



# SCHMITTERPARK

DIEPOLDSAU

Gewerbeflächen  
[www.schmitterpark.ch](http://www.schmitterpark.ch)

MAKROLAGE + MIKROLAGE

## DIEPOLDSAU, MODERNES DORF «IM RHEIN»

Diepoldsau ist eine selbstbewusste aufstrebende Gemeinde im Mittelhaut mit rund 6'800 Einwohnenden und einem ganz besonderen Dialekt: einer eigenständigen Mischung zwischen Sankt Galler Rheintal und Vorarlberg. Seit der Rheinkorrektur 1923, als die Hochwassergefahren am Alpenrhein dringend beseitigt werden mussten und der Rhein bei Diepoldsau begründet wurde, geniesst Diepoldsau ein attraktives eigentliches Inseldasein: umgeben vom Alten Rhein, der die Grenze zu Österreich bildet auf der einen Seite, den sogenannten Neuen Rhein auf der anderen.

Verkehrstechnisch ist das Rheintal erstklassig erschlossen. Mit über 120 Verbindungen täglich bedient die Rheintal Bus AG Diepoldsau; ab Heerbrugg als Schnellzugsstation sind die Bahnverbindungen in alle Welt gesichert. Kindergarten, Primarschule und Oberstufe werden im Dorf angeboten; die Mittelschulen in Heerbrugg und St. Gallen sind leicht zu erreichen. Berufsschulen,

Fachhochschulen, Technikum und HSG haben ihren Sitz in St. Gallen, Altstätten, Buchs und Rorschach. Über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist auch die renommierte International School Rheintal in Buchs, eine englischsprachige Elite-schule für Kinder von 3-19 Jahren.

Diepoldsau bietet unzählige Sportmöglichkeiten in modernen Infrastrukturen wie dem Naturstrandbad, der Sportanlage Rheinauen, dem Vita Parcours, dem Velowegnetz, der Velohalle, den Tennisplätzen, der Tennishalle und vielen mehr. 800 Vereine sportlicher und kultureller Ausrichtung sind über das Rheintal verteilt und bieten die Chance, sich anzuschliessen und der eigenen Leidenschaft gemeinsam zu fröhnen. Der wunderbaren Natur huldigt das Rheintal mit über 200 atemberaubenden Wanderungen. Für das leibliche Wohl sorgen die vielen Bars, Beizen und Gourmet-Tempel, wo Kontakte gepflegt und neue geschaffen werden.

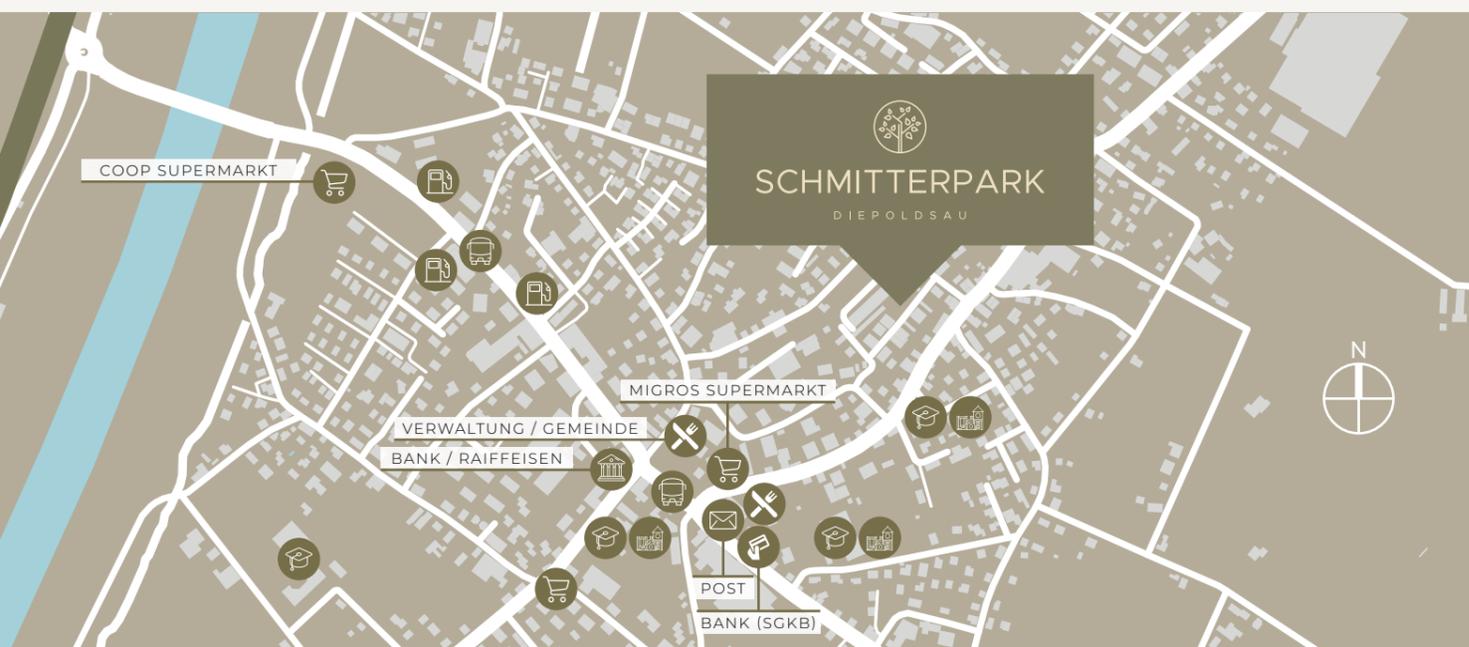


## GESCHÄFTEN IM «SCHMITTERPARK», RUHEVOLL UND MITTENDRIN,

Drei helle, einladende Gewerbeeinheiten werden reizvoll in die Parterregeschosse des gepflegten, zentral gelegenen Diepoldsauer Ensembles «Schmitterpark» von sieben Mehrfamilienhäusern mit 62 Eigentumswohnungen integriert. Damit wird die harmonisch und hochwertig konzipierte Wohnanlage attraktiv belebt und um einen Hauch Zentrumsstimmung angereichert.

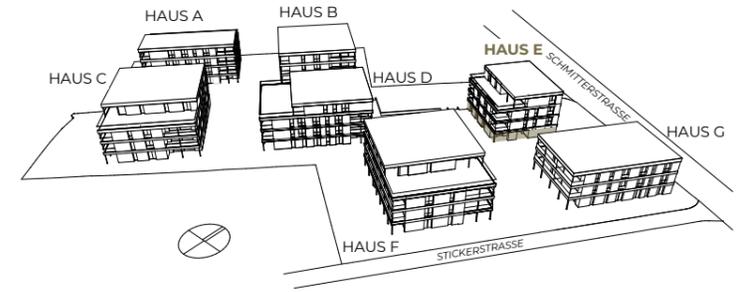
Die Gewerberäumlichkeiten befinden sich im Edelrohbau, sodass Käuferinnen und Käufer die Möglichkeit haben, den Endausbau ihrer Branche und Art der Nutzung anzupassen und individuell zu planen.

Die drei Einheiten in den strassenseitig positionierten Häusern E und G bieten Gewerbeflächen von 74 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> und 117 m<sup>2</sup>; allesamt verfügen sie über eine Küchenzeile, Toilette, ein Réduit, einen Aussenbereich und eine moderne Innenausstattung, die ein vielseitiges Geschäft ermöglichen. Ob Kreativagentur, Nagelstudio, Comestiblesgeschäft oder Boutique: Gewerbetreibende aller Art sehen sich hier vor interessanten Räumlichkeiten in einem bunt durchmischten, lebendigen und dörflichen Umfeld.



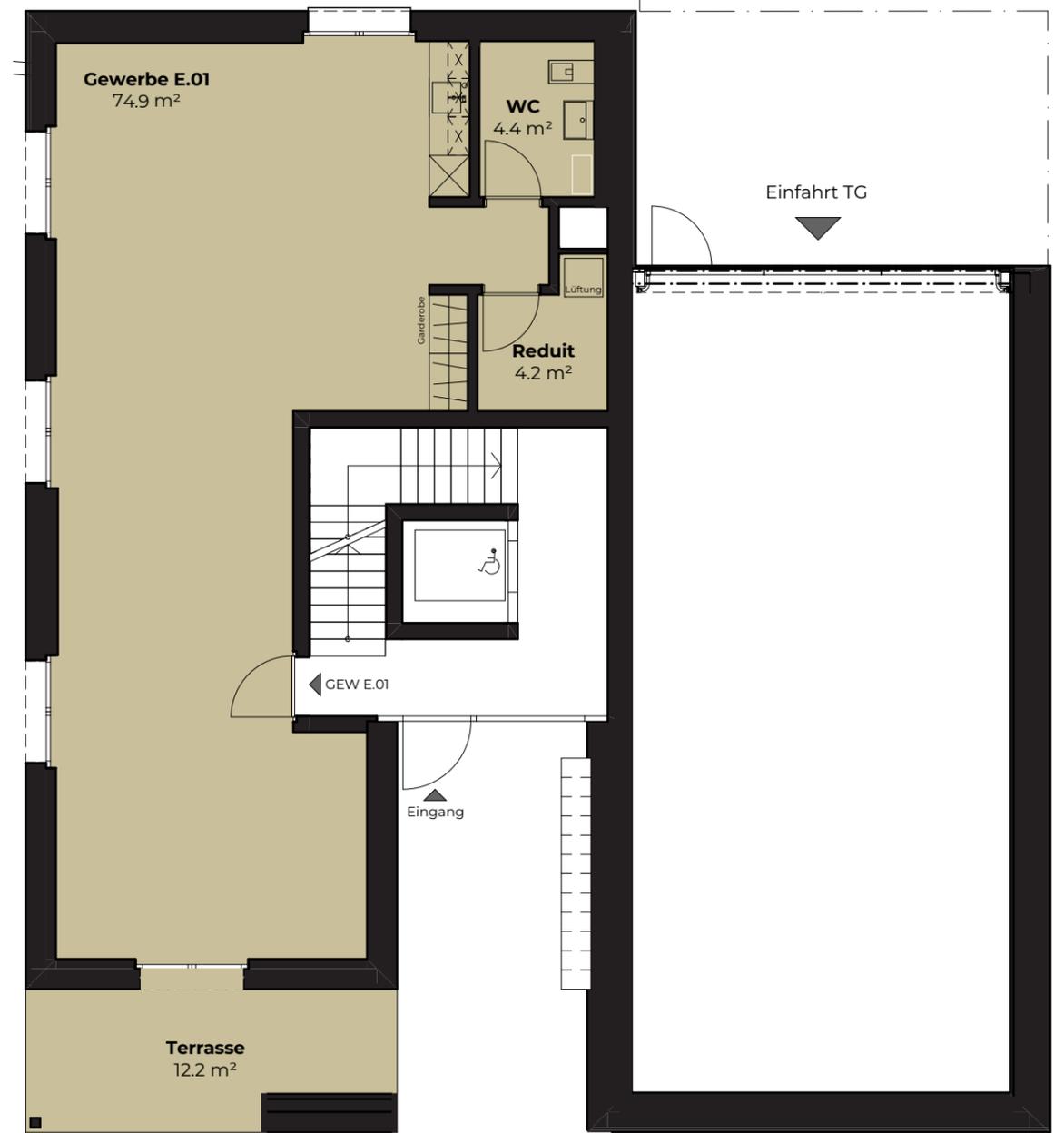
GRUNDRISS

# HAUS E GEWERBE



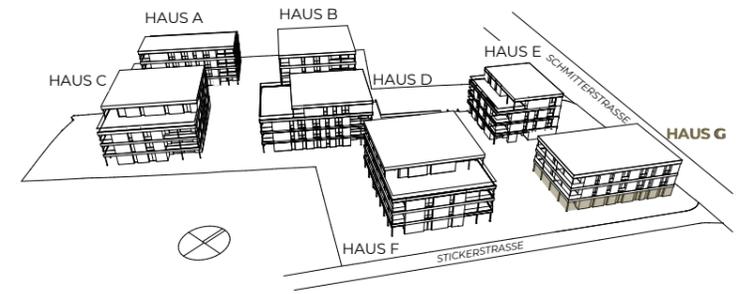
## GEWERBE E.01 ERDGESCHOSS

Gewerbefläche	83.5 m <sup>2</sup>
Terrasse	12.2 m <sup>2</sup>
Keller	11.6 m <sup>2</sup>



GRUNDRISS

# HAUS G GEWERBE



## GEWERBE G.01 ERDGESCHOSS

Gewerbefläche	131.9 m <sup>2</sup>
Terrasse	39.7 m <sup>2</sup>
Keller	11.8 m <sup>2</sup>

## GEWERBE G.02 ERDGESCHOSS

Gewerbefläche	87.9 m <sup>2</sup>
Terrasse	14.7 m <sup>2</sup>
Keller	11.7 m <sup>2</sup>



# IHRE FLÄCHE IM DETAIL

## Grundlagen

Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb des Architekten. Die nachfolgenden Ausführungen sind lediglich Auszüge daraus.

## Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Bau-, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss der gültigen SIA-Norm 181 vorgenommen und erfüllt erhöhte Anforderungen im Stockwerkeigentum.

## Minergie-Bauweise

Umweltfreundliche Baumaterialien, eine gut gedämmte Gebäudehülle, eine hohe Fensterqualität, eine ökologisch sinnvolle Energiegewinnung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage verdeutlichen, dass in diesem Objekt auch der Energiespardgedanke im Fokus steht. Mit dem Bauen nach Minergie wird eine nachhaltige Bauqualität erreicht sowie ein Mehrwert für die Zukunft geschaffen.

## Rohbau

Foundation, Bodenplatte, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton. Balkone in Stahlbeton. Innenwände in den Erd- und Obergeschossen vorwiegend in Backstein, in den Untergeschossen in Kalksandstein. Wohnungstrennwände und Wände Treppenhaus in Stahlbeton.

## Treppenhäuser

Treppenelemente, Wände und Decken in Sichtbeton. Podeste und Korridore mit widerstandsfähigem Teppich belegt.

## Fenster

Fenster in Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Minergie-Anforderung, Fensterinnen ab Werk gespritzt, aussen Metall lackiert, Farbe gemäss Angabe Architekt. Die grossen Fensterfronten erlauben neugierigen Passanten Einblicke in Ihr Geschäft.

## Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren an allen Fenstern mit Führungsschiene und Hagelschutz-Steuerung, Farbe gemäss Angabe Architekt. Senkrechtmarkisen aus Stoff auf den Terrassen (fassadenbündig gemäss Plan) mit Führungsschiene und Windwächter, Farbe gemäss Angabe Architekt. Alle Beschattungsvorrichtungen sind elektrisch betrieben.

## Fassade

Hinterlüftete Wellblechfassade aus Stahl.

## Spengler- und Flachdacharbeiten

Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung mit extensiver Begrünung oder Kies. Gartensitzplätze im Erdgeschoss mit feingestralten Zementplatten (50 x 100 cm) belegt. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

## Elektroanlagen

Elektroinstallationen gemäss Plänen und Elektrokonzept. Elektrounterverteilung pro Gewerbefläche in den jeweiligen Abstellräumen. Vorbereitung Glasfaser bei Netzwerk-Rack. Sonnerie mit Gegensprechanlage. Lichtinstallation vereinzelt mit Einbauspots und vorbereiteten Lampenstellen. Grundausrüstung an Storenschalter. Damit

Sie Ihr Gewerbe nach Ihren Wünschen ausbauen und nutzen können, werden Bodenkanäle mit Leerrohrverbindungen ab Elektrounterverteilung vorbereitet. Grundausbau für Elektroautos (Ausbaustufe C1). Der weitere Ausbau von Ladestationen erfolgt auf Käuferwunsch. Steckdosen für Ladung von Elektrofahrrädern sind im gemeinschaftlichen Veloraum vorhanden.

## Heizungsanlagen

Zur Deckung des gesamten Heizleistungs- und Brauchwarmwasserbedarfes werden die Gebäude an das Fernwärmenetz der Energie Rheintal AG angeschlossen. Die Wärmeabgabe erfolgt über die Fussbodenheizung. Die einzelnen Räume werden gemäss Energiegesetz über elektrische Raumthermostate und Stellantriebe geregelt. Die Wärmemessung erfolgt separat über einen Wärmezähler am Fussbodenheizungsverteiler.

## Lüftungsanlage

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung über ein mehrstufig, regulierbares Einzellüftungsgerät. Das Lüftungsgerät wird im Reduit platziert. Eine Lüftung sorgt auch bei geschlossenen Fenstern für gute Luft in den Innenräumen. Sie hat den Vorteil, dass sie Schadstoffe und Gerüche zuverlässig aus dem Haus abtransportiert, Schimmelbildung vorbeugt und Schmutzpartikel sowie Pollen aus der Luft filtert. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit einer Lüftung gewährleistet ein behagliches Arbeitsklima bei minimalem Energieverbrauch. Keller- und Disponibelräume werden mechanisch belüftet und entfeuchtet.

## Photovoltaik-Anlage

Ausführung gemäss Anforderungen für die Erreichung des Minergie-Labels. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Der erzeugte Strom kann zur Eigenverbrauchsabdeckung von den Eigentümern selbst genutzt werden.

## Sanitäranlagen und -apparate

WC-Anlagen gemäss Detailplänen und Sanitärkonzept, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Zentrale Warmwasseraufbereitung pro Gebäude. Um die Wasserhärte zu reduzieren, wird pro Haus eine Enthärtungsanlage eingebaut.

## Küchen

Küchen gemäss Detailplänen und Küchenkonzept, ausgestattet mit Ober- und Unterschränken, einer Arbeitsfläche und Rückwand in Quarzkomposit und hochwertigen Küchengeräten bestehend aus Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierschublade. Küchenfronten in Kunstharz beschichtet, Farbe gemäss Angabe Architekt.

## Metallbauarbeiten

Staketengeländer in Flachstahl, Oberfläche duplexiert, Farbe gemäss Angabe Architekt. Im Treppenhaus Vollstahlblechgeländer, roh und geölt.

## Schreinerarbeiten

Ausführung der Garderobe analog Küchenmöbel, teilweise ist die Garderobe in die Küchenkombination integriert, weitere Spezifikationen gemäss Detailplänen. Wohnungstüren als Holzrahmentüren gestrichen. Zimmertüren mit Metallzargen.

## Bodenbeläge

Anhydrit- oder anhydritgebundener Unterlagsboden roh. Der weitere Ausbau erfolgt käuferseits. In den Sanitärbereichen werden am Boden Feinsteinzeugplatten (30 x 60 cm) inkl. Sockel verlegt.

### **Wandbeläge**

Betonwände roh oder Backsteinwände mit Grundputz. In den Sanitärbereichen werden die Wände im Spritzwasserbereich mit Feinsteinzeugplatten (30 x 60 cm) belegt, die übrigen mit Grundputz und Abrieb (1.0mm). In allen Nebenräumen im Untergeschoss werden die Betonwände gestrichen.

### **Deckenbeläge**

Die Decken in den Gewerberäumen bleiben in Beton roh. In allen Nebenräumen im Untergeschoss wird die Betondecke gestrichen.

### **Treppenhaus/Lift**

Alle Geschosse sind bequem über den rollstuhlgängigen Personenaufzug oder das Treppenhaus erschlossen.

### **Tiefgarage**

Einfahrt über eine zweispurige Rampe. Die Wände und Decken sind aus Stahlbeton. Der Boden wird mit einer Kunstharzbeschichtung versehen. Das Garagentor ist aus Metall und elektrisch mittels Schlüsselschalter oder Handsender bedienbar, pro Parkplatz ein Handsender.

### **Nebenräume**

Pro Gebäude ein gemeinschaftlicher Veloraum im Untergeschoss. Pro Gewerberaum ein Kellerabteil im Untergeschoss inkl. Stromversorgung.

### **Umgebung**

Die Überbauung wird durch eine nachhaltige und unterhaltsarme Bepflanzung ergänzt. Teilweise wird das Terrain zonenweise hügelartig angehoben, um gemeinsam mit der Bepflanzung hochwertige Aussenräume für die angrenzenden Gartenwohnungen zu schaffen. Die Gestaltung der Umgebung erfolgt nach den Vorgaben des Architekten. Die allgemeine Bepflanzung wird auch in die Gartenbereiche der sondernutzungsberechtigten Eigentümer einschneiden. Die Eigentümer haben hinsichtlich Gartengestaltung kein Mitspracherecht. Aussen-Veloabs-

tellplätze pro Gebäude und gemeinschaftliche Spielplatzinstallationen. Öffentlich zugängliche Sammelstelle (Unterflur-Container) zur Entsorgung des Haushaltsmülls.

### **Parkplatz**

Für Ihre Kunden stehen Aussenparkplätze kostenlos zur Verfügung. Für Sie und Ihre Mitarbeitenden stehen Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

### **Eckdaten**

Raumhöhe ab Unterlagsboden von ca. 2.41 cm.

### **Innenausbau**

Die Gewerbeflächen werden im Edelrohbau erstellt. Gerne unterstützen wir Sie bei der Umsetzung Ihrer Wünsche und Vorstellungen auf dem Weg zu Ihrer neuen Geschäftsidee oder Ihrem neuen Geschäftsstandort.

### **Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen**

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben.

### **Verkaufsprojekt**

Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden einen nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## KONTAKT

# IHRE PARTNER

## Vermarktung & Architektur

# novaron

Architektur Baumanagement  
Konzept AG

novaron Architektur Baumanagement Konzept AG

Wegenstrasse 4a | 9436 Balgach | +41 71 737 71 90 | verkauf@novaron.ch

### Bauherrenvertretung



Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden

### Bauherrschaft



Real Fund Management AG

Zugerbergstrasse 41 | 6300 Zug



SCHMITTERPARK

DIEPOLDSAU

[www.schmitterpark.ch](http://www.schmitterpark.ch)

