

H  
O  
C  
H



inaus am Hölzlisberg

# INHALT

---

- 3 Ihr neues Zuhause
- 4 Die Gemeinde
- 5 Wohnlage
- 6 Referenzfotos
- 7 Situation / Zonenplan
- 8 Referenzfotos
- 9 Aussicht vom Grundstück - St.Galler Rheintal
- 10 Projektpläne
- 15 Referenzfotos
- 16 Kurzbaubeschrieb
- 18 Budgetpositionen und Preise
- 19 Visualisierungen
- 21 Über uns
- 22 Kontakt



**immo**

**holzarchitektur**



# IHR NEUES ZUHAUSE

---



Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Badstrasse
PLZ / Ort	CH - 9453 Eichberg
Grundstück Nr.	1058
Grundstücksfläche	802m <sup>2</sup>
Zone	W2
Bezug	nach Vereinbarung
Anzahl Etagen	3
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	150m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	90m <sup>2</sup>
gedeckte Terrassen	36m <sup>2</sup>
Parkierung	2 Carportplätze 1 Besucher
Heizsystem	Wärmepumpe
Verkaufspreis	CHF 1'550'000

# DIE GEMEINDE

---

## EICHBERG; EN TRAUM!

Quelle: eichberg.ch

### DIE GEMEINDE AM FUSSE DES HOHEN HIRSCHBERGES

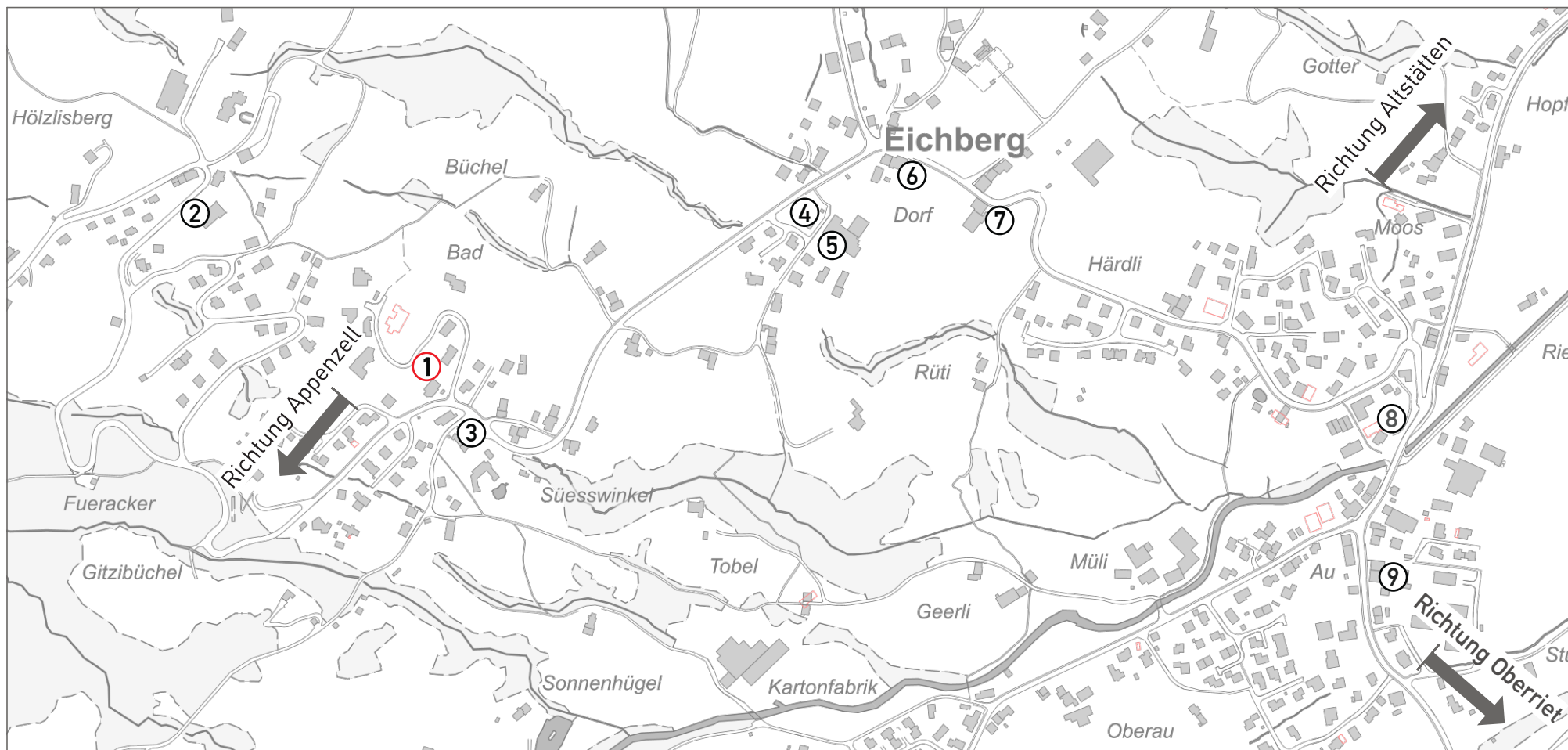
Das geplante Einfamilienhaus in Eichberg befindet sich an ruhiger Lage mitten im St.Galler Rheintal. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten und die Primarschule, ein Hofladen, die Bushaltestelle sowie ein Restaurant. Die Gemeinde Oberriet und Altstätten liegen zehn Autominuten entfernt und bieten eine grössere Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und Freizeitmöglichkeiten.

Die Autobahn A13 ist mit den beiden Anschlüssen in Oberriet und Kriessern jeweils in zwölf Minuten erreichbar. Die nahe Bushaltestelle an der Hölzlisbergstrasse erschliesst die Gemeinde in einem Stundentakt zu den Nachbargemeinden.

Der atemberaubende Blick auf die Rheinebene und das Bergpanorama lassen die Alltagsorgen vergessen und laden zum Verweilen ein. Die Gemeinde Eichberg liegt am Fusse des hohen Hirschberges und setzt sich aus den Dörfern Eichberg und einen Teil von Hinterforst zusammen. Eichberg ist eine ländliche und kleine Wohngemeinde in der sich die Einwohnerinnen und Einwohner gegenseitig kennen. Die zahlreichen Naturschönheiten und Erholungsgebieten direkt vor der Haustüre sind die Grundlage für viele Sport und Freizeitmöglichkeiten.



# WOHNLAGE



① Hoch hinaus am Hölzlisberg

④ Kindergarten -> 700m

⑦ Hofprodukte Heiterhof -> 950m

Bahnhof Oberriet -> 5.9km

② Restaurant Hölzlisberg -> 1.2km

⑤ Primarschule -> 720m

⑧ Post -> 1.7km

Bahnhof Altstätten -> 6.1km

③ Bushaltestelle, Süesswinkel -> 250m

⑥ Bäckerei Holzofa -> 800m

⑨ Lebensmittel -> 1.9km

Autobahanschluss A13, Oberriet -> 8km

# REFERENZFOTOS

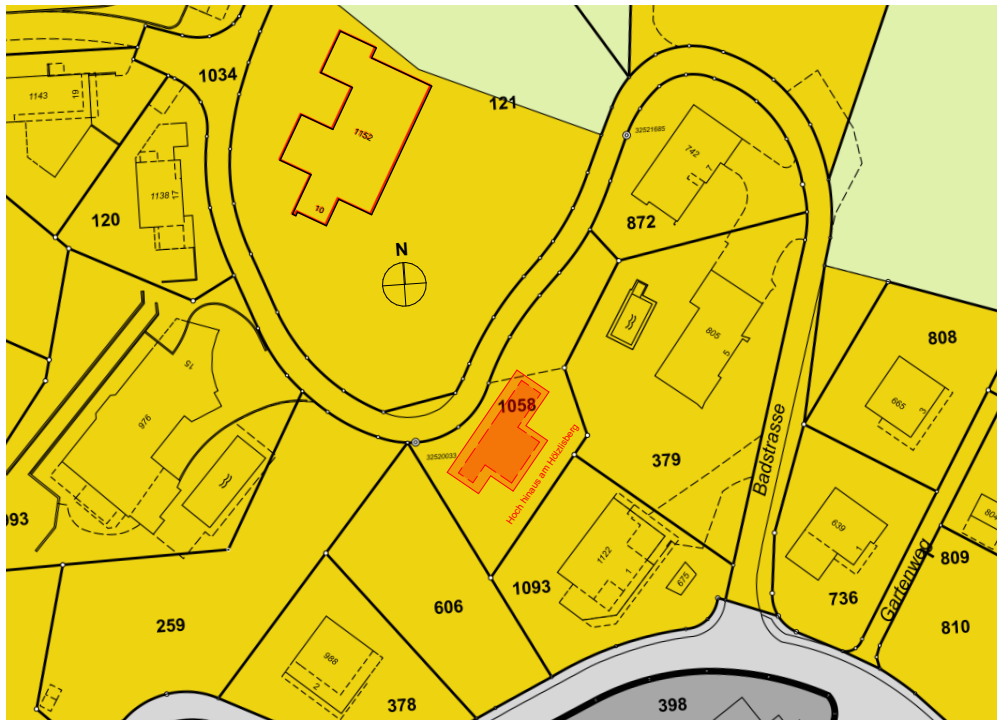


- erhöhte, sonnige Lage mit atemberaubender Aussicht
- späte Abendsonne auf der Terrasse geniessbar
- Naturschönheiten und Erholungsgebieten vor der Haustüre

- durchdachter und sorgfältig konzipierter Grundriss über drei Etagen
- grosszügiger Wohn- und Essbereich mit geräumiger Küche



# SITUATION / ZONENPLAN



Wohnzone	W2
Ausnutzungsziffer	0.4
Geschosszahl	2
Gebäudehöhe	7.5m
Firsthöhe	10.5m
Grenzabstand - klein	4.0m
Grenzabstand - gross	8.0m
Gebäudelänge - max.	30.0m*
Untergeschossausbau	50%
Dachgeschossausbau	75%
Empfindlichkeitsstufe	II

\*Bei Gebäudelängen über 25m beträgt der Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6m.

# REFERENZFOTOS

---

- individuelle Ausbauwünsche umsetzbar
- Material- und Farbkonzept mit zeitlosem Design



- ruhiges, familienfreundliches Wohnquartier
- grosse Privatsphäre in ländlicher Umgebung
- private Zufahrt ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse)



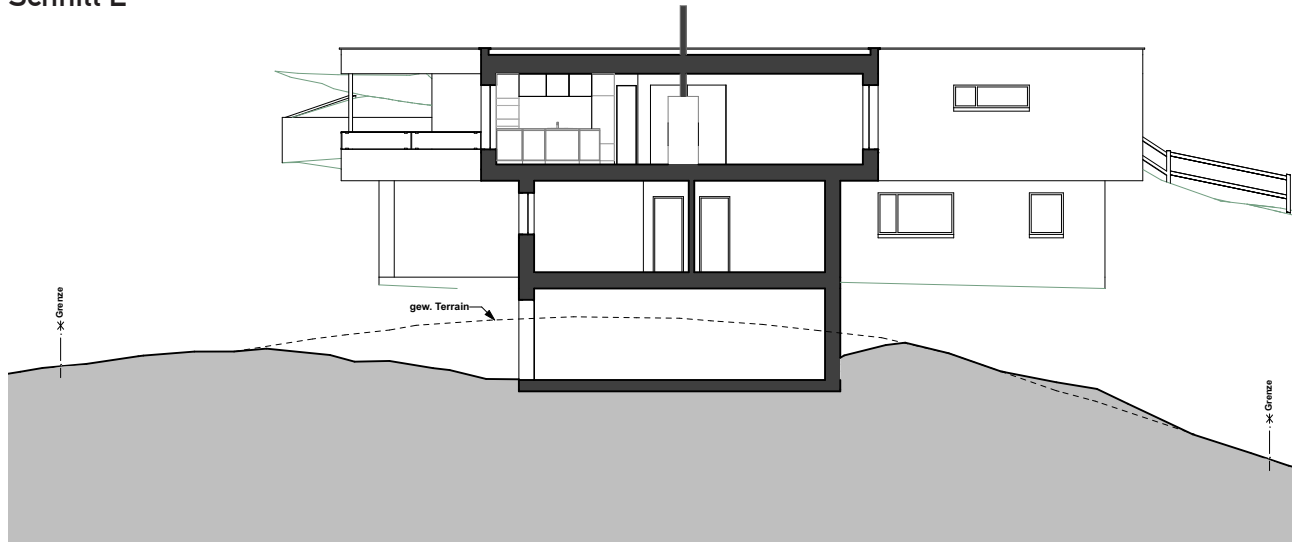
# AUSSICHT VOM GRUNDSTÜCK - ST. GALLER RHEINTAL

---



# SCHNITTE

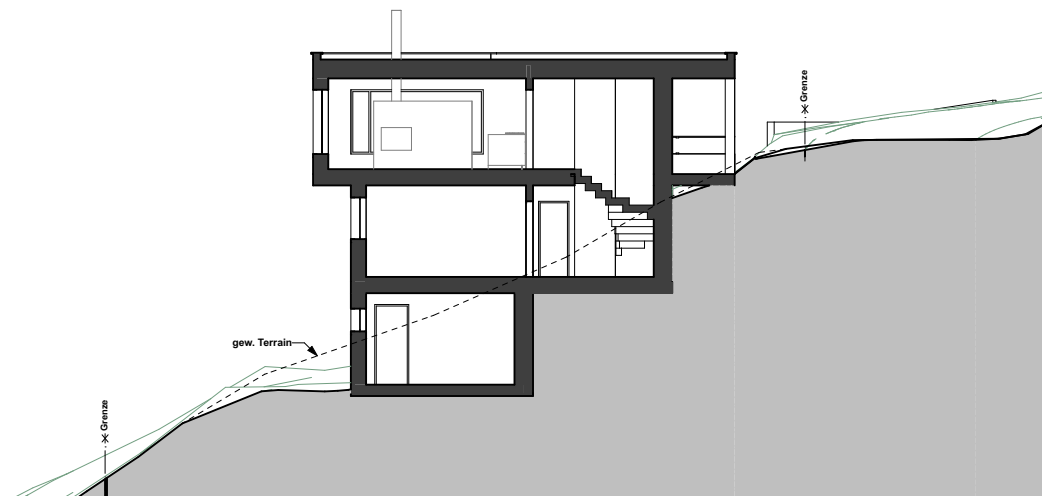
Schnitt L



## Raumhöhe:

- Erdgeschoss: 2.45m
- 1. Untergeschoss: 2.45m
- 2. Untergeschoss: 2.35m

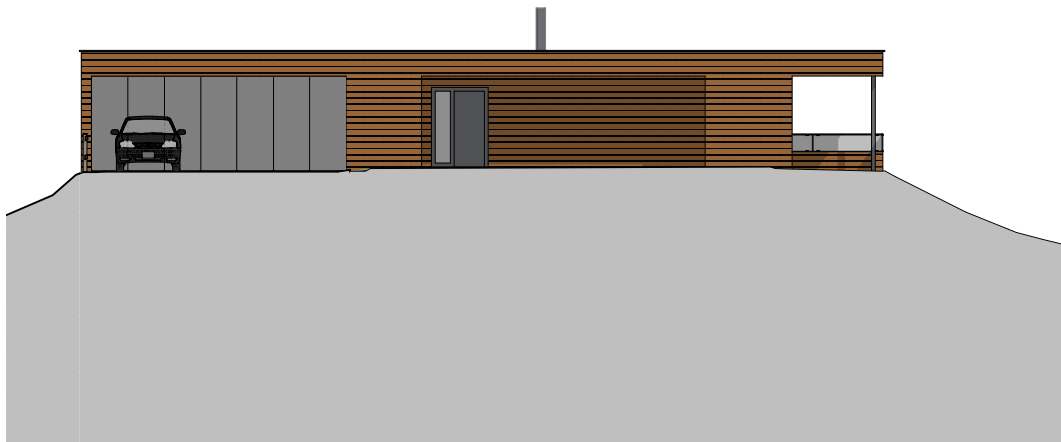
Schnitt Q



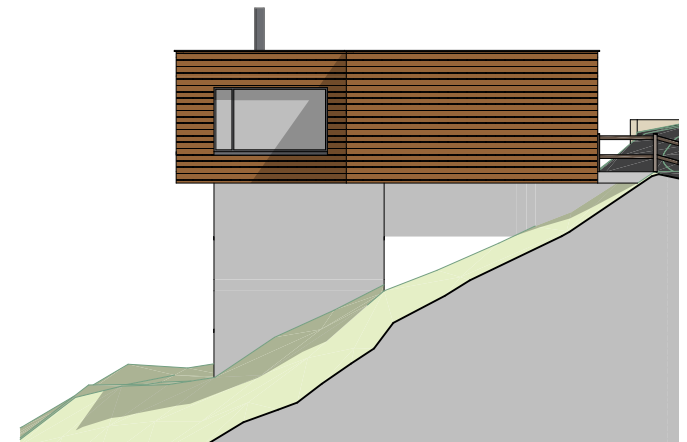
# ANSICHTEN

---

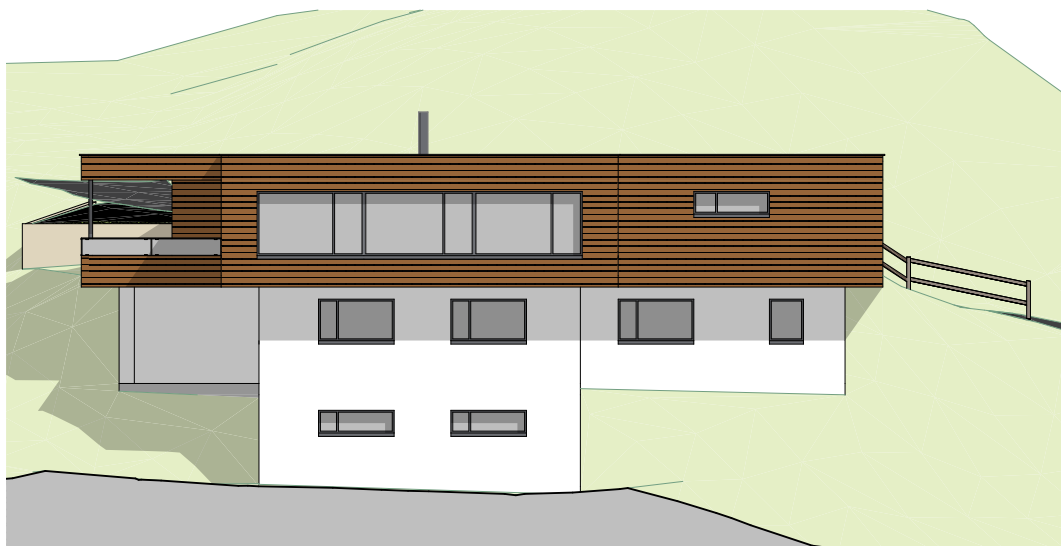
Nord-West



Nord-Ost



Süd-Ost



Süd-West



# REFERENZFOTOS

- 4.5-Zimmer Einfamilienhaus mit 150m<sup>2</sup> Wohnfläche
- in jedem Wohngeschoss eine gedeckte Terrasse
- unverbaubare Aussicht



- grosser Holzofen als Raumtrenner vom Wohnzimmer zum Essbereich
- helle und lichtdurchflutete Räume

# KURZBAUBESCHRIEB

---

## WARUM HOLZ

Holzbauten sind äusserst ökologisch. In Sache Nachhaltigkeit ist der Werkstoff Holz ungeschlagen. Die atmende, feuchtigkeitsregulierende Bauweise des Holzelementbaus sorgt sowohl im Sommer wie auch im Winter für ein angenehmes Raumklima. Angestaute Feuchtigkeit kann durch den dampfdiffusionsoptimierten Wandaufbau abfliessen, was ein wohliges Raumgefühl ergibt.

Gegen aussen wird im Erdgeschoss die Gebäudehülle von einer hinterlüfteten Holzfassade geschützt. Diese fungiert aktiv als sommerlicher Hitzeschutz, ist widerstandsfähig, unterhaltsarm und benötigt auch nach Jahren keine Sanierung.

## FENSTER

Fenster und Fenstertüren in Holz-Metall mit umlaufender Gummidichtung ausgeführt. Oberfläche innen weiss oder natur fertig behandelt, Metallprofil einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt.

## SONNENSCHUTZ

Die Beschattung erfolgt mit einbrennlackierten Verbundraffstoren gemäss Farbkonzept Architekt. Sämtliche Storen werden mit elektrischem Motorantrieb ausgeführt.

## ELEKTROANLAGEN

Elektrische Installation von Stark- und Schwachstrom gemäss eidg. Vorschriften. Im kompletten Untergeschoss erfolgt die gesamte Installation Aufputz. In den Wohnräumen werden die Leitungen unterputz ausgeführt.

Budgetbetrag für die Elektroinstallationen, Details und Positionen gemäss Elektroplan.

## HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur - Bodenheizung.

## SANITÄRANLAGEN

Budgetbetrag für die Lieferung der sanitären Apparate, Armaturen, Duschgläser inkl. Zubehör. Vorauswahl gemäss Apparatenliste Architekt.

Waschmaschine und Tumbler sind im Kaufpreis inbegriffen.  
Ungefähre Preisbasis Fr. 3'000.-

## EINBAUKÜCHE

Einbauküche mit Glaskeramik-Kochfeld und Umluftabzug, Combi-Steamer, Külschrank, Geschirrspüler und Spülbecken, Arbeitsflächen in Naturstein. Fronten und Griffe nach Kollektion des Unternehmers.

Budgetbetrag für die Einbauküche inkl. Apparate gemäss Küchenplan.

## WANDBELÄGE

Die Oberflächen werden mit weiss eingefärbtem Vollabrieb (Kratzputz, 1mm) verputzt. Die Bereiche, die mit keramischen Plattenbelägen verkleidet werden, werden nur mit Grundputzpachtelung versehen. Bei Materialübergängen muss eine sichtbare Fuge ausgebildet werden.

---

## DECKENBELÄGE

Sichtbare Holzdecken mit einem UV-Schutz behandelt. Stahlbetondecken werden mit Gipsglattstrich ausgeführt. Im 2. Untergeschoss rohe Stahlbetondecken.

## INNENTÜREN

Futtertüren zwischen Leibungen montiert. Türen fertig behandelt inkl. Zimmertüreinsteckschloss und Drückergarnitur.

## GARDEROBE

Als Einbau, Garderobenmöbel nach Ihren Wünschen gemäss Budget.

## BODENBELÄGE

Budgetbetrag für Fertigparkett, vollflächig geklebt oder Plattenbeläge.

## REFERENZEN

EFH Lüchinger, Rüthi (Fertigstellung Dezember 2018)  
EFH Dillen, Grabs (Fertigstellung Oktober 2020)  
EFH Wüst, Oberriet (Fertigstellung Mai 2021)  
EFH Zeller, Sax (Fertigstellung Juni 2022)  
EFH Gschwend, Oberriet (Fertigstellung September 2022)

## VORBEHALTE

Änderungen zum Baubeschrieb bleiben vorbehalten und sind kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Baubeschrieb und den Plangrundlagen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können aus technischen und architektonischen Anforderungen sowie behördlichen Auflagen entstehen. Alle Flächenmasse und Angaben sind unverbindlich und frei bleibend.

# BUDGETPOSITIONEN UND PREISE

---

## BODEN- WANDBELÄGE

Echtholz-Parkett in Wohnräumen

Fr. 140.-/ m2

Keramik-Plattenbeläge in Bäder

Boden- und Wandplatten haben den gleichen Budgetpreis.

Fr. 140.-/ m2

## PERSÖNLICHE WÜNSCHE

Gewisse individuelle Grundrissanpassungen sind möglich. Sehr gerne gehen wir auf Ihre individuellen Ausbauwünsche ein. Bitte nehmen Sie für weitere Auskünfte mit uns Kontakt auf, wir beraten Sie gerne unverbindlich für Ihre persönliche Anfrage.

## SANITÄRAPPARATE

Budgetpreise inkl. MwSt. und Lieferkosten werden schnellst möglich veröffentlicht.

Apparate inkl. Waschtischmöbel

Fr. 16'000.-

## KÜCHEN

Budgetpreise inkl. MwSt. Geräten und Montage

Fr. 32'000.-

## SCHREINER

Budgetpreise inkl. MwSt. Möbel und Montage

Fr. 3'000.-

# VISUALISIERUNGEN

---







# ÜBER UNS

---

So wie ein Haus fest auf seinem Fundament steht, so braucht auch ein Unternehmen eine starke Basis. Für uns sind das fachliche Qualitäten wie Wissen, Präzision und Sorgfalt. Sichtbare wie Design und Zeitlosigkeit. Und spürbare wie Engagement, Transparenz und Herzlichkeit. So tickt übrigens das ganze Team in unserem Architektur- und Planungsbüro. Das Ergebnis? Einzigartige Häuser, die ökologisch Sinn machen und unsere Leidenschaft für Holz perfekt mit Ihren Wünschen verbinden.

Als Visionäre im Bereich Holzarchitektur planen, realisieren und koordinieren wir sämtliche Arbeiten bis hin zur Schlüsselübergabe. In der Ausführung in bewährter Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen aus der Region.



# KONTAKT

---

Holz. Und Architektur. Zwei eigenständige Worte, die in ihrer Kombination für so viel stehen, das uns begeistert.

Wie Natur, Ästhetik oder Wertbeständigkeit. Das und mehr vereinen wir in unserer Arbeit, die von der Liebe für das Detail und dem Blick für's Ganze erfüllt wird.

Mit diesen Qualitäten entsteht im Eichberg das Einfamilienhaus „Hoch hinaus am Hölzlisberg“. Gerne informieren wir Sie persönlich über alles Wissenswerte und Ihre Kaufmöglichkeiten.



**immo**

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

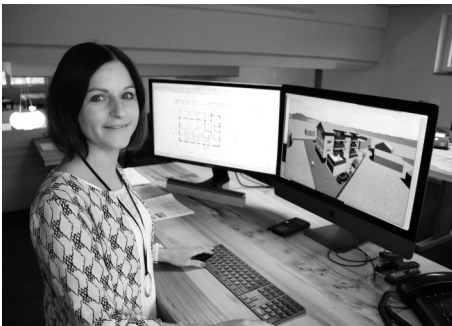
Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Karin Fetz berät Sie gerne in einem unverbindlichem Gespräch.

T 071 / 761 40 44 \*

M kg@4dholz.ch

\*Montag und Dienstag anwesend



**holzarchitektur**



Kobelwies 2  
9463 Oberriet  
T 0710 761 40 44  
info@4d-immo.ch