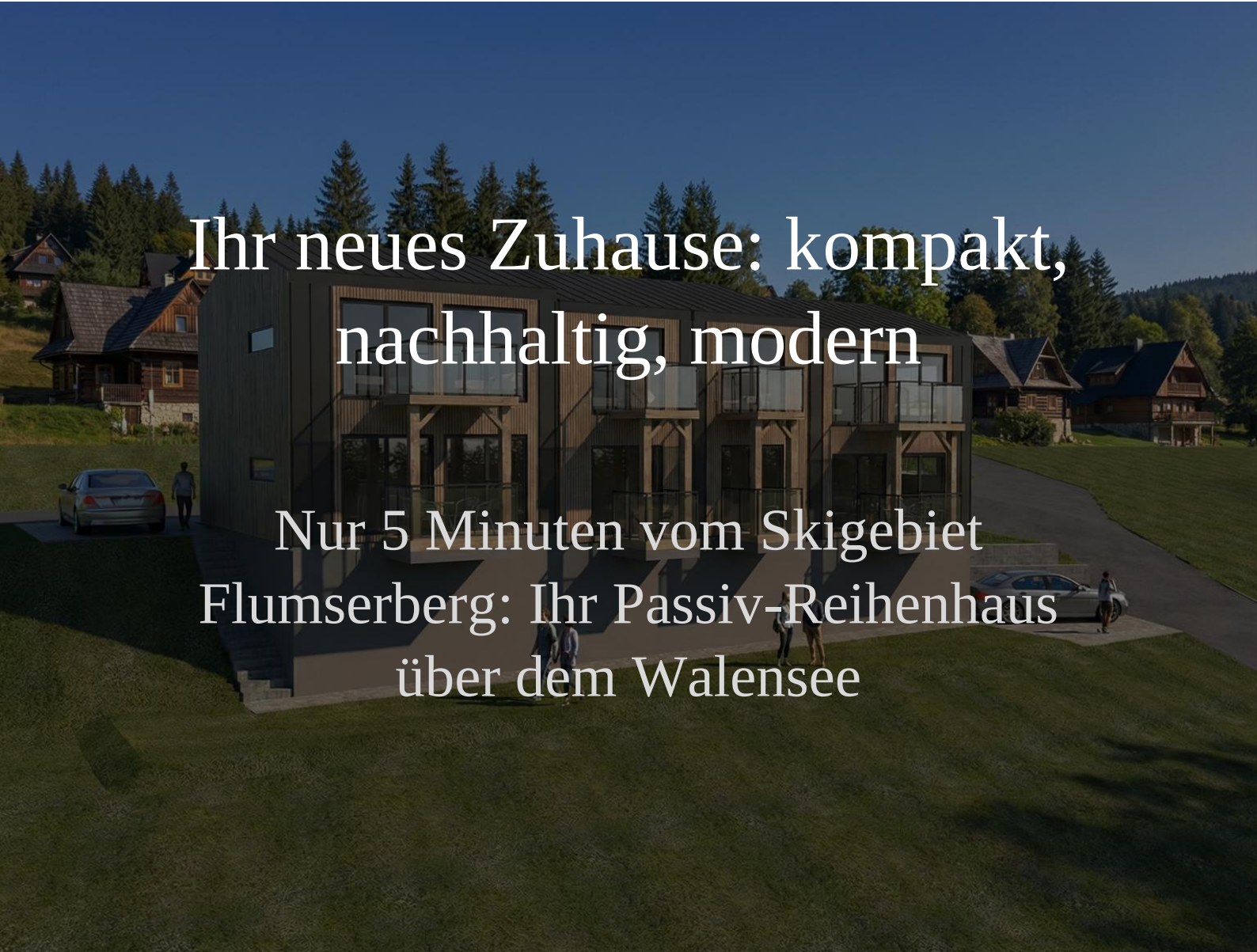




Ihr neues Zuhause: kompakt,
nachhaltig, modern

Nur 5 Minuten vom Skigebiet
Flumserberg: Ihr Passiv-Reihenhaus
über dem Walensee

Inhalt

Projektübersicht	3
Lage & Umgebung.....	5
Grundstück.....	6
Architektur & Bauweise	8
Haustypen	13
Ausstattung & Technik	15
Grundrisse & Aufteilung.....	16
STWE / Gemeinschaft	19
Minergie-P Standard und Zertifizierung.....	19
Preis & Kostenübersicht	20
Kontakt.....	21

Projektübersicht

PROJEKTIDEE & KONZEPT

Ein neues Wohngefühl – bewusst, nachhaltig, komfortabel

AIPHA Home verbindet moderne Architektur mit nachhaltigem und energieeffizientem Bauen. Jedes Haus ist sorgfältig geplant, als **Erstwohnsitz** konzipiert und perfekt geeignet für Menschen, die bewusst, kompakt und hochwertig wohnen möchten. Die Lage im aufstrebenden Gebiet von Oberterzen in der Nähe des Skigebiets Flumserberg macht das Projekt zusätzlich attraktiv.

DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Vier kompakte Reihenhäuser: durchdacht, nachhaltig, modern



AIPHA Home umfasst vier kompakte Wohneinheiten als Teil eines **Stockwerkeigentumsprojekts (STWE)**. Jedes Haus bietet zeitgemässen Wohnkomfort, Energieeffizienz nach Minergie-P-Standard geplant und eine durchdachte Raumaufteilung.

PROJEKTFAKTEN

- 4 Wohneinheiten in Stockwerkeigentum
- 2 × ca. 74 m²
- 2 × ca. 46 m²
- Zusätzliche Keller- und Balkonflächen vorhanden
- Energieeffiziente Technik
- Verkauf nach STWE-Begründung

Kleine Anpassungen aufgrund Bauplanung oder behördlicher Vorgaben möglich.

NÄCHSTE SCHRITTE / ZEITPLAN

1. STWE-Begründung

Nach Baubewilligung wird das Stockwerkeigentum rechtlich begründet.

2. Verkaufsstart & Kaufvertragsphase

Verkauf der Einheiten nach Begründung des STWE, begleitet von Werkverträgen für den Bau.

3. Bauphase & Fertigstellung

Bau gemäss Projektplanung, Abnahmen und Übergabe an die Käufer.

Detaillierter Zeitplan wird nach Bewilligungserhalt kommuniziert.

Lage & Umgebung

Lebensqualität in Oberterzen



Abbildung 1: Foto mit Blick über das Grundstück und Umgebung – Blickrichtung Walensee

Die Häuser befinden sich an ruhiger Lage in Oberterzen, mit Blick auf den Walensee und die Berge; mit nur ca. 5 Minuten Fussweg zur Gondel des Skigebiets Flumserberg. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Schulen sind in kurzer Distanz erreichbar.

Alle Standortangaben sind ca.-Werte.

Highlights der Lage

- Bergnähe & Natur
- Hohe Wohnqualität
- Gute Erreichbarkeit
- Attraktive Region, stark nachgefragt

Da im Quartier nur **Erstwohnsitze möglich** sind, entsteht hier ein dauerhaftes Wohngebiet mit hoher Lebensqualität und langfristiger Werthaltigkeit.

Grundstück

Das Grundstück befindet sich in der **Gemeinde Quarten** und liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Oberterzen. Die Parzelle ist gemäss **revidiertem Zonenplan** der Gemeinde eingezont; die nachfolgenden Kennzahlen wurden vom zuständigen Bauamt bestätigt.

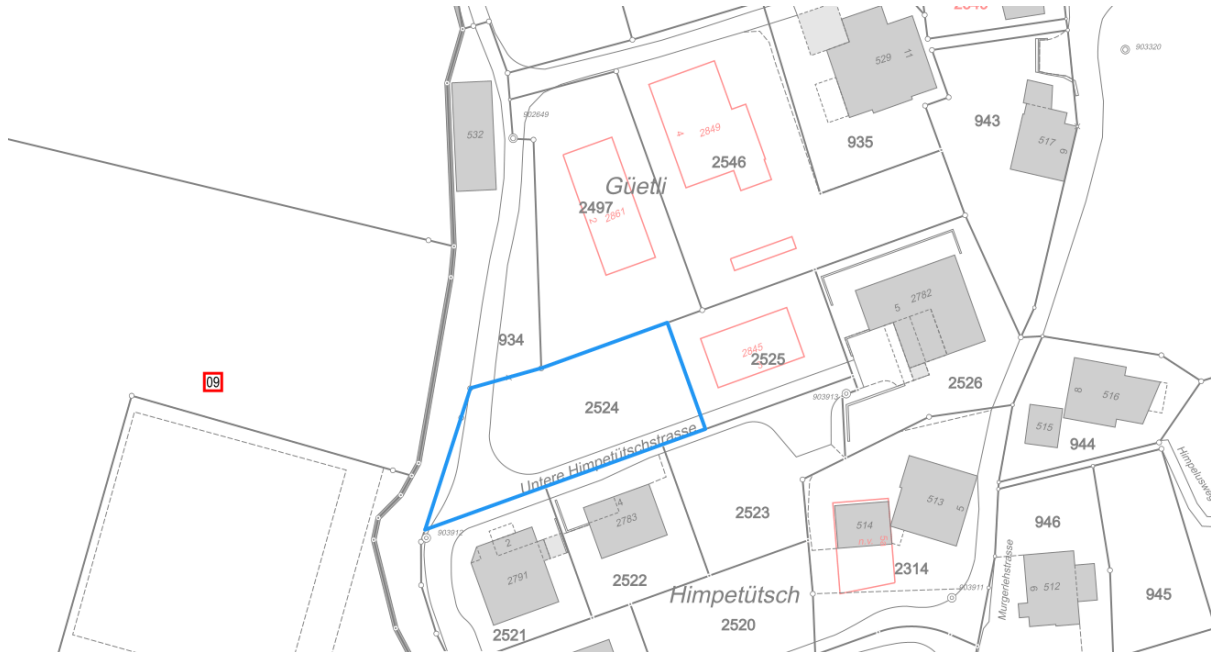


Abbildung 2: Das Grundstück (blaues Polygon), Bestandbauten (graue Flächen) und geplante Neubauten (rote Polygone).
Quelle: © Amtliche Vermessung Kanton St. Gallen

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksart: Liegenschaft

Gemeinde: Quarten

Parzellen-Nr.: 2524

Gesamtfläche: ca. 673 m²

ZONIERUNG

BauG Wohnzone W2: ca. 582 m²

BauG übriges Gemeindegebiet (allg.): ca. 91 m²

Die Wohnzone W2 ermöglicht eine **massvolle, qualitativ hochwertige Wohnbebauung** und eignet sich ideal für ein kompaktes, nachhaltiges Wohnprojekt.

ORTSBILD & UMFELD

Ortsbildschutzgebiet A

Das Projekt wird sensibel in das bestehende Ortsbild eingebettet und architektonisch auf die Umgebung abgestimmt.

LÄRMSITUATION

Lärmempfindlichkeitsstufe II: ca. 550 m²

Lärmempfindlichkeitsstufe III: ca. 123 m²

(Bereich entlang des Sägebachs, leicht erhöhte Geräuschkulisse)

Die überwiegende Fläche liegt in der **Lärmempfindlichkeitsstufe II**, was eine **ruhige Wohnnutzung** ermöglicht.

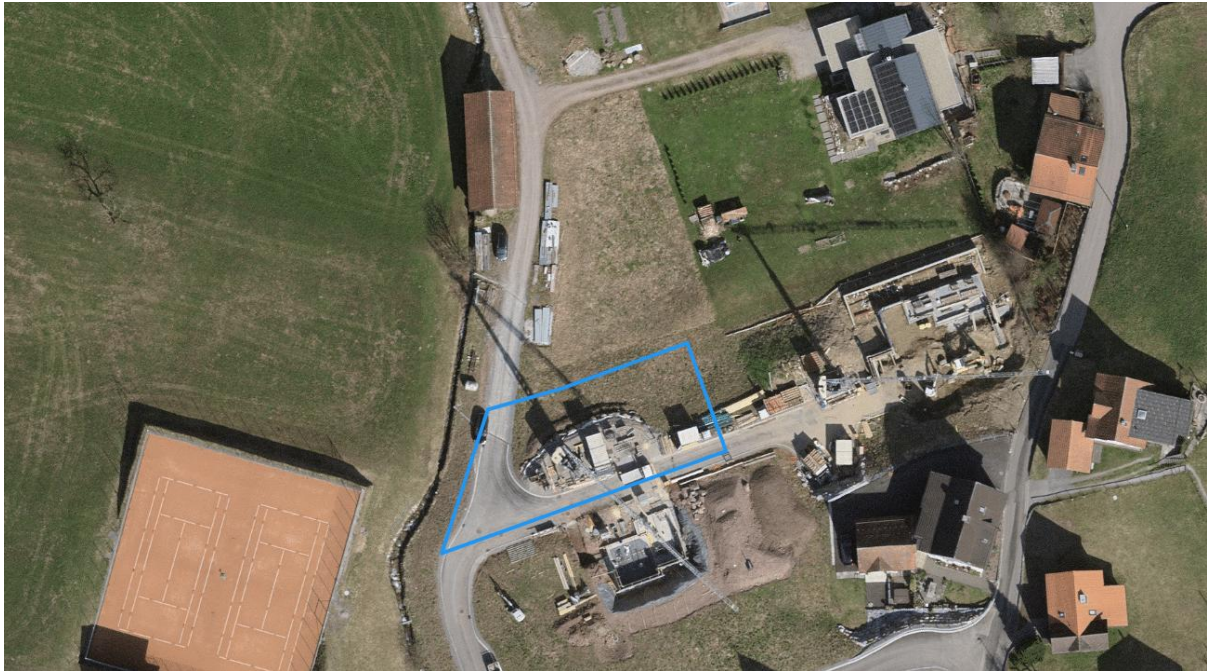


Abbildung 3: Orthofoto des Grundstückes und der Umgebung – Stand 2022.

Quelle: ©Swisstopo

Die Angaben zur Zonierung basieren auf dem revidierten Zonenplan der Gemeinde Quarten. Die Revision ist derzeit (09.02.2026) noch nicht vollständig im kantonalen Geoportal abgebildet. Die Kennzahlen wurden vom zuständigen Bauamt bestätigt. Alle Flächenangaben ca.-Werte.

Architektur & Bauweise

NACHHALTIGE ÄSTHETIK TRIFFT PRÄZISION UND MODERNE MODULARITÄT

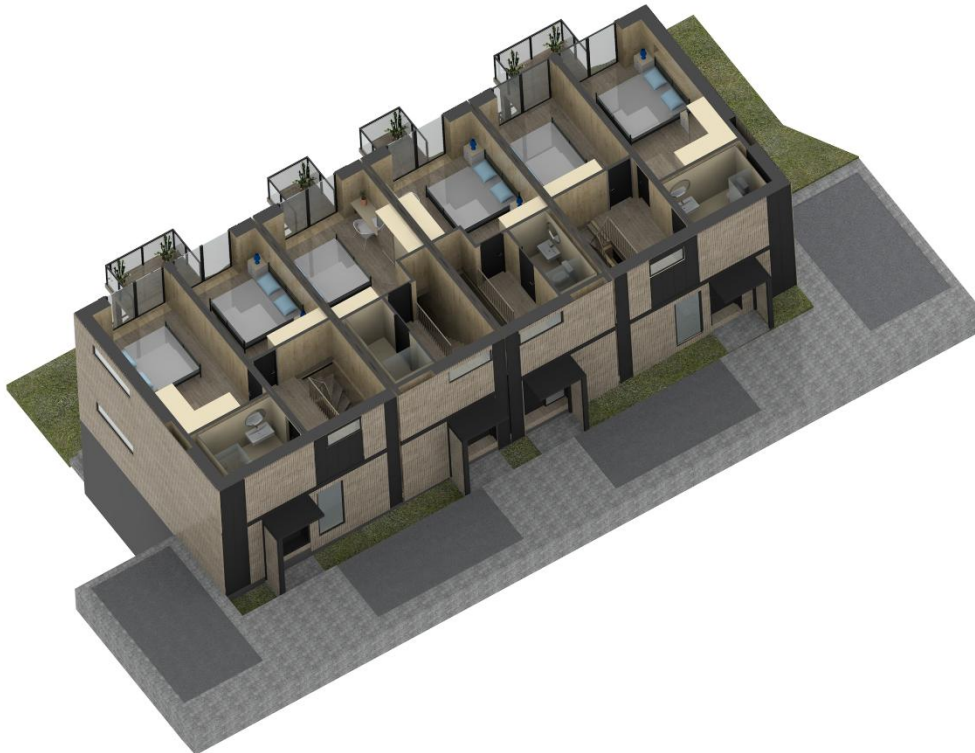
Unsere Architektur in Oberterzen verbindet ökologische Verantwortung mit zeitlosem Design. Das Projekt nutzt die Vorteile der **hochwertigen modularen Fertigung**: Die Einheiten werden unter kontrollierten industriellen Bedingungen in der EU gefertigt und unterliegt dadurch keinen wetterbedingten Bauproblemen.

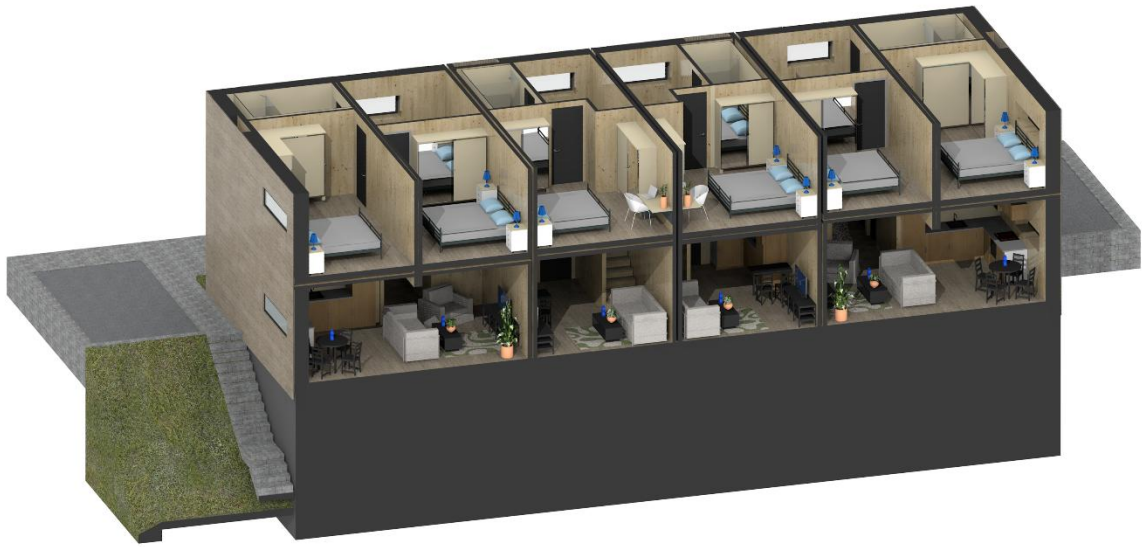
- **Massivholz-Kern (CLT):** Das Herzstück jeder Wohneinheit ist massives **Cross-Laminated Timber (CLT)**. Dieser Hightech-Baustoff sorgt nicht nur für eine hervorragende CO₂-Bilanz, sondern bleibt im Innenraum als sichtbare Holzoberflächen erlebbar. Dies schafft ein unvergleichlich gesundes und natürliches Wohnklima.
- **Fassaden-Komposition:** Ein moderner Materialmix aus vertikaler, thermisch behandelter Kiefer (**Thermo Pine**) und edlen Metallelementen in Anthrazit (Stehfalz). Diese Kombination ist extrem wartungsarm und fügt sich mit ihrer natürlichen Patina perfekt in die alpine Landschaft am Walensee ein.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Hochwertige Aluminium-Fenstersysteme (**Aluprof**) mit Dreifach-Isolierverglasung bieten maximale Energieeffizienz ($U \leq 0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$). Die grosszügigen Hebe-Schiebetüren erweitern den Wohnraum nahtlos auf die privaten, selbsttragenden Holzbalkone.
- **Exklusive Details:** Schwellenlose Übergänge, elegante Loft-Glastüren im Entree und filigrane Glasgeländer unterstreichen den gehobenen Anspruch und die Detailverliebtheit dieser Architektur.

BEISPIEL VISUALISIERUNGEN



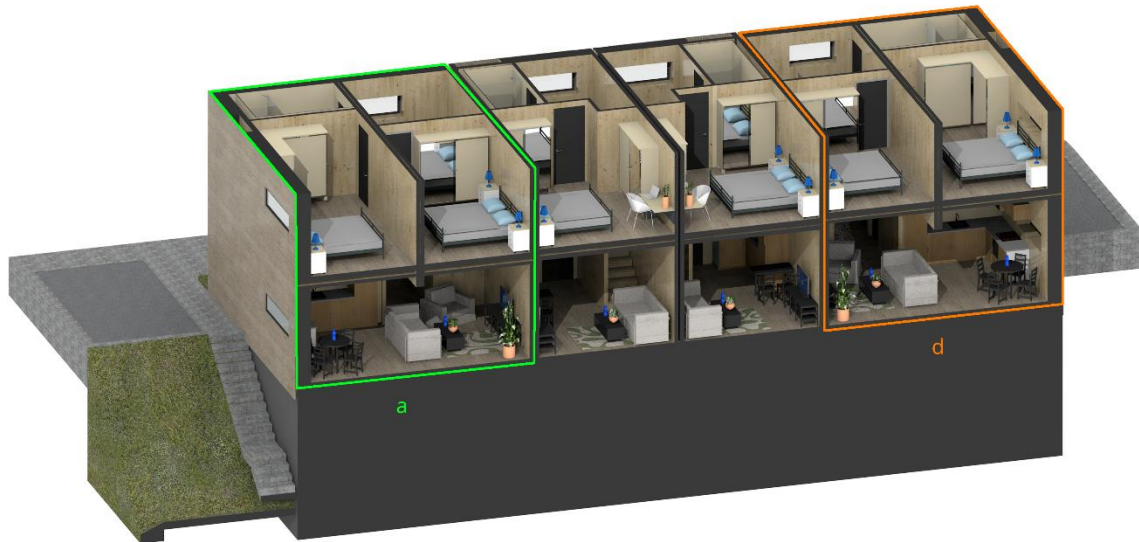






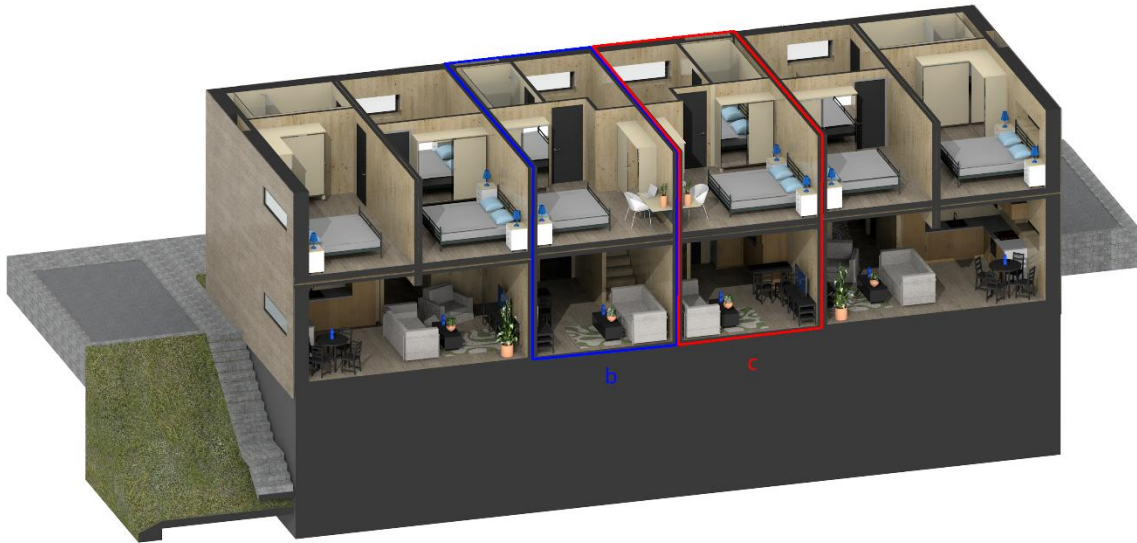
Haustypen

MODELL 74: GROßZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



- Nutzfläche: ca. 74 m²
- Zusätzlich: Keller ca. 13,5 m², Balkone 2 × ca. 3,4 m²
- Offener Wohn- und Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Optional: Kinderzimmer oder Büro
- Ideal für Paare oder kleine Familien

MODELL 46: KOMPAKT & EFFIZIENT



- Nutzfläche: ca. 46 m²
- Zusätzlich: Keller ca. 10,4 m², Balkone 2 × ca. 2,1 m²
- Effizienter Grundriss mit allen Funktionen
- Reduziertes Wohnen ohne Komfortverlust
- Ideal für Singles oder Paare

Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

Ausstattung & Technik

ZUKUNFTSWEISENDE EFFIZIENZ NACH MINERGIE-P GEPLANT

Dieses Projekt setzt neue Massstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Mit dem **Minergie-P-Vorzertifikat** entscheiden Sie sich für ein Gebäude, das auf maximale Energieeffizienz und höchsten Wohnkomfort optimiert ist. Dank der exzellenten Gebäudehülle und der Nutzung erneuerbarer Energien reduzieren Sie Ihren ökologischen Fussabdruck auf ein Minimum.

- **Gemeinschaftliches Solarkraftwerk:** Die Dachflächen werden als gemeinschaftliche Photovoltaik-Anlage genutzt. Mit einem erwarteten Ertrag von **21,1 kWp (DC)** produziert die Anlage sauberen Strom direkt vor Ort. Dieser wird effizient für den Betrieb der Wärmepumpen und den Eigenverbrauch der Bewohner genutzt – ein grosser Schritt in Richtung energetische Unabhängigkeit und niedrige Nebenkosten.
- **Hocheffiziente Wärmepumpe:** Die Einheiten verfügen über eine zentrale, modulierende **Hoval Belaria® pro** Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese nutzt die Aussenluft als Energiequelle zum Heizen im Winter oder Kühlen im Sommer und zur Warmwasseraufbereitung – leise, zuverlässig und CO₂-neutral.
- **Komfortlüftung mit Feuchterückgewinnung:** Das **Hoval HomeVent®** System sorgt für höchsten Komfort. Es liefert kontinuierlich frische, gefilterte Luft. Die integrierte Wärme- und Feuchterückgewinnung verhindert trockene Luft im Winter und schützt gleichzeitig die hochwertige Holzsubstanz.
- **Gebäudehülle:** Die Kombination aus 20 cm Mineralwolle und massiven CLT-Wänden sowie 14 cm PIR-Dämmung im Dach sorgt für eine extrem dichte und wärmebrückenfreie Gebäudehülle. Das Ergebnis: Ein behagliches Klima im Winter und natürlicher Hitzeschutz im Sommer.
- **Fundament & Nutzkeller:** Die Gebäude ruhen auf einem massiven Sockelgeschoss aus Beton, das aufgrund der leichten Hanglage **halbunterirdisch** realisiert ist. Die Kellerräumlichkeiten sind als **unbeheizte Nutzkeller** konzipiert - ideal als kühler Lagerraum. Während der gemeinschaftliche Technikraum (Hoval-Wärmepumpe) thermisch isoliert ist, nutzen die privaten Kellerabteile die natürliche Erdtemperatur für ein kühles Klima.

Grundrisse & Aufteilung

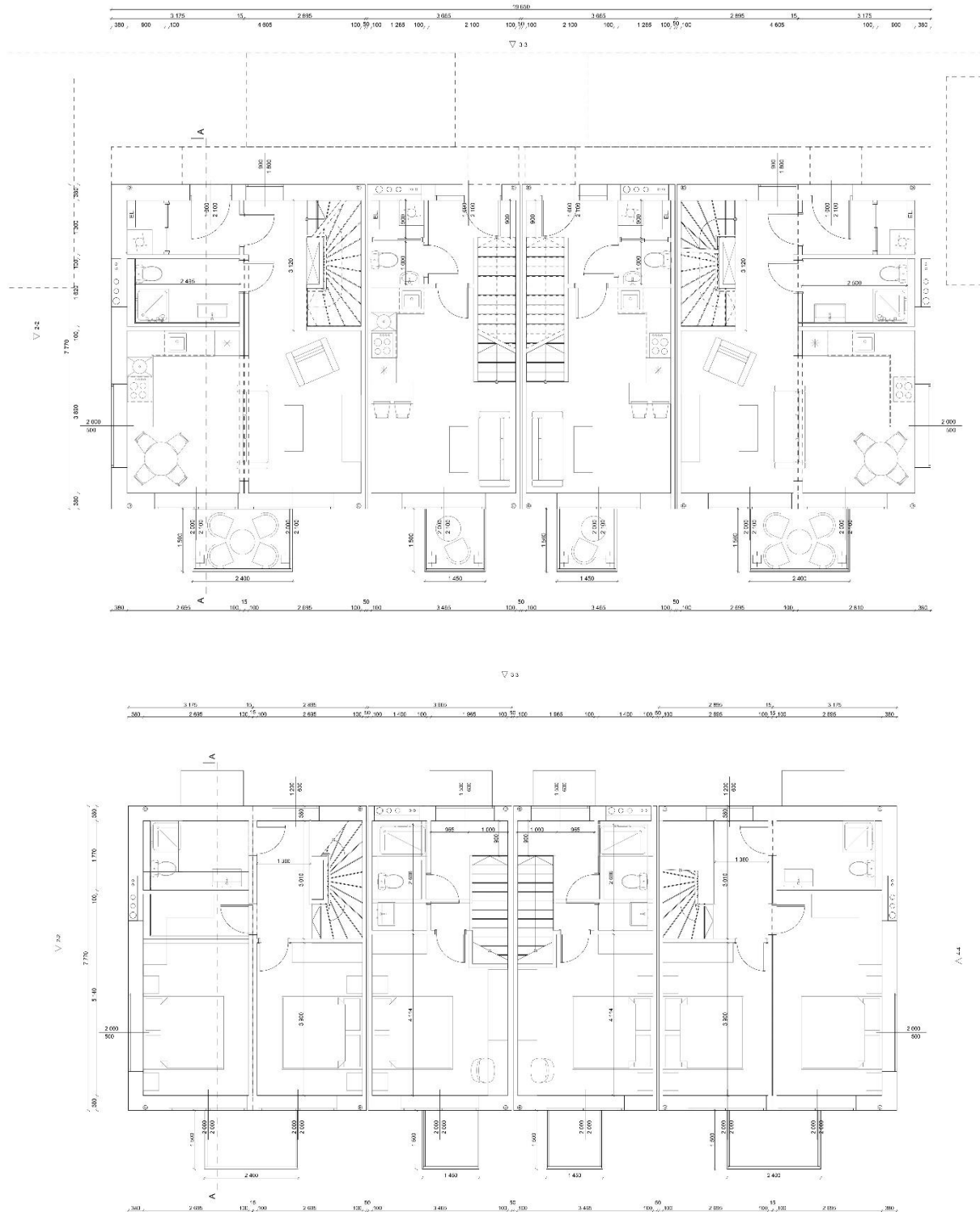
Durchdacht geplant: maximaler Wohnkomfort auf kompakter Fläche

Die Grundrisse der ALPHA Home Reihenhäuser wurden mit Fokus auf Funktionalität, Tageslicht und effiziente Raumnutzung entwickelt. Klare Linien, offene Wohnbereiche und gut proportionierte Zimmer sorgen für ein angenehmes Raumgefühl – trotz kompakter Grundflächen.

Alle Einheiten verfügen über:

- einen offenen Wohn- und Essbereich
- eine klare Trennung von Wohn- und Schlafzonen
- großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- private Außenbereiche in Form von Balkonen
- zusätzliche Nutzfläche im eigenen Kellerabteil

Die Aufteilung ist so konzipiert, dass sich die Räume flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen – sei es für Paare, Singles oder kleine Familien.



MODELL 74: GROSZÜGIG & FLEXIBEL

Das Modell 74 bietet ein offenes, helles Wohnkonzept mit klar strukturierten Zonen. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zu den Balkonen. Ein separates Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre; ein zusätzliches Zimmer kann je nach Bedarf als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden.

Flächenübersicht (ca.):

- Nutzfläche: 73,9 m²
- Keller: 13,5 m²
- Balkone: 2 × 3,4 m²

MODELL 46: KOMPAKT & EFFIZIENT

Das Modell 46 überzeugt durch einen intelligent geplanten Grundriss, der alle wesentlichen Wohnfunktionen auf kleiner Fläche vereint. Der offene Wohn- und Essbereich, das separate Schlafzimmer sowie der eigene Keller ermöglichen komfortables, reduziertes Wohnen ohne Einbußen bei Funktion oder Qualität.

Flächenübersicht (ca.):

- Nutzfläche: 46,4 m²
- Keller: 10,4 m²
- Balkone: 2 × 2,1 m²

Hinweis zur Planung:

Die dargestellten Grundrisse dienen der Orientierung. Geringfügige Anpassungen in der Raumaufteilung, bei Maßen oder Ausstattungen können sich im Zuge der Detailplanung, behördlicher Vorgaben oder des Bauablaufs ergeben.

Die beigefügten Grundrisse zeigen eine mögliche Ausführungsvariante und veranschaulichen das geplante Raumkonzept.

STWE / Gemeinschaft

RECHTLICH TRANSPARENT: SICHER STRUKTURIERT

Die Häuser werden im Rahmen eines Stockwerkeigentumsprojekts verkauft. Jeder Käufer erwirbt eine eigene Einheit inklusive **Miteigentumsanteil am Grundstück**, technischem Raumzugang und gemeinschaftlicher Infrastruktur. Die Trennung von Grundstück- und Bauleistungen erfolgt rechtlich sauber über Kaufvertrag (STWE) und separaten Werkvertrag (Hausbau).

Ein klar strukturiertes Nutzungs- bzw. Sondernutzungsreglement regelt die exklusiven Nutzungsrechte der jeweiligen Einheiten und sorgt für transparente und faire Verhältnisse innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

GEMEINSCHAFTSKOSTEN (STWE) : ORIENTIERUNG

Die laufenden Kosten für Technik, Instandhaltung und Verwaltung werden nach den im Reglement festgelegten Miteigentumsanteilen aufgeteilt.

Minergie-P Standard und Zertifizierung

Das Projekt wird nach dem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen des Minergie-P Standards geplant und ausgeführt. Ziel ist eine hochwertige, energieeffiziente Bauweise mit entsprechendem Wohnkomfort.

Die offizielle Zertifizierung nach Minergie-P ist grundsätzlich möglich, setzt jedoch zusätzliche Prüfungen und Nachweise voraus (u. a. Luftdichtheitsmessung / Blower-Door-Test sowie externe Zertifizierungsprozesse).

Eine Zertifizierung wird nicht Bestandteil des Grundangebots und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Allfällige Aufwendungen, Risiken sowie Kosten im Zusammenhang mit einer individuellen Zertifizierung, insbesondere bei Nichterreichen einzelner Anforderungen, sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Auf Wunsch kann die Begleitung des Zertifizierungsprozesses separat vereinbart werden.

Preis & Kostenübersicht

Preise:

- **Modell 74:** ab ca. CHF 749'600
- **Modell 46:** ab ca. CHF 479'300

Leistungsumfang Basispreis

- ✓ Anteil am Grundstück
- ✓ Hausbau in Holzbauweise
- ✓ Minergie-P Vorzertifikat
- ✓ Planung bis Bauantrag
- ✓ Heizung und Basisinstallationen
- ✓ Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Küche
- ✓ Badezimmer und Sanitäranlagen
- ✓ Miteigentum an der Solaranlage
- ✓ Miteigentum am Besucherparkplatz

Optional

- ✓ 1 Parkplatz inkl. Vorbereitung der Ladeinfrastruktur gemäss SIA 2060, Ausbaustufe C2 - **CHF 25'000**

Alle Preise sind Richtwerte und verstehen sich vorbehaltlich kleinerer Anpassungen nach Erhalt aller Offerten und Fortschritt in Bauplanung und STWE-Begründung.

Rechtlicher Hinweis:

Preise und Leistungsbeschreibungen sind voraussichtlich und können sich im Zuge der baulichen Detailplanung oder behördlicher Anforderungen ändern.

Kontakt

IHR BERATER

Timo Hackel

✉ E-Mail: timo.hackel@aipa.ch

☎ Telefon: [079 583 86 57](tel:0795838657)

AIPHA HOME GMBH

Segantinistrasse 67
8049 Zürich

Email: info@aipa.ch
Website: www.aipa-home.ch

Geschäftsführer: Timo Hackel