

# neubau zwei mfh

speisenackerstrasse 4 und 6  
9547 wittenwil



verkaufs  
dokumentation

# projekt beschrieb



## Standort

Das ländlich geprägte Dorf Wittenwil mit rund 450 Einwohnern liegt eingebettet in einer sanften Hügellandschaft zwischen den Gemeinden Aadorf und Wängi. Die Siedlung im Speisenacker ermöglicht Wohnen mittem im Naherholungsgebiet und bietet dadurch eine sehr hohe Lebensqualität. Die reizvolle Umgebung bietet viele Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren.

## Einkaufen | Freizeit

Wittenwil gehört zur politischen Gemeinde Aadorf, wo verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Migros, Volg und Denner vorhanden sind. In Aadorf gibt es einen idealen Mix aus Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieunternehmen sowie heimischem Detailhandel. Zudem ist ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten sowie ein Hallen- und Freibad vorhanden.

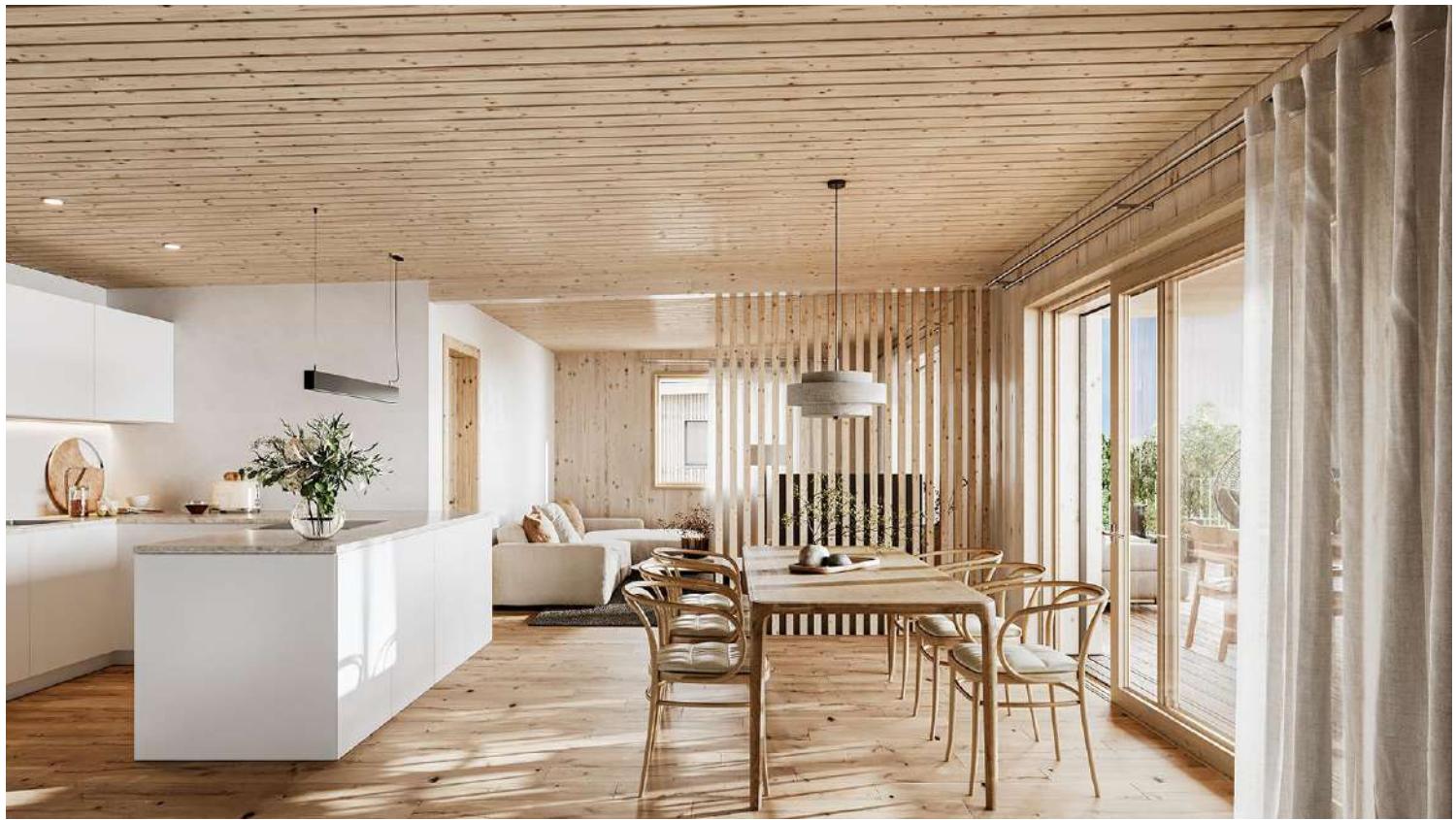
## Schulen

Im Primarschulhaus Wittenwil wird vom Kindergarten bis zur 2. Klasse unterrichtet. Die 3. -6. Klasse befindet sich in Häuslenen, wohin die Kinder mit einem Schulbus transportiert werden. Die Sekundarschule befindet sich in Aadorf.

## Verkehr

Durch den nahegelegenen A1 Autobahnanschluss sind auch grössere Städte wie Winterthur, Zürich und St.Gallen schnell und bequem erreichbar. Winterthur ist in 20 Minuten, Zürich und St. Gallen in 30 Minuten erreichbar.

# projekt beschrieb



## Wohnkonzept

Die Siedlung im Speisenacker besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft zehn Eigentumswohnungen. Wohnen in Wittenwil bedeutet naturnah, ländlich und ruhig. Die Siedlung bietet viele Möglichkeiten für individuelles Wohnen und eignet sich somit für unterschiedliche Lebensformen der heutigen Zeit. Das Angebot geht von der 3.5 Zimmer Wohnung bis zur 5.5 Zimmer Wohnung. Die privaten Aussenräume in Form von gedeckten Sitzplätzen geniessen durch die Südwestausrichtung optimale Besonnung. Die Erdgeschosswohnungen sind durch den zugehörigen Gartenteil familienfreundlich. Die Attikawohnung verfügt über eine grosszügige Dachterrasse mit attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnungen sind von der gemeinsamen Tiefgarage direkt via Treppenhaus und Lift erreichbar.





## Bauweise | Energie

Die Häuser werden in hochwertiger und nachhaltiger Vollholzbauweise erstellt. Die Bauweise mit Vollholz der Isenring Holzbau AG nutzt die Kombination aus altem Wissen und neuen Technologien und setzt ökologisch, energetisch und baubiologisch Massstäbe für die Zukunft. Vollholz benötigt keinerlei Behandlung mit Hilfsstoffen und ist dennoch wesentlich langlebiger als andere Bauweisen. Die Oberfläche aus reinem, unbehandeltem Holz sorgt für ein natürliches, behagliches und gesundes Wohnklima. Die massiven, verdübelten Elemente aus Holz besitzen hervorragende Wärmedämmegenschaften und sind trotzdem sehr atmungsaktiv. Sie regeln Luftfeuchtigkeit, reduzieren Schall sowie hochfrequente Strahlungen und sind frei von Schadstoffen.

Wir setzen auf ein naturnahes, erholsames und gesundes Wohnumfeld sowohl in Bezug auf die äussere Umgebung als auch die Wohnqualität innerhalb der Wohnung.

Auch in Sachen Energie setzen wir auf effiziente und erneuerbare Energieversorgung indem die Heizung an den Fernwärmeverbund Wittenwil angeschlossen wird und die Hauptdachflächen mit einer Photovoltaikanlage bestückt werden.

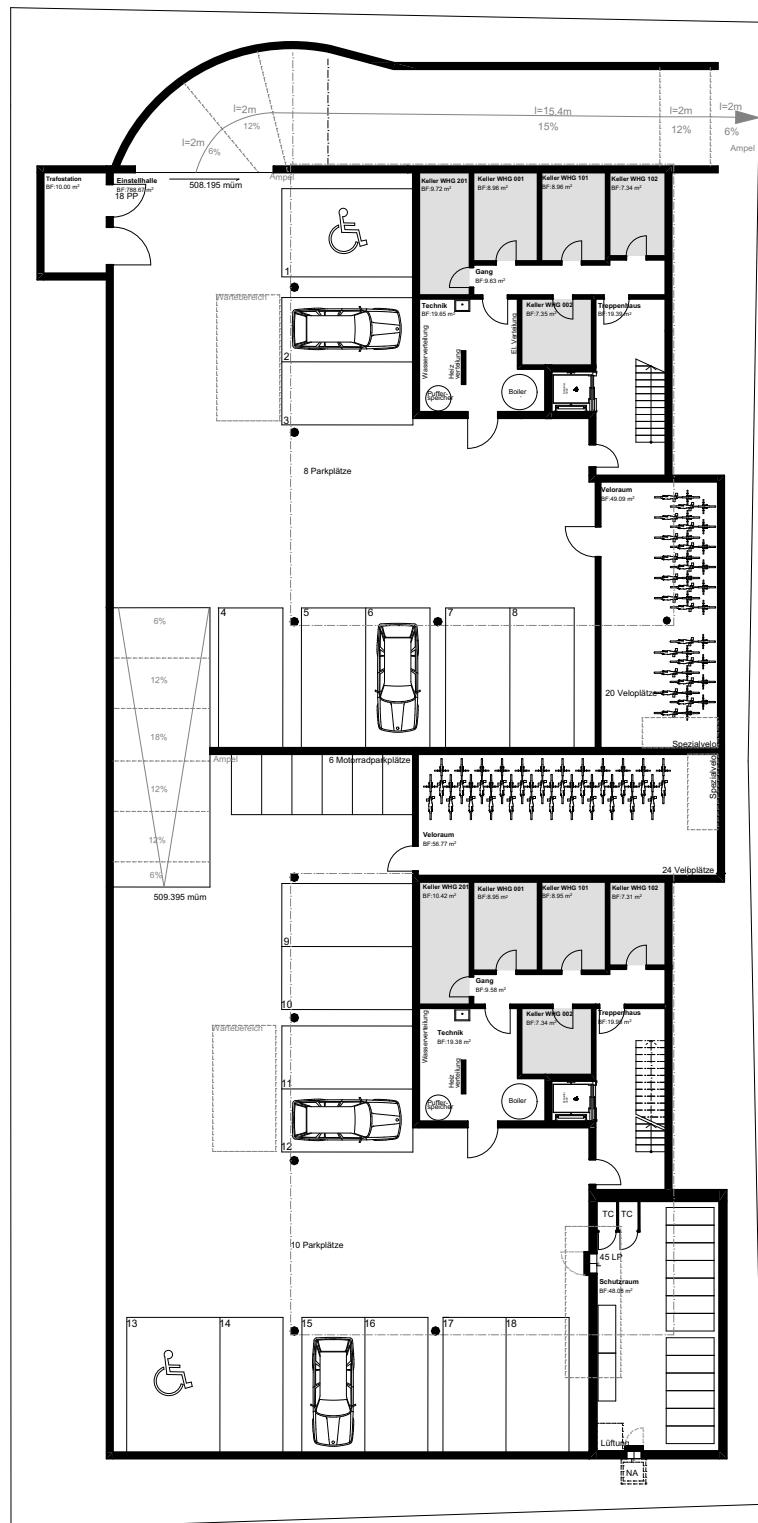






## Situationsplan





## Untergeschoß





## Umgebungsplan



## 5.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-201

Attika

Nettowohnfläche ca. 124.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 51.1 m<sup>2</sup>  
Sonernutzung | Terrasse ca. 56.7 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 10.4m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 1'380'000.-

1. OG

## 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-102

Nettowohnfläche ca. 91.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 7.8 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 920'000.-

## 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-101

Nettowohnfläche ca. 112.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 27.5 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 8.9 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 1'040'000.-

EG

## 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-002

Nettowohnfläche ca. 91.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Gerätehaus ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Sonernutzung | Garten ca. 64.5 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 7.1 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 930'000.-

## 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-001

Nettowohnfläche ca. 112.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 27.5 m<sup>2</sup>  
Gerätehaus ca. 8.6 m<sup>2</sup>  
Sonernutzung | Garten ca. 185.3 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 8.9 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 1'090'000.-

UG

## Tiefgarageneinstellplatz Auto

**Verkaufspreis standard:** CHF 36'000.-

## Tiefgarageneinstellplatz Motorrad

**Verkaufspreis:** CHF 5'000.-



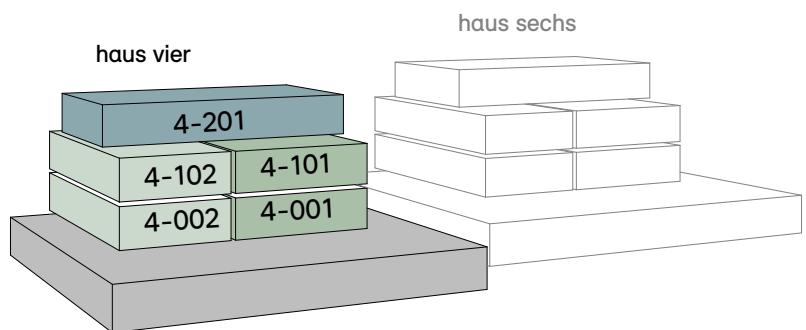
frei

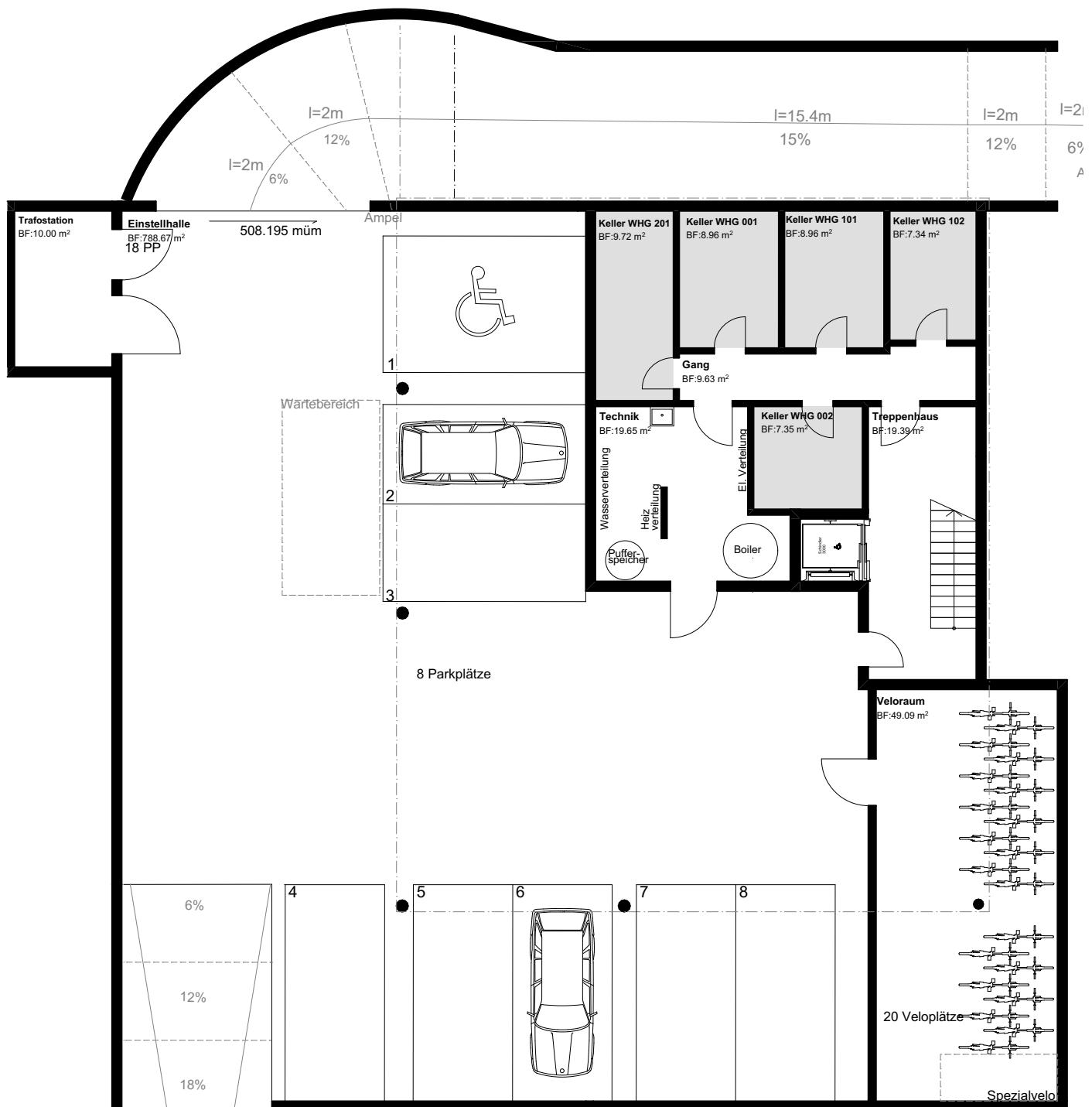


reserviert

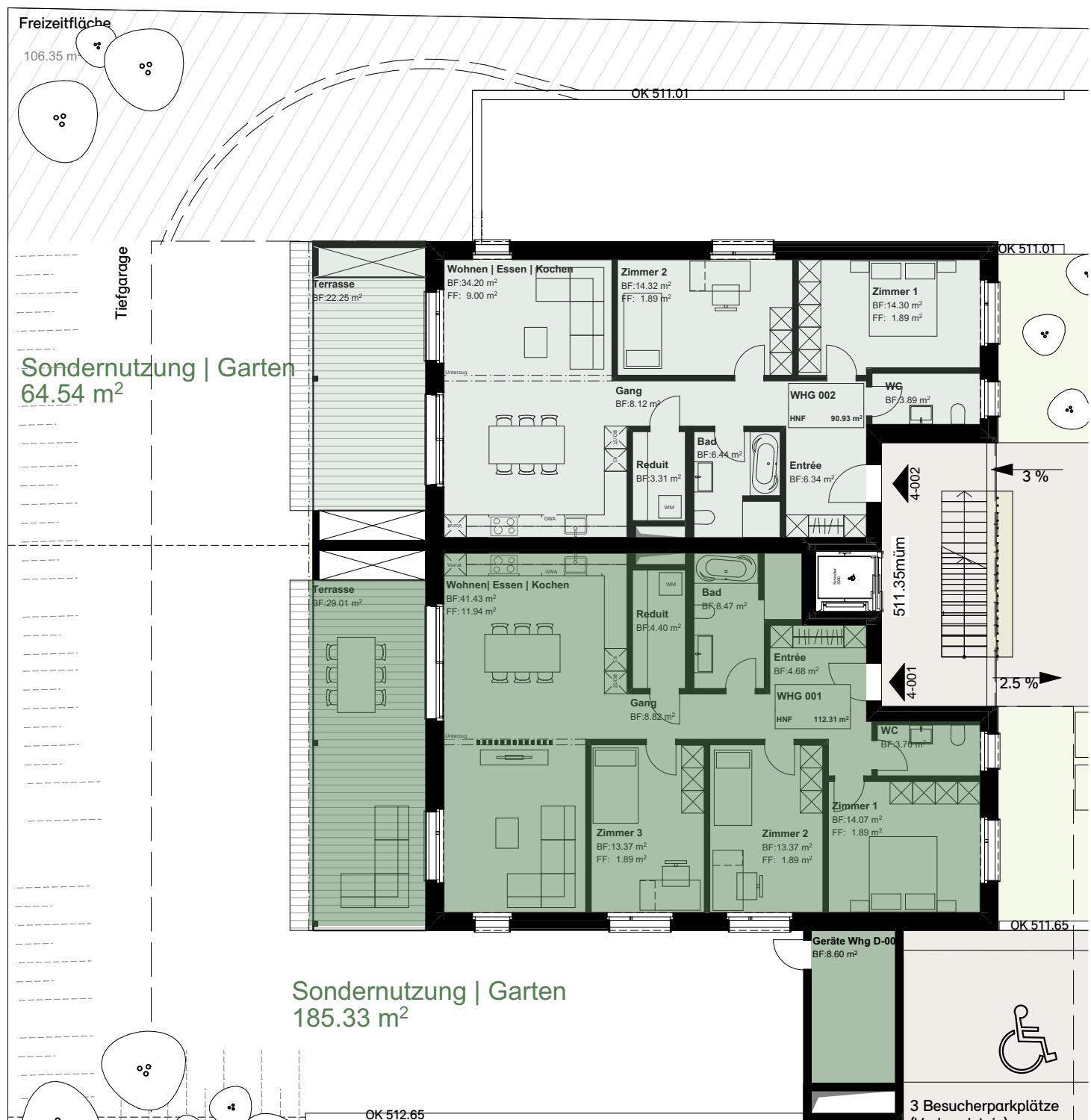


verkauft





## Tiefgarage | Keller



### 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-002

Nettowohnfläche	ca. 91.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	ca. 21.1 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	ca. 21.1 m <sup>2</sup>
Sondernutzung   Garten	ca. 64.5 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 7.1 m <sup>2</sup>

### 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-001

Nettowohnfläche	ca. 112.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	ca. 27.5 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	ca. 8.6 m <sup>2</sup>
Sondernutzung   Garten	ca. 185.3 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 8.9 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss





### 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-102

Nettowohnfläche ca. 91.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 7.8 m<sup>2</sup>

### 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-101

Nettowohnfläche ca. 112.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 27.5 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 8.9 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss

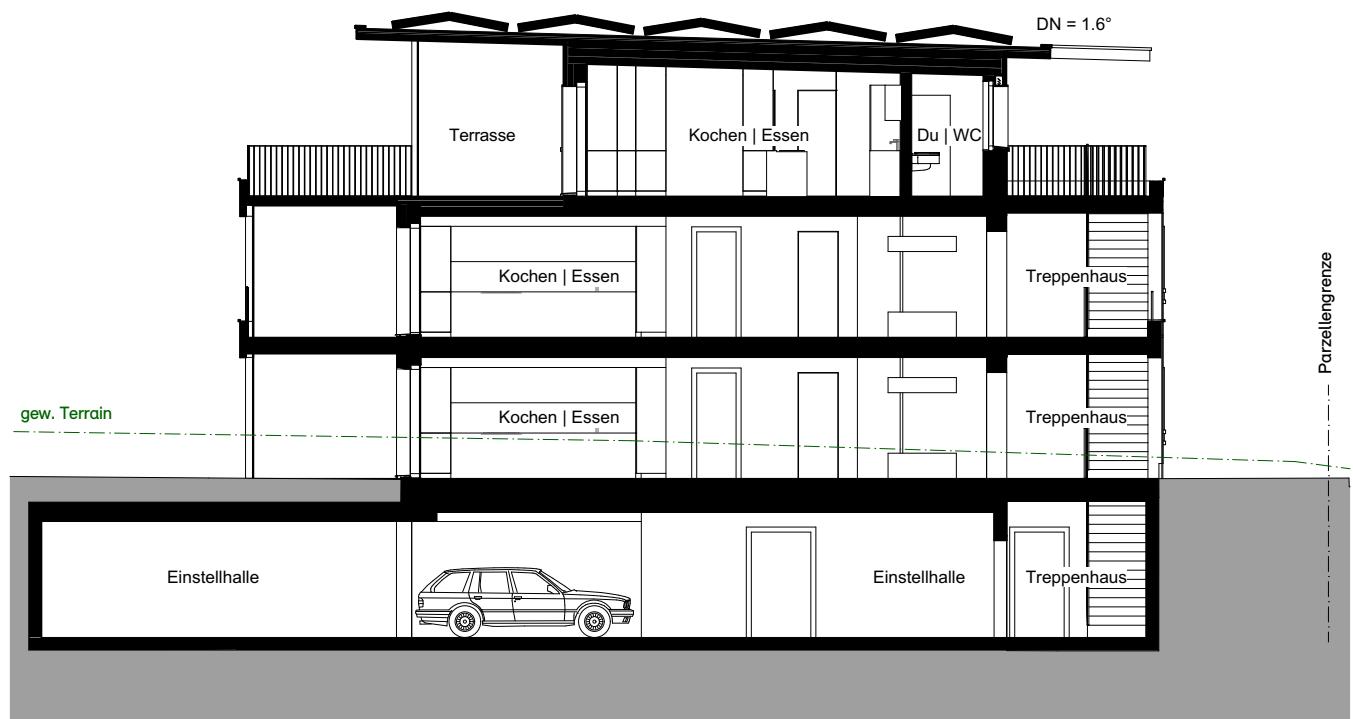




### 5.5 Zimmer Wohnung Nr. 4-201

Nettowohnfläche	ca. 124.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	ca. 56.7 m <sup>2</sup>
Sondernutzung   Terrasse	ca. 51.1 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 10.4 m <sup>2</sup>





## Querschnitt

## 5.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-201

Attika

Nettowohnfläche ca. 124.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 51.1 m<sup>2</sup>  
Sonernutzung | Terrasse ca. 56.7 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 10.4m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 1'380'000.-

1. OG

## 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-102

Nettowohnfläche ca. 91.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 7.8 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 920'000.-

## 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-101

Nettowohnfläche ca. 112.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 27.5 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 8.9 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 1'040'000.-

EG

## 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-002

Nettowohnfläche ca. 91.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Gerätehaus ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Sonernutzung | Garten ca. 166.2 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 7.1 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 950'000.-

## 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-001

Nettowohnfläche ca. 112.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 27.5 m<sup>2</sup>  
Gerätehaus ca. 8.6 m<sup>2</sup>  
Sonernutzung | Garten ca. 245.9 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 8.9 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** CHF 1'090'000.-

UG

## Tiefgarageneinstellplatz Auto

**Verkaufspreis:** CHF 36'000.-

## Tiefgarageneinstellplatz Motorrad

**Verkaufspreis:** CHF 5'000.-



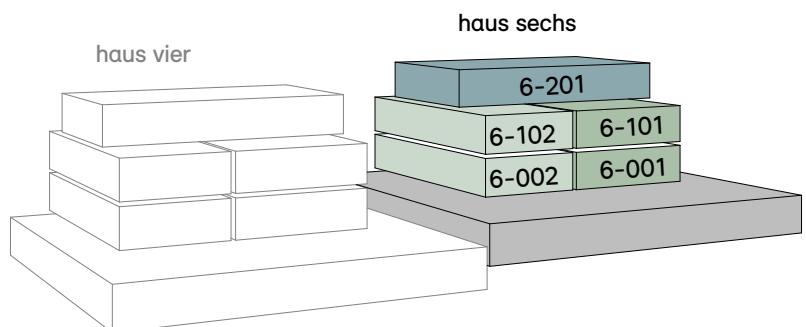
frei



reserviert



verkauft





## Tiefgarage | Keller





### 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-002

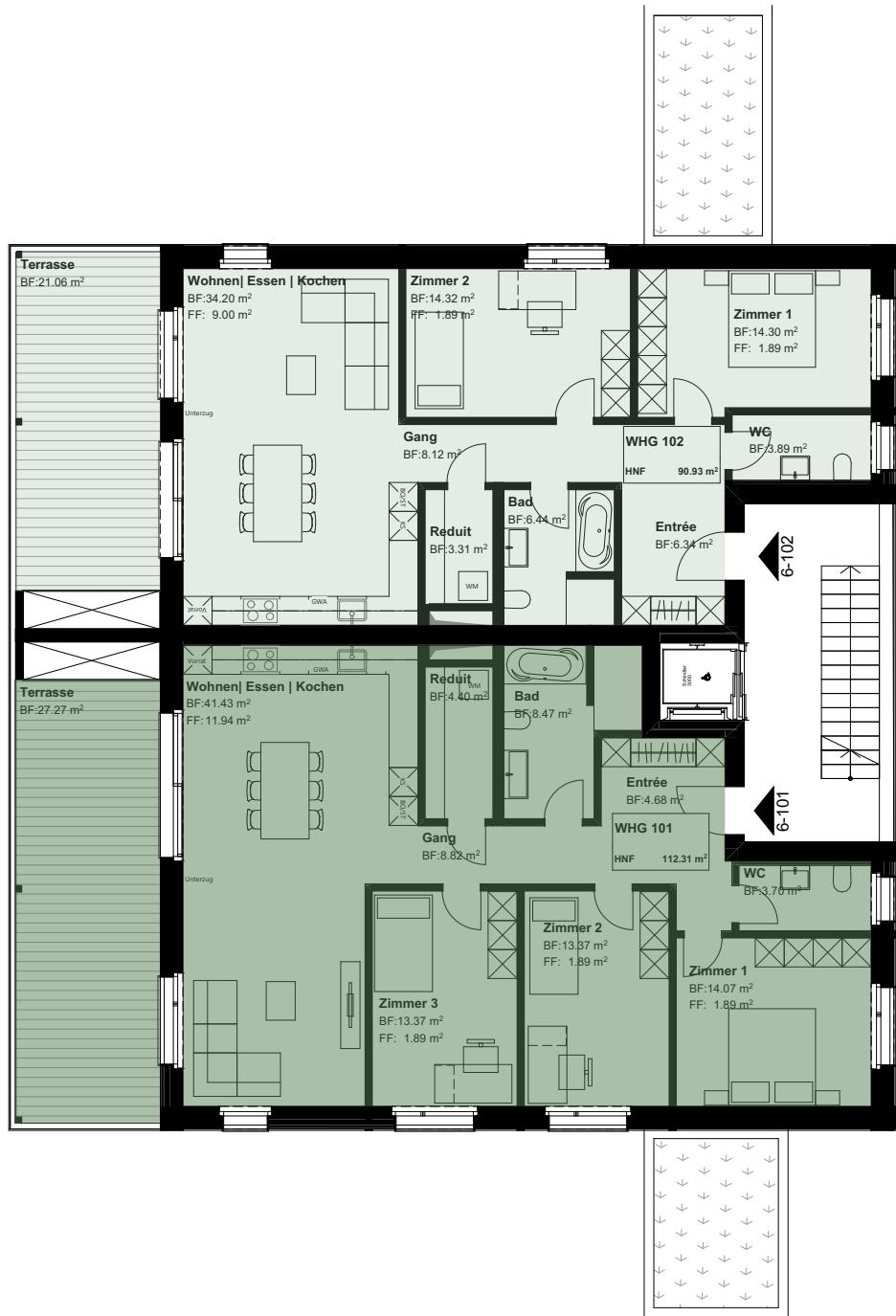
Nettowohnfläche	ca. 91.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	ca. 21.1 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	ca. 10.6 m <sup>2</sup>
Sondernutzung   Garten	ca. 166.2 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 7.1 m <sup>2</sup>

### 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-001

Nettowohnfläche	ca. 112.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	ca. 27.5 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	ca. 8.6 m <sup>2</sup>
Sondernutzung   Garten	ca. 245.9 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 8.9 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss





### 3.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-102

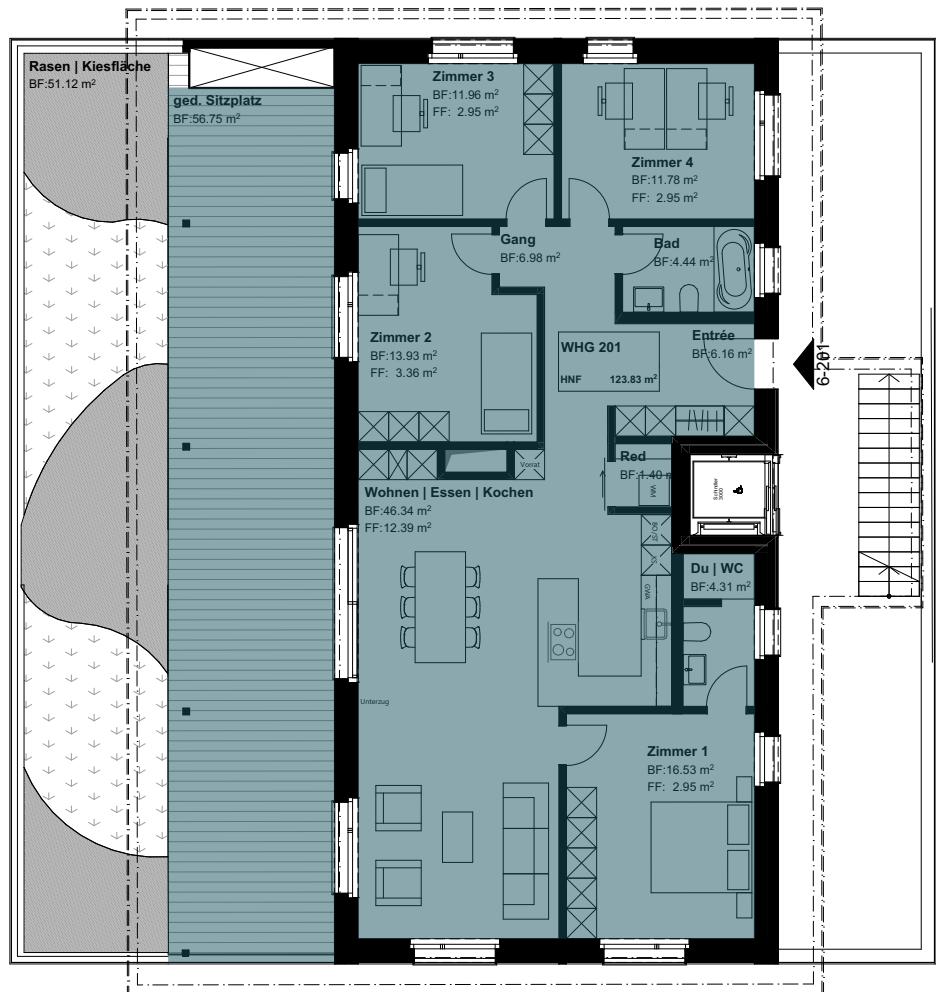
Nettowohnfläche ca. 91.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 21.1 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 7.8 m<sup>2</sup>

### 4.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-101

Nettowohnfläche ca. 112.0 m<sup>2</sup>  
Gedeckter Sitzplatz ca. 27.5 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 8.9 m<sup>2</sup>

## Obergeschoß





5.5 Zimmer Wohnung Nr. 6-201

Nettowohnfläche	ca. 124.0 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	ca. 56.7 m <sup>2</sup>
Sondernutzung   Terrasse	ca. 51.1 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 10.4 m <sup>2</sup>



# kurz baubeschrieb

## Fenster

Holz - Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung

## Sonnenschutz

Bei Fenstern mit Verbund-Rafflamellenstoren Lamisol 90, elektrisch bedienbar. Bei Sitzplätzen werden Stoffmarkisen montiert.

## Decken

Decke UG: Stahlbeton  
Decken EG und DG: Brettstapelkonstruktion in Fichte/Tanne sichtbar

## Dächer

Innen: Brettstapelkonstruktion in Fichte/Tanne sichtbar  
Hauptdach Wohnhaus: Pultdach 1.6° mit Kieseindeckung und PV- Anlage  
Flachdächer Nebenbauten extensiv begrünt

## Spenglerarbeiten:

Fallrohre, Trennbleche und Dachrandabschlüsse in Titanzinkblech dunkel: Anthra-Zinc

## Aussenwände

Holzelementbau in Vollholzsystem mit hinterlüfteter, vertikaler Wechselfalzschalung aus Fichte. Vorvergrauung durch Behandlung mit Verwitterungslasur Arbogrey terra. Innen Fichte Dübel nicht sichtbar

## Innenwände

Holzelementbau in Ständerbauweise beidseitig mit Fermacell- Gipsfaserplatten beplankt und mit Holzfaserplatten ausgedämmt. Kalkschlämme 0.7mm Körnung, fertig aufgezogen weiss

## Wohnungseingangstüren

Holz mit 3-Punkteverriegelung, innen weiss, aussen farbig nach Farbkonzept.

## Innentüren

Untergeschoss: Rahmentüren mit weissem Kunstharz Türblatt

Zimmertüren: Futtertür aus Massivholz

## Sitzplatzüberdachung

mit Aussenschrank  
Stahlstützen feuerverzinkt und pulverbeschichtet nach Farbkonzept  
Deckenundersicht in Brettstapel Fichte natur

## Garagentor

Sektionaltor, gelocht, feuerverzinkt. Elektrisch öffnend.

## Elektroanlagen

Apparate und Installationen gemäss Elektroplan. Sämtliche Leitungen werden unter Putz verlegt, ausgenommen Leitungen im UG.  
Deckenspots in Küche, Gang und Eingangsbereich. In Wohn- und Schlafräumen sind Lampenstellen vorgesehen. In Nasszellen sind Deckenspots und Spiegelschrankbeleuchtung vorgesehen. Sämtliche Storen zur Beschattung sind elektrisch angetrieben, Storenschalter bei den Lichtschaltern im Zimmer.  
Kellerräume und Garage mit LED-Feuchtraumleuchten. Swisscom Anschluss vorhanden. Steckdose und Lampenstelle auf Sitzplatz.

## Heizungsanlage

Die Häuser werden über das Fernwärmennetz einer Holzschnitzelheizung angeschlossen.  
Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Bodenheizung.  
Das Warmwasser wird über einen Wärmepumpenboiler erzeugt.

## **PV Anlage**

Ost-West ausgerichtet, 10° Neigung, ca 200m2 pro Haus. Sämtliche Stromnutzungen über ZEV "Zusammenschluss zum Eigenverbrauch". Der Überschuss wird ins öffentliche Netz abgegeben.

## **Sanitäranlagen | Budget**

Gemäss separater Artikelliste Pro Wohnung ein Anschluss für ein Aussenwasserhahn auf Sitzplatz

## **Waschmaschine | Tumbler**

Marke Electrolux gemäss separater Offerte

## **Wände**

UG: Kalksandstein roh, Beton roh

## **Aussentreppe**

Beton Fertigtreppe abgesandet

## **Bodenbeläge**

UG: In Kellerräumen Monobeton fertig, in Treppenhaus Beton

Wohnräume:  
In Nasszellen und Reduit Boden und Wandbeläge in Feinsteinzeug-Platten gemäss separatem Plan.

In Wohnen, Essen, Kochen, Zimmer und Entrée in hochwertigem Eichenparkett geölt gemäss separater Offerte

## **Schreinerarbeiten**

Garderobe: Einbauschränke in Kunstharz weiss beschichtet gemäss separatem Plan und Offerte. In Wohn- und Schlafräumen Vorhangschiene im Fensterfutter montiert.

## **Lift**

Alle Geschosse sind mit Lift inkl. Notruf- und Fernüberwachungssystem erschlossen.

## **Umgebung**

Gedeckte Sitzplätze: Terrassenrost Lärche

Terrasse DG: Terrassenrost Lärche, nicht überdachte Bereiche: in Kies- und Grünflächen für individuelle Nutzung wie z.B: Urban Gardening

Treppenhaus mit Verbundsteinen

Wege vor dem Haus, Verbundsteine Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen. Gestaltung in Zusammenarbeit mit Gartenplaner.

## **Unterlagsboden**

Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen. Gebundene Splitschüttung Köhnke, Calciumsulfatestrich (Anhydrit) schnelltrocknend 55mm

## **Metallbauarbeiten**

Sämtliche Geländer und Absturzsicherungen in Metallstaketen nach Farbkonzept Briefkasten mit Zylinder

## **Küchen | Budget**

Hochwertige Einbauküche in Kunstharzbeschichtung gemäss separatem Küchenplan

# kauf abwicklung

## Allgemeine Informationen

Die Preise verstehen sich pro schlüsselfertiger Wohnung. Darin enthalten ist der komplette Ausbau gemäss Baubeschrieb. Die ergänzenden Ausführungs- und Detailpläne sowie die Apparatelisten und Musterofferten der Sanitärauswahl werden der Käuferschaft beim Verkaufsgespräch vorgelegt und abgegeben. Die definitiven Ausbauwünsche werden nach der Kaufvertragsunterzeichnung beim Notariat Münchwilen mit der Käuferschaft ausgearbeitet.

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche (Sonderwünsche), die von der Standardausführung abweichen und welche weder im Bau- und Leistungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind. Die Käuferschaft ist nicht berechtigt, Aufträge ohne die Zustimmung des Architekten direkt an die Unternehmer und Lieferanten zu erteilen. Änderungen müssen möglichst frühzeitig gemeldet werden. Sämtliche Änderungswünsche sind mit der Projektleitung von der Isenring Holzbau AG zu planen und koordinieren. Auf zusätzliche Mehrkosten durch Käuferwünsche wird ein Generalunternehmer Honorar von 10% aufgerechnet. Die mit dem Erwerb der Wohnung zusammenhängenden Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft bezahlt.

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Landanteil gemäss Parzellierungsplan
- Sondernutzungsrecht an der entsprechenden Wohnung
- Sondernutzungsrecht am Sitzplatz oder Balkon
- Sämtliche Arbeiten gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb
- Kosten für die Bauherren- und Bauwesenversicherung bis zum Eigentumsantritt
- Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Kehricht und Fernwärme

## Kaufabwicklung

Mittels Unterzeichnung des Reservationsvertrages und der Reservationszahlung von CHF 30'000.- gilt die Eigentumswohnung als reserviert. Bei nicht Unterzeichnung des Kaufvertrages behalten wir uns vor, eine Umtriebsentschädigung von CHF 5'000.- für bereits geleistete Arbeiten zu behalten. Der Rest des Anzahlungsbetrages wird zurückerstattet. Zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung muss eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung vorliegen. Der Kaufvertrag wird grundbuchamtlich vorbeurkundet. Anlässlich der Beurkundung auf dem Grundbuchamt erfolgt eine weitere Anzahlung in der Höhe von 20% des Verkaufspreises. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass die Anzahlung für Leistungen des Bauprojekts Wittenwil verwendet wird. Für den Restbetrag erhält die Verkäuferschaft vier Monate vor Bezug ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung. Die Restzahlung inkl. Mehrkosten für Käuferwünsche ist zahlbar bei Eigentumsantritt. Zu diesem Zeitpunkt findet die definitive Eigentumsübertragung und der Grundbucheintrag statt. Der Käuferschaft entstehen somit keine Kosten für Baukreditzinsen.

## Bezugstermin

Der genaue Bezugstermin wird vier Monate vor Bezug bekannt gegeben. Voraussichtlicher Bezug ist Ende 2026/ Anfang 2027 vorgesehen.

## Hinweis

Massgebend für die Ausführung sind Baupläne im Mstb. 1:50. Die Visualisierungen haben den Zweck, einen Eindruck des geplanten Baus zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung, Baukörper und Umgebungsgestaltung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Ausführungsbedingte Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor.

# probe wohnen

Möchten Sie dieses einzigartige Wohngefühl schon vorher erleben?

Ein reichhaltiges Frühstück mit saisonalen und regionalen Produkten- nach Möglichkeit aus dem eigenen Garten- ist im Aufenthalt inbegriffen. Buchen Sie noch bis Ende April via <https://bnb.ch/> eine Übernachtung in unserem Musterhaus in 9545 Wängi.



# ansprech partner

Bauherrschaft

S + G Immobilien AG  
Ufbruchstrasse 3  
9545 Wängi

Stefan Schoch: [stefan.schoch@isenringholzbau.ch](mailto:stefan.schoch@isenringholzbau.ch)  
Roland Ganz: [ganz@ganzgenau.ch](mailto:ganz@ganzgenau.ch)



Stefan Schoch



Roland Ganz

Architektur | Bauleitung  
Verkauf | Beratung

**Isenring Holzbau AG**  
Ufbruchstrasse 3  
9545 Wängi  
[isenringholzbau.ch](http://isenringholzbau.ch)



**Stefan Schoch:**  
[stefan.schoch@isenringholzbau.ch](mailto:stefan.schoch@isenringholzbau.ch)  
052 369 77 02



Architektur Handwerk Vollholz  
  
Vollholz erleben – ab Juli 2024 in unserem Musterhaus