

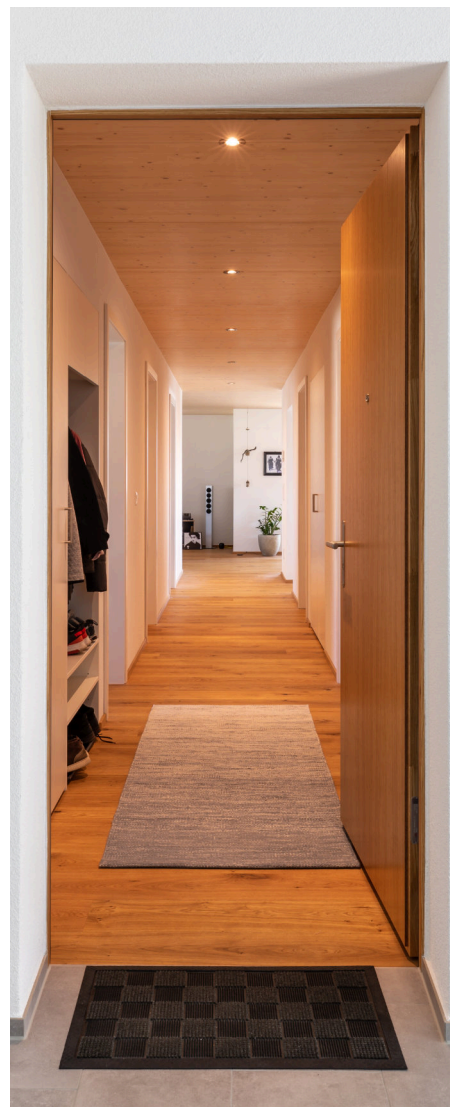
# Chrüzberg

## Holzhüser



# INHALT

- 3 Visualisierungen
- 5 Wohnen i da Chrüzberg
- 6 Referenzbilder
- 8 Das Dorf
- 9 Situation
- 10 Grundrisse Haus Hoher Kasten  
Eigentumswohnungen
- 14 Referenzbilder
- 16 Kurzbaubeschrieb
- 18 Budgetpositionen und Preise
- 19 Über uns
- 20 Kontakt





- nur sechs Eigentümer im Gebäude
- keine reine Mehrfamilienhaus Überbauung
- ruhige Lage, nicht direkt an der Strasse

- schnelle Anbindung an die Autobahn
- gute Infrastruktur in der näheren Umgebung
- Schulanlagen und Freibad in Gehdistanz



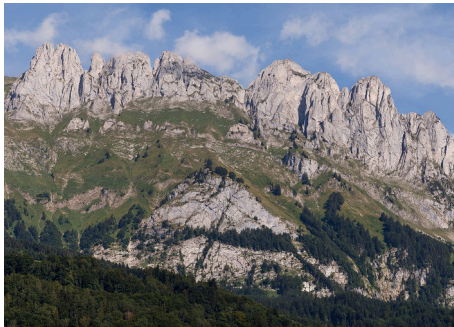
# WOHNEN I DA CHRÜZBERG

Mitten im Zentrum von Salez entstehen sechs freundliche Holzbaueigentumswohnungen, eingebettet in eine neu geplante Umgebung.

Das Mehrfamilienhaus «Hoher Kasten» ist Teil einer durchdachten, nachhaltigen und ökologischen Überbauung welche in Holzelementbauweise geplant wird: In südlicher Richtung entsteht mit gebührendem Abstand das Mietshaus «Staubern», im Westen auf der offenen Wiese werden fünf Einfamilienhäuser und im Norden ein kleines Mietshaus mit sieben Wohnungen entstehen. Die Einfamilienhäuser werden die Gesamtüberbauung wunderbar auf und geben dem Ganzen ein lockeres Erscheinungsbild. Die vorgehängten Holzfassaden werden farblich abgestimmt, damit ein schönes Esemble entstehen kann. Die zukünftigen Eigentümer vom «Hohen Kasten» wissen jetzt schon, wie sich ihre zukünftige Umgebung gestalten wird.

Barrierefreie und geradlinige Architektur bietet eine grosse Gestaltungsfreiheit in den jeweiligen Wohnungen. Es können die Nasszellen, die Grösse und die Anzahl der Zimmer bis zu einem gewissen Masse den individuellen Wünschen angepasst werden. Über die verschiedenen Möglichkeiten der Ausbauwünsche geben wir ihnen sehr gerne Auskunft.

Die vorgehängte Fassade und die natürlichen Dämmmaterialien bieten einen hervorragenden sommerlichen Wärmeschutz, welchen die vorgelagerten, gegen Süden ausgerichteten Balkone zusätzlich verbessern.



Quelle: Wikipedia

Auf hochwertige, natürliche Materialien, grosse Holz-Metall-Fenster und geräumige Terrassen legen wir in gewünschter 4D Holzarchitektur Manier besonderen Wert. Einen grossen Tisch, kombiniert mit einer gemütlichen Lounge und wenn gewünscht Topfpflanzen lassen sich problemlos auf der Aussenfläche organisieren. Polster und weitere Utensilien finden Platz in den jeweiligen Abstellräumen.

Die übersichtliche Tiefgarage bietet viel Platz und je zwei Auto-Abstellplätze pro Wohnung. Separat stehen zwei überlange Autoabstellplätze zum Verkauf, welche jeweils mit eigenem Tor geschlossen werden könnten. Vier Hobbyräume mit natürlicher Belichtung stehen separat zur Verfügung. Für einen Grundausbau der «E-Mobility» wird ebenfalls gesorgt und vorbereitet. Fahrräder können bequem im vorgesehenen Fahrradraum abgestellt werden.

Ob als gemütlich, grosse Wohnung für das Pensionsalter oder als Familienwohnung. Der Standort und die Flexibilität der Wohnungen bieten vielerlei Möglichkeiten.

Im Detail liegt die Kraft.



- Klarheit über zukünftige Bautätigkeiten in der Nachbarschaft
- saubere Trennung dank eigener Tiefgarage
- Holzbauweise mit natürlichen Materialien

- sommerlicher Wärmeschutz mit Holzfassade
- unterhaltsarme Konstruktion
- grosse Terrasse inkl. Abstellraum
- E-Mobility Grundausbau



# DAS DORF

## KLEIN ABER FEIN

Die geplanten Chrüzberg Holzhäuser in Salez liegt im Gebiet Bärelloch welches zentral und doch ruhig gelegen ist. Salez ist eine eigene Ortsgemeinde in der politischen Gemeinde Sennwald.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie bequem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, ein Restaurant, die Oberstufe oder das Freibad. Der Kindergarten und die Primarschule von Salez ist mit Frümsen zusammengeschlossen. Alle Schulstandorte sind in wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Schulbus erreichbar.

Der Anschluss an das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz ist durch die nahe Bushaltestelle an der Hauptstrasse und den weit entfernten Bahnhof jederzeit gewährleistet. Gut drei Minuten entfernt ist der Autobahnanschluss an die A13 in Sennwald.



## DISTANZ ZU

Bushaltestelle	120 m
Bahnhof	610 m
Autobahnanschluss A13 Sennwald	2.3 km
Autobahnanschluss A13 Haag	3.3 km
Lebensmittel / Bäcker	120 m
Metzgerei	170 m
Restaurant	170 m
Kindergarten	230 m
Primarschule	680 m / 2.6 km
Oberstufe	680 m
Freibad	900 m





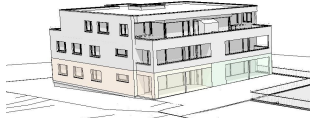
# SITUATION

- beste Südausrichtung
- grosszügiger Gebäudeabstand
- Privatsphäre



# ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 1 UND WOHNUNG 2

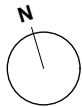


### W1-A, 4.5-Zimmerwohnung

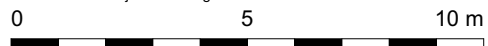
Aussen-Nutzfläche	27.53 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche	49.00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	127.62 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>204.15 m<sup>2</sup></b>

### W2-A, 4.5-Zimmerwohnung

Aussen-Nutzfläche	27.53 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche	49.00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	127.62 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>204.15 m<sup>2</sup></b>



M160 - Wohnfläche = Nettowohnfläche:  
(Innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände)  
- Projektänderungen bleiben vorbehalten!



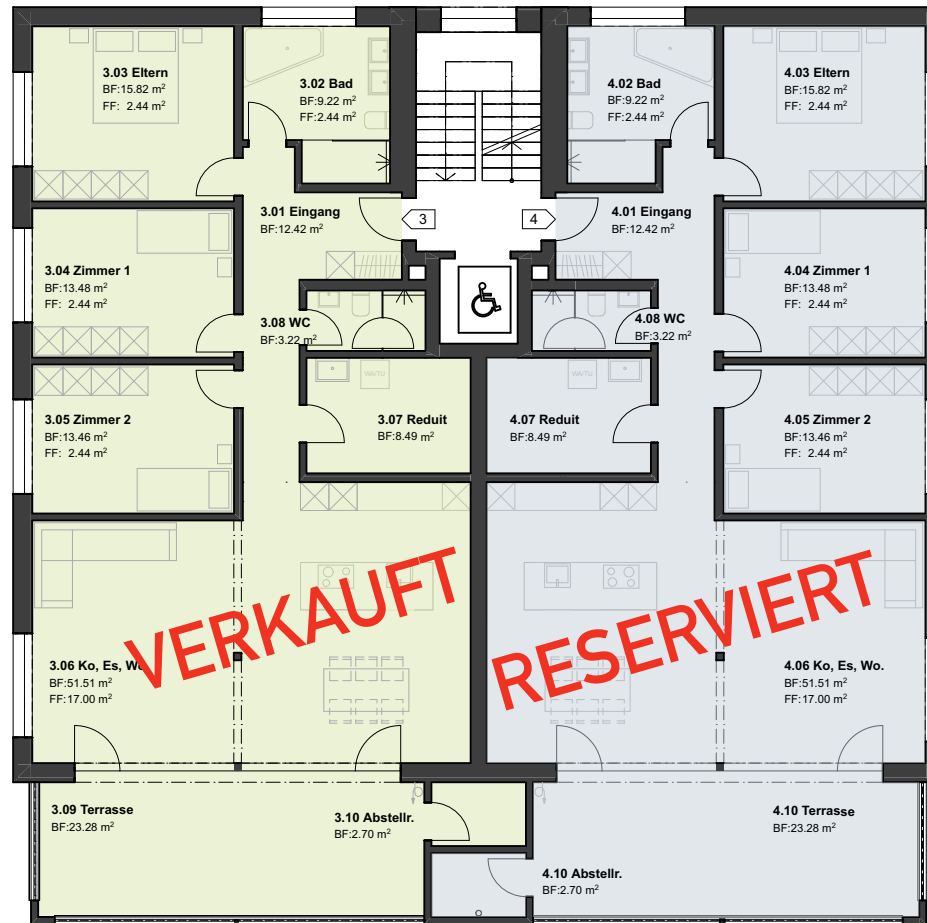
# OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 3 UND WOHNUNG 4



<b>W3-A, 4.5-Zimmerwohnung</b>	
Aussen-Nutzfläche	25.98 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	127.62 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>153.60 m<sup>2</sup></b>

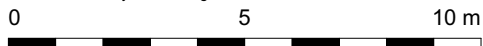
<b>W4-A, 4.5-Zimmerwohnung</b>	
Aussen-Nutzfläche	25.98 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	127.62 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>153.60 m<sup>2</sup></b>



**VERKAUFT**

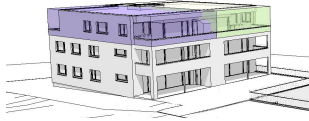
**RESERVIERT**

M160 - Wohnfläche = Nettowohnfläche:  
(Innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände)  
- Projektänderungen bleiben vorbehalten!



# ATTIKA

## WOHNUNG 5 UND WOHNUNG 6

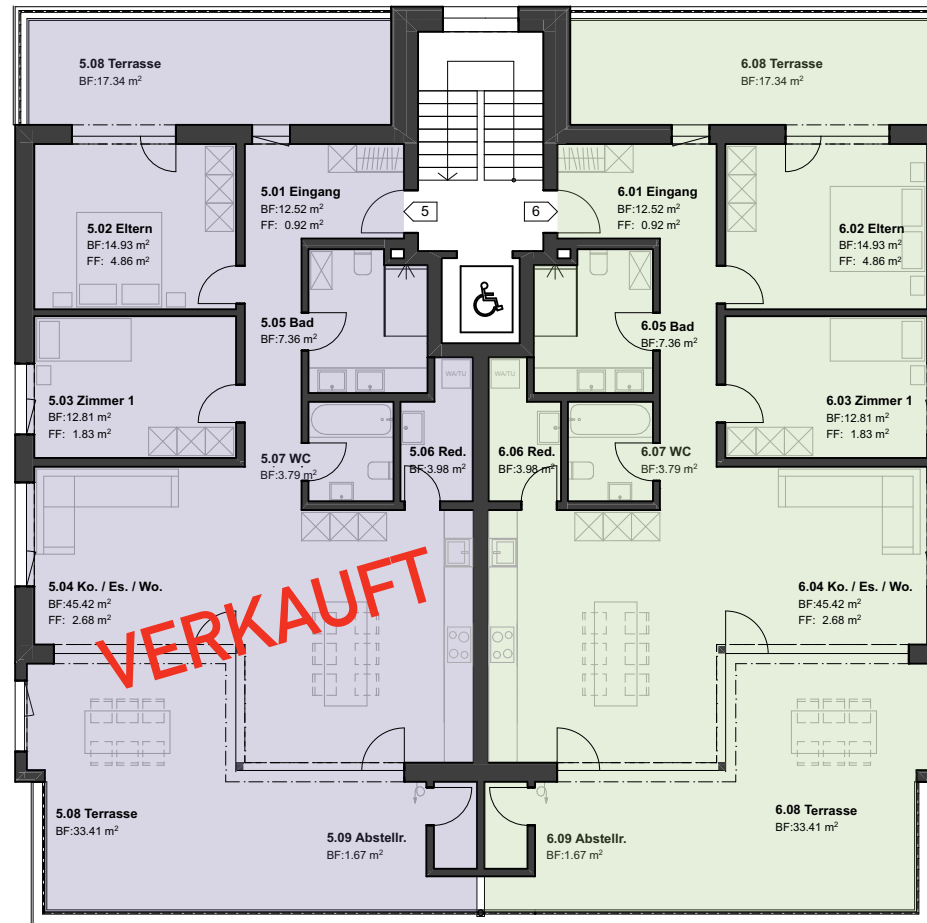


### W5-A, 3.5-Zimmerwohnung

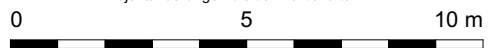
Aussen-Nutzfläche 52.42 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche 100.81 m<sup>2</sup>  
**Total: 153.23 m<sup>2</sup>**

### W6-A, 3.5-Zimmerwohnung

Aussen-Nutzfläche 52.42 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche 100.81 m<sup>2</sup>  
**Total: 153.23 m<sup>2</sup>**



M160 - Wohnfläche = Nettowohnfläche:  
 (Innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände)  
 - Projektänderungen bleiben vorbehalten!

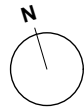


# UNTERGESCHOSS

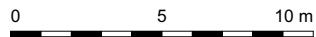
## TIEFGARAGE, KELLER UND HOBBY

**Hobbyräume**  
 - Fläche 12 m<sup>2</sup>  
 - natürlich belichtet  
 - abschliessbar

**Parkplatz PW überlang**  
 - Grösse mind. 3.60 x 7.10m  
 - natürlich belichtet  
 - auf Wunsch abschliessbar



M250 - Projektänderungen bleiben Vorbehalten





- Heizsystem: Wärmepumpe mit Erdsondenbohrung und PV-Anlage
- jede Wohnung besitzt ein Reduit in der Wohnung
- zusätzliche Hobbyräume
- barrierefrei

- je ein Kellerabteil nahe zum Treppenhaus
- hohe Budgetpreise gemäss separater Auflistung
- Bezug ca. Sommer 2025



# 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 wohlige Raumgefühl ergibt.

Gegen aussen wird 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 mit Erdsondenbohrung die im Technikraum aufgestellt ist. 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.

## EINBAUKÜCHE

Einbauküche mit Glaskeramik-Kochfeld und Umluftabzug, Combi-Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spülbecken, Arbeitsflächen in Naturstein. Fronten und Griffe nach Kollektion des Unternehmers. Budgetbetrag für die Einbauküche inkl. Apparate gemäss Küchenplan.

## LIFT

Personenlift von der Tiefgarage bis ins Attika, rollstuhlgängig.



## WANDBELÄGE

Sämtliche Innen- und Aussenwände in den Wohnungen sind als Gipsständerwände geplant.

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

## DECKENBELÄGE

Sichtbare Holzdecken mit einem UV-Schutz behandelt. Im kompletten Untergeschoss rohe Stahlbetondecken.

## INNENTÜREN

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

Wohnungseingangstüren mit Spion und Dreipunkt-Verriegelung, wo notwendig Brandschutztüren.

## GARDEROBE

Als Einbau, Garderobenmöbel nach Ihren Wünschen gemäss Budget.

## TREPPENANLAGE

Treppenläufe in Stahlbeton und mit Platten belegt.

## BODENBELÄGE

Budgetbetrag für Fertigparkett, vollflächig geklebt oder Plattenbeläge.

## BEZUG

Voraussichtlicher Bezugstermin: ca. Sommer 2025.

## REFERENZEN

MFH Schelmengässli, Grabs (Fertigstellung Mai 2018)

MFH Stegweg, Oberriet (Fertigstellung November 2018)

MFH Deiss, Rebstein (Fertigstellung März 2021)

MFH Steinbock, Sevelen (Fertigstellung August 2023)

## 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 Wohnen, Essen, Kochen, Eingang, Zimmer und Reduit

Fr. 130.-/ m2

Keramik-Plattenbeläge in Bäder  
Boden- und Wandplatten haben den gleichen Budgetpreis.

Fr. 130.-/ m2

## SANITÄRAPPARATE

Budgetpreise inkl. MwSt. und Lieferkosten  
Apparate inkl. Waschtischmöbel

3.5 Zimmer-Wohnung  
4.5 Zimmer-Wohnung

Fr. 17'600.-

Fr. 17'300.-

## KÜCHEN

Budgetpreise inkl. MwSt. Geräten und Montage  
3.5 und 4.5 Zimmer-Wohnung

Fr. 25'000.-

## SCHREINER

Budgetpreise inkl. MwSt. Möbel und Montage

Fr. 2'500.-

## WOHNUNG      WOHNFLÄCHE      TERRASSE      ABSTELLR.      PREIS

1	4.5 Zimmer EG	127.6 m2	24.8 m2	2.7 m2	Fr. 845'000.-
2	4.5 Zimmer EG	127.6 m2	24.8 m2	2.7 m2	VERKAUFT
3	4.5 Zimmer OG	127.6 m2	23.3 m2	2.7 m2	VERKAUFT
4	4.5 Zimmer OG	127.6 m2	23.3 m2	2.7 m2	RESERVIERT
5	3.5 Zimmer Attika	100.8 m2	50.7 m2	1.7 m2	VERKAUFT
6	3.5 Zimmer Attika	100.8 m2	50.7 m2	1.7 m2	Fr. 850'000.-

Parkplatz PW Tiefgarage

Fr. 35'000.-

Hobbyraum bei Parkplatz

Fr. 30'000.-

Parkplatz PW Tiefgarage mit Abstellfläche

Fr. 60'000.-

## 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.



# 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 entstehen auch unsere Wohnungen der Chrüzberg Holzhüser in Salez. Gerne informieren wir Sie persönlich über alles Wissenswerte und Ihre Kaufmöglichkeiten.



## 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



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