

quartier³

MITTENDRIN, AM BERG

WOHNEN IM VORZÜGLICHEN
WERDENBERGER QUARTIER³





exquisite architektur.
hochwertiger baustandard.
lebensqualität mit weitsicht.

quar³
tier



01

standort

GRABS IST EINE ATTRAKTIVE WOHNGEMEINDE
IM ST. GALLER RHEINTAL UND ZÄHLT ETWA 7'000
EINWOHNER UND EINWOHNERINNEN. DIE
EINZIGARTIGE BERGKULISSE UMRAHMT DEN ORT
MIT EINEM AUSGEDEHNTEN WANDERGEBIET.

Für die Freizeitgestaltung steht eine breite Palette an Möglichkeiten im angrenzenden Naherholungsgebiet zur Verfügung. Ob am Fusse des Schloss Werdenbergs, am idyllischen Werdenbergersee oder in den Höhen des ländlichen Toggenburgs, Grabs spricht mit seiner Vielfalt und seinen umliegenden Ortschaften jeden Geschmack an.

Sie erreichen Grabs bequem mit Zug und Bus über den Grenzbahnhof Buchs oder mit dem Auto über die Autobahn A13. Die Grabser Infrastruktur überzeugt mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Poststelle und Bank, einem eigenen Spital sowie einer Schule für die Unter- und Oberstufe. Auch für sportliche Betätigungen gibt es diverse Vereine sowie genügend Platz und Raum für das individuelle Bewegungsprogramm.

Wir freuen uns, mit dem neuen quartier³ an der Kreuzbergstrasse neuen Wohnraum an einer besonderen Lage zu schaffen. Das quartier³ fügt sich treppenförmig in die unteren Etagen des leicht ansteigenden Gebietes in den Hang ein und zeichnet so am bestehenden Umgebungsbild auf schlichte Weise harmonisch mit.



quar³
tier

02

objekt beschreibung

SIND SIE AUF DER SUCHE NACH EINER VORZÜGLICHEN
WOHNUMGEBUNG AN HANGLAGE MIT
WEITSICHT BEI GLEICHZEITIGER ZENTRUMSNÄHE?

Geniessen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort und sind dennoch gerne in ein Wohnquartier eingebettet? Dann dürfte Sie eines unserer Objekte an der Kreuzbergstrasse überzeugen.

Im neu erschlossenen quartier³ bauen wir für Sie auf zwei Ebenen unterhalb und oberhalb der weitergeführten Kreuzbergstrasse zwölf Doppel­einfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus. Die Häuser bilden durch ihre Anordnung ein Quar-

tier mit Aussicht der besonderen Art. Sie geniessen Wohlfühlmomente in Privatsphäre und Augenblicke der Geselligkeit in der Quartierstrasse. Wenn ergänzend zur Aussicht die Idylle des Grabser Baches ihre Wohnatmosphäre mitbestimmen darf, bieten wir Ihnen eine Wohneinheit in einem der sechs Doppel­einfamilienhäuser oder das separate Einfamilienhaus auf der unteren Ebene des Quartiers an. Bevorzugen Sie eher eine etwas höher liegende Wohnlage mit noch mehr Weitsicht, so dürfte die Wahl eines unserer sechs

Doppel­einfamilienhäuser auf der oberen Ebene des Quartiers das Entsprechende für Sie sein.

Die weitergeführte Kreuzbergstrasse bildet mit den grosszügigen Vorplätzen der jeweiligen Häuser einen ausgedehnten Bewegungsraum zwischen den beiden Quartiersebenen und verleiht der Überbauung ihre offene Leichtigkeit und schafft Raum für Leben und Begegnung.

quar
tier³



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

02 objekt beschrieb

Es gelingt der Überbauung sowohl durch die Abstufung im Gelände sowie durch die Anordnung der Häuser, Wohnräume in einem übersichtlichen Familienquartier mit vielen Freiluftnischen und Aussicht für alle Parteien zu schaffen. Durch seine architektonische Abstimmung auf seine Umgebung schafft das quartier³ insgesamt ein stimmiges Bild.

Der Bau zeichnet sich durch den sorgfältigen Einsatz der Rohstoffe und die durchdachten Konzepte der entsprechenden Fachplaner im Ganzen und im Besonderen auch bei der Wahl von individuell gestalteten Schweizer Küchen aus. Mittels ökologischer Fernwärme der VfA Buchs wird das Heizsystem versorgt.

Bei allen 12 Doppeleinfamilienhäusern und auch beim separat stehenden Einfamilienhaus verteilt sich Ihr Wohnraum auf drei Geschosse.

Die gedeckten Sitzplätze wirken durch ihre dahinterliegende Verglasung als eine Art Gebäudeeinschnitt, wodurch eine gemütliche Wohlfühlnische entsteht. Diese kann bei Bedarf mittels Markise erweitert werden.

**durch die verschiedenen gebäude-
abmessungen entstehen
diverse interessante und individuelle
grundrisse für jedes bedürfnis
und jeden geschmack.**

Bei Eintritt in die Innenräume präsentieren sich Ihnen grosszügige, lichtdurchflutete und offengestaltete Räume. Die freistehende Kücheninsel ist ein wahrer Blickfang und lässt das Herz von passionierten Feinschmeckern sofort höher schlagen.

Wenn Sie sich für eines der Häuser unterhalb der Quartierstrasse entscheiden, kommen Sie in den Genuss Ihres direkten Zugangs zum Garten mit Wasserplätschern vom Grabser Bach.

Diese Häuser werden über die oberste Etage erschlossen. Im mittleren Geschoss befinden sich die Schlafzimmer und im Untergeschoss die Wohn- und Essräume.

Das Hauptgeschoss ist an den raumhohen Fensteröffnungen und der schicken Metallfassade mit vertikaler Struktur gekennzeichnet. Drei Häuser bilden mit der umgekehrten Anordnung der beiden unteren Etagen eine Ausnahme, was einen Zugang ins Grüne sogar auf zwei Etagen möglich macht. Ein Gebäude nimmt als architektonisches Pendant zu den oberen Häusern das Sockelthema vermittelnd auf.

Wenn Sie sich für eines der Häuser oberhalb der Quartierstrasse entscheiden, werden Sie auf allen Stufen mit Tageslicht verwöhnt. Im obersten Geschoss verströmt das durch das Dachfenster direkt eindringende Tageslicht eine angenehme Helligkeit.

Auch in den oberen Häusern drückt sich das Hauptgeschoss an den raumhohen Fensteröffnungen und der schicken Metallfassade mit vertikaler Struktur aus.

02 objekt beschrieb

**jedes haus verfügt über eine nass-
zelle auf den beiden wohngeschossen
und stellt beliebten stauraum
in form eins reduits zur verfügung.**

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer. Eines der Häuser beschert dem zukünftigen Eigentümer einen zusätzlichen Sitzplatz zum Elternschlafzimmer und bildet das Bijou als höchstgelegenen Aussenraum des quartier³.

Sollten Sie sich den Wunsch eines freistehenden Eigenheimes erfüllen wollen, dann dürfte Sie das separat stehende Einfamilienhaus begeistern. Nebst allen Kommoditäten, die mit den anderen Häusern

des quartier³ übereinstimmen, beglückt Sie hier Ihr persönlicher Weinkeller, welcher mit dem milden Rheintaler Klima wunderbar korrespondiert.

Ihr Traumhaus und neues Heim heisst Sie und Ihre Liebsten mit einer modernen und doch schlichten Innenausstattung sowie lichtdurchfluteten Innenräumen, angenehmem Ambiente, nachhaltiger Energieversorgung und wohlig – lauschigen Plätzchen und Nischen im Aussenraum in jeder Hinsicht willkommen. Ein Gefühl von Ankommen und Niederlassen dürfte sich rundum entfalten...

03 die umgebung





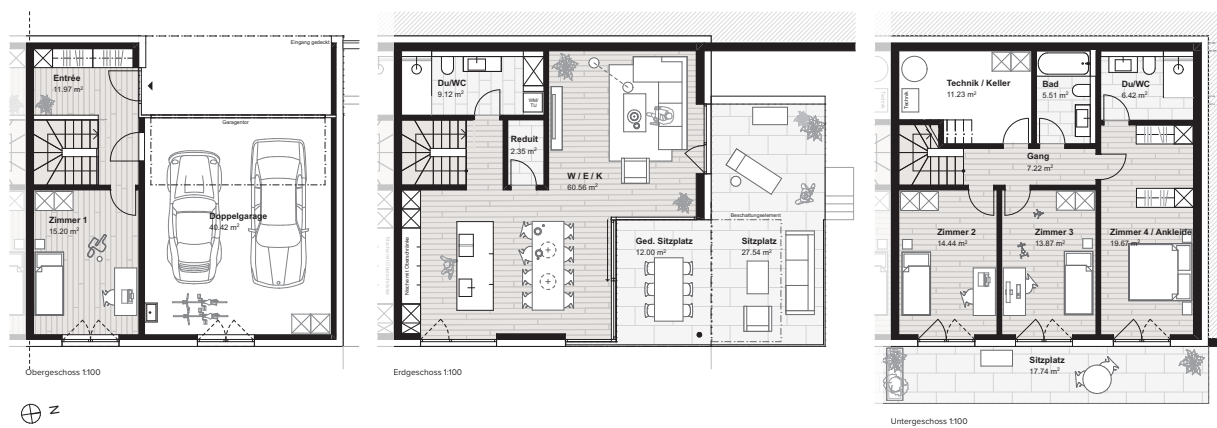
quar
tier 3

18 haus

QUARTIER³ | HAUS 18

Grundstücksfläche:	430.18m2
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	166.33m2
Sitzplatz gedeckt:	12.00m2
Sitzplatz EG ungedeckt:	27.54m2
Sitzplatz UG ungedeckt:	17.74m2
Doppelgarage / Velos:	40.42m2
Keller / Technik:	11.23m2

Verkaufspreis: 1'199'000 CHF



quar
tier³



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

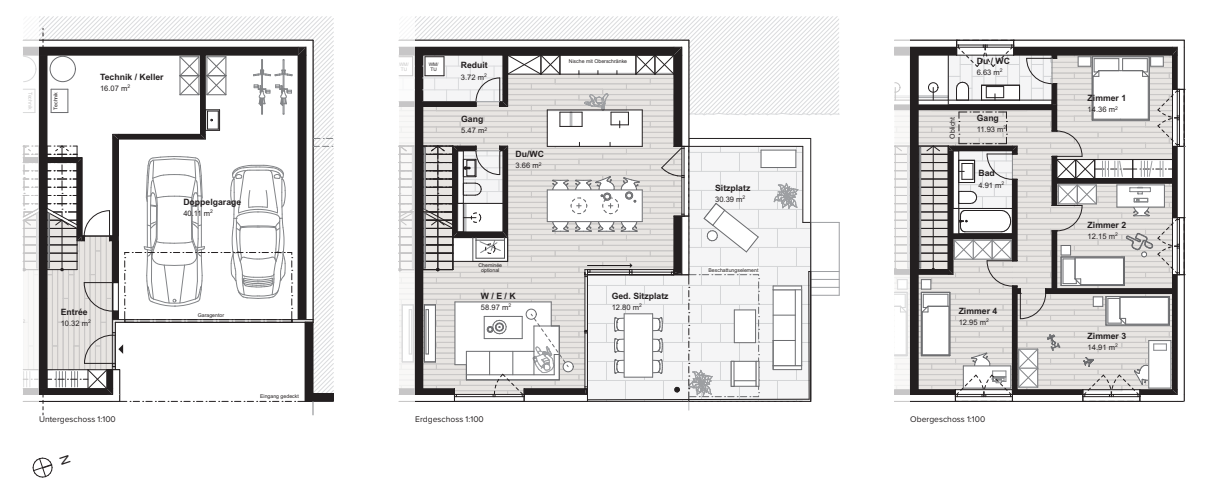
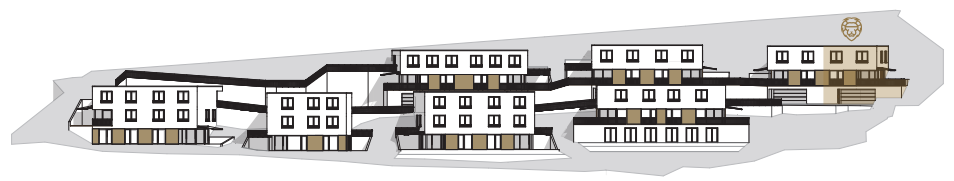


19 haus

QUARTIER³ | HAUS 19

Grundstücksfläche:	441.97m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	159.98m ²
Sitzplatz gedeckt:	12.80m ²
Sitzplatz ungedeckt:	30.39m ²
Doppelgarage / Velos:	40.11m ²
Keller / Technik:	16.07m ²

Verkaufspreis: 1'199'000 CHF



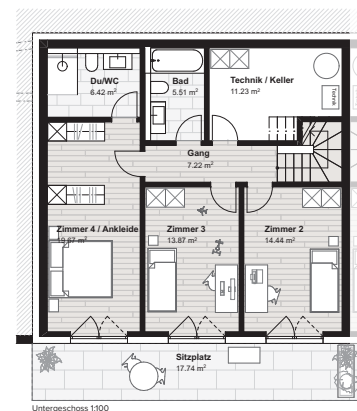
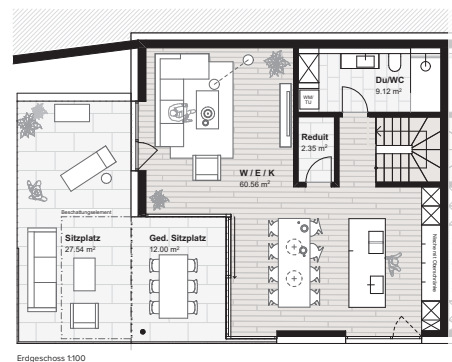
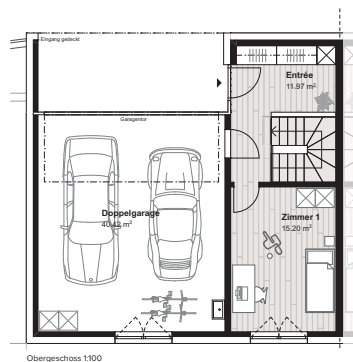
quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

20 haus

QUARTIER³ | HAUS 20

Grundstücksfläche:	333.47m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	166.33m ²
Sitzplatz gedeckt:	12.00m ²
Sitzplatz EG ungedeckt:	27.54m ²
Sitzplatz UG ungedeckt:	17.74m ²
Doppelgarage / Velos:	40.42m ²
Keller / Technik:	11.23m ²

Verkaufspreis: 1'219'000 CHF



quar
tier³



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.



quar3
tier

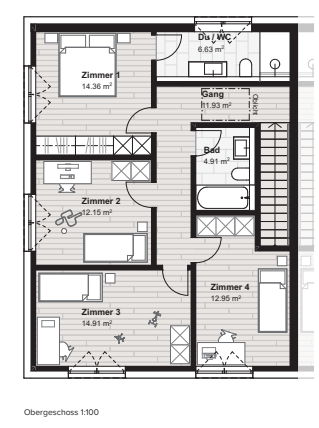
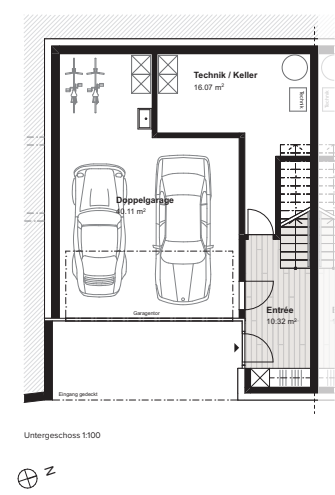


21 haus

QUARTIER³ | HAUS 21

Grundstücksfläche:	420.03m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	159.43m ²
Sitzplatz gedeckt:	12.80m ²
Sitzplatz ungedeckt:	23.64m ²
Doppelgarage / Velos:	40.11m ²
Keller / Technik:	16.07m ²

Verkaufspreis: 1'219'000 CHF

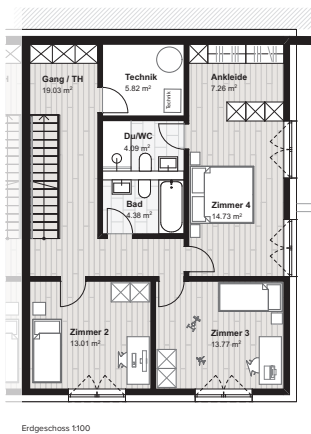
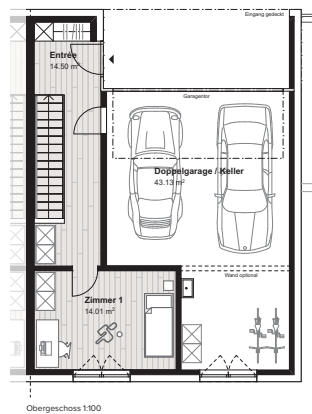


22 haus

QUARTIER³ | HAUS 22

Grundstücksfläche:	390.66m2
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	178.25m2
Sitzplatz gedeckt:	13.10m2
Sitzplatz ungedeckt:	38.32m2
Doppelgarage / Keller:	43.13m2
Technik:	5.82m2

Verkaufspreis: 1'259'000 CHF



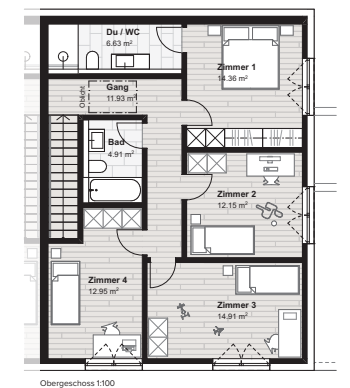
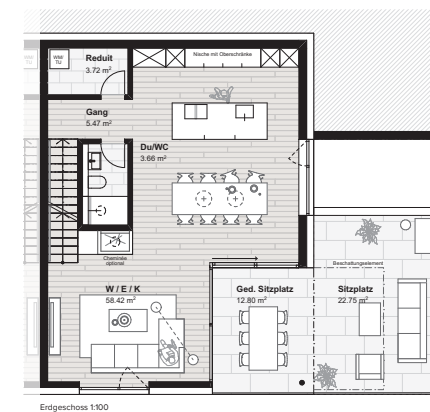
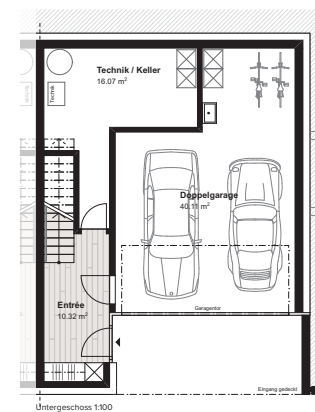
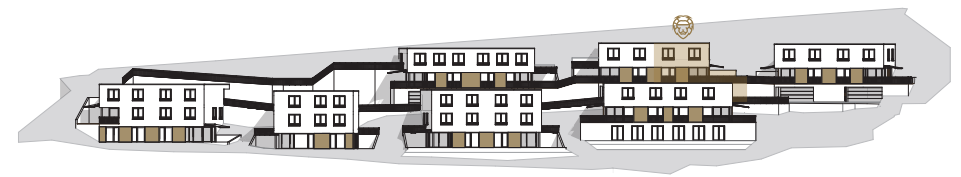


23 haus

QUARTIER³ | HAUS 23

Grundstücksfläche:	336.10m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	159.43m ²
Sitzplatz gedeckt:	12.80m ²
Sitzplatz ungedeckt:	22.75m ²
Doppelgarage / Velos:	40.11m ²
Keller / Technik:	16.07m ²

Verkaufspreis: 1'199'000 CHF



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

quar
tier 3

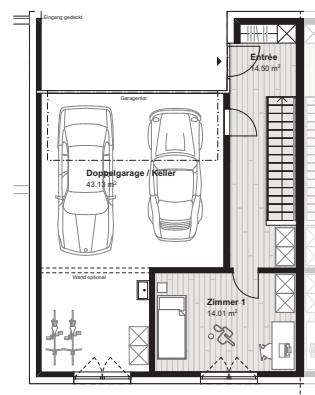


24 haus

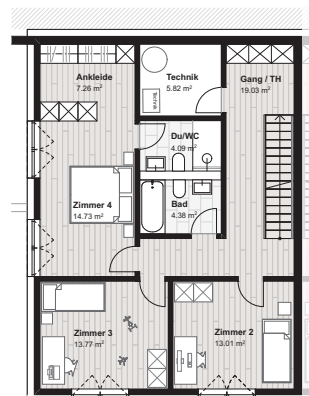
QUARTIER³ | HAUS 24

Grundstücksfläche:	346.70m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	178.25m ²
Sitzplatz gedeckt:	13.10m ²
Sitzplatz ungedeckt:	33.31m ²
Doppelgarage / Keller:	43.13m ²
Technik:	5.82m ²

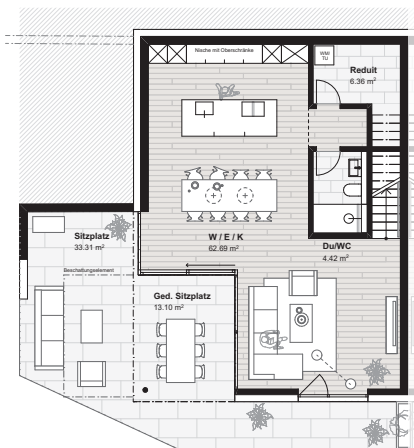
Verkaufspreis: 1'269'000 CHF



Obergeschoss 1100



Erdgeschoss 1100



Untergeschoss 1100

quar
tier³



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

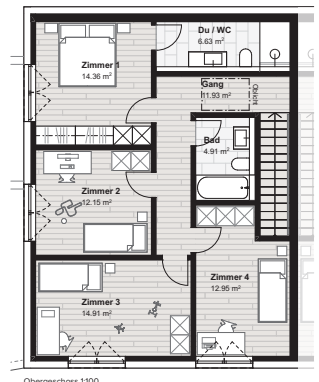
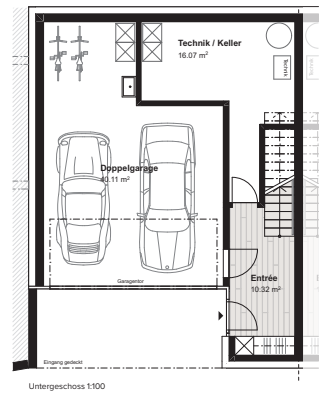
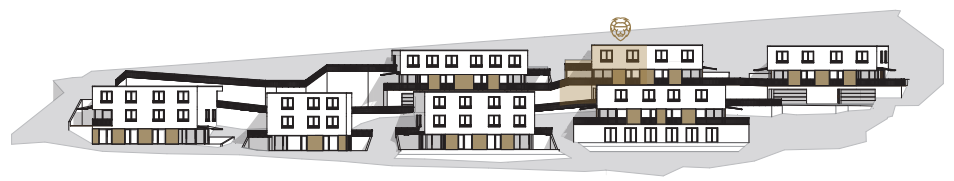


25 haus

QUARTIER³ | HAUS 25

Grundstücksfläche:	269.63m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	159.80m ²
Sitzplatz gedeckt:	12.80m ²
Sitzplatz ungedeckt:	23.61m ²
Doppelgarage / Velos:	40.11m ²
Keller / Technik:	16.07m ²

Verkaufspreis: 1'179'000 CHF

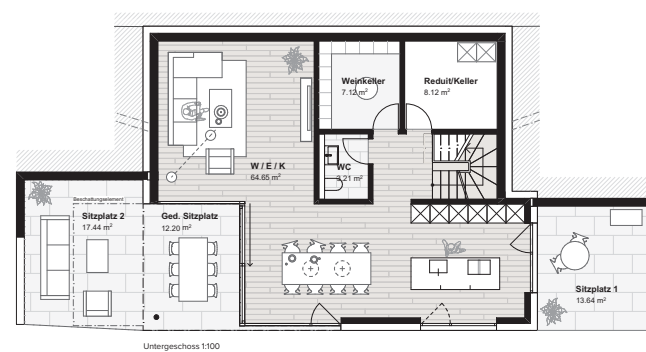
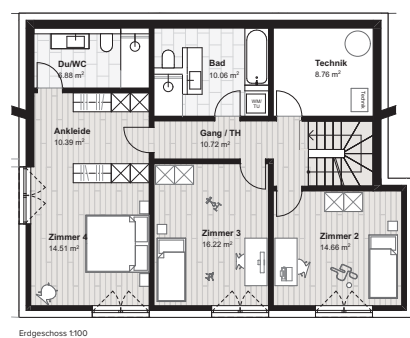
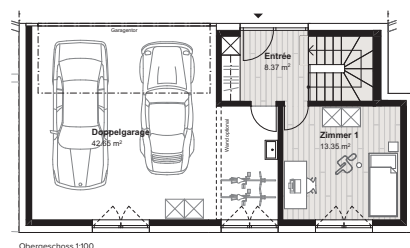
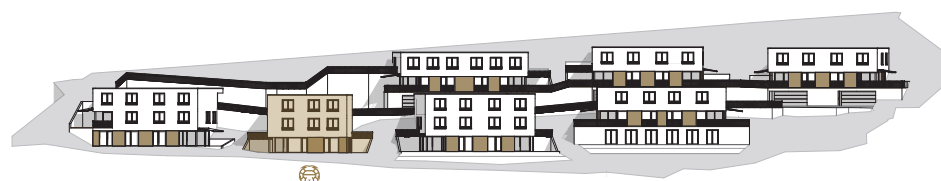


26 haus

QUARTIER³ | HAUS 26

Grundstücksfläche:	424.65m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi-EFH
Wohnfläche beheizt:	180.14m ²
Sitzplatz gedeckt:	12.20m ²
Sitzplatz ungedeckt:	31.08m ²
Doppelgarage / Velos:	42.65m ²
Technik:	8.76m ²
Reduit / Keller:	8.12m ²
Weinkeller:	7.12m ²

Verkaufspreis: 1'419'000 CHF



quar
tier³



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

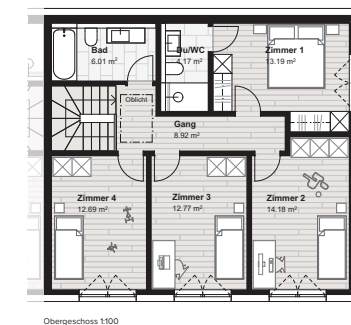
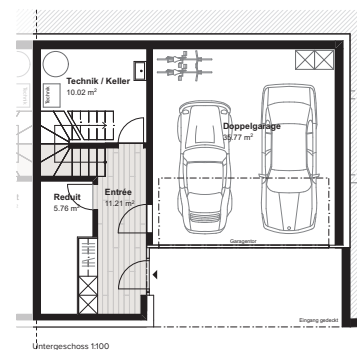
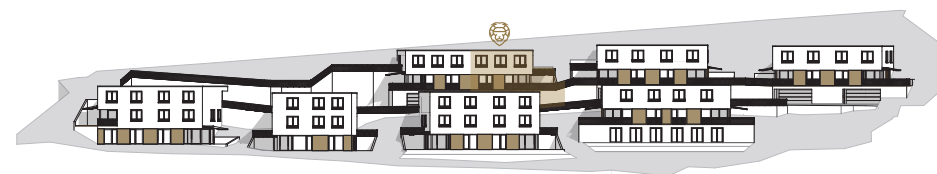


27 haus

QUARTIER³ | HAUS 27

Grundstücksfläche:	256.84m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	155.24m ²
Sitzplatz gedeckt:	11.85m ²
Sitzplatz ungedeckt:	17.10m ²
Doppelgarage / Velos:	35.77m ²
Keller / Technik:	10.02m ²

Verkaufspreis: 1'169'000 CHF



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

quar tier 3

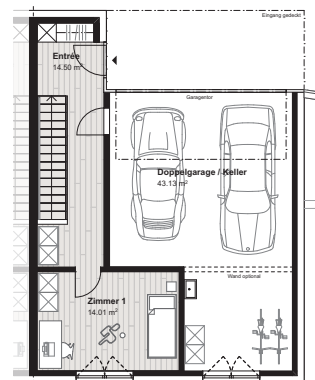


28 haus

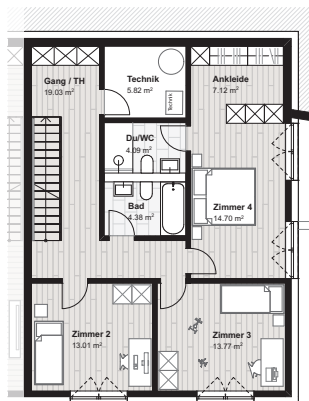
QUARTIER³ | HAUS 28

Grundstücksfläche:	381.36m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	177.90m ²
Sitzplatz gedeckt:	13.03m ²
Sitzplatz ungedeckt:	20.34m ²
Doppelgarage / Keller:	43.13m ²
Technik:	5.82m ²

Verkaufspreis: 1'259'000 CHF



Obergeschoss 1100



Erdgeschoss 1100



Untergeschoss 1100



quar
tier³



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

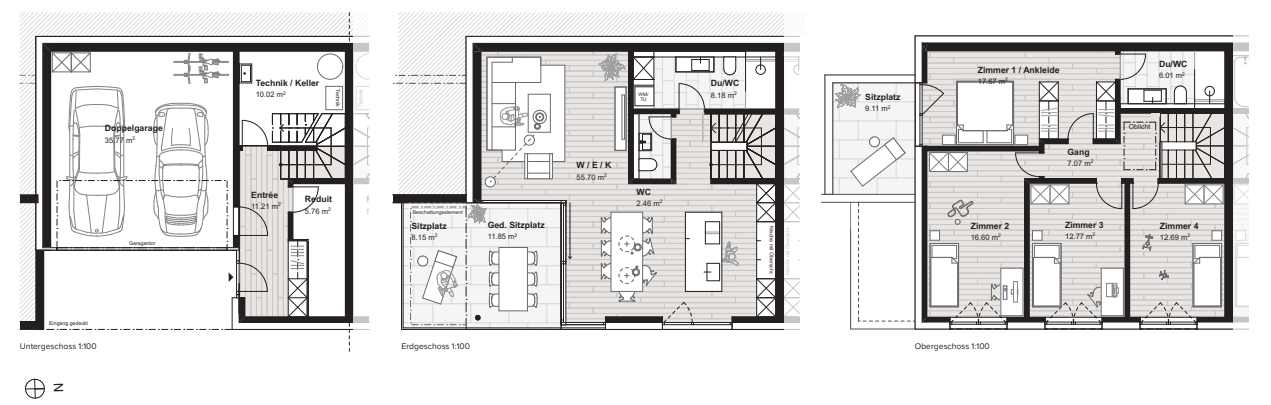
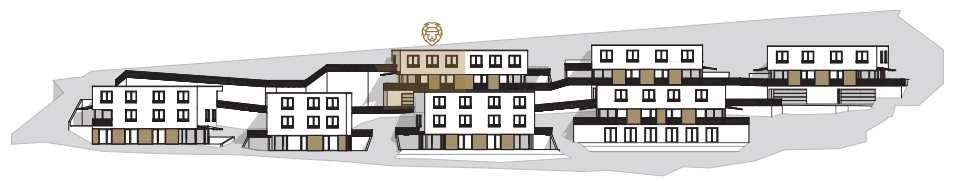


29 haus

QUARTIER³ | HAUS 29

Grundstücksfläche:	480.89m ²
Anzahl Zimmer:	5.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	156.12m ²
Sitzplatz gedeckt:	11.85m ²
Sitzplatz ungedeckt:	8.15m ²
Sitzplatz OG unged.:	9.11m ²
Doppelgarage / Velos:	35.77m ²
Keller / Technik:	10.02m ²

Verkaufspreis: 1'229'000 CHF

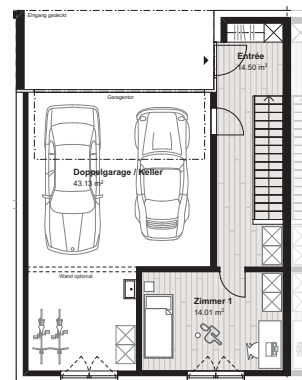


30 haus

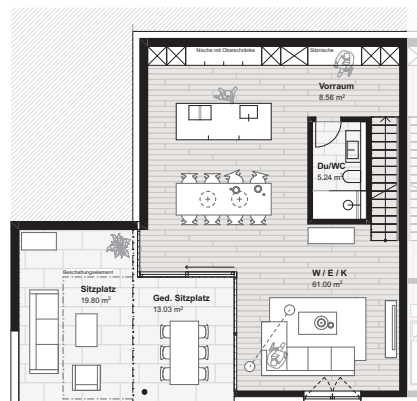
QUARTIER³ | HAUS 30

Grundstücksfläche:	412.68m ²
Anzahl Zimmer:	4.5 Zi
Wohnfläche beheizt:	171.26m ²
Sitzplatz gedeckt:	13.03m ²
Sitzplatz ungedeckt:	19.80m ²
Doppelgarage / Keller:	43.13m ²
Technik / Keller:	13.81m ²

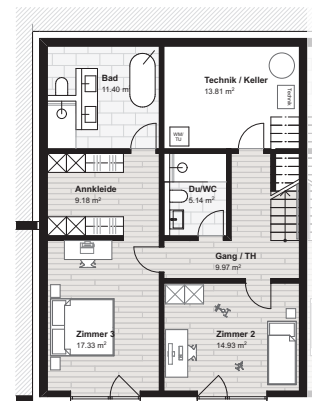
Verkaufspreis: 1'219'000 CHF



Obergeschoss 1100



Erdgeschoss 1100



Untergeschoss 1100

quar
tier³



quartier³ MITTENDRIN, AM BERG.

04

finanzierungs partner

ST. GALLER KANTONALBANK
SANDRO CASTELBERG



SANDRO CASTELBERG
Berater Privatkunden
Mitglied des Kaders

**ST.GALLER
KANTONALBANK AG**
Bahnhofstrasse 34
9471 Buchs SG 1

T +41 81 755 41 08
F +41 81 755 41 42

sandro.castelberg@sgkb.ch
www.sgkb.ch



**St.Galler
Kantonalbank**

finanzierungs beispiel

5.5-ZIMMER DOPPELHAUS INKL. DOPPELGARAGE, CHF 1'200'000.00
(BERECHNUNG MIT HEUTIGEN ZINSSÄTZEN)

Finanzierungsplan	Betrag in CHF	Anteil in %	
Anlagekosten, Kaufpreis	1'200'000.00	100	
Eigenmittel (Mindestens 20%)	240'000.00	20	
Bankfinanzierung	960'000.00	80	

	Betrag in CHF	Zinssatz in %	Kosten in CHF
Fest-Hypothek für 10 Jahre	500'000.00	1.20	6'000.00
Fest-Hypothek für 5 Jahre	460'000.00	0.90	4'140.00
Zinskosten			10'140.00
Amortisation (über 15 Jahre)			11'200.00
Unterhaltskosten			8'400.00
Gesamtkosten pro Jahr			29'740.00
Gesamtkosten pro Monat			2'478.35

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein attraktives, verbindliches Angebot und freuen uns auf eine Begegnung mit Ihnen. St.Galler Kantonalbank AG, Bahnhofstrasse 34, 9470 Buchs SG

Stand: 25.03.2021

Obengenannte Berechnungen haben reinen Beispielcharakter und die kalkulierten Primerate-Konditionen sind indikativ. Die Höhe der möglichen Bankfinanzierung sowie die jährliche Amortisationsleistung hängen von diversen Bestandteilen ab – insbesondere massgeblich von den Belehnungssätzen, der Eigenmittelsituation und der Bonität des Kreditnehmers. Sämtliche Angaben sind unverbindlich und bedingen eine ordentliche Kreditprüfung.

quar³
tier

MITTENDRIN, AM BERG

ist es uns gelungen,
ihr interesse zu wecken?



CASO & RITTER AG · BAHNHOF PARK 2B · 7320 SARGANS
RITTER@CASORITTER.CH · WWW.CASORITTER.CH