

Schlössliblick 9470 Werdenberg

6 Einfamilienhäuser ab 1.4.2019 zur Miete

Objekt- und Raumbeschrieb

an der Grabenstrasse in 9470 Werdenberg, Parzelle 1900

Willkommen im Schlössliblick, 9470 Werdenberg, Grabenstr. 1c-h,

Neben dem Städtchen Werdenberg, direkt unter dem Schloss und neben dem Kino KIWI-TREFF entstehen sechs attraktive Einfamilienhäuser mit rd. 220 m² Wohn- und Nutzfläche. Bezugsbereit ab 01.04.2019. **Auskunft:**

N. Sigg & Co. AG, 8032 Zürich; nsigg@bluwin.ch., Tel +41/(0)44'251 52 27.

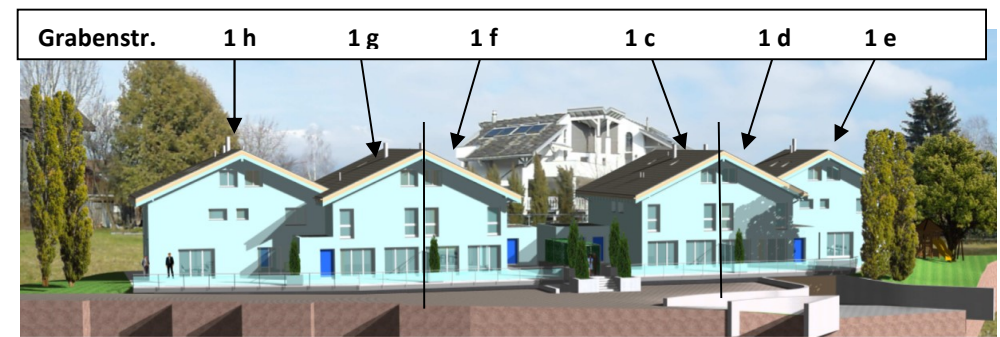


Werdenberg liegt im St. Galler Rheintal und ist **Teil der Gemeinde Grabs**. Im Osten grenzt Werdenberg (6'500 Einwohner) an den Bezirkshauptort **Buchs SG** (11'000 Einwohner) und an Teile der Gemeinde Sevelen, im Westen (Gamsenberg) an das sarganserländische Walenstadt und die Toggenburger Gemeinde Wildhaus-Alt St.Johann, im Norden an die Nachbargemeinde Gams.

Werdenberg mit seinem See, dem Städtchen und Schlossberg und der Umgebung bis hinauf ins Toggenburg bietet ein grossartiges Erholungs- und Wandergebiet.

Grabs (mit Werdenberg) ist mit 55 km² die siebtgrösste Gemeinde des Kantons St. Gallen. Die Gemeinde Grabs bietet alle üblichen kommunalen Dienste und betreibt im Dorfzentrum (2 km von unserem Neubau entfernt) einen Kindergarten, eine Primar- und eine Oberstufenschule. Dort befinden sich viele Angebote für den Lebensunterhalt und verschiedenste Dienstleistungen. Berühmt ist der Regionalspital für das Rheintal, Werdenberg und das Sarganserland. Die **Steuern in Grabs** (2018 ohne Kirchensteuern) liegen bei 235% - gleichauf wie in der Gemeinde Buchs - aber tiefer als in der Stadt St.Gallen (259%).

Direkt jenseits des Werdenberger Sees beginnt die **städtische Agglomeration Buchs SG** mit seinem umfangreichen Waren und Dienstleistungsangebot. Der Bahnhof Buch ist 1,8 km entfernt und tagsüber alle 11 Minuten mit dem Bus erreichbar. Für das Vergnügen sorgen in unmittelbarer Nachbarschaft vier Kinosäle und Gastronomieangebote. Folgendes sind unsere Angebote:



Die Überbauung Schlössliblick ist komfortabel und ökologisch. Mit 20 cm Aussenisolation erfüllt sie **neueste ökologische Normen**. Verzichtet wurde dagegen auf die nicht bei allen Bewohnern beliebte «Komfortlüftung». Die Wärme der individuell steuerbaren Bodenheizung liefert der Verein für Abfallentsorgung (*Fernwärme Buchs AG*). Jedes Haus lässt sich gegen einen Mietzinszuschlag von CHF 35.-/mt. mit einem Cheminéeofen ausstatten.

Schlössliblick 9470 Werdenberg

6 Einfamilienhäuser ab 1.4.2019 zur Miete

Objekt- und Raumbeschrieb

an der Grabenstrasse in 9470 Werdenberg, Parzelle 1900

Die Häuser **Schlössliblick sind mit dem Netz der öffentlichen Verkehrsmittel** optimal erschlossen. Die Haltestelle Werdenberg des Busnetzes *Sarganserland-Werdenberg* Richtung Buchs oder Toggenburg liegt rd.100m entfernt.

In wenigen Minuten lässt sich per Bus das Zentrum Grabs mit seinen Schulen und Einkaufszentren erreichen, oder der Bahnhof Buchs, der mit dem THURBO-Shuttle zwischen 6 und 21 Uhr Buchs mit vielen Stationen der Ostschweiz verbindet. Hier hält auch der Schnellzug Wien-Zürich, und in Sargans lässt sich innerhalb weniger Minuten auf die Intercity-Züge nach Zürich (ohne Halt rund 55 Min) oder Chur umsteigen. So eignet sich der angebotene Wohnraum auch für Pendler nach Liechtenstein, Ostschweizer Zentren oder gar Zürich, welche das öffentliche Verkehrsmittel dem privaten Auto vorziehen.

Unsere Wohnhäuser zum Schlössliblick eignen sich auch für **Automobilisten**.

In der Tiefgarage sind jeder Wohnung 2 Einstellplätze mit direktem Zugang über eine Schleuse zum Keller und zur Wohnung zugeordnet. Für die Häuser 2-5 steht in der Garage zusätzlich ein abschliessbarer Raum für Velos, Pneus und Autozubehör zur Verfügung, und wer dort wirklich weiteren Platz benötigt, kann zusätzliche Lagerräume (à 30 bzw. 48 m²) mieten.

Zu den beiliegenden Grundrissplänen ist zum Raumprogramm der Reihenhäuser Grabenstr. 1c-1h folgendes festzuhalten:

Geht man von der Autoeinstellhalle über Schleuse und Keller die mit Feinsteinzeug-Platten belegte Kellertreppe hoch, erreicht man im **EG das Wohnzimmer, allenfalls mit Cheminéeofen, Küche und Essplatz**. Ihre Wände sind weiss abgerieben, die Decken weiss in elegantem Feinputz.

Die **Küchen** in europäischer 60cm-Einteilung sind mit den heute üblichen Geräten ausgestattet und enthalten neben den Einbaukästen ein Doppel-Spülbecken, eine Abwasch-Maschine, einen Herd mit Umluftabzug und einen Backofen. Daneben gibt es einen Raum für einen Micro-Ofen oder einen Dampfgarer, den der Mieter noch aussuchen kann, der aber von der Mietofferte noch nicht umfasst wird. Die Küchen der Häuser 1c und 1h erhalten eine Abdeckung in Natur-Eiche, wobei die Küchen hier an einer Wand angeordnet sind. Die Häusern 1d-1g präsentieren eine U-Küche mit freistehendem Korpus gegen den Essplatz.

Alle Wohnungen verfügen neben dem Wohnraum über eine Abstellkammer (für Terrassenmöbel oder dgl.) mit direktem Ausgang zur Terrasse und ein vorgesehenes Gäste-WC, das nach Inkrafttreten der neuen Bauordnung eingebaut wird.

Der Boden des gesamten Wohnraumes ist – wie schon die Kellertreppe und die

Treppe ins **1.OG** - mit den gleichen Feinsteinzeugplatten belegt, die auch den Balkon vor den raumhohen Fenstern bedecken. So gehen Innen- und Aussenraum der Wohnungen grosszügig in einander über und werden nur durch die raumhohe Terrassentüre getrennt. Dieser kostspielige Belag auf dem Balkon kennzeichnet den privaten Vorplatzbereich, der durch Sichtschutzwände vom benachbarten Balkonraum abgetrennt ist. Nur beim Haus 1c geht der Vorplatz seitlich in einen Garten über, der für eigene Bepflanzung und Benützung zum Mietobjekt gehört.

Alle Obergeschosse der Wohnungen sind grundsätzlich gleich gestaltet. Überall werden vom wiederum mit dem beigen Feinsteinzeug belegten Vorplatz die drei Schlafzimmer erreicht, deren Boden mit Eichenparkett belegt ist. Neben dem Badezimmer mit WC-Anlage steht für Kinder oder Besucher ein getrenntes WC mit Dusche zur Verfügung, wobei diese von beiden Sanitärzellen erreichbar ist.

Schliesslich führt die analog belegte Treppe hinauf ins **2. OG**.

Hier belichten die in der Giebelfassade eingelassenen Fenster der Häusern 1c-1e ein zusätzliches viertes Wohnzimmer im Dachgeschoss. Dieses ist teilweise abgeschrägt und weist nur auf einem Teil seiner Grundfläche volle Stehhöhe auf. Der Rest der Grundfläche gilt einerseits als Estrichraum, teils als Waschaum, doch ist die gesamte Bodenfläche durch beheizt und ist durch einen durchgehenden robusten Vinylbelag in Eichenmuster belegt. Jedes Haus ist mit einer individuellen Schulthess-Qualitätswaschmaschine und Tumbler ausgestattet, und wer Wäsche aufhängen will, hat hier die perfekte Möglichkeit.

In den Häusern 1f – 1h wurde im 2. OG auf den Einbau eines vierten Zimmers verzichtet, so dass die gesamte Etagenfläche als beheizter Estrichraum mit identischem Vinyl-Belag und Wascheinrichtung ausgerüstet wird. Da auch diese Häuser in der Fassade grosse Fenster aufweisen, eignet sich das 2. OG ausgezeichnet als Spiel- oder Arbeitszimmer.

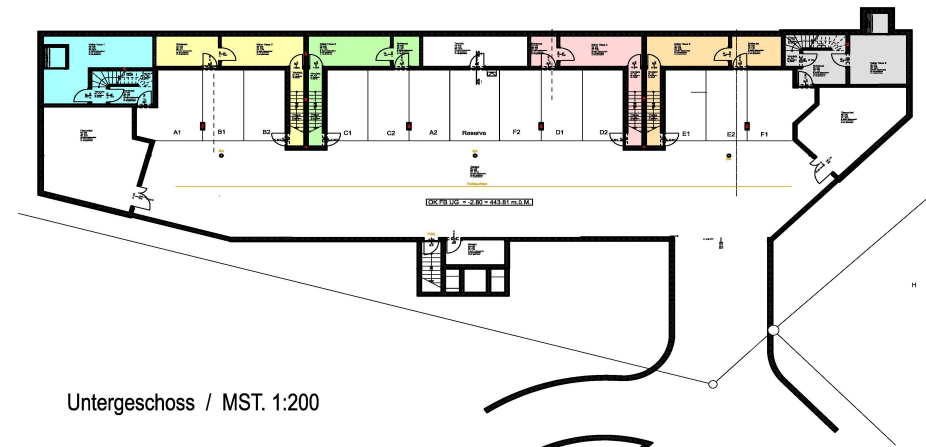
Die Ausgestaltung der Umgebung östlich des Hauses 1h ist noch offen. Sein Terrassenvorplatz weist einen besonderen Charme auf. In der angrenzenden Gartenfläche ist die Einrichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen, deren Ausgestaltung aber noch bis zur Vollvermietung der Liegenschaft zurückgestellt wird, um bei seiner Gestalt und Ausrüstung auf die Bedürfnisse der Mieter und ihrer allfälligen Kinder Rücksicht nehmen zu können.

Schlössliblick 9470 Werdenberg

6 Einfamilienhäuser ab 1.4.2019 zur Miete

Objekt- und Raumbeschrieb

an der Grabenstrasse in 9470 Werdenberg, Parzelle 1900



Mietzinsen verstehen sich rein Netto. **Zuschläge: Nebenkosten** CHF 190.-/mt; **2 Parkplätze in Einstellhalle** CHF 240.-/mt.; **Schwedenofen** (wenn gewünscht) CHF 35.-/mt.; **Kaution:** 3 Monatszinsen. Kein Verkauf der Häuser vorgesehen.

Die Adressen **Grabenstrasse 1 c-1h** folgen kommunaler Adressierungsvorschrift!

Haus	Adr.	Wohn-m ²	Neben-m ²	Total m ²	Terras m ²	Mietzins/mt
1	1-h	170,8	55,7	226,5	..49.5	2'160.-
2	1-g	145,1	70,1	215.2	..32.3	2'060.-
3	1-f	148,0	71,2	219.2	69.1	2'090.-
4	1-c	125.2*	94,9	220.1	70.1	2'000.-
5	1-d	125.0	96.2	..228,4	37.1	1'990.-
6	1-e	132,7*	100,9	233.6	47.1	2'140.-
					Zuzüglich:	
Lager	1-i		48,0	48.0	Nebenkost'	190.-
Lager	1-k		30,0	30.0	2 Garagen	240.-
					Kaution:	3 Mt-Zinsen

