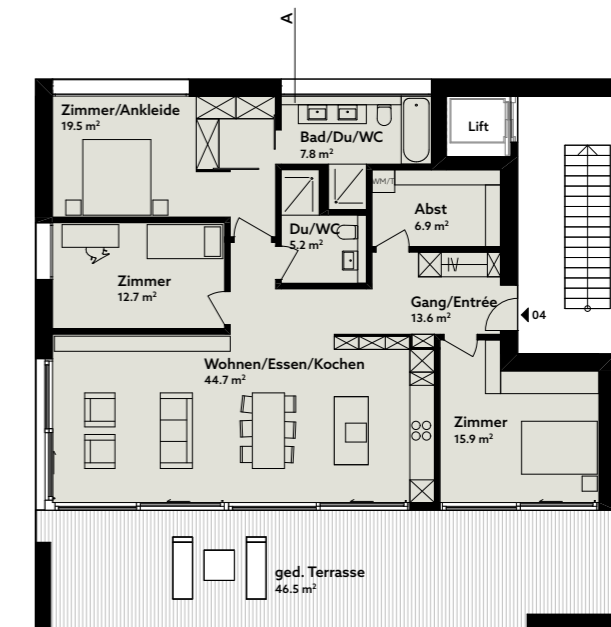


Haus 2 Whg 03

Haus 2 Wohnung 03
 4 ½ Zimmer Wohnung
 125.9 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 53.1 m² gedeckte Terrasse

0 | 1 | 3 | 5m | 
 Masstab 1:200

grundriss 2. obergeschoss



Haus 2 Whg 04

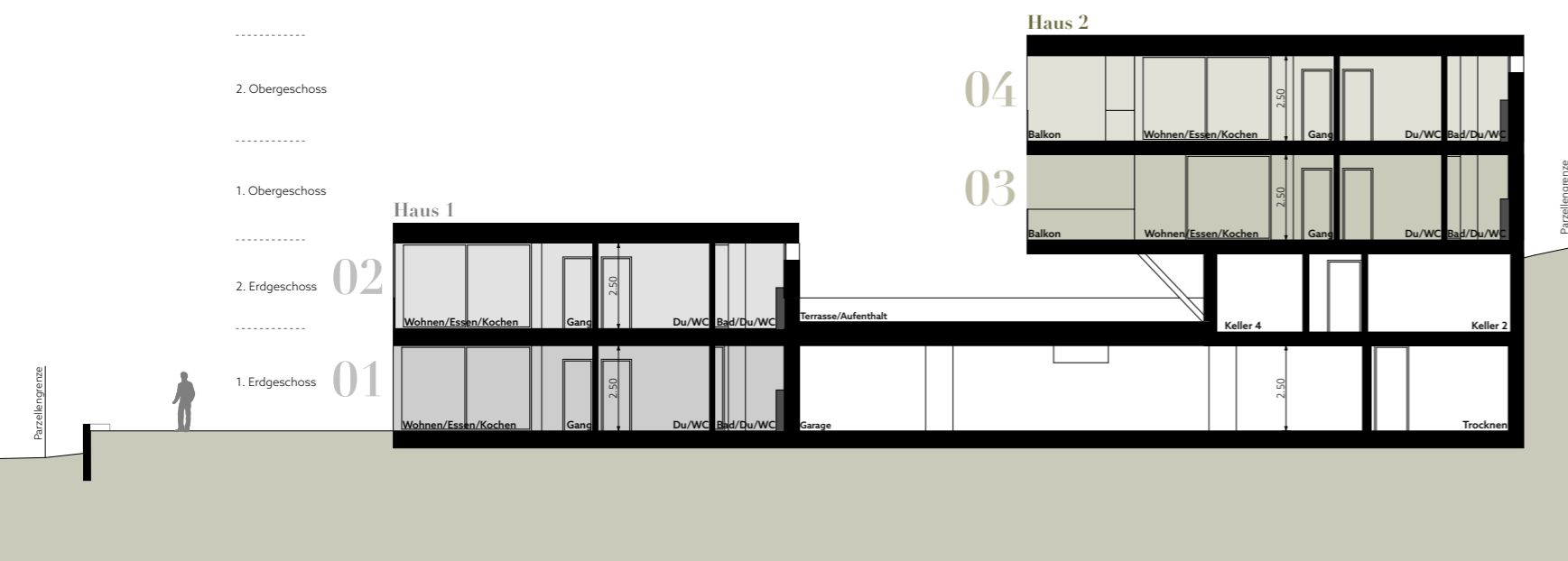
Haus 2 Wohnung 04
 4 ½ Zimmer Wohnung
 125.9 m² Nettogeschossfläche
 (Effektive Bodenfläche)
 46.5 m² gedeckte Terrasse

0 | 1 | 3 | 5m | 
 Masstab 1:200





schnitt



objektgestaltung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die süd-westseitig angrenzende Bergstrasse. Die Parkplätze für die Eigentümer sind in der Garage untergebracht. Die Parkplätze für Besucher befinden sich im Freien in Eingangsnahe.

Die Wohnungen sind sehr grosszügig dimensioniert und komfortabel ausgebaut. Die Grundrisse sind mit hellen Zimmern und offenen Bereichen für modernes und komfortables Wohnen ausgelegt.

Alle Wohnungen geniessen eine hervorragende See- und Panoramansicht und sind sehr gut besonnt. Exklusive, überdachte Terrassen sowie grosszügige Aussenbereiche sind den Wohnungen zugeordnet. Die Küchen bieten ausreichend Platz und sind zusammen mit dem Wohnbereich offen gestaltet, so dass lichtdurchflutete und grosszügige Räume entstehen. Die Wohnungen lassen diverse Ausbauwünsche zu.

Im Gebäude steht ein gemeinsamer Trocknungsraum zur Verfügung. Die Waschmaschine und der Tumbler sind im separaten Abstell-/Waschraum in der Wohnung integriert. In jeder Wohnung ist ein Masterzimmer mit eigener Nasszelle und Ankleide eingepplant.

Die gesamte Wohnanlage ist rollstuhlgängig konzipiert. Das Gebäude wird gemäss den neusten Erdbebensicherheitsnormen ausgeführt.

wohnungsspiegel

Haus	Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Bruttogeschossfl. m ²	effektive Bodenfl. NGF m ²	Sitzplatz/Terrasse m ²	Grünfläche m ²	Keller m ²	Garage PP Nr.
1	01	4 ½	1. EG	132.0	124.4	19.0 / 24.7	175.0	20.0	1 + 2
	02	4 ½	2. EG	131.0	123.4	19.0		20.0	3 + 4
2	03	4 ½	1. OG	133.0	125.9	53.1		20.0	5 + 6
	04	4 ½	2. OG	133.0	125.9	46.5		20.0	7 + 8

baubeschrieb / materialisierung

Rohbau Erdbereich/Tiefgarage

Aussenwände	wasserdichter Stahlbeton 25 cm
Zwischenwände	Beton oder Kalksandstein 12 bis 20 cm
Decke über Untergeschoss	Stahlbeton / Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragendecke	wasserdichter Stahlbeton / Stärke gemäss Ingenieur

Rohbau Obergeschosse

Aussenwände	Backstein 17.5 cm, teilweise Beton
Trennwände zum Lift	die Anforderungen der Norm SIA 181, Schallschutz im Hochbau werden eingehalten, Beton 25 cm
Zwischenwände	Backstein 15 cm, teilweise Beton und Leichtbauweise, erdbebensicher
Geschossdecken	Stahlbeton / Stärke gemäss Ingenieur / SIA Norm

Dach

Elektroanlage	Dampfsperre, PUR-Hartschaum 16 cm, 2-lagige Bitumenabdichtung, Schutzvlies, extensiv begrünt / Photovoltaik
Heizungsanlage	nach separatem Elektroprojekt (gehobener Ausbaustandard)
Sanitäranlage	Wärmepumpe (erneuerbare Energie), Bodenheizung
PV-Anlage	nach separatem Sanitärprojekt (gehobener Ausbaustandard)
	Photovoltaikanlage, Ausbau der Technik für möglichst grosse Eigennutzung

Ausbau Einzelbauteile

Transportanlagen	6-Personenlift, rollstuhlgängig
Fenster	Holz-Metallfenster, 3-fach verglast
Wärmeschutzglas	3-fach, U-Wert 0.7 Wm ² K oder besser
Fassaden (Obergeschosse)	Mineralischer Spezial-Deckputz
Sonnenschutz	Verbund-Raffstoren in Alu, Lamellen 90 mm (in allen Räumen Elektroantrieb)
	Auf den gedeckten Terrassen elektrische Sonnenmarkisen
Fensterbänke	Aluminium, Farbton gemäss Farbkonzept
Haus-/Wohnungstüre	Metallkonstruktion mit Glaseinsatz; Wärmeschutzglas
Zimmertüren	Holztüren mit Stahlzargen, kunstharzbelegt
Wandschränke	Spanplatte, Sichtseiten beschichtet
Kücheneinrichtung	Arbeitsfläche in Granit, Rückwand Granit oder Glas, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühler, Backofen, Steamer, Dampfzug
Vorhangbefestigung	Vorhangschienen in Decke eingelegt
Schliessenanlage	Briefkasten, Garage, Keller, Trocknen, Velo-/Kinderwageneinstellraum und Haustüre mit gleichem Schlüssel

Dämmungen

Fassade Typ 1	Kompaktfassade, 20 cm Mineralwolle, verputzt
Fassade Typ 2	hinterlüftete Fassade, 20 cm Mineralwolle, Eterniteindeckung
Geschossdecken	gesamte Konstruktion: ca. dB 54 / U-Wert: 0.16 W/m ² K
	Wärme-, Trittschalldämmung gem. Bauphysiker:
	Erdgeschoss: GOPF Superdämmplatte 80 mm und F30 20 mm,
	Obergeschosse: Goroll T/SE 22/20 mm und F30 20 mm
	von Wohnteil vollständig getrennt
Lift	PUR-Hartschaum 16 cm gesamte Konstruktion: U-Wert: 0.17 W/m ² K
Dach	

Ausbau Untergeschoss

Kellerräume	Boden: Beton geglättet, gestrichen grau
	Wand: Beton roh, gestrichen weiss
	Decke: Beton roh, gestrichen weiss
Trockenraum	Boden: Beton geglättet, gestrichen grau
	Wand: gestrichen weiss
	Decke: gestrichen weiss
Tiefgarage	Boden: Beton geglättet
	Wand: Beton roh, gestrichen weiss
	Decke: Beton roh, gestrichen weiss

Ausbau Wohnungen

Garderobe / Gang	Boden: Parkett oder Platten (nach Käuferwunsch)
	Wand: Abrieb 1 mm
	Decke: Weissputz
Wohnen / Essen	Boden: Parkett oder Platten (nach Käuferwunsch)
	Wand: Abrieb 1 mm
	Decke: Weissputz
Abstellraum/Waschen	Boden: Parkett oder Platten (nach Käuferwunsch)
	Wand: Abrieb 1 mm
	Decke: gestrichen
Kochen	Boden: Parkett oder Platten (nach Käuferwunsch)
	Wand: Glas oder Granit, Abrieb 1 mm
	Decke: Weissputz
Nasszellen	Boden: Keramische Platten (nach Käuferwunsch)
	Wand: Keramische Platten, Abrieb (nach Käuferwunsch)
	Decke: Weissputz
Schlafzimmer	Boden: Parkett oder Platten (nach Käuferwunsch)
	Wand: Abrieb 1 mm
	Decke: Weissputz
Terrassen	Boden: Holzrost oder Feinsteinzeugplatten (nach Käuferwunsch)
	Brüstung: Glasgeländer



Wohnen —
wo andere Ferien machen!

Auskunft und Verkauf

PREFERA
Immobilien AG

Prefera Immobilien AG
Grossfeldstrasse 40
7320 Sargans

Tel. +41 81 720 48 48

www.prefera-immobilien.ch

Patrizia Wachter Tanner
patrizia.wachter@prefera.ch

Simon Meyer
simon.meyer@prefera.ch

Bauherrschaft

Yves und Monique Ackermann
Haldenweg 4
8888 Heiligkreuz

Tel. +41 79 517 80 72

yves.ackermann@diaphus.ch

Planung und Beratung

atelier drü
ARCHITEKTUR + BAULEITUNGEN AG

Atelier drü
Industriestrasse 1A
8890 Flums

Telefon +41 81 720 12 20

www.atelier-drue.ch

