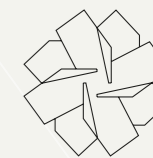




ROSENACKER
GOLDACH



WELLENRAUSCHEN & STADTGEFLÜSTER



INHALT

WILLKOMMEN

Wellenrauschen & Stadtgeflüster 4

PROJEKT

Hochwertige Architektur, flexibles Wohnen 6

Wohlfühlen im Rosenacker 8

LAGE

Zentral am Bodensee 10

Zahlen & Fakten 12

GRUNDRISSE

Umgebung 14

Wohnungen 16

INFORMATION

Baubeschrieb 26

Bemerkungen 28



WELLENRAUSCHEN & STADTGEFLÜSTER

Zentral gelegen und doch schnell im Grünen: Ihr neues Zuhause in Goldach vereint urbanes und naturnahes Wohnen. Das Neubauprojekt Rosenacker bietet besten Komfort und höchste Wohnqualität – nur wenige Minuten vom Bodensee entfernt.

Der Rosenacker lässt Wohnträume wahr werden: Die zwei Mehrfamilienhäuser an der St. Gallerstrasse sind der perfekte Lebensmittelpunkt für alle, die Entspannung suchen, aber auch das Kleinstadtleben geniessen. Die zentrale Lage in Goldach umfasst die Vorzüge einer urbanen Umgebung: Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote, Schule und Bahnhof befinden sich in Gehdistanz und sind auch ohne Auto bestens erreichbar. Der Bus ins Ortszentrum hält direkt um die Ecke.

Besonders vorteilhaft ist die Nähe zur Kantonshauptstadt St. Gallen. Gleichzeitig lädt die umgebende Natur zur Erholung ein. Der Bodensee liegt beinahe vor der Haustür und ist nur wenige Minuten entfernt. Spazieren, Joggen, Schwimmen, Segeln – Sie haben die Wahl.

Die Wohnungen im Rosenacker schaffen ein Stück Lebensqualität. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von höchsten Ausbaustandards. Ob Eigentum oder Miete – hier finden Alleinlebende, Paare und Familien mit kleinem und grossem Budget ihr passendes Domizil. Der Rosenacker ist vielseitig, modern und komfortabel.





IB⁺

HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR, FLEXIBLES WOHNEN

Perfekt in die Umgebung integriert, präsentiert sich der Neubau elegant und dezent. Die durchdachte Architektur des renommierten Architekturbüros Itten+Brechtbühl weist raffinierte Details auf und ermöglicht vielfältige Wohnformen.

Der Rosenacker überzeugt durch zeitlose Klarheit und dezente Formensprache. Die zwei Mehrfamilienhäuser haben zwar unterschiedliche Grundrisse, nehmen jedoch in der Gestaltung aufeinander Bezug und greifen die verschiedenen Dimensionen der Gebäude in der Umgebung auf. Eine Grünfläche verbindet die beiden Häuser miteinander und lädt als Begegnungsraum zum Verweilen ein.

Das Fassadenbild gibt den Baukörpern ein ruhiges, harmonisches Äusseres. Die umlaufenden Fassadenbänder binden die Balkone in das Volumen ein und geben den Gebäuden ein prägnantes Profil. In den Fassadenfeldern zeigen sich Metallprofile in der Form eines Mäanders. So bildet sich je nach Lichteinfall ein spannendes Spiel aus Licht und Schatten.

Alle Wohnungen sind nach Westen orientiert und verfügen über eine zweiseitige Eckloggia, die ein Maximum an Privatsphäre sicherstellt. Die nicht rechtwinkligen Gebäudeformen sorgen für abwechslungsreiche Grundrisse und erlauben flexible Wohnformen – von einfach bis grosszügig.



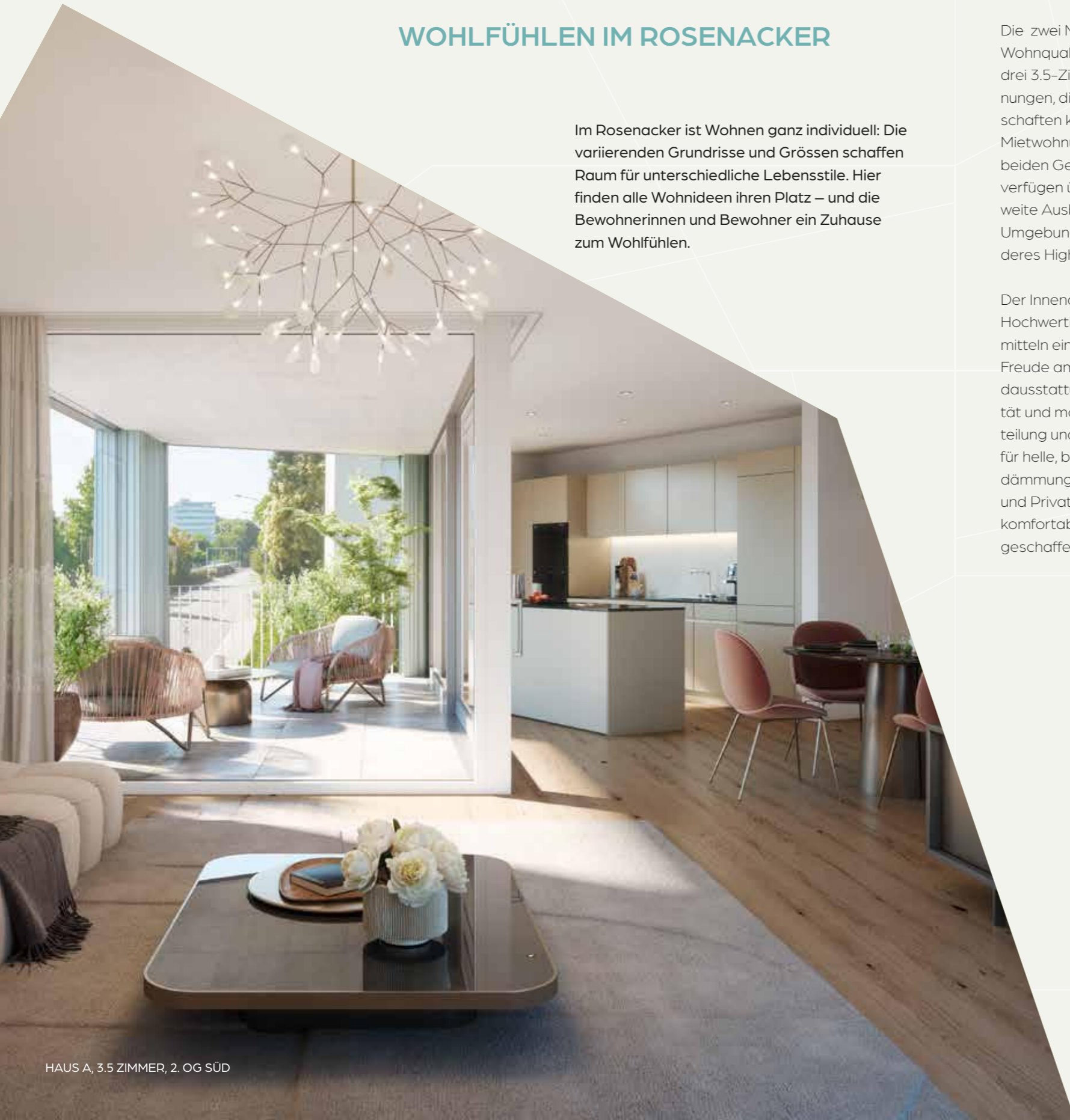


WOHLFÜHLEN IM ROSENACKER

Im Rosenacker ist Wohnen ganz individuell: Die variierenden Grundrisse und Grössen schaffen Raum für unterschiedliche Lebensstile. Hier finden alle Wohnideen ihren Platz – und die Bewohnerinnen und Bewohner ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Die zwei Mehrfamilienhäuser vereinen hohe Wohnqualität mit Vielfalt. In Haus A entstehen drei 3.5-Zimmer- und vier 4.5-Zimmer-Wohnungen, die als attraktive Eigentumsliegenschaften konzipiert sind. Haus B umfasst Mietwohnungen. Die Attikageschosse sind in beiden Gebäuden allseitig zurückversetzt und verfügen über grosszügige Dachterrassen, die weite Ausblicke auf Goldach und seine grüne Umgebung eröffnen – wortwörtlich ein besonderes Highlight.

Der Innenausbau lässt keine Wünsche offen: Hochwertige, langlebige Materialien vermitteln ein stilvolles Wohngefühl und machen Freude am Zuhause. Die Küchen- und Badausstattung verbindet Komfort, Funktionalität und modernes Design. Die kluge Raumaufteilung und die optimale Lichtführung sorgen für helle, behagliche Räume. Auch die Schalldämmung erfüllt höchste Ansprüche, um Ruhe und Privatsphäre zu gewährleisten. So wird ein komfortables und ästhetisches Wohnerlebnis geschaffen.



HAUS A, 3.5 ZIMMER, 2. OG SÜD



HAUS A, 4.5 ZIMMER, EG NORD



HAUS A, 4.5 ZIMMER, 1. OG NORD



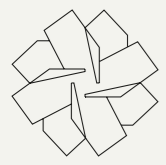
ZENTRAL AM BODENSEE

Goldach zeichnet sich aus durch die Nähe zu Stadt und Natur. Die aufstrebende Gemeinde punktet mit direktem Anstoss zum Bodensee und optimaler Anbindung nach St. Gallen. Diese Kombination macht Goldach zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Mit rund 9400 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Goldach eine charmante Kleinstadt, die alle Annehmlichkeiten bereithält. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Sportinfrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel sind im Ort vorhanden. Die Stadt St. Gallen ist mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar, sodass Pendeln gut möglich ist. Für weitere Strecken ist man in kürzester Zeit auf der Autobahn in Richtung Zürich und Deutschland. Der Flughafen Zürich liegt nur rund 60 Autominuten entfernt, der Flughafen Altenrhein ist sogar in einer knappen Viertelstunde zu erreichen.

Neben der sehr guten Verkehrsanbindung ist die Nähe zur Natur ein weiterer Pluspunkt. Der Bodensee und weitläufige Grünflächen liegen in nächster Nähe. Ob für Spaziergänge am See, Sport im Freien oder entspannte Stunden in der Natur – hier finden Sie Raum zum Auftanken. Wer in Goldach lebt, genießt Ruhe und Unabhängigkeit zugleich.





ZAHLEN & FAKTEN 9403 GOLDACH SG

ALLGEMEINE INFOS

Einwohnerzahl per 31. Dezember 2024: 9783

Stadtfläche: 4,71 km²

Höhe über Meer: 450 m.ü.M.

STEUERFÜSSE 2025

Politische Gemeinde: 95%

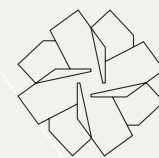
Kanton: 105%

mit Kirchensteuer evangelisch: 132%

mit Kirchensteuer katholisch: 127%



UMGEBUNG



10m
2
1
0



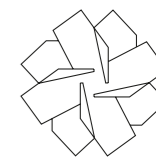
ROSENACKERSTRASSE

MHF A

MHF B

ST. GALLERSTRASSE



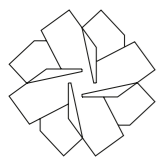


PARKPLÄTZE UND ABSTELLRÄUME UNTERGESCHOSS HAUS A

Tiefgaragenplätze Auto	10
Besucherparkplätze Auto	2
Tiefgaragenplätze Motorrad	1
Disponibelraum	1

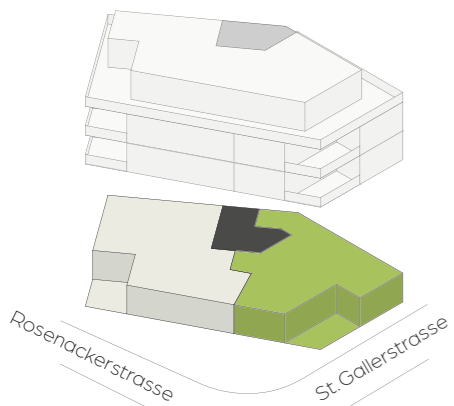


HAUS A



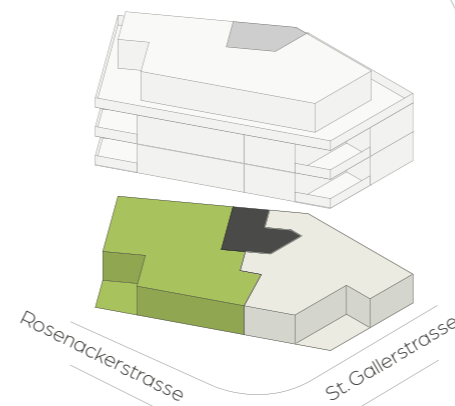
WOHNUNG 01 – 3.5 ZIMMER ERDGESCHOSS SÜD

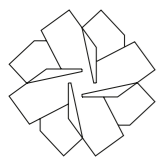
Bruttowohnfläche	119.0 m ²
Nettowoohnfläche	97.0 m ²
Loggia	17.0 m ²
Garten	80.0 m ²
Keller	9.7 m ²



WOHNUNG 02 – 4.5 ZIMMER ERDGESCHOSS NORD

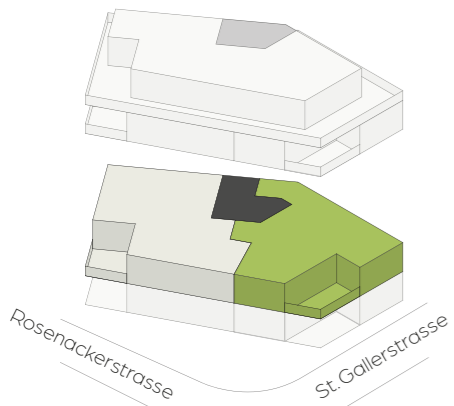
Bruttowohnfläche	133.0 m ²
Nettowoohnfläche	110.0 m ²
Loggia	17.0 m ²
Garten	53.0 m ²
Keller	11.4 m ²





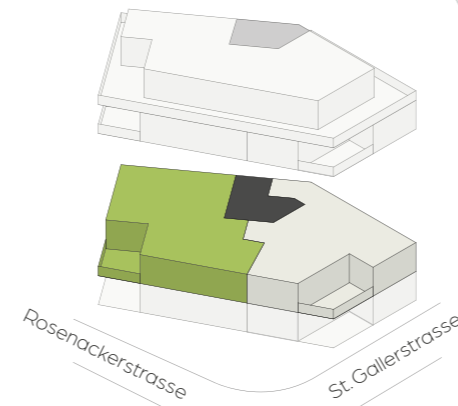
WOHNUNG 03 – 3.5 ZIMMER 1.OBERGESCHOSS SÜD

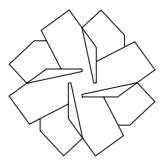
Bruttowohnfläche	119.0 m ²
Nettowoohnfläche	97.0 m ²
Loggia	17.0 m ²
Keller	9.4 m ²



WOHNUNG 04 – 4.5 ZIMMER 1.OBERGESCHOSS NORD

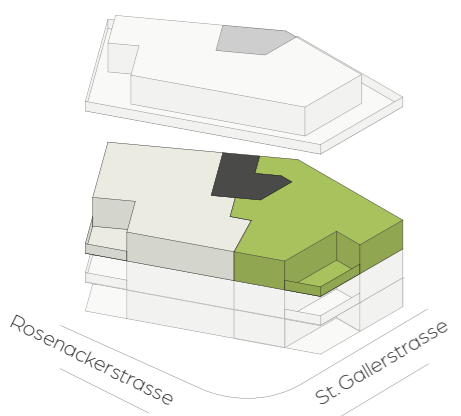
Bruttowohnfläche	142.0 m ²
Nettowoohnfläche	117.0 m ²
Loggia	17.0 m ²
Keller	9.6 m ²





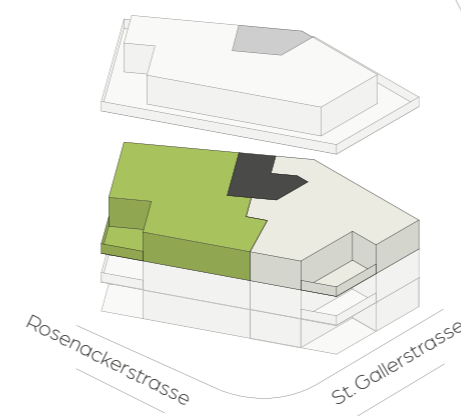
WOHNUNG 05 – 3.5 ZIMMER 2. OBERGESCHOSS SÜD

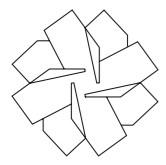
Bruttowohnfläche	119.0 m ²
Nettowoohnfläche	97.0 m ²
Loggia	17.0 m ²
Keller	9.4 m ²



WOHNUNG 06 – 4.5 ZIMMER 2. OBERGESCHOSS NORD

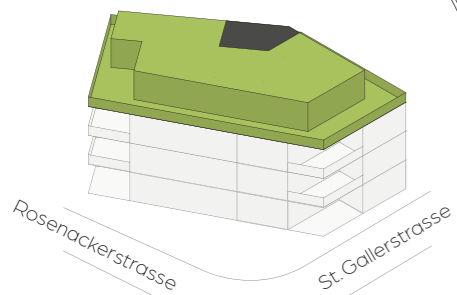
Bruttowohnfläche	142.0 m ²
Nettowoohnfläche	117.0 m ²
Loggia	17.0 m ²
Keller	11.4 m ²





WOHNUNG 07 – 4.5 ZIMMER ATTIKA

Bruttowohnfläche	154.0 m ²
Nettowoohnfläche	121.0 m ²
Loggia	13.0 m ²
Garten/Terrasse	108.0 m ²
Keller	15.7 m ²



Rosenackerstrasse
St. Gallerstrasse





BAUBESCHRIEB

GRUNDLAGEN, NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Die sich im Zuge der Arbeitsausschreibung oder -ausführung ergebenden Änderungen, ohne Qualitätseinbusse, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA und weiterer Fachverbände
- Weisungen der SUVA
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, des Feuerpolizeiamtes, Ämter für Zivilschutz und Gewässerschutz, des Gesundheitsamtes sowie des Energiegesetzes des Kantons St. Gallen
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften

BETON- UND STAHLBETON-ARBEITEN

Bodenplatte, Aussenwände Untergeschoss, Gebäudestützen, statisch tragende Innenwände, Wohnungstrennwände sowie alle Geschossdecken in Stahlbeton. Dimensionierung nach Angaben des Ingenieurs. Allgemein Schalungstyp 2 bei Wänden/Decken. Hartbetonbelag oder Monobeton in Garage und Kellerräumen.

MAURERARBEITEN

Innenwände Untergeschoss Kalksandstein-Wände in Industriesicht gemauert. Betonstürze bei Türen. Aussenwände ab Erdgeschoss sowie teilweise Innenwände in Backstein. Allgemeine Maurerarbeiten, Spitz- und Zuputzarbeiten für Sanitär- und Heizungsinstallationen, Einmauerung von Türzargen und Kleinbauteilen. Filtermatte bei erdberührten Wänden vor der Hinterfüllung verlegt.

VORFABRIZIERTE ELEMENTE AUS BETON

Lieferung von vorfabrizierten Betontreppenelementen oder in Ortbeton mit entsprechender Schallentkoppelung gemäss Bauphysiker.

FENSTER

Hochwertige Fenster aus Kunststoff/Metall, Innenfarbe weiss, Aussenfarbe gemäss Angabe Architekt, Glas 3-fach IV-verglast, Schalldämmwert R'w mind. 33 dB oder nach Angabe Bauphysiker Schalldimensionierung. Pro Zimmer mindestens je ein Dreh-/Kippflügel, grosse Fensterteile werden festverglast. Beschläge Standard Unternehmer, inkl. Zuziehgriff bei Balkontüren, Rahmenverbreiterungen isoliert. Hebeschiebetüre bei Wohnen/Essen. Eben-erdige Fenster mit zusätzlichem Einbruchschutz. Sicherheitsglas nach Richtlinie SIGAB.

HAUSEINGANGSTÜRE

Hauseingangstüre aus Metallrahmen wärme-gedämmt, einbrennlackiert Farbe RAL/NCS nach Angabe Architekt inkl. Glasfüllungen. Aussen Griffstange, innen Drücker in Chromstahl.

GARAGENTOR

Automatisches Sektionaltor. Farbe gemäss Konzept Architekt. Torautomat mit Handsender.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe etc. in Chromstahl 0.5 mm.

FLACHDACH

Umlaufender Dachkranz mit Dreischichtplatten als Unter-/Auflage für Spenglerabschlüsse und Fassadendämmung. Dampfsperre einlagig. Dämmungsstärke gemäss Angabe Bauphysiker. Bitumenabdichtung zweilagig thermisch verschweisst. Extensive Dachbegrünung bei Hauptdächern.

AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

Aussenwände mit atmungsaktiver Steinwoll-dämmung, Stärke gemäss Angabe Bauphysiker.

FASSADEN

Stehende Strangpressprofile aus Aluminium mit umlaufenden Geschossbänder, Farbe nach Konzept Architekt, Unterkonstruktion aus Holz oder Aluminium für vorgehängte, hinterlüftete Metallfassade.

SONNENSCHUTZ

Aluminium-Verbundraffstoren mit Motor, Farbe nach Konzept Architekt und Standardkollektion Lieferant, Lamellen 90 mm breit. Führungsschienen aus Aluminium stranggepresst, eingewalzte Dichtungslippe zur Geräuschkämpfung. Sämtliche Storen elektrisch und einzeln steuerbar. Sitzplätze und Balkone mit Vertikal-ZIP-Store, elektrisch bedient.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Ab Erdgeschoss Installationen Unterputz (Wohnungen, Treppenhaus, Eingangsbereich), im Untergeschoss Aufputz. Eine Hauptverteilung pro Mehrfamilienhaus. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage. Elektrischer Türöffner für Hauseingangstüre im Erdgeschoss. Küche zwei 3-fach Steckdosen. Pro Wohn- und Schlafräume zwei bis drei 3-fach Steckdosen und je ein Multimediaanschluss. LED-Deckeneinbauspots in Entrée, Küche und Nassräumen. Raumthermostate in allen Zimmern und Wohnen. Grundinstallation für Elektromobilität ist vorgesehen.

PV-ANLAGE

PV-Anlage gemäss Anforderungen der Bau-bewilligung.

HEIZUNGSANLAGE

Eine zentrale Luft-Wasser Wärmepumpe pro Mehrfamilienhaus. Leistung der Wärmepumpe abhängig der geforderten Leistung gemäss Heizenergiebedarfsberechnung. Warmwasser-aufbereitung kombiniert mit Wärmeerzeugung. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Nieder-temperatur-Fussbodenheizung. Nach Aussen-temperatur regulierter Heizkreis.

LÜFTUNGSANLAGEN

Lüfter in geschlossenen Räumen ohne Fenster, gesteuert über Lichtschaltung mit Nachlauf, in Kellerräumen mit Intervallsteuerung.

SANITÄRAPPARATE

Unterputzspiegelschränke, wo möglich, mit Steckdose und LED-Licht. Unterbauschränke mit grosszügigen Schubladen. Tiefliegende Badewanne für leichteren Einstieg. Bodentiefe Dusche mit Duschrinne, Regenbrause mit zusätzlicher Handbrause. Shampoo-Nische in Eltern-Bad. Spülrandloses WC. Standardfarbe weiss. Die definitive Auswahl bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss Standardofferte. Frostsicherer Aussenwasserhahn pro Garten-wohnung und pro Attikawohnung.

KÜCHENEINRICHTUNG

Ausführung gemäss Planung Architekt/Bemusterung Bauherrschaft. Fronten Kunstharzbelegt, Arbeitsfläche mit Naturstein, grifflos, Kücheneinrichtungen bestehend aus Kombi-Steamer und je nach Wohnungstyp zusätzlich Hochbackofen, Induktions-Kochfeld mit integriertem Dampf-abzug Umluft (z.B. Bora), Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und Edelstahlbecken. Die definitive Auswahl bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss Standardofferte.



AUFZUG

Elektromechanische oder hydraulische Liftanlage für 8 Personen, rollstuhlgängig, Türöffnung mind. 80 cm, automatische Teleskopschiebetüre. Verkleidung in Kunstharz nach Angaben Architekt.

METALLBAUARBEITEN

Briefkastenanlage aus Aluminium, nach Farbkonzept Architekt. Metallfensterbänke in Alu farblos eloxiert. Staketengeländer bei Terrassen im Obergeschoss, teilhohes Glasgeländer bei Attikaterrassen.

SCHREINERARBEITEN

Innentüren aus Holz (Türblatt in Vollspan/Röhrenspan). Zimmertüren: Standard-Stahlzargen. Garderobenschrank Kunstharz belegt, Ausführung nach Planung Architekt/Bemusterung Bauherr. Geschlossene Hochschränke mit verstellbaren Tablaren und einem offenen Garderobebereich mit Kleiderstange, einem Schuhfach im Sockelbereich und einer offenen Hutablage.

BODEN- UND WANDBELÄGE

Zementüberzug 30 mm sauber abtalschiert oder Monobeton in sämtlichen unbeheizten Räumen. In sämtlichen beheizten Wohnräumen mit Parkett, Landhausdielen 2.43 m x 19.4 cm x 14 mm von Gasser Living in Goldach, geklebt auf Unterlagsboden, inkl. aller Zuschläge, Fugen und weisse Sockel. Budget für Material inkl. Verlegung als Richtwert: CHF 130.- pro m², inkl. MwSt.

Nassräume mit keramischen Boden- und Wandplatten, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen. Vorwände, sowie Duschbereich (inkl. Badewannen) jeweils raumhoch ausgeführt. Die übrigen Wände der Nasszelle werden mit Abrieb ausgeführt. Budget für Material inkl. Verlegung als Richtwert CHF 120.- pro m², inkl. MwSt.

INNERE MALER- UND GIPSERARBEITEN

Wohnen, Zimmer, Gang Grundputz und Abrieb 1.0 mm, Decke Weissputz, Nassräume Grundputz zur Aufnahme von Platten, Teilfläche ohne Installationen mit Abrieb 1.0 mm. In Wohn- und Schlafräumen je 1 Vorhangschiene in Decke eingelassen. Wände und Decken gestrichen (exkl. Technikraum), Türzargen entfettet, grundiert und lackiert. Nicht beheizte Nebenräume werden nicht verputzt.

SCHLIESSANLAGEN

Sicherheitsschliessanlage für Haustüren, Wohnungstüre und Briefkasten. Pro Wohnung 5 Schlüssel.

UMGEBUNG

Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan. Rasenflächen angesät. Geröllpackung und Rasenmäherkante im Rasenbereich Vorplätze und Hauszugänge mit Betonsickersteinen. Hecken zur Abgrenzung und lockere Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze gemäss Gartenkonzept Architekt. Unterhalt Gärtner: Bewässerung während Bauabschlussphase mit 1. Schnitt als Unterhaltsarbeit.

BEMERKUNGEN

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt.
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten.
- Ausbauwünsche der Käuferschaft werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik nicht beeinträchtigt werden und wenn es sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lässt.
- Die Mehr-/Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet/vergütet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls (Offerte) in Auftrag gegeben.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Planänderungen, Variantenstudien und daraus resultierende Koordinations-sitzungen werden durch den Architekten im Stundenaufwand verrechnet (CHF/h 130.- exkl. MwSt.).
- Auf die Mehrkosten der Änderungen und allfälliger Honorare seitens Spezialisten wie z.B. Architekt, Ingenieur oder Fachplaner werden zuzüglich 10% Bauleitungshonorar und 4% Nebenkosten verrechnet und sind spätestens vor der Wohnungsübergabe zu bezahlen. Die Erstellerin ist berechtigt eine angemessene Anzahlung während der Bauausführung bereits in Rechnung zu stellen.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 10 Stunden enthalten. Ist der Aufwand höher, so kann ein zusätzliches Honorar von CHF/h 130.00 inkl. MwSt. verrechnet werden.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet, allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Die Handänderungssteuern und Grundbuchkosten übernehmen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.

Stand: 28.11.2025

IMMOBILIEN®

Beratung & Verkauf:

AZ IMMO AG
Raphael Sidler
Bahnhofstrasse 27
9443 Widnau
T 071 733 34 34, M 077 443 14 71
sr@azimmobilien.ch
azimmobilien.ch

RAUM formen

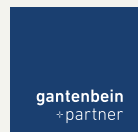
Bauherrschaft:

RF ImmoPartner AG
9403 Goldach
raum-formen.ch



Bauherrschaft:

ANDREIOS AG
9443 Widnau
andreios.ch



Baumanagement:

Gantenbein + Partner AG
9015 St. Gallen
gantenbein-partner.ch

IB⁺

Architekt:

ITTEN+BRECHBÜHL AG
CH 9000 St. Gallen
ittenbrechbuehl.ch

