# ahornstrasse[1]

RORSCHACHERBERG

3.5- und 5.5-Zimmer-
Eigentumswohnungen mit
**Blick auf den Bodensee**

DAS WICHTIGSTE

# Das Projekt im Überblick

Der im Jahr 1982 erbaute Wohnblock an der Ahornstrasse 1 wird seit 2024 einer umfassenden Renovation unterzogen.

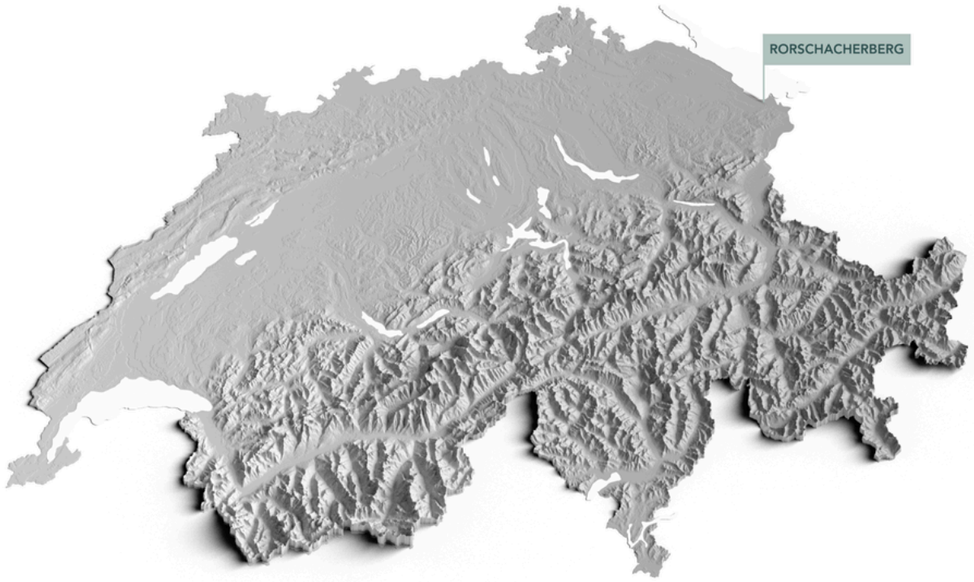
Die Wohnanlage bietet eine Auswahl an 3.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen, die mit modernen Küchen und hochwertigen Bädern ausgestattet sind. Zudem verfügen die 14 Wohnungen über geräumige Balkone. Die Parterre-Wohnungen sind mit grosszügigen Sitzplätzen für wundervolle Sommertage ausgestattet.

Die frisch sanierten Eigentumswohnungen befinden sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend, mit guter Anbindung an Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, was sie besonders attraktiv für Familien macht.

## QUICK FACTS ZU DEN WOHNUNGEN

- Baujahr 1982
- Renovation in Etappen im 2024
- Bis zu 127 m2
- 2.5- & 5.5-Zimmer-Wohnungen








# Rorschacherberg

Die charmante Gemeinde im Kanton St. Gallen bietet rund 7'800 Einwohnern ein Zuhause inmitten einer atemberaubenden Landschaft.

Die Lage im Dreiländereck Österreich-Deutschland-Schweiz macht Rorschacherberg zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge. Insbesondere der Schlösserrundweg, der an den vier historischen Schlössern Wartegg, Wartensee, St. Annaschloss und Wiggen vorbeiführt.

Rorschacherberg ist besonders für Familien attraktiv. So verfügt der Ort über zwei Primarschulen (Klosterguet und Wildenstein), sowie über eine Sekundarschule (Steig).

Die zahlreichen Vereine, die von Fussball über Boccia bis hin zu Faustball und einem Frauenchor reichen, bieten sowohl Jung als auch Alt vielfältige Freizeit-möglichkeiten und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Die Ostschweizer Gemeinde ist gut angebunden. So verfügt sie über einen Autobahnanschluss auf die A1, drei Bahnhöfe in der Nachbarstadt Rorschach, sowie den nahegelegenen Flughafen St.Gallen-Altenrhein.

«Heimat zwischen Bodensee und Berg»



DER STANDORT

# Nahe am Geschehen

Die Ahornstrasse befindet sich an idealer Lage für Familien und Pendler. Der Kindergarten, die Primarschule Wildenstein und die Oberstufe Steig sind für Schüler:innen schnell zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch der Einkauf kommt nicht zu kurz:

Eine Denner-Filiale liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die Nähe zur Stadt Rorschach bietet zusätzliche Annehmlichkeiten, darunter schnellen Zugang zum Stadtbahnhof und vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Primarschule Wildenstein | 4' | 19' | 20' | 8' |
| Kindergarten Wiesental | / | 1' | 1' | 1' |
| Oberstufe Steig | 5' | 13' | 31' | 10' |
| Stadtbahnhof Rorschach | 4' | 9' | 10' | 2' |
| Strandbad Rorschach | 6' | 19' | 34' | 8' |
| Denner | 1' | / | 1' | 1' |
| Weitere Einkaufsmöglichkeiten *(in Rorschach)* | 3' | 15' | 14' | 3' |















# Attraktiv. Authentisch. Ahornstrasse.

Das Wohnprojekt setzt neue Massstäbe für modernes Wohnen im charmanten Rorschacherberg:

In der begehrten Gemeinde mit Anstoss an den Bodensee entstehen grosszügige Wohnräume, die nach umfassender Modernisierung nicht nur attraktiven, sondern auch erschwinglichen Wohnkomfort bieten.

## AUTHENTISCH

Authentisch ist das Lebensgefühl, dass das Projekt Ahornstrasse verkörpert. Inmitten des Rorschacherbergs gelegen, profitieren Bewohner:innen von einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung, die Authentizität und Gemeinschaftssinn grossschreibt.
Die Nähe zu Rorschach und lokalen Schulen erhöht den alltäglichen Komfort und macht das Wohnen hier besonders praktisch für junge Familien.

Das Konzept des Projekts ist einfach und überzeugend: Hochwertiges Wohnen zu fairen Preisen, perfekt zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Familien und Paaren mit dem Wunsch der eigenen vier Wände.

## ATTRAKTIV

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Ausstattungen und durchdachte, grosszügige Grundrisse, die modernen Wohnkomfort versprechen. Helle, beruhigende Farbtöne in den Innenräumen schaffen ein harmonisches Wohngefühl und laden zum Entspannen ein. Das Design ist zeitgemäss, mit klaren Linien und einer Ästhetik, die sowohl funktional als auch visuell ansprechend ist.



IMPRESSIONEN

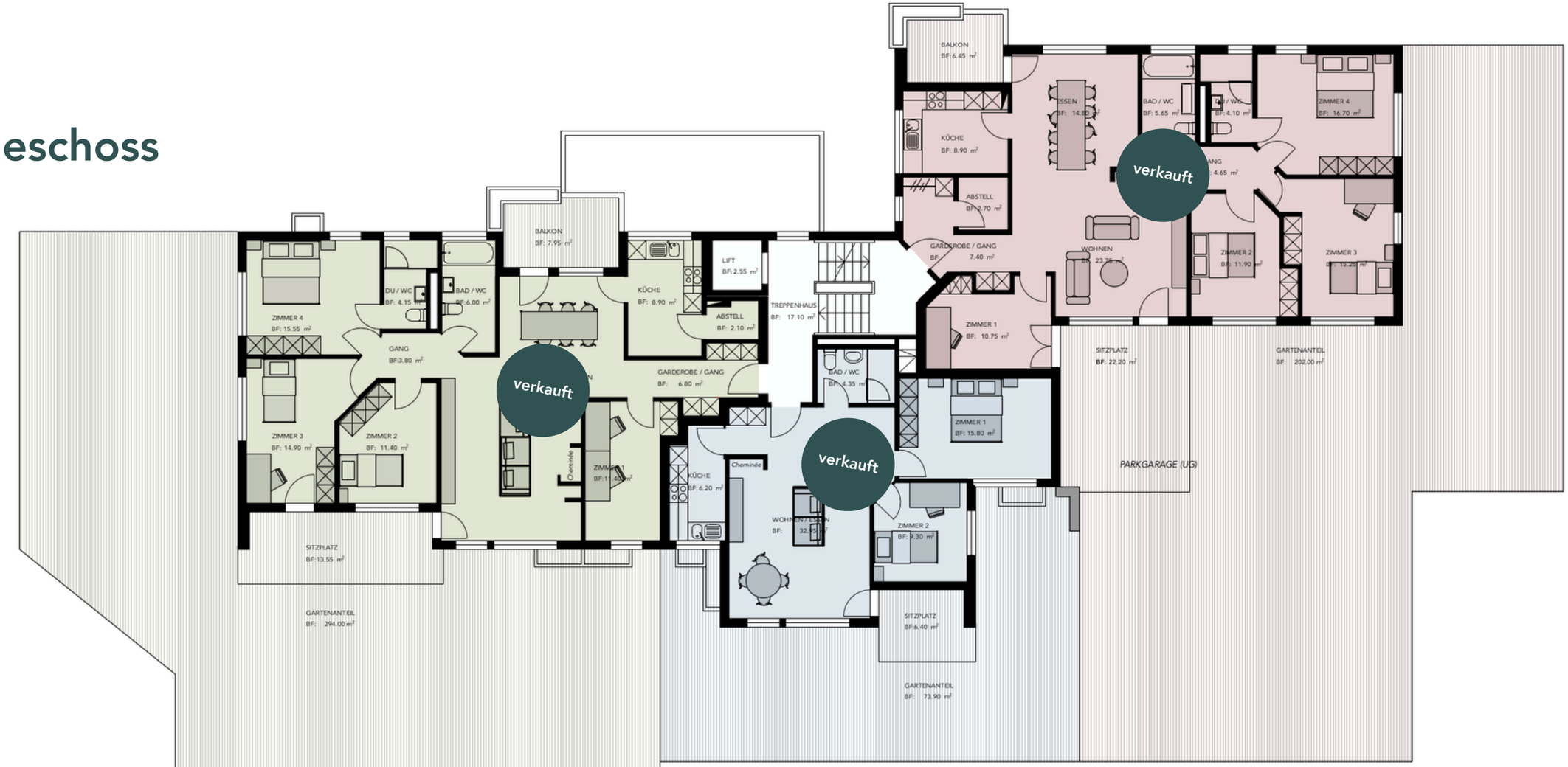
# Wohnzimmer mit Cheminée

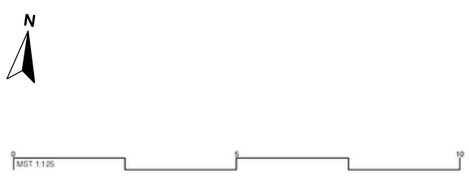


MPRESSIONEN

# Küche

# Erdgeschoss




Massstab: 1:125

verkauft

## 5.5 ZIMMER 001

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 123.30 m2 |
| Balkon | 7.95 m2 |
| Sitzplatz | 13.55 m2 |
| Gartenanteil | 294.00 m2 |

verkauft

## 3.5 ZIMMER 002

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 68.60 m² |
| Sitzplatz | 6.40 m² |
| Gartenanteil | 73.90 m² |

verkauft

## 5.5 ZIMMER 003

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 126.55 m² |
| Balkon | 6.45 m² |
| Sitzplatz | 22.20 m² |
| Gartenanteil | 202.00 m² |

IMPRESSIONEN

# Küche



GRUNDRISSE

# 1. Obergeschoss




Massstab: 1:125

verkauft

## 5.5 ZIMMER 101

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 123.30 m2 |
| Balkon Nord | 7.95 m2 |
| Balkon Süd | 13.15 m2 |

verkauft

## 3.5 ZIMMER 102

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 68.50 m² |
| Balkon | 5.95 m² |

verkauft

## 5.5 ZIMMER 103

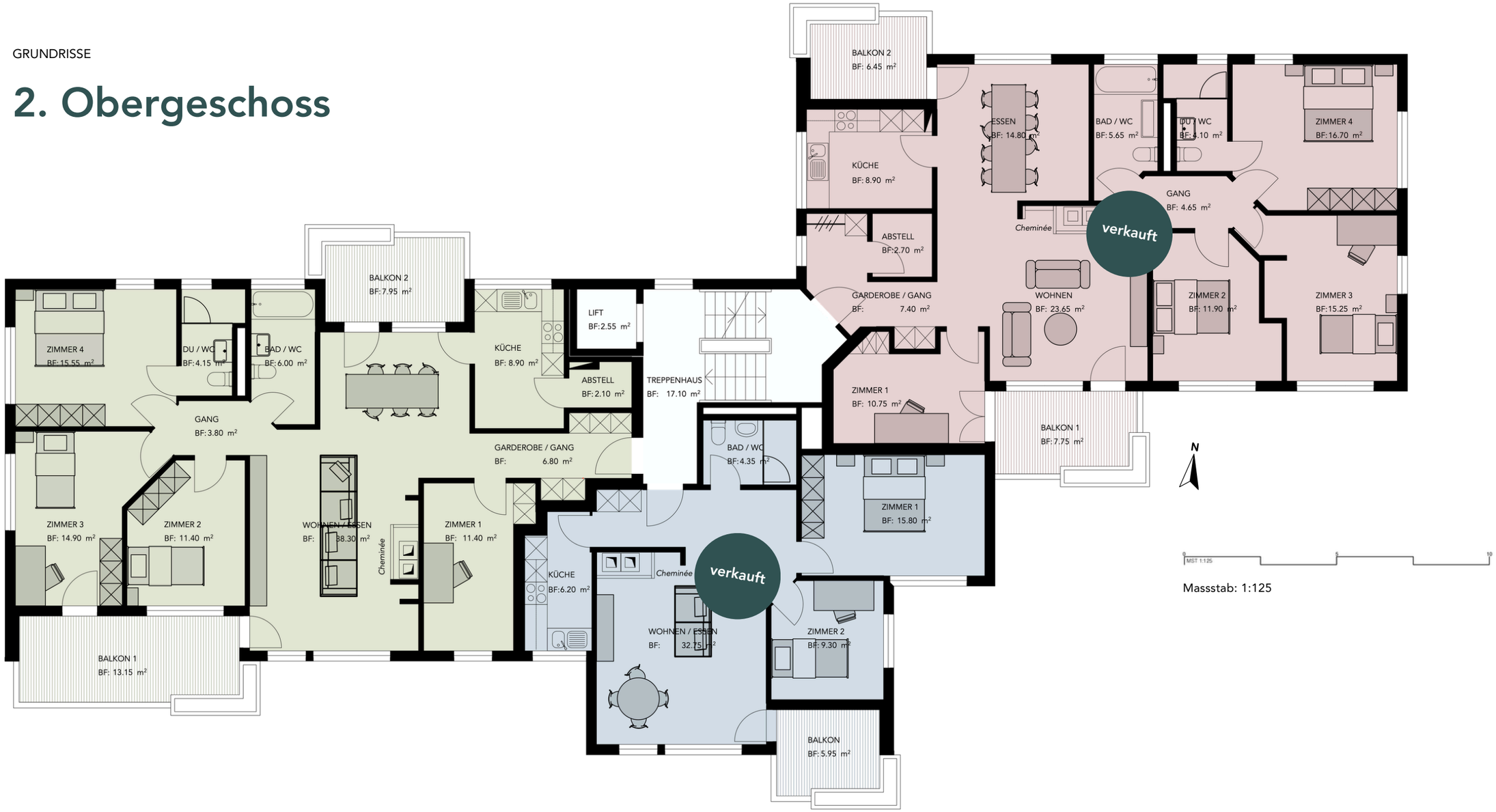
| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 126.50 m² |
| Balkon Nord | 6.45 m² |
| Balkon Süd | 7.75 m² |

IMPRESSIONEN

# Schlafzimmer



# 2. Obergeschoss




Massstab: 1:125

**5.5 ZIMMER 201** — verfügbar

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 123.30 m2 |
| Balkon Nord | 7.95 m2 |
| Balkon Süd | 13.15 m2 |

**3.5 ZIMMER 202** — verkauft

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 68.40 m² |
| Balkon | 5.95 m² |

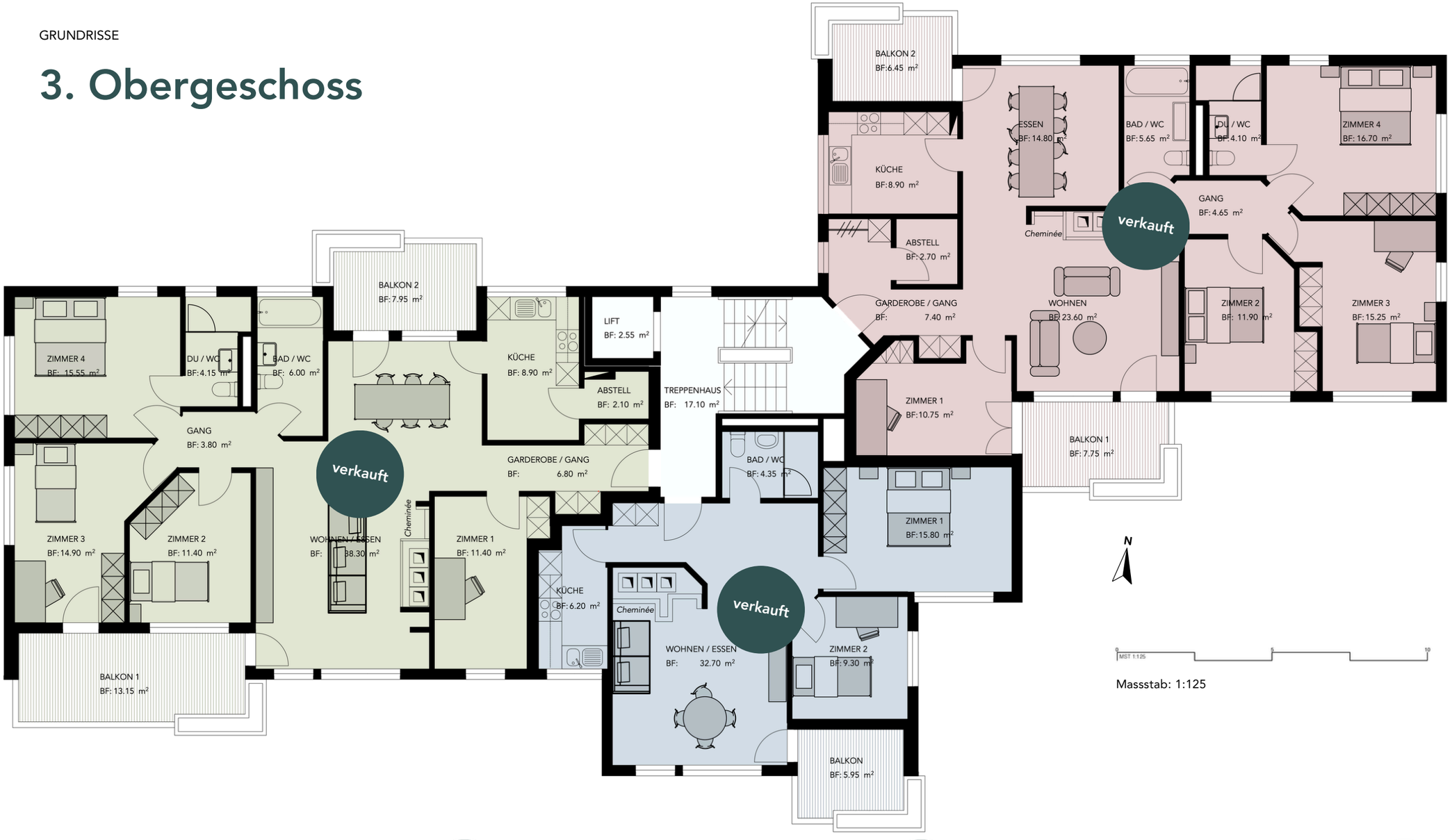
**5.5 ZIMMER 203** — verkauft

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 126.45 m² |
| Balkon Nord | 6.45 m² |
| Balkon Süd | 7.75 m² |

IMPRESSIONEN

# Badezimmer

# 3. Obergeschoss




Massstab: 1:125

verkauft

**5.5 ZIMMER 301**

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 123.30 m2 |
| Balkon Nord | 7.95 m2 |
| Balkon Süd | 13.15 m2 |

verkauft

**3.5 ZIMMER 302**

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 68.35 m² |
| Balkon | 5.95 m² |

verkauft

**5.5 ZIMMER 303**

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 126.40 m² |
| Balkon Nord | 6.45 m² |
| Balkon Süd | 7.75 m² |

IMPRESSIONEN

# Schlafzimmer

# 4. Obergeschoss & Attika




verkauft

### 3.5 ZIMMER 401

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 158.65 m² |
| Balkon Nord | 8.65 m² |
| Balkon Süd | 44.00 m² |
| Abstellraum | 3.90 m² |

verkauft

### 2.5 ZIMMER 402

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 48.55 m² |
| Balkon | 7.75 m² |

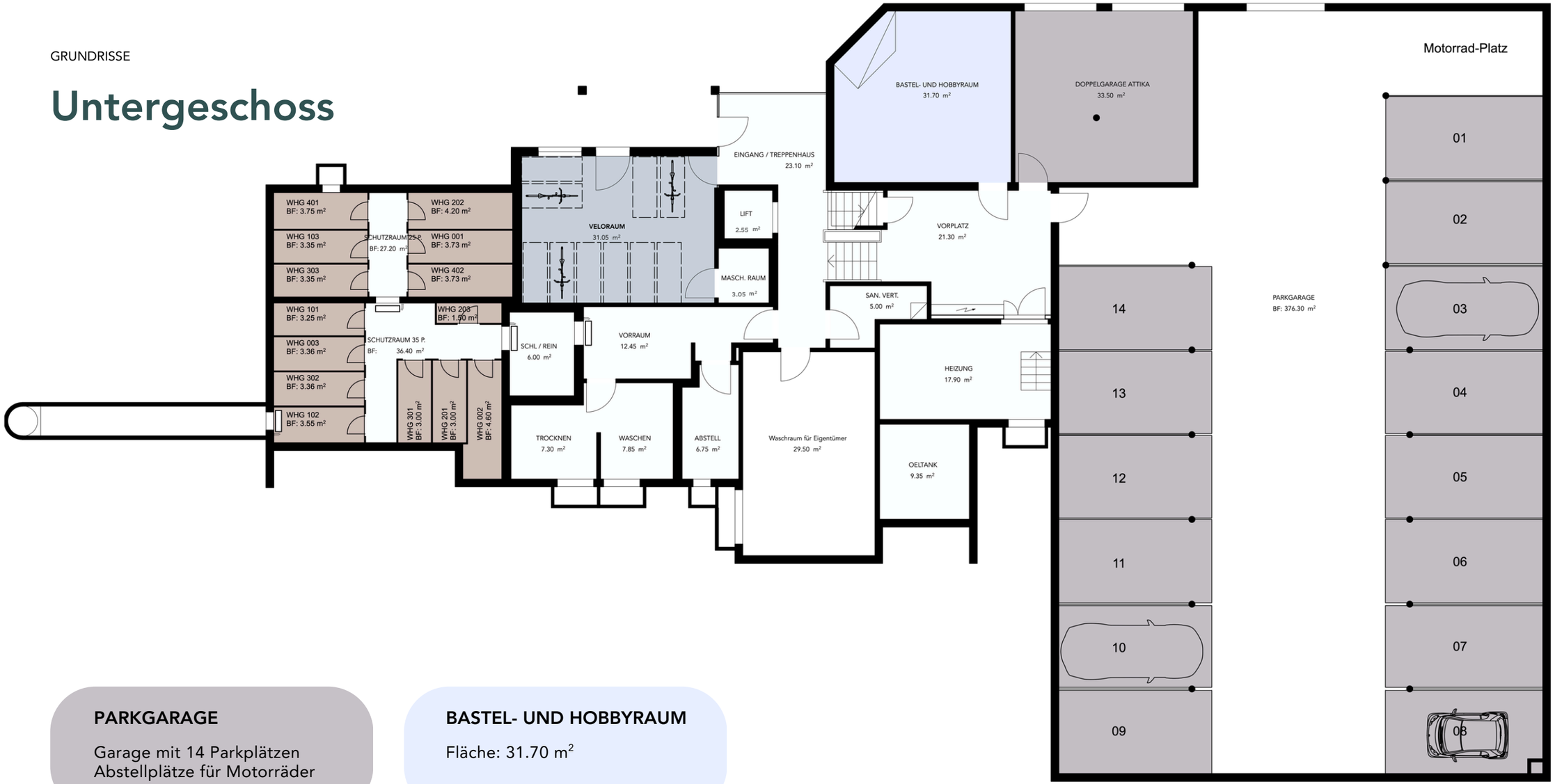
IMPRESSIONEN

# Schlafzimmer



GRUNDRISSE

# Untergeschoss




Massstab: 1:125

**PARKGARAGE**

Garage mit 14 Parkplätzen
Abstellplätze für Motorräder

**BASTEL- UND HOBBYRAUM**

Fläche: 31.70 m²

**KELLER**

1 Kellerabteil pro Wohnung
Fläche: 1.50 m² – 4.60 m²

**VELORAUM**

Abstellraum für Fahrräder
Fläche: 31.05 m²

IMPRESSIONEN

# Balkon gegen Süden

IMPRESSIONEN

# Balkon gegen Norden

IMPRESSIONEN

# Sicht auf den Bodensee

EIN ÜBERBLICK

# Wohnungsangebot

| ETAGE | NR. | OBJEKT | WOHNFLÄCHE | AUSSENRAUM | VERKAUFSPREIS SANIERT | VERKAUFSPREIS UNSANIERT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| EG | 001 | 5.5 Zimmer-Wohnung | 123.30 m² | 21.50 m² | verkauft | |
| EG | 002 | 3.5 Zimmer-Wohnung | 68.60 m² | 6.40 m² | verkauft | |
| EG | 003 | 5.5 Zimmer-Wohnung | 126.55 m² | 28.65 m² | verkauft | |
| 1.OG | 101 | 5.5 Zimmer-Wohnung | 123.30 m² | 21.10 m² | verkauft | |
| 1.OG | 102 | 3.5 Zimmer-Wohnung | 68.50 m² | 5.95 m² | verkauft | |
| 1.OG | 103 | 5.5 Zimmer-Wohnung | 126.50 m² | 14.20 m² | verkauft | |
| **2.OG** | **201** | **5.5 Zimmer-Wohnung** | **123.30 m²** | **21.10 m²** | **CHF 785'000.00** | |
| 2.OG | 202 | 3.5 Zimmer-Wohnung | 68.40 m² | 5.95 m² | verkauft | |
| 2.OG | 203 | 5.5 Zimmer-Wohnung | 126.45 m² | 14.20 m² | verkauft | |
| 3.OG | 301 | 5.5 Zimmer-Wohnung | 123.30 m² | 21.10 m² | verkauft | |
| 3.OG | 302 | 3.5 Zimmer-Wohnung | 68.35 m² | 5.95 m² | verkauft | |
| 3.OG | 303 | 5.5 Zimmer-Wohnung | 126.40 m² | 14.20 m² | verkauft | |
| 4.OG | 401 | 2.5 Zimmer-Wohnung | 48.55 m² | 7.75 m² | verkauft | |
| Attika | 402 | 3.5 Zimmer-Wohnung | 158.65 m² | 52.65 m² | verkauft | |
| **UG** | **PP** | **Garage-Parkplätze à** | | | **CHF 25'000.00** | |
| UG | PP | Doppel-Garage zu Attika | | | verkauft | |
| | **PP** | **Aussenparkplätze à** | | | **CHF 12'000.00** | |
| | | Bastelraum | | | verkauft | |

DAS TECHNISCHE

# Kurzbaubeschrieb

## ALLGEMEIN INFORMATIONEN

Der Boiler und Heizungsventile wurden ersetzt, und die Gasheizung wurde 2021 erneuert. Die 3.5-Zimmer-Wohnung verfügt über einen neuen Waschraum.

Alle Wohnungen verfügen über ein Cheminée. Der Lift wurde ebenfalls 2021 erneuert. Die Attikawohnung verfügt über einen direkten Liftzugang.

Ein Erneuerungsfonds mit CHF 100’000 Startkapital wurde eingerichtet.

## FENSTER & STOREN

Alle Fenster werden durch hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäss den Vorgaben des Energie-nachweises ersetzt. Die Fensterrahmen aussen bleiben in einem RAL- oder NCS-Farbton wie bereits vorhanden. Pro Raum wird mindestens ein Dreh-Kipp-Fenster eingebaut. Bei ebenerdigen Zugängen wird die Widerstandsklasse RC2 N (gemäss SN ENV 1627) beachtet. Fenstertüren erhalten einen Zuziehgriff auf der Aussenseite. Die neu installierten Storen mit einer Lamellenbreite von 90 mm sind handbetrieben.

## MATERIALISIERUNG & TECHNIK

Die Liegenschaft ist in Massivbauweise errichtet, verfügt über ein Satteldach mit Tonziegeleinfassung, eine zentrale Erdgasheizung, welche 2021 erneuert wurde. Der Boiler wurde im Dezember 2024 ersetzt. Die Wärmeverteilung wird über Radiatoren abgegeben.

## ELEKTRIK

Die elektrischen Installationen werden komplett modernisiert. Dies umfasst die Erneuerung der Verkabelung sowie die Installation zeitgemässer Steckdosen und Beleuchtungssysteme. Zusätzlich werden auf den Balkonen Aussen-leuchten angebracht. Die Gegen-sprechanlage wird ebenfalls erneuert.

## MALERARBEITEN

Wände und Decken werden frisch gestrichen, um den Räumen einen neuen Glanz zu verleihen und ein modernes Wohngefühl zu schaffen.

## BODENBELÄGE

In den Wohnräumen wird ein hochwertiger Holzparkettboden verlegt, der nicht nur ein modernes und ansprechendes Erscheinungsbild bietet, sondern auch langlebig und pflegeleicht ist. Die Nasszellen werden mit hochwertigen Plattenbelägen im Format 60x60 cm ausgestattet, was für eine zeitgemässe Optik und Lang-lebigkeit sorgt.

## KÜCHE

Die Küchen werden komplett erneuert, um den höchsten Ansprüchen an Design und Funktionalität gerecht zu werden. Es werden moderne Geräte von Electrolux installiert, darunter ein Backofen und ein Steamer, um eine benutzerfreundliche und zeitgemässe Ausstattung zu gewährleisten.

## SCHREINERARBEITEN

Die Garderoben- und Putzschränke, sowie die Zimmer- und Wohnungstüren werden erneuert. Darüber hinaus wird in jeder Wohnung ein bestehender Einbauschrank modernisiert.

## DECKENARBEITEN

Die Täferdecken im Wohnbereich und in den Nasszellen werden abgebrochen und durch moderne Weissputzdecken ersetzt, um ein helleres und frisches Erscheinungsbild zu erzielen. Im Wohnzimmer werden Vorhangschienen in die Decke eingelassen.

## BADEZIMMER

Die Sanitäreinrichtungen in den Badezimmern werden vollständig ausgetauscht. Neue, moderne Armaturen, Waschbecken, Duschen oder Badewannen sowie Toiletten tragen zu einem zeitgemässen Erscheinungsbild und einem komfortablen Nutzungserlebnis bei.

## GIPSERARBEITEN

Im Wohnbereich werden die Wände mit einem 1 mm Putz versehen, der für eine glatte Oberfläche sorgt und ein modernes Finish bietet.

## WASCHTURM (WM/TU)

Jede Wohnung erhält einen eigenen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler), um den Bewohner:innen maximalen Komfort zu bieten.

DIE ZUSÄTZLICHEN INFORMATIONEN

# Konditionen & Bemerkungen

## KONDITIONEN EIGENTUMSANTRITT

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 20'000.-
- 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung
- Der Bezug erfolgt ca. 5 Monate nach Baustart
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten

## GENERELL

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen oder 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 1:125 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Messabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Masse- und m2-Angaben sind Cirka-Masse.

Wohnfläche = Nettowohnfläche Innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände und Steigzonen.

## BAUBESCHRIEB / ÄNDERUNGEN

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

DÜRFEN ES MEHR INFORMATIONEN SEIN?

# Kontaktieren Sie uns – Wir beraten Sie gerne.



gebimo

## BERATUNG & VERKAUF

**gebimo immobilien ag**
Hauptstrasse 78
9400 Rorschach

gebimo.ch

**Joel Gebert**

+41 (0) 71 490 94 00

joel.gebert@gebimo.ch

INVESTA IMMOBILIEN AG

## BAUHERRSCHAFT

**Investa Immobilien AG**
Hauptstrasse 78
9400 Rorschach

investa-immobilien.ch

AREVO IMMOBILIEN AG

## BAULEITUNG

**AREVO Immobilien AG**
Hauptstrasse 78
9400 Rorschach

arevo.ch





# ahornstrasse[1]

RORSCHACHERBERG