



Wohn- und Geschäftshaus mit integriertem CoWorking Space



Bauherr: TM4u GmbH
Generalunternehmer: I+R Schertler AG
Architekt: Sandholzer Kurt

7 Wohneinheiten:

3 x 2,5 Zimmer oder "loft's"

3 x 3,5 Zimmer

1 x grosszügige Attika

2 x "Schaltzimmer"

zur Erweiterung zur 3,5 Zimmer oder 4,5 Zimmer Wohnung

1 Büroeinheit:

175m² mit 20 PC Arbeitsplätzen

mit gemeinsamen Sekretariat,

Bespr.zimmer mit Video Conferencing Wall

prof. Scanner- / Drucker und

Rechenzentrum / IT-Infrastruktur

Die Whng sind voll an das Rechenzentrum angeschlossen sodass jede Wohnung wahlweise auch als Büro genutzt werden kann.

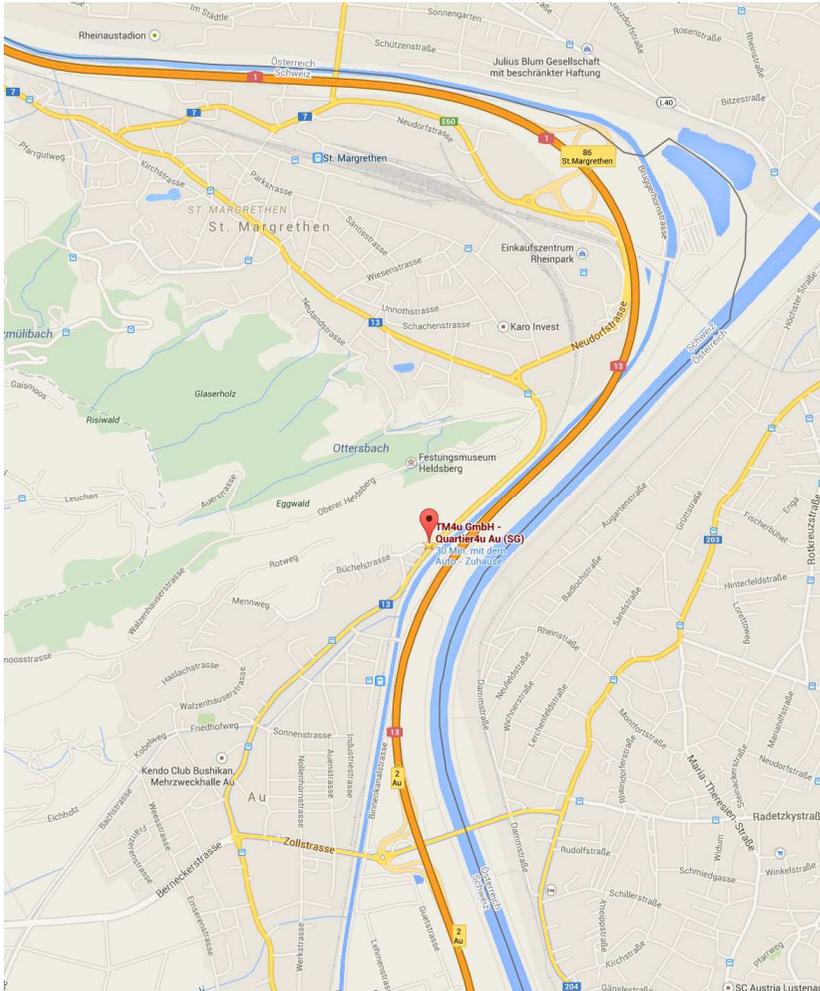
rückwärtiger Grünstreifen / Rasenfläche lädt ein zu gemeinsamen Grillen und Networking



Inhaltsübersicht

- Karte und Satellitenansicht*
- Situationsübersicht*
- Umgebung und Projektdaten*
- Gesamtübersicht*
- G*
- UG*
- EG*
- OG*
- Wohnungen*
- Top1*
- Top2*
- Top3*
- Top4*
- Top5*
- Top5A*
- Top6*
- Top7*
- Top7A*
- Top8*
- Kurzbaubeschrieb*
- Bemerkungen*
- Verkaufsdaten*

Quartier4u



TM4u GmbH

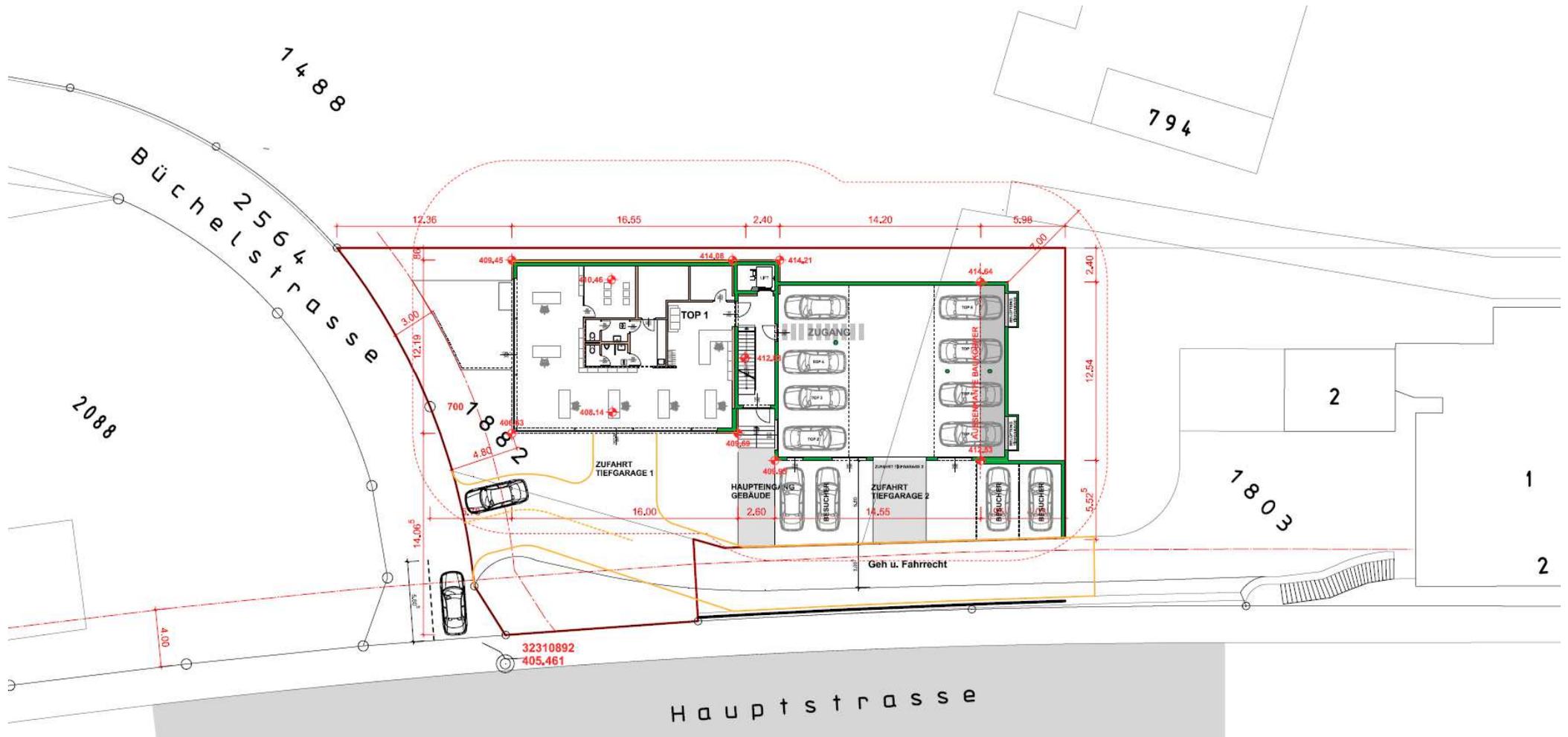
Hauptstrasse 4

9434 Au (SG)

Tel +41 71 5261099

www.Quartier4u.com

E-Mail: info@quartier4u.com





Umgebung und Projektdaten

An schönster Wohnlage in der steuergünstigen Gemeinde Au errichten wir helle, moderne und innovative Eigentumswohnungen mit der Möglichkeit der Mitnutzung unseres Business Centers und CoWorking Space´s Quartier4u. Das Business Center ist Anknüpfungspunkt für international tätige Unternehmer und Manager und somit die beste Adresse für eine CH-Niederlassung. Das Projekt ist ebenso ideal geeignet oder sich mit oder ohne Familie in CH anzusiedeln. Das Projekt liegt direkt an der Ortsausfahrt in Hanglage direkt unter den sonnigen Weinbergen von Au und das Business Center ist gut sichtbar. Die grenznahe Lage sowie die Nähe zu zwei Autobahn- Ein- und Ausfahrten (Au und St. Margrethen) ermöglicht Ihnen größtmögliche Flexibilität. Das Projekt umfasst einen symmetrischen in 2 Haushälften unterteilten Baukörper mit jeweils einer Tiefgarage und sonnigen hellen, nach Süden ausgerichteten Wohnungen. Der modern akzentuierte Baukörper wird durch ein zentrales Stiegenhaus mit Liftanlage erschlossen. Der sich dunkel abhebende zentrale Mittelteil ermöglicht den gedeckten Zugänge aus den Tiefgaragen und ermöglicht somit die Rollstuhlgängigkeit aller Wohnungen.

Der nördliche Grünstreifen wird als Gemeinschaftsfläche zur Freizeitgestaltung (Grillieren oder Kinderspielplatz ...)reserviert. Ein geplanter Pavillion wird mit Internetanschluss und TV-Anschluss der ideale Rückzugsort um sich vom Alltag zu erholen oder die Ruhe der Weingärten auf sich wirken zu lassen.

Die Büroeinheit mit grossflächiger Fensterfassade und hellen Arbeitsplätzen bietet Platz für bis zu 20 PC Arbeitsplätzen mit gemeinsamen Sekretariat, Besprechungszimmer, professioneller Scanner / Drucker und Video Conferencing Wall sowie Rechenzentrum und IT-Infrastruktur ermögliche ein professionelles CoWorking und Netzwerken.

Weiter besticht das Projekt durch Vorzüge wie:

- moderne Architektur mit hellen sonnigen Räumen*
- bodentiefe Verglasungen und grosszügigen Terrassen*
- individuell nutzbare Flächen (Büro oder Wohnung/Loft von 53 bis 130 m)²*
- gehobener Innenausbau und direkte IT-Anbindung an das im Gebäude befindliche Rechenzentrum*
- modernste Multi-Media-Verkabelung mit VOIP Telefonie*
- minimaler Energieverbrauch durch "Minergie-nahe Bauweise"*
- ausreichende Parkplätze in den Tiefgaragen als auch vor dem Gebäude für Geschäftskunden und Besucher*

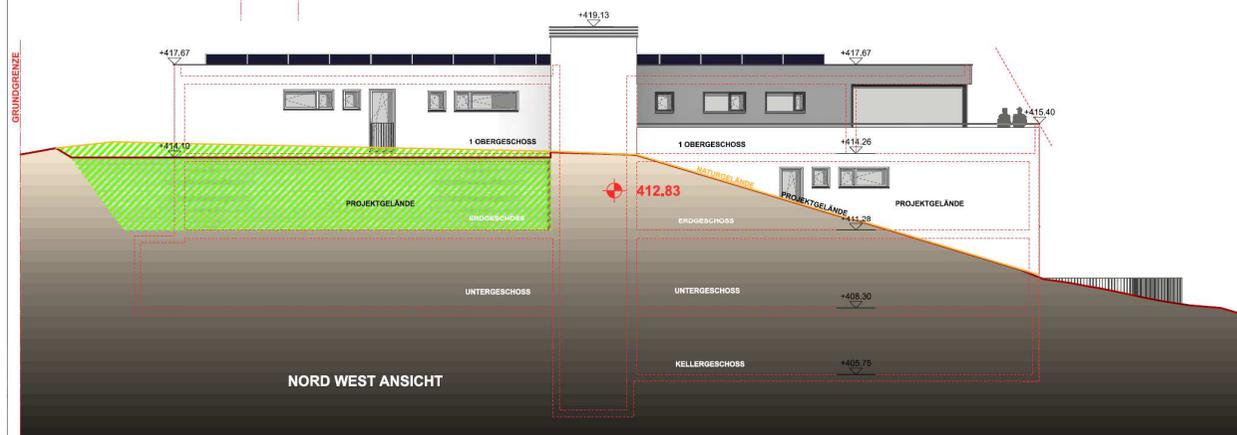
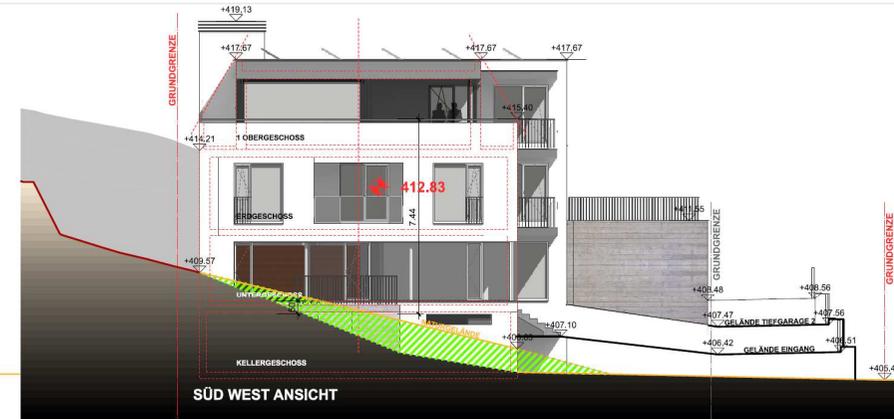
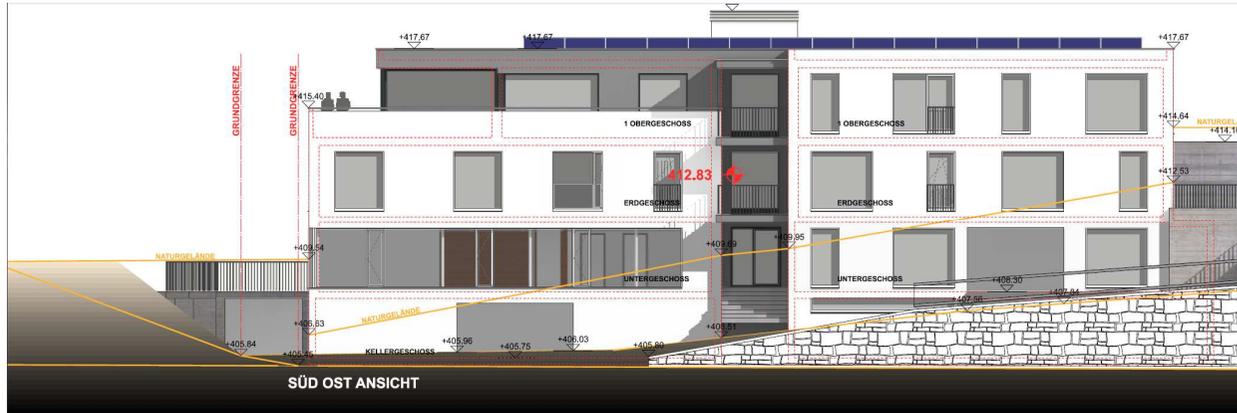
Durch die naturnahe Gestaltung der Aussenräume und dem zusätzlichen nördlichen Grünstreifen zur gemeinsamen Nutzung fügt sich der neue Gebäudekörper harmonisch in seine Umgebung ein.

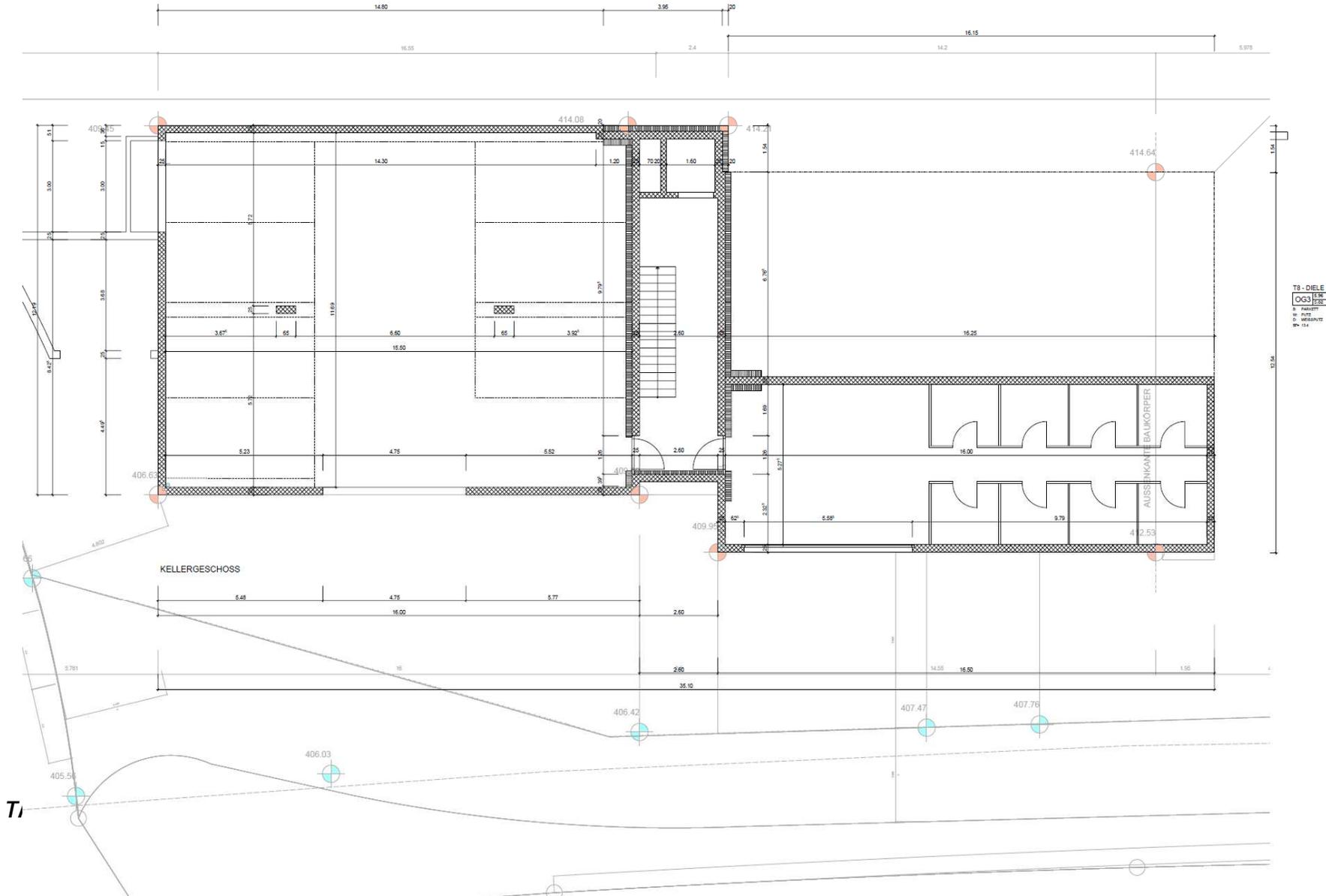
TM4u GmbH Hauptstrasse 4 9434 Au (SG) Tel +41 71 5261099 www.Quartier4u.com E-Mail: info@quartier4u.com

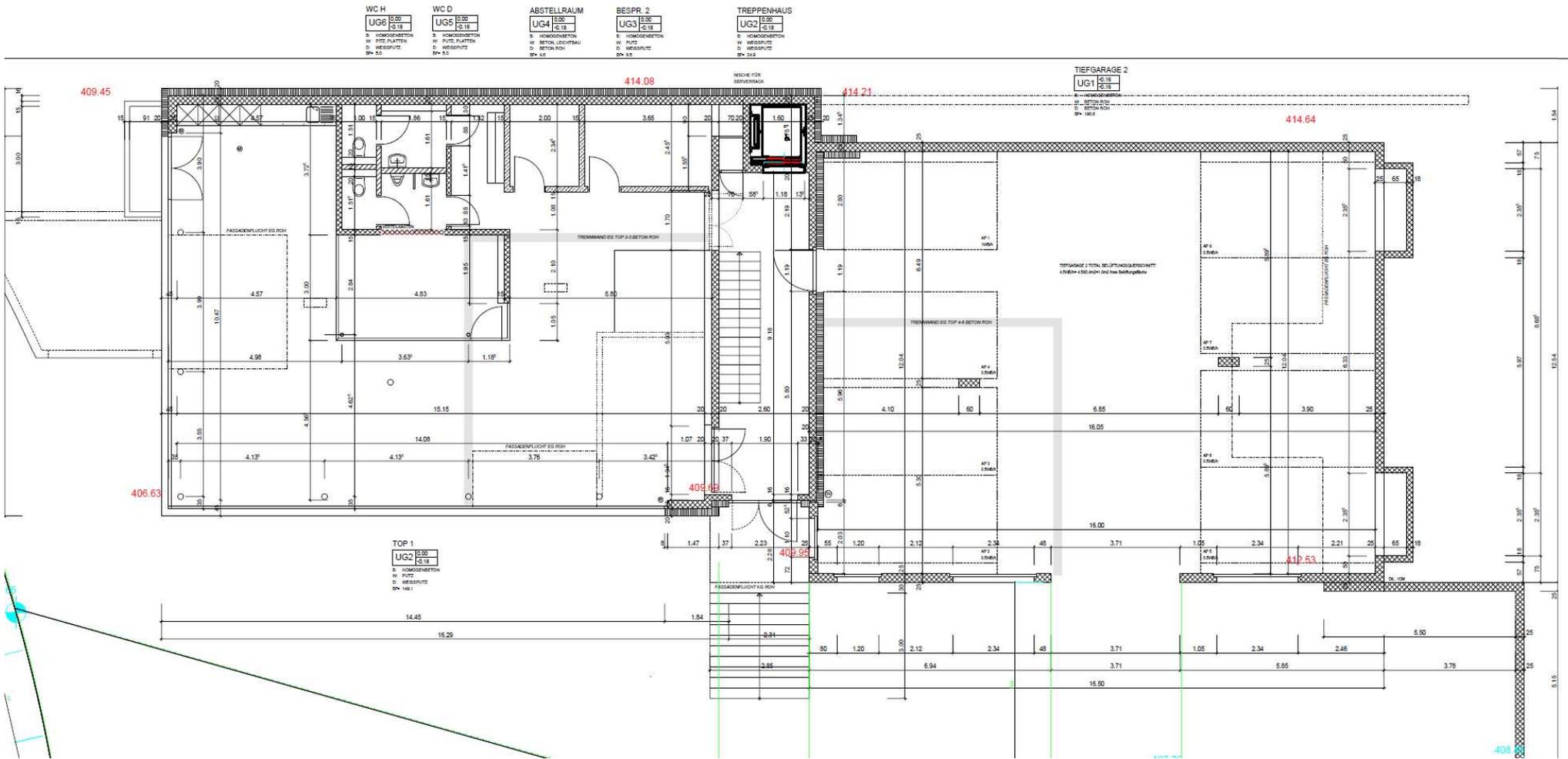


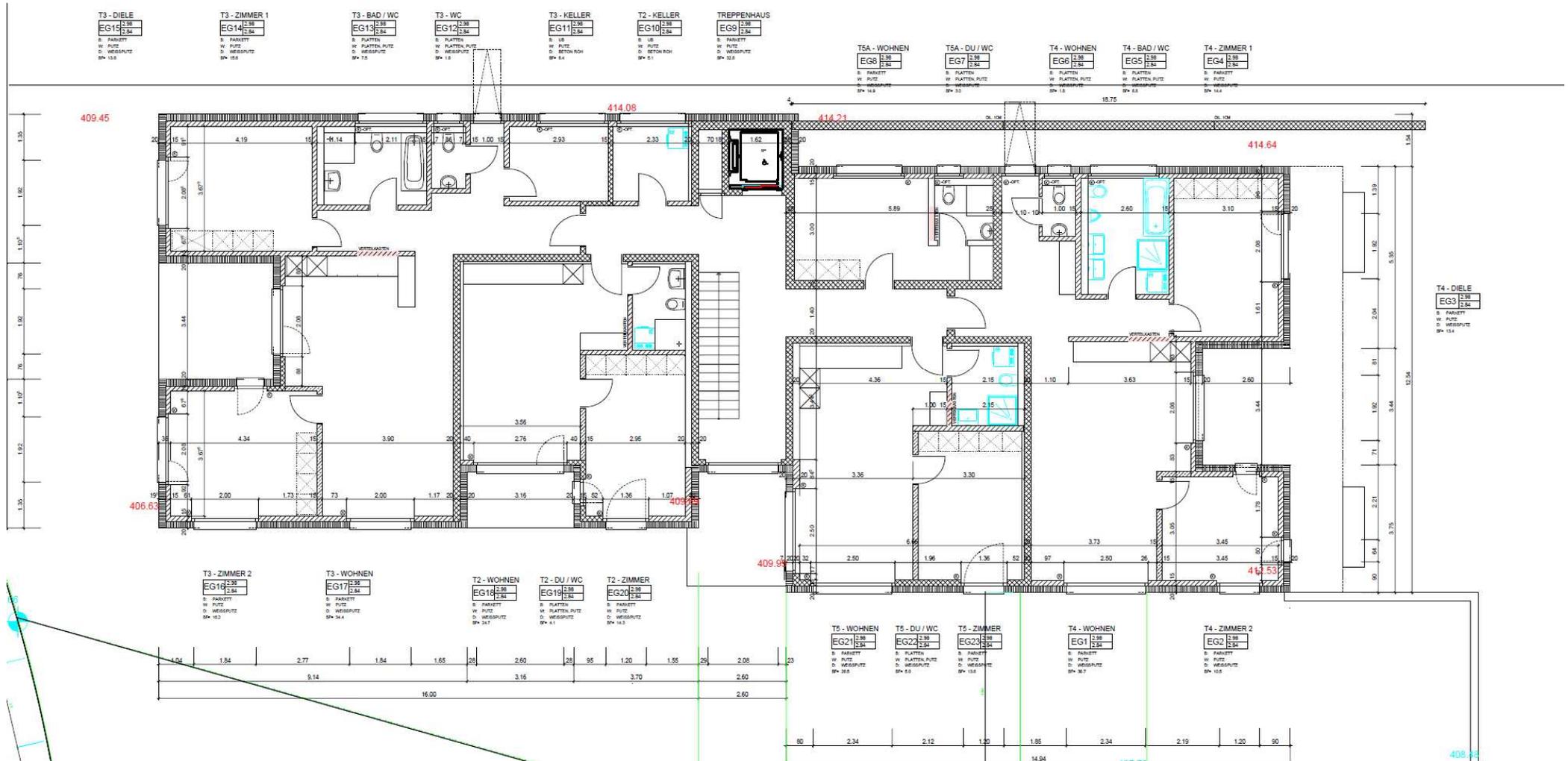
Gesamtübersicht

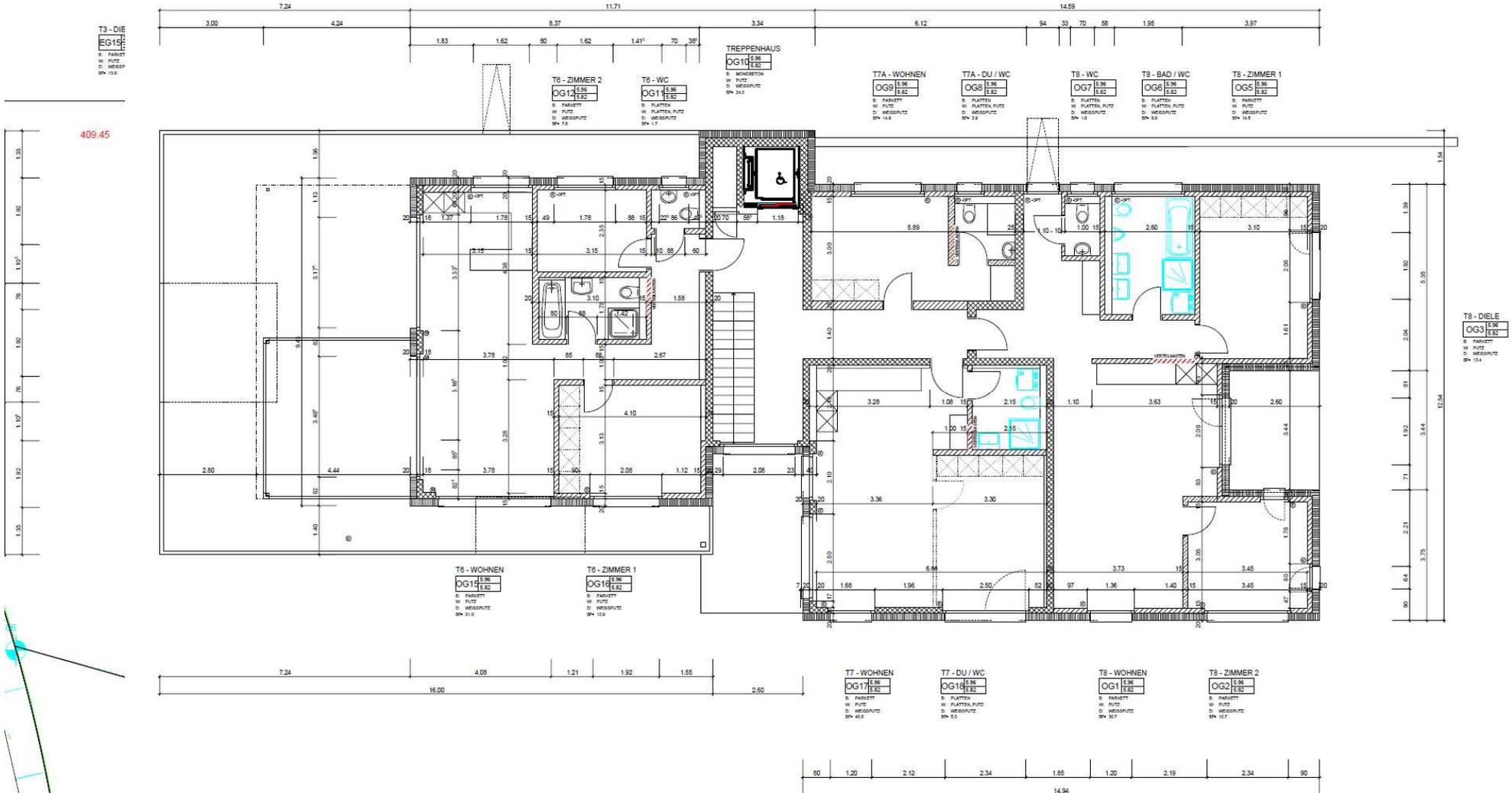










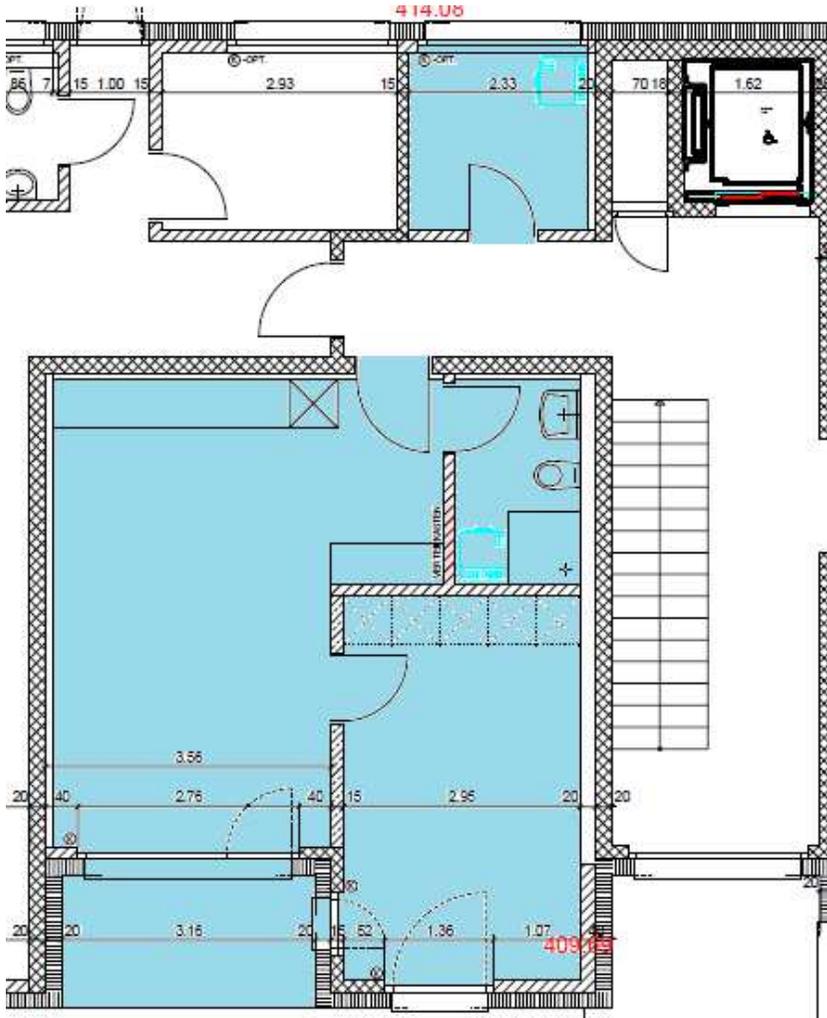




Quartier4u



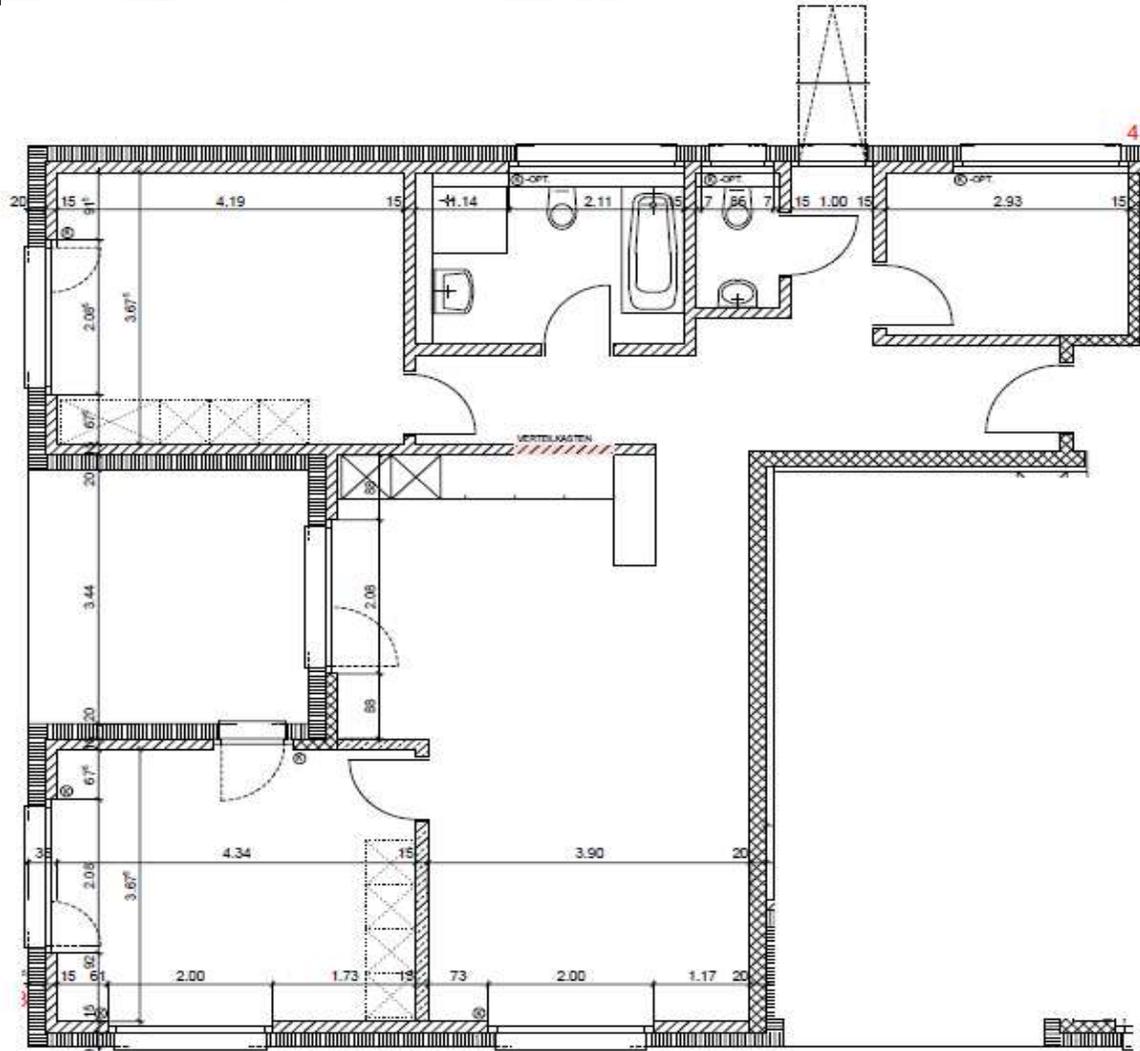
Top2



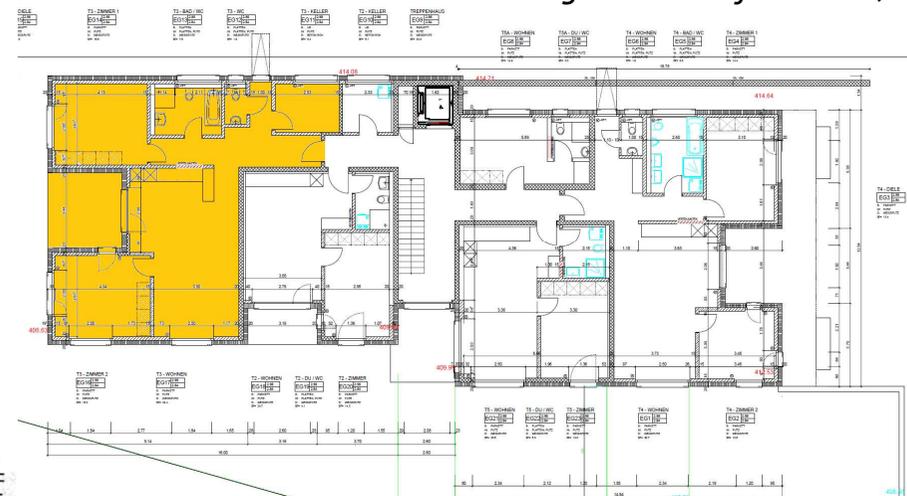


Top3

3,5 Zimmer Wohnung
 mit zusätzliche Abstellkammer
 helle sonnige Terrasse/Balkon mit Sonnenuntergang
 volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur



- Abstellraum 6,4m²
- WC 1,8m²
- Bad / WC 7,5m²
- Zimmer1 15,6m²
- Diele 13,6m²
- Wohnen 34,4m²
- Zimmer2 16,2m²
- Terrasse 11,8m²
- gesamte Nutzfläche: 105,5m²





Top3





Top4

3,5 (4,5) Zimmer Wohnung
 Gartenwohnung mit Terrasse
 (optional als 4,5 Zi Whng. mit Top5A erweiterbar)
 offene Terrasse zur Ostseite hin mit Gartenanteil
 volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

WC 1,8m²

Bad / WC 8,8m²

Zimmer1 14,4m²

Diele 13,4m²

Zimmer2 10,5m²

Abstellraum 6,4m²

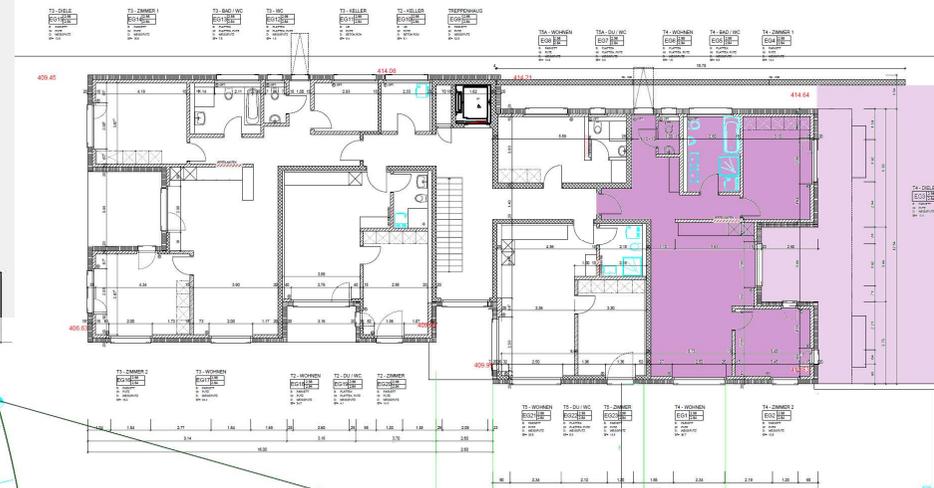
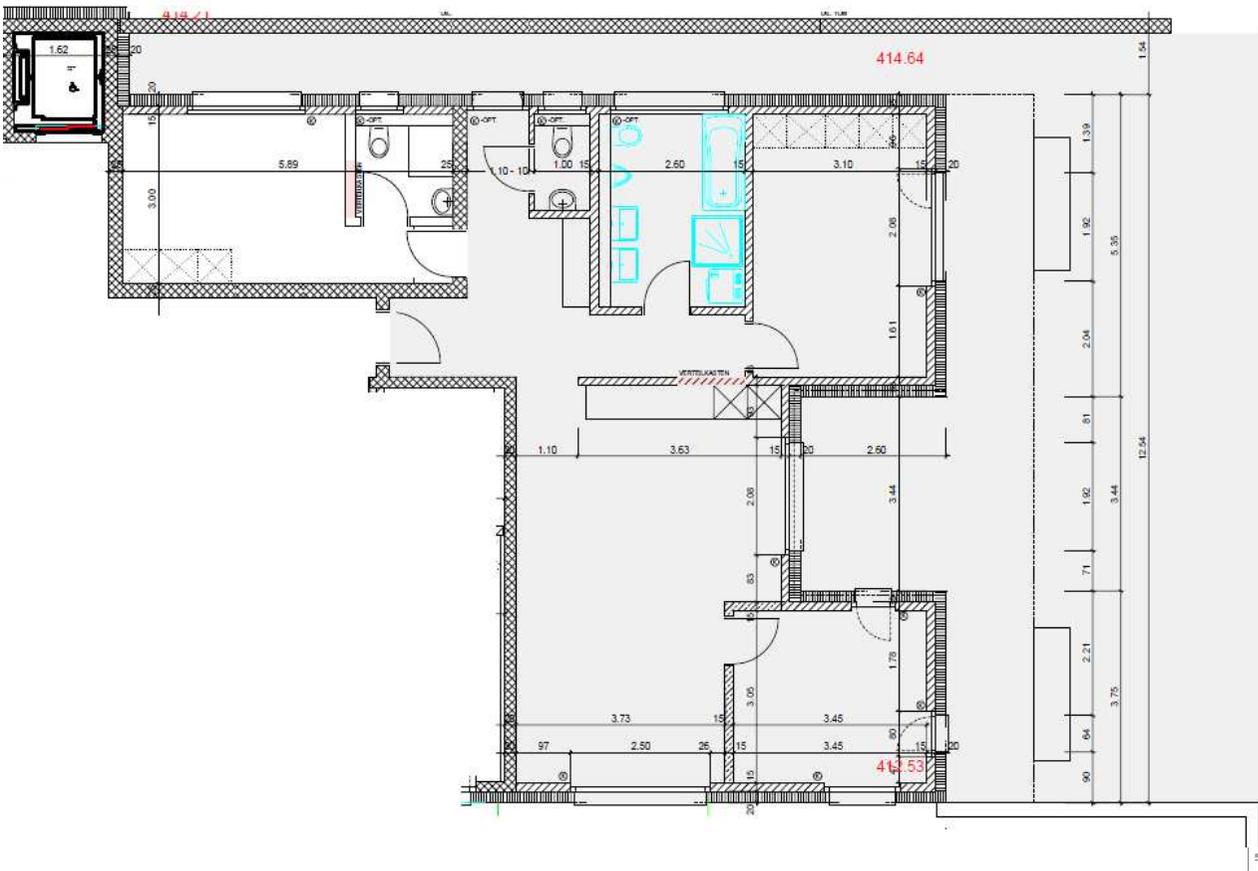
Wohnen 30,7m²

Terrasse 8,7m²

(incl. Gartenfläche ca. 70m²)

Erweiterbar mit Top 5A 17,9m²

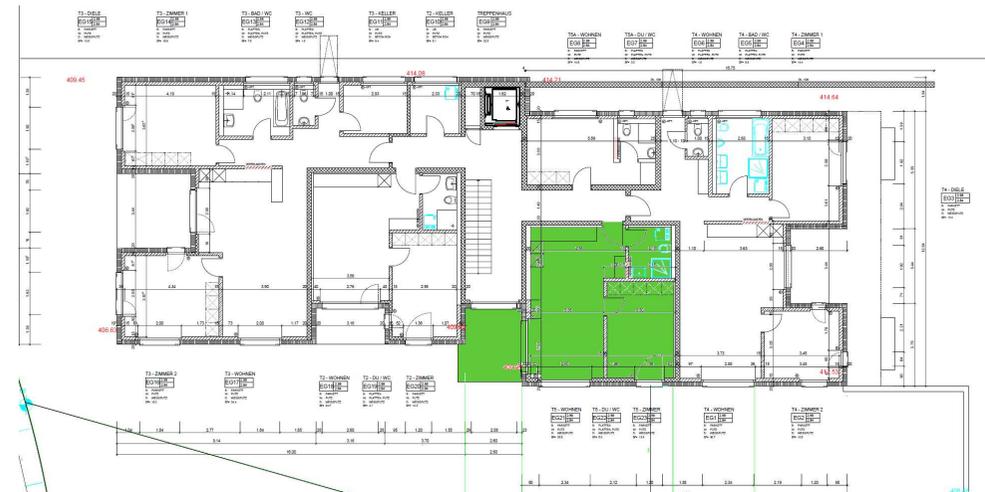
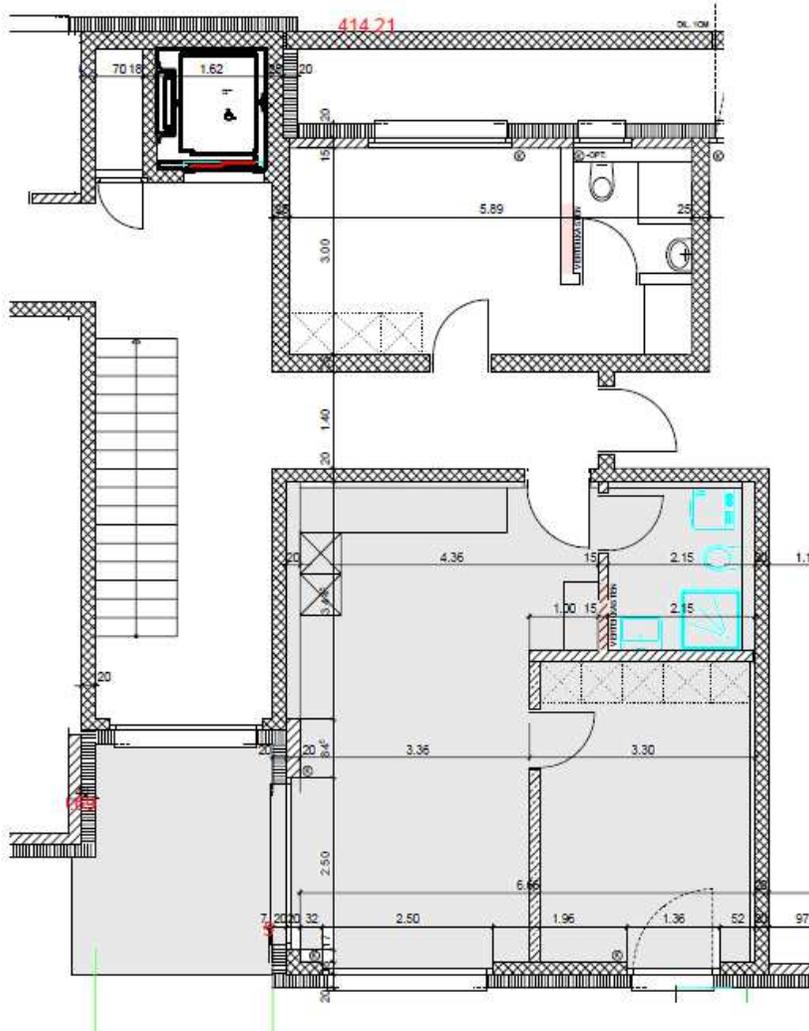
gesamte Nutzfläche: 94,7m²

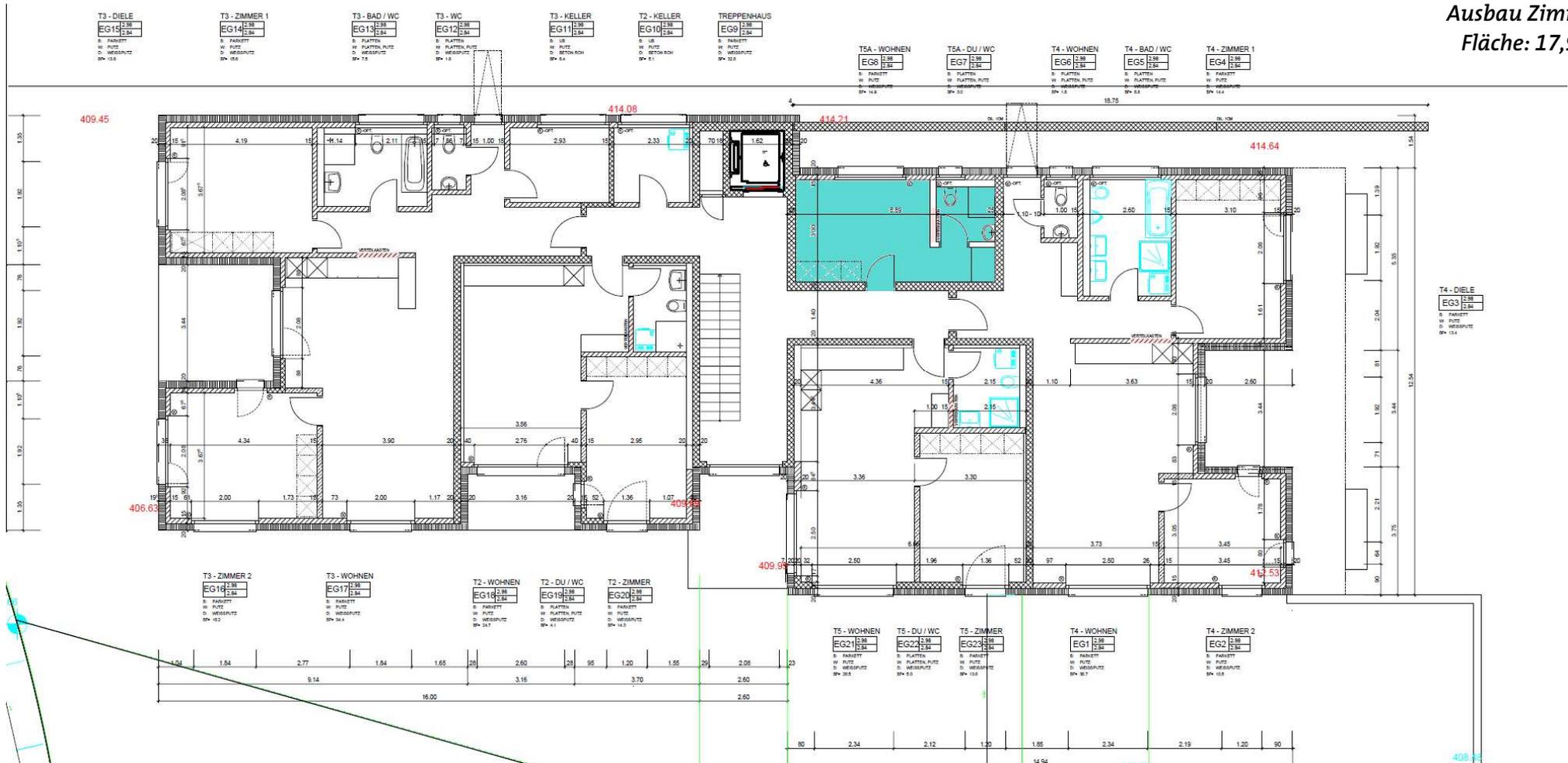




Top5
 2,5 (3,5)Zimmer Wohnung
 auch als Loft
 zusätzliches Zimmer/Keller gegenüber Eingang (Top5A)
 helle sonnige Terrasse/Balkon zur Südseite hin
 ideal als kleines Büro oder Loft nutzbar
 volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

Wohnen 26,5m²
 Zimmer 13,6m²
 Du/WC 5,0m²
 Terrasse 8,2m²
 Erweiterbar mit Top 5A 17,9m²
 gesamte Nutzfläche: 53,3m²



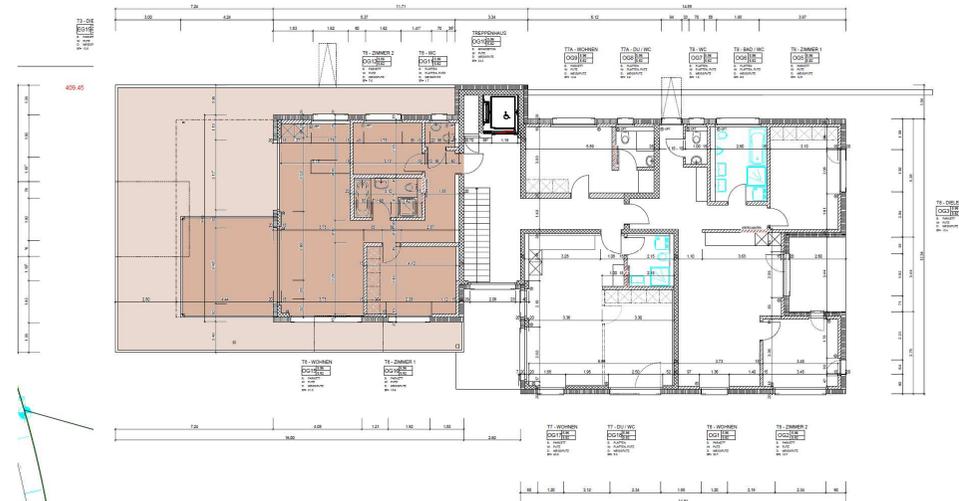
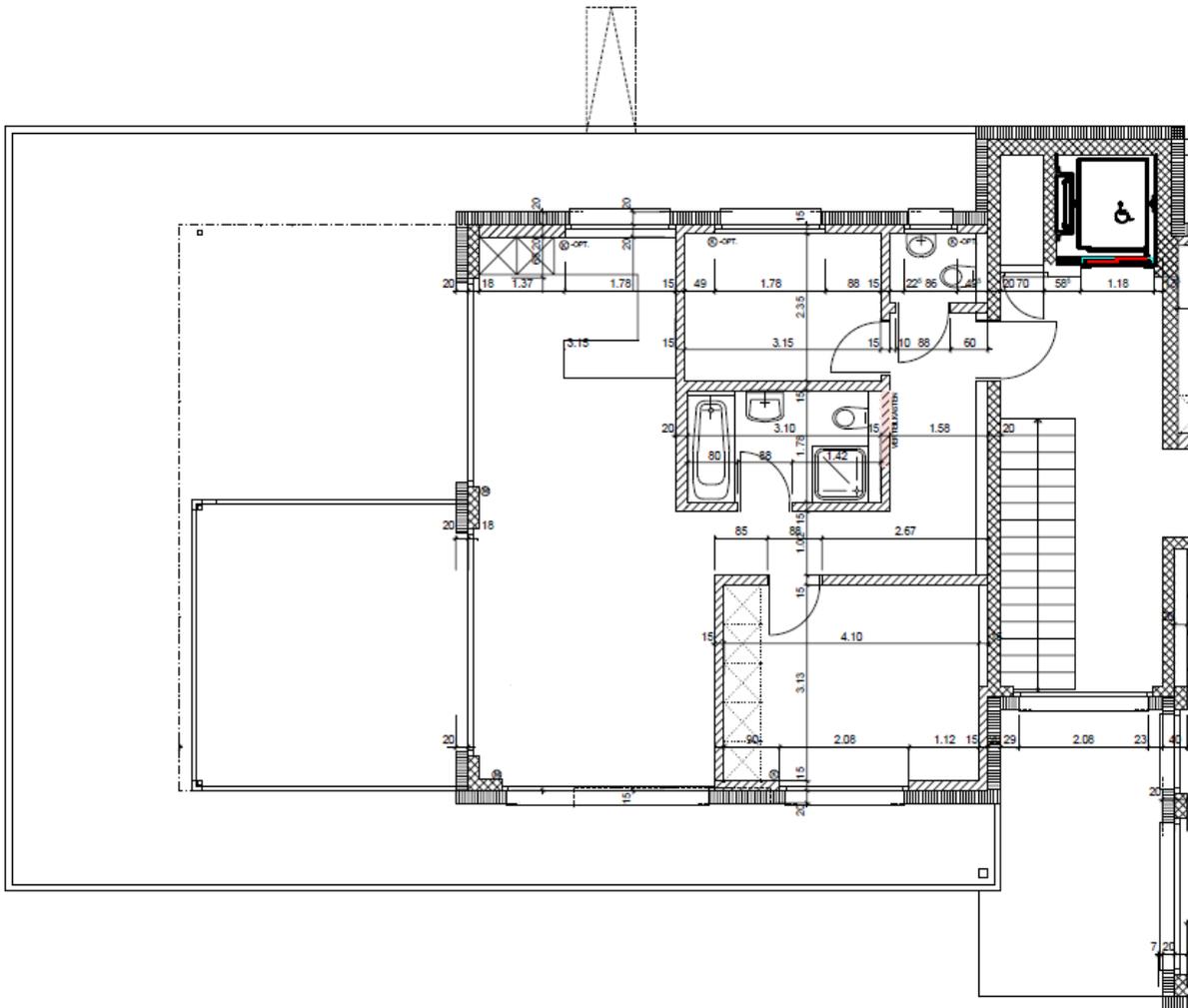




Top6

Attikawohnung mit Südwestlage
 grosse Terrasse
 beheizter Wintergarten
 höchste Ausbaustufe
 Wohnfläche: 90,m²
 Terrasse: 76 m²

WC 1,7m²
 Zimmer 2 7,6m²
 Diele 10,1m²
 Bad / WC 5,6m²
 Wohnen 31,6m²
 Zimmer1 12,9m²
 überdachte Terrasse 18,2m²
 restl. Terrasse 56m²
 gesamte Nutzfläche: (87,7) 143,7m²





Top7

2,5 (3,5) Zimmer Wohnung
als Loft

zusätzliches Zimmer/Keller gegenüber Eingang (Top7A)

helle sonnige Terrasse/Balkon zur Südseite hin

ideal als kleines Büro oder Loft nutzbar

volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur

Wohnen 40,8m²

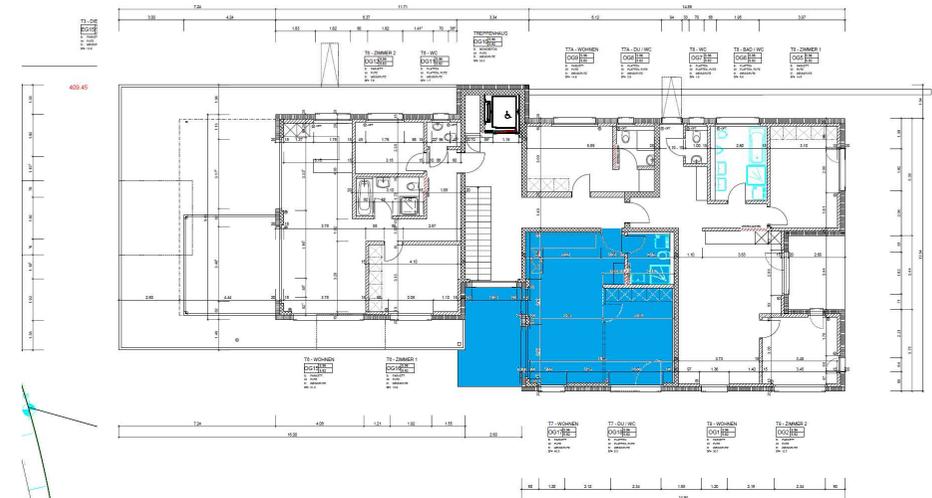
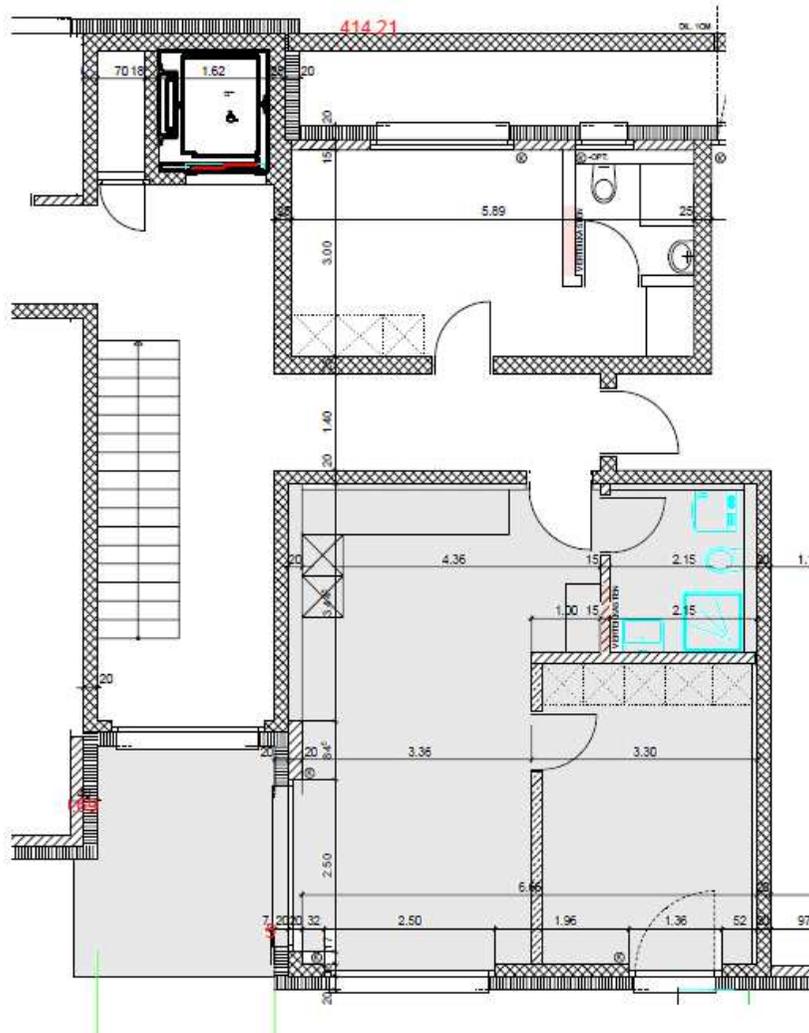
(Zimmer 13,6m²)

Du/WC 5,0m²

Terrasse 10,5m²

(Erweiterbar mit Top 7A 17,9m²)

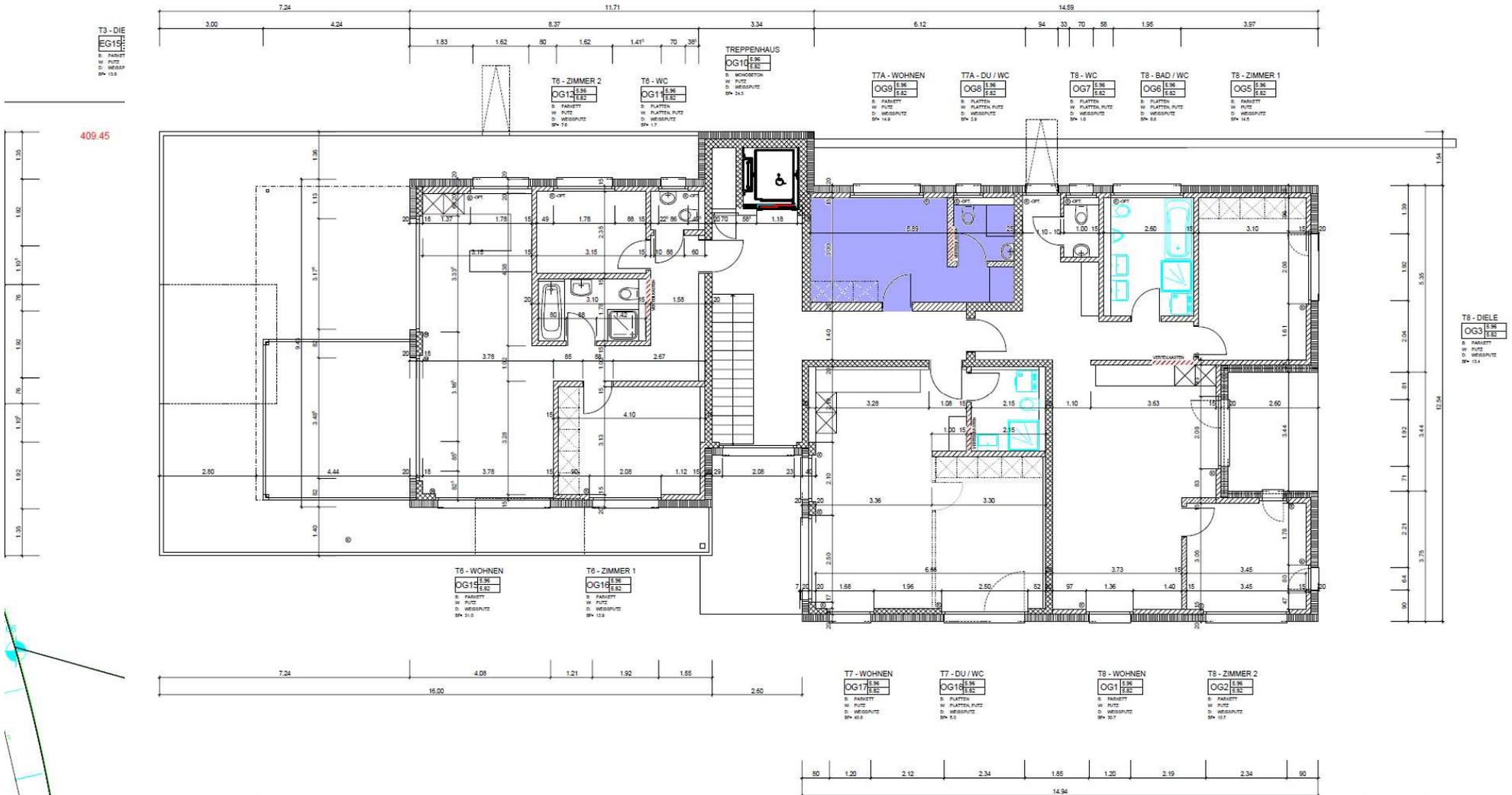
gesamte Nutzfläche: 56,3m²



Quartier4u



Top7A

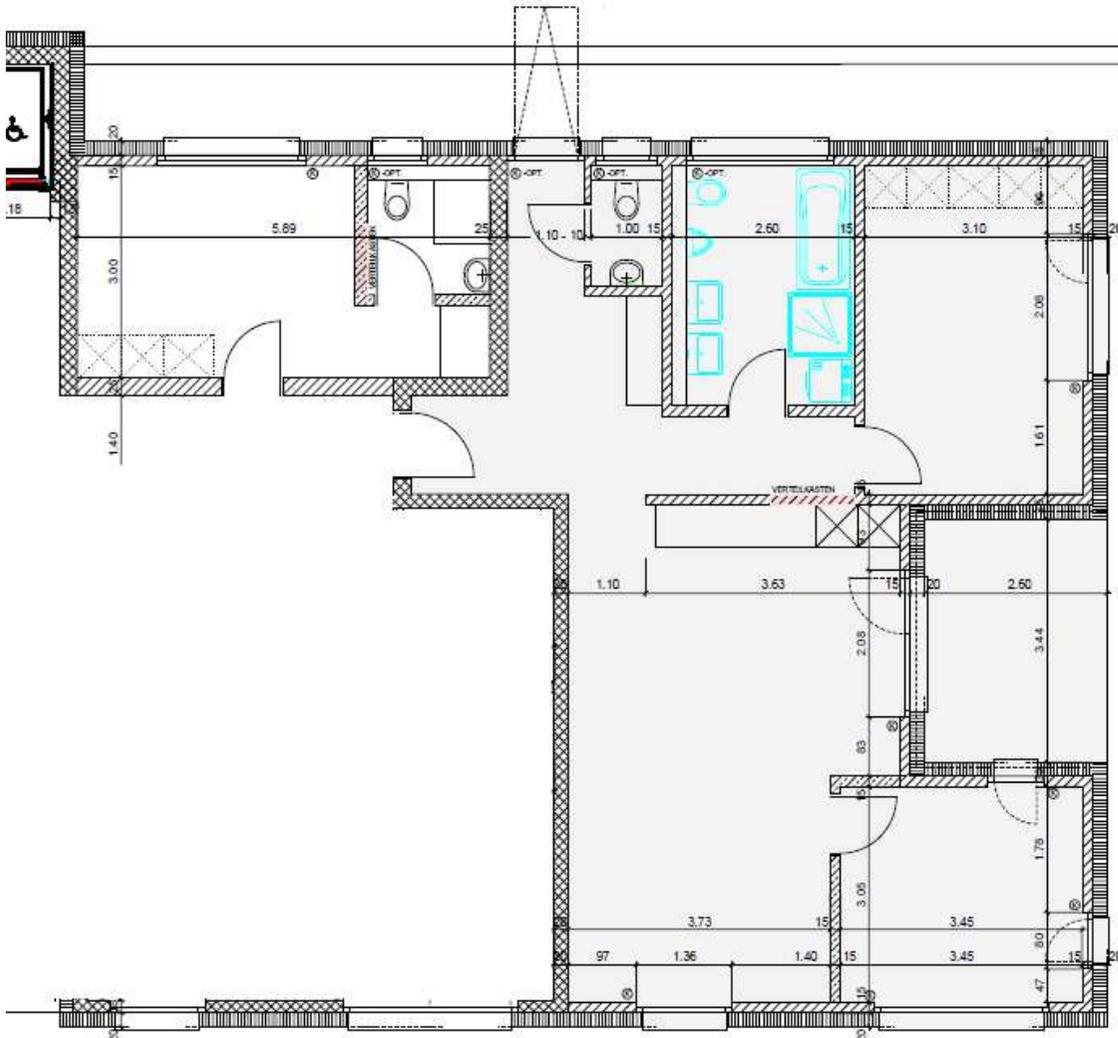


Quartier4u



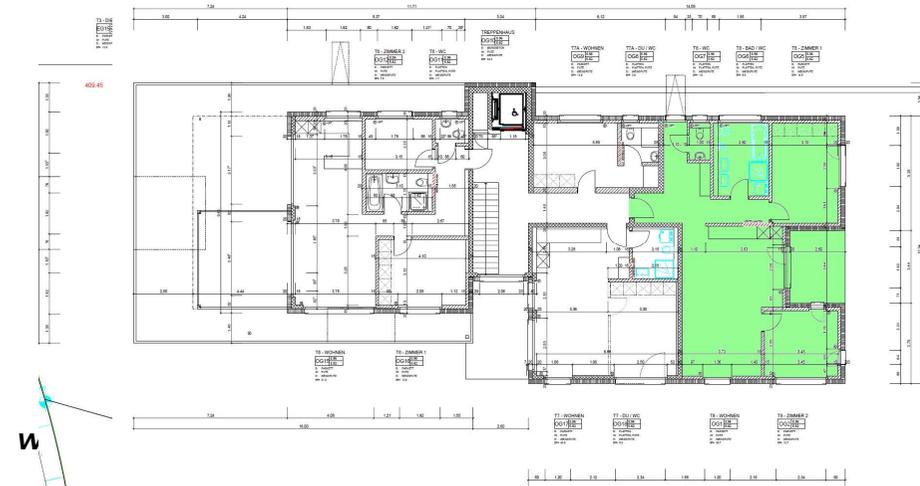
Top8

3,5 (4,5) Zimmer Wohnung
 Gartenwohnung mit Terrasse
 (optional als 4,5 Zi Whng. mit Top7A erweiterbar)
 offene Terrasse zur Ostseite hin
 volle IT-Anbindung an Rechenzentrum und IT Infrastruktur



- WC 1,8m²
 - Bad / WC 8,8m²
 - Zimmer1 14,5m²
 - Diele 13,4m²
 - Zimmer2 10,7m²
 - Abstellraum 6,4m²
 - Wohnen 30,7m²
 - Terrasse 8,7m²
 - Erweiterbar mit Top 5A 17,9m²
- gesamte Nutzfläche: 95,0m²**

TM4u GmbH Hauptstrasse 4 9434 Au (SG) Tel +41 71 5261099





Preisübersicht:

<u>Wohnung</u>	<u>Gesch</u>	<u>Zimmer</u>	<u>Balkon/Terr</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>in SFR</u>
Top2	OG1	2,5	4,8	53	308.990 CHF
Top3	OG1	3,5	11,8	105,5	559.150 CHF
Top4 - Gartenwohnung incl. Gartenfläche	OG1	3,5	8,7	94,7	577.197 CHF
Top5	OG1	2,5	8,2	53,3	310.739 CHF
Top5a	OG1	1		17,9	94.870 CHF
Top6 - Attikawohnung mit grosser Terrasse	OG2	3,5	74,2	105,9	673.524 CHF
Top7	OG2	2,5	10,5	56,3	298.390 CHF
Top7a	OG2	1		17,8	103.774 CHF
Top8	OG2	3,5	8,7	95	553.850 CHF
Tiefgaragen AP mit Kellerabteil (Behindertengerecht)	TG2				37.000 CHF
Tiefgaragen AP mit Kellerabteil	TG2				35.000 CHF
Tiefgaragen AP unterm Büro	TG1				32.000 CHF
AP im Freien					12.000 CHF