



WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN

WOHNHAUS AM GIESSEN

11 MIETWOHNUNGEN

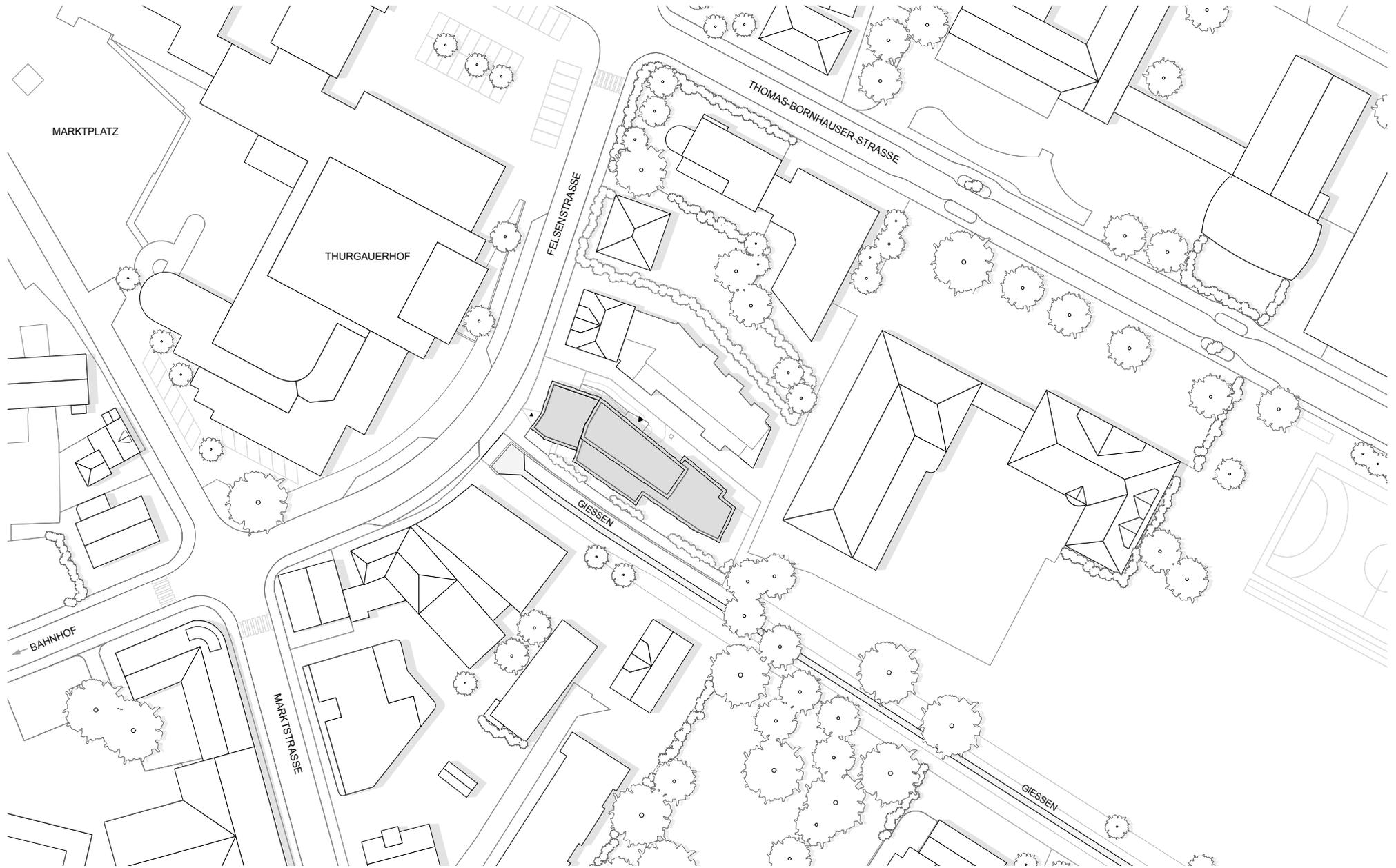
1 ½ - 4 ½ Zimmer-Wohnungen

Projekt:	Am Giessen Felsenstrasse 7 8570 Weinfelden
Bauherrschaft:	Pfister Invest AG Industriestrasse 4 8576 Mauren
Erstvermietung/ Verwaltung:	Brunschweiler Immobilien Treuhand AG Bahnhofstrasse 12 8570 Weinfelden Tel. 071 626 28 28
Architekten:	Mirlo Urbano Architekten GmbH Ausstellungsstrasse 21 8005 Zürich
Baumanagement/ Bauleitung:	ph Baumanagement AG Bahnhofplatz 65 8500 Frauenfeld
Bezug:	Frühjahr 2022

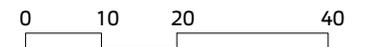
RAUMANGEBOT

-1 x 1.5 Zimmer-Wohnung	42 m ²
-1 x 2 Zimmer-Wohnung	71 m ²
-3 x 2.5 Zimmer-Wohnungen	57-59 m ²
-3 x 3.5 Zimmer-Wohnungen	71-100 m ²
-3 x 4.5 Zimmer-Wohnungen	112 m ²
-Erdgeschoss: Stellplätze Velo+Kinderwagen	29 m ²
-Untergeschoss: Stellplätze Velo	41 m ²
-Tiefgarage: von Felsenstrasse erschlossen	13 Parkplätze





SITUATION



LAGE

Weinfelden gehört mit rund 11.000 Einwohnern bereits zu den grössten Ortschaften im Kanton Thurgau. Die Gemeinde liegt in der sanften Hügellandschaft am Übergang zwischen Thurtal und Ottenberg.

Seinen Zentrumscharakter unterstreicht Weinfelden mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen, Schulen und Berufsbildungszentren. Hochstehende Gastronomie sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alle wichtigen Geschäfte, vom Detailfachhandel bis zum Supermarkt, sind hier wie kaum anderswo im Dorfkern vereint.

Weinfelden ist Knotenpunkt der SBB-Linien nach Zürich, St.Gallen, Romanshorn, Konstanz und Wil. Sieben Kilometer westlich von Weinfelden befindet sich der Autobahnanschluss Bonau an die A7 und weiter zur A1 nach Winterthur und Zürich. Die Felsenstrasse liegt angrenzend zur Altstadt Weinfelden.

An die Parzelle grenzt im Süden der Giessenkanal, an der Nordwestseite befindet sich eine private Garagenzufahrt.

ERSCHLIESSUNG

Die motorisierte Erschliessung erfolgt direkt ab der Felsenstrasse in die Einstellhalle mit 13 Parkplätzen. Für Besucher stehen zwei oberirdische Parkplätze zur Verfügung. Durch die Anordnung der Einfahrt kann der Mehrverkehr (Lärmimmission) für Bewohner und Nachbarn vermieden werden.

Für Fahrräder und Kinderwagen steht neben dem Abstellraum im Erdgeschoss ein weiterer im Untergeschoss zur Verfügung. Besucher und Kurzparkierer können ihr Fahrrad zudem beim Zugangsweg parkieren.

Der Fussgängerzugang führt nordseitig über eine leichte Ansteigung zum Eingang. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über ein natürlich belichtetes Treppenhaus mit Lift.

WOHNQUALITÄT

Die elf unterschiedlich grossen und verschieden orientierten Wohneinheiten profitieren von der Ausrichtung über den eckseitig angeordneten Aussenraum.

Der Auftakt erfolgt jeweils durch ein Entrée mit angrenzender Garderobe und Nasszelle. Der fließende Wohn- und Essraum wird bei allen Wohnungen von einer Eckkloggia zoniert. In den Kopfwohnungen sind die Schlafzimmer und Nasszellen nordseitig angeordnet. Der in seiner Länge inszenierte Korrdior erschliesst alle Räume und eröffnet den Blick in den Freiraum.

Die zwei-, resp. dreiseitige Ausrichtung ermöglicht vielfältige Ausblicke und mit dem Tagesverlauf verändernde Lichtverhältnisse.

BAUBESCHRIEB WOHNUNGEN

GEBÄUDEHÜLLE

Graugrün verputzte Aussenwärmedämmung mit hinterlüfteten Elementen zwischen den Fenstern. Sockel und Fensterbänke aus Faserzement. Rafflamellen für Sonnen- und Sichtschutz aus lackiertem Aluminium. Fenster aus Holz-Metall zum Öffnen. Flachdach mit extensiver Begrünung. Spenglerarbeiten in büstergewalztem Roofinox ausgeführt.

SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren aus Holz, schalldämmend als Rahmentüre mit glatt gestrichenem Türblatt. Zimmertüren aus Holz mit Stahlzargen ebenfalls gestrichen. In der Eingangszone Kunstharz beschichtete Wandschränke und Gestelle aus Holzwerkstoffplatten. Garderobenschränke geschlossen mit Putzschrank ausgeführt. Eingangszonen und Küchen mit Einbauleuchte in der Decke. Holzhandlauf der Treppen aus massiver Eiche.

INNENAUSBAU

Bodenbeläge im Wohn- und Essbereich sowie Schlafzimmer mit hellem Eichenparkett englisch verlegt. Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten unglasiert 10x10cm am Boden und 15x15cm an den Wänden. Erschliessung über intern liegendes Treppenhaus mit fugenlosem PU Boden. In den Wohnungen sind die Wände und Decken Weissputz, im Treppenhaus Sichtbeton.

EINBAUKÜCHEN

Küchen mit Kunstharzfronten in dunkelgrau ausgeführt. Arbeitsflächen und Rückwände aus Kunststein Bianco Paloma. Küchengeräte Fabrikat V-Zug, Glaskeramik Kochfeld, Dampfabzug (Umluft / Aktivkohlefilter), Combi Steamer, Kühlschrank mit Tiefkühlteil und Geschirrspüler.

NASSZELLEN

Schwellenloser Zugang in die Nasszellen. Sanitärapparate aus Keramik. Spiegelschrank zweiteilig mit integrierter LED Beleuchtung und Steckdose. Verchromte Armaturen. Duschbereich mit Glastrennwänden. Deckenaufbauleuchte vorhanden. Waschmaschine und Tumbler teils in Nasszelle integriert (je nach Wohnungstyp). Waschküche im UG für die restlichen Wohnungen.

KELLERABTEILE

Trennwände der Kellerabteile in Lattung Fichte, natur. Jedes Abteil ist mit Steckdose und Beleuchtung ausgestattet.

BAUKONSTRUKTION

Rohbaukonstruktion sowie Dachkonstruktion in Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk).

TV / INTERNET

Erschliessung der Liegenschaft über das Glasfasernetz. Zimmer grosszügig ausgestattet mit TV und Multimedia Anschluss.

HEIZUNG

Das Haus verfügt über eine Gasheizung. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Raumthermostaten je Raum.

LOGGIEN

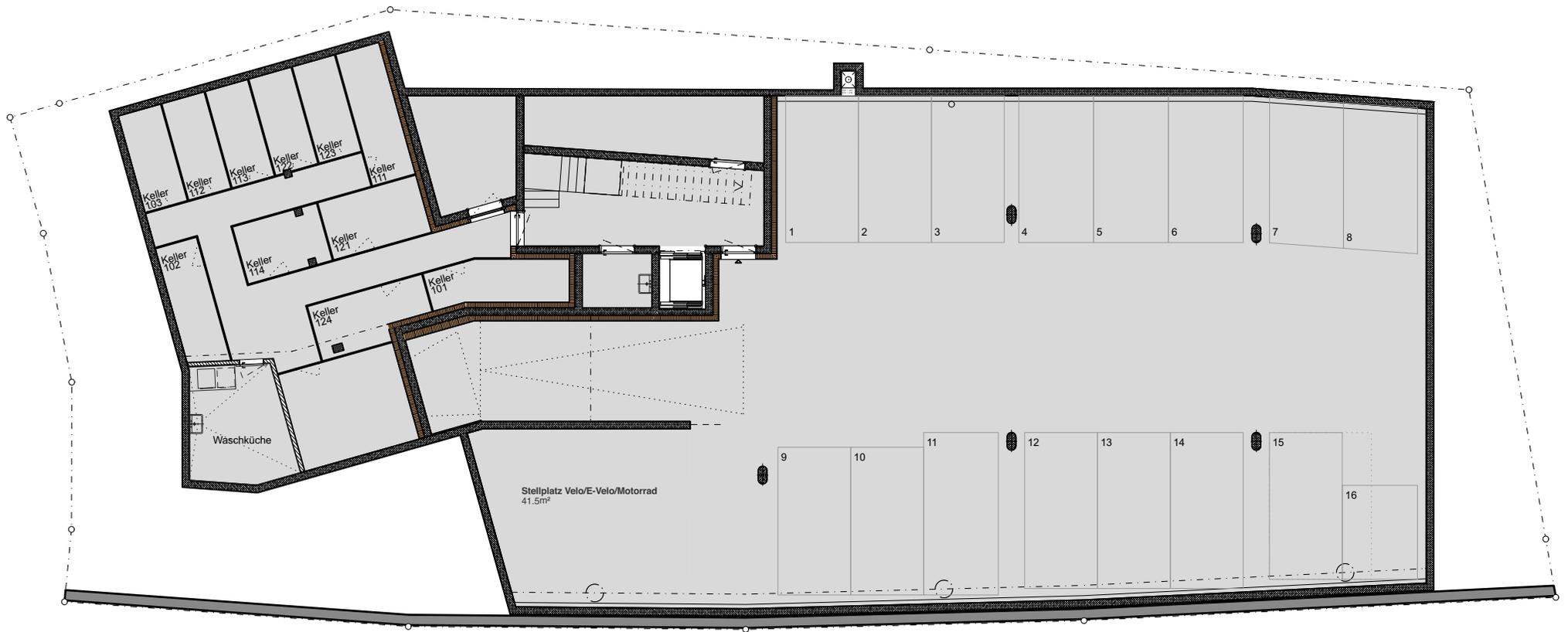
Grosszügige Loggien mit Aussenvorhängen als Sonnen- und Sichtschutz. Belag aus Betonplatten. Deckenaufbauleuchte und Steckdose ist vorhanden.

LÜFTUNG

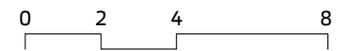
Küchen mit Umluft. Nasszellen mit Abluftventilator, welcher selbstständig beim betätigen des Lichtschalters angeht.

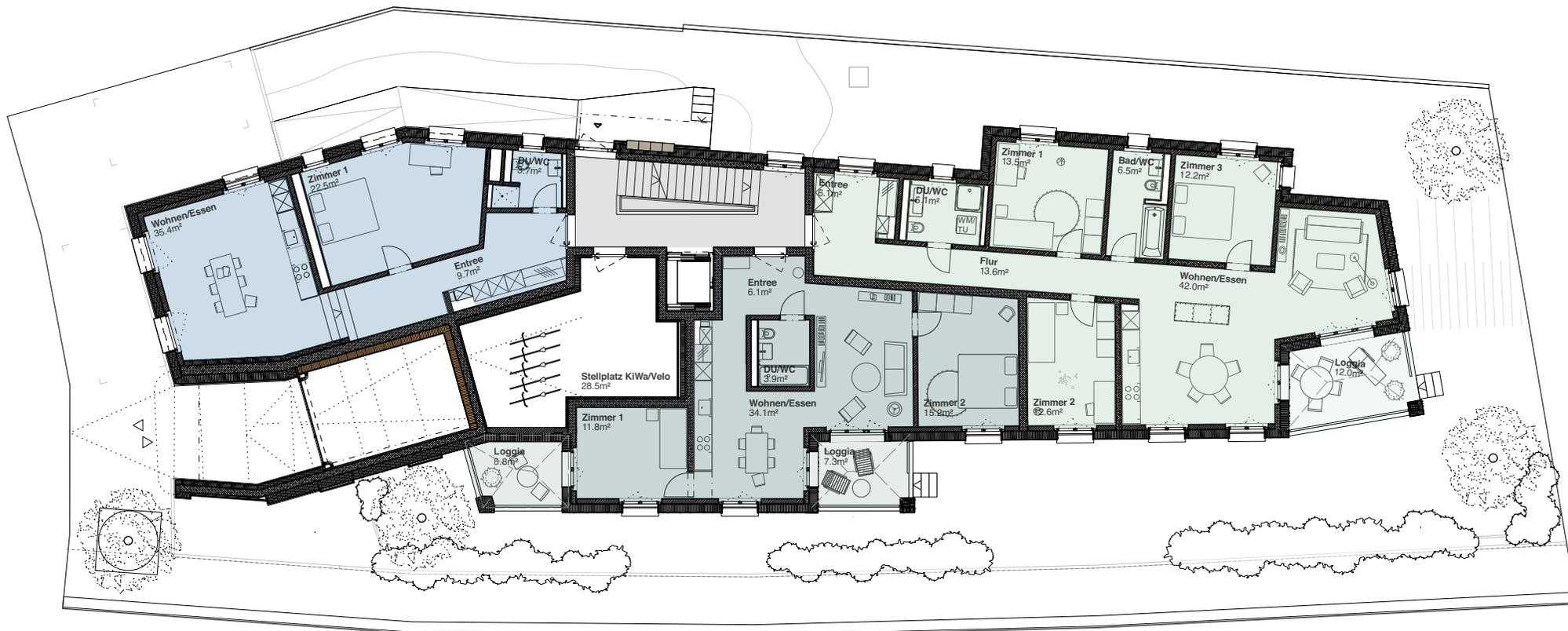
AUFZUGSANLAGE

Ein Personenlift mit rollstuhlgängiger Kabine (Nutzlast 630kg)



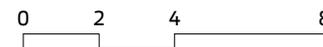
PARKEBENE

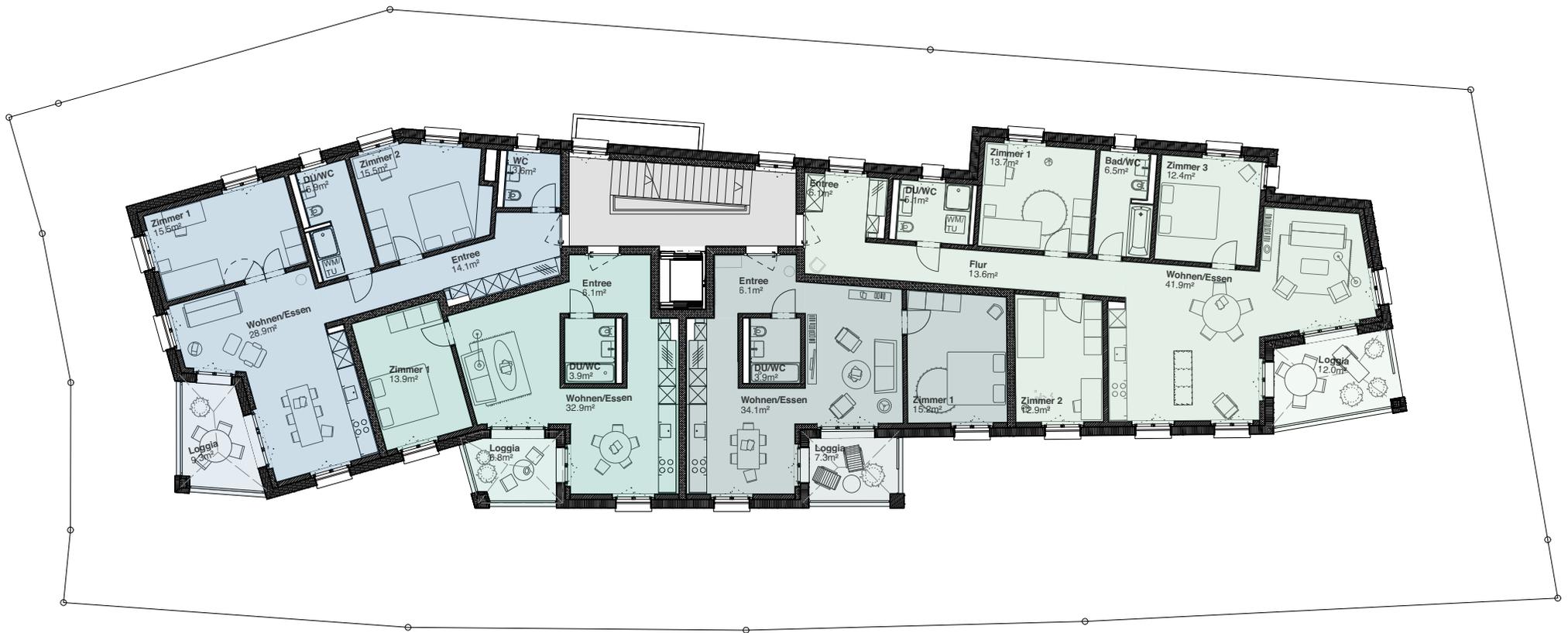




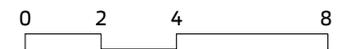
ERDGESCHOSS

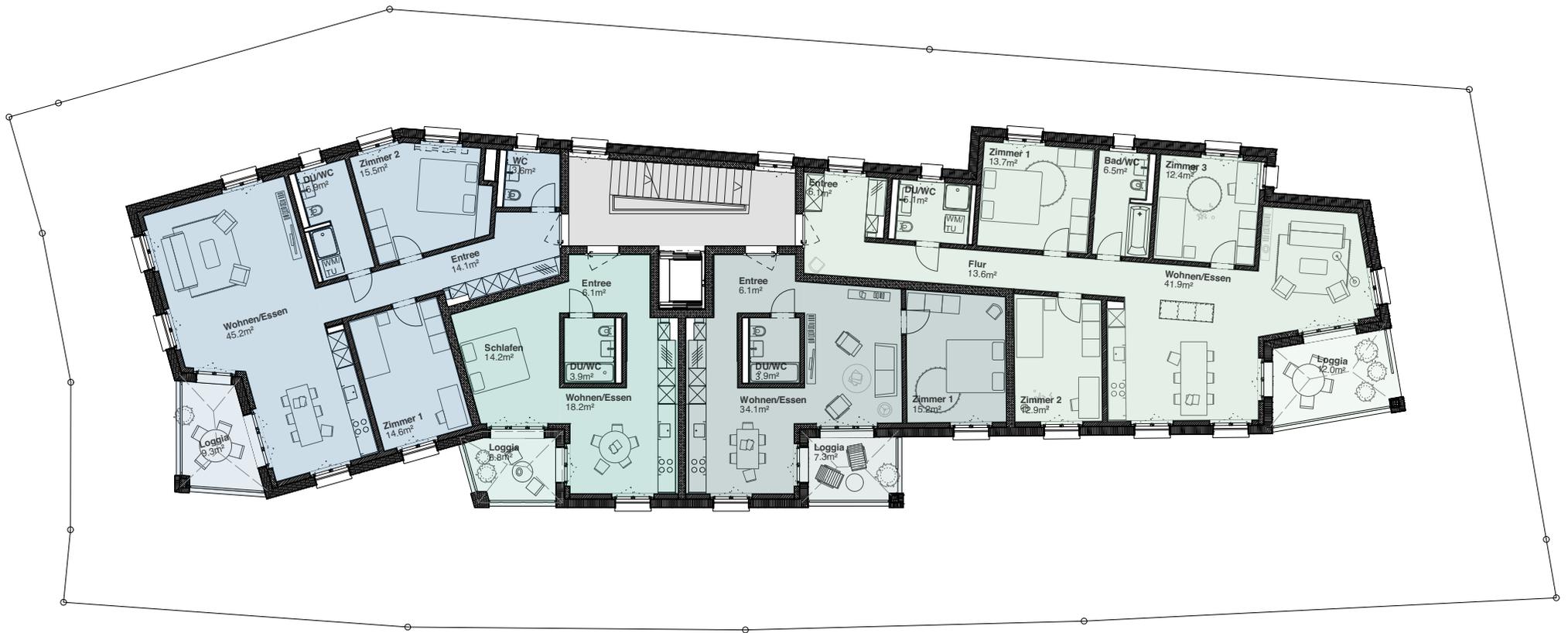
WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN





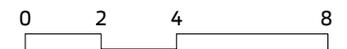
1. OBERGESCHOSS

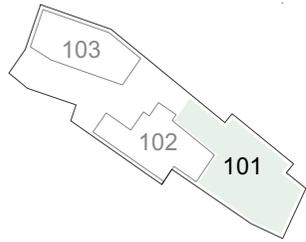




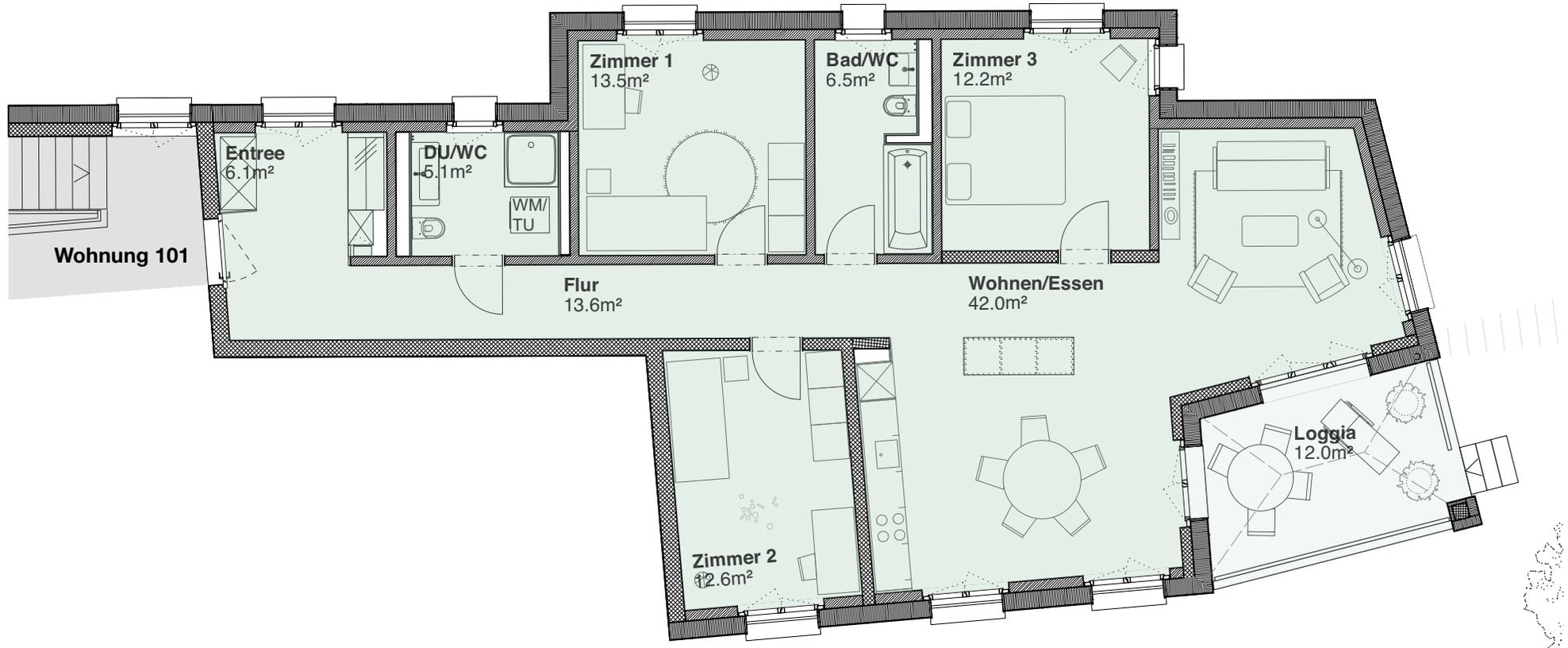
2. OBERGESCHOSS

WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN

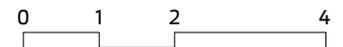


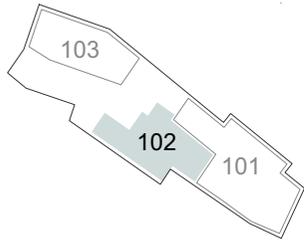


Erdgeschoss

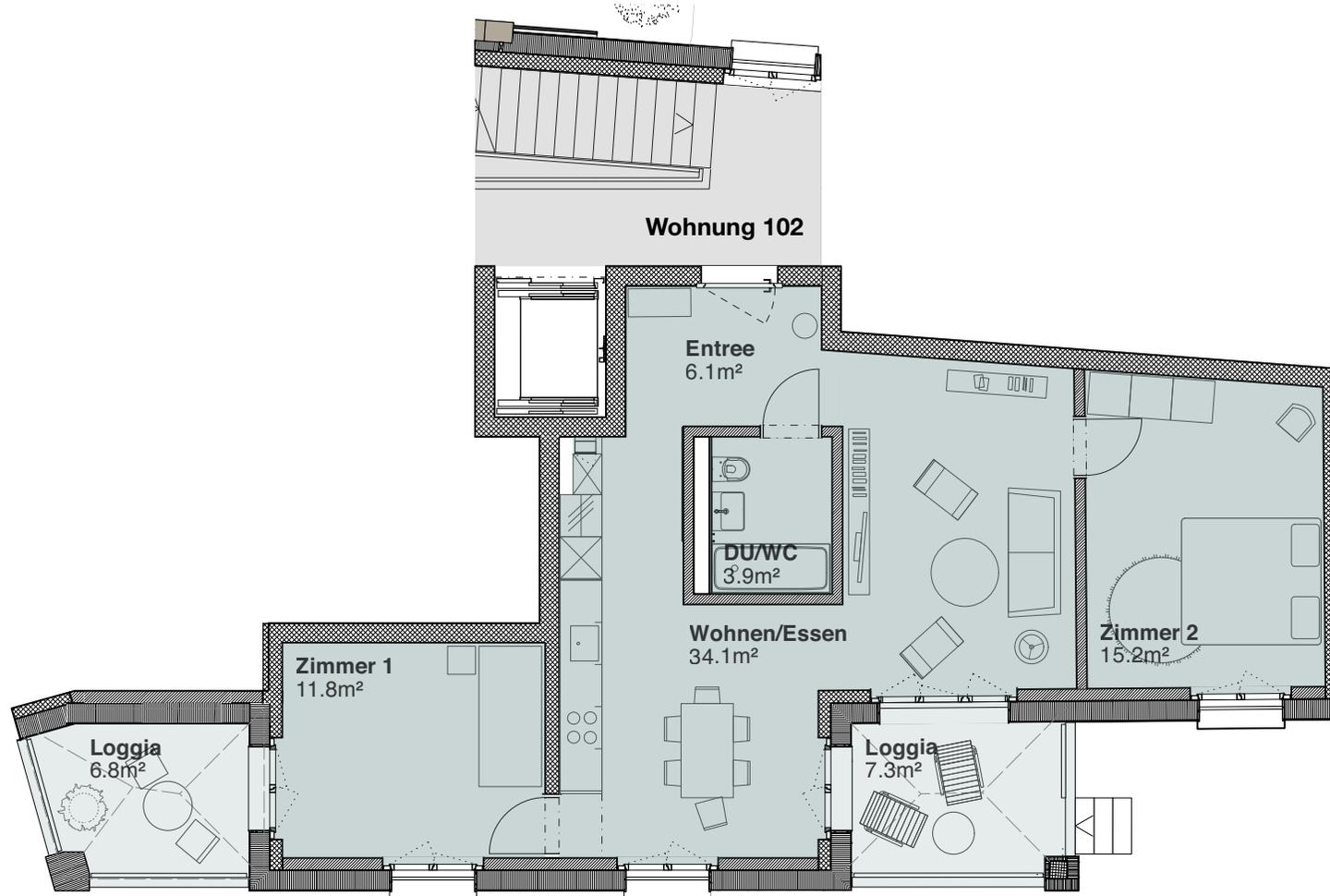


WOHNUNG 101 | 4.5 ZI.-WHG. | NGF 112.0m²



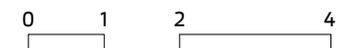


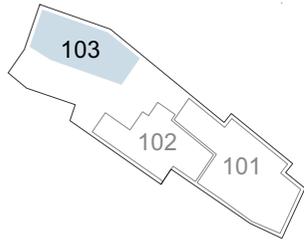
Erdgeschoss



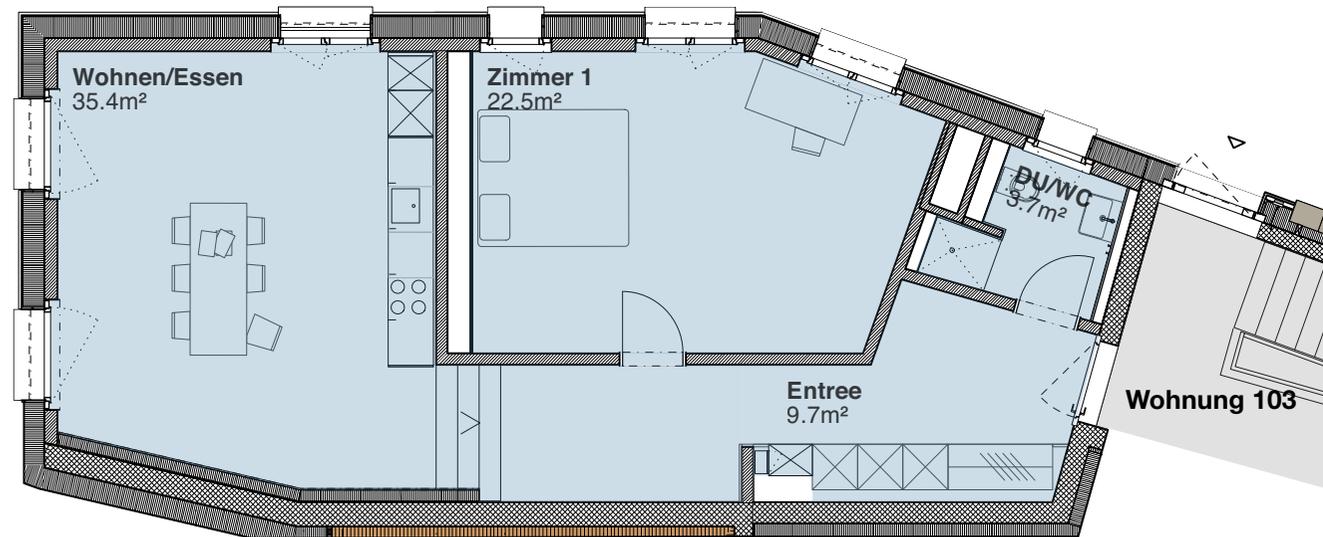
WOHNUNG 102 | 3.5 ZI.-WHG. | NGF 71.1m²

WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN

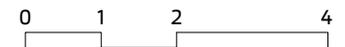


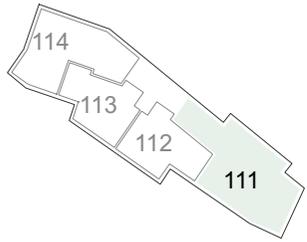


Erdgeschoss



WOHNUNG 103 | 2 ZI.-WHG. | NGF 71.3m²



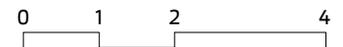


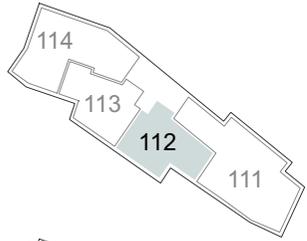
1. Obergeschoss



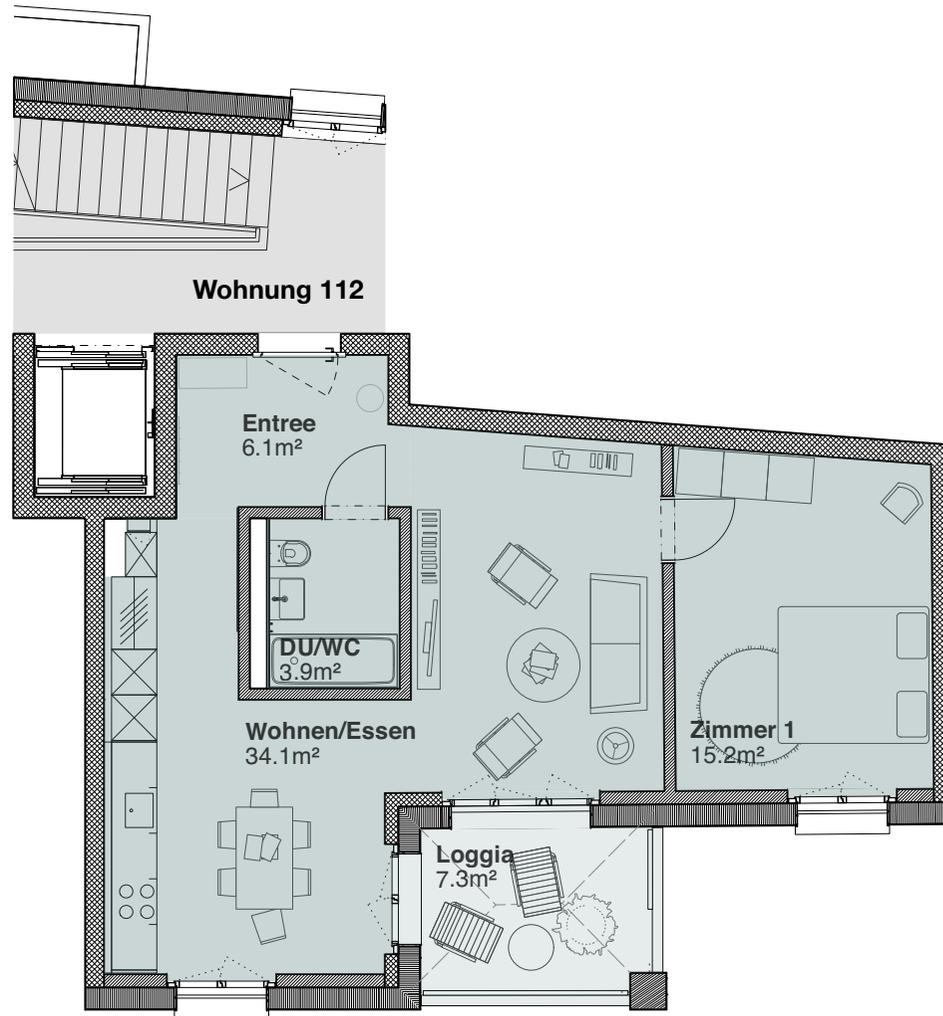
WOHNUNG 111 | 4.5 ZI.-WHG. | NGF 112.2m²

WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN

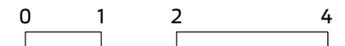


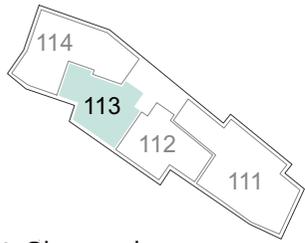


1. Obergeschoss

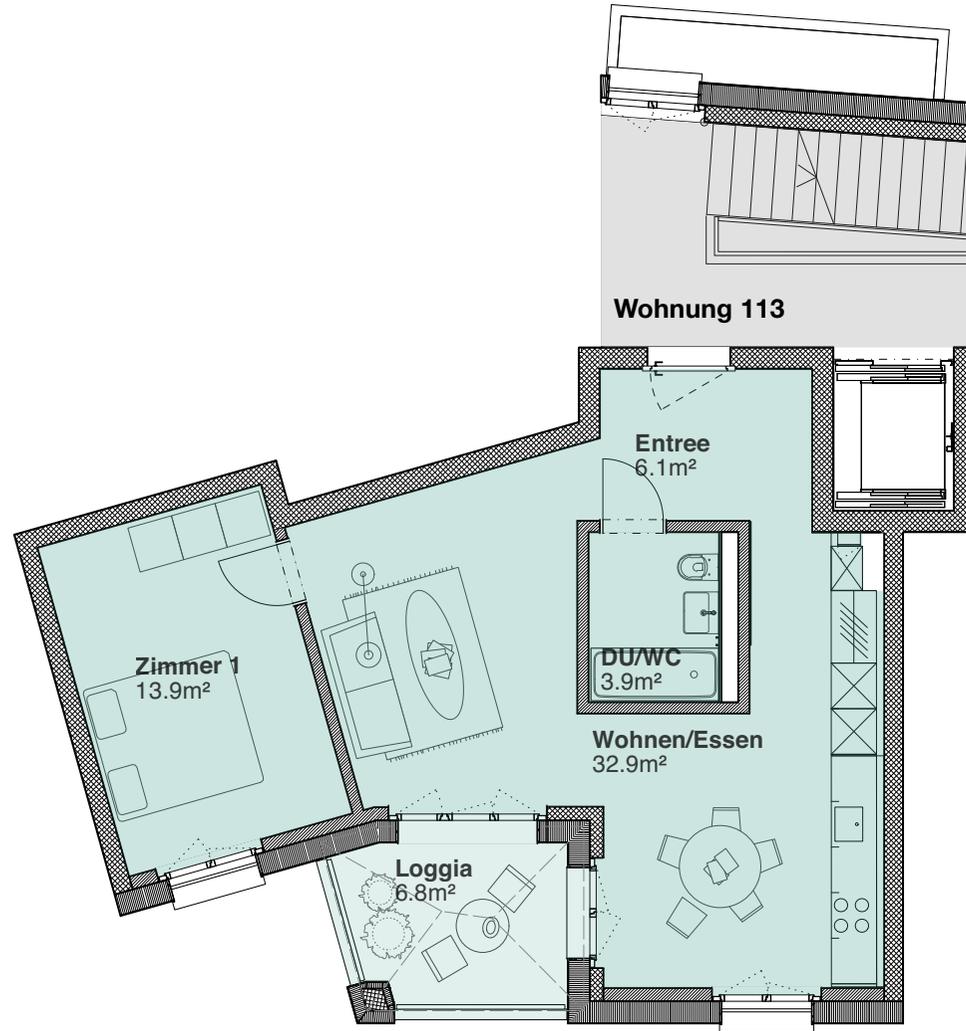


WOHNUNG 112 | 2.5 ZI.-WHG. | NGF 59.3m²



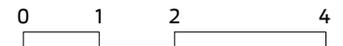


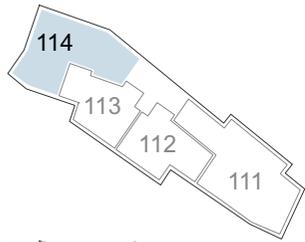
1. Obergeschoss



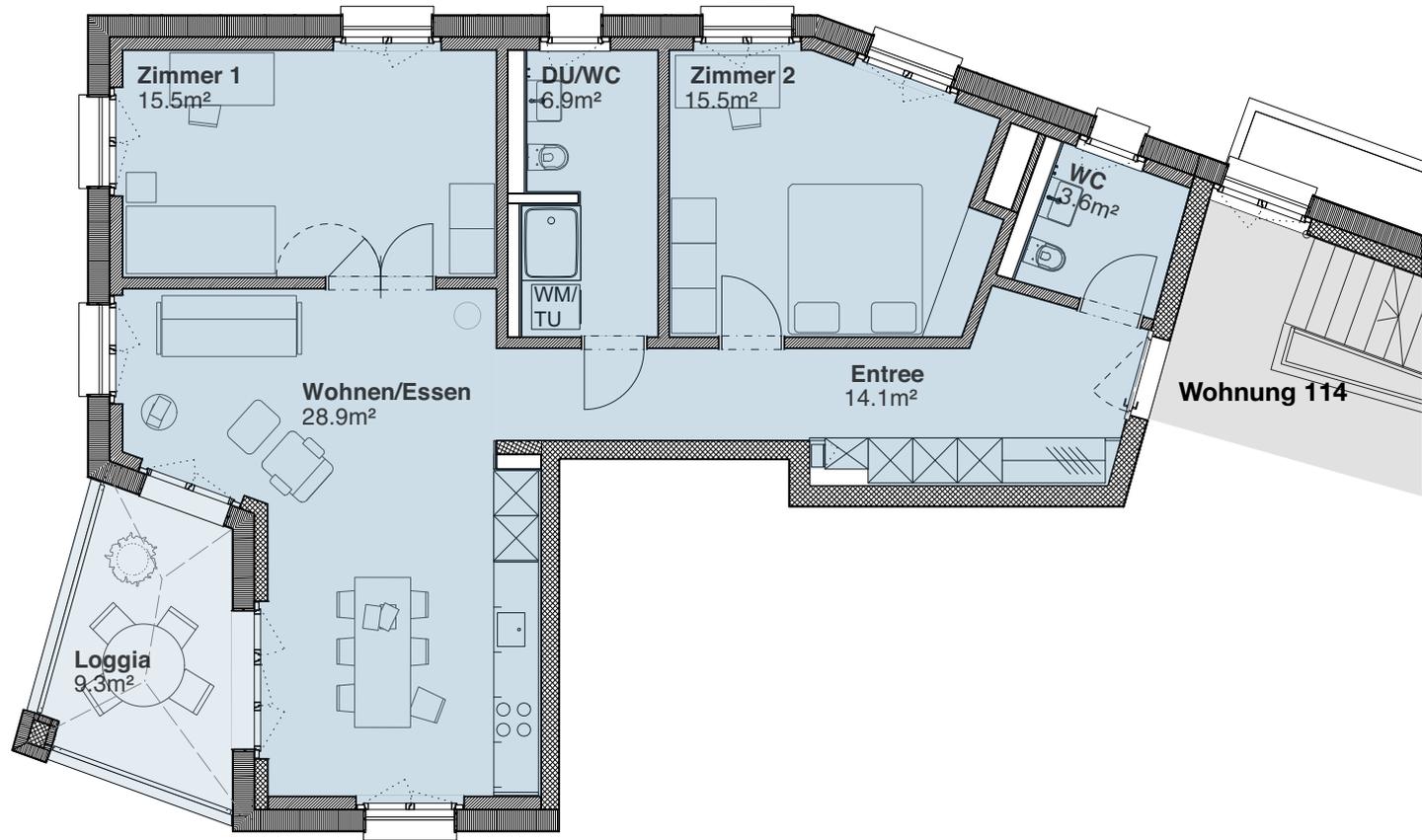
WOHNUNG 113 | 2.5 ZI.-WHG. | NGF 56.8m²

WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN

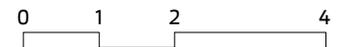


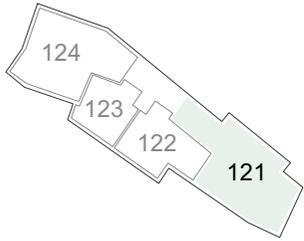


1. Obergeschoss



WOHNUNG 114 | 3.5 ZI.-WHG. | NGF 84.4m²



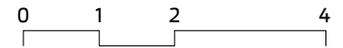


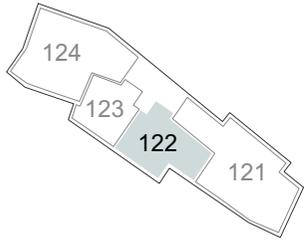
2. Obergeschoss



WOHNUNG 121 | 4.5 ZI.-WHG. | NGF 112.2m²

WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN

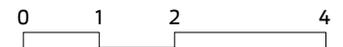


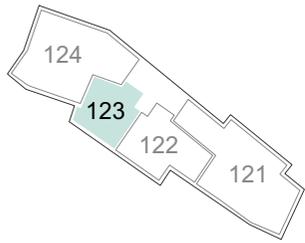


2. Obergeschoss

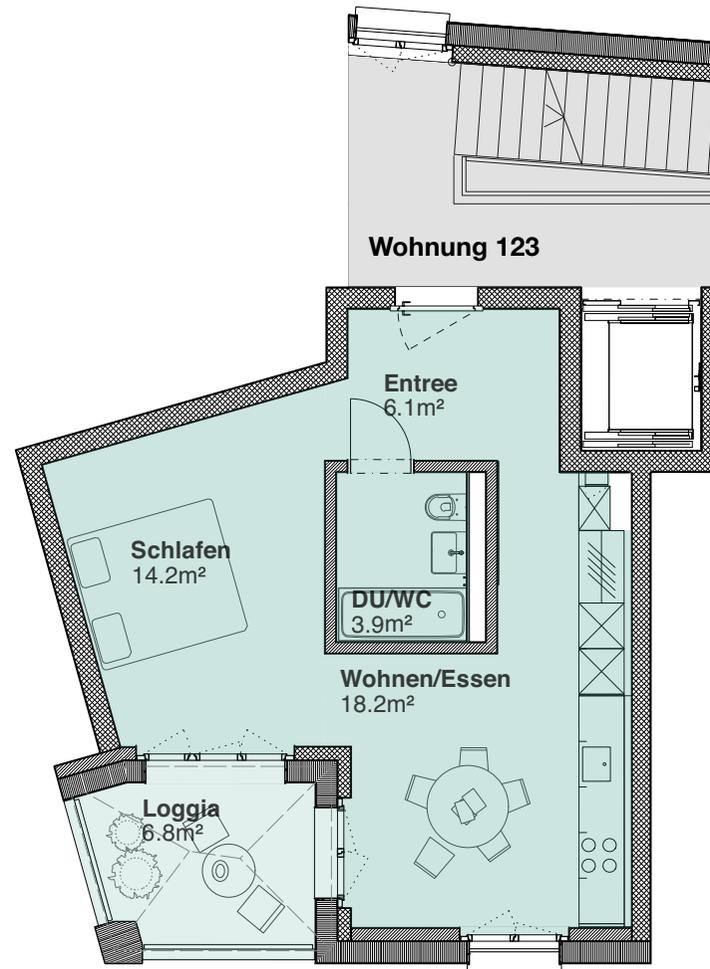


WOHNUNG 122 | 2.5 ZI.-WHG. | NGF 59.3m²



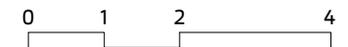


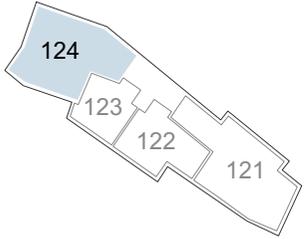
2. Obergeschoss



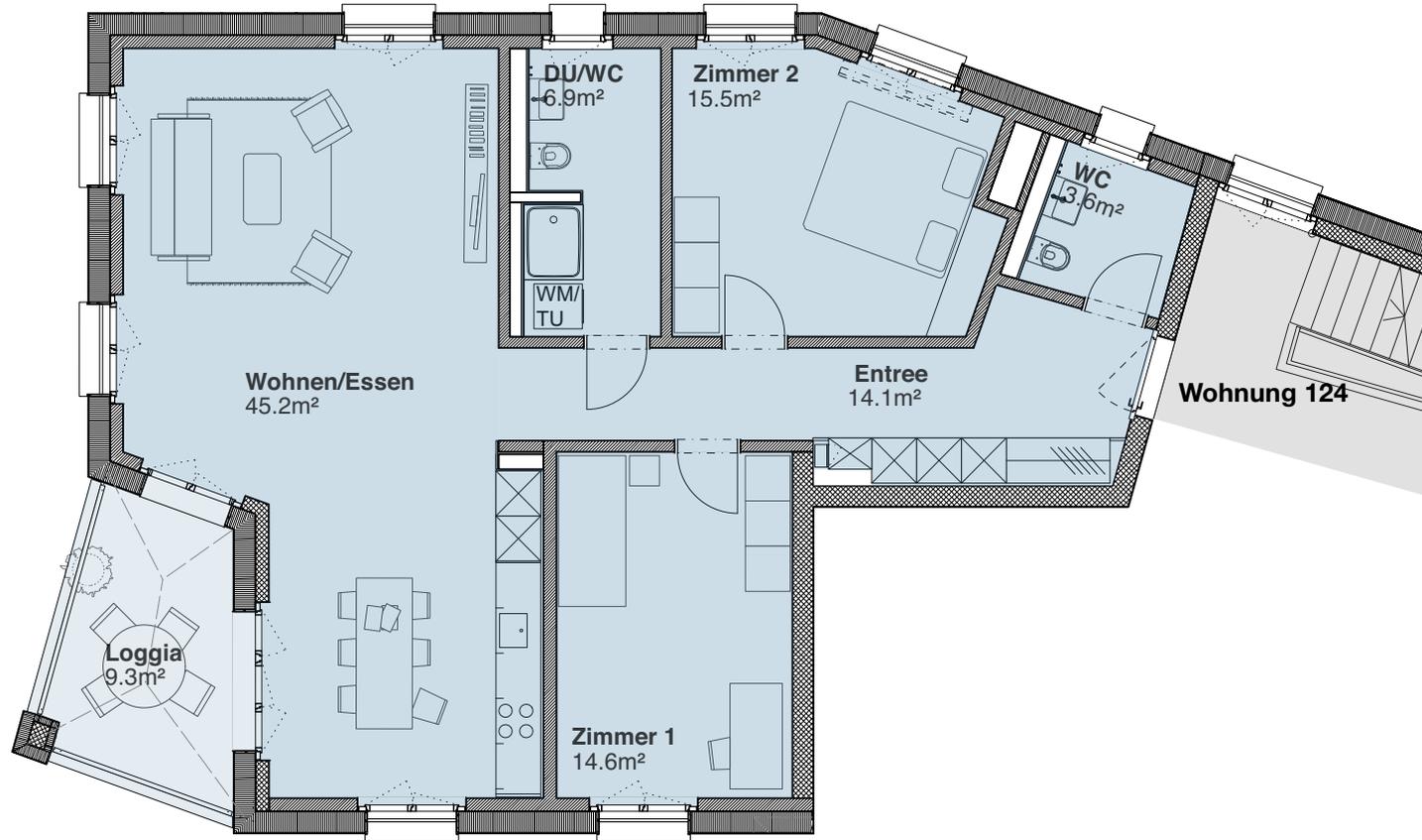
WOHNUNG 123 | 1.5 ZI.-WHG. | NGF 42.4m²

WOHNEN AM GIESSEN IN WEINFELDEN

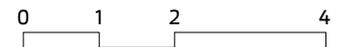




2. Obergeschoss



WOHNUNG 124 | 3.5 ZI.-WHG. | NGF 99.8m²



Mietzinse für Erstvermietung
Felsenstrasse 7, 8570 Weinfelden

	Whg Nr.		NGF	Netto	HKNK	Brutto	Bemerkungen		
	R4	Zi	m2	Mietzins	akonto				
Whg	101	4.5	112.0	1'905	250	2'155	WM/TU in Whg	DU / WC	Bad / WC
Whg	102	3.5	71.1	1'270	160	1'430	2 Balkone	DU / WC	
Whg/Atelier	103	2	71.3	1'190	160	1'350	kein Balkon	DU / WC	
Whg	111	4.5	112.2	1'920	250	2'170	WM/TU in Whg	DU / WC	Bad / WC
Whg	112	2.5	59.3	1'160	135	1'295		DU / WC	
Whg	113	2.5	56.8	1'110	130	1'240		DU / WC	
Whg	114	3.5	84.4	1'485	190	1'675	WM/TU in Whg	DU / WC	Gäste-WC
Whg	121	4.5	112.2	1'950	250	2'200	WM/TU in Whg	DU / WC	Bad / WC
Whg	122	2.5	59.3	1'180	135	1'315		DU / WC	
Whg	123	1.5	42.4	835	100	935		DU / WC	
Whg	124	3.5	99.8	1'755	225	1'980	WM/TU in Whg	DU / WC	Gäste-WC
TG	700	TG Platz	13	125					

Bezug Frühjahr 2022