

Baubeschrieb

Kurzfassung

ALLGEMEINES

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 6 Eigentumswohnungen und Photovoltaikanlage.

HAUS A (A01–A06)

4 × 3 ½ Zimmer-Wohnungen, 2 × 5 ½- optional 6 ½-Zimmer-Wohnungen

HAUS B (B01–B06)

6 × 4,5 Zimmer-Wohnungen

BARRIEREFREIHEIT Wohnungen grundsätzlich rollstuhlgängig ausgebaut (ausgenommen Wohnungen A01 & A02).

ERSCHLIESSUNG Stufenloser Zugang von Tiefgarage/ Untergeschoss bis ins Dachgeschoss via Personenlift sowie Treppenhaus.

PARKIERUNG & NEBENRÄUME Einstellplätze in der Tiefgarage, oberirdische Besucherparkplätze, private geschlossene Kellerräume pro Wohnung. Zum Erwerb steht ein Hobbyraum im UG.

KONSTRUKTION & GEBÄUDEHÜLLE

DACH Steildach mit Ziegeldeckung.

FASSADE Verputzte Aussenwärmedämmung

FENSTER Moderne Kunststoff-Fenster (PVC).

HEIZUNG, LÜFTUNG & SANITÄR

WÄRMEERZEUGUNG Nachhaltige Erzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe.

WÄRMEVERTEILUNG Behagliche Fussbodenheizung in allen Wohngeschossen mit individuellem Heizverteiler pro Wohnung.

LÜFTUNGSKONZEPT Kontrollierte Wohnungslüftung in den Wohnungen (nach Minergie-Standard ausgeführt, jedoch nicht zertifiziert) inklusive sämtlicher Kanäle und Leitungen.

SANITÄR-AUSSTATTUNG Hochwertige Duschen mit Schlitzrinnen und festen oder beweglichen Glas-Trennwänden (wo möglich) sowie wannenlosen Duscheinbauten. Sanitärbudgets (exkl. MwSt. / Brutto-Listenpreis des Grossisten vorgesehen Richner AG):



wagenhaus.ch

lebensqualität mit rheinblick

Sanitärbudget.....	inkl. MwSt. / Brutto
A01	Fr. 22'000.00
A02	Fr. 22'000.00
A03, A04	Fr. 19'000.00
A05, A06	Fr. 20'000.00
B01, B02, B03, B04, B05 und B06	Fr. 21'000.00

Der Preis versteht sich für den gesamthaft vom Grossisten zu lieferndem Umfang. Brutto = , respektive Listenpreis des Grossisten. In den Duschen wo möglich feste oder bewegliche Glas-Trennwände, wannenlose Duschen mit Schlitzrinnen.

ELEKTRO, PHOTOVOLTAIK & SONNENSCHUTZ

PHOTOVOLTAIK (ZEF) Die PV-Anlage wird mittels ZEF (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) umgesetzt.

E-MOBILITÄT Sämtliche Tiefgaragenparkplätze sind mit einem Flachbandkabel erschlossen. Der Anschluss der Ladestation erfolgt seitens Eigentümer.

LAMELLENSTOREN Verbundraffstore mit gebördelten Lamellen 70 – 90 mm breit. Standardfarbe aus Kollektion des Lieferanten. Alle Fenster sind mit elektrischen Rafflamellen ausgestattet.

SONNENSTOREN Sonnenstoren Senkrechtmarkise aus Aluminium Stranggepresst, pulverbeschichtet, mit verdeckt eingebauter Stoffspannfeder, Stoff aus Standardkollektion. Elektroantrieb (1 Stück pro Wohnung)

GEGENSPRECHANLAGE

Lieferung und Installation einer Video-Gegensprechanlage. 1 Aussensprechstelle bei den Haupteingängen (inkl. Anschluss Türöffner), 1 Innensprechstelle im Entrée jeder Wohnung.

KÜCHENEINRICHTUNGEN, GARDEROBEN & GERÄTE

KÜCHENEINRICHTUNGEN Gemäss Offerte Küchenbauer Munishi (Stand 04.09.2026). Grundlagen bilden die Pläne des Küchenbauers. Der Preis versteht sich für den gesamthaft vom Lieferanten zu liefernden Umfang (Brutto-/Listenpreis des vom TU bestimmten Küchenbauers). Die den Unterlagen zu Grunde liegenden Pläne des Küchenbauers, gelten als Grundlage der Budgets. Folgende Budgets wurden eingerechnet.

Küchenbudget	exkl. MwSt. / Brutto
A01, A02, A03, A04	Fr. 20'000.00
A05, A06 Budgetpreis	Fr. 20'000.00
B01, B02, B03, B04	Fr. 23'000.00
B05, B06	Fr. 25'600.00

Der Preis versteht sich für den gesamthaft vom Lieferanten zu lieferndem Umfang. Brutto = Listenpreis des vom Ersteller bestimmten Küchenbauers.

WANDSCHRÄNKE/GARDEROBEN Einbauschränk Gem. Plan und Offerte Munishi AG. Folgende Budgets wurden eingerechnet.

Garderobenbudgets.....	exkl. MwSt. / Brutto
A01, A02	Fr. 1'500.00
A03, A04	Fr. 3'400.00
A05, A06	Fr. 1'550.00
B01, B02, B03, B04	Fr. 2'500.00
B05, B06	Fr. 1'550.00

WASCHMASCHINE / TUMBLER Dem Käufer steht pro Wohnung ein Waschturm Typ Electrolux WAGL4E500 / TWGL5E502 zur Verfügung (Bruttopreis CHF 4'137.50).

BODEN- UND WANDBELÄGE

WOHNRÄUME (PARKETT) Parkett (Holz) nach Wahl (Lieferant Bauwerk AG). Verklebt und normal verlegt inkl. Verschnitt bei allen An-/Abschlüssen, Nebenarbeiten sowie Zuschlägen. Sockelleiste in Holz weiss 40 mm. Format 2.20 × 0.176 m. Budget Parkett: CHF 90.– / m² (Parkettmaterial brutto, inkl. MwSt., exkl. Verlegung).

NASSZELLEN & ENTRÉE (BODEN) Keramische Bodenplatten, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen und Acrylfugen entlang der Boden-Wandanschlüsse und Sockel. Standardformat 30×30 cm oder 60×30 cm längs oder quer.

BUDGET BODENPLATTEN CHF 80.– / m² (inkl. MwSt. / Brutto-Ausstellungspreis, inkl. Sockel und Zuschläge).

NASSZELLEN (WAND) Keramische Wandbeläge in Nasszellen, im Spritzwasserbereich Lavabo/WC bis 1.20 m hoch, im Duschbereich bis 2.00 m hoch, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen und Acrylfugen. Standardformat 30×30 cm oder 60×30 cm. Spezielle Verlegearten (z. B. Diagonal, Mosaik, Frieze) mit Aufpreis gemäss Offerte.

BUDGET WANDPLATTEN CHF 80.– / m² (inkl. MwSt. / Brutto-Ausstellungspreis, inkl. aller Zuschläge).

SITZPLÄTZE, LOGGIEN

SITZPLATZ EG Plattenbelag gemäss Farb- und Materialkonzept

LOGGIEN Plattenbelag gemäss Farb- und Materialkonzept

BALKONE Monobeton

SCHLIESSANLAGE

Hauseingangs-/Wohnungsabschluss-/Kellertüren, Verbindungstüren zu Garage, Briefkasten, Bediensystem (Schlüsselschalter) pro Garagentor wie allfällig vorgeschriebene Schlüsseldepots (Zylinder) für Feuerwehr, Werke, Aufzugsfirma.

GESTALTUNG AUSSENBEREICHE

Umgebungsgestaltung erfolgt unter der Beachtung und Einhaltung der Baubewilligung und des Umgebungsplans.

WEITERE DETAILS & HINWEISE

Weitere Details & Käuferoptionen: Bitte verlangen Sie bei Bedarf den detaillierten Baubeschrieb. Hinweis zu Plänen & Visualisierungen: Diese Verkaufsdokumentation basiert auf dem Stand Oktober 2026 und kann Abweichungen zur finalen Fassung beinhalten.



wagenhaus.ch

lebensqualität mit rheinblick

PROJEKTWEBSEITE

wagenhaus.ch



wagenhaus
stein am rhein

DIGITALER RUNDGANG

wagenhaus.ch/#rundgang



DISCLAIMER

Jegliche Fragen im gesamten Prozess in Bezug auf dieses Projekt bitten wir Sie, ausschliesslich an die Boutique Immobilien GmbH zu stellen.

Sämtliche Inhalte wie Texte, Grafiken, Visualisierungen und das Branding für das Projekt Wagenhaus unterliegen dem Copyright von Boutique Immobilien GmbH und dürfen ohne ausdrückliche Zustimmung nicht verwendet werden.

Änderungen aus technischen, statischen, architektonischen oder behördlichen Gründen bleiben vorbehalten. Stand Septmeber 2026

BAUHERRIN

Aldisa AG
Hauptstrasse 19 | 9030 Abtwil SG

ARCHITEKT

Dost Architektur GmbH
Finsterwaldstrasse 109 | 8200 Schaffhausen

BAULEITUNG

CTF-Baumanagement GmbH
Hallauerstrasse 2
8213 Neunkirch

BERATUNG & VERKAUF

Boutique Immobilien GmbH
Speicherstrasse 5 | 9053 Teufen AR
Sylvana Frigoli, +41 79 534 85 34
info@immobilien-vermittlerin.ch



wagenhaus
stein am rhein

12 HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN AN DER WAGENHAUSERSTRASSE 34 & 34A | 8260 STEIN AM RHEIN