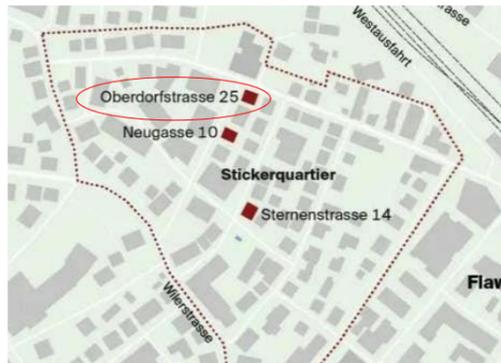


Objektblatt Oberdorfstrasse 25, 9230 Flawil

STUDIE STICKERQUARTIER



Charmantes Eckhaus gegenüber dem Schulhaus Grund in ortstypischer 2 1/2 geschossiger Bauweise mit kleinem Vorgarten. Quadratische Gebäudegrundfläche mit Abmessungen 8.5 x 8.5 m und Kreuzfirst.
Orientierung der Hauptfassade nach Westen und als Besonderheit befindet sich im EG ein ehemaliges Ladenlokal mit strassenseitigem Zugang.
Ein Autoabstellplatz ist rückwärtig mit der angrenzenden Liegenschaft zusammengebaut.

Sanierungskonzept

Sanfte Sanierung unter Beibehaltung der vorhandenen Struktur. Originale Bausubstanz soweit als möglich erhalten und wertvolle Teile (z.B. Schaufensterfront, Innenausbau Ladenlokal, nordseitige Eingangstüre) sind besonders zu beachten. Das Haus lässt sich problemlos in 2 Einheiten aufteilen da bereits zwei Eingänge vorhanden sind.
Auf dem östlich angebauten eingeschossigen Anbau könnte ggf. ein Aussensitzplatz für die Wohnung im OG realisiert werden

Nutzungskonzept

UG: Heizung/ Technik/ Keller
Nutzfläche netto 65 m²
EG: 2 1/2-Zimmer Atelierwohnung im Hochparterre mit separatem Eingang ab Neugasse
Nutzfläche netto 58 m²
(alternativ wäre auch eine quartierbezogene Nutzung denkbar)
OG: 4 1/2-Zimmer Maisonette Wohnung im OG/ DG mit separatem Eingang von Osten
Nutzfläche netto 106 m²

Bauliches

Die Grundstruktur ist noch weitgehend in ursprünglichem Zustand erhalten. Der Sanierungsbedarf ist beträchtlich und vor allem die Nasszellen sind neu zu disponieren. Schöne Details wie die Schaufensterfront zum Laden, die Schaufenster, die Eingangstüre im Osten sowie teilweise Täfer an Wänden und Decken erfordern besondere Sorgfalt.

- Fassade (Schindelschirm) wo nötig ersetzen und farblich auf Quartier abstimmen
- Ersatz der Fenster mit Einfassungen
- Dämmung der Fassade, Dach und UG mittels Ausblasverfahren
- Ersatz der Küchen, Nasszellen
- Ersatz der Heizungsanlage durch WP
- Anpassung Elektroinstallationen
- Schreinerarbeiten allgemein
- Bodenbeläge Schalldämmung über EG
- Maler- und Gipsarbeiten
- Umgebung Pflegemassnahmen
- Carport mit Terrasse

Nutzfläche

NGF allgemein	65 m ²
Whg EG 3 1/2 - Zimmer	58 m ²
Whg OG-DG 4 1/2 - Zimmer	106 m ²

Total Nutzfläche 229 m²

Gebäudevolumen

UG	76 m ² x 2.20 m	170 m ³
EG	78 m ² x 2.80 m	220 m ³
OG	78 m ² x 2.2 m	170 m ³
DG	56 m ² x 3.00 m	170 m ³

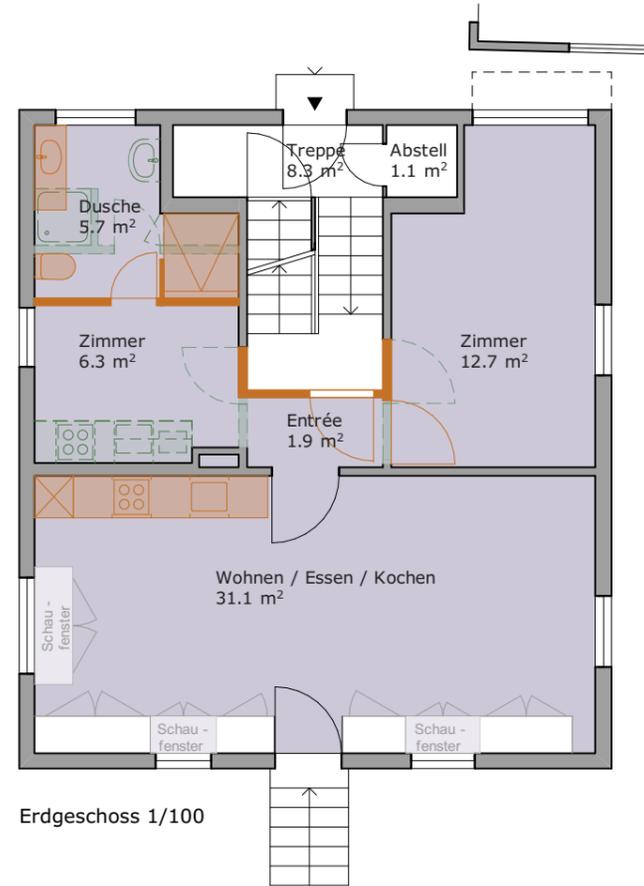
Total Gebäudevolumen 730 m³

Kosten

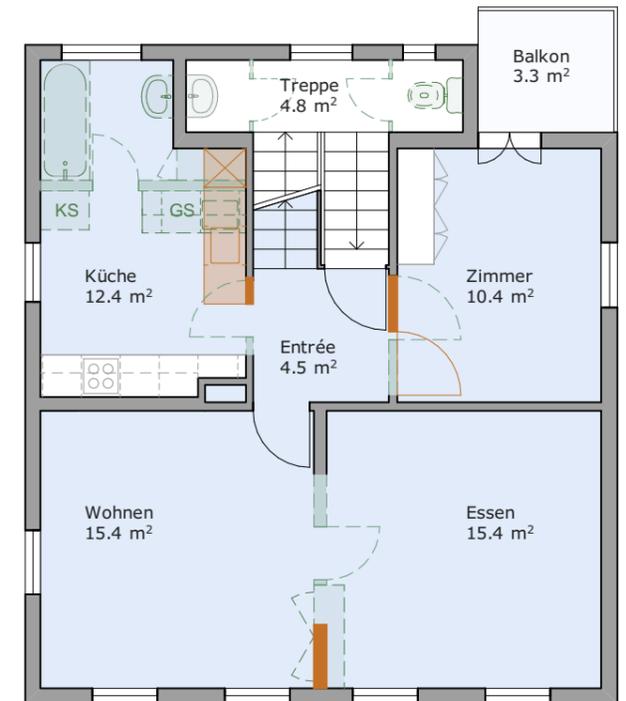
Kostengenauigkeit +- 30 %

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (ca. 10% von BKP 2)	35'000
BKP 2	Gebäude 730 m ³ x 750 Fr/m ³ davon ca. 65%	360'000
BKP 4	Umgebung	30'000
BKP 5	Baunebenkosten (ca. 5% von BKP 2)	20'000
BKP 7	Reserve (ca. 10% von BKP 2)	35'000

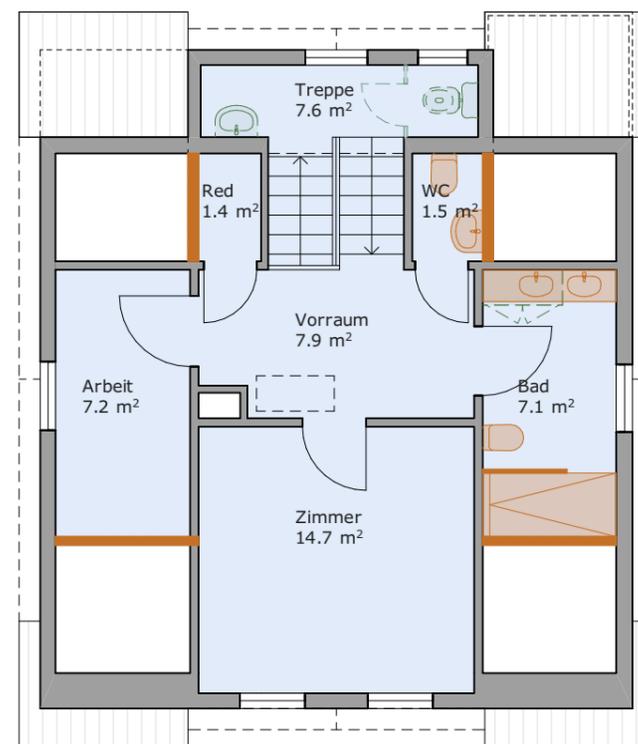
Total (inkl. MWST) 480'000



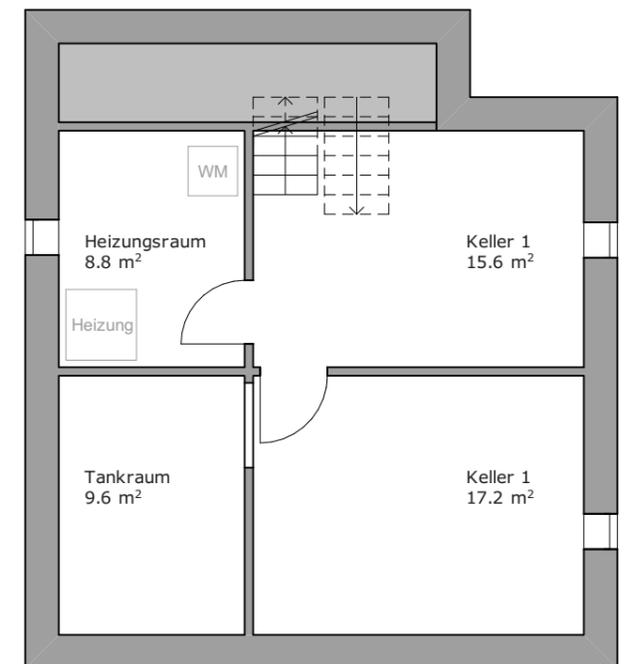
Erdgeschoss 1/100



Obergeschoss 1/100



Dachgeschoss 1/100



Untergeschoss 1/100

