

BRIVURA AG

FELD

Exklusive
Eigentumswohnungen
in Grabs

Feldblockweg 4
9472 Grabs SG

Bezugsbereit ab Frühling 2028



BRIVURA AG

Kanalweg 2a

CH-9470 Buchs

T. +41 (0)81 599 52 54

info@brivura.ch



Ankommen. Wohnen. Bleiben.

Am Feldblockweg 4 in 9472 Grabs SG entsteht ein Mehrfamilienhaus mit acht grosszügigen 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen. Die klare Architektur verbindet zeitgemässen Wohnkomfort mit der ruhigen Atmosphäre eines gewachsenen Quartiers.

8

Eigentumswohnungen

121–132 m²

Bruttowohnfläche

15

Tiefgaragenplätze

ab CHF 960'000

Wohnungspreise

Ruhig gelegen. Zentral im Alltag.





GRABS

Ländlich wohnen, zentral verbunden

Grabs liegt im oberen St. Galler Rheintal – eingerahmt von der Alvierkette und des Alpsteins. Die Gemeinde verbindet hohe Wohnqualität und ein aktives Dorfleben mit der Nähe zu Buchs, Liechtenstein und den regionalen Zentren.

Schulen · Einkauf · Gesundheit · Sport

- Kindergarten, Primar- und Oberstufe vor Ort
- Spital Grabs, Einkauf und Dienstleistungen in der Nähe
- Direkte Anbindung via Buchs und A13

Alles in Reichweite

IM ALLTAG

- Schule und Kindergarten
- Coop, Volg, Post und Bank
- Spital Grabs
- Fussball, Tennis und Freizeitangebote

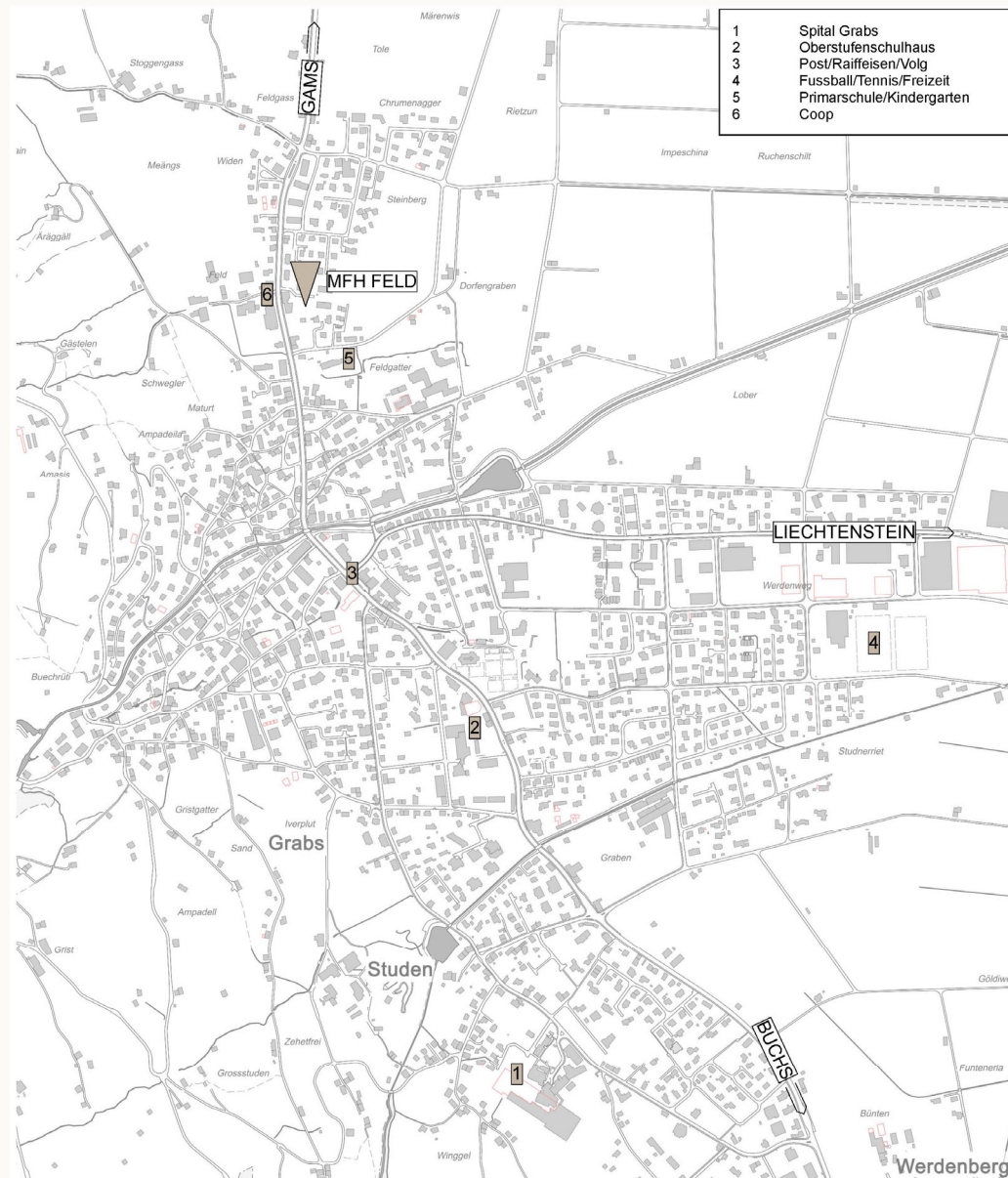
VERBINDUNGEN

Buchs SG / Bahnhof

via Bus gut erreichbar

A13

direkte regionale Anbindung



Richtwerte gemäss Projektunterlagen

Chur

ca. 30 Min. Auto · 35 Min. ÖV

St. Gallen

ca. 45 Min. Auto · 50 Min. ÖV

Zürich

ca. 75 Min. Auto · 90 Min. ÖV



GESCHICHTE UND KULTUR IN DER GEMEINDE

Schloss Werdenberg · Baujahr 1228

Eine Ortschaft mit historischem Stadtrecht im Kanton St. Gallen und in der Gemeinde Grabs.

Situation





NATUR VOR DER HAUSTÜR

Voralpsee · 1'123 m ü. M.

Der idyllische Bergsee oberhalb von Grabs ist ein beliebtes Ziel für Wanderungen, entspannte Stunden am Wasser und aktive Tage in der Bergwelt.

Arbeiten in einer starken Wirtschaftsregion

Grabs liegt zwischen dem regionalen Zentrum Buchs, dem St. Galler Rheintal und Liechtenstein. Das schafft kurze Wege zu vielfältigen Arbeitsplätzen - von Gesundheit und Bildung bis Präzisionsindustrie, Technologie, Finanz- und Unternehmensdienstleistungen.

01

GRABS & WERDENBERG

Gesundheit · Bildung · Versorgung

Spitalstandort, Schulen, Gewerbe und Dienstleistungen bilden ein solides und lokales Arbeitsplatzangebot.

02

BUCHS & ALPENRHEINTAL

Technologie · Präzision · Forschung

Der OST Campus Buchs und der Hightech Campus vernetzen Ausbildung, Forschung und Industrie.

03

LIECHTENSTEIN

Industrie · Finanzen · Services

Ein international ausgerichteter Wirtschaftsraum mit mehr als 5'500 tätigen Unternehmen.

WOHNEN IM GRÜNEN · ARBEITEN IM DREILÄNDERECK

HOCH Health Ostschweiz Spital Grabs

HOCH Health Ostschweiz ist ein Unternehmen, das aus den Ostschweizer Spitälern Kantonsspital St.Gallen, Spital Wil, Spital Altstätten/Grabs sowie dem Spital Linth besteht. Das Spital Grabs bietet, neben der erweiterten Grundversorgung, eine 24h-Notfallversorgung und diverse spezialisierte Dienstleistungen an. Verschiedene Sprechstunden, Ambulatorien und eine Tagesklinik sowie radiologische Diagnostik ergänzen das Angebot des Spitals Grabs.

Klar in der Form. Warm in der Wirkung.



Das Gebäude interpretiert die vertraute Dachform zeitgemäss und fügt sich selbstverständlich in das Quartier ein. Grosszügige Balkone, Terrassen und Gartenflächen schaffen private Rückzugsorte mit Blick ins Grüne.

Massivbauweise · langlebige Materialien · klare Details

ARCHITEKTUR

Ein Haus, das bleibt.

Zeitgemässe Interpretation der regionalen Baukultur – mit klarer Gliederung, grosszügigen Balkonen und einer zurückhaltenden Materialisierung.

Projektvisualisierung · Ausführung und Umgebung unverbindlich

FELD · FELDBLOCKWEG 4 · 9472 GRABS



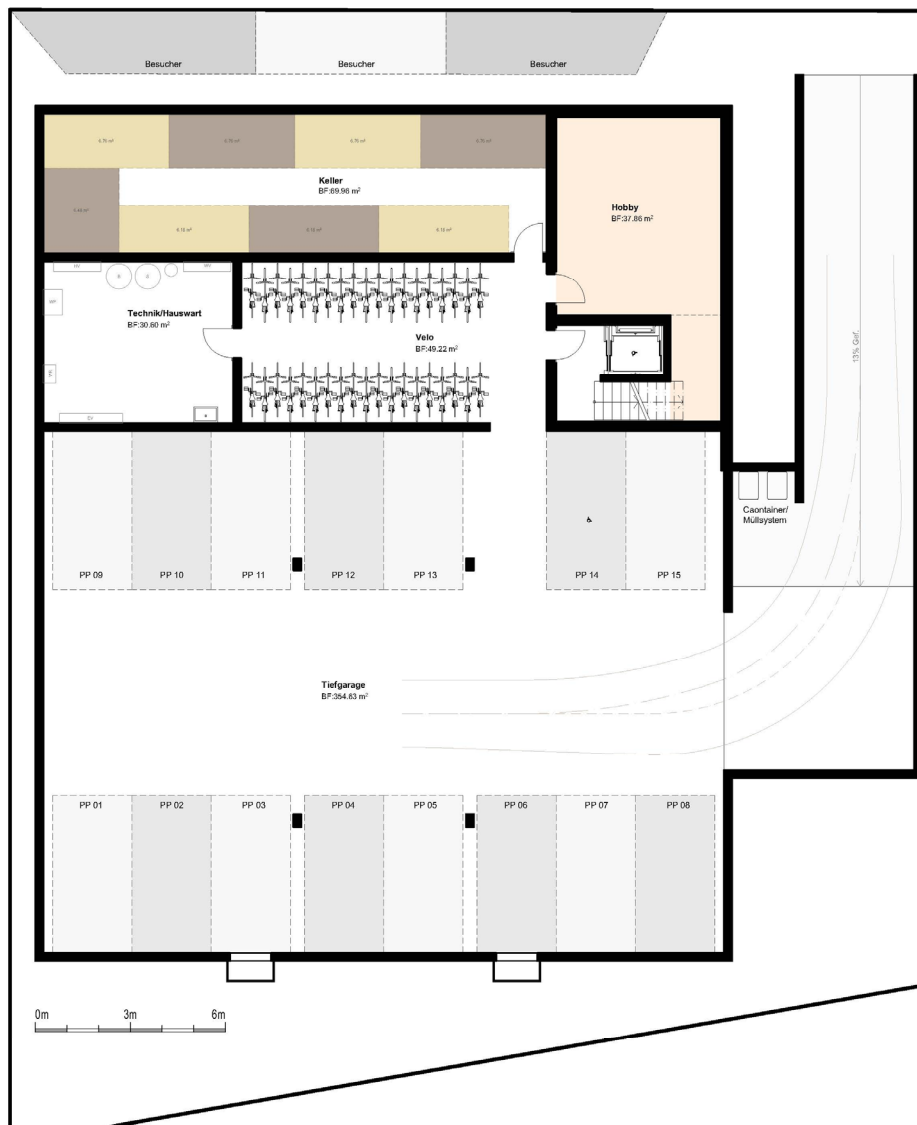
Wohnqualität, die im Alltag spürbar ist



DURCHDACHT BIS INS DETAIL

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Grosszügige 4½-Zimmer-Grundrisse
- Raumhöhe von 2.40 Metern
- Zwei Nasszellen pro Wohnung
- Direkter Lift von der Tiefgarage
- Individuelle Materialwahl innerhalb der Budgets
- PV-Anlage und Vorbereitung für E-Mobilität

Untergeschoss & Mobilität



UNTERGESCHOSS

Hobbyraum	38m²
Kellerabteile Eigentümer	W02, W04, W06, W08
Parkplätze Eigentümer	15 PP
Parkplätze Besucher	3 PP

15

Tiefgaragenplätze

3

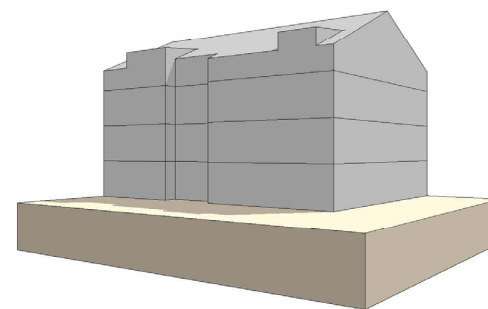
Besucherparkplätze

49 m²

Veloraum

38 m²

Hobbyraum



- Kellerabteile
- Technik
- Lift
- E-Ladeoption

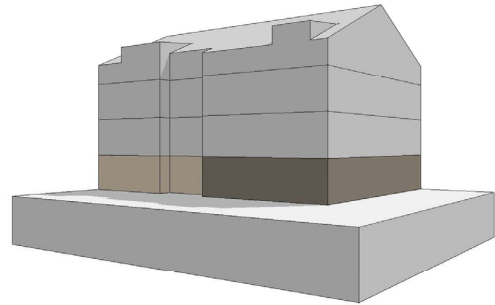
Erdgeschoss — viel privater Aussenraum



ERDGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W02
BWF	123 m²
NWF	118 m²
Terrasse	21 m²
Garten	69 m²
TNF	213 m²

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W01
BWF	132 m²
NWF	126 m²
Terrasse	22 m²
Garten	181 m²
TNF	335 m²



BWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - inklusive Innenwände
NWF Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - exklusive Innenwände
TNF Gesamte Wohnfläche - inklusive Terrasse / Garten

W01

Südwest · 4½ Zimmer

123 m²

Bruttowohnfläche
90 m² Aussenfläche · 6 m² Keller

CHF 1'095'000

W02

Süd · 4½ Zimmer

132 m²

Bruttowohnfläche
203 m² Aussenfläche · 7 m² Keller

CHF 1'195'000

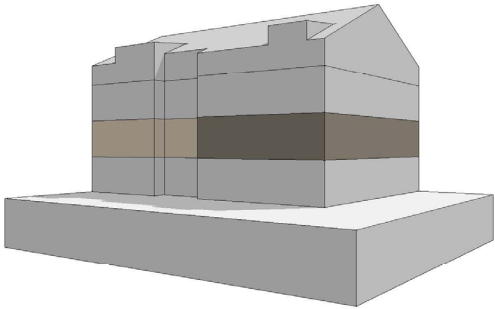
1. Obergeschoss — grosszügig und durchdacht



1. OBERGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W02
BWF	123 m ²
NWF	118 m ²
Terrasse	21 m ²
TNF	144 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W01
BWF	132 m ²
NWF	126 m ²
Terrasse	22 m ²
TNF	154 m ²



- BWF** Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - inklusive Innenwände
- NWF** Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - exklusive Innenwände
- TNF** Gesamte Wohnfläche - inklusive Terrasse / Balkon

W03

Südwest · 4½ Zimmer

123 m²

Bruttowohnfläche

21 m² Balkon · 6 m² Keller

CHF 960'000

W04

Süd · 4½ Zimmer

132 m²

Bruttowohnfläche

22 m² Balkon · 7 m² Keller

CHF 1'060'000

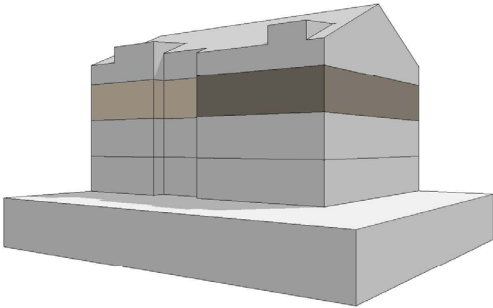
2. Obergeschoss — grosszügig und durchdacht



2. OBERGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W02
BWF	123 m ²
NWF	118 m ²
Terrasse	21 m ²
TNF	144 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W01
BWF	132 m ²
NWF	126 m ²
Terrasse	22 m ²
TNF	154 m ²



- BWF** Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - inklusive Innenwände
- NWF** Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - exklusive Innenwände
- TNF** Gesamte Wohnfläche - inklusive Terrasse / Balkon

W05

Südwest · 4½ Zimmer

123 m²

Bruttowohnfläche

21 m² Balkon · 6 m² Keller

CHF 995'000

W06

Süd · 4½ Zimmer

132 m²

Bruttowohnfläche

22 m² Balkon · 7 m² Keller

CHF 1'095'000

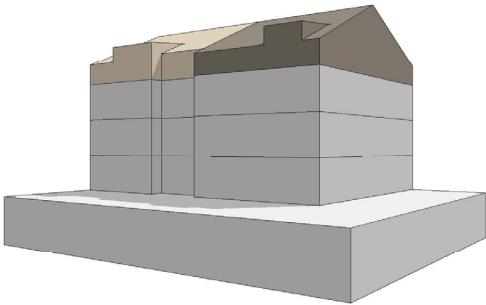
Dachgeschoss — Wohnen unter dem Giebeldach



DACHGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W02
BWF	121 m²
NWF	116 m²
Terrasse	21 m²
TNF	142 m²

4.5-Zimmer-Wohnung	
Wohnung	W01
BWF	127 m²
NWF	121 m²
Terrasse	22 m²
TNF	149 m²



- BWF** Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - inklusive Innenwände
- NWF** Wohnfläche innerhalb von Aussenwänden - exklusive Innenwände
- TNF** Gesamte Wohnfläche - inklusive Terrasse / Balkon

W07

Südwest · 4½ Zimmer

121 m²

Bruttowohnfläche

21 m² Balkon · 6 m² Keller

CHF 1'095'000

W08

Süd · 4½ Zimmer

127 m²

Bruttowohnfläche

22 m² Balkon · 7 m² Keller

CHF 1'195'000

WOHNEN

Weite, Licht und klare Linien

Grosszügige Fensterflächen und gut proportionierte Räume schaffen eine ruhige, helle Wohnatmosphäre. Die offenen Grundrisse lassen sich vielseitig möblieren und individuell gestalten.

Visualisierung – Möblierung unverbindlich

FELD · FELDBLOCKWEG 4 · 9472 GRABS



Materialien & Ausstattung



HOCHWERTIG UND ZEITLOS

- Holz-Metallfenster mit Dreifachverglasung
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Keramische Platten in den Nasszellen
- Hochwertige Kücheneinrichtung und Geräte
- Fussbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrischer Sonnen- und Sichtschutz
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung





DER MITTELPUNKT DES ALLTAGS

Kochen. Essen. Zusammensein.

Offene Sichtbeziehungen, eine grosszügige Insel und viel Tageslicht schaffen einen Raum, der Arbeiten, Geniessen und Entspannen selbstverständlich verbindet.

Baubeschrieb — Rohbau & Gebäudehülle

Substanz, Komfort und Langlebigkeit bilden die Basis des Projekts.

MASSIVBAU

- Tragende Wände, Decken und Stützen in Beton oder Backstein
- Schallschutz gemäss SIA 181
- Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalldämmung

GEBÄUDEHÜLLE

- Verputzte Aussenwärmedämmung aus EPS
- Steildachdämmung mit Zellulose
- Architektonisch abgestimmte Putzstruktur und Farbgebung

FENSTER & AUSSENRÄUME

- Holz-Metallfenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Elektrische Verbundraffstoren; Vertikalstoffstoren bei Hebeschiebetüren
- Balkone und Terrassen mit Keramikplatten in offenen Fugen

Kurzfassung. Massgebend bleibt der detaillierte Baubeschrieb im Kaufvertrag.

Baubeschrieb — Haustechnik & Innenausbau



HAUSTECHNIK

- Fernwärme und Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung
- LED-Einbauspots in Küche, Korridor und Nasszellen
- Multimediaanschluss im Wohnbereich
- Entlüftung geschlossener Bäder und Nebenräume
- Rollstuhlgängiger Personenaufzug

INNENAUSBAU

- Parkett in Wohn-, Schlafräumen und Küche
- Keramische Platten in Nasszellen
- Küche mit Steinabdeckung und hochwertigen Geräten
- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung

Energie & Mobilität — sinnvoll vorbereitet



01 FERNWÄRME

Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung.

02 GEBÄUDEHÜLLE

EPS-Aussenwärmedämmung, Zellulose im Steildach und Dreifachverglasung.

03 PHOTOVOLTAIK

PV-Anlage gemäss Projektunterlagen zur Stromversorgung der Elektromobilität.

04 E-MOBILITÄT

Ausbaumöglichkeit für Ladestationen an sämtlichen Tiefgaragenplätzen.

Verkaufspreise

Wohnung	Geschoss / Lage	BWF	Aussenfläche	Kaufpreis
W01	EG · Südwest	123 m ²	90 m ²	CHF 1'095'000
W02	EG · Süd	132 m ²	203 m ²	CHF 1'195'000
W03	1. OG · Südwest	123 m ²	21 m ²	CHF 960'000
W04	1. OG · Süd	132 m ²	22 m ²	CHF 1'060'000
W05	2. OG · Südwest	123 m ²	21 m ²	CHF 995'000
W06	2. OG · Süd	132 m ²	22 m ²	CHF 1'095'000
W07	DG · Südwest	121 m ²	21 m ²	CHF 1'095'000
W08	DG · Süd	127 m ²	22 m ²	CHF 1'195'000

ZUSATZANGEBOTE

Tiefgaragenplatz

CHF 35'000 / PP

Aussenparkplatz

CHF 20'000 / PP

Hobbyraum · 38 m²

CHF 40'000

Preisstand gemäss Verkaufsunterlagen · Änderungen vorbehalten

Finanzierungsbeispiel — transparent gerechnet

Beispiel: W03 plus ein Tiefgaragenplatz

Position	Annahme
Wohnung W03	CHF 960'000
1 Tiefgaragenplatz	CHF 35'000
Kaufpreis / Anlagekosten	CHF 995'000
Eigenmittel 20 %	CHF 200'000
Hypothek 80 %	CHF 795'000

≈ CHF 168'000

erforderliches Bruttoeinkommen pro Jahr bei ⅓-Tragbarkeitsgrenze

MONATLICHE BEISPIELBELASTUNG

≈ CHF 1'950

effektive Wohnkosten pro Monat

aktueller Zins Geldmarkthypothek
+ Unterhalt/Nebenkosten
+ Amortisation der 2. Hypothek in 15 Jahren

≈ CHF 4'625

kalkulatorische Wohnkosten der Bank bei 5,0 %



RAIFFEISEN

Individuale Kundenberaterin

Barbara Näf

barbara.naef2@raiffeisen.ch

+41 81 758 00 27

Raiffeisenbank Werdenberg

Unverbindliche Modellrechnung, gerundet. Keine Finanzierungszusage. In der Regel müssen mindestens 10 % des Kaufpreises aus Eigenmitteln ausserhalb der 2. Säule stammen. Ohne Steuern, Versicherungen, Erwerbsnebenkosten und individuelle Gebühren.



Architektur mit Charakter

Aus Leidenschaft für Architektur.

Unser Engagement für kreative Entwicklungen widerspiegelt sich in unserem breiten Leistungskatalog. Entdecken Sie, wie wir aus Ihren Wünsche echte Meisterwerke entstehen lassen.

Kaufabwicklung & Gestaltung



ZAHLUNGSPLAN

20 %

bei Kaufvertragsabschluss inkl.
Zahlungsversprechen

80 %

bei Eigentumsübertragung

GESTALTUNGSSPIELRAUM

- Küche und Sanitärapparate
- Boden- und Wandbeläge
- Schreinerarbeiten
- Käuferwünsche gemäss Mehr-/Minderkosten

Änderungen an Fassade, Umgebung und allgemeinen Werkteilen sind nicht vorgesehen.

Sämtliche Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Änderungen bleiben vorbehalten. Massgebend sind Kaufvertrag, detaillierter Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100. Visualisierungen, Materialien und Möblierungen sind unverbindlich.

INTERESSE?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bauherrschaft

BRIVURA AG

Kanalweg 2a · 9470 Buchs

T +41 (0)81 599 52 54

info@brivura.ch

Architektur

KvR Architektur AG

St.Gallerstrasse 59 · 9470 Werdenberg

T 081 599 52 54

www.kvr-architektur.ch

info@kvr-architektur.ch

Verkauf

HARU GmbH Immobilien & Treuhand

Staatsstrasse 64 · 9472 Grabs

T 081 771 18 04

www.haru.ch

treuhand@haru.ch

