



EBNI



WOHNLICHKEIT UND WEITSICHT
WOHNUNGEN ZUM WOHLFÜHLEN



EIGENTUMSWOHNUGEN ZUM KAUF

INHALTSVERZEICHNIS

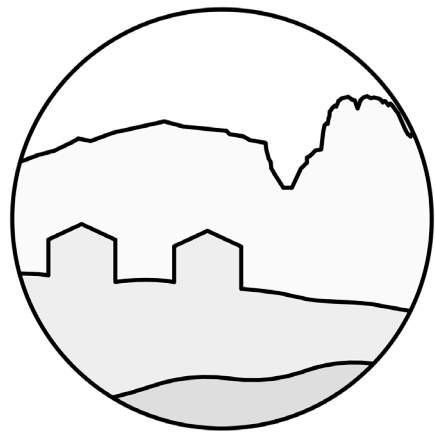
ORT	Seite 4
SITUATION	Seite 5
KONZEPT	Seite 6
UMGEBUNG	Seite 8
GRUNDRISSE	Seite 9
VERKAUFSPREISE	Seite 13
FLEXIBILITÄT	Seite 15
INFORMATIONEN	Seite 18
KONTAKT	Seite 22



EBNI



BEI NEBEL MEERBLICK



EBNI

EIN QUARTIER MIT QUALITÄT



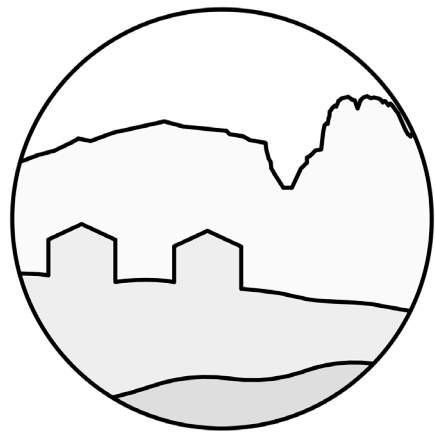
Die Gemeinde Gams erstreckt sich von der Talsohle bis hinauf zur beeindruckenden Bergkette der Kreuzberge und dem Gamser Hausberg «Mutschen», die den östlichen Rand des Alpsteins bildet. Mit ihrer gut erschlossenen Lage, einem vielseitigen Bildungsangebot und einer modernen Infrastruktur bietet die Gemeinde ein attraktives Umfeld für Jung und Alt. Die rund 3'700 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen die hohe Wohnqualität in der idyllischen, ländlichen Umgebung. Gams zeichnet sich zudem durch ein vielfältiges Naherholungsgebiet aus, das sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Aktivitäten in der Region ermöglicht – darunter Skifahren, Langlaufen, Biken, Wandern und Golfspielen. Eine Vielzahl von Dorfvereinen sorgt für zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

Der Dorfkern befindet sich am Fusse des Südhanges, während sich Streusiedlungen weit in Richtung Toggenburg ausbreiten. Dazu zählt auch die «Ebni», eine Hochebene auf 680 Metern über dem Meer, die zwischen Gams und Wildhaus liegt. Von hier aus genießt man eine beeindruckende Aussicht auf das Rheintal, das Fürstentum Liechtenstein und die umliegende Berglandschaft.



Nächster Autobahnanschluss: 6700 m (8 min)
Nächster Kindergarten/Primarschule: 3000 m (4 min)
Nächster öffentlicher Nahverkehr: 300 m (3 min zu Fuss)
Nächste Einkaufsmöglichkeit: 3000 m (4 min)

Nächstes Ski- und Wandergebiet: 7400 m (9 min)
Golfclub Gams-Werdenberg: 5600 m (7 min)
Klanghaus Toggenburg: 9700 m (14 min)
Spital Grabs: 6700 m (10 min)



EBNI

IN HARMONIE MIT BERG UND TAL

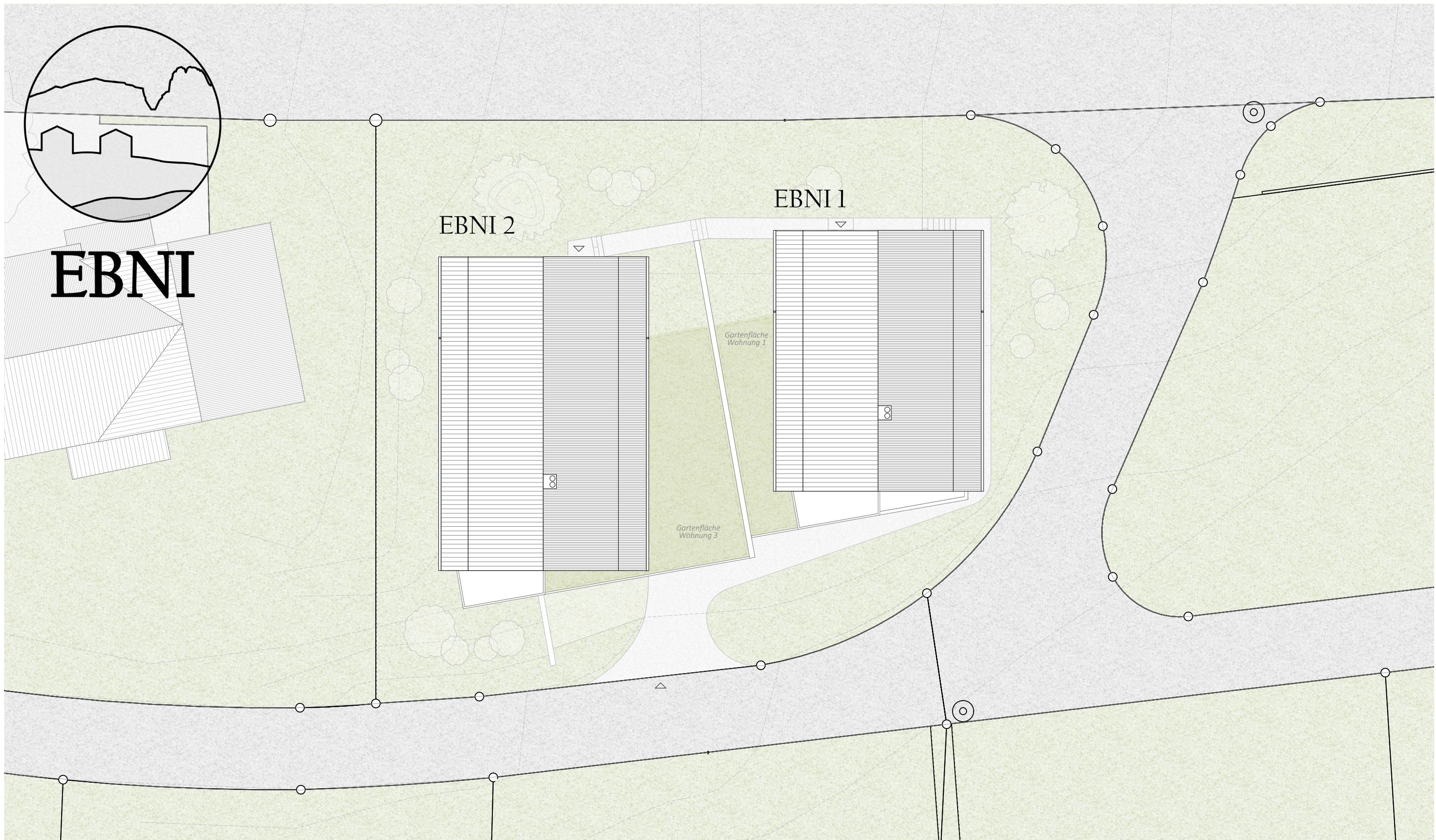


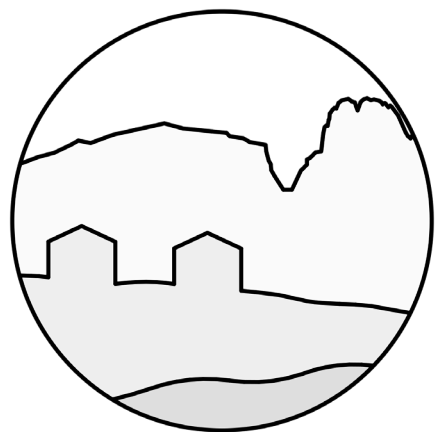
Die zwei zurückhaltenden Holzhäuser passen sich auf einer erhöhten Ebene zwischen Gams und Wildhaus in der grünen Landschaft ein. Sie bieten Raum für je zwei Eigentumswohnungen, während ein gemeinsames, in den Hang eingebettetes Untergeschoss die beiden Häuser zu einer architektonischen Einheit verbindet. Die Vorteile der sonnigen Südhanglage werden durch die optimale Ausrichtung der Wohnräume voll ausgeschöpft: Lichtdurchflutete Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und ermöglichen einen ungehinderten Blick in die umliegende Natur und Ausblick auf das St. Galler Rheintal und das Fürstentum Liechtenstein. Über die Wildhauserstrasse und die nahegelegene Postautohaltestelle sind die Wohnungen gut erschlossen und die Wege ins Tal und in die Berge kurz.

KONZEPT

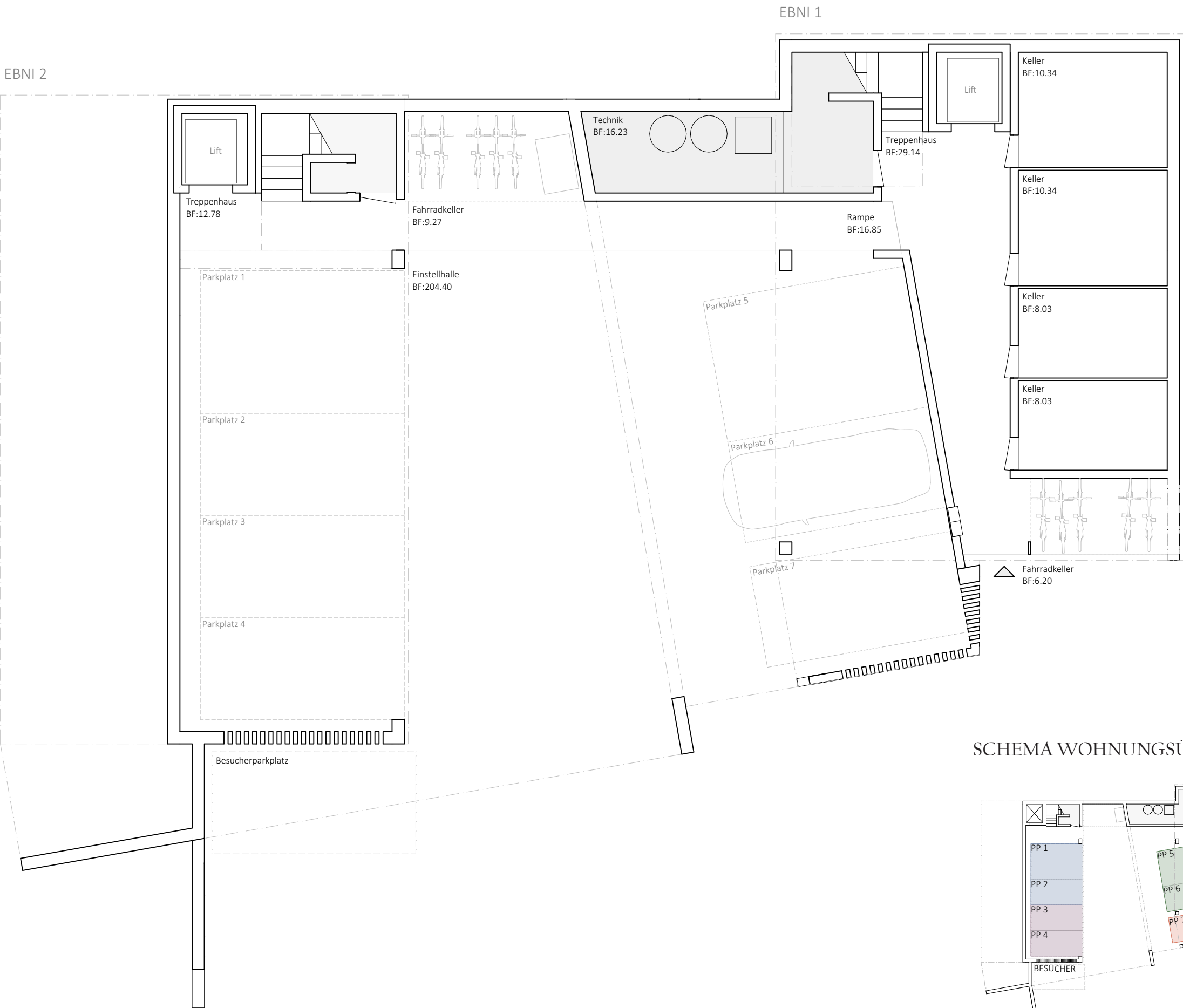


Visualisierung zeigt Möglichkeiten der Innenraumgestaltung und kann vom Baubeschrieb abweichen.

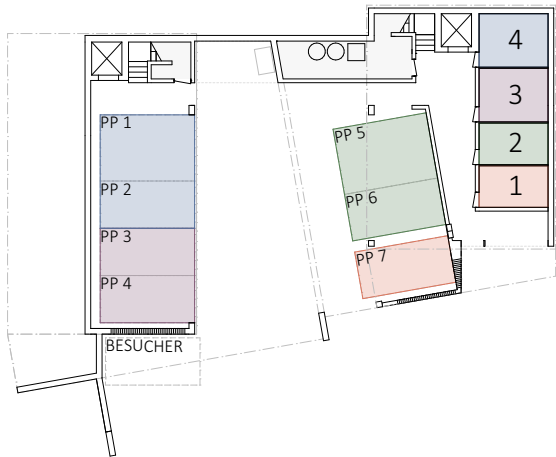




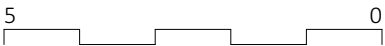
EBNI



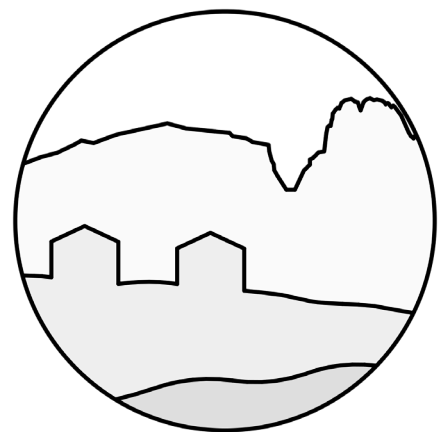
SCHEMA WOHNUNGSÜBERSICHT



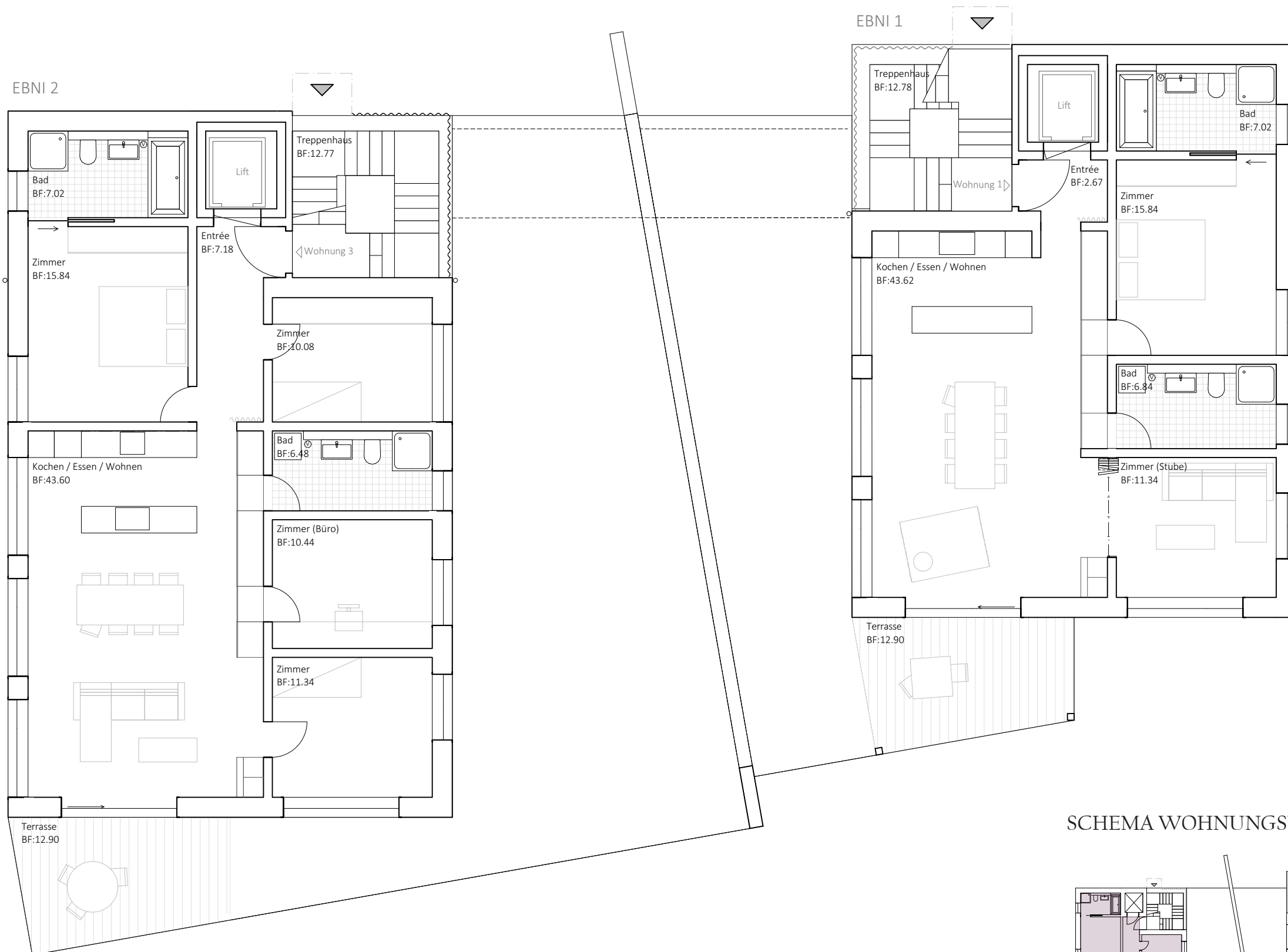
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



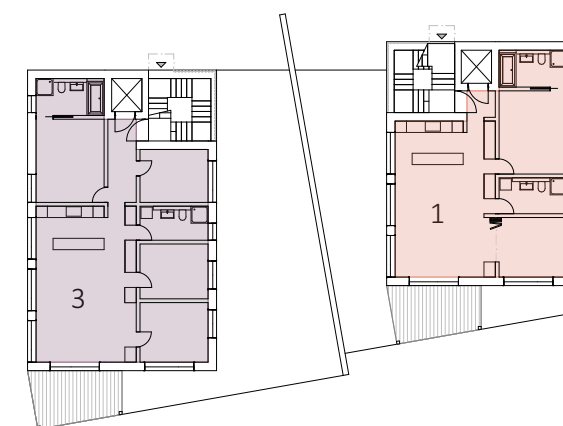
UNTERGESCHOSS

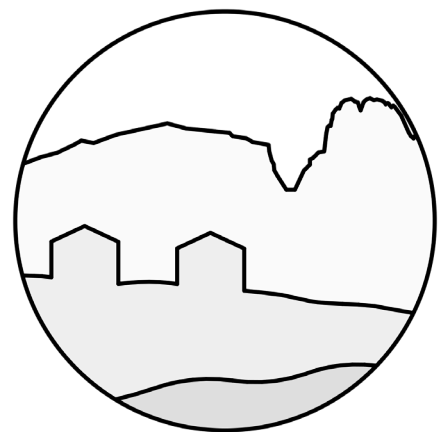


EBNI

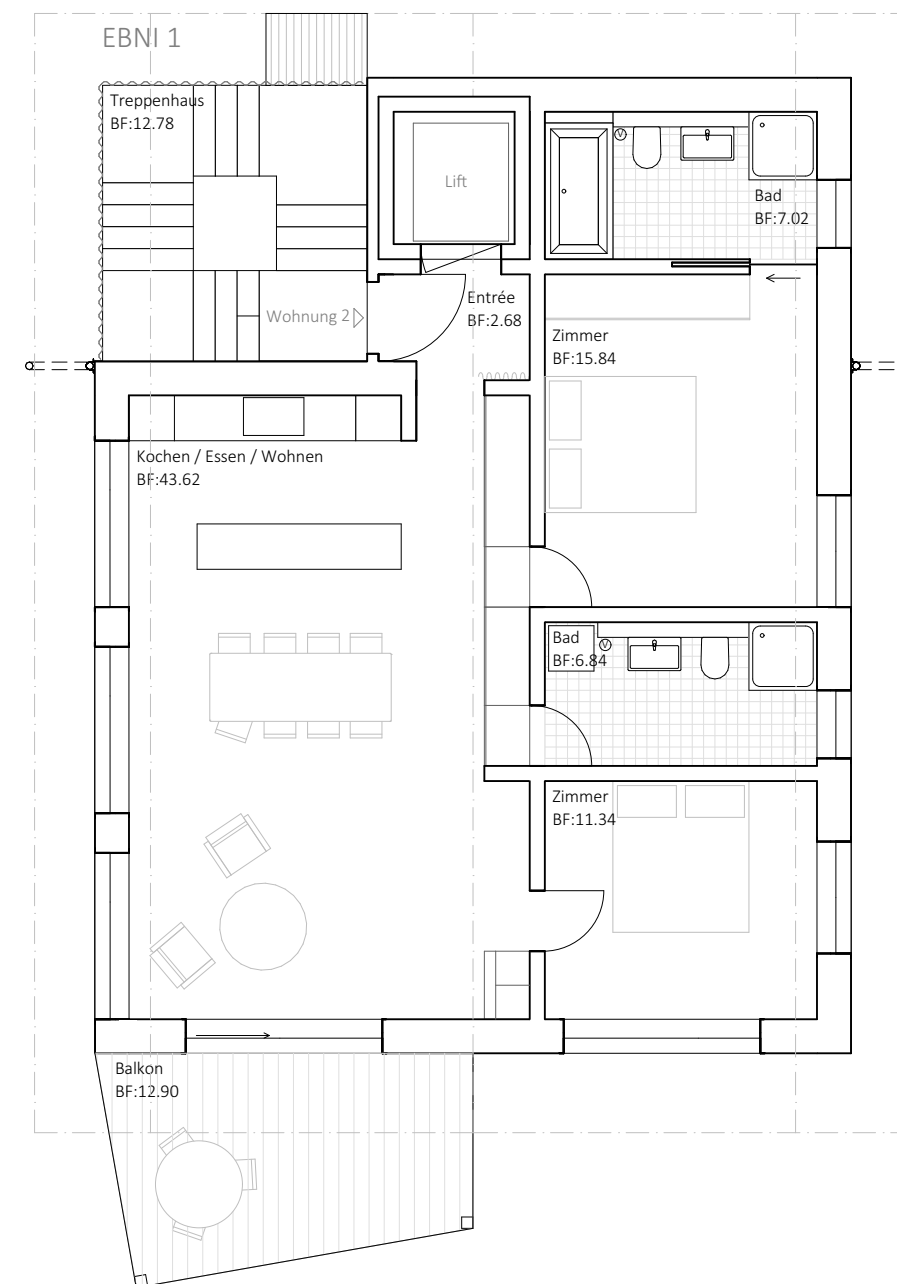
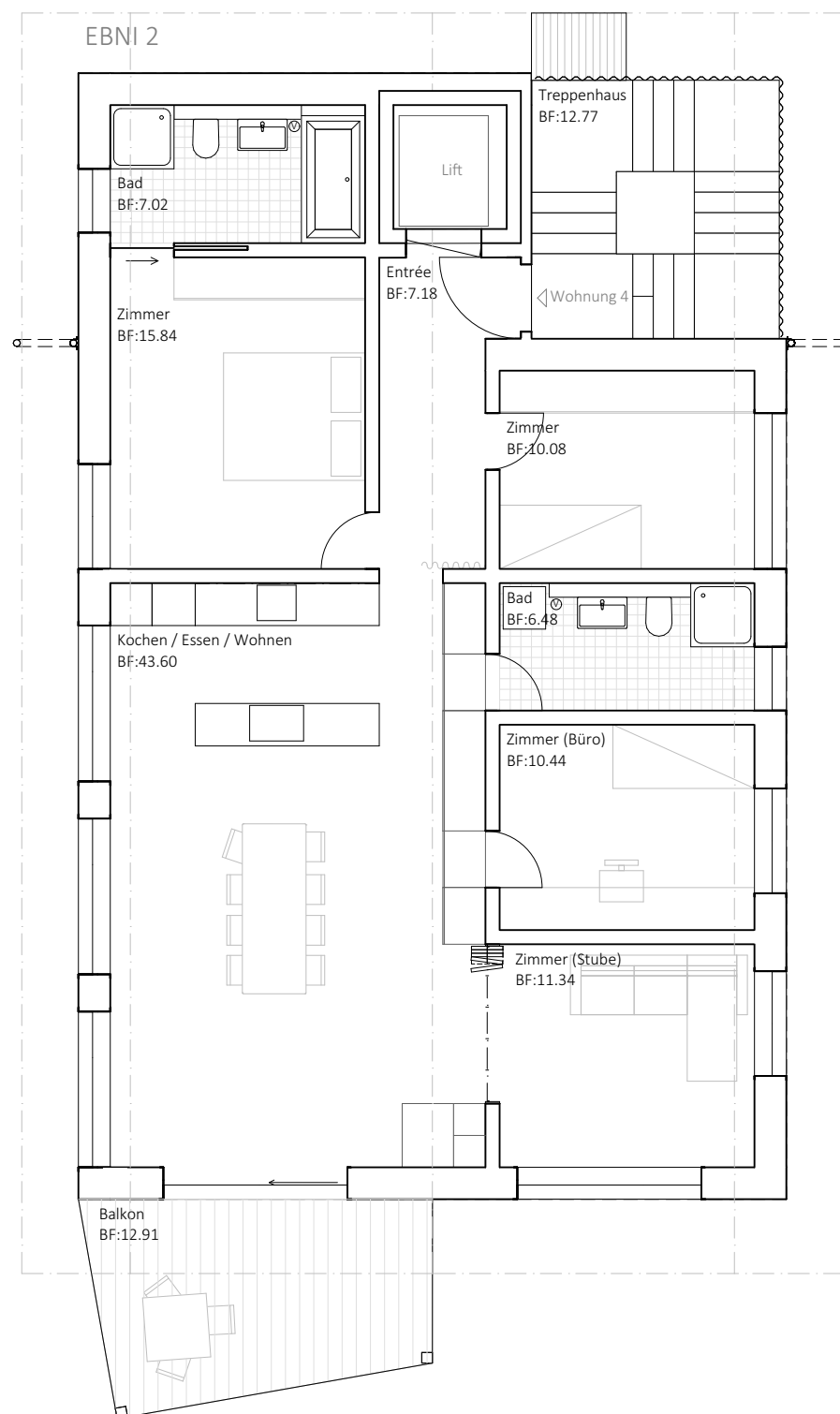


SCHEMA WOHNUNGSÜBERSICHT

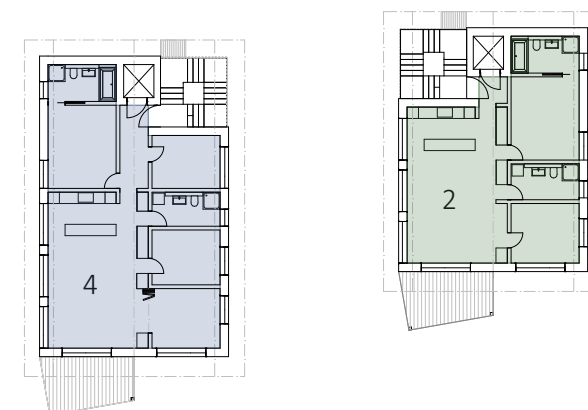




EBNI

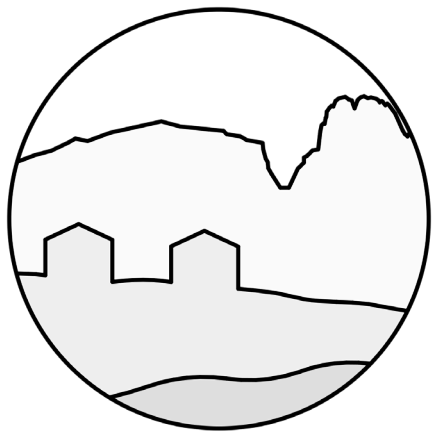


SCHEMA WOHNUNGSÜBERSICHT





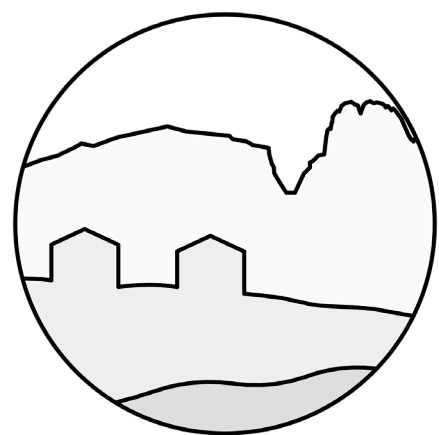
Visualisierung zeigt Möglichkeiten der Innenraumgestaltung und kann vom Baubeschrieb abweichen.



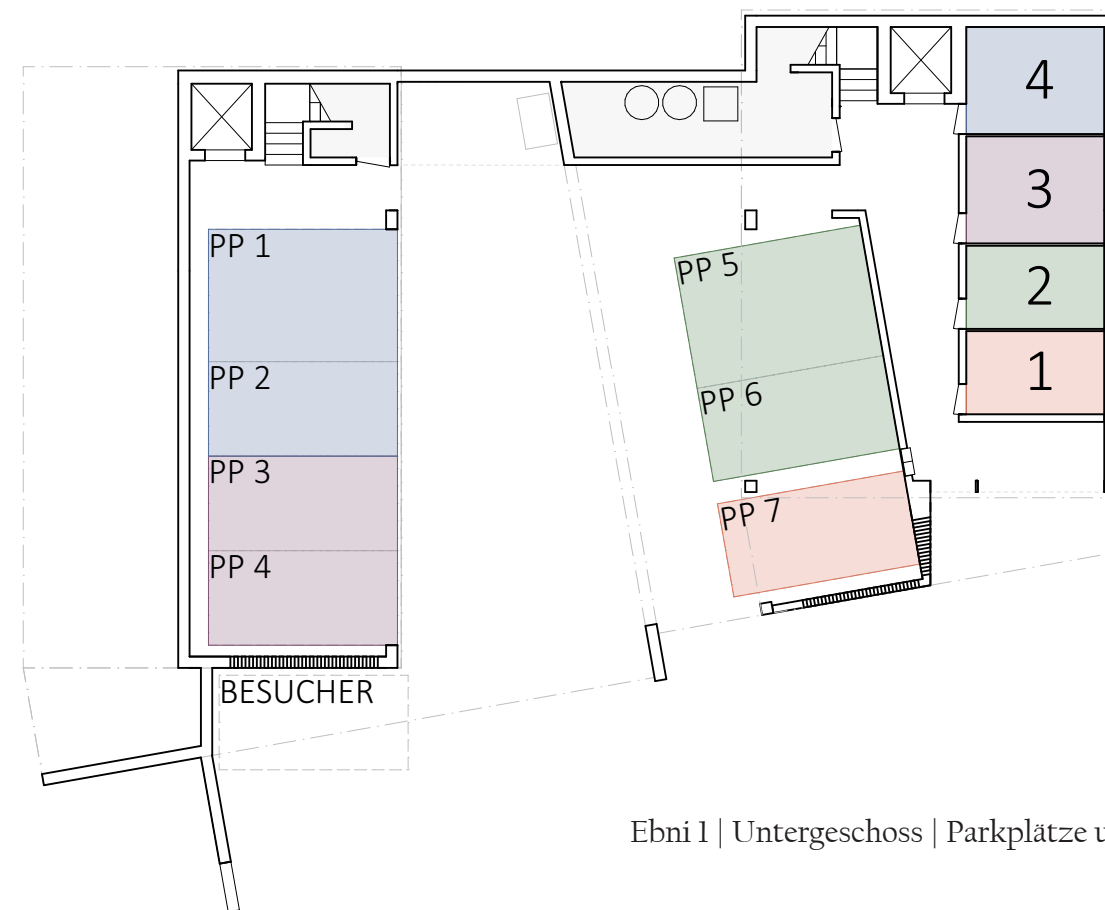
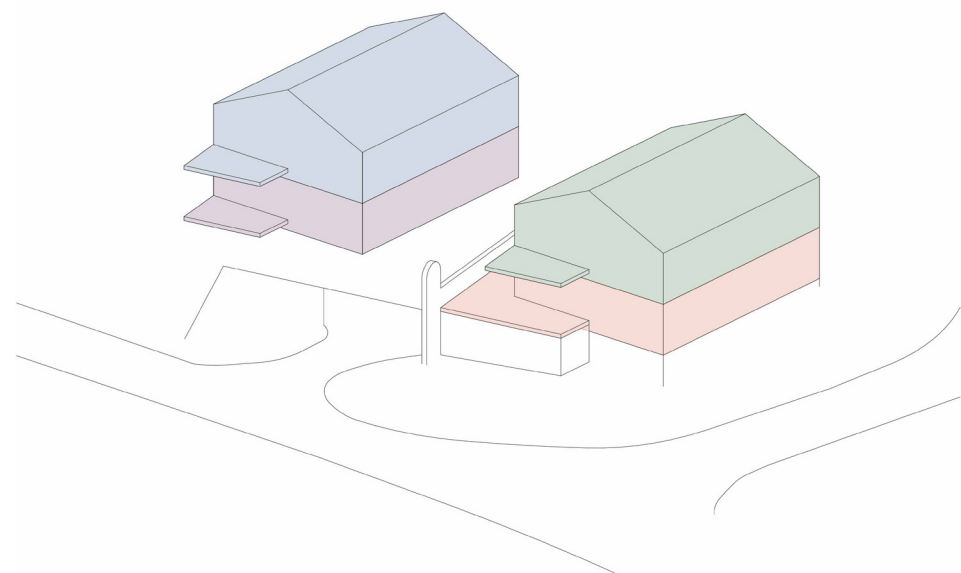
EBNI

WOHNUNGSÜBERSICHT

WOHNUNGEN	HAUS-NR.	GESCHOSS	WOHNUNGSGRÖSSE	WOHNUNGSFLÄCHE	AUSSENFLÄCHE	KELLERFLÄCHEN	KAUFPREIS
Wohnung 1 +Parkplatz 7	EBNI 1	Erdgeschoss	3.5 Zimmer	92 m²	13 m² Terrasse ~40 m² Gartenfläche	8 m²	CHF 845'000.-
		Untergeschoss					CHF 35'000.-
							CHF 880'000.-
Wohnung 2 +Parkplatz 6 +Parkplatz 5	EBNI 1	Obergeschoss	3.5 Zimmer	92 m²	13 m² Balkon	8 m²	CHF 845'000.-
		Untergeschoss					CHF 35'000.-
		Untergeschoss					CHF 35'000.-
							CHF 915'000.-
Wohnung 3 +Parkplatz 4 +Parkplatz 3	EBNI 2	Erdgeschoss	5.5 Zimmer	120 m²	13 m² Terrasse ~80 m² Gartenfläche	10 m²	CHF 1'085'000.-
		Untergeschoss					CHF 35'000.-
		Untergeschoss					CHF 35'000.-
							CHF 1'155'000.-
Wohnung 4 +Parkplatz 2 +Parkplatz 1	EBNI 2	Obergeschoss	5.5 Zimmer	120 m²	13 m² Balkon	10 m²	CHF 1'085'000.-
		Untergeschoss					CHF 35'000.-
		Untergeschoss					CHF 35'000.-
							CHF 1'155'000.-

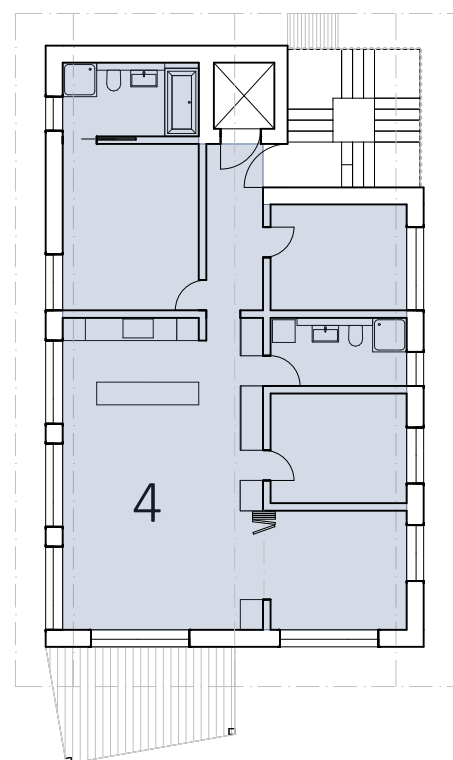


EBNI

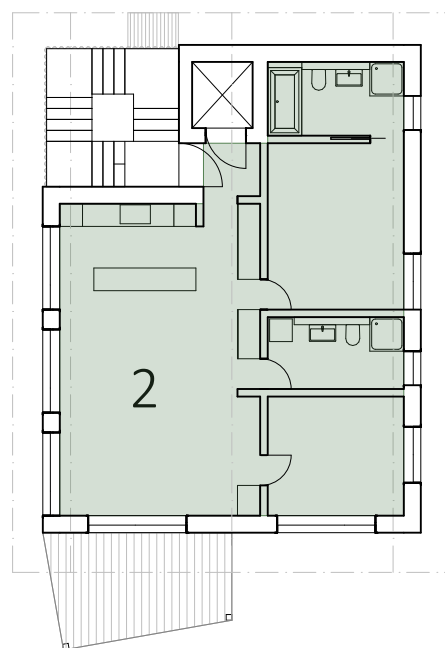


Ebni 1 | Untergeschoss | Parkplätze und Keller

Ebni 2 | Untergeschoss | Parkplätze



Ebni 2 | Obergeschoss | Wohnung 4 | 120 m²



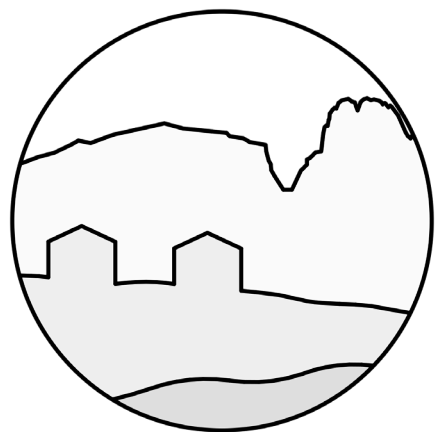
Ebni 1 | Obergeschoss | Wohnung 2 | 92 m²



Ebni 1 | Erdgeschoss | Wohnung 1 | 92 m²

Ebni 2 | Erdgeschoss | Wohnung 3 | 120 m²

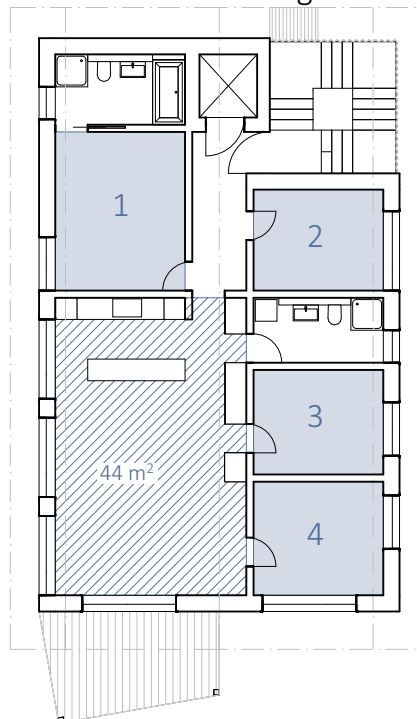
VERKAUFSPREISE



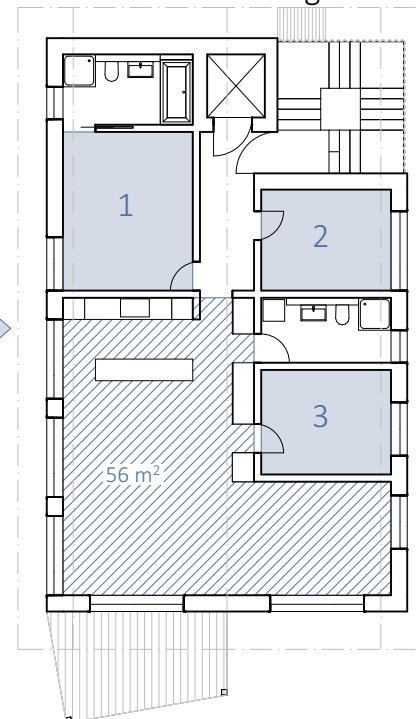
EBNI

Der jeweilige Wohnungsgrundriss bietet die Möglichkeit die Zimmeranzahl den individuellen Bedürfnissen anzupassen. Der Wohn-, Koch- und Essbereich kann um ein Zimmer erweitert werden, wodurch der Raum noch grosszügiger wird und vom gesamten Panorama optimal profitiert. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zudem über die Möglichkeit, ausgewiesene Gartenflächen exklusiv zu nutzen.

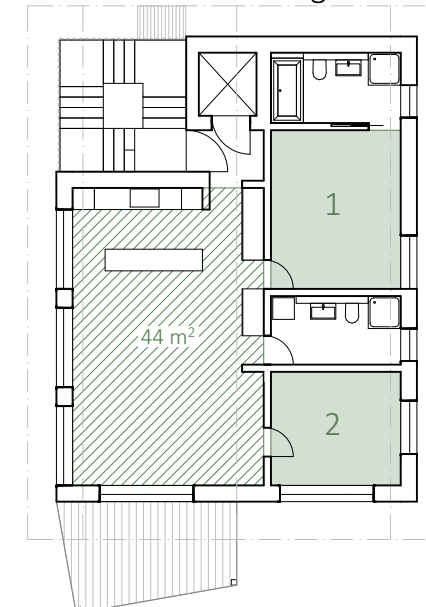
EBNI 2, Obergeschoss
5.5 Zimmer Wohnung



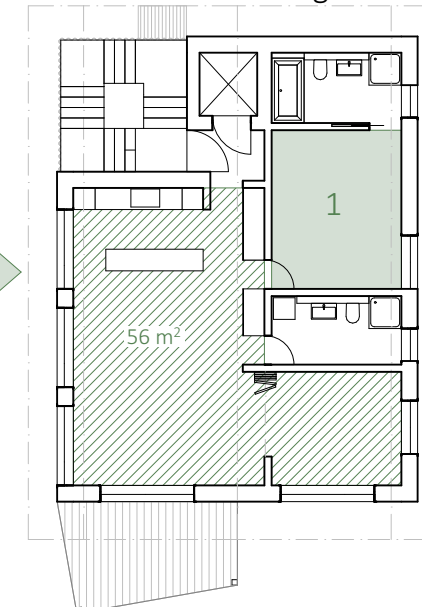
EBNI 2, Obergeschoss
4.5 Zimmer Wohnung



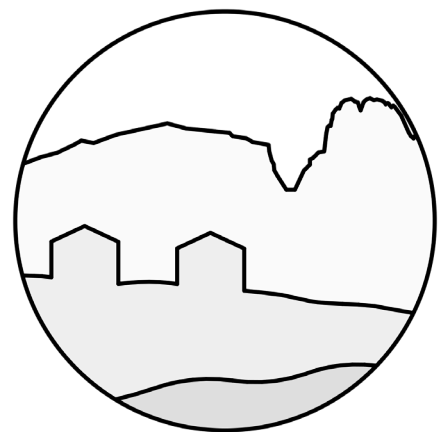
EBNI 1, Obergeschoss
3.5 Zimmer Wohnung



EBNI 1, Obergeschoss
2.5 Zimmer Wohnung



FLEXIBILITÄT



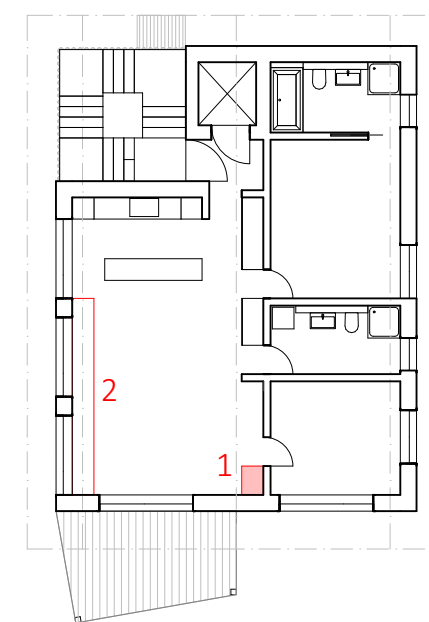
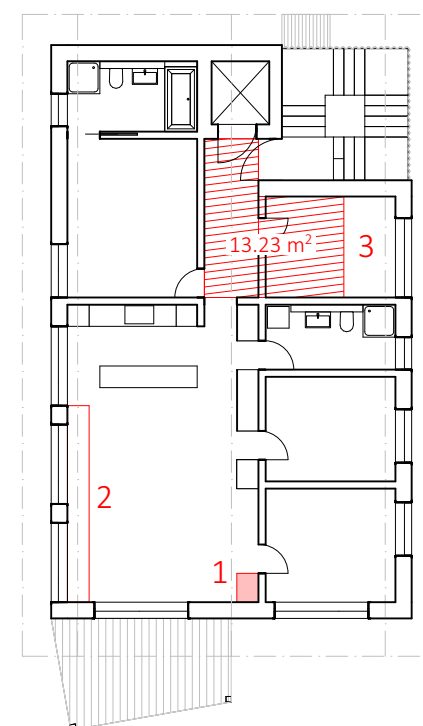
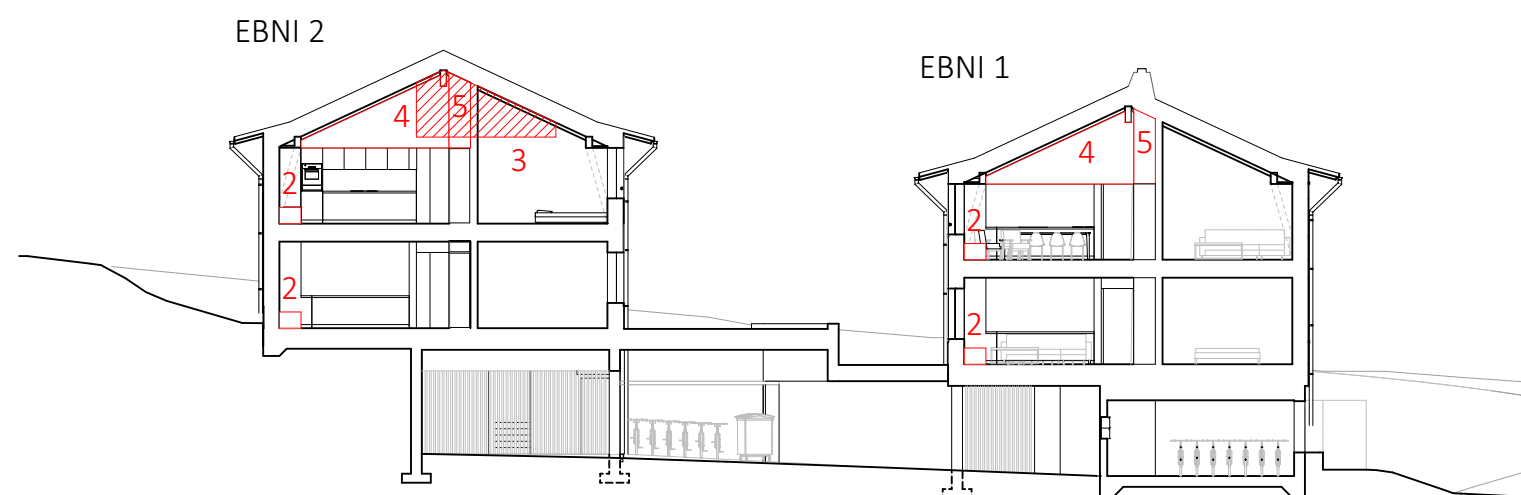
EBNI

Die einzelnen Wohnungen können unterschiedlich und nach den individuellen Bedürfnissen ausgebaut werden. So besteht zum Beispiel die Möglichkeit einen Ofen einzuplanen oder eine Sitzbank entlang der Fensterfront auszubilden. Optional können in den Dachgeschossen sowohl die Einbaumöbel als auch die Küche bis unter das Dach geführt werden. Bei der Wohnung 4 kann zusätzlich ein Stauraum von ca. 13 m² im Dachraum ergänzt werden.

OPTIONALE ERGÄNZUNGEN:

- 1 Ofen
- 2 Sitzbank
- 3 Stauraum bei Wohnung 4
- 4 bündige Küchenfront bis unter das Dach
- 5 Ergänzung der Einbaumöbel bis unter das Dach

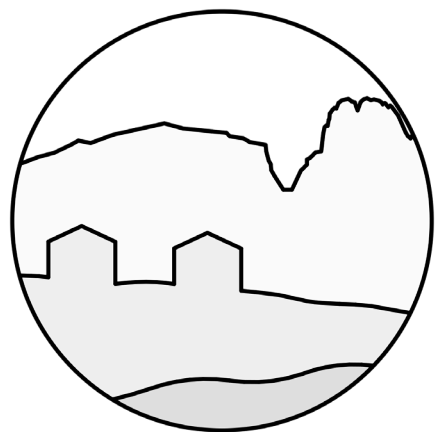
AUSBAU NACH WUNSCH



FLEXIBILITÄT



Visualisierung zeigt Möglichkeiten der Innenraumgestaltung und kann vom Baubeschrieb abweichen.



EBNI

IHRE WOHNUNG IM DETAIL

Die Wohnungen in der «Ebni» verfügen über einen gehobenen Ausbaustandard und zeichnen sich aus durch Behaglichkeit gepaart mit einer imposanten Aussicht. Der Grundriss bietet die Möglichkeit für verschiedene Raumkonstellationen und lässt sich dadurch an die individuellen Bedürfnisse anpassen.

GRUNDLAGEN

Der Kurzbaubeschrieb für das bewilligungsfähige Holzbauprojekt zeigt den Rahmen für die individuelle Ausgestaltung der Wohnungen auf. Das Konzept basiert auf den baurechtlichen Voraussetzungen und berücksichtigt nebst der Gebäudeausrichtung auch die Einpassung im Ort. Der Aussicht und einer optimalen Sonneneinstrahlung wird dabei hohen Stellenwert beigemessen. Die erschlossene Parzelle 1943 befindet sich in der Wohnzone W2 und wird durch einen Sondernutzungsplan überlagert, welcher zwei Volumen mit jeweils zwei Wohneinheiten zulässt.

NACHHALTIGKEIT

Das kompakte Volumen ermöglicht eine effiziente Nutzung des verfügbaren Baulandes. Ein massives Sockelgeschoss schützt den darauf aufbauenden Holzständerbau und setzt die Materialien ihren Stärken entsprechend ein. Eine Photovoltaikanlage ergänzt die Luft-Wasser-Wärmepumpe zu einem nachhaltigen Energiekonzept. Die Natürlichkeit der Oberflächen bindet die beiden Gebäude in der Landschaft ein und erzeugt auch im Inneren ein optimales Raumklima.

HINWEIS

Für den Ausbau massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb. Die folgende Auflistung ist ein Auszug daraus. Die Visualisierungen dienen zur Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

ROHBAU

BAUMEISTERARBEITEN

Untergeschoss
- Boden- und Deckenplatten, Stützen und Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton
- Innenwände Kalksandstein, sichtbar Erdgeschoss/Obergeschoss
- Liftschacht und Treppe in Stahlbeton sichtbar

MONTAGEBAU IN HOLZ

Aussen- und Innenwände in Holzelementbauweise. Gebäudehülle in Minergie-Standard ohne Zertifizierung. Geschossdecken in schalldämmender Holzbetonverbundweise erstellt. Dachgeschoss Holzdecke sichtbar.

BEDACHUNGSARBEITEN

Eindeckung mit Faserzement-Platten, Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten.

SPENGLERARBEITEN

Die Spenglerarbeiten werden in Chromnickelstahl ausgeführt.

FASSADE

Fassade mit hinterlüfteter Holzschalung gemäss Material- und Farbkonzept des Architekten.

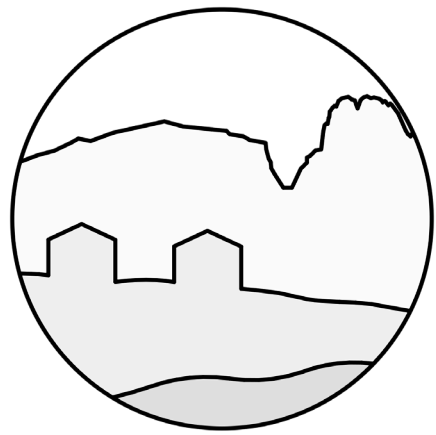
FENSTER

Fenster aus Holz/Metall, dreifach verglast. Ausführung gemäss Material- und Farbkonzept des Architekten.

SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren Alu mit Elektroantrieb gemäss Farbkonzept des Architekten.

Sonnenschutz Terrasse Markise horizontal gemäss Farbkonzept des Architekten.



EBNI

KURZBAUBESCHRIEB

INNENAUSBAU

UNTERLAGSBODEN

Schwimmender Zementunterlagsboden auf Trittschall- und Wärmedämmung erstellt.

KÜCHE

Gemäss Planung des Architekten/Schreiners und Auswahl der Kundschaft.

Budgetposition inklusive Geräte gemäss detailliertem Baubeschrieb.

GIPSERARBEITEN

Decken im Erdgeschoss Glattputz weiss gestrichen. Wände verputzt, Körnung 1.0 mm abgerieben. Inhaltstoffe natürlich.

PERSONENAUFZUG

Beide Gebäude verfügen über einen Personenaufzug mit direktem Zugang zu den Wohnungen.

INNERE MALERARBEITEN

Wände und horizontale Decken werden weiss gestrichen.
Holzdecke im Dachgeschoss mit UV-Stopp, farblos behandelt.

SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren EI 30 gemäss Ausführungsplan des Schreiners. Beschläge: Schloss mit Kaba Ausschnitt, Sicherheitsrosette, Drücker, Spion, 3-Punkt-Verschluss.

Kellertüren: Rahmentüren, Türblatt lackiert gemäss Farbkonzept des Architekten.

Zimmertüren: Futtertüren, gemäss Ausführungsplan des Schreiners.
Wandschränke gemäss Planung des Architekten und Auswahl der Kundschaft. Budgetposition für Einbaumöbel/Garderobe gem. detailliertem Baubeschrieb.

WANDBELÄGE

Wandbeläge als Wandschilder bei den Sanitärapparten in den Wohnungen gemäss Auswahl Kundschaft. Budgetposition gemäss detailliertem Baubeschrieb.

Materiallieferung und Verlegearbeiten einschliesslich sämtlicher Nebearbeiten, Kittfugen, etc.
Platten- und Parkettauswahl durch die Bauherrschaft.

BODENBELÄGE

Allgemeinräume wie Treppenhaus, Tiefgarage und Gänge werden in Beton sichtbar erstellt.

Bodenbeläge in den Wohnungen gemäss Auswahl Kundschaft.

Budgetposition gemäss detailliertem Baubeschrieb für Materiallieferung und Verlegearbeiten, einschliesslich sämtlicher Nebearbeiten wie Kittfugen etc.
Platten- und Parkettauswahl durch die Bauherrschaft.

Bodenbelag Terrasse Zementplatten, gemäss Auswahl Kundschaft. Bodenbelag Balkon Holzrost gemäss Auswahl Kundschaft. Budgetposition gemäss detailliertem Baubeschrieb für Materiallieferung und Verlegearbeiten, einschliesslich sämtlicher Nebearbeiten wie Stelzlager/Splitt etc.
Plattenauswahl durch die Bauherrschaft.

BAUREINIGUNG

Komplette Wohnungsreinigung ist enthalten.

HAUSTECHNIK

ELEKTROANLAGEN

Multimediadosen, Steckdosen, Schalter, Einbauspots sowie Lampenstellen und Vorbereitung E-Ladestation gemäss separatem Elektroprojekt.
Budgetposition gemäss detailliertem Baubeschrieb.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf dem Dach wird eine gemeinsame Aufdach PV-Anlage gemäss behördlichen Vorschriften erstellt.

HEIZUNGSANLAGE

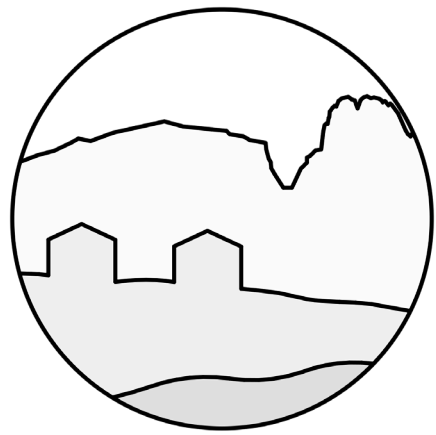
Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels gemeinsamer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über die Fussbodenheizung. Das Untergeschoss ist ausserhalb des Dämmperimeters.

SANITÄRE ANLAGEN

Armaturen, Apparate, Glastrennwände, Garnituren, Unterbaumöbel und Spiegelschränke gemäss Auswahl der Kundschaft.
Budgetposition Sanitär und Waschmaschine + Tumbler gemäss detailliertem Baubeschrieb.

UMGEBUNG

Gärtnerarbeiten inkl. Ansaat Rasen, Zugangsweg sowie Vorplatz mit Zementsteinen verlegt gemäss Materialisierung des Architekten und behördlichen Vorschriften.



EBNI

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM KURZBAUBESCHRIEB

BAUBESCHRIEB UND ÄNDERUNGEN

Änderungen von den angegebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Projektentwicklungen und den damit verbundenen Kosten sind grundsätzlich möglich, insbesondere aufgrund behördlicher Vorgaben, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch eine Verbesserung des Projekts erzielt werden kann. Die Änderungen dürfen jedoch nicht zu einer Minderung der Qualität führen. Die Gestaltung der Fassade sowie der allgemeinen Teile wird vom Architekten festgelegt. Innerhalb der eigenen Wohnung kann der Käufer – abhängig vom Baufortschritt – individuelle Anpassungen vornehmen, vorausgesetzt, diese sind bautechnisch, statisch und bauphysikalisch umsetzbar. Alle Änderungen werden in einer Mehr- / Minderkostenabrechnung dokumentiert und verrechnet.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb dient lediglich der Information. Als Grundlage für die weitere Verkaufsabwicklung dient der detaillierte Baubeschrieb.

Bautechnische Anpassungen und Materialänderungen bleiben vorbehalten.

ALLGEMEIN

Das vorliegende Dokument beschreibt das Bauvorhaben in der Projektphase. Aus den enthaltenen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen und Visualisierungen können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommen den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Massgeblich für die Ausführungen und Flächenangaben sind die Werkpläne im Massstab 1:50. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen oder Massabweichungen sind möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

VERKAUFSKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

- Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von CHF 30'000.- zu leisten.
- Die Zahlungsabwicklung erfolgt gemäss separatem Zahlungsplan.

NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN:

- Kosten für Änderungen in der Planung und Ausführung seitens Käuferschaft. Die Verrechnung erfolgt nach effektivem Aufwand.
- Auf den Plänen eingezeichnete Möbel; ausgenommen Küche und Einbaumöbel/Garderobe gemäss entsprechender Budgetposition.
- Die Hälfte der Handänderungs- und Grundbuchgebühren.

AUSFÜHRUNG

Die Wahl der ausführenden Unternehmen obliegt dem Totalunternehmer.



Visualisierung zeigt Möglichkeiten der Innenraumgestaltung und kann vom Baubeschrieb abweichen.



PROJEKTLEITUNG,
VERKAUF UND BERATUNG
Gebrüder Schöb AG
Karmaad 28, 9473 Gams
www.schoeb-holzbau.ch
info@schoeb-holzbau.ch
Telefon 081 772 02 02

GRUNDEIGENTÜMER
kramer2.0 AG
Frol 1596
9473 Gams

ARCHITEKT
Wister Architekten
Güterbahnhofstrasse 7, 9000 St.Gallen
www.wister.ch
info@wister.ch
Telefon 078 333 40 10

Ausgabedatum: 24.03.25

 **Gebrüder Schöb**
INNOVATIVES BAUEN

 Wister Architekten

WURDE IHR INTERESSE GEWECKT?

*WIR NEHMEN UNS GERNE ZEIT FÜR EIN
UNVERBINDLICHES GESPRÄCH.*

KONTAKT