

— IMMOBILIEN —  
**BUTLER**



VERKAUFS-DOKUMENTATION

\*\*\*\*\*

Sehr schöne,  
familien-  
freundliche  
Lage

4 top-moderne Neubau-Reihen-EFHs



# Gemeinde



**Altenrhein** ist ein Dorf, eine Orts- und eine Kirchgemeinde in der politischen Gemeinde Thal im Kanton St. Gallen in der Schweiz. Altenrhein liegt am Ende einer Landzunge zwischen fossilen Armen des Rheindeltas und ist bekannt durch den Flugplatz St. Gallen-Altenrhein. Altenrhein ist ein Wassersport-, Tourismus- und Naherholungsgebiet.

Altenrhein hat eine gute Verkehrsanbindung an den ÖV, die Autobahn und den Flughafen St. Gallen Altenrhein. Ebenfalls bietet das Dorf Altenrhein resp. die Gemeinde Thal ein attraktives Freizeitangebot dank aktiver Vereine und modernen Sportanlagen sowie ein vielfältiges Kulturangebot. Ebenfalls bieten national und international tätige Firmen attraktive Arbeitsplätze im Gewerbe, in der Industrie und im Dienstleistungssektor.

Der Gesamtsteuerfuss beträgt im Jahr 2024 attraktive **89%**.

~7'014 Einwohner

attraktiver Steuerfuss

Naherholungsgebiet

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

# Infrastruktur



Mein neues Zuhause

- 1 Schulhaus
- 2 Kindergarten
- 3 Flughafen Altenrhein
- 4 Post
- 5 Restaurant
- 6 Imbiss
- 7 Hafen
- 8 Werkplatz Altenrhein
- 9 Markthalle "Hundertwasser-Haus"
- 10 Strandbad Altenrhein
- 11 Naturschutzgebiet | Naherholung
- 12 Kirche
- 13 Bistro "Friedrichs"
- 14 Richtung Autobahnzubringer ~4 km
- 15 Richtung Rorschach ~6 km
- 16 Campingplatz
- 16 Richtung Gemeinde Thal ~5 km



# Situation



# Eckdaten

Adresse: Gonzenrüti 6-6c

Parzellen-Nr.: 2119 und ff.

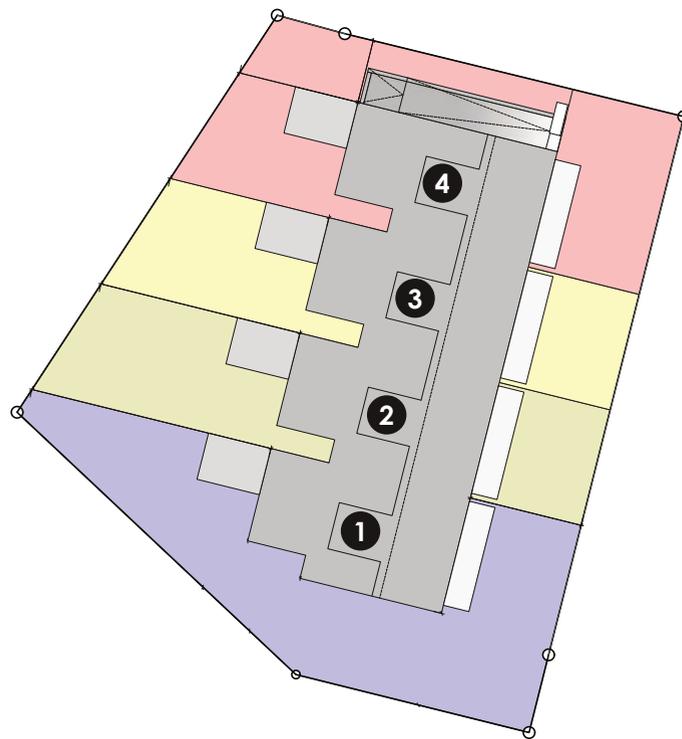
**Haus 6 | 1:** **CHF 1'225'000,--**  
4.5/5.5 inkl. Disponibelraum (~18m<sup>2</sup>) u. 2 Carports  
~ 359.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
~ 151.00 m<sup>2</sup> inkl. Büro/HWR, exkl. Keller/Technik  
~ 191.00 m<sup>2</sup> Nutzfläche exkl. Allgemeinräume  
~ 759 m<sup>3</sup> Kubatur SIA 416

**Haus 6a | 2:** **CHF 1'215'000,--**  
4.5/5.5 inkl. Disponibelraum (~18m<sup>2</sup>) und 2 Carports  
~ 256.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
~ 151.00 m<sup>2</sup> inkl. Büro/HWR, exkl. Keller/Technik  
~ 189.00 m<sup>2</sup> Nutzfläche exkl. Allgemeinräume  
~ 759 m<sup>3</sup> Kubatur SIA 416

**Haus 6b | 3:** **CHF 1'210'000,--**  
4.5/5.5 inkl. Disponibelraum (~18m<sup>2</sup>) und 2 Carports  
~ 236.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
~ 151.00 m<sup>2</sup> inkl. Büro/HWR exkl. Keller/Technik  
~ 189.00 m<sup>2</sup> Nutzfläche exkl. Allgemeinräume  
~ 759 m<sup>3</sup> Kubatur SIA 416

**Haus 6c | 4:** **CHF 1'190'000,--**  
4.5/5.5 inkl. 2 Carports  
~ 326.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
~ 146.00 m<sup>2</sup> inkl. Büro/HWR exkl. Keller/Technik  
~ 169.00 m<sup>2</sup> Nutzfläche exkl. Allgemeinräume  
~ 759 m<sup>3</sup> Kubatur SIA 416 (inkl. Fahrradraum)

Fertigstellung: ~ Sommer 2026



Die Erstellung erfolgt schlüsselfertig lt. Werkvertrag mit Bau- und Raumbeschrieb. Für die Benutzung der Allgemeinflächen (Fahrradraum, Besucherparkplätze, Überfahrt über die Parzellen) erfolgt jeweils ein Dienstbarkeitsvertrag. Jedes Haus ist für sich energetisch autonom und mit einem eigenen Heizsystem ausgestattet.

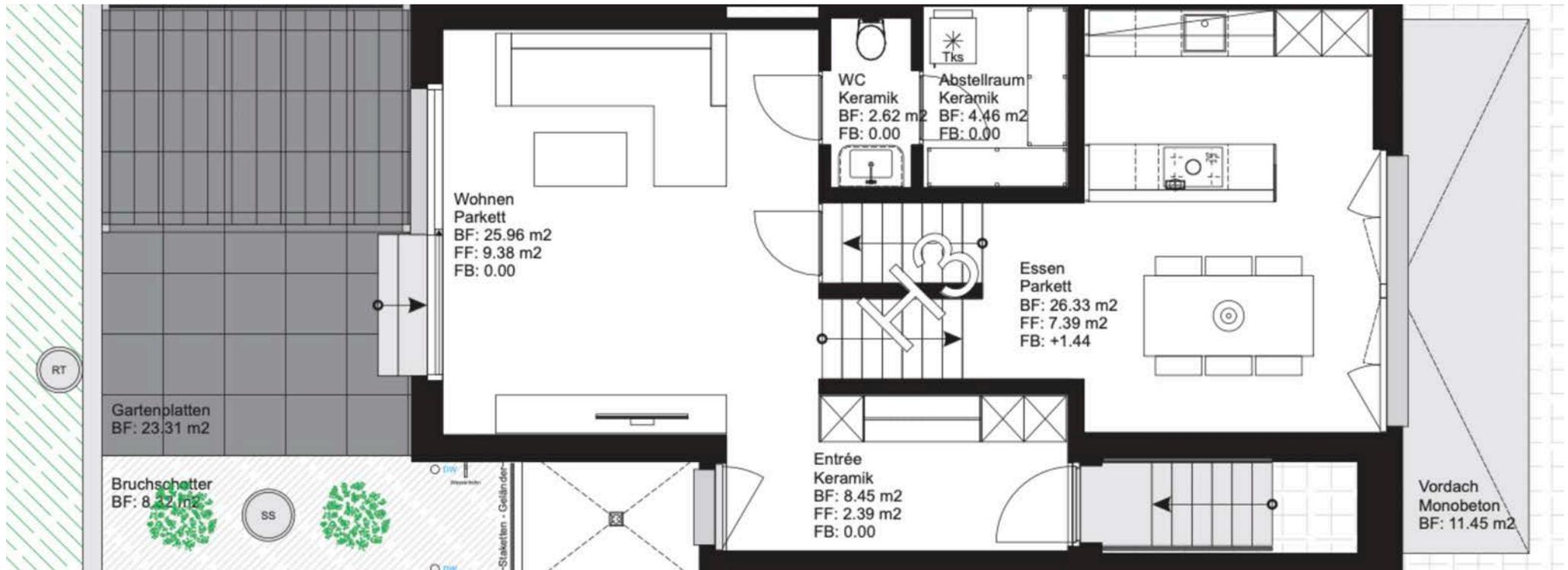
# Ausbaustandard

Die Neubau-Einfamilienhäuser befinden sich in Altenrhein an toller, ruhiger und dennoch sehr zentraler und familienfreundlicher Wohnlage. Die Anbindung an die umliegende Infrastruktur ist sehr gut und das Naherholungsgebiet Altenrhein vor der Haustüre. Die Einfamilienhäuser werden in einer nachhaltigen und hochwertigen Bauweise erstellt und verfügen jeweils über ein eigenes Heizsystem. Neben dem grosszügigen Raumangebot und der ansprechenden Architektur überzeugt jedes dieser Häuser mit folgenden Highlights:

- Ihr Grund und Boden: Sie kaufen eine Grundstücksparzelle und kein Stockwerkeigentum
- hochwertige Massivbauweise mit hochalpinen Fassadendämmung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung und Raumthermostaten je Haus (optional zum Kühlen nutzbar)
- komfortable Carports mit direktem Hauszugang
- teils raumhohe Fensterfronten mit flächenbündigen Kunststofffenster mit Alu- Vorsatzschale, 3-fach
- alle Raffstoren sind elektrisch bedien- und kippbar
- offene, hochwertige Küche mit harmonischen Fronten, edler Granitabdeckung und dem neuesten Bora-Pure-Induktionskochfeld (inkl. Steamer und Backofen)
- Fein- und Weissputz im Innenraum, hochwertige Parkett- und Keramikbeläge
- flächenbündige Wohnraumtüren, Lavabos mit Unterbauschränken und Spiegelschrank
- Gäste-WC im Erdgeschoss sowie grosszügiger, moderner Badbereich im Obergeschoss
- Sitzplatz mit Überdachung in Metallkonstruktion und Gartenplatten ( 4 x 6 m)
- pflegeleichter und kompakter Umschwung / Gartenfläche
- eigener Disponibelraum im UG mit Tageslicht (Lichthof) zur individuellen Nutzung / Ausbau
- je nach Baufortschritt sind die Bodenflächen, Küchen sowie Sanitärapparate im Rahmen des Budgets wählbar)
- moderner Wohnbau mit vielen schönen Detaillösungen
- einziehen und wohlfühlen

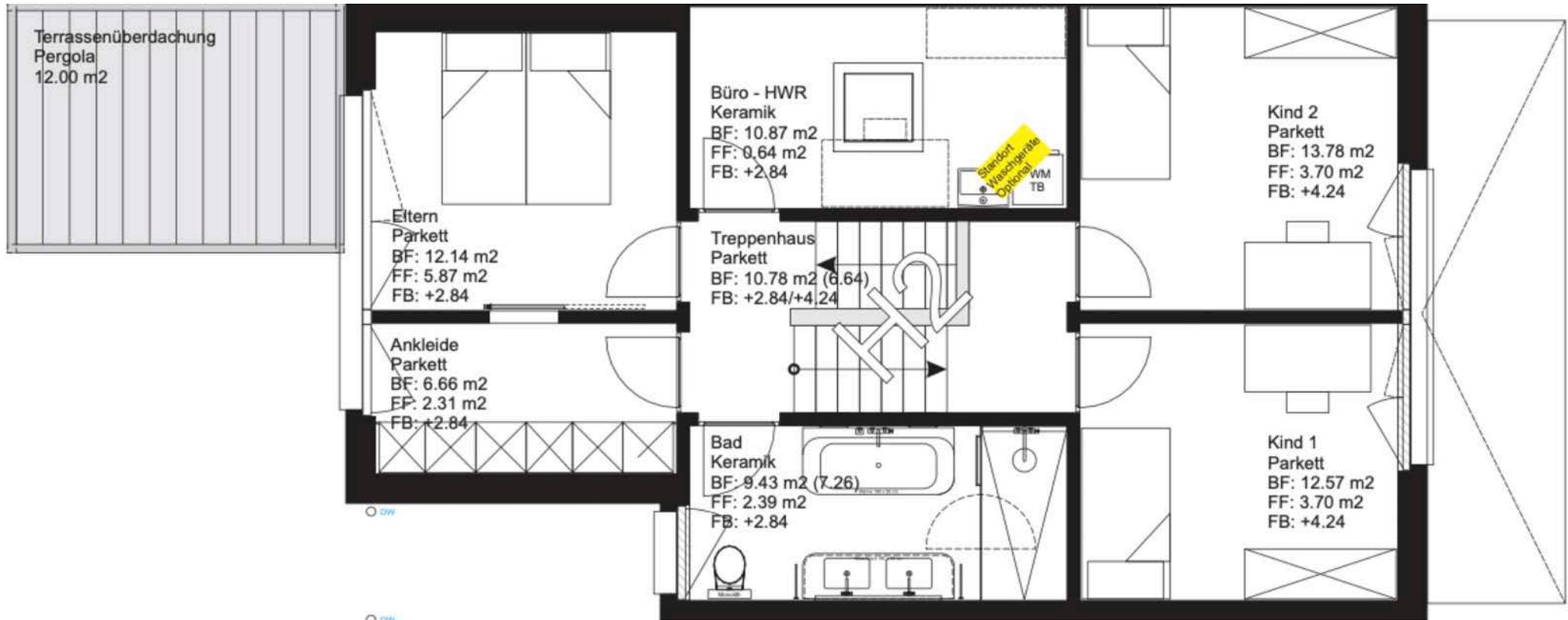
Kurzbaubeschrieb inkl. Budgets sowie Nebenkostenübersicht gerne auf Anfrage.

# Grundriss EG



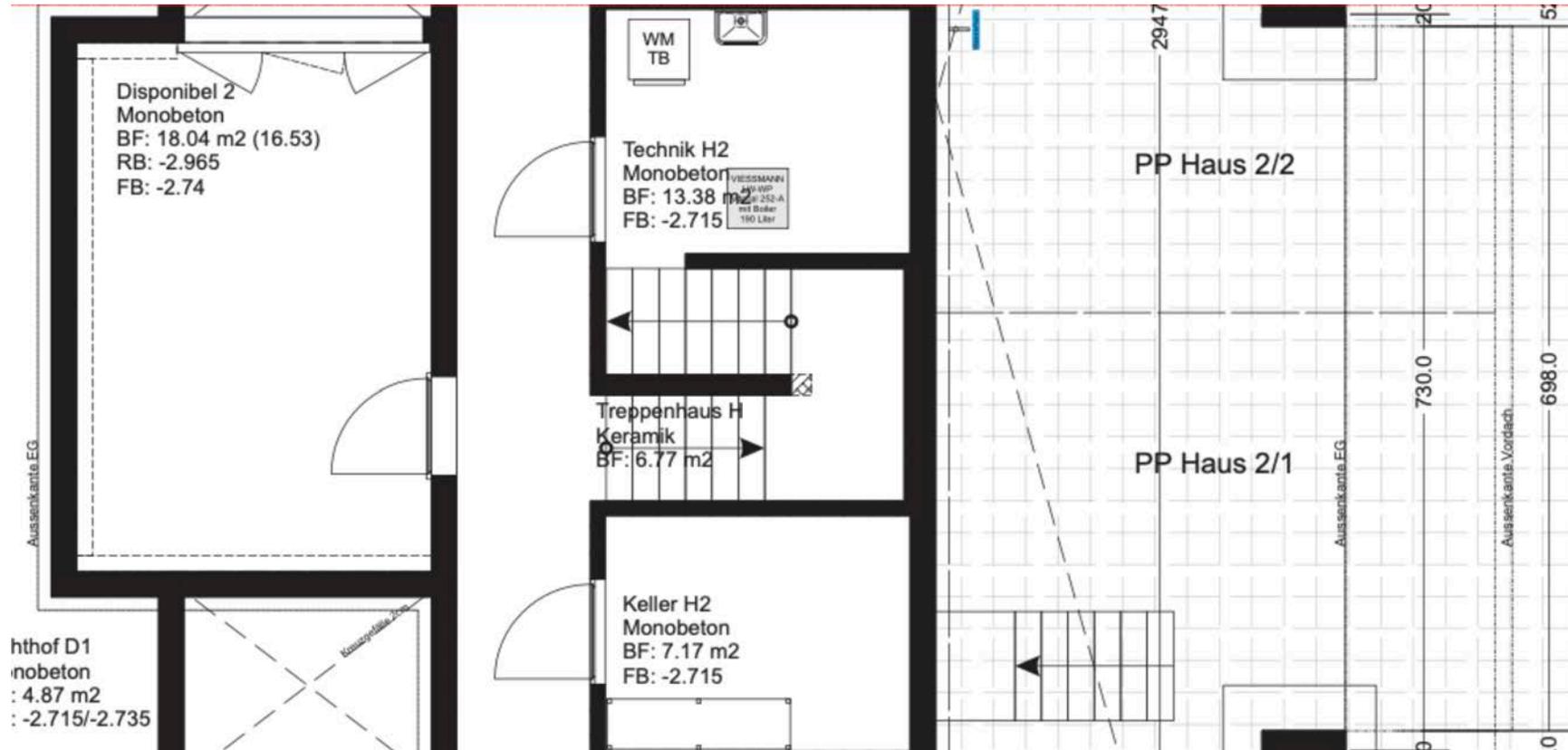
Grundrisse der Häuser sind grundsätzlich fast alle identisch (ausser H4 kein Disponibelraum). Hier ein Beispiel von Haus 2. Detaillierte Grundrisse aller Häuser senden wir Ihnen gerne auf Anfrage als Plandossier zu.

# Grundriss OG



Grundrisse der Häuser sind grundsätzlich fast alle identisch (ausser H4 kein Disponibelraum). Hier ein Beispiel von Haus 2. Detaillierte Grundrisse aller Häuser senden wir Ihnen gerne auf Anfrage als Plandossier zu.

# Grundriss UG



Grundrisse der Häuser sind grundsätzlich fast alle identisch (ausser H4 kein Disponibelraum). Hier ein Beispiel von Haus 2. Detaillierte Grundrisse aller Häuser senden wir Ihnen gerne auf Anfrage als Plandossier zu..

# Visualisierung 1



# Visualisierung 2



# Beispiel Ausbau

Vom selben Architekten | General-  
unternehmer geplante und realisierte Baute



# Kontakt

## Wie gefällt Ihnen dieses interessante Angebot?

Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir!

### Weiteres Vorgehen:

- Lage besichtigen, Projekt- und Grundrisse prüfen sowie Finanzierung abklären
- Beratungstermin vor Ort vereinbaren
- Alle offenen Fragen klären
- Werkvertrag und anschliessend der Kaufvertrag unterzeichnen
- Allfällige Bemusterungen durchführen
- Hausübergabe
- einziehen und wohlfühlen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

#### BAUHERRSCHAFT

P. Frei Immobilien GmbH  
Büntelstrasse 2c  
9443 Widnau

#### VERKAUF

IMMOBUTLER KLG  
Weidenstrasse 2  
9422 Staad SG

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

#### Raphael Hagspiel

Immobilienvermarkter  
Geschäftsführender Gesellschafter

+41 76 410 01 11  
[hagspiel@immobutler.ch](mailto:hagspiel@immobutler.ch)





WIR FAIRMITTELN IMMOBILIEN  
[www.immobutler.ch](http://www.immobutler.ch)