

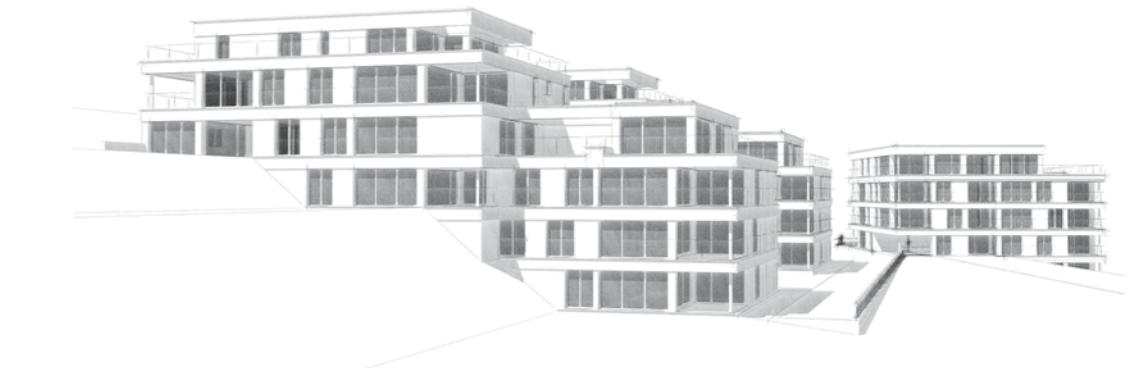
SOLARIUS

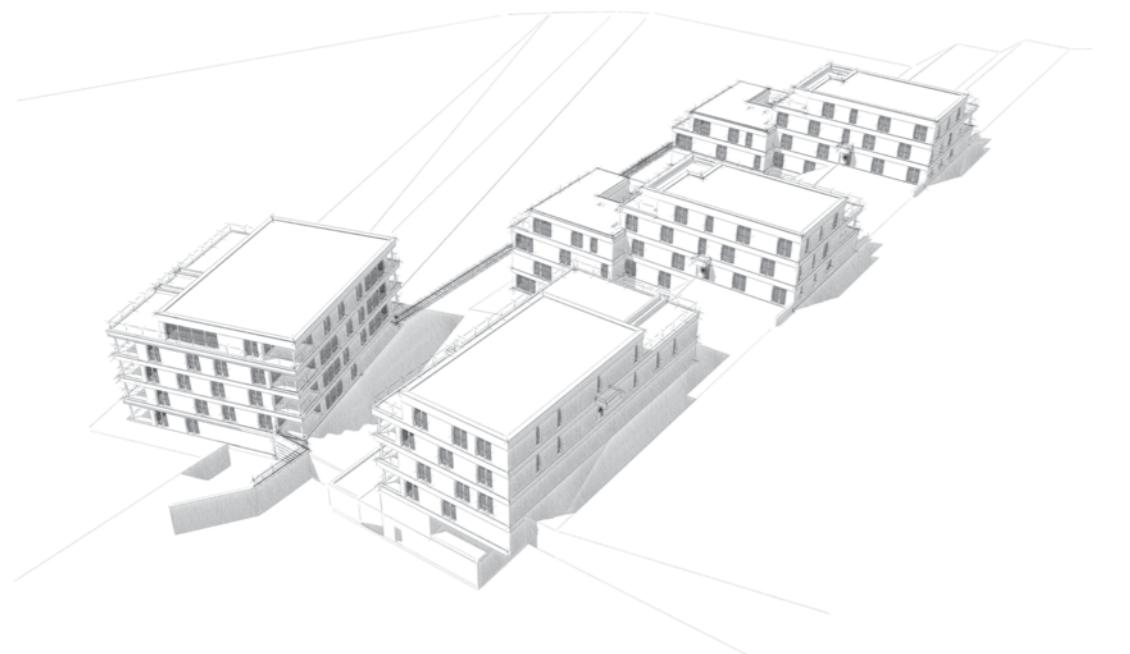
ROSENBERG



## SOLARIUS IM LICHT DER SONNE

Solarius ist die neue Überbauung am westlichen Rosenberg. Hier entstehen an privilegierter Lage vier Terrassenhäuser mit 20 Eigentums- und 32 Mietwohnungen. Der Rosenberg ist eines der schönsten und begehrtesten Quartiere der Stadt St.Gallen. Sie wohnen zentrumsnah, und doch im Grünen. Ruhig, trotzdem urban.





Im Einklang mit dieser einmaligen Lage sind auch die Wohnungen konzipiert: Lichtdurchflutete Räume mit raumhohen Fenstern, sehr grosszügig dimensionierte Balkone, Terrassen und Sitzplätze, offene Küchen. Die linear aufgebauten Grundrisse lassen einen modernen und vielfältigen Einrichtungsspielraum zu. Mit den geschützten Loggien und den sonnigen Terrassen inmitten grüner Stadtluft kommt Lebensqualität auf.



## URBAN, UND DOCH IM GRÜNEN.

St.Gallen eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Sie ist diese fantastische Mischung aus Urbanem und grüner Naherholung. Da gibt es das traditionelle Beizli, in dem sich die «St.Galler» zum «Schüga-Bier» treffen, ebenso die guten Adressen, wo sich Gourmetliebhaber durch die Gänge schlemmen.

Mit dem UNESCO Weltkulturerbe lässt sich gleichermaßen brüsten wie mit der Bratwurst an der OLMA. Kulturgeiste trifft man aber auch im Palace, in der Kellerbühne oder im Museum. Kunst, Musik und Theater haben hier ein internationales Niveau.





## ROSENBERG QUARTIER

Der Rosenberg gehört zu den schönsten Quartieren der Stadt. Hier leben die Menschen an einem Sonnenhang, geniessen die Weitsicht und die Stadt Nähe.

In wenigen Gehminuten ist man bei der FHS St.Gallen, beim Bundesverwaltungsgericht, beim Hauptbahnhof, im Einkaufszentrum und bei der Universität oder spaziert auf den Naturpfaden mit einer atemberaubenden Kulisse. Just unterhalb des Quartiers ist die Einfahrt zur Autobahn, die nach Zürich oder Chur führt. Eine gelungene Mischung aus Urbanem und Grüнем, wie bei der Stadt selbst.

## Lieblingsplätze zu Fuss

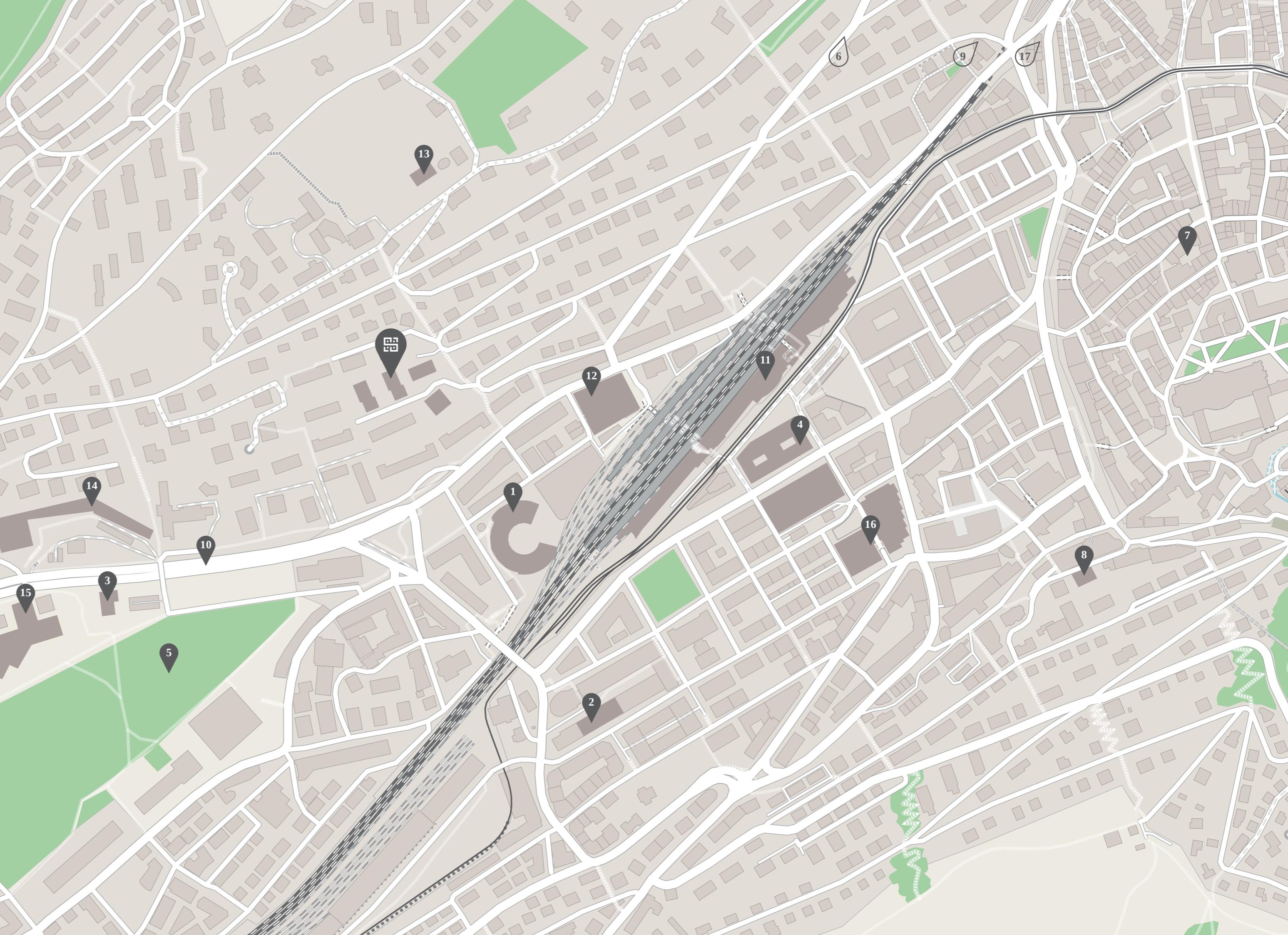
1. 5 Min. Lokremise - Restaurant, Bar, Kinok
2. 10 Min. Restaurant Lagerhaus
3. 10 Min. Restaurant Militärkantine
4. 10 Min. Hauptpost, Bibliothek und Café
5. 10 Min. Sportanlage Kreuzbleiche

## Lieblingsplätze mit dem Velo

6. 5 Min. Kinderfestplatz
7. 8 Min. Altstadt & Zentrum
8. 10 Min. Migros Fitnesspark Einstein
9. 10 Min. Freibad Rotmonten

## Kurze Wege für Alltagsdinge

10. 1 Min. Autobahneinfahrt Richtung Winterthur / Zürich, Bodensee / Chur
11. 5 Min. zum Hauptbahnhof
12. 5 Min. zur FHS St.Gallen
13. 5 Min. zum Institut am Rosenberg
14. 7 Min. zum Bundesverwaltungsgericht
15. 7 Min. zum KBZ St.Gallen
16. 10 Min. zum Einkaufszentrum Neumarkt
17. 15 Min. zur Universität St.Gallen





## DIE INVESTITION IN ZEITGEMÄSSES WOHNEN

Dank intelligent konzipierter Grundrisse und herausragender Lage sind die Eigentumswohnungen eine sinnvolle Investition in die persönliche Zukunft. In den Gebäuden A und B entstehen 20 Wohnungen, von grosszügigen 3.5 Zimmern bis zu luxuriösen 5.5 Zimmern.

Für Paare, die in der Stadt oder Umgebung arbeiten. Für Familien, die sich Kindergarten, Schule und Einkauf ganz in der Nähe wünschen. Für ältere Leute, die ein vielseitiges Quartiergebot suchen und leicht zu Fuss zur Bahn, zum Bus oder ins Zentrum gelangen wollen.

## LEBENSQUALITÄT. IN JEDER HINSICHT.

Wohnen bedeutet zu Hause zu sein. Und ein Zuhause wird es erst, mit Ihrer persönlichen Note. Deshalb stehen Ihnen verschiedene Ausbauvarianten zur Auswahl. Zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse, um Ihren gewünschten Wohntraum realisieren zu können.

Im Kaufpreis inbegriffen ist der qualitativ hochwertige Basisausbau. Darüber hinaus geht es bis zur exklusivsten Lösung. Jede Ausbauart kann mit unterschiedlichen Geräten, Armaturen, Boden- und Wandbelägen individualisiert werden. Ihre Wünsche bauen wir hier ein.





## VIEL LICHT, VIEL FREIRAUM

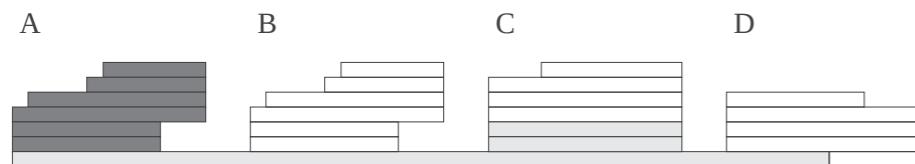
Dank der erhöhten Lage und dem grosszügigen Umschwung ist die Aussicht unverbaubar. Es gibt aber noch mehr Vorteile: Scheint die Sonne, scheint sie in dieser Umgebung ungebrochen. Es hat viel Grün, viele Bäume, ideal für Familien oder Ruhesuchende. Trotzdem ist man nah beim Zentrum, um dem Alltag nachzugehen. Sei es zum Arbeiten, Einkaufen oder Ausgehen.

Die Überbauung wird ökologisch mit Fernwärme der Stadt St. Gallen beliefert. In den Tiefgaragen sind genügend Parkplätze eingeplant, auch für Fahrräder und Kellerräume. Sämtliche Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar.



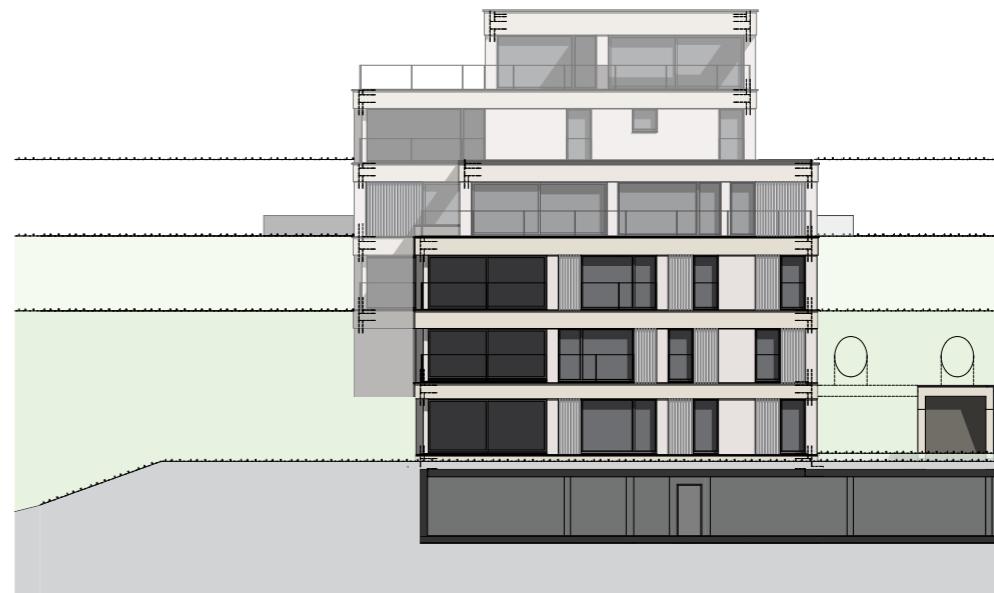
# A

PLAN-NR. / INDEX	MASSSTAB
110	1:300
STOCKWERKE	EIGENTUMSWOHNUNGEN
6	10

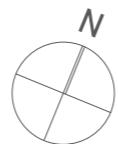


Im Gebäude A entstehen eine 3.5 Zimmer Wohnung, sechs 4.5 Zimmer und drei 5.5 Zimmer Wohnungen. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.

FASSADE HAUS A / SÜD-OST



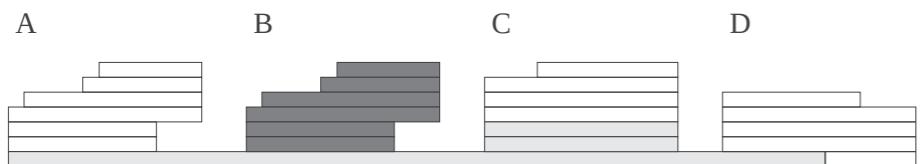
FASSADE HAUS A / SÜD-WEST



# B

PLAN-NR. / INDEX	MASSSTAB
111	1:300
STOCKWERKE	EIGENTUMSWOHNUNGEN
6	10

FASSADE HAUS B / SÜD-OST



FASSADE HAUS B / SÜD-WEST

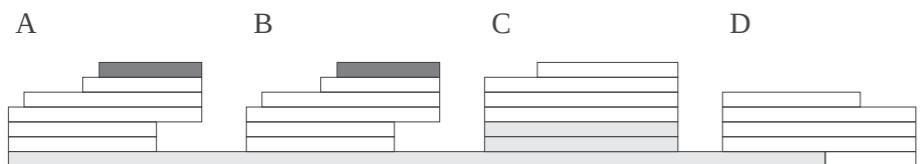


Im Gebäude B entstehen eine 3.5 Zimmer Wohnung, sechs 4.5 Zimmer und drei 5.5 Zimmer Wohnungen. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.

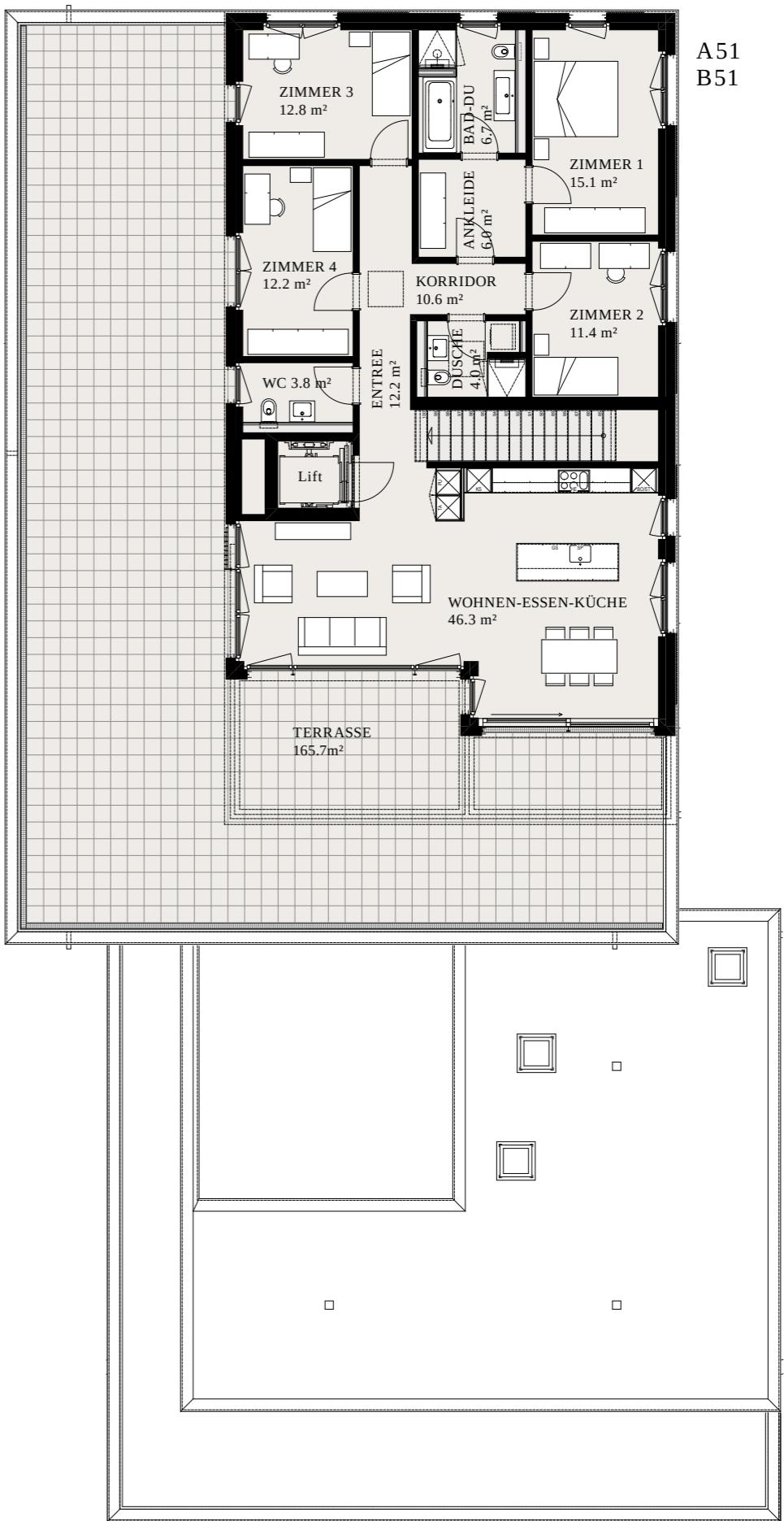


# E5

WOHNUNG	ZI.WHG	NWF	AUSSEN
A51 / B51	5.5	141.1 m <sup>2</sup>	165.7 m <sup>2</sup>

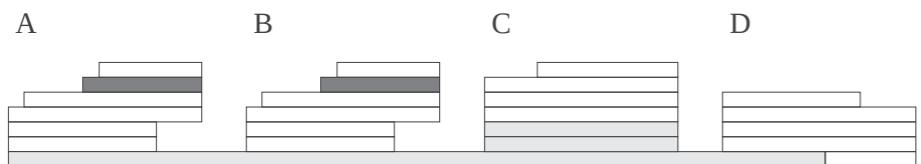


Im Gebäude A & B entstehen auf der Ebene 5 je eine 5.5 Zimmer Wohnung mit einer 165 m<sup>2</sup> grossen Terrasse. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.

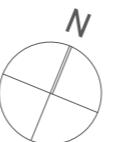
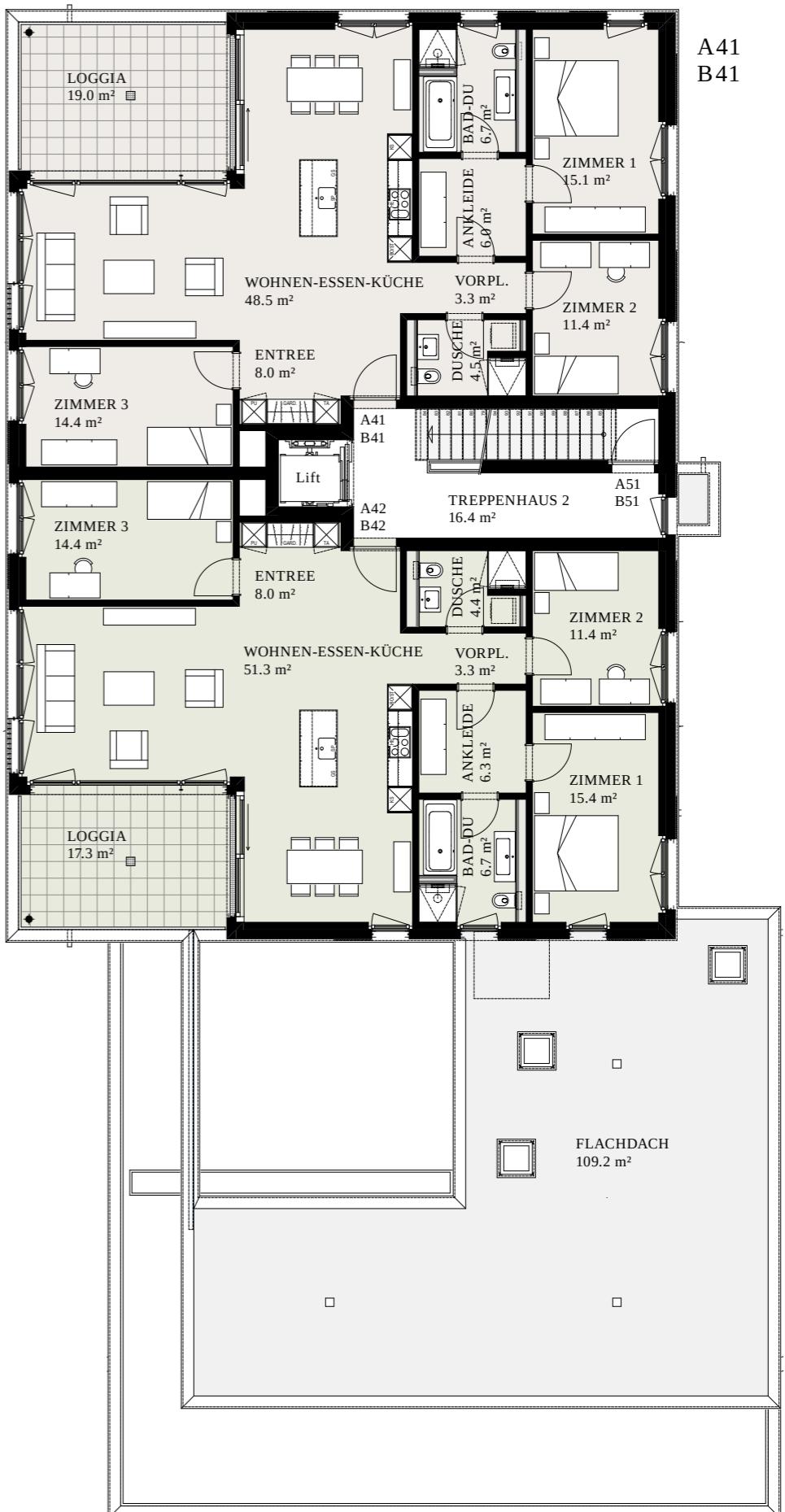


# E 4

WOHNUNG	ZI. WHG	NWF	AUSSEN
A41 / B41	4.5	117.9 m <sup>2</sup>	19.0 m <sup>2</sup>
A42 / B42	4.5	121.2 m <sup>2</sup>	17.3 m <sup>2</sup>

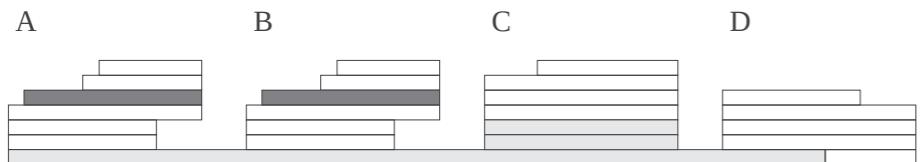


Im Gebäude A & B entstehen auf der Ebene 4 je zwei 4.5 Zimmer Wohnungen mit einer begehbaren Ankleide. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.

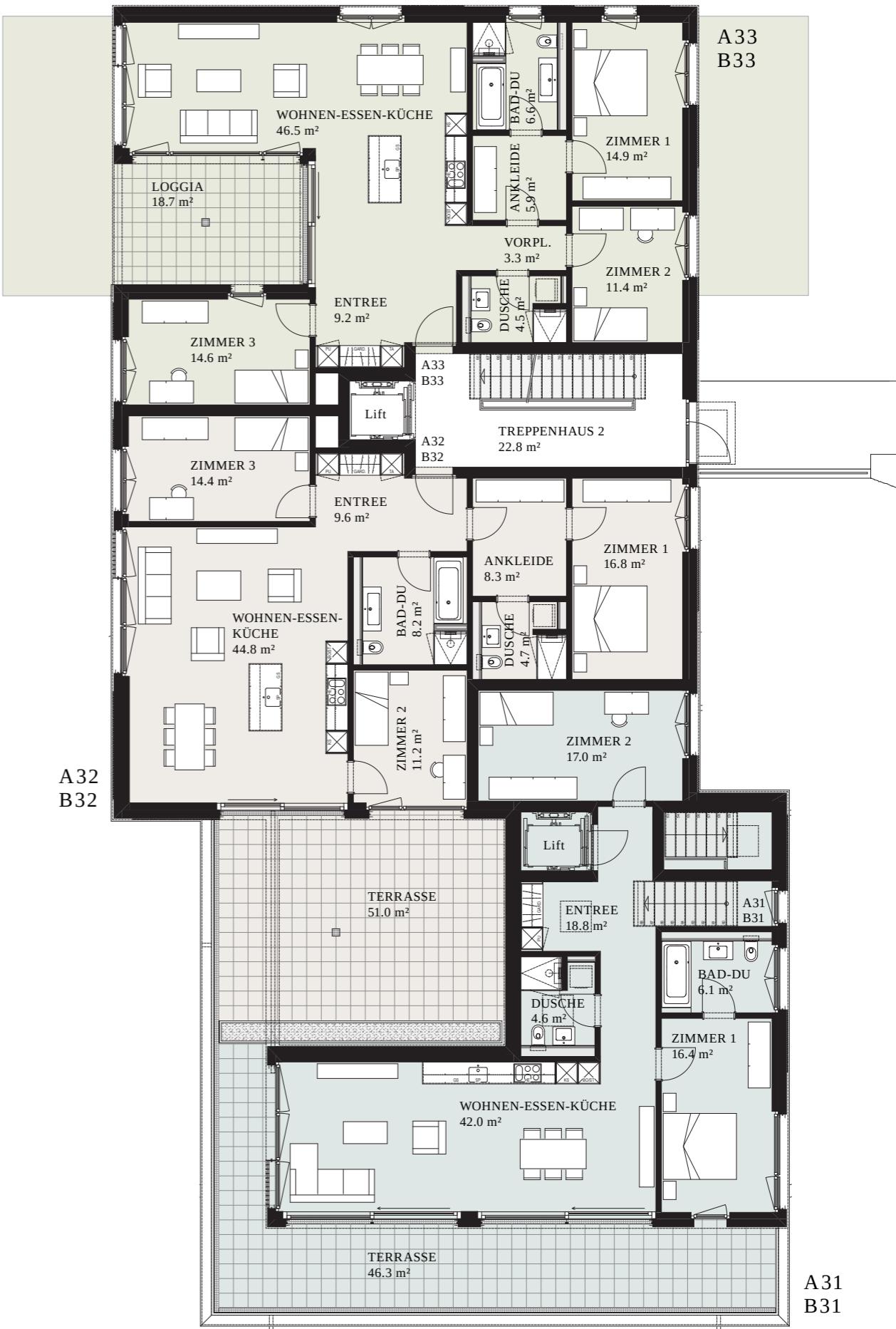
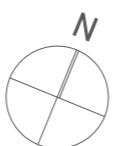


# E3

WOHNUNG	Z.I.WHG	NWF	AUSSEN
A31 / B31	3.5	105.0 m <sup>2</sup>	46.3 m <sup>2</sup>
A32 / B32	4.5	118.0 m <sup>2</sup>	51.0 m <sup>2</sup>
A33 / B33	4.5	116.9 m <sup>2</sup>	66.2 m <sup>2</sup>

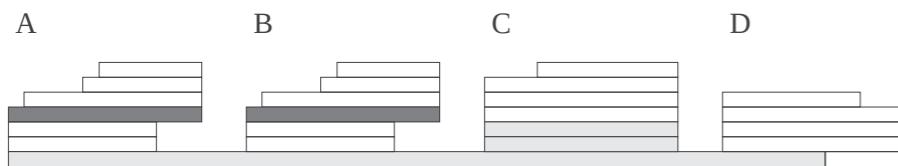


Im Gebäude A & B entstehen auf der Ebene 3 je eine 3.5 Zimmer Wohnung und zwei 4.5 Zimmer Wohnungen mit einer modernen Raumauflteilung. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.

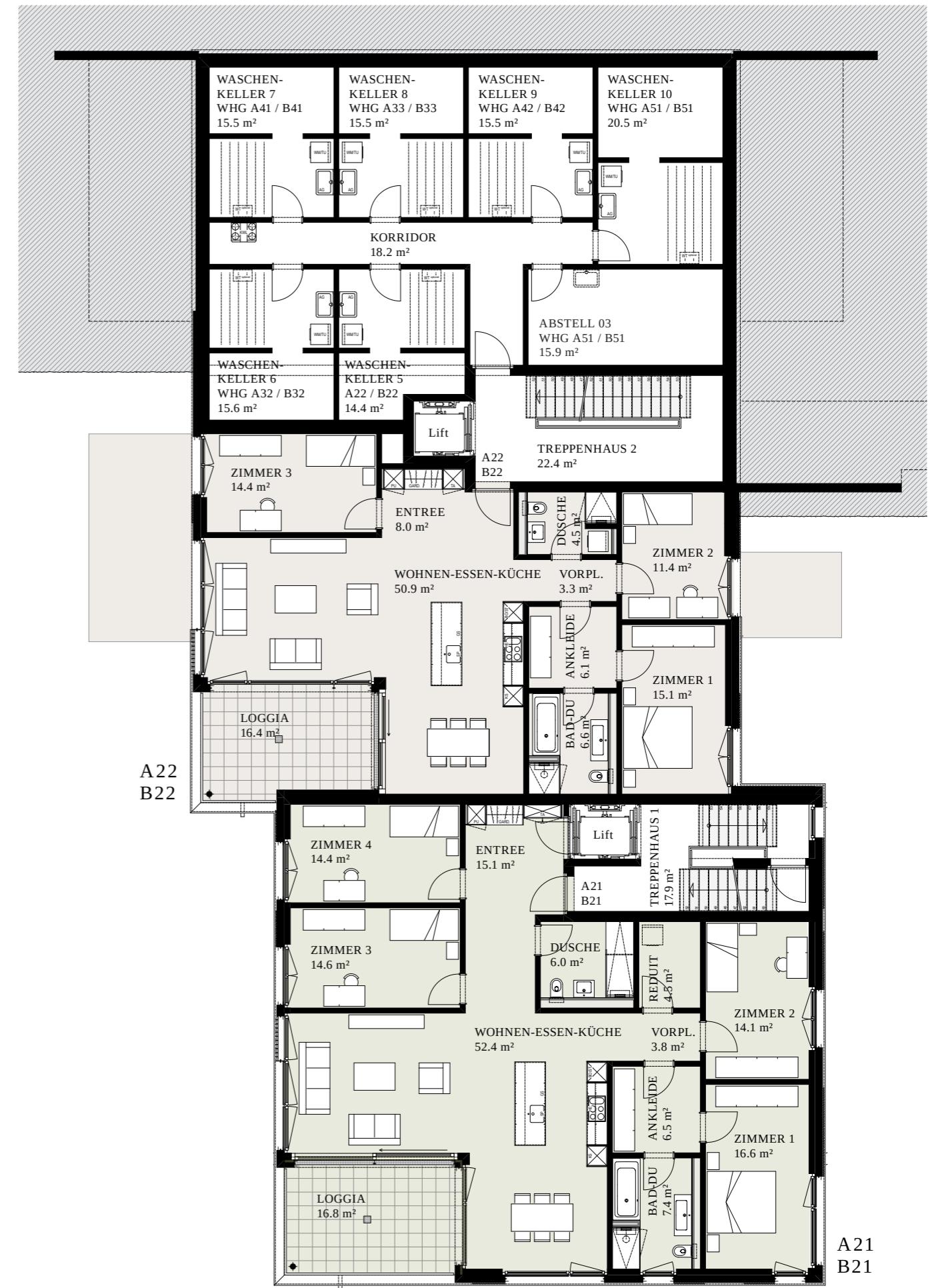
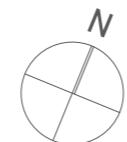


# E2

WOHNUNG	Z.I. WHG	NWF	AUSSEN
A21 / B21	5.5	155.4 m <sup>2</sup>	16.8 m <sup>2</sup>
A22 / B22	4.5	120.3 m <sup>2</sup>	43.6 m <sup>2</sup>

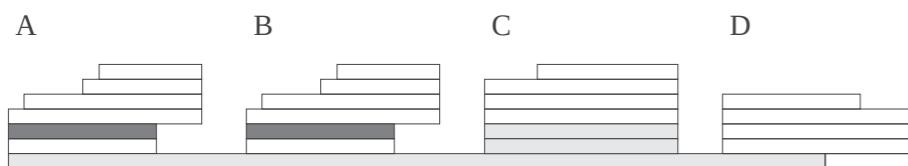


Im Gebäude A & B entstehen auf der Ebene 2 je eine 4.5 Zimmer und eine 5.5 Zimmer Wohnung mit einer begehbaren Ankleide. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.

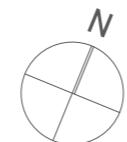


# E1

WOHNUNG	ZI. WHG	NWF	AUSSEN
A11 / B11	5.5	155.4 m <sup>2</sup>	16.8 m <sup>2</sup>

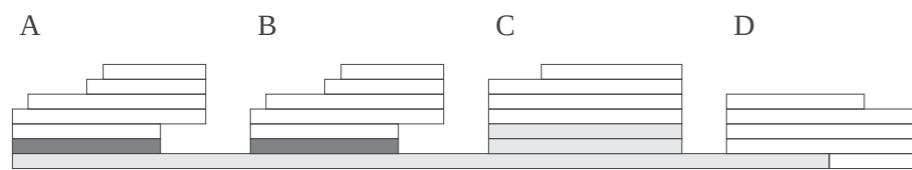


Im Gebäude A & B entstehen auf der Ebene 1 je eine 5.5 Zimmer Wohnung mit einer begehbaren Ankleide. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.

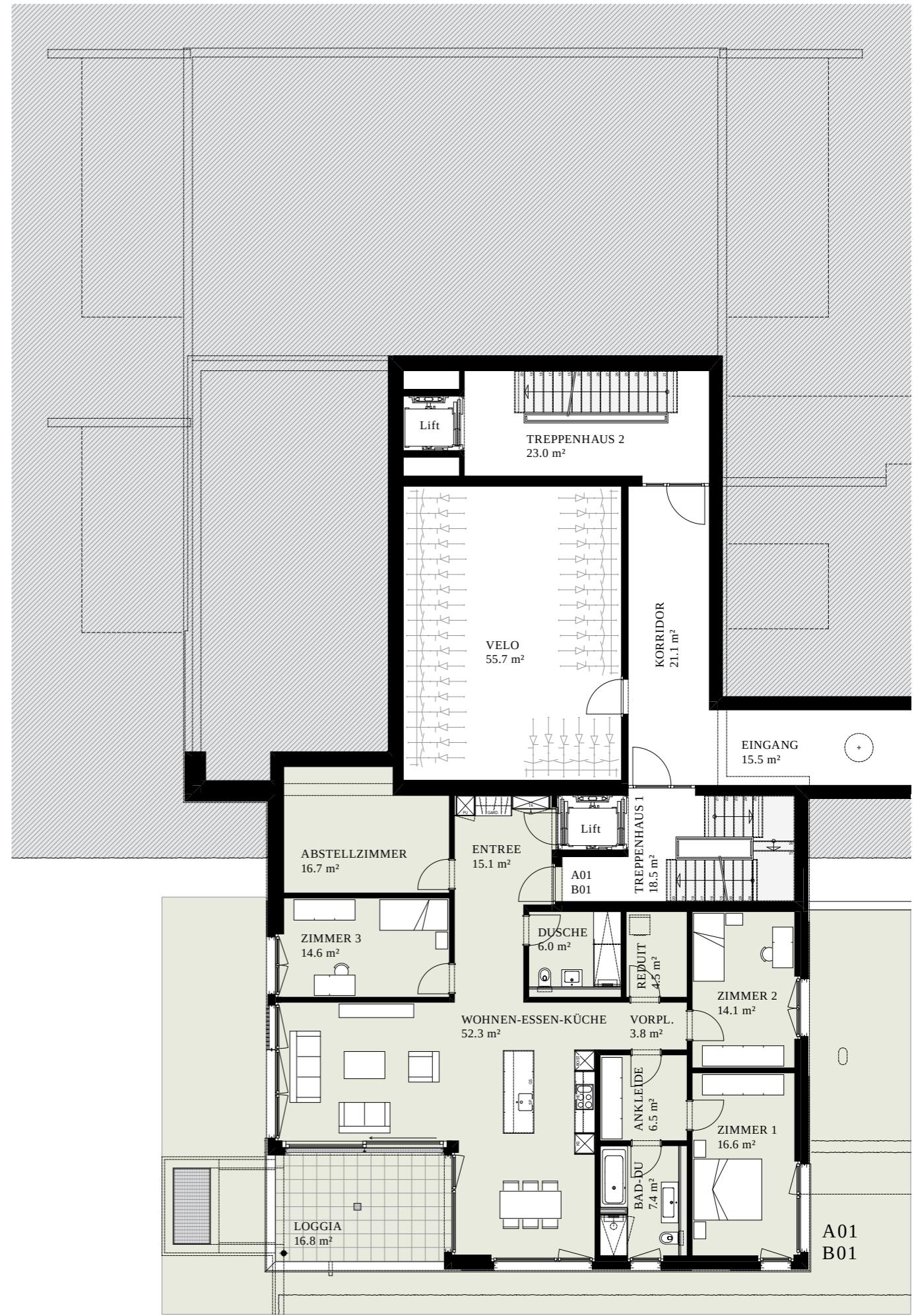
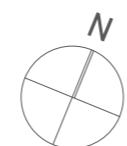


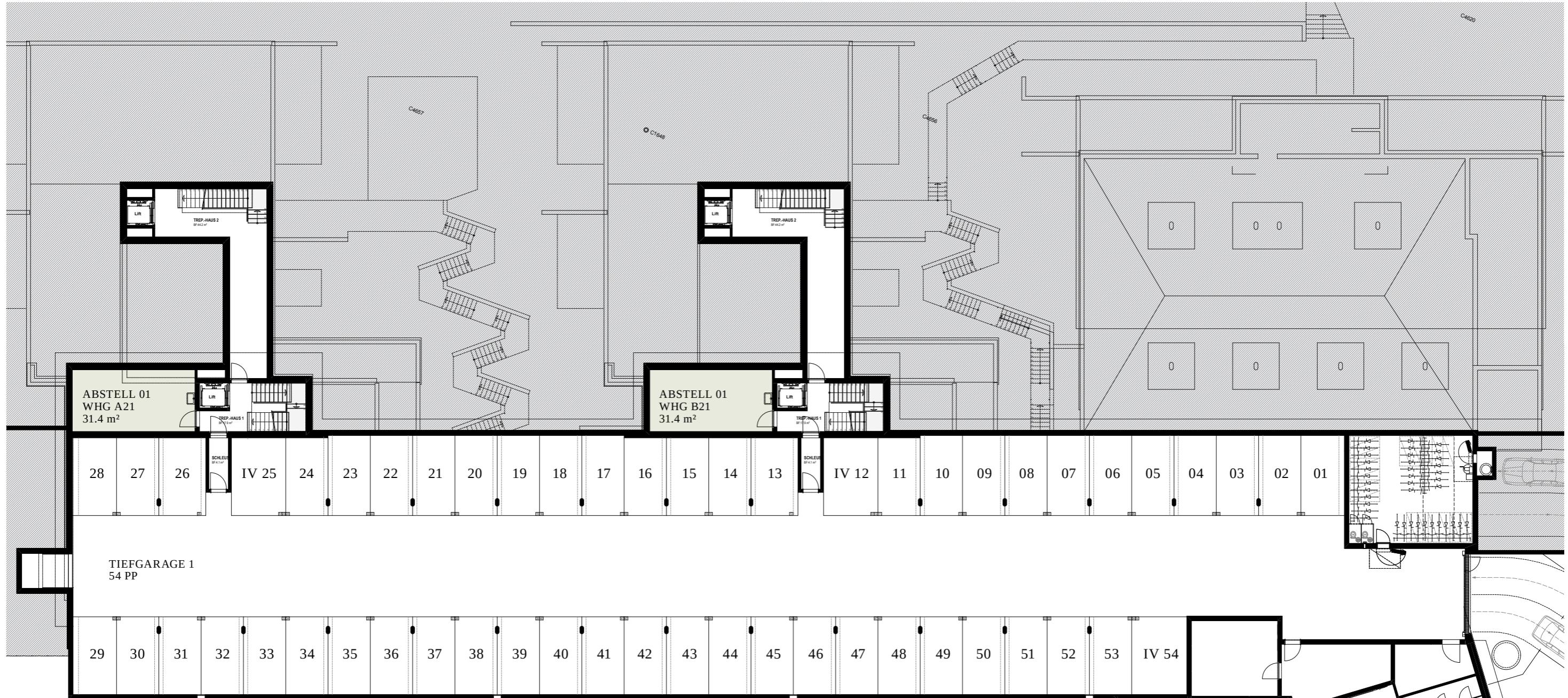
# EO

WOHNUNG	ZI. WHG	NWF	AUSSEN
A01 / B01	4.5	157.6 m <sup>2</sup>	133.8 m <sup>2</sup>

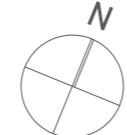
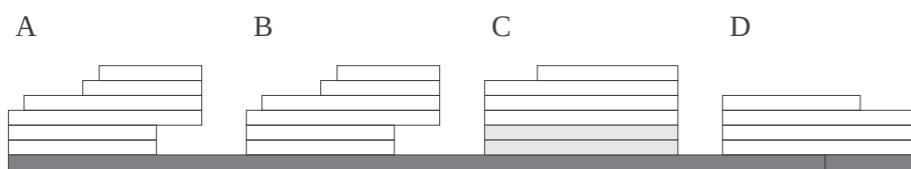


Im Gebäude A & B entstehen auf der Ebene 0 je eine 4.5 Zimmer Wohnung mit einer begehbaren Ankleide. Die Preise zu den einzelnen Eigentumswohnungen finden Sie auf dem Inlay.





# E-1



# Kurzbaubeschreibung

## Hinweis

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge daraus. Die Visualisierungen sind künstlich erzeugte Bilder und können von der Realität abweichen.

## Allgemein

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und mittels Lift erschlossen. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Keller oder Abstellraum.

## Konstruktion

Dach: Flachdach extensiv begrünt  
Fassade: Wärmedämm-Verbundsystem  
Fenster: Kunststoff-Metall, Isolierverglasung  
Lamellenstoren: Alle Räume mit Verbundriffstoren, mit Elektroantrieb  
Sonnenstoren: Eine Markise pro Wohnung, mit Elektroantrieb

## Heizungsanlagen

Die Wärmelieferung erfolgt über die Fernwärme der Stadt St.Gallen. Die Primärleitung wird durch die Stadtwerke auf die Wärmeübergabestation im Technikraum des Neubaus geführt. Jedes Gebäude wird mit einer separaten Unterstation ausgerüstet.

## Heizung

Separate Wärmezählung je Wohnung mit Zentralablesung (BUS-System). Wärmeverteilung mit Bodenheizung in allen Wohngeschossen. Individuelle Raumregulierung über Raumthermostaten gemäss Energiegesetz.

## Elektroinstallationen

Einbauleuchten befinden sich im Entreé / Korridor, Nassräume und Küchenbereich. In den Zimmern und im Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden. Für Stehleuchten ist in den Zimmern und im Wohnzimmer jeweils mindestens eine Steckdose über einen Schalter bedienbar. Auf den Terrassen / Balkonen jeweils eine Aussensteckdose und Deckenleuchten.

## Oberflächen

Bodenbelägebudget / Gem. Detail-Standardbemusterung. Preise netto, inkl. MWST, inkl. Montage

Bodenbeläge: Hochwertiger Parkett und/oder Keramische- oder Feinsteinzeugplatten.

Wände: Platten im Spritzbereich raumhoch / restliche Flächen als Abrieb.

Decken: Weissputz.

Wohnung	100 CHF pro/m <sup>2</sup>
Attika Wohnung	140 CHF pro/m <sup>2</sup>

## Sanitär

Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitäraparate, Armaturen und Garnituren, inkl. allen erforderlichen Dichtungs- und Befestigungsmaterialien gemäss detaillierter Offerte.

Preise brutto (Preisbasis 2019), inkl. MWST Montageleistungen der Firma Sanitas (Duschtrennwände, Armaturen etc.) sind in diesem Budget enthalten. Montage von Sanitäraparaten eingerechnet, keine Garnituren.

5.5 Attika Wohnung	45'000 CHF
4.5 Attika Wohnung	35'000 CHF
3.5 Attika Wohnung	25'000 CHF
5.5 Zimmer Wohnung	35'000 CHF
4.5 Zimmer Wohnung	30'000 CHF

## Küche

Küchenbudget / Gem. Detail-Standardbemusterung. Preise netto, inkl. MWST, inkl. Montage / Abdeckung und Rückwand im Küchenbudget enthalten.

5.5 Attika Wohnung	75'000 CHF
4.5 Attika Wohnung	65'000 CHF
3.5 Attika Wohnung	55'000 CHF
5.5 Zimmer Wohnung	65'000 CHF
4.5 Zimmer Wohnung	60'000 CHF

## Sitzplätze / Loggias / Terrassen

Betonplatten grau, sandgestrahlt.

# Allgemeine Bestimmungen

## Generell

Die vorliegende Broschüre stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu.

Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse.

## Baubeschrieb

Der Baubeschrieb erfolgt nach dem heutigen Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklung 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 Folgen haben.

## Änderungen

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Vermietungsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere sind die Möblierungen nicht als Bestandteil zu verstehen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

## Bezug

Frühjahr 2022

## Eigentumsantritt

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 20'000.
- 20% vom Verkaufspreis, inkl. Anzahlung bei öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages.
- Restbetrag bei der Eigentumsübertragung und Schlüsselübergabe.
- Handänderungskosten/Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von Verkäufer und Käufer übernommen.
- Bauherrenwünsche bezahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

**Bauherrin**

Aktiengesellschaft  
für Sachwerte, St.Gallen  
Scheibenackerstrasse 2  
9000 St.Gallen

**Architekt**

maerz ag  
Wilenstrasse 23  
9532 Rickenbach b. Wil  
[www.maerz.ag](http://www.maerz.ag)

**Beratung & Verkauf**

Meier & Partner Immobilien AG  
Poststrasse 23  
9001 St.Gallen  
[www.meierpartnerimmobilien.ch](http://www.meierpartnerimmobilien.ch)

**Ansprechpartner**

Florian Meier  
Telefon +41 (0) 79 197 99 71  
[eigentum@solarius-rosenberg.ch](mailto:eigentum@solarius-rosenberg.ch)

**Design & Interaction**

Schwizer & Schlatter GmbH  
Davidstrasse 45  
9000 St.Gallen  
[www.schwizerschlatter.com](http://www.schwizerschlatter.com)

[WWW.SOLARIUS-ROSENBERG.CH](http://WWW.SOLARIUS-ROSENBERG.CH)