

«Torggelwingert» Maienfeld



Projekt:

Bearth & Deplazes Architekten AG
Wiesentalstrasse 7
7000 Chur

Telefon 081 354 93 00
www.bearth-deplazes.ch

Beratung und Verkauf:

Revion Treuhand AG
Bahnhofstrasse 3
7320 Sargans

Telefon 081 720 01 01
www.revion.ch

**Überbauung
«Torggelwingert»
Maienfeld**

Bauherrschaft:
Gema Immobilien AG
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch

Architektur:
Bearth Et Deplazes Architekten AG
Wiesentalstrasse 7
7000 Chur

Telefon 081 354 93 00
www.bearth-deplazes.ch

Beratung und Verkauf:
Revion Treuhand AG
Bahnhofstrasse 3
7320 Sargans

Telefon 081 720 01 01
www.revion.ch

Situation:

Das Areal umfasst die Parzellen 514 und 2138 in der Altstadtzone von Maienfeld. Ein besonderes Highlight ist die unverbaubare Sicht auf die malerischen Rebberge und das Bündner Rheintal, die dieser Lage eine einzigartige Exklusivität verleihen.

Bebauungsidee, Raumangebot:

Das Bauprojekt «Torggelwingert» hat zum Ziel, grosszügige Eigentumswohnungen mit gedeckten Aussenbereichen zu realisieren. Auf dem Areal entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten – eines mit 12 und das andere mit 13 Wohnungen.

Besonderes Augenmerk wurde auf grosszügige, lichtdurchflutete Räume gelegt. Alle Wohnungen bieten eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereichen, was für hohen Wohnkomfort sorgt.

Die Wohnküchen sind mit Granit-Arbeitsflächen, einem Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie einem Backofen mit Steamer ausgestattet. Im Eingangsbereich bieten Einbauschränke zusätzlichen Stauraum.



Überbauung «Torggelwingert» Maienfeld

Die Bäder sind mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett belegt. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler sowie ausreichenden Stauraum.

Durchdacht angeordnete Elektroröhre in den Wohnräumen z.B. zur Aufnahme von Multimedia-Kabeln runden das Angebot ab.

Die Verwendung hochwertiger Baumaterialien ist für uns Pflicht: Dazu gehört eine Schallsolation, welche die einschlägigen SIA-Bestimmungen problemlos erfüllt. Sicherergestellt wird dies unter anderem durch massive Trennwände.

Es werden schallisolierende Wannen- und Duscenträgerelemente eingebaut. Zudem schreiben wir eine Vielzahl von weiteren überzeugenden Detaillösungen vor, welche bauphysikalisch Vorteile bringen.

Die Gebäude werden durch eine Wärmepumpe effizient mit Wärme und Warmwasser versorgt. Zusätzlich optimiert eine Photovoltaikanlage den Energieverbrauch und unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung, die sowohl umweltfreundlich als auch kosteneffizient ist.

Organisation des Wohnhauses:

Die zwei Wohnhäuser verfügen je über drei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss. Der Zugang zu den Wohnungen und zur Tiefgarage erfolgt über einen hellen, grosszügig dimensionierten und rollstuhlgängigen Erschliessungskern.

Im Untergeschoss befindet sich nebst dem Technikraum und den Kellern ein grosser Abwart- und Veloraum sowie diverse Disponibelräume.

Organisation der Tiefgarage:

Die Tiefgarage mit 37 Garagenplätzen ist so angelegt, dass zu allen Häusern ein direkter Zugang besteht und der Weg vom eigenen Parkplatz bis zum Treppenhaus möglichst kurzgehalten werden kann.

Um den entstehenden Innenhof autofrei halten zu können, befinden sich auch die 4 Besucherparkplätze im Untergeschoss.

Die technisch notwendigen Leitungen sind ausserhalb der Fahrgasse angelegt, so dass auch Fahrzeuge mit Dachträger in die Tiefgarage einfahren können.

Das Garagentor kann mit Fernbedienung geöffnet werden. Aussen ist zudem ein Schlüsselschalter und innen ein Bewegungsmelder sowie eine mechanische Notentriegelung installiert.

Überbauung «Torggelwingert» Maienfeld

Zusammengefasst bietet die Überbauung „Torggelwingert“ folgendes Raumangebot:

Haus A

EG:

- 1 x 2 ½ Zimmer-Wohnung
- 2 x 4 ½ Zimmer-Wohnung

1.OG:

- 2 x 2 ½ Zimmer-Wohnung
- 2 x 4 ½ Zimmer-Wohnung

2.OG-DG:

- 2 x 3 ½ Zimmer-Maisonette
- 2 x 5 ½ Zimmer-Maisonette

Haus B

EG:

- 1 x 2 ½ Zimmer-Wohnung
- 3 x 3 ½ Zimmer-Wohnung

1.OG:

- 1 x 2 ½ Zimmer-Wohnung
- 3 x 3 ½ Zimmer-Wohnung
- 1 x 4 ½ Zimmer-Wohnung

2.OG-DG:

- 2 x 3 ½ Zimmer-Maisonette
- 2 x 4 ½ Zimmer-Maisonette
- 1 x 5 ½ Zimmer-Maisonette

Umgebung, Erschliessung:

Das Grundstück ist über die Steigstrasse erschlossen. Die Postautostelle ist rund zwei Gehminuten entfernt. Zur Autobahneinfahrt in Richtung Chur, St. Gallen und Zürich fährt man 3 Minuten.

Terminprogramm:

Die Bauarbeiten starten im Sommer 2025. Die ersten Wohnungen sind bei einer Bauzeit von eineinhalb Jahren im Frühjahr 2027 bezugsbereit.

Spezielle Wünsche bezüglich der Grundrisseinteilung und dem Innenausbau sind in Absprache mit der Bauherrschaft möglich.

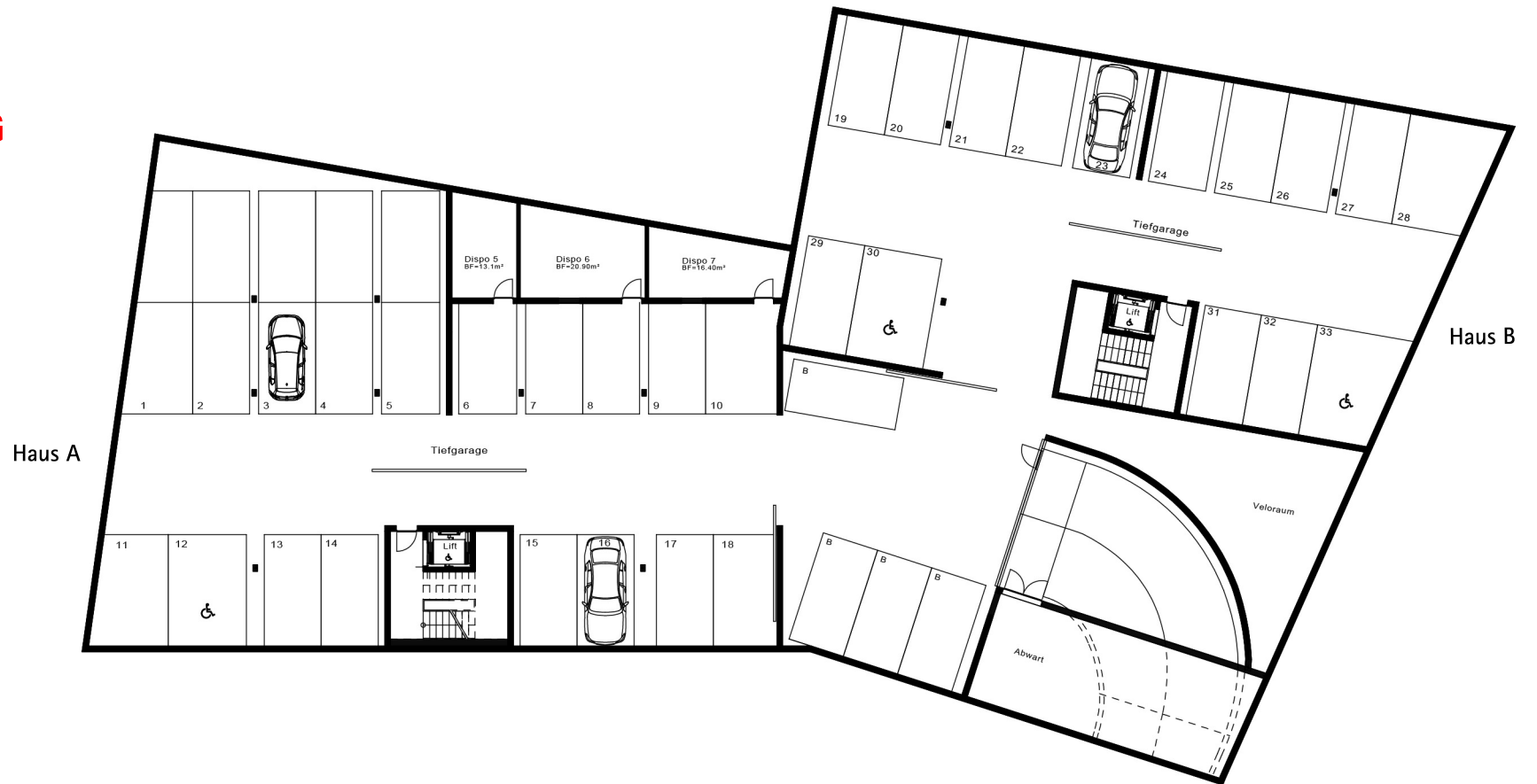


Situation

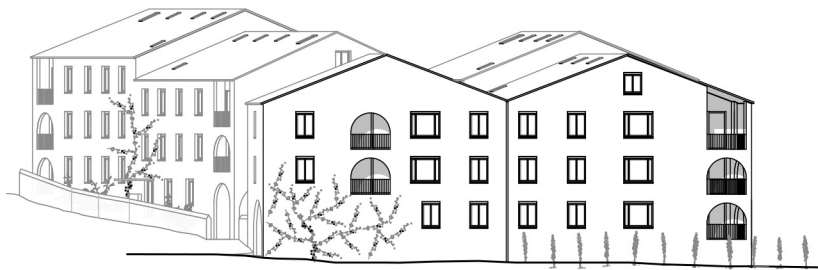




Situation UG



Fassaden



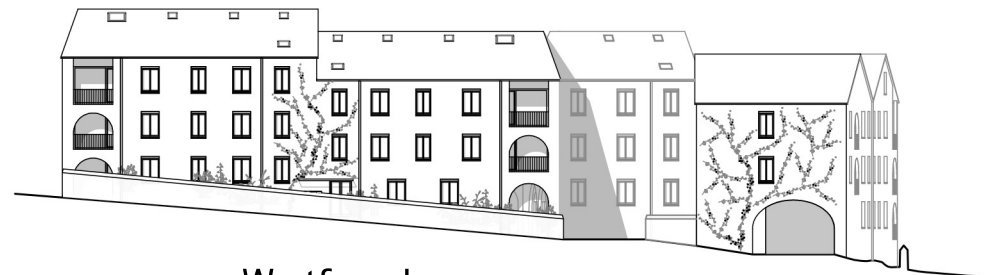
Südfassade



Ostfassade



Nordfassade



Westfassade



UG Haus A



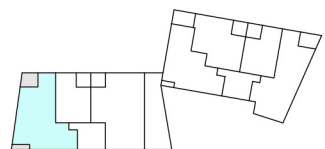
EG Haus A

Massstab 1:100

4½ Zimmerwohnung Nr. 1

Geschossfläche 136.08m²

Nettogeschossfläche 111.97m²



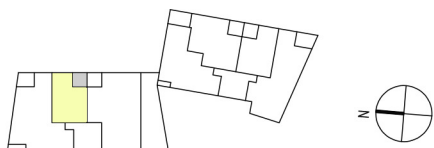
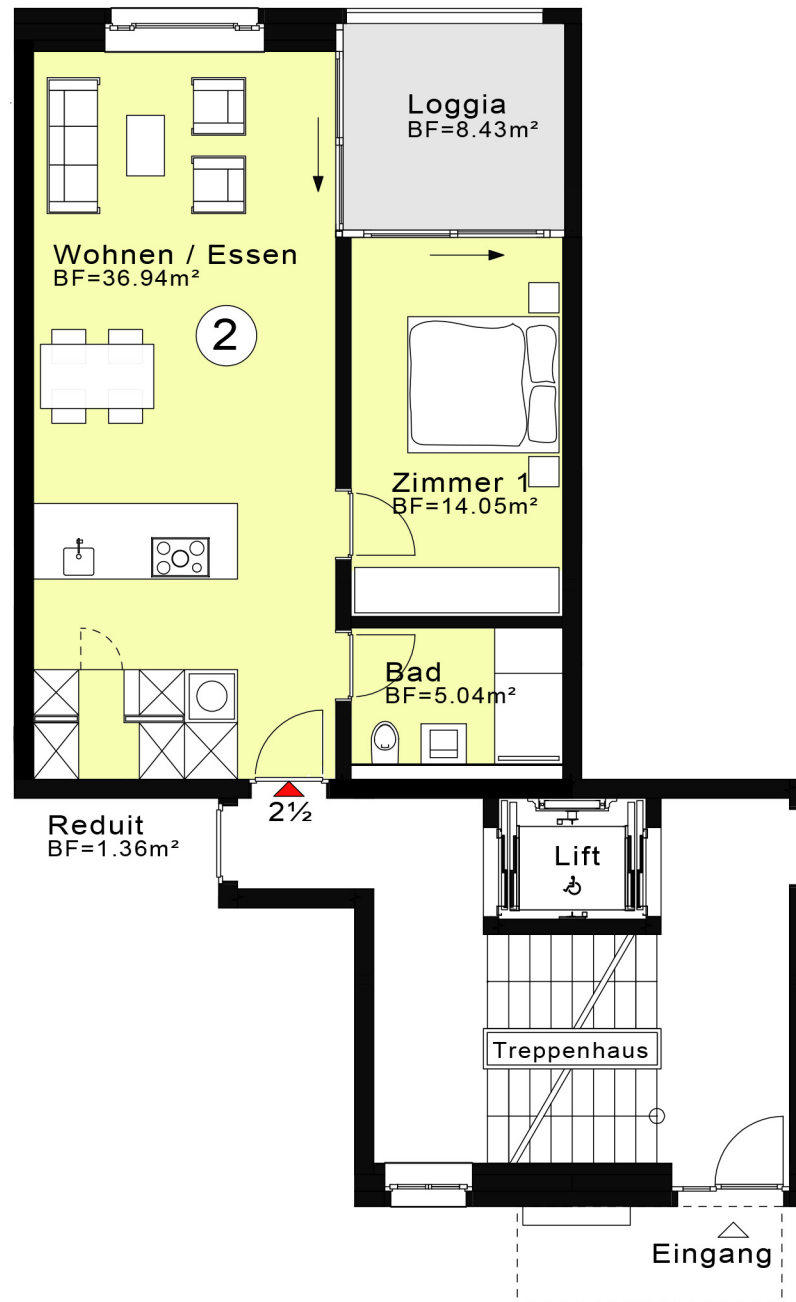
EG Haus A

Masstab 1:100

2 1/2 Zimmerwohnung Nr. 2

Geschossfläche 65.90m²

Nettogeschossfläche 57.39m²



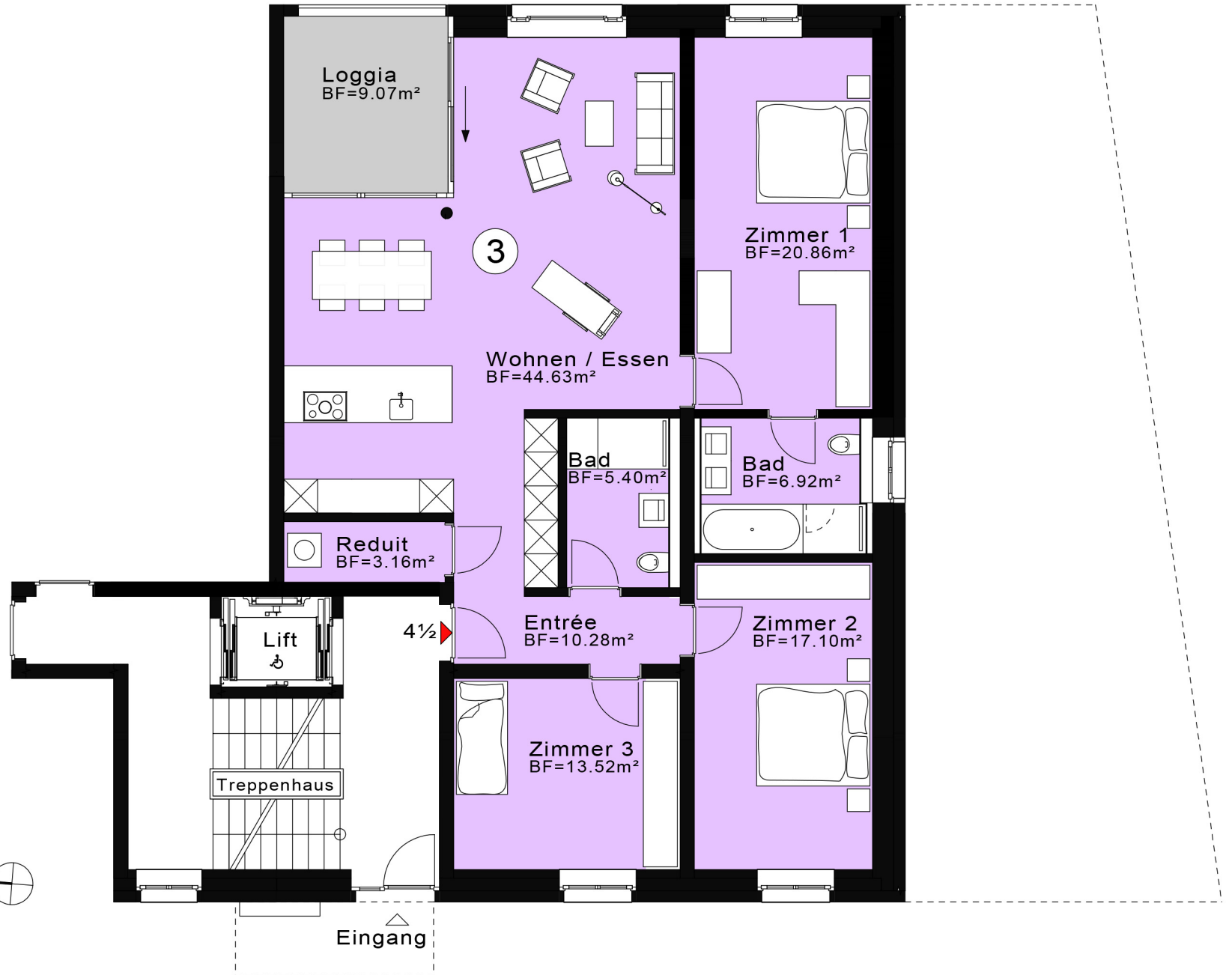
EG Haus A

Masstab 1:100

4½ Zimmerwohnung Nr. 3

Geschossfläche 150.39m²

Nettogeschossfläche 121.87m²



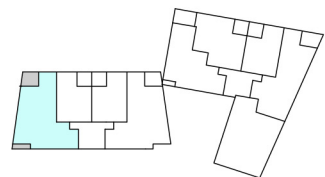
1.OG Haus A

Masstab 1:100

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 4

Geschossfläche 136.08m²

Nettogeschossfläche 111.97m²



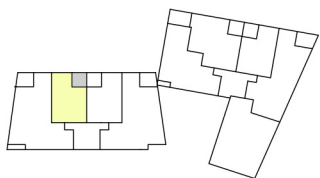
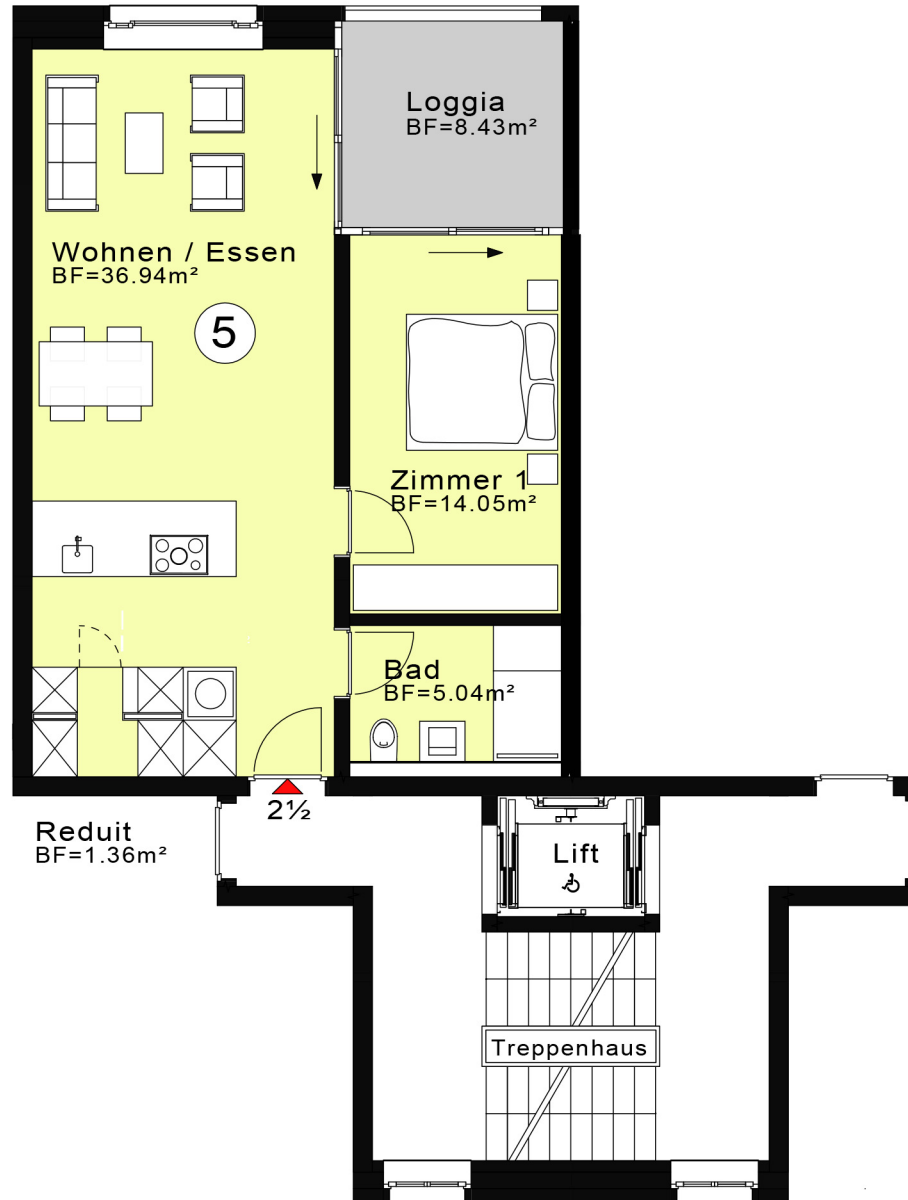
1.OG Haus A

Masstab 1:100

2½ Zimmerwohnung Nr. 5

Geschossfläche 65.90m²

Nettogeschossfläche 57.39m²



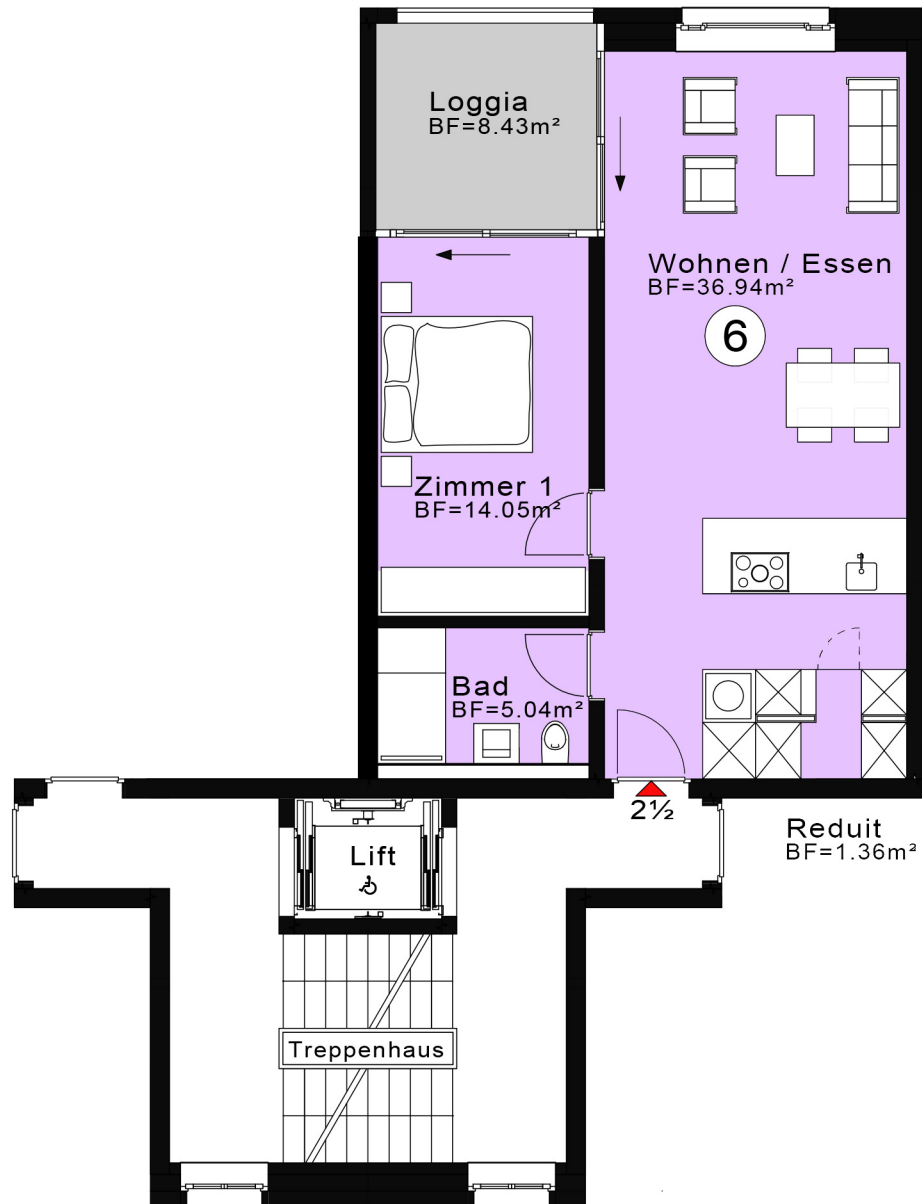
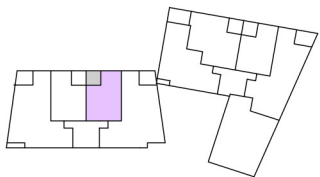
1.OG Haus A

Masstab 1:100

2½ Zimmerwohnung Nr. 6

Geschossfläche 65.90m²

Nettogeschossfläche 57.39m²



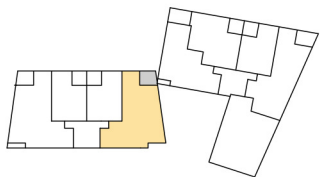
1.OG Haus A

Masstab 1:100

4½ Zimmerwohnung Nr. 7

Geschossfläche 136.08m²

Nettogeschossfläche 111.97m²



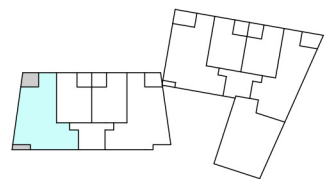
2.OG Haus A

Masstab 1:100

5½ Zimmerwohnung Nr. 8

Geschossfläche 203.90m²

Nettogeschossfläche 167.24m²



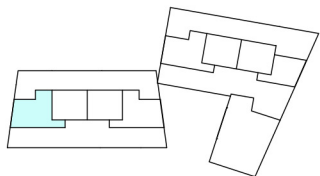
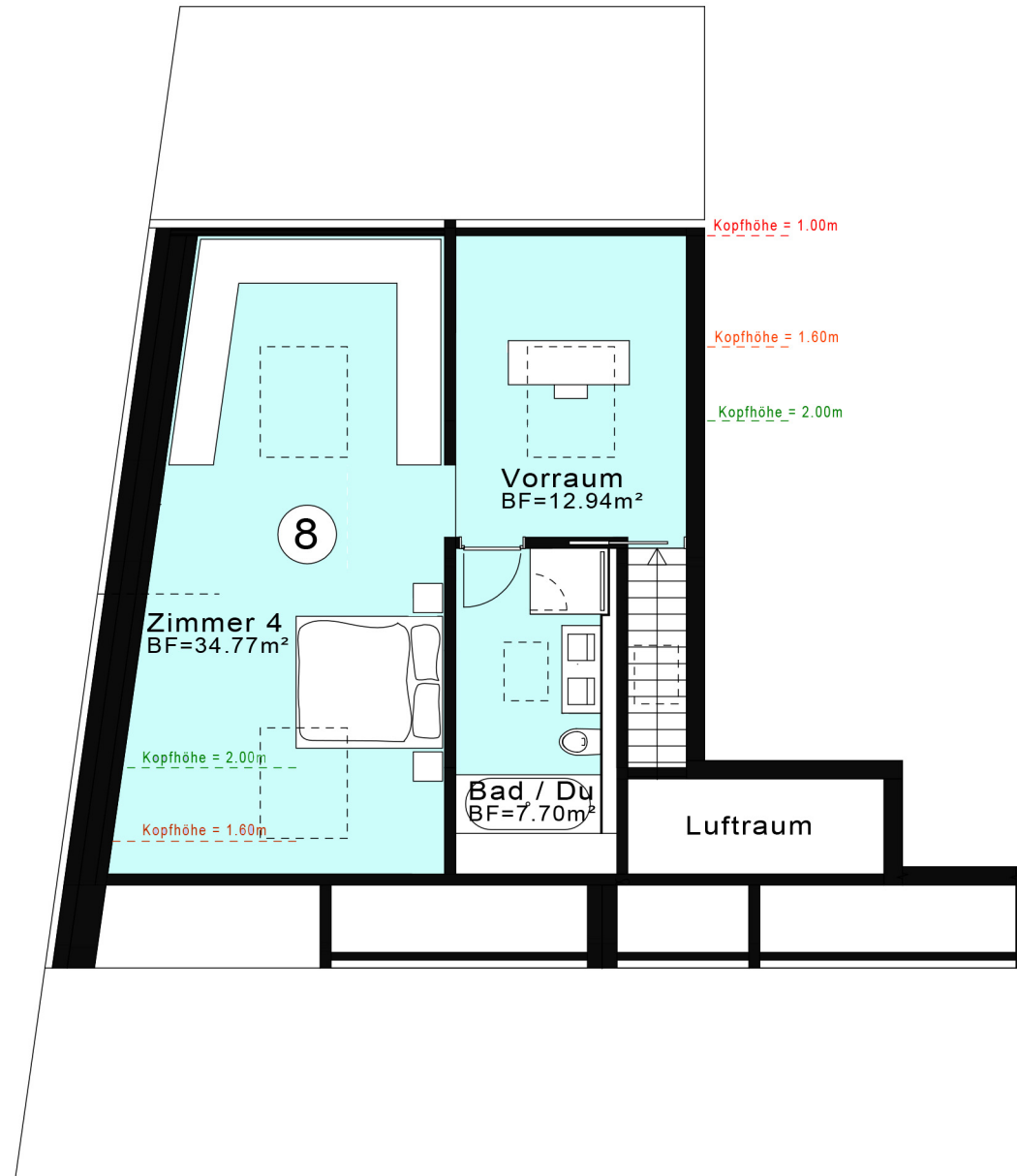
DG Haus A

Masstab 1:100

5½ Zimmer-Maisonette Nr. 8

Geschossfläche 203.90m²

Nettogeschossfläche 167.24m²



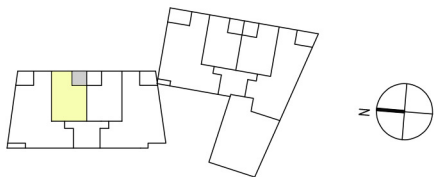
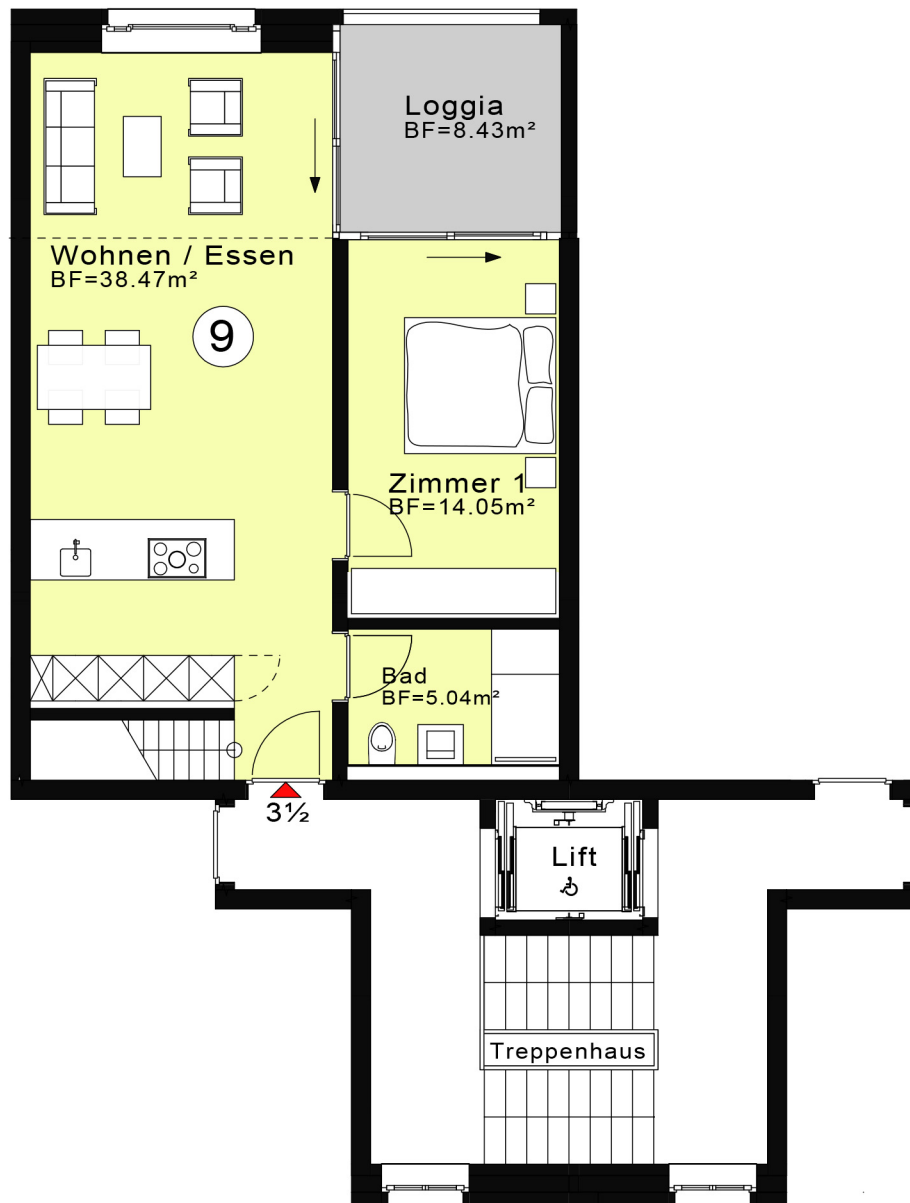
2.OG Haus A

Massstab 1:100

3½ Zimmer-Maisonette Nr. 9

Geschossfläche 116.86m²

Nettogeschossfläche 101.65m²



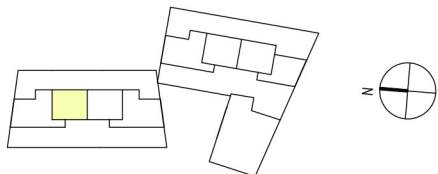
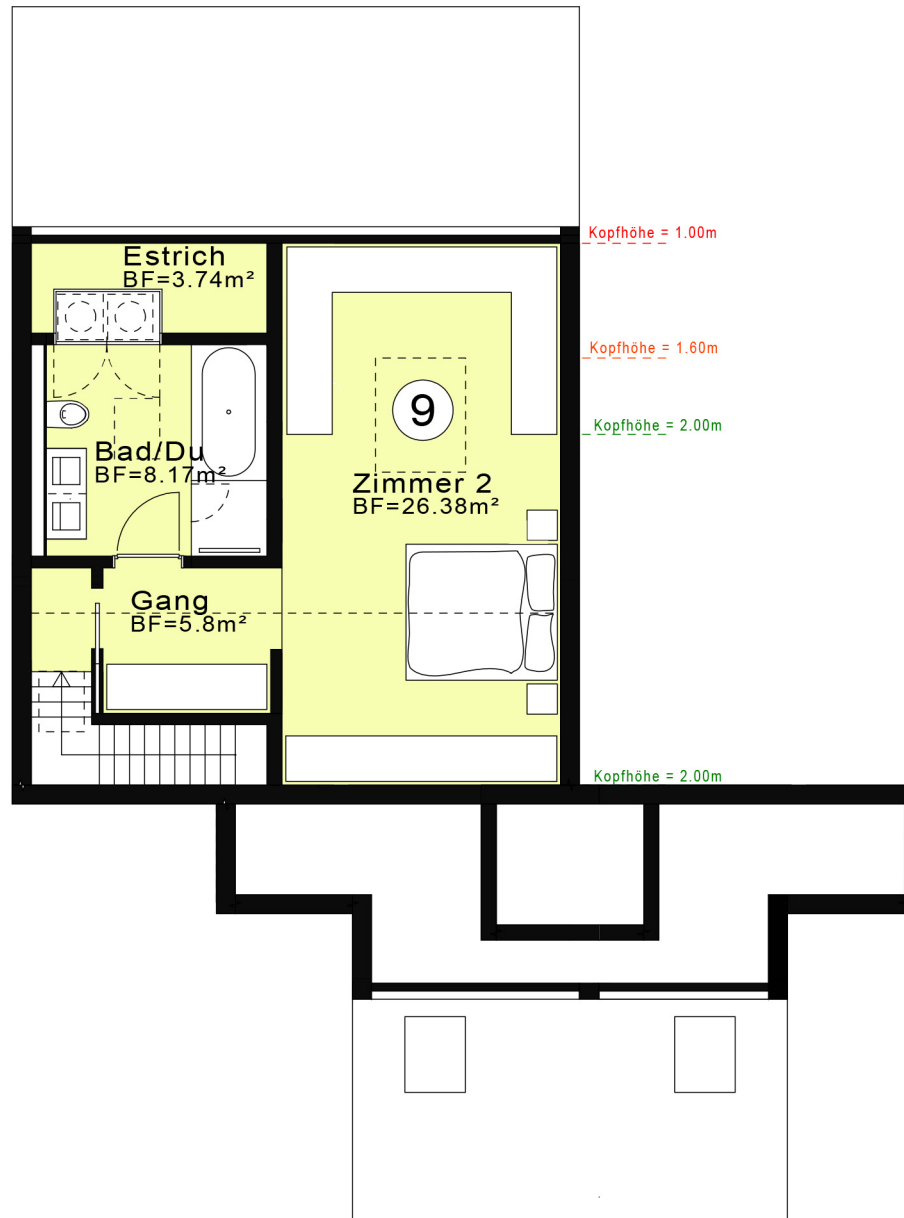
DG Haus A

Massstab 1:100

3 1/2 Zimmer-Maisonette Nr. 9

Geschossfläche 116.86m²

Nettogeschossfläche 101.65m²



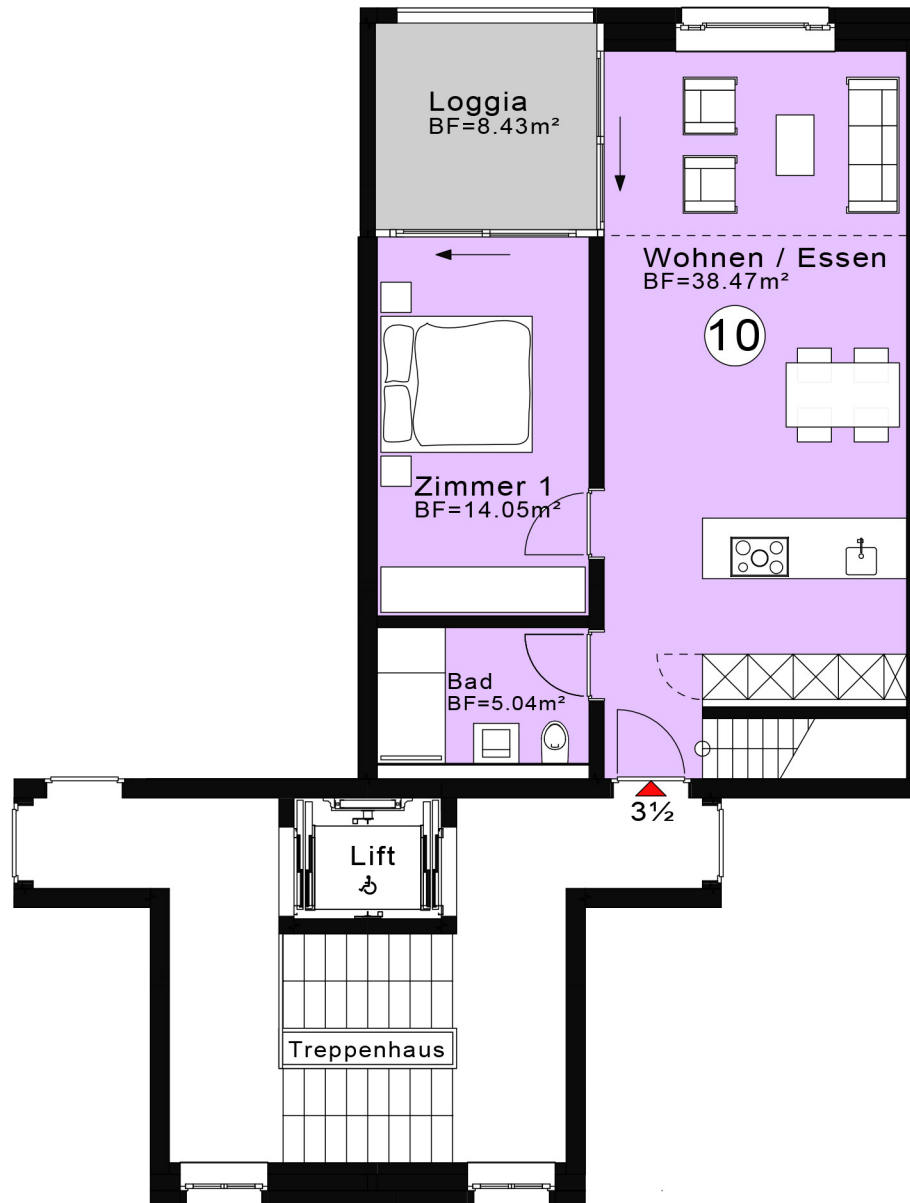
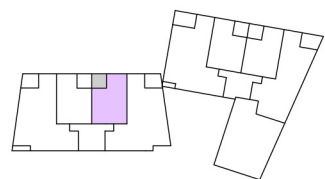
2.OG Haus A

Masstab 1:100

3½ Zimmerwohnung Nr. 10

Geschossfläche 116.86m²

Nettogeschossfläche 101.65m²



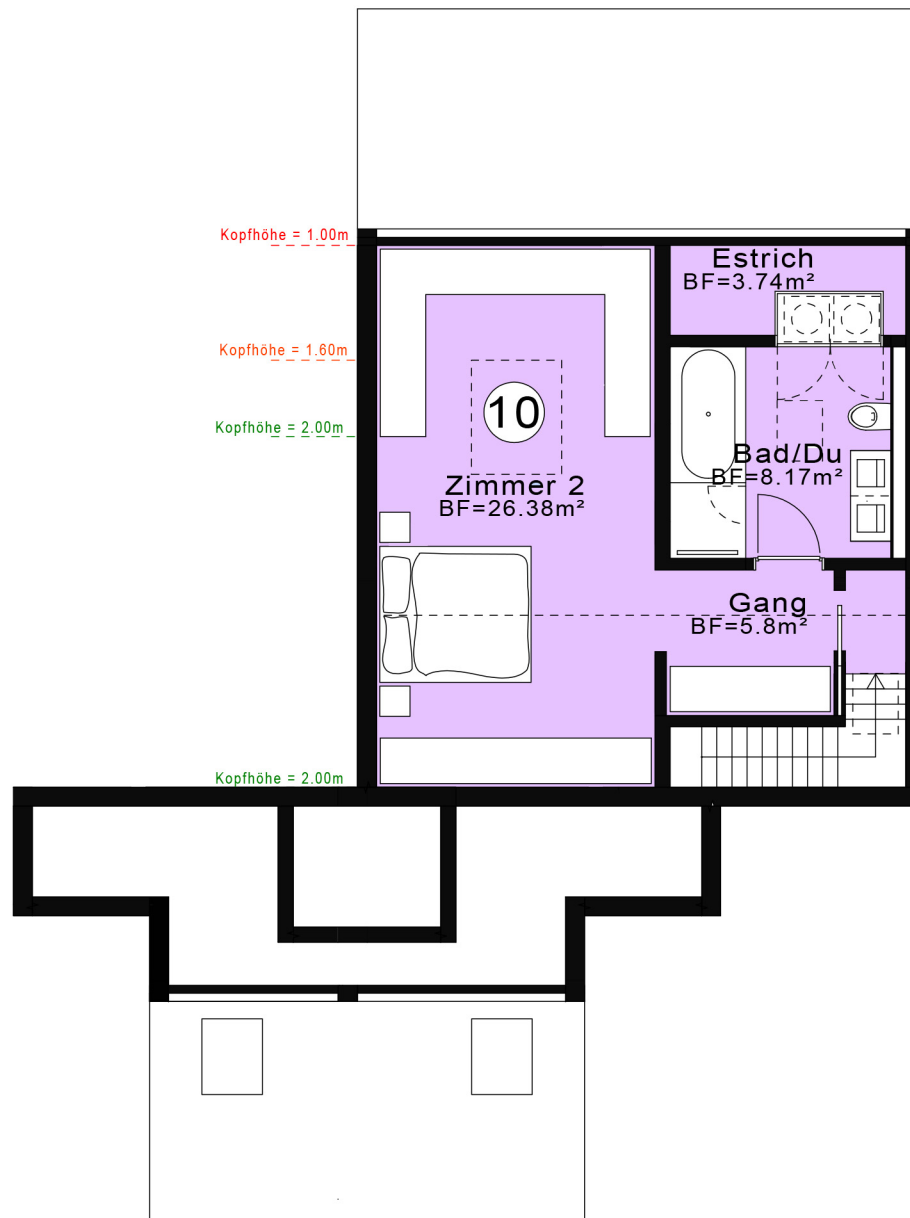
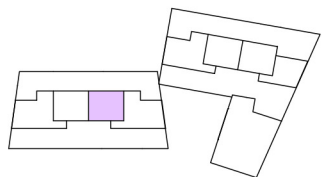
DG Haus A

Massstab 1:100

3½ Zimmerwohnung Nr. 10

Geschossfläche 116.86m²

Nettogeschossfläche 101.65m²





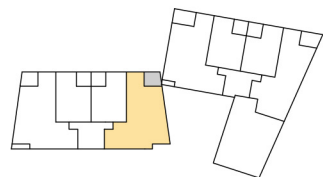
2.0G Haus A

Masstab 1:100

5½ Zimmerwohnung Nr. 11

Geschossfläche 203.90m²

Nettogeschossfläche 167.24m²



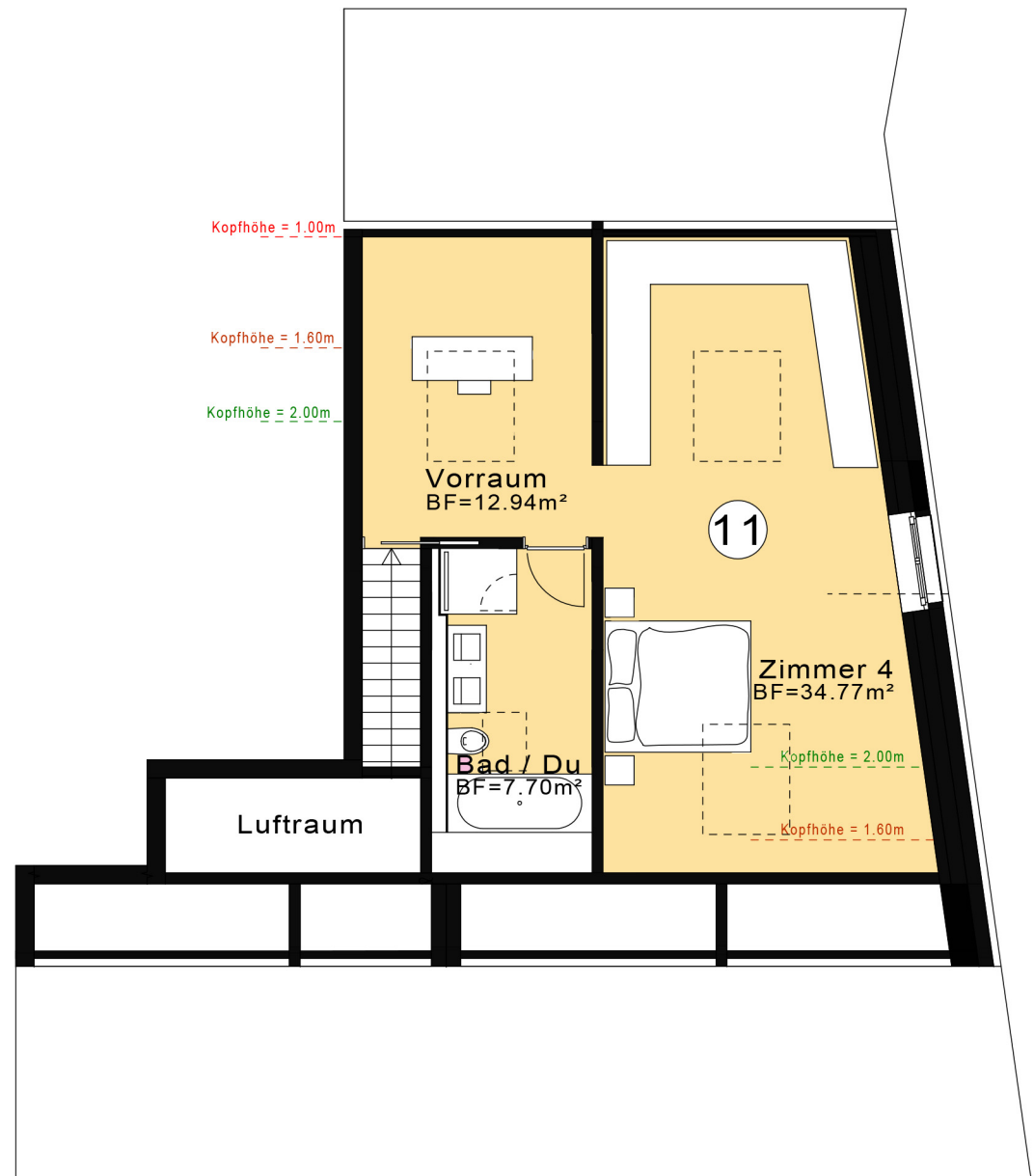
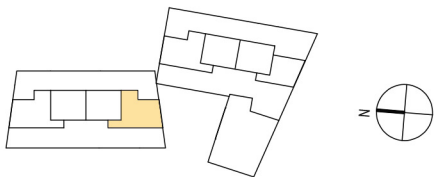
DG Haus A

Masstab 1:100

5 1/2 Zimmerwohnung Nr. 11

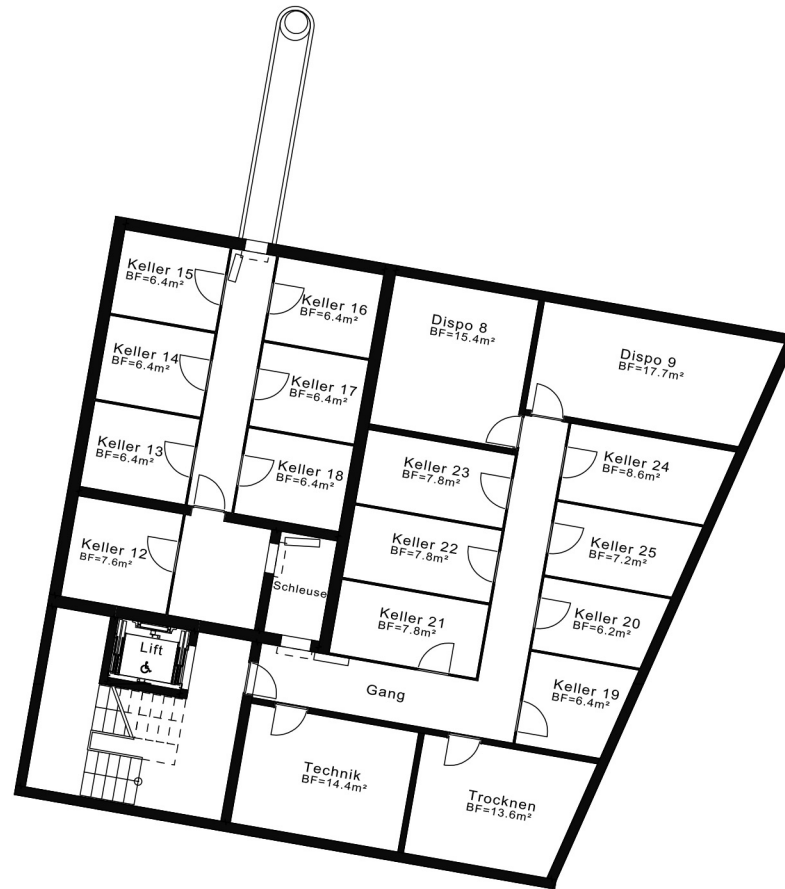
Geschossfläche 203.90m²

Nettogeschossfläche 167.24m²





UG Haus B



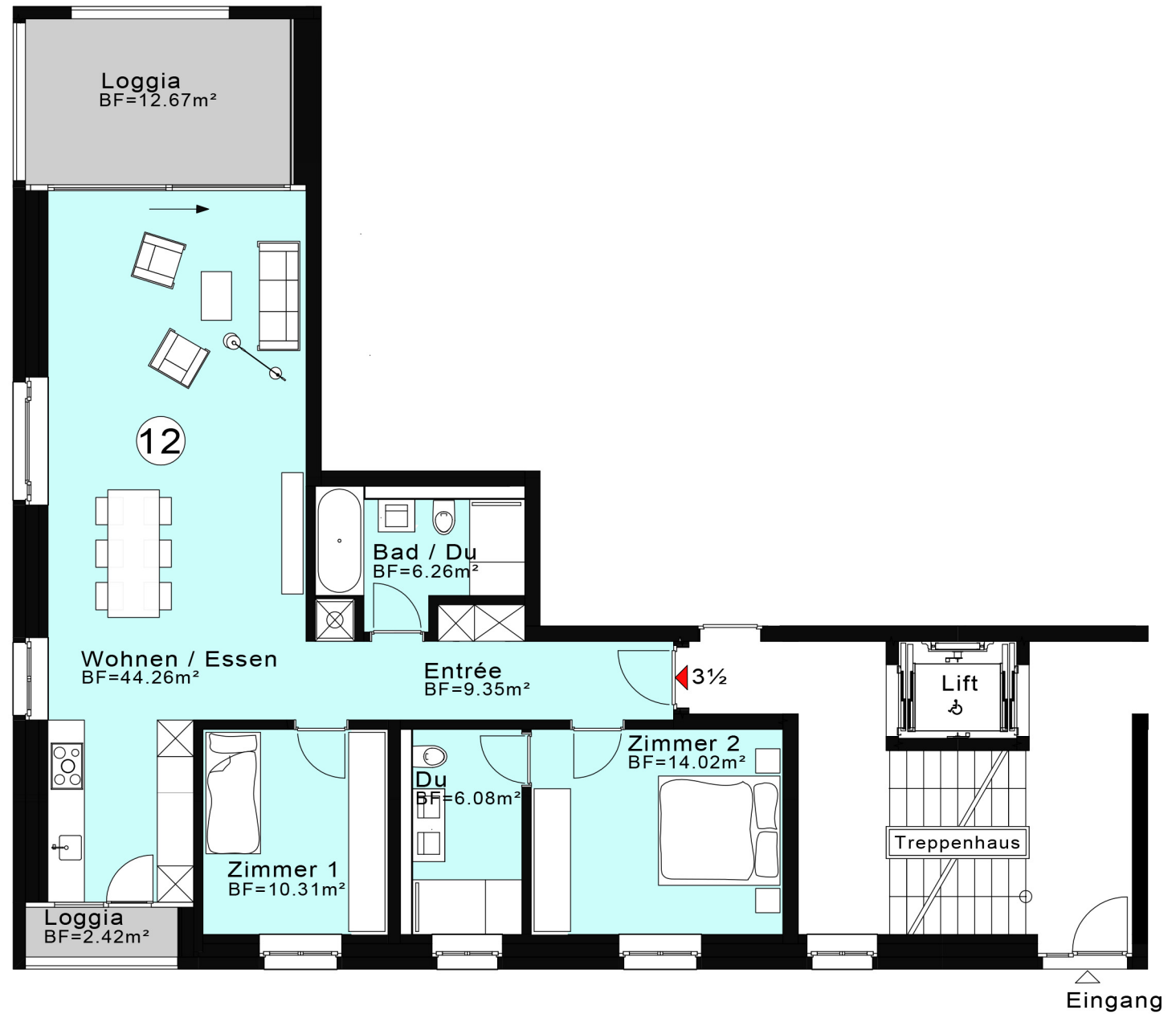
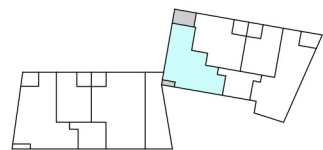
EG Haus B

Masstab 1:100

3½ Zimmerwohnung Nr. 12

Geschossfläche 111.06m²

Nettogeschossfläche 90.28m²



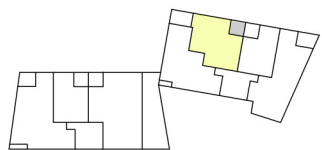
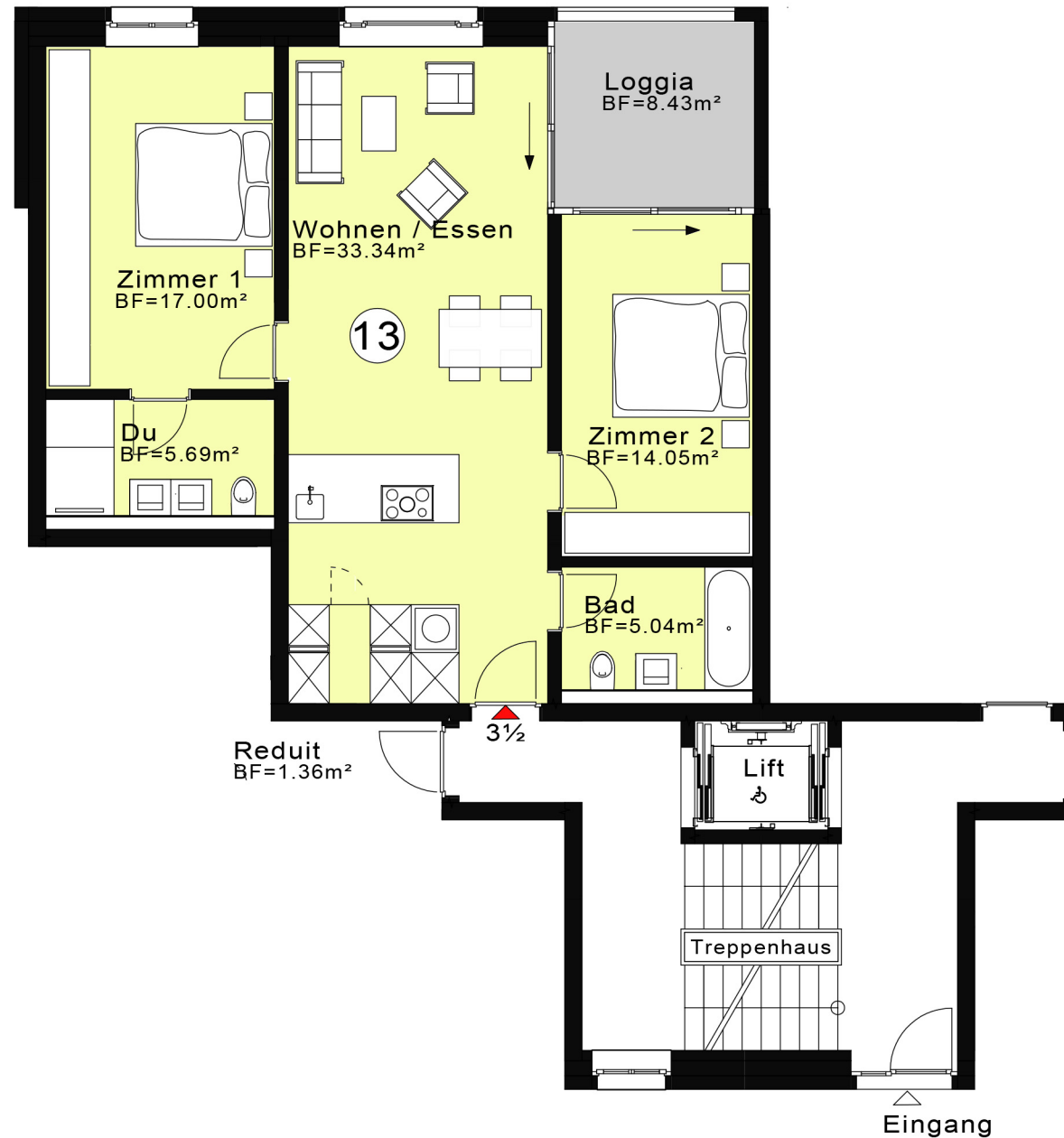
EG Haus B

Masstab 1:100

3 1/2 Zimmerwohnung Nr. 13

Geschossfläche 92.44m²

Nettogeschossfläche 76.48m²



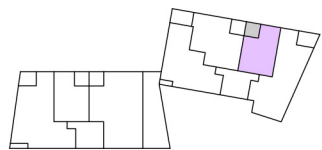
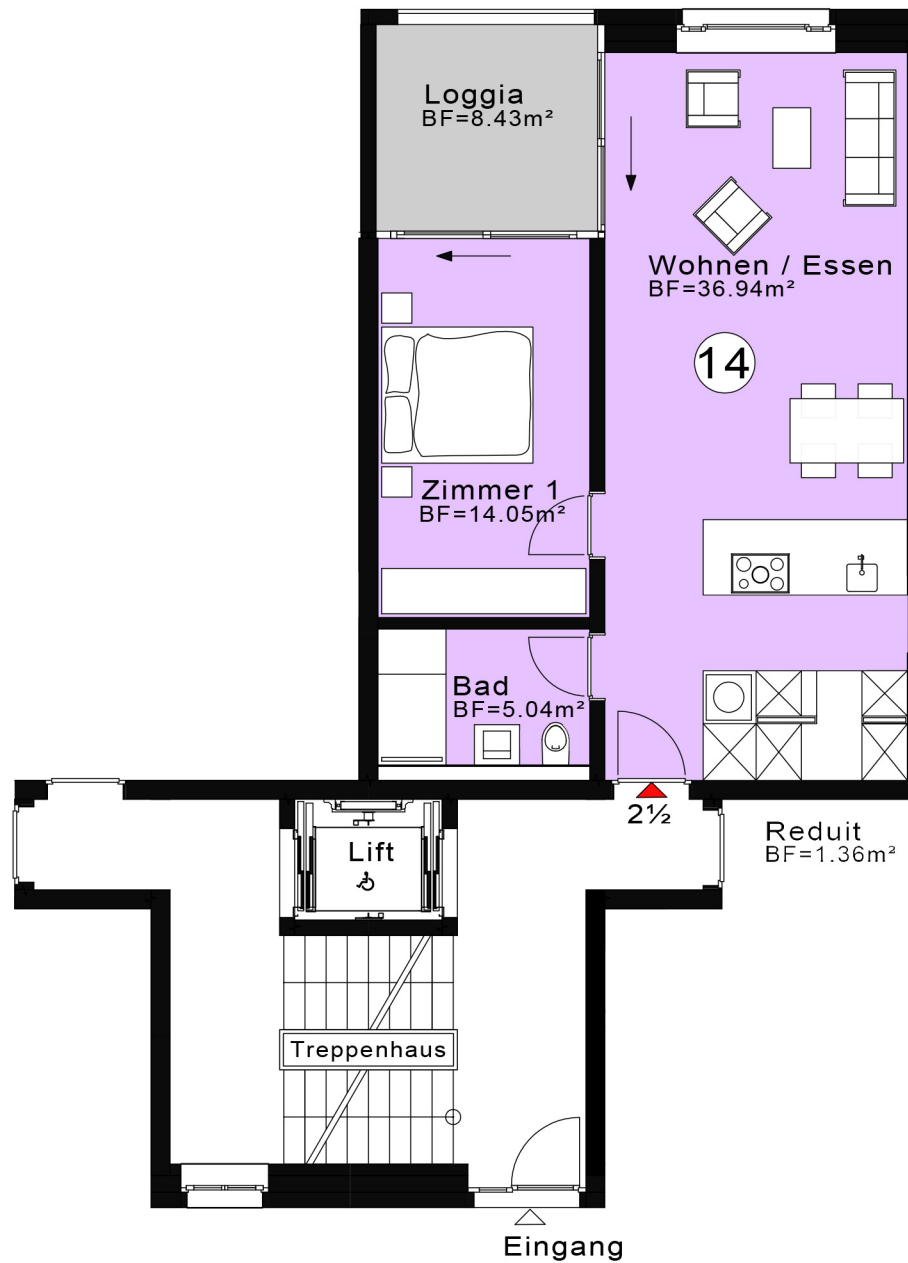
EG Haus B

Masstab 1:100

2½ Zimmerwohnung Nr. 14

Geschossfläche 65.90m²

Nettogeschossfläche 57.39m²



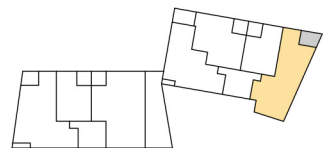
EG Haus B

Masstab 1:100

3½ Zimmerwohnung Nr. 15

Geschossfläche 127.41m²

Nettogeschossfläche 105.35m²



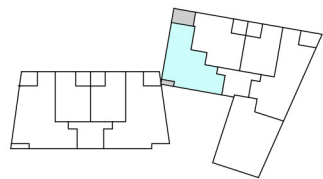
1.OG Haus B

Masstab 1:100

3½ Zimmerwohnung Nr. 16

Geschossfläche 111.06m²

Nettogeschossfläche 90.28m²



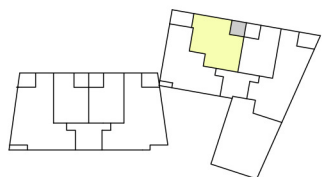
1.OG Haus B

Masstab 1:100

3½ Zimmerwohnung Nr. 17

Geschossfläche 92.44m²

Nettogeschossfläche 76.48m²



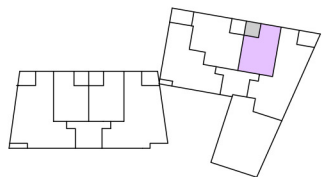
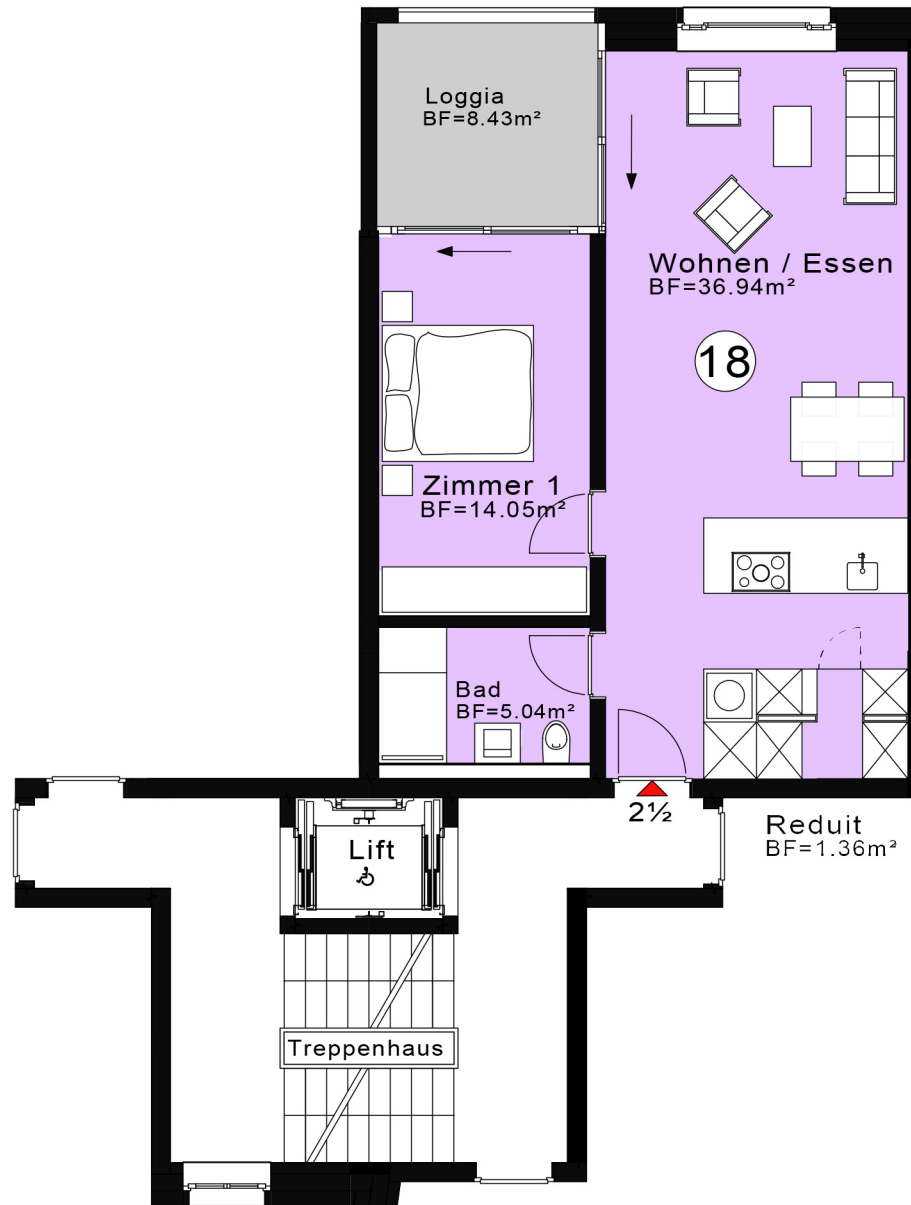
1.0G Haus B

Massstab 1:100

2½ Zimmerwohnung Nr. 18

Geschossfläche 65.90m²

Nettogeschossfläche 57.39m²



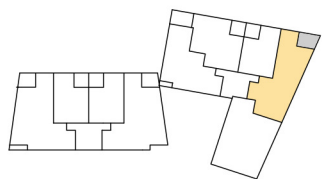
1.0G Haus B

Masstab 1:100

3½ Zimmerwohnung Nr. 19

Geschossfläche 125.73m²

Nettogeschossfläche 105.35m²



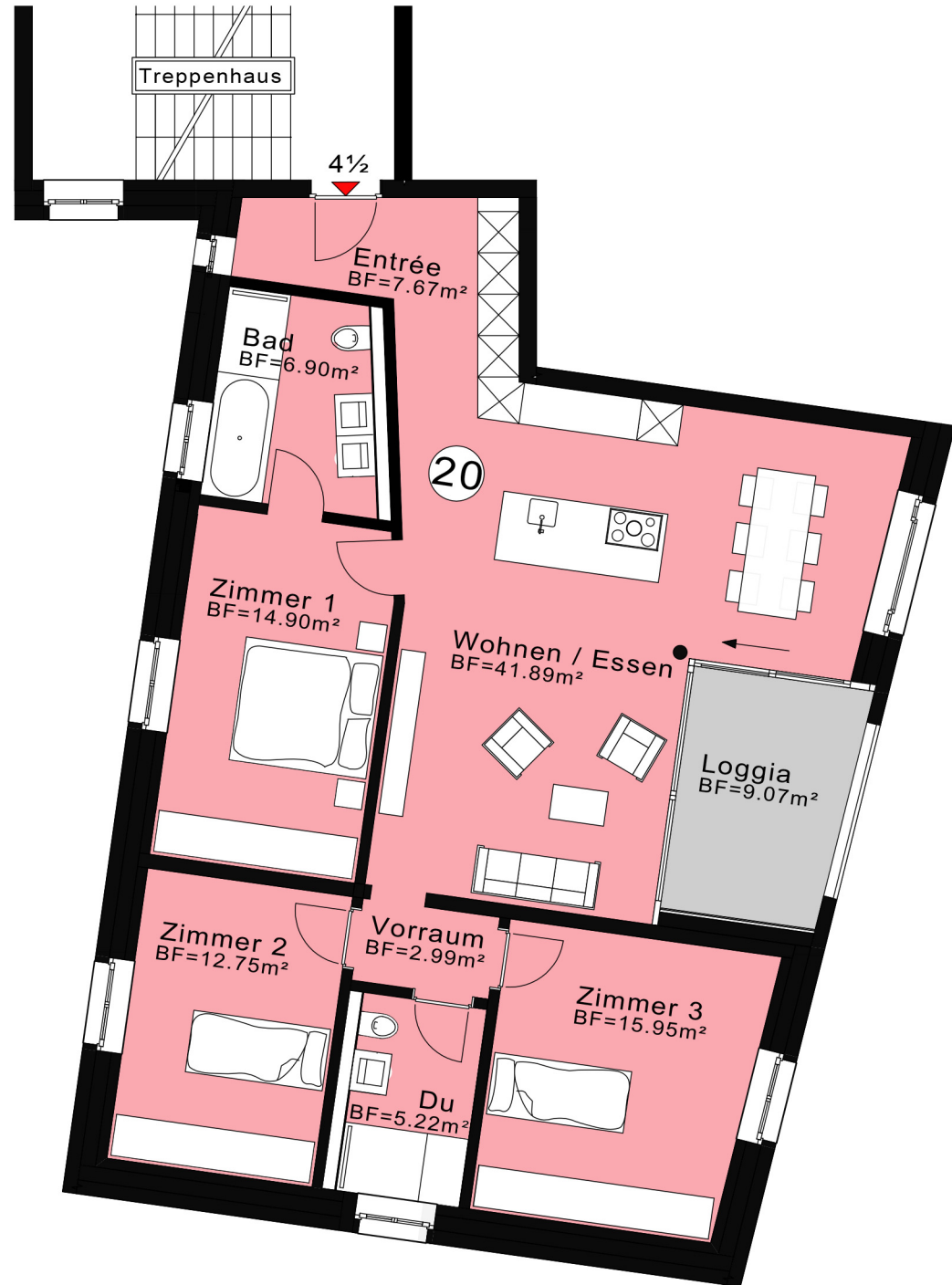
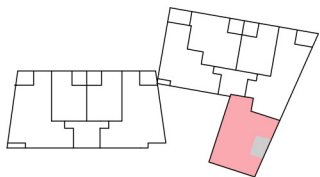
1.0G Haus B

Masstab 1:100

4½ Zimmerwohnung Nr. 20

Geschossfläche 145.39m²

Nettogeschossfläche 108.27m²



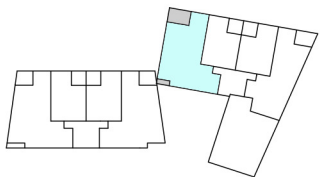
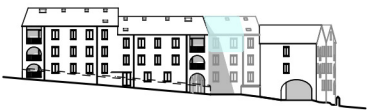
2.OG Haus B

Masstab 1:100

5½ Zimmer-Maisonette Nr. 21

Geschossfläche 210.19m²

Nettogeschossfläche 166.74m²



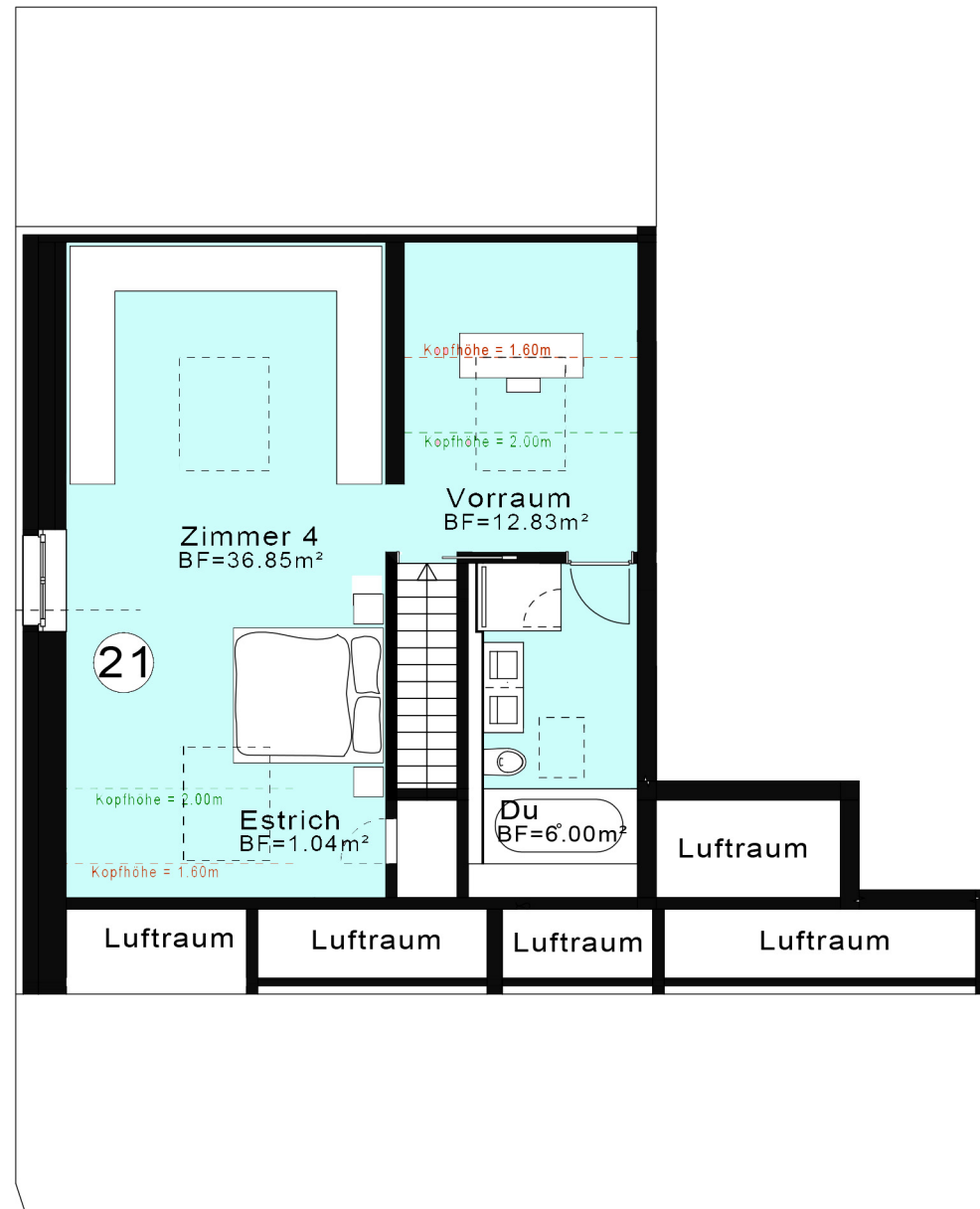
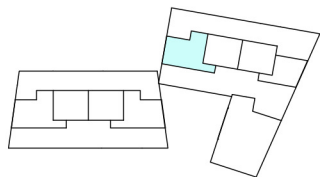
DG Haus B

Masstab 1:100

5 1/2 Zimmer-Maisonette Nr. 21

Geschossfläche 210.19m²

Nettogeschossfläche 166.74m²



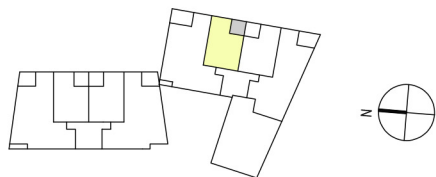
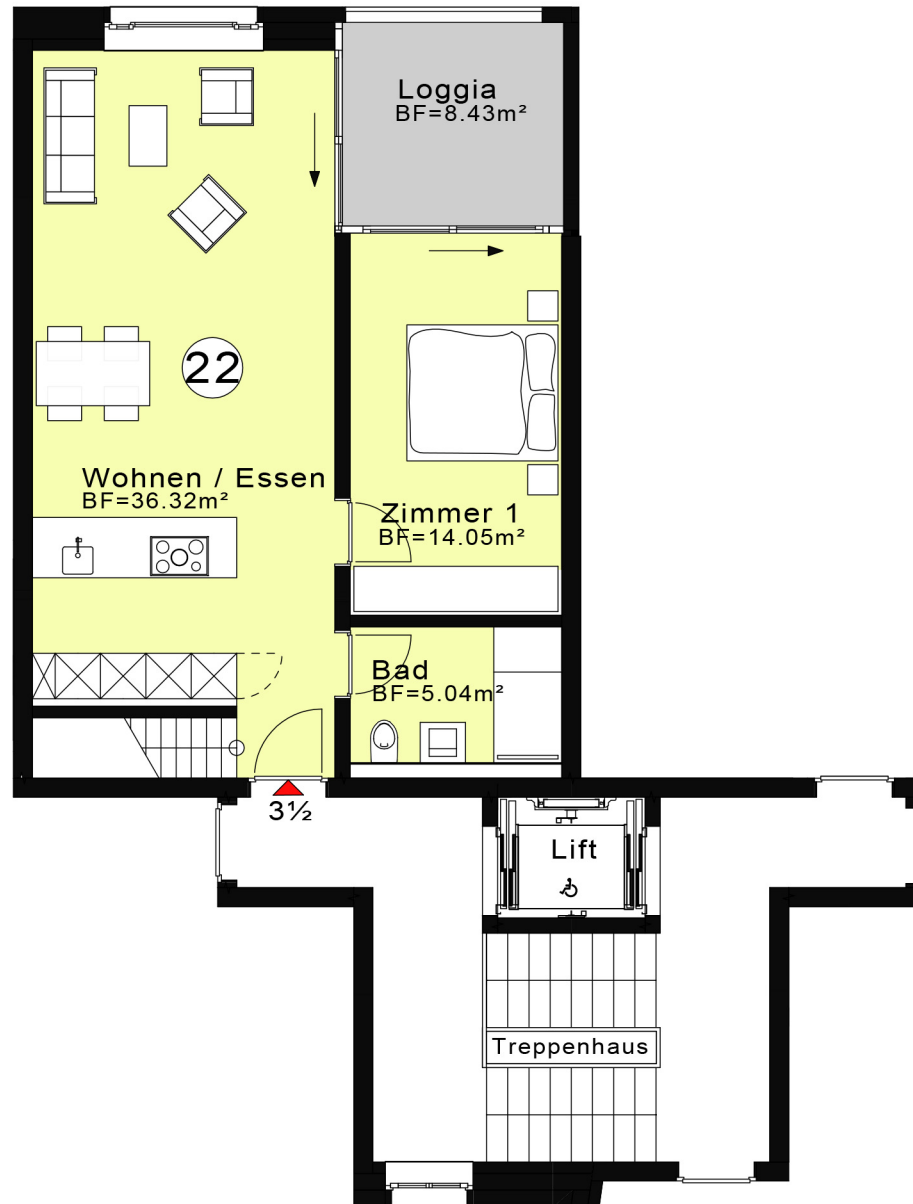
2.OG Haus B

Masstab 1:100

3½ Zimmer-Maisonette Nr. 22

Geschossfläche 116.24m²

Nettogeschossfläche 99.50m²



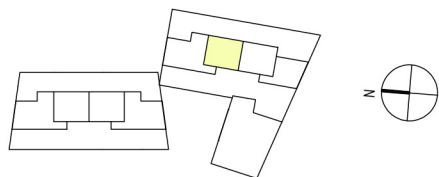
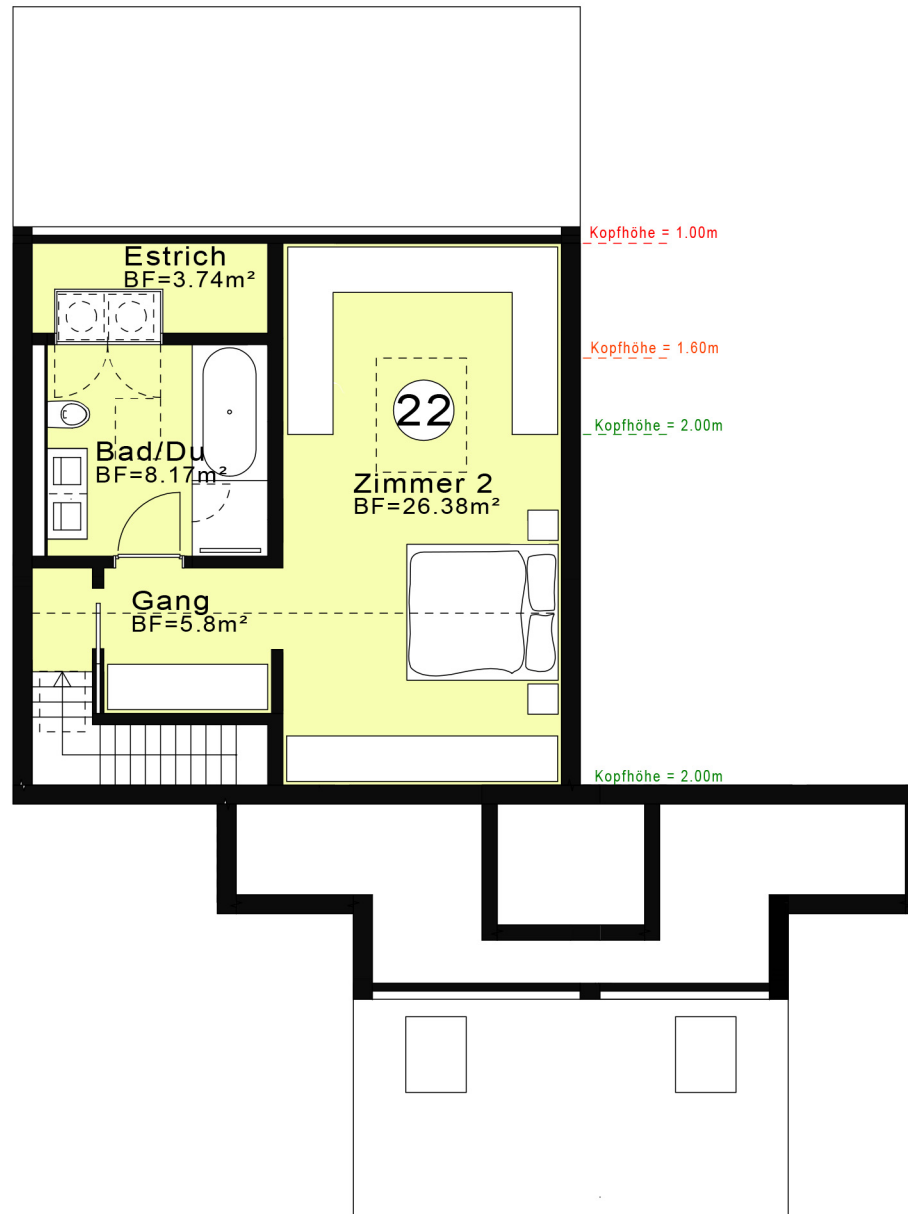
DG Haus B

Masstab 1:100

3 1/2 Zimmer-Maisonette Nr. 22

Geschossfläche 116.24m²

Nettogeschossfläche 99.50m²



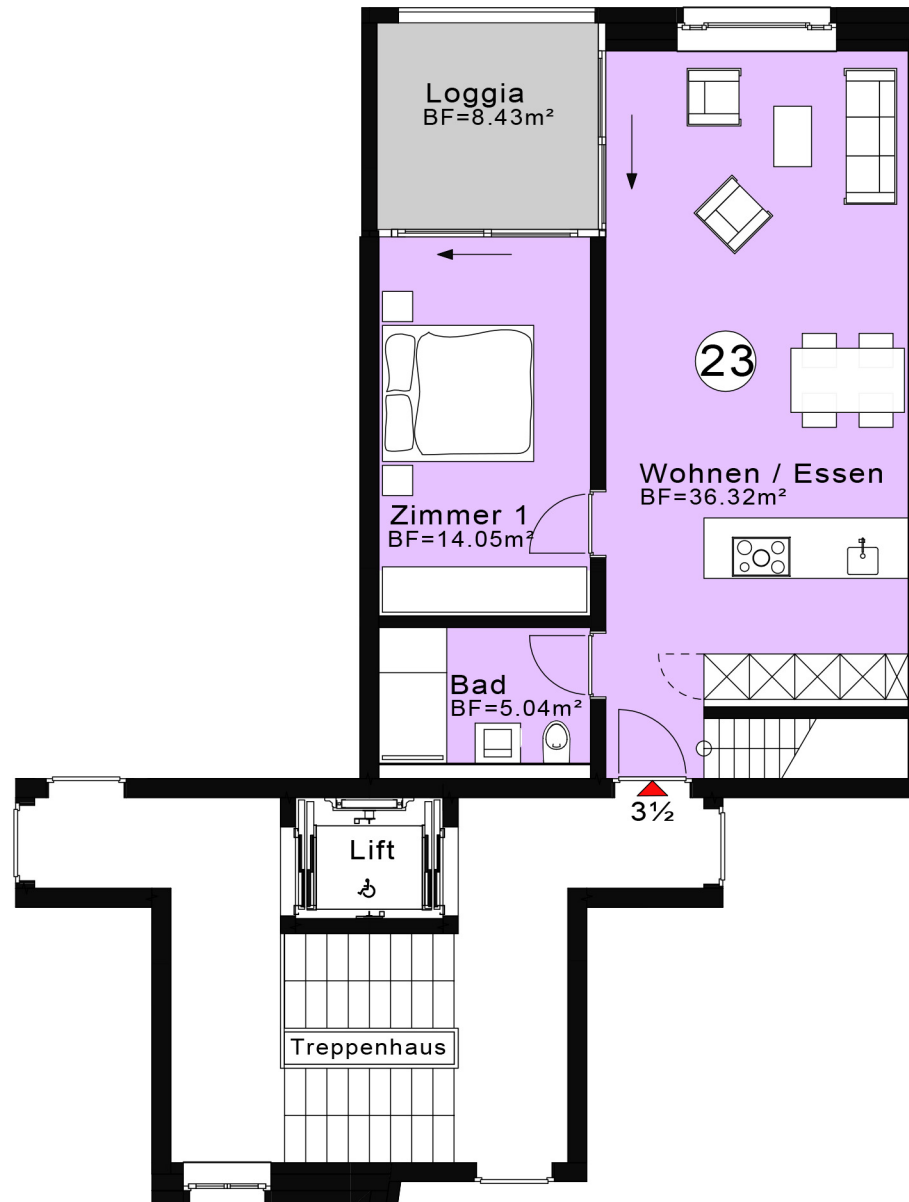
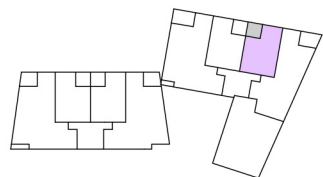
2.OG Haus B

Massstab 1:100

3½ Zimmer-Maisonette Nr. 23

Geschossfläche 116.24m²

Nettogeschossfläche 99.50m²



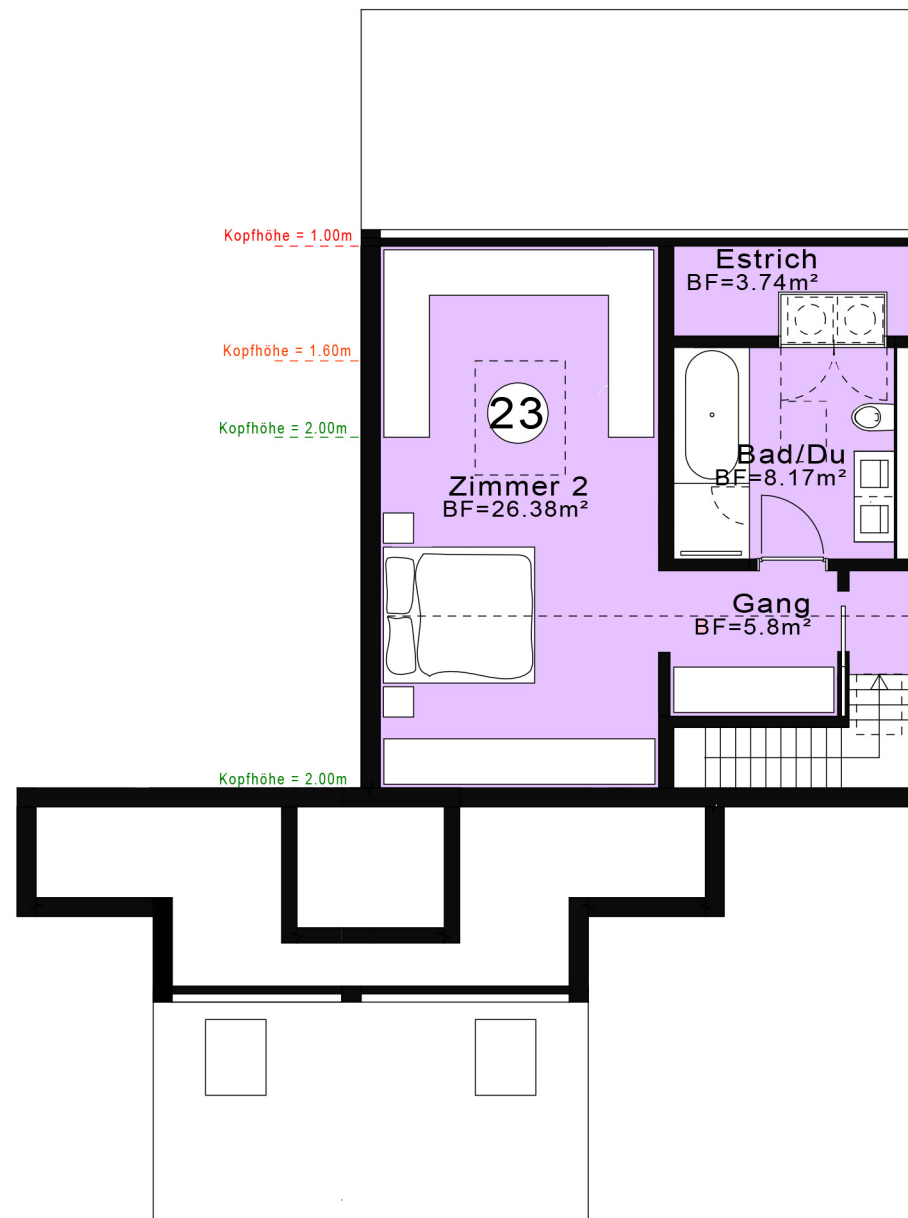
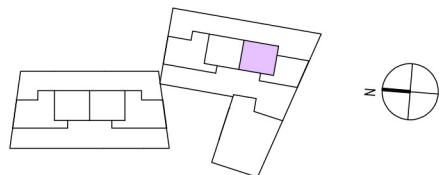
DG Haus B

Masstab 1:100

3½ Zimmer-Maisonette Nr. 23

Geschossfläche 116.24m²

Nettogeschossfläche 99.50m²





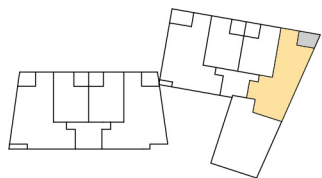
2.OG Haus B

Masstab 1:100

4½ Zimmer-Maisonette Nr. 24

Geschossfläche 193.90m²

Nettogeschossfläche 146.17m²



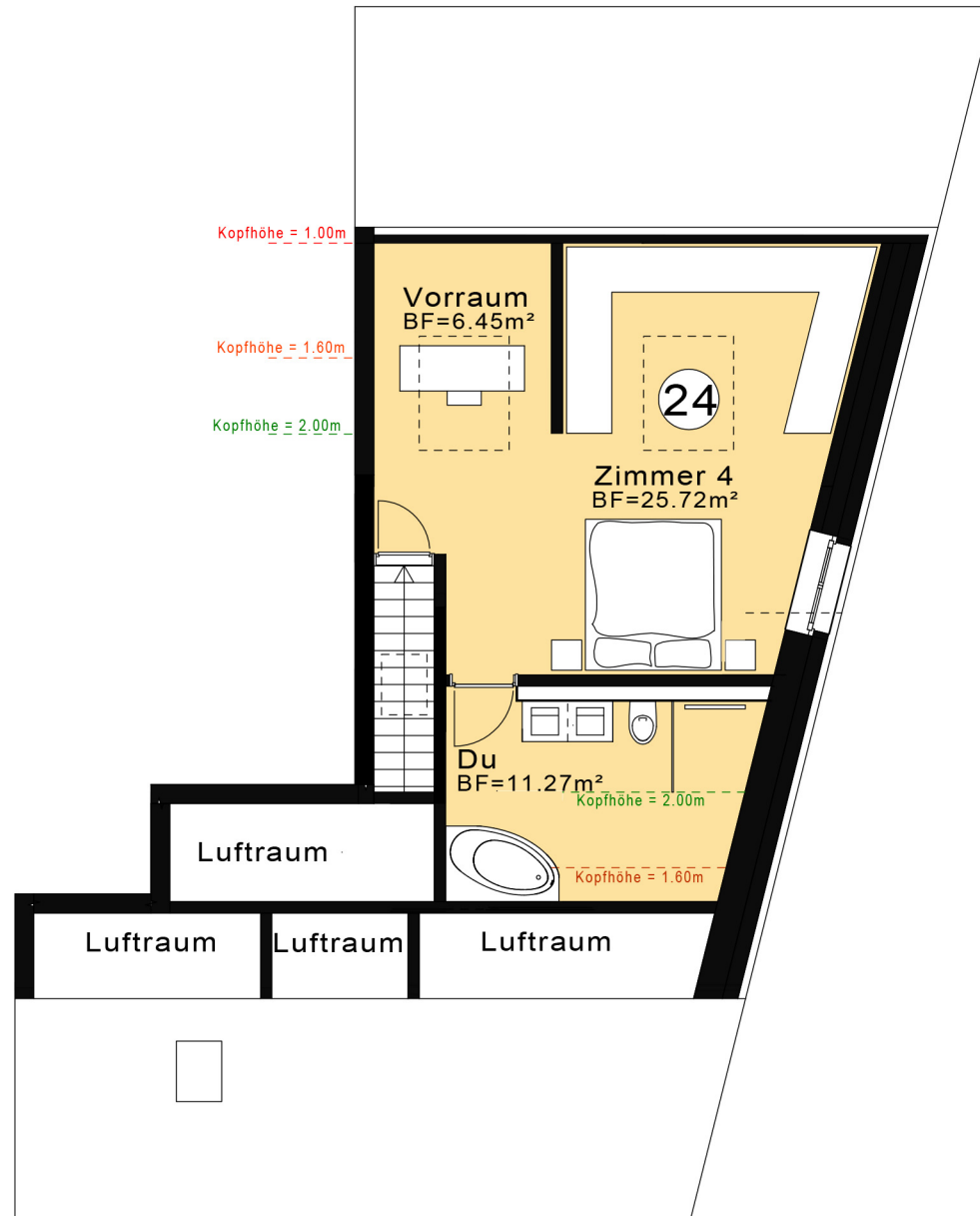
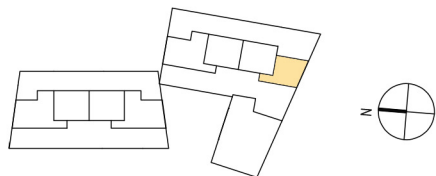
DG Haus B

Masstab 1:100

4 1/2 Zimmer-Maisonette Nr. 24

Geschossfläche 193.90m²

Nettogeschossfläche 146.17m²



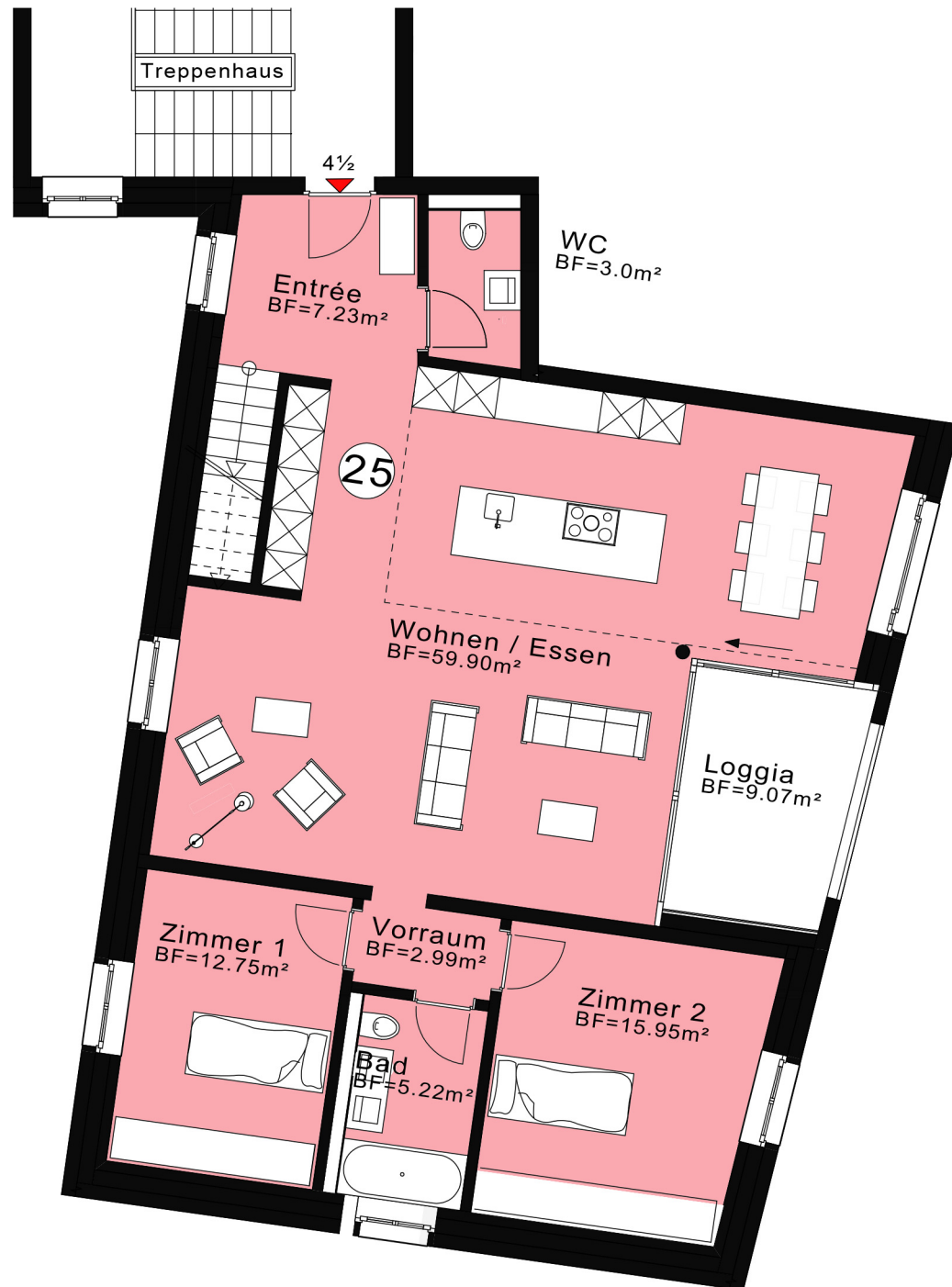
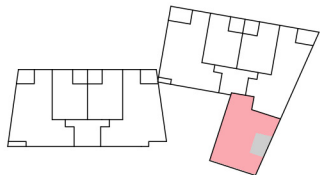
2.OG Haus B

Masstab 1:100

4½ Zimmer-Maisonette Nr. 25

Geschossfläche 213.44m²

Nettogeschossfläche 161.29m²



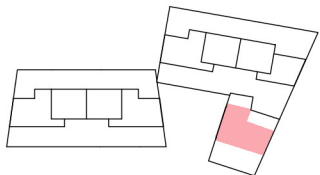
DG Haus B

Massstab 1:100

4 1/2 Zimmer-Maisonette Nr. 25

Geschossfläche 213.44m²

Nettogeschossfläche 161.29m²





Baubeschrieb

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Foundation, Aushub	Betonbodenplatte oder Streifenfundamente mit örtlichen Verstärkungen	
Rohbau Untergeschoss		
Aussenwände	Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Zwischenwände	Beton oder Kalksandstein	Stärke gemäss Ingenieur
Decke über UG	Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragendecke	wasserdichter Stahlbeton	Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragen-Zufahrtsrampe	Stahlbeton, Gefälle 12% gemäss Richtlinien VSS	
Rohbau Obergeschosse		
Aussenwände	Backstein, teilweise Beton	
Treppenhauswände	Beton 25 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Wohnungstrennwände	Beton 25 cm	
Zwischenwände	Backstein 10-18 cm, teilweise Beton	
Geschossdecken	Stahlbeton 20-26 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Dach		
Mehrfamilienhaus	Wärmedämmtes Satteldach mit fugenloser Unterdachbahn auf Holzschalung verlegt. Eindeckung mit Eternit. Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl	
Dämmungen		
Fassade	20 cm Mineralwollplatten, Silikondeckputz (gemäss Energienachweis)	Kompaktfassade
Geschossdecken	Wärme- und Trittschalldämmung	(gemäss Bauphysiker und Energienachweis)
Installationen		
Elektroanlage	Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des Eidg. Starkstrominspektorat	
Heizungsanlage	Wärmepumpe	
Sanitäranlagen	Apparate (inkl. Waschmaschine und Tumbler). Montage gem. SIA 181, Ausgabe 2006 (Schallschutz im Hochbau), Bade- und Duschwannen mit Poresta-Träger; Anschlüsse Duschen und Badewannen mit Flexzargen	Waschmaschine, V-Zug Adora V4000 Wäschetrockner, V-Zug Adora V4000
Ausbau Einzelbauteile		
Transportanlagen	8-Personenlift über 4 Geschosse; rollstuhlgängig	
Fassade	Silikondeckputz 3mm Körnung	Kompaktfassade
Fenster	Holz / Metall, Dreifachverglasung U-Wert 1 Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum	Im EG: Verbundsicherheitsglas abschliessbar
Verdunkelung	Rafflamellenstoren ALU	
Fensterbänke	Aluminium einbrennlackiert	
Haustüre/Treppenhaus	Haustüre aus Holz mit Glaseinsatz	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Einzelbauteile Wohnungsabschlusstüren	Blockrahmentüre, Eiche furniert /Spion	
Zimmertüren	Blockrahmentüre, Eiche furniert	
Wandschränke	MDF-Platten, Fronten kunstharzbeschichtet oder deckend gespritzt, innen weiss beschichtet	
Kücheneinrichtung	Kombination: Abdeckung in Granit Preisklasse 2 Beckeneinbau von unten Fronten: In Kunstharz mit Dickkanten nach Kollektion Unternehmer 2-teiliger Pfannenauszug unter dem Induktionskochfeld, Flaschenauszug mit Schublade und innen liegendem Auszugkorb, Kehrichtschrank mit Auszug, Müllex ZK-BOXX Apparatehochschrank mit Nische für Backofen, 3 Schubladen und Tablarschrank; Hochschrank mit integriertem Kühlschrank; Griffe: Muldengriffe weiss Apparate "V-Zug": Einbaubackofen Combair-Steam SL; Induktionskochfeld GKD46TIMASZO; Geschirrspülmaschine Adora Spülen V2000; Einbaukühlschrank Prestige 60i;	
Treppen	Betonelemente	
Treppenhaus mit Vorzonen	Boden: Granit z.B. Serizzo Wand: Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Schmutzschleuse bei Hauseingang evtl. gestrichen
Vorhangbefestigung	Vorhangschienen in Decke eingelegt (ganze Raumbreite)	ausser Nasszellen und Dachgeschosse
Schliessanlage	Briefkasten, Tiefgarage, Keller, Haus- & Wohnungstüre mit gleichem Zylinder	Badge
Sonnenschutz	Sonnenstoren bei den Terrassen / Loggien zum Wohnraum	
Ausbau Untergeschoss		
Wohnungskeller	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Heizung	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Schleuse / Veloraum	Boden: Zementüberzug, Bodenfarbe grau Wand: evtl. gestrichen Decke: evtl. gestrichen	
Tiefgarage / Dispo	Boden: Beton abtalschiert als Fertigbelag oder Asphalt Wand: roh Decke: roh	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Wohnungen		
Garderobe / Entree	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 0,5mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Ausbau Einzelbauteile		
Wohnen / Essen	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 0,5mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Kochen	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 0,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Spense	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 0,5mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Bad-WC / Du-WC	Boden: Keramik Wand: Keramik, teilw. Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ² Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ² ausser Dachgeschosse
Schlafzimmer	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 0,5mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen ausser Dachgeschosse
Loggien	Boden: Feinsteinzeug mit eingelegter Entwässerungsrinne Geländer: Stahl	
Büro / Arbeiten	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 0,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen ausser Dachgeschosse



Preisliste

Haus A											
interne Nr.	StWE- Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
1		4.5	EG	136.08	111.97	12.6		6.80	ja		1'415'000.-
2		2.5	EG	65.90	57.39	8.43	1.36	7.30	ja		735'000.-
3		4.5	EG	150.39	121.87	9.07	3.16	6.80	ja		1'415'000.-
4		4.5	1. OG	136.08	111.97	12.6		6.80	ja		1'415'000.-
5		2.5	1. OG	65.90	57.39	8.43	1.36	8.10	ja		735'000.-
6		2.5	1. OG	65.90	57.39	8.43	1.36	6.80	ja		735'000.-
7		4.5	1. OG	136.08	111.97	12.6		6.80	ja		1'415'000.-
8		5.5	DG	203.90	167.24	12.6		6.80	ja		2'235'000.-
9		3.5	DG	116.86	101.65	8.43	3.74	7.00	ja		1'385'000.-
10		3.5	DG	116.86	101.65	8.43	3.74	7.00	ja		1'385'000.-
11		5.5	DG	203.90	167.24	12.6		7.00	ja		2'235'000.-
D1		Disponibel	UG		18.40						36'000.-
D2		Disponibel	UG		18.90						38'000.-
D3		Disponibel	UG		13.60						28'000.-
D4		Disponibel	UG		20.90						42'000.-
D5		Disponibel	TG		13.10						26'000.-
D6		Disponibel	TG		20.90						42'000.-
D7		Disponibel	TG		16.40						32'000.-

Haus B

interne Nr.	StWE- Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
12		3.5	EG	111.06	90.28	15.09		7.60	ja		1'135'000.-
13		3.5	EG	92.44	76.48	8.43	1.36	6.40	ja		985'000.-
14		2.5	EG	65.90	57.39	8.43	1.36	6.40	ja		735'000.-
15		3.5	EG	127.41	105.35	11.27		6.40	ja		1'325'000.-
16		3.5	1. OG	111.06	90.28	15.09		6.40	ja		1'135'000.-
17		3.5	1. OG	92.44	76.48	8.43	1.36	6.40	ja		985'000.-
18		2.5	1. OG	65.90	57.39	8.43	1.36	6.40	ja		735'000.-
19		3.5	1. OG	125.73	105.35	11.27		6.40	ja		1'325'000.-
20		4.5	1. OG	145.39	108.27	9.07		6.20	ja		1'415'000.-
21		5.5	DG	210.19	166.74	15.09	1.04	7.80	ja		2'235'000.-
22		3.5	DG	116.24	99.50	8.43	3.74	7.80	ja		1'385'000.-
23		3.5	DG	116.24	99.50	8.43	3.74	7.20	ja		1'385'000.-
24		4.5	DG	193.90	146.17	11.27		7.20	ja		2'035'000.-
25		4.5	DG	213.44	161.29	9.07	4.54	8.60	ja		2'165'000.-
D8		Disponibel	UG		15.40						30'000.-
D9		Disponibel	UG		17.70						36'000.-

Untergeschoss

interne Nr.	StWE- Nr.	Bezeichnung	Haus	NGF (m ²)	Anzahl	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
PP		Parkplatz			33		40'000.-
DP	2,3,4,5	Doppel PP			4		25'000.-