

# Erstvermietung

## Hohrainstrasse 30, 9242 Oberuzwil



# Ortsbeschreibung Oberuzwil

## **In Oberuzwil leben und wohnen**

Oberuzwil, mit den Dörfern Bichwil und Niederglatt, hat sich in den letzten Jahren zu einer mittelgrossen Landgemeinde mit 6'300 Einwohnern entwickelt. Nach Süden und Westen durch den waldigen Eppenberg, Wildberg und Vogelsberg geschützt, aber weit offen gegen Norden und Osten, gegen die Thurebene und hinauf gegen den Säntis.

## **Bildung**

Das Bildungssystem rund um Oberuzwil ist sehr vielfältig. In der Gemeinde wird einem kinderfreundlichen Schulbetrieb grosse Bedeutung beigemessen. Oberuzwil verfügt über Kindergärten, Primar- und Sekundarschule sowie eine Doppelturnhalle, die heute zugleich als Mehrzweckanlage und somit auch dem Erwachsenensport und gesellschaftlichen Anlässen dient. Gewerbliche und kaufmännische Berufsschule sowie Abendkurse sorgen im benachbarten Uzwil für Bildung und Weiterbildung. Höhere Lehranstalten sind in St. Gallen, Winterthur und Wattwil einfach zu erreichen.

## **Freizeit / Sport**

Oberuzwil verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit einem attraktiven Freizeitangebot. In der näheren Umgebung befinden sich unzählige Sportstätten und Freizeitanlagen: ein Hallenbad mit Solarium, ein Freibad, ein Sport- und Fitnessstudio, eine Sauna, eine Schiessanlage, ein Tennisplatz, 3 Pfadiheime und ein Ortsmuseum, um nur einige der vielen Freizeitmöglichkeiten zu nennen.

## **Einkauf**

Für den täglichen Bedarf bieten in Oberuzwil sympathische Läden ein vielfältiges Angebot. Arztpraxen sind ebenso vorhanden wie Coiffeursalon, Bank, Post etc. In diesen und vielen Spezialgeschäften können praktisch alle Einkäufe im Ort vorgenommen werden. In wenigen Autominuten erreicht man die grösseren Zentren Wil oder Uzwil, welche das Angebot noch wesentlich erweitern. Für gross ausgedehnte Einkaufsvorhaben anbietet sich auch die Kantonsmetropole St. Gallen.

## **Kultur**

Das Vereinsleben, zum Teil zusammen mit dem benachbarten Uzwil, hat in Oberuzwil grosse Tradition. Auch mehrere Musik- und Gesangsvereine laden ein. Den Sportvereinen stehen an den Abenden die Turnhalle offen. In kalten Wintern, wenn der Bettenauer-Weiher zu einer einzigen Eisfläche geworden ist, wird er für jung und alt zu einem wahren Schlittschuhparadies.

## **Verkehr**

Die Verkehrslage ist günstig. Der Anschluss an die Autobahn A1 ist innerhalb fünf Minuten zu erreichen. Der Bahnhof der SBB (Intercity-Strecke St. Gallen – Zürich) liegt an der Gemeindegrenze zu Uzwil, mit dem Auto zwei Minuten vom Dorfzentrum entfernt. Ein Ortsbus verbindet die Dörfer Bichwil und Oberuzwil mit dem Bahnhof Uzwil.



## Mietzinsübersicht

Objekt	Geschoss	NWF	Terrasse	Nettomietzins/Monat	HNK akonto/Monat	Bruttomiete/Monat
3½ Zimmer-Wohnung	EG	100 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	CHF 1'790.00	CHF 150.00	CHF 1'940.00
<del>4½ Zimmer-Wohnung</del>	<del>EG</del>	<del>133 m<sup>2</sup></del>	<del>42.3 m<sup>2</sup></del>	<del>CHF 1'920.00</del>	<del>CHF 190.00</del>	<del>CHF 2'110.00</del>
3½ Zimmer-Wohnung	1. OG	100 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	CHF 1'750.00	CHF 150.00	CHF 1'900.00
<del>4½ Zimmer-Wohnung</del>	<del>1. OG</del>	<del>133 m<sup>2</sup></del>	<del>42.3 m<sup>2</sup></del>	<del>CHF 1'880.00</del>	<del>CHF 190.00</del>	<del>CHF 2'070.00</del>
3½ Zimmer-Wohnung	2. OG	100 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	CHF 1'820.00	CHF 150.00	CHF 1'970.00
<del>4½ Zimmer-Wohnung</del>	<del>2. OG</del>	<del>133 m<sup>2</sup></del>	<del>42.3 m<sup>2</sup></del>	<del>CHF 1'950.00</del>	<del>CHF 190.00</del>	<del>CHF 2'140.00</del>
<del>4½ Zimmer-Wohnung</del>	<del>Attika</del>	<del>136 m<sup>2</sup></del>	<del>178 m<sup>2</sup></del>	<del>CHF 2'380.00</del>	<del>CHF 200.00</del>	<del>CHF 2'580.00</del>
Bastelraum 1	UG	18.3 m <sup>2</sup>		CHF 120.00		
Bastelraum 2	UG	16.5 m <sup>2</sup>		CHF 120.00		
Bastelraum 3	UG	16.8 m <sup>2</sup>		CHF 120.00		
<del>Bastelraum 4</del>	<del>UG</del>	<del>13.8 m<sup>2</sup></del>		<del>CHF 90.00</del>		
Bastelraum 5	UG	13.2 m <sup>2</sup>		CHF 90.00		
Tiefgaragenplatz		7 Stück		CHF 120.00		
Aussenparkplatz		5 Stück		CHF 40.00		

Ein Disponibelraum ist bei jeder Wohneinheit in der Nettomiete enthalten.

Allen Bewohnern steht im Untergeschoss ein Trocknungsraum mit Secomat zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung.

## **Kurzbaubeschrieb**

### **Mauerwerk**

Untergeschoss:

- Umfassungswände 25 cm in armiertem Beton isoliert
- Innenwände in armiertem Beton oder Kalksandstein

Erd- und Obergeschosse:

- Fassade mit Backsteinen und Beton 17.5 cm und verputzter Aussenwärmedämmung (20 cm)
- Trennwände zum Treppenhaus und zwischen den Wohnungen als Zweischalenmauerwerk ausgebildet
- Zwischenwände mit Backsteinen oder Beton 12.5 bis 20 cm

### **Decken**

- Alle Decken aus armiertem Stahlbeton mit Weissputz gestrichen
- Treppenhaus mit Abrieb gestrichen

### **Dachdeckerarbeiten**

- Flachdachkonstruktion mit vollflächig verklebter Vaprolenfolie, Isolation 20 cm, Schutzvlies und extensiver Begrünung
- Dachterrasse mit Plattenbelag

### **Spenglerarbeiten**

- Ausführung aus Chromstahl

### **Fenster**

- Fenster in 3-fach Isolierverglasung (Wärmeschutzglas) mit umlaufenden Gummidichtungen in Kunststoff weiss
- Pro Raum je ein Drehkipp-Beschlag

### **Äussere Abschlüsse und Sonnenstoren**

- Alle Wohnungsfenster mit Verbund-Lamellen-Storen einbrennlackiert mit elektrischem Antrieb
- Hochschiebeschutz bei Storen im Erdgeschoss
- 1 Sonnenstore in 3.5 Zimmer-Wohnung, 2 Sonnenstoren in 4.5 Zimmer- Wohnung, mit elektrischem Antrieb

### **Heizung**

- Wärmepumpenheizung Luft-Wasser mit Aussenthermostatsteuerung
- Je Einheit individuelle Wärmemessung
- Niedertemperaturbodenheizung mit Metall-Plastrohren in allen bewohnten Räumen
- Warmwasserversorgung mit Zentralboiler und je Einheit individueller Messung
- Handtuchradiator im Bad (elektrisch und programmierbar)

### **Lüftungen**

- Kontrollierte Raumlüftung
- Gefangene Kellerräume mit Entlüftungen

### **Ausbau**

#### **Sanitärapparate**

- Duschtrennwände Ganzglas
- Waschtische mit Badezimmermöbel
- Spiegelschränke
- Regenduschen im Bad/Dusche

#### **Bodenbeläge**

- Zimmer mit hochwertigem PVC
- Wohnräume, Korridor und Nasszellen mit Platten

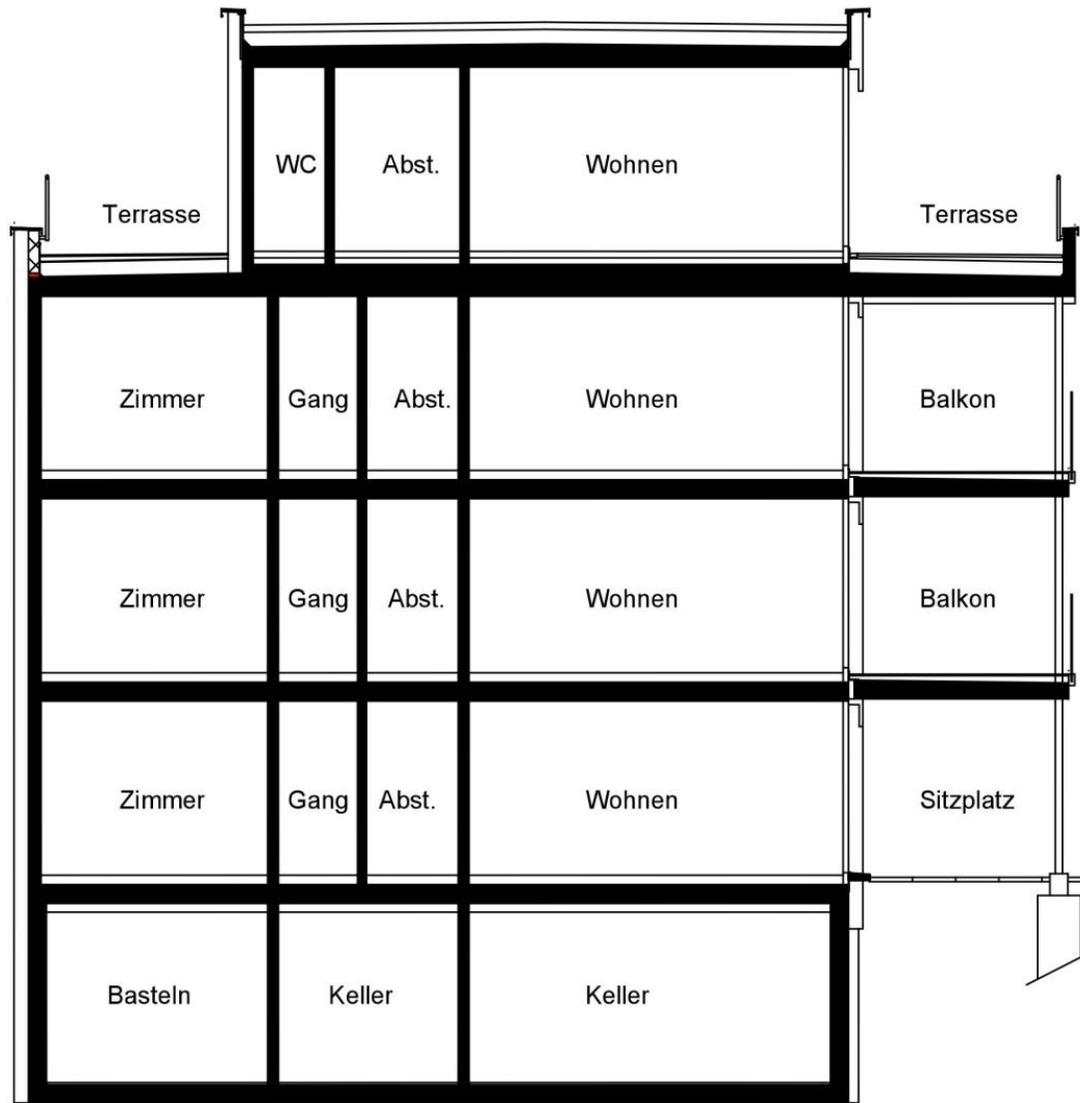
#### **Waschmaschinen/Tumbler**

- Alle Wohnungen mit eigener Waschmaschine und Tumbler
- Trocknungsraum mit Secomat im Untergeschoss

#### **Küche**

- Rückwand mit Milchglas
- Granitabdeckung
- Unterbaubeleuchtung
- Geschirrspüler
- Induktions-Kochfeld mit integriertem Abzug
- Kühlschrank mit separatem Gefrierfach
- Backofen und Steamer

# Schnitt (Ansicht west)



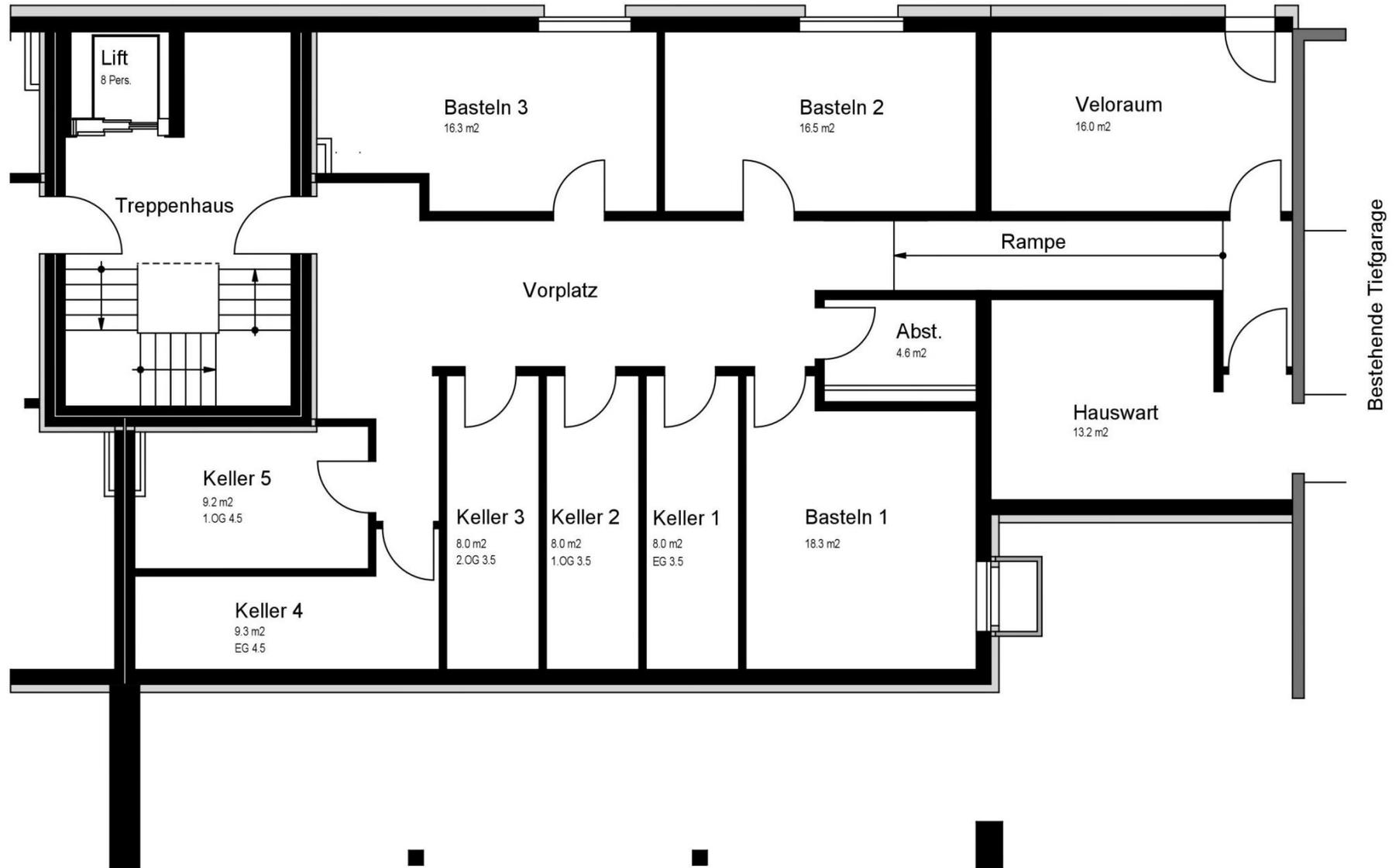
# Gartenanlage / Umgebungsgestaltung



# Untergeschoss West



# Untergeschoss Ost



# 1. + 2. Obergeschoss | Grundriss 3½ und 4½ Zimmer-Wohnung



## 3 1/2 - Zimmer - Wohnung

Nettowoohnfläche 100.9 m<sup>2</sup>  
 Balkonfläche 30.0 m<sup>2</sup>



## 4 1/2 - Zimmer - Wohnung

Nettowoohnfläche 131.2 m<sup>2</sup>  
 Balkonfläche 42.0 m<sup>2</sup>

# Visualisierung Küche | 3½ Zimmer-Wohnung



# Visualisierung Küche | 4½ Zimmer-Wohnung



# Attikageschoss | Grundriss 4½ Zimmer-Wohnung



## 4 1/2 - Zimmer - Attikawohnung

Nettowofläche 133.3 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche 174.8 m<sup>2</sup>

# Visualisierung Küche | 4½ Zimmer-Attika



## Kontakt

**Mietbeginn:** Sämtliche Objekte sind per 1. Mai 2019 bezugsbereit.

**Haftungsausschluss:** Preisänderungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation stellt kein Vertragsdokument dar. Änderungen oder Abweichungen in Bezug auf Pläne, Beschriebe, Aufzeichnungen usw. sind nicht ausgeschlossen.

**Besichtigung/Auskunft:** Ralph Wild  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA / Immobilienbewerter mit eidg. FA  
eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Telefon: 071 955 42 42

E-Mail: [ralph.wild@hwt-immo.ch](mailto:ralph.wild@hwt-immo.ch)



Herrenhofstrasse 36 | 9244 Niederuzwil  
071 955 42 42 | [www.hwt-immo.ch](http://www.hwt-immo.ch)