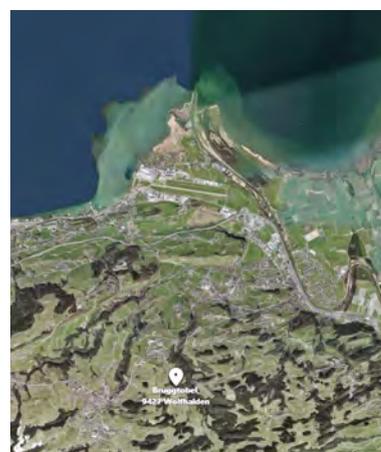




3 EINFAMILIENHÄUSER MIT FERNSICHT EINZIGARTIG.EXKLUSIV.MODERN

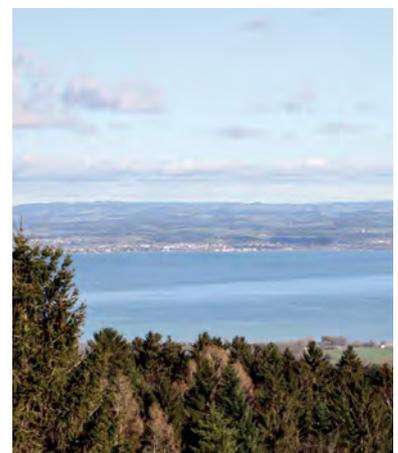


Die steuergünstige Gemeinde Wolfhalden befindet sich im Appenzeller Vorderland zwischen Heiden AR und Walzenhausen, mit 709 Meter Höhe über dem Meer. Mit einer Einwohnerzahl von 1838 (per 31.12.2017) zählt sie zu den kleineren und ruhigeren Gemeinden. Wer die Ruhe sucht und sich doch nach der Fernsicht sehnt, bietet die Sicht auf den Bodensee einen einmaligen Ausblick. Der Autobahnanschluss Thal/Rheineck liegt nur 10 Minuten von Wolfhalden entfernt und der Flughafen Altenrhein ist ebenfalls in 15 Minuten erreichbar. Kleine Lebensmittelläden gibt es auch in der Ortschaft und für Freizeitangebote wie beispielsweise Wandern ist ebenfalls gesorgt.





Das einmalige „Projekt Wolfhalden“ besteht aus drei lichtdurchfluteten Einfamilienhäuser in der steuergünstigen Gemeinde Wolfhalden AR - angrenzend an die Landwirtschaftszone und eingebettet in ein elegant konzipiertes Gartenkonzept. Der detaillierte Innenausbau und die Materialien können vom Käufer bestimmt werden. Jedes Einfamilienhaus bietet 5.5 - 6.5 Zimmer und 190 m2 Nettofläche auf drei Ebenen. Der Ausbaustandard der grosszügigen Häuser entspricht höchsten Anforderungen und vereint Eleganz und Zeitlosigkeit.





Drei grosszügige und hochstehende Einfamilienhäuser mit Fernsicht, die Aussen mit einer Fassade aus Holz verkleidet sind, gliedern sich schön in die ländliche Umgebung ein. Die einzelnen Materialien wurden mit grosser Sorgfalt und Achtsamkeit ausgesucht.

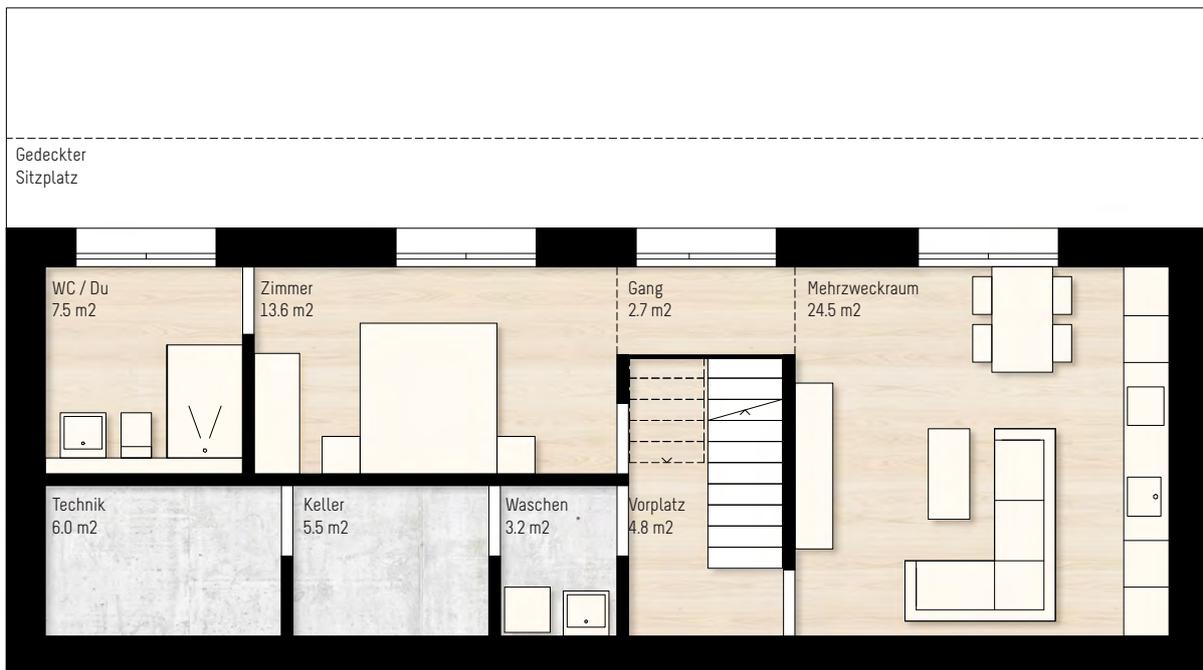
Die vielen und grossen Fensterverglasungen und einzelner Panoramafenster in den Räumen bringen viel Sicht in die einmalige Natur. Die rund 150 m² Wohnfläche, auf drei Stockwerke verteilt, bieten einen modernen genial durchdachten Grundriss.

Wohngefühl auf höchstem Niveau. Als Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich dient das Cheminée. Zugleich sorgt es für ein wohnliches Ambiente und ebenso schenkt es pure Gemütlichkeit. Einem grossen Garten, der individuell auf Ihre eigenen Wünsche angepasst werden kann, steht nichts im Wege.

Weitere Details zum Ausbau finden Sie im Baubeschrieb.



UNTERGESCHOSS



Grundriss 1:100

Mehrzweckraum: 24.5 m²

Zimmer: 13.6 m²

WC/Du: 7.5 m²

Vorplatz: 4.8 m²

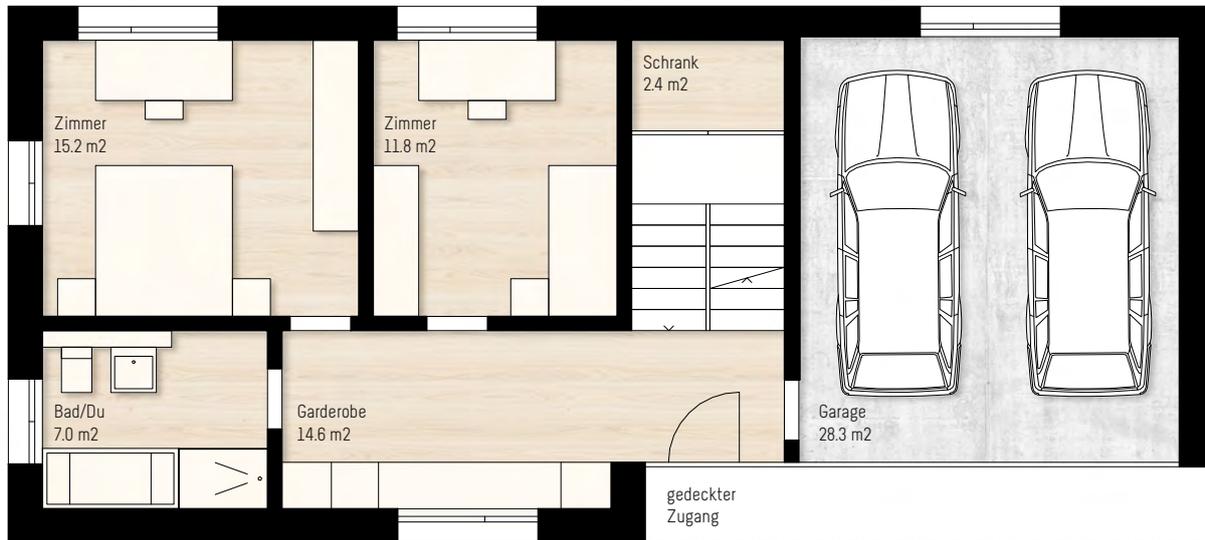
Waschen: 3.2 m²

Gang: 2.7 m²

Wohnfläche: 56.3 m²

Technik & Keller: 11.5 m²

ERDGESCHOSS



Grundriss 1:100

Zimmer: 15.2 m²
Zimmer: 11.8 m²
Bad/Du: 7.0 m²
Garderobe: 14.6 m²

Wohnfläche: 48.6 m²
Garage: 28.3 m²

OBERGESCHOSS



Grundriss 1:100

Wohnen: 20.5 m²

Essen: 11.9 m²

Küche: 7.5 m²

Zimmer: 18.3 m²

WC/Du: 5.5 m²

WC: 3.1 m²

Vorplatz: 8.0 m²

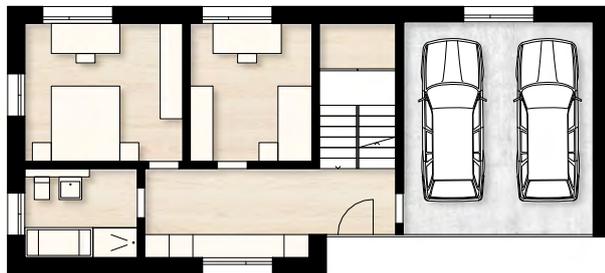
Wohnfläche: 74.8 m²

Sitzplatz: 13.5 m²

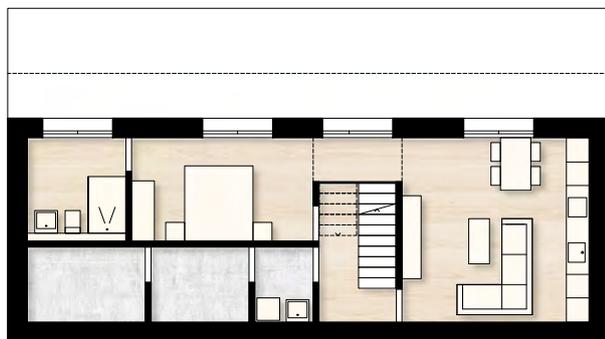
WOHNFLÄCHE



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Grundriss 1:200

Obergeschoss: 74.8 m²
Erdgeschoss: 48.6 m²
Untergeschoss: 56.3 m²

Wohnfläche: 179.7 m²
Sitzplatz: 13.5 m²
Garage: 28.3 m²

Eingangsbereich
Offener und heller Flur mit vielen praktischen
Einbauschränken



Essbereich
Reichlich Platz für einen grossen Esstisch.
In der Küche ist viel Staufläche vorhanden.



Wohnbereich
Optimale Raumaufteilung. Das Cheminée, die
leichte Dachschräge verleiht dem Wohnbereich
zusätzlich Eleganz.



Wohnbereich
Offener Wohn- & Essbereich mit zwei
Sitzplätzen nach Norden und Süden gerichtet.



Schlafbereich
Grosses Elternschlafzimmer inkl. druchdachter
Einbauschranklösung.



Badezimmer
Wohlfühloase für die beiden Schlafräume im
Erdgeschoss.



Baubeschrieb

Neubau EFH, Bruggtobel, 9427 Wolfhalden
Kirana Immobilien AG, Kirchweg 11, 9444 Diepoldsau

Stand: 26. September 2022

Gebäude aussen

Wandaufbauten

Untergeschoss: Aussenwände in Stahlbeton aussen gedämmt, Innenwände in Backstein
Erdgeschoss: Aussenwand in Holzständerbausystem ausgedämmt mit Isofloc. Innenwände in Holzständerbausystem ausgedämmt mit Steinwolle.
Dachgeschoss: Aussenwand in Holzständerbausystem ausgedämmt mit Isofloc. Innenwände in Holzständerbausystem ausgedämmt mit Steinwolle.
Fassade: Stehender Leistenschirm mit Zwischenlatte, Lärche, sägeroh, unbehandelt und hinterlüftet. Sockel in Eternit grau.

Bodenaufbauten

Untergeschoss: Stahlbeton mit Dämmung inkl. Trittschalldämmung und Fliessestrich.
Erdgeschoss: Stahlbeton mit Dämmung inkl. Trittschalldämmung und Fliessestrich.
Dachgeschoss: Holzelementsystem ausgedämmt mit Isofloc, oberhalb mit Dämmung inkl. Trittschalldämmung und Fliessestrich.

Dach

Hauptdach: Holzelementdach, nordseitig schwarze Flachziegel aus Ton, Südseitig Indach-Photovoltaikanlage, Leistung der Anlage ca. 10.00kWp. Ertrag ca. 10'000kWh pro Jahr.
Rinne und Dachwasserabläufe in Aluminium, schwarz.

Fenster

Rahmen: Holz/Metall Fenster aussen Alu, schwarz, innen Fichte, Natur.
Glas: 3-Fachverglasung, Anforderungen gem. Energie- und Schallschutznachweis nach SIA-Norm.

Fenstergriff: Mega 32.602, Messing, matt vernickelt.
Bänder: Verdeckt.
Fensterbank: Aluzarge, schwarz.
Leibungen: Aluzarge, schwarz.
Sturz: Aluzarge, schwarz.
Beschattung: Verbundraffstoren aus Metall, Alu, schwarz, elektrisch.

Hauseingangstüre

Rahmen: Eiche massiv, innen mit Echtholzfurnier Fichte, aussen Aluminiumverkleidung, schwarz.

Doppelgarage

Tor:	Sektionaltor, schwarz.
Boden:	Hartbeton versiegelt mit Bodenablauf.
Wände:	Gipsfaserplatte, Verspachtelung Q2, weiss gestrichen.
Decke:	3-Schichtplatte Fichte natur

Sitzplatz

Untergeschoss:	
Boden	Zementgartenplatten, grau.
Dachgeschoss:	
Boden	Holzrost in Lärche, massiv, geschliffen.
Sitzplatzverglasung	Schiebeverglasung als Einscheibensicherheitsglas in Aluprofilen.

Heizung

Für die Wassererwärmung und die Raumheizung wird eine Luft-Wasser Wärmepumpe erstellt.

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird im Technikraum im Kellergeschoss eingebaut.

Wärmeverteilung

Bodenheizung fertig verlegt mit Einzelraumregler und Elektrothermostat.

Parkplätze

Vor jedem Haus steht ein ungedeckter Parkplatz zur Verfügung.

Gebäude innen

Bodenbeläge

Untergeschoss:	
Technikraum	Zementüberzug, versiegelt.
Keller	Zementüberzug, versiegelt.
Waschen	Zementüberzug, versiegelt.
Vorplatz	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Kü/Essen/Wohnen	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Zimmer	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Dusche/WC	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Treppe mit Podest	Mehrschichtige Massivholzplatten verkleidet mit Parkett 3-Schicht, Esche natur, matt lackiert.

Erdgeschoss:

Garderobe	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Zimmer	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Bad	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Treppe mit Podest	Mehrschichtige Massivholzplatten verkleidet mit Parkett 3-Schicht, Esche natur, matt lackiert.

Obergeschoss:

Wohnen	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Küche	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Zimmer	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
WC	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.
Bad	Parkett 3-Schicht, Schiffsboden, Esche natur, matt lackiert.

Wand- und Deckenbeläge

Untergeschoss:

Wände: Glattputz Q3, weiss gestrichen.
Technikraum, Keller und Waschen Aussenwände in Beton
Backsteinwände mit Zementputz weiss gestrichen.

Wände Dusche: Fugenlose PU-Beschichtung, Farbe weiss.

Decken: Weissputz geglättet, weiss gestrichen.
Technikraum, Keller und Waschen Sichtbeton.

Erdgeschoss:

Wände: Innentäfer in Weisstanne natur, horizontal.

Decken: 3-Schichtplatte Fichte natur.

Wände Dusche: Glaswände vor Innentäfer in Weisstanne natur, horizontal.

Decken: 3-Schichtplatte Fichte natur.

Dachgeschoss:

Wände: Innentäfer in Weisstanne natur, horizontal.

Wände Duschen: Glaswände vor Innentäfer in Weisstanne natur, horizontal.

Decken: 3-Schichtplatte Fichte natur.

Innentüren

Rahmentüren mit Massivholzfutterverkleidung in Weisstanne, Türblatt Röhrenspanplatte, mit Echtholz furnier in Weisstanne.

Einsteckschloss Glutz 1102 mit Schliessblech und Bartschlüssel, Rosette Typ Mega 34.120, Schild Typ Mega 34.125 und Drücker Typ Mega 32.602, Messing, matt vernickelt.

Wandschränke

Garderobe bestehend aus Tablaren, Kleiderstange und Schubladen. Ausführung Fronten mit Spanplatten mit Echtholz furnier in Weisstanne, Innen schwarz beschichtet.

Verdunkelungseinrichtungen

Vorhangschienen in Decken eingeputzt oder eingenetet (1-Fach).

Schliessanlagen

Schliessanlage Kaba 20, 5 Schlüssel pro Haus.

Budgetpreise

Sanitäre Einrichtungen

Budgetpreis: 23'000.- inkl. Mwst.

Spezielle Sanitärapparate

Budgetpreis: 2'000.- inkl. Mwst.

Waschmaschine/Trockner 4'000.- inkl. Mwst.

Kücheneinrichtungen

Budgetpreis Küche DG: 28'000.- inkl. Mwst.

Budgetpreis Küche UG: 18'000.- inkl. Mwst.

Beleuchtung:

Budgetpreis: 2'500.- inkl. Mwst.



SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Budgetpreis: 23'000 inkl. Mwst.

SPEZIELLE SANITÄRAPPARATE

Budgetpreis: 2'000. inkl. Mwst.

Waschmaschine/Trockner: 4'000 inkl. Mwst.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Budgetpreis Küche DG: 28'000 inkl. Mwst.

Budgetpreis Küche UG: 18'000 inkl. Mwst.

BELEUCHTUNG

Budgetpreis: 2'500 inkl. Mwst.



BAUHERR

Kirana Immobilien AG
Kirchweg 11, 9444 Diepoldsau
T: +41 71 790 07 18
M: info@kirana.ch
W: www.kirana.ch