

wagenhaus stein am rhein

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



Haus A

6 EIGENTUMSWOHNUNGEN

4 × 3 ½ Zimmerwohnungen
2 × 4 ½ (bis 6 ½) Zimmerwohnungen

Wohnungsspiegel	Seite 13
Grundrisse	Seite 14
Tiefgarage	Seite 28
Kurzbaubeschrieb	Seite 30

Haus B

6 EIGENTUMSWOHNUNGEN

6 × 4 ½ Zimmerwohnungen

Wohnungsspiegel	Seite 21
Grundrisse	Seite 22
Tiefgarage	Seite 28
Kurzbaubeschrieb	Seite 30







Wagenhaus verbindet zeitgemässes Wohnen mit dem Charme von Stein am Rhein. An sonniger und ruhiger Lage entsteht ein Zuhause, das hochwertige Wohnqualität, Privatsphäre und einen attraktiven Ausblick auf den Rhein vereint.

An der Wagenhauserstrasse 34 und 34a entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit je sechs Eigentumswohnungen. Durchdachte Grundrisse, grosszügige Räume und ein hochwertiger Innenausbau prägen das Wohngefühl. Materialien und Ausstattung lassen sich im Rahmen der vorgesehenen Budgets individuell mitgestalten. Loggien, Balkone und private Gartenflächen erweitern den Wohnraum ins Freie. Ein Lift, grosszügige Kellerabteile und eine gemeinsame Tiefgarage ergänzen den Komfort.

Der Rhein und die nahe Bodenseelandschaft laden dazu ein, die Freizeit direkt vor der Haustür zu geniessen. Spaziergänge am Wasser, Velotouren ins Grüne oder ein Besuch in der malerischen Altstadt bereichern das Leben vor Ort. So bietet Wagenhaus Raum für einen Alltag, der Ruhe, Natur und die Vorzüge einer lebendigen Kleinstadt ganz selbstverständlich verbindet.

wagenhaus
stein am rhein

ÜBERBAUUNG WAGENHAUS
2 Mehrfamilienhäuser

BAUBEGINN
Herbst 2026

EINHEITEN
12 Eigentumswohnungen

BEZUG
Anfang 2028

Die exklusiven Wohnungen sind im Einklang mit der einmaligen Lage konzipiert: lichtdurchflutete Räume, angenehme Balkone, offene Küchen sowie moderne Nasszellen. Die linear aufgebauten Grundrisse lassen einen modernen und vielfältigen Einrichtungsspielraum zu.

ZUGANG
Lift und Treppenhaus

ERNEUERBARE ENERGIE
Photovoltaik, Erdsondenheizung und Freecooling

PARKMÖGLICHKEIT
22 Tiefgaragenplätze in unterschiedlichen Grössen

ZUSÄTZLICHE RÄUME
Grosszügige Kellerabteile, Hobbyraum

WOHNAMBIENTE
Hochwertiger Innenausbau, individuell wählbare Materialien

WOHNRAUMERWEITERUNG
Grosszügige Loggien, Balkone und private Gartenflächen

LAGE UND AUSSICHT
Sonnige, ruhige Lage mit Ausblick auf den Rhein

E-MOBILITÄT
Vorinstallierte Leerrohre für künftige Ladestationen

LEBENSQUALITÄT
Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr in Gehdistanz

PROJEKTWEBSEITE
wagenhaus.ch

wagenhaus stein am rhein

DIGITALER RUNDGANG
wagenhaus.ch/#rundgang

360°







WOHNEN BEDEUTET, SICH ZU HAUSE ZU FÜHLEN.

Verleihen Sie Ihrem Zuhause das gewisse Etwas: Ihre persönliche Note.

Stellen Sie Ihren Wohntraum mit dem zur Verfügung gestellten Ausbaubudget nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen zusammen und individualisieren Sie Ihr neues Zuhause mit Ihren Wunschgeräten, Farbkonzept, Armaturen, Boden- und Wandbelägen. Unsere Fachspezialisten stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Detailinformationen entnehmen Sie bitte dem Kurzbaubeschrieb auf Seite 30.




B
A



STEIN AM RHEIN – STEIN AM RHEIN – EIN ORT ZUM ANKOMMEN, WOHLFÜHLEN UND WURZELNSCHLAGEN.

Eingebettet in eine reizvolle Landschaft am westlichen Ende des Untersees, dort, wo der Rhein den Bodensee verlässt, verbindet der Stein am Rhein eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit historischem Charme. Stein am Rhein ist weit über die Region hinaus für seine aussergewöhnlich gut erhaltene Altstadt mit den kunstvoll bemalten Fassaden bekannt. Das malerische Stadtbild, die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie die attraktive Umgebung verleihen dem Ort eine besondere Wohnatmosphäre. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Dienstleistungen. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Spazier- und Velowege entlang des Rheins und des Untersees sowie vielfältige Möglichkeiten für Wassersport und Erholung unterstreichen die hohe Lebensqualität. Dank der guten regionalen Verkehrsanbindung sind die umliegenden Zentren sowie die Bodenseeregion gut erreichbar. Stein am Rhein verbindet auf ideale Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einem attraktiven historischen Umfeld – ein Wohnort mit besonderem Charakter und nachhaltiger Anziehungskraft.

Steuerfuss	95%
Einwohner	rund 4‘000
Primarschule Stein am Rhein	ca. 1'200–1'500 m
Bahnhof Stein am Rhein	ca. 1‘000m
Volg Wagenhausen	ca. 500–800 m
Coop und Migros Stein am Rhein	ca. 1‘000m
Schaffhausen	25–30 Min.
Winterthur und Flughafen Zürich	ca. 45 Min.
Zürich HB	ca. 55–65 Min.
Konstanz	ca. 30–40 Min.

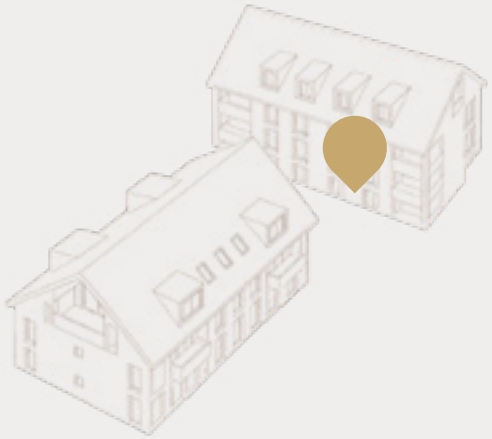

Am Rhein zu Hause. Mit der Welt verbunden.

Wohnungsspiegel Haus A

BEZEICHNUNG	ZIMMER	NWF	LOGGIEN	DACHEINSCHNITT	GRÜNFLÄCHE	KELLER	KAUFPREIS CHF	PREIS TGPL. à CHF 25'000.– | 35'000.– | 45'000.–
A01 EG Maisonette	4,5–6,5	155,90 m²	3 insgesamt: 32 m²	—	69 m²	17,4 m²	1'350'000.–	2
A02 EG Maisonette	3,5–6,5	155,90 m²	3 insgesamt: 32,2 m²	—	143 m²	17,4 m²	1'370'000.–	2
A03 OG	3.5	101,30 m²	2 insgesamt: 17,8 m²	—	—	14,0 m2	890'000.–	1
A04 OG	3.5	101,30 m²	2 insgesamt: 17,8 m²	—	—	14,0 m2	890'000.–	1
A05 DG	3.5	86,2 m²	1 à 12,3 m²	7,4 m²	—	14,0 m2	790'000.–	1
A06 DG	3.5	86,2 m²	1 à 12,3 m²	7,4 m²	—	14,0 m2	790'000.–	1

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

A01

Zwischen-/Erdgeschoss Maisonettewohnung

Verkaufpreis Wohnung	**CHF 1‘350‘000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–

ZIMMER	GARAGE
4 ½, zzgl. Büro und weiteres Zimmer im Zwischengeschoss	2 Plätze*

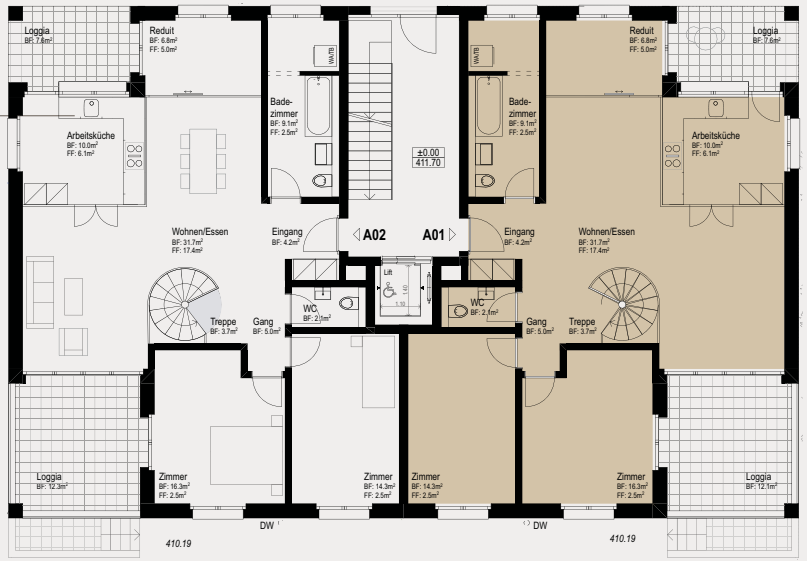
NWF	GARTEN	LOGGIEN	NASSZELLEN	KELLER
155,90 m²	69 m²	3 (total 32,0 m²)	3	ca. 17,4 m²

N

Zwischengeschoss



Erdgeschoss



Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

A02

Zwischen-/Erdgeschoss Maisonettewohnung

Verkaufpreis Wohnung	**CHF 1‘370‘000.–**

*Garagenplätze

UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–

ZIMMER	GARAGE
4 ½, zzgl. Büro und weiteres Zimmer im Zwischengeschoss	2 Plätze*

NWF	GARTEN	LOGGIEN	NASSZELLEN	KELLER
155,90 m²	143 m²	3 (total 32,2 m²)	3	ca. 17,4 m²

N

Zwischengeschoss



Erdgeschoss



Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



ZIMMER			GARAGE
3 ½			1 Platz*
NWF	**LOGGIEN**	**NASSZELLEN**	**KELLER**
101,30 m²	2 (5,7 m² I 12,1 m²)	2	ca. 14,0 m²

N

wagenhaus stein am rhein

A03

1. Obergeschoss



Verkaufpreis Wohnung	**CHF 890'000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45'000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30'000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25'000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

A04

1. Obergeschoss

ZIMMER	GARAGE
3 ½	1 Platz*

NWF	LOGGIEN	NASSZELLEN	KELLER
101,30 m²	2 (5,7 m² | 12,1 m²)	2	ca. 14,0 m²

N



Verkaufpreis Wohnung **CHF 890'000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45'000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30'000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25'000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



ZIMMER			GARAGE
3 ½			1 Platz*
NWF	**LOGGIEN**	**NASSZELLEN**	**KELLER**
86,2 m²	1 (12,3 m²)	2	ca. 14,0 m²

N

wagenhaus stein am rhein

A05

Dachgeschoss



Verkaufpreis Wohnung	**CHF 790'000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45'000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30'000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25'000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



ZIMMER			GARAGE
3 ½			1 Platz*
NWF	**LOGGIEN**	**NASSZELLEN**	**KELLER**
86,2 m²	1 (12,3 m²)	2	ca. 14,0 m²

N

wagenhaus stein am rhein

A06

Dachgeschoss



Verkaufpreis Wohnung	**CHF 790'000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45'000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30'000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25'000.–

Moderne Architektur. Individuell wohnen.



Wohnungsspiegel Haus B

BEZEICHNUNG	ZIMMER	NWF	LOGGIEN	SITZPLÄTZE	BALKONE	GARTEN	KELLER	KAUFPREIS CHF	PREIS TGPL. à CHF 25'000.– | 35'000.– | 45'000.–
B01 EG	4,5	111,70 m²	—	2 (total 24,9 m²)	—	113 m²	13,3 m²	1'010'000.–	2
B02 EG	4,5	111,70 m²	—	2 (total 25,6 m²)	—	164 m²	13,3 m²	1'030'000.–	2
B03 OG	4.5	111,70 m²	—	—	2 (total 25,6 m²)	—	13,3 m²	980'000.–	2
B04 OG	4.5	111,70 m²	—	—	2 (total 25,6 m²)	—	13,3 m²	980'000.–	2
B05 DG	4.5	111,30 m²	1 (12,8m2)	—	—	—	13,3 m²	1'060'000.–	2
B06 DG	4.5	111,30 m²	1 (12,8m2)	—	—	—	13,3 m²	1'060'000.–	2

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

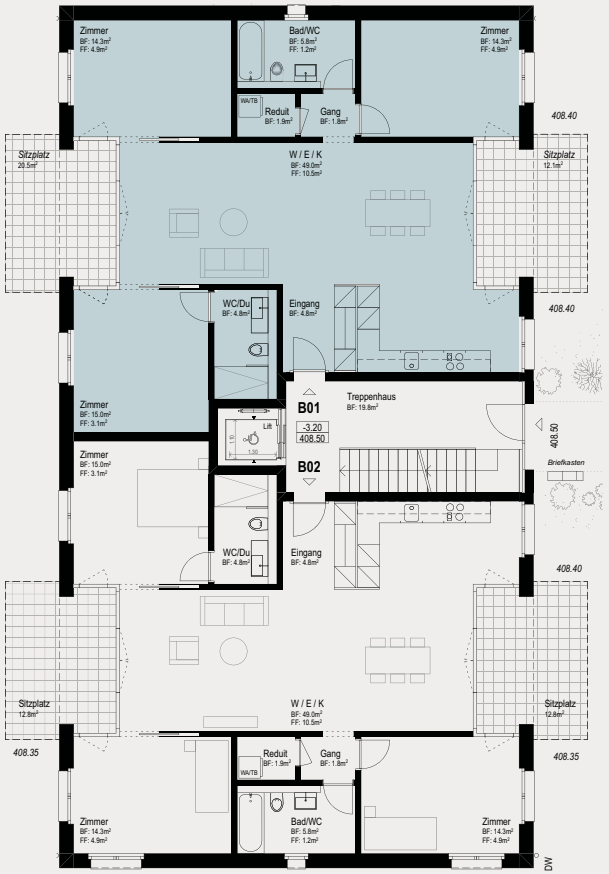
B01

Erdgeschoss

ZIMMER	GARAGE
4 ½	2 Plätze*

NWF	GARTEN	SITZPLATZ	NASSZELLEN	KELLER
111,70 m²	113 m²	2 (ca. 24,9 m²)	2	ca. 13,3 m²

N



Verkaufpreis Wohnung **CHF 1‘010‘000.–**

*Garagenplätze

UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

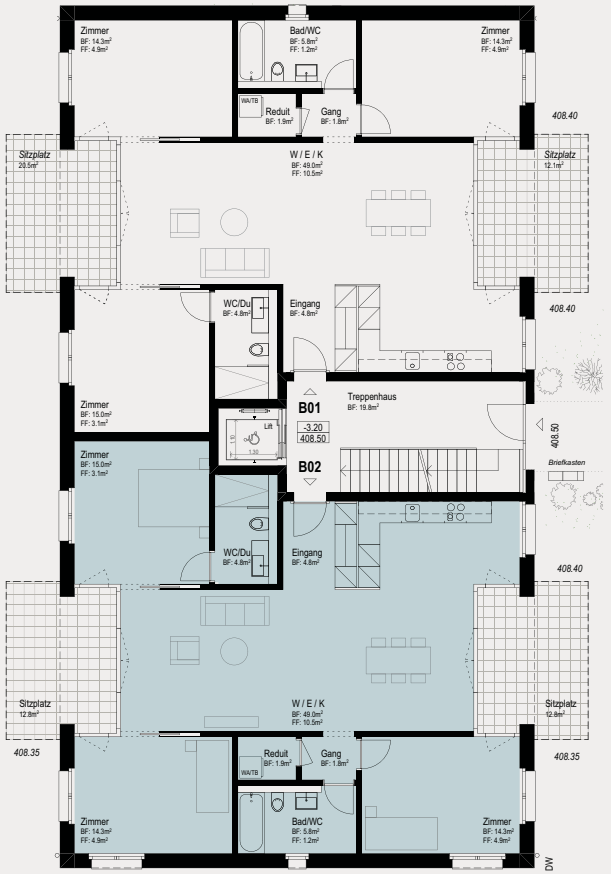
B02

Erdgeschoss

ZIMMER	GARAGE
4 ½	2 Plätze*

NWF	GARTEN	SITZPLATZ	NASSZELLEN	KELLER
111,70 m²	164 m²	2 (ca. 25,6 m²)	2	ca. 13,3 m²

N



Verkaufpreis Wohnung **CHF 1‘030‘000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

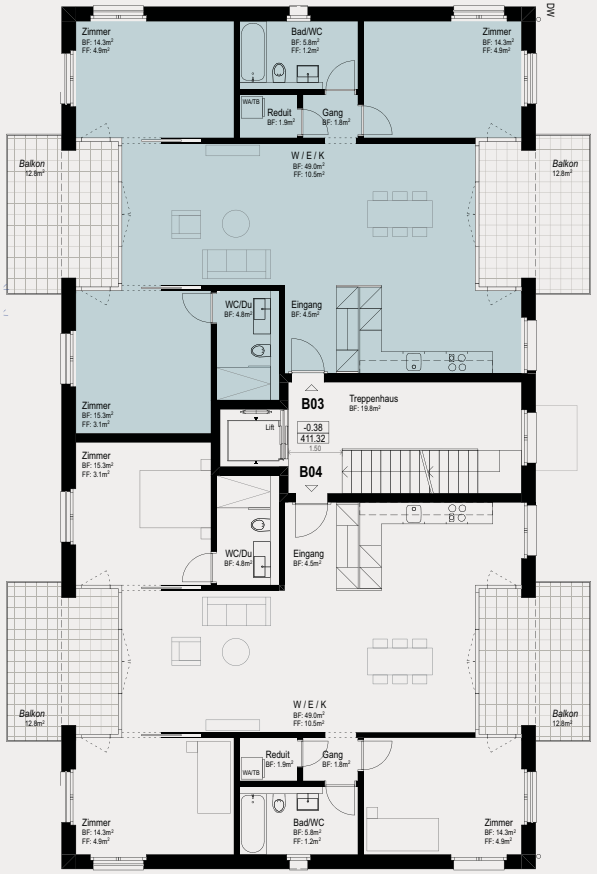
B03

1. Obergeschoss

ZIMMER	GARAGE
4 ½	2 Plätze*

NWF	BALKONE	NASSZELLEN	KELLER
111,70 m²	2 (je 12,8 m²)	2	ca. 13,3 m²

N



Verkaufpreis Wohnung	**CHF 980‘000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

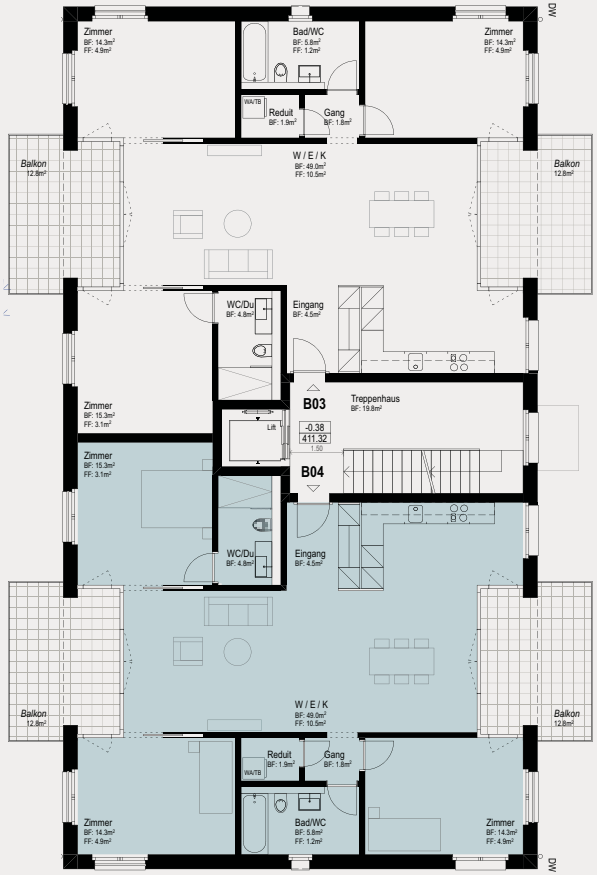
B04

1. Obergeschoss

ZIMMER	GARAGE
4 ½	2 Plätze*

NWF	BALKONE	NASSZELLEN	KELLER
111,70 m²	2 (je 12,8 m²)	2	ca. 13,3 m²

N



Verkaufpreis Wohnung **CHF 980'000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45'000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35'000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30'000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25'000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

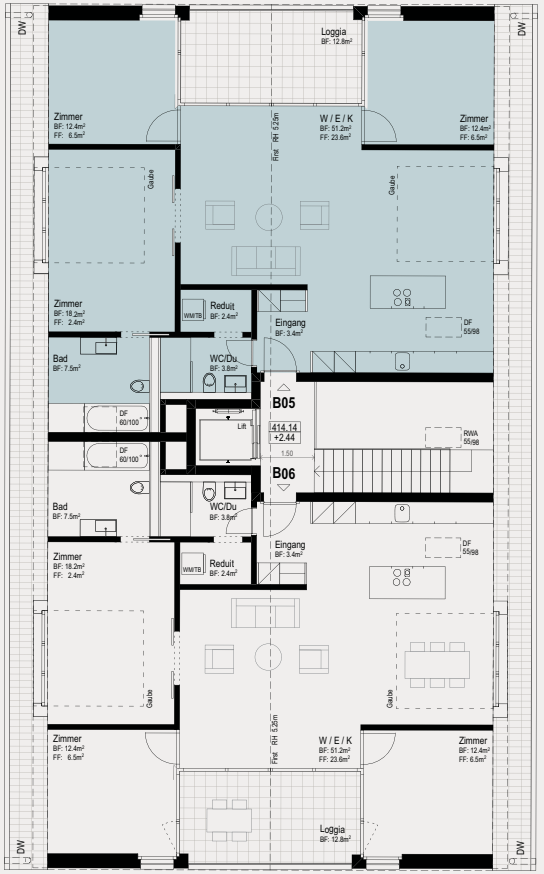
B05

Dachgeschoss

ZIMMER		GARAGE
4 ½		2 Plätze*

NWF	LOGGIA	NASSZELLEN	KELLER
111,30 m²	1 (12,8 m²)	2	ca. 13,3 m²

N



Verkaufpreis Wohnung **CHF 1‘060‘000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



wagenhaus stein am rhein

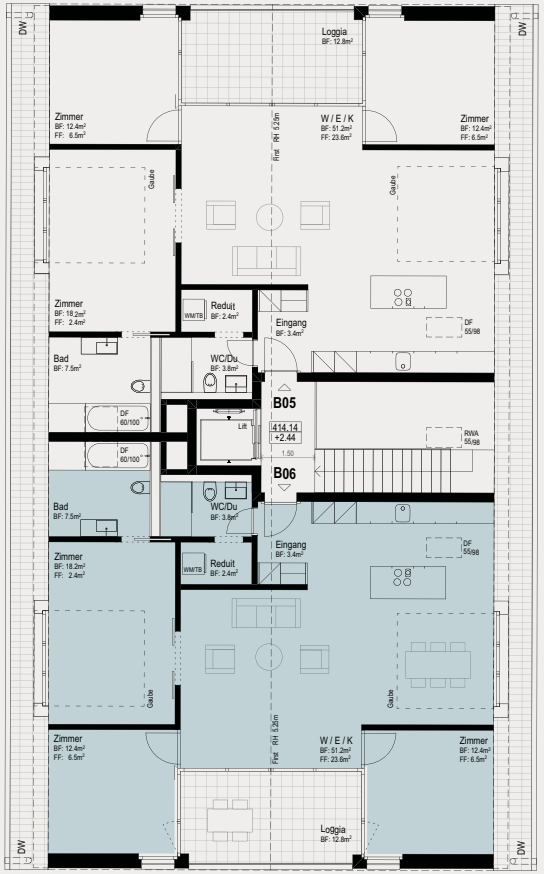
B06

Dachgeschoss

ZIMMER	GARAGE
4 ½	2 Plätze*

NWF	LOGGIA	NASSZELLEN	KELLER
111,30 m²	1 (12,8 m²)	2	ca. 13,3 m²

N



Verkaufpreis Wohnung **CHF 1‘060‘000.–**

*Garagenplätze	
UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–



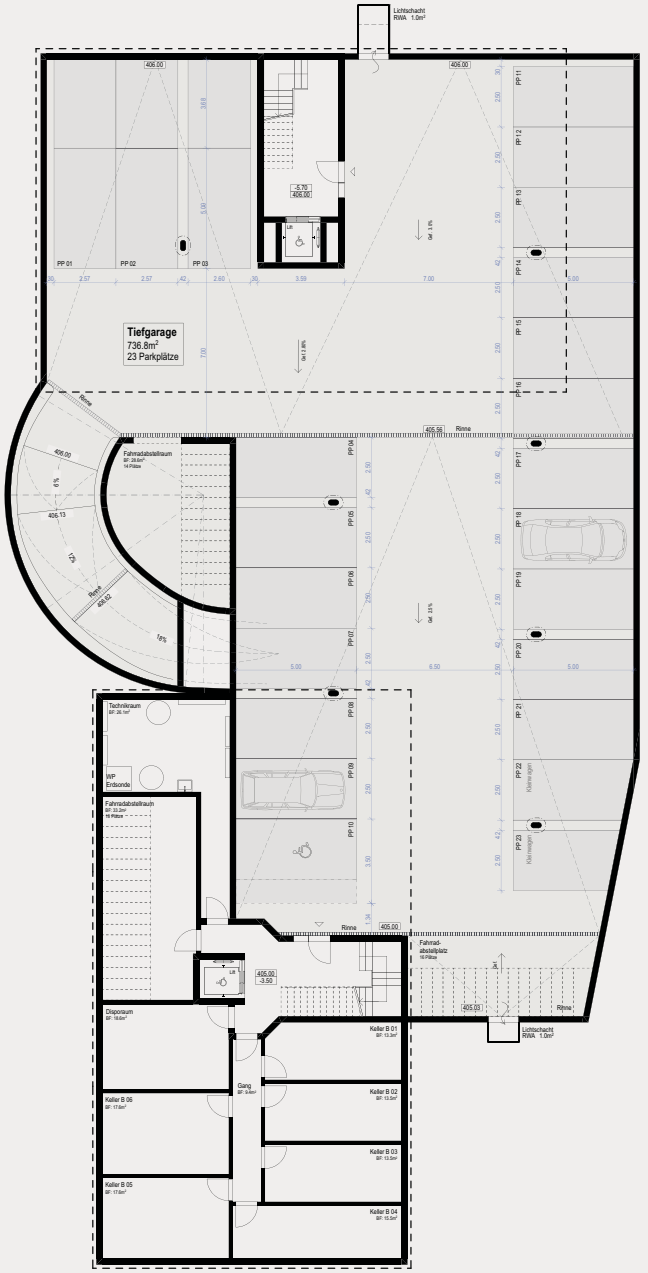
N

wagenhaus stein am rhein A – B

Untergeschoss

Garagenplätze und Disporaum

UG, PP 1–3 (3 Einstellplätze Übergrösse)	je CHF 45‘000.–
UG, PP 4–9 (6 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 11–21 (11 Einstellplätze)	je CHF 35‘000.–
UG, PP 22 (1 Einstellplatz, leichte Schräge)	CHF 30‘000.–
UG, PP 23 1 Einstellplatz (Kleinwagen)	CHF 25‘000.–
UG, 1 Disporaum	CHF 40‘000.–



Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.

GRUNDRISS



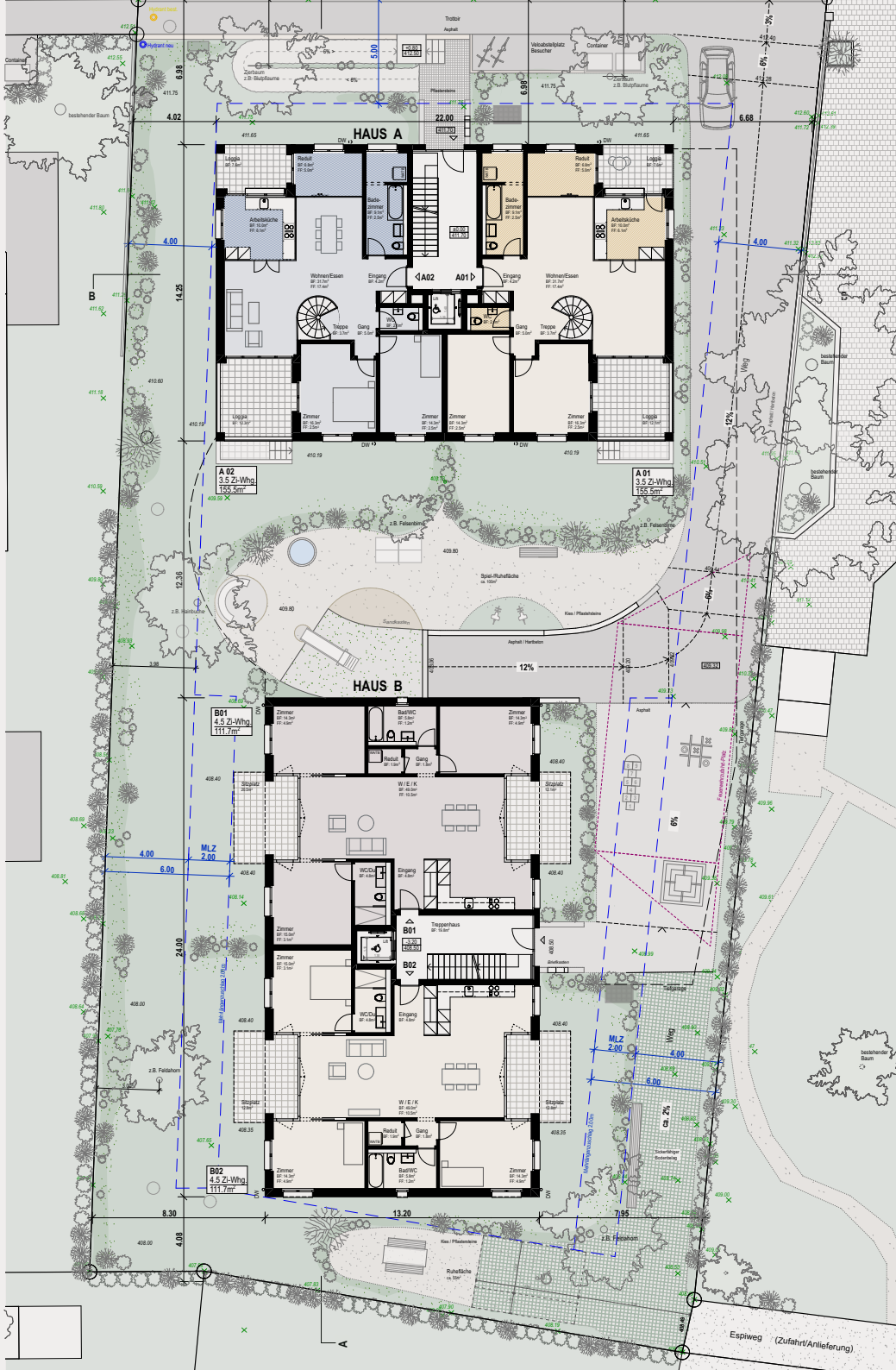
N

wagenhaus stein am rhein

A — B

Umgebung

Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Zirkamasse.



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 6½-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 Hobbyraumi m 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 Dusch einstiegen. 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 Einbauschrank 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, exkl. 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, Friese) 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

360°

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