

KRONEN AREAL

Hauptstrasse 33
9650 Nesslau



16 familienfreundliche Wohnungen und 1 Gewerberaum im idyllischen Toggenburg

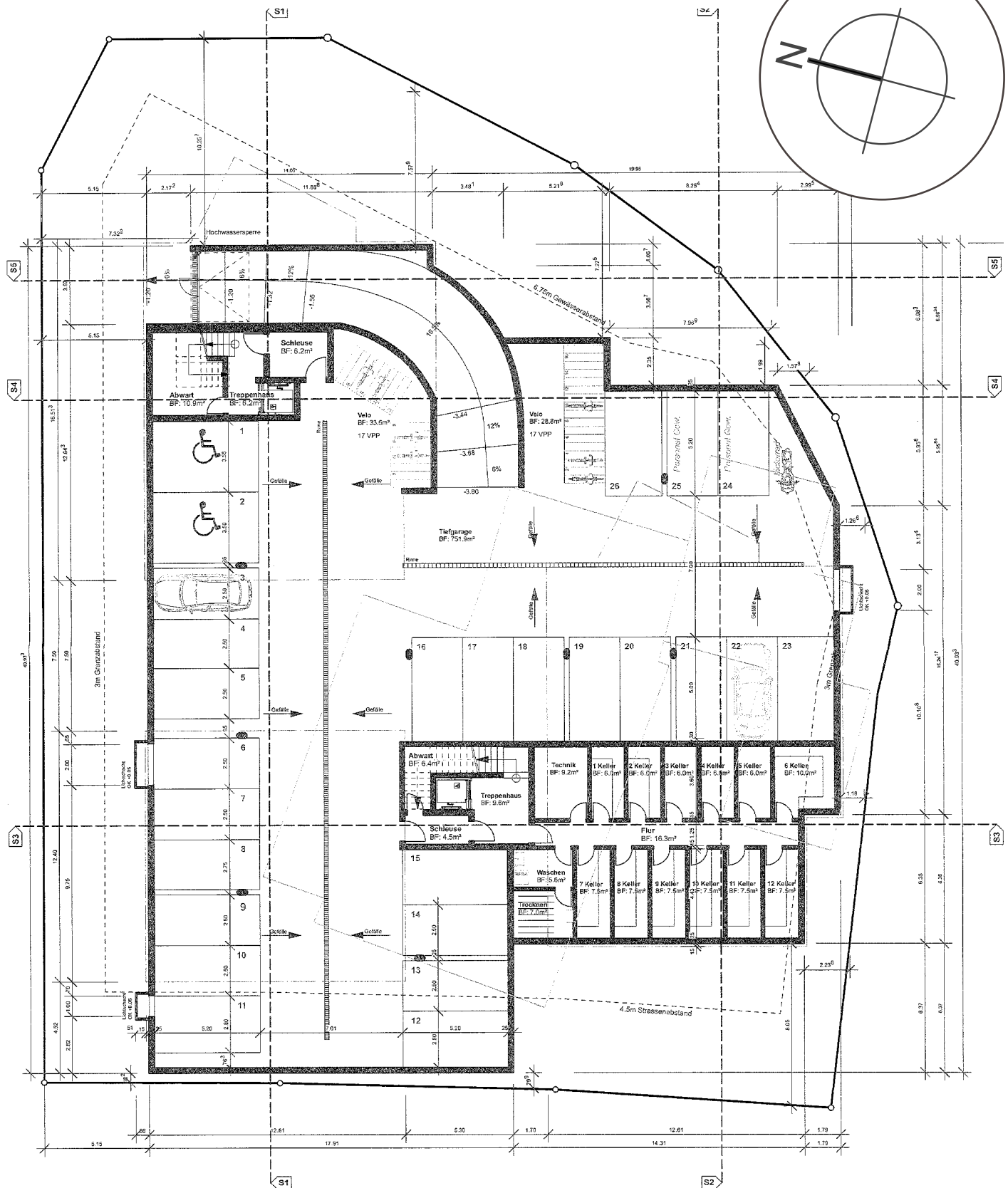
Nach der entgeltigen schliessung des Landgasthof Krone Nesslau wurde die Liegenschaft von der ARS Immobilien AG mit Sitz in Wollerau gekauft.

Die einstige Gaststätte wird somit einer Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern ersetzt. Nach intensiver Planung wird nun im Jahr 2023 die Krone abgerissen und drei Familienhäuser plus ein Gewerberaum werden entstehen.

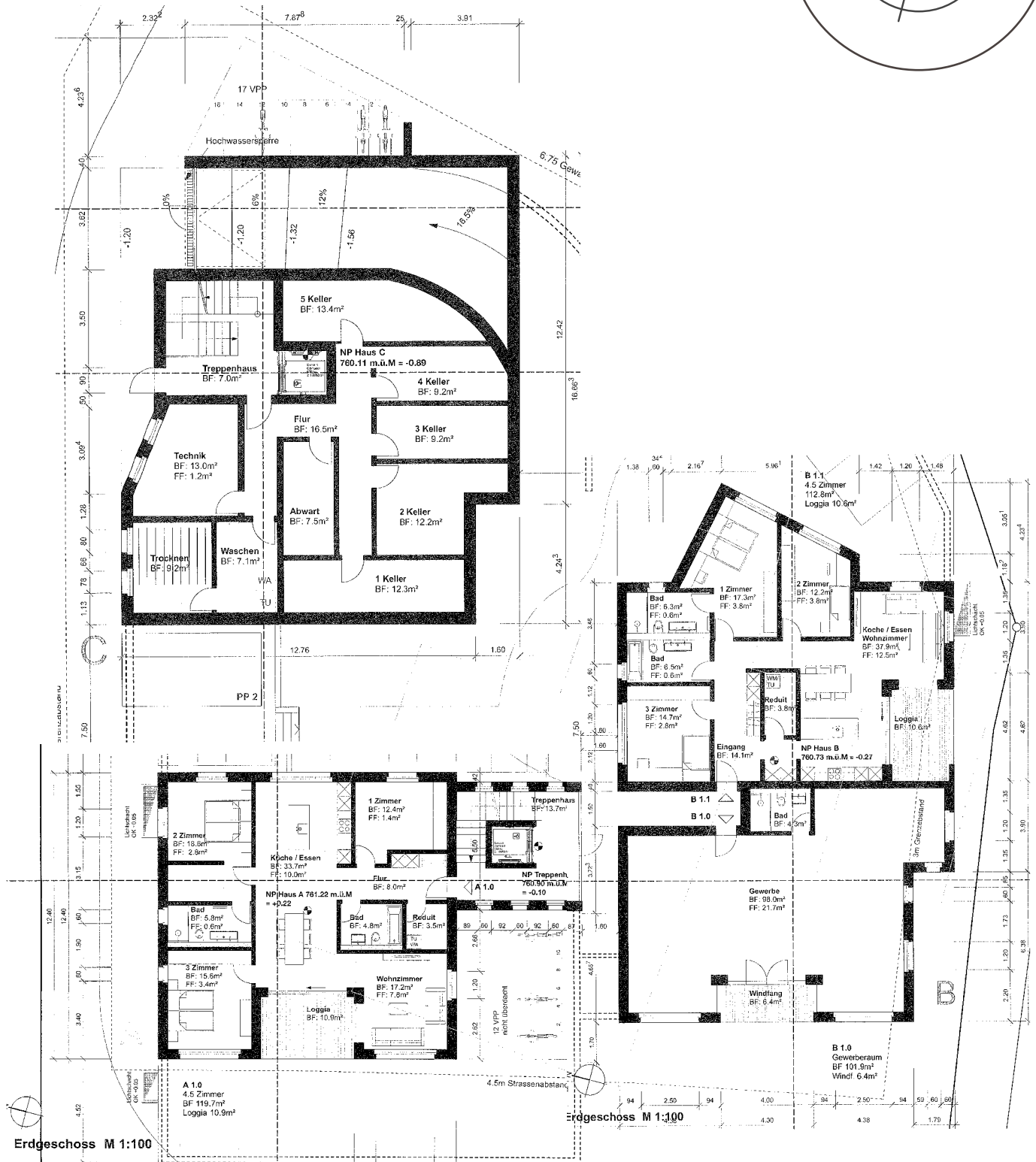
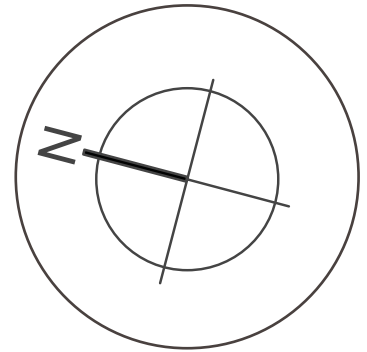
Nesslau ist ein charmantes Dorf auf ca. 760 m-ü.M. im Kanton St. Gallen. Mit seiner idyllischen Lage und gemütlichen Atmosphäre ist es ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Historische Gebäude, traditionelle Geschäfte und einladende Cafés prägen das Dorfbild. Umgeben von grünen Hügeln und Bergen bietet Nesslau eine Vielzahl von Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Skifahren.

Ausstattung

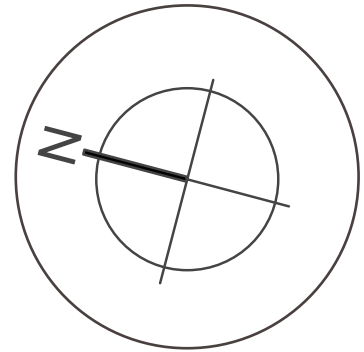
- 16 Wohnungen, 1 Gewerberaum
- Tiefgarage mit 26 Parkplätze
- 4 Besucherplätze
- 42 Fahrradstellplätze
- 17 Kellerabteile
- Fernwärme
- Photovoltaik (Haus A&C: Total 115m²)
- Loggia oder grosse Terrasse
- Spiel und Begegnungszone
- Verputzte Wände | Holzschalung
- Grosse, schalldichte Fenster
- Moderne Einbauküche
- Morgen und Abendsonne
- 2 Lifte
- Rollstuhl freundlich
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten (Coop)
- Bahnhof und ÖV
- Gemeindeverwaltung



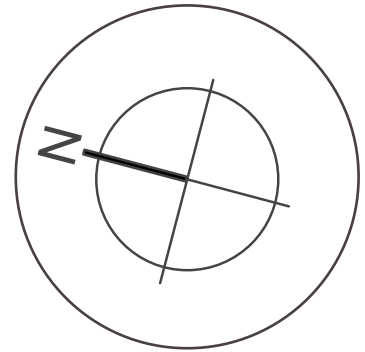
Erdgeschoss M 1:100



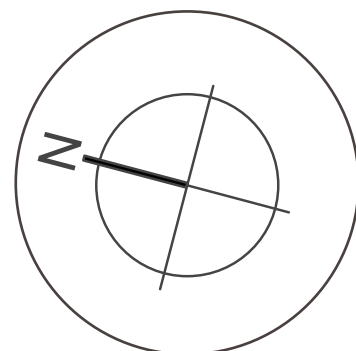
1. Obergeschoss M 1:100



2. Obergeschoss M 1:100



Dachgeschoss M 1:100



Umgebungsplan

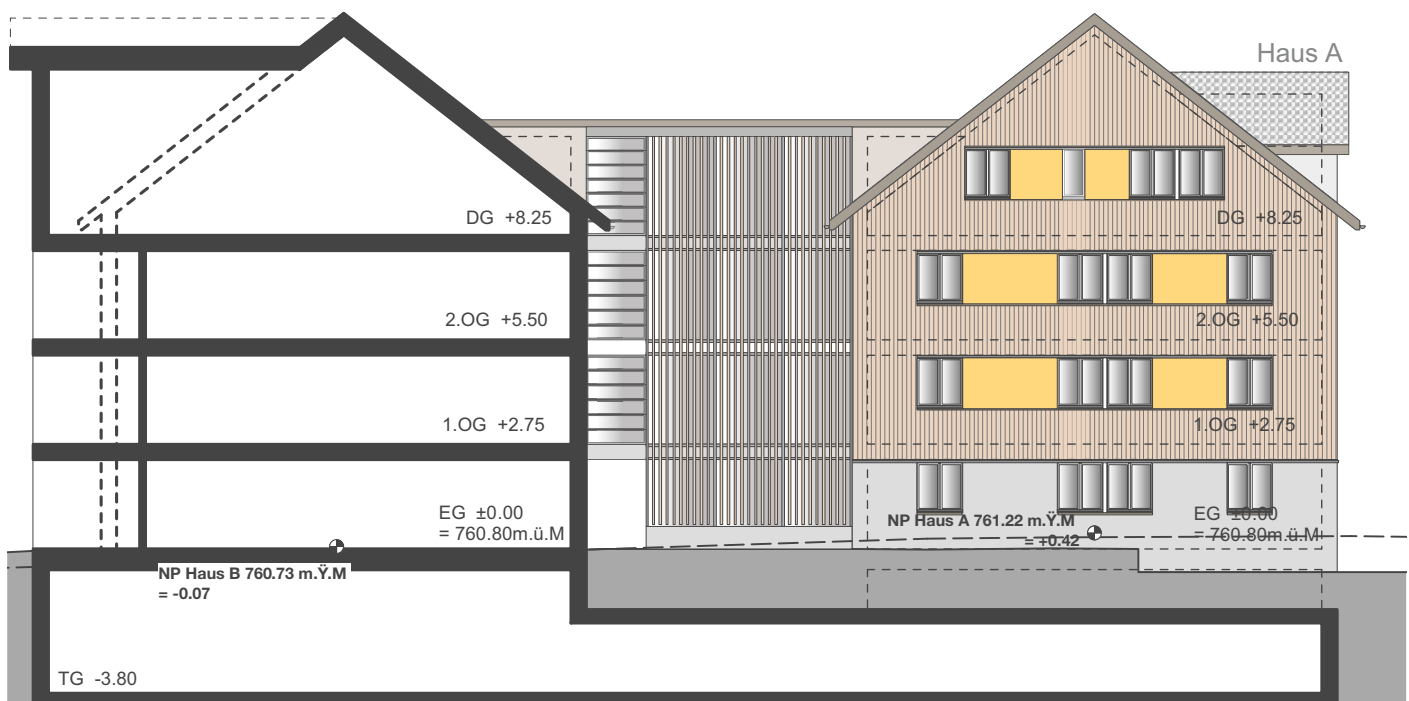




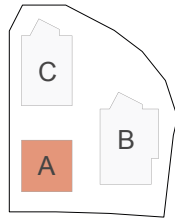
Rollstuhlfreundlich, eine gemeinsame grosse Tiefgarage und 17 Kellerabteile

Um den Platz möglichst optimal auszunutzen, werden im Untergrund der Überbauung insgesamt 26 Parkplätze und 24 Fahrradstellplätze geschaffen. Des Weiteren werden für die 16 Wohnungen Kellerabteile zur Verfügung gestellt. Diese Abteile bieten den Bewohnern zusätzlichen Stauraum.

Um sicherzustellen, dass die gesamte Überbauung rollstuhlfreundlich ist und jeder Bewohner uneingeschränkt Zugang zu allen Bereichen hat, sind alle Wohnungen mit einem Lift erreichbar. Die Umgebung wird mit Pflanzen bestückt und es wird auch ein Sitzplatz auf dem Gelände entstehen.



Haus A



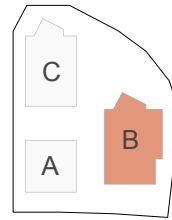
Wohnung Nr.	A 1.0
Etage	Erdgeschoss
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.7 m²
Terrasse/Loggia	10.9 m² Loggia

Wohnung Nr.	A 2.0
Etage	1. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.7 m²
Terrasse/Loggia	10.9 m² Loggia

Wohnung Nr.	A 3.0
Etage	2. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.7 m²
Terrasse/Loggia	10.9 m²

Wohnung Nr.	A 4.0
Etage	Dachgeschoss
Anzahl Zimmer	3.5
Wohnfläche	103.9 m²
Terrasse/Loggia	9.7 m²

Haus B



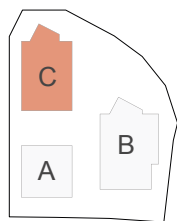
B 1.0	B 1.1
Erdgeschoss	Erdgeschoss
3.5	4.5
93.8 m²	112.8 m²
10.8 m² Loggia	10.6 m² Loggia

B 2.0	B 2.1
1. Obergeschoss	1. Obergeschoss
3.5	4.5
92.5 m²	120 m²
10.9 m² Loggia	10.6 m² Loggia

B 3.0	B 3.1
2. Obergeschoss	2. Obergeschoss
3.5	4.5
92.5 m²	120 m²
10.9 m² Loggia	11 m² Loggia

B 4.0	B 4.1
Dachgeschoss	Dachgeschoss
2.5	3.5
74.4 m²	100.9 m²
9.5 m² Loggia	18.9 m² Terrasse

Haus C



Wohnung Nr.	C 2.0	C 2.1
Etage	1. Obergeschoss	1. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	2.5	3.5
Wohnfläche	78.7 m²	86.2 m²
Terrasse/Loggia	10.9 m² Loggia	10.6 m² Loggia

Wohnung Nr.	C 3.0	C 3.1
Etage	2. Obergeschoss	2. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	2.5	3.5
Wohnfläche	78.7 m²	86.2 m²
Terrasse/Loggia	10.9 m² Loggia	10.6 m² Loggia

Wohnung Nr.	C 4.0
Etage	Dachgeschoss
Anzahl Zimmer	5.5
Wohnfläche	149.7 m²
Terrasse/Loggia	18.9 m² Terrasse

Gebäude	Nr.	Etage	Zimmer	Wohnraum [m²]	Loggia [m²]	Netto / Mo.	NBK / Mo. (Akonto)	Brutto / Mo.
Gebäude A	1.0	EG	4.5	119.7	10.9	2330.45	178.50	2508.95
	2.0	1	4.5	119.7	10.9	2280.85	178.50	2459.35
	3.0	2	4.5	119.7	10.9	2280.85	178.50	2459.35
	4.0	DG	3.5	103.9	9.7	2083.35	150.00	2233.35
Gebäude B	1.1	EG	4.5	112.8	10.6	2165.85	169.50	2335.35
	2.0	1	3.5	92.5	10.9	1763.35	138.00	1901.35
	2.1	1	4.5	120.0	10.6	2165.85	169.50	2335.35
	3.0	2	3.5	92.5	10.9	1763.35	138.00	1901.35
	3.1	2	4.5	120.0	11.0	2165.85	169.50	2335.35
	4.0	DG	2.5	74.4	9.5	1541.70	111.00	1652.70
	4.1	DG	3.5	100.9	18.9	2104.20	151.50	2255.70
Gebäude C	2.0	1	2.5	78.7	10.9	1540.00	115.50	1655.50
	2.1	1	3.5	86.2	10.6	1645.00	126.00	1771.00
	3.0	2	2.5	78.7	10.9	1507.95	115.50	1623.45
	3.1	2	3.5	86.2	10.6	1610.00	126.00	1736.00
	4.0	DG	5.5	149.7	18.9	3104.20	223.50	3327.70
Tiefgarage	01	TG		je				135.00