



# VENTHURA

Weinfelden



6 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN  
THURFELDSTRASSE 34

[www.venthura-weinfelden.ch](http://www.venthura-weinfelden.ch)



PROJEKT	4 - 9
MAKROLAGE	10 + 11
MIKROLAGE	12 + 13
GRUNDRISSE	14 - 21
ERDGESCHOSS	14 + 15
OBERGESCHOSS	16 + 17
ATTIKAGESCHOSS	18 + 19
UNTERGESCHOSS	20 + 21
KURZBAUBESCHRIEB	22 + 23

# PROJEKT

Das Haus fügt sich harmonisch in seine Umgebung ein.

Geschickt, das Spiel mit Schrägen und Geraden. Das Haus mit nur sechs Wohnungen fügt sich so harmonisch in seine Umgebung ein. Ein elegantes Haus mit eigenständigem Charakter, dessen Erscheinung doch starken Bezug auf die (ehemaligen) Bauernhäuser in der Nachbarschaft nimmt.

Mit den originellen Grundrissen ordnen Sauter Schmid Architekten jedem Geschoss zwei Wohnungen zu. Ein Konzept, das mit seiner Logik im Erdgeschoss genauso überzeugt wie im Obergeschoss und unter dem Stehfalzdach.

360° Tour



Visualisierung:  
3½-Zimmer-Attika-Wohnung →

Ein elegantes Haus mit  
eigenständigem Charakter ↓





← Sei es auf der Terrasse oder dem Sitzplatz,  
der ruhige Aussenbereich lädt zum geniessen ein.

↓ Visualisierung 5½-Zimmer-Wohnung Erdgeschoss:  
Originelle Grundrisse für maximale Privatsphäre.

Die zwei hellen Attika-Wohnungen verfügen über jeweils 3½ Zimmer; im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind es je eine Wohnung mit 4½ und mit 5½ Zimmern. Raumhohe Fenster schaffen in jeder Wohnung einen schwellenlosen Übergang vom Koch- und Wohnbereich, hinaus auf den Sitzplatz oder die Terrasse.

Die Räume sind dank Fensterfronten lichtdurchflutet. Jede Wohnung zählt zwei Badezimmer, eines mit Dusche, das andere mit Badewanne. Zudem nutzt jede Wohnpartei einen Waschturm in der eigenen Wohnung.

Die Tiefgarage im Untergeschoss bietet Platz für 12 Autos, Fahrräder und einen Abstellplatz für Kinderwägen. Von dort erreicht der Lift alle Wohngeschosse und hält gleich neben der Wohnungstür. 🚗





↑ *Visualisierung 4½-Zimmer-Wohnung Obergeschoss*

← *Visualisierung 3½-Zimmer-Attika-Wohnung:  
Lichtdurchflutete Räume dank Dachfenster und Fensterfronten.*

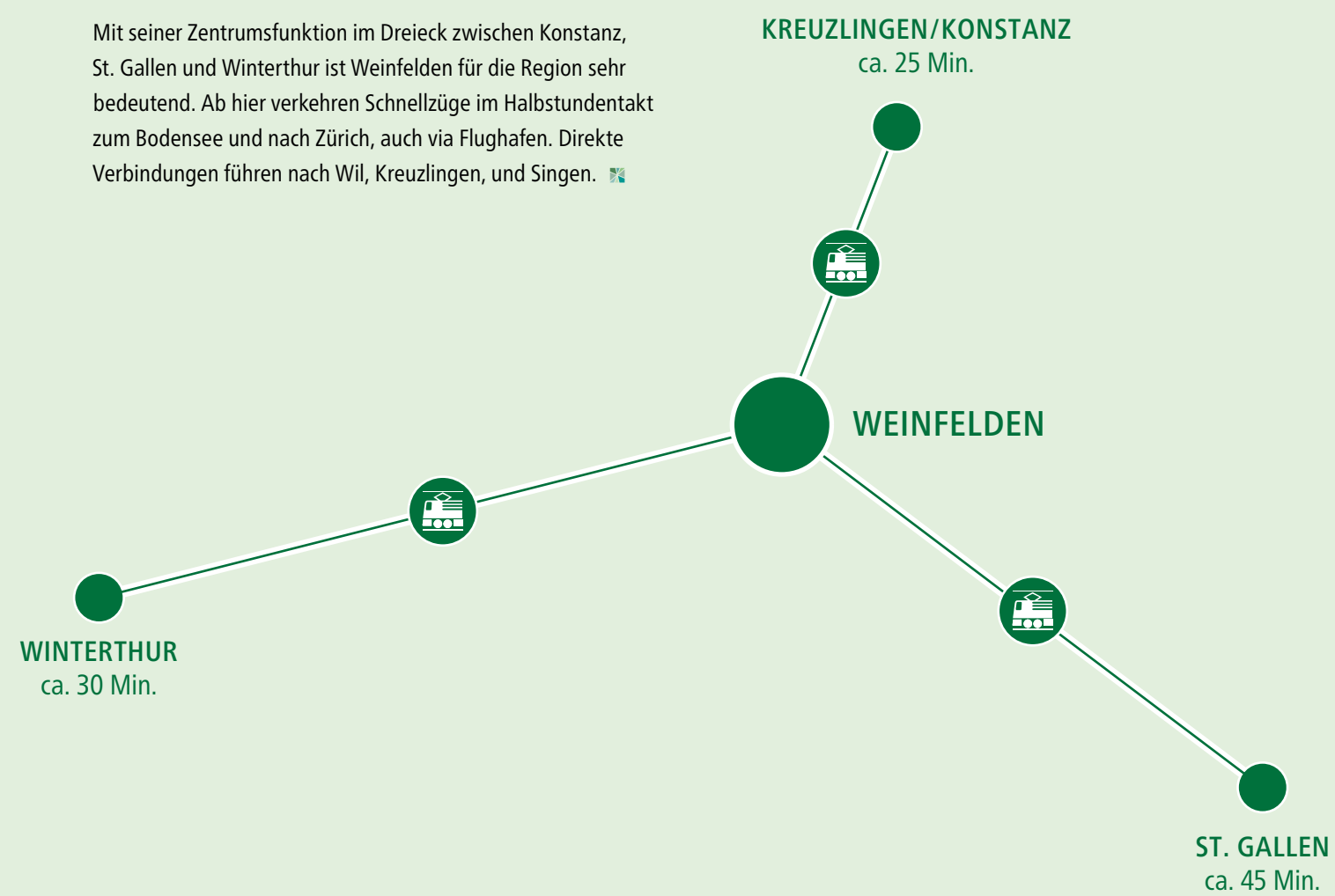


*360° Tour*

# MAKROLAGE

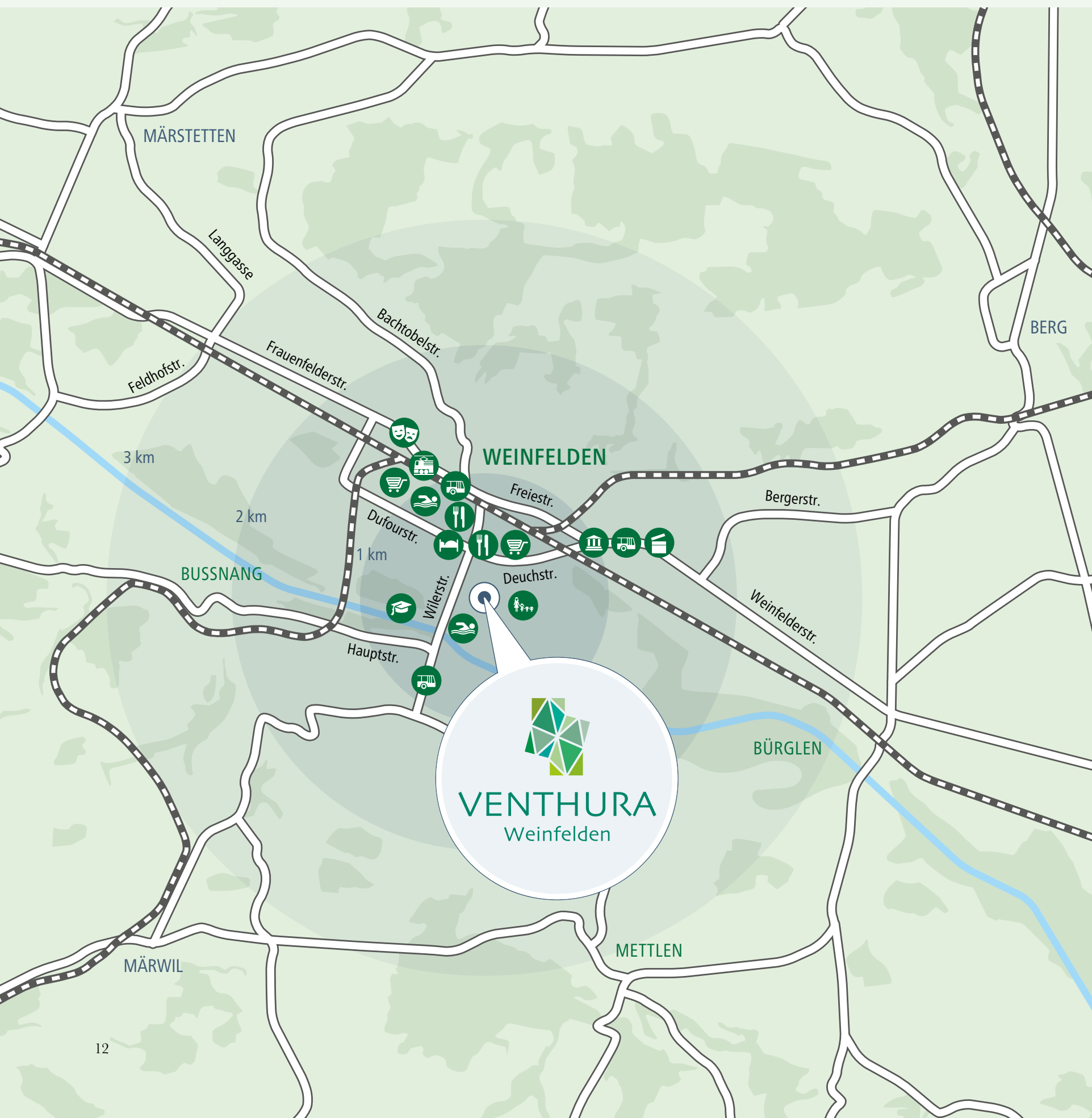
Weinfelden hat für die Region eine Zentrumsfunktion.

Mit seiner Zentrumsfunktion im Dreieck zwischen Konstanz, St. Gallen und Winterthur ist Weinfelden für die Region sehr bedeutend. Ab hier verkehren Schnellzüge im Halbstundentakt zum Bodensee und nach Zürich, auch via Flughafen. Direkte Verbindungen führen nach Wil, Kreuzlingen, und Singen. 🚆



# MIKROLAGE

Als Stadt hat Weinfelden eine angenehm überschaubare Grösse.



*Bahnhof Weinfelden – Schnellzüge im Halbstundentakt*





*Weinfelden – kultureller Hotspot*





*Weinfelden – Kleine Stadt, starke Anziehungskraft*





- 

**Schulen** – Von Kindergarten bis zur Sekundarschule deckt Weinfelden das Angebot vollständig ab. Der Kanton Thurgau betreibt hier zudem mehrere Berufsschulzentren, das Gewerbliche Bildungszentrum, das Bildungszentrum Wirtschaft und das Bildungszentrum Gesundheit und Soziales.
- 

**Kultur** – Dank dem Theaterhaus Thurgau, der Theater- und Konzertgesellschaft und dem beliebten Kino ist Weinfelden ein kultureller Hotspot für den Kanton Thurgau und noch weit darüber hinaus.
- 

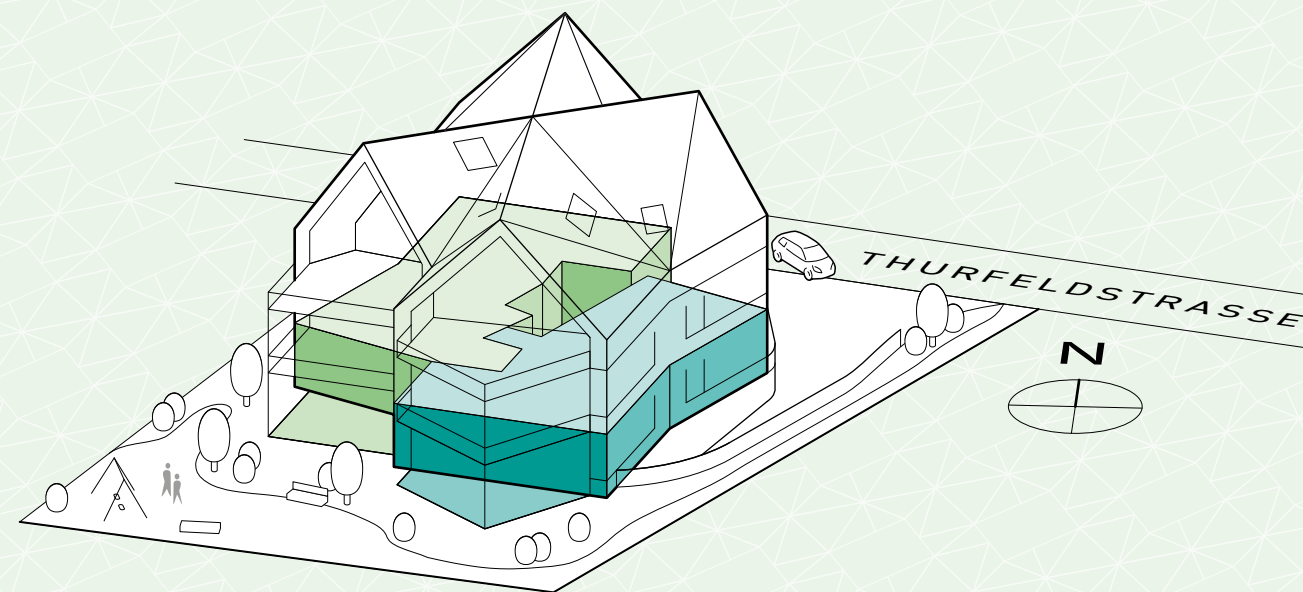
**Einkaufen** – Kleine Stadt, starke Anziehungskraft. Für eine grosse Region hat Weinfelden Zentrumsfunktion. Entsprechend breit aufgestellt sind die Anbieter für Einkäufe des täglichen Bedarfs. Ebenso präsent sind in der Stadt und in der nahen Region spezialisierte Dienstleister und Fachgeschäfte.
- 

**Gastronomie** – In und um Weinfelden ist das Angebot vielfältig und die Auswahl gross. Restaurants bieten eine vielfältige Palette an, die auch gehobenen Ansprüchen gerne gerecht wird und für die sich ein Abstecher in die Region Weinfelden immer lohnt.
- 

**Freizeit** – Entlang von Rebbergen, Wiesen und Wäldern am Ottenberg und durch geschützte Landschaften an der Thur flanieren Wanderer und Spaziergänger besonders gerne.
- 

**Sport** – Bei Weinfelden kreuzen sich zahlreiche nationale und regionale Radrouten, wie etwa die Ostschweizer Wein-Route. Weinfelden selber pflegt mit Sportanlagen wie Freibad, Hallenbad, Tennishalle sowie Eis- und Curlinghalle eine Infrastruktur, die kaum Wünsche offen lässt. Im nahen Erlen finden Golferinnen und Golfer in idyllischer Landschaft eine 18-Loch-Anlage und eine Driving Range mit vierzig Abschlagplätzen. 🏌️

# ERDGESCHOSS



**WOHNUNG 2** 5½-ZIMMER

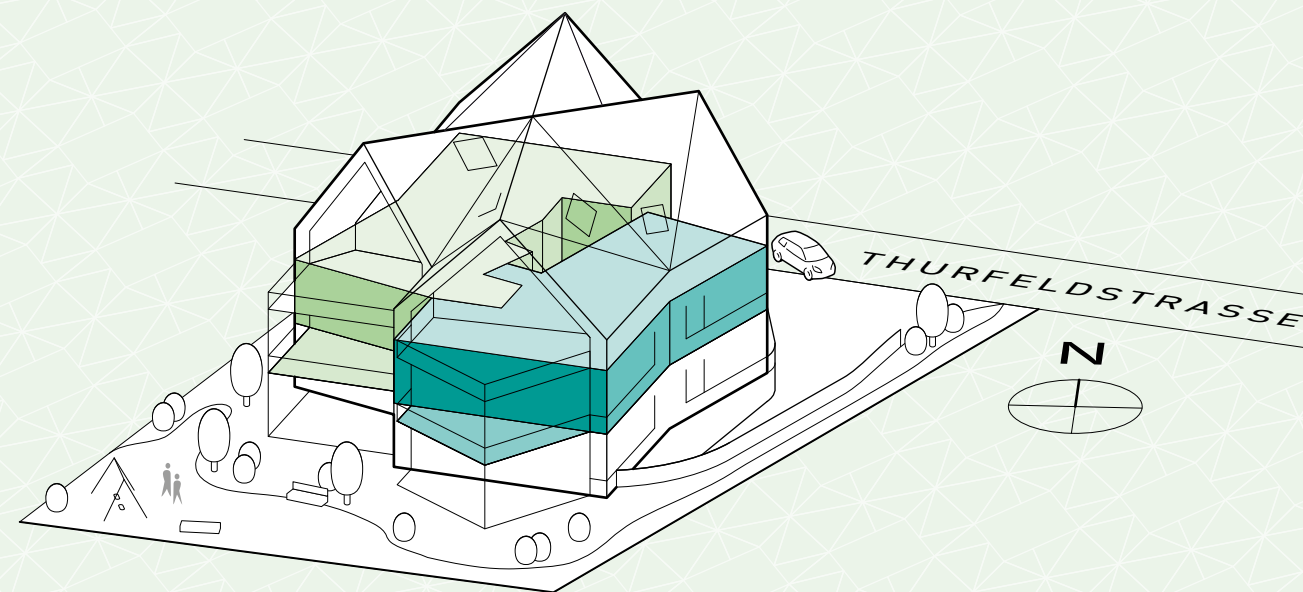
Bruttowohnfläche	134.0 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	129.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	30.2 m <sup>2</sup>
Keller	11.2 m <sup>2</sup>

**WOHNUNG 1** 4½-ZIMMER

Bruttowohnfläche	117.0 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	113.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	27.3 m <sup>2</sup>
Keller	10.1 m <sup>2</sup>



# OBERGESCHOSS



**WOHNUNG 4** 5 1/2-ZIMMER

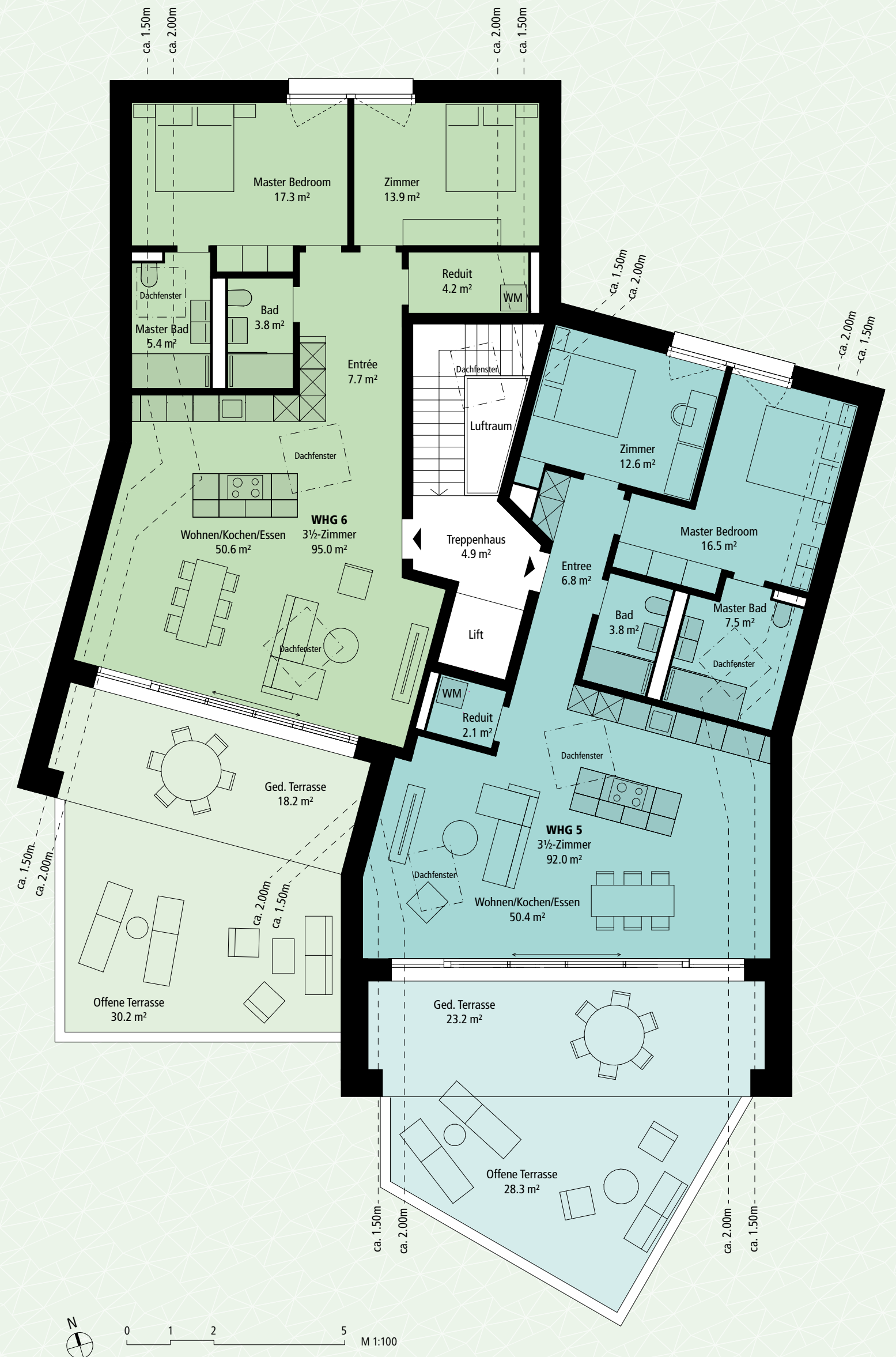
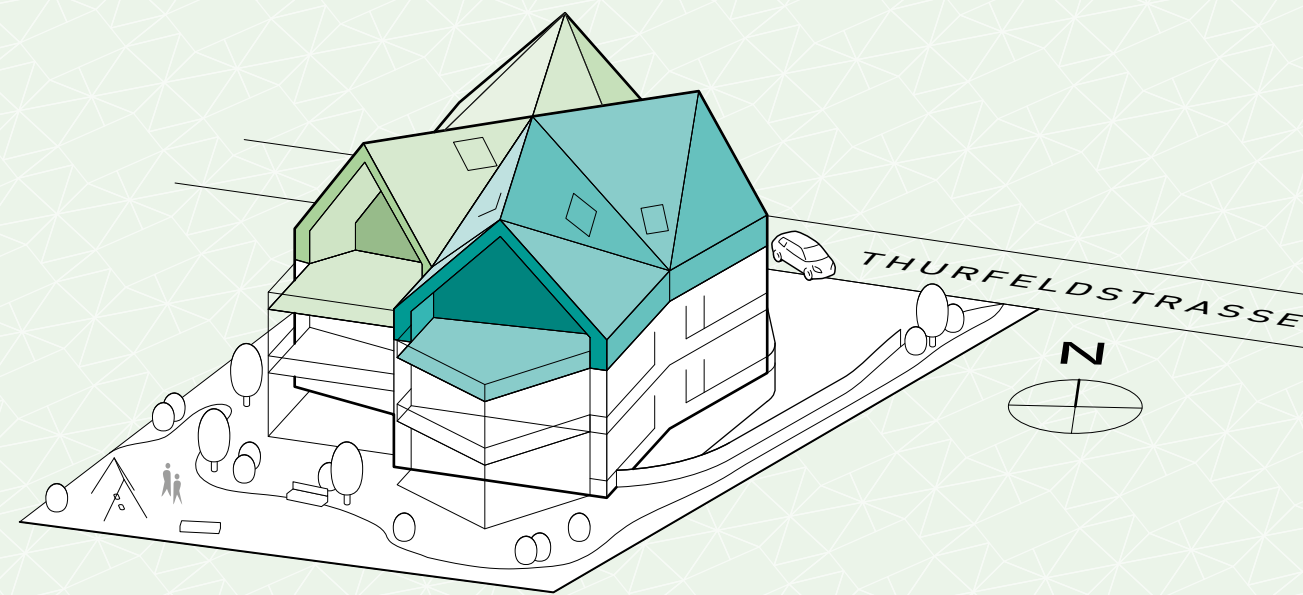
Bruttowohnfläche	134.0 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	129.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	30.2 m <sup>2</sup>
Keller	11.5 m <sup>2</sup>

**WOHNUNG 3** 4 1/2-ZIMMER

Bruttowohnfläche	117.0 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	113.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	27.3 m <sup>2</sup>
Keller	10.9 m <sup>2</sup>



# ATTIKAGESCHOSS



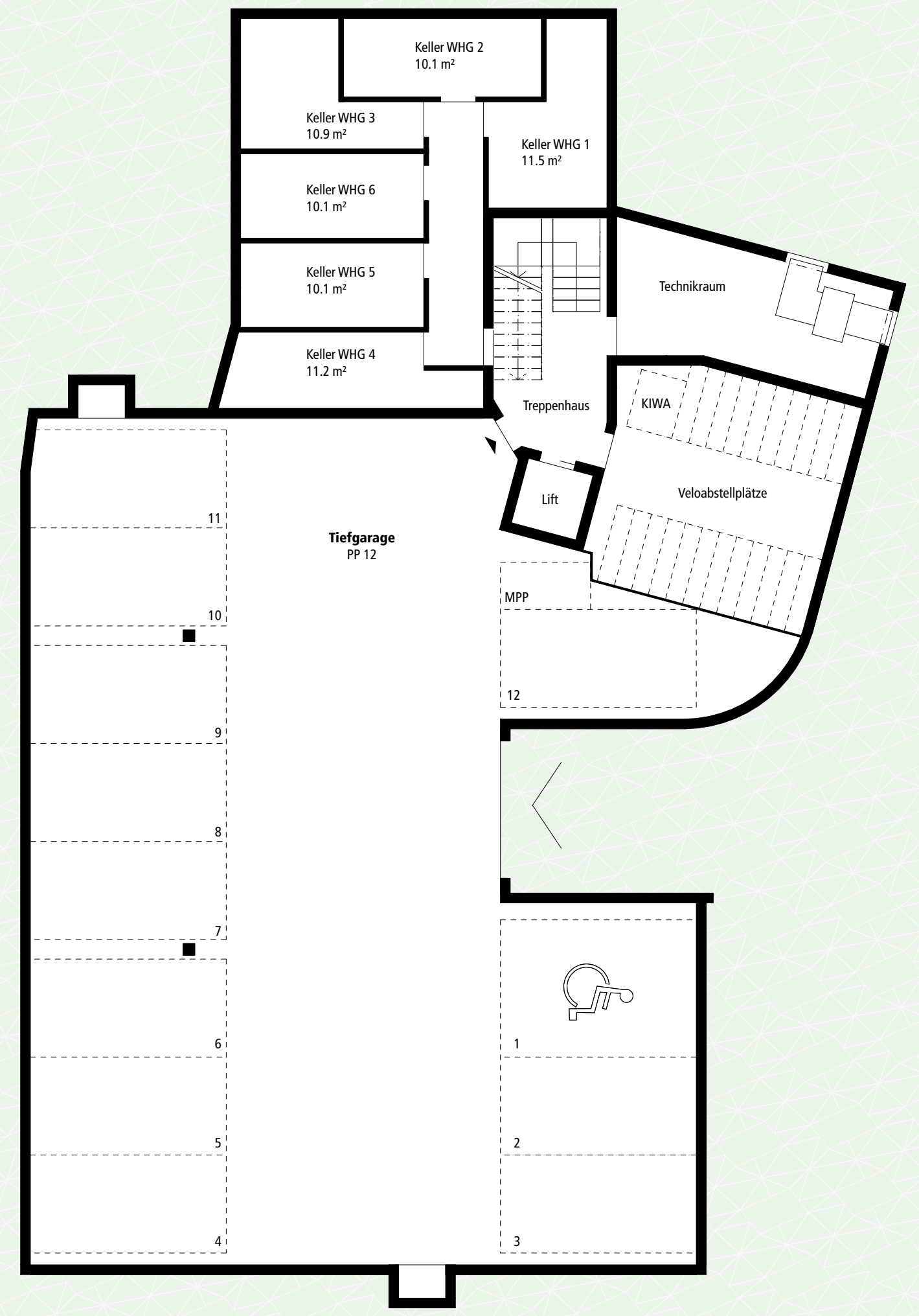
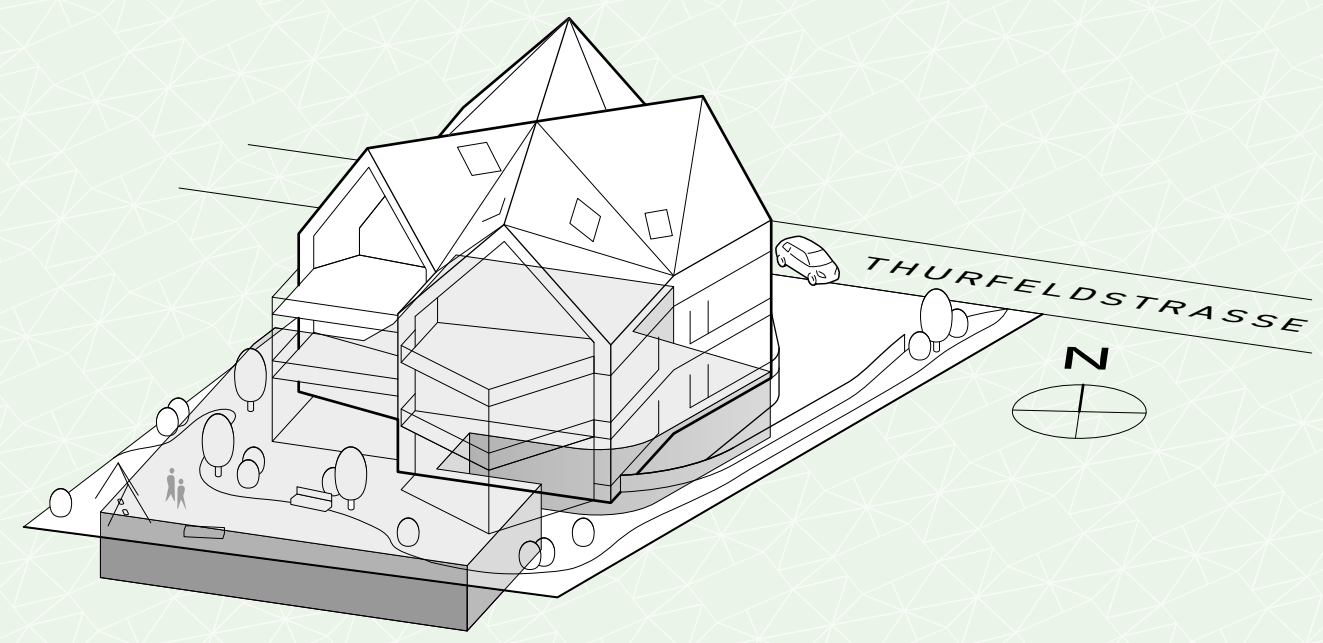
**WOHNUNG 6** 3 1/2-ZIMMER

Bruttowohnfläche	99.5 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	95.0 m <sup>2</sup>
Terrasse offen / gedeckt	30.2 / 18.2 m <sup>2</sup>
Keller	10.1 m <sup>2</sup>

**WOHNUNG 5** 3 1/2-ZIMMER

Bruttowohnfläche	98.0 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	92.0 m <sup>2</sup>
Terrasse offen / gedeckt	28.3 / 23.2 m <sup>2</sup>
Keller	10.1 m <sup>2</sup>

# UNTERGESCHOSS



## MATERIALISIERUNG

Das äussere Erscheinungsbild ist durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept definiert. Das Konzept des Architekten definiert z.B. die Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen, Geländer, Sonnenschutzeinrichtung, Dächer sowie des Treppenhauses und des Untergeschosses.

## STAHLBETON- UND MAURERARBEITEN

Ausführung der Stahlbetonarbeiten in Ortbeton. Betonqualität und Stärken (inkl. Armierung) nach Angaben des Bauingenieurs. Treppenläufe vorfabriziert oder Ortbeton. Die Wände der Tiefgarage und Garageneinfahrt sowie die Wände und Decken des Treppenhauses werden in Sichtbeton ausgeführt. Abdichtung sämtlicher Arbeitsfugen und Bindstellen nach Angaben Abdichtungskonzept Bauingenieur. Wohnungstrennwände in Ortbeton. Aussen- und Innenwände in Backstein/Beton/Kalksandstein nach Angabe Bauingenieur.

## FASSADEN UND GELÄNDER

Hinterlüftetes Fassadensystem mit mineralischer Dämmung, Windschutzpapier und vertikaler Holzverkleidung. Der Sockel im Erdgeschoss wird mit Glasfaserbetonelementen ausgeführt. Alle Terrassen sind mit einbrennlackierten oder verzinkten Metallgeländern ausgestattet. Alle Farben und Oberflächen gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Architekt.

## DÄCHER UND DICHTUNGEN

Giebedächer als Warmdach mit gedämmter Holzkonstruktion und Unterdach. Hinterlüftungsebene sowie Eindeckung mit Kantblech-Eindeckung. In den Dachwohnungen werden die Dachuntersichten aus 3-Schicht-Platten aus Fichte/Tanne weiss lasiert und bleiben im Aussenraum sichtbar. Abdichtung der Tiefgaragendecke mit 2-lagiger Abdichtung. Abdichtung der Terrassen gemäss Abdichtungskonzept. Gebäudeseitige Anschlüsse wie Fensteranschlüsse mit Flüssigkunststoff abgedichtet.

## FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Fenster in Kunststoff mit äusserer Aluminiumabdeckung. Dreifach Isolierverglasung nach energetischen Erfordernissen. Erstöffnende Fenster und Fenstertüren mit Drehkippschlägen, ansonsten Drehbeschlägen, ausser bei Festverglasungen. Wo gemäss Plänen vorgesehen Zugang zu Terrassen mit Hebe-/Schiebetüren und Schiebebrüstungsfenster bei Fensterbändern. Elektrisch betriebene Rafflamellenstoren bei allen Fenstern. Es sind folgende Markisen bei Terrassen vorgesehen:

**Wohnungen 1 / 2, Erdgeschoss**

- Ausstellmarkise (Breite ca. 4.5 m)

**Wohnungen 3 / 4, 1. Obergeschoss**

- Senkrechtmarkise mit Seilabspannung (ca. Öffnungsbreite)

## TÜREN UND TORE

Hauseingangstüre aus Glas-Metall mit wärmegeprägten Aluminiumprofilen mit Dreifach-Isolierverglasung. Oberfläche einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Beschläge innen mit Drücker und aussen mit Stossgriff in Edelstahl matt gebürstet. Türschliesser und elektrischer Türöffner. Wohnungseingangstüren aus Holzwerkstoff mit Einlagen sowie Spion, KABA-Ausschnitt und Dreipunktverriegelung.

Zimmertüren mit Türblättern aus Holzwerkstoff und Stahlzargen Türblatt belegt nach Kollektion Unternehmer, mit dreiseitigen Gummidichtungen. Mit Einsteckschloss, Drücker und Bartschlüssel, in WC/Bad mit WC-Rosette. Drücker und Rosetten Edelstahl matt gebürstet. Stahlzarge spritzlackiert, Farbe nach RAL-Farbkarte oder Standard weiss.

Automatisiertes Kipptor aus Metall, Oberfläche feuerverzinkt oder einbrennlackiert nach Farb- und Materialkonzept. Ein- und Ausfahrt mit Grün/Rot-Ampelsystem. Pro Parkplatz ein Funk-Handsender.

## BODEN- / WAND- UND DECKENBELÄGE

Monobeton oder Hartbeton in Garagen und Kellerräumen. Schmutzschleuse im Eingangsbereich. Plattenbelag in Treppenhäusern. Die Wohnungen werden durchgehend mit hochwertigen Eichen-Parkett-Dielen der Firma Bauwerk Parkett, St. Margrethen, ausgestattet. Die definitive Auswahl der Parkett-Dielen bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material Parkett 125.00 CHF/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Brutto). Die Böden und Wände der Nasszellen werden mit Feinsteinzeugplatten des Lieferanten Plättli Ganz AG, St. Gallen, belegt (Verlegetiefe, Fugenbilder und Formate gemäss Konzept Architekt). Die definitive Auswahl der Feinsteinzeugplatten bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material Feinsteinzeugplatten CHF 60.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Brutto). Abdichtungen gemäss einschlägigen Normen. Boden Terrassen mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten (Format 60 cm x 60 cm), gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Wände der Wohnungen mit aufgezogenem Abrieb 1 mm Körnung gestrichen. Decken der Wohnungen in Weissputz Q3, Farbe weiss gerollt oder gespritzt. In den Dachwohnungen werden die Dachuntersichten aus 3-Schicht-Platten aus Fichte/Tanne weiss lasiert und bleiben im Aussenraum sichtbar.

## ELEKTROANLAGEN

Die geplanten Elektroinstallationen entsprechen einem Eigentums-Ausbaustandard. Der Grundausbau der Wohnungen ist im Elektroplan des Elektroplaners definiert. Die Käufer können den Ausbau gemäss ihren Wünschen und Vorstellungen verändern sofern technisch realisierbar und es das Bauprogramm zulässt. Die Ausführung erfolgt nach freigegebener Offerte des Elektroplaners bzw. Installateurs. Die Beleuchtung der Allgemeinräume, des Treppenhauses und der Aussenräume sowie Terrassen erfolgt gemäss Konzept des Planungsteams. Leerverrohrung in der Tiefgarage für die Nachrüstung von Elektroladestationen vorhanden.

## HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

Die Wärmezeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärme- sowie Warm- und Kaltwasserzählung erfolgen mittels individueller Zähler, die eine verbrauchsabhängige Verrechnung ermöglichen. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregulierung der Wohn- und Schlafräume. Nasszellen entweder an Zimmer/Gang angeschlossen oder eigene Raumtemperaturregulierung. Gefangene Räume und Nasszellen werden mittels dezentralen Kleinlüftern (z.B. Limodor) entlüftet. Die Tiefgarage ist natürlich oder mechanisch belüftet.

## KÜCHEN UND SANITÄRANLAGEN

Die Wohnungen verfügen über grosszügige und funktionale Küchen eines regionalen Küchenlieferanten. Die Kücheneinteilung, Anordnung und Materialisierung erfolgt gemäss Standard-Plan des Architekten oder kann von den Käufern verändert werden, sofern technisch realisierbar und es das Bauprogramm zulässt. Die Budgets der Küchen sind in Standard-Offerten des Lieferanten festgehalten.

Die definitive Auswahl der Sanitärapparate beim Lieferanten Sanitas Troesch AG, St. Gallen, bleibt den Käufern überlassen (Budget gemäss Standardofferte). Falleleitungen, Zweig- und Anschlussleitungen in Kunststoffrohren PE-Silent samt Formstücken. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm (Budget gemäss Standardofferte).

## UMGEBUNG

Rasenflächen angesät. Kiesstreifen und Rasenmäherkante entlang den Fassaden. Hauszugang mit Betonsickersteinen. Besucherparkplätze, Vorplätze und Fahrbahnen mit Betonsickersteinen oder Asphalt. Sitzplätze mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten (Format 60 cm x 60 cm) gemäss Farb- und Materialkonzept des Gartenbauers oder Landschaftsarchitekten. Liefern und Setzen von Pflanzen gemäss Umgebungskonzept des Gartenbauers oder Landschaftsarchitekten. Unterhalt Gärtner: Bewässerung bis und mit 1. Rasenschnitt als Unterhaltsarbeit. Danach Sache der jeweiligen Eigentümer.

## BEMERKUNGEN

- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Käuferschaften werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Im Kaufpreis ist eine Startsituation mit dem Käuferbetreuer zur Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung inbegriffen.

- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Planänderungen, Variantenstudien und daraus resultierende Koordinationssitzungen werden durch den Architekten oder die Fachplaner im Stundenaufwand verrechnet (135.00 CHF/h exkl. MwSt.).
- Die Mehr- und Minderkosten, die durch Änderungen entstehen, werden dem Käufer entsprechend angezeigt und verrechnet. Änderungen werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet. Auf Minderkosten werden keine Honorare oder Anschlussgebühren zurückerstattet.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, die mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Kaufpreises.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen.
- Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen, Geländer, Storen und Terrassen sind durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept definiert. Die Materialisierung im Innenraum kann im Rahmen des möglichen individuell gestaltet werden.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Die Handänderungssteuern und Grundbuchkosten übernehmen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.

## VORBEHALT

Aus diesem Prospekt können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbeschrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten. 🏠

VERKAUF & BERATUNG

 **IMMOBILIEN**<sup>®</sup>

AZ Immo AG            M 079 700 02 42  
Raphael Sidler        T 071 733 34 34  
Bahnhofstrasse 27    sr@azimmobilien.ch  
9443 Widnau            azimmobilien.ch

BAUFÜHRUNG

**digam BAU gmbh**

digam BAU gmbh  
Sonnenhaldenstrasse 9a  
8570 Weinfelden

BAUHERRSCHAFT

  
ANDREIOS

ANDREIOS AG  
Bahnhofstrasse 27  
9443 Widnau  
andreios.ch

ARCHITEKT

**SA  
SC**

Sauter Schmid Architekten GmbH  
Freiestrasse 28a  
8280 Kreuzlingen