

molino

wohnen an der alten Papiermühle

**Neubau mit attraktiven
Eigentumswohnungen**

Kräzernstrasse 72/74 · St.Gallen Winkeln



Willkommen im MOLINO - modern und stadtnah wohnen

Auf dem ganztags besonnten Grundstück gegenüber der ehemaligen Papiermühle Kräzern in St. Gallen entsteht ein hochwertiger Neubau mit 21 modernen Eigentumswohnungen.

Das Projekt MOLINO in St. Gallen-Winkeln ist eingebettet in eine weite, parkähnliche Umgebung mit viel Licht, Bäumen und Natur. Ein Ort zum Aufatmen und Ankommen.

Die stilvoll konzipierten Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern wurden vom renommierten Architekturbüro K&L Architekten in St. Gallen entworfen. Hohe Fenster versorgen die Räume mit viel Tageslicht. Auf den grosszügigen Balkonen können entspannte Stunden im Freien genossen werden.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie das idyllische Naherholungsgebiet Gübsensee befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die nahegelegenen Bushaltestellen sind St. Gallen, Gossau, Abtwil und Herisau schnell und bequem erreichbar.



Mühle · ital. *molino*
Die ehemalige
Papiermühle Kräzern,
Namensgeberin für das
Neubauprojekt.





Für jede und jeden die passende Grösse

Offene Räume und
schlichte, edle Materialien
sorgen für eine natürliche
und entspannte
Atmosphäre.



Ob Familien oder Singles, Jung oder Alt – die geräumigen Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern bieten für jede und jeden das passende Raumangebot.

Die Habitare Immobilien AG steht für zeitlos schöne Architektur und hohe Qualitätsstandards. Molino bietet ein Zuhause für alle, die nicht einfach wohnen, sondern schöner leben wollen.

Grosszügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche mit offener Küche eröffnen Ausblicke nach Osten und Westen – so geniessen Sie sowohl die Morgen- als auch die Abendsonne in Ihren Räumen. Auf den grosszügigen Balkonen und Terrassen können Sie herrlich entspannen und die Seele baumeln lassen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen zudem über einen eigenen Gartenanteil.

Hochwertige Parkettböden und Plattenbeläge schaffen eine warme, behagliche Wohnatmosphäre. Die grosszügig gestalteten Nasszellen sind mit modernen Apparaten ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Hohe Holz-Metall-Fenster lassen viel Licht in die Räume und eröffnen zugleich den Blick in die grosszügige, parkähnliche Gartenanlage mit Bäumen und viel Grün – ein Stück Natur direkt vor der Haustür.

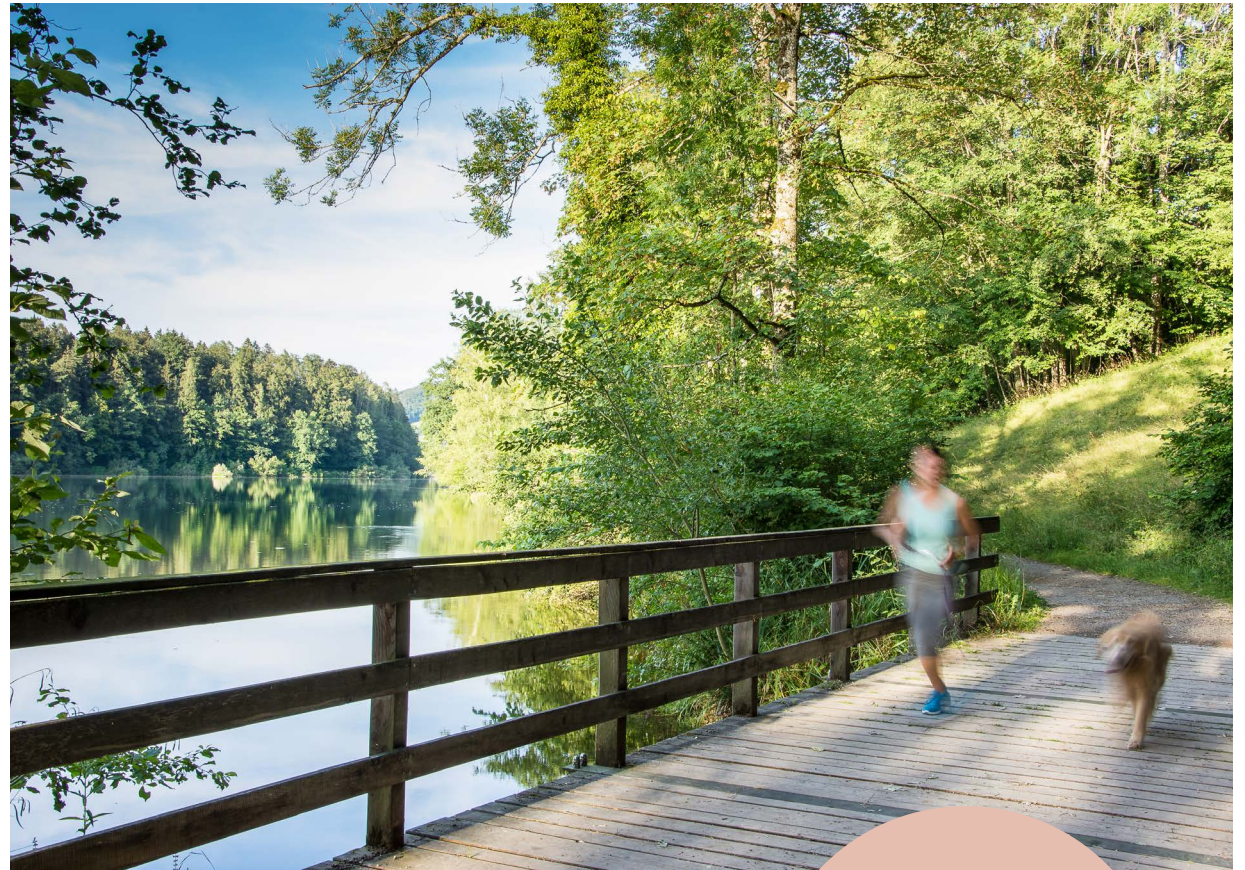
Für Nachhaltigkeit sorgen die hochwertige Bauweise sowie die Photovoltaikanlage auf dem Dach und das Blockheizkraftwerk gemäss Energiekonzept der Stadt St. Gallen 2050. So wird das ganze Jahr hindurch ein erheblicher Anteil des eigenen Strombedarfs vor Ort produziert.

Das Beste von Stadt und Land

Im Molino wohnen Sie in einer parkähnlichen, ruhigen und gut besonnten Umgebung – und erreichen die schöne St. Galler Altstadt in kurzer Zeit.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Naherholungsgebiete Gübsensee und Bildweiher. Die Bushaltestelle Kräzern mit Verbindungen in die Stadt oder zum Bahnhof Winkeln liegt direkt vor der Haustür. In wenigen Minuten erreichen Sie auch die Bushaltestelle Russen, von der aus die schnelle Verbindung 151 nach St. Gallen und Gossau, sowie weitere Buslinien nach Abtwil führen.

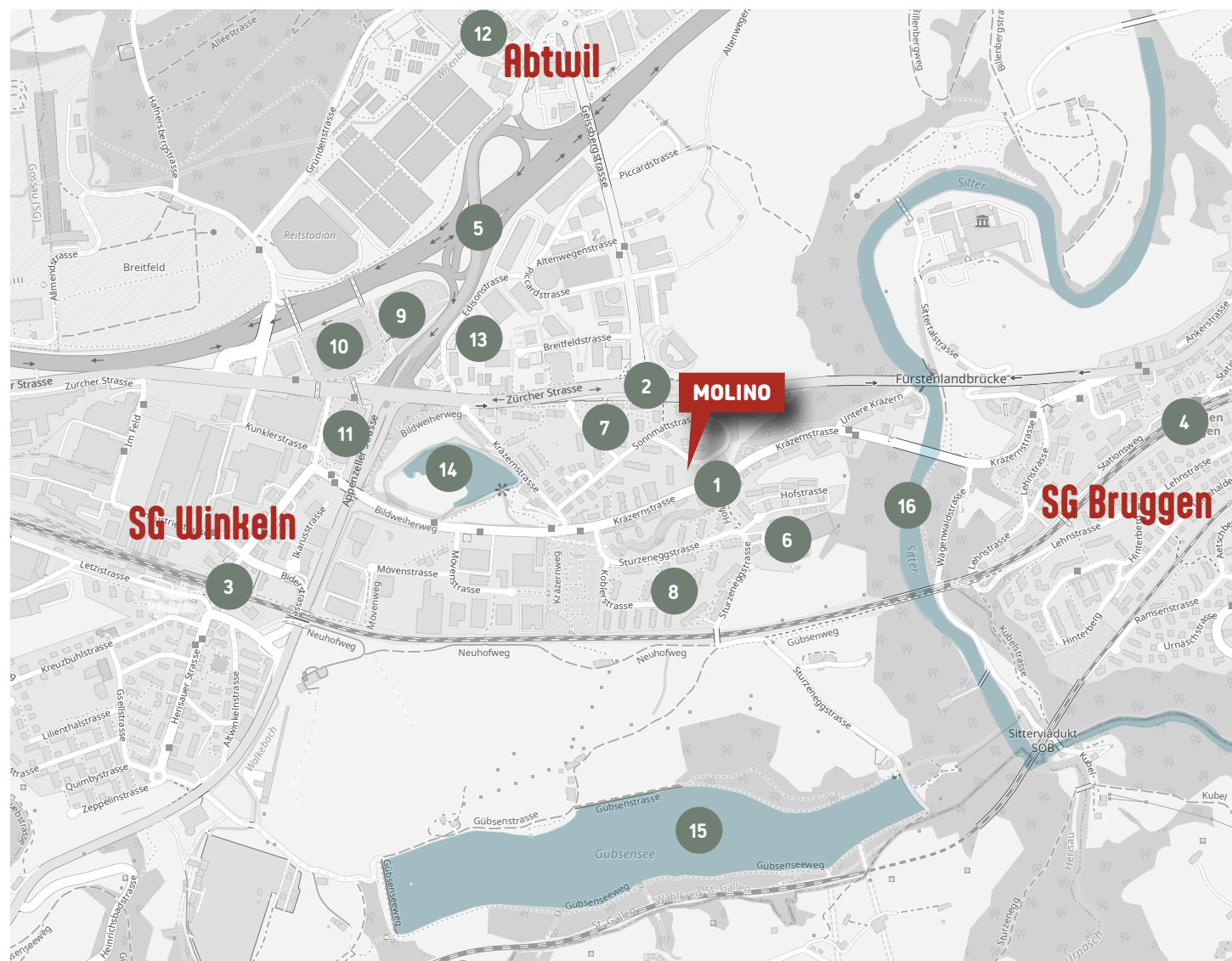
Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Gehdistanz. Auch die Shoppingarena und das Fussballstadion Kybunpark mit einem umfassenden Einkaufsangebot sind gut zu Fuss erreichbar. Der Autobahnanschluss St. Gallen Winkeln liegt nur wenige Minuten entfernt.



Das Naherholungsgebiet **Gübsensee** (oben) und die autofreie **Altstadt von St. Gallen** (unten) verheissen erholsame Stunden.

Situationsplan

- 1 Bushaltestelle Kräzern
- 2 Bushaltestelle Russen
- 3 Bahnhof SG Winkeln
- 4 Bahnhof SG Bruggen
- 5 Autobahnausfahrt Winkeln
- 6 Primarschule Hof
- 7 Kindergarten Sonnmatt
- 8 Kindergarten Koblerstrasse
- 9 Shopping-Arena und Ikea
- 10 Kybunpark
- 11 West-Center mit Fitnessstudio
- 12 Cinedome
- 13 Kletterhalle
- 14 Bildweiher
- 15 Naherholungsgebiet Gubsensee
- 16 Naherholungsgebiet Sitter



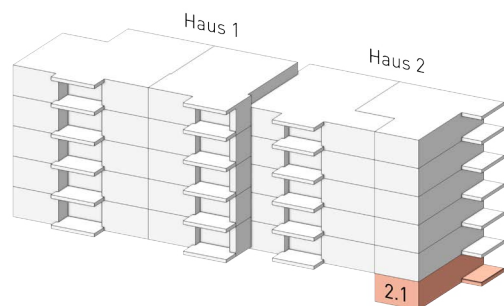
MOLINO
Kräzernstrasse 72/74
9015 St. Gallen





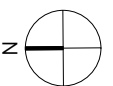
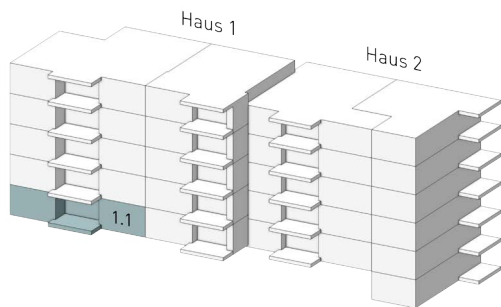
Haus 2 Wohnung Sockelgeschoss 2.1

Etage	Sockelgeschoss
Zimmer	2.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 69.5 m ²
Terrasse (gedeckt)	9.6 m ²
Keller	8.6 m ²



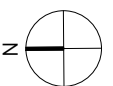
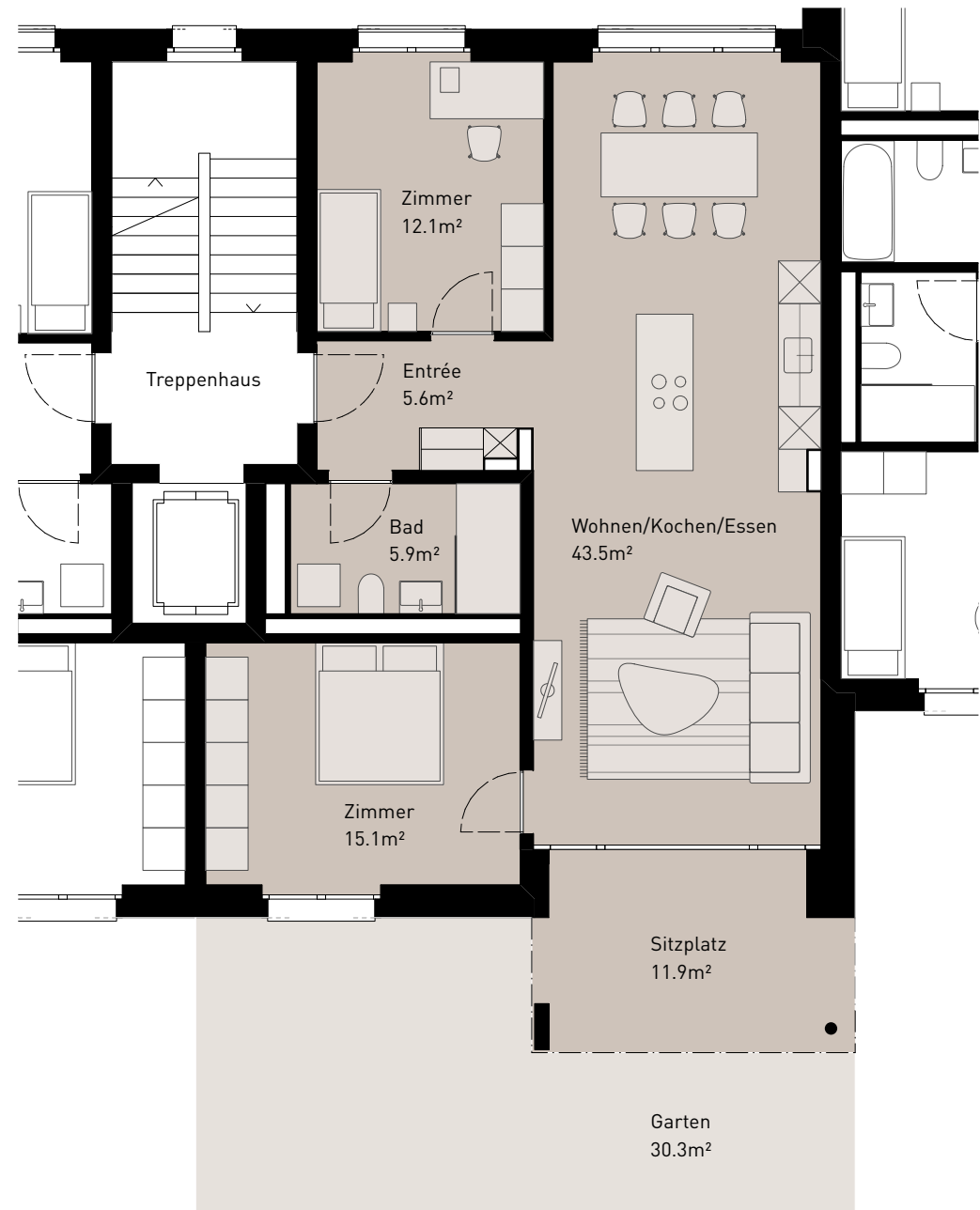
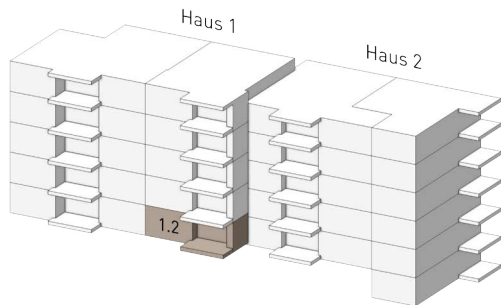
Haus 1 Wohnung Erdgeschoss 1.1

Etage	Erdgeschoss
Zimmer	5.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 125.4 m ²
Terrasse (gedeckt)	12.2 m ²
Garten	45.2 m ²
Keller	12.0 m ²



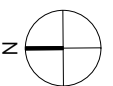
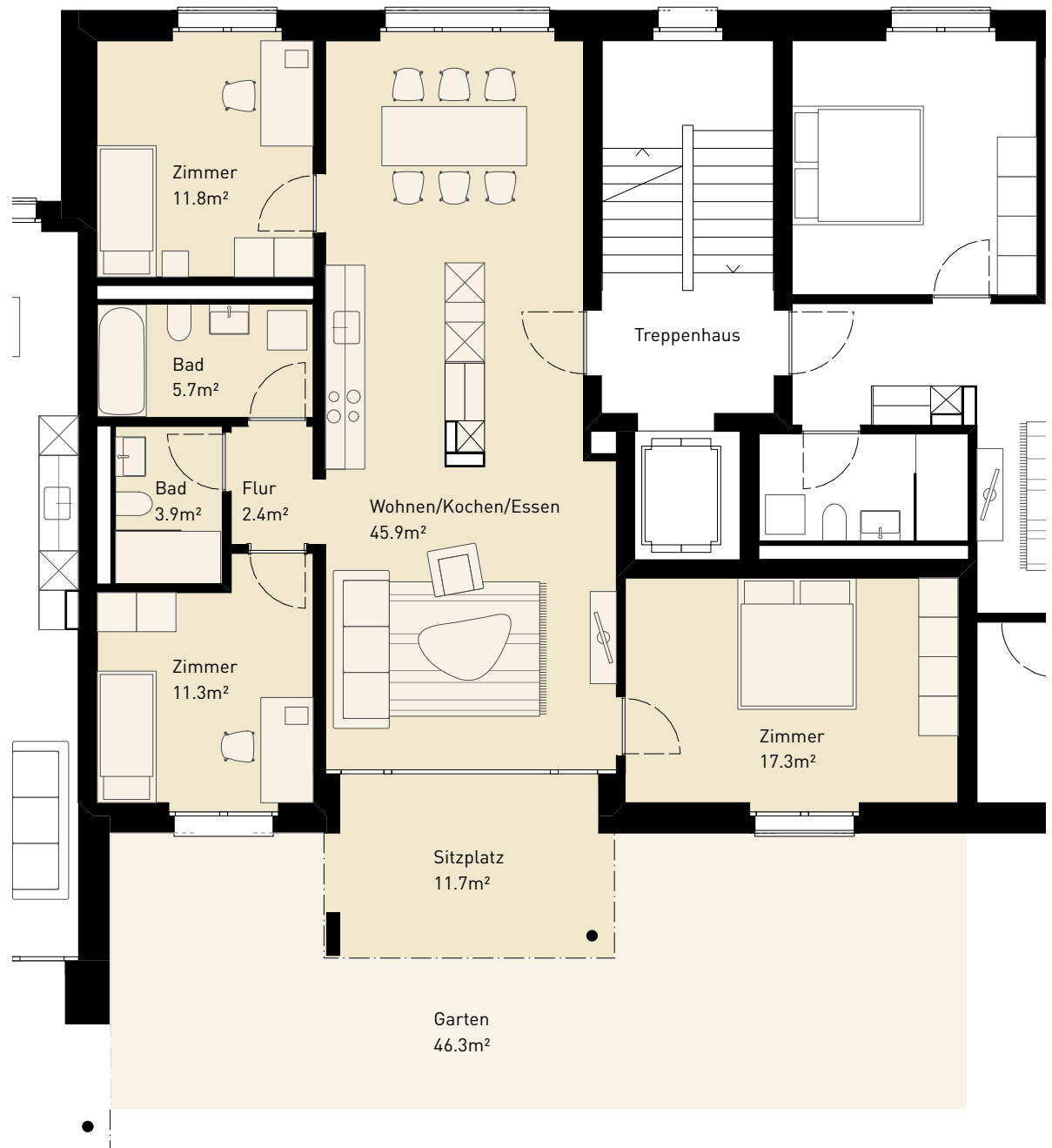
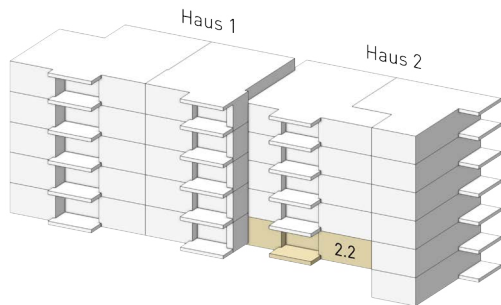
Haus 1 Wohnung Erdgeschoss 1.2

Etage	Erdgeschoss
Zimmer	3.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 85.8 m ²
Terrasse (gedeckt)	11.9 m ²
Garten	30.3 m ²
Keller	11.0 m ²



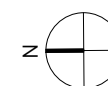
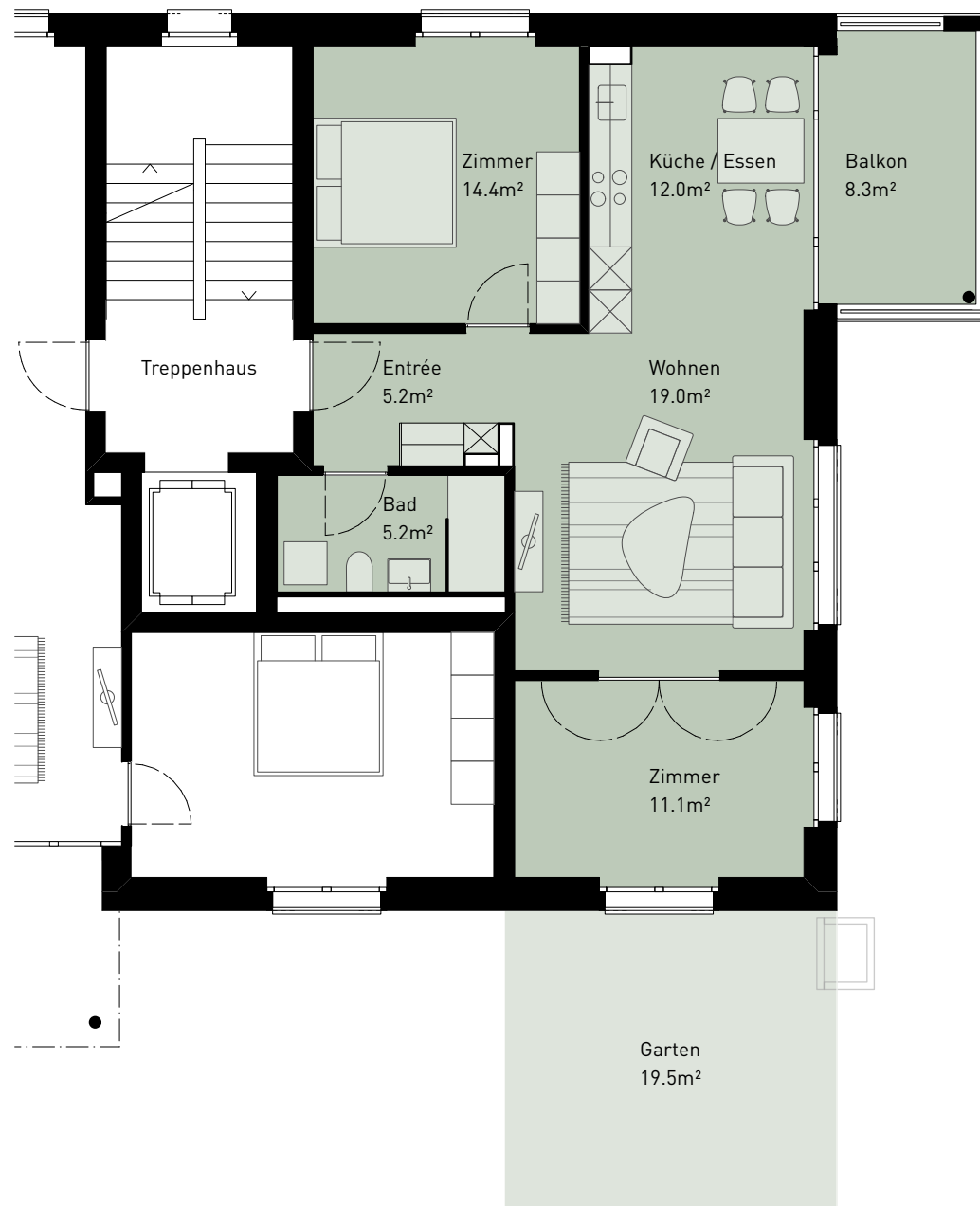
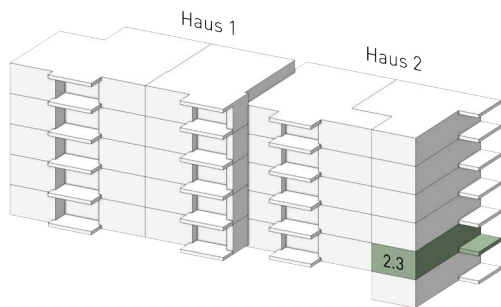
Haus 2 Wohnung Erdgeschoss 2.2

Etage	Erdgeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 103 m ²
Terrasse (gedeckt)	11.7 m ²
Garten	46.3 m ²
Keller	13.7 m ²



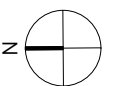
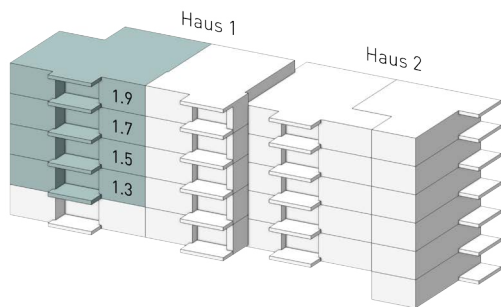
Haus 2 Wohnung Erdgeschoss 2.3

Etage	Erdgeschoss
Zimmer	3.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 70.2 m ²
Terrasse (gedeckt)	8.3 m ²
Garten	19.5 m ²
Keller	10.5 m ²



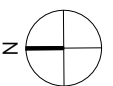
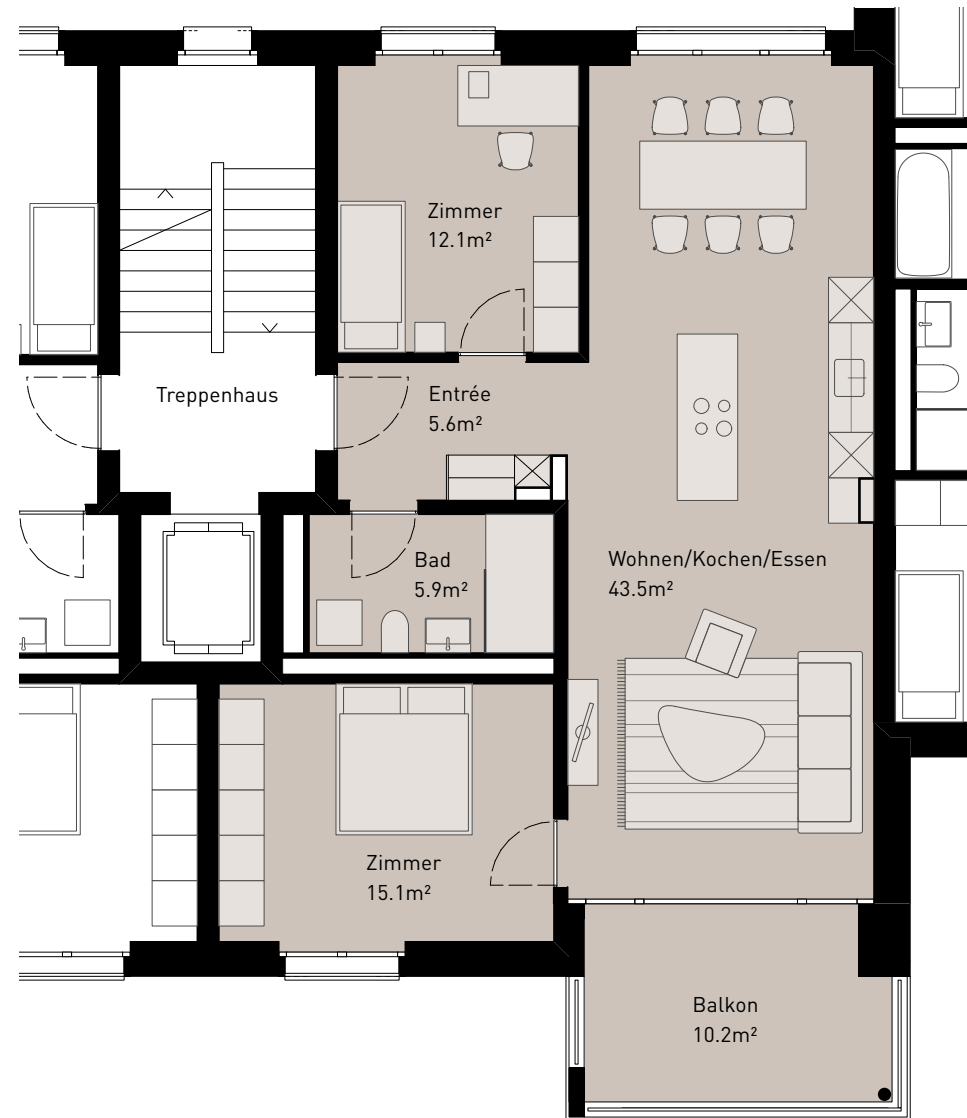
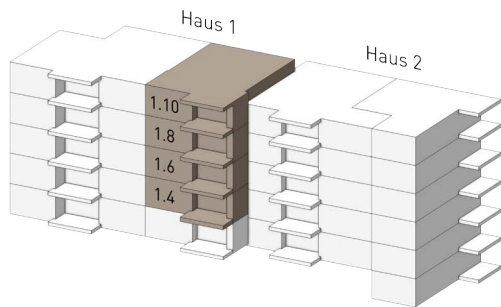
Haus 1 Wohnung 1. - 4. Obergeschoss

Etage	Obergeschoss
Zimmer	5.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 125.4 m ²
Terrasse (gedeckt)	10.7 m ²
Keller	ca. 11.0 m ²



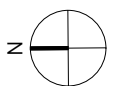
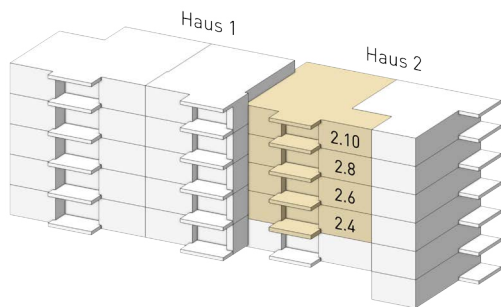
Haus 1 Wohnung 1. - 4. Obergeschoss

Etage	Obergeschoss
Zimmer	3.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 85.8 m ²
Terrasse (gedeckt)	10.2 m ²
Keller	ca. 11.0 m ²



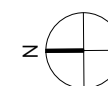
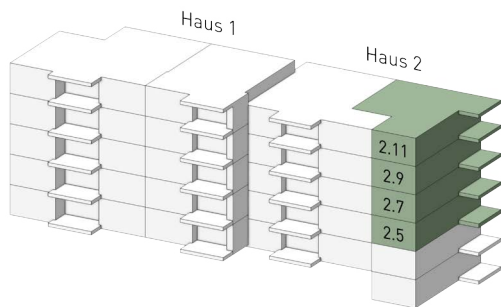
Haus 2 Wohnung 1. - 4. Obergeschoss

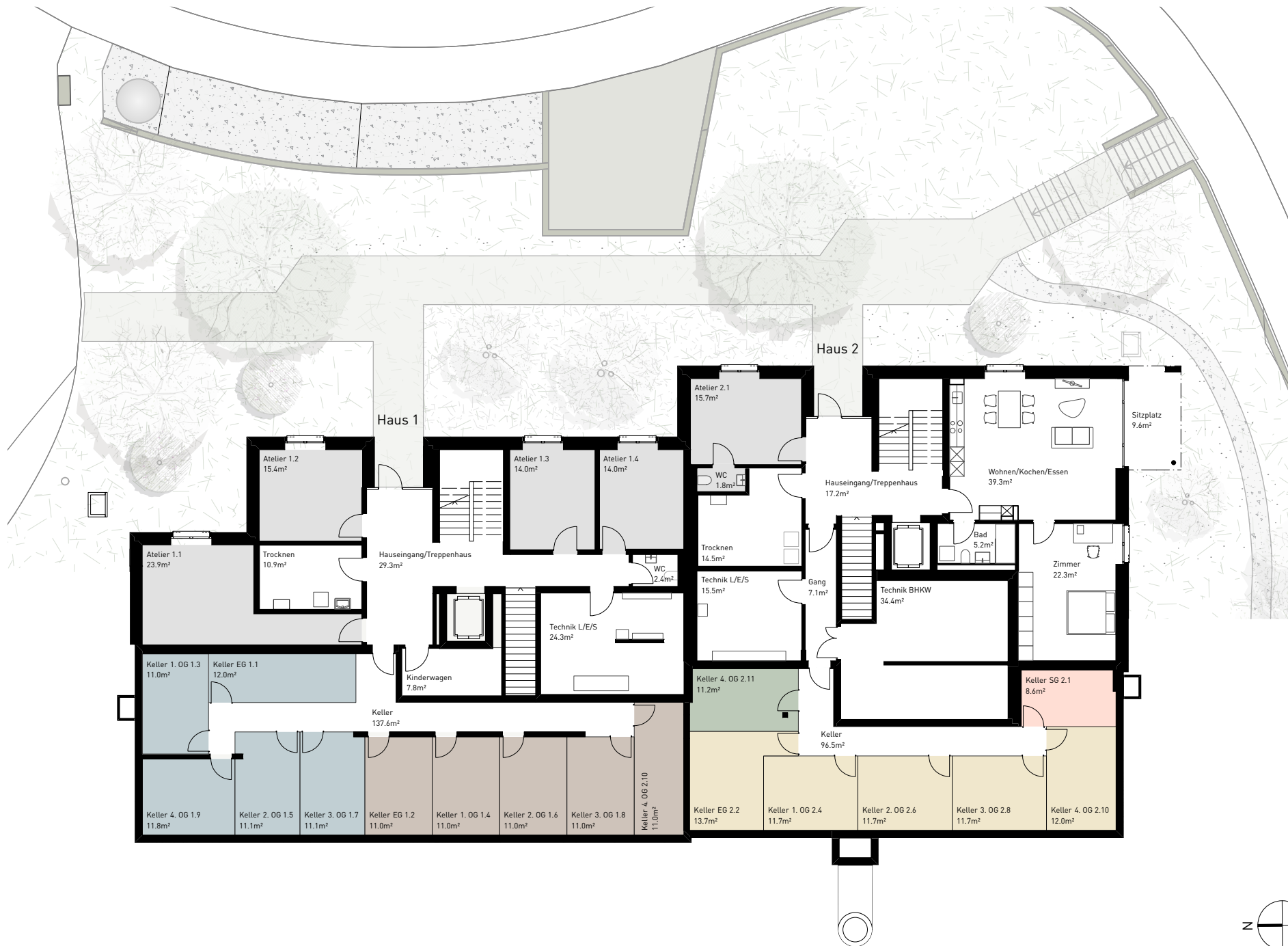
Etage	Obergeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 103 m ²
Terrasse (gedeckt)	10.1 m ²
Keller	ca. 11.7 m ²

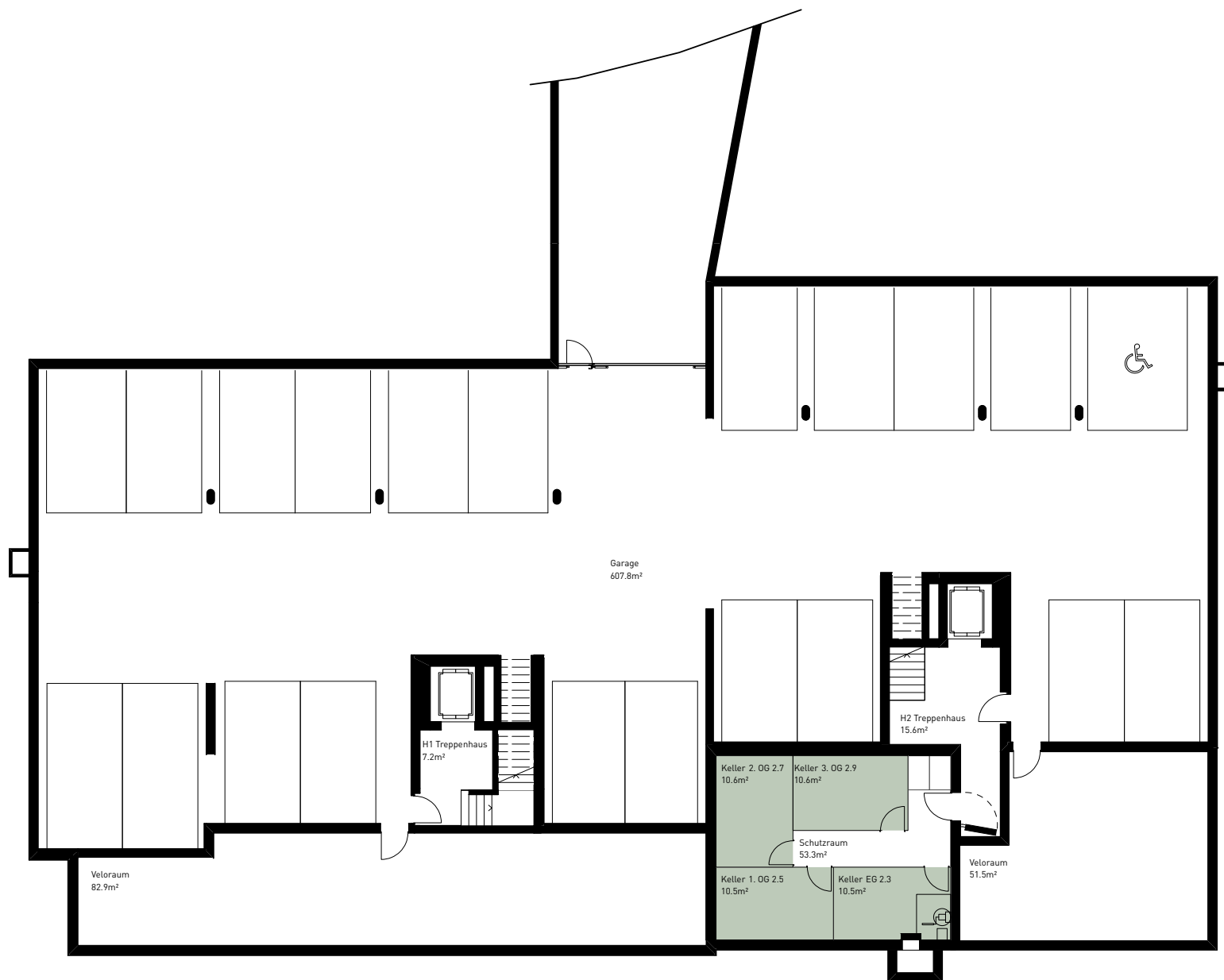


Haus 2 Wohnung 1. - 4. Obergeschoss

Etage	Obergeschoss
Zimmer	3.5
Wohnfläche (inkl. Innenwände)	ca. 70.2 m ²
Terrasse (gedeckt)	8.3 m ²
Keller	ca. 10.5 m ²









Kurzbaubeschrieb

Stand 07.05.2025

ALLGEMEIN

Der Wärmeschutz entspricht der SIA-Norm 380/1 (aktuelle Ausgabe) sowie den aktuell gültigen Wärmedämmvorschriften des Kantons St. Gallen. Bezüglich Schallschutz werden die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm 181 berücksichtigt. Die Gebäudetechnik erfüllt die heutigen Ansprüche an Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit.

BAUKONSTRUKTION

Die Gebäudekonstruktion besteht aus massiven Decken und Wänden (Aussenwände, Treppenhauskerne) aus Beton und Mauerwerk. Die Dimensionierung von Wänden, Decken, Stützen und weiteren Bauteilen erfolgt nach den geltenden SIA-Normen.

FLACHDÄCHER

Ausbildung der Flachdächer gemäss SIA-Norm, nicht begehbar und extensiv begrünt.

FASSADE

Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, mineralischer Fassadenputz, gestrichen.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Die Wände zum Treppenhauskern sowie die Trennwände zwischen den Wohnungen werden in massiver Betonbauweise ausgeführt.

INNENWÄNDE

Raumtrennwände in Backstein, Nasszellen mit Leichtbau-Vorsatzschalen mit einlagiger, feuchtigkeitsresistenter Beplankung.

TERRASSEN / BALKONE

Terrassen und Balkone mit Zementplattenböden und Metallgeländern. Die Ausgänge zu den Aussenbereichen werden mit geringer Schwellenhöhe ausgeführt.

TREPPENHAUS

Bodenbelag mit Platten, Wände und Decken aus Beton, verputzt. Treppenstaketengeländer in Metall, Hauseingangstüre aus Metall.

FENSTER

Grossflächige Fensterflächen in Holz-Metall-Konstruktion, Zugänge zu den Terrassen mittels Balkontüren, 3-fach-Verglasung mit je einer Dreh-Kipp-Öffnung pro Zimmer. Die Fensterverglasung wird gemäss den wärme- und schalltechnischen Vorgaben des Bauphysikers ausgeführt.

SONNENSCHUTZ

Aussenliegende Verbundraffstoren, elektrisch bedient in allen Schlafräumen. Mechanische Markisen auf den Balkonen.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallationen entsprechen einem guten Ausbaustandard. Alle Zimmer sind mit elektrisch bedienbaren Verbundraffstoren ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über eine Sonnerie mit Video- und Gegensprechfunktion.

PHOTOVOLTAIK

Auf dem Dach erstellen und betreiben die St. Galler Stadtwerke eine Photovoltaik-Anlage. Die Wohnungseigentümer profitieren vom vor Ort produzierten Solarstrom zu günstigen Konditionen. Zusammen mit dem Blockheizkraftwerk wird ein substantieller Teil des Strombedarfs ganzjährig vor Ort produziert.

HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSINSTALLATION

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das von den St. Galler Stadtwerken installiert und betrieben wird. Die Anlage erzeugt neben Wärme auch Strom und leistet insbesondere in den Wintermonaten einen Beitrag zur Stabilität des Stromnetzes. Die zukunftsfähige, nachhaltige Anlage entspricht dem Energiekonzept 2050 der Stadt St. Gallen.

Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme in der ganzen Wohnung. Die Temperatur lässt sich in jedem Raum individuell über Raumthermostate regeln.

Die Grundwohnungslüftung erfolgt über ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Abluft in den Nasszellen und einmalige Zuluft je Wohnung bzw. Atelier.

SANITÄRANLAGEN

Grosszügig konzipierte Nasszellen mit Dusche, bei grösseren Wohnungen zweite Nasszelle mit Badewanne, ausgerüstet mit modernen Apparaten.

KÜCHEN

Einbauküchen sind der Wohnungsgrösse angepasst, Fronten aus Kunstharz (Standardfarben Unternehmer), Abdeckungen in Granit Preisgruppe 1 bis 2. Ausstattung gemäss Küchenplänen.

WASCHKÜCHE UND KELLER

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine und Wäschetrockner in einer der Nasszellen. Einen Anschluss für den Secomat ist im gemeinsamen Trocknungsraum vorgesehen. Es wird zusätzlich pro Wohnung ein Keller zur Verfügung gestellt.

SCHREINERARBEITEN

Einbauschränke mit Kunstharzoberfläche, Einteilung und Grösse variiert je nach Wohnungstyp.

TÜREN

Schalldämmende Wohnungseingangstüren auf Stahlzargen mit vierseitig umlaufenden Gummidichtungen, Dreipunktsicherheitsschloss und Türspion. Zimmertüren mit Stahlzargen und dreiseitig umlaufender Gummidichtung. Türblätter sind mit Grundierfolie zum Streichen.

LIFTANLAGE

Rollstuhlgängige Personenaufzugsanlage inkl. Steuerung und Sicherheitsausstattung.

OBERFLÄCHEN

Entrée / Wohnen / Essen / Zimmer:

Boden: Parkett oder Platten mit Sockel

Wand: Abrieb 1.0 mm, gestrichen (Farbton weiss)

Decke: Weissputz, gestrichen (Farbton weiss)

Küche:

Boden: Feinsteinzeugplatten

Decke: Weissputz, gestrichen (Farbton weiss)

Nasszellen:

Boden: Feinsteinzeugplatten mit Sockel

Wand: Steingutplatten

Decke: Weissputz, gestrichen (Farbton weiss)

BUDGETPOSITIONEN

Bodenbeläge (fertig ausgeführt)

Platten: Feinsteinzeug- und Steingutplatten

Parkett: Mehrschichtparkett Eiche Lion

Sanitärapparate gemäss Apparatliste

Kücheneinrichtung (fertig montiert) gemäss separater Zusammenstellung

VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, die sich aus technischen und architektonischen Anforderungen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Qualitative Einbussen am Objekt entstehen dadurch nicht. Geringfügige Raum- und Flächenmassänderungen in der weiteren Projekt- und Ausführungsplanung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

habitare IMMOBILIEN AG

Habitare Immobilien AG

Herisauerstrasse 45 | 9015 St. Gallen

Telefon 071 314 10 40

info@habitare-immobilien.ch

www.habitare-immobilien.ch

Vorbehalt: Alle Informationen in dieser Broschüre basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Allfällige Änderungen bleiben vorbehalten. Die Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Visualisierungen haben nicht verbindlichen, sondern nur richtungsweisenden Charakter.

Haben Sie Fragen?

Gerne sind wir persönlich für Sie da!



Nicole Wüthrich
Sachbearbeiterin
Immobilienbewirtschaftung
EFZ Zeichnerin FR Architektur



Mario Bruderer
Geschäftsführer der
Habitare Immobilien AG
Dipl. Ing. ETH /SIA