



Wohn- und Geschäftshaus mit integriertem CoWorking Space



Bauherr: TM4u GmbH

Generalunternehmer: I+R Schertler AG

Architekt: Sandholzer Kurt

7 Wohneinheiten:

3 x 2,5 Zimmer oder "loft's"

3 x 3,5 Zimmer

1 x grosszügige Attika

2 x "Schaltzimmer"

zur Erweiterung zur 3,5 Zimmer oder 4,5 Zimmer Wohnung

1 Büroeinheit:

175m² mit 20 PC Arbeitsplätzen

mit gemeinsamen Sekretariat,

Bespr.zimmer mit Video Conferencing Wall

prof. Scanner- / Drucker und

Rechenzentrum / IT-Infrastruktur

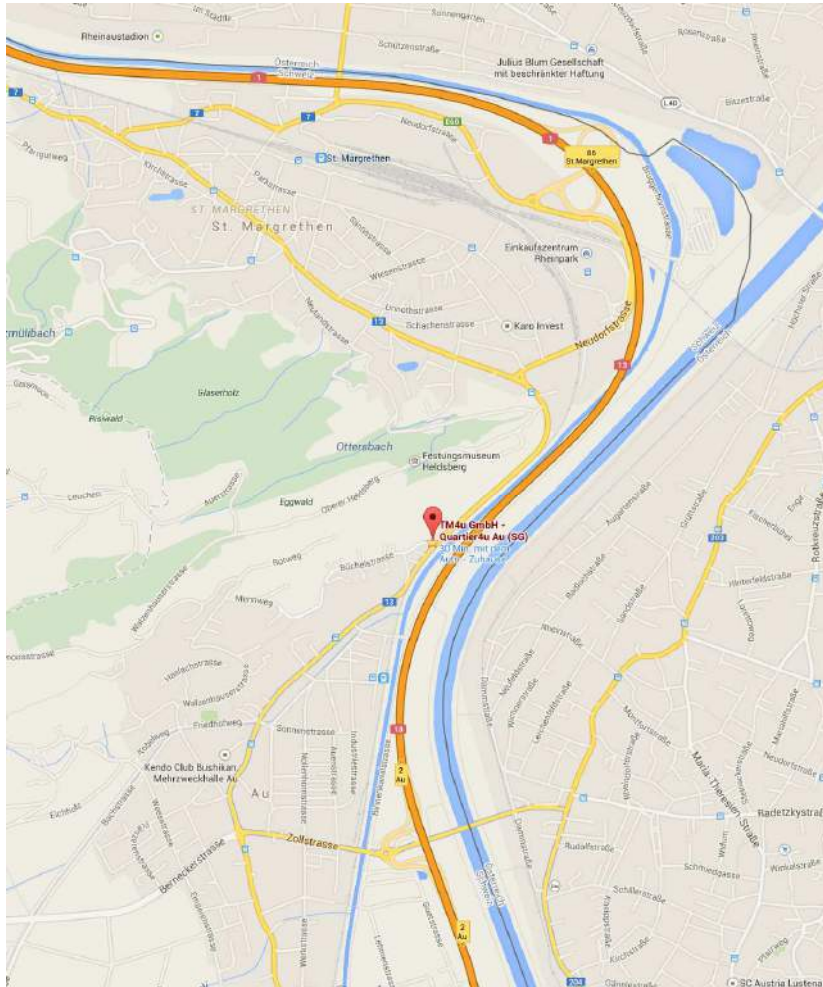
Die Whng sind voll an das Rechenzentrum angeschlossen sodass jede Wohnung wahlweise auch als Büro genutzt werden kann.

rückwärtiger Grünstreifen / Rasenfläche lädt ein zu gemeinsamen Grillen und Networking



Inhaltsübersicht

<i>Karte und Satellitenansicht</i>	
<i>Situationsübersicht</i>	
<i>Umgebung und Projektdaten</i>	
<i>Gesamtübersicht</i>	
	<i>G</i>
	<i>UG</i>
	<i>EG</i>
	<i>OG</i>
<i>Wohnungen</i>	
	<i>Top1</i>
	<i>Top2</i>
	<i>Top3</i>
	<i>Top4</i>
	<i>Top5</i>
	<i>Top5A</i>
	<i>Top6</i>
	<i>Top7</i>
	<i>Top7A</i>
	<i>Top8</i>
<i>Kurzbaubeschrieb</i>	
<i>Bemerkungen</i>	
<i>Verkaufsdaten</i>	



TM4u GmbH

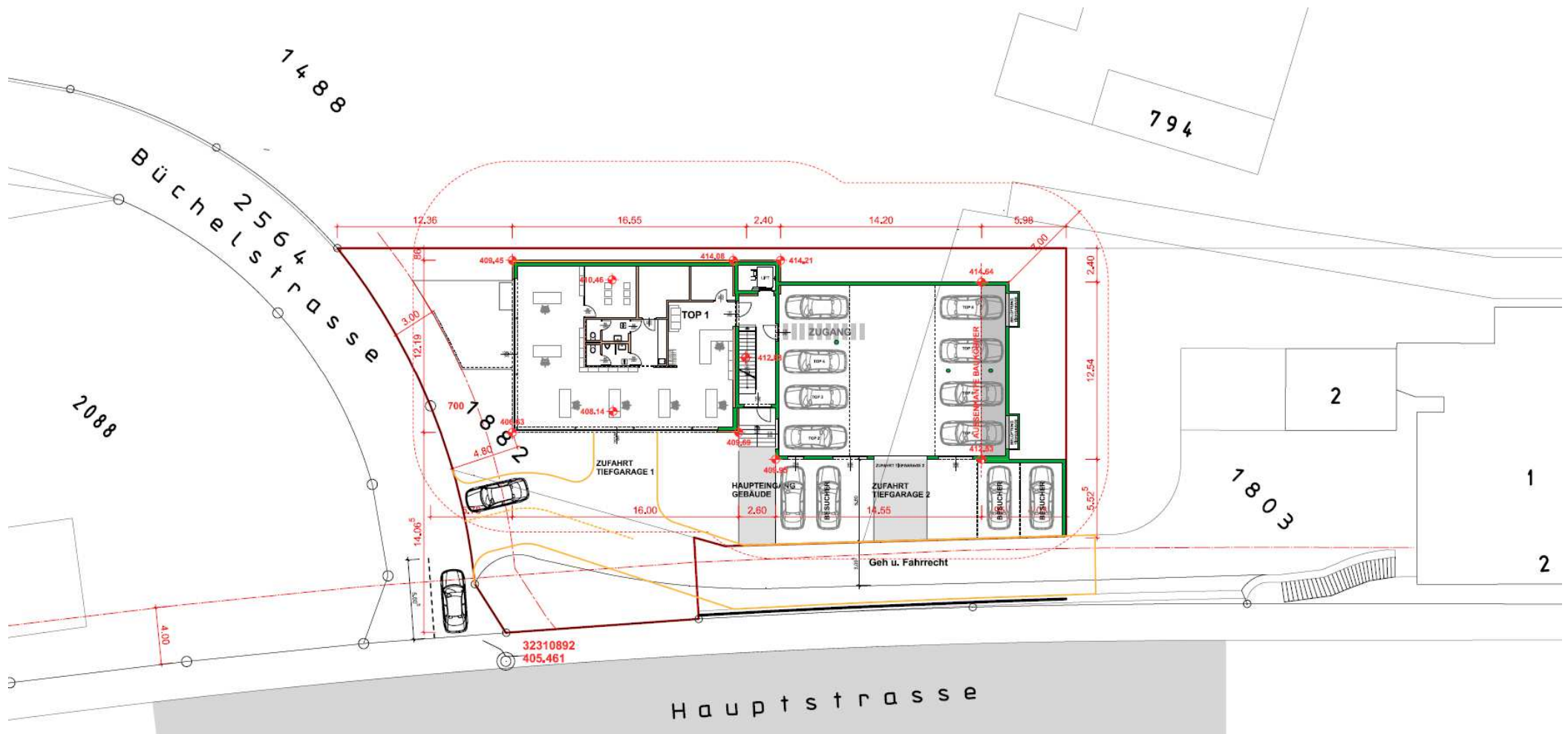
Hauptstrasse 4

9434 Au (SG)

Tel +41 71 5261099

www.Quartier4u.com

E-Mail: info@quartier4u.com





Umgebung und Projektdaten

An schönster Wohnlage in der steuergünstigen Gemeinde Au errichten wir helle, moderne und innovative Eigentumswohnungen mit der Möglichkeit der Mitnutzung unseres Business Centers und CoWorking Space's Quartier4u. Das Business Center ist Anknüpfungspunkt für international tätige Unternehmer und Manager und somit die beste Adresse für eine CH-Niederlassung. Das Projekt ist ebenso ideal geeignet oder sich mit oder ohne Familie in CH anzusiedeln. Das Projekt liegt direkt an der Ortsausfahrt in Hanglage direkt unter den sonnigen Weinbergen von Au und das Business Center ist gut sichtbar. Die grenznahe Lage sowie die Nähe zu zwei Autobahn- Ein- und Ausfahrten (Au und St. Margrethen) ermöglicht Ihnen größtmögliche Flexibilität. Das Projekt umfasst einen symmetrischen in 2 Haushälften unterteilten Baukörper mit jeweils einer Tiefgarage und sonnigen hellen, nach Süden ausgerichteten Wohnungen. Der modern akzentuierte Baukörper wird durch ein zentrales Stiegenhaus mit Liftanlage erschlossen. Der sich dunkel abhebende zentrale Mittelteil ermöglicht den gedeckten Zugänge aus den Tiefgaragen und ermöglicht somit die Rollstuhlgängigkeit aller Wohnungen.

Der nördliche Grünstreifen wird als Gemeinschaftsfläche zur Freizeitgestaltung (Grillieren oder Kinderspielplatz ...)reserviert. Ein geplanter Pavillion wird mit Internetanschluss und TV-Anschluss der ideale Rückzugsort um sich vom Alltag zu erholen oder die Ruhe der Weingärten auf sich wirken zu lassen.

Die Büroeinheit mit grossflächiger Fensterfassade und hellen Arbeitsplätzen bietet Platz für bis zu 20 PC Arbeitsplätzen mit gemeinsamen Sekretariat, Besprechungszimmer, professioneller Scanner / Drucker und Video Conferencing Wall sowie Rechenzentrum und IT-Infrastruktur ermögliche ein professionelles CoWorking und Netzwerken.

Weiter besticht das Projekt durch Vorzüge wie:

- *moderne Architektur mit hellen sonnigen Räumen*
- *bodentiefe Verglasungen und grosszügigen Terrassen*
- *individuell nutzbare Flächen (Büro oder Wohnung/Loft von 53 bis 130 m)²*
- *gehobener Innenausbau und direkte IT-Anbindung an das im Gebäude befindliche Rechenzentrum*
- *modernste Multi-Media-Verkabelung mit VOIP Telefonie*
- *minimaler Energieverbrauch durch "Minergie-nahe Bauweise"*
- *ausreichende Parkplätze in den Tiefgaragen als auch vor dem Gebäude für Geschäftskunden und Besucher*

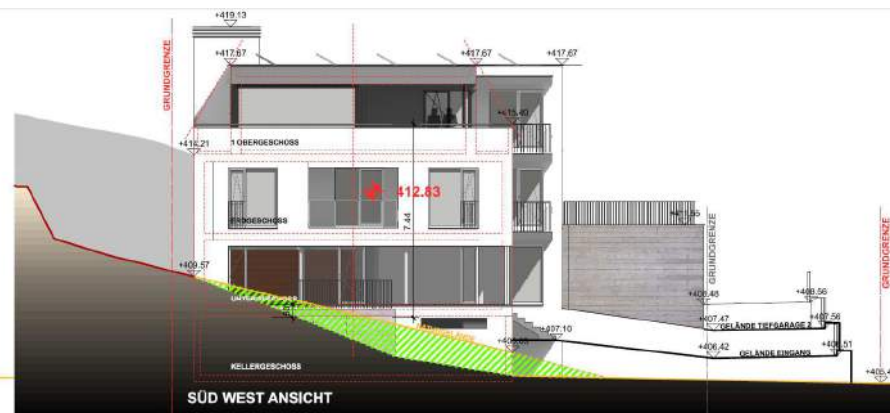
Durch die naturnahe Gestaltung der Aussenräume und dem zusätzlichen nördlichen Grünstreifen zur gemeinsamen Nutzung fügt sich der neue Gebäudekörper harmonisch in seine Umgebung ein.

TM4u GmbH Hauptstrasse 4 9434 Au (SG) Tel +41 71 5261099 www.Quartier4u.com E-Mail: info@quartier4u.com

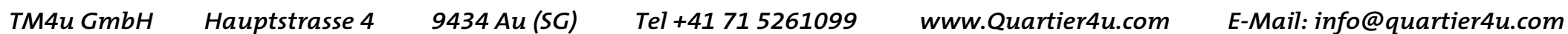


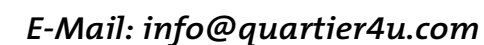
Gesamtübersicht

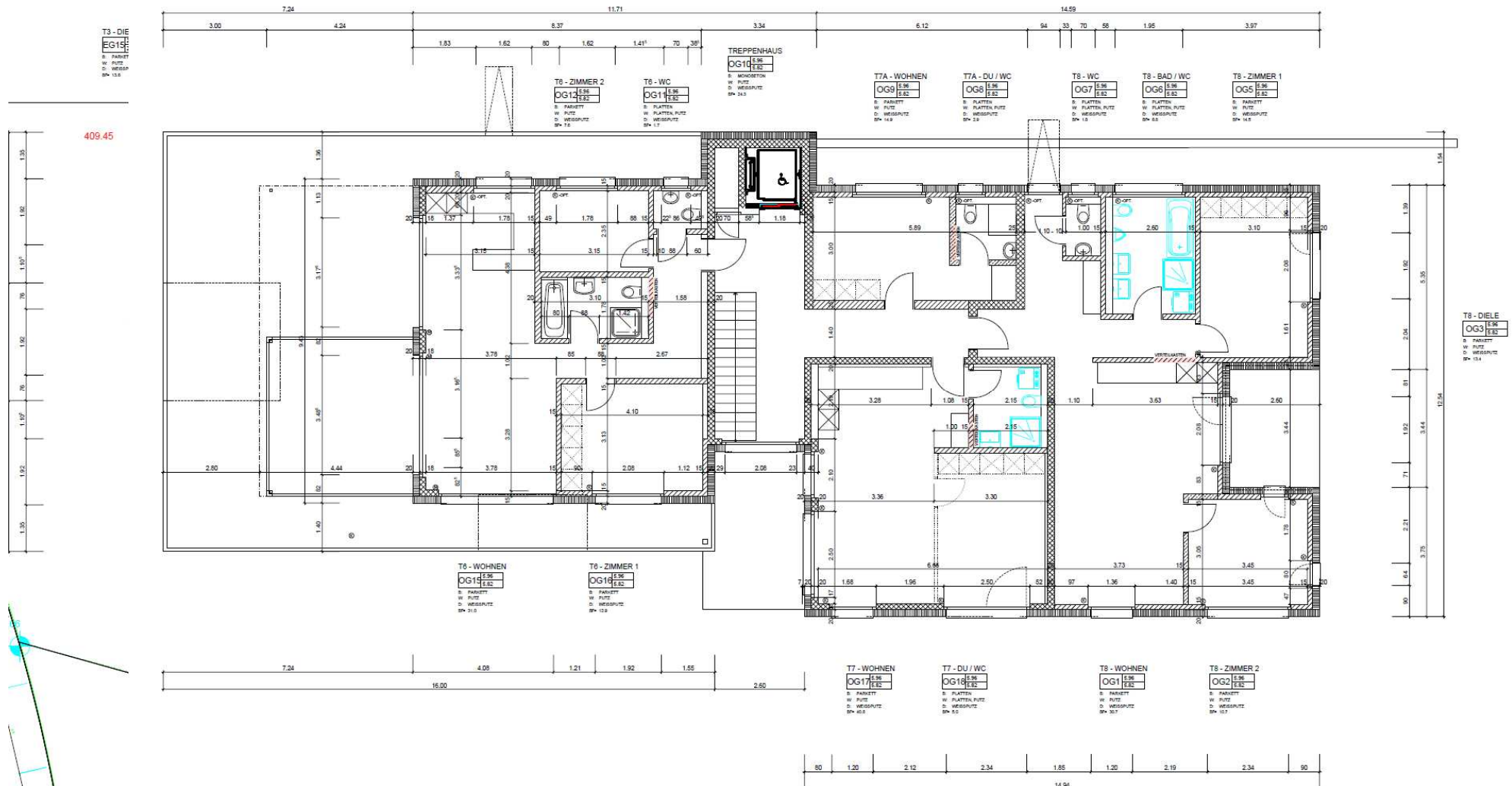






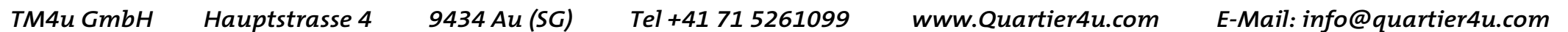








*Business Center Quartier4u mit
Besprechungsraum
gemeinsames Sekretariat
Rechenzentrum
20 voll ausgestattete Arbeitsplätze*





Top2

2,5 Zimmer Wohnung

auch als Loft

zusätzliche Abstellkammer/Keller gegenüber Eingang neben dem Lift

helle sonnige Terrasse/Balkon zur Südseite hin

ideal als kleines Büro oder Loft nutzbar

volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

Abstellraum 5,1m²

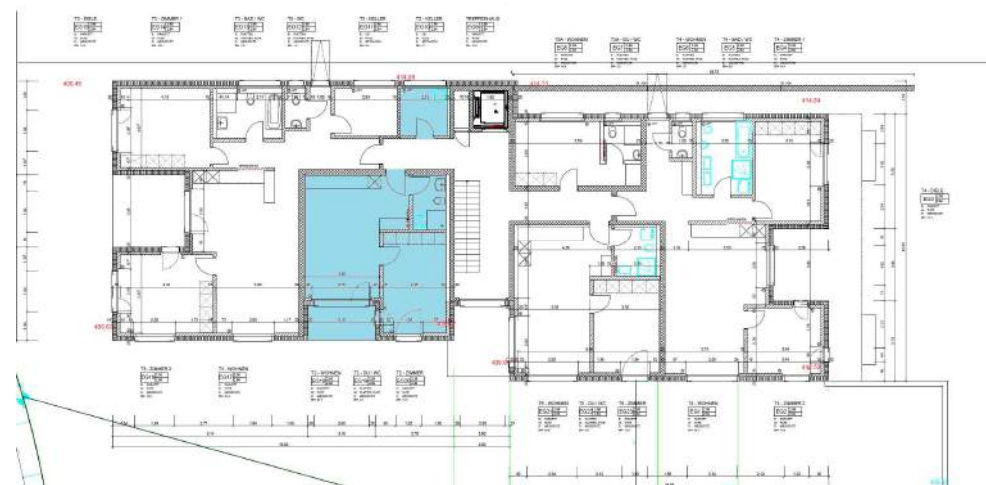
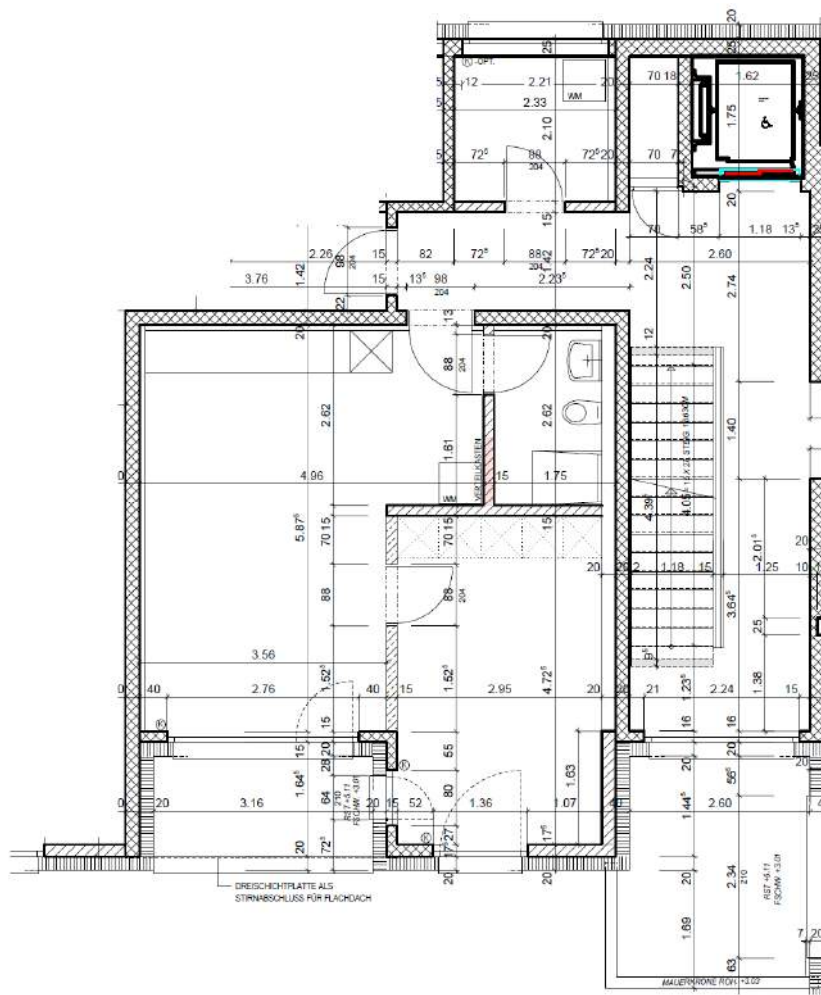
Wohnen 24,7m²

Zimmer 14,3m²

Du/WC 4,1m²

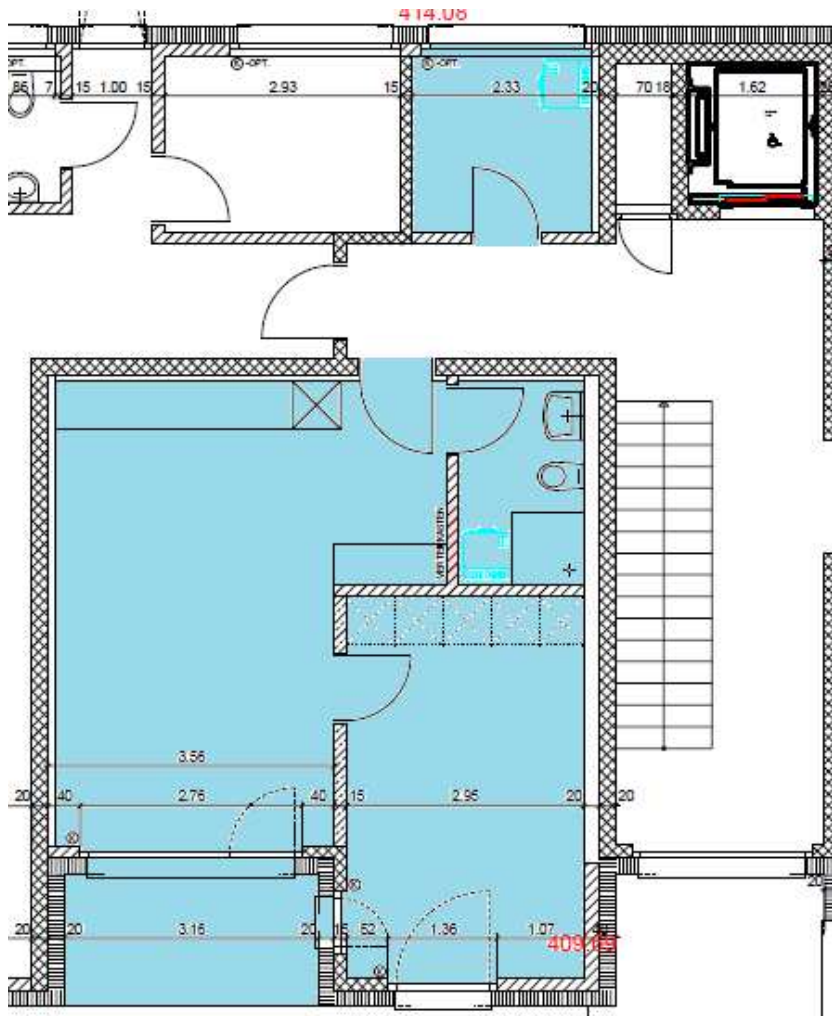
Terrasse 4,8m²

gesamte Nutzfläche: 53,0m²





Top2



TM4u GmbH

Hauptstrasse 4

9434 Au (SG)

Tel +41 71 5261099

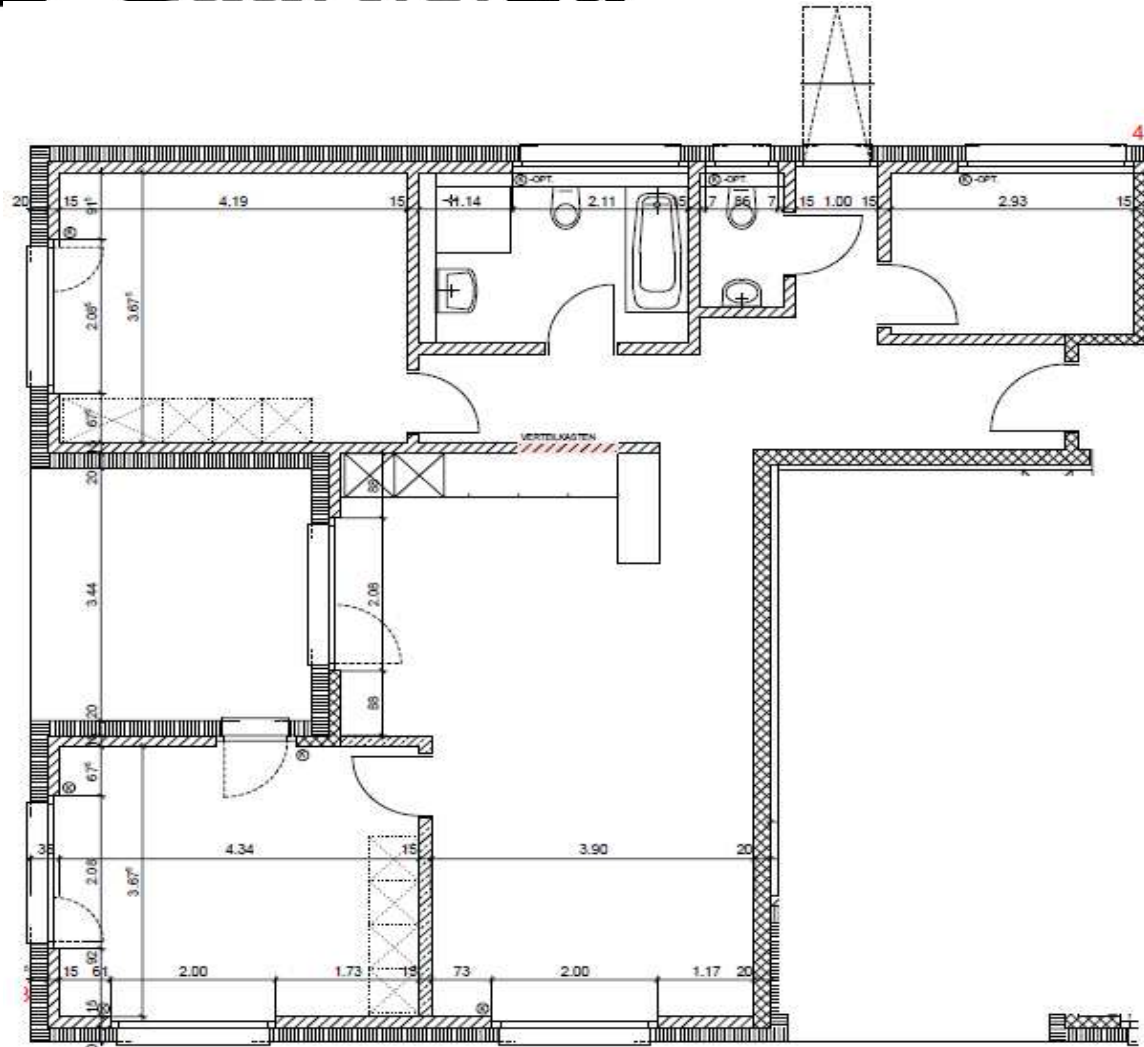
www.Quartier4u.com

E-Mail: info@quartier4u.com



Top3

**3,5 Zimmer Wohnung
mit zusätzliche Abstellkammer
helle sonnige Terrasse/Balkon mit Sonnenuntergang
volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur**



Abstellraum 6,4m²

WC 1,8m²

Bad / WC 7,5m²

Zimmer1 15,6m²

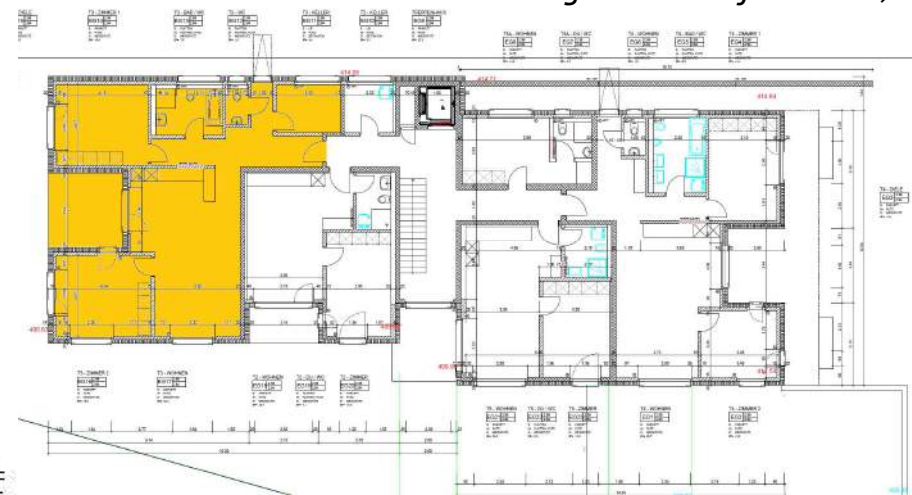
Diele 13,6m²

Wohnen 34,4m²

Zimmer2 16,2m²

Terrasse 11,8m²

gesamte Nutzfläche: 105,5m²





Top3





Top4

3,5 (4,5) Zimmer Wohnung

Gartenwohnung mit Terrasse

(optional als 4,5 Zi Whng. mit Top5A erweiterbar)

offene Terrasse zur Ostseite hin mit Gartenanteil

volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

WC 1,8m²

Bad / WC 8,8m²

Zimmer1 14,4m²

Diele 13,4m²

Zimmer2 10,5m²

Abstellraum 6,4m²

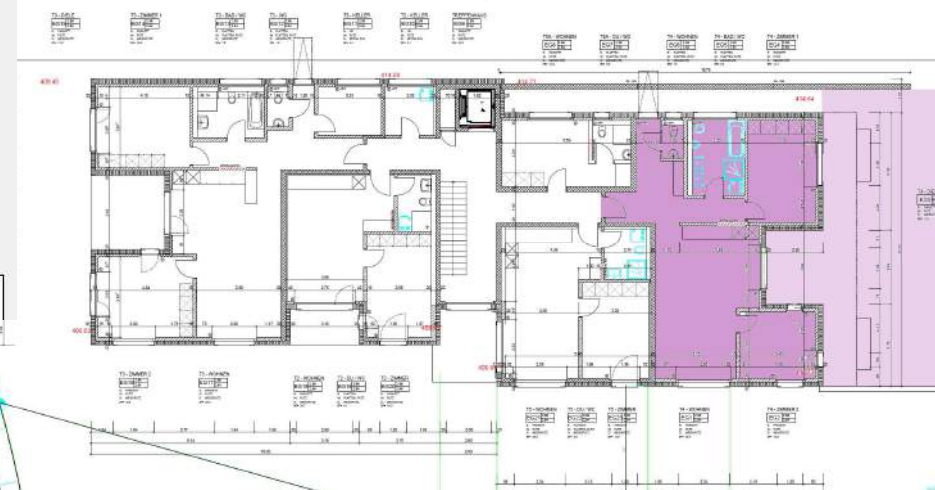
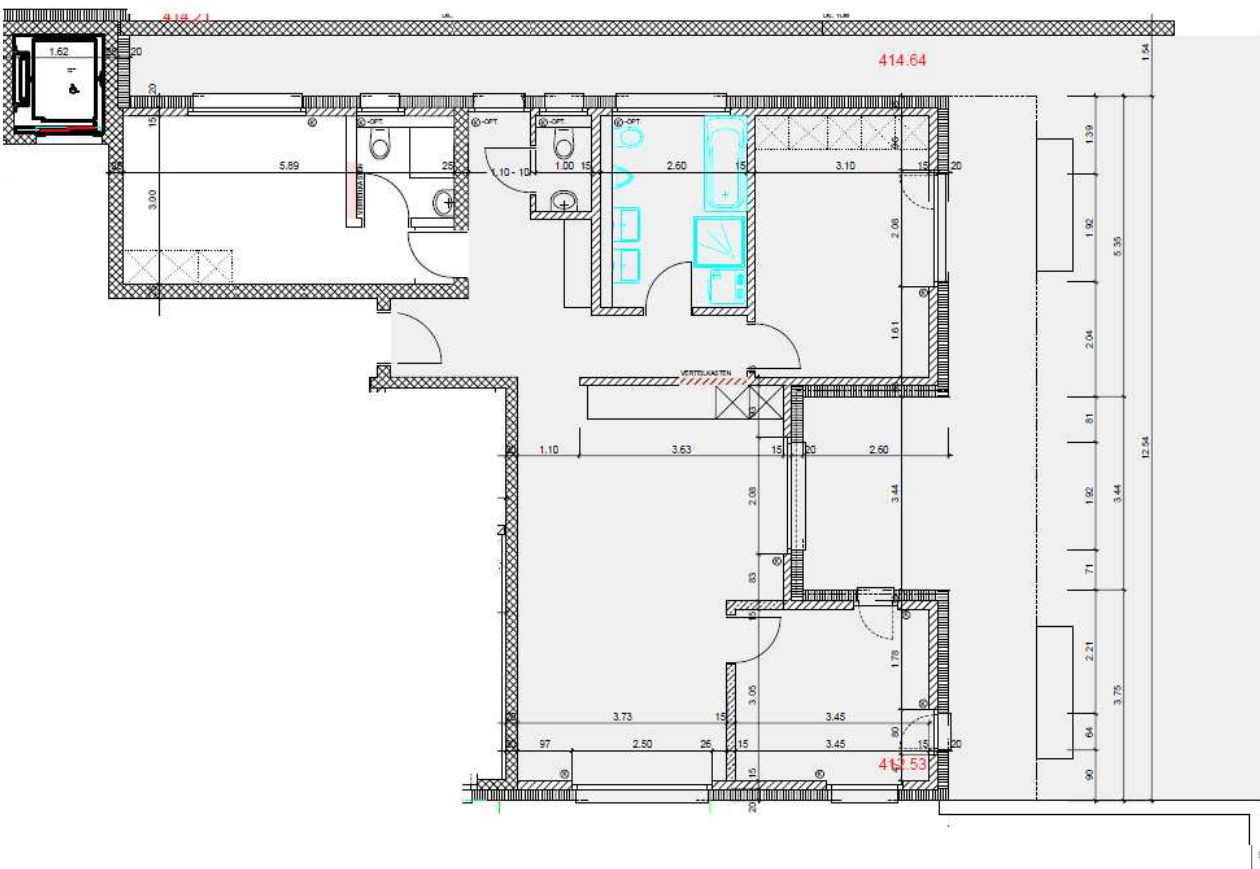
Wohnen 30,7m²

Terrasse 8,7m²

(incl.. Gartenfläche ca. 70m²)

Erweiterbar mit Top 5A 17,9m²

gesamte Nutzfläche: 94,7m²





Top5

2,5 (3,5) Zimmer Wohnung

auch als Loft

zusätzliches Zimmer/Keller gegenüber Eingang (Top5A)

helle sonnige Terrasse/Balkon zur Südseite hin

ideal als kleines Büro oder Loft nutzbar

volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

Wohnen 26,5m²

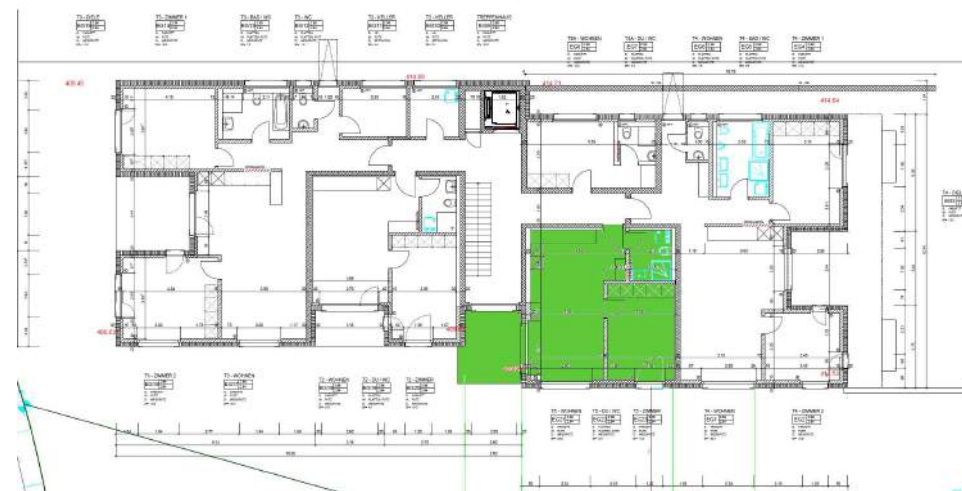
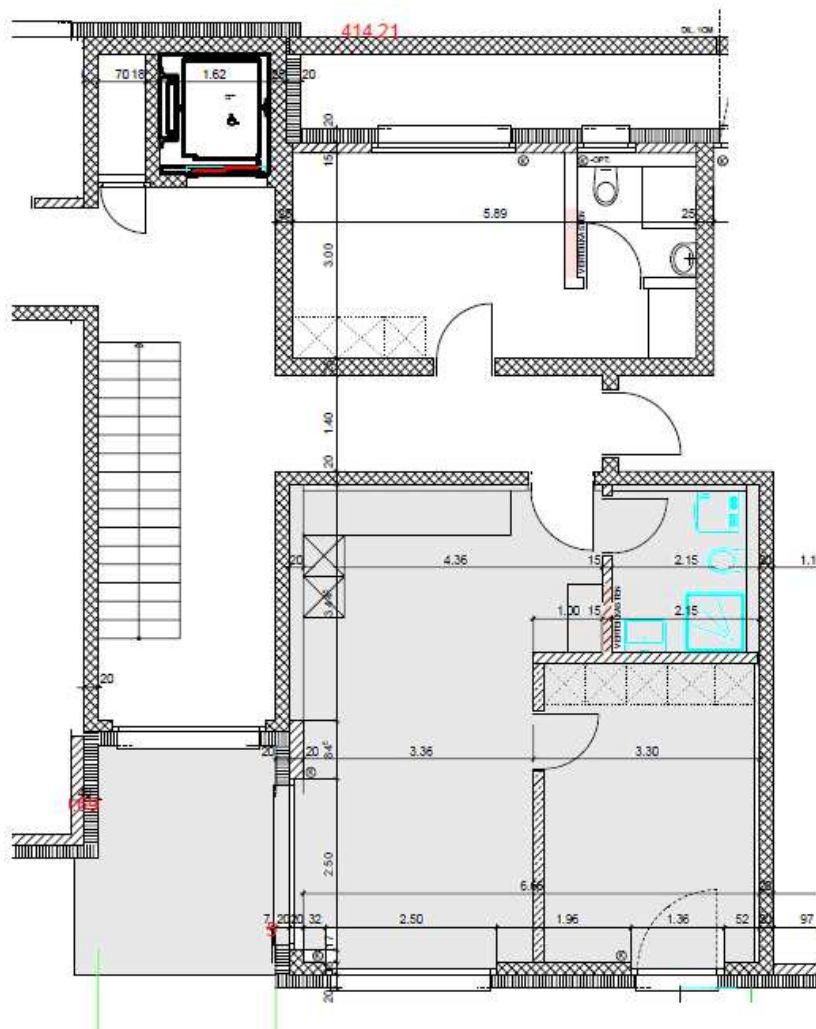
Zimmer 13,6m²

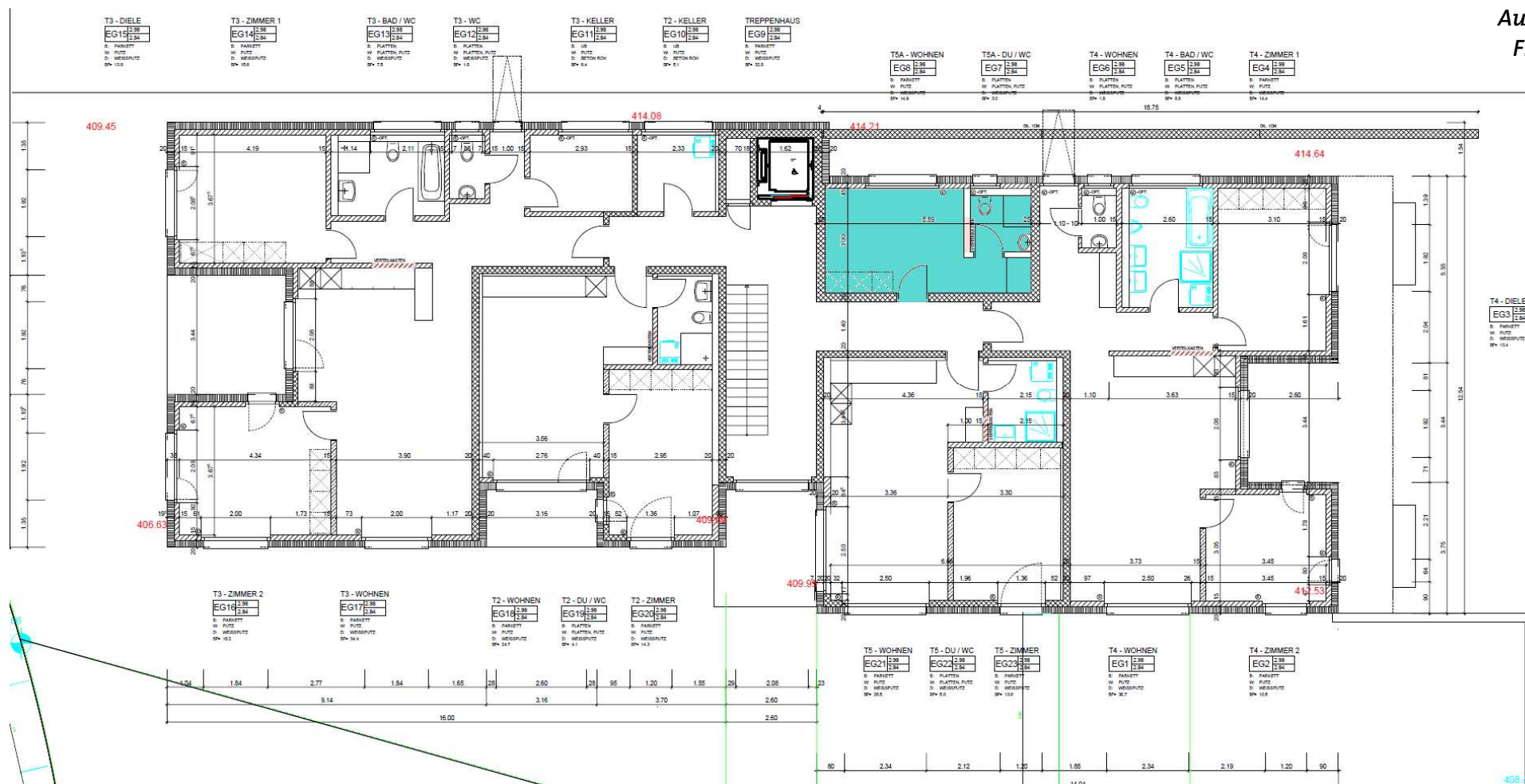
Du/WC 5,0m²

Terrasse 8,2m²

Erweiterbar mit Top 5A 17,9m²

gesamte Nutzfläche: 53,3m²





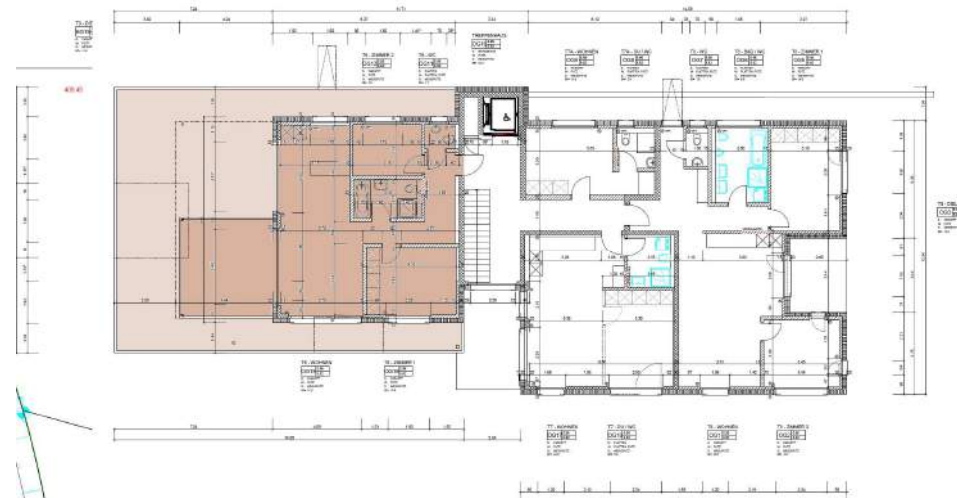
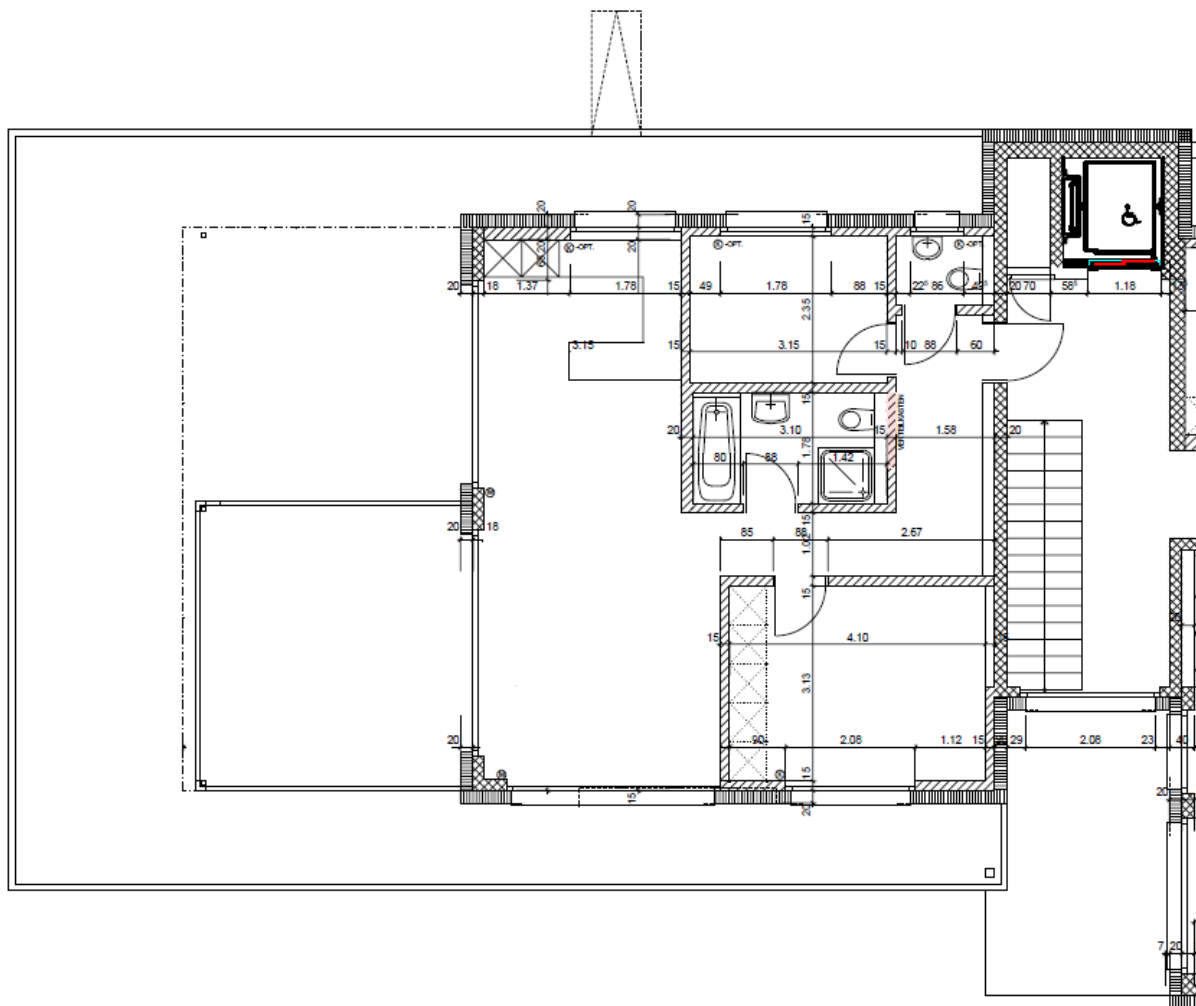


Top6

*Attikawohnung mit Südwestlage
grosse Terrasse
beheizter Wintergarten
höchste Ausbaustufe
Wohnfläche: 90,m²
Terrasse: 76 m²*

*WC 1,7m²
Zimmer 2 7,6m²
Diele 10,1m²
Bad / WC 5,6m²
Wohnen 31,6m²
Zimmer1 12,9m²*

*überdachte Terrasse 18,2m²
restl. Terrasse 56m²
gesamte Nutzfläche: (87,7) 143,7m²*





Top7

2,5 (3,5) Zimmer Wohnung
als Loft

zusätzliches Zimmer/Keller gegenüber Eingang (Top7A)
helle sonnige Terrasse/Balkon zur Südseite hin
ideal als kleines Büro oder Loft nutzbar
volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

Wohnen 40,8m²

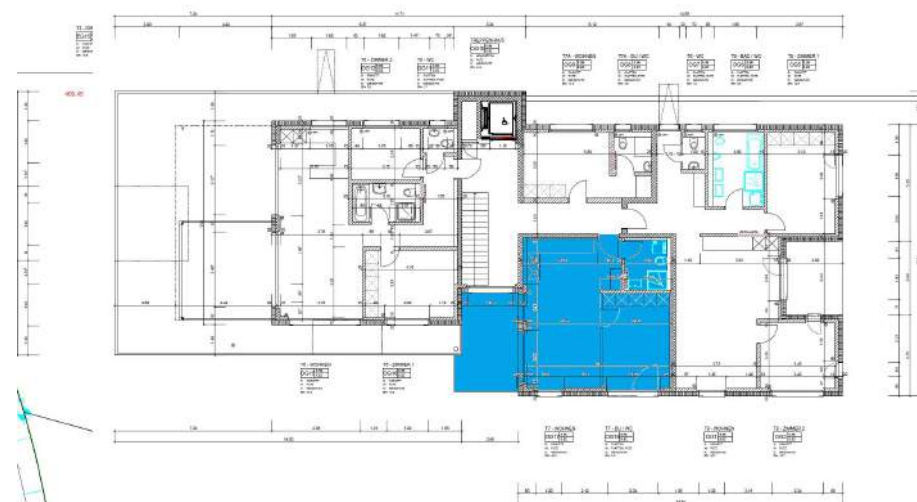
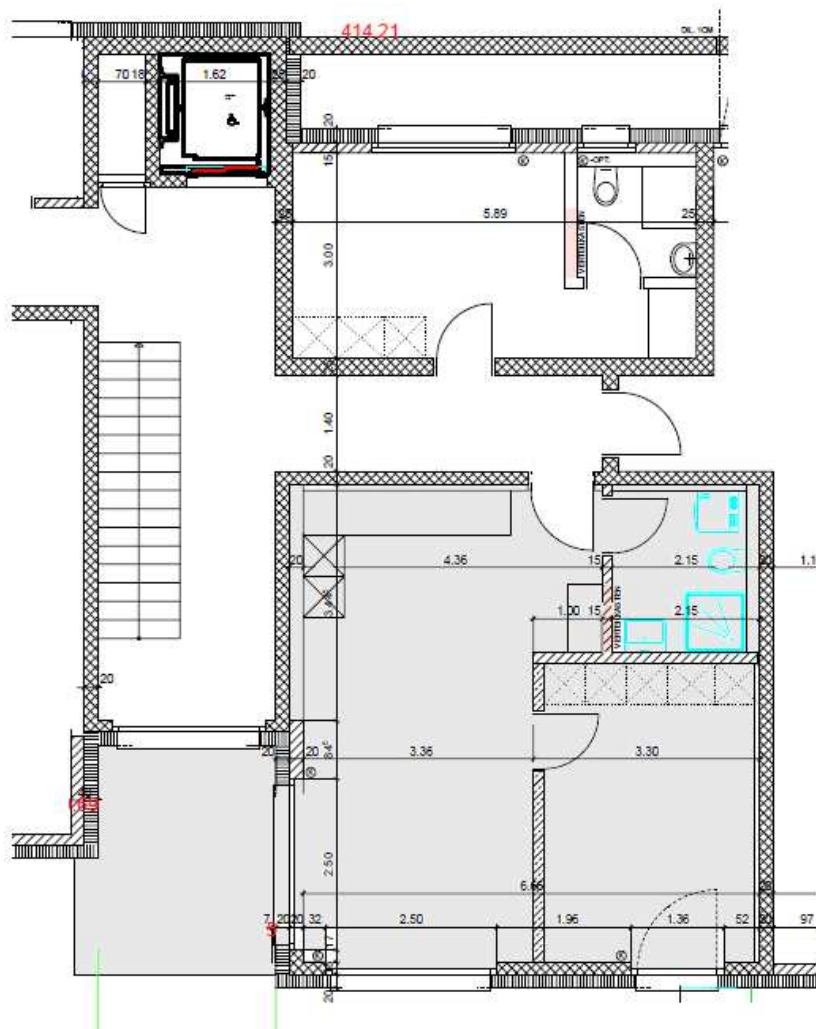
(Zimmer 13,6m²)

Du/WC 5,0m²

Terrasse 10,5m²

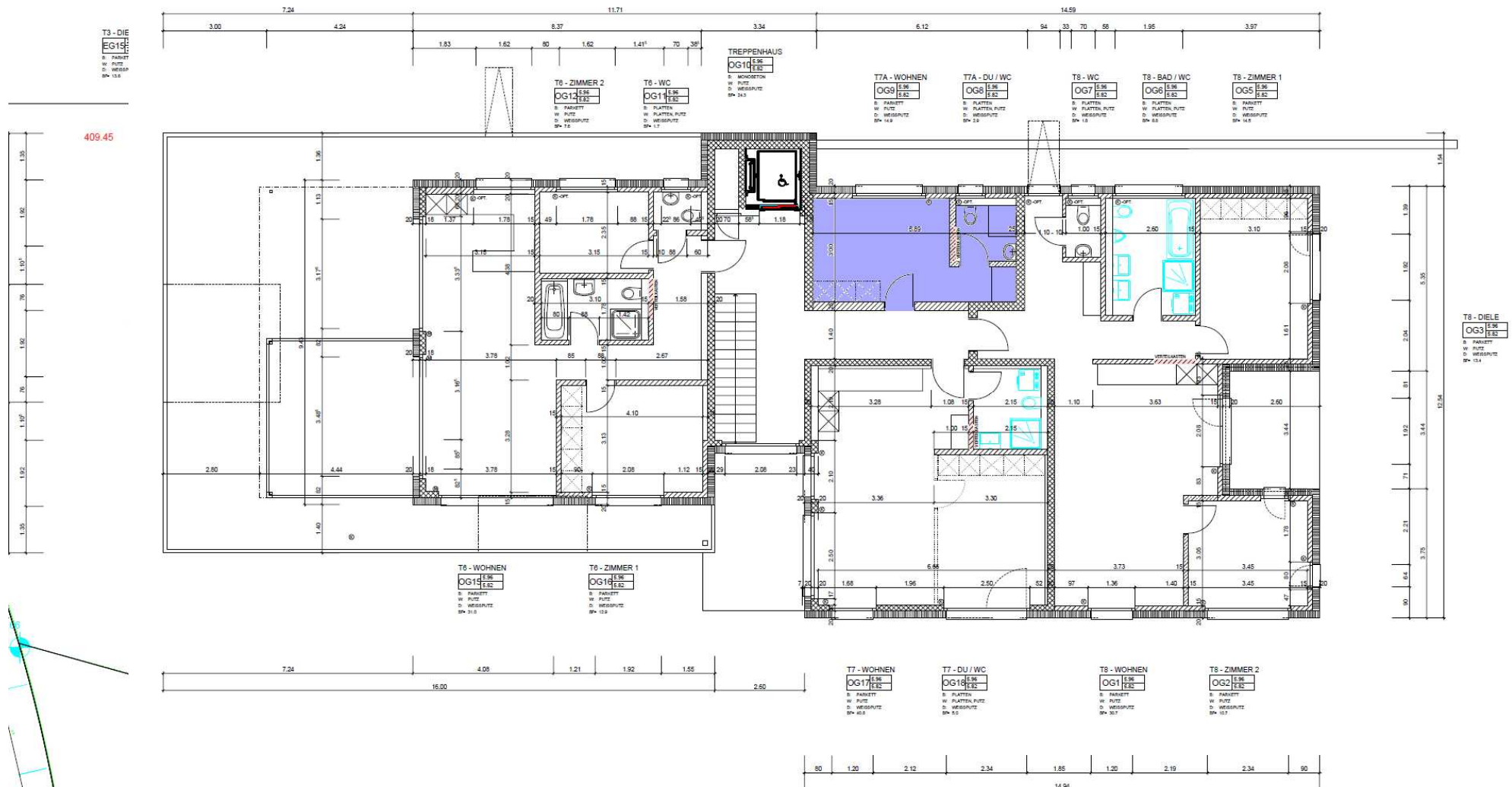
(Erweiterbar mit Top 7A 17,9m²)

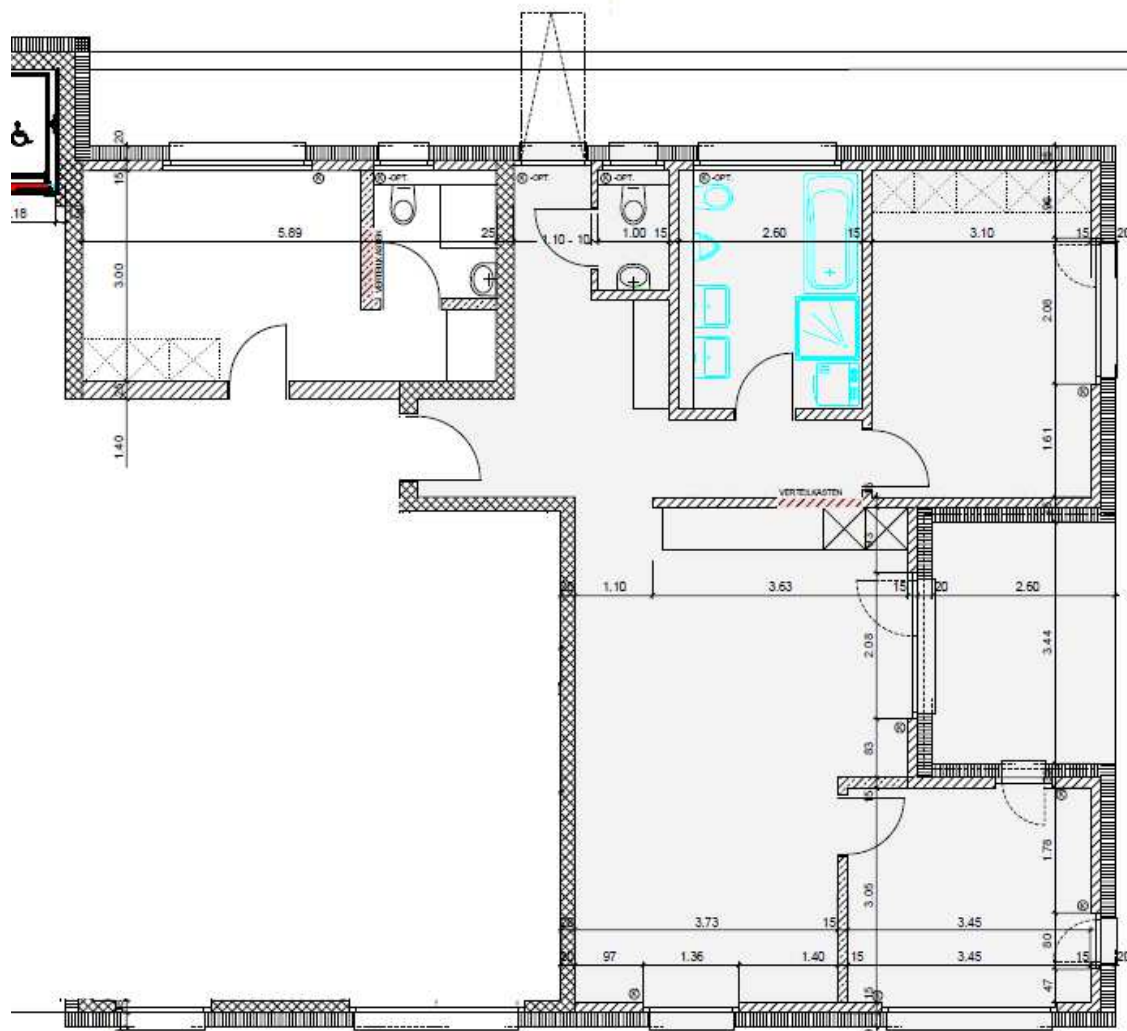
gesamte Nutzfläche: 56,3m²





Top7A





TM4u GmbH Hauptstrasse 4 9434 Au (SG) Tel +41 71 5261099

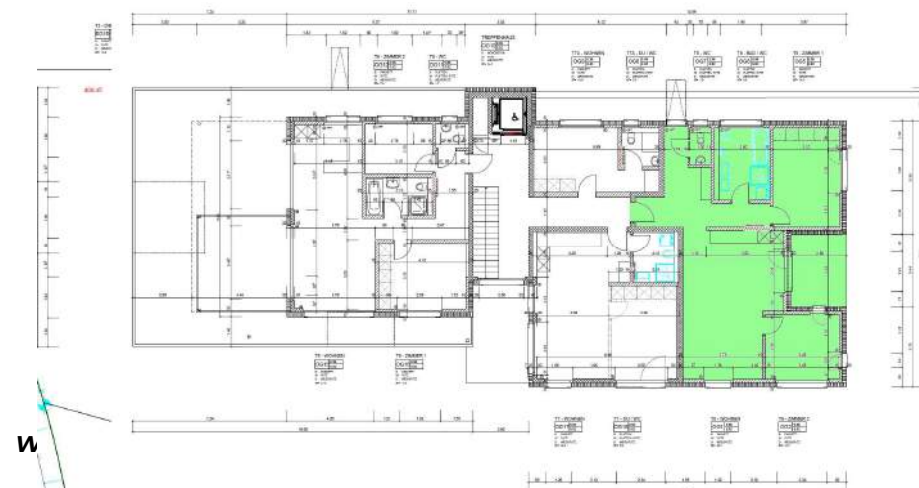


Top8

3,5 (4,5) Zimmer Wohnung
Gartenwohnung mit Terrasse
(optional als 4,5 Zi Whng. mit Top7A erweiterbar)
offene Terrasse zur Ostseite hin
volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

WC 1,8m²
Bad / WC 8,8m²
Zimmer1 14,5m²
Diele 13,4m²
Zimmer2 10,7m²
Abstellraum 6,4m²
Wohnen 30,7m²
Terrasse 8,7m²
Erweiterbar mit Top 5A 17,9m²

gesamte Nutzfläche: 95,0m





Preisübersicht:

<u>Wohnung</u>	<u>Gesch</u>	<u>Zimmer</u>	<u>Balkon/Terr</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>in SFR</u>
Top2	OG1	2,5	4,8	53	308.990 CHF
Top3	OG1	3,5	11,8	105,5	559.150 CHF
Top4 - Gartenwohnung incl. Gartenfläche	OG1	3,5	8,7	94,7	577.197 CHF
Top5	OG1	2,5	8,2	53,3	310.739 CHF
Top5a	OG1	1		17,9	94.870 CHF
Top6 - Attikawohnung mit grosser Terrasse	OG2	3,5	74,2	105,9	673.524 CHF
Top7	OG2	2,5	10,5	56,3	298.390 CHF
Top7a	OG2	1		17,8	103.774 CHF
Top8	OG2	3,5	8,7	95	553.850 CHF
Tiefgaragen AP mit Kellerabteil (Behindertengerecht)	TG2				37.000 CHF
Tiefgaragen AP mit Kellerabteil	TG2				35.000 CHF
Tiefgaragen AP unterm Büro	TG1				32.000 CHF
AP im Freien					12.000 CHF