

*»Lassen Sie sich eine Glocke schenken«*

**»ALTE GLOCKE AM MÜHLBACH«**

# Drei neue Häuser in Grabs bieten 24 neue Wohnungen.

**Neuer Wohnraum** mitten in Grabs? Jetzt haben Sie die Chance sich eine von 24 neuen Wohnungen zu sichern! Im ehemaligen Areal des alten Restaurants »Glocke« entstehen drei Häuser mit insgesamt 24 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen.

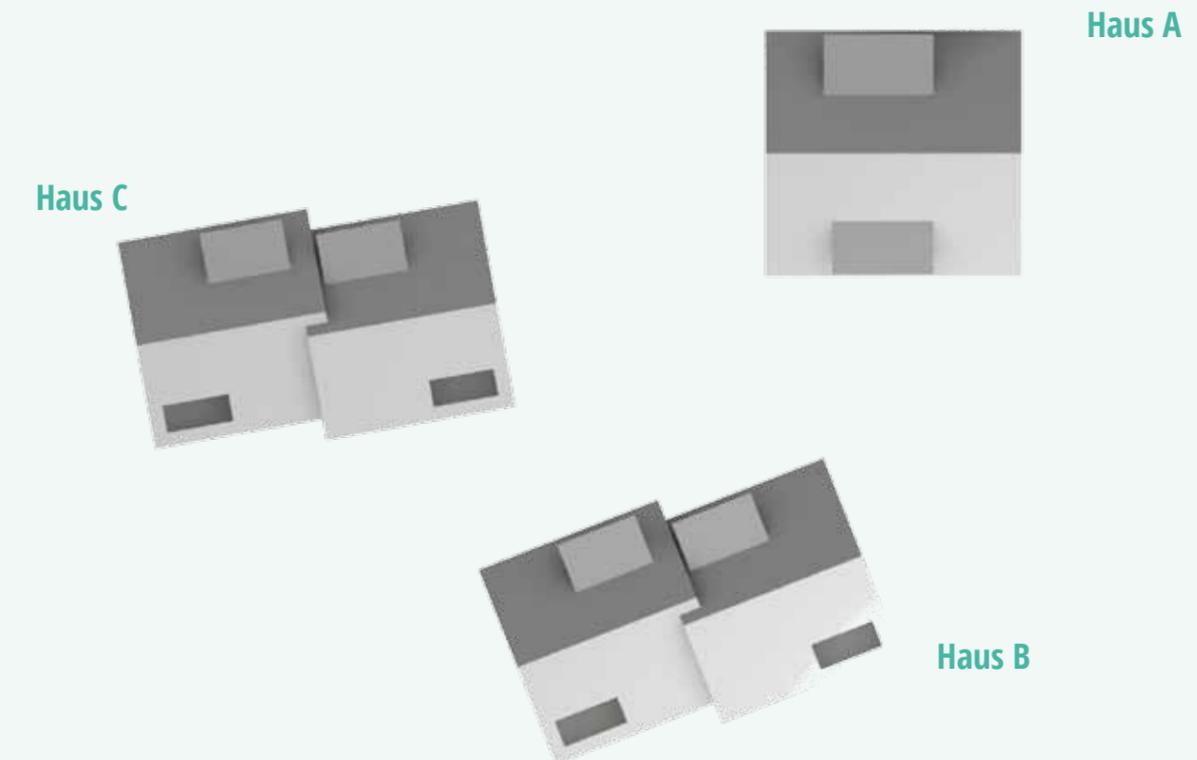
**Die Architekten** Paul Erhart und Urs Mugwyler haben es verstanden die Wohnanlage, welche im Landhausstil gebaut wird, in die hügelige Landschaft von Grabs zu integrieren.

**Die stilvolle Architektur** der drei Baukörper, die ideale Situierung und die modern wirkende und hochwertige Innenausstattung prägen das neue Wohnen in der ALTEN GLOCKE AM MÜHLBACH. Dabei legte das Architektenduo auf die Entwürfe der Wohnungsgrundrisse besonders grossen Wert, da diese in verschiedenen Grössen angeboten werden können, was den heutigen Bedürfnissen entspricht. Die Wohnanlage bietet für Singles, Familien und Senioren gleichermaßen ein behagliches Zuhause.

**Die 24 Wohneinheiten** sind als Mietwohnungen, eventuell aber auch als Eigentumswohnungen geplant. Angsprochen sind auch Investoren, die einzelne Häuser oder auch die ganze Überbauung erwerben möchten. Daher fragen Sie rasch an, wenn Sie Interesse an einem oder mehreren Objekten haben.

**Der Fertigstellungstermin** ist voraussichtlich im Frühjahr 2018 geplant und wird dem/den Eigentümer/n schlüsselfertig übergeben.

## Objektanordnung.



## Das neue »Wohlfühlzuhaus«.



Ruhig gelegen, hochwertig gebaut.



# Fassaden-Ansichten Haus A.

Ostfassade



Südfassade



Westfassade



Nordfassade



■ = Balkon

# Fassaden-Ansichten Haus B.

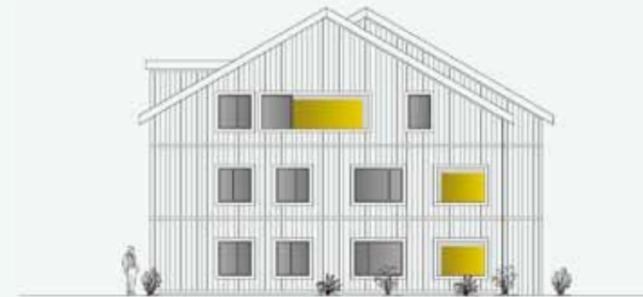
Ostfassade



Südfassade



Westfassade



Nordfassade



## Fassaden-Ansichten Haus C.

Ostfassade



Südfassade



Westfassade



Nordfassade

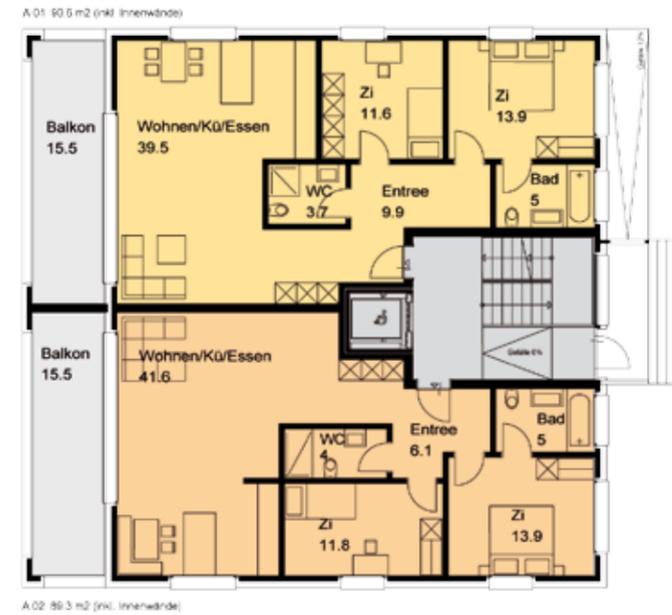


Machen Sie Ihren Wohntraum zur Wirklichkeit.

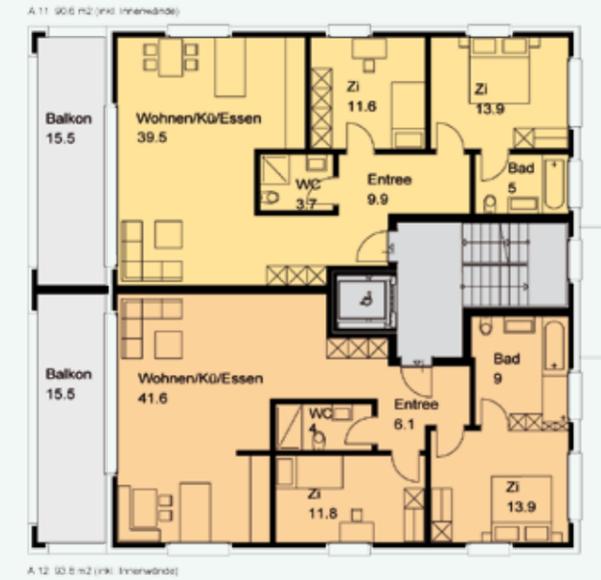


# Grundrisse Haus A.

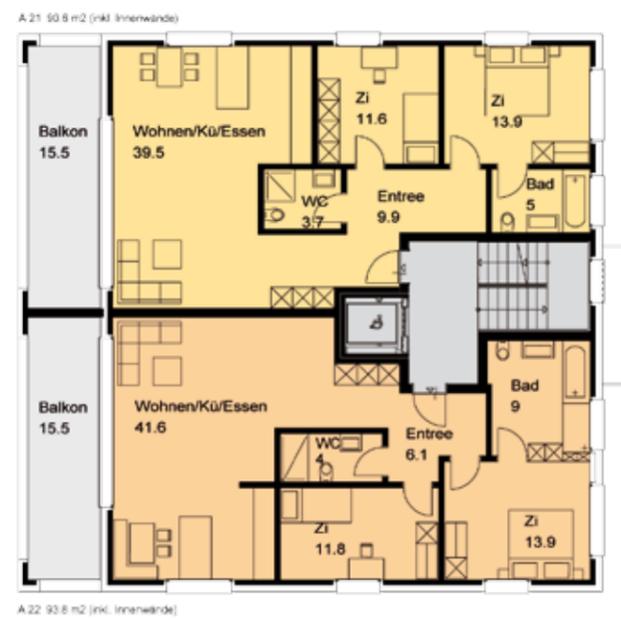
## Erdgeschoss



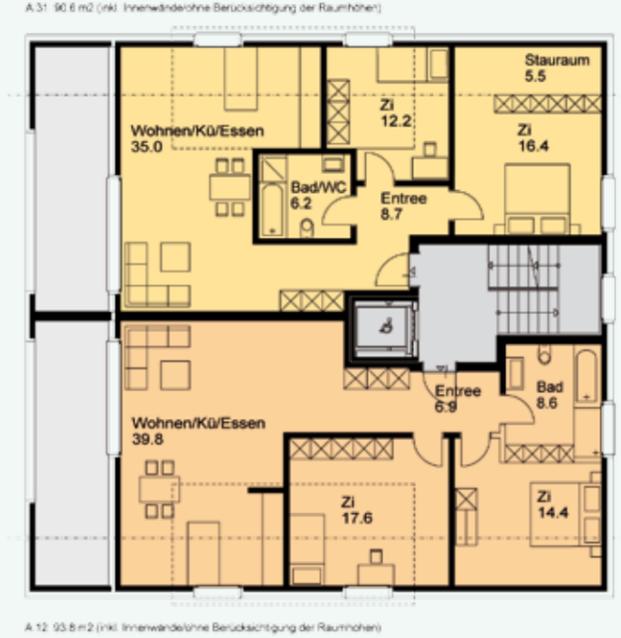
## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Dachgeschoss



# Grundrisse Haus B.

Erdgeschoss



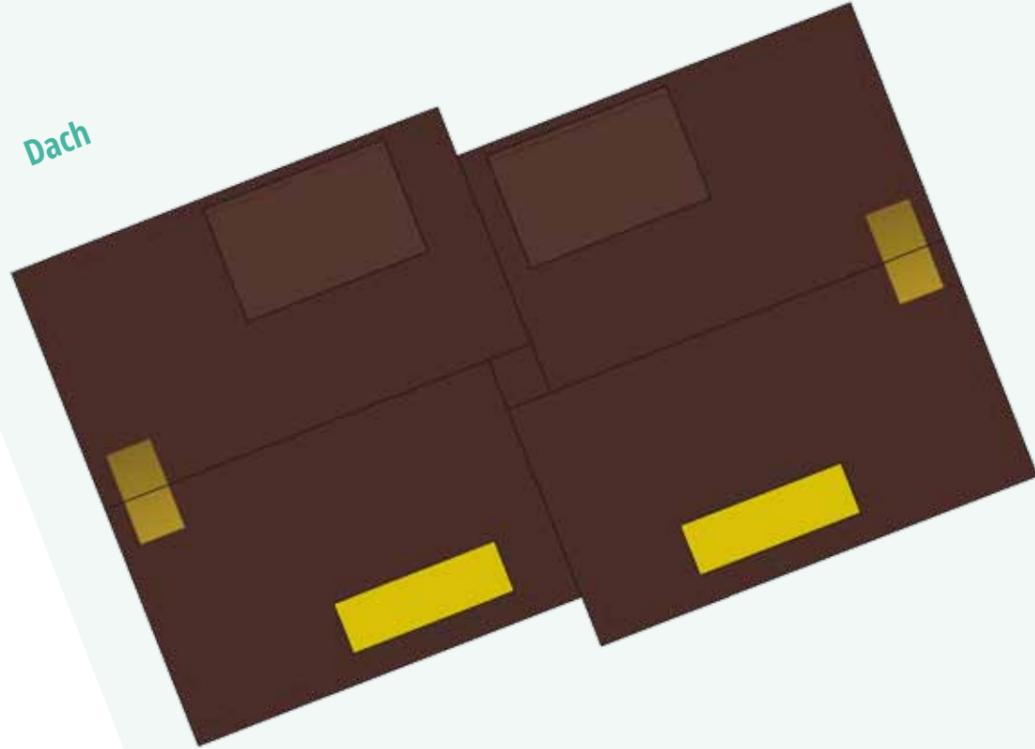
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dach



# Grundrisse Haus C.

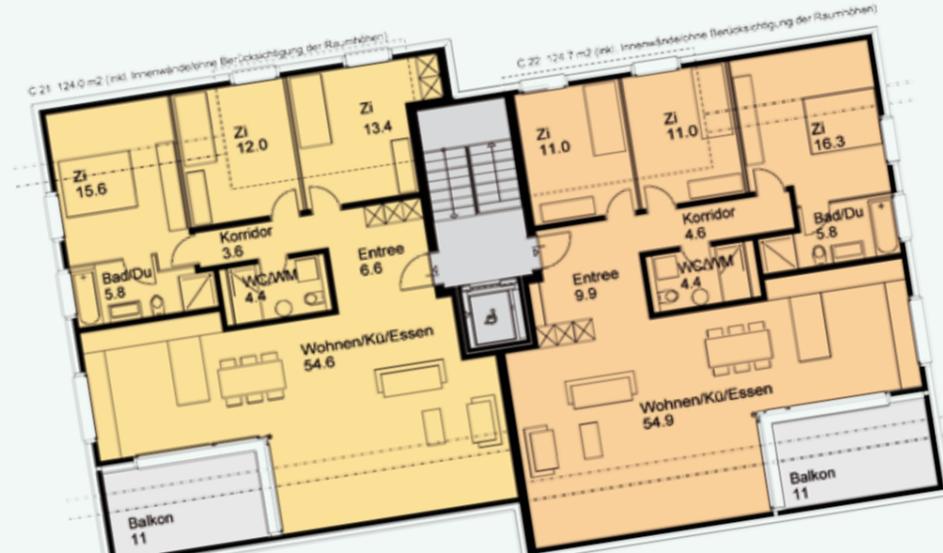
## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## Dachgeschoss



## Dach

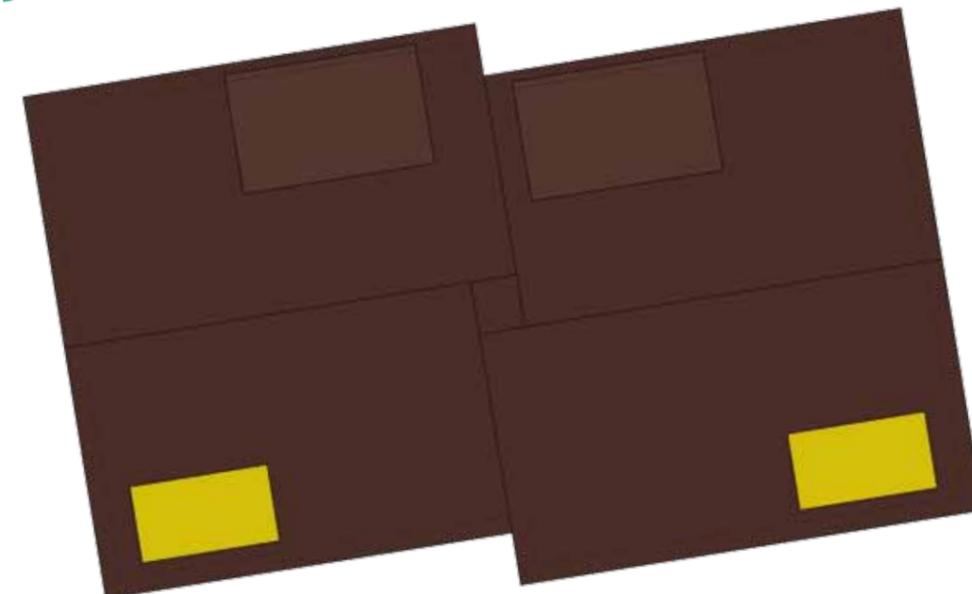




Bild von Schloss Werdenberg  
© Daniel Ammann



## LAGE.

Grabs liegt an der Ostgrenze der Schweiz im St. Galler Rheintal. Umrahmt von der Alvierkette, dem Alpstein mit den Chrüzberg und den Drei Schwestern eröffnet die Werdenberger Gemeinde ihren Besuchern in jeder Jahreszeit vielfältige Erholungs- & Erlebnismöglichkeiten. Das Grabser Naherholungsgebiet breitet am Fusse von Schloss Werdenberg und hinauf bis ins Toggenburg seine unverfälschten ländlichen Reize in malerischer Pracht aus. Die Verkehrsanbindung ist durch den nahen Autobahnanschluss sowie den Bahnhof in Buchs und Haag sehr gut. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und die Schule befinden sich in Gehdistanz.

## SPORT & FREIZEIT.

Die Region ist reich an interessanten Sport- und Freizeitmöglichkeiten. So finden Sie hier einen Fussballclub, Hornschlittenclub, Karate - Tai Jutsu Do-Club, Männerriege, Reitverein, Rheintal Speeders, Ringerclub, Schützenverein, Skiclub, Squashclub, Tennisclub, Turnverein, UHC Rangers (Unihockeyclub), um nur einige zu nennen. Für Rad- und Skatesportfreunde stehen 140 Kilometer gut beschilderte Radwege und ausgeschiedene Mountainbike-Strecken zur Verfügung. Grabs ist aber auch ein idealer Ausgangspunkt für erlebnisreiche Wanderungen und Ausflüge ins Bündnerland und an den Bodensee, ins Appenzellerland und in das benachbarte Fürstentum Liechtenstein.

## KULTUR & TRADITION.

Das zu Grabs gehörende Städtchen Werdenberg ist gerade 2,4 km von Grabs entfernt und hat eine reiche kulturhistorische Vergangenheit. Bedeutende Baudenkmäler, Ausstellungen mit zeitgenössischer Kunst sind hier zu finden. Alle drei Jahre finden auf Schloss Werdenberg die bekannten Schlossfestspiele mit sehenswerten Operaufführungen statt. Die kernige Verwurzelung der Bevölkerung äussert sich vor allem im Brauchtum. Der urchige Bergschwinget, das Seilziehen, die Silvesterchläuse von Oberschan und der traditionelle Jahrmarkt auf dem Dorfplatz gehören ebenso dazu, wie die urchige Älplerchilbi inmitten der hohen Berge.

## KINDERGARTEN & SCHULEN.

Die Schulgemeinde Grabs führt den Kindergarten, die Primarschule und die Oberstufe. Seit dem Schuljahr 2007 bietet der Verein Kinderbetreuung Grabs-Gams-Sennwald Angebote für familien- und schulergänzende Kinderbetreuung an. Im Schülerhort mit Mittagstisch werden Kinder ab Kindergarten Eintritt bis zur Mittelstufe betreut. Nach Möglichkeit werden bei Bedarf auch ältere Kinder bzw. Jugendliche aufgenommen. Der Schülerhort ist geöffnet von Montag - Freitag. An der Musikschule Werdenberg - deren Träger die Schulgemeinden der Region Werdenberg sind - erhalten Kinder einen freiwilligen Instrumentalunterricht zu günstigen Bedingungen.

## WOHNEN & ARBEITEN.

Grabs ist eine Gemeinde mit überdurchschnittlicher Wohnqualität, wunderbarem Naherholungsraum und attraktiver Verkehrslage. In Grabs ist Wohnen und Arbeiten in einem nahen Umfeld möglich. Das Arbeitsangebot in Grabs und Umgebung zeichnet sich heute durch eine gesunde Vielfalt von Betrieben aus allen Wirtschaftssektoren aus. Wie mancherorts hat vor allem der Dienstleistungsbereich mit Arbeitsangeboten in allen Facetten des Gesundheitsbereiches, des Geld- und Treuhandwesens sowie in vielen Sparten der Administration und Verwaltung stark zugelegt, aber auch viele Industriegebiete. Der grösste Arbeitgeber im Dorf ist indes der Industrie-

betrieb PAGO AG; ein weltweit operierendes Unternehmen im Bereich Etiketten und Etikettiertechnik. Daneben haben sich zahlreiche kleinere und mittlere Unternehmungen aus diversen Branchen fest im Arbeitsleben etabliert. So etwa im Baugewerbe, in zahlreichen Holzverarbeitenden Betrieben, in der Maschinenindustrie und ihren Zulieferern, in der Heizungs- und Lüftungstechnik, im Sektor Druck und Grafik, in der Computertechnologie sowie in vielen handwerklichen Betrieben und in der Landwirtschaft. Dank äusserst vielfältiger Struktur finden zahlreiche hoch qualifizierte Arbeitskräfte attraktive Stellen in allen Wirtschaftssektoren.

# Die Besonderheiten Ihres neuen Zuhauses.



Die Grundrisse, der Ausbaustandard und die geografische Lage erlauben uns, Ihnen ein Eigenheim im gehobenen Standard anzubieten.

Die ausgefeilten Grundrisse sind Teil eines wohldurchdachten Wohnkonzeptes und unterstreichen die jahrlange Erfahrung unserer beiden Architekten.

Besonders hervorheben möchten wir die Lage der Häuser. Sie gehören zur Toplage in Grabs. Ein Augenschein vor Ort wird Sie überzeugen.

Minergie garantiert eine ökologische wie ökonomische Energieversorgung.

Für ein angenehmes Wohnklima ist die Komfortlüftung ein Muss.

Der Überbauung haben wir den Namen »ALTE GLOCKE AM MÜHLBACH« verliehen. Damit wir dem Namen gerecht werden, erhält jeder Käufer und Erstmietler ein bronzenes Glöckchen geschenkt.

Des weiteren erhält jede Wohnung einen Waschturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler.

Ein Hauch von Luxus versprüht das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und zusätzlicher Dusche.

Multi-Media-Anschlüsse gehören heute in jedem Zimmer zu einem gehobenen Standard.

Alle 3 ½- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine moderne Kochinsel.

Gedeckte Aussensitzplätze sind ein Teil der ausgefeilten Grundrisse.

Elektroautos und Elektrovelos werden in Zukunft teil unserer Gesellschaft. Zukunftsweisend sehen wir Leerrohre in der Tiefgarage vor. Im Veloraum sind fünf E-Bike-Ladestationen vorgesehen.

Autos werden immer breiter. Wir bauen für Sie überbreite Parkplätze. Sie sind 2,70 m breit und teilweise breiter.

Viele weitere Feinheiten warten auf Sie, die wir Ihnen gerne persönlich bei einer Wohnungsbesichtigung vorstellen.

## TIEFGARAGE & VELORAUM

In der Tiefgarage werden Leerrohre für spätere Ladestationen für E-Autos eingezogen.

## ELEKTROANLAGEN

Multi-Media-Anschluss in jeder Wohnung. Bestückung von Lampenstellen, Steckdosen und Schalter nach heutigem Standard gemäss Fachplaner. LED-Einbaudeckenlampen im Bereich Treppenhaus, Wohnungskorridor, Aussensitzplätze. Alle grossen Storen sind elektrisch bedienbar.

## WANDBELÄGE

Wohn- und Schlafräume Weissputz oder mineralischer Abrieb. In den Nassräumen Wand-Keramik-Platten (Wände bis zur Decke).

## HEIZUNGSANLAGE

Wärmepumpe für Niedertemperatur-Bodenheizung. Als Lüftung ist eine Komfortlüftung vorgesehen. Die Abluft wird in den Keller und zur Warmwassergewinnung über eine weitere Wärmepumpe geführt. (Minergie-Standard)

## SANITÄRANLAGE

Alle Apparate sind in Keramik weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Spiegelschränke in allen Nasszellen. Duschen mit Glasschiebetüren. Alle Wohnungen erhalten eine Waschmaschine und einen Tumbler. Zimmertüren: Kunstharzbeschichtete mittelschwere Ausführung, Stahlzargen.

# Ausbau Tiefgarage und Wohnungen.

## KÜCHEN

Hochwertige Markenküche mit hochglanz kunststoffbelegten Fronten, Abdeckungen in Naturstein. Preisklasse III., Glaskeramikherd, Dampfzug, Hochliegender Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank 160 lt. mit Tiefkühlfach.

## BÖDEN

Schwimmende Unterlagsböden auf thermischer und schalldämmender Unterlage. Feinsteinzeugplatten in Eingangsbereich, Korridor, Küche und Nasszellen. Parkett in den Schlafräumen. Im Wohnbereich Parkett oder Feinsteinzeugplatten. Balkon in Beton, Aussensitzplätze und Terrassen Gartenplatten.

## TÜR- & SCHLISSANLAGE

Hauseingangstür: 76 mm schalldämmendes Türblatt mit umlaufender Gummidichtung, dreifach Punktverschluss. Türen sind auf Stahlzargen montiert. Kaba-Star Schliessanlage oder gleichwertiges.

## Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Inhalte dieses Prospekts wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Verlässlichkeit, Brauchbarkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt die Steinecoplus AG jedoch keine Gewähr. Der jeweilige Interessent ist daher grundsätzlich angehalten und verpflichtet Einsicht in den Baubeschrieb zu nehmen.



## Der Rohbau.



### DAS MAUERWERK

Untergeschoss, Gebäudeaussenwände in armiertem Beton, Trennwände teilweise Kalksandstein. Gebäudeaussenwände über Terrain aus Backstein 15 cm und Isolation 18 cm (Minergiekonform). Wohnungstrennwände 25 cm Eisenbeton. Zimmerwände in Backstein oder Trockenbauweise wo nicht-tragend.

### DIE DECKEN

Alle Geschosdecken aus Stahlbeton (min. 24 cm stark). Wohnungsdecken Weissputz. Garage, Keller, Balkone aus Beton roh.

### DIE FENSTER

Fenster in Kunststoff mit Isolierglas 3-fach, U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K. Fenster in Nasszellen mit Strukturen (Sichtschutz).

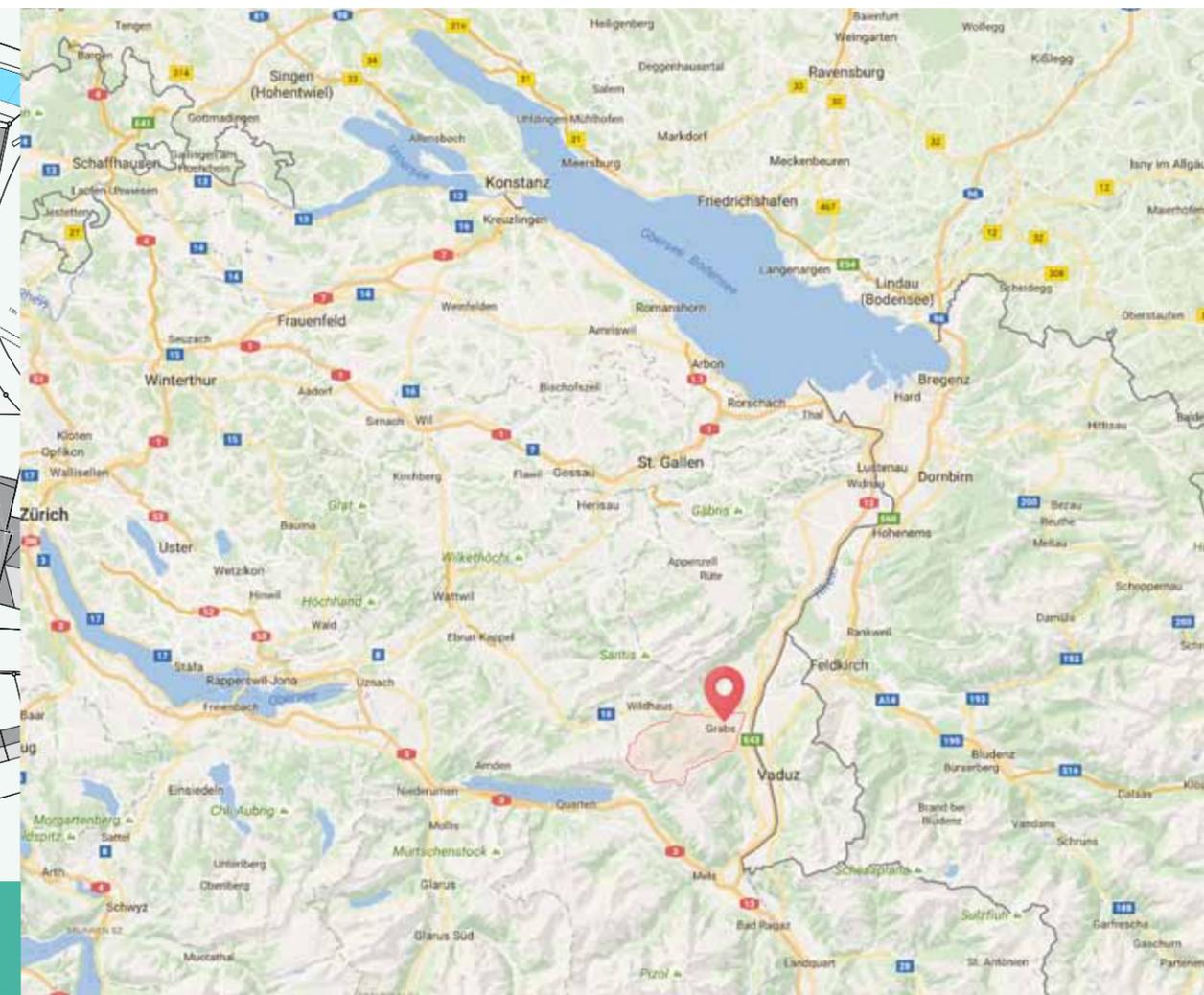
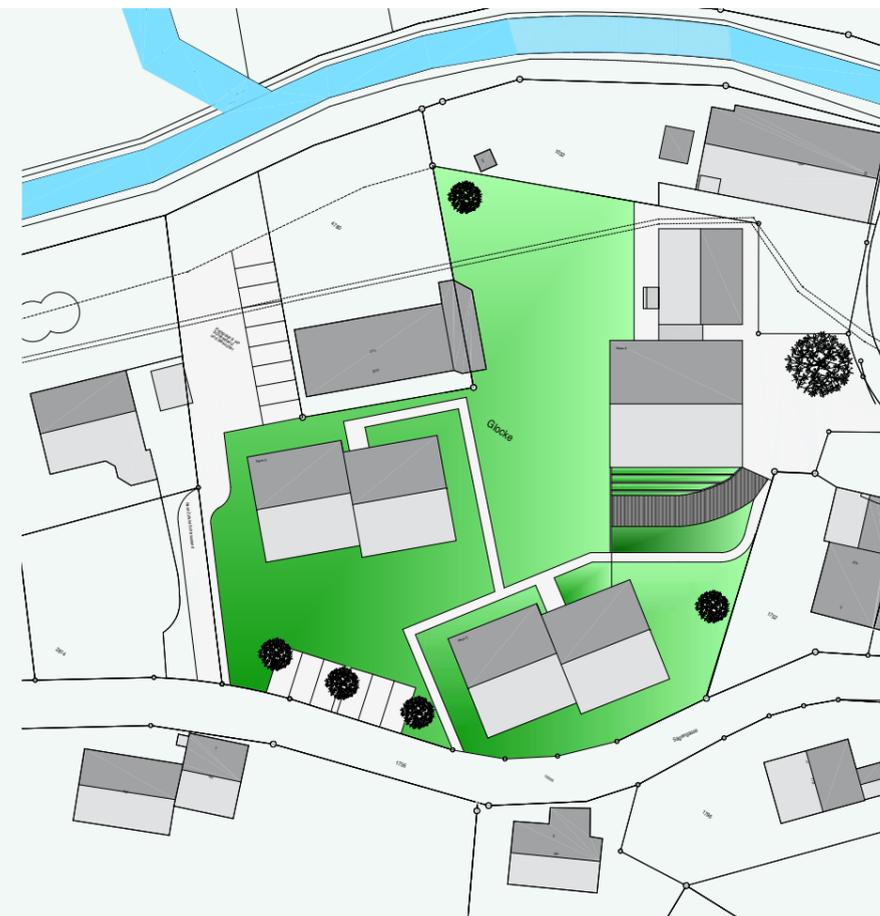
### DAS DACH

Holzkonstruktion mit folgendem Aufbau (von Innen): Sichttäfer weiss lasiert, Dampfbremse, 24 cm Isolation zwischen den Sparren, 2,4 cm Spannplatte, fugenloses Unterdach, 6 cm Konterlattung, Ziegellattung, Tonziegel.

### DIE SPENGLERARBEITEN

Rinnen Ablaufrohre, Einfassungen, etc. aus korrosionsbeständigem Chromnickelstahl.

## Anfahrtsplan zur Besichtigung.



**IHRE NEUE ADRESSE**  
9472 Grabs // Dorfstrasse 27



**Wir sind Ihr Partner, wenn es um Ihr Zuhause geht und stehen Ihnen sehr gerne bei Ihren Fragen zur Verfügung.**



## VERKAUF

STEINECOplus  
Marco Steiner  
Quaderstrasse 7  
CH 7000 Chur

+41 (0) 81 511 01 09  
info@STEINECOplus.ch  
www.STEINECOplus.ch

## ARCHITEKTUR & RAUMPLANUNG

Paul Erhart  
Dipl. Baumeister, Dipl. Architekt HTL  
Süsswinkelgasse 16  
CH 7000 Chur

+41 (0) 81 252 60 10  
+41 (0) 79 476 53 72

Urs Mugwyler  
Dipl. Architekt HTL / Raumplaner  
Oberalpstrasse 35  
CH 7000 Chur

+41 (0) 81 534 55 40  
info@mmar.ch

## BAULEITUNG

M.T. Architektur & Bauleitungen GmbH  
Robert Tönz  
Via Isla 37  
CH 7151 Schluein

+41 (0) 81 925 37 12  
+41 (0) 79 423 10 54  
info@mt-bauleitungen.ch