



**idz** immobilien dienstleistungszentrum

*vertrauen ist besser*

IDZ Immobilien  
Dienstleistungszentrum GmbH  
Unterdorfstrasse 13  
Postfach 152  
CH-8808 Pfäffikon SZ  
Webergasse 2  
CH-8640 Rapperswil  
Telefon 055 420 26 39  
Mobile 079 612 39 16  
info@idz.ch  
www.idz.ch

---

## WOHNEN-FROHBURG



MODERN UND NATURVERBUNDEN LEBEN

Top moderne 4.5 Zimmer-Neubauwohnung

Bürgstrasse 2a  
8732 Neuhaus  
Schweiz





Beispiel Wohn-Esszimmer mit offener Küche 1.Obergeschoss



Beispiel Wohn-Esszimmer mit offener Küche Attikageschoss





Balkon mit Sicht nach Westen - 2.Obergeschoss



Ansicht von Südost





Aussicht Richtung Osten



Aussicht Richtung Süden





---

## Neubauprojekt - Wohnen-Frohburg Neuhaus

An der Bürgstrasse in Neuhaus SG (Tempo-30-Zone) entstehen sechs äusserst sonnig gelegene Terrassenwohnungen und eine geräumige Attikawohnung mit südlicher Ausrichtung. Der Neubau ist im Sommer 2023 gestartet und wird im Frühjahr 2025 fertiggestellt sein. Die Überbauung beinhaltet unter anderem diese geräumige 4.5 Zimmerwohnung, mit einer Wohnfläche 133m<sup>2</sup>. Eine grosse Privatsphäre und ein individueller Ausbau gehören selbstverständlich dazu. Jede Geschossebene ist mit dem Lift erschlossen und somit auch rollstuhlgängig.

Die Wohnung verfügt über einen modernen Grundriss mit grossen Fensterfronten und zwei Badezimmer mit einem Masterbedroom. Ein Reduit mit Waschmaschine und Tumbler gehört ebenfalls dazu.

Für den modernen Ausbau sind hochwertige Materialien und Bauteile vorgesehen, die unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und der Nachhaltigkeit grösstmöglichen Komfort bieten sollen. Die Fenster und die Hebeschiebetüren auf der Südseite bestehen aus einer Holz-Metall-Kombination und weisen sehr gute Wärme- und Schalldämmwerte auf. Die Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung bezieht ihre Wärme aus einer Erdsonden-Wärmepumpenanlage. Weitere Energieeffizienz wird durch eine grosse Photovoltaikanlage erreicht. LED-Beleuchtungen, eine Videogegensprechanlage an den Eingängen und praktische Einbauschränke sind weitere Highlights der vorgesehenen Ausstattung.

Die zukünftigen Bewohner werden neben der erstklassigen Lage auch eine wunderbare Aussicht in die Alpen und in die Weite geniessen können. Auf der 29m<sup>2</sup> grossen Süd-Terrasse ist ein Teil des Sitzplatzes überdacht und windgeschützt, wodurch sich der wohlverdiente Feierabend bis zum Sonnenuntergang geniessen lässt. Zusätzlich bietet diese Wohnung eine gut 36m<sup>2</sup> grosse Terrasse auf der Westseite des Gebäudes, mit praktischen, aus Naturstein gemauerten Pflanztrögen.

Die Wohnüberbauung Frohburg ist der perfekte Ort für diejenigen, die ein ruhiges Leben in einer naturnahen Umgebung suchen und gleichzeitig von der Nähe zu kulturellen Einrichtungen und einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

In der Parkgarage sind 10 Einstellplätze für Autos vorgesehen worden, davon 4 besonders breite. Ein Kellerabteil gehört zum Angebot dazu.

Besuchen Sie unsere Projekthomepage: [wohnen-frohburg.ch](http://wohnen-frohburg.ch) und kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über die Wohnüberbauung zu erfahren und die Wohnungen bereits jetzt virtuell zu begehen.



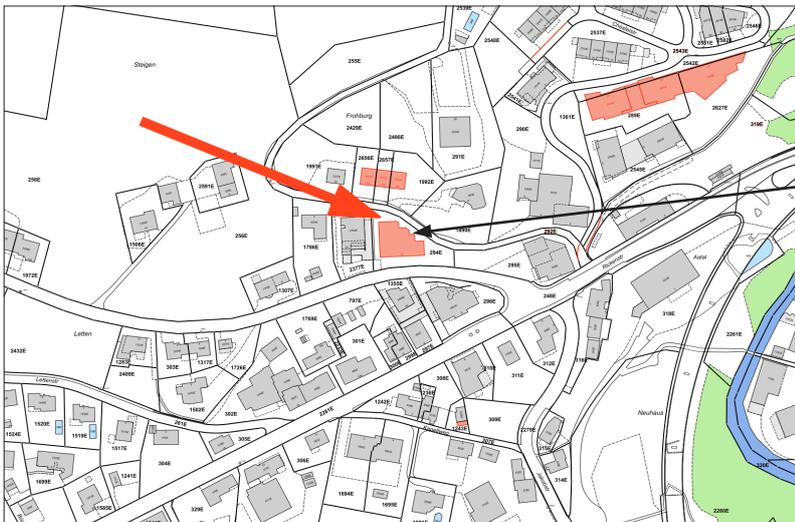
## Lage:

Neuhaus gehört zur politischen Gemeinde Eschenbach, ist ein Teil des Bezirks See-Gaster und liegt zwischen dem Zürich- und Walensee. Die Nähe zur Stadt Rapperswil-Jona und die Verbundenheit mit der Natur machen Neuhaus zu einem attraktiven Wohnort. Eine solide Infrastruktur in der Gemeinde Eschenbach, kleinere und grössere Wirtschaftsbetriebe, ein umfangreiches schulisches Angebot von der Kinderkrippe, Kindergarten, über Primar-, Oberstufen- und Musikschule sowie ein aktives Dorfleben stehen allen Einwohnern zur Verfügung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und sportliche Möglichkeiten erweitern die Attraktivität der Gemeinde Eschenbach.

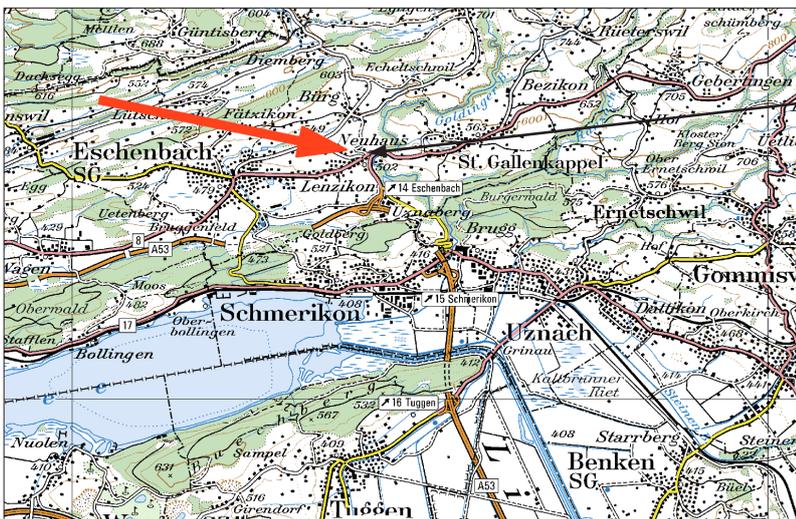
Die Erholung beginnt vor der Haustüre und lädt zum Wandern und Biken ein. Der Ricken mit seinem Langlaufzentrum und der Atzmännig mit seinen diversen Sommer- und Winterangeboten sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Neuhaus hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Mit dem Linienbus gelangt man im 30-Minutentakt nach Rapperswil, Rüti ZH oder über den Ricken nach Wattwil. Mit der S-Bahn erreicht man anschliessend in rund 30 Minuten das Zentrum von Zürich. Der Autobahnanschluss zur A53 ist nur 700 Meter entfernt.

Die politische Gemeinde Eschenbach besteht aus dem Hauptort Eschenbach und den Dörfern und Ortsteilen: Bürg, Diemberg, Egligen, Ermenswil, Goldingen, Hintergoldingen, Lütschbach, Oberholz, Neuhaus, Rüeterswil, St. Gallenkappel und Walde sowie einigen Weilern und Aussenwachten wie Betzikon, Fätzikon, Gibel usw. Die Gemeinde weist aktuell eine Einwohnerzahl von rund 9'100 auf.



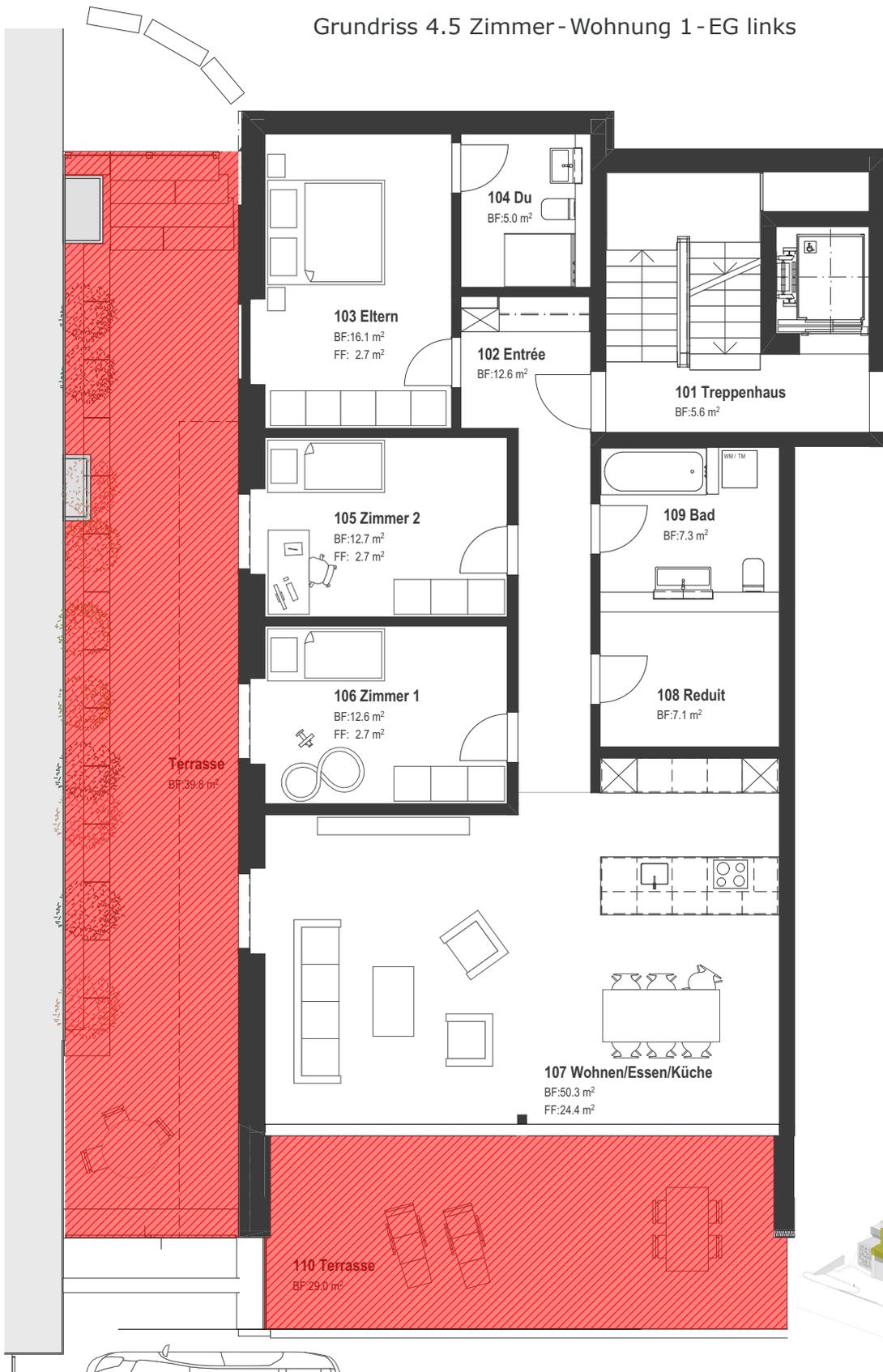
Mikrolage



Makrolage



Grundriss 4.5 Zimmer-Wohnung 1 - EG links



4.5 Zi. Wohnung Nettowohnfläche 132.5m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche Süd 29.0 m<sup>2</sup> / Terrassenfläche West 36.3m<sup>2</sup>





## Grundriss Einstellhalle und Kellerräume - UG





---

## Kurz-Baubeschrieb

### **Allgemeines**

Die Bauweise des Mehrfamilienhauses entspricht den heutigen Anforderungen, wird nach aktuellen Richtlinien und Normen erstellt und ist modern konzipiert. Auf individuelle Wünsche der Käufer in Bezug auf den Ausbau, kann in einem gewissen Rahmen, je nach Baufortschritt und gemäss Budgetplan eingegangen werden.

### **Konstruktion**

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Backsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung, Raumtrennwände ebenfalls aus Backsteinmauerwerk. UG: Aussenmauern und Bodenplatte aus wasserdichtem Stahlbeton. Geschossdecken, Treppenhauswände und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton, teilweise Sichtbeton. Keller-Zwischenwände aus Kalksandstein, teilweise Stahlbeton, je nach statischen Verhältnissen. Trennwände der Kellerabteile aus Holzlatten.

### **Fassade**

Aussenwärmedämmung bestehend aus Steinwollplatten geklebt, mit Deckputz zum Streichen gestrichen, inkl. Zusatz gegen Algenbildung. Fensterbänke in Aluminium.

### **Lift**

Aufzuganlage rollstuhlgerecht mit Haltestellen in Unter- und Wohngeschossen. Elektronische Druckknopfsteuerung, ausgerüstet mit automatischen Anzeigeleuchten und Alarmsystem.

### **Decken und Wände Innenräume**

Kunststoffvergüteter Grundputz und mineralischem Abrieb gestrichen.

### **Bodenbeläge**

In Wohnräumen und Küche Riemenparkett auf Unterlagsboden geklebt. Als Alternative können Bodenplatten aus Keramik gewählt werden. In Nasszellen und Reduit keramische Plattenbeläge, in Treppenhaus Kunststein- oder keramische Platten.

### **Brüstungen**

Brüstungselemente Terrassen aus vorfabriziertem Beton und Ganzglasgeländer.

### **Vordach Attika**

Vordach über Attika mit Holzstichern auf Betondecke montiert, Untersicht in Holz. Oberflächenbehandlung nach Konzept Architekt.

### **Elektro**

Ausführung gemäss Projektplan.

### **Sanitär**

Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitärapparate gemäss separater Apparateliste.

Waschmaschine und Tumbler im Reduit einer jeden Wohnung als Turm montiert.

### **Lüftung**

Dezentrale Ventilatoren mechanisch entlüftet in sämtlichen Nass- und Nebenräumen.

Die Steuerung der Ventilatoren in den Nassräumen erfolgt mittels Lichtkontakt und Zeitschaltuhr.



---

### **PV-Anlage**

Photovoltaikanlage auf Hauptdach gemäss Konzept Elektroingenieur.

### **Küchen**

Geräte gemäss separater Geräteliste.

Die Montage der KÜcheneinrichtung an Wand und Decke erfolgt schalldämmend.

### **Heizungsinstallation**

Die thermische Energie für Raumheizung und Warmwasser wird über eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage (Sole-Wasser) sichergestellt.

Die Wärmeabgabe in den Wohngeschossen erfolgt über eine Fussbodenheizung mit Niedertemperaturbodenheizung, Einzelraumregulierung über Raumthermostate.

### **Türen**

Wohnungsabschlusstüren

Volltüren mit umlaufender Gummidichtung und Weitwinkelspion, mit Metallzarge, Anubabänder, Einsteckschloss mit Sicherheitszylinder und 3-Punktverriegelung.

Türen Untergeschoss

mit Metallzarge Türblätter Alupan, Anubabänder, Einsteckschloss mit Leichtmetallgarnituren.

Zimmertüren (Wohnungen)

Holztüren mit Metallzarge, Einsteckschloss mit Leichtmetallgarnitur. In Türfalz Gummidichtung zur Geräuschkämmung.

### **Wandschränke und Gestelle**

Lieferung und Montage von Einbauschränken und Garderoben gemäss separatem Detailbeschrieb inkl. Planunterlagen.

### **Schliessanlage**

System Kaba Star, 5 Schlüssel pro Wohnung.

### **Fenster**

Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung. Pro Raum 1 Fenster mit Drehkippfunktion. Hebeschiebetüren im Wohnbereich.

### **Lamellenstoren**

Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren, Bedienung elektrisch. Storenlamellen einbrennlackiert, Laufschiene Aluminium mit Geräuschkämmung. Südseite Wohnen, Essen, Zimmer mit Vertikalmarkise, erstklassige Stoffbespannung.

### **Sonnenstoren**

Bei jeder Terrasse 1 Ausstellmarkise mit erstklassiger Stoffbespannung.

### **Türsprechanlage**

Es ist eine Aussensprechstelle mit Videogegensprechanlage vorgesehen. Die Wohnungen werden mit einer Innensprechstelle, sowie mit einem Sonnerietaster ausgestattet.

### **Aussenbereich**

Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungskonzept Architekt/Landschaftsarchitekt.

### **Anmerkungen**

Dies ist nur eine Kurzversion. Der ausführliche Baubeschrieb inkl. genauerer Beschreibungen der Gerätschaften etc., ist nach weiterführender Verkaufsberatung auf Anfrage erhältlich.



---

## Verkaufsbedingungen / Verkaufsmandat:

Die IDZ Immobilien Dienstleistungszentrum GmbH ist mit dem Verkauf exklusiv beauftragt. Das vorliegende Angebot ist ausschliesslich für den Adressaten bestimmt. Auskünfte und Verhandlungen erfolgen nur durch H. Labèr.

Kaufpreis: CHF 1'095'000.-  
Tiefgaragenplätze: CHF 35'000.- / 37'000.-

Kaufabwicklung: Reservationsvertrag: CHF 50'000.-  
Beurkundung: CHF ab 175'000.-  
Rest bei Eigentumsübertragung

Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.  
Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

---

Für weitere Auskünfte und eine persönliche Besichtigung  
steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Hansjürg Labèr  
055 420 26 39  
hansjuerg.laber@idz.ch