

NR.1

BAUMGARTENSTR
9244 NIEDERUZWIL

NEUBAU · MFH



Erstklassige Architektur und hochwertiger Aus- baustandard

Herzlich willkommen an der Baumgartenstrasse 1
in 9244 Niederuzwil. Modern, grosszügig und
gekonnt in die Umgebung eingepasst - so
präsentiert sich das neue Mehrfamilienhaus mit 5
Eigentumswohnungen.

- Eigene Gartenanlagen bei den beiden 4.5-Zi.-Wohnungen im EG
- Sonnige Balkone in den Obergeschossen
- Grosszügige, zeitgemässe Grundrisse
- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden
- Ganzes Haus behindertengerecht
- Photovoltaikanlage
- Grundinstallation für das Aufladen von Elektro-Autos
- Grosse Tiefgarage
- Garderobe und Einbauschränke
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Hochwertige Badezimmer-Ausstattung
- Grosse Küchen mit Insel und Reduit
- Edle Parkettböden

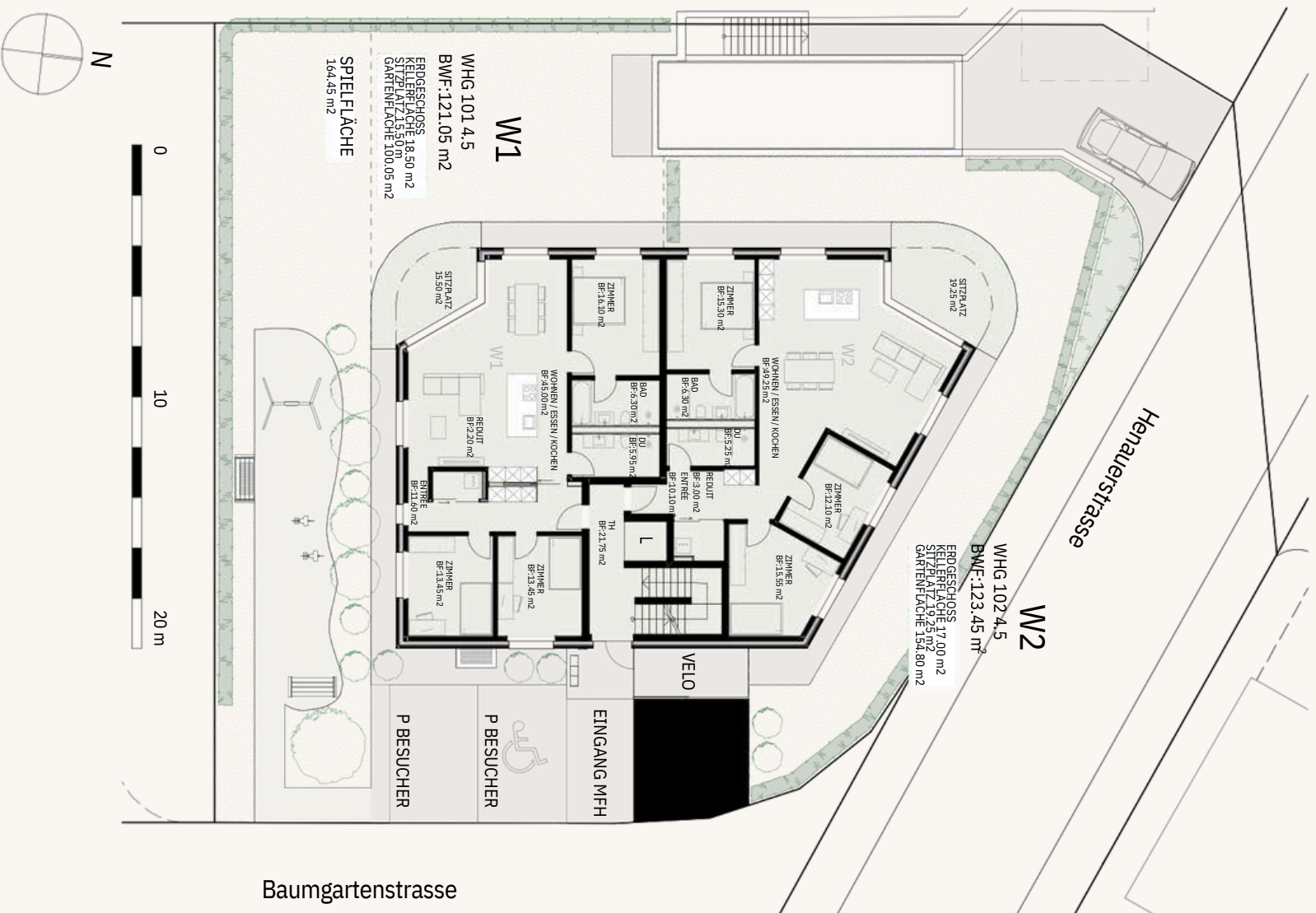




Ref.: Gossau11



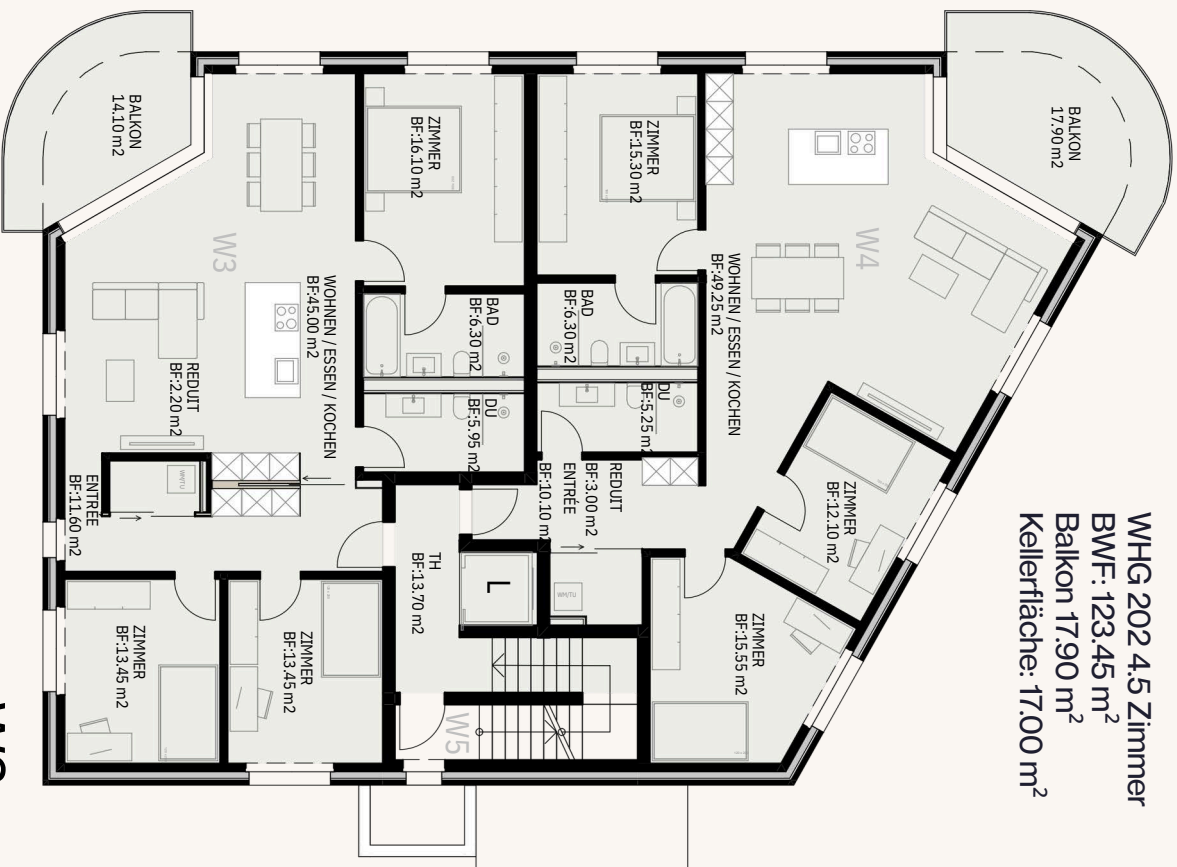
Wohnungen



Baumgartenstrasse

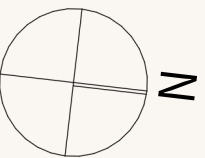
W4

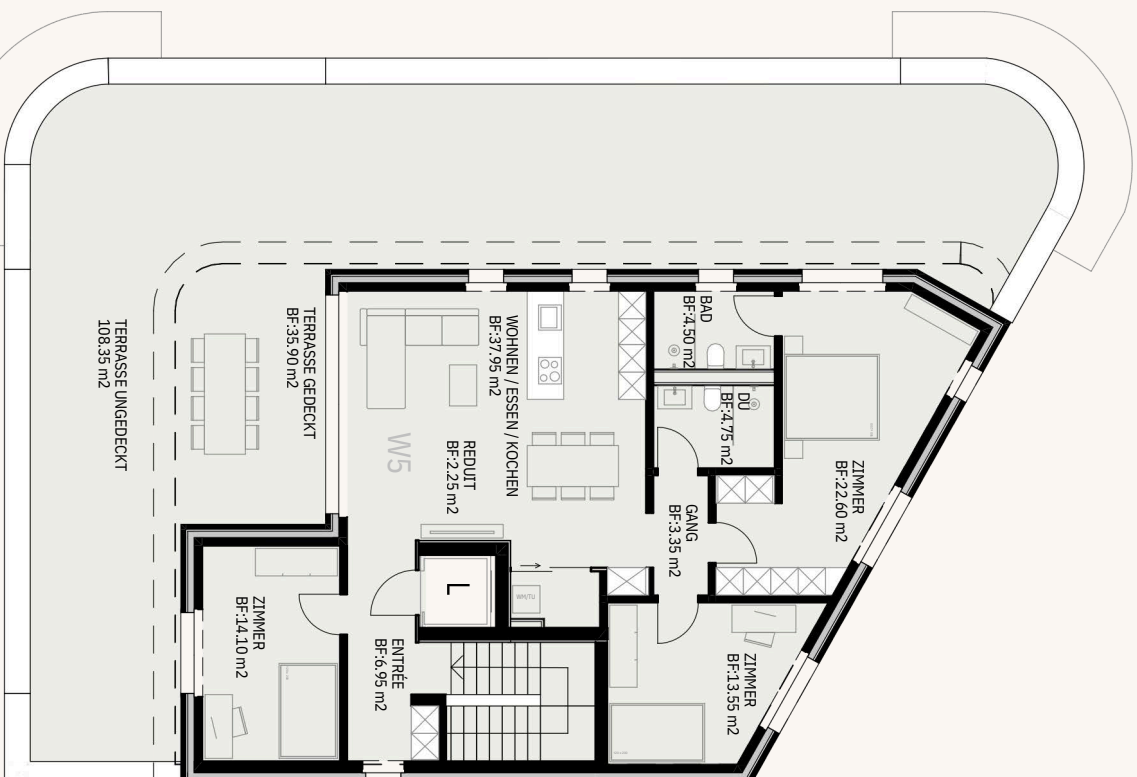
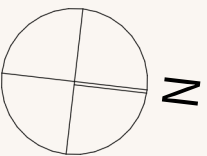
WHG 202 4.5 Zimmer
BWF: 123.45 m²
Balkon 17.90 m²
Kellerfläche: 17.00 m²



W3

WHG 201 4.5 Zimmer
BWF: 121.05 m²
Balkon 14.10 m²
Kellerfläche: 18.45 m²

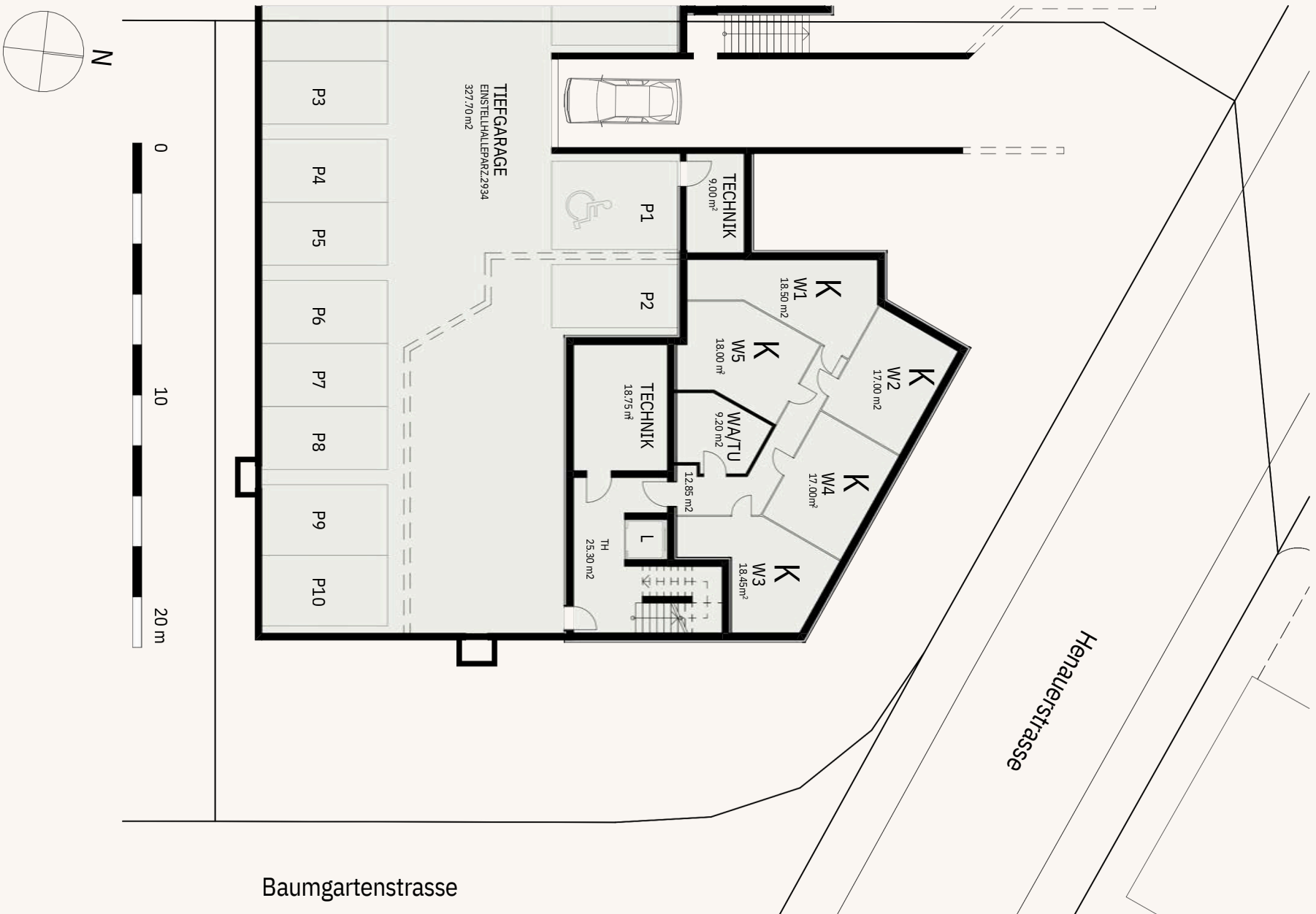




W5

WHG 301 4.5 Zimmer
BWF: 136.25m²
Terrasse: 144.25 m²
Kellerfläche: 18m²





Eine ruhige Quartierlage mit kurzen Wegen Wohnen an der Baumgartenstrasse 1

Ruhige Lage

Die Baumgartenstrasse 1 liegt dort, wo der Alltag langsamer wird und das Wohnen wieder Raum bekommt. Ein Ort, an dem man morgens Ruhe findet, tagsüber flexibel bleibt und abends gerne nach Hause kommt.

Kurze Wege

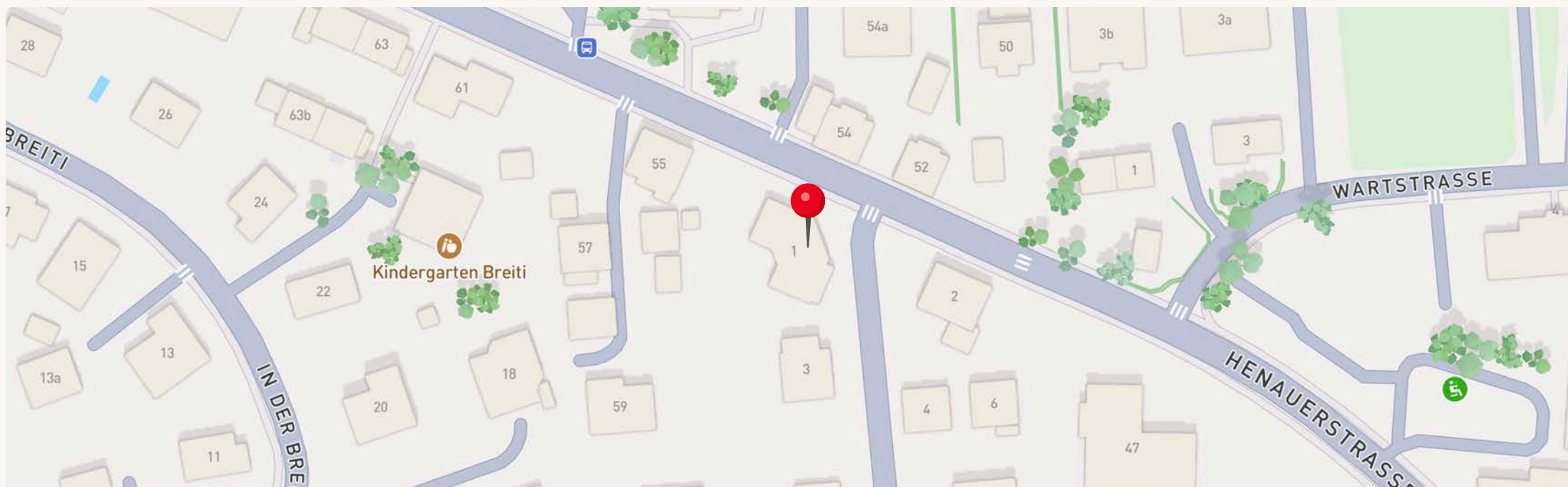
Die Lage an der Baumgartenstrasse 1 überzeugt durch kurze Wege im Alltag und eine sehr gute regionale Anbindung. Sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß sind zentrale Ziele schnell erreichbar – ein wesentlicher Faktor für Wohnqualität, Flexibilität und langfristige Attraktivität.

Erreichbarkeiten mit dem Auto:

10 Minuten: Wil
5 Minuten: Autobahn A1
25 Minuten: St. Gallen

Zu Fuß erreichbar

Öffentlicher Verkehr
Einkaufsmöglichkeiten
Schulen / Kindergarten





Niederuzwil liegt in einer Region mit stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität

Niederuzwil zählt 5'500 Einwohner und Einwohnerinnen und gehört zur grössten Toggenburger Gemeinde «Uzwil». Uzwil ist mit 14'000 Einwohnerinnen und Einwohnern zudem die fünftgrösste Gemeinde des Kantons St. Gallen und Zentrum einer Region mit 20'000 Einwohnern.

Das Projekt entsteht an privilegierter Lage in Niederuzwil, eingebettet im Grünen und doch nahe am urbanen Leben. Hier verbinden sich Ruhe und Natur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Kurzbaubeschrieb

FASSADE

Das Gebäude wird mit einem Doppelschalenmauerwerk mit Wärmedämmung und Klinker-Fassade erstellt.

Fenster

Es werden Fenster aus Kunststoff/Metall mit 3-Fachverglasung verbaut.

Schliessanlage

Pro Wohnung gibt es fünf Schlüssel, die zur Haustüre, Briefkasten, Keller und Einstellhalle passen. Pro Parkplatz wird ein Handsender abgegeben.

Storen

Aluminium Raffstoren mit elektrischem Motorantrieb. Markisen bei Sitzplätzen EG und Balkone OG/DG.

Elektroanlagen

Die Wohnungen und Keller verfügen über eine ausreichende Anzahl an Deckenlampenanschlüssen, Steckdosen, Lichtschaltern sowie Einbauspots. Die Wohn- und Schlafzimmer werden mit einer Multimediadose ausgerüstet und in jeder Wohnung gibt es einen Glasfaseranschluss. In der Tiefgarage wird ein Lademanagement installiert sowie ein Leerrohr bis zum Parkplatz gezogen.

Leerrohre für Handtuchradiator im Bad sind eingeplant. Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage ist vorhanden.

Photovoltaikanlage

Es wird eine Aufdach Photovoltaikanlage erstellt, mit Wechselrichter im Technikraum für den Eigenverbrauch.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonde-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt mit Fussbodenheizung, mit Einzelraumregulierung. Ein Freecooling-System via Fussboden und Erdsonden ist eingebaut. Alle Wohneinheiten werden zur Messung des Energieverbrauchs mit Zählern ausgestattet.

Lüftungsanlagen

Die Wohnungen werden mechanisch mit konstanten Luftmengen be- und entlüftet (Wohnungsgrundlüftung).

Sanitäranlagen

In allen Wohnungen wird eine Waschmaschine, ein Wäschetrockner und ein Dusch-Klosett Geberit Aqua-Clean Alba installiert.

Alle Wohnungen werden zur Messung des Wasserverbrauchs mit Kalt- und Warmwasserzähler ausgestattet. Sanitärapparate von Sanitas Trösch oder BR Bauhandel AG Richner Bad nach Bemusterung Bauprojekt.

Kücheneinrichtungen

Es werden hochwertige Einbauküchen mit V-Zug Geräten V4000 Linie, verbaut. Im Preis enthalten ist die Vorauswahl der Bauherrschaft (Monumental Immobilien GmbH / Plan-24 GmbH) gemäss Projektplänen.

Aufzugsanlagen

Es wird ein rollstuhlgängiger Personenlift eingebaut.

Malerarbeiten | Gipserarbeiten

Die Wohnungswände werden mit einem Abrieb 1.5 mm versehen. Bei den Decken wird ein Weissputz gestrichen erstellt.

Vorhangschiene

2 Vorhangschiene Typ VS57 in die Weissputzdecke eingelassen.

Wandschränke

Pro Wohnung gibt es einen offenen Garderobenschrank.

Bodenbeläge

Keramische Platten geplant in Reduit, Badezimmer. Bodenbeläge Parkett geplant in Küche, Eingang, Wohnen, Essen, Zimmer, Ankleide nach Bemusterung Bauprojekt. Balkon: Keramikplatten, Sitzplatz: Zementplatten

Baubeschrieb | Änderungen

Änderungen, die gegenüber diesem Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen

Allgemeine Informationen

Die mit dem Erwerb des Objektes zusammenhängenden Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren sind zur Hälfte vom Käufer zu bezahlen. Im Pauschalpreis inbegriffen sind Landanteil gemäss Parzellierungsplan. Sämtliche Arbeiten gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb. Kosten für die Bauherren- und Bauwesenversicherung bis zum Eigentumsantritt. Die Käuferschaft ist nicht berechtigt, Aufträge ohne die Zustimmung des Architekten direkt an die Lieferanten zu erteilen. Änderungen müssen möglichst frühzeitig gemeldet werden.

Sämtliche Zusatzarbeiten, Zusatzbauten und Änderungswünsche sind mit dem leitenden Architekten zu planen und auszuführen.

Kaufabwicklung

Mittels Unterzeichnung des Reservationsvertrages und der Reservationszahlung von CHF 30'000 (Dachwohnung CHF 50'000) reservieren Sie sich definitiv Ihre Wohnung. Anlässlich der Beurkundung auf dem Grundbuchamt erfolgt eine weitere Anzahlung in der Höhe von 20 % des Kaufpreises. Für den Restbetrag erhält die Verkäuferin ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung. Die Restzahlung ist zahlbar bei Eigentumsantritt.

Finanzierung

Diese kann grundsätzlich nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Gerne sind wir Ihnen bei der Abwicklung behilflich und übernehmen auf Wunsch die Verhandlungen mit den Banken.

Bezugstermin

Der genaue Bezugstermin wird Ihnen vier Monate vor Bezug bekannt gegeben. Voraussichtlich geplant auf Winter/Frühling 2027.



Vorbehalte

Die Verkaufsdokumentation basiert auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die fotorealistischen Darstellungen haben den Zweck, einen Eindruck des geplanten Baus zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung, Baukörper- und Umgebungsgestaltung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil von späteren vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft. Aus den Angaben in dieser Verkaufsdokumentation können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden.

Käuferwünsche

Persönliche Änderungswünsche der Käufer im Ausbau gegenüber den Baubeschriebsgrundlagen können nur berücksichtigt werden, wenn sie dem gesamten Planungs- und Ausführungsablauf nicht entgegenstehen. Änderungen im Rohbau sind nur umsetzbar, sofern dies statisch möglich, dadurch keine Fassadenänderung entstehen und frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden. Ausbauänderungen werden überdies nur aufgrund schriftlicher Vereinbarung unter gleichzeitiger Festlegung der daraus entstehenden Folgekosten vorgenommen.

Solche Mehrleistungen sind durch die Käufer zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen. Minderleistungen für Budgetpositionen werden ebenfalls berücksichtigt. Für jeden Änderungswunsch der Käufer werden die effektiven Ausführungskosten mit einem Zuschlag von 15 % weiterverrechnet. Im Zuschlag sind die benötigten Leistungen für Organisationsaufwendungen inbegriffen. Sollte es nicht zum Änderungsauftrag kommen, wird nur der Aufwand für die Abklärung verrechnet. Vor Arbeitsausführung ist der entsprechende Nachtrag zu unterzeichnen. Sollte der unterzeichnete Nachtrag nicht spätestens zu dem von der Projektleitung genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilungen gemäss Baubeschrieb (Standardausbau) ausgeführt. Eigenleistungen und Fremdvergaben sind nicht gestattet.

Rückvergütungen für Arbeiten im Innenausbau, die auf Käuferwunsch nicht ausgeführt werden, sind nicht möglich. Auf Änderungen an den allgemeinen Werkteilen (Umgebung, Treppenhäuser, Tiefgarage, Balkone, Fassade, etc.) sowie Änderung des Farbkonzeptes wird generell nicht eingegangen. Diese sind Bestandteile des bewilligten Projektes. Rückvergütung für Arbeiten im Innenausbau, die vom Käufer selbst erbracht oder vergeben werden, sind nur in Absprache mit der Bauherrschaft möglich.

Die Ausführung von Eigenleistungen ist erst nach der Übergabe der Bauherrschaft an die Käuferin möglich. Die Eigenleistungen sind von der Gewährleistungspflicht der Bauherrschaft ausgeschlossen. Bei Eigenleistungen durch den Käufer errechnet sich der Minderpreis (Rückvergütung) aus dem Nettoeinkaufspreis der Bauherrschaft, abzüglich 20 % Vorleistungen und Aufwandsentschädigung (Unternehmer, Subunternehmer, Planung, Ausschreibung, etc.). Bei Budgetpositionen wird 70 % des ausgewiesenen Nettoeinkaufspreises gutgeschrieben.

Sollte eine Käuferschaft das ihr zur Verfügung stehende Budget (Projektbemusterung) nicht ausschöpfen, wird die Differenz zum Nettobudget gutgeschrieben. Die Auszahlung erfolgt in jedem Fall frühestens mit der Objektübergabe. Die Wohnungsübergabe an den Käufer erfolgt erst nach der Vergütung aller allfälligen vom Käufer bestellten Mehrleistungen.

Die Bauleitung ist berechtigt, die Käuferwünsche aus sachlichen Gründen, wie beispielsweise Terminverzögerungen, Statik, Schallschutz und dergleichen oder fehlender bzw. ungenügender Finanzsicherheit, abzulehnen.

Verkaufspreise

Neubauprojekt – Baumgartenstrasse 1 Niederuzwil



Nummer	Stockwerk	Anzahl Zimmer	Nettowohnfläche inkl. Innenwände	Terrasse, Aussenfläche, Balkonfläche	Kellerfläche	Verkaufspreis
101	EG	4.5	121.05 m ²	115.55 m ²	18.50 m ²	CHF 892.000
102	EG	4.5	123.45 m ²	174.05 m ²	17.00 m ²	CHF 898.000
201	1.OG	4.5	121.05 m ²	14.10 m ²	18.45 m ²	CHF 885'000
202	1.OG	4.5	123.45 m ²	17.90 m ²	17.00 m ²	CHF 893.000
301	Attikageschoss	4.5	136.25 m ²	144.25 m ²	18.00 m ²	CHF 1'189'000

Bereit für Ihr neues Zuhause?

Sie möchten mehr über die Eigentumswohnungen an der Baumgartenstrasse 1 erfahren? Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin – wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen und zeigen Ihnen gerne die Pläne und Ausstattungsdetails. Ob telefonisch, per E-Mail oder vor Ort: Wir sind für Sie da.

Email

info@monumental-immo.ch

Telefon

+41 79 686 74 05

Objektinformationen:

Adresse

Baumgartenstrasse 1, 9244 Niederuzwil

Website

www.baumgartenstrasse.ch



Mariella Loser

Projektpartner

Plan[√]24

Plan-24 GmbH

SCHMIDHUSEN 34, 9100 HERISAU

Architektur



Archform + Partner GmbH

SIMONSTRASSE 5, 9016 ST.GALLEN

Beratung & Verkauf

Monumental Immobilien GmbH

Rehweidstrasse 10, 9242 Oberuzwil - info@monumental-immo.ch - 071 951 09 88



Livio Simonet

Doing it my way!