

PAPILLON

Drei Wohneinheiten / maximale Privatsphäre



Modernes Dreifamilienhaus ■ Meienhaldenstrasse 35, 8645 Jona

INHALT

Lage.....	3
Beschreibung.....	4
Highlights.....	5
Grundriss.....	14
Angebot & Preise.....	17
Kurzbaubeschrieb.....	18
Wissenswertes.....	20
Kontakt.....	22



LAGE



Rapperswil-Jona, die "Rosenstadt" am oberen Zürichsee, ist bekannt für ihr malerisches Schloss und ihre charmante Altstadt, die eine einzigartige Mischung aus historischem Flair, modernem Lifestyle und hervorragender Infrastruktur bietet. Hier geniessen Sie das maritime Ambiente, die exzellenten Einkaufsmöglichkeiten und eine breite Palette an Freizeitaktivitäten direkt vor der Tür.

Die Meienhaldenstrasse liegt im ruhigen und grünen Gebiet des Meienbergs und bietet eine unvergleichliche Wohnlage, die sich perfekt für anspruchsvolle Käufer eignet, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

- Ruhige Naturlage: Die Meienhaldenstrasse liegt am Fusse des Meienbergs, umgeben von parkähnlichen Grünanlagen und hochwertigen Wohnquartieren
- Exzellente Infrastruktur: Besonders attraktiv für Familien und Pendler: Schulen und Kindergarten sind in der direkten Umgebung angesiedelt. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind schnell erreichbar.

Ortszentrum Rapperswil	15 Gehminuten
Bushaltestelle	90m
Ortszentrum Jona	12 Gehminuten
Einkaufsmöglichkeiten	900m
Schule	400m

BESCHREIBUNG

Erdgeschoss – 4.5 Zimmer

ca. 150 m² | Gartenparadies mit rund 440 m²

Diese exklusive 4.5-Zimmer-Gartenwohnung steht für Wohnen auf höchstem Niveau. Auf 150 m² Wohnfläche entfaltet sich ein grosszügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit **knapp 3 Metern Raumhöhe**, das ein aussergewöhnliches Gefühl von Weite, Eleganz und Ruhe vermittelt. Hochwertige Materialien, klare Linien und eine durchdachte Architektur schaffen ein zeitloses Wohnambiente. Der rund 440 m² grosse Garten umgibt die Wohnung wie ein privater Park und bietet maximale Privatsphäre – ein Ort, an dem Innen- und Aussenraum fließend ineinander übergehen und ein einzigartiges Lebensgefühl entsteht.

Obergeschoss – 4.5 Zimmer

ca. 150 m² | 113 m² umlaufende Terrasse

Die Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer aussergewöhnlich grosszügigen Wohnlandschaft auf 150 m², die dank **knapp 3 Metern Raumhöhe** und raumhohen Fensterflächen in ein warmes, natürliches Licht getaucht wird. Das offene Raumkonzept vermittelt ein Gefühl von Weite, Ruhe und zeitloser Eleganz. Die rund 113 m² grosse, umlaufende Terrasse erweitert den Wohnraum nach draussen und bietet einen privaten Rückzugsort für Entspannung, Entfaltung und genussvolle Stunden im Freien. Jeder Bereich der Wohnung ist konsequent auf höchsten Wohnkomfort, Grosszügigkeit und Qualität ausgerichtet.

Attikawohnung – 3.5 Zimmer

ca. 120 m² | Lift direkt in die Wohnung

Die Attikawohnung ist ein Rückzugsort für Menschen mit höchsten Ansprüchen und Sinn für das Besondere. Ein privater Lift führt direkt in die Wohnung und öffnet den Zugang zu 120 m² exquisit gestalteter Wohnfläche mit **knapp 2.80 Metern Raumhöhe**, die ein aussergewöhnliches Gefühl von Weite und Leichtigkeit vermittelt. Die umlaufende, rund 90 m² grosse Terrasse umrahmt die Attikawohnung mit Licht aus allen Himmelsrichtungen und schafft ein einzigartiges Zusammenspiel von Innen und Aussenraum. Hier entstehen Momente von Ruhe, Freiheit und exklusivem Wohnen auf höchstem Niveau.



















GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1 OG



GRUNDRISS ATTIKA



ANGEBOT & PREISE

Das Projekt „Papillon“ besticht durch seine Exklusivität mit nur drei Wohneinheiten, was den Bewohnern ein Höchstmass an Privatsphäre und Individualität garantiert. Jede Wohnung verfügt über grosszügige Nebenflächen und Parkierungslösung für 2 Fahrzeuge.

Preisliste & Verfügbarkeit

Einheit	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Aussenfläche	Keller	Verkaufspreis	Status
Wohnung 1	EG	4.5	ca. 150 m ²	ca. 440 m ² Garten & Terrasse	ca. 20 m ²	CHF 2'280'000.–	Verfügbar
Wohnung 2	OG	4.5	ca. 150 m ²	ca. 113 m ² Terrasse	ca. 16 m ²	CHF 2'220'000.–	Verfügbar
Attika	DG	3.5	ca. 120 m ²	ca. 90 m ² Terrasse	ca. 16 m ²	CHF 1'990'000.–	Verfügbar

Parkierung

Jede Wohneinheit verfügt über eine private Einzelgaragenbox.

Einzelgaragenbox inkl. Vorplatz: CHF 50'000.–

KURZBAUBESCHRIEB

Allgemein Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebs und der Planung ohne wesentliche Änderungen des Nutzers oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Es werden in allen Bereichen die Schalldämmwerte gemäss SIA 181 eingehalten.

Rohbau *Betonarbeiten:* Fundamentplatte auf Magerbetonsohle erstellt. Sichtbar bleibende Betonkonstruktionen (Innenraum) im UG ohne Sichtbetonqualität. Fundamentplatte und Kellerwände werden mit wasserdichtem Beton erstellt. *Maurerarbeiten:* Innenmauerwerk Wohnungen zum Verputzen: Backsteinmauerwerk vollfugig gemauert, teilweise in Beton, verputzt und gestrichen. In den Nebenräumen (Keller, Trocknen, Technik) Kalksteinmauerwerke vollfugig gemauert und sichtbarbleibend.

Fassadenarbeiten *Gartengeschoss:* Kompaktfassade mit Aussendämmung in Mineralwolle. Mineralischer Putzaufbau mit Abrieb. Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Teilweise Aussendämmung mit Wellblech, Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Treppen Treppenelemente vorfabriziert in Sichtbetonqualität, imprägniert. Schalldämmende Treppenaufleger.

Bedachung Dachaufbau mit Dampfbremse, Dämmung, Wasserabdichtung 2-lagig, Schutzbelag mit Extensive Begrünung mit PV Anlage und Rankies bei PVA. Dämmstärke nach Energienachweis, *Dachhaut Flachdach (Balkon Wohnungen):* Flachdach-Systemaufbau mit Wasserabdichtung 1-lagig, Schutzvlies, auf verstellbaren Stelzlager versetzt (Zement- oder Feinsteinzeugplatten).

Fenster und Balkontüren Fenster und Fenstertüren aus Holz-Metall, Hebeschiebetüren aus Holz-Metall, 3-fache Isolierverglasung gemäss Energienachweis.

Storen Sonnenschutz, Senkrechtmarkisen mit Motorantrieb. Sonnenschutz Terrasse.

E-Mobilität Sämtliche Garagenplätze sind mit einer Leerrohrinstallation für den späteren möglichen Ausbau von Autoladestationen vorbereitet.

Ausbau / Elektroinstallationen Im UG erfolgt die Installation AP sichtbar an Decken und Wänden. In allen Räumen der Wohnungen eine Leuchtstelle und zwei Dreifach-Steckdosen. LED-Einbauspot in Bad/WC und Dusche/WC sowie in der Küche und im Korridorbereich. Anschlüsse für Radio-/TV- und Telefonanlage im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer sowie Leerrohrinstallation in den weiteren Schlafzimmern. Eine Leuchtstelle, sowie eine Aussensteckdose bei den Sitzplätzen und Balkonen. Leuchten im Treppenhaus und Aussenleuchten bei den Hauszugängen, sowie eine Gegensprechanlage mit Türöffner.

Heizungsinstallationen Die Wärmeerzeugung und die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt mit einer Wärmepumpe mit FreeCooling und Erdsonden. Die Wärmeabgabe in allen Räumen durch eine Niedertemperaturfussbodenheizung mit Einzelraumregulierungen in den Wohn- und Schlafzimmern sowie den Nasszellen.

KURZBAUBESCHRIEB

Lüftung Die Lüftung der Wohnungen erfolgt manuell über die Fenster. Innenliegende Sanitärräume werden mit Kleinventilatoren im Sammelrohrsystem über Dach entlüftet. Durch die dichte Gebäudehülle entsteht während dem Betrieb der Einzelventilatoren ein Unterdruck, welchem durch eine Öffnung mit nachströmender Aussenluft entgegengewirkt wird. Die Dunstabzugshauben der Küchen arbeiten ausschliesslich mit Umluft. In den Kellerräumen wird mittels Secomat entfeuchtet.

Sanitäre Anlagen Badewanne und geflieste, bodenebene Dusche in den Nassräumen. Spiegelschrank mit Beleuchtung in der Installationswand versenkt, Wand-WC mit Spülkasten in der Installationswand. Mechanische Einhebelmischer. Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung mit Electrolux Geräten. Budget Apparatenliste gemäss detaillierten Baubeschrieb.

Küche Küchenkombination mit Spüle, Kehrrichtfach und allen Elektrogeräten fertig montiert, Geräte Electrolux. Natur- oder Kunststeinabdeckungen, Fronten Kunstharz matt. **Budget 40'000.-**

Türen / Schreinerarbeiten Zimmertüren und Innentüren mit Stahlzargen, Türblatt aus Holzwerkstoffen. Wohnungseingangstüren mit Holzrahmen, Türblatt aus Holzwerkstoffen. Rahmentüren aus Holz, Türblatt massiv KH-beschichtet, mit Sicherheitsschloss und Spion. Garderoben/Schrankeinbauten **Budget 20'000.-**

Bodenbeläge Bodenbeläge (ohne Kellerraum und Nasszellen). Parkett, Budgetpreis Brutto CHF 160.00/m² fertig verlegt inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten. Plattenarbeiten in den Nassräumen: Budgetpreis Auswahl **Plattenmaterial Brutto exkl. MwSt CHF 70.00/m²** Hug Baustoffe AG. Im Kaufpreis ist das Verlegen der Platten inkl. allen Nebenarbeiten enthalten.

Liftnlage Elektromechanischer Personenaufzug.

Wandbeläge Verputzarbeiten: Abrieb in den Wohnungen mit mineralischer Farbe gestrichen. Plattenarbeiten in den Nassräumen: Wandbeläge aus Keramikplatten nach Wahl bis UK 1.80m hoch. Budgetpreis Auswahl **Plattenmaterial Brutto exkl. MwSt CHF 70.00/m²** Hug Baustoffe AG. Im Kaufpreis ist das Verlegen der Platten inkl. allen Nebenarbeiten enthalten.

Deckenbeläge Weissputz, weiss gestrichen.

Garten / Umgebung Gartensitzplätze und Balkone mit Feinsteinzeugplatten. Gehwege im Aussenbereich aus sickerfähigen Verbundsteine. Besucherparkplätze gemäss Vorgabe der Behörden.

WISSENSWERTES

Baubeschrieb / Änderungen

Der Kurzbaubeschrieb ist eine Zusammenfassung des massgeblichen und detaillierten Baubeschriebs. Die äussere Gestaltung erfolgt nach dem Gesamtkonzept des Architekten. Die Käuferschaft bestimmt den Innenausbau. Abweichungen des Beschriebs, welche die Qualität der Baute nicht beeinträchtigen, bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die angegebenen Flächen sind Circa-Rohmasse. Ausführungsbedingte Massabweichungen bleiben vorbehalten. Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche in den Plänen eingezeichneten Geräte oder Möbel sind nicht im Kaufpreis inbegriffen und sind als Beispiel zu verstehen. Die Pläne haben keine Wirkung auf Grundbuch- oder Begrenzungspläne. Für die Flächenangaben sind die späteren Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend.

Allgemeine Bemerkungen

Individuelle Änderungen auf Käuferwünsche innerhalb der Wohnungen sind möglich soweit sie technisch ausführbar und innerhalb des Bauablaufes realisierbar sind. Bezüglich der Anforderungen an Schall, Energie und Erdbebensicherheit sind die Vorschriften und Richtlinien eingehalten. Alle Angaben, Pläne und Visualisierungen in diesem Dossier dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr; sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und können bis zur Ausführung jederzeit angepasst werden.

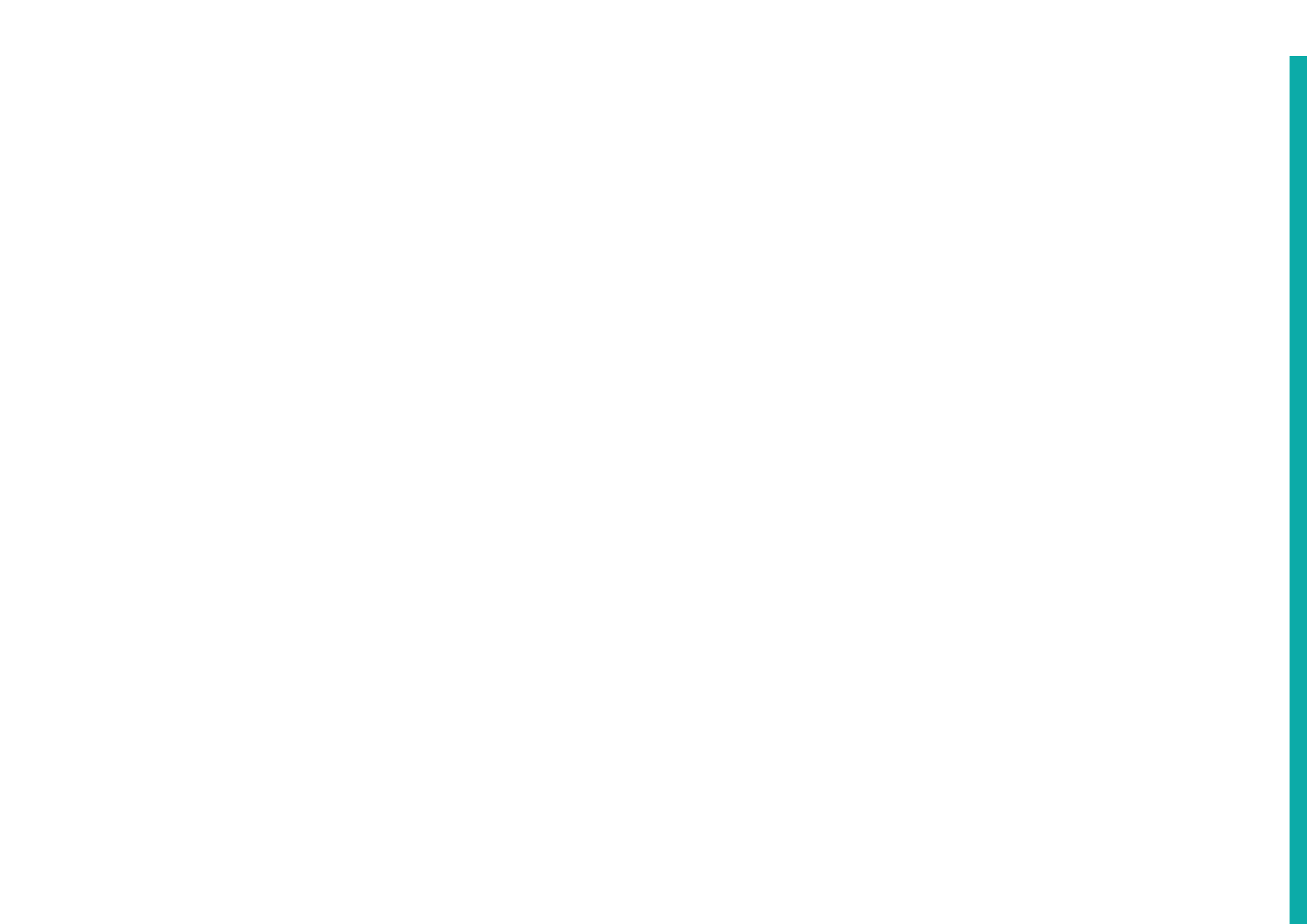
WISSENSWERTES

Kauf- und Zahlungsabwicklung

Reservation: Für die Reservation einer Wohnung wird ein Reservationsvertrag aufgesetzt. Die Anzahlung beträgt CHF 70'000.–.

Beurkundung: Bei der Beurkundung ist eine Anzahlung von 20 % des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) zu leisten. Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank über den Restbetrag ist vorzulegen.

Weitere Kosten: Die Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern (im Kanton St. Gallen ca. 1.5 % des Kaufpreises) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Die Kosten für die Schuldbrieferrichtung gehen zu Lasten der Käuferschaft.



PAPILLON

Bauherrschaft

G&M Immobilien AG

Dorfstrasse 16

6340 Baar

