

Verkaufsdokumentation



Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen **Pizolstrasse 19, 7320 Sargans**

Kuadrat Immobilien GmbH

Aeulestrasse 74 | Postfach 359 | 9490 Vaduz | Fürstentum Liechtenstein
T +423 222 00 22 | office@kuadrat.li | www.kuadrat.li

Standort mit unverbaubare Aussicht und guter Anbindung für Auto und ÖV

In Sargans entsteht an sonniger und zentraler Lage eine hochwertige Überbauung mit sieben exklusiven Eigentumswohnungen. Ein Ort an dem Wohnen auf besondere Lebensqualität trifft. Die einzigartige Lage entlang der Sportanlage Riet garantiert eine dauerhaft unverbaubare Aussicht auf das beeindruckende Bergpanorama. Diese freie Sicht verleiht dem Objekt nicht nur einen besonderen Charme, sondern sichert auch langfristig seinen Wert.

Auch mögliche Lärmemmissionen durch den gelegentlichen Betrieb der Sportanlage wurden von Beginn an mitbedacht. Moderne Schallschutzfenster sorgen für ein ruhiges und angenehmes Wohnambiente zu jeder Tageszeit.

Neben der faszinierenden Aussicht überzeugt der Standort durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Der Bahnhof ist bequem zu Fuss erreichbar, die Autobahneinfahrt liegt nur wenige Minuten entfernt. Gerade für Pendler, insbesondere in Richtung Zürich, bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für eine perfekte Balance zwischen Alltag und Lebensqualität.

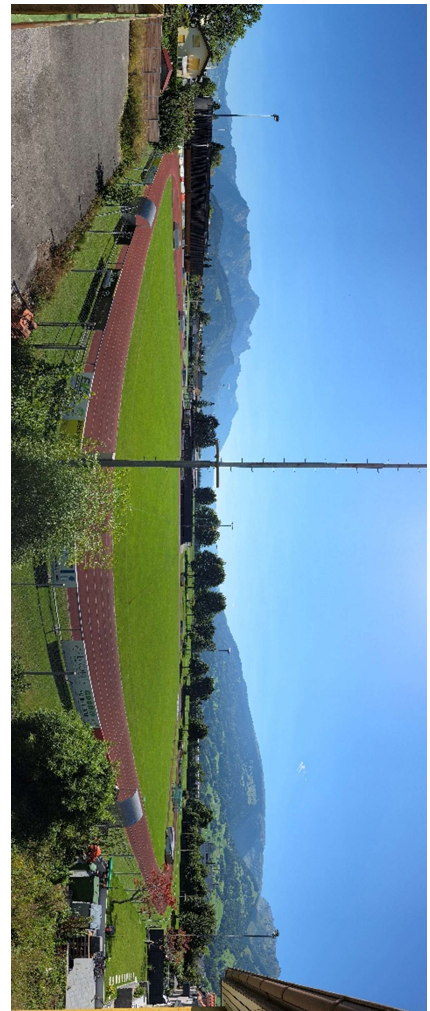
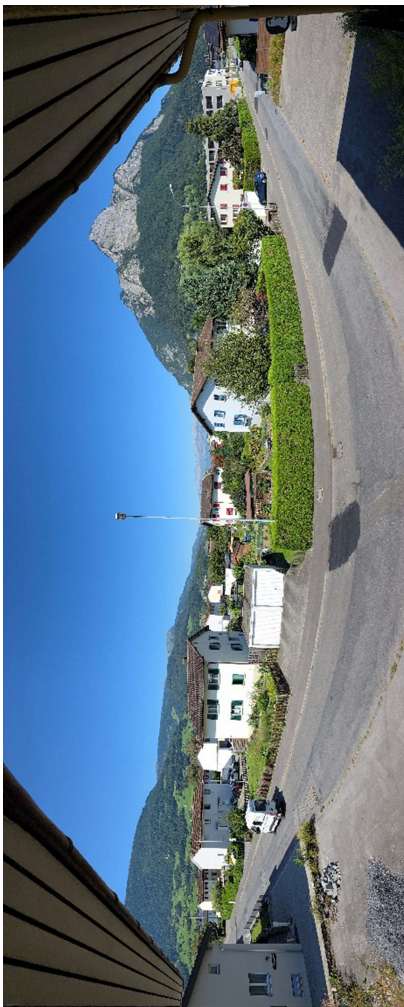
Die Umgebung punktet zudem mit einem vielseitigen Einkaufsangebot. Grosse Einkaufszentren befinden sich in unmittelbarer Nähe, während ein Hofladen direkt auf dem Grundstück für frische, regionale Produkte sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere lokale Verkaufsstellen wie Bäckereien und Hofläden. Ein Plus an Lebensqualität, das man täglich spürt.



- 1.) Neubau Pizolstrasse
- 2.) Sportanlage Riet
- 3.) Bahnhof Sargans
- 4.) Einkaufszentren (Pizolpark «Migros», Pizolcenter «Coop», Jumbo, Bauhaus, Lidl, Aligro)
- 5.) Autobahnanschluss
- 6.) Manor / Bäckerei Café Studio / Optik Bernardi / Schrybi

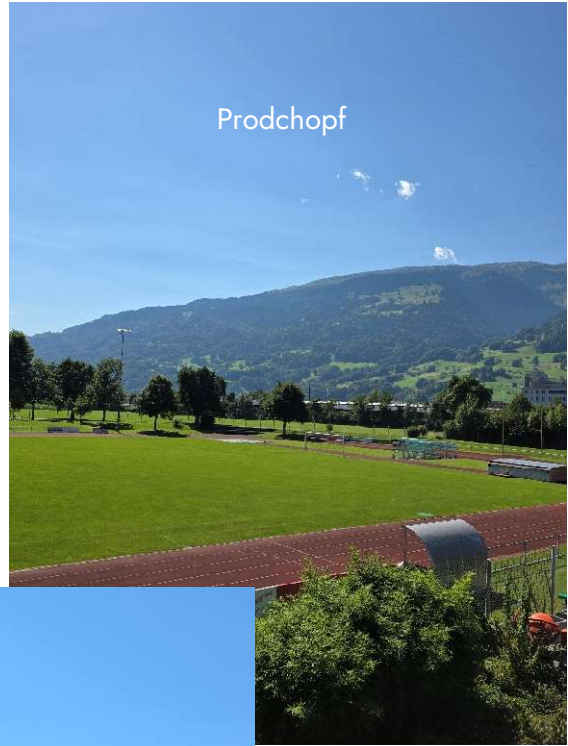
Um die besondere Lage und den beeindruckenden Ausblick in die umliegende Bergwelt erlebbar zu machen, haben wir auf der folgenden Seite ausgewählte Impressionen für Sie zusammengestellt. Die Aufnahmen wurden aus dem 1. Obergeschoss des bestehenden Gebäudes gemacht und vermitteln bereits heute einen authentischen Eindruck der aussergewöhnlichen Aussicht. Bewusst wurde auf eine digitale Nachbearbeitung verzichtet, um die Qualität der Lage unverfälscht und realitätsnah darzustellen. Lassen Sie sich von der Weite, der Ruhe und der eindrucksvollen Bergkulisse inspirieren. Ein Ausblick der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Bilder Panorama und Aussicht





St. Luzisteig



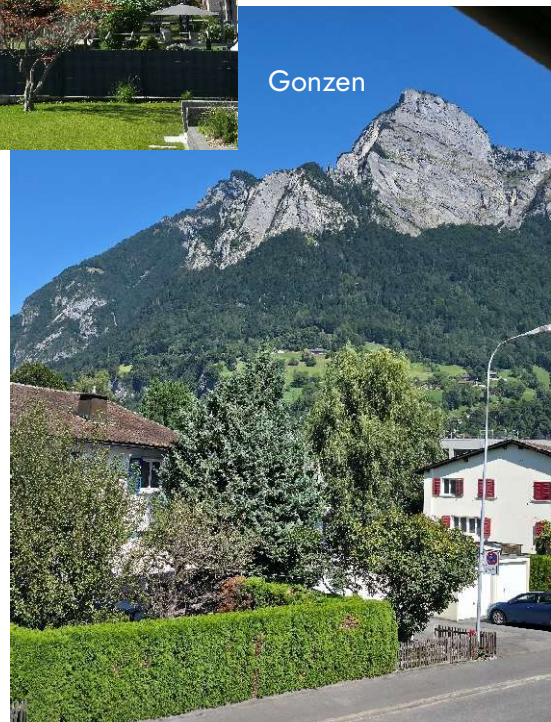
Prodchopf



Pizol



Churfirsten



Gonzen

Visualisierungen und Stadorteinordnung



Bild: Luftbild Standort (aktuelle Gebäudesituation)



Bild: Ansicht von Sportplatz - Richtung Gonzen



Bild: Ansicht Pizolstrasse (Hofladen und Haus) – Richtung Pizol



Bild: Innenvisualisierung Wohnung

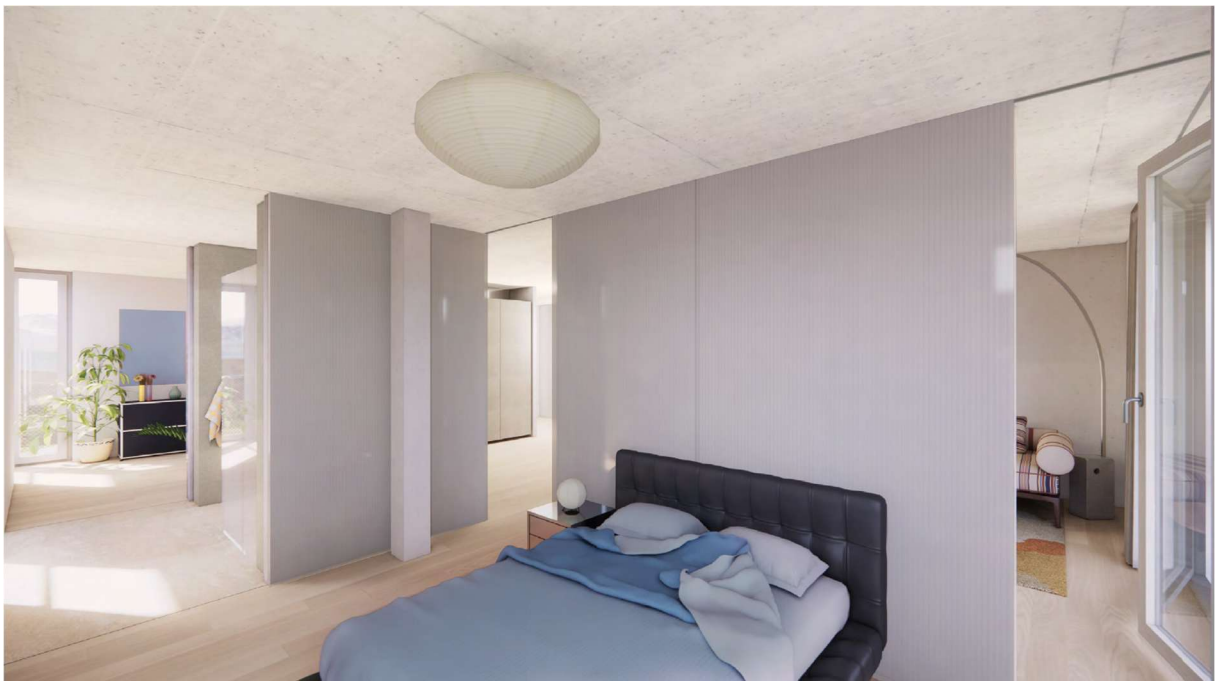


Bild: Innenvisualisierung Wohnung

Moodboard

Grundmaterialisierung innen

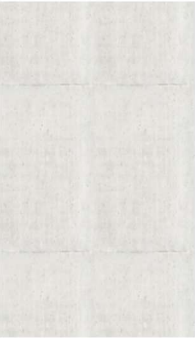
Einbaumöbel und Klapptüren

MDF lackiert,
Wasserabweisend



Betonwände

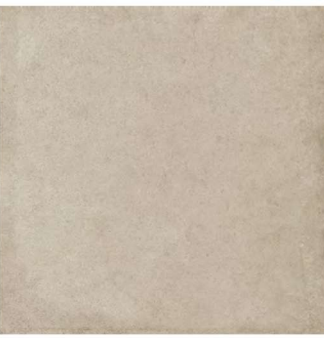
Schalungstyp 2, hell lasiert



Wände Backstein/ Beton
geschlänmt, hell gestrichen



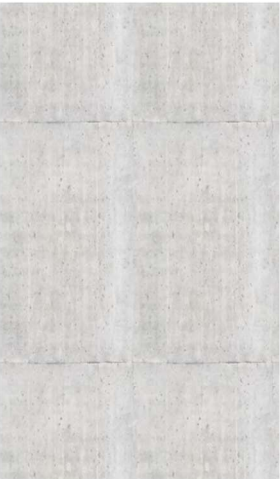
Boden und Wände Nassbereiche
Feinsteinzeugplatten, z.B. 60/60cm
gem. Auswahlkatalog



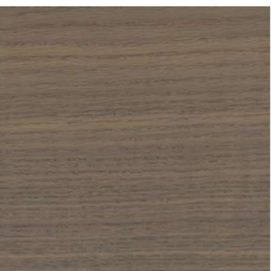
Wände Einbauten
Gips, vollflächig verspachtelt Q2



Boden Wohnen/Zimmer/Reduit
Parkett Eiche gem. Auswahlkatalog



Betondecke
Schalungstyp 2, hell lasiert



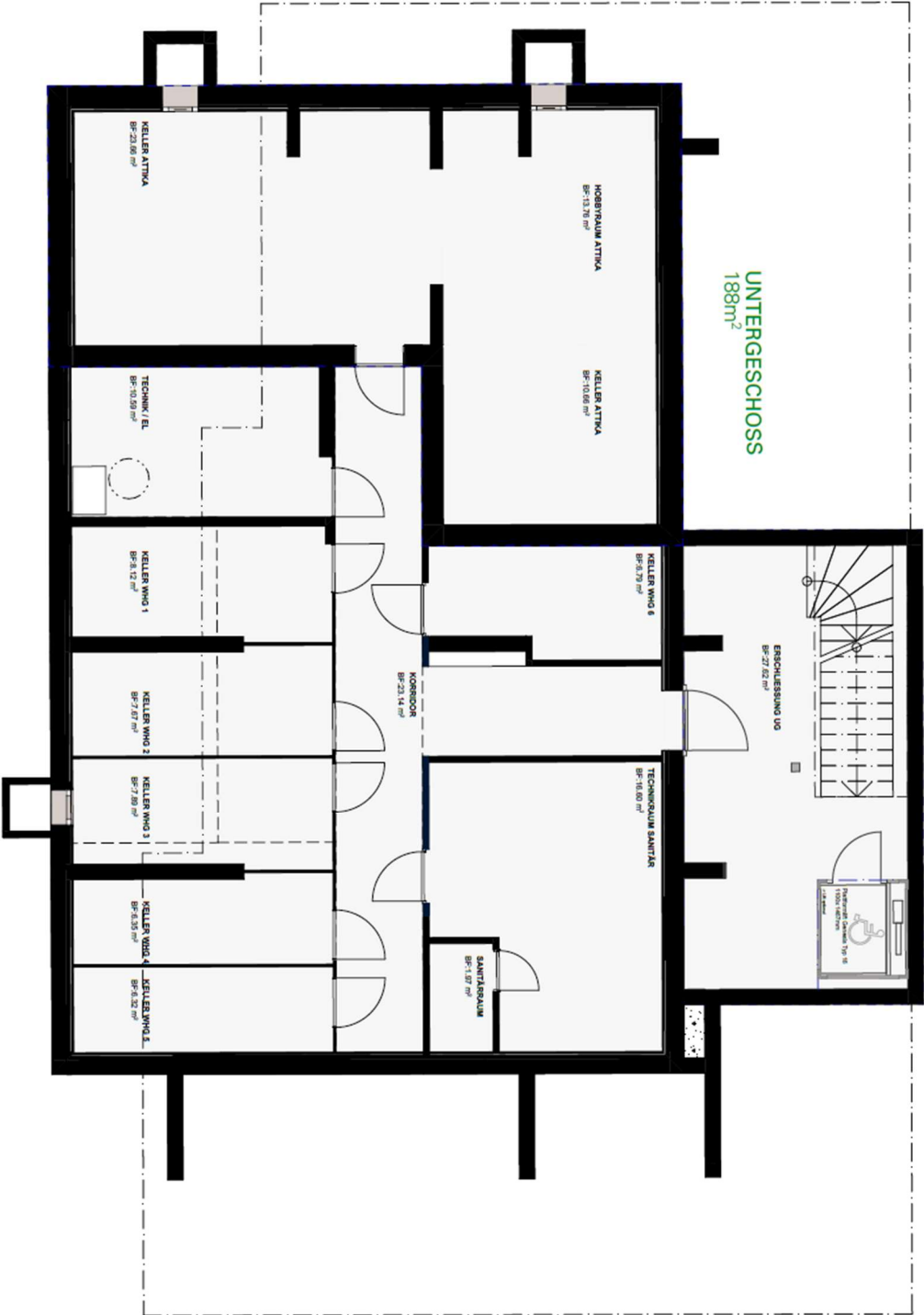
Wohn- Zimmer Trennwand
Eiche (dunkel) Furnier, geölt oder
lackiert



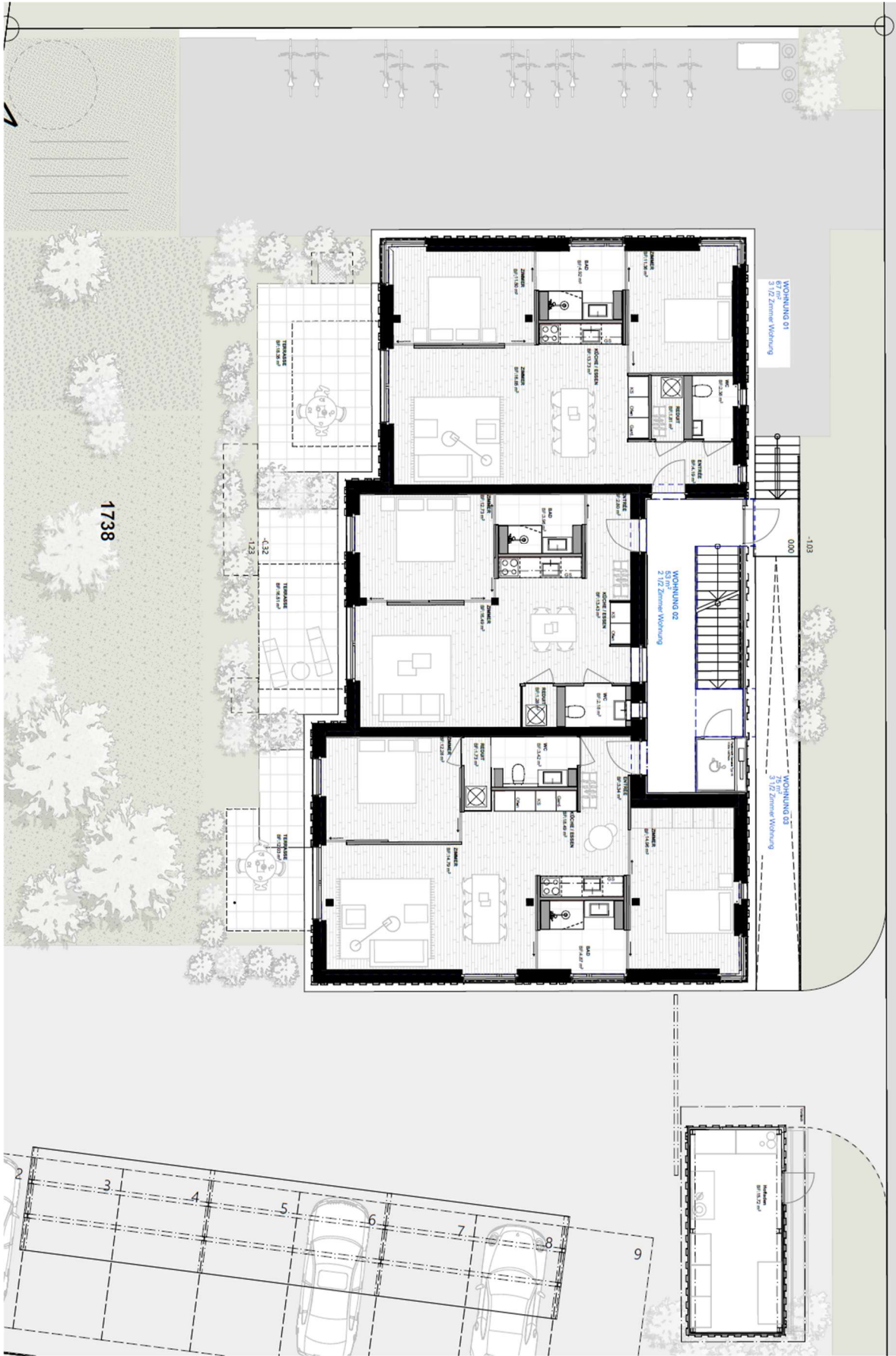
Schiebetüren
Schiebetüren in Stegplatte,
transluzent (diffus, weiss/grau)

Pläne und Grundrisse

Untergeschoss



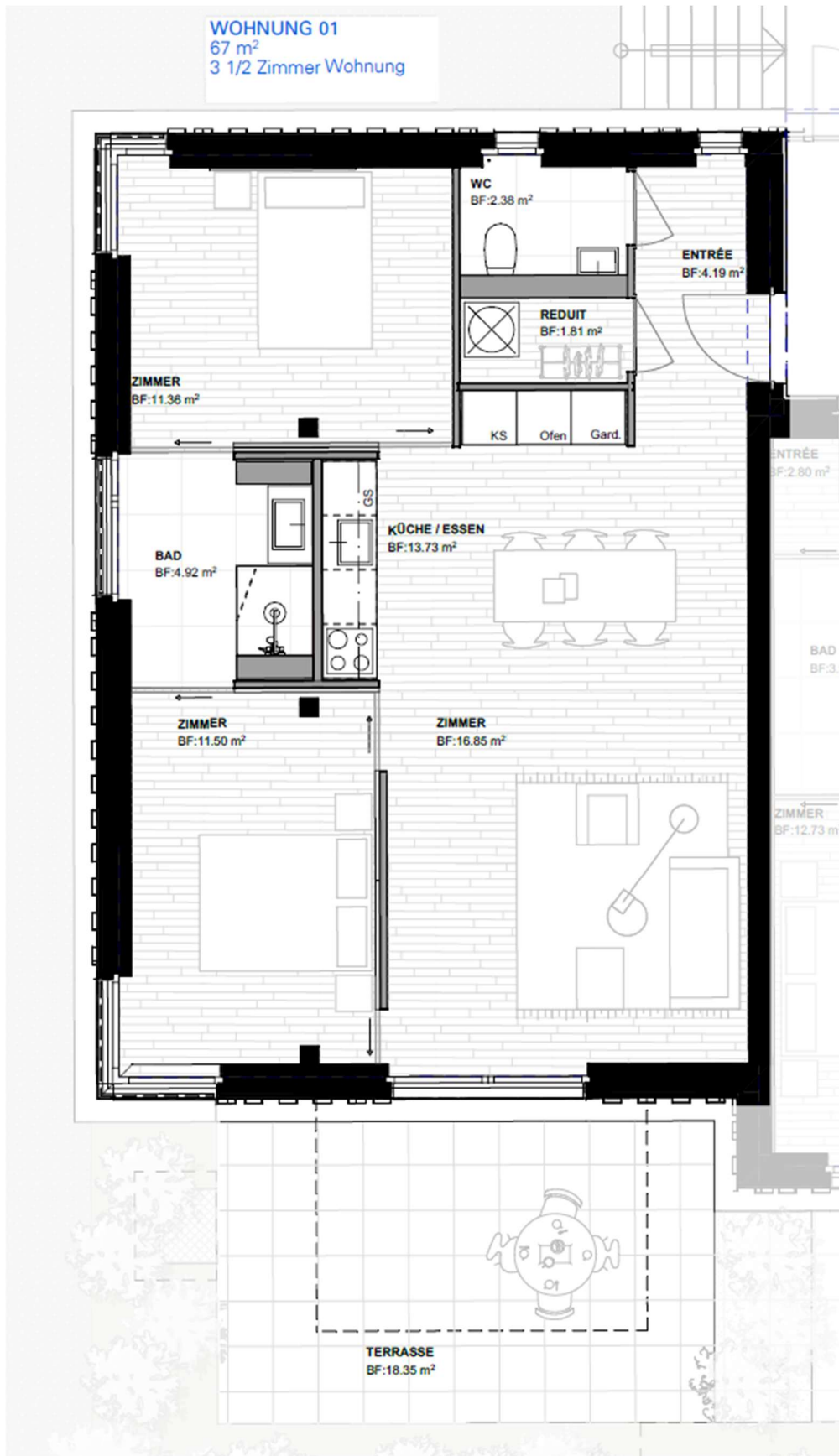
Hochparterre



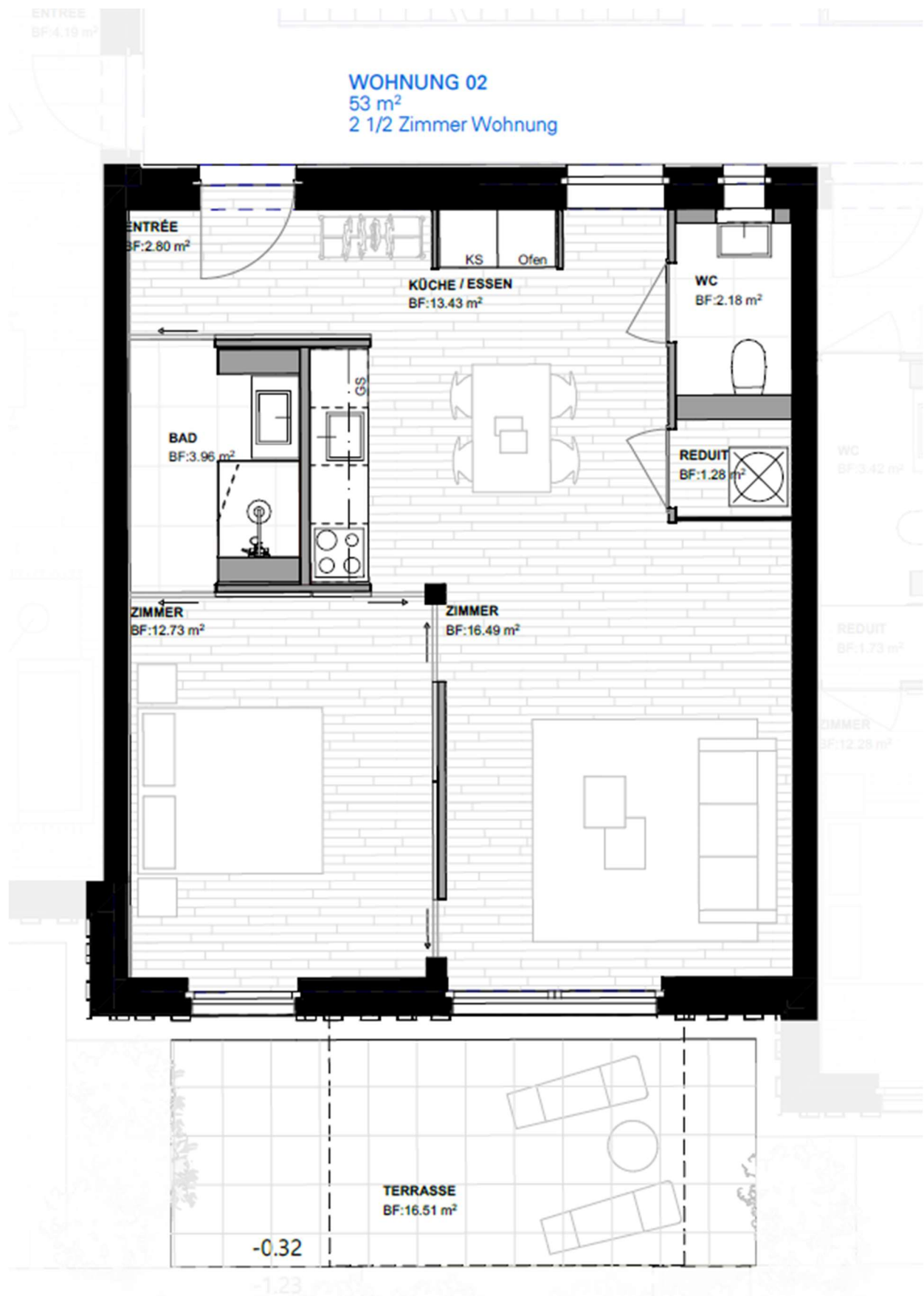
Obergeschoss



Wohnung 01

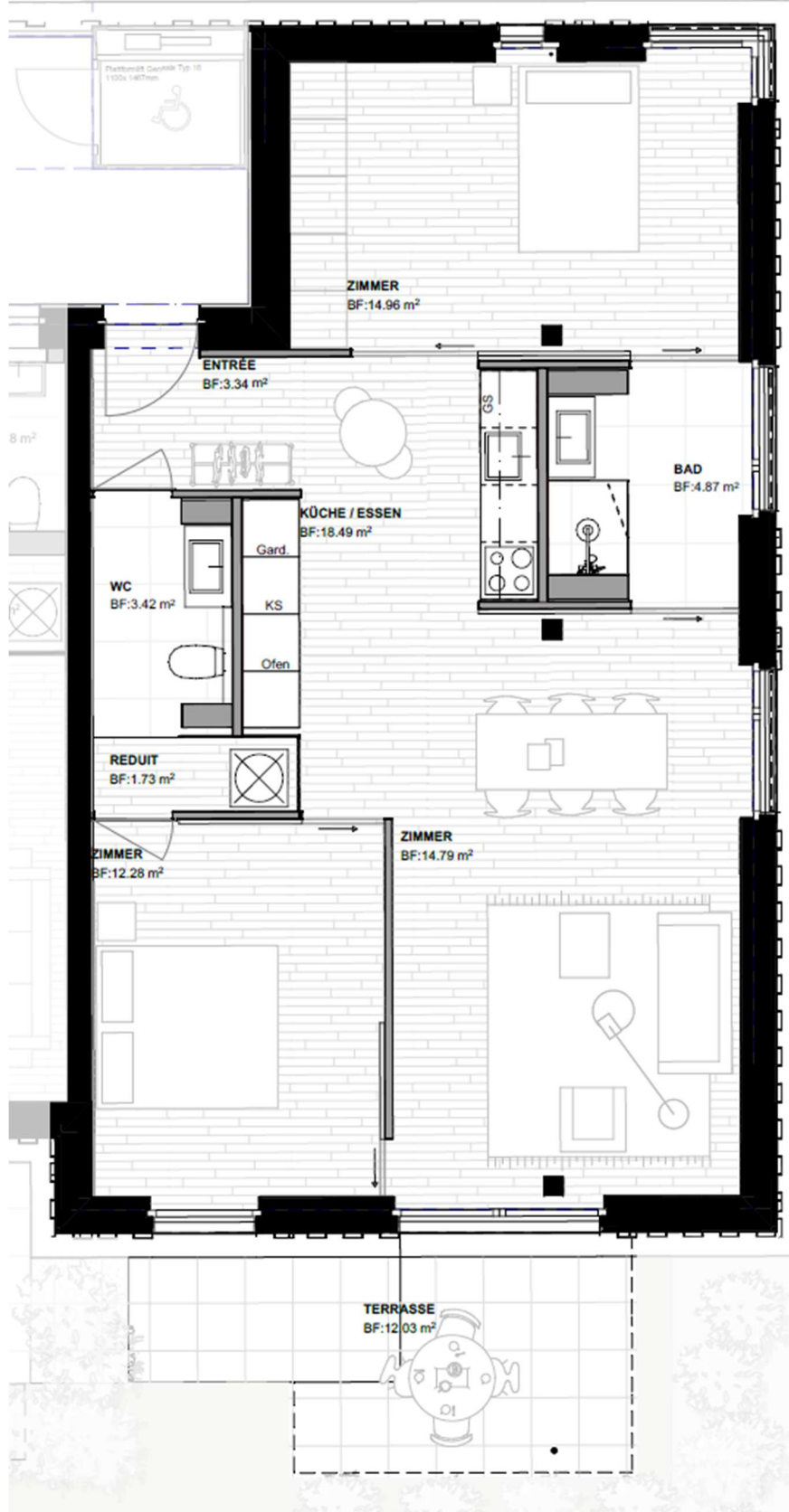


Wohnung 02



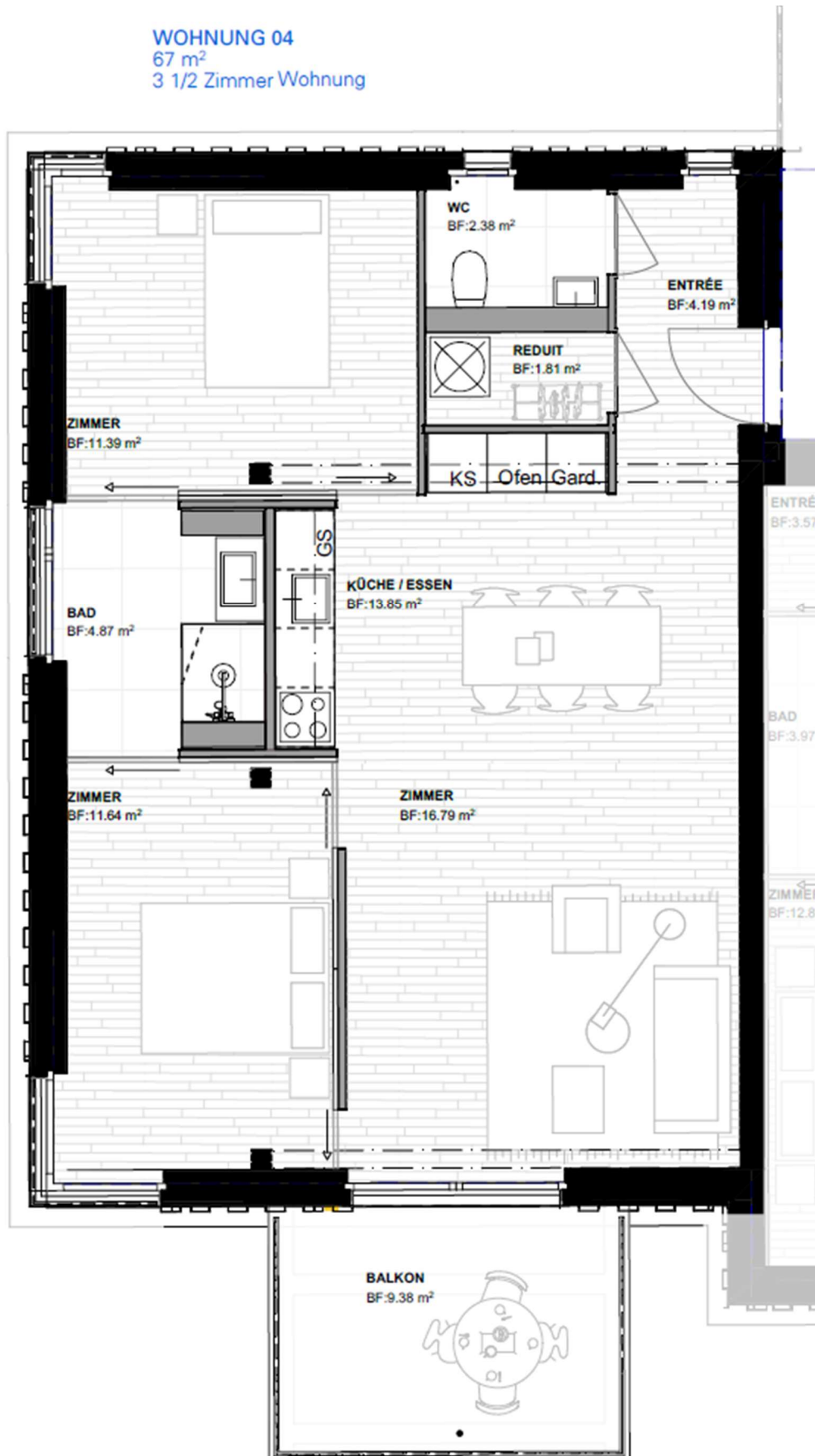
Wohnung 03

WOHNUNG 03
75 m²
3 1/2 Zimmer Wohnung



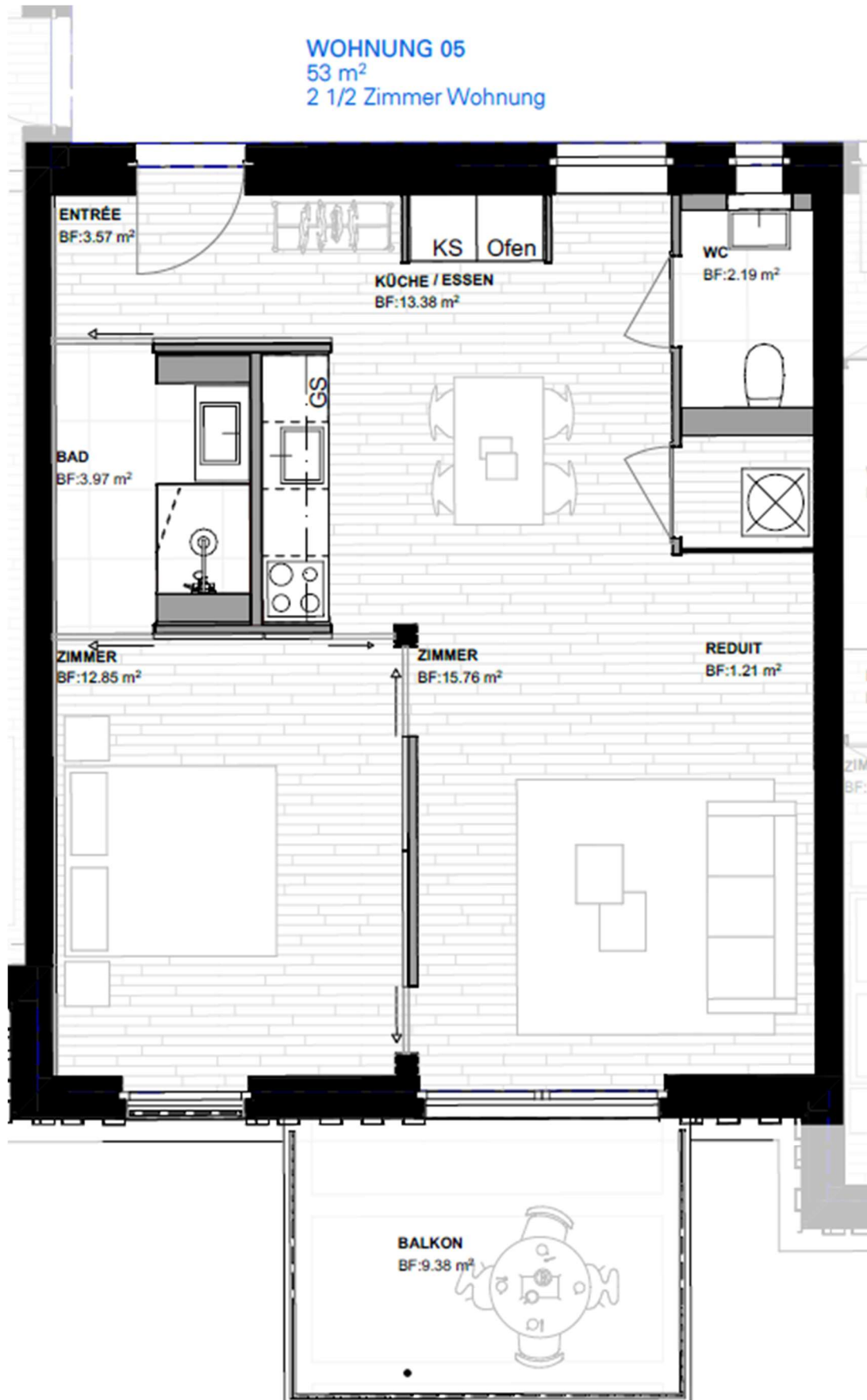
Wohnung 04

WOHNUNG 04
67 m²
3 1/2 Zimmer Wohnung



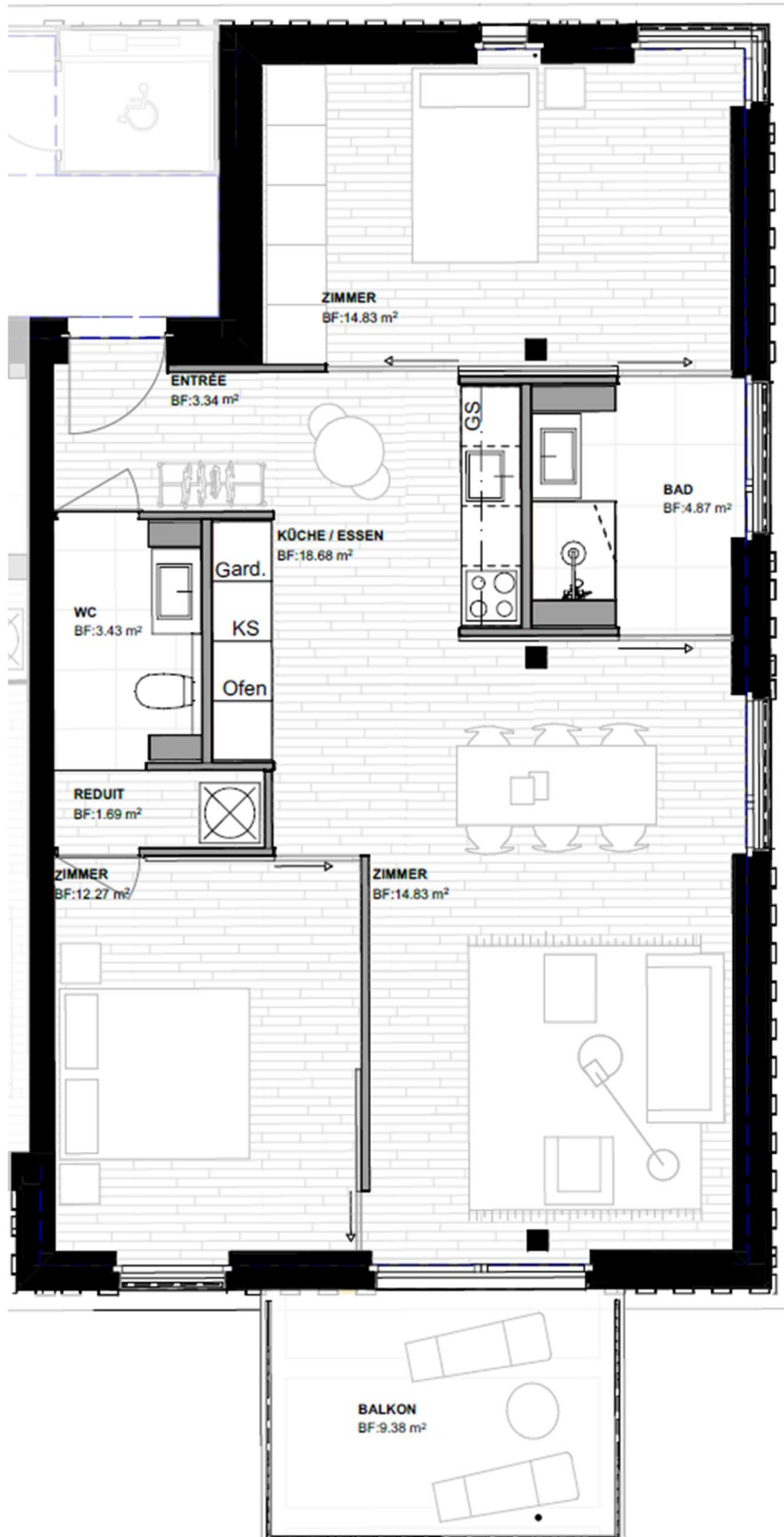
Wohnung 05

WOHNUNG 05
53 m²
2 1/2 Zimmer Wohnung

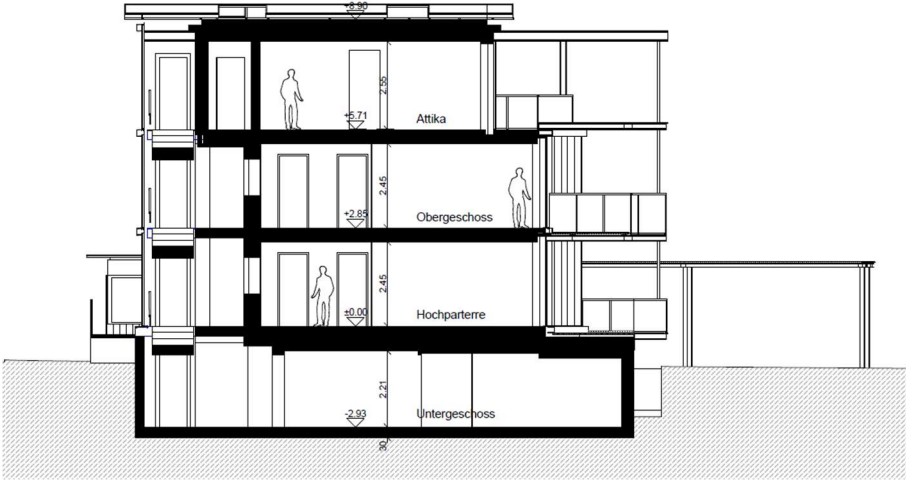


Wohnung 06

WOHNUNG 06
75 m²
3 1/2 Zimmer Wohnung



Querschnitt



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Kurzbeschreibung

Gebäude

- Neue erdberührte Aussenwände im Bereich Treppenhaus gegen Erdreich in Stahlbeton, weisse Wanne DK2 nach Angaben des Bauingenieurs,
- Aussenwände des Sockels über Terrain in Stahlbeton Schalungstyp 2 nach Angaben des Bauingenieurs
- Neue Bodenplatte im Bereich Treppenhaus in Stahlbeton im Untergeschoss mit Streifen- und Einzelfundamente nach Angaben des Bauingenieurs
- Neue Innenwände im Untergeschoss, in Stahlbeton Schalungstyp 2, Kalksandstein
- Bestehende Bausubstanz (Fundament, Aussenwände, Innenwände) im Untergeschoss wird grösstenteils belassen
- Ergänzung Bereich Decke über Untergeschoss in Stahlbeton Schalungstyp 2 nach Angaben des Bauingenieurs
- Aussenwände der Obergeschosse in Backstein nichttragend mit Grundputz innen sichtbar geschlämmt, hell gestrichen nach Angabe Architekt
- Aussenwände zwischen Wohnungen und Treppenhaus, sowie die Wohnungstrennwände in Stahlbeton nach Angaben des Bauingenieurs, innen hell lasiert nach Angabe Architekt
- Betonstützen in den Wohnungen vorgefertigt 20cm x 20cm auf UG-Decke abgestellt, hell lasiert nach Angabe Architekt
- Aussenwärmedämmung mit hinterlüfteter Metallfassade aus Corten Stahlprofilen
- Balkone aus Stahlträgerrost mit Zugstangen an Stahlträgern, welche an das Dach befestigt sind aufgehängt, Stahlkonstruktion ist feuerverzinkt und bleibt sichtbar
- Variante Betontreppenhaus im Kaltbereich bestehend aus Ortbetonpodesten mit umlaufender thermischer Trennung, Schalungstyp 2 nach Angaben des Bauingenieurs, abgedichtet gemäss Vorschriften, vorgefertigte sichtbare Betontreppenelemente, Bodenbelag aus Platten.
- Variante Stahltreppenhaus im Kaltbereich bestehend aus Stahlstützen und Trägerrost der Podeste mit Standard- HEA/HEB und IPE Profilen feuerverzinkt nach Angaben des Bauingenieurs, Treppenwangen aus Stahlblech, Tritte und Podeste aus Stahl-Riffel- oder Tränenblech, feuerverzinkt
→ *Entscheid zu Variante bis 20.04.2026*

Türen

- Zugangstüre zu Treppenhaus im Kaltbereich in Fassadenbild eingegliedert
- Wohnungseingangstüren und Türe ins UG als Rahmentüren in Holzmetall, Türblatt ohne Glaseinsatz, EI30 Brandschutzanforderungen und Sicherheitsbeschlägen RC2, Wärmeschutz gemäss Energienachweis
- Aussentüre Hofladen als Rahmentüren in Holzmetall, Türblatt mit Isolierverglasung gemäss Energienachweis, Sicherheitsbeschläge Anforderung RC2
- Schiebetüren zu Zimmern/Duschen mit eingelegter Führungsschiene, Türblatt bestehend aus Trägerplatte aus Dreischichtplatte (mit Ausschnitt) und beidseitig mit Acrylglas transluzent (z.B. Stegplatte) beplankt
- Türen zu WC-Bereichen als Klapptüren mit auf Wand aufgesetztem Türblatt aus Holzwerkstoff (z.B. MDF), imprägniert oder gestrichen

Fenster

- Raumhohe Fenster in Kunststoff- Metall mit Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Fenster mit Dreh-/Kippvorrichtung. Schallanforderungen gemäss Bauphysiker, Farben nach Konzept Architekt.

Sonnenschutz

- Verbundraffstoren VR90 schienengeführt, motorisiert. Farben nach Konzept Architekt.

Flachdach-/Spenglerarbeiten

- Terrasse Attika Systemaufbau mit Dampfsperre, Wärmedämmung gemäss Energienachweis, Bitumenklebedach zweilagig oder gleichwertiger Aufbau, Schutzvlies, auf Stelzlager oder in Splitt verlegte Zementplatten. Nicht begehbare Flachdächer mit Retentionsschüttung.
- Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre, etc. in verzinktem Stahl, CNS

Elektroanlagen

- Erschliessung, Hauptverteilung im Untergeschoss gemäss Elektroprojekt nach SEV-Vorschriften
- Zuleitung mit Glasfaser bis zum Wohnungsverteiler, Glasfaserverbindung in den Wohnraum
- Genügend Schalter und Steckdosen in den Wohnungen, in den Kellern Aufputz montiert.
- Sonnerie- und Türsprechanlage mit Videobild-Übertragung und elektrischem Türöffner für die Hauptzugangstüre
- Beleuchtung der Kellerräume mittels Balkenleuchten
- Beleuchtung des Carports mittels Aussenleuchten
- Genügend Anschlüsse für Beleuchtungen in den Wohnungen vorhanden, Leuchten im Kaufpreis nicht inbegriffen
- Ausstattung zweier Parkfelder mit E-Mobility-Ladestation, Vorbereitung für fünf weitere Stationen beim Carport
- Stromabrechnung mit EVG-Modell (ZEV) des Netzbetreibers

Photovoltaikanlage

- Aufgeständerte Photovoltaikanlage in Ost-/Westrichtung mit Wechselrichter. Leistung ca. 21kWp.
- Stromproduktion für hausinterne Nutzung ausgelegt.
- Über Fassade als Vordach auskragend, Kehle und First mit Spenglerblechen ergänzt (Faltdach). Punktuell Stahlträger als Auflager für Vordach bei Dachterrasse.

Heizungsanlage

- Anschluss an lokales Fernwärmenetz (inkl. Anschluss- und Installationsgebühr), Übergabestation Fernwärme in Technikraum Untergeschoss
- Bodenheizung in sämtlichen Wohn-/Innenräumen, Regelung/Steuerung mit Raumthermostaten, Heizungsverteiler pro Wohnung

Lüftungsanlagen

- Raumlüftventilator in Nassräumen Bäder und WC (mit Lichtschalter gesteuert, inkl. automatisierter Nachlaufzeit)
- Nachströmung über Aussengitter im Bereich Storenkasten (Fassade Südseite)
- Kellerräume mit einfacher mechanischer Lüftungsanlage.

Sanitäranlagen

- Die Wasserzuleitung erfolgt ab Unterverteilung bzw. Wasserbatterie im Untergeschoss. Pro Wohnung ist ein separater Warm- /Kaltwasserzähler vorgesehen.
- Apparate und Armaturen gemäss Apparate Budgetposten.
- Glasduschtrennwand gemäss Budgetpositionen im Grundausbau enthalten
- Waschturm (WM/TU) jeweils im Reduit der Wohnung in der Budgetposition Apparate enthalten

Küchen

- Küchen gemäss Budgetposten pro Wohnung.
- Lieferung und Montage der Küche gemäss Disposition des Grundausbau mit Küchenmöbel, schallhemmender Montage, Elektro-Geräte (Backofen in Hochschrank, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spülbecken und Kochfeldern), Arbeitsplatten und Rückwand sind im Budgetposten enthalten.
- Küchenfronten in MDF (Farbe wählbar) lackiert, Rückwand aus Glas Emailiert gemäss Vorschlag der Architekten.

Aufzug

- Rollstuhlgängiger Plattformlift mit ca. 400kg Nutzlast im aussenliegenden Treppenhaus. Je Geschoss eine Halterstelle.

Innenwände/Decken

- Sämtliche Decken in den Wohnräumen Sichtbeton Schalungstyp 2 nach Angabe Bauingenieur, hell lasiert nach Farbkonzept Architekt
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton Schalungstyp 2, hell lasiert nach Farbkonzept Architekt
- Innenwände aus Ständerkonstruktion mit Gipsplatten beplankt, vollflächig verspachtelt, Qualität Q2
- Wände im Wasserspritzbereich Feinsteinzeugplatten gemäss Budget.
- Wand zwischen Wohnraum und Zimmer wohnraumseitig mit dunklem Eichenfurnier belegt.
- Kellertrennwände als Lattenkonstruktion in Holz z.B. Fichte unbehandelt oder aus Metall

Bodenbeläge

- Keller Betonboden roh
- Wohn- und Schlafräume, Eingangsbereiche und Reduit mit Parkett gemäss Auswahl und Budget.
- Nassbereiche mit Platten gemäss Auswahl und Budget.
- Sitzplätze mit Zementplatten gemäss Materialkonzept Architekt
- Balkone mit vollflächigen Vollkernplatten gemäss Materialkonzept Architekt

Schlosserarbeiten

- Absturzsicherungen Balkon und Fenster, sowie im Treppenhaus raumhoch beidseitig des Treppenlaufes und bei der Zugangsrampe in Webnet (Jakob Rope Systems). Geeignet für das Bewachsen durch Pflanzen.

Umgebungsarbeiten

- Naturnahe Gestaltung mit einer Wildblumenmagerwiese
- Lineare Bepflanzungen zur Abtrennung der einzelnen Bereiche
- Einzelne einheimische Sträucher in der Gartenfläche
- Entlang der Nachbarparzellen gibt es ein Rank Netz Zaun durch einheimische Kletterpflanzen begrünt
- Für die Käufer besteht die Möglichkeit einen Gemüsegarten anzulegen, gemäss Reglement der Stockwerkeigentümer (Total 40m² Fläche der Gemüsegärten)

Carport

- 6 Parkplätze werden mit einem Carport hälftig überdacht
- 3 Parkplätze sind nicht überdacht
- Carport aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit Trapezblech als Dacheindeckung

Hofladen

- Es wird in nördlicher Ecke der Parzelle ein öffentlicher Hofladen mit regionalen Produkten angeboten.

Konditionen

Budgetpositionen

Sanitärapparate

- Sämtliche Sanitärapparate und Armaturen inklusive Zubehör. (Brutto inkl. MwSt.).

Whg. 01 EG	3.5 Zimmer	CHF 14'215.-
Whg. 02 EG	2.5 Zimmer	CHF 13'670.-
Whg. 03 EG	3.5 Zimmer	CHF 14'215.-
Whg. 04 1. OG	3.5 Zimmer	CHF 14'215.-
Whg. 05 1. OG	2.5 Zimmer	CHF 13'670.-
Whg. 06 1. OG	3.5 Zimmer	CHF 14'215.-
Zus. Glasduschtrennwand pro Wohnung:		CHF 1'500.-

Küchen

- Kücheneinrichtung inkl. Abdeckung, Rückwand und Geräte fertig montiert (Brutto inkl. MwSt.)
- Jede Wohnung hat vier Unterbaumöbel mit Geschirrspüler, Spülbecken und Kochfeld, sowie zwei Hochschränken mit Kühlschrank und Backofen.
- Die Wohnungen 1 und 4 haben zusätzlich einen Hochschrank
- Die Wohnungen 3 und 6 haben zusätzlich zwei Hochschränke

Whg. 01 EG	3.5 Zimmer	CHF 20'000.-
Whg. 02 EG	2.5 Zimmer	CHF 18'000.-
Whg. 03 EG	3.5 Zimmer	CHF 22'000.-
Whg. 04 1. OG	3.5 Zimmer	CHF 20'000.-
Whg. 05 1. OG	2.5 Zimmer	CHF 18'000.-
Whg. 06 1. OG	3.5 Zimmer	CHF 22'000.-

Boden und Wandbeläge

- Budgetpreis versteht sich: Belag fertigverlegt, d.h. Materialkosten, Verlegearbeit mit dazugehörigen Nebenarbeiten enthalten.

Bodenbeläge

- Parkett in Wohn- und Essbereich, Küche, Zimmer, Korridor und Reduit in der Wohnung, inkl. Sockel:

Brutto inkl. MwSt. per m ²	CHF 100.00
---------------------------------------	------------

- Keramische Platten in Bad/WC, Dusche/WC, inkl. Sockel:

Brutto inkl. MwSt. per m ²	CHF 100.00
---------------------------------------	------------

Wandbeläge

- Keramische Platten in Bad/WC, Dusche/WC:

Brutto inkl. MwSt. per m ²	CHF 100.00
---------------------------------------	------------

Kaufpreise

Whg. 01 EG	3.5 Zimmer (67m ²)	CHF 665'000.00
inkl. 1 Parkplatz (Carport)		
Whg. 02 EG	2.5 Zimmer (53m ²)	CHF 535'000.00
inkl. 1 Parkplatz (Carport)		
Whg. 03 EG	3.5 Zimmer (75m ²)	CHF 725'000.00
inkl. 1 Parkplatz (Carport)		
Whg. 04 EG	3.5 Zimmer (67m ²)	CHF 675'000.00
inkl. 1 Parkplatz (Carport)		
Whg. 05 EG	2.5 Zimmer (53m ²)	CHF 540'000.00
inkl. 1 Parkplatz (Carport)		
Whg. 06 1. OG	3.5 Zimmer (75m ²)	CHF 735'000.00
inkl. 1 Parkplatz (Carport)		

Festpreis

- Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis bis zum Bezugstermin für die schlüsselfertigen Wohnungen inkl. Landanteil, Innenausbau und Umgebung gemäss Plänen, inkl. Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrisch, inkl. Baukreditzinsen, gemäss bewilligtem Projekt und detailliertem Baubeschrieb.

Teuerung MWST

- Teuerung und MwSt.-Erhöhungen sind bis zum Bezug inbegriffen.

Ausbauwünsche von Käufern

- Dem Käufer steht das Recht zu, sämtliche als Budgetposten ausgewiesenen Lieferungen und Leistungen des Erstellers bei den vorgegebenen Firmen und Lieferanten selber auszuwählen. Die Budgetposten werden offen abgerechnet. Nach gegenseitiger Absprache und sofern es der Baufortschritt zulässt, kann der Käufer auf seine Kosten individuelle Änderungen vornehmen lassen. Die daraus resultierenden Mehrkosten werden dem Käufer zzgl. eines Planungshonorars von 15% (exkl. MwSt.), in Rechnung gestellt. Aufwendungen für Planänderungen und Beratungen des Architekten und Fachplanern werden nach effektivem Arbeitsaufwand verrechnet. Allfällige Mehrkosten müssen bei Bestellung mittels Akontobevorschussung bezahlt werden.

Vorbehalt

- Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Sofern der Käufer preislich und qualitativ nicht benachteiligt wird, kann der Ersteller jederzeit und ohne Vorankündigung Abweichungen gegenüber dem Baubeschrieb vornehmen. Behördliche Anordnungen oder untergeordnete Änderungen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw. bleiben vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderungen, bzw. Nachforderungen der Käufer.

Normen/Bewilligungen

- Für die Bauausführungsqualität und die Garantieansprüche gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen.
- Planänderungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.

Garantie

- Garantieleistung nach SIA Norm 118
- Rügefrist 2 Jahre
- Mängelfrist 5 Jahre
- Verdeckte Mängel 10 Jahre

Vermarktung & Verkauf

Kuadrat Immobilien GmbH

Sandro Kurath & Martina Kranz

Aeulestasse 74

FL – 9490 Vaduz

Tel. +423 222 00 22

office@kuadrat.li

www.kuadrat.li

