



WOHNUNGEN
ADLER

WOHNUNGEN - ADLER

2

«ERLEBE LUXURIÖSES WOHNEN IM
LÄNDLICHEN DORFKERN»

Änderungen zum Inhalt bleiben jederzeit vorbehalten. Die Visualisierungen und Bilder sind unverbindlich und können während der Bauausführungsphase hinsichtlich Materialisierung usw. noch Veränderungen unterliegen. Die Grundrisszeichnungen und Farbgebung unterliegen behördlichen Auflagen.

ERFÜLLEN SIE SICH NOCH HEUTE IHREN
INDIVIDUELLEN WOHNTRAUM

Das Projekt	4 - 5
Lage / Infrastruktur	6 - 7
Situationsplan	8 - 9
Grundrisspläne / Gebäudeansichten NORD, SÜD, WEST UND OST	10 - 29
Kurzbaubeschrieb	30 - 31

INHALTS- VERZEICHNIS

DAS PROJEKT

DAS PROJEKT

INDIVIDUALITÄT
AN IDYLLISCHER LAGE

Willkommen im modernen Wohnprojekt – ADLER, welches die Harmonie ländlichen Wohnens mit dem Komfort zeitgemäßer Architektur verbindet. Hier im Herzen des Dorfkerns von Bütschwil erwartet dich ein idyllisches Zuhause, das die Schönheit der Natur mit stilvollem Wohnen vereint.

Die Wohnungen bieten nicht nur eine traumhafte Südausrichtung, sondern auch einen atemberaubenden Blick ins Grüne. Von deinem Balkon/Loggia aus kannst du die Sonnenstrahlen einfangen und gleichzeitig die malerische Landschaft geniessen. Der Anblick von saftigen Wiesen, schattenspendenden Bäumen und das sanft plätschernde Wasser des Baches wird dich immer wieder aufs Neue verzaubern.

Die Aussenbereiche sind grosszügig gestaltet und bieten Raum für Entspannung und Erholung im Freien. Hier findest du den perfekten Ort, um die frische Luft zu geniessen und den Stress des Alltags hinter dir zu lassen.

Die Wohnungen selbst sind durchdacht gestaltet und bieten grosszügige Grundrisse, die dir viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen bieten. Mit ihrer modernen Ästhetik, hochwertigen Ausstattung und durchdachten Details werden sie deinen





WOHNUNGEN ADLER

Ansprüchen an zeitgemässes Wohnen gerecht. Geniesse den Komfort von gut geschnittenen Räumen, die sich nahtlos in deinen individuellen Lebensstil einfügen.

Der Duft von frischer Luft und das sanfte Rauschen der Bäume begleiten dich auf Spaziergängen entlang der malerischen Pfade, die sich durch die grünen Wiesen und Wälder schlängeln. Hier kannst du dem Alltag entfliehen und dich in der Schönheit der Natur verlieren.

Hier, im modernen Wohnprojekt ADLER, wird ländliches Wohnen zu einem einzigartigen Erlebnis. Das Zusammenspiel von Natur, grosszügigen Aussenbereichen, gut geschnittenen Wohnungen schafft eine einzigartige Atmosphäre des Wohlbefindens. Erlebe den Zauber dieses Wohnprojekts und finde deine eigene Oase der Entspannung und Inspiration.

LAGE / INFRA- STRUKTUR

OTTILIENSTRASSE 25,
9606 BÜTSCHWIL

6

Wohnlage generell

Die Ottilienstrasse 25 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Bütschwil. Die Nachbarschaft ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme und familiäre Atmosphäre. Die Strasse selbst ist verkehrsberuhigt, was die Sicherheit und Ruhe in der Umgebung erhöht.

Kindergarten, Primarschule, Oberstufe

In unmittelbarer Nähe der Ottilienstrasse 25 findest du Kindergärten, Primarschulen und eine Oberstufe. Die genaue Distanz hängt von der spezifischen Einrichtung ab, aber im Allgemeinen sind sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Schulen in Bütschwil haben einen guten Ruf und bieten eine solide Bildungsgrundlage für Kinder und Jugendliche.

Einkaufsmöglichkeiten









In Bütschwil gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere Geschäfte befinden sich in der Nähe der Ottilienstrasse 25. Für grössere Einkäufe oder eine grössere Auswahl an Geschäften kannst du in die umliegenden Städte wie Wil oder St. Gallen fahren, die mit dem Auto in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar sind.

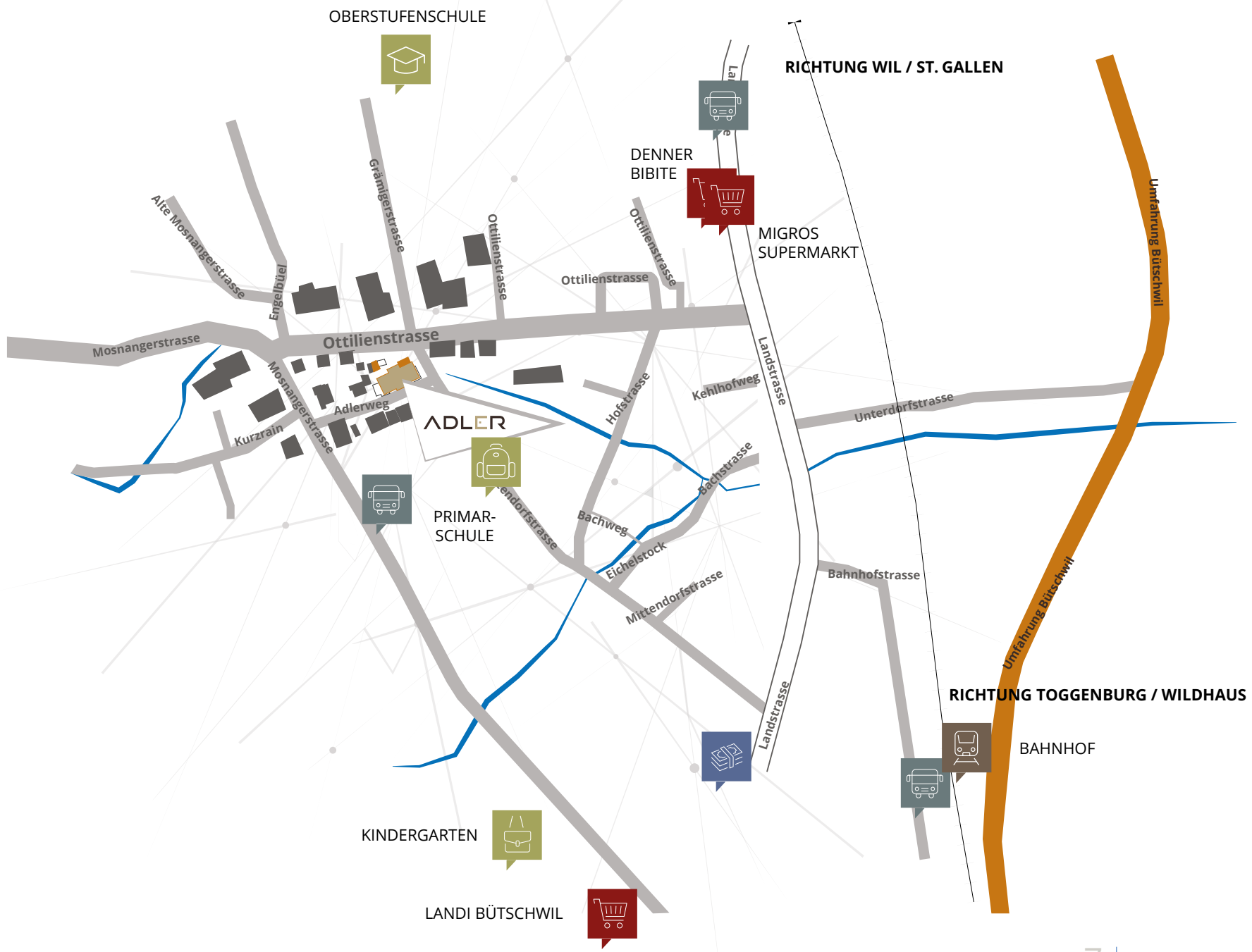
Freizeitangebot und Vereine

Bütschwil bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Vereinen. In der Umgebung gibt es schöne Spazier- und Wanderwege, ideal für Naturliebhaber. Es gibt auch Sportvereine, in denen du verschiedene Aktivitäten wie Fussball, Tennis oder Schwimmen ausüben kannst. Kulturelle Veranstaltungen, wie Konzerte oder Theateraufführungen, finden regelmäßig in Bütschwil statt und bieten Unterhaltung für die ganze Familie.

Verkehrsanbindung

Die Ottilienstrasse 25 liegt verkehrsgünstig und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der Nähe befinden sich Bushaltestellen, von denen aus du bequem die umliegenden Gemeinden und Städte erreichen kannst. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist ca. 10 Fahrminuten entfernt, was den Zugang zu anderen Regionen und Städten erleichtert.

-  **Migros Supermarkt:** 300 m, (ca. 4 Min. zu Fuss)
-  **Denner Bibite:** 290 m, (ca. 4 Min. zu Fuss)
-  **Landi Bütschwil:** 600 m, (ca. 8 Min. zu Fuss)
-  **Raiffeisen Bank / Bancomat:** 400 m, (ca. 5 Min. zu Fuss)
-  **Oberstufe:** 160 m, (ca. 2 Min. zu Fuss)
-  **Primarschule:** 83 m, (ca. 1 Min. zu Fuss)
-  **Kindergarten:** 450 m, (ca. 6 Min. zu Fuss)
-  **Bahnhof:** 650 m, (ca. 9 Min. zu Fuss)
-  **Bushaltestelle:** 230 m, (ca. 3 Min. zu Fuss)

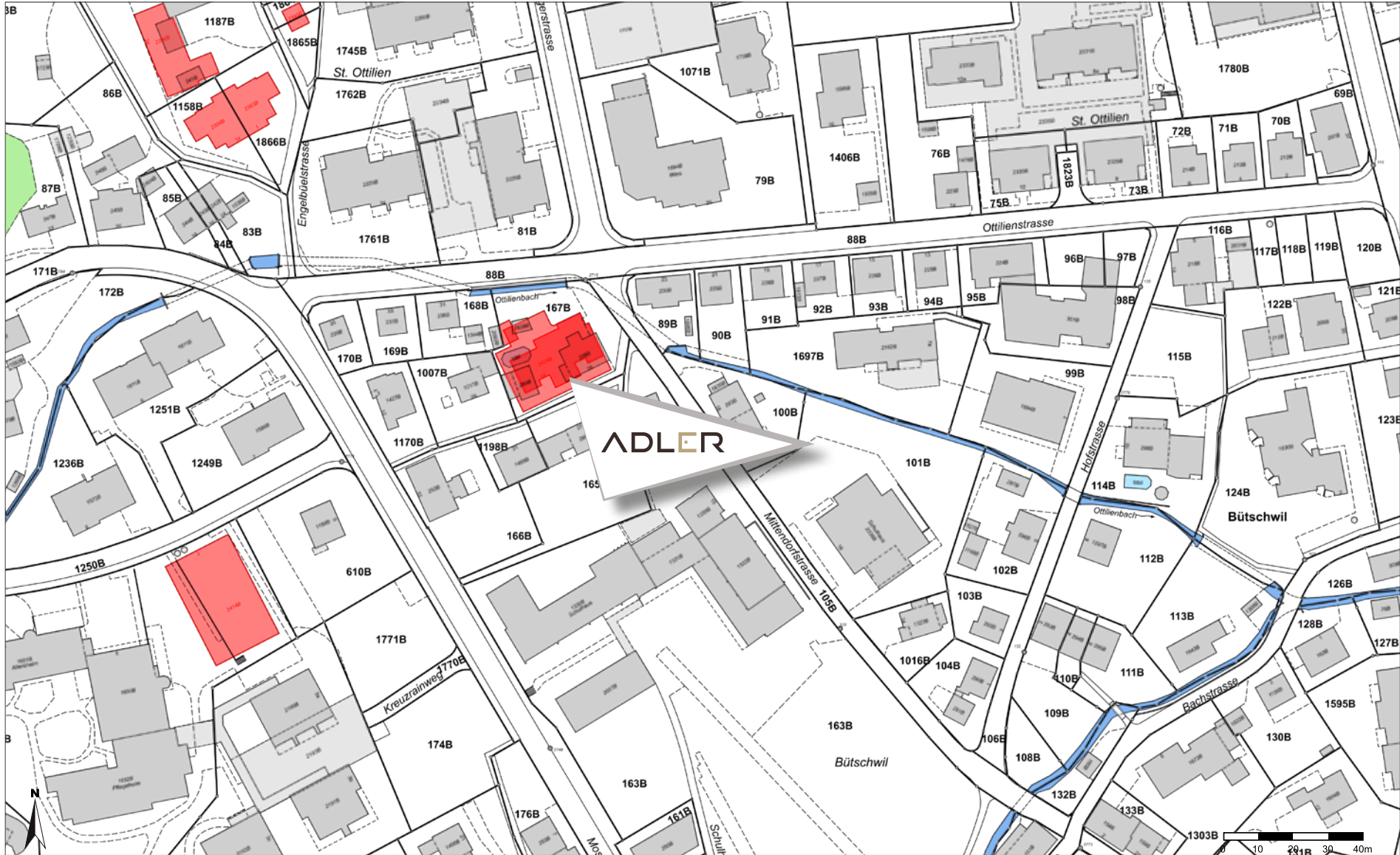


LAGE / INFRASTRUKTUR

SITUATIONS- PLAN

NAHERHOLUNGSZONE IN
UNMITTELBARER NÄHE

AMTLICHE VERMESSUNG GDE



Massstab 1 : 1'000
Koordinaten 2'723'299, 1'246'957

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
21.08.2023

SITUATIONSPLAN

GRUNDRISSSE

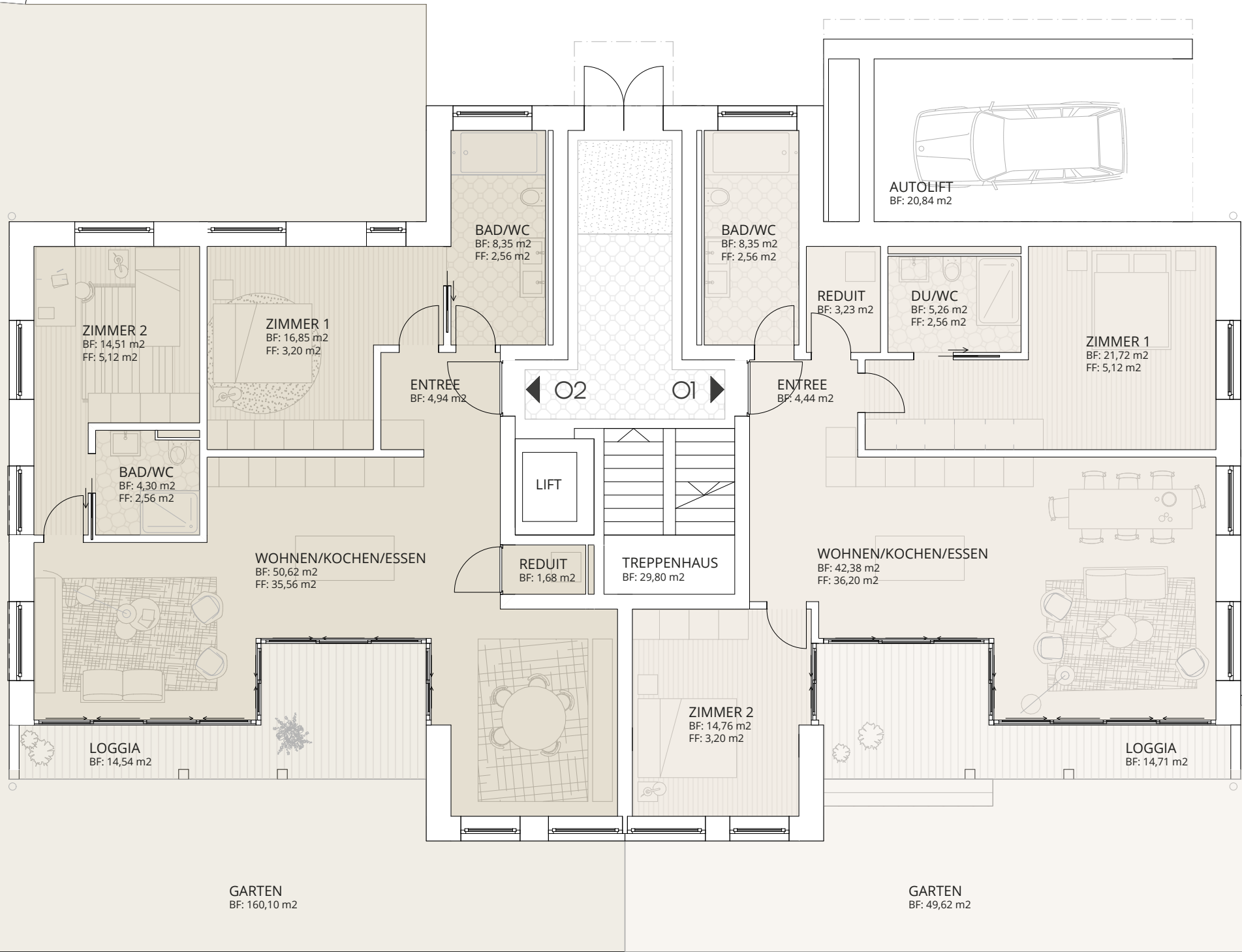
10



WOHNUNGEN
ADLER







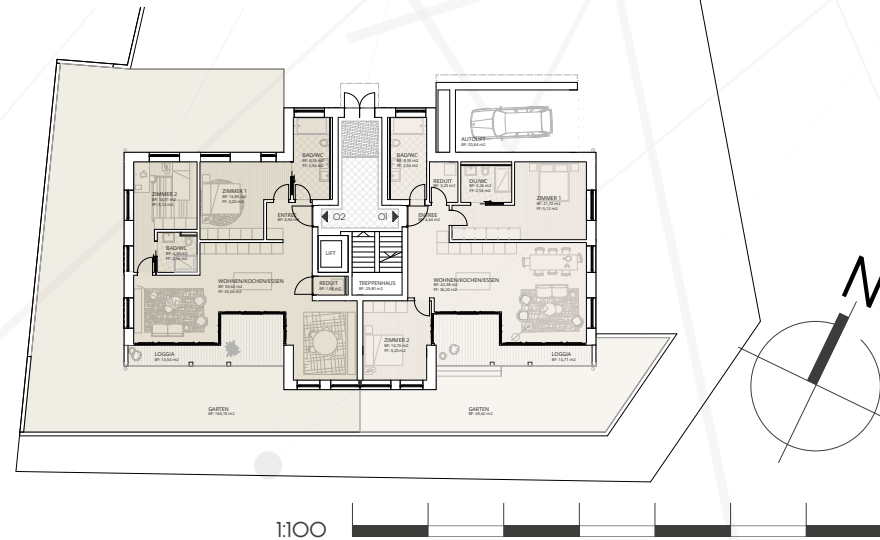
3,5 ZI.-WOHNUNG NR. 02

Nettogeschossfläche EG rechts	100,0 m²
Wohnen / Kochen / Essen	50,62
Zimmer 1	16,85
Zimmer 2	14,51
Bad / WC	8,35
Bad / WC	4,30
Entrée	4,94
Reduit	1,68
Loggia	14,54

3,5 ZI.-WOHNUNG NR. 01

Nettogeschossfläche EG links	98,0 m²
Wohnen / Kochen / Essen	42,38
Zimmer 1	21,72
Zimmer 2	14,76
Bad / WC	8,35
Dusche / WC	5,26
Entrée	4,44
Reduit	3,23
Loggia	14,71

ERD- GESCHOSS



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



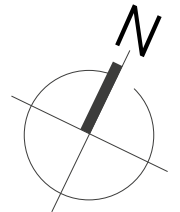
3,5 ZI.-WOHNUNG NR. 04

Nettogeschossfläche 1. OG rechts	94,0 m²
Wohnen / Kochen / Essen	50,80
Zimmer 1	14,73
Zimmer 2	12,32
Bad / WC	3,60
Dusche / WC	4,52
Entrée	5,20
Reduit	1,68
Loggia	14,72

4,5 ZI.-WOHNUNG NR. 03

Nettogeschossfläche 1. OG links	122,0 m²
Wohnen / Kochen / Essen	56,13
Zimmer 1	20,28
Zimmer 2	13,70
Zimmer 3	12,73
Bad / WC	8,68
Dusche / WC	3,36
Entrée	5,36
Reduit	1,85
Loggia	14,72

1. OBER- GESCHOSS





2. OBERGESCHOSS



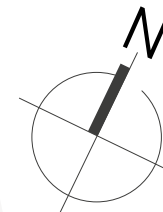
4,5 ZI.-WOHNUNG NR. 05

Nettogeschossfläche 2. OG rechts 125,0 m²

Wohnen / Kochen / Essen	56,99
Zimmer 1	21,12
Zimmer 2	14,49
Zimmer 3	12,02
Bad / WC	9,13
Dusche / WC	3,31
Entrée / Garderobe	5,64
Reduit	1,68
Loggia	14,72

2. OBER- GESCHOSS

1:100



2. OBERGESCHOSS

6,5 ZI.-MAISONETTE-WOHNUNG NR. 06

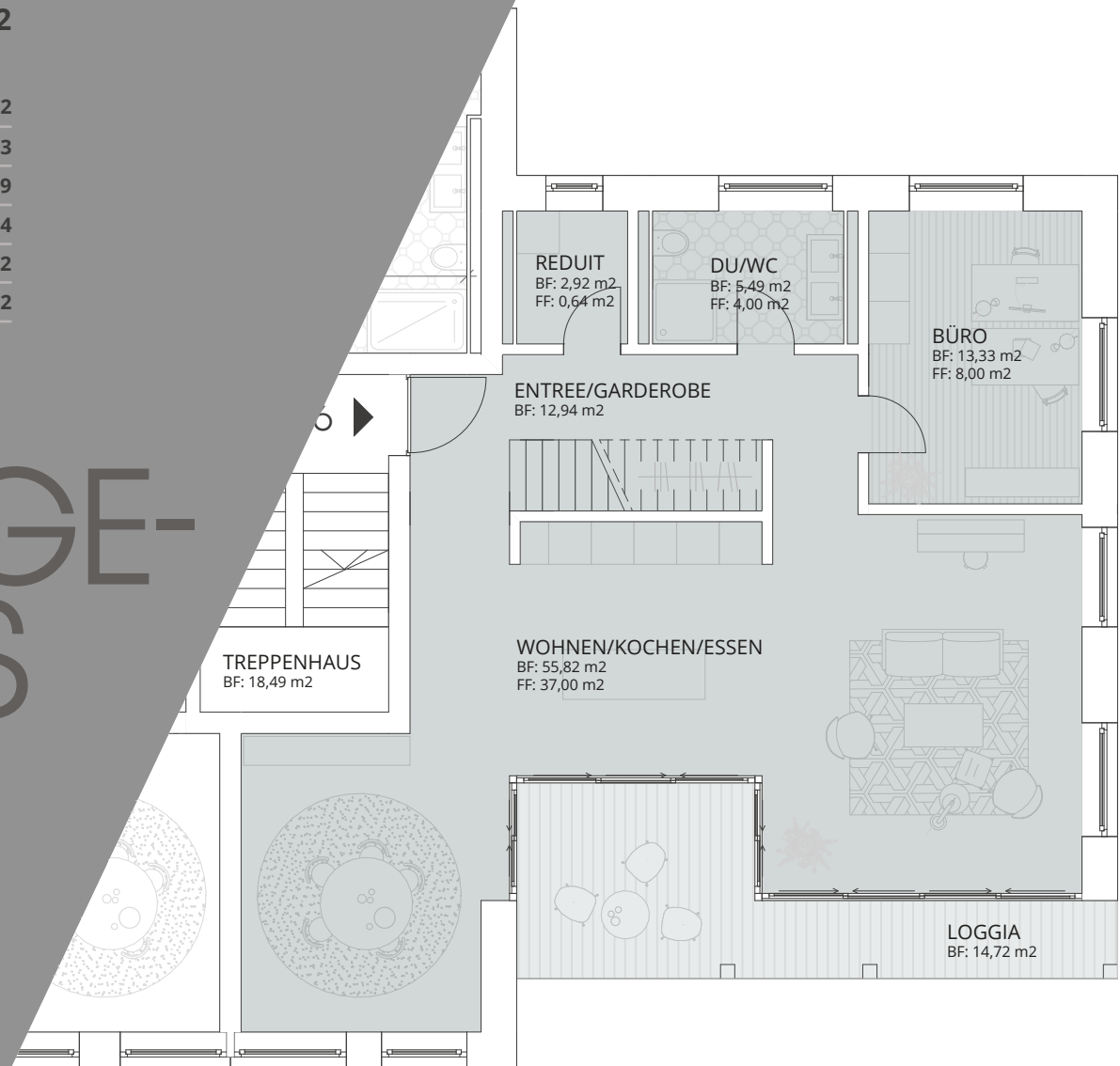
Nettogeschossfläche 2. OG / DG

172,0 m²

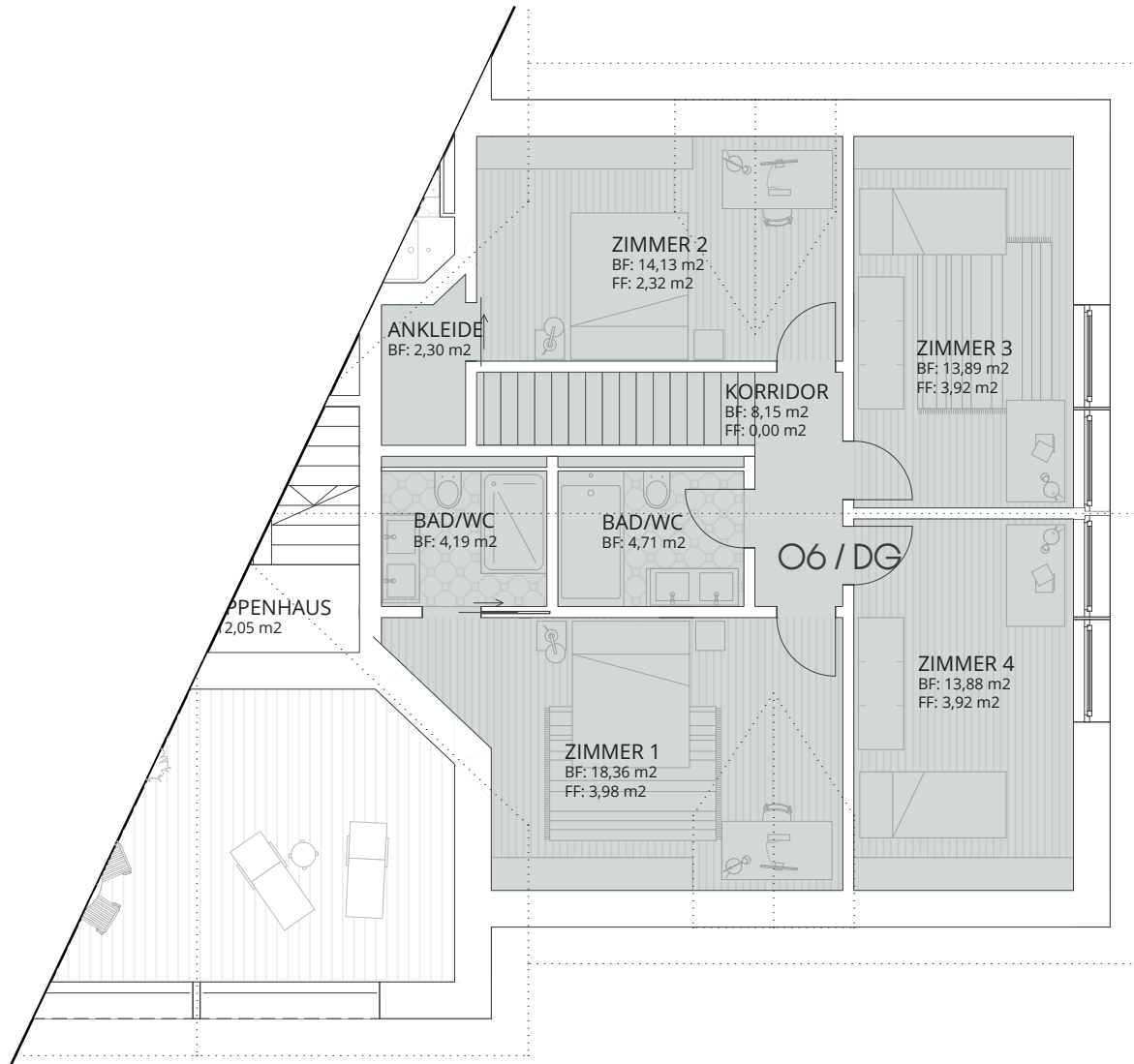
1. Etage

Wohnen / Kochen / Essen	55,82
Büro	13,33
Dusche / WC	5,49
Entrée / Garderobe	12,94
Reduit	2,92
Loggia	14,72

2. OBERGE- SCHOSS



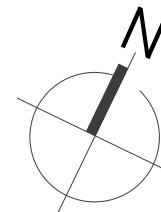
DACHGESCHOSS



2. Etage DG

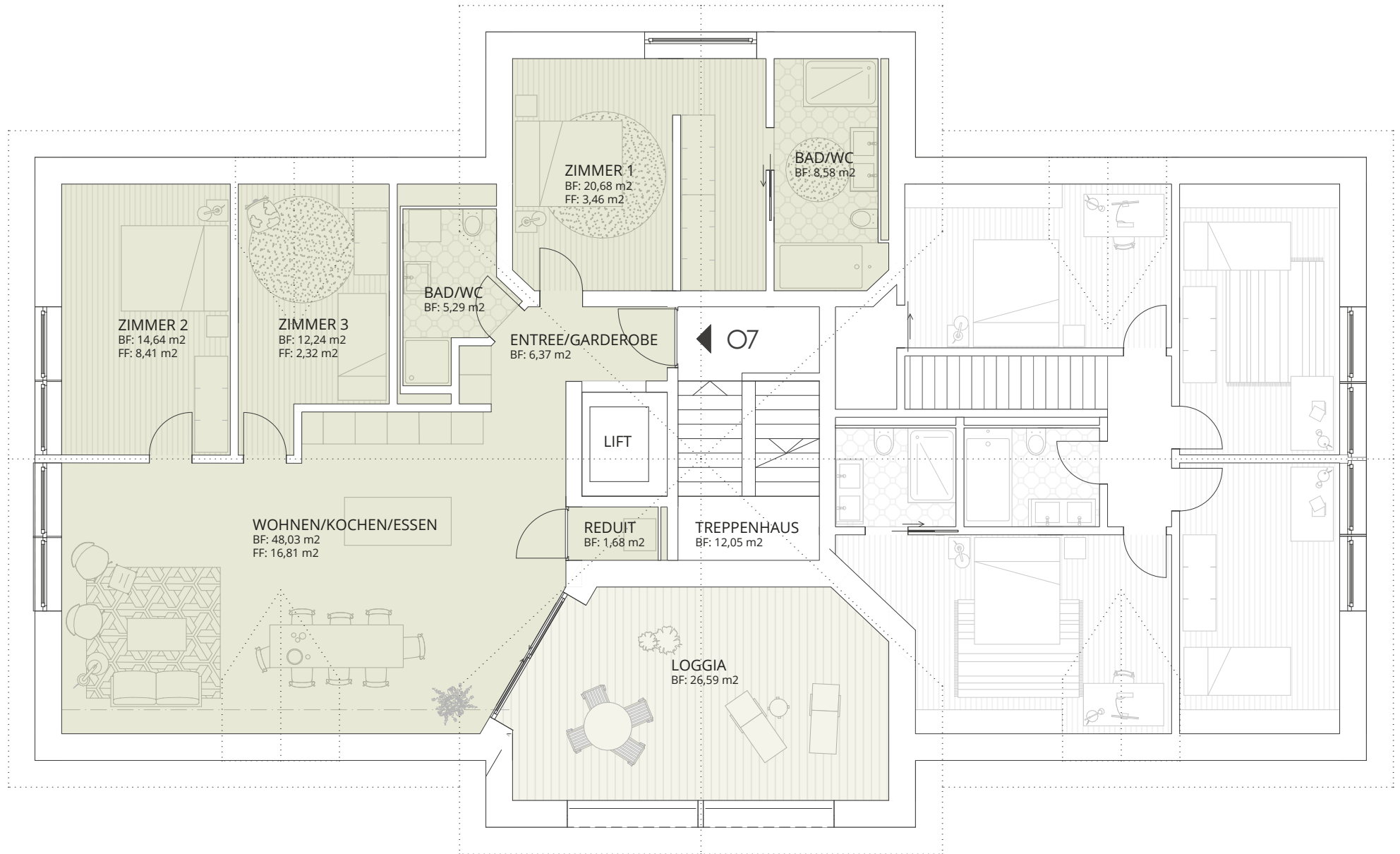
Zimmer 1	18,36
Zimmer 2 mit Ankleide	14,13
Ankleide	2,30
Zimmer 3	13,89
Zimmer 4	13,88
Bad / WC	4,71
Bad / WC	4,19
Korridor	8,15

1:100



2. OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS



DACH- GESCHOSS

4,5 ZI.-WOHNUNG NR. 07

Nettogeschossfläche DG	114,0 m²
Wohnen / Kochen / Essen	48,03
Zimmer 1	20,68
Zimmer 2	14,64
Zimmer 3	12,24
Bad / WC	8,58
Bad / WC	5,29
Entrée / Garderobe	6,37
Reduit	1,68
Loggia	26,59



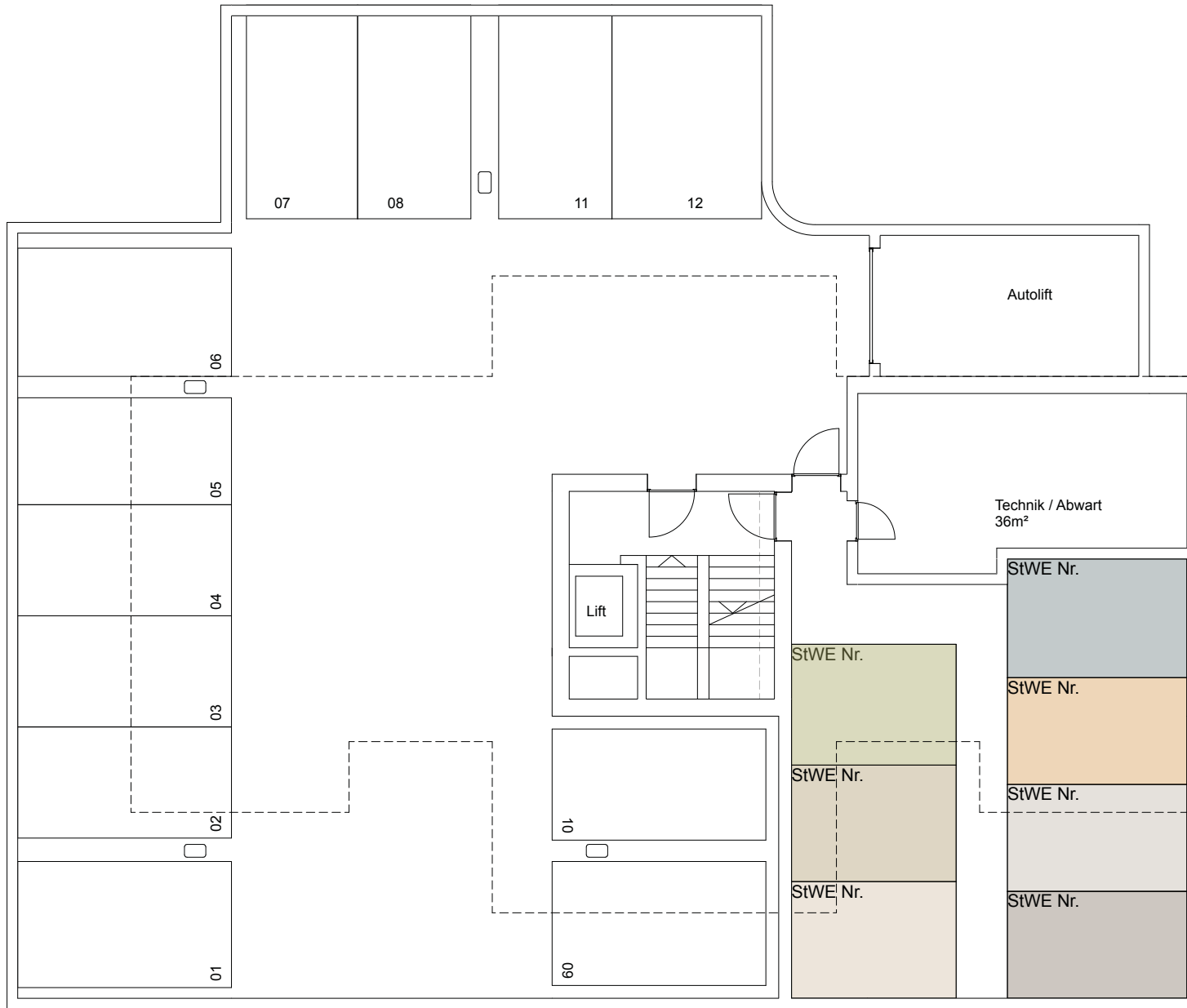
1:100



DACHGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

UNTER- GESCHOSS



UNTERGESCHOSS





WOHNUNGEN
ADLER

NORD



SÜD



SÜD

OST



WEST



WEST

KURZBAU- BESCHRIEB

INSTALLATIONEN

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge daraus.

ALLGEMEIN

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und über einen Aufzug erreichbar. Die Parkplätze sind über einen gemeinsamen Autolift in der Tiefgarage zugänglich. Zusätzlich zu jeder Wohnung gehört ein grosszügiger Kellerraum. Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine/Trockner.

KONSTRUKTION

Dach: Giebeldach mit Dachziegeln

Fassade: Aussenwärmedämmungen mit Holzverkleidung

Fenster: PVC-Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung.

Sonnenschutz: Verbundraffstoren und Faltscherenläden motorisiert

HEIZSYSTEM

Wärmepumpe Luftwasser.

OBERFLÄCHEN

Bodenbeläge in Parkett und / oder Platten. Wände in Weissputz, in den Nasszellen Weissputz und Platten.

Decken in Weissputz.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Einbauspots befinden sich im Entrée- und Küchenbereich. In den Zimmern und im Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden. Für Stehleuchten ist in den Zimmern und im Wohnzimmer jeweils eine Steckdose über einen Schalter bedienbar. Auf den Loggien jeweils eine Wand- oder Deckenleuchte. Ein Home-Wiring System ermöglicht Anschlüsse für Telefon, TV, PC in allen Wohn- und Schlafräumen.

HEIZUNG

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung mit separater Regelung über Raumthermostaten für jeden Raum. Der Wärmeverbrauch jeder Wohnung wird einzeln abgelesen.

SANITÄR

Lieferung der Sanitärapparate nach Auswahl der Käufer. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. und exkl. Montage:

3,5-Zimmer-Wohnung EG: SFr. 25.000,-

4,5-Zimmer-Wohnung 1. OG: SFr. 25.000,-

6,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung: SFr. 30.000,-

Die Montage der Apparate gemäss Standardbemusterung ist im Wohnungspreis enthalten. Waschmaschine & Tumbler wird als Turm ausgeführt.

KÜCHE

Budgetpreis brutto, inkl. MwSt., körperschallhemmender Montage, Abdeckung, LED Unterbauleuchten und Rückwand:

3,5-Zimmer-Wohnung EG: SFr. 38.000,-

4,5-Zimmer-Wohnung 1. OG: SFr. 38.000,-

6,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung: SFr. 45.000,-

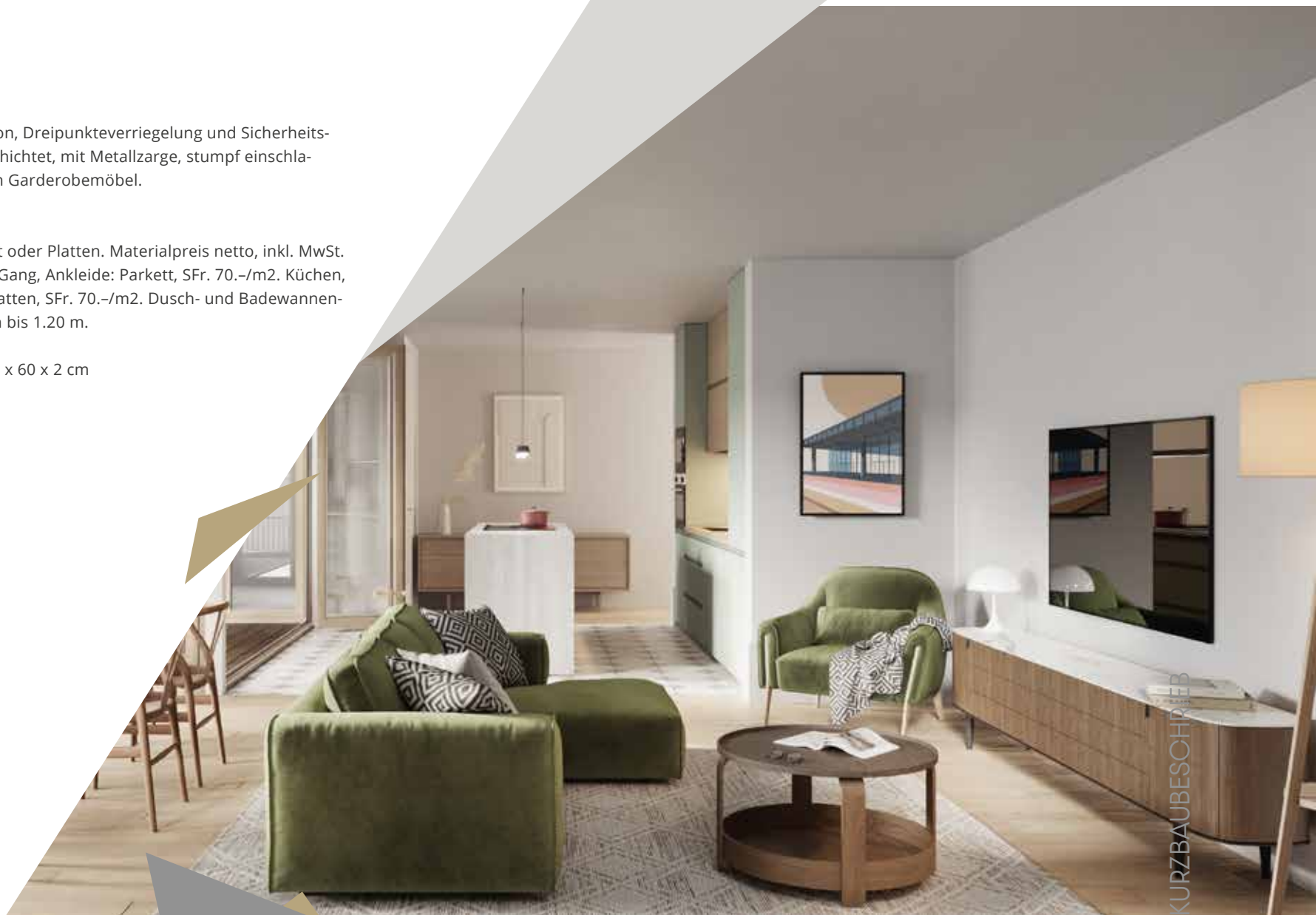
SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren mit Spion, Dreipunkteverriegelung und Sicherheits-schild. Innentüren kunstharzbeschichtet, mit Metallzarge, stumpf einschla-gend. Lieferung und Montage von Garderobemöbel.

BODENBELÄGE

Sämtliche Bodenbeläge in Parkett oder Platten. Materialpreis netto, inkl. MwSt. Wohnen, Essen, Zimmer, Entrée, Gang, Ankleide: Parkett, SFr. 70.-/m². Küchen, Nasszellen (Boden und Wand): Platten, SFr. 70.-/m². Dusch- und Badewannen-bereich raumhoch, bei Apparaten bis 1.20 m.

Loggien: Feinsteinzeugplatten 60 x 60 x 2 cm



KURZBAUBESCHRIEB

BAUHERREN



Visum Immobilien GmbH

Auwiesenstrasse 2490, 30 Abtwil SG

Tel: +41 71 314 60 06

info@visum.ch

www.visum.ch



LTS invest AG

Neugasse 24, 9000 St. Gallen

Tel: +41 71 351 75 85

Mob: +41 79 699 03 23

LTSinvest.ch

BERATUNG & VERKAUF



TM Immoswiss AG

Dufourstrasse 26, CH-9500 Wil

Tel. +41 79 422 34 06

info@tm-immoswiss.ch

tm-immoswiss.ch

WOHNUNGEN
ADLER

