

rhystäffeli



rheinnah ■ zentrumsnah ■ verkehrsnah



rhystaeffeli.ch



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde	4-5
Lage	6-7
Projekt.....	8-9
Situation	10-11
Grundrisse Untergeschoss.....	12-14
Grundrisse Wohnungen.....	16-36
Raumbuch.....	38-41
Notizen.....	42-43

Die Gemeinde

Diepoldsau – das Dorf im Rhein

Diepoldsau, das Dorf «im Rhein», ist eine selbstbewusste, aufstrebende Gemeinde im Mittelrheintal mit rund 6'850 Einwohnern. Moderne Schul- und Verwaltungsbauten, Infrastrukturen, Sportanlagen sowie die unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten am Alten Rhein machen Diepoldsau für Jung und Alt wohn- und lebenswert.

Ein sehr aktives Vereinsleben in den Bereichen Sport, Kultur, Musik, Gesang, Theater etc., lässt auch Neuzuzüger sehr schnell Kontakte knüpfen und sich in der Dorfgemeinschaft wohlfühlen. Das Bildungsangebot ist auf allen Stufen umfassend. Kindergarten, Primarschule und Oberstufe werden im Dorf angeboten. Die Mittelschulen in Heerbrugg oder St. Gallen sind einfach zu erreichen. Berufsschulen, Fachhochschulen und Hochschulen haben ihren Sitz in St. Gallen, Altstätten, Buchs und Rorschach.

Das einzigartige Naherholungsgebiet entlang des Alten Rheins, die unzähligen Freizeit- und Sportmöglichkeiten in den modernen und stets gut genutzten Infrastrukturen wie dem Naturstrandbad, der Sportanlage Rheinauen, den Vitaparcours, dem dichten Radwegnetz, den Tennisplätzen und der Tennishalle, der Radlerhalle und vielen weiteren Einrichtungen unmittelbar vor der Haustüre, werden von Jung und Alt geschätzt.

Ein dichtes Busverbindungsnetz stellt den grenzüberschreitenden öffentlichen Verkehr sicher. Die Rheintal Bus AG (RTB) bedient Diepoldsau täglich mit über 120 Verbindungen. Ab Heerbrugg (Schnellzugstation) stellen die SBB die Bahnverbindungen sicher. Die nächste Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre.



Kennzahlen

Einwohner	6'846
	(Stand 31.12.2023)
Fläche	1'123 ha
Steuerfuss Gemeinde.....	81 %





Die Lage

rheinnah – zentrumsnah – verkehrsnah

Die Wohnüberbauung «rhystäffeli» besticht durch ihre zentrale Lage und kurze Distanzen. Die Nähe zu den idyllischen Naherholungsgebieten am Alten Rhein machen die Wohnüberbauung «rhystäffeli» zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.



rheinnah

Die unmittelbare Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet am Alten Rhein sowie zur angrenzenden Landwirtschaftszone öffnet Türen zu einem verzauberten Rückzugsort, wo Sie die Schönheit der Natur in ihrer ganzen Pracht erleben können. Hier laden idyllische Uferwege zu gemütlichen Spaziergängen ein, während die weitläufigen Felder und Wiesen eine ruhige, naturnahe Atmosphäre schaffen. Dieser einzigartige Mix bietet Raum, um Energie zu tanken und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, um Körper und Geist in harmonischer Balance zu halten.



zentrumsnah

Das neu gestaltete Dorfzentrum von Diepoldsau entwickelt sich zu einem lebendigen Ort der Begegnung. Die nahe gelegenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafes bieten ein vielfältiges und einladendes Angebot. Nebst den vielen Annehmlichkeiten sind auch Kinderbetreuung, Schulen, Behörden oder Ärzte nur einen kurzen Spaziergang entfernt.



verkehrsnah

Die verkehrsgünstige Lage von Diepoldsau, umgeben von einem dichten Netz an Busverbindungen, gewährleistet einen reibungslosen, grenzüberschreitenden öffentlichen Verkehr. Die Gemeinde plant, die Anbindung an das Netz durch eine neue Haltestelle vor dem Haus Nr. 8 weiter zu verbessern. Diese wird den Alltag der Bewohner noch angenehmer gestalten. Ab Heerbrugg sorgt die SBB für eine zuverlässige Anbindung im Bahnverkehr. Ebenso ideal sind die Verbindungen zu den Autobahnen in Diepoldsau und Hohenems (AT). Tolle Fahrradwege laden zu unbeschwerten Ausflügen ein. Ein rundum reizvoller Wohnort, der alles vereint.

Das Projekt

Willkommen im rhystäffeli – Ihrem neuen Zuhause in Diepoldsau

Im steuergünstigen Diepoldsau erwacht an privilegierter Lage ein ehemaliges Industrieareal zu neuem Leben. Hier, wo einst Dosen produziert wurden, entsteht ab Sommer 2024 ein lebendiges Wohnquartier – das rhystäffeli. Dieses einzigartige Projekt umfasst 21 exklusive Eigentumswohnungen, 56 stilvolle Mietwohnungen und fünf flexible Gewerbeeinheiten.

Eigentum – Ihr Refugium

Die drei Mehrfamilienhäuser 6b, 6c und 8c verfügen über 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmer Eigentumswohnungen und begeistern durch ihre ruhige Lage angrenzend an die Landwirtschaftszone. Die grosszügigen, durchdachten Grundrisse, zeichnen sich durch einen optimalen Raumfluss aus und bieten Freiraum für eine individuelle Gestaltung. Hochwertige Materialien, grosse Balkone und eigene Gartenflächen in den Erdgeschosswohnungen runden das einzigartige Angebot ab.

Der Bezug der Eigentumswohnungen erfolgt ab Sommer 2027.

Miete – Ihr flexibles Zuhause

Drei weitere Neubauten mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmer Mietwohnungen sprechen Singles, Paare und Familien an, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und Wohnlage legen.

Ein besonderes Wohnangebot entsteht im bestehenden Industriegebäude «Bau64», welches der Überbauung als Zeitzeuge erhalten bleibt. Die Mietwohnungen im Loftstil überzeugen durch eine grosszügige, offene Raumgestaltung und einen Ausbau, der urbanes Flair vermittelt. Sechs zweigeschossige Attikawohnungen bieten zudem einen einmaligen Panoramablick über das Rheintal und die umliegende Bergwelt.

Unterlagen für die Vermietung werden im Frühling 2026 veröffentlicht. Mietinteressenten nehmen wir gerne auf unserer Interessentenliste auf.

Nachhaltig in jedem Detail

Die gesamte Wohnanlage, bestehend aus sechs Neubauten und dem historischen «Bau64», wird von einer aufwändigen Umgebungsgestaltung umrahmt. Es entsteht eine vielfältige Umgebung mit Biodiversitätszone, Blumenwiese sowie einer Bepflanzung mit Stauden, Büschen und Bäumen, die das generelle Wohlbefinden fördert. Die einladenden Begegnungszonen werden mit Spielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten ausgestattet.

Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in den Photovoltaikanlagen, der Anbindung an das Fernwärmenetz und einer für E-Ladestationen vorbereiteten Tiefgarage mit insgesamt 139 Einstellplätzen wieder. Für jede Eigentumswohnung sind zwei Einstellplätze vorgesehen. Im Untergeschoss befinden sich zudem die Kellerräume sowie die den Wohnungen fest zugeteilten Veloabstellplätze. Diese verfügen über einen eigenen Elektroanschluss für E-Bikes.

Ebenso wird auf eine alters- und behindertengerechte Gestaltung geachtet – so wird zukunftsgerichtetes Wohnen im rhystäffeli erlebbar.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im rhystäffeli – wo Geschichte auf Moderne trifft und Lebensqualität im Einklang mit der Natur entsteht. rhystäffeli – hier will ich leben!





Situation

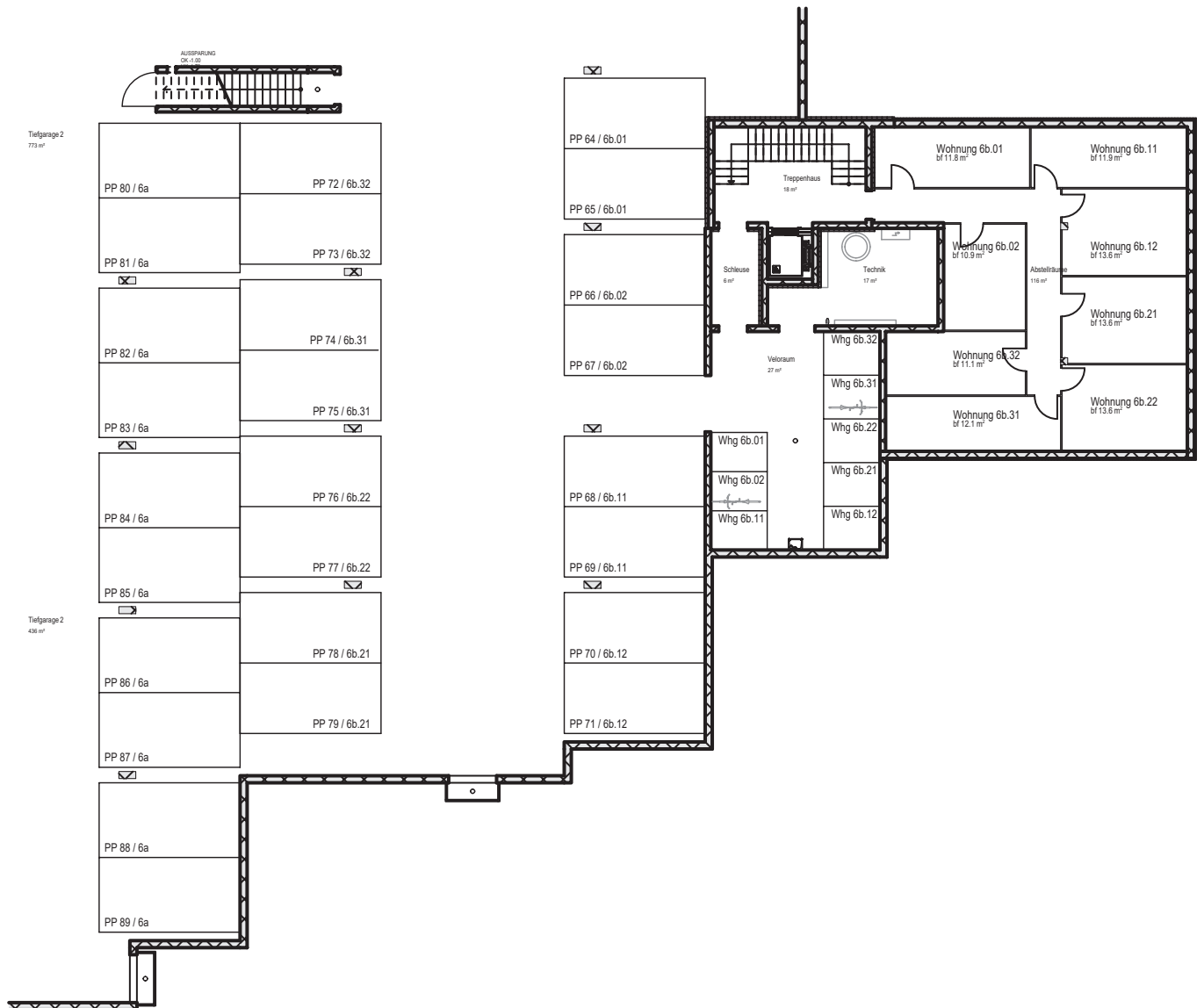




Eigentum (6b, 6c und 8c)

Miete (6, 6a, 8, 8a und 8b)
(Start Vermietung im Frühling 2026)

Untergeschoss 6b



Untergeschoss 6c

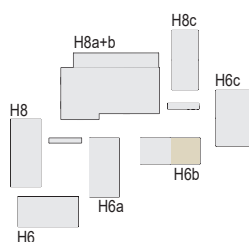


Untergeschoss 8c

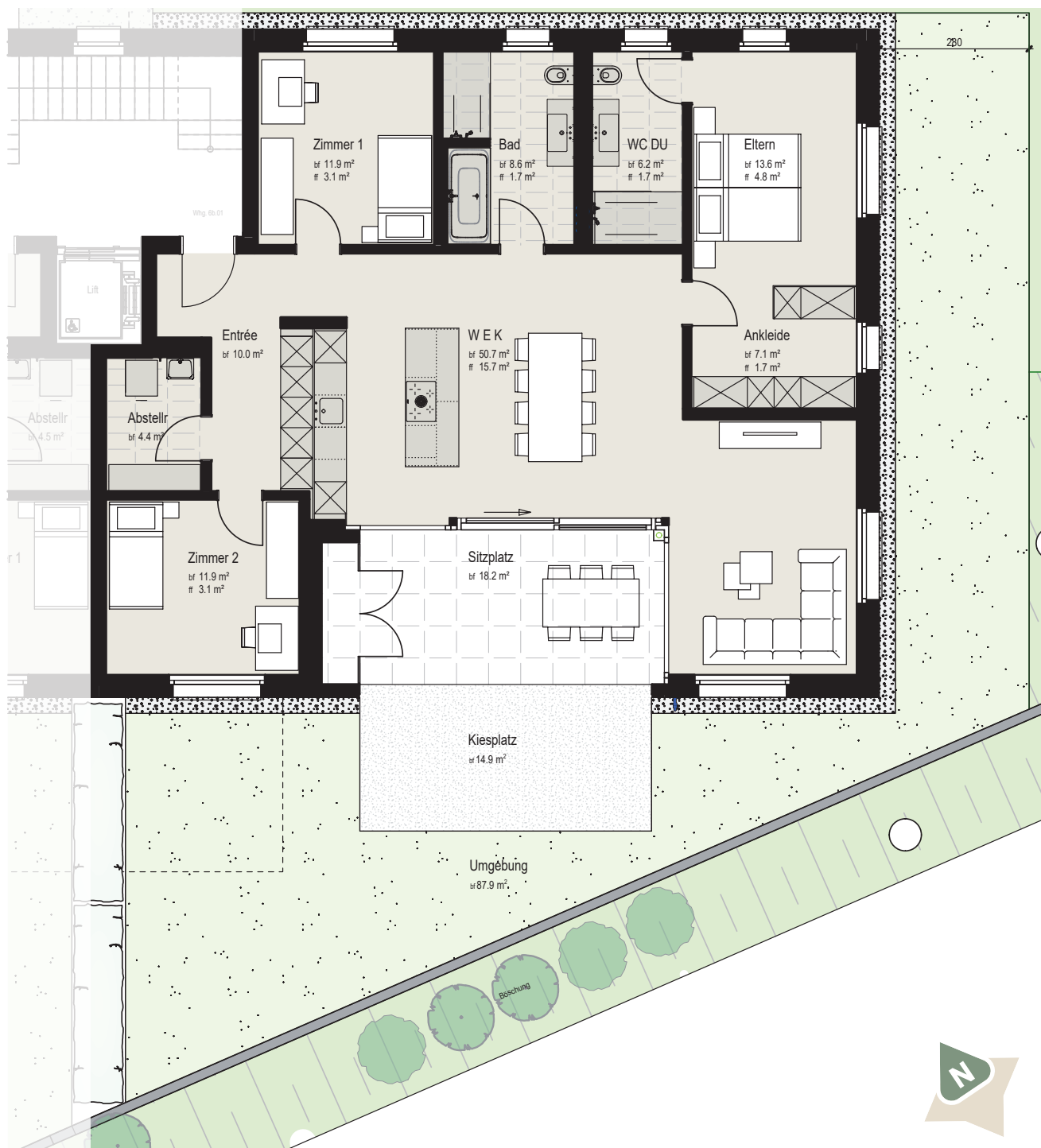




6b.01

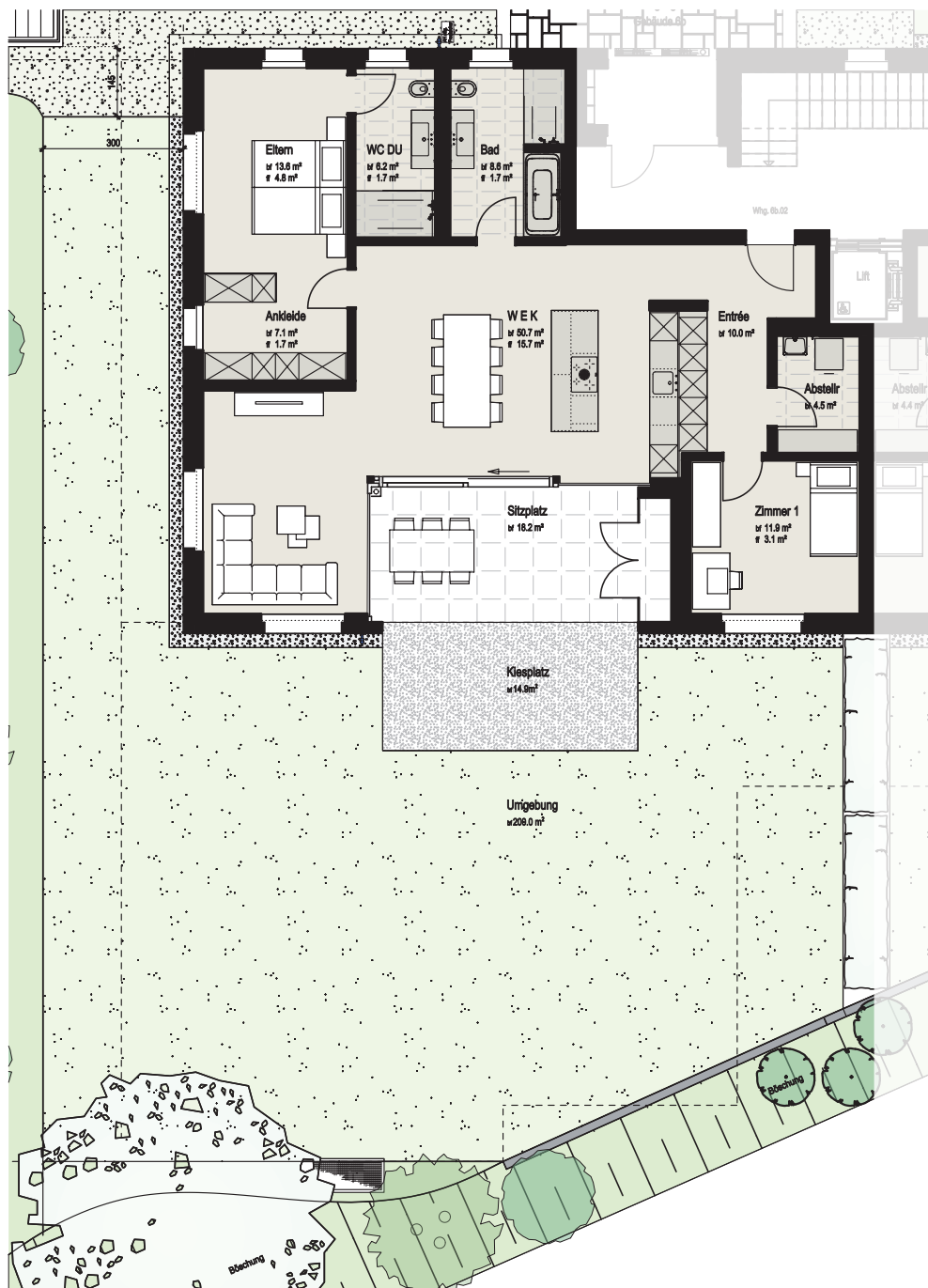
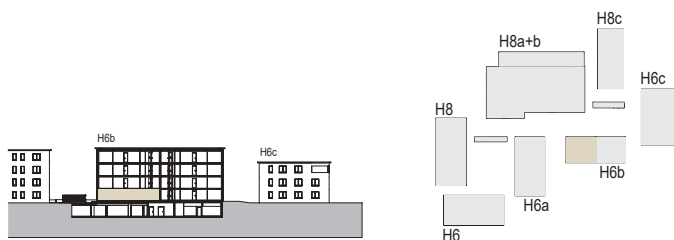


Geschoss:	Erdgeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6b.01
Nettowohnfläche:	124.4m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²
Gartenfläche:	102.8m ²

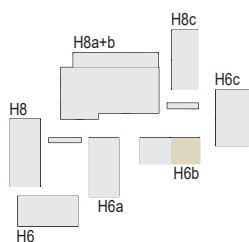


6b.02

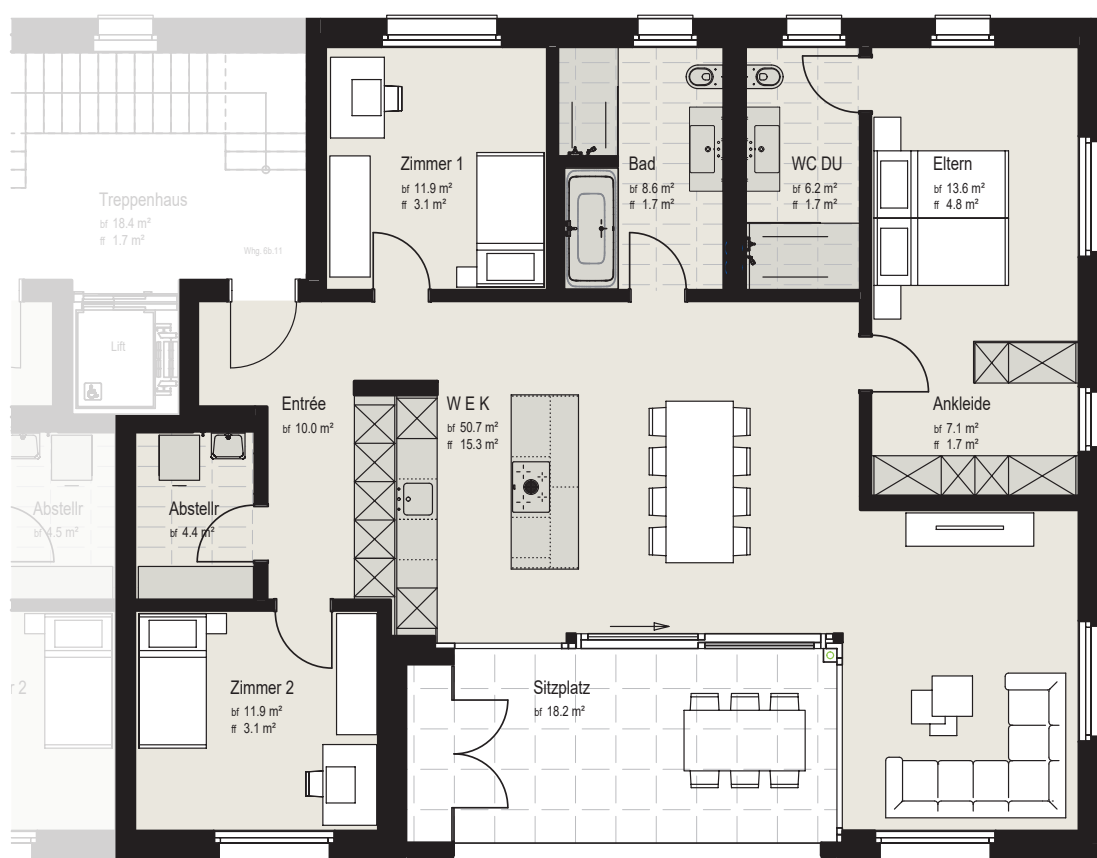
Geschoss:	Erdgeschoss
Grösse:	3.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6b.02
Nettowohnfläche:	112.6m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²
Gartenfläche:	214.9m ²



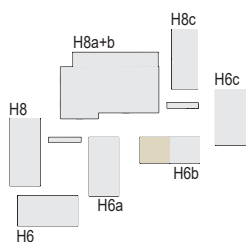
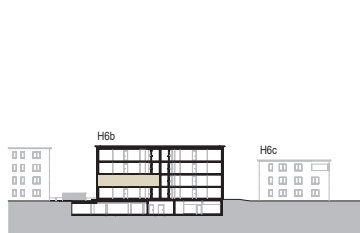
6b.11



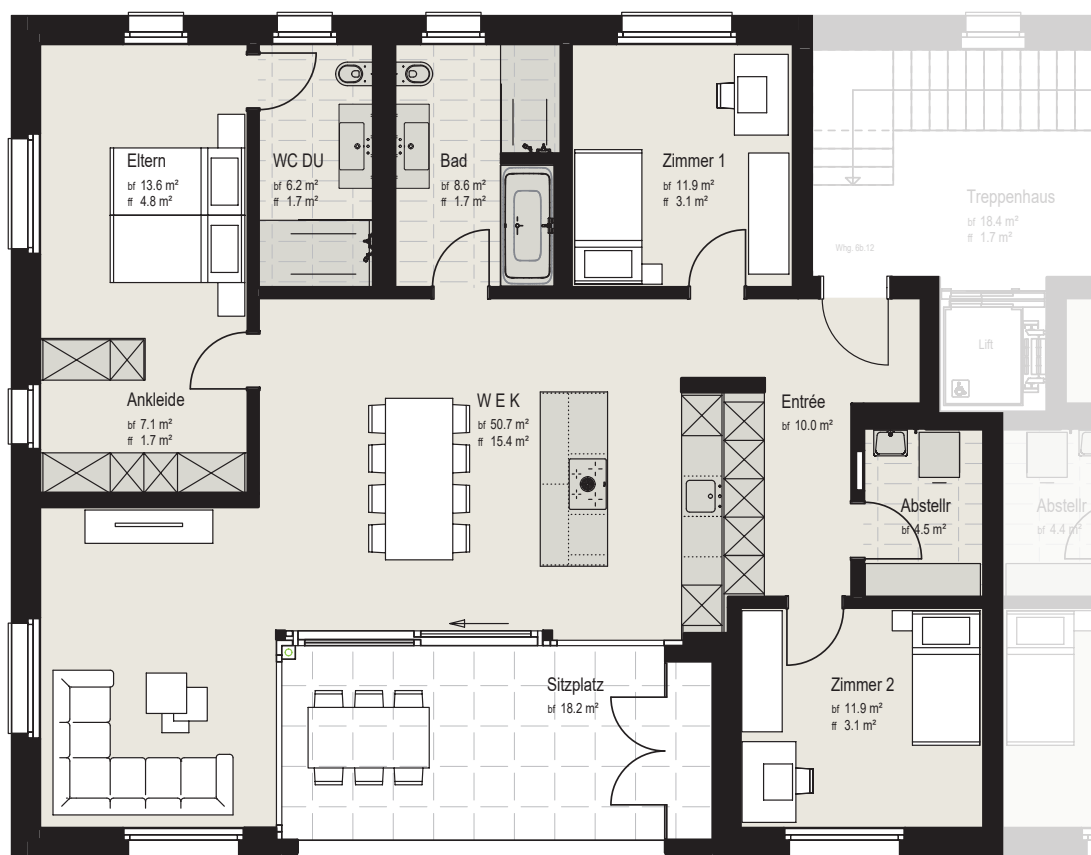
Geschoss:	1. Obergeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6b.11
Nettowohnfläche:	124.4m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²



6b.12

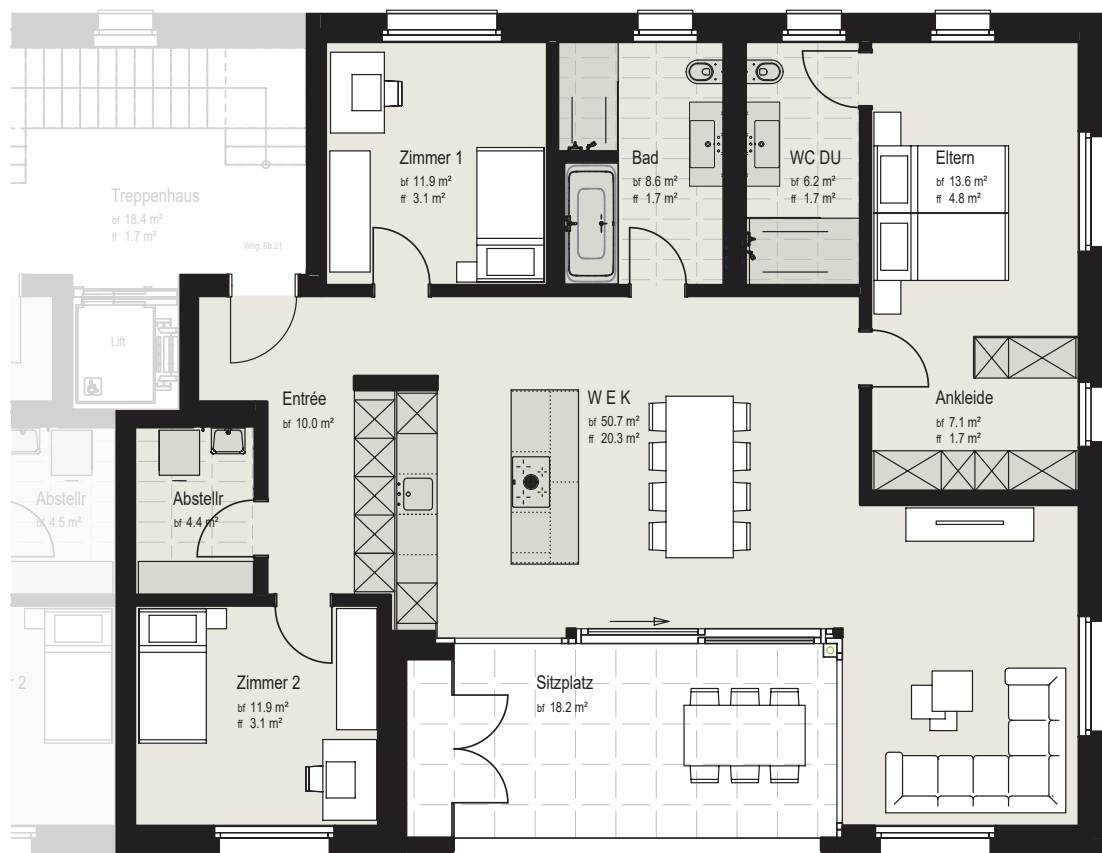
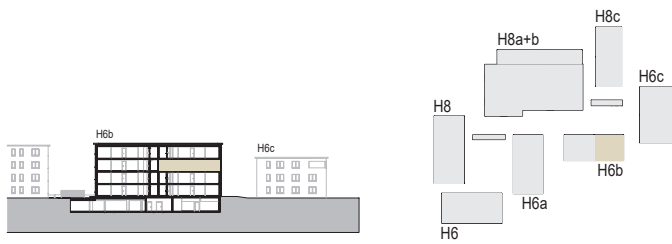


Geschoss:	1. Obergeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6b.12
Nettowohnfläche:	124.5m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²

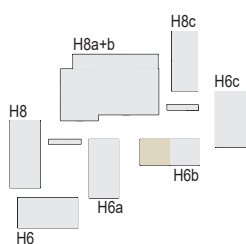


6b.21

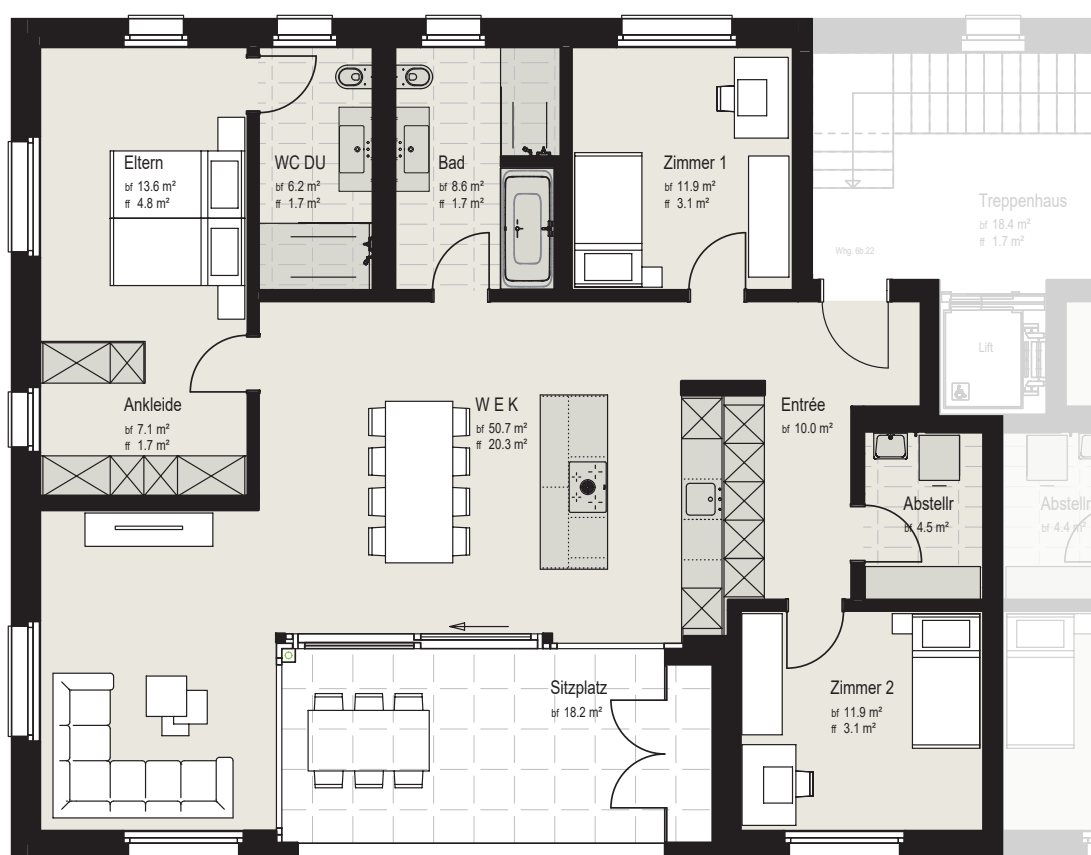
Geschoss: 2. Obergeschoss
Grösse: 4.5 Zimmer
Wohnung Nr.: 6b.21
Nettowohnfläche: 124.4m²
Sitzplatzfläche: 18.2m²



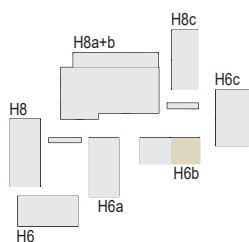
6b.22



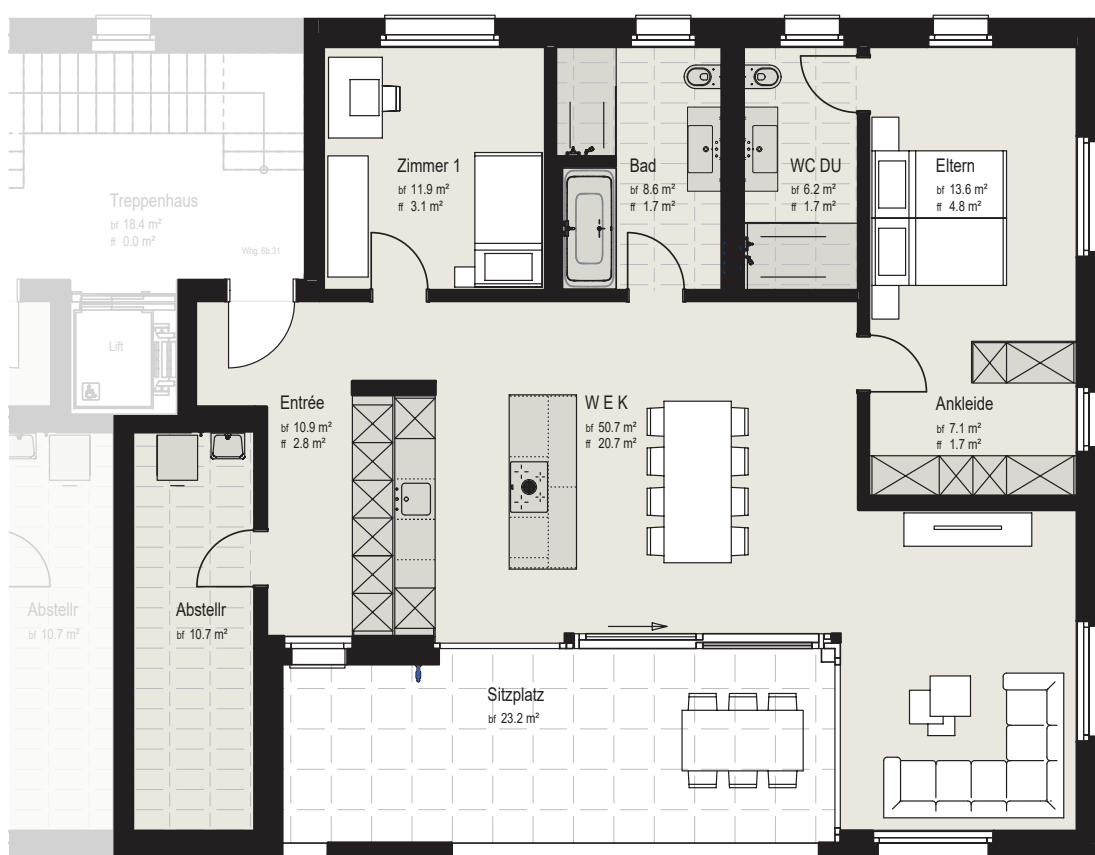
Geschoss:	2. Obergeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6b.22
Nettowohnfläche:	124.5m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²



6b.31

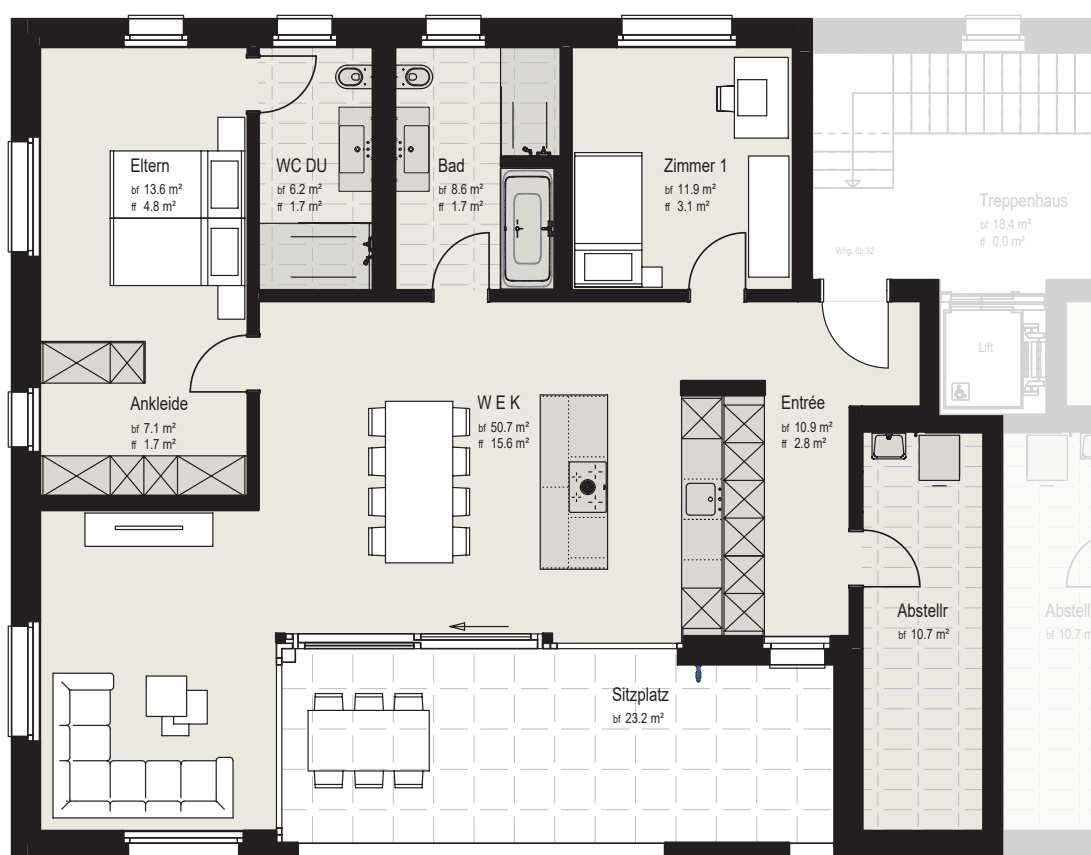
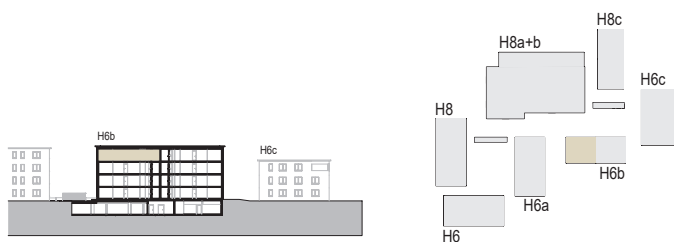


Geschoss:	Dachgeschoss
Grösse:	3.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6b.31
Nettowohnfläche:	119.7m ²
Sitzplatzfläche:	23.2m ²



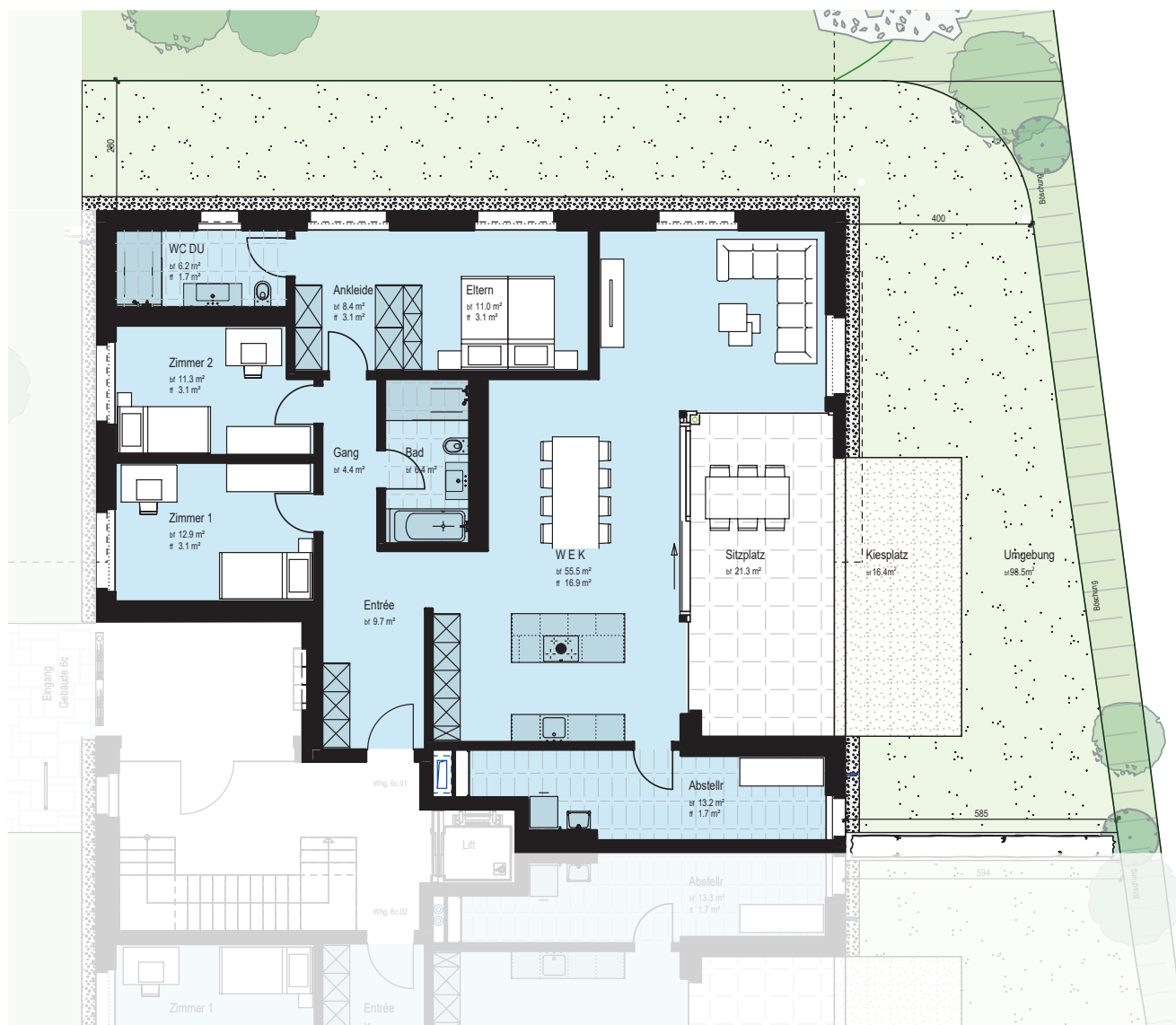
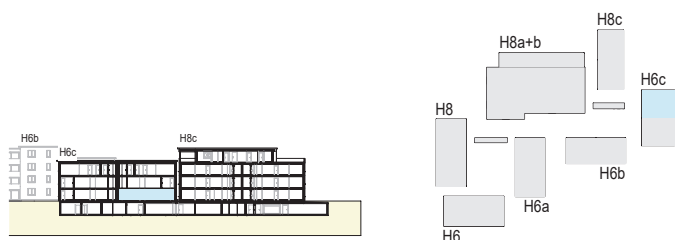
6b.32

Geschoss: Dachgeschoss
Grösse: 3.5 Zimmer
Wohnung Nr.: 6b.32
Nettowohnfläche: 119.7m²
Sitzplatzfläche: 23.2m²

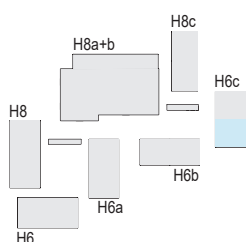


6c.01

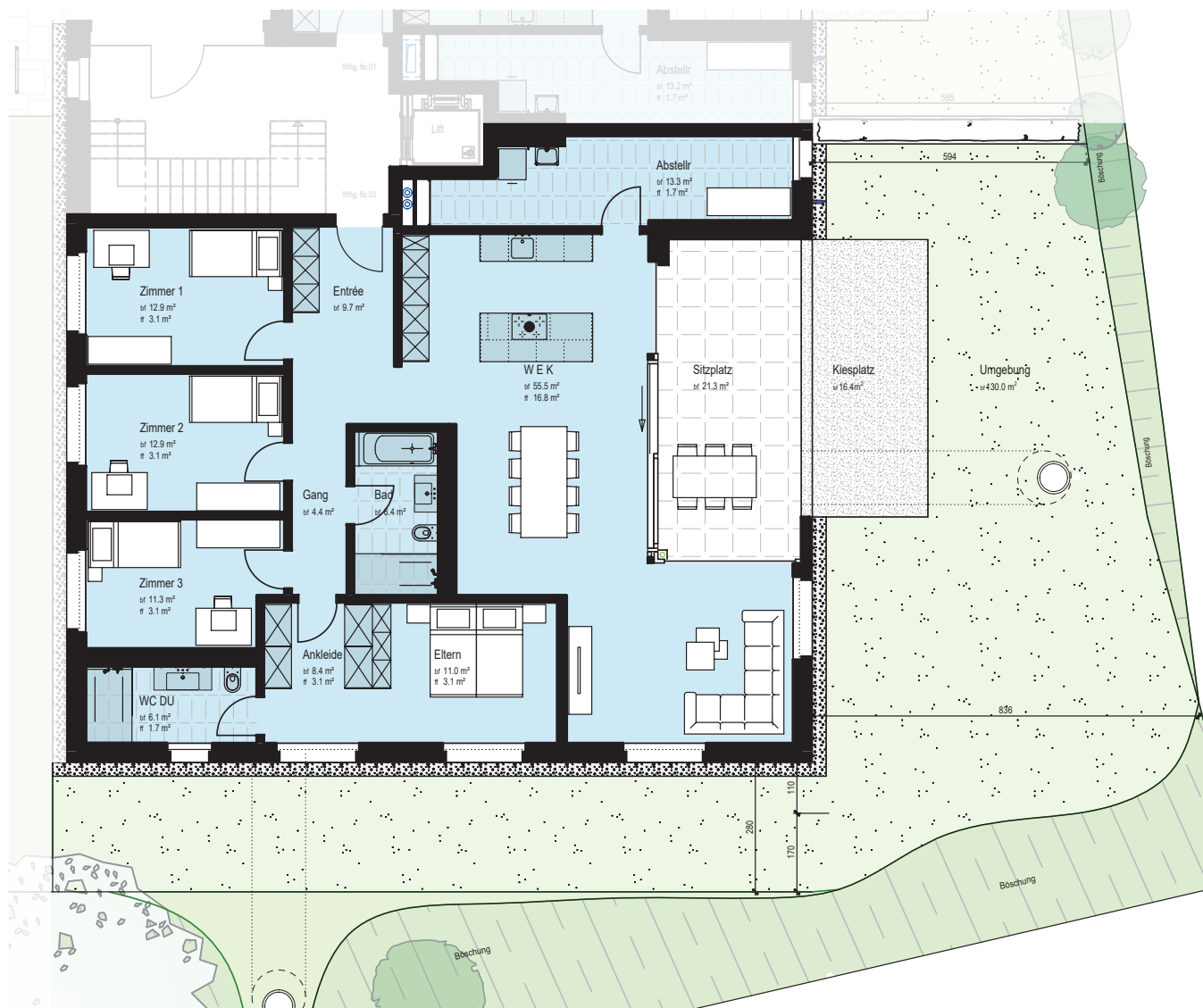
Geschoss:	Erdgeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6c.01
Nettowohnfläche:	139.0m ²
Sitzplatzfläche:	21.3m ²
Gartenfläche:	114.9m ²



6c.02

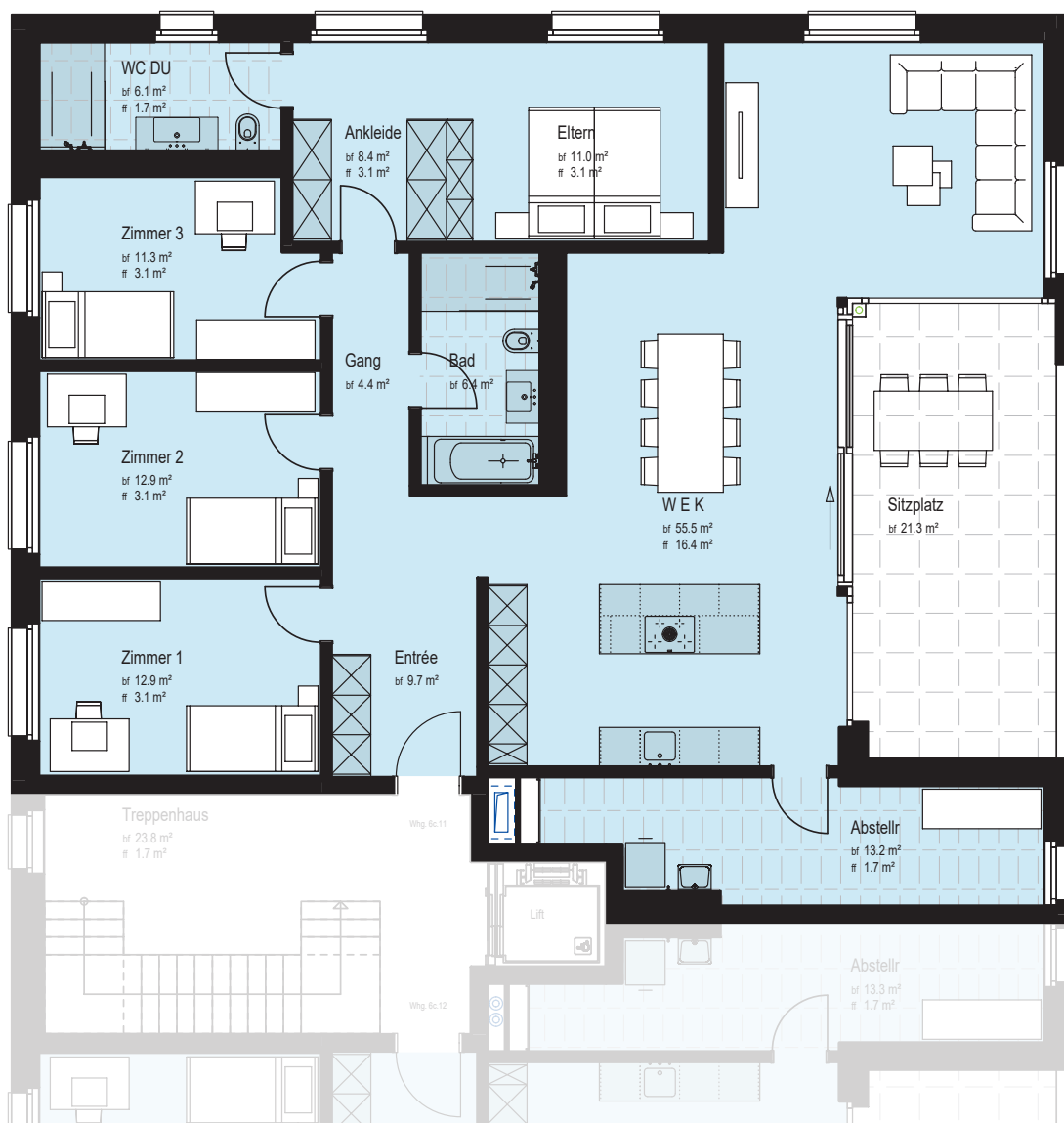
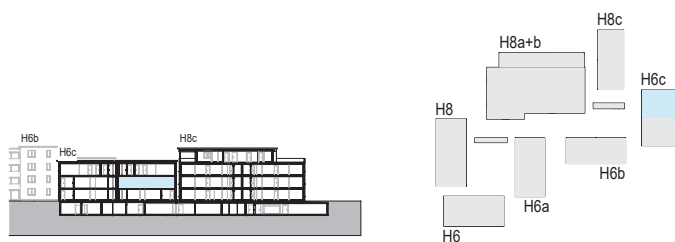


Geschoss:	Erdgeschoss
Grösse:	5.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6c.02
Nettowohnfläche:	151.9m ²
Sitzplatzfläche:	21.3m ²
Gartenfläche:	146.4m ²

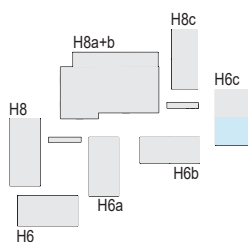
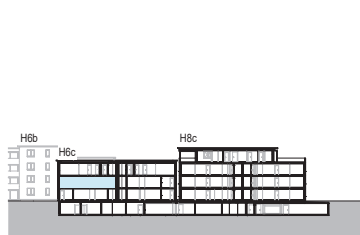


6c.11

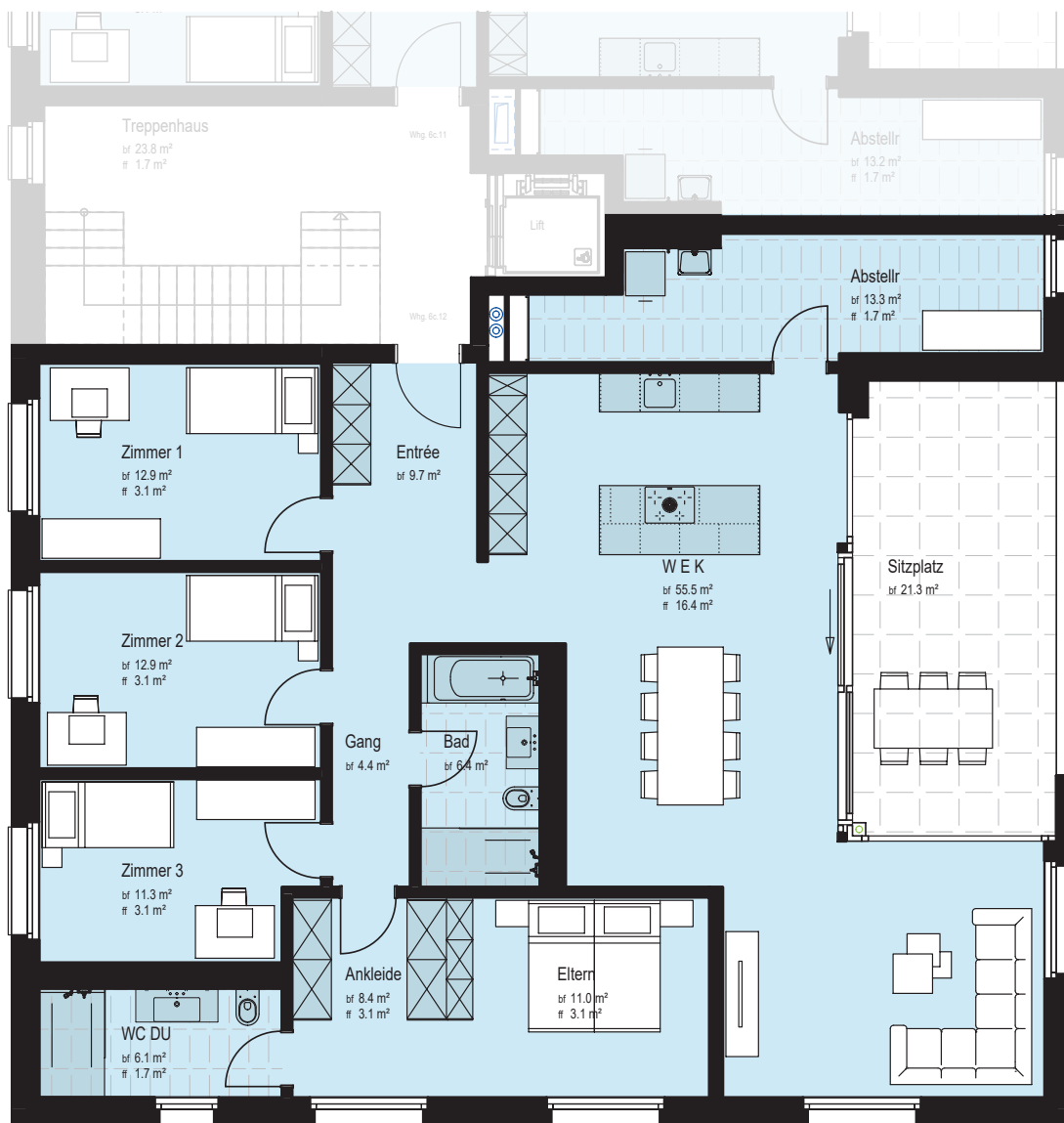
Geschoss:	1. Obergeschoss
Grösse:	5.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6c.11
Nettowohnfläche:	151.8m ²
Sitzplatzfläche:	21.3m ²



6c.12

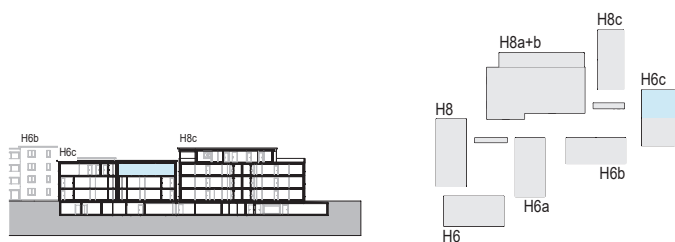


Geschoss:	1. Obergeschoss
Grösse:	5.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	6c.12
Nettowohnfläche:	151.9m ²
Sitzplatzfläche:	21.3m ²



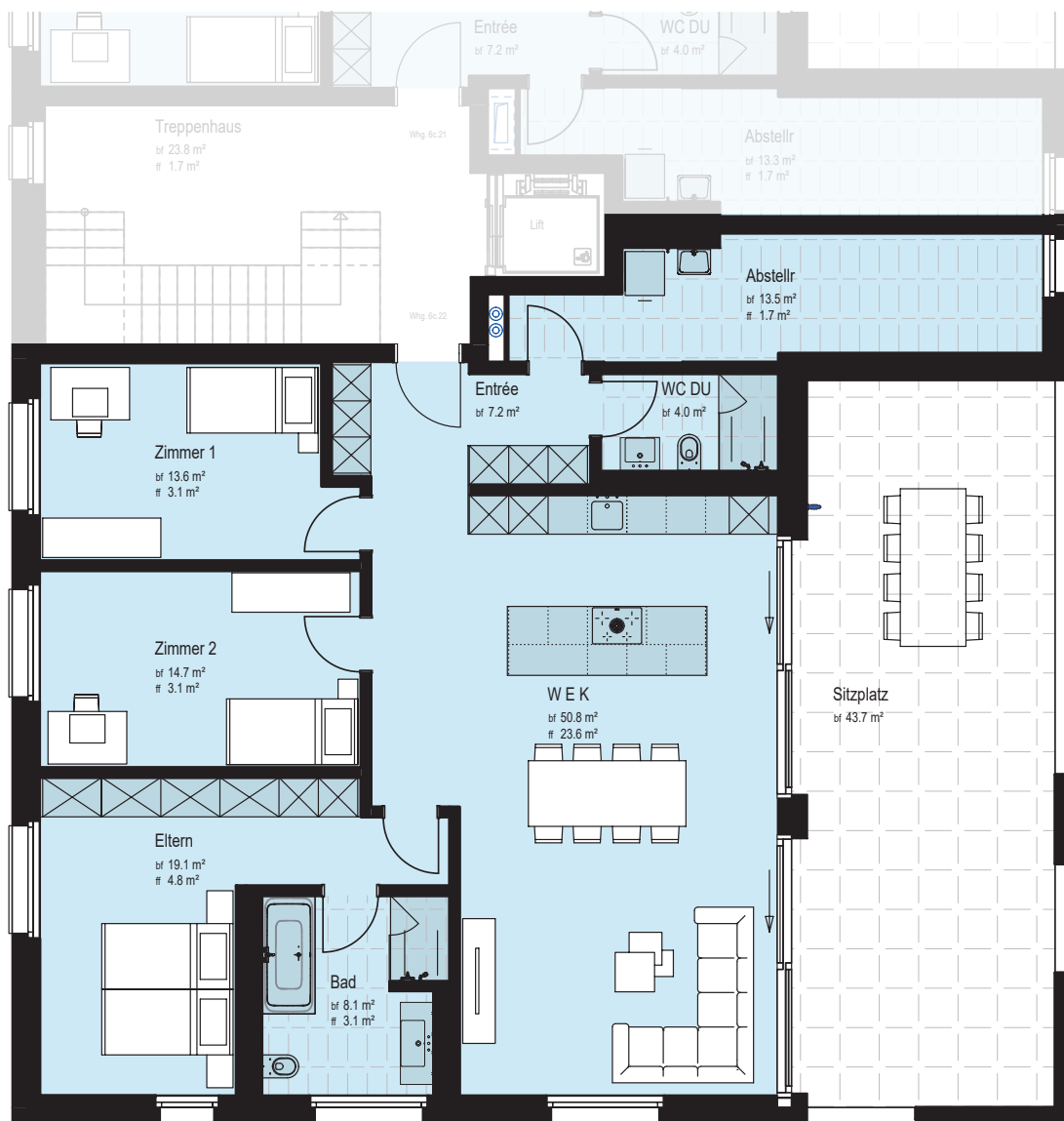
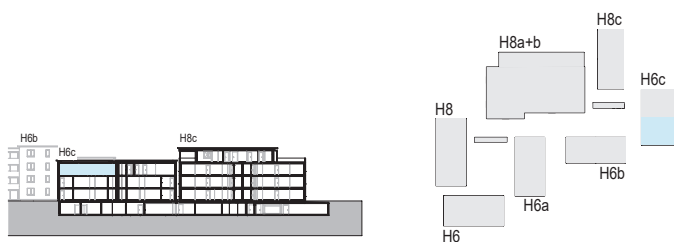
6c.21

Geschoss: Dachgeschoss
Grösse: 4.5 Zimmer
Wohnung Nr.: 6c.21
Nettowohnfläche: 130.8m²
Sitzplatzfläche: 43.7m²

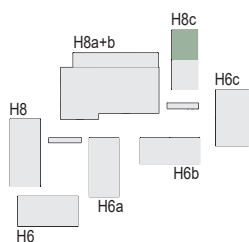


6c.22

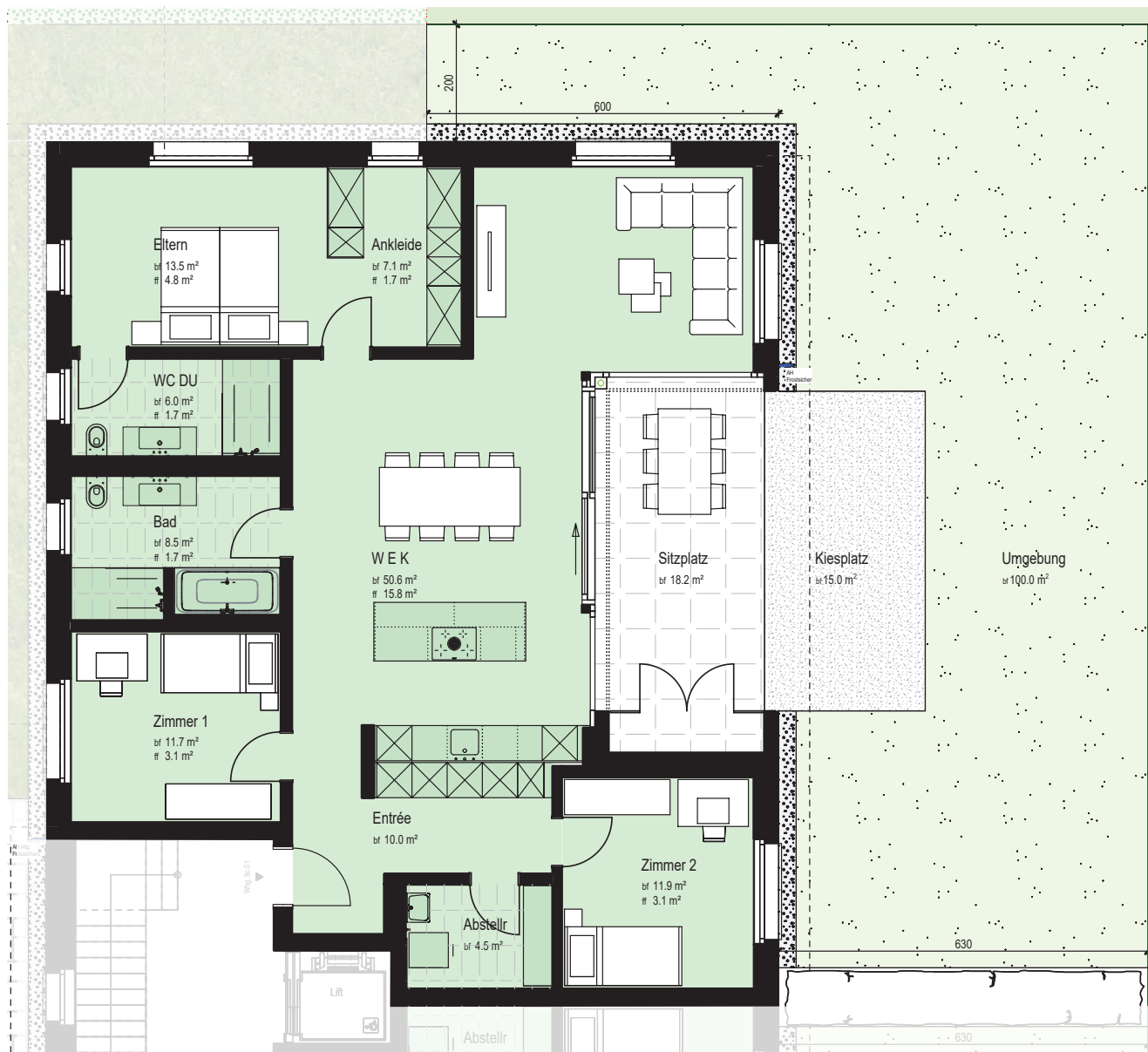
Geschoss: Dachgeschoss
Grösse: 4.5 Zimmer
Wohnung Nr.: 6c.22
Nettowohnfläche: 131.0m²
Sitzplatzfläche: 43.7m²



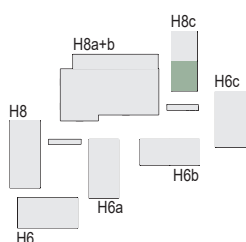
8c.01



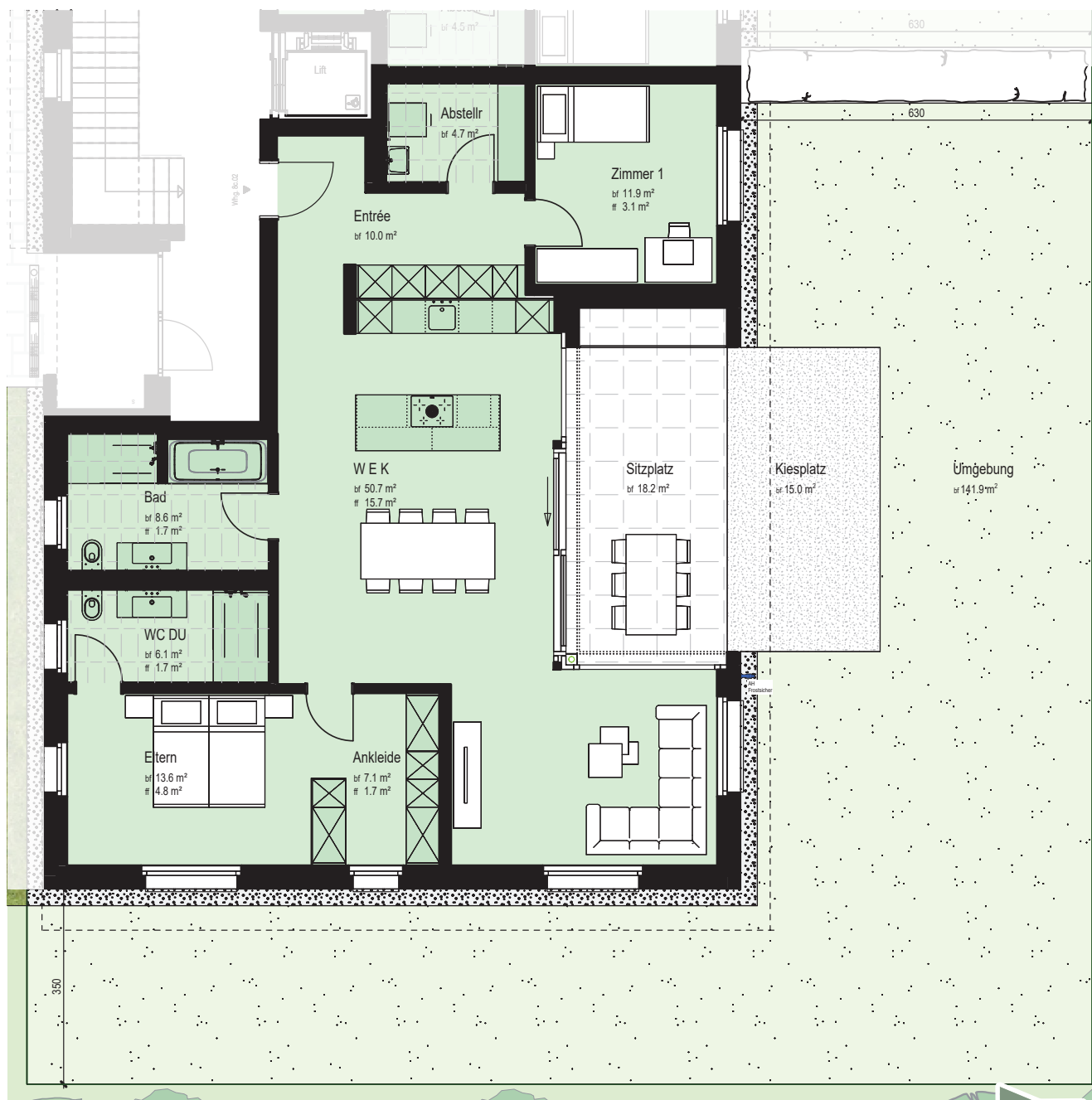
Geschoss:	Erdgeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	8c.01
Nettowohnfläche:	123.8m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²
Gartenfläche:	115.0m ²



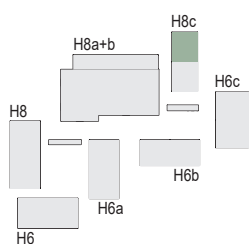
8c.02



Geschoss:	Erdgeschoss
Grösse:	3.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	8c.02
Nettowohnfläche:	112.7m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²
Gartenfläche:	156.9m ²



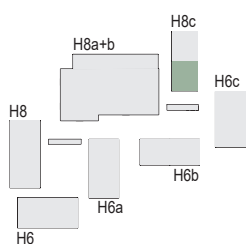
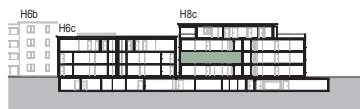
8c.11



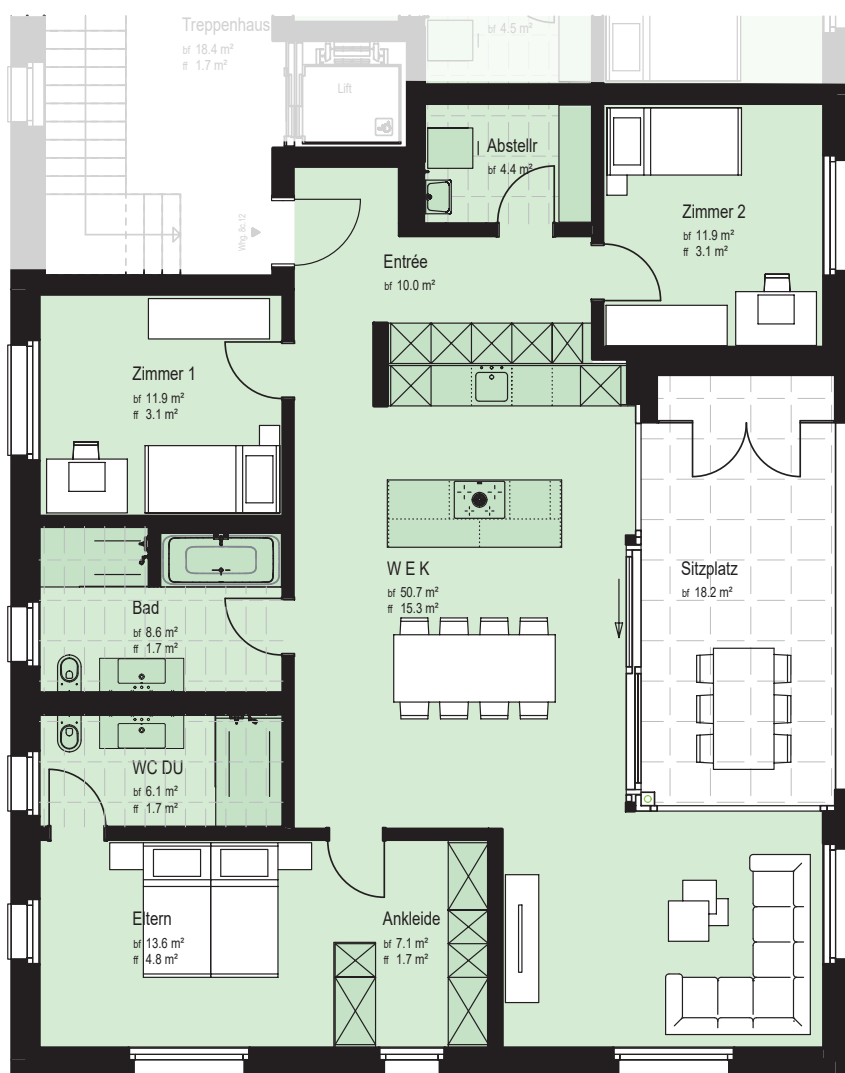
Geschoss:	1. Obergeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	8c.11
Nettowohnfläche:	124.5m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²



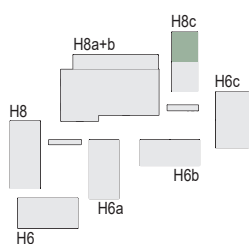
8c.12



Geschoss:	1. Obergeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	8c.12
Nettowohnfläche:	124.3m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²



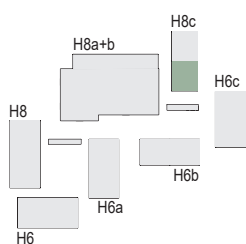
8c.21



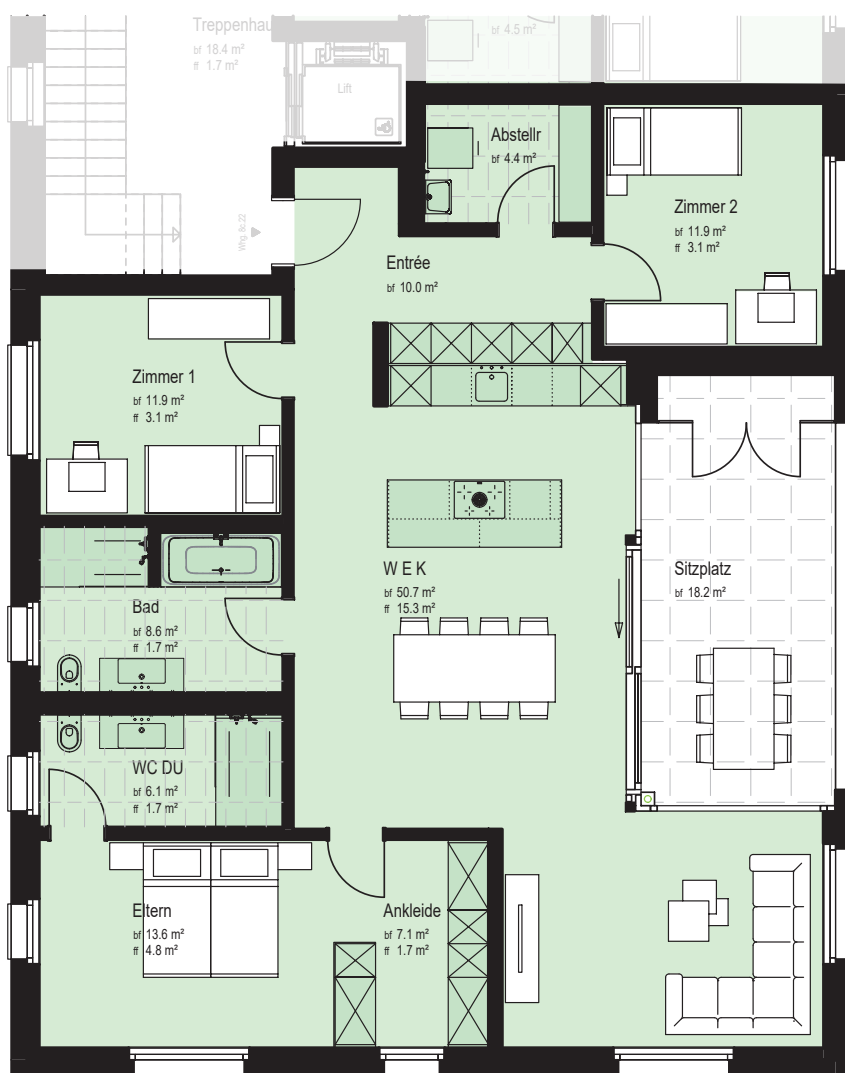
Geschoss:	2. Obergeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	8c.21
Nettowohnfläche:	124.4m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²



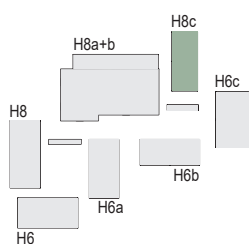
8c.22



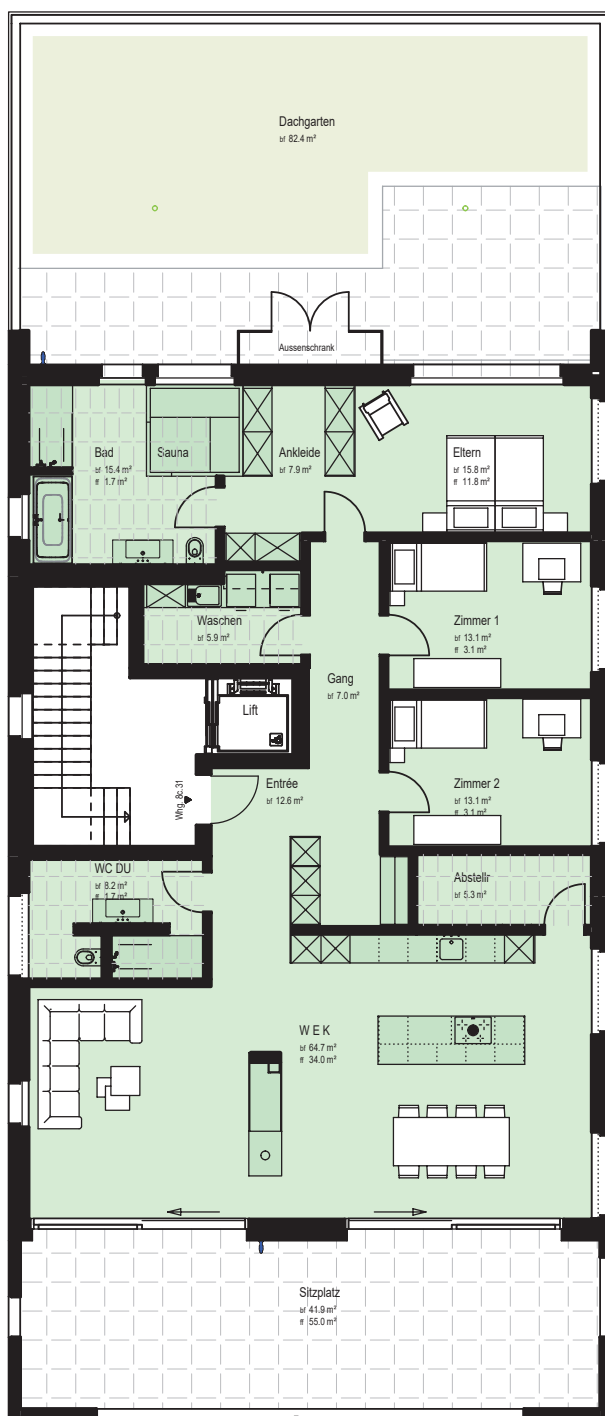
Geschoss:	2. Obergeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	8c.22
Nettowohnfläche:	124.3m ²
Sitzplatzfläche:	18.2m ²



8c.31



Geschoss:	Dachgeschoss
Grösse:	4.5 Zimmer
Wohnung Nr.:	8c.31
Nettowohnfläche:	169.0m ²
Sitzplatzfläche:	41.9m ²
Dachgarten:	82.4m ²





Raumbuch

Allgemein

Tiefgarage/Velo

Boden:	Beton roh, monofinish, Besenstrich
Wand:	Beton roh, gestrichen
Stützen:	Beton roh, gestrichen
Decke:	Schichtex-Dämmplatten, gestrichen
Garagentor:	Garagentor Alu pulverbeschichtet mit Servicetüre
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro
Parkplätze:	Abgrenzung durch Bodenmarkierung
Lüftung:	mechanische Belüftung gemäss Fachplaner

Technikräume/Hauswart

Boden:	Beton roh, monofinish, ohne Gefälle
Wand:	Beton roh
Decke:	Schichtex-Dämmplatten oder Beton roh
Türe:	Volltüre EI-30, Kunstharz-Oberfläche
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro
Installation:	siehe Projektpläne Sanitär/Heizung/Lüftung

Kellerräume/Abstellräume

Boden:	Beton roh, monofinish
Wand:	Beton roh, gestrichen
Decke:	Schichtex-Dämmplatten oder Beton roh, gestrichen
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro
Lüftung:	mechanische Lüftung

Treppenhaus/Schleuse

Boden:	Kugelgarnteppich auf Treppen und Podesten
Wand:	Beton, Abrieb, gestrichen
Decke:	Betondecke roh oder mit Weissputz, gestrichen
Türe:	Volltüre EI-30, Kunstharz-Oberfläche
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro
Allgemein:	Treppengeländer in Metall, Farbe gemäss Konzept Architekt

Aufzug

Personenaufzug:	Personenaufzug für 8 Personen, 630 kg rollstuhlgängig nach Vorschriften
-----------------	---

Raumbuch

Wohnungen

Wohnen/Essen/Kochen

Boden:	Budget Parkett inkl. Verlegung 130.-/m ² inkl. MwSt.
Wand:	Mauerwerk verputzt mit Grundputz und Abrieb 1mm, gestrichen
Decke:	Betondecke mit Weissputz, gestrichen
Fenster:	Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung, Dreh-Kipp, Festverglasung oder Schiebetüren gem. Projektpläne
Storen:	Rafflamellenstoren im Bereich der Fenster, Bedienung elektrisch Sonnenstoren im Balkonbereich, Bedienung elektrisch
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro
Sanitär:	Anschlüsse für Spültisch und Geschirrspülmaschine
Küche:	Lieferung und Montage der Einbau-möbel, Arbeitsplatte, Geräte, Spritzschutz an Rückwand, gemäss Beschreibung/Pläne Küchenbauer

Abstellraum

Boden:	Budget Platten inkl. Verlegung 110.-/m ² inkl. MwSt.
Wand:	Mauerwerk verputzt mit Grundputz und Abrieb 1mm, gestrichen
Decke:	Betondecke mit Weissputz, gestrichen
Fenster (6c):	Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung, Dreh-Kipp, gem. Projektpläne
Türe:	Rahmen Stahlzarge gestrichen Türblatt Röhrenspan mit Kunstharz-Oberfläche
Storen (6c):	Rafflamellenstoren, Bedienung elektrisch
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro
Allgemein:	WM/TU

Gang

Boden:	Budget Parkett inkl. Verlegung 130.-/m ² inkl. MwSt.
Wand:	Mauerwerk verputzt mit Grundputz und Abrieb 1mm, gestrichen
Decke:	Betondecke mit Weissputz, gestrichen
Eingangstüre:	Rahmen Stahlzarge gestrichen Türblatt Volltüre EI-30, mit Kunstharz-Oberfläche
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro
Garderobe:	Einbauschränk gemäss Plan Architekt

Raumbuch

Dusche/WC

Boden:	Budget Platten inkl. Verlegung 110.-/m ² inkl. MwSt.
Wand:	Mauerwerk verputzt mit Grundputz und Abrieb 1mm, gestrichen Vorwand, Gipskartonplatten, Plattenbelag im Spritzwasserbereich
Decke:	Betondecke Weissputz, fertig gestrichen
Fenster:	gem. Projektpläne, Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Rahmen Stahlzarge gestrichen Türblatt Röhrenspan mit Kunstharz-Oberfläche
Storen:	Rafflamellenstoren, Bedienung elektrisch
Sanitär:	gemäss Apparatelite SanitasTrösch
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro

Bad

Boden:	Budget Platten inkl. Verlegung 110.-/m ² inkl. MwSt.
Wand:	Mauerwerk verputzt mit Grundputz und Abrieb 1mm, gestrichen Vorwand, Gipskartonplatten, Plattenbelag im Spritzwasserbereich
Decke:	Betondecke Weissputz, fertig gestrichen
Fenster:	gem. Projektpläne, Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Rahmen Stahlzarge gestrichen Türblatt Röhrenspan mit Kunstharz-Oberfläche
Storen:	Rafflamellenstoren, Bedienung elektrisch
Sanitär:	gemäss Apparatelite SanitasTrösch
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro

Raumbuch

Zimmer

Boden:	Budget Parkett inkl. Verlegung 130.-/m ² inkl. MwSt.
Wand:	Mauerwerk verputzt mit Grundputz und Abrieb 1mm, gestrichen
Decke:	Betondecke mit Weissputz, gestrichen
Fenster:	Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung, Dreh-Kipp, Flügeltüren oder Festverglasung gemäss Projektpläne
Türe:	Rahmen Stahlzarge gestrichen Türblatt Röhrenspan mit Kunstharz-Oberfläche
Storen:	Rafflamellenstoren, Bedienung elektrisch
Elektro:	siehe Projektpläne Elektro

Terrassen

Boden:	Plattenbelag aus Feinsteinzeug auf Stelzlager verlegt, im EG auf Splitt verlegt
Wand:	Beton oder Mauerwerk abgerieben, gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Elektro:	Deckenspots siehe Projektpläne Elektro
Storen:	Sonnenstore, Bedienung elektrisch
Schrank:	gemäss Projektplänen, in Metall

Allgemeines

Unwesentliche Änderungen, die keine baulichen und qualitativen Nachteile zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Änderungen und Spezialwünsche des Käufers gegenüber diesem Baubeschrieb müssen schriftlich in einem Zusatzprotokoll festgehalten werden. Die daraus resultierenden Mehrkosten werden mit einem Bearbeitungshonorar von 12% und allfälligen Planer- und Ingenieurhonoraren, sowie den teuerungsbedingten Anschlusskosten zu Lasten des Käufers berechnet. Für die vom Käufer erbrachten Eigenleistungen, die von diesem Baubeschrieb abweichen, übernimmt der Generalunternehmer keine Garantie. Alle Preise verstehen sich inkl. MwSt.

9444 Diepoldsau, 23. September 2024

Notizen

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.



Beratung und Verkauf

Sonnenbau Dienstleistungs AG

Christian Häle

Moosstrasse 1

9444 Diepoldsau

071 737 90 70

www.sonnenbau.ch

info@sonnenbau.ch



rhystaeffeli.ch