



Ökologisch – hochwertig - nachhaltig – zentral - unverbaubar

Hochwertige Wohnungen in Gams SG

5-Familienhaus ruhig und zentral an der Gartenstrasse in Gams gelegen

Ökologisch – stilvoll
– qualitativ hochwertig: Wohnen, wie man es sich wünscht.



Sie suchen ein Zuhause, in welchem Sie sich rundum wohlfühlen. Welches Ihre Ansprüche erfüllt und dass ...

- ökologisch, qualitativ hochwertig und nachhaltig gebaut ist und dadurch ein angenehmes Wohnklima bietet
- mit praktischem Grundriss und grossen Terrassen tollen Wohnkomfort bietet
- Stil ausstrahlt, modern und trotzdem zeitlos ist
- gehobenen bis luxuriösen Innenausbau bietet (welchen Sie noch selbst mitbestimmen können)
- ruhig, unverbaubar und trotzdem zentral gelegen ist
- in nächster Nähe ein vielfältiges Freizeit- und Unterhaltungsangebot bietet

Das Objekt in der Übersicht

Klein aber fein:
3 Stockwerke,
5 Wohnungen

Adresse	Gartenstrasse 2, 9473 Gams		
Baujahr	2014, bezugsbereit ab März 2015		
Programm	Dach	4 ½ Zimmer Attikawohnung	140 m ² , Terrasse 158 m ²
	OG	3 ½ Zimmer-Wohnung	95 m ² , Terrasse 30 m ²
	OG	4 ½ Zimmer-Wohnung	119 m ² , Terrasse 40 m ²
	EG	3 ½ Zimmer-Wohnung	95 m ² , Terrasse 46 m ² , Gartenanteil 45 m ² , auf Wunsch bis zu 235 m ²
	EG	4 ½ Zimmer-Wohnung	119 m ² , Terrasse 61 m ² , Gartenanteil 60 m ² , auf Wunsch bis zu 200 m ²
	UG	9 Tiefgaragenplätze, Abstellraum 2-Rad-Fahrzeuge, Keller, Trockenraum	

Die Angaben entsprechen gemäss SIA Norm 416 der Hauptnutzfläche (HNF).

Die Ortschaft Gams

Ländlich, aber Nahe zu Buchs, im Dreiländereck Schweiz, Liechtenstein, Österreich

Steuerfuss	Katholisch 286% Evangelisch 285%	
Einwohner	3'223 (2013)	Die Gemeinde wächst stetig: in den letzten 10 Jahren um 8.6% (255 Einwohner). Der Ausländeranteil beträgt rund 20%.
Gesamtfläche	22.26 km ²	
Höhe	478 m. ü. M.	
Zentrum	Einkaufen Schule / Kindergarten Bushaltestelle Bahnhof Golfplatz	ca. 500 m ca. 500 m ca. 300 m ca. 3000 m, 4 Autominuten ca. 2500 m, 3 Autominuten
Distanzen	nach Buchs nach St. Gallen nach Sargans nach Schaan	ca. 6 km, ca. 10 Autominuten ca. 63 km, ca. 40 Autominuten ca. 30 km, ca. 20 Autominuten ca. 10 km, ca. 13 Autominuten

Die Lage

Mitten im Dorf. Und trotzdem ruhig. Nach Süden angrenzend an übriges Gemeindegebiet und somit unverbaubare Aussicht.

In 300 m südöstlich des Dorfzentrums gelegen bietet die Lage eine maximale Sonnenscheindauer mit freier Aussicht nach Süden. Das Grundstück liegt nach Süden hin zum Dorfbach, hinter welchem übriges und somit nicht bebaubares Gemeindegebiet beginnt.



Nach Osten hin grenzt das Einfamilienhausquartier „Cholplatz“ an. Somit verfügen alle Wohnungen des Gebäudes über eine herrliche Aussicht nach Süden hin. Die Attikawohnung liegt über den Dächern der Nachbarn und bietet auf der Sonnenterrasse, welche um die ganze Wohnung läuft, eine fantastische Aussicht in alle Richtungen.

Das Objekt im Detail

Beste Baumaterialien. Nachhaltig. Ökologisch. Ökonomisch. Hell und leicht. Wohlfühlklima.

Das Mehrfamilienhaus wird im gehobenen Ausbaustandard in qualitativ hochwertiger Ausführung in privatem Auftrag erstellt, die unteren beiden Stockwerke in ökologischer Massivbauweise, das obere Stockwerk in ökologischer Holzbauweise. Es werden nur beste und nachhaltige Komponenten wie Holz-/Metallfenster, Echtholzparkett und Steinzeug / Keramik verwendet. Die Küchen- und Badausbauten erfolgen in hochwertiger Qualität. Die Gebäudehülle entspricht dem Minergiestandard. Die Beheizung erfolgt zentral über eine ökologische Luft-Wärmepumpe durch eine Niedertemperatur-Bodenheizung.

Aussenwände UG in Stahlbeton, EG + OG in Stahlbeton (Südfassade) und Modulbackstein mit Aussenwärmedämmung, Aufbau von innen nach aussen: Vollabrieb weiss auf Zementgrundputz, Stahlbeton 200mm oder Backstein 150mm, Mineralwolldämmung 180mm, Aussenputz eingefärbt 10mm.

Attika in Holzelementbau System ÖKOTECH, Aufbau von innen nach aussen: Vollabrieb weiss, Gipsfaserplatte 12,5mm, Livingboard 15mm, Ständerkonstruktion dazw. Cellulose Dämmung Isofloc 240mm, Hartfaserplatte DWD 15mm, Schiftung / Lattung, Fassadenschalung aus Holz.

Innenwände UG in Stahlbeton 200mm und Kalksandstein 150mm roh, EG + OG in Modulbackstein 125mm und Stahlbeton 200mm mit Grundputz und Vollabrieb weiss. In Nasszellen im Bereich der Apparate Keramik oder Feinsteinzeugplatten, übrige Oberflächen mit Vollabrieb weiss.

Attika in Holzelementbau mit 120mm Ständer und beidseitiger Gipsfaserplatte, dazwischen 60mm Glaswollämmung, Oberflächen gespachtelt und Vollabrieb weiss.

Decken und Böden Decken UG, EG und OG in Stahlbeton, EG + OG mit Weissputz gestrichen,

Böden in Wohn- und Schlafräumen mit Echtholz-Parkett. Nasszellen mit Keramik- oder Feinsteinzeugplatten. Geklebt auf schwimmenden Unterlagsboden aus Anhydrit mit Trittschall- und thermischer Wärmedämmung.

Dach Flachdachkonstruktion mit Holzelementbau System LIGNATUR-Flächenelement LFE. Aufbau von innen nach aussen: sichtbare Holzelementdecke 200mm, Dampfsperre, Gefälldämmung aus EPS und PUR 140mm, 2-lagige bituminöse Abdichtung, Trennlage Vlies, Substrat (extensive Begrünung).

Terrassen Terrassen OG + Attika gegen Süden mit Glasgeländer, Attika gegen Ost, West + Nord bis 75cm Brüstung in Stahlbeton (verputzt) mit aufgesetztem Handlauf. Jede Wohnung mit Holzkabine als Aussenabstellraum.

Bodenbeläge mit Feinsteinzeugplatten in Splitt gelegt.

Fenster, Balkontüren, Verglasungen Fenster in Holz / Metall (Typ Sirius) mit Dreifachisolierverglasung. U-Wert Glas 0.7 W/m²K, mit ACS plus Abstandhalter. Flügelfenster mit Drehkippschlägen, Fixverglasungen im Rahmen verglast, Hebeschiebetüre mit Glasleisten. Behandlung fertig lackiert, Metallprofile Aussen einbrennlackiert, doppelte Gummidichtungen, Fenstergriffe und Drehbeschläge Zink matt vernickelt. Farbwahl nach Konzept des Architekten.

Türen und Tore Hauseingangstüre aus isolierten Aluminiumprofilen, mit fixem Seitenteil und Glasausschnitt, Einbruchhemmender 3-Punkt-Verschluss, System Schüco ADS 70Hi, Oberfläche einbrennlackiert Zimmer- und Kellertüren mit Röhrenspantürblatt, Kunstharz belegt. Einstellhallengaragentor (Schwingtor, Typ ET 500) mit Elektroantrieb.

Spenglerarbeiten Sämtliche Spenglerarbeiten wie Abläufe, Einfassungen und Abdeckungen in Titanzink oder Chromstahl matt. Fensterbänke in Alu eloxiert (roh).

Storen Die Beschattung erfolgt mit einbrennlackierten Verbundraffstoren (Typ: Lamisol)

70). Farbe nach Konzept des Architekten. Sämtliche Storen mit elektrischem Motorantrieb. Die Installationsvorbereitung für Sonnenmarkisen ist vorhanden.

Elektroinstallation	Elektrische Installation von Stark- und Schwachstrom gemäss eidg. Vorschriften, Im UG erfolgt die gesamte Installation Aufputz. In den Wohnräumen erhöhter Ausbaustandard mit LED Spots. Im Wohn- und Schlafzimmer mindestens eine Leuchtenstelle und zwei Dreifachsteckdosen und Multimediadose (Telefon, TV und EDV) je Raum. Terrassenbeleuchtung ebenfalls mit LED Spots. Aussensteckdosen, Weg- und Aussenbeleuchtung nach Elektrokonzept.
Heizung	Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer zentralen Luft / Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur – Bodenheizung, Einzelraumregulierung in den Zimmern (exkl. Nasszellen und Verkehrszonen).
Sanitäre Anlagen	Ausstattung Apparate nach separater Basisofferte und Plänen. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen mit Mepla- und Sanipexrohren. Schmutzwasser-Abfuhrleitungen mit Geberit PE Rohren. Dämmungen gemäss Normen und Vorschriften.
Küchen	Einbauküche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Spülbecken und Dunstabzugshaube, Arbeitsflächen in Naturstein. Fronten und Griffe nach Kollektion des Unternehmers.
Schreinerarbeiten	Garderobenschrank im Entrée gemäss Grundrissplan. Ausführung Kunstharz beschichtet. Fenstersimse aus MDF mit Grundierfolie, zum Streichen.
Treppen / Aufzug	Gerade Treppen mit Zwischenpodest in Ortbeton mit keramischen Platten belegt. Handlauf aus Holz. Rücklaufgeländer Attika in MDF gestrichen. Liftanlage mit elektromechanischem Personenaufzug für vier Stockwerke. Aufzug für 8 Personen / 630 kg, rollstuhlgängig.
Umgebung	Eingangsbereich mit Verbundsteinen, Gästeparkplätze und Einfahrt Tiefgarage mit Hartbetonbelag. Übrige Flächen mit Rasen und Bepflanzung.

Änderungen zum detaillierten Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Bei Fremdlieferung oder Eigenleistung wird dem Käufer eine Gutschrift, welche um 20% tiefer als der Nettopreis kalkuliert ist, angerechnet.

Budgetpositionen

Boden- und Wandbeläge	Parkett Fr. 130.- / m2 Platten (Wand u. Boden) Fr. 120.- / m2 Der Preis ist inklusive dem Verlegen. In diesem kalkulierten Preis sind sämtliche Nebenarbeiten wie Kittfugen, Sockel und dergleichen enthalten.
Sanitärapparate und Bademöbel	3 ½ Zi.-Whg. Fr. 12'000.- 4 ½ Zi.-Whg. Fr. 13'500.- 5 ½ Zi.-Whg. Fr. 17'000.-
Waschmaschine / Tumbler	für alle Wohnungen Fr. 6'000.-
Küchen	3 ½ Zi.-Whg. Fr. 26'000.- 4 ½ Zi.-Whg. Fr. 29'000.- 5 ½ Zi.-Whg. Fr. 35'000.- Preis inkl. Montage und 8.0% Mwst

Musterbilder Küchen

Grosszügige Küchen
mit hochwertigen
Geräten.



Küche 4 ½ Zimmer-Wohnung



Küche 3 ½ Zimmer-Wohnung



Küche Attikawohnung



Küche Attikawohnung

Musterbilder des Lieferanten, Änderungen vorbehalten, insbesondere Farbwahl und Ausführung im Detail!

Musterbilder Bäder

Helle Bäder mit ansprechenden Sanitärapparaten und Bademöbeln.



Bad 3 1/2 Zimmer Wohnung



Bad 4 1/2 Zimmer



Bad Attika Wohnung

Musterbilder des Lieferanten, Änderungen vorbehalten, insbesondere Farbwahl und Ausführung im Detail!

Grundriss Attika

140 m² Wohnfläche,
150 m² Terrassen,
Aussicht in alle Him-
melsrichtungen frei
und unverbaubar.



Grundriss Obergeschoss

3 ½ Zimmer mit 95 m² Wohnfläche, 45 m² Terrasse, freie Aussicht nach Süden.

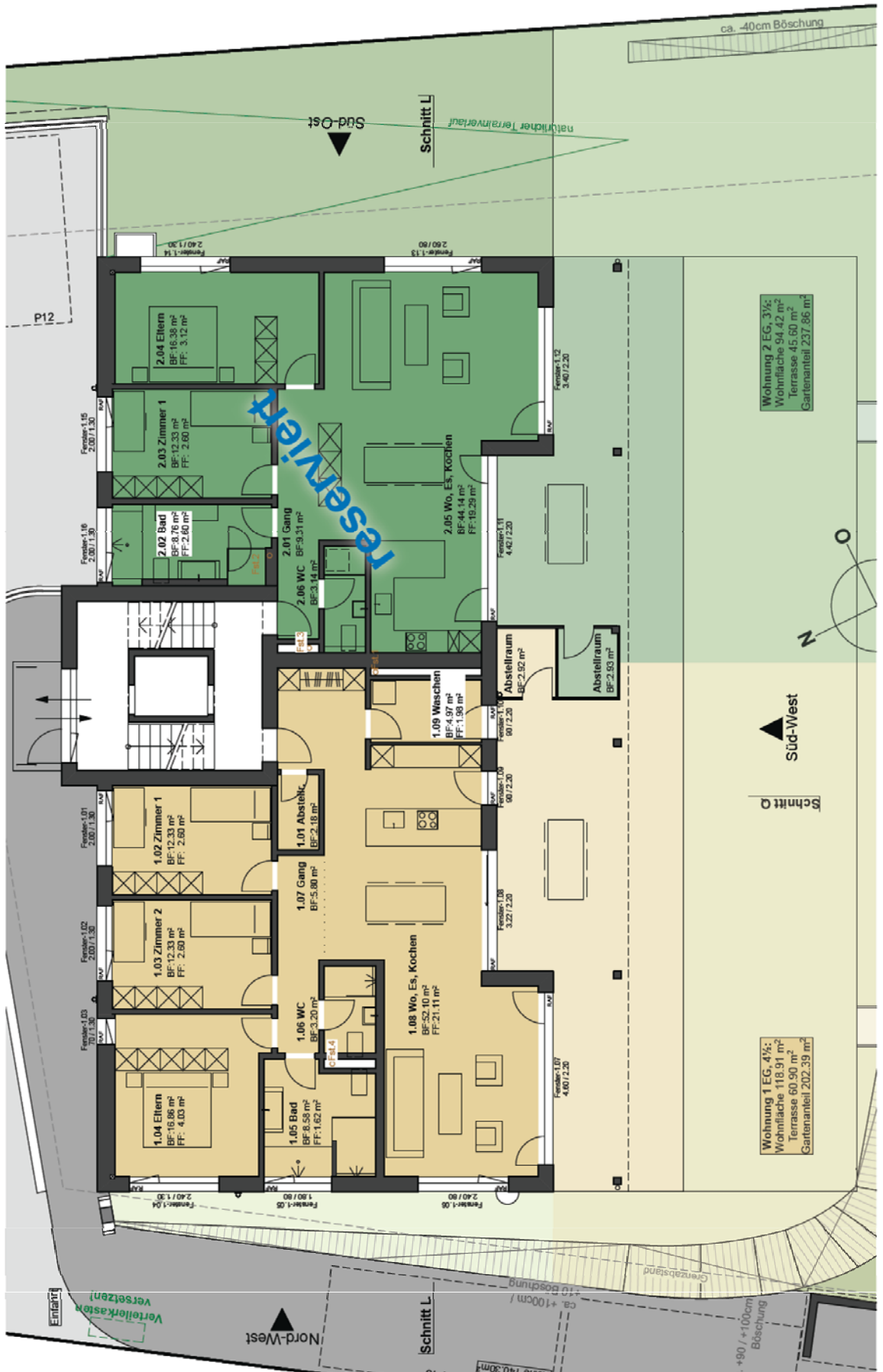
4 ½ Zimmer mit 118 m² Wohnfläche, 60 m² Terrasse, freie Aussicht nach Süden.



Grundriss Erdgeschoss

3 ½ Zimmer mit 95 m² Wohnfläche, 30 m² Terrasse, 237 m² Garten, freie Aussicht nach Süden.

4 ½ Zimmer mit 118 m² Wohnfläche, 40 m² Terrasse, 200 m² Garten, freie Aussicht nach Süden.



Ansichten und Schnitt

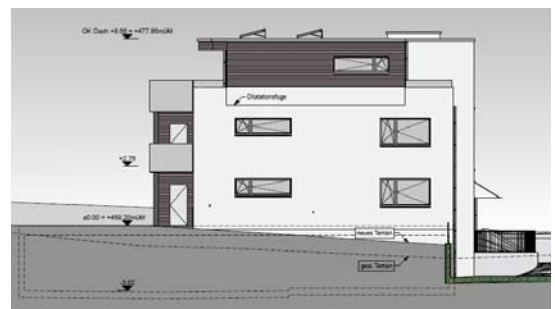
Die Raumhöhe von 2.50 m ist überdurchschnittlich - und garantiert Wohlfühlklima



Ansicht Süd-West



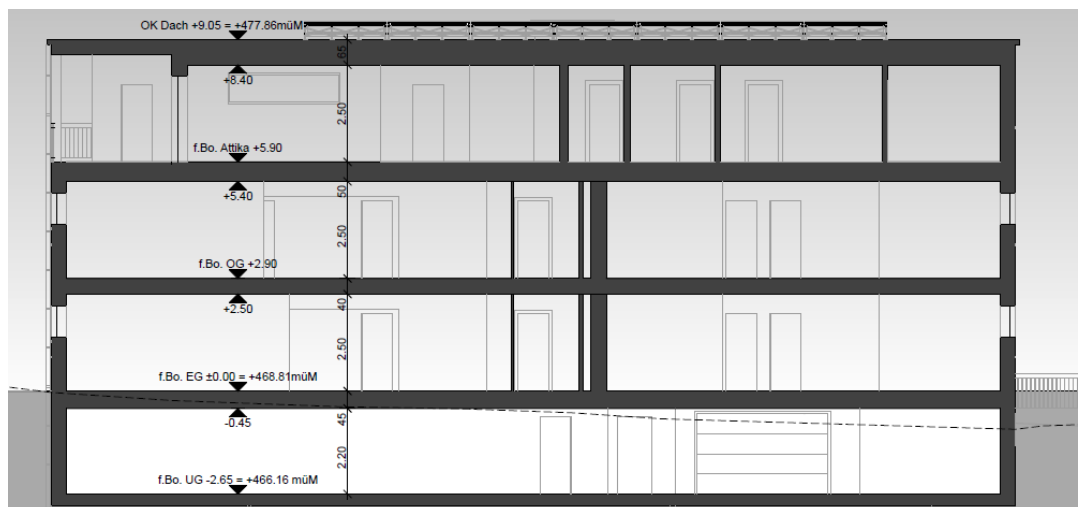
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost



Schnitt L (West/Ost)

Verkaufspreise / Mietpreise

Qualität und Lage widerspiegeln sich im stabilen Gegenwert.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind Eigentumswohnungen und stehen zum Verkauf. Die Attika-Wohnung ist zu vermieten.

Stock	Wohnung	Ausmasse	Verkaufspreis CHF	Miete netto CHF	Nebenkosten CHF
Dach	4 ½ Zimmer Attika	140 m2, Terrasse 158 m2	990'000.- (auch zu vermieten)	2'500.-	260.-
OG	3 ½ Zimmer-Wohnung	95 m2, Terrasse 30 m2	(verkauft)		
OG	4 ½ Zimmer-Wohnung	119 m2, Terrasse 40 m2	(verkauft)		
EG	3 ½ Zimmer-Wohnung (auch zu vermieten, inkl. Garagenplatz)	95 m2, Terrasse 46 m2, Gartenanteil 45 m2, auf Wunsch bis zu 235 m2	578'000.- (auch zu vermieten)	1'650.-	175.-
EG	4 ½ Zimmer-Wohnung	119 m2, Terrasse 61 m2, Gartenanteil 60 m2, auf Wunsch bis zu 200 m2	(verkauft)		
UG	9 Tiefgaragenplätze, je 3 Aussenparkplätze, je Abstellraum 2-Räder, Keller, Trockenraum, Technik		35'000.- 5'000.-	120.- 50.-	

Finanzierungsbeispiel

Kostenart	%	Aufteilung pro Wohnung	
		4 ½ Zimmer Attika, WQ 238	3 ½ Zimmer EG, WQ 162
Verkaufspreis		990'000	578'000
Notwendiges Eigenkapital	20%	198'000	115'600
(ab 1.9. max. Anteil aus Pensionskasse)	(10%)	(99'000)	(57'800)
Hypothek I	80%	792'000	462'400
jährlicher Zins Festhypothek 6 Jahre	1.30%	10'296	6'012
monatlicher Zins Festhypothek 6 Jahre		858	501

Ihr Ansprechpartner

René Stock
Ober Betsche 14
LI-9488 Schellenberg



rene.stock@dsl.li
078 709 97 75
00423 373 59 15
www.renestock.com