



# RESIDENZ *Goldbrunnen*

ST. GALLEN

EXKLUSIVES  
WOHNEIGENTUM  
IN ST. GALLEN



## *Mehr als nur ein Zuhause.*

RUHE · NATUR · LEBENSQUALITÄT



HOCHWERTIGE  
EIGENTUMSWOHNUNGEN



GROSSZÜGIGE  
GARTENFLÄCHE



HOCHWERTIGE  
AUSSTATTUNG



RUHIGE LAGE  
IN ST. GALLEN



FAMILIENFREUNDLICH



NACHHALTIG

[www.goldbrunnenweg.ch](http://www.goldbrunnenweg.ch)



# WOHNEN MIT WEITBLICK

Die Residenz „Goldbrunnen“ bietet grosszügige Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

Grosse Fensterfronten, sonnige Balkone und Terrassen schaffen helle, offene Wohnräume mit einem angenehmen Wohngefühl.

Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort – mitten in der Stadt und doch im Grünen.



## NACHHALTIG

Umweltbewusst gebaut mit nachhaltigen Materialien und ressourcenschonender Bauweise.



## HELL & OFFEN

Grosszügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente.



## FREIRAUM GENIESSEN

Sonnige Balkone und Terrassen bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen und Wohlfühlen im Freien.



## ZENTRALE LAGE

Beste Anbindung an ÖV, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote – alles in unmittelbarer Nähe.



## NATURNAH

Im Grünen wohnen und trotzdem alle Vorteile der Stadt St. Gallen in wenigen Minuten erreichen.



# DIE STADT ST. GALLEN

## Der ideale Wohnort

Die Stadt St. Gallen gilt als wirtschaftliches Zentrum der Ostschweiz und Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Wirtschaftsregion St. Gallen-Bodensee.

Die Stadt St. Gallen ist die achtgrösste Stadt der Schweiz und Hauptstadt des gleichnamigen Kantons. Gut ein Sechstel der Kantonsbevölkerung lebt hier.

Die St. Galler Altstadt mit dem als UNESCO Weltkulturerbe ausgezeichneten Stiftsbezirk überrascht mit gemütlichen Restaurants und idyllischen Parkanlagen, mit Shopping-Meilen in malerischen Altstadt-Gassen – alles in Gehdistanz. Auch die Naherholungsgebiete sowie Einkaufs- und Freizeitzentren mit dem umfassendem Angebot einer Grossstadt sind mit dem öffentlichen Verkehr einfach und schnell erreichbar.



**WIRTSCHAFTSZENTRUM**  
Starker Wirtschaftsstandort  
mit hoher Lebensqualität



**UNESCO WELTKULTURERBE**  
Beeindruckender Stiftsbezirk  
und historische Altstadt



**EINKAUFEN & GENIESSEN**  
Vielfältige Shopping-, Gastro-  
und Freizeitangebote



**NAH & GUT ERREICHBAR**  
Öffentlicher Verkehr und  
Infrastruktur auf höchstem Niveau



**LEBEN & ERHOLEN**  
Parkanlagen und Naherholungs-  
gebiete direkt vor der Tür

## MIKROLAGE

Die ideale Lage am Goldbrunnenweg verleiht der Residenz „Goldbrunnen“ ihre ganz besondere Bedeutung. Eingebettet in diese exklusive Umgebung eröffnet sich ein Lebensstil, der urbanes Flair mit privater Abgeschiedenheit in Einklang bringt.

Genießen Sie kurze Wege zu einer Auswahl erstklassiger Geschäfte, von exquisiten Boutiquen bis hin zu stilvollen Cafés und Restaurants. Die kulturellen Einrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten St. Gallens sind bequem erreichbar und bieten eine vielfältige Palette von Erlebnissen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht es Ihnen leicht, sich in St. Gallen zu bewegen. Ganz gleich, ob Sie die pulsierende Innenstadt erkunden oder die grünen Oasen der Stadt erleben möchten – alles ist problemlos erreichbar.

Die Residenz „Goldbrunnen“ vereint ein urbanes Lebensgefühl mit einer entspannten Atmosphäre, die Sie jeden Tag aufs Neue spüren werden. Hier erwartet Sie eine außergewöhnliche Kombination aus Lifestyle und Bequemlichkeit, eingebettet in eine der begehrtesten Lagen der Stadt.



**BESTE ANBINDUNG**  
ÖV in unmittelbarer Nähe



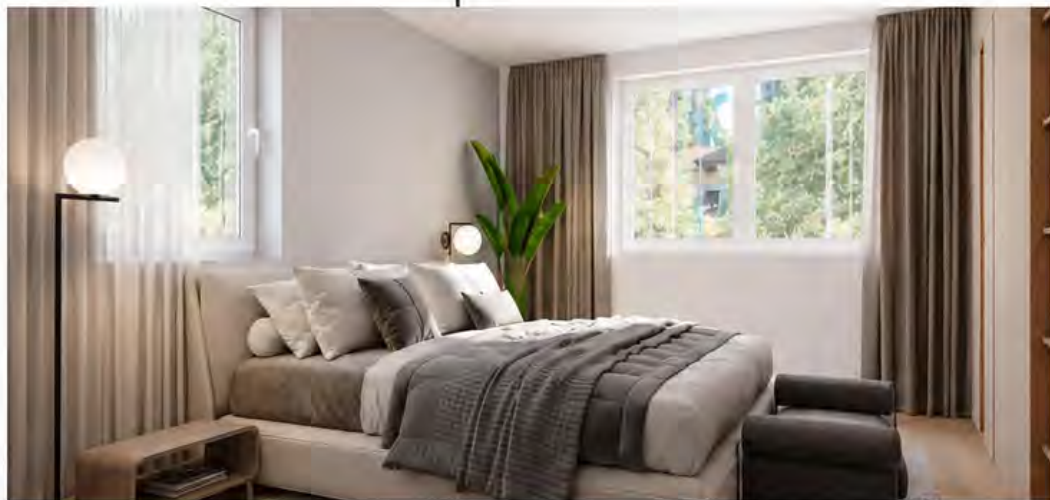
**NATUR & ERHOLUNG**  
Grüne Oasen in Gehweite



**STADT & KULTUR**  
Einkaufen, Erleben, Geniessen



# BAUBESCHRIEB



## GRUNDSÄTZLICHES

### Schallschutzmassnahmen

Der Schutz gegen Luft-, Tritt und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen zu gewährleisten. Sämtliche Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist die aktuelle SIA-Norm 181 Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau. Diese schreibt für neu erstellte MFH mit Wohnungen im Stockwerkeigentum zwingend die erhöhten Anforderungen vor.



### WÄRMESCHUTZMASSNAHMEN

Die hoch wärmegeämmte und luftdichte Gebäudehülle gewährleistet geringe Wärmeverluste. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Luft Wärmepumpe. In jedem Fall entsprechen die Aussenhülle den Anforderungen 2022 der Minergie. Das Gebäude wird nicht Minergie zertifiziert, aber gemäss den Normen erstellt. Eine Zertifizierung könnte später gemacht werden.



### ÄNDERUNGEN

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten. Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.



## GRUNDSTÜCK

Erschliessung durch Leitungen ausserhalb Grundstück. Sämtliche Werkleitungen ab öffentlichem Anschluss inkl. aller Erschwernisse sind enthalten.

## GEBÄUDE



### BAUGRUBE

102 Baugrunduntersuchungen  
Sämtliche notwendigen weitergehenden Berichte uz.B. det. geologische Untersuchungen des Baugrundes und weitere Untersuchungen sind vom Bauherrn/Unternehmer zu erbringen.

103 Grundwassererhebungen  
Sämtliche hydrologische Massnahmen sind eingerechnet.



### MASSIVBAU

Das Gebäude wird massiv erstellt. Vordach Haupteingang in Sichtbeton. Aussen-Wandelemente in Holz mit integrierter Fassadenverkleidung sowie Skelettbau mit Metallstützen und Betondecken. Die Brandschutznormen werden eingehalten.



### FASSADENVERKLEIDUNG

Die Gebäudehülle wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis isoliert. Mit den Beschichtungen und Malerarbeiten werden biologische und ökologische Grundsätze berücksichtigt.



### DACHAUFBAU

Bewährtes, extensiv begrüntes Kieskiesbedach oder PVC-freie Variante mit Systemnachweis. Flachdachkonstruktion: Dampfbremse, Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen, jedoch min. 20 cm stark mit geeignetem Material. Flachdach mit kunststoffvergüteten Bitumendichtungsbahnen, extensive Begrünung. Für die Flachdachkonstruktion und Abdichtungsarbeiten Terrain wird ein bewährtes System angewendet. Systemgarantie: Das Flachdach und die Abdichtungsarbeiten Terrain beinhaltet eine 10 jährige Garantieverpflichtung des Unternehmers



### FENSTER

Fenster aus Kunststoff gemäss Farb- und Materialkonzept innen und aussen weiss. Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärme- bzw. Schallschutznachweis mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.

# BAUBESCHRIEB



## TÜREN

Aussentüren: Aluminium-Glastüren als Zugang zum Treppenhaus mit gedämmten Profilen, thermolackiert oder farblos eloxiert. Wohnungstüren: Zargentüren 2-teilig oder Rohrmentüre, schallgedreht, mehrschichtiges, schallhemmendes Türblatt mind. 60mm stark.  
Brandschutz EI30  
Innentüren: Türen als Zargentüren und Türblatt Vollspan, Kunstharz belegt.



## HEIZUNGSANLAGEN

Energiegewinnung mit Luftwärmepumpe, Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung nach Aussentemperatur geregelt. Einzelraumreguliert für Hauptwohnräume über elektrische Raumthermostaten.



## ELEKTROANLAGEN

### Nebenträume:

Hauptverteilung mit Zähleranlage, Installation für Haustechnikanlagen, 3-fachsteckdosen in allen Räumen, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

### Wohnräume:

Hausverteilung mit Fehlerstromschutzschalter gemäss Vorschriften, je nach Raum 2–3-fach Steckdosen, Kommunikationsanschlüsse mittels Home Wiring System. Leerverrohrung in allen Zimmern, Kabelanschlüsse für Radio und TV an entsprechenden Positionen, Anschlüsse für Küchenapparate, Leerrohr für Closomat im Bad, Lammellenstoren in allen Hauptwohnräumen.



## LEUCHTEN UND LAMPEN

Einbauleuchten Halogen oder LED



## GIPSEARBEITEN

Weissputz deckend gestrichen an Decken in allen Räumen.  
Alle Wände mit Abrieb 1 – 1.5mm gestrichen.



## SCHREINERARBEITEN

Garderobenschränke in jeder Wohnung



Den detaillierten Baubeschrieb zur Residenz „Goldbrunnen“ wird dem Kaufvertrag beigelegt.



## BUDGETLISTE FÜR DIE KÄUFER

Diese Beträge stehen dem Käufer vollumfänglich Netto zur Verfügung. Die Angaben verstehen sich inkl. 8.1% MwSt. Die Konditionen werden dem Bauherrn angezeigt und sind marktüblich auszuhandeln. Beim Sanitärbudget steht der Betrag für die Auswahl Apparatelieferung netto zur Verfügung.



## KÜCHENEINRICHTUNG, Budget Netto inkl. Montage. Lieferant: gemäss Vorgabe Bauherr:

|   |             |                  |
|---|-------------|------------------|
| - | 2.5 Zi. Whg | Netto 18'000 CHF |
| - | 3.5 Zi Whg  | Netto 25'000 CHF |
| - | 4.5 Zi Whg  | Netto 35'000 CHF |
| - | Attika Whg  | Netto 40'000 CHF |



## SANITÄRAPPARATELIEFERUNG WOHNUNGEN,

Netto pro Whg., Standardapparate in CH Qualität eingerechnet in Sanitärarbeit.  
Wird bemustert, wenn der Lieferant klar ist (jeder Lieferant hat andere Bruttopreise!)  
Es sind die Apparate vorbestimmt, das resultierende Bruttobudget nach Vergabe steht dem Käufer zur Verfügung.



## BODEN- UND WANDBELÄGE:

Budget Material und Einbau Netto inkl. Nebenarbeiten. inkl. MwSt. Fr. 120.- / m<sup>2</sup>



## WASCHMASCHINE / TUMLER:

Wird vom Bauherrn gemäss Baubeschrieb für jede Whg geliefert und montiert.

# VERKAUF & STATUS SÄMTLICHER EINHEITEN

AKTUELLER VERKAUFSSTAND · SEPTEMBER 2026

| GESCHOSS | OBJEKT            | WOHNFLÄCHE | PREIS           | STATUS    |
|----------|-------------------|------------|-----------------|-----------|
| EG       | 4.5-Zimmerwohnung | 117 m²     | CHF 1'390'000.- | VERFÜGBAR |
| EG       | 2.5-Zimmerwohnung | 70 m²      | -               | VERKAUFT  |
| 1. OG    | 2.5-Zimmerwohnung | 56 m²      | -               | VERKAUFT  |
| 1. OG    | 2.5-Zimmerwohnung | 66 m²      | -               | VERKAUFT  |
| 1. OG    | 2.5-Zimmerwohnung | 70 m²      | CHF 745'000.-   | VERFÜGBAR |
| 2. OG    | 3.5-Zimmerwohnung | 94 m²      | -               | VERKAUFT  |
| 2. OG    | 4.5-Zimmerwohnung | 100 m²     | -               | VERKAUFT  |
| Attika   | 3.5-Zimmerwohnung | 98 m²      | CHF 1'295'000.- | VERFÜGBAR |

## PARKPLÄTZE

|     |                    |              |           |
|-----|--------------------|--------------|-----------|
| 1.1 | Tiefgarage         | CHF 45'000.- | VERFÜGBAR |
| 1.2 | Tiefgarage         | CHF 45'000.- | VERFÜGBAR |
| 1.3 | Tiefgarage / 10 m² | -            | VERKAUFT  |
| 2.0 | im Freien          | -            | VERKAUFT  |
| 2.1 | im Freien          | -            | VERKAUFT  |
| 3.1 | Garage             | -            | VERKAUFT  |
| 3.2 | Garage             | -            | VERKAUFT  |



Mein Rückzugsort.  
Mein Zuhause.



*Mein Rückzugsort.  
Mein Zuhause.*



*Zuhause ist,  
wo ich sein kann.*

Die Visualisierungen vermitteln einen Eindruck. Verbindlich sind ausschliesslich die Architektenpläne und Vertragsunterlagen.



Format:

A4

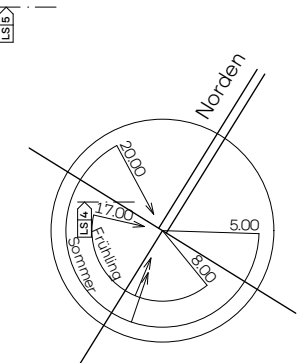
**Auftraggeber**  
**MOWE Immo AG**  
Buchenstrasse 6  
9403 Goldach

**Architekt**  
**neo architektur ag**  
Parkweg 2  
CH-9443 Widnau





**Architekt**  
**neo architektur ag**  
Parkweg 2  
CH-9443 Widnau



## 2. Obergeschoss Aufteilungspläne Massstab 1:100

Format:

A4

Projekt  
MFH Goldbrunnenweg  
Goldbrunnenweg 22  
9000 St. Gallen

Auftraggeber  
MOWEI Immo AG  
Buchenstrasse 6  
9403 Goldach

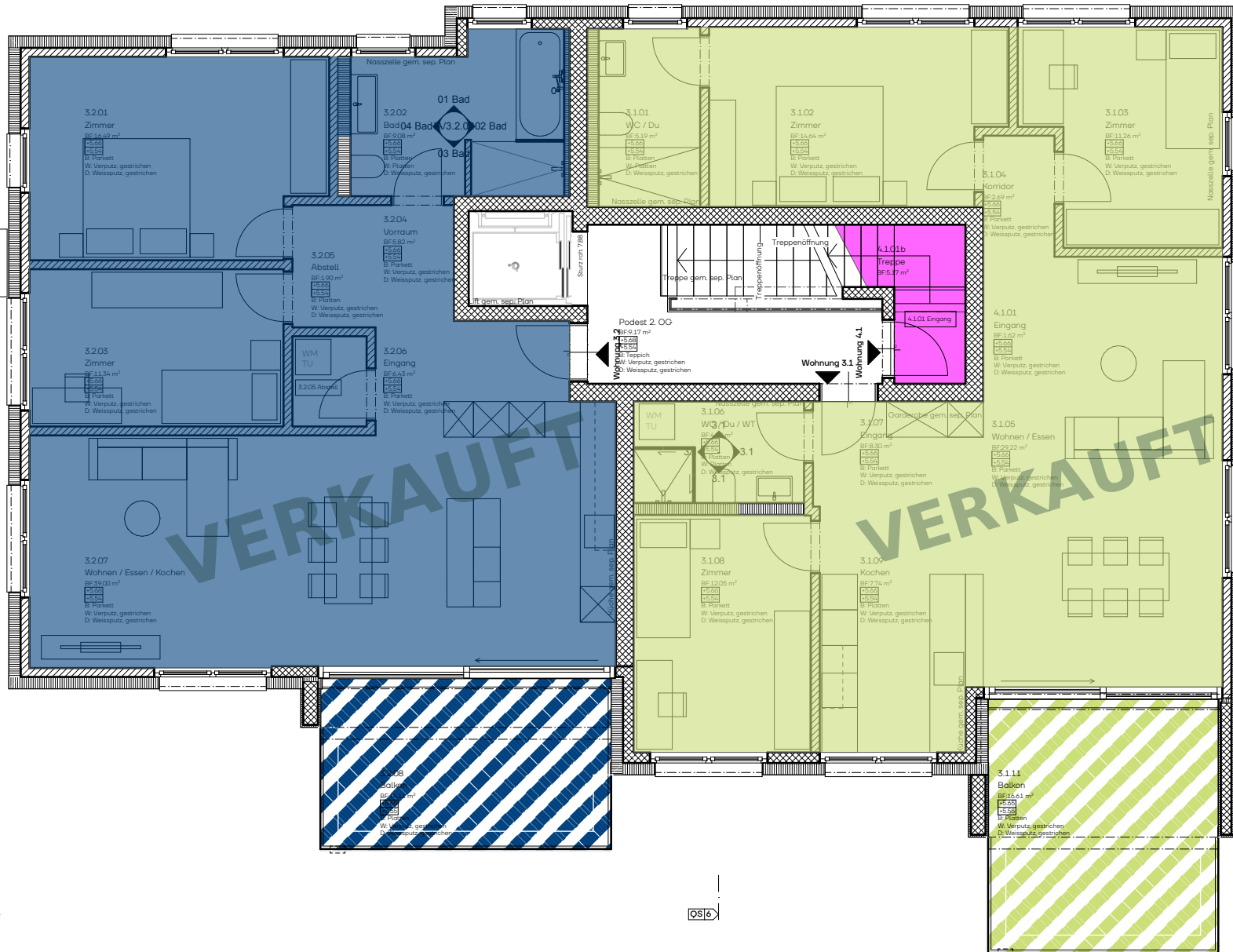
Architekt  
neo architektur ag  
Parkweg 2  
CH-9443 Widnau

2. Obergeschoss  
Wohnung:  
STWE-Nr:  
Bruttowohnfläche:  
Sitzplatzfläche:

3.2  
S23443  
94 m<sup>2</sup>  
14 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss  
Wohnung:  
STWE-Nr:  
Bruttowohnfläche:  
Sitzplatzfläche:

3.1  
S23442  
100 m<sup>2</sup>  
17 m<sup>2</sup>

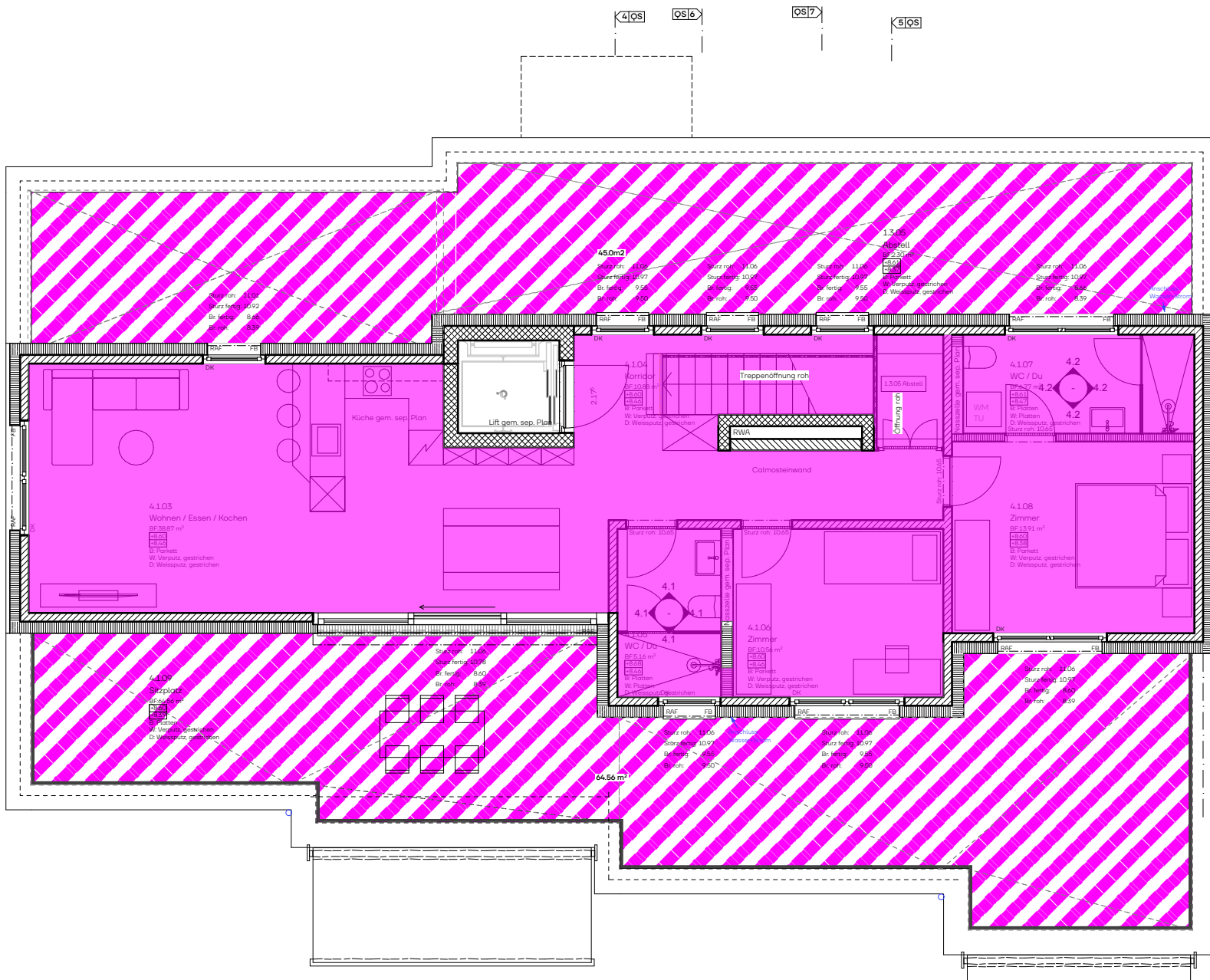
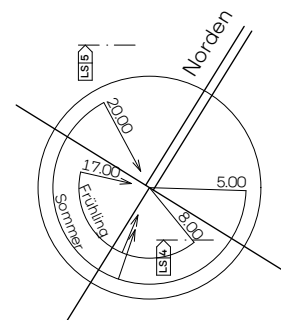


LS 3

LS 3

Attikageschoss  
 Wohnung: 4.1  
 STWE-Nr.: S23444  
 Bruttowohnfläche: 98 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatzfläche: 110 m<sup>2</sup>

Sturz roh: 11.06  
 Sturz fertig: 10.97  
 Br. fertig: 9.67  
 Br. roh: 9.62



Attikageschoss  
 Aufteilungspläne  
 Massstab 1:100

Format:

A4

Projekt  
 MFH Goldbrunnenweg  
 Goldbrunnenweg 22  
 9000 St. Gallen

Auftraggeber  
 MOWEI Immo AG  
 Buchenstrasse 6  
 9403 Goldach

Architekt  
 neo architektur ag  
 Parkweg 2  
 CH-9443 Widnau



PERSÖNLICHE BERATUNG & VERKAUF

## LH Immobilienconsulting GmbH

**Lea Horst**

Sägereistrasse 10

8566 Neuwil

Telefon 076 587 57 17

E-Mail lh@lh-immo.ch

Homepage [www.lh-immo.ch](http://www.lh-immo.ch)

**PROJEKTWEBSITE**

[www.goldbrunnenweg.ch](http://www.goldbrunnenweg.ch)