



Z U V E R K A U F E N

WOHN(T)RAUM

DOPPELHAUSHÄLFTE

Haus A |
Haus B |

CHF 1'198'000.00 .-
CHF 1'349'000.00 .-

9244 Niederuzwil
Oswald-Heer-Gasse 12 (Haus A/Mittelhaus)
Oswald-Heer-Gasse 16 (Haus B/Eckhaus)

INHALTSVERZEICHNIS

„Jeder Raum hat seine eigene Geschichte zu erzählen. Entdecken Sie die unzähligen Möglichkeiten, die dieses Zuhause Ihnen bietet.“

Visualisierung	— 01
Situation	— 02
Gemeinde/Umgebung	— 03/04
Erdgeschoss und Grundstück	— 05-07
Visualisierung	— 08
Obergeschoss und Dachgeschoss	— 09-11
Untergeschoss	— 12
Visualisierung	— 13/14
Facts	— 15
Baubeschrieb	— 16
Visualisierungen	— 17-19
Kontakt	— 20





SITUATION

Distanzen

Mit dem Auto:

St. Gallen	20 Minuten
Winterthur	30 Minuten
Zürich	45 Minuten
Konstanz	45 Minuten

Umgebung/ Grundstück

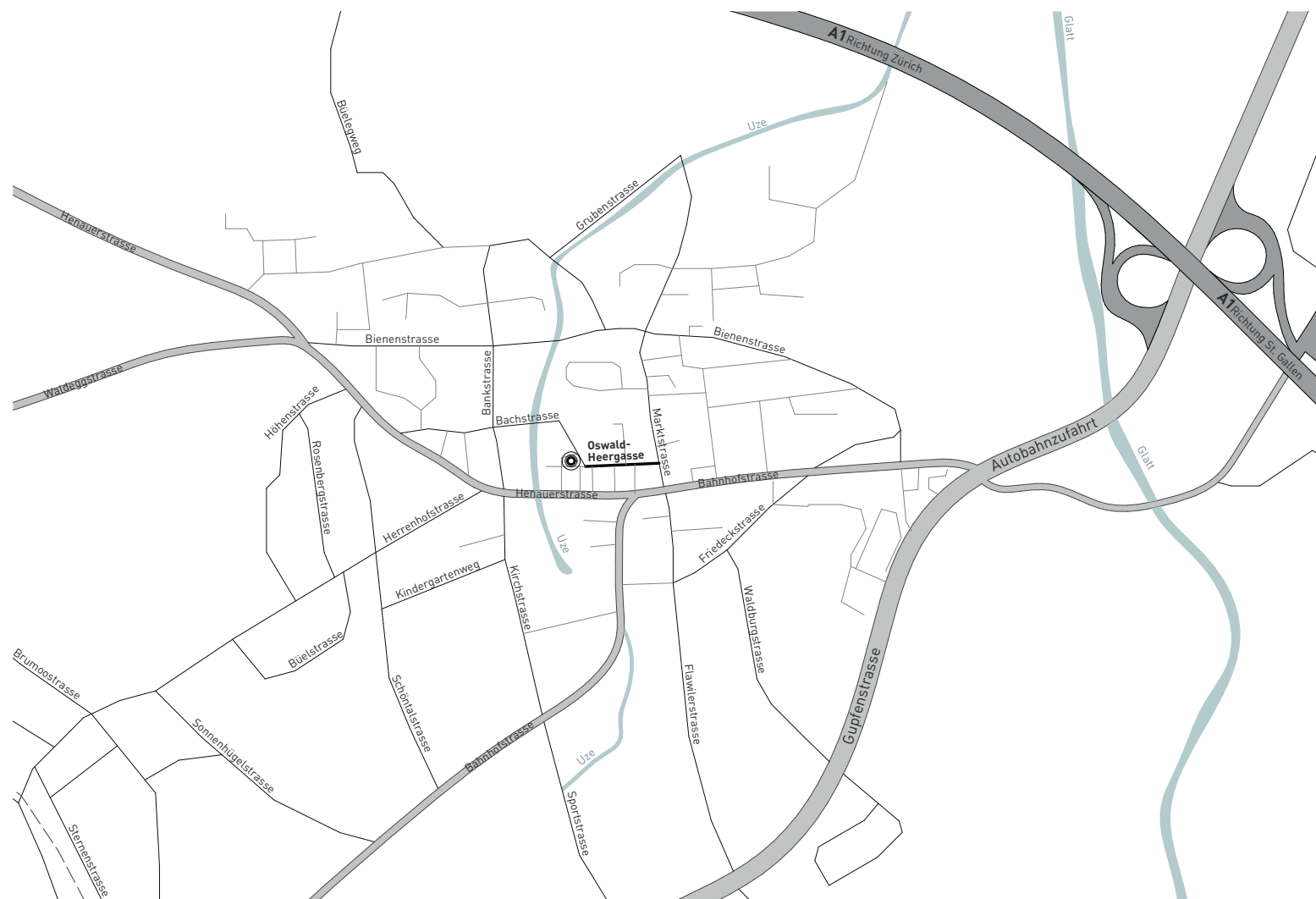
Die Oswald-Heer-Gasse 12/16 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Herzen von Niederuzwil, einem Ortsteil der politischen Gemeinde Uzwil im Kanton St. Gallen. Die Lage vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Die Liegenschaft liegt in einem gepflegten Wohnquartier mit wenig Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten bequem zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Das nahe gelegene Zentrum von Uzwil bietet zudem ein breites Angebot an Detailhandel, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten.

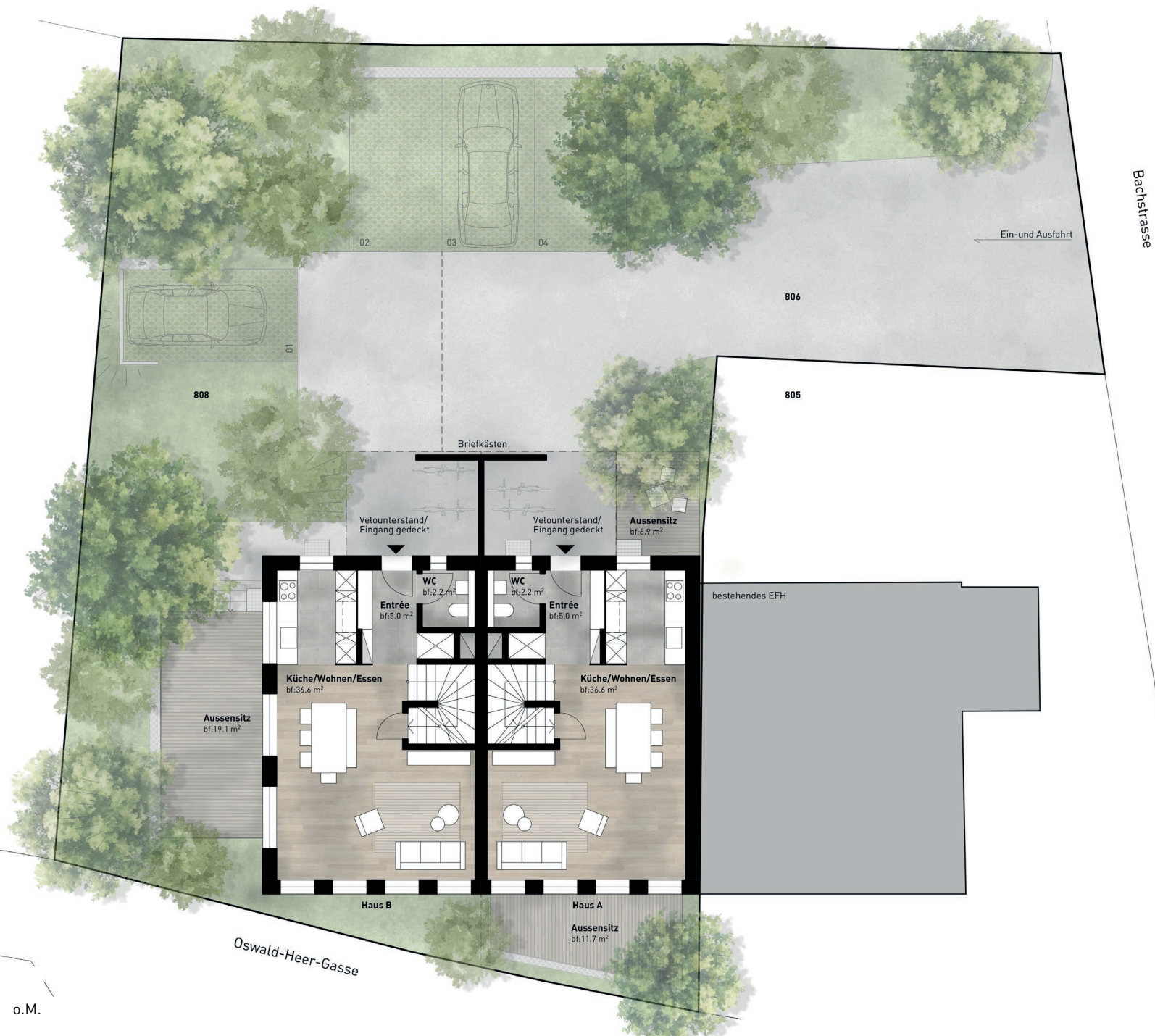
Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der Bahnhof Uzwil mit regelmässigen S-Bahn und InterRegio-Verbindungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahnanschlüsse an die A1 (St. Gallen–Zürich) befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz und ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Zentren wie St. Gallen, Winterthur der Zürich.

Die grüne Umgebung mit Wiesen, Wäldern und Spazierwegen lädt zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Region bietet zahlreiche Naherholungsgebiete sowie ein lebendiges Vereinsleben – ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermassen.

„Zwischen Natur und urbaner Infrastruktur – diese Lage vereint Ruhe und Komfort, mit allem, was für den Alltag wichtig ist, nur einen Schritt entfernt.“







o.M.

ERDGESCHOSS & GRUNDSTÜCK

Das Erdgeschoss dieses durchdacht geplanten Doppelhauses überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept und klarer Raumaufteilung. Jede Haushälfte bietet eine nahezu identische Grundstruktur.

Der helle Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum jeder Haushälfte. Eine praktische Kochinsel, ein großzügiger Essplatz und eine gemütliche Sofaecke schaffen ein einladendes Ambiente.

Im Entrée empfängt Sie ein direkter Zugang zum Gäste-WC.

Zentral im Grundriss gelegen ist die Treppe, die das Erdgeschoss mit dem unteren und den oberen Geschossen verbindet. Sie trennt die Fläche optisch und funktional, ohne den offenen Charakter des Grundrisses zu beeinträchtigen.

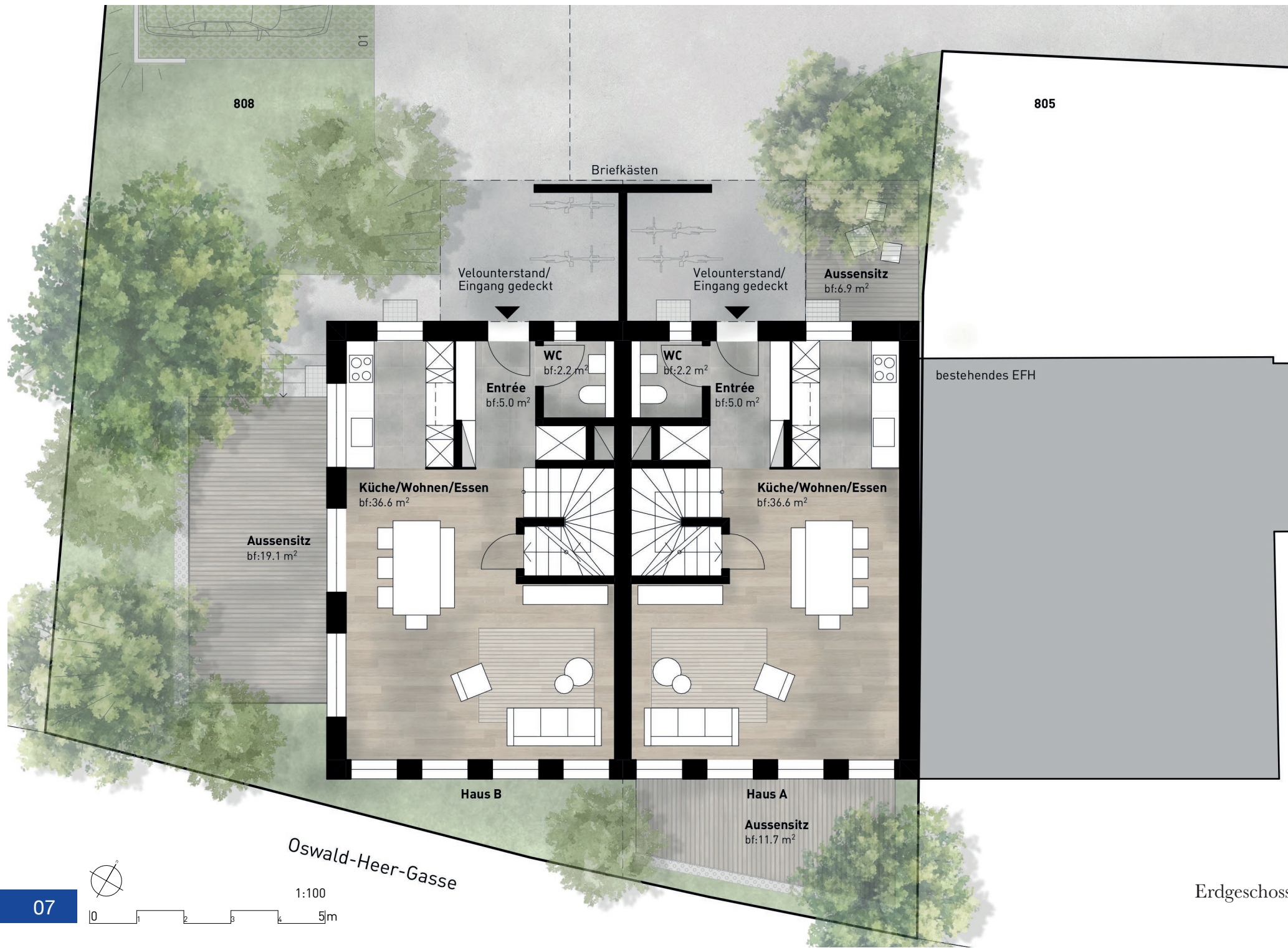
Im Aussenbereich lädt süd- und nordseitig (Haus B) sowie süd-westseitig (Haus A) jeweils ein Sitzplatz zum Verweilen im Grünen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen überdachten Velounterstand für beide Haushälften im Eingangsbereich.

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Ein- und Ausfahrt an der Bachstrasse, welche direkt zu den Stellplätzen und den gedeckten Velounterständen führt.

Die sorgfältig gestalteten Außenflächen beinhalten sowohl Pflastersteine als auch grüne Rückzugsbereiche, die das Wohngefühl erweitern.

Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Funktionalität und einer hervorragenden Lage im Zentrum verbinden möchten.

„Großzügig, Offen und Lichtdurchflutet“





OBER- & DACHGESCHOSS

„Ein gut geplanter Grundriss sorgt für Funktionalität und effiziente Nutzung des Raums.“

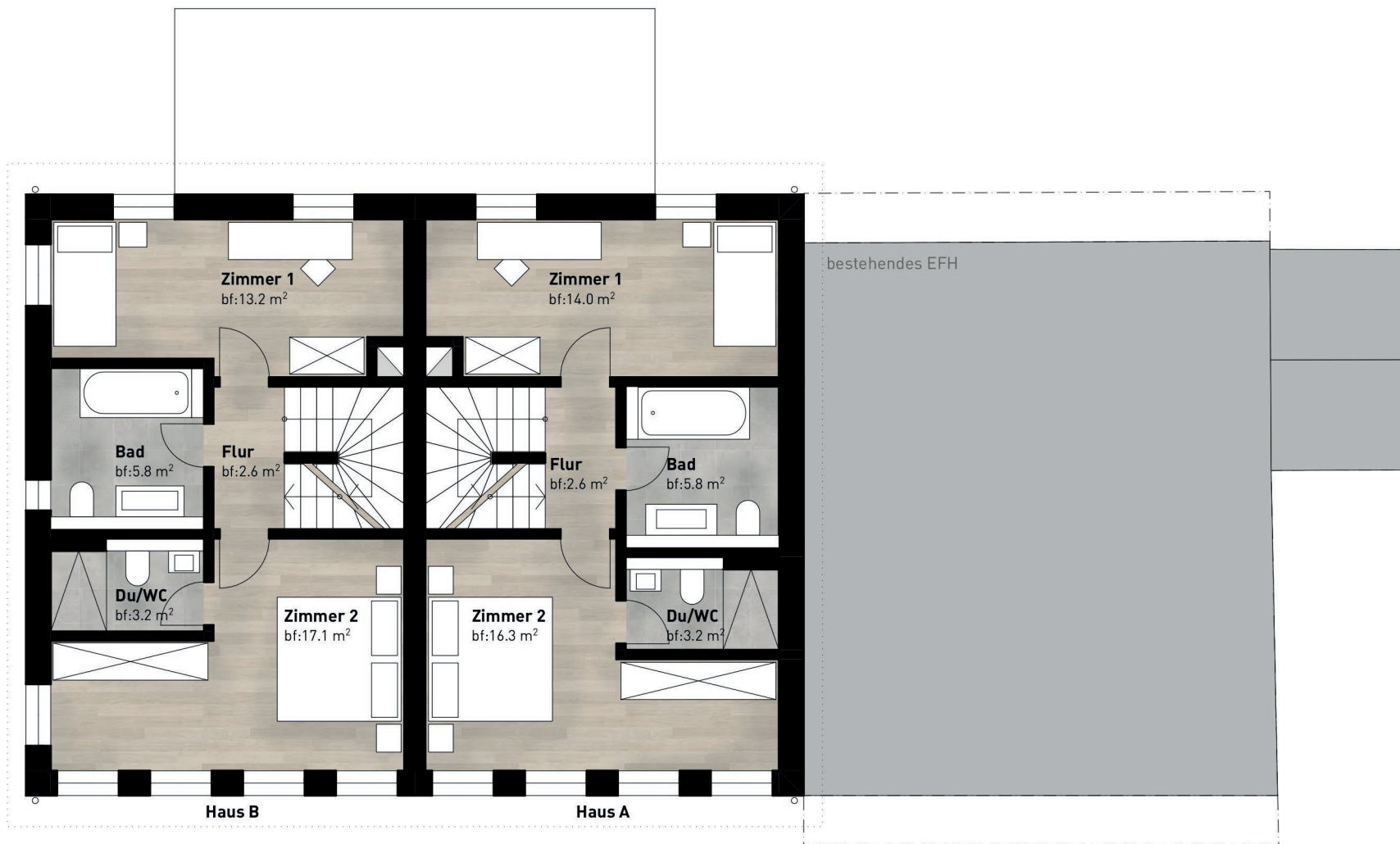
Obergeschoss

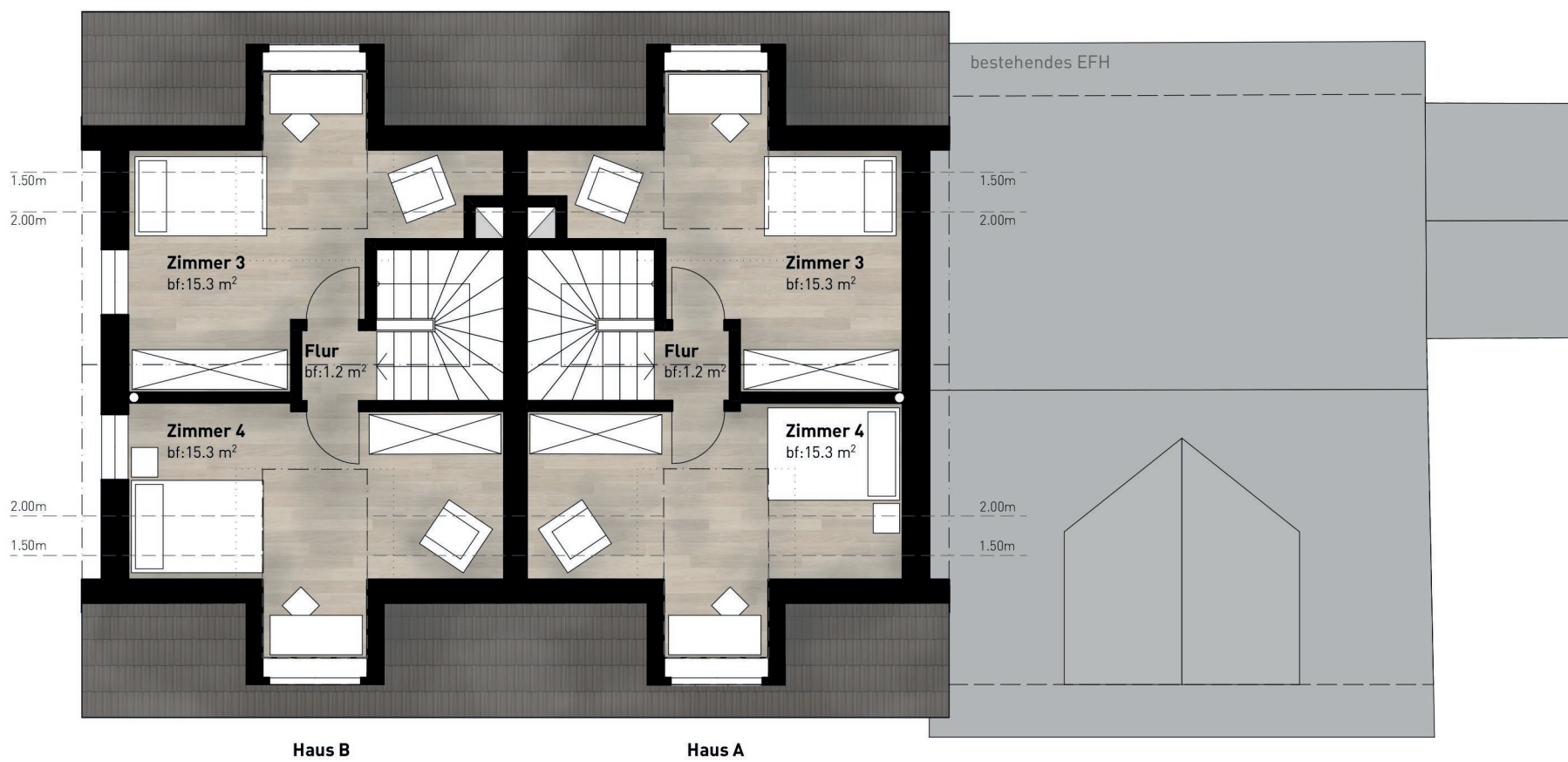
- Jeweils 2 helle Zimmer mit optimaler Möblierbarkeit
- Modernes Badezimmer mit Badewanne – ideal für entspannte Stunden
- Zusätzliches Duschbad mit WC – en suite, zum Elternzimmer
- Zentraler Flur mit direktem Zugang zu allen Räumen
- Harmonischer Grundriss für komfortables Wohnen und klare Wege

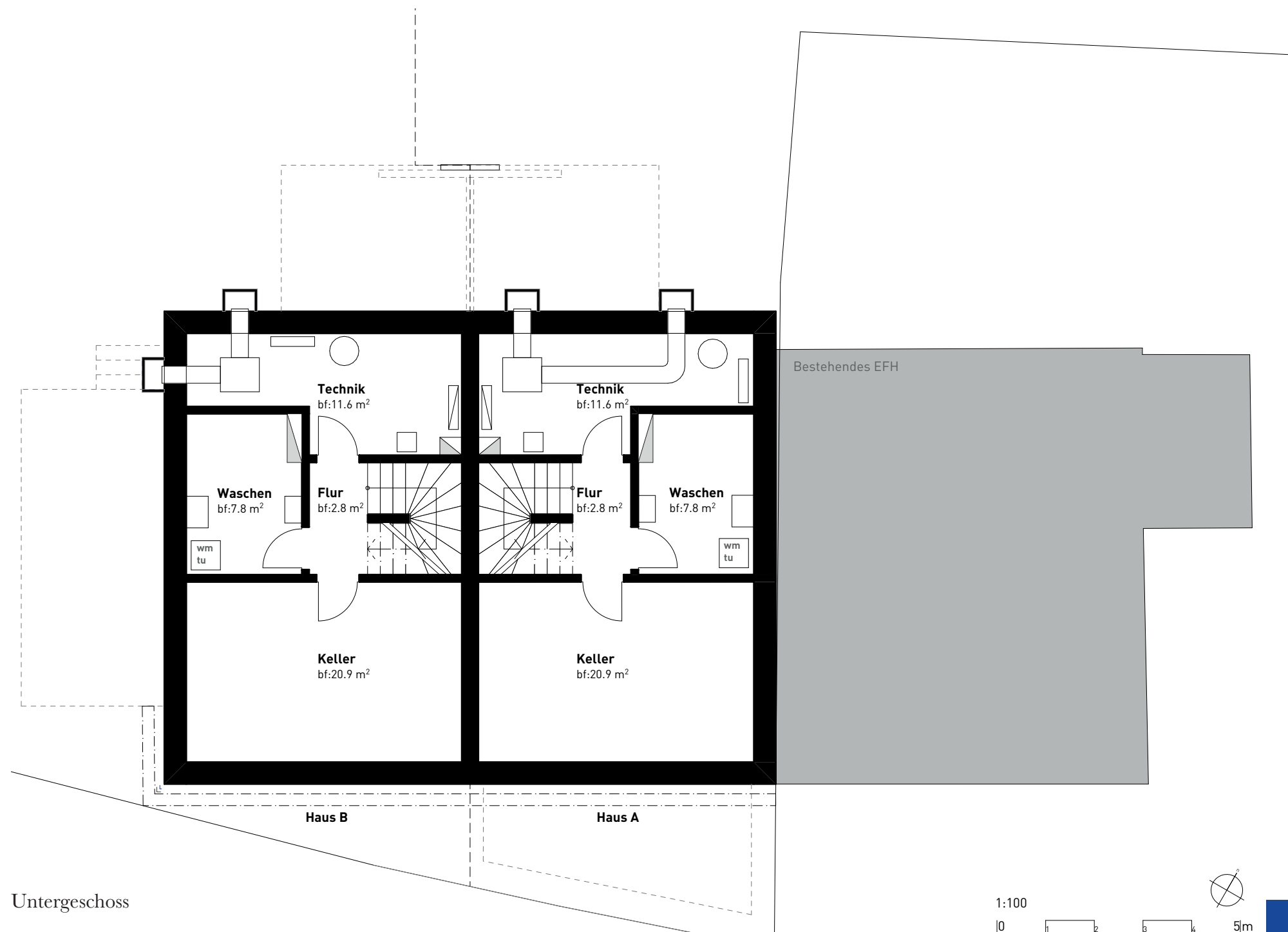
Dachgeschoss

- Jeweils 2 gemütliche Zimmer mit viel Licht und Dachcharme
- Zentraler Flur – funktional und effizient
- Vielseitig nutzbar: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Dachschrägen schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre mit Charakter

Diese Immobilie überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Vereint Komfort und Funktionalität!







Untergeschoss

1:100

0 1 2 3 4 5m



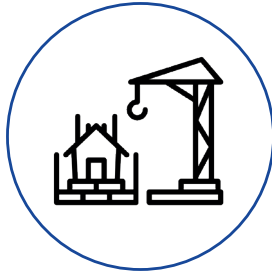




FACTS

Hier beginnt Ihre nächste Lebensetappe –

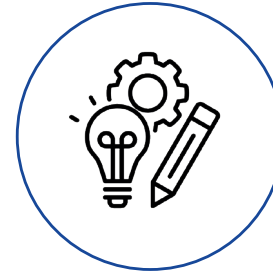
In bester Lage entsteht ein Ort, der Design,
Qualität und Lebensfreude vereint.



Baustart ca.
Herbst 2025



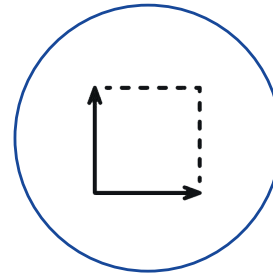
Bezug ca.
Frühling/Sommer
2026



Höchster
Planungsstandard



Attraktiver Standort in
besten Umgebung



(Haus A) Grundfläche $\sim 240 \text{ m}^2$
(Haus B) Grundfläche $\sim 316 \text{ m}^2$
Wohnfläche $\sim 160 \text{ m}^2$
Kubatur $\sim 770 \text{ m}^3$



(Haus A) CHF 1'198'000.00 .-
(Haus B) CHF 1'349'000.00 .-

Grundstück / Erschliessung:

Die gesamte Erschliessung (Wasser, Strom, TV, Telefon, Kanalisation) ist im Grundpreis enthalten.

Vorbereitungsarbeiten:

Alle notwendigen Vorarbeiten wie Abbruch- und Rodungsarbeiten sind im Grundpreis inbegriffen.

Gebäude:

- Aushub, Baumeister- und Kanalisation gemäss geltenden Normen
- Fassade mit Einsteinmauerwerk, Aussenwärmedämmung mit Abrieb gem. Energienachweis
- Dachkonstruktion in Holz mit Ziegeldeckung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz mit motorisierten Raffstoren (ausser Nasszellen)

- Elektroinstallationen gemäss Normen mit ausreichend Anschlüssen und Steckdosen
- Heizsystem: Luft/Wasser Wärmepumpe, Bodenheizung (UG nicht beheizt)
- Lüftungsanlagen in Nasszellen
- Sanitäranlagen gemäss den geltenden Normen
- Küchen gemäss separaten Plänen
- Innenwände mit Grundputz und Abrieb (UG roh belassen)
- Schreinerarbeiten (Innentüren, Garderobe und Eingangstür)
- Bodenbeläge: Platten in EG und Nasszellen, Holz im OG/DG
- Wandplatten in Nasszellen und Küchenrückwand
- Malerarbeiten innen für alle Wände und Decken (ausser UG)
- Baureinigung zur Übergabe

BAUBESCHRIEB

Umgebung:

Die Umgebung wird gemäss Planung von Bauherr, Architekt und Gartenbauer realisiert.

Baunebenkosten:

Alle Bewilligungen, Gebühren und Versicherungen (Gebäude, Haftpflicht, Bauwesen) sind enthalten.

Hinweis:

Detaillierte Angaben zu Apparaten, Belägen, Küche, Heizung etc. finden sich im ausführlichen Baubeschrieb. Visualisierungen dienen nur der Illustration und sind nicht verbindlich.

Die JuNi Immobilien AG garantiert eine qualitativ einwandfreie, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Ausführung. Geringfügige Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen bleiben vorbehalten, sofern keine qualitativen oder materiellen Einbussen entstehen.







Eigentümer/Verkauf:
JuNi Immobilien AG
Herr Niklaus Meyer
Bienenstrasse 4 | 8570 Weinfelden

Architekt/Bauleitung:
STAUFFACHER AEMISEGGER architekten gmbh

Herr Peter Stauffacher
stauffacher@ihrplaner.ch

Herr Julian Nufer
nufer@ihrplaner.ch

Laubgasse 59 | 8501 Frauenfeld
Postfach 272
T +41 052 723 29 99
www.ihrplaner.ch

KONTAKT

Haben sie Interesse?

Dann melden Sie sich bei uns!

bauen beginnt im kopf

DISCLAIMER & DEFINITIONEN
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Abweichungen vom Baubeschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der Stauffacher Aemisegger Architekten GmbH kein Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. Vorbehalten bleiben andere Abmachungen. Als Wohnfläche werden in diesem Dossier folgende Flächen definiert: Nettogeschossfläche innenkant Aussenmauer, exkl. Innenwänd, Geschossfläche ausserkant Aussenmauer.