

# Semelenberg

Familiär & naturnah wohnen









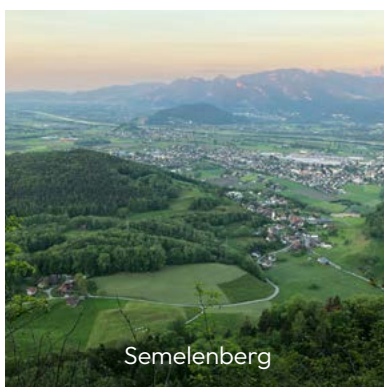


4.5-Zi.-Whg. Erdgeschoss

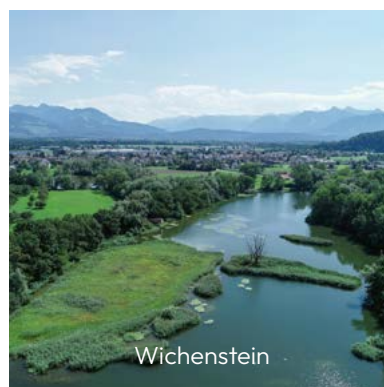
## NATURNAH WOHNEN IN OBERRIET

Der Semelenberg ist der Hausberg von Oberriet. Mit seiner dichten Bewaldung, dem Naturschutzgebiet Wichenstein samt kleinem See und der sehenswürdigen Höhlenburg Wichenstein ist der Semelenberg ein beliebtes regionales Ausflugsziel und bietet viel Raum für Erholung, Genuss und Entspannung.

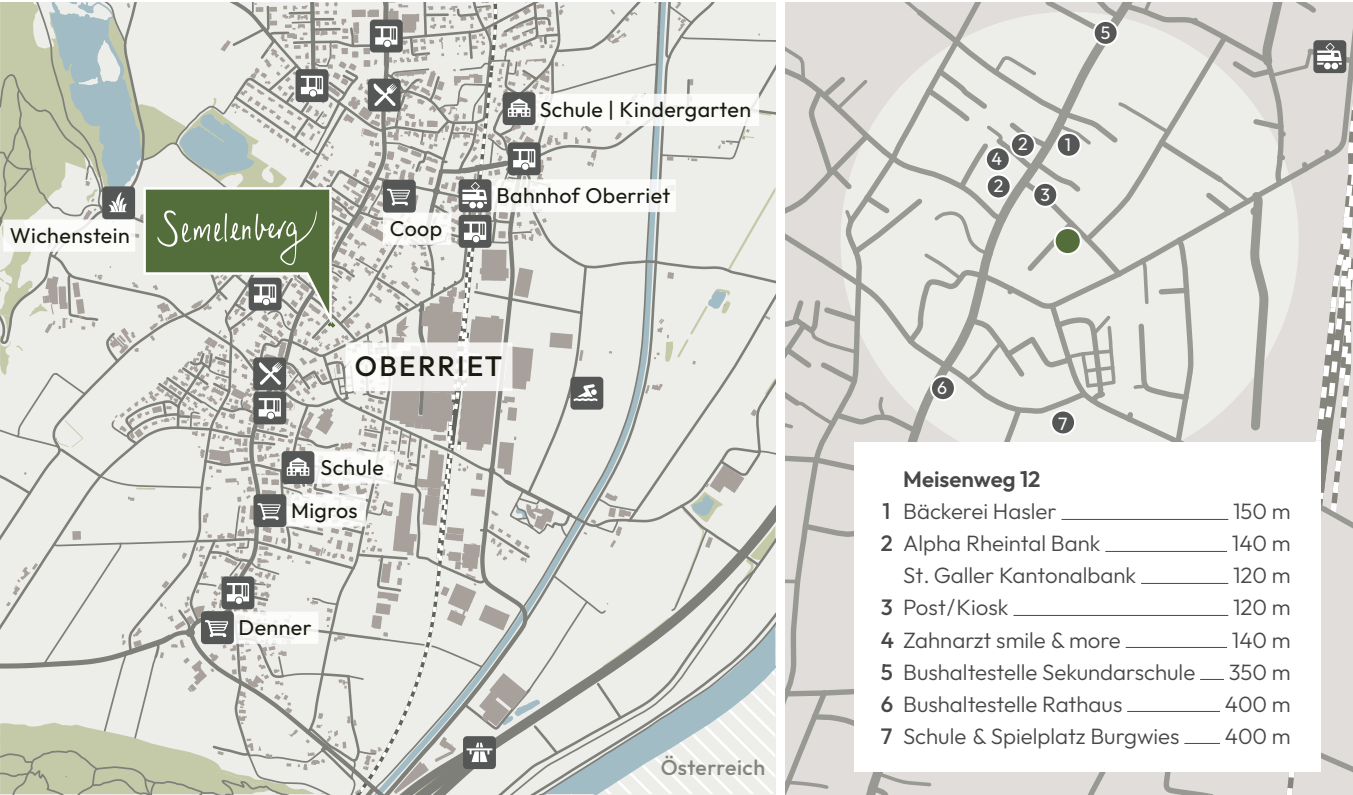
Gleiches verspricht die Liegenschaft Semelenberg am Meisenweg 12 in Oberriet. In unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets in einem ruhigen Einfamilienhaus-Quartier gelegen, laden acht Eigentumswohnungen zum Erholen, Geniessen und Entspannen in den eigene vier Wänden ein. In den stilvollen 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen finden hier Menschen in jeder Lebensphase ein schönes, komfortables und barrierefreies Zuhause.



Semelenberg



Wichenstein



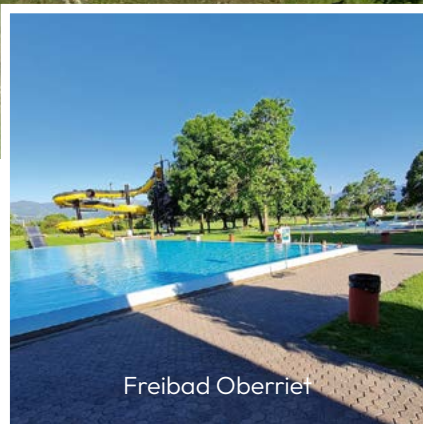
# ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN

Oberriet liegt im Herzen des St. Galler Rheintals an der Grenze zu Österreich und beheimatet gut 9000 Menschen. Neben dem Naturschutzgebiet Wichenstein am Semelenberg bietet die Region viele Sehenswürdigkeiten und eine facettenreiche Landschaft. Das nahe Rheinufer lädt zum Spazieren ein, während in den kalten Monaten die Flumserberge, Wildhaus, der Pizol oder das österreichische Vorarlberg zum Wintersport locken.

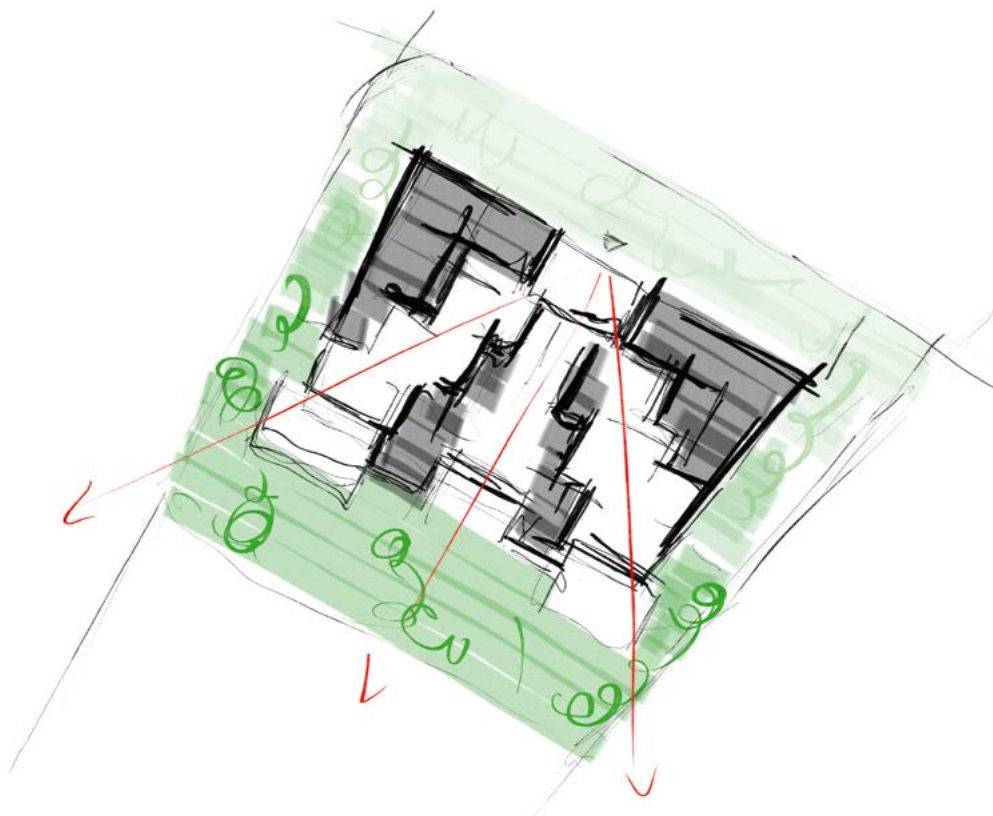
Die Gemeinde selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Dazu gehören Freibad, Spielplätze, Sportanlagen, mehrere Supermärkte, Restaurants, Banken, Fachgeschäfte und das ganze obligatorische Schulwesen – und all das ist nur einen Kilometer von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Für eine grössere Auswahl gelangen Sie mit der S-Bahn direkt nach St. Gallen und Sargans. Busse vernetzen Oberriet mit Altstätten und Buchs. Mit dem eigenen Fahrzeug erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn und sind in 25 Minuten in Rorschach am Bodensee oder in einer Viertelstunde in der österreichischen Stadt Feldkirch.

## Distanzen ab Oberriet

| Altstätten       | 7 km   | 9 Min.  | 17 Min.  |
|------------------|--------|---------|----------|
| Widnau           | 15 km  | 14 Min. | 32 Min.  |
| Buchs            | 21 km  | 17 Min. | 15 Min.  |
| St. Gallen       | 46 km  | 31 Min. | 47 Min.  |
| Chur             | 62 km  | 45 Min. | 71 Min.  |
| Zürich Flughafen | 127 km | 74 Min. | 126 Min. |
| Zürich           | 129 km | 81 Min. | 115 Min. |







## ANSPRECHENDE ARCHITEKTUR MIT CHARME UND STIL

Die 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen der Neubauliegenschaft Semelenberg begeistern durch die grosszügige Raumgestaltung und ansprechende Architektur. Die Fassade wirkt mit einer Kombination aus Putz und Kunststein in Grautönen elegant und stilvoll während die Fensterrahmen und die Geländer in Bronze einen spannenden Kontrast dazu bieten.

Ein besonderes Highlight sind die einladenden Gartensitzplätze und Terrassen mit Blick ins Grüne, wobei die 4.5-Zimmer-Attikawohnung sogar über einen zusätzlichen Aus-senbereich auf dem Dach verfügt. Zu den Annehmlichkeiten zählen weiter ein privates Kellerabteil und eine Tiefgarage – beides mit barrierefreiem Zugang. Bei der Energie-versorgung setzen die Wohnungen auf eine moderne und umweltfreundliche Lösung mit Erdsonde und Sole/Wasser-Wärmepumpe. So erleben Sie in Semelenberg ein familiäres und naturnahes Wohngefühl.



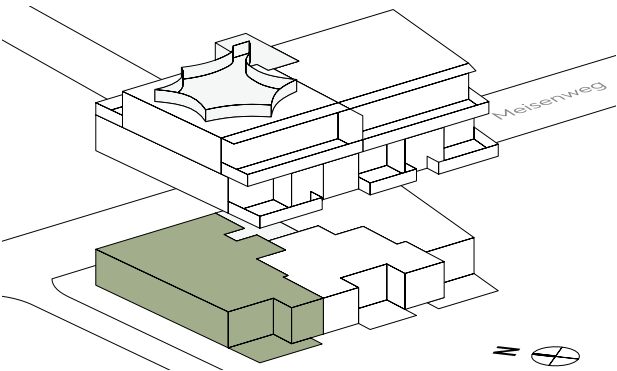


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

W1 | Erdgeschoss

5.5-Zimmer-Wohnung

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bruttowohnfläche | 139.4 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche  | 134.1 m <sup>2</sup> |
| Terrasse         | 20.0 m <sup>2</sup>  |
| Gartenanteil     | 126.7 m <sup>2</sup> |
| Keller           | 10.1 m <sup>2</sup>  |

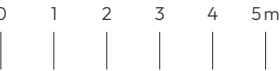
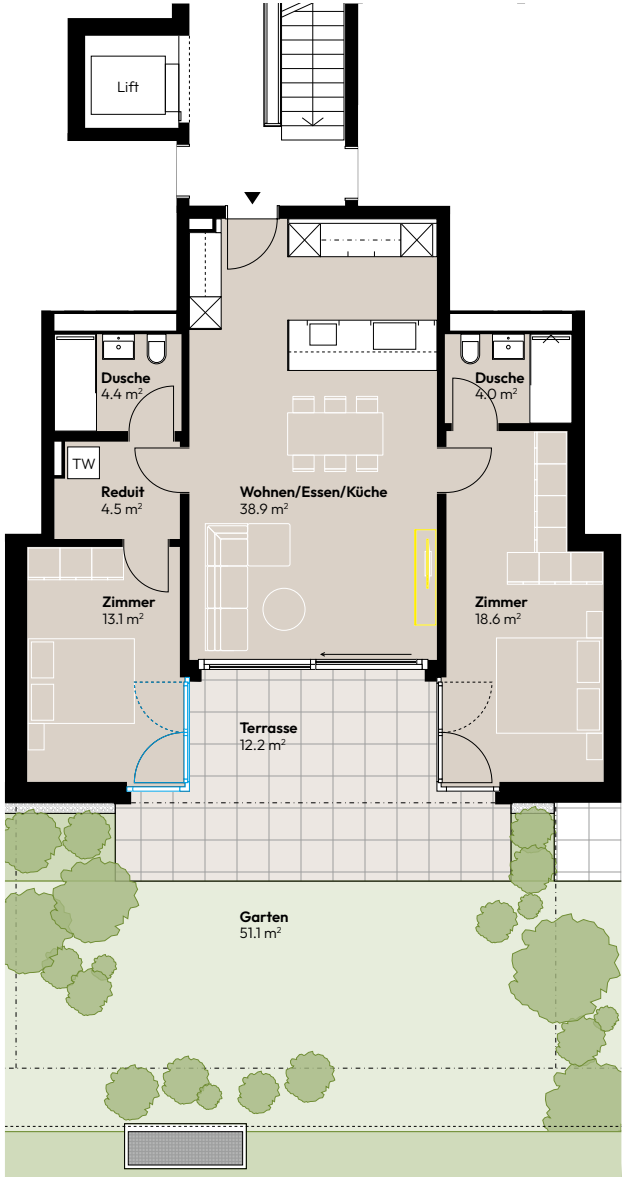
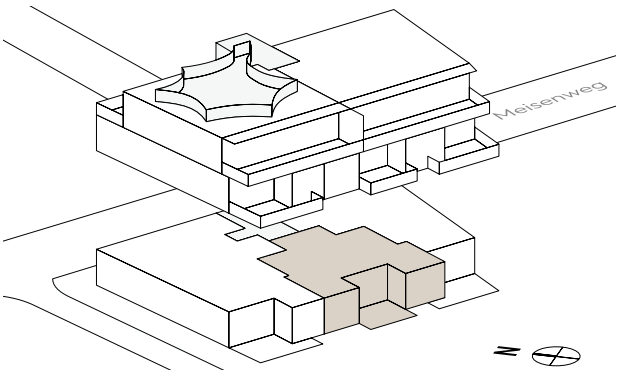


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

## W2 | Erdgeschoss

### 3.5-Zimmer-Wohnung

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Bruttowohnfläche | 87.5 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche  | 83.5 m <sup>2</sup> |
| Terrasse         | 12.2 m <sup>2</sup> |
| Gartenanteil     | 51.1 m <sup>2</sup> |
| Keller           | 8.1 m <sup>2</sup>  |

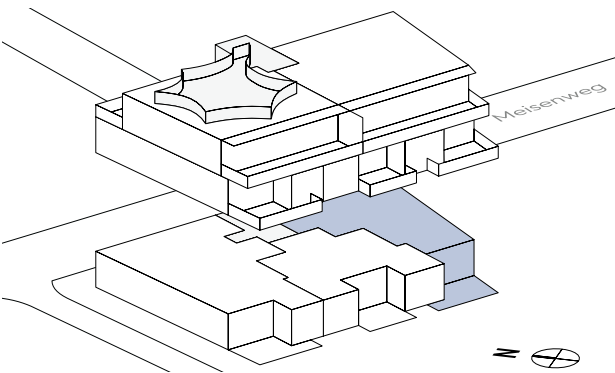


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

W3 | Erdgeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bruttowohnfläche | 122.5 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche  | 117.3 m <sup>2</sup> |
| Terrasse         | 20.0 m <sup>2</sup>  |
| Gartenanteil     | 83.0 m <sup>2</sup>  |
| Keller           | 8.3 m <sup>2</sup>   |

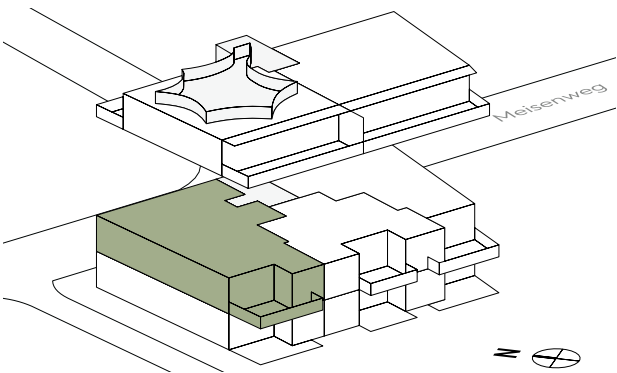


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

# W4 | Obergeschoss

## 5.5-Zimmer-Wohnung

|                  |          |
|------------------|----------|
| Bruttowohnfläche | 139.4 m² |
| Nettowohnfläche  | 134.1 m² |
| Terrasse         | 20.0 m²  |
| Keller           | 9.8 m²   |





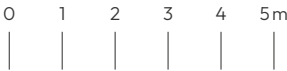
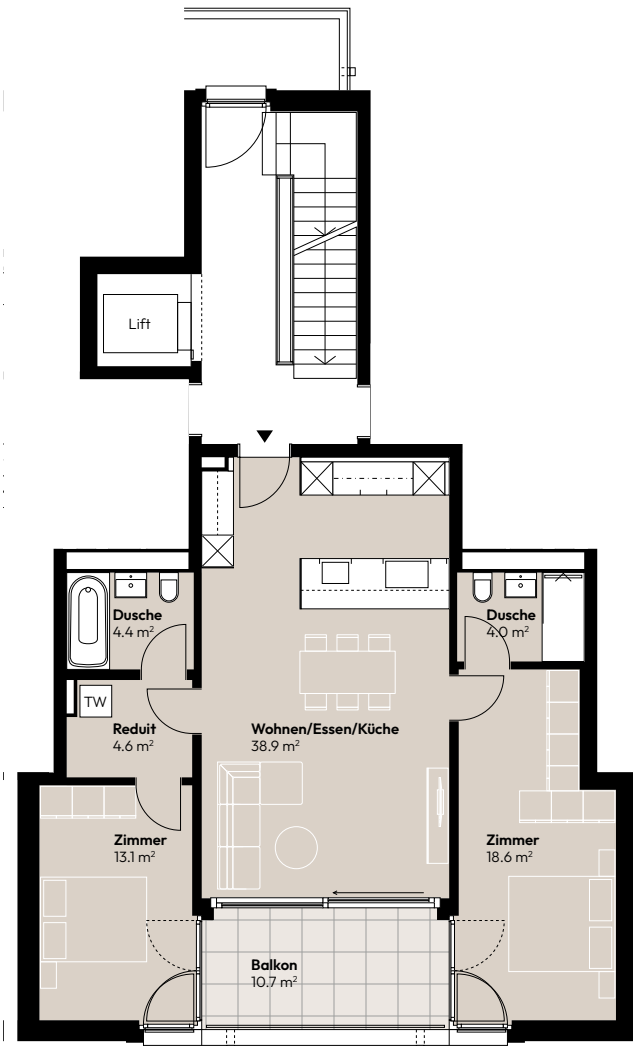
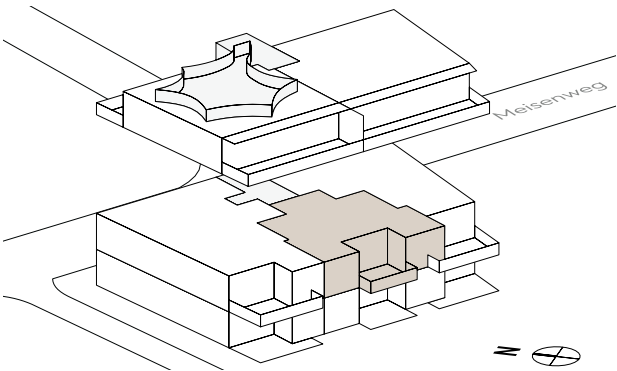


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

W5 | Obergeschoss

3.5-Zimmer-Wohnung

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Bruttowohnfläche | 87.7 m <sup>2</sup> |
| Nettowohnfläche  | 83.6 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | 10.7 m <sup>2</sup> |
| Keller           | 8.3 m <sup>2</sup>  |

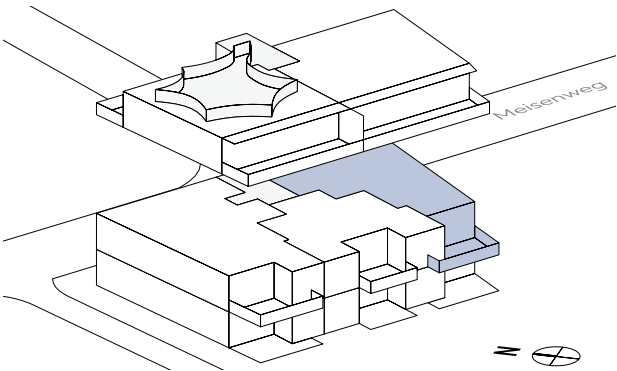


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

# W6 | Obergeschoss

## 4.5-Zimmer-Wohnung

|                  |          |
|------------------|----------|
| Bruttowohnfläche | 122.5 m² |
| Nettowohnfläche  | 117.3 m² |
| Terrasse         | 20.0 m²  |
| Keller           | 8.3 m²   |



Meisenweg 12, 9463 Oberriet

W7 | Attikageschoss

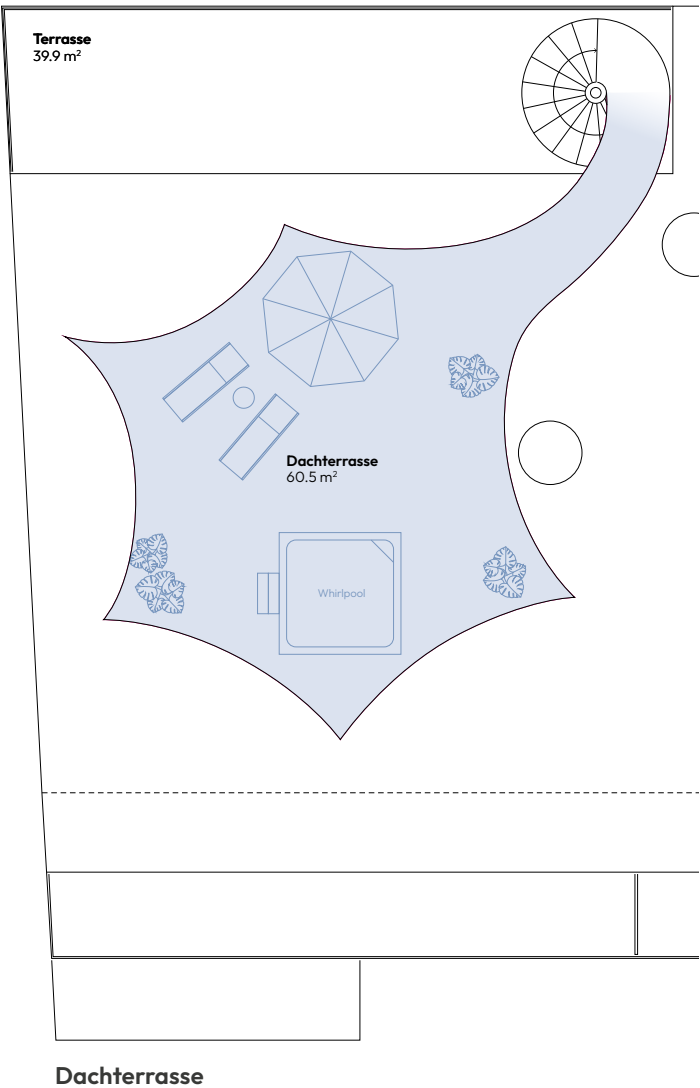
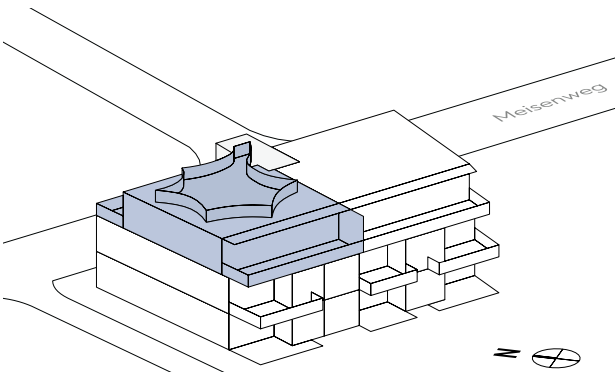
4.5-Zimmer-Wohnung

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Bruttowohnfläche | 115.0 m <sup>2</sup>       |
| Nettowohnfläche  | 109.8 m <sup>2</sup>       |
| Terrassen        | 39.9 + 33.4 m <sup>2</sup> |
| Dachterrasse     | 60.5 m <sup>2</sup>        |
| Keller           | 9.6 m <sup>2</sup>         |



Attikageschoss







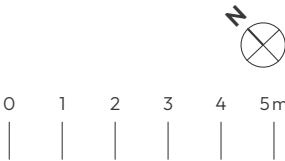
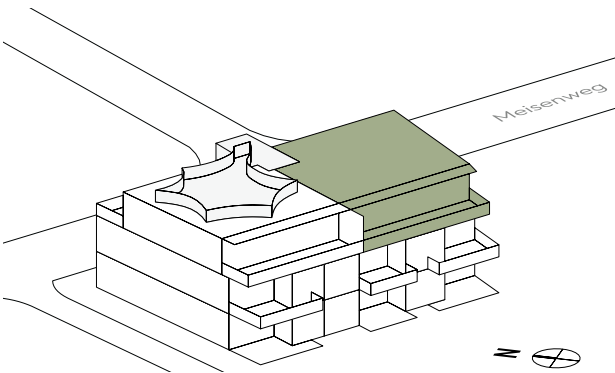


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

# W8 | Attikageschoss

## 5.5-Zimmer-Wohnung

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Bruttowohnfläche | 132.3 m <sup>2</sup>       |
| Nettowohnfläche  | 127.3 m <sup>2</sup>       |
| Terrassen        | 35.8 + 37.4 m <sup>2</sup> |
| Keller           | 9.6 m <sup>2</sup>         |

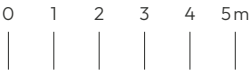


Meisenweg 12, 9463 Oberriet

# Keller und Tiefgarage Untergeschoss

**Tiefgarage**

Parkplätze (inkl. 2 Besucher-PP) 18 Stk.







# KURZBAUBESCHRIEB

## Materialisierung

Das äussere Erscheinungsbild ist durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept definiert. Das Konzept des Architekten definiert z.B. die Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen, Geländer, Sonnenschutzeinrichtung, Dächer sowie des Treppenhauses und des Untergeschosses.

## Stahlbeton- und Maurerarbeiten

Ausführung der Stahlbetonarbeiten in Ortbeton. Betonqualität und Stärken (inkl. Armierung) nach Angaben des Bauingenieurs. Treppenläufe vorgefertigt oder Ortbeton. Wände Tiefgarage und Garageneinfahrt Beton gestrichen/Unitex 5+1cm. Abdichtung sämtlicher Arbeitsfugen und Bindstellen gemäss Angaben Bauingenieur. Wohnungstrennwände in Ortbeton. Aussen- und Innenwände in Backstein/Beton/Kalksandstein nach Angabe Bauingenieur.

## Fassaden und Geländer

Aussenwärmedämmung mit Verputz gemäss Vorgabe Energienachweis. Verputzaufbau mit Netzeinbettung gemäss Vorgaben Systemhalter. Sockelabschluss mit Sockelputz und Kapillarschnitt. Fensterbänke in Aluminium, Fenstereinfassungen bei allen Fenstern und Deckenversätze mit Aussen-dämmung ausgebildet. Alle Balkone sind mit einbrennlackierten Staketengeländern ausgestattet. Alle Farben und Oberflächen gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Architekt.

## Dächer und Dichtungen

Flachdach – Aufbau von unten nach oben: Bitumen-voranstrich, Bitumendichtungsbahn (Dampfbremse) einlagig vollflächig verklebt, Wärmedämmung nach Angabe Bauphysiker, Abdichtung mit Bitumendichtungsbahnen zweilagig vollflächig verklebt, Drainagematte, Dachflächen bekiest oder extensiv begrünt.

Abdichtung der Tiefgaragendecke mit 1-lagiger Abdichtung. Abdichtung der Balkone und Terrassen gemäss Abdichtungskonzept. Gebäudeseitige Anschlüsse wie Fensteranschlüsse mit Flüssigkunststoff abgedichtet.

## Fenster und Sonnenschutz

Fenster in Kunststoff mit äusserer Aluminiumabdeckung. Dreifach-Isolierverglasung nach energetischen Erfordernissen. Erstöffnende Fenster und Fenstertüren mit Drehkippschlägen, ansonsten Drehbeschlägen, ausser bei Festverglasungen. Wo gemäss Plänen vorgesehen Zugang zu Balkonen und Terrassen mit Hebe-/Schiebetüren. Elektrisch betriebene Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, ausser bei Fenster im Bereich auskragender Decken mit elektrisch betriebene Stoffrollos. Es sind folgende Markisen bei Balkonen vorgesehen:

### – Wohnungen 1 / 2 / 3 / 4 / 6:

Terrassen-/Balkonmarkise (Breite ca. 3.5 m)

### – Wohnung 5:

Senkrechtmarkise mit Seilabspannung  
(ca. Öffnungsbreite)

### – Wohnungen 7 / 8:

Terrassen-/Balkonmarkise (Breite ca. 4.0 m)

## Türen und Tore

Hauseingangstüre aus Glas-Metall mit wärmege-dämmten Aluminiumprofilen mit Dreifach-Isolier-verglasung. Oberfläche einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Beschläge innen mit Drücker und aussen mit Stossgriff in Edelstahl matt gebürstet. Türschliesser und elektrischer Türöffner. Wohnungseingangstüren aus Holzwerkstoff mit Einlagen sowie Spion, KABA-Ausschnitt und Dreipunktverriegelung. Zimmertüren mit Türblättern aus Holzwerkstoff und Stahlzargen, Türblatt belegt nach Kollektion Unternehmer, mit dreiseitigen Gummidichtungen. Mit Einsteckschloss, Drücker und Bartschlüssel, in WC/Bad mit WC-Rosette. Drücker und Rosetten Edelstahl matt gebürstet. Stahlzarge spritzlackiert, Farbe nach RAL-Farbkarte oder Standard weiss. Automatisiertes Kipptor aus Metall, Oberfläche feuerverzinkt oder einbrennlackiert nach Farb- und Materialkonzept. Ein- und Ausfahrt mit Grün/Rot-Ampelsystem. Pro Parkplatz ein Funk-Handsender.

### **Boden- / Wand- und Deckenbeläge**

Hartbetonbelag oder Zementüberzug in Garage und Kellerräumen. Schmutzschleuse im Eingangsbereich. Feinsteinzeugplatten in Treppenhäusern. Die Wohnungen werden durchgehend mit hochwertigen Eichen-Parkett-Dielen der Firma Bauwerk Parkett, St. Margrethen, ausgestattet. Die definitive Auswahl der Parkett-Dielen bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material Parkett 125.00 CHF/m<sup>2</sup> inkl. Mwst. Brutto). Die Böden und Wände der Nasszellen werden mit Feinsteinzeugplatten des Lieferanten Stonak AG, Buchs, belegt (Verleghöhe, Fugenbilder und Formate gemäss Konzept Architekt). Die definitive Auswahl der Feinsteinzeugplatten bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material Feinsteinzeugplatten CHF 60.00/m<sup>2</sup> inkl. Mwst. Brutto). Abdichtungen gemäss einschlägigen Normen. Boden Terrassen/Balkone mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten (Format 60 cm x 60 cm), gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Wände der Wohnungen mit aufgezogenem Abrieb 1 mm Körnung gestrichen. Decken der Wohnungen in Weissputz Q3, Farbe weiss gerollt oder gespritzt. Treppenhaus verputzt.

### **Elektroanlagen und PV-Anlage**

Die geplanten Elektroinstallationen entsprechen einem Eigentums-Ausbaustandard. Der Grundausbau der Wohnungen ist im Elektroplan des Elektroplaners definiert. Die Käufer können den Ausbau gemäss ihren Wünschen und Vorstellungen verändern sofern technisch realisierbar und es das Bauprogramm zulässt. Die Ausführung erfolgt nach freigegebener Offerte des Elektroplaners bzw. Installateurs. Die Beleuchtung der Allgemeinräume, des Treppenhauses und der Aussenräume sowie Balkone erfolgt gemäss Konzept des Planungsteams. Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach zur Erzeugung von Eigenstrom. Leistung ca. 12 kWp. Installation eines Wechselrichters und der notwendigen Zähler, damit die Verbräuche wohnungsabhängig gemessen werden können. Leerverrohrung in der Tiefgarage für die Nachrüstung von Elektroladestationen vorhanden.

### **Haustechnik**

Nachhaltige und energiesparende Erdsonden und Sole/Wasser-Wärmepumpe für Warmwasser und Heizenergie. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohnungen. Raumthermostate in allen Zimmern und im Bereich Kochen/Essen/Wohnen der Wohnungen. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 20° in den Wohnräumen und auf 21° in den Bädern ausgelegt.

### **Free Cooling**

Angenehmes Raumklima auch im Sommer. Mit der passiven Kühlung können die Bodentemperaturen um einige Grad gesenkt werden.

### **Lüftungen**

Einbau von dezentralen Kleinlüftern (z.B. Limodor) in den Bädern und gefangenen Räumen wo notwendig.

### **Küchen und Sanitäranlagen**

Die Wohnungen verfügen über grosszügige und funktionale Küchen. Die Kucheneinteilung, Anordnung und Materialisierung erfolgt gemäss Standard-Plan des Architekten oder kann von den Käufern verändert werden, sofern technisch realisierbar und es das Bauprogramm zulässt. Die Budgets der Küchen sind in Standard-Offerten des Lieferanten Movanorm AG, Vaduz, festgehalten.

Die definitive Auswahl der Sanitärapparate beim Lieferanten Sanitas Troesch AG, St. Gallen, bleibt den Käufern überlassen (Budget gemäss Standardofferte). Fallleitungen, Zweig- und Anschlussleitungen in Kunststoffrohren PE-Silent samt Formstücken. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm (Budget gemäss Standardofferte).

### Umgebung

Rasenflächen angesät. Kiesstreifen und Rasenmäherkante entlang den Fassaden. Hauszugang mit Betonsickersteinen. Besucherparkplätze, Vorplätze und Fahrbahnen mit Betonsickersteinen oder Asphalt. Sitzplätze/Terrassen mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten (Format 60 cm x 60 cm) gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Liefern und Setzen von Pflanzen gemäss Umgebungskonzept des Architekten. Unterhalt Gärtner: Bewässerung bis und mit 1. Rasenschnitt als Unterhaltsarbeit. Danach Sache der jeweiligen Eigentümer.

### Bemerkungen

- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Käufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Im Kaufpreis ist eine Startsitzenge mit dem Käuferbetreuer zur Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung inbegriffen.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Planänderungen, Variantenstudien und daraus resultierende Koordinationssitzungen werden durch den Architekten oder die Fachplaner im Stundenaufwand verrechnet (135.00 CHF/h exkl. MwSt.).
- Die Mehr- und Minderkosten, die durch Änderungen entstehen, werden dem Käufer entsprechend angezeigt und verrechnet. Änderungen werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet. Auf Minderkosten werden keine Honorare oder Anschlussgebühren zurückerstattet.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.

- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, die mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Kaufpreises.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen.
- Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen, Geländer, Storen und Terrassen sind durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept definiert. Die Materialisierung im Innenraum kann im Rahmen des möglichen individuell gestaltet werden.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Die Handänderungssteuern und Grundbuchkosten übernehmen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.

### Vorbehalt

Aus diesem Prospekt können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbeschrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Version 09.11.2025





### Verkauf und Beratung

#### AZ Immo AG

Bahnhofstrasse 27  
9443 Widnau

Eric Spescha  
es@azimmobilien.ch  
079 258 54 78

#### Bauherrschaft

Acla AG  
c/o Andreios AG  
Bahnhofstrasse 27  
9443 Widnau

#### Baumanagement

SK Bauprojekt GmbH  
Güterstrasse 31  
9444 Diepoldsau

#### Architektur Ausführung

Verling & Partner AG  
Landstrasse 71  
9490 Vaduz

#### Architektur Entwurf

Sauter Schmid  
Architekten GmbH  
Staffelstrasse 8  
8045 Zürich