



Wohnraum am Walensee - 4 exklusive Neubauwohnungen in Unterterzen



TRAUMHAFT GELEGENE ÜBERBAUUNG LEHRÜTI IN UNTERTERZEN

Über dem Walensee entsteht mit der Überbauung Lehrüti eine Wohnüberbauung, die sich perfekt in die atemberaubende und unverbaubare Aussicht auf die imposante Churfürstentumskette und den türkisblauen Walensee einbettet.

Angelehnt an die eindrucksvolle Bergwelt und Naturszenerie werden in Unterterzen neue Massstäbe im Bezug auf moderne Architektur, Ökologie und Lebensgefühl gesetzt.

Mit grosser Begeisterung und viel Liebe zum Detail wurde dieses Projekt über Jahre geplant. Lassen Sie sich begeistern!



WOHNEN ZWISCHEN BERGEN UND SEE MIT UNVERBAUBARER AUSSICHT!

Die Überbauung Lehrüti befindet sich im malerischen Dorf Unterterzen in der Gemeinde Quarten am Walensee.

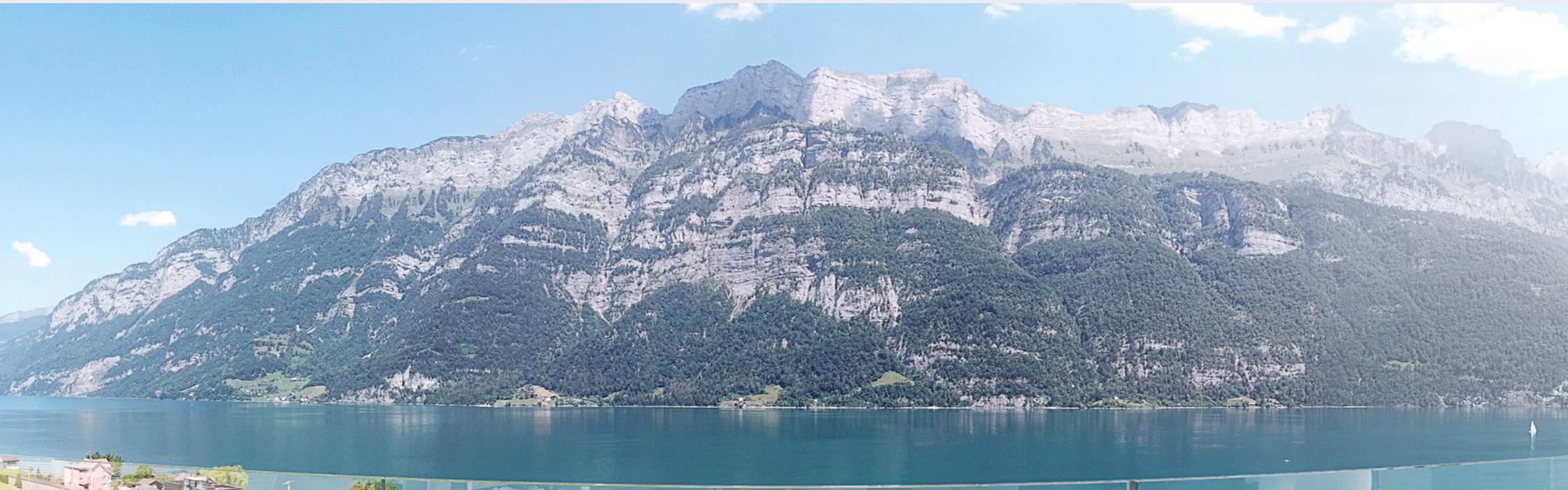
Unterterzen und die weiteren Dörfer am Walensee sind geprägt durch ihre authentischen Traditionen und die wunderbaren Naherholungsgebiete. Der Walensee befindet sich unmittelbar vor der Haustüre und auch das beliebte Ski- und Wandergebiet Flumserberg ist, mit der im Dorf gelegenen Luftseilbahn, in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Ob Wintersportler, Wasserbegeisterte, Wanderer oder Mountainbiker, am Walensee findet jeder hervorragende Bedingungen um seine Freizeit ideal zu gestalten.

Am Walensee finden Sie ausgezeichnete Restaurants, welche nicht nur die internationale Kochkunst, sondern auch die Zubereitung traditioneller Schweizer Gerichte zelebrieren.

Die Gemeinde Quarten erfreut sich sehr grosser Beliebtheit. Durch die einmalige Lage direkt am Walensee und doch nahe der urbanen Zentren hat sich im Speziellen das Dorf Unterterzen zu einer regionalen Perle entwickelt.

Unterterzen und die Region Walensee ist optimal erschlossen. Neben der guten Anbindung an das Fernstrassennetz, überzeugt das umfangreiche regionale Busnetz und der dorfeigene Bahnhof mit Schnellzug- und S-Bahnhalt nach Zürich, Sargans und Chur, welche Sie in weniger als einer Stunde erreichen.

Seit Generationen fühlen sich hier Jung und Alt zuhause. Finden auch Sie Ihr Zuhause - Ihre Wohlfühloase - am Walensee!





Seesicht



Bergsicht



gute ÖV-Anbindungen



direkt am Skigebiet



altersgerecht



nachhaltig



strandnah

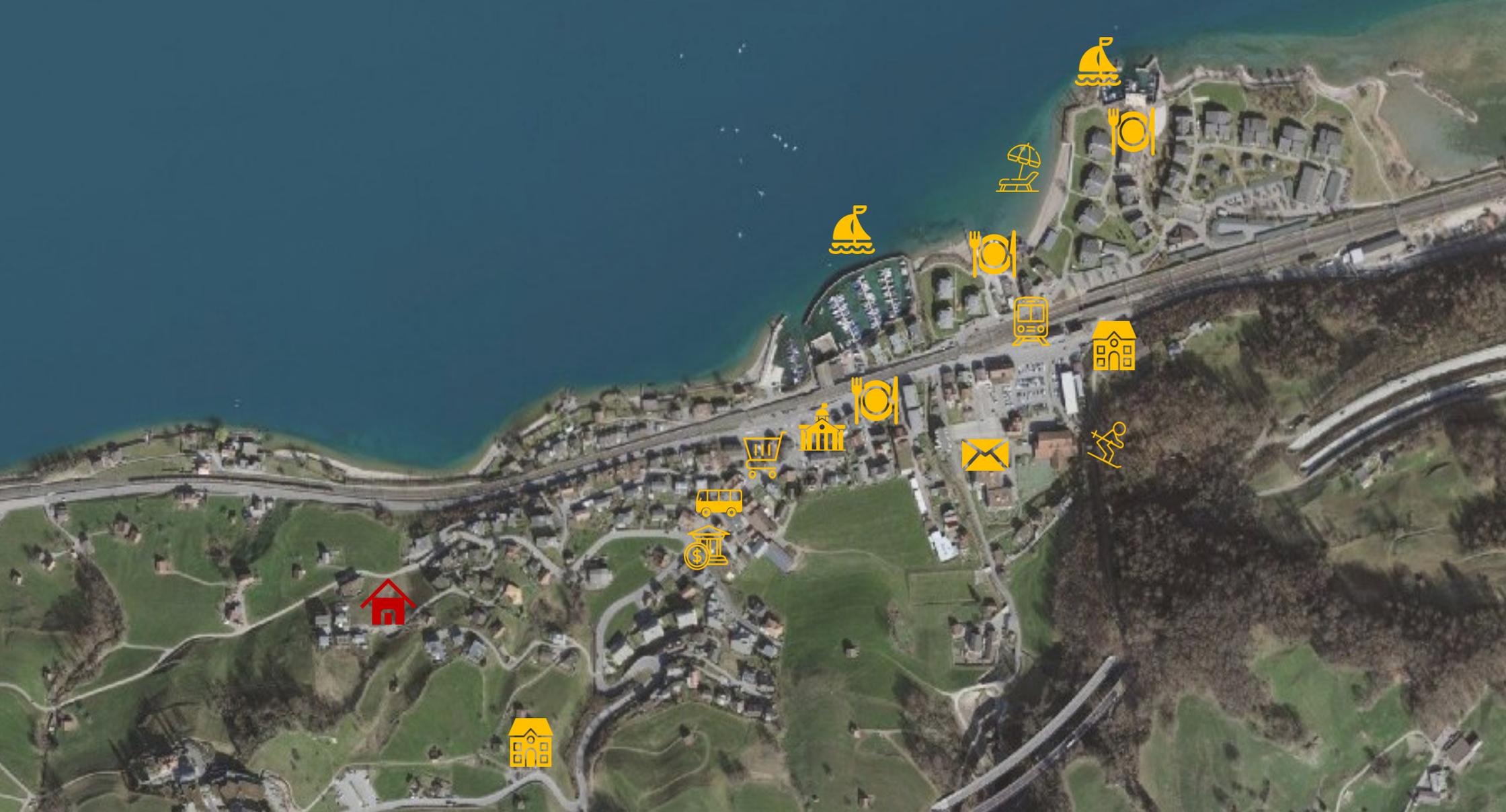


familienfreundlich



im Naherholungsgebiet





 Überbauung Lehrüti

 Bushaltestelle

 Restaurant

 Schulhaus

 Badestrand

 Bahnhof

 Hafen

 Luftseilbahn Unterterzen

 Bank

 Post

 Einkaufen

 Rathaus

DIE ÜBERBAUUNG LEHRÜTI

An der Lehrütistrasse entstehen zwei moderne Zweifamilienhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten, welche je über einen Keller, einen zusätzlichen Abstellraum, einen Aussenplatz und grosszügige Aussenflächen verfügen. Eine Tiefgarage mit insgesamt 8 Autoabstellplätzen ist ebenfalls vorhanden. Durch die Verwendung von hochwertigen Materialien im Innenausbau, sowie einem durchdachten Raumkonzept werden die Wohnungen in Unterterzen zu einem einzigartigen Highlight im regionalen Immobilienangebot.

Die hellen und offenen Wohnbereiche sind bevorzugt zum Walensee ausgerichtet. Die Grundrisse sind durchwegs äusserst grosszügig gehalten. Beim Innenausbau erwartet Sie eine Vielzahl hochwertiger und handverlesener Materialien, welche auf Sie abgestimmt sind. Der Baustart erfolgt im Spätherbst 2023. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Herbst 2025 bezugsbereit sein.



ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT

In der Planung der Überbauung Lehrüti waren die Themen Nachhaltigkeit und Ökologie von zentraler Bedeutung. Die Sorge um die Umwelt, bei modernen Bauten, hat massgeblichen Einfluss auf die künftige Werthaltigkeit der Immobilie.

Die Überbauung wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Bei allen Tiefgaragenplätze ist die Installation einer Ladestation für Elektroautos, auf Wunsch, möglich. Ebenso wird eine PV-Anlage installiert, welche ökologischen Strom produziert, welcher von den künftigen Bewohner der Überbauung Lehrüti genutzt werden kann.

Die PV-Anlage wird nach Fertigstellung im Eigentum der Wohnungskäufer stehen.



SITUATIONSPLAN

Die Überbauung Lehrüti befindet sich, mit ca. 455 m.ü.M., leicht erhöht am Südufer des Walensees. Die Wohnungen sind über die Lehrütistrasse erschlossen.

Auf der Parzelle 599 entstehen die beiden Zweifamilienhäuser (Haus A und B) mitsamt Gartenanlage, sowie der Zufahrt zu der Tiefgarage.

Die Ausrichtung der Hausfront, respektive der Terrassen- und Wohnzimmerfenster zeigt nach Nord-Nord-Westen mit direktem und unverbaubarem Blick auf den Walensee.

Die Luftlinie zum Walensee beträgt nur ca. 120 Meter.

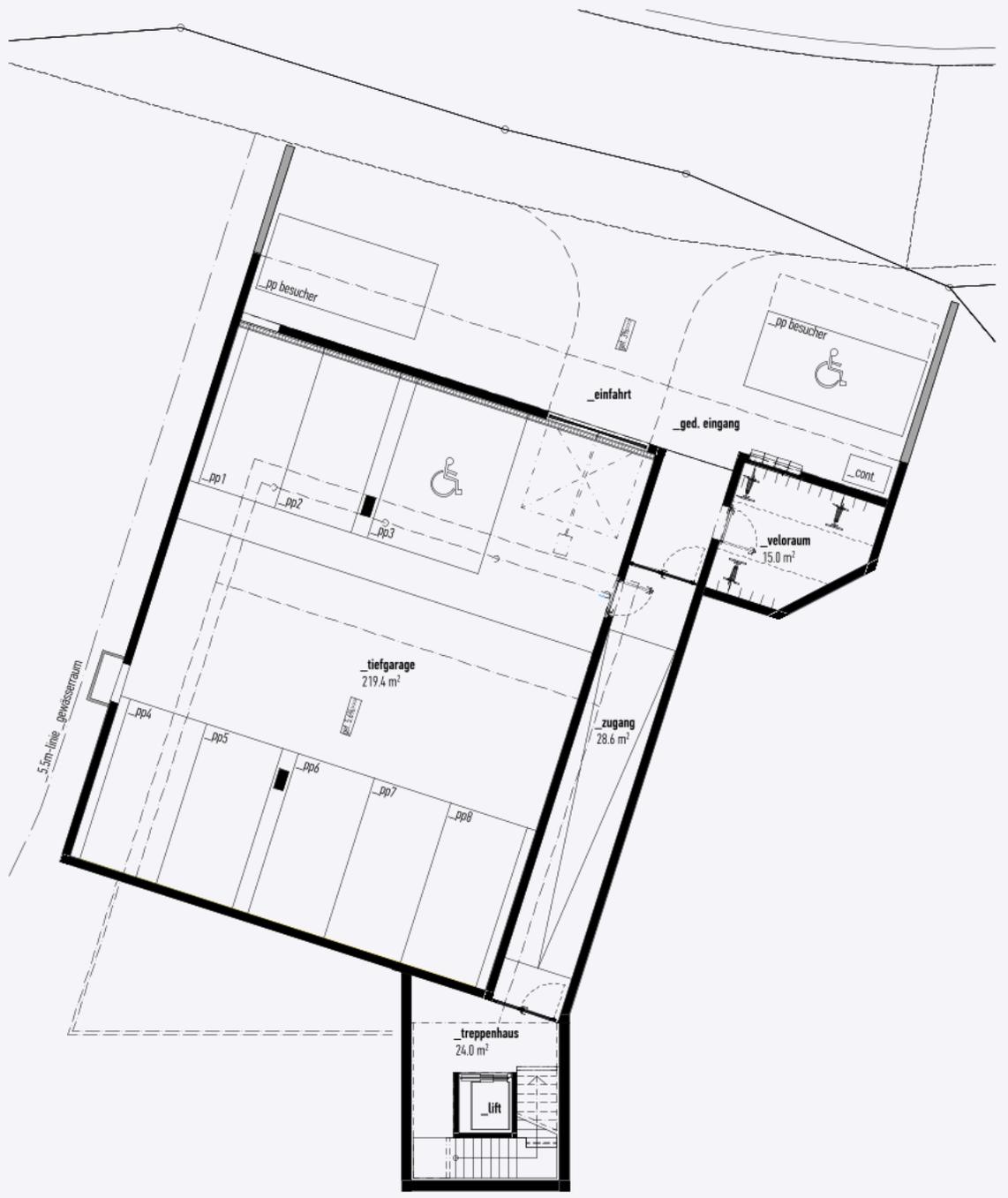
Durch die leicht erhöhte Lage am Südufer des Walensees sind Ihnen viele Sonnenstunden garantiert.



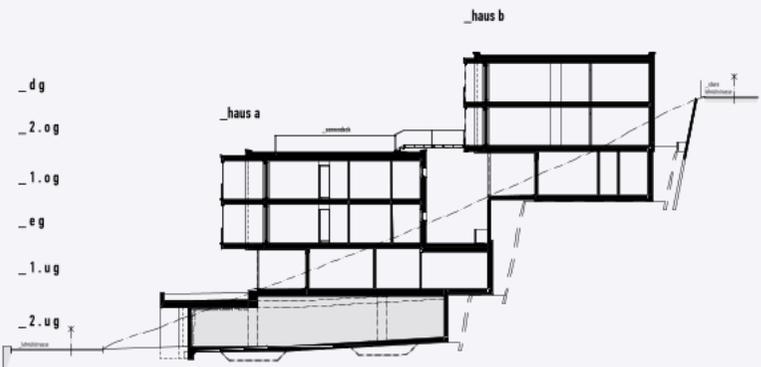
_Eingang / Tiefgarage _2. Untergeschoss



Die Quadratmeterflächen im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.



_Schemaschnitt



_Grundriss Eingang / Tiefgarage (2.Untergeschoss)

_Wohnung 101 _Erdgeschoss (Haus A)



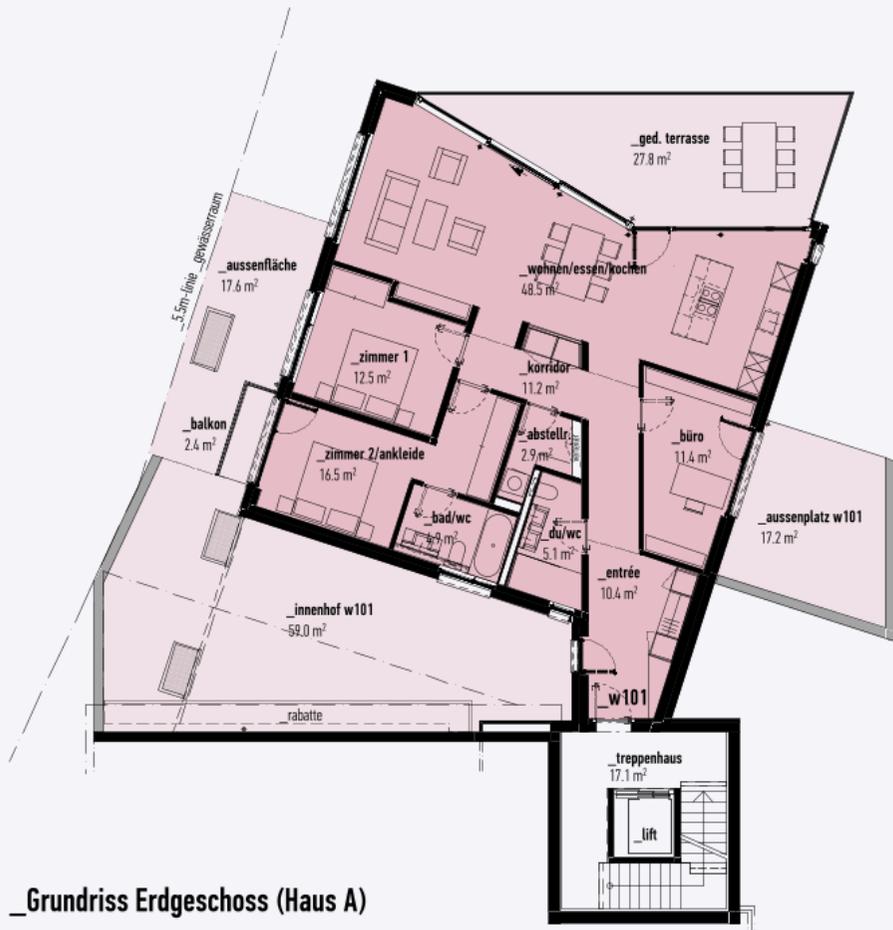
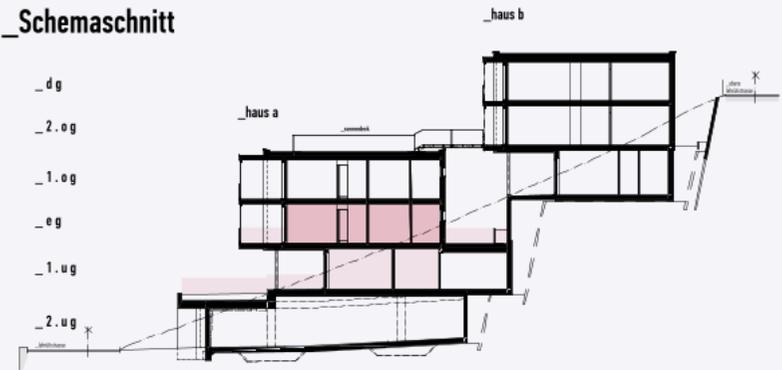
_4½-Zimmer-Wohnung

_Wohnfläche BGF (inkl. interner Abstellraum)	129.7 m ²
_Nebennutzfläche netto im Untergeschoss	37.8 m ²
_Gedeckte Aussenflächen / Terrasse / Balkon	52.9 m ²
_Aussenflächen	145.4 m ²

Die BGF-Wohnfläche ist ohne Aussenwände und inkl. Innenwände berechnet.

Die Quadratmeterflächen im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.

_Schemaschnitt



_Grundriss Erdgeschoss (Haus A)



_Grundriss 1.Untergeschoss (Haus A)

Wohnung 201 1.Obergeschoss (Haus A)



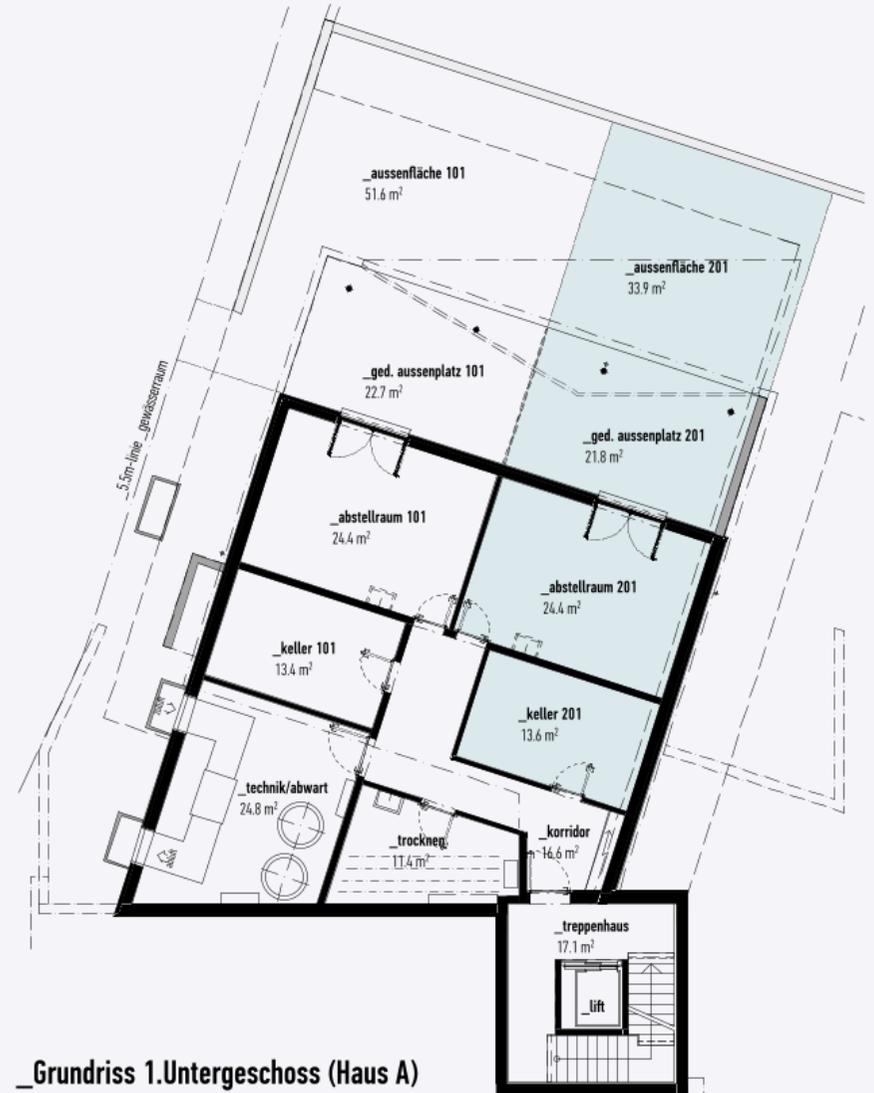
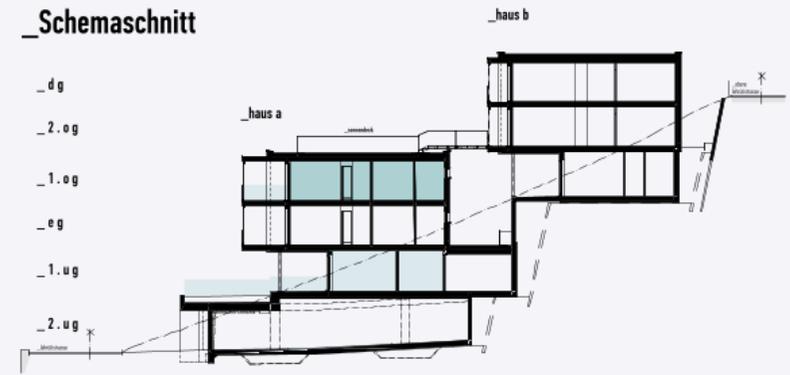
_4½-Zimmer-Wohnung

_Wohnfläche BGF (inkl. interner Abstellraum)	129.3 m ²
_Nebennutzfläche netto im Untergeschoss	38.0 m ²
_Gedeckte Aussenflächen / Terrasse / Balkon	52.0 m ²
_Aussenflächen	33.9 m ²

Die BGF-Wohnfläche ist ohne Aussenwände und inkl. Innenwände berechnet.

Die Quadratmeterflächen im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.

_Schemaschnitt



_Grundriss 1.Obergeschoss (Haus A)

_Grundriss 1.Untergeschoss (Haus A)

_Wohnung 301_2.Obergeschoss (Haus B)

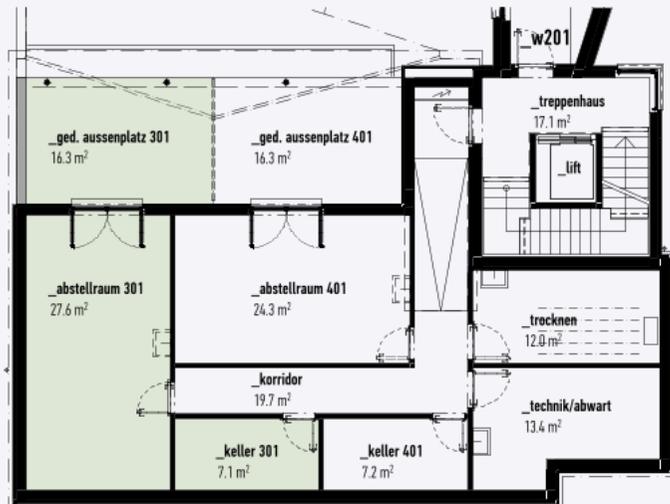


_5½-Zimmer-Wohnung

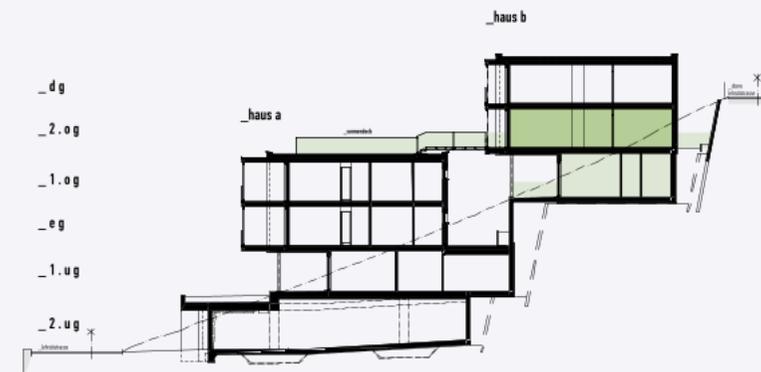
_Wohnfläche BGF (inkl. interner Abstellraum)	152.8 m ²
_Nebennutzfläche netto im Untergeschoss	34.7 m ²
_Gedekte Aussenflächen / Terrasse / Balkon	50.3 m ²
_Aussenflächen / Sonnendeck	160.2 m ²

Die BGF-Wohnfläche ist ohne Aussenwände und inkl. Innenwände berechnet.

Die Quadratmeterflächen im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.



_Grundriss 1.Obergeschoss (Haus B)



_Schemaschnitt



_Grundriss 2.Obergeschoss (Haus B)

Wohnung 401 Dachgeschoss (Haus B)



5½-Zimmer-Wohnung

<u>Wohnfläche</u> BGF (inkl. interner Abstellraum)	152.8 m ²
<u>Nebennutzfläche</u> netto im Untergeschoss	31.5 m ²
<u>Gedeckte Aussenflächen</u> / Terrasse / Balkon	50.3 m ²

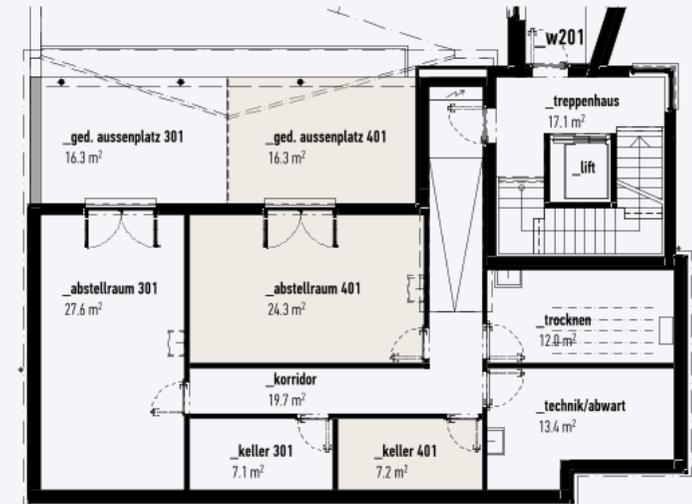
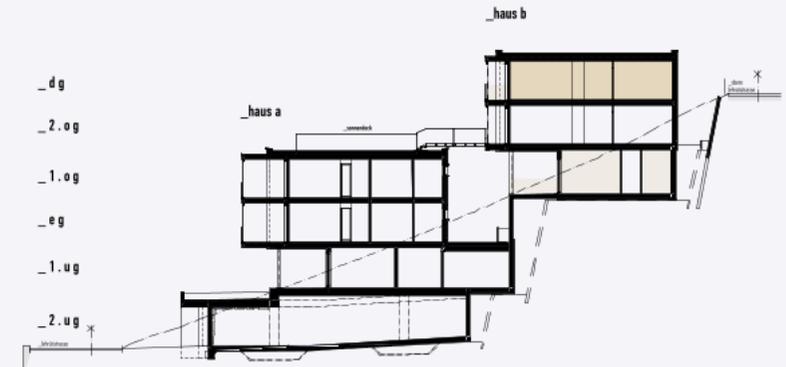
Die BGF-Wohnfläche ist ohne Aussenwände und inkl. Innenwände berechnet.

Die Quadratmeterflächen im Grundrissplan sind als Nettoflächen angegeben.



Grundriss Dachgeschoss (Haus B)

Schemaschnitt



Grundriss 1.Obergeschoss (Haus B)



AUSZUG AUS DEM TECHNISCHEN BAUBESCHRIEB

Gebäude

Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Gemäss statischen Berechnungen Bauingenieur.
Das Gebäude wird entsprechend der gültigen Normen erdbebensicher + wasserdicht ausgeführt (Boden/Wände/Decke in Tiefgarage + Untergeschoss).
- Gebäudefundationen, alle erdberührenden Aussenwände, statischen Innenwände und decken in Ortbeton
- Wände und Decken im Treppenhaus in Ortbeton, Schalungstyp 2

Mauererarbeiten

- Einzelne Kalksandsteinwände im UG mit Kalksandstein, 12 oder 14.5 cm, vollfugig gemauert (Industrie-Sicht), Oberfläche: sichtbar, roh.
- Erd- und Obergeschosse: Aussenwände: 17.5cm Backsteinmauerwerk, Innenwände: 15/12.5cm.
- Sämtliche Deckenaufleger (UG-DG) mit spez. Hochbau-Schalldämmung (Pronuovokork 1099).

Fenster, Aussentüren, Tore

- Kunststoff-Metallfenster, aussen mit einbrennlackierter Aluminiumabdeckung, innen Kunststoff produktweiss - Oberfläche glatt, 3-fach-Isolierverglasung, Schall-Dämmmass mind. 34db (Schallschutzzone II), Fenster im Allgemeinen mit Grundsiherheitsbeschlägen versehen
- Hauseingangs- & Innenabschlusstürfront mit thermisch getrennten Alu-Profilen, Türflügel mit 3-fach-Isolierglas, Ausführung als Fluchttüren nach aussen öffnend, innen Drücker mit Panikschloss, automatischer Elektroöffner und Türschliesser
- Nichtausschwingendes, motorisiertes Kipptor aus Stahl, pulverbeschichtet, z.T. mit Lochblech oder Steckmetall (natürliche Lüftung). Bedienung aussen über Schlüsselschalter und Funksteuerung, innen über Decken-Bewegungssensor, 1 Handsender pro Parkplatz

Spenglerarbeiten

- Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten mit äusseren Ablaufrohren, An- und Abschlüsse in Chromnickelstahl, matt

Bedachungsarbeiten

- Flachdach Hauptdächer/Treppenhaus: Voranstrich auf Betonuntergrund, Wärmedämmung pur, Wasserdichtigkeitsschicht, erste Lage lose verlegt und Überlappungen verschweisst, zweite Lage beschiefert und vollflächig aufgeschweisst
- Flachdachaufbau auf gedeckten Balkonen/Terrassen: Voranstrich auf Betonuntergrund, Abdichtung mit aufgeschweisster, 1-lagiger polymerbitumendichtungsbahn

Fassadenputze - Aussenwärmedämmung

- Ausgeführt in atmungsaktiver, nicht brennbarer, schallschluckender Mineralfaserdämmung, 20 cm Durchmesser
- Sockelabschlüsse mit wasserfester Perimeterdämmung, vollflächig mit Kaltbitumen aufgeklebt. Spezieller Sperrputz im Sockelbereich
- Mineralischer Putzaufbau: Grundputz mit Gewebereinbettung und zusätzlicher Überglättung, eingefärbter Struktur-Deckputz abgerieben & zusätzlichem Schutzanstrich (fungizid, algizid)

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- Verbundraffstoren bei allen Wohn – und Schlafzimmerfenstern; ausser bei grosser, nordseitiger Fensterfront zur ged. Terrasse.
- Alle Storen mit elektrischem Antrieb und per Taster bedient

AUSZUG AUS DEM TECHNISCHEN BAUBESCHRIEB

Installationen

Elektroanlage

- LED-Beleuchtung bei Hauszugang, Vorplatz Tiefgarage und Zugang Veloraum über Bewegungsmelder mit Schaltuhr
- Einbauspots in Küche, Gang, Entrée und Nasszellen
- Anschlussstellen für Telefon/Internet/TV, Multimediasteckdose in Wohnzimmer und Zimmern
- Genügend Steckdosen in den Wohnungen, sowie Steckdose auf Terasse und im Kellerraum
- Installationzuleitung für Photovoltaikanlage
- E-Bike Elektroanschluss in Tiefgarage
- Leerrohr Elektroanschluss Für E-Motorfahrzeug in Tiefgarage vorgesehen
- Sonnerie kombiniert mit Kamera-Gegensprechanlage und elektr. Türöffner

Heizungsanlagen

- Die Wärmeerzeugung und die Brauch-Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Über einen Wärmetauscher wird die Energie nutzbar ins Verteilnetz geführt.
- Alle Leitungen im UG und Steigzonen in gepressten Chromstahlrohren.
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung ab wohnungsinternem Verteilcenter mit Verbundrohren in Unterlagsboden verlegt.
- Witterungsgeführte Vorlauftemperatur-Regelung mit Aussenfühler. Raumtemperaturregulierung über Thermostaten in allen Wohn-/ Schlaf- und Nassräumen
- Individuelle, verbrauchergerechte Messung des Heizwärmeverbrauchs, sowie des Kalt- und Warmwasserbezugs pro Wohnung mit zentraler Ablesung auf Elektrohauptverteilung

Aufzüge

- Liftanlage über 6 Geschosse, für 8 Personen
- 24-Stunden GSM-Notruftelefon-Service

Lüftungsanlagen

- Wohnungsentlüftung: zentrale Abluftanlage im Technikraum im UG vom Haus A zur Nutzung der Warmwasseraufbereitung (Wärmepumpentauscher mit Wärmerückgewinnung)
- Abluft in Nassräumen und Spensen über Tellerventile abgesogen und über Alu-Spirorohre geführt.
- Einfache, gefilterte Luftnachströmung der Frischluft über spezielle Aussenluft-durchlasselemente oben in den Fensterrahmenverbreiterungen in Wohn- und Schlafzimmern eingebaut

Sanitäranlage

- **Allgemein:**
Luftentfeuchter (Secomat) mit Kanalisationsanschluss und Waschtrog im Trockenraum
Handfeuerlöscher in Tiefgarage und Treppenhaus
Frostsicheres Gartenventil in Tiefgarage und Umgebung (pro Wohnung)
- **Wohnungen:**
Apparate, Armaturen, Garnituren, Spiegelschränke und Waschmaschine & Wäschetrockner in einem guten Eigentums-Ausbaustandart

Kücheneinrichtungen

Standardvorauswahl:

- Alle Sichtflächen (Fronten, Seiten- und Rückwände) sind mit Melamin-Kunstharz beschichtet
- Unterbaubeleuchtung versenkt eingebaut (LED-Lichtband)
- Geräteauswahl in gutem Eigentums-Ausbaustandart

AUSZUG AUS DEM TECHNISCHEN BAUBESCHRIEB

Ausbau

Gipserarbeiten

- Mineralischer Grundputz + Fertig-Strukturputz auf Wänden in den Wohnungen
- In allen Wohn- und Schlafräumen jeweils 2 Vorhangschienen deckenbündig im Putz eingelegt
- Decken in Weissputz (Glattstrich, gestrichen)

Metallbauarbeiten

- Briefkastenanlage in Aluminium
- Geländer / Absturzsicherung entsprechen den einschlägigen Vorschriften

Schreinerarbeiten

- Wohnungseingangstüren als Blendrahmentüren, schallhemmendes Doppelfalz-Volltürblatt, den Schall- und Wärmedämmvorschriften entsprechend isoliert
- Zimmertüren als Blendrahmentüren in Holz, raumhoch
- Garderobenschrank im Entrée, Fronten fertig deckend grau gespritzt, Schrankinneres kunstharzbeschichtet weiss
- Fenstersimsen fertig deckend weiss gespritzt oder in Kunstharz ausgeführt

Schliessanlage

- Sicherheitszylinder, 5 Schlüssel pro Wohnung, passend zu Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Kellerabteil/Abstellraum, Briefkasten, Velorum, Trocknungsraum und Tiefgaragentor

Bodenbeläge

- Unterlagsböden: schwimmender Anhydrit-Fliesstrich, 55mm
- Bodenbeläge aus Textilien: eingelegter, herausnehmbarer Schmutzschleusenteppich im Haupteingangsbereich mit speziellem Teppichbelag
- Bodenbeläge Plattenarbeiten: keramische Platten in Nassräumen und Abstellraum der Wohnungen
- Bodenbeläge aus Holz: Echtholz-Fertigparkett Eiche natur oder rustikal, OXI transparent geölt, gebürstet

Wandbeläge

- Keramische Platten, definiert im Spritzbereich in den Nasszellen, Wild oder Kreuzfugen, Platten liegend verlegt

Hafnerarbeiten

- Schwedenofen jeweils in 5 ½ Zimmerwohnung, eckig oder rund

Malerarbeiten

- Im Trocknungsraum + Korridor vom UG, sowie innen beim Hauszugang Wände deckend weiss gestrichen
- Böden im Trocknungsraum, Korridor und Technikraum mit Zweikomponenten-Bodenfarbe grau gestrichen und Farbchips eingestreut

Baureinigung

- Komplette Reinigung von Wohnungen, Treppenhäuser, Tiefgarage, Keller – und Nebenräumen vor der Übergabe



unverbaubare Aussicht auf den Walensee und die Churfirsten

PREISLISTE

Haus A

Whg.Nr.	Wohnungstyp	Geschoss	BGF	Terrasse/Balkon	Keller	Abstellraum	Aussenfläche	Kaufpreis (CHF)	Status
101	4.5 Zimmer-Wohnung	EG	129.7 m ²	52.9 m ²	13.4 m ²	24.4 m ²	145.4 m ²	-	reserviert
201	4.5 Zimmer-Wohnung	1. OG	129.3 m ²	52.0 m ²	13.6 m ²	24.4 m ²	33.9 m ²	1'370'000.00	verfügbar

Haus B

Whg.Nr.	Wohnungstyp	Geschoss	BGF	Terrasse/Balkon	Keller	Abstellraum	Aussenfläche	Kaufpreis (CHF)	Status
301	5.5 Zimmer-Wohnung	2. OG	152.8 m ²	50.3 m ²	7.1 m ²	27.6 m ²	160.2 m ²	1'690'000.00	verfügbar
401	5.5 Zimmer-Wohnung	DG	152.8 m ²	50.3 m ²	7.2 m ²	24.3 m ²		1'590'000.00	verfügbar

Tiefgarage

	Kaufpreis (CHF)	Status
8 x Tiefgaragenparkplatz	à 40'000.00	verfügbar

Besonderes

Sämtliche Wohnungen verfügen nebst dem Keller auch über einen eigenen Abstellraum, der bereits im Kaufpreis inbegriffen ist. Ebenfalls gehört zu allen Wohnungen zusätzlich zu den grosszügigen Terrassen und Balkonen ein gedeckter Aussenplatz im Sondernutzungsrecht vor den Abstellräumen.

Der 5.5 - Zimmer-Wohnung 301 wird das atemberaubende Sonnendeck mit 65.9 m² im Sondernutzungsrecht zugeteilt. Der Zugang erfolgt direkt über die Wohnung.

VERKAUFSMODALITÄTEN

Reservation und Anzahlung

Sollten Sie sich für eine Wohnung in der Überbauung Lehrüti entschieden haben, können wir diese für Sie gerne reservieren. Dazu erstellen wir einen Reservationsvertrag. Nachdem Sie eine Anzahlung über CHF 40'000.00 geleistet haben und den Reservationsvertrag unterzeichnet haben, reservieren wir die gewünschten Einheiten während maximal 12 Wochen. In dieser Zeit haben Sie bereits die Möglichkeit den Ausbau Ihrer Wohnung zu planen und das Grundbuchamt erstellt die nötigen Vertragsunterlagen.

Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages / Handänderungskosten

Die öffentliche Beurkundung von Kaufverträgen ist ab November 2023 beim Grundbuchamt in Unterterzen möglich. Die Grundbuchgebühren werden hälftig von der Käuferschaft und hälftig von der Verkäuferschaft getragen. Diese Kosten für die Käuferschaft betragen hierbei ca. 0.75 % des beurkundeten Kaufpreises.

Mehr- und Minderkosten Käuferauswahlen

Nach Reservation und nach Terminvereinbarung haben sie die Möglichkeit je nach Projektfortschritt die Materialisierung des Innenausbaus selber auszuwählen. Ihnen steht dabei eine breite Vorauswahl zur Verfügung. Die Auswahl der Materialien in den Ausstellungen der Lieferanten muss in Absprache mit der Bauleitung erfolgen. Aus besonderen Ausbauwünschen können Mehr- oder Minderkosten entstehen. Diese werden direkt vom jeweiligen Unternehmer offeriert und später auch von diesem in Rechnung gestellt. Die Koordination erfolgt durch die Bauleitung. Sollten aufgrund Ihrer Ausbauwünschen in der Endabrechnung Mehrkosten entstehen wird auf den Mehrkostenbetrag eine Entschädigung von 10 % der Mehrkosten berechnet.

Hinweise

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Visualisierungen, Plänen, Zeichnungen und Angaben, können keinerlei Ansprüche erhoben werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Bau- und Raumbeschrieb pro Wohnung sowie die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassung und/oder Massabweichungen, sowie Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zahlungsplan

CHF 40'000.00	Anzahlung bei Abschluss der Reservationsvereinbarung
20 %	Beim Abschluss des Kaufvertrages (abzgl. Anzahlung)
80 %	Bei Wohnungsübergabe

Bezugstermin

Die Wohnungen können voraussichtlich im Herbst 2025 bezogen werden.

KONTAKT

Lassen Sie uns über Ihre Wünsche, Fragen und Ideen sprechen!

Gerne stellen wir Ihnen dieses einzigartige Projekt am Walensee persönlich vor. Eine Dokumentation kann noch so ausführlich sein - viele Details bleiben verborgen, viele Fragen unbeantwortet, die für Ihre Entscheidung wichtig sind.

Schliesslich erwerben Sie mit einer Immobilie nicht einfach ein Zuhause oder eine Wertanlage. Sie erwerben Lebensqualität, die Ihre nächste Lebensphase massgebend prägen wird. Wir helfen Ihnen gerne dabei diesen Entscheid sorgfältig abzuwägen.

Ihr Ansprechpartner für Beratung und Verkauf:

Willi Treuhand & Immobilien GmbH

Janine Verna

Immobilienvermarkterin
Zeughausstrasse 26
8887 Mels

Telefon: 081 720 06 30

info@willi-immobilien.ch
www.willi-immobilien.ch

