



Überbauung Frohe Aussicht - Eigentumswohnungen in Mels



WOHNEN MIT AUSSICHT

An leicht erhöhter Lage in Mels entsteht auf dem Grundstück des ehemaligen Restaurants „Frohe Aussicht“ ein neues Mehrfamilienhaus.

Die Lage der neuen Überbauung ist wunderschön und gehört zweifelsohne zu einer der Besten in der Region. Das in den letzten Jahren gewachsene Quartier hat sich zu einer überaus begehrten Wohngegend entwickelt. Diese ist nicht nur mit dem Auto, dem Bus oder zu Fuss sehr gut erreichbar, sondern stilvoll auch mittels des Schrägliftes, welches das Dorf mit dem neu entstandenen Quartier südlich vom eigentlichen Dorfzentrum verbindet.

Mit grosser Begeisterung und viel Liebe zum Detail wurde dieses Projekt über Jahre geplant.

Lassen Sie sich begeistern!



DAS DORF MELS

Das Dorf Mels hat in vielerlei Hinsicht einige Trümpfe im Ärmel. Im kulturellen Bereich prägen während des ganzen Jahres zahlreiche Veranstaltungen und Feste das Dorfleben. Die traditionellen Alpbefahrten im neu gestalteten Dorfkern, wie auch ein grosser Dorfmarkt sind Anziehungsmagnete für Jung und Alt. Mels ist auch als Fasnachtshochburg in der näheren und weiteren Umgebung bestens bekannt. Die zahlreichen lokalen Vereine zeugen von einer aktiven und lebendigen Gemeinschaft.

Die hervorragende Infrastruktur wurde in den letzten Jahren aufgewertet, in dem beispielsweise der ehemalige Löwensaal im Dorfkern einer modernen Neubaute für Kunst und Kultur gewichen ist. Der Kindergarten, die Primarschule und die Oberstufe in Mels sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Ausserdem befindet sich im Nachbardorf Sargans die Kantonsschule und die Berufsschule für kaufmännische Berufe und Detailhandelsangestellte. Auch ein vielfältiges Weiterbildungsangebot finden Sie in unmittelbarer Nähe in Sargans. Mels verfügt über mehrere Sportplätze, ein eigenes Hallenbad und über zahlreiche Kulturmöglichkeiten, wie beispielsweise das alte Kino oder die diversen Märkte. In der unmittelbaren Umgebung, bieten die beiden Wander- und Skigebiete Pizol und Flumserberg viele Möglichkeiten, sich in der freien Natur zu bewegen.

Durch die hohe Wohnqualität und das hervorragend ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz, ist das Dorf Mels eine attraktive Wohngegend. Vom Bahnhof Sargans sind die Städte Zürich und St. Gallen innert weniger als einer Stunde und Chur in nur 20 Minuten erreichbar





Bergsicht



gute ÖV-Anbindungen



altersgerecht



nachhaltig

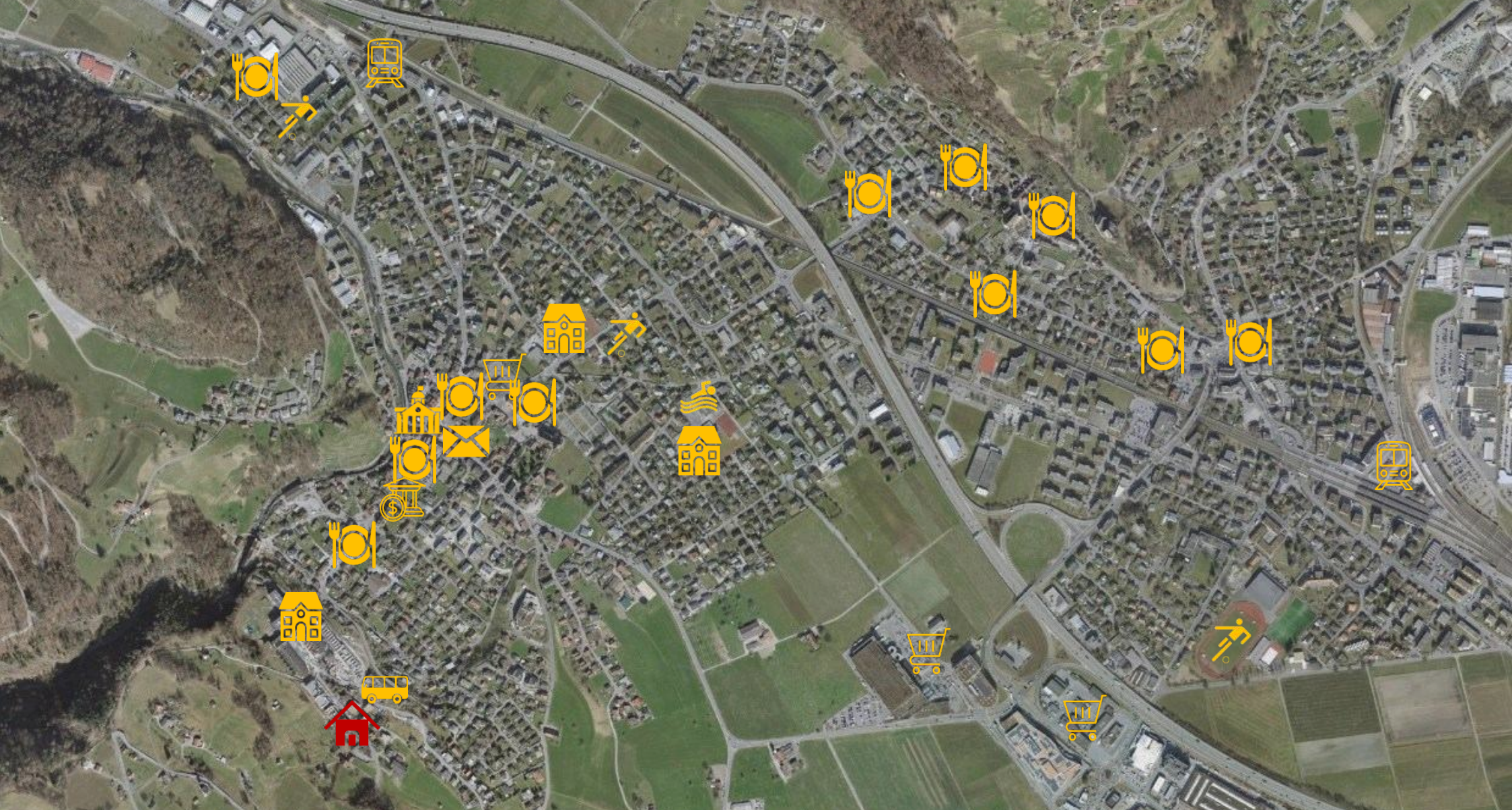


familienfreundlich



im Naherholungsgebiet





Überbauung Frohe Aussicht



Bushaltestelle



Restaurant



Schulhaus



Hallenbad



Bahnhof



Sportanlage



Bank



Post



Einkaufen



Rathaus

DIE ÜBERBAUUNG FROHE AUSSICHT

An der Fabrikstrasse 34 entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten, welche je über einen eigenen Keller verfügen. Eine Tiefgarage mit insgesamt 14 Autoeinstellplätzen ist ebenfalls vorhanden.

Beim Ausbau der Wohnungen wird viel Wert auf Ästhetik und Funktionalität gelegt. Durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume, edler Parkettboden mit Landhausdielen, moderne offene Küchen sowie ein eigener Waschturm in der Wohnung sorgen für ein optimales Wohngefühl. Auch dank der stimmigen Umgebungsbepflanzung fügt sich das Gebäude perfekt in das bestehende Quartier ein. Die warme Jahreszeit lädt dazu ein, die Sonnenstunden auf dem Sitzplatz, der Loggia oder der Terrasse zu geniessen.

Der Baustart erfolgt im Herbst 2024. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Sommer 2026 bezugsbereit sein.



ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT

In der Planung der Überbauung Frohe Aussicht waren die Themen Nachhaltigkeit und Ökologie von zentraler Bedeutung. Die Sorge um die Umwelt bei modernen Bauten, hat massgeblichen Einfluss auf die künftige Werthaltigkeit der Immobilie.

Die Überbauung wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Bei allen Tiefgaragenplätzen sind Kanäle und Leerrohre für E-Auto Ladestation vorgesehen.

Auf dem Dach wird eine eigenständige Photovoltaikanlage installiert, welche ökologischen Strom produziert und von den künftigen Bewohnern der Überbauung genutzt werden kann. Die PV-Anlage wird nach Fertigstellung im Eigentum der Wohnungskäufer stehen.



Die Überbauung Frohe Aussicht befindet sich an südlicher Dorfrandlage an leicht erhöhter Lage und grenzt direkt an die Landwirtschaftszone.

Auf der Parzelle 2424 entsteht die neue Überbauung mitsamt Gartenanlage, sowie der Zufahrt zu der Tiefgarage.



ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

The site plan shows the ground floor layout. A large grey area represents the building footprint, with a curved section labeled 'Frohe Aussicht-Strasse'. A narrow strip of land, labeled '2424', is situated between the building and the street. To the right, a detailed floor plan of 'Wohnung 02' is shown, including rooms like 'Wohnen', 'Zimmer', 'Essen / Kochen', 'Bett', 'Abstell.', 'Eingang', 'Lift', 'Zimmer 1', 'Zimmer 2', 'Zimmer 3', and 'Du.'. The plan also indicates the location of 'BPP2' and 'BPP3' units. A north arrow is present in the lower right corner.



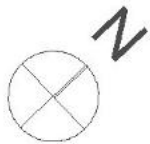
GRUNDRISSSE

Wohnung 01

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	110.80 m ²
Keller im UG	8.00 m ²
Sitzplatz	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



GRUNDRISSSE

Wohnung 02

Zimmer	2.5
Nettowohnfläche	62.00 m ²
Keller im UG	6.00 m ²
Sitzplatz	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



GRUNDRISSSE

Wohnung 03

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	97.60 m ²
Keller im UG	8.00 m ²
Sitzplatz/Balkon	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



ÜBERSICHT 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISSSE

Wohnung 101

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	110.80 m ²
Keller im UG	8.00 m ²
Balkon	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



GRUNDRISSSE

Wohnung 102

Zimmer	2.5
Nettowohnfläche	62.00 m ²
Keller im UG	6.00 m ²
Balkon	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände



GRUNDRISSSE

Wohnung 103

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	97.60 m ²
Keller im UG	8.00 m ²
Balkon	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



ÜBERSICHT 2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS

Wohnung 201

Zimmer	4.5
Nettowoohnfläche	110.80 m ²
Keller im UG	8.00 m ²
Balkon	13.00 m ²

Nettowoohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



GRUNDRISSSE

Wohnung 202

Zimmer	2.5
Nettowohnfläche	62.00 m ²
Keller im UG	6.00 m ²
Balkon	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



GRUNDRISS

Wohnung 203

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	97.60 m ²
Keller im UG	8.00 m ²
Balkon	13.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



ÜBERSICHT ATTIKAGESCHOSS



GRUNDRISSSE

Wohnung 301

Zimmer	2.5
Nettowohnfläche	60.00 m ²
Keller im UG	6.00 m ²
Terrasse	60.00 m ²

Nettowohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

verkauft



GRUNDRISSSE

Wohnung 302

Zimmer	3.5
Nettowoohnfläche	96.00 m ²
Keller im UG	8.00 m ²
Terrasse	90.00 m ²

Nettowoohnfläche NWF =
exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände



verkauft



AUSZUG AUS DEM TECHNISCHEN BAUBESCHRIEB

GEBÄUDE

Schallschutz

Ausführungen gemäss Norm SIA 181 Schallschutz im Hochbau.

Baumeisterarbeiten

Fundation:

Bodenplatte mit notwendigen Verstärkungen und Vertiefungen für Streifen- und Einzel-fundamente.

Deckenkonstruktionen:

Sämtliche Geschossdecken inkl. Dachgeschoss werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt. Deckenstärken gemäss Dimensionierung Ingenieur.

Zwischenwände:

Ausführung einzelner Zwischenwand- und Pfeilerpartien in Beton nach statischen Erfordernissen, Wohnungstrennwände mit erhöhter Schallschutzanforderung.

Balkone / Terrassen:

In Beton mit Kragplattenanschlüssen wärmetechnisch von Innendecke getrennt. Deckenstärke gemäss Dimensionierung Bauingenieur.

Maurerarbeiten:

In den Untergeschossen in Kalksandstein, in den Normalgeschossen in Backstein.

Fassade

Mauerwerk mit Aussenwärmedämmung (Mineralwolle).

Spengler- und Bedachungsarbeiten (Flachdach mit PV-Anlage)

Sämtliche notwendigen Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Fallrohre etc. in Uginox.

Fenster

Sämtliche Fenster aus Kuststoff / Metall mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Energie-nachweis.

Hauseingangstüre

Aus thermisch getrennten Leichtmetallprof len, Türflügel und seitliche Festverglasung mit Sicherheitsglas, Farbton nach Fassadenkonzept.

Lamellenstoren

Verbundraffstoren aus Aluminiumlamellen, abgewinkelt, gebördelt, Farbton nach Fassa-denkonzept, elektrischer Antrieb.

Sonnenstoren

Gelenkarmmarkise bei Sitzplatz / Balkon, Terrasse 1 Stück pro Wohnung, Stoffbespan-nung aus Acrylgewebe nach Standardkollektion, Motorantrieb bei sämtlichen Markisen.

Elektroanlagen (Installationsplan Elektroingenieur)

Allgemein:

Deckenlampenanschlüsse / Einbaulampen (Spots). Sonnerie mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner beim Hauszugang.

Wohnräume / Zimmer:

Multimediasteckdosen bei allen Wohn- und Schlafräumen komplett ausgebaut. Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss.

Kellerräume:

Schalterkombination mit Steckdose, 3-fach Steckdose, Deckenlampenanschluss.

Küche:

Einbaulampen (Spots), integrierte Leuchten bei Oberschrank, Rüststeckdosen, sämtliche Apparateanschlüsse.

Nasszellen:

Zweckmässige Beleuchtung (Spots, Spiegelschrank), notwendige Steckdosen usw. sowie je eine Leerdose für elektrisches Dusch-WC.

Sitzplatz /Loggias:

Deckeneinbauleuchten, je eine Aussensteckdose (FI).

Einstellhalle:

Leerrohre für Ladestationen E-Autos vorbereitet.

Lüftungsanlagen (keine kontrollierte Wohnungslüftung)

Sämtliche Nasszellen und gefangene Räume werden kontrolliert entlüftet; Küchenabluft mit Umluft; Adsorbtionslüftung in allen Nebenräumen im Untergeschoss.

AUSZUG AUS DEM TECHNISCHEN BAUBESCHRIEB

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung durch Luft / Wärmepumpe für Heizung und Wassererwärmung. Regelung der Anlage erfolgt durch Aussentemperaturfühler, pro Raum sind Raumthermostaten vorgesehen.

Aufzug (behindertengerecht)

Liftnanlage mit elektromechanischem Antrieb, 630 kg / 8 Personen, rollstuhlgängig, Teleskopschiebetüren, Wände in HLP-Platten nach Standardkollektion des Lieferanten, Decke mit integrierter LED-Beleuchtung, Spiegel an Rückwand.

Allgemeine Gipserarbeiten

Decken mit Weissputz einschichtig geglättet zum Streichen, Vorhangschienen in Decken eingelassen, 1 Stück pro Fenster in Wohn-, Koch-, Ess- und Schlafräumen. Wände mit Grundputz, Deckputz Abrieb 1.0 - 1.2 mm in sämtlichen Zimmern, Wohnzimmern, Gängen, Treppenhaus usw. In Bädern und Duschen Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplattenbelägen oder Abrieb.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Geländer bei Balkon/Sitzplatz, Absturzgeländer als Staketengeländer im Aussenbereich, Oberflächenbehandlung duplexiert nach Farbkonzept Architekt; Treppenhaus, Aussen-treppen Chromstahlhandlauf, Oberfläche geschliffen.

Schreinerarbeiten

Wohnungsabschlusstüren:

Schallschutztüren mit Holzrahmen (Brandabschlusstüre EI 30) mit Türspion. Oberflächen lackiert nach RAL oder NCS.

Zimmertüren:

Stahlzargentüren, Türblatt mit Überschlag, schwellenlos mit Gummidichtungen. Oberflächen lackiert nach RAL oder NCS, Bänder und Garnituren aus CNS.

Kellertüren:

Stahlzargentüren, Türblatt mit Überschlag, Oberflächen lackiert nach RAL oder NCS, Bänder und Garnituren aus CNS.

Schliessanlagen

Als Schliessanlage ist eine KABA-Star-Schliessung oder ein gleichwertiges Produkt vorgesehen.

Pro Wohnungseinheit 5 Schlüssel, jeder passend zu Hauseingangstüren, Wohnungsabschlüssen, Einstellhalle, Nebenräume, Briefkasten usw.

Bodenbeläge Treppenhaus

Treppenhaus EG-OG, Korridor Keller mit Kugelgarn, Schmutzschleuse beim Zugang.

Innere Malerarbeiten

Wohnungen:

Sämtliche Wohnungsdecken mit Dispersion gestrichen (Weissputz). Wände Wohnungen/Treppenhaus mit Deckenputz, 1 Anstrich (inkl. Grund) mineralisch weiss.

Keller- und Nebenräume, Einstellhalle:

Wände und Decken gestrichen.

Baureinigung

Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

UMGEBUNG

Gärtnerarbeiten

Fertigplanie der Umgebung, Humusieren der gesamten Umgebungsanlage, Bollensteine/ Zementplatten an Fassade, Stellplatten als Abschluss Grünfläche/Belag, Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gemäss Umgebungsplan.

Belagsarbeiten

Vorplatz, Zufahrt und Parkplätze mit Asphaltbelag.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Änderungen

Konstruktiv bedingte Änderungen bleiben vorbehalten; ebenso die Änderungen von Materialien, sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

AUSZUG AUS DEM TECHNISCHEN BAUBESCHRIEB

HONORARE

Architekt für Projekt-, Ausführungs-/ Detailpläne, Ausschreibung, Bauleitung und Gesamtkoordination im Umfang der Grundleistungen des Baubeschriebs gem. Norm SIA 102/2003 „Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten“. Honorare Bauingenieur, Elektro-, Sanitär-, HLK-Ingenieur als Fachplaner gemäss SIA.

HINWEISE

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben, können keinerlei Ansprüche erhoben werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Bau- und Raumbeschrieb pro Wohnung sowie die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen, sowie Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Budgetpreise

Sanitärapparate:

2.5 Zimmerwohnungen Brutto Ausstellungspreis CHF 12'500.00 inkl. 8.1 % MWST.
3.5 Zimmerwohnungen Brutto Ausstellungspreis CHF 20'000.00 inkl. 8.1 % MWST.
4.5 Zimmerwohnungen Brutto Ausstellungspreis CHF 20'000.00 inkl. 8.1 % MWST.

Nachstehende Preisangaben verstehen sich Netto in CHF inkl. 8.1 % MWST.

Kücheneinrichtung inkl. Montage:

2.5 Zimmerwohnungen CHF 20'000.00
3.5 Zimmerwohnungen CHF 23'000.00
4.5 Zimmerwohnungen CHF 23'000.00

Waschmaschine/TU CHF 3'000.00 inkl. Montage

Wandschränke/Garderoben inkl. Montage:

2.5 Zimmerwohnungen CHF 2'500.00
3.5 Zimmerwohnungen CHF 3'000.00
4.5 Zimmerwohnungen CHF 3'000.00

Boden- und Wandbeläge (fertig verlegt):

Bodenbeläge Wohnungen CHF 120.00 /m²
Wandbeläge Nasszellen CHF 120.00 /m²
Bodenbeläge Balkon/Terrasse CHF 60.00 /m² (nur Lieferung)

Gebühren

Inbegriffen sind sämtliche Gebühren wie: Baubewilligung, Anschlussgebühren für Wasser, Elektrizität und Kanalisation, Bewilligungsgebühr des Amtes für Umweltschutz, der Feuerpolizei, der Gemeinde Mels und des Kantons St. Gallen.

Nicht inbegriffen:

Handänderungssteuer und Vertragskosten, Schätzungsgebühren, spezielle und besondere Ausbau- oder Sonderwünsche sowie Budgetüberschreitungen (zuzüglich Arch.-Honorar 10% und Erhöhung Anschlussgebühren ca. 5%). Zusätzliche Honoraraufwendungen Architekt, Bauleitung, Fachplaner werden nach effektivem Aufwand verrechnet.

Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Sommer 2026).

Die vorliegende Prospektdokumentation ist kein Vertragsdokument!

Domat/Ems, April 2024

PREISLISTE

Whg.Nr.	Wohnungstyp	Geschoss	ca. NWF	ca. Terrasse/Balkon	ca. Keller	Kaufpreis (CHF)	Status
01	4.5 Zimmer-Wohnung	EG	111 m ²	13 m ²	7.9 m ²		verkauft
02	2.5 Zimmer-Wohnung	EG	62 m ²	13 m ²	5.8 m ²		verkauft
03	3.5 Zimmer-Wohnung	EG	98 m ²	13 m ²	7.2 m ²		verkauft
101	4.5 Zimmer-Wohnung	1. OG	111 m ²	13 m ²	7.9 m ²		verkauft
102	2.5 Zimmer-Wohnung	1. OG	62 m ²	13 m ²	5.8 m ²		verkauft
103	3.5 Zimmer-Wohnung	1. OG	98 m ²	13 m ²	7.2 m ²		verkauft
201	4.5 Zimmer-Wohnung	2. OG	111 m ²	13 m ²	7.9 m ²		verkauft
202	2.5 Zimmer-Wohnung	2. OG	62 m ²	13 m ²	5.8 m ²		verkauft
203	3.5 Zimmer-Wohnung	2. OG	98 m ²	13 m ²	7.2 m ²		verkauft
301	2.5 Zimmer-Wohnung	Attika	60 m ²	60 m ²	5.8 m ²		verkauft
302	3.5 Zimmer-Wohnung	Attika	96 m ²	99 m ²	7.2 m ²		verkauft

Tiefgarage	Kaufpreis (CHF)	Status
14 x Tiefgaragenparkplatz		verkauft

VERKAUFSMODALITÄTEN

Reservation und Anzahlung

Sollten Sie sich für eine Wohnung in der Überbauung Frohe Aussicht entschieden haben, können wir diese für Sie gerne reservieren. Dazu erstellen wir einen Reservationsvertrag. Nachdem Sie eine Anzahlung über CHF 20'000.00 geleistet haben und den Reservationsvertrag unterzeichnet haben, reservieren wir die gewünschten Einheiten während maximal 30 Wochen. In dieser Zeit haben Sie bereits die Möglichkeit den Ausbau Ihrer Wohnung zu planen und das Grundbuchamt erstellt die nötigen Vertragsunterlagen.

Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages / Handänderungskosten

Die öffentliche Beurkundung von Kaufverträgen ist ab ca. Sommer 2024 beim Grundbuchamt in Mels möglich. Die Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren werden hälftig von der Käuferschaft und hälftig von der Verkäuferschaft getragen.

Zahlungsplan

CHF 20'000.00	Anzahlung bei Abschluss der Reservationsvereinbarung
20 %	beim Abschluss des Kaufvertrages (abzgl. Anzahlung)
40 %	bei Fertigstellung Rohbau
40 %	bei Wohnungsübergabe

Mehr- und Minderkosten Käuferauswahlen

Nach Reservation und nach Terminvereinbarung, haben Sie die Möglichkeit je nach Projektfortschritt die Materialisierung des Innenausbaus selbst auszuwählen. Ihnen steht dabei eine breite Vorauswahl zur Verfügung. Die Auswahl der Materialien in den Ausstellungen der Lieferanten muss in Absprache mit der Bauleitung erfolgen. Aus besonderen Ausbauwünschen können Mehr- oder Minderkosten entstehen. Die Koordination erfolgt durch die Bauleitung.

Hinweise

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Visualisierungen, Plänen, Zeichnungen und Angaben, können keinerlei Ansprüche erhoben werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Bau- und Raumbeschrieb pro Wohnung sowie die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassung und/oder Massabweichungen, sowie Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

KONTAKT

Lassen Sie uns über Ihre Wünsche, Fragen und Ideen sprechen!

Eine Dokumentation kann noch so ausführlich sein - viele Details bleiben verborgen, viele Fragen unbeantwortet, die für Ihre Entscheidung wichtig sind. Gerne stellen wir Ihnen dieses einzigartige Projekt persönlich vor.

Schliesslich erwerben Sie mit einer Immobilie nicht einfach ein Zuhause oder eine Wertanlage. Sie erwerben Lebensqualität, die Ihre nächste Lebensphase massgebend prägen wird. Wir helfen Ihnen gerne dabei diesen Entscheid sorgfältig abzuwägen.

Ihr Ansprechpartner für Beratung und Verkauf:

Willi Treuhand & Immobilien GmbH

Margot Wildhaber
Immobilienvermarkterin
Zeughausstrasse 26
8887 Mels

Telefon: 081 720 06 30
info@willi-immobilien.ch
www.willi-immobilien.ch

