



**STADT  
LEBEN**  
RORSCHACH

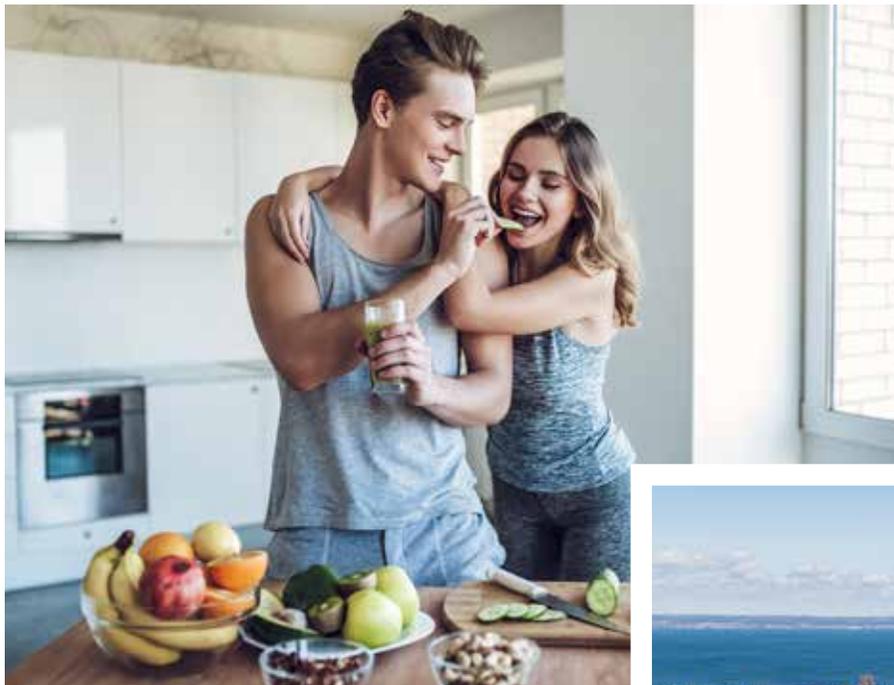
VERMIETUNG HAUS 3

17 Wohnungen  
im Zentrum



# « PLATZ FÜR WOHNTRÄUME »





## WILLKOMMEN

Urban und persönlich. Willkommen in Rorschach!

> Seite 5

## PROJEKT

In der Stadt zuhause.

Ihre neue Wohnung mitten im Geschehen

> Seite 6

## SITUATION UND KONZEPT

Rorschach. Wohnen, wo das Leben spielt

> Seite 9



## VIERLÄNDERECK

Einmalige Naturschätze  
und pulsierende Städte

> Seite 10

## LAGE UND UMGEBUNG

> Seite 11

## GRUNDRISSE

> Seite 12

## KURZBAUBESCHRIEB

> Seite 23

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

> Seite 24

## KONTAKT

> Seite 26



# URBAN UND PERSÖNLICH WILLKOMMEN IN RORSCHACH!

---

**Gemütlich durch die Gassen schlendern, spontan auswärts essen. Am Wochenende ins Museum und am freien Morgen zum Zeitung lesen ins Café nebenan. Den Charme einer Kleinstadt kann man nicht beschreiben. Man muss ihn spüren. Die neue Siedlung Stadtleben Rorschach will Ihnen genau dieses Gefühl vermitteln: Urban und modern – aber immer noch persönlich und übersichtlich.**

Zwischen Löwenstrasse und Löwengartenstrasse entstehen vier Häuser mit insgesamt 31 Eigentumswohnungen und 42 Mietwohnungen (inkl. fünf Ateliers). In ihrer Mitte lädt ein Platz mit Bäumen und Sitzbänken zu Begegnungen zwischen Jung und Alt ein.

Erweitert wird dieser Treffpunkt mit viel Grün an den Seiten und einem clever integrierten Kinderspielplatz.

Die moderne Überbauung bildet eine eigene, bunt durchmischte Siedlung innerhalb von Rorschach – eine Art Dorf in der Stadt. Dank den vielfältigen Grössen und Grundrissen sowie der Wahl zwischen Eigentum und Miete fühlen sich Singles in diesem Quartier genauso aufgehoben wie Familien, Paare oder Senioren. Die Grundrisse sind fertig ausgetüftelt, die Häuser sorgfältig geplant. Was noch fehlt, sind die Menschen, die der Siedlung Leben einhauchen.



## IN DER STADT ZUHAUSE

# IHRE NEUE WOHNUNG MITTEN IM GESCHEHEN

---

**Zentral und trotzdem ruhig, im Quartier und doch privat: Die neuen Wohnungen in der Überbauung Stadtleben Rorschach lassen jedes Kleinstadtherz höherschlagen. Dank verschiedenen Grundrissen hat es für jegliche Lebensformen etwas dabei.**

Im Erdgeschoss dieses sechsstöckigen Hauses steht Ihnen ein Atelier und eine 2,5-Zimmer-Wohnung zur Verfügung. Vom 1. bis 5. Obergeschoss ist der Wohnungsmix jeweils gleich aufgeteilt. Je zwei grosszügige 4,5-Zimmer-Wohnungen sowie ein Studio erfüllen die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen, die hier ihre Zukunft gestalten möchten. Genügend Platz also für Kinderzimmer, Bastelräume, Katzenbäume, TV-Nischen oder was Ihnen sonst noch fehlt, um die Wohnung zu einem echten Zuhause zu machen.

Durch die Ausrichtung der Balkone nach Südwesten geniessen Sie die wärmenden Sonnenstrahlen bis in den späten Nachmittag. Auch das Studio verfügt neben dem ansprechenden Wohnbereich über einen 10 Quadratmeter grossen Balkon. An frischer Luft, Sonnenschein und Raum zur Verwirklichung fehlt es also nicht. Wenn Sie gerne mitten im Geschehen sind, sobald Sie die Eingangstür verlassen, sind Sie in dieser Siedlung genau am richtigen Ort.



Wohnung XYZ



# RORSCHACH

## WOHNEN, WO DAS LEBEN SPIELT

---

**Die Siedlung Stadtleben Rorschach entsteht mitten in der lebendigen Kleinstadt und macht das tägliche Jonglieren zwischen Arbeiten, Alltagsverpflichtungen und Freizeit zum Kinderspiel. Dank kurzen Distanzen können Sie mehr vom Leben genießen.**

Rorschach ist mit fast 10'000 Einwohnern eine Kleinstadt, die sich in den letzten Jahren stark entwickelt hat und sich auch in Zukunft weiterbewegen wird. Von der Siedlung Stadtleben Rorschach aus finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten direkt um die Ecke, genauso wie den Bahnhof (10 Minuten zu Fuss), den S-Bahnhof (8 Minuten), Restaurants und kulturelle Veranstaltungen.

Besonders attraktiv ist der Bodensee unmittelbar vor der Haustür. Nach ein paar Schritten schlendern Sie auf den fast unerschöpflichen Spazier- und Velowegen oder erholen sich für ein paar Stunden auf den schaukelnden Wellen. Die Rorschacher wissen es schon lange: Ein Leben am See ist wie Ferien in greifbarer Nähe zu haben. Und wenn das Wetter mal nicht mitmacht, werden sich gerade Familien über die beiden Indoor-Spielplätze im Quartier freuen. Auch der nächste Kindergarten und die Primarschule Pestalozzi befinden sich in weniger als 10 Minuten Gehdistanz.



# DIE VIERLÄNDERREGION EINMALIGE NATURSCHÄTZE UND PULSIERENDE STÄDTE

---



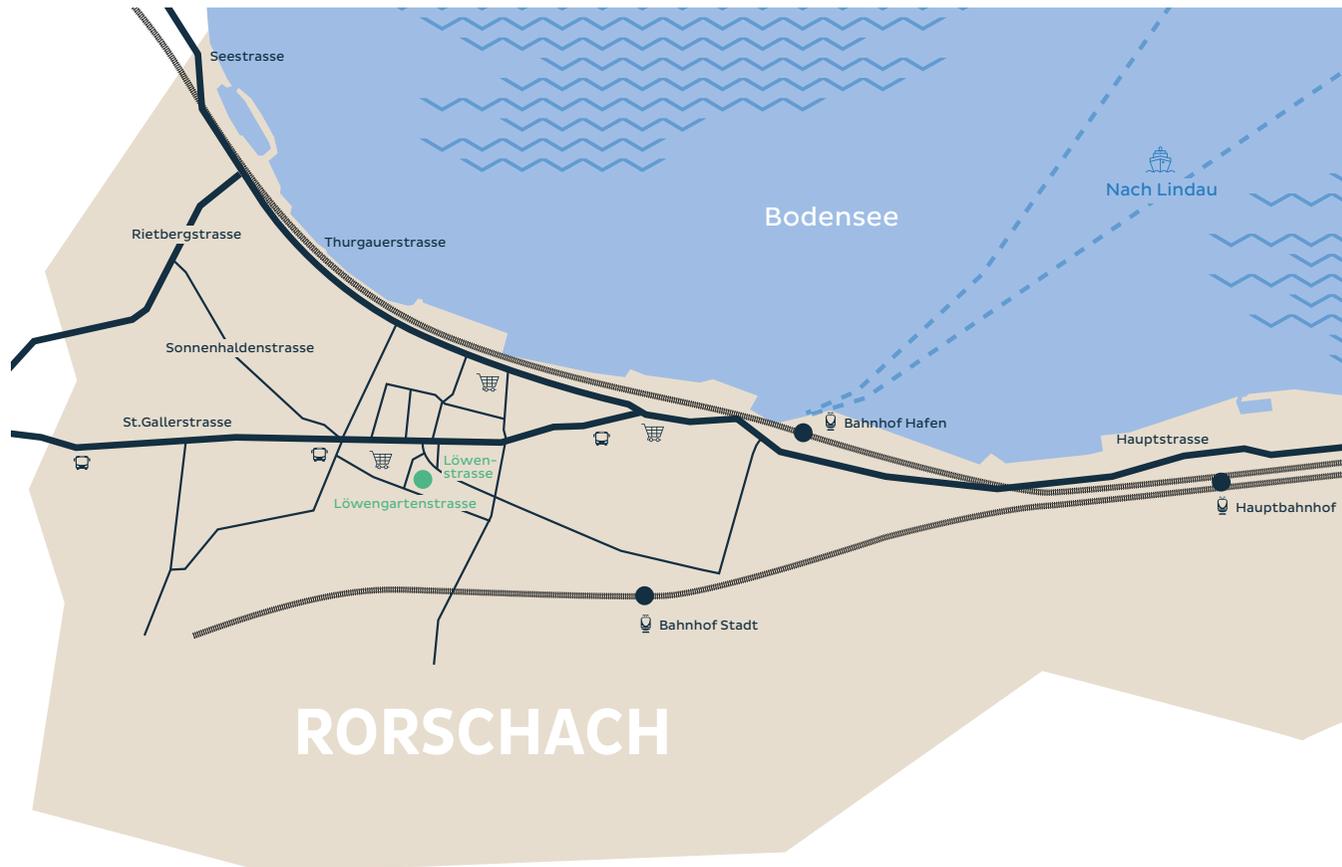
**Rorschach befindet sich mitten in der Vierländerregion Bodensee. Ein idealer Ausgangspunkt für ein Leben voller Überraschungen.**

Die nächsten grösseren Städte sind St. Gallen (13 km), Romanshorn (16 km) und das österreichische Bregenz (27 km). Auf dem Wasserweg ist Rorschach mit den deutschen Städten auf der gegen-

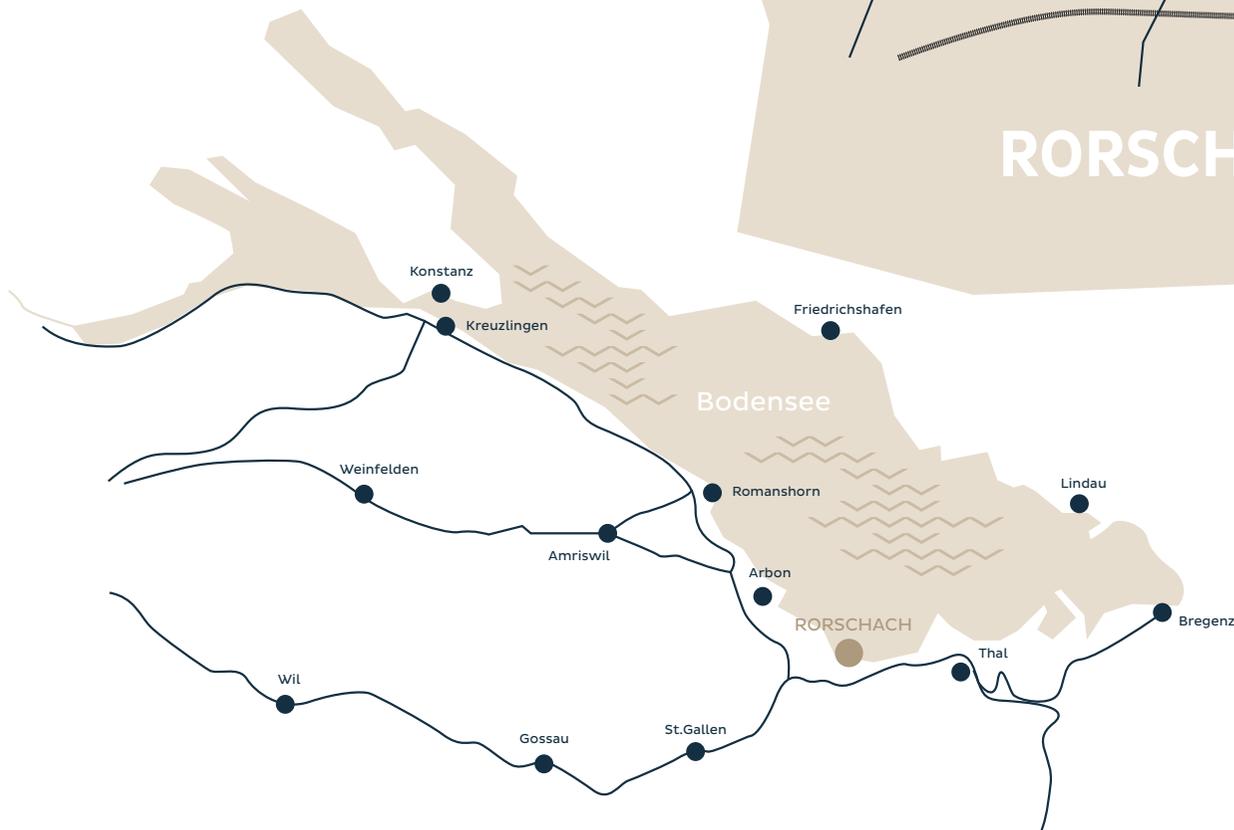
überliegenden Seite des Bodensees verbunden und auch der Flughafen Altenrhein ist wenige Kilometer entfernt. Pendler wie Grenzgänger haben damit äusserst gute Bedingungen, ihren Alltag von Rorschach aus zu gestalten.

Die ganze Bodenseeregion bietet einmalige Naturschätze verbunden mit pulsierenden Städten. Die Insel Mainau, der

Rheinfall bei Schaffhausen oder das Sea Life in Konstanz sind dabei nur eine kleine Auswahl von vielen Attraktionen in der Umgebung. Aktive Familien, ruhesuchende Naturfreunde und kontaktfreudige junge Erwachsene kommen hier gleichermassen auf ihre Kosten. Kurz: Das ganzjährig beliebte Ferienziel wird nie langweilig.



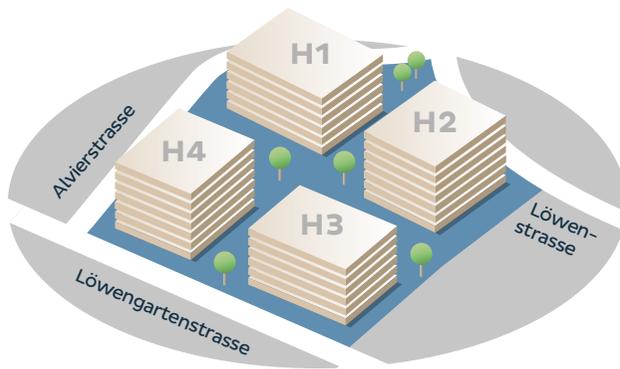
# RORSCHACH



## FACTS

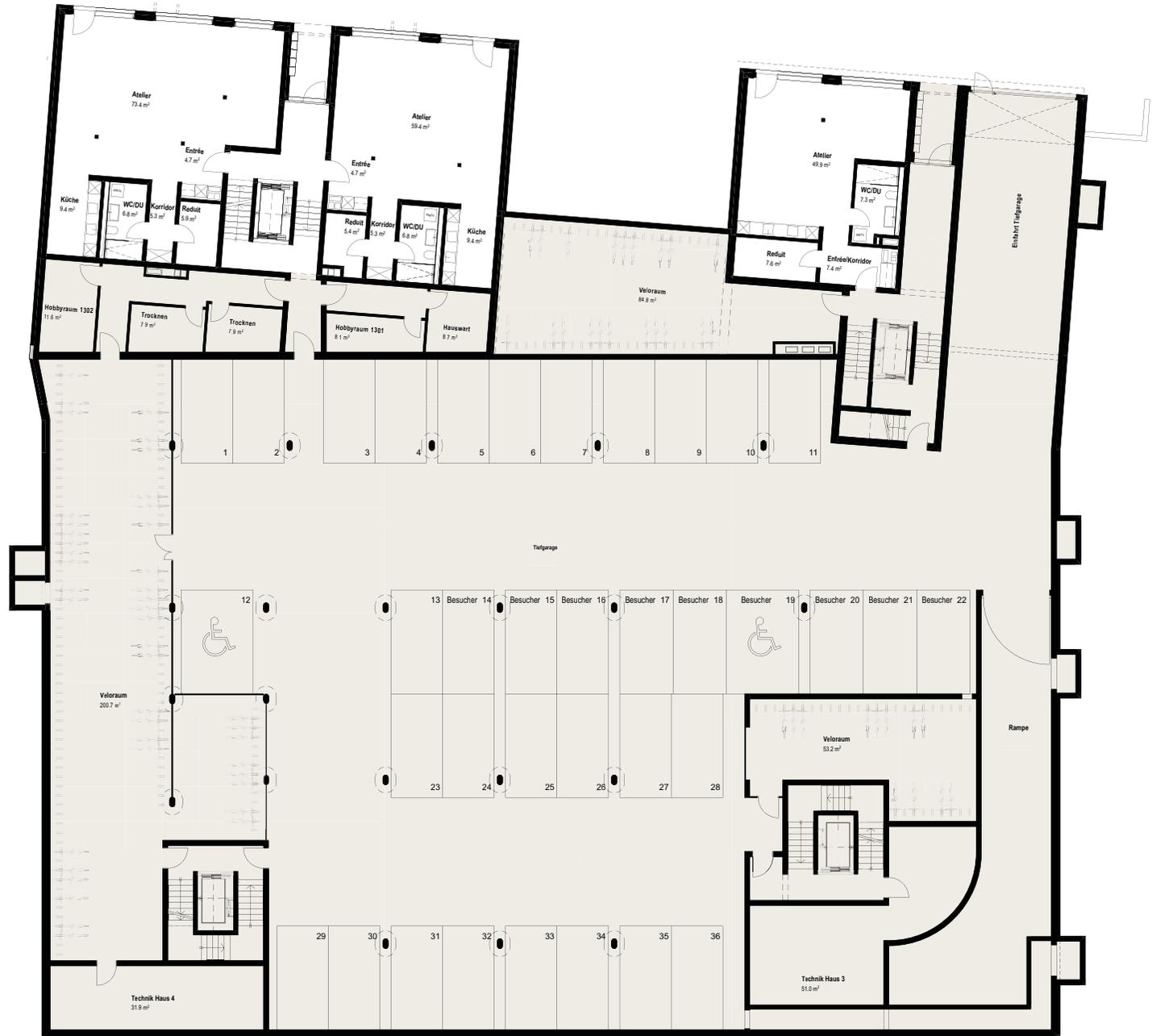
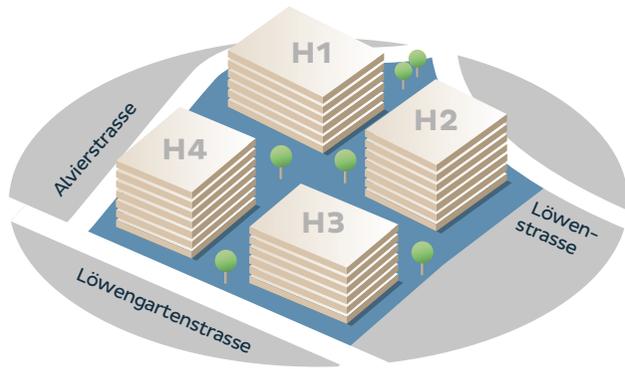
- Lage** 400 m ü.M.
- Fläche** 178 ha
- Einwohner** 8'743
- PLZ** 9400
- Kanton** St. Gallen
- Distanz nach St.Gallen** 13.1 km

# UMGEBUNG



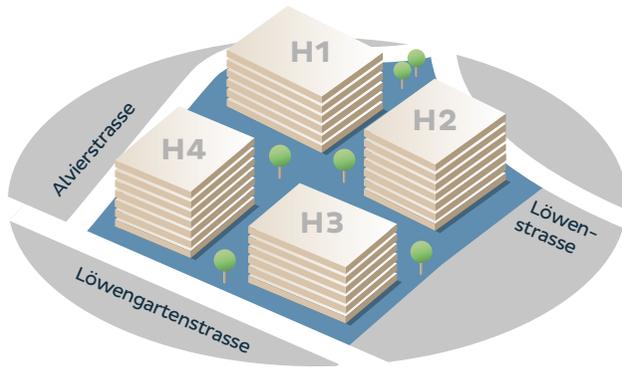
# TIEFGARAGE

Sockelgeschoss  
1. Untergeschoss



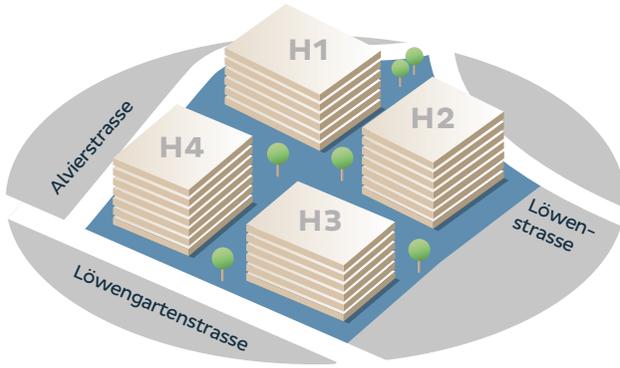
# TIEFGARAGE

- 1. Untergeschoss
- 2. Untergeschoss



# KELLER

## 3. Untergeschoss

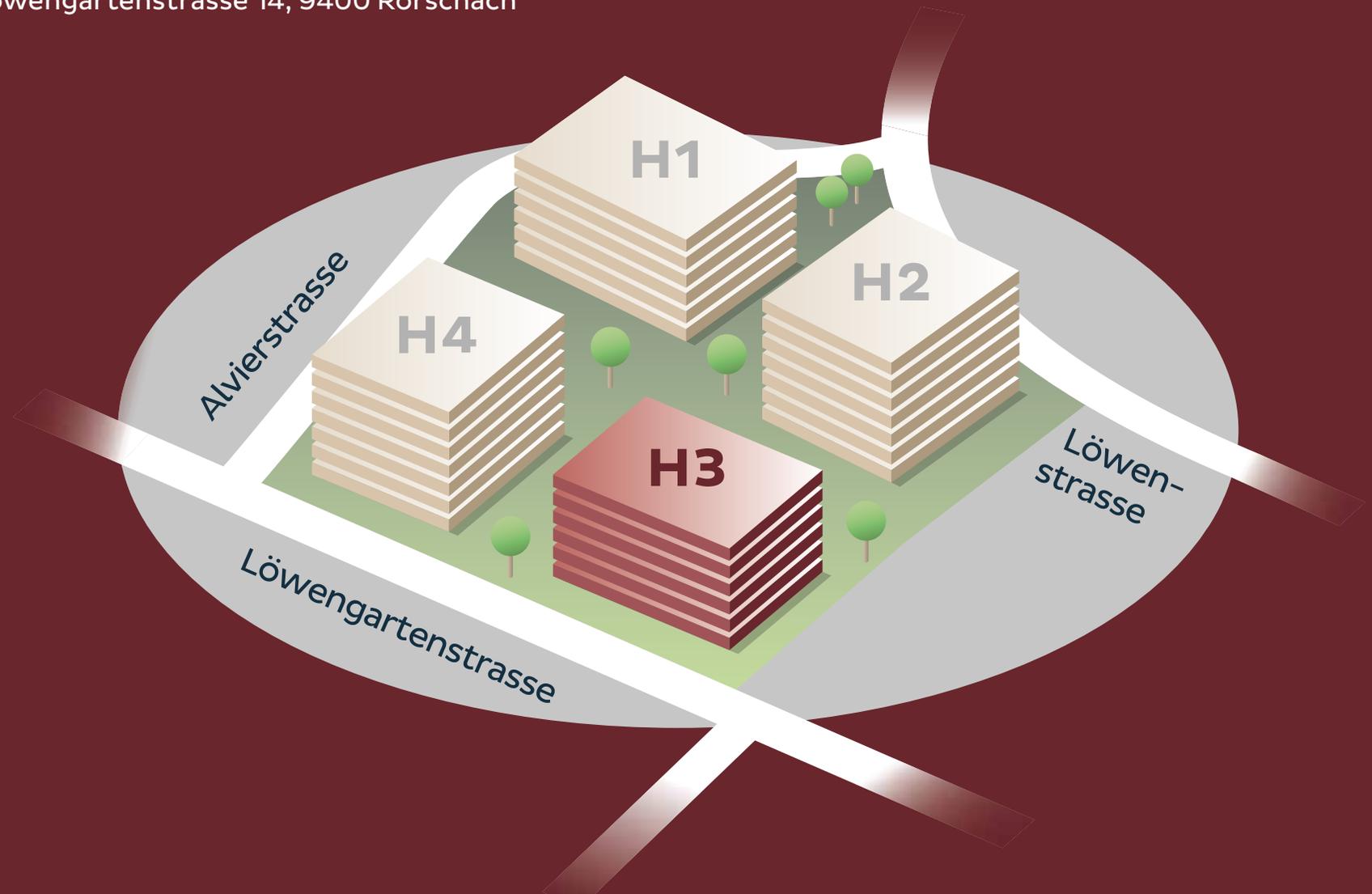


# HAUS 3

## ÜBERSICHT

---

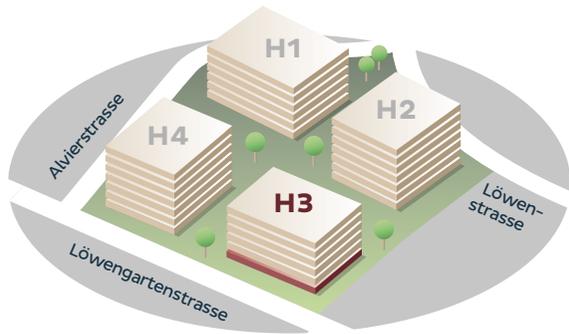
- Haus 1: Löwenstrasse 59, 9400 Rorschach  
Haus 2: Löwenstrasse 57, 9400 Rorschach  
Haus 3: Löwengartenstrasse 12, 9400 Rorschach  
Haus 4: Löwengartenstrasse 14, 9400 Rorschach



# HAUS 3 ERDGESCHOSS

Wohnung 3101  
 Atelier  
 Netto-Wohnfläche 49.3 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 4.4 m<sup>2</sup>

Wohnung 3102  
 2.5 Zimmer  
 Netto-Wohnfläche 79.3 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 10.9 m<sup>2</sup>



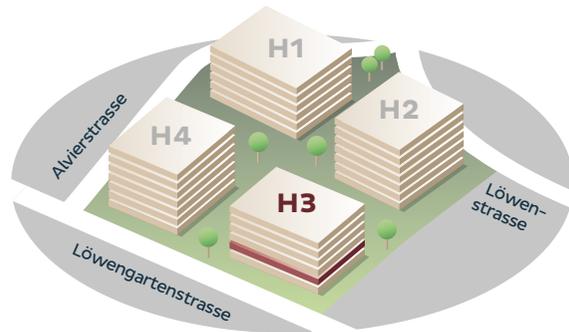
# HAUS 3

## 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 3111  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.2 m<sup>2</sup>  
Loggia 11.9 m<sup>2</sup>

Wohnung 3112  
Studio  
Netto-Wohnfläche 37.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 10.6 m<sup>2</sup>

Wohnung 3113  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 14.1 m<sup>2</sup>



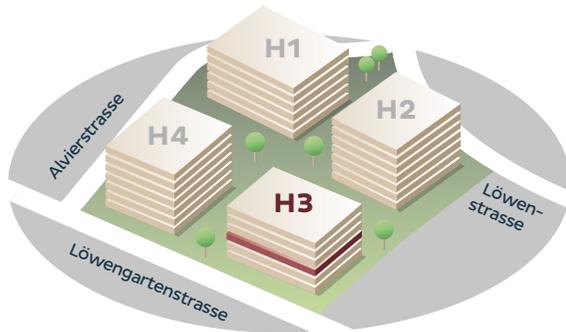
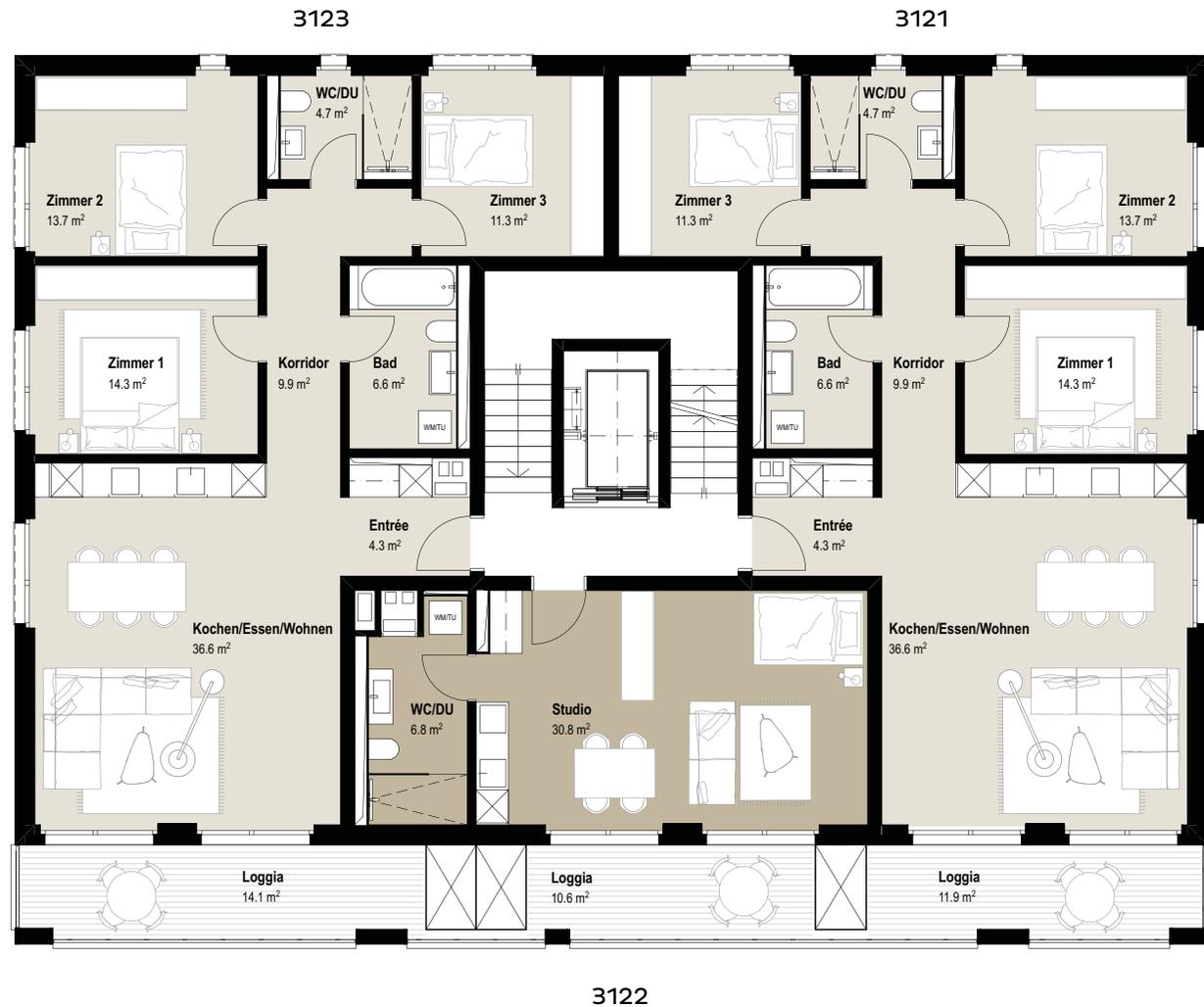
# HAUS 3

## 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 3121  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 11.9 m<sup>2</sup>

Wohnung 3122  
Studio  
Netto-Wohnfläche 37.6 m<sup>2</sup>  
Loggia 10.6 m<sup>2</sup>

Wohnung 3123  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 14.1 m<sup>2</sup>



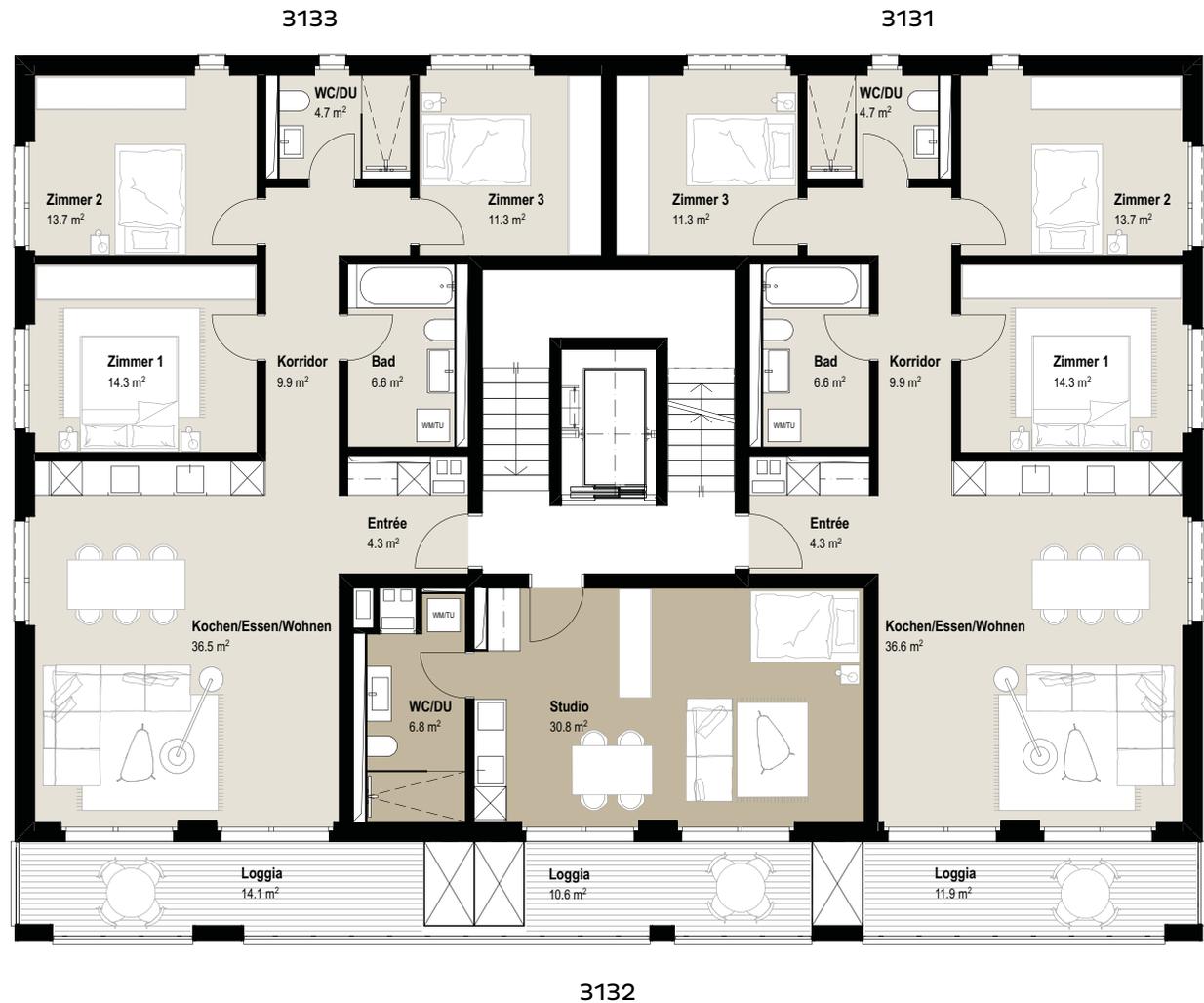
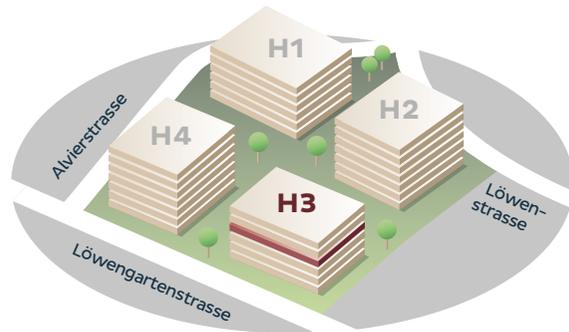
# HAUS 3

## 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 3131  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.4 m<sup>2</sup>  
Loggia 11.9 m<sup>2</sup>

Wohnung 3132  
Studio  
Netto-Wohnfläche 37.6 m<sup>2</sup>  
Loggia 10.6 m<sup>2</sup>

Wohnung 3133  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.3 m<sup>2</sup>  
Loggia 14.1 m<sup>2</sup>



# HAUS 3

## 4. OBERGESCHOSS

### Wohnung 3141

4.5 Zimmer

Netto-Wohnfläche 101.4 m<sup>2</sup>

Loggia 11.9 m<sup>2</sup>

### Wohnung 3142

Studio

Netto-Wohnfläche 37.6 m<sup>2</sup>

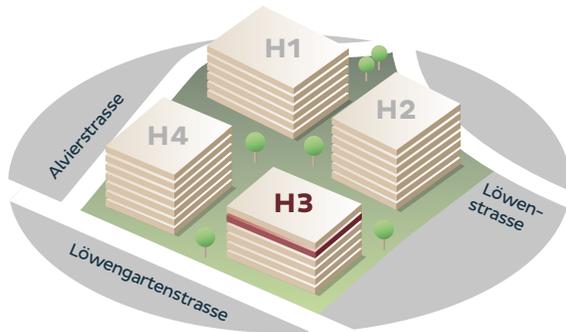
Loggia 10.6 m<sup>2</sup>

### Wohnung 3143

4.5 Zimmer

Netto-Wohnfläche 101.4 m<sup>2</sup>

Loggia 14.1 m<sup>2</sup>



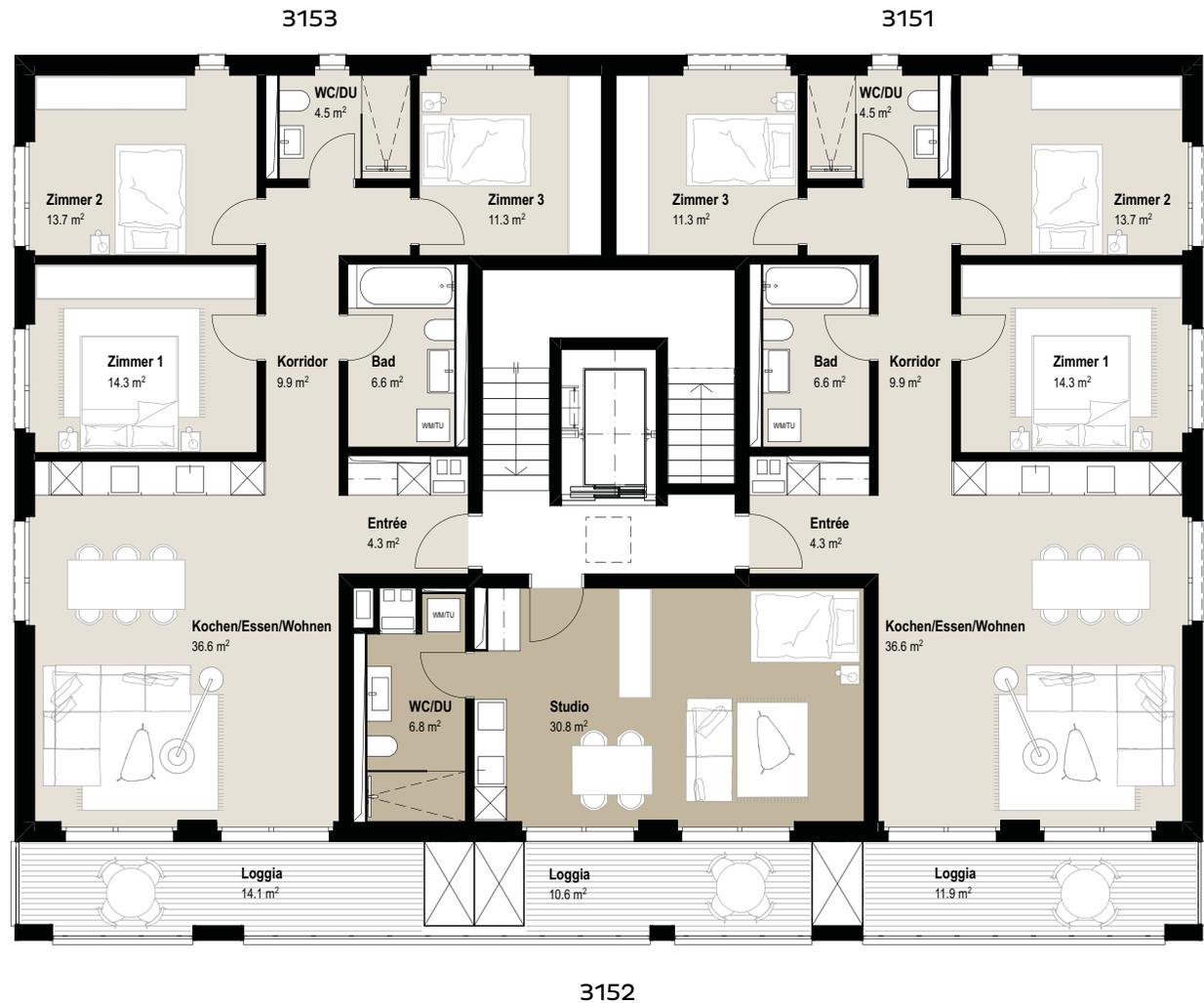
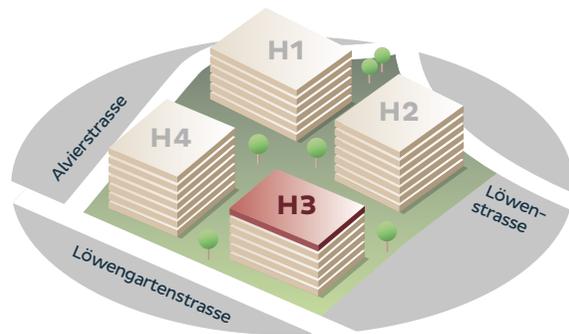
# HAUS 3

## 5. OBERGESCHOSS

Wohnung 3151  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.2 m<sup>2</sup>  
Loggia 11.9 m<sup>2</sup>

Wohnung 3152  
Studio  
Netto-Wohnfläche 37.6 m<sup>2</sup>  
Loggia 10.6 m<sup>2</sup>

Wohnung 3153  
4.5 Zimmer  
Netto-Wohnfläche 101.2 m<sup>2</sup>  
Loggia 14.1 m<sup>2</sup>



# KURZBAUBESCHRIEB

## IHRE WOHNUNG IM DETAIL

---

Die Wohnungen im Quartier Stadtleben verfügen über einen gehobenen Ausbaustandard. Unser Ziel ist es, Räume zu schaffen, welche den Lebensstil, die Gewohnheiten und die Vorlieben der Menschen spiegeln, die darin leben.

### GRUNDLAGEN

#### Unser Standard: hochwertige und nachhaltige Bauqualität

Der Kurzbaubeschrieb hält sich wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie an das Baugesetz bzw. Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung. Soweit in der Bewilligung keine speziellen Anmerkungen zu den Normen enthalten sind, gelten die Normen, welche mit dem Baubewilligungsverfahren Gültigkeit haben.

### MINERGIESTANDARD

Alle Konstruktionen und Ausführungen entsprechen den Vorschriften und Bewilligungen der Behörden, Anforderungen der Fachverbände sowie den Berechnungen und Angaben des Ingenieurs. Die hohe Bauqualität garantiert minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz. Das Objekt wird im Minergiestandard, erstellt und zertifiziert.

**MINERGIE®**

### FENSTER

- 3-fach Isolierverglasung mit Kunststoff-Metall-Profilen
- Ein Flügel mit Einhand-Drehkipp-Beschlägen pro Raum

### SONNENSCHUTZ

- Lamellenstoren aus Verbund-Rafflamellen mit elektrischem Antrieb
- Eine Sonnenstore pro Wohnung, Bedienung mit Einhängerkurbel

### BELEUCHTUNG

- Einbauspots in Küche und Nasszellen
- Unterschrankbeleuchtung Küche

### HEIZUNG

- Erdsonde-Wärmepumpe
- Bodenheizung pro Zimmer separat regulierbar

### LÜFTUNGSANLAGE

- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- MINERGIE-Standard

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- Moderne, zeitgemässe Installationen
- Jedes Zimmer mit Multimedia-Steckdose
- Video-Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss

### SITZPLATZ / BALKONE

- Sitzplätze und Balkone mit Stromanschluss
- Feinsteinzeug-Platten

# ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM KURZBAUBESCHRIEB

---

## **KÜCHE**

- Helle Fronten, dunkle Abdeckungen
- Induktionskochfeld, Abzugshaube mit Umluft

## **BODENBELÄGE**

- Nasszellen mit Feinsteinzeug-Belägen (30x60cm)
- Eingänge, Korridor, Essen, Wohn- und Schlafräume mit Parkettbelägen

## **LIFT**

- Personen-Aufzug für 13 Personen über alle Geschosse, barrierefrei

## **UNTERGESCHOSS**

- Separate, abschliessbare Kellerräume mit Elektroanschluss, unbeheizt

## **WASCHEN**

- Eigene Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen

## **UMGEBUNG**

- Parkähnliche Anlage mit Gehwegen und Sitzmöglichkeiten

## **VORBEHALT**

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflage etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Bewilligung müssen eingehalten werden.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.



# HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT? WIR FREUEN UNS ÜBER IHRE KONTAKTAUFNAHME.

---

## Vermietung

trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil  
T + 41 71 226 90 50  
info@trevida.ch, www.trevida.ch



## Grundeigentümer

Lark Hill AG  
Im Lerchenfeld 2  
9535 Wilen bei Wil



## Werkersteller

ibc Innova Baumanagement & Consulting AG  
Im Lerchenfeld 2  
9535 Wilen bei Wil



## Totalunternehmer

Baumgartner Baurealisation AG  
Im Stadtwald 3  
9400 Rorschach

**baumgartner baurealisation ag**