



Wohnen im Bruggenpark

9014 St.Gallen

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13a
8580 Amriswil
Tel. 071 414 50 60

Amriswil | St.Gallen | Wil

Vertrauen seit 1978.

THOMA 
IMMOBILIEN TREUHAND





Wohnen im Bruggenpark

Wohnen in St.Gallen	4
Wohnen im Bruggenpark	6
Situationsplan	8
Untergeschoss Haus A	10
Sockelgeschoss	11
Grundrisspläne Haus A	12
Untergeschoss Haus C	16
Grundrisspläne Haus C	17
Kurzbaubeschrieb	20
Allgemeine Bestimmungen	22



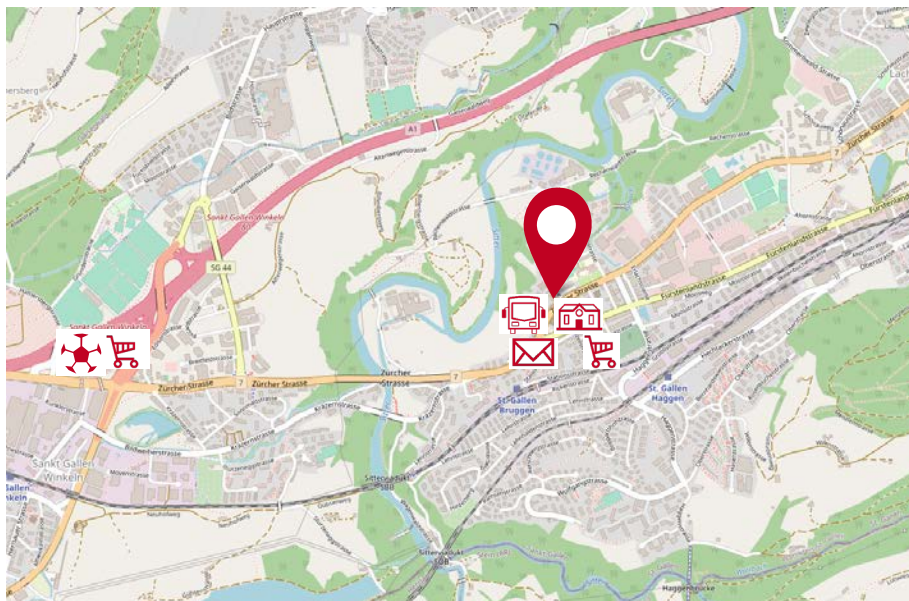
Besuchen Sie unsere Projektwebseite:
www.bruggenpark-sg.ch

Wohnen in St.Gallen

Heimat ist, wo das Herz ist.

Der Legende nach wurde St.Gallen im Jahr 612 durch den irischen oder elsässischen Mönch "Gallus" gegründet. In der Gesellschaft widerspiegelt sich bis heute die kulturelle Vielfalt. Für junge Menschen, ältere Generationen, für Alteingesessene wie auch für Zugezogene wurde die Kantonshauptstadt zum Inbegriff von Heimat.





Legende

-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Schule / Kindergarten
-  Post
-  Bus
-  Kybunpark

Distanzen mit Auto

Autobahnzubringer	5 min
Säntispark	5 min
Cinema Cinedome	5 min
Schwimmbad Lerchenfeld	5 min
Bahnhof St. Gallen	7 min

Distanzen zu Fuss

Schulen	5-10 min
Post Bruggen	5 min
Einkaufsmöglichkeiten	5-10 min

Diverse Bushaltestellen in Gehdistanz.

St.Gallen ist die Stadt der kurzen Wege. Das Stadtzentrum verwöhnt seine Besucherinnen und Besucher mit einer historischen Altstadt-Architektur, dem als UNESCO Weltkulturerbe ausgezeichneten Stiftsbezirk.

Plätze mit gemütlichen Restaurants, idyllische Parkanlagen, Shopping-Meilen und ruhige Altstadt-Gassen sind in Gehdistanz. Die Naherholungsgebiete sind zu Fuss oder in kürzester Zeit mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. St.Gallen bietet zugleich alle Annehmlichkeiten einer Grosstadt. In den Gebieten rund um das Stadtzentrum finden sich Einkaufs- und Freizeitzentren mit umfassendem Angebot.

Bei aller Überschaubarkeit ist St.Gallen weltoffen und international. Verschiedenste Bevölkerungsgruppen und Nationalitäten leben zusammen. In der Stadt mischen sich Jung und Alt, Touristen und Einheimische.

Die Stadt St.Gallen bietet den Schülerinnen und Schülern auch ein abwechslungsreiches Freizeit- und Ferienangebot.

In den freiwilligen Kursen von Kunst und Handwerk zum Beispiel können Schulkinder ihre handwerklichen Fähigkeiten ausleben. Kursleitende sind speziell ausgebildete Lehr- und Fachpersonen.

Die Angebote der Offenen Arbeit mit Kindern richten sich ebenfalls an Mädchen und Jungen im Primarschulalter. Hier können Kinder ohne vorherige Anmeldung mitmachen und sie entscheiden selbständig, wie lange sie teilnehmen.

In den Frühlingsferien organisiert die Dienststelle Sport für die vierten bis zehnten Klassen ein sportliches Kursprogramm. In den Sommerferien bietet der Sommerplausch den eine bunte Auswahl an Aktivitäten.

Wohnen im Bruggenpark

modernes Wohnen mit Stil

In grüner Umgebung mitten in der Stadt wohnen: Der Bruggenpark vereint diese Ansprüche in Perfektion. In den 3 geplanten Mehrfamilienhäusern entstehen an der Austrasse und Züricherstrasse 12 hochwertige Eigentumswohnungen (2.5, 4.5 und 5.5 Zimmer) und 7 Mietwohnungen (3.5 und 5.5 Zimmer). Durch die geschickte Anordnung und Planung ist eine gegenseitige Einsicht nicht möglich; die Privatsphäre ist gewährleistet. Die Anlage ist oberirdisch autofrei geplant; in der Tiefgarage stehen den Bewohnern 32 Parkplätze zur Verfügung. Ausserdem sind auch die Abstellräume und Veloparkplätze unterirdisch angeordnet.

Die sehr grosszügig geschnittenen, hellen 4.5-Zimmer Eigentumswohnungen verfügen über ca. 122 m² bis 131 m² Nettowohnfläche. Ausserdem gehört zu jeder Wohnung ein gemütlicher Balkon bzw. ein Sitzplatz, welcher über ein schwellenloses Hebe-Schiebefenster zugänglich ist. Der Wohn-Essbereich inkl. Küche und Kochinsel bietet je nach Wohnungstyp auf über 50 m² viel Platz zum Wohlfühlen, während der Masterbedroom mit eigenem Bad und praktischer Ankleide brilliert. In allen Wohnungen werden hochwertige Materialien für Bodenbeläge und Oberflächen verwendet. Bei den Eigentumswohnungen könnten die Eigentümer/Innen den Innenausbau selbstverständlich mitbestimmen.

Die Überbauung ist äusserst familienfreundlich: Schulen und Kindergärten befinden sich in Gehdistanz. Aber auch Parks wie der beliebte Moosweiher mit Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten und Fitnesscenter sind in nächster Umgebung.

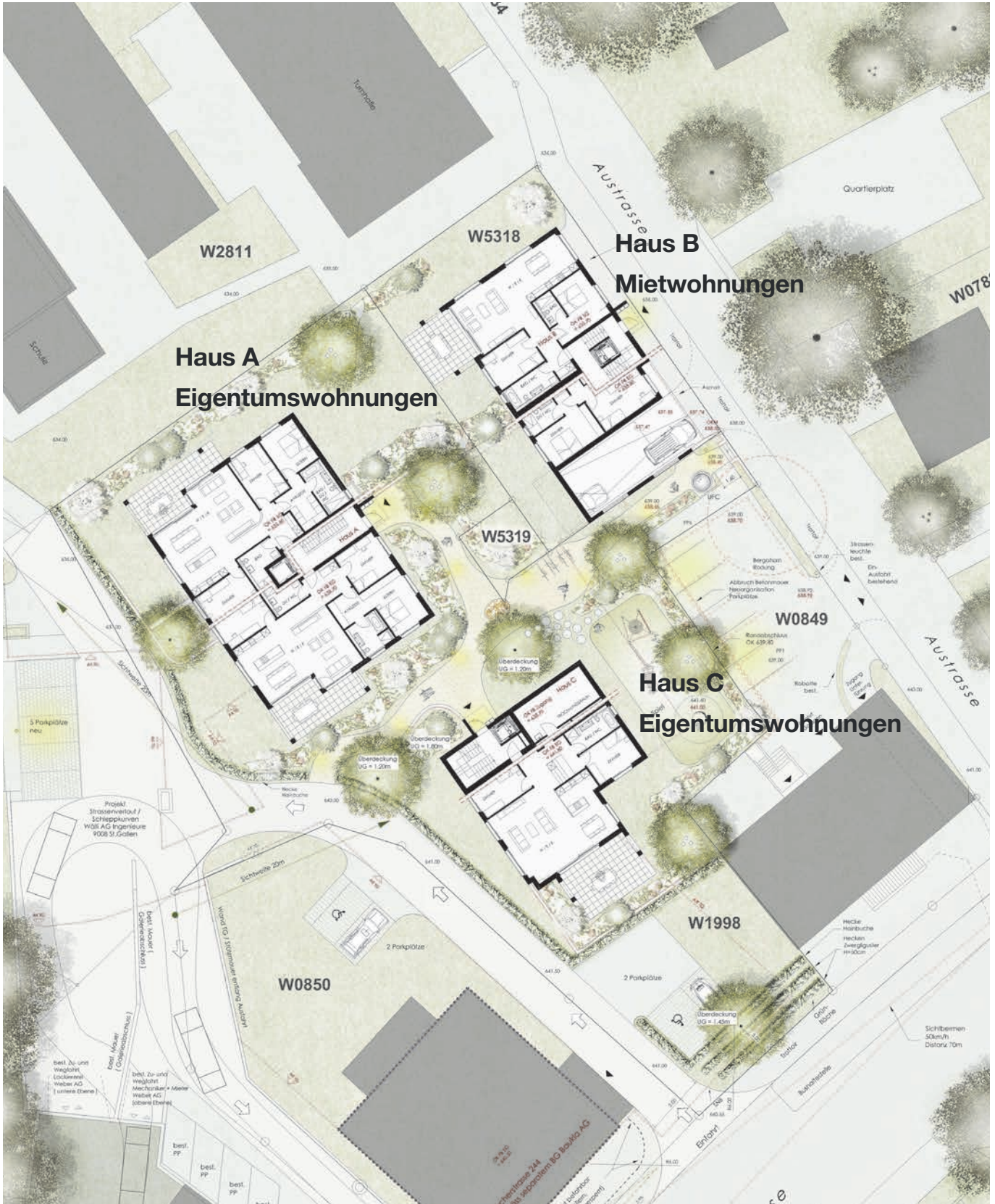
Ihr neues Zuhause befindet sich nur wenige Minuten von den wichtigsten Annehmlichkeiten entfernt, die Ihr Leben noch komfortabler machen. In nur 5 Minuten erreichen Sie die Autobahn Ein-/Ausfahrt, ideal für schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Der beliebte Säntispark ist ebenfalls nur 5 Minuten entfernt – ein Paradies für Freizeit und Entspannung. Für Filmfreunde ist das Cinema Cinedome in nur 5 Minuten zu erreichen, wo Sie die neuesten Blockbuster geniessen können. Und wenn Sie sich sportlich betätigen möchten, ist das Schwimmbad Lerchenfeld ebenfalls nur 5 Minuten entfernt. Geniessen Sie die Vorteile einer optimalen Lage mit bester Anbindung.





Situationsplan

Gesamte Überbauung



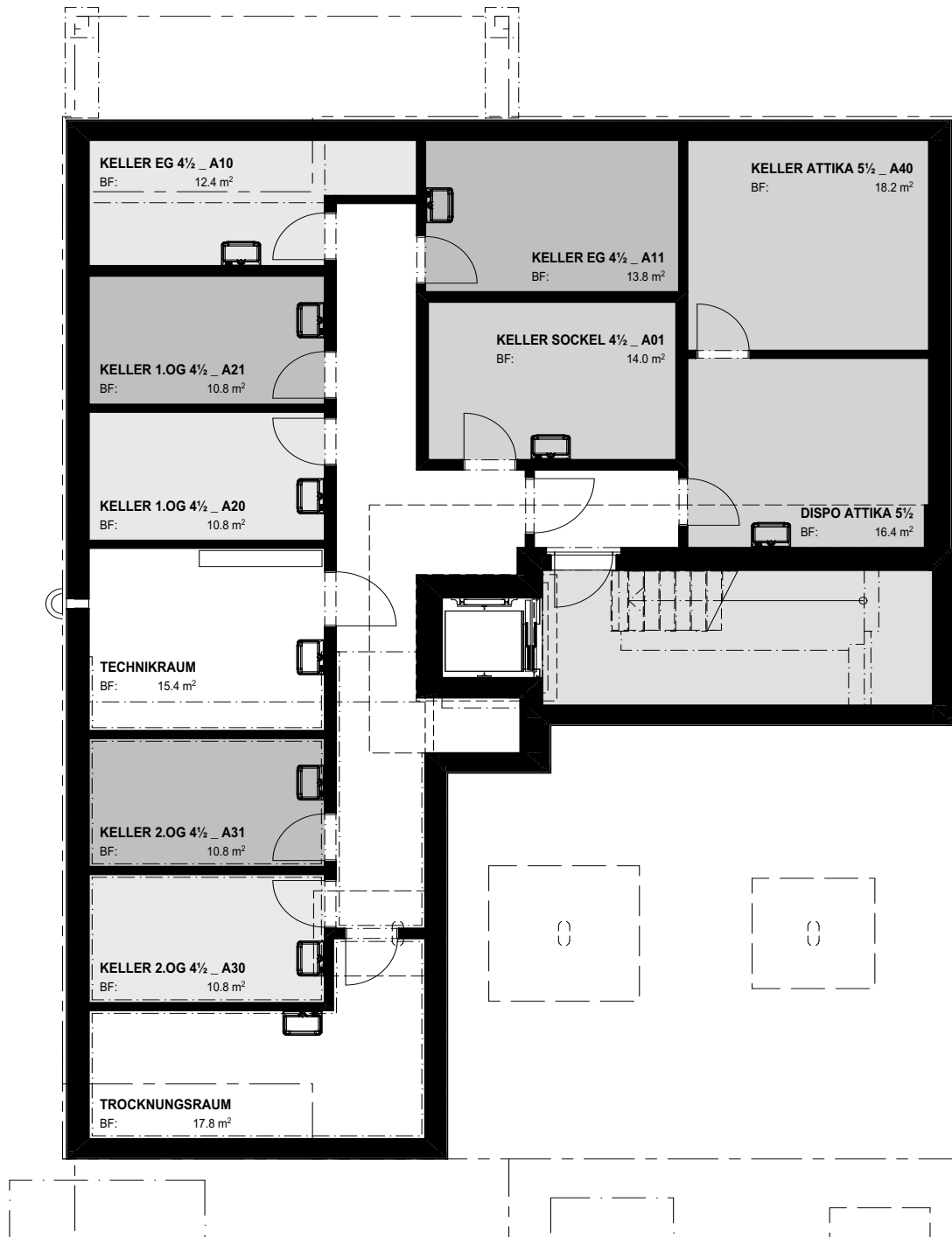
Tiefgarage Haus A + C

Untergeschoss



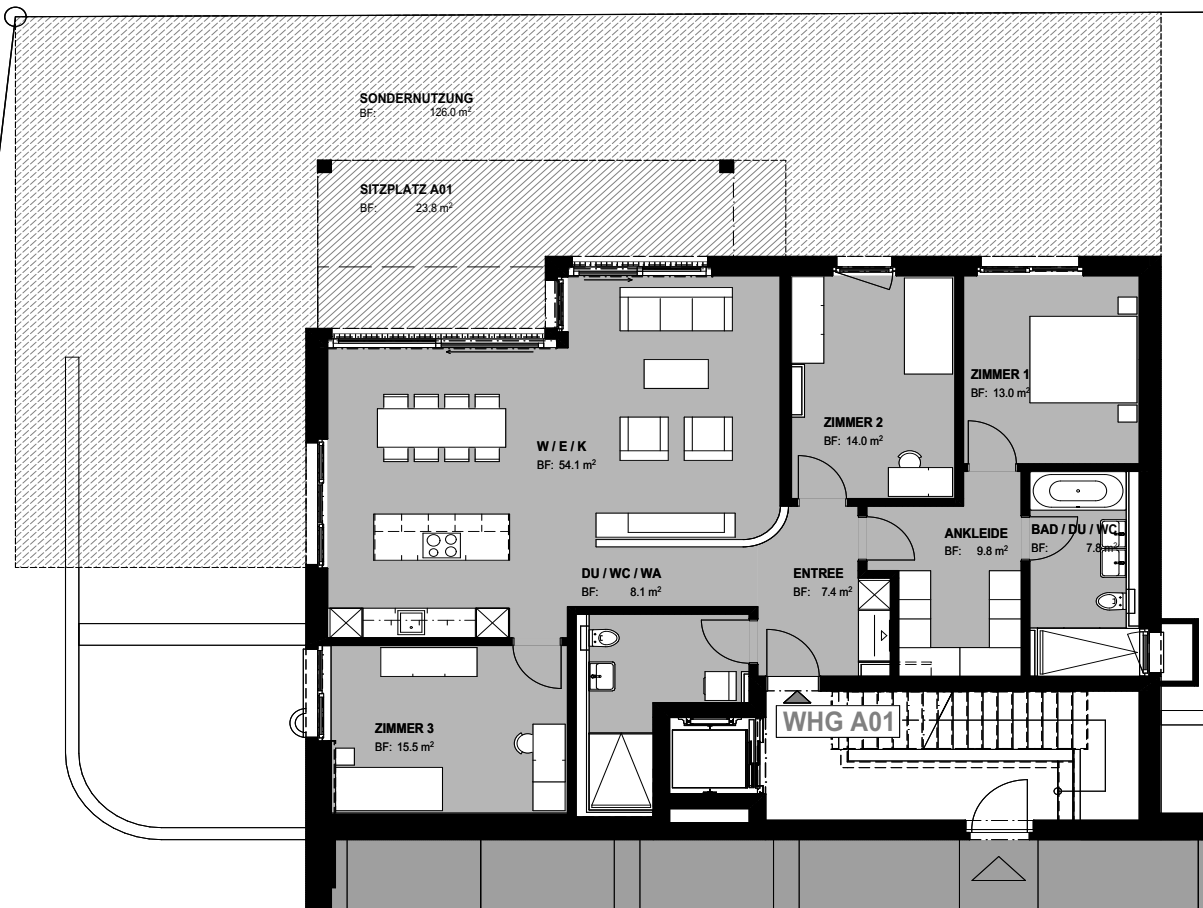
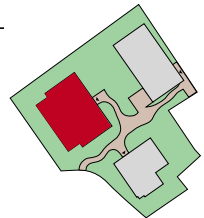
Haus A

Untergeschoss



Haus A

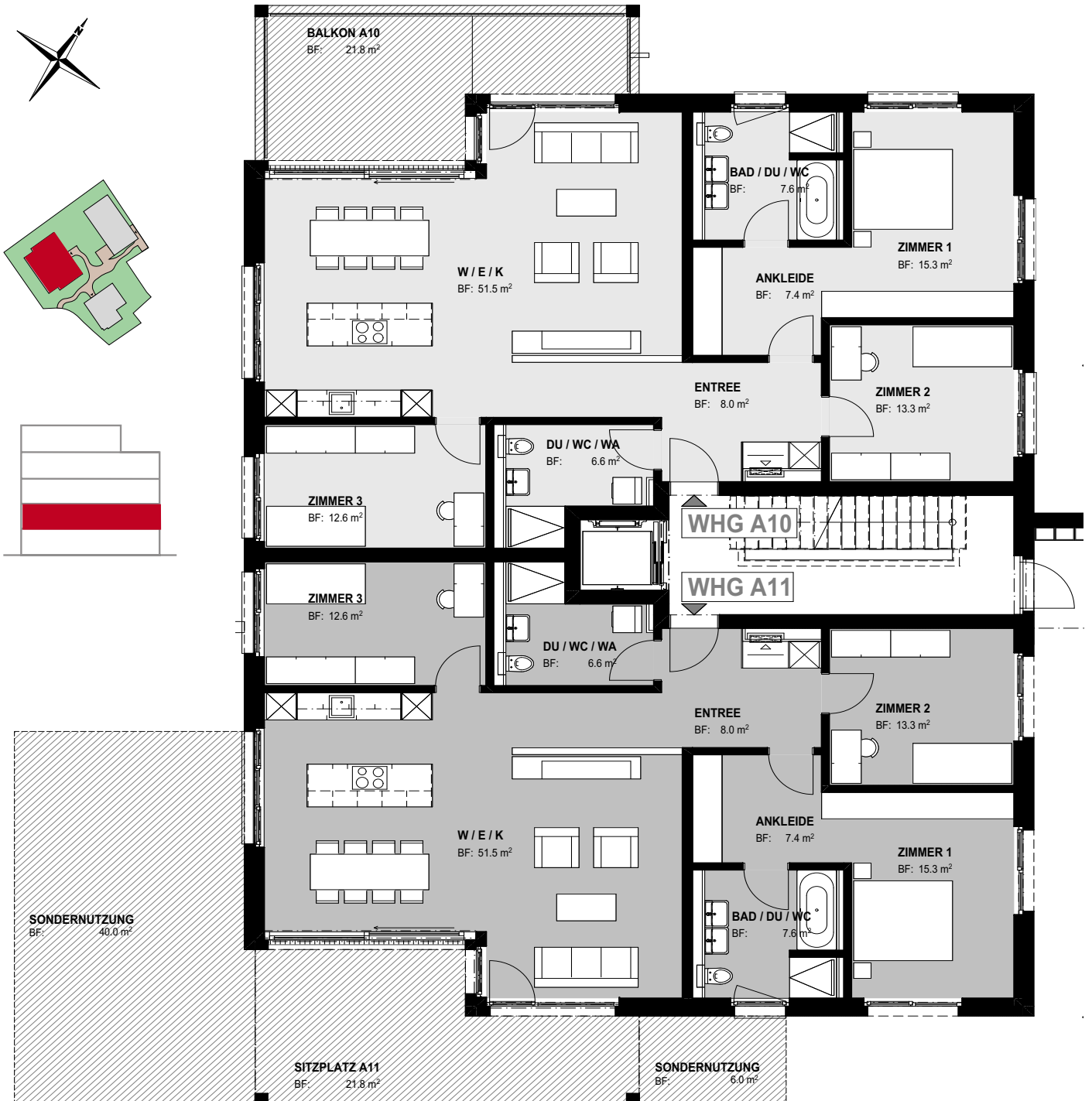
Sockelgeschoss



4.5-Zimmer Wohnung	A01
Nettowoohnfläche	129.7 m ²
Sitzplatz	23.8 m ²
Keller	14.0 m ²
Rasenfläche	126.0 m ²
Raumhöhe	2.50 m

Haus A

Erdgeschoss

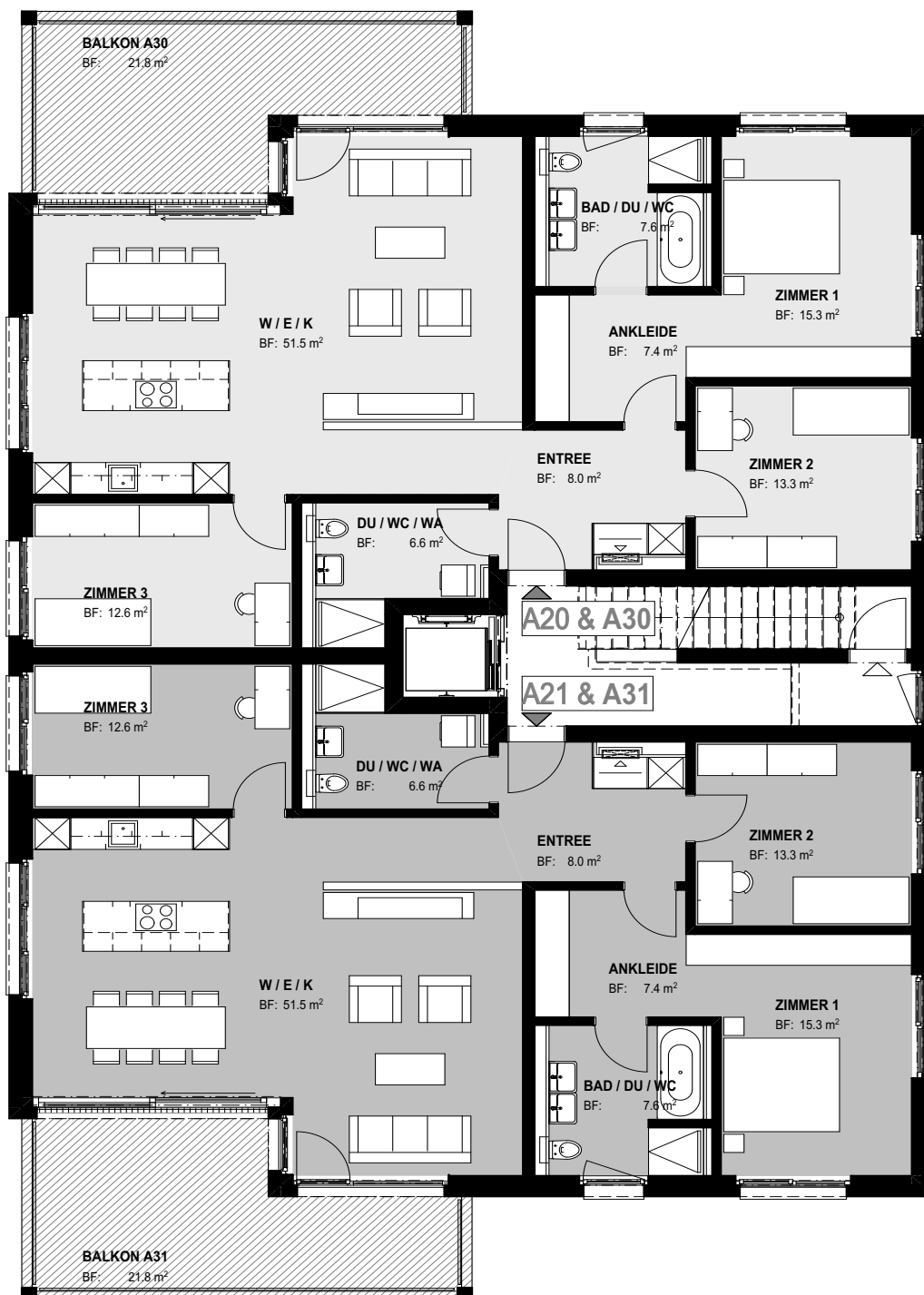


4.5-Zimmer Wohnung	A10
Nettowohnfläche	122.3 m ²
Terrasse/Balkon	21.8 m ²
Keller	12.4 m ²
Raumhöhe	2.50 m

4.5-Zimmer Wohnung	A11
Nettowohnfläche	122.3 m ²
Terrasse/Balkon	21.8 m ²
Keller	13.8 m ²
Raumhöhe	2.50 m
Sondernutzung	46.0 m ²

Haus A

1. und 2. Obergeschoss



4.5-Zimmer Wohnung	A20/A30
Nettowoohnfläche	122.3 m ²
Terrasse/Balkon	21.8 m ²
Keller	10.8 m ²
Raumhöhe	2.50 m

4.5-Zimmer Wohnung	A21/A31
Nettowoohnfläche	122.3 m ²
Terrasse/Balkon	21.8 m ²
Keller	10.8 m ²
Raumhöhe	2.50 m

Haus A

Attikageschoss

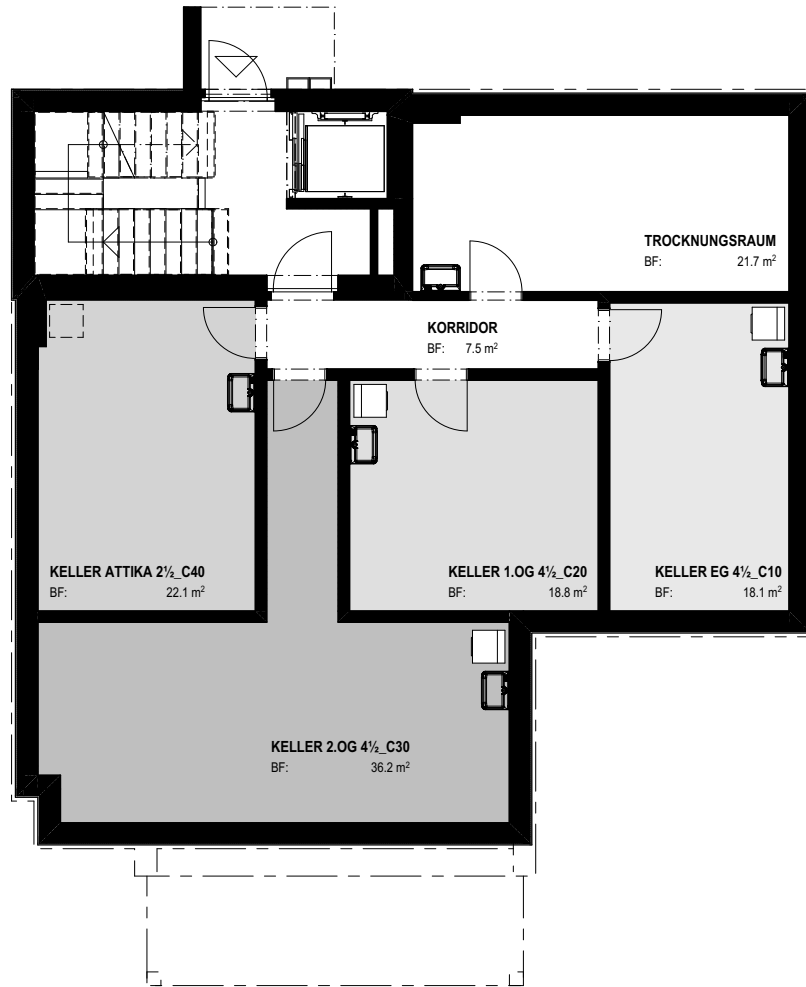


5.5-Zimmer Attika	A40
Nettowohnfläche	152.1 m ²
Dachterrasse	159.9 m ²
Keller	18.2 m ²
Disporaum	16.4 m ²
Raumhöhe	2.50 m



Haus C

Untergeschoss



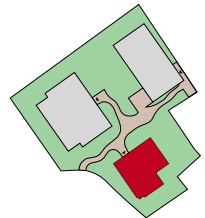
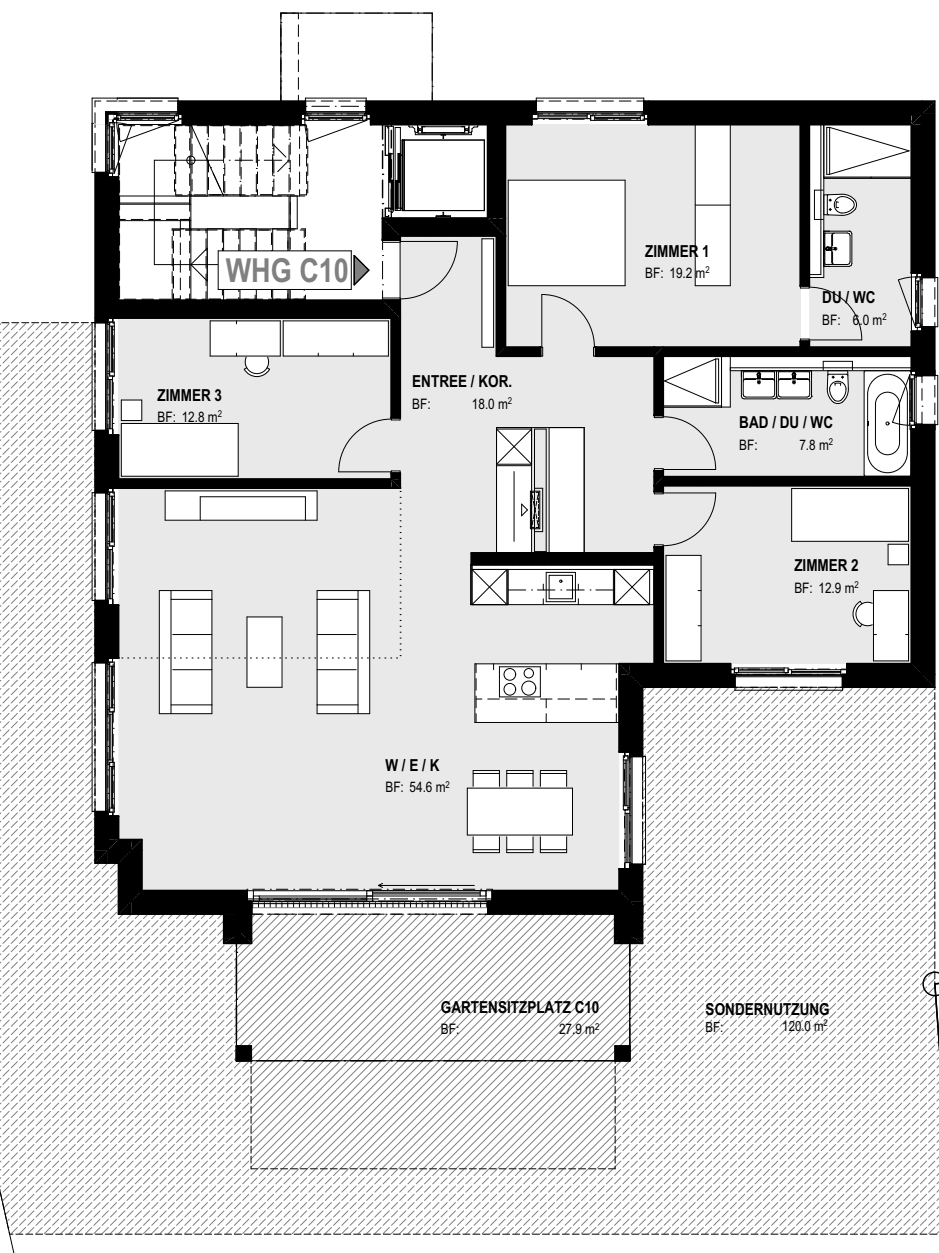
Haus C

Sockelgeschoss



Haus C

Erdgeschoss



4.5-Zimmer Wohnung	C10
Nettowoohnfläche	131.3 m ²
Terrasse/Balkon	27.9 m ²
Keller	18.1 m ²
Disporaum	16.4 m ²
Rasenfläche	120.0 m ²
Raumhöhe	2.50 m

Haus C

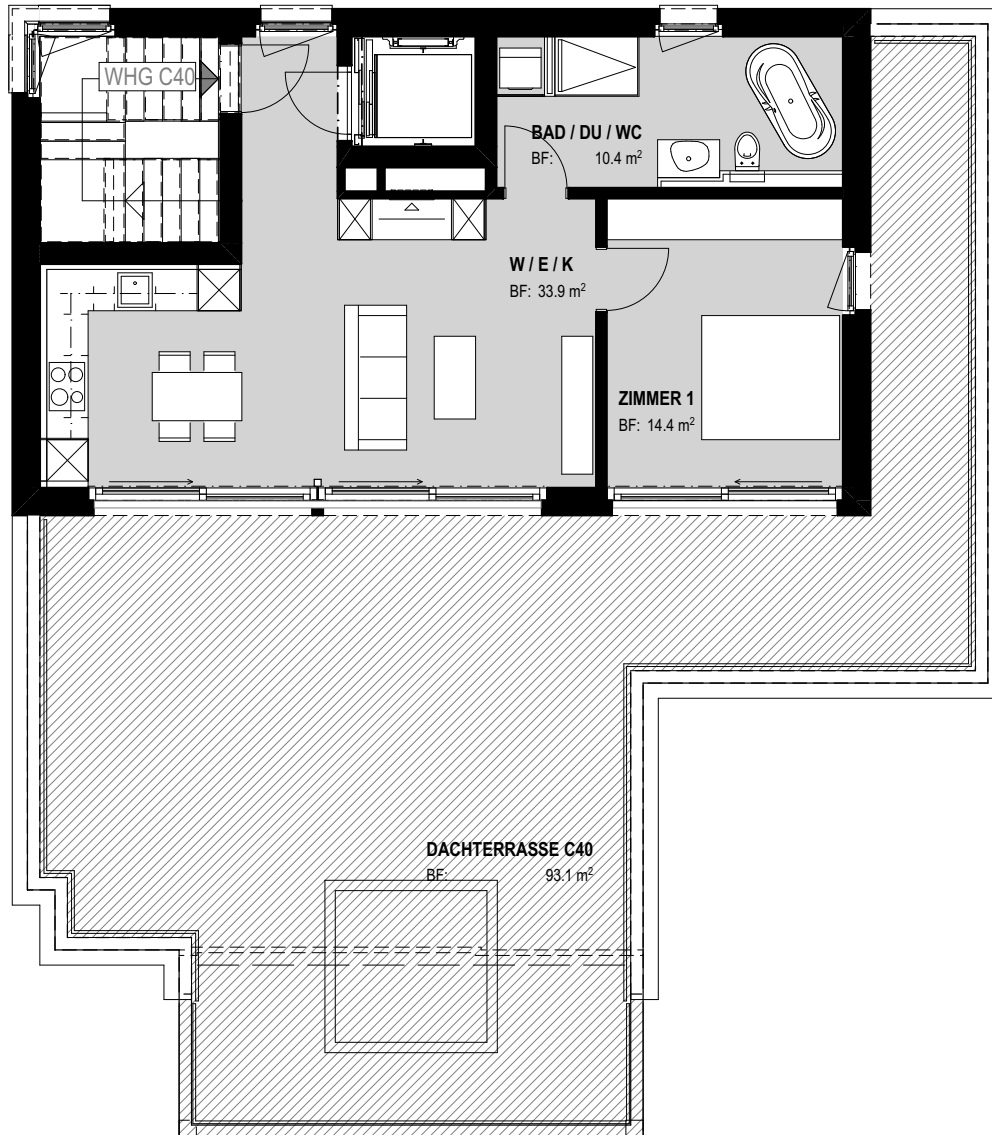
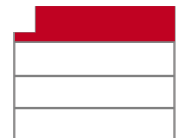
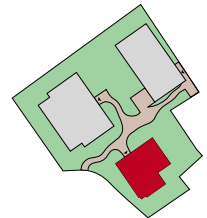
1. und 2. Obergeschoss



4.5-Zimmer Wohnung	C20/C30	Keller & Disporäume	
Nettowohnfläche	131.3 m ²	Keller C20	18.8 m ²
Terrasse/Balkon	16.4 m ²	Keller C30	36.2 m ²
Raumhöhe	2.50 m	Disporaum C20	15.0 m ²
		Disporaum C30	20.7 m ²

Haus C

Attikageschoss



2.5-Zimmer Wohnung	C40
Nettowoohnfläche	58.7 m ²
Dachterrasse	93.1 m ²
Keller	22.1 m ²
Disporaum	12.2 m ²
Raumhöhe	2.50 m

Kurzbaubeschrieb

Baubeginn
Anfang 2025

Bezug
Sommer/Herbst 2026

Wohnüberbauung

Neubau 3 Mehrfamilienhäuser mit 12 Eigentumswohnungen und 7 Mietwohnungen, 35 Tiefgaragen- und 5 Besucherparkplätze.

Keller, Korridor und Technik

Böden Monobeton/teilweise UB gestrichen. Betonwände und Decken weiss gestrichen.

Einstellhalle/Garagentor

Tiefgaragentor als Kipptor für Autos, Füllung gem. Konzept Architekt. Torautomat mit einem Handsender pro Autoeinstellplatz und Schlüsselschalter, Lichtsignalanlage inkl. Steuerung. Total 9 Parkplatz für die Mietwohnungen, 2 Parkplätze extern sowie 22 Parkplätze für die Eigentumswohnungen.

Fassade

Aussenwärmedämmung in Steinwolle verputzt mit Systemgarantie, Dämmstärke nach Energienachweis, Vollabrieb, Besenstrich, 2x gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt. Fensterbänke in Alu mit Putzbord, Farbe nach Angabe Architekt, ohne Antidröhnbeschichtung.

Fenster in Kunststoff-Metall

Fenster in Kunststoff-Metall, Isolierverglasung nach Energienachweis (U-Wert Glas $\leq 0.50 \text{ W/m}^2\text{K}$), Schalldämmung nach den behördlichen Auflagen, Fenstergriffe Standard Unternehmer. Alle Fenster mit verdeckten Beschlägen. EG Wohnung RC 2N ebenerdig.

Dach

Flachdach bei Hauptdach als Warmdach mit extensiver Begrünung, Dampfsperre EVA, vollflächig aufgeklebt, mit Voranstrich. Wärmedämmung mit Hartschaumplatten PUR. Abdichtung mit 2-lagiger bitumiöser Dachhaut mit Aufboration an Wand/Dachrand oder/und Anschluss an alle Anschlussbleche. Eine Photovoltaikanlage wird auf dem Dach realisiert: Austrasse 7 PVA mit 19.8kWp, Zürcher Strasse 242 PVA mit 9.45kWp.

Sonnen- und Wetterschutz

Sämtliche Fenster mit Verbundraffstoren (90mm) beidseitig gebördelt mit Lippendichtung. Führungsschienen in Alu, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt. Sitzplätze, Balkone: Eine Gelenkarmmarkise aus stranggepresstem Aluminium, grau pulverbeschichtet, Markisentuch aus Acrylstoff. Alle Storen sind elektrisch betrieben. Attikawohnungen ohne Markise dafür mit Lamellenpergolas. Haus A mit 2 Pergolas, Haus C mit 1 gemäss Farbkonzept.

Elektroanlagen

Lichtinstallationen: Klassische UP-Installation. Steuerung via SmartHome System (BKP237 Gebäudeautomation). Beleuchtung in Korridoren, Küchen und Nasszellen/ WC mit Einbauspot ausgeführt. Nasszellen erhalten jeweils zusätzlich gemäss Konzept des Architekten einen Spiegelschrank mit Beleuchtung und eingebauter Steckdose. Küchenbe-

leuchtung (Unterbaubeleuchtung) nach Angaben Küchenbauer. Für jede Wohnung sind separate Waschmaschinen und Tumbler-Anschlüsse in den Wohnungen vorgesehen. Im Eingangsbereich ist ein Touchpanel mit Kameramodul vorgesehen. Sämtliche Wohnungen können separat adressiert werden. In sämtlichen Wohnungen werden die Sensoren sowie Storen, Licht, Heizung über ein free@home Bus angesteuert und über ein Energiemonitoring die Verbrauchsdaten Wasser, Strom und Heizbedarf auf dem Smartphone oder Tablet des Mieters abgebildet.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeproduktion erfolgt pro Haus. Die Wärmepumpe wird jeweils im Untergeschoss platziert in den vorgesehenen Technikräume. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fussbodenheizung. Pro Wohnung wird ein Bodenheizungsverteiler installiert werden. Die Bodenheizung wird über eine Einzelraumregulierung bedarfsregelt. Dabei werden jeweils pro Raum Raumthermostate vorgesehen, welche die jeweiligen Heizkreise über Ventilantriebe regulieren. Das Brauchwarmwasser wird pro Haus separat erwärmt. Die Trinkwassererwärmung erfolgt primär über die Wärmepumpe. Auch hier wird die Wärmeenergie mittels Wärmezähler gemessen und über das BUS-System zentral ablesbar sein. In den Wohnungen werden zudem noch jeweils Mengenzähler für den Warm- und Kaltwasserverbrauch verwendet.

Lüftungsanlagen

Die Abluft wird in den Nasszellen über die Ventilatoren erfasst.

Kücheneinrichtung/Garderobe

Gemäss Detailplan Architekt, Spültischmischer und aller Nebenarbeiten wie Schallschutzmassnahmen, Kittfugen und dgl. Planung und Bemusterung gemäss Planunterlagen.

Budget Brutto Haus A: CHF 35'000.- (Typ 1)

Budget Brutto Haus C: CHF 35'000.- (Typ 3)

Budget Brutto Haus A: CHF 68'000.- (Typ 4)

Budget Brutto Haus C: CHF 48'000.- (Typ 6)

Budget Schreinerarbeiten (Garderobe)

2.5-Zimmer Wohnung: CHF 4'000.-

4.5-Zimmer Wohnung: CHF 3'000.-

5.5-Zimmer Wohnung: CHF 8'000.-

Lift

Ein Personenlift pro Treppenhaus, rollstuhlgängig, 8 Personen, mit Halt auf allen Ebenen, Teleskopschiebetüren, Ausführung nach Standard Unternehmer, Farbe Lifttüre aussen nach Farbkonzept Architekt, Lift muss Erhöhte Anforderungen an Schallschutz nach SIA 181:2006 einhalten

Gipsarbeiten

Gemäss Ausbaubeschrieb im Anhang (Grundputz für Plattenformat bis 30 x 60 cm). Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und mineralischem Deckputz 1.5 mm. Q3 Weissputz auf alle Betondecken. Zwei Vorhangschienen bei allen Wohn- und Schlafräumen (unter Putz).

Hauseingangstüre

Hauseingangstüre in isolierten Stahl- oder Aluminiumprofilen, 3-fach Isolier-Verglasung, Oberfläche einbrennlackiert, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Innentüren aus Holz

Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschild sowie Spion. Innentüren, mit Metallzargen, Türblätter kunstharzbeschichtet, sämtliche Innentüren raumhoch, lichte Durchgangsbreite 87cm. Türen in den Attikageschossen mit absenkenden Planeten ausgestattet.

Unterlagsböden

Anhydritfliessestrich (CAF) ca. 5cm in allen Wohnungen schwimmend, ebenso in allen Treppenhäusern.

Bodenbeläge aus Holz

Parkett geklebt inkl. Verschnitt bei allen An-/Abschlüssen und allen Nebenarbeiten und Zuschlägen. Grosse Formate und/oder spezielle Verlegearten können zu Mehrkosten (CHF 160.-/m²) führen.

Keramische Boden- und Wandbeläge

Keramische- oder Feinsteinzeugplatten, Format 30x30 bis

60x60 cm, normal verlegt inkl. Verschnitte bei allen An- und Abschlüssen und allen Nebenarbeiten, Zuschläge und all-fällige Abschlussprofile, Kittfugen bei allen Anschlüssen. Die Sockel werden aus den Bodenplatten geschnitten, Kittfuge zwischen Bodenbelag und Sockel.

Abdichtung gem. Merkblatt Plattenlegerverband Richtlinien im Bereich Dusche und Badewannen.

Die Platten sind raumhoch bis 2.50 Meter im Dusch- und Badewannenbereich.

Lavabo- und WC Wand bis 1.20 Meter Höhe. Die übrigen Wände mit einem Sockel und Abrieb.

Nasszellen

In Dusch- und Badewannenbereich Platten raumhoch bis 2.50 m. Wände mit Lavabos und WC Plattenbelag bis 1.20 m Höhe, darüber Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Boden: Fertig verlegt inkl. aller An- und Abschlüsse CHF 120.- inkl. MwSt.

Umgebung

Gem. bewilligtem Umgebungsplan und Behördlichen Auflagen. Anpassungen und Ergänzungen an bestehende Nachbarparzelle. Beleuchtung Umgebung, Einbau und Verlegen Leerrohre/Verteilschächte. Ein Spielplatz und Aussenwasserhahn pro Erdgeschoss-Wohnung.

Allgemeine Räume	Boden	Wand	Decke
Tiefgarage	Beton mit 30 mm Hartbeton oder Überzug	Beton Typ 2 / KN Industriesicht Weiss gestrichen / gespritzt	Beton Typ 2 Weiss gestrichen / gespritzt
Keller / Korridor / Technik	Monobeton / teilweise UB	Beton Typ 2 / KN Industriesicht Weiss gestrichen / gespritzt	Beton Typ 2 Weiss gestrichen / gespritzt
Treppenhaus	Fertig verlegt inkl. aller An- und Abschlüsse, Plattenformat 30 x 60 bis 60 x 60	Abrieb 1.5 mm Weiss gestrichen	WP gestrichen nicht streiflichfrei

Allgemeine Räume	Boden	Wand	Decke
Wohnen / Essen / Zimmer / Entrée	Fertig verlegt inkl. aller An- und Abschlüsse CHF160.00 inkl. MwSt	Abrieb 1.0 mm Weiss gestrichen	WP gestrichen nicht streiflichfrei
Nasszellen	Fertig verlegt inkl. aller An- und Abschlüsse CHF160.00 inkl. MwSt	In Dusch- und Badewannenbereich Platten raumhoch bis 2.50 m. Wände mit Lavabos und WC Plattenbelag bis 1.20 m Höhe, darüber Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen.	WP gestrichen nicht streiflichfrei
Terrassen	Materialbudget Brutto inkl. MwSt Keramikplatten CHF 110.00	Fassadenputz	Keine Decken

Allgemeine Bestimmungen

Konditionen Eigentumsantritt

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung CHF 40'000.00.
- 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.
- Der Eigentumsantritt erfolgt voraussichtlich im Sommer/Herbst 2026. Notariatskosten werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten
- Bauherrenwünsche zahlbar innert 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei oder vor der Eigentumsübertragung

Baubeschrieb

Der Baubeschrieb bildet integrierenden Bestandteil zum Kaufvertrag und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten. Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien und Bauteile. Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.

Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Änderungen

In Abweichung vom Baubeschrieb kann die Käuferschaft Änderungswünsche für den Ausbau solange anmelden, wie der Ablauf der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird. Die Mehrkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft, Minderkosten werden verrechnet. Im Weiteren hat die Käuferschaft auch die mit den betreffenden Arbeiten zusammenhängenden Architektur- und Bauleitungshonorare zum Ansatz von 15% und allfälligen Fachplanerhonoraren zuzüglich Spesen und gesetzliche Mehrwertsteuer sowie 4% als Anteil an zusätzliche Anschlussgebühren auf die Netto-Mehrkosten zu übernehmen (von zusätzlichen Honorare ausgenommen sind Mehrkosten aufgrund der Küchenbemusterung). Bis zwei Wochen vor Eigentumsübertragung erstellt der mit dem Bau beauftragte Bauleiter eine definitive Mehr- und Minderkosten-Abrechnung. Der daraus resultierende Saldo ist vor der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Allfällige Minderkosten werden der definitiven Mehr- und Minderkosten-Abrechnung gutgeschrieben.

Generell

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen sowie Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Mass-/Flächenangaben sind mit zulässigen Abweichungen bis max. 5%.



Bauherrschaft

K2 Immo AG

K2 IMMO AG
Industriestrasse 15
9015 St.Gallen



baukla

GENERALUNTERNEHMUNG

Baukla Generalunternehmung AG
Rosenbergweg 19
9001 St. Gallen

Architekt

MAERZ

maerz architekten ag
Wilenstrasse 23
9532 Rickenbach b. Wil

Beratung und Verkauf

THOMA 

IMMOBILIEN TREUHAND

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil
Tel. 071 414 50 60



Schweizerischer
Verband der Immobilienwirtschaft

SIV

Schweizer
Immobilien­schätzer-Verband



Zertifizierte
Immobilienmakler der Maklerkammer