



**Baubewilligung
vorhanden –
Baustart
erfolgt!**



Bewilligtes Neubauprojekt «Zur Wagnerei»

Kirchgasse, 8264 Eschenz – 11 Eigentumswohnungen

<https://www.zurwagnerei-eschenz.ch/>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Im Dorfkern von Eschenz - nur einen Katzensprung vom Bahnhof entfernt - befindet sich das Projekt «Zur Wagnerei». Es besteht aus einem Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Durchdacht vom Keller bis unters Dach, von der grosszügigen und familienfreundlichen 5.5 Zimmer-Erdgeschosswohnung bis zu den 2.5 und 3.5 Zimmer-Wohnungen mit schönen Balkonflächen, deckt das Projekt die vielfältigsten Bedürfnisse ab.

Die 2.5 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen sind ideal für Singles und Paare, die 4.5 und 5.5 Zimmer-Wohnungen eignen sich wiederum optimal für Familien.

Die Holzfassade und das Steildach betten sich ideal in den ursprünglichen Dorfkern von Eschenz ein. Die Parzelle grenzt unmittelbar an eine Freihaltezone, welche diverse Obstbäume beherbergt und den Blick ins Grüne auch zukünftig garantiert. Reduits und Einbauschränke bieten wertvollen Stauraum.

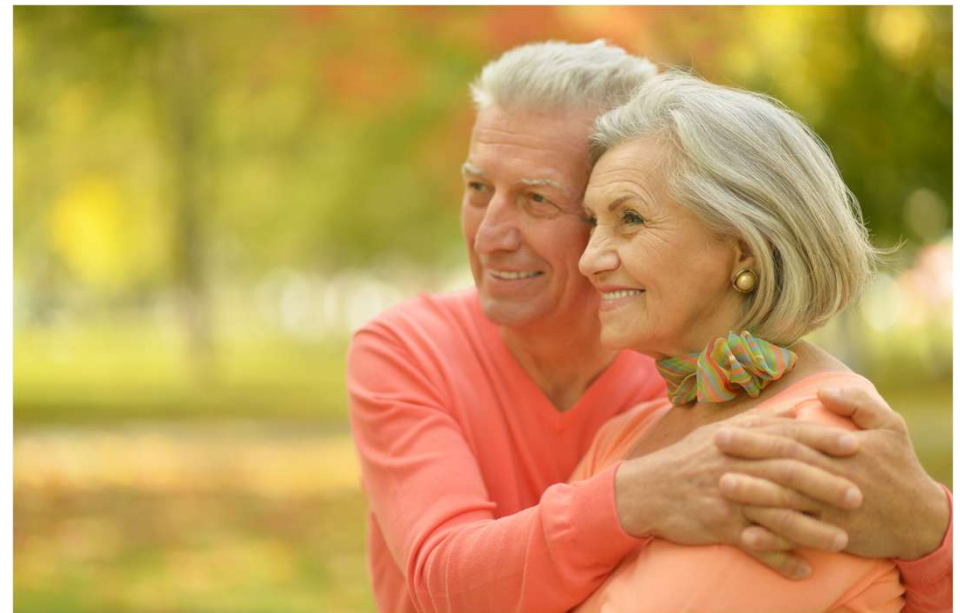
Die dezentrale Lüftungsanlage sorgt für ein gutes Wohnklima.

Der Innenausbau der Wohnungen kann im Rahmen der Budgetmöglichkeiten frei gewählt werden. Grosse Fenster, offene Wohn-/Essbereiche mit direktem Zugang zu den grösstenteils gedeckten Terrassen

sowie die zentrale Lage im Ort sprechen für sich. Die Liegenschaft wird durch eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt.

Detaillierte Informationen zum Wohnungsangebot finden Sie auf der Projektwebseite:

www.zurwagnerei-eschenz.ch



Eschenz – Am See und Rhi dihei

Eschenz ist eine kleine Gemeinde im Kanton Thurgau am Südufer des Rheins und am Fusse des Untersees. Mit einer überschaubaren Anzahl Bewohner bietet Eschenz eine grosse Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten sowie diversen Dienstleistungsangeboten.

Eschenz ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Das Dorf liegt an der Kantonsstrasse Schaffhausen – Kreuzlingen. In weniger als 15 Autominuten erreicht man die Autobahn A1 von St. Gallen nach Zürich. Darüber hinaus verfügt Eschenz auch über einen attraktiven Bahnanschluss. In jeweils einer

knappen halben Stunde erreichen die Bahnbenutzer die Städte Kreuzlingen und Schaffhausen. Attraktive Verbindungen gibt es zudem nach Zürich und Winterthur sowie zum internationalen Flughafen Zürich. Regelmässige Postautokurse verbinden die Ortschaft mit der Kantonshauptstadt Frauenfeld. Schliesslich verkehren ab Stein am Rhein Autobusse in die deutschen Nachbarstädte Singen und Radolfzell.

Ein Auto ist somit für ein Leben in der Wagnerei in Eschenz nicht zwingend nötig: der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten vom Projekt entfernt und auch Volg und

Landi sind in schnell zu Fuss erreichbar.

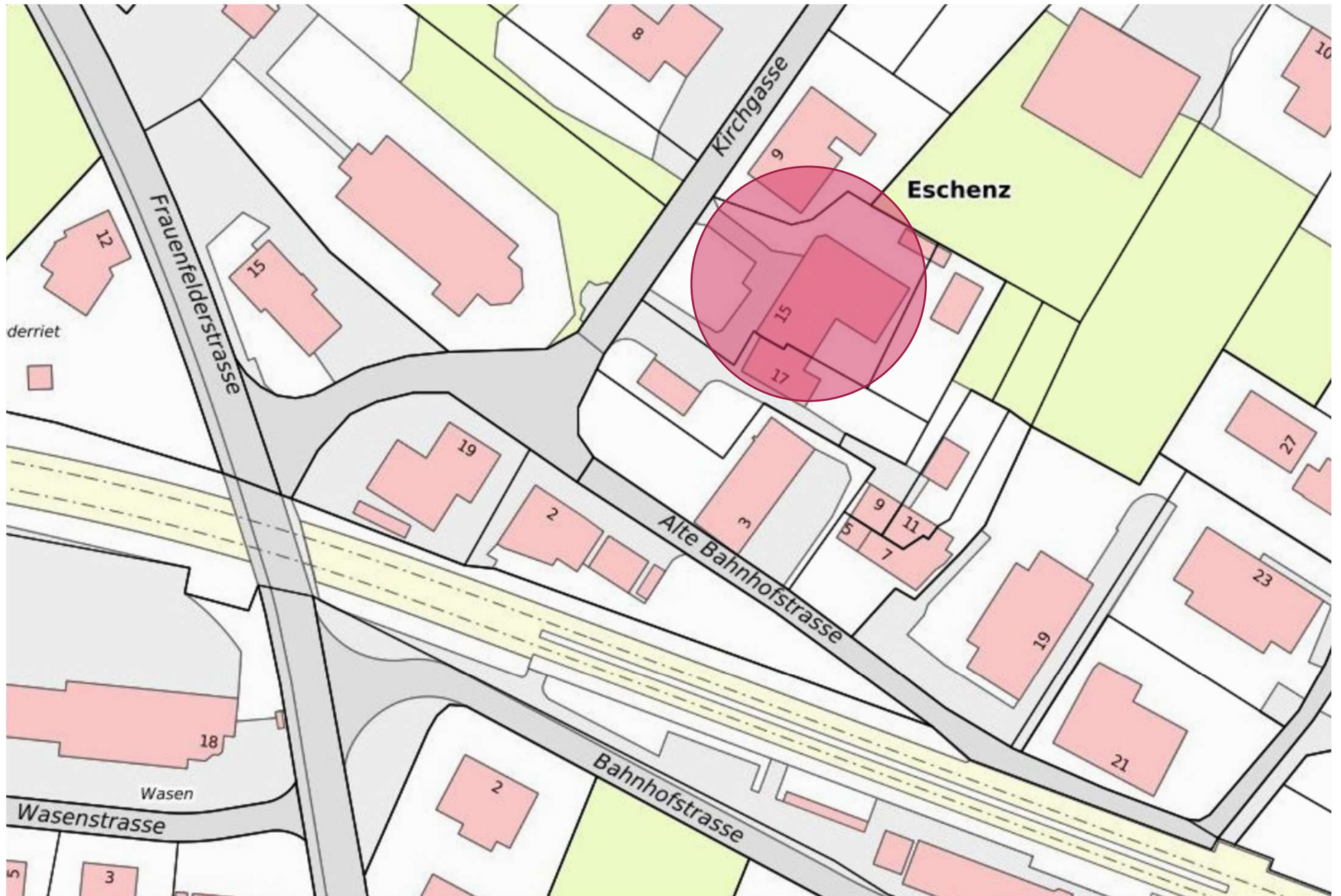
Als weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich Coop, Migros und Denner im benachbarten Stein am Rhein an.

Eschenz bietet unserer nächsten Generation vom Kindergarten bis hin zur Sekundarschule das gesamte Bildungsangebot vor Ort und sind gut von der Wagnerei erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst und geniessen Sie die faszinierende Region schon bald als Ihr eigenes Wohnglück.



Situationsansicht





Projekt Zur Wagnerei



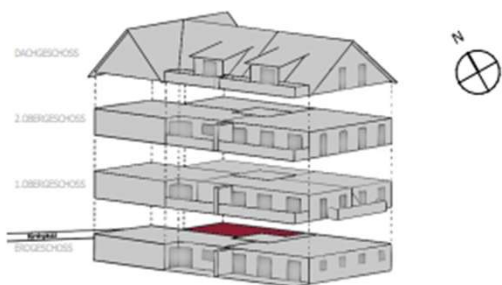
Sekundarschule

Stein am Rhein

Volg/Post

Primarschule

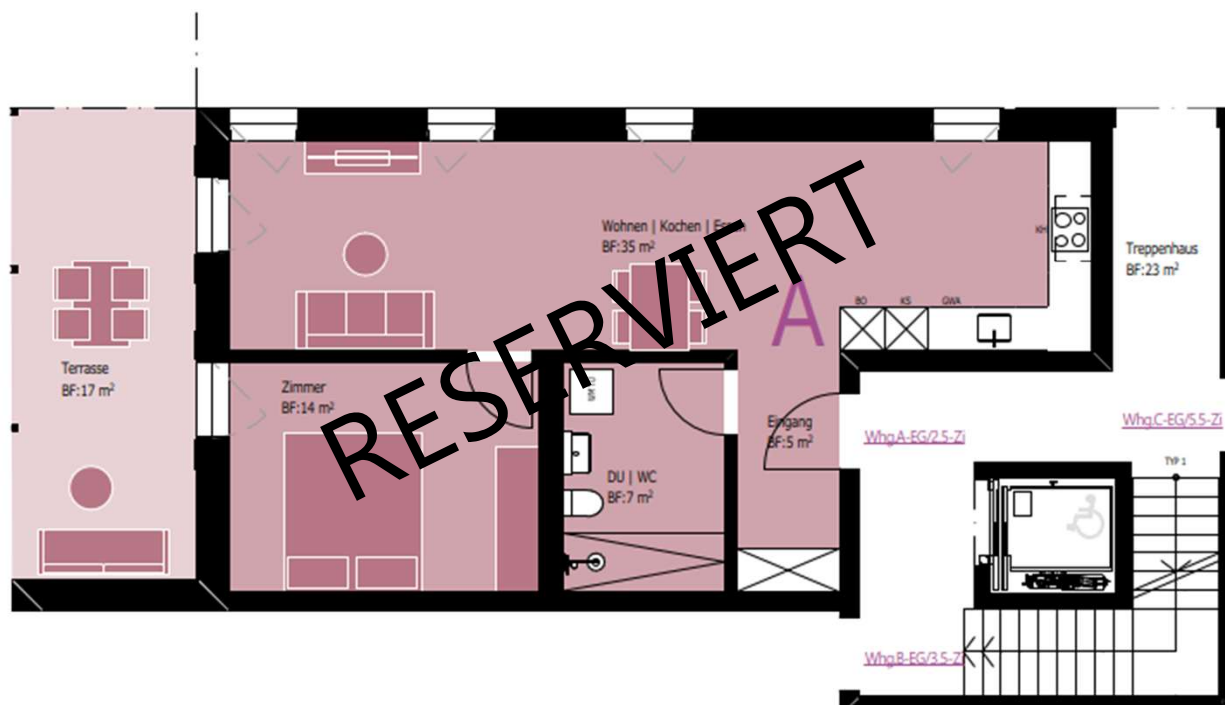
Bahnhof SBB



ERDGESCHOSS | 2.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: A | Wohnungsfläche: 61 m² | Terrassenfläche: 17 m²

Wohnen Kochen Essen	35 m ²
Zimmer	14 m ²
Eingang	5 m ²
DU WC	7 m ²
Terrasse	17 m ²



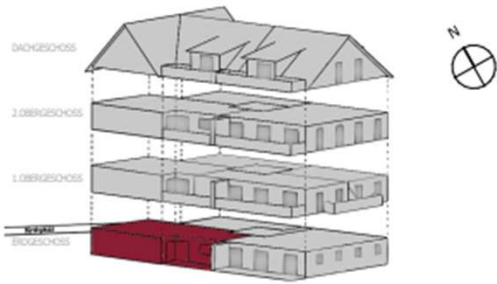
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG

ERDGESCHOSS | 3.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: B | Wohnungsfläche: 96 m² | Terrassenfläche: 16 m²



Wohnen Kochen Essen	47 m ²
Zimmer 1	14 m ²
Zimmer 2	14 m ²
Eingang	5 m ²
Reduit	7 m ²
Bad WC	6 m ²
DU WC	3 m ²
Terrasse	16 m ²

RESERVIERT

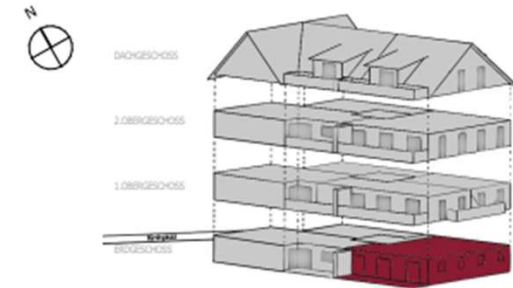


Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

ERDGESCHOSS | 5.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: C | Wohnungsfläche: 129 m² | Terrassenfläche: 25 m²



Wohnen Kochen Essen	48 m ²
Zimmer 1	15 m ²
Zimmer 2	12 m ²
Zimmer 3	12 m ²
Zimmer 4	15 m ²
Eingang	6 m ²
Gang	9 m ²
Reduit	3 m ²
Bad WC	5 m ²
DU WC	4 m ²
Terrasse	25 m ²



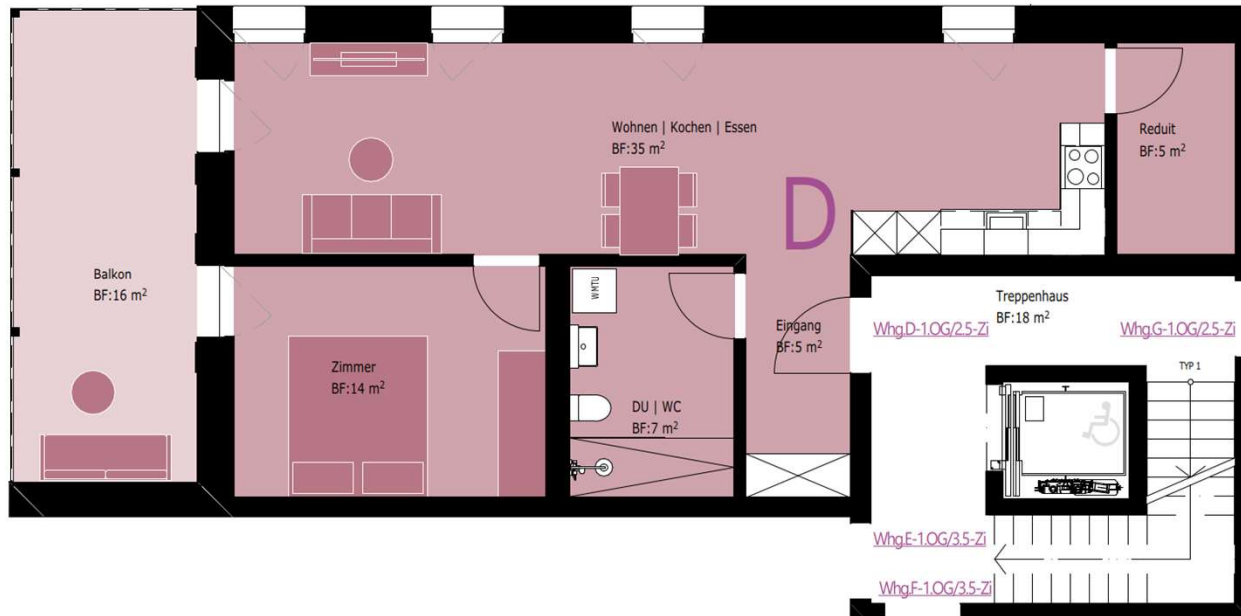
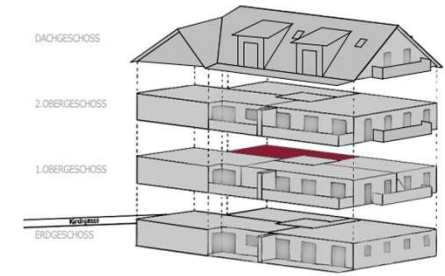
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG

1.OBERGESCHOSS | 2.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: D | Wohnungsfläche: 66 m² | Balkonfläche: 16 m²



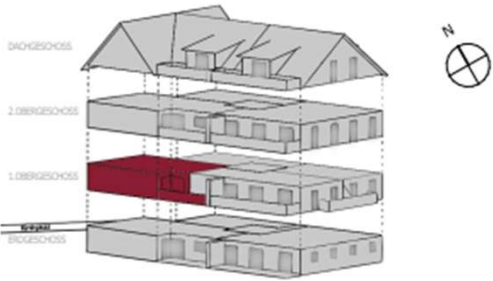
Wohnen Kochen Essen	35 m ²
Zimmer	14 m ²
Eingang	5 m ²
Reduit	5 m ²
DU WC	7 m ²
Balkon	16 m ²



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG



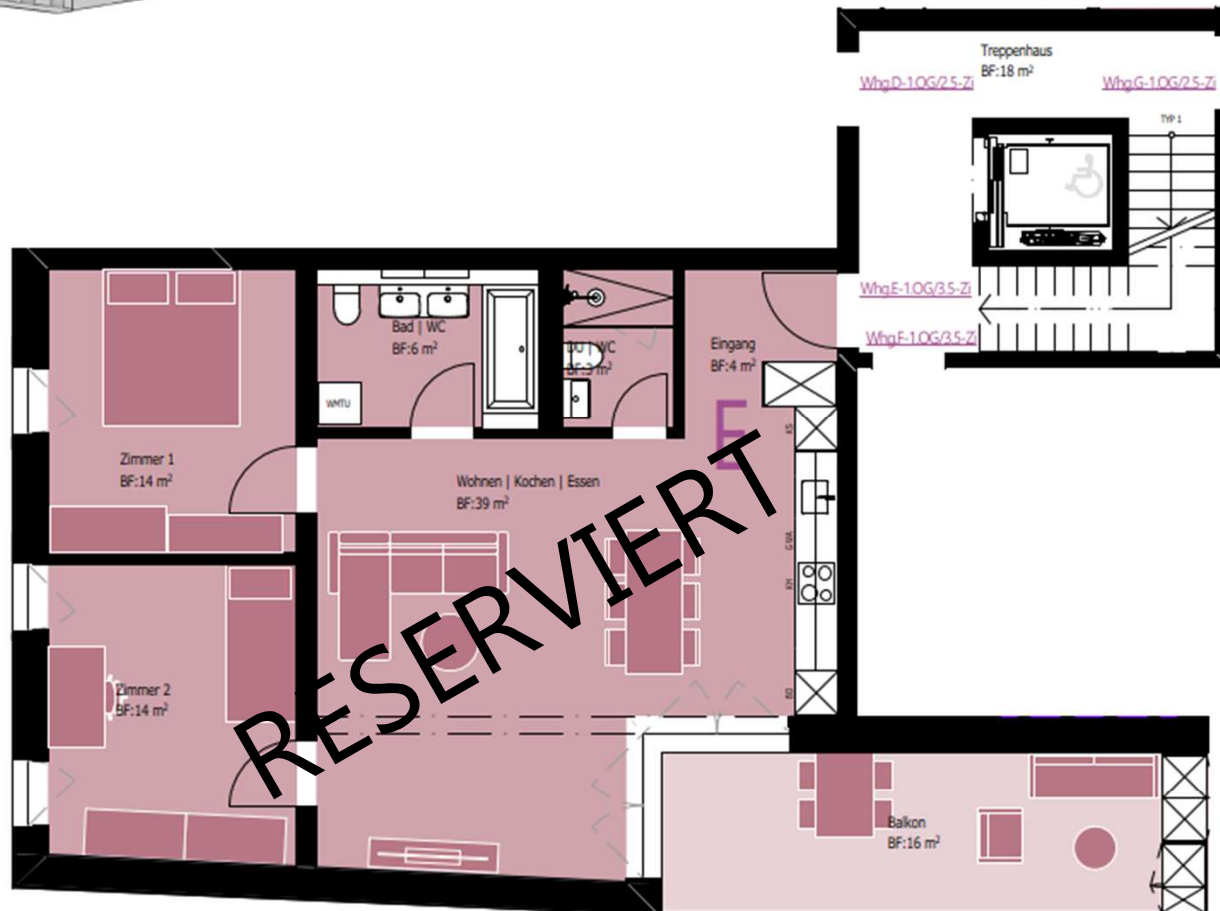
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



1.OBERGESCHOSS | 3.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: E | Wohnungsfläche: 80 m² | Balkonfläche: 16 m²

Wohnen Kochen Essen	39 m ²
Zimmer 1	14 m ²
Zimmer 2	14 m ²
Eingang	4 m ²
DU WC	3 m ²
Bad WC	6 m ²
Balkon	16 m ²



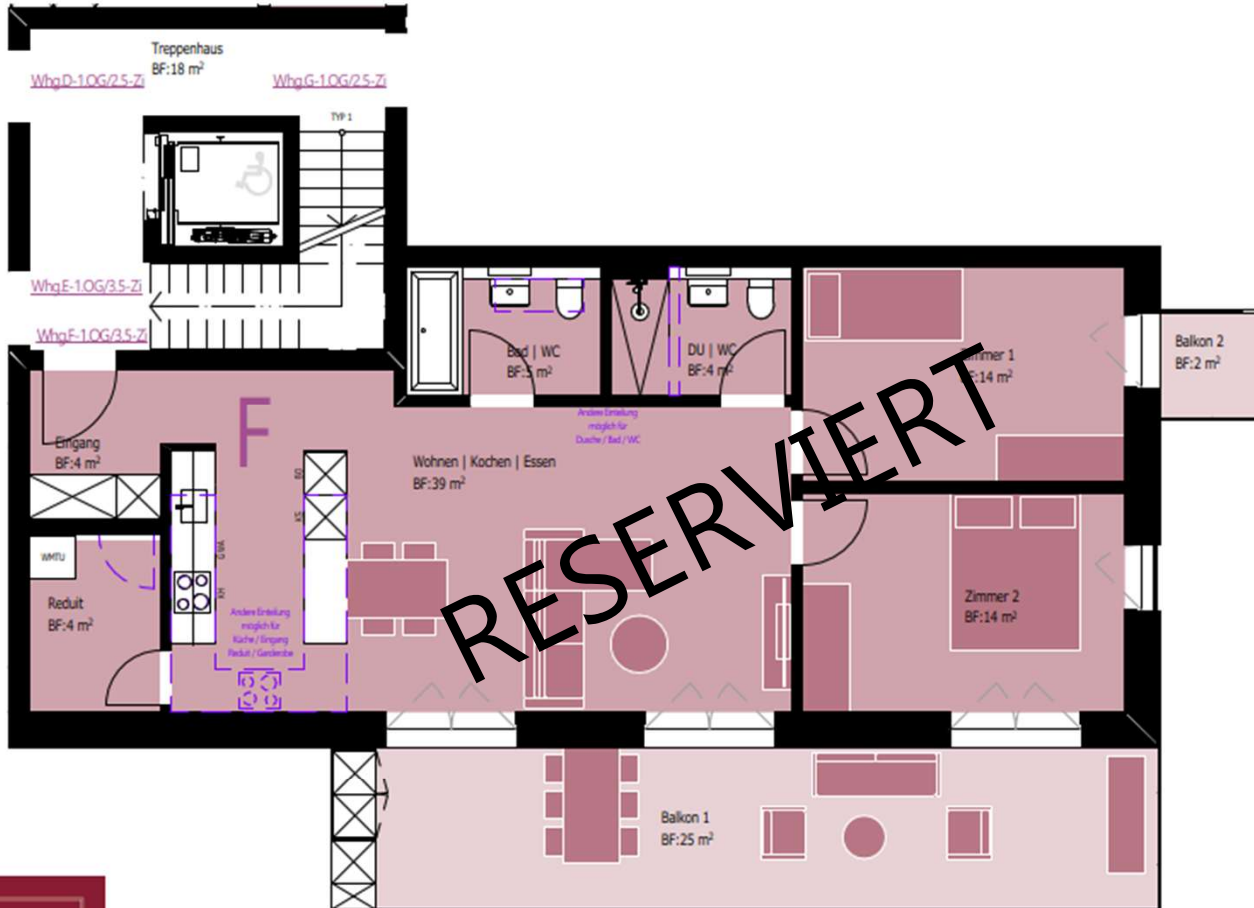
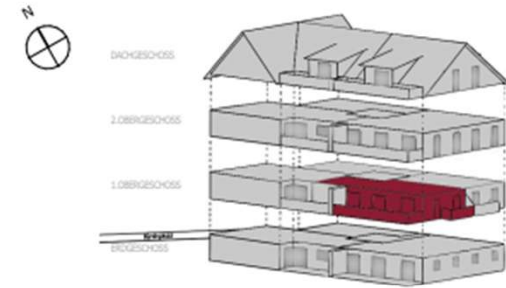
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG

1.OBERGESCHOSS | 3.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: F | Wohnungsfläche: 84 m² | Balkonfläche: 27 m²



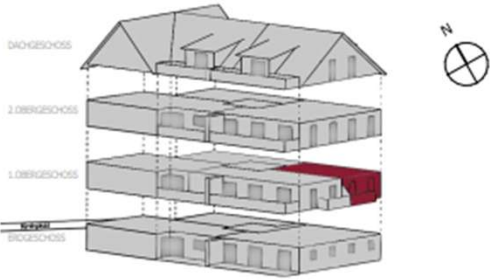
Wohnen Kochen Essen	39 m ²
Zimmer 1	14 m ²
Zimmer 2	14 m ²
Eingang	4 m ²
Reduit	4 m ²
DU WC	4 m ²
Bad WC	5 m ²
Balkon 1	25 m ²
Balkon 2	2 m ²



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG



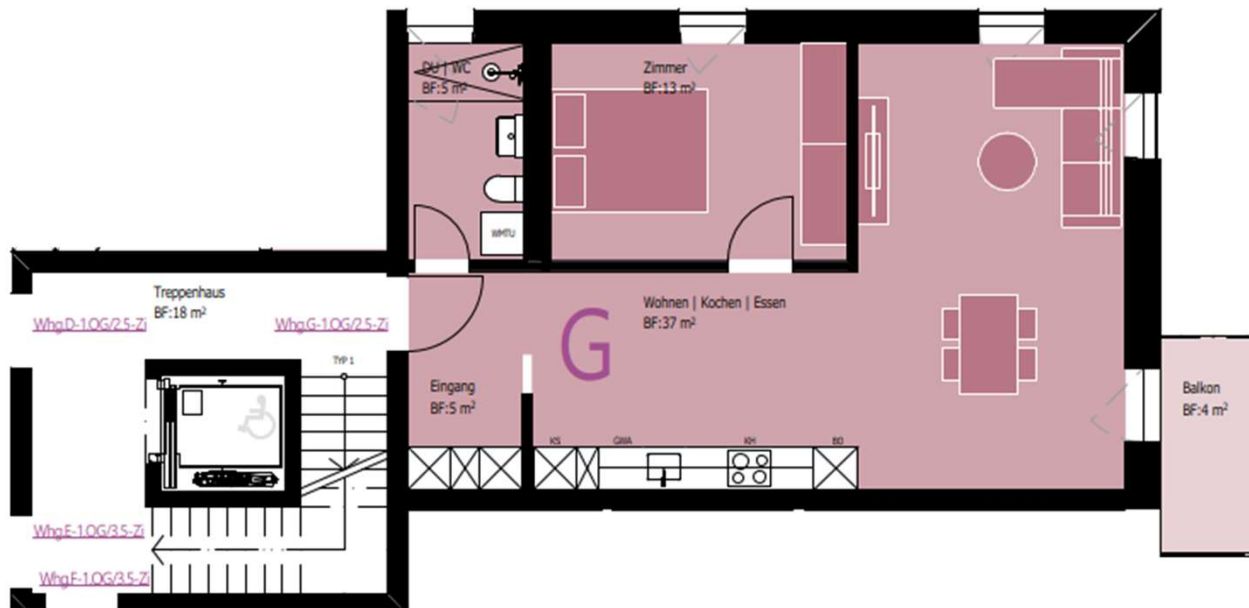
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



1.OBERGESCHOSS | 2.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: G | Wohnungsfläche: 60 m² | Balkonfläche: 4 m²

Wohnen Kochen Essen	37 m ²
Zimmer	13 m ²
Eingang	5 m ²
DU WC	5 m ²
Balkon	4 m ²



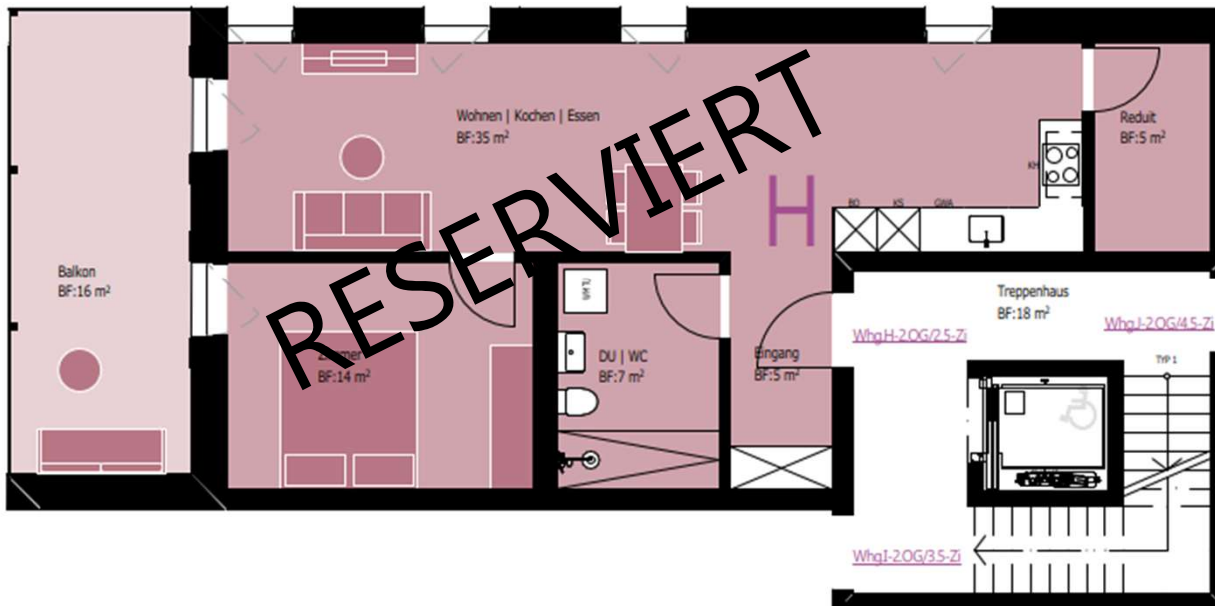
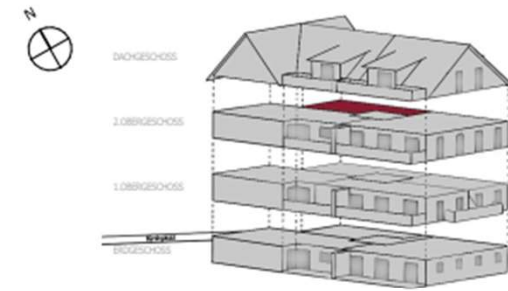
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG

2.OBERGESCHOSS | 2.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: H | Wohnungsfläche: 66 m² | Balkonfläche: 16 m²



Wohnen Kochen Essen	35 m ²
Zimmer	14 m ²
Eingang	5 m ²
Reduit	5 m ²
DU WC	7 m ²
Balkon	16 m ²



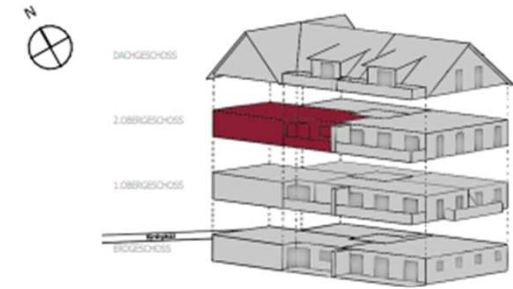
Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

2.OBERGESCHOSS | 3.5-ZIMMER-WOHNUNG

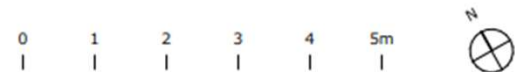
Wohnung: I | Wohnungsfläche: 96 m² | Balkonfläche: 16 m²



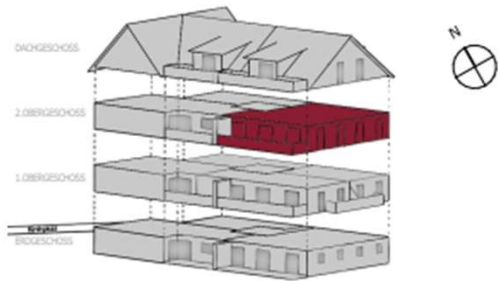
Wohnen Kochen Essen	47 m ²
Zimmer 1	14 m ²
Zimmer 2	14 m ²
Eingang	5 m ²
Reduit	7 m ²
Bad WC	6 m ²
DU WC	3 m ²
Terrasse	16 m ²



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



2.OBERGESCHOSS | 3.5/4.5-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung: J | Wohnungsfläche: 129 m² | Balkonfläche: 32 m²



Wohnen Kochen Essen	55 m ²
Zimmer 1	15 m ²
Zimmer 2	15 m ²
Büro	9 m ²
Ankleide	6 m ²
Eingang	6 m ²
Reduit	3 m ²
Gang	9 m ²
DU WC	4 m ²
Bad DU WC	7 m ²
Balkon	32 m ²



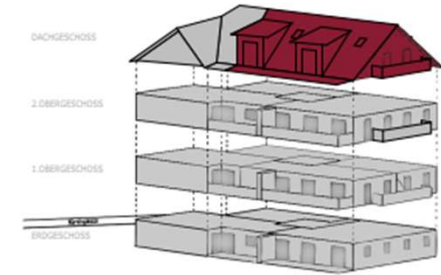
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG

DACHGESCHOSS | 3.5-ZIMMER-WOHNUNG

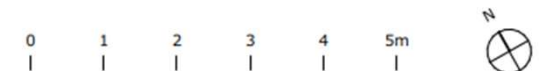
Wohnung: K | Wohnungsfläche: 133 m² | Balkonfläche: 7 m²



Wohnen Kochen Essen	69 m ²
Zimmer	15 m ²
Ankleide	8 m ²
Büro	21 m ²
Entree Gang	13 m ²
DU WC	7 m ²
Balkon	7 m ²



Geistiges Eigentum der Reasco Immobilien AG

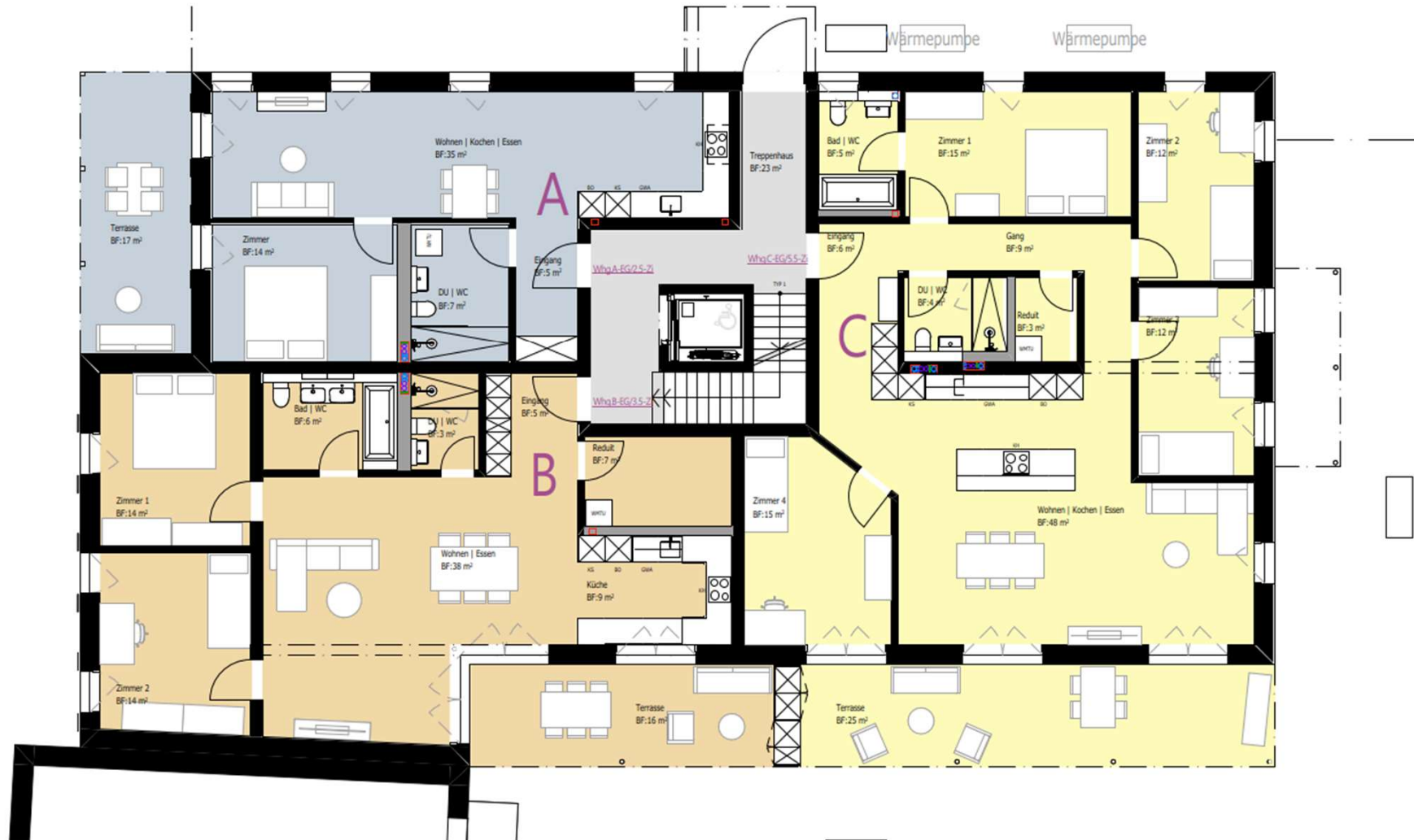


Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse. Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss





Baubeschrieb

A KONSTRUKTION UND BAUTEILE

Aussenwände

- Im UG aus Stahlbeton Wasserdicht DK12 (siehe SIA 272), teilweise Perimeterdämmung für notwendigen Wärmedämmschutz.
- Im EG aus verputztem, monolithischem Backsteinmauerwerk.
- Im OG-DG aus verputztem, monolithischem Backsteinmauerwerk sowie aussen mit einer Holzschalung.

Innenwände

- Stahlbeton mit Anstrich oder Verputz.
- Tragende Innenwände in Stahlbeton für hohen Schallschutz.
- Nicht tragende Wohnungsinnenwände aus Backstein oder als Leichtbaukonstruktion ausgeführt. Je nach Eigenschaft (Brand-Schallschutz) muss auf die bei Erstellung gültigen Normen geachtet werden.

Geschosdecken und UB

- Bodenplatte aus Stahlbeton Wasserdicht DK1 (siehe SIA 272), Teilweise Perimeterdämmung für notwendigen Wärmedämmschutz.
- Stahlbetondecken mit Schallschutzlagern an den Wandübergängen in allen Wohngeschossen. Im erdberührten Teil aus Stahlbeton Wasserdicht DK1 (siehe SIA 272), Teilweise Perimeterdämmung für notwendigen Wärmedämmschutz.
- Schwimmende Zementunterlagsböden in allen Wohnräumen, Zementüberzüge in den Keller- und Technikräumen sowie in der Tiefgarage.

Dachkonstruktion und Dachaufbau

- Konventionelles Satteldach gem. Anforderungen Bauphysik. Dämmschicht zwischen den Sparren und Installationsschicht im Inneren.
- Vier Gauben für vergrösserte Raumhöhen auf den Nord- und Südseiten sowie Drempelstrich-Lagerräume mit Schlupftüren.
- Dachinnenseiten vollflächig beplankt, gespachtelt und weiss gestrichen.
- Photovoltaik-Anlage gemäss aktuellen Normen und Vorschriften für Neubauten.

- Spenglerarbeiten ausgeführt mit verzinnnten Chromstahlblechen oder aus Kupfer.

Tore, Türen, Fenster

- Elektrisch angetriebenes Garagentor, Öffnungsrichtung horizontal mit Funksendern (pro Wohnung 1 Stück), 1 x Schlüsselschalter aussen.
- Hauseingangstüre in gedämmten Metall/Aluminium Profilen.
- Terrassen- und Balkontüren in Kunststoffprofilen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung mit Niedrigschwelle .
- Fenster in Kunststoffprofilen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung und allesamt mit Dreh-Kipp-Funktion. Mit Pilzkopf-Sicherheitsverriegelung; hohe Fenster ab OG mit Absturzsicherung als Staketengeländer wo nötig.

Sonnenschutz

- Klappläden, manuell betrieben auf der Seite Kirchgasse passend zum Ortsbild Kernzone.
- Restliche Fenster alle mit Verbundraffstoren mit Elektroantrieb für maximale Verschattung.

Metallbau und Spenglerarbeiten

- Spenglerarbeiten ausgeführt mit verzinntem Chromstahlblech.
- Fensterbänke in Aluminium farblos eloxiert.
- Absturzsicherungen als Staketengeländer.
- Zentrale Briefkastenanlage vor dem Eingang.
- Hauseingangsüberdachung als Metall-Glas-Konstruktion.
- Staketengeländer auf den Balkonen.

B HAUSTECHNIK UND INSTALLATIONEN

Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung

- Heizen mit Umweltenergie: Kaskadierende Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit intelligenter Einspeisesteuerung aus eigens erzeugtem Photovoltaikstrom für die Erzeugung von Heizungswärme und Warmwasser.
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern auf allen Wohngeschossen mit Einzelraum-Thermostatregulierung.

Sanitäranlagen und Sanitärapparate

- Individuelle Abstellung und Wasserzählung, zentrale Warmwasseraufbereitung.
- Kalt- und Warmwasser an allen Zapfstellen (Aussen-Wasserhahn nur kalt).
- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohneinheit.
- Sanitärapparate, Armaturen, Garnituren sowie Badmöbel gem. beigefügter Budgetliste und vorgängig besprochener Apparatliste.

Elektroinstallationen

- Zentrale Zähleranlage und Sicherheitstabelleau in jeder Wohneinheit.
- Stromanschlüsse zu den Verbrauchsstellen, Steckdosen und Lampenanschlüsse in allen Räumen.
- Mediendosen vorbereitet.
- E-Mobility: Montage der Trasses in der Tiefgarage für nachträglichen Ausbau eines Ladestationensystems aus Wallboxen mit intelligentem Lastenmanagement durch externen Anbieter vorbereitet, aber nicht ausgeführt!

Lüftungsanlage

- Zentrale Lüftung der Wohn- und Schlafräume mit Abluft in Küchen/Bädern.

Aufzugsanlage

- Rollstuhlgängiger Personenlift in alle Geschosse vom UG bis ins DG.

C INNENAUSBAU UND AUSSTATTUNG

Innentüren und Schliessanlage

- Weisse Wohnungseingangstüren als Brandschutz-, Schallschutz- und Klimatüren aus Holz mit Drehknopf-Sicherheitszylinder und Spion.
- Weisse Zimmertüren aus Holz mit Bartschliesszylinder.
- Schliessanlage mit Sicherheitszylinder (z.B.: KABA-Star, Keso, etc.). Schliessung passend auf Gebäudezugänge, Estrichabteile, Briefkästen.

Wand- und Deckenoberflächen

- Wände UG Beton roh.
- Wände Treppenhaus Beton roh.
- Wände Wohnbereich Grundputz und Abrieb in feiner Körnung 1mm weiss.
- Decken UG Beton unbehandelt.
- Decken Treppenhaus Beton roh.
- Decken Wohnräume Weissputz glatt Q2 mit doppelläufigem, aufgesetzten Vorhangschienenprofil im Bereich der Verglasungen.

Platten- und Bodenbeläge

- Schwimmende Zementunterlagsböden in allen Wohnräumen, Zementüberzüge in den Keller- und Technikräumen, Hartbeton Roh.
- Wandplatten in den Nasszellen in gängigen Formaten bis 30x60 bis zu einem Wert von CHF 120/m² (Material inkl. Verlegearbeit) inkludiert, wobei andere Formatgrössen und übersteigende Flächeneinheitspreise individuell ausgesucht und mit einer Zuzahlung angepasst werden können
- Bodenbeläge nach individueller Auswahl als Parkett oder keramische Platten bis 80x80 oder Teppich- respektiv Vinylböden in allen Wohnräumen inkl. weissem Holzsockel bis zu einem Wert von CHF 120/m² (Material inkl. Verlegearbeit) inkludiert.
- Wände Wohnbereich Grundputz und Abrieb in feiner Körnung 1mm weiss.

Küchen

- Die Küchen entsprechen den Grundformen und Positionen (Anschlussstellen) wie in den Vermarktungsplänen eingezeichnet.
- Die Küchen können jedoch in Nebenformen, Materialien, Farben und vor allem auch in der technischen Geräteausstattung individuell nach Ihren Wünschen gestaltet werden, wobei Sie hierfür den jeweiligen Budgetbetrag in beigefügter Tabelle ausnutzen und bei Bedarf durch Zuzahlung erweitern können.
- Die Bemusterung und Beratung sowie individuelle Planung Ihrer Küche erfolgt bei unserem und durch unseren Küchenpartner.

Übersicht und Preise

Stand: 11.03.2025

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Nettowohnfläche m ²	Balkonfläche m ²	Verkaufspreis CHF	Status
A	EG	2.5	61	17		Reserviert
B	EG	3.5	96	16		Reserviert
C	EG	5.5	130	25		Reserviert
D	1. OG	2.5	66	16	460'000	Frei
E	1. OG	3.5	80	16		Reserviert
F	1. OG	3.5	84	27		Reserviert
G	1. OG	2.5	66	4	420'000	Frei
H	2. OG	2.5	66	16		Reserviert
I	2. OG	3.5	97	16		Reserviert
J	2. OG	3.5/4.5	128	32		Reserviert
K	DG	3.5	127	6	920'000	Frei
Parkplätze						
PP TG normal					38'000	
PP TG XL					42'000	
PP TG Mini					20'000	
PP TG Motorrad					8'000	
PP aussen					18'000	

Sämtliche Preise sind bankengeprüft.

Budgetpreise

in CHF

Stand 11.03.2025

Wohnung	Badausstattung (inkl. WM/TU)	Küchenausstattung	Ambientebudget (Licht, Schreiner)
A	10'200	18'200	6'000
B	18'100	20'800	8'000
C	15'900	19'200	6'000
D	9'900	16'300	5'000
E	15'800	15'200	7'000
F	16'800	17'000	6'000
G	10'300	15'200	5'000
H	10'300	16'300	5'000
I	18'000	20'800	7'000
J	21'700	18'800	9'000
K	10'300	20'800	7'000

Disclaimer

Die genannten Beträge stehen den Käufern vollumfänglich zur Verfügung. Bei allen Budgetpreisen beinhaltet der angegebene Betrag das Material, die Lieferung und Montage inkl. MwSt., wobei Grund-Leitungen bis zu den Apparate-Anschlussstellen Wandseitig im Grundausbau enthalten sind.

In der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen wird das Bauvorhaben in der Projektphase dargestellt. Bei diesen Unterlagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Alle Angaben, Visualisierungsbilder, Pläne, Grundrisse etc. sind unverbindlich und ohne Gewähr.

Änderungen bleiben ausdrücklich und jederzeit vorbehalten.

Die richtige Partnerin für Ihre Finanzierungslösung

0% Hypothekarzins
für die ersten
3 Monate

Wir begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim "Zur Wagnerei" an der Kirchgasse in Eschenz

Wir bieten Ihnen

- flexible Besprechungstermine bezüglich Zeit und Ort
- eine Ansprechperson, die mit diesem Projekt vertraut ist und die Bauherrschaft kennt
- Top-Konditionen und individuelle Finanzierungs-Lösungen
- eine kompetente, umfassende und ehrliche Beratung
- eine unkomplizierte und reibungslose Abwicklung der Finanzierung



Den Kaufpreis an Finanzierungsbasis

Die Schaffhauser Kantonalbank hat den Preis aufgrund der uns vorliegenden Dokumentation plausibilisiert. Wir sind gerne bereit, Wohnungen aus dieser Überbauung auf Basis der Kaufpreise zu finanzieren. Selbstverständlich berücksichtigen wir dabei Ihre finanzielle Situation.



Finanzierungsbeispiel

3.5-Zimmer-Wohnung im 1 OG inkl. Tiefgaragenparkplatz

Kaufpreis Wohnung	CHF 618'000
Eigenkapital (20%)	CHF 124'000
Hypothek	CHF 494'000

Amortisationen werden individuell festgelegt.

Ihre Ansprechperson bei der Schaffhauser Kantonalbank

Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir Ihre persönliche Finanzierungslösung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:



Sandro Di Sabatino
Kundenberater Finanzierung
Direktwahl +41 52 742 35 02
sandro.disabatino@shkb.ch



Felix Schmid
Kundenberater Finanzierung
Direktwahl +41 52 742 35 09
felix.schmid@shkb.ch



www.zurwagnerei-eschenz.ch

reasco.immo

Neue Perspektiven.

Immobilien – Verkauf, Architektur, Energie
Reasco Immobilien AG, Industrieplatz 3,
8212 Neuhausen am Rheinfall
T 052 551 82 20/21