



« Wo die Aussicht begeistert,
ist auch das Leben von
hoher Qualität. »



« Zwischen Himmel und
Tal beginnt dein neuer
Lebensmittelpunkt. »



Freiraum zum Leben – für heute und morgen.

«Solea» schafft Wohnraum, der viele Lebensentwürfe willkommen heisst: ob ein dynamisches, junges Familienleben oder ein entspannter Neubeginn im Alter – hier findest du die Möglichkeit, dich zu entfalten und zu erden.

Die grosszügigen Grundrisse, die sonnige Ausrichtung und die ruhige Umgebung machen «Solea» zu einem Ort, an dem man ankommt und bleiben möchte.

Eckdaten

- 🏠 **4x** 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus
- 2x** 4.5-Zimmer-Wohnung
- 2x** 3.5-Zimmer-Wohnung

- 📍 Ahornstrasse
Mohren, Gemeinde Reute AR

Das Projekt

- ✓ Atemberaubende Aussicht
- ✓ Unzählige Sonnenstunden
- ✓ Ruhige, familienfreundliche Umgebung
- ✓ Leben in der Natur mit Spielplatz
- ✓ Ökologische Gebäude mit tiefem Energieverbrauch



« Wo Weitblick und Lebensqualität sich treffen, entsteht dein neues Zuhause. »



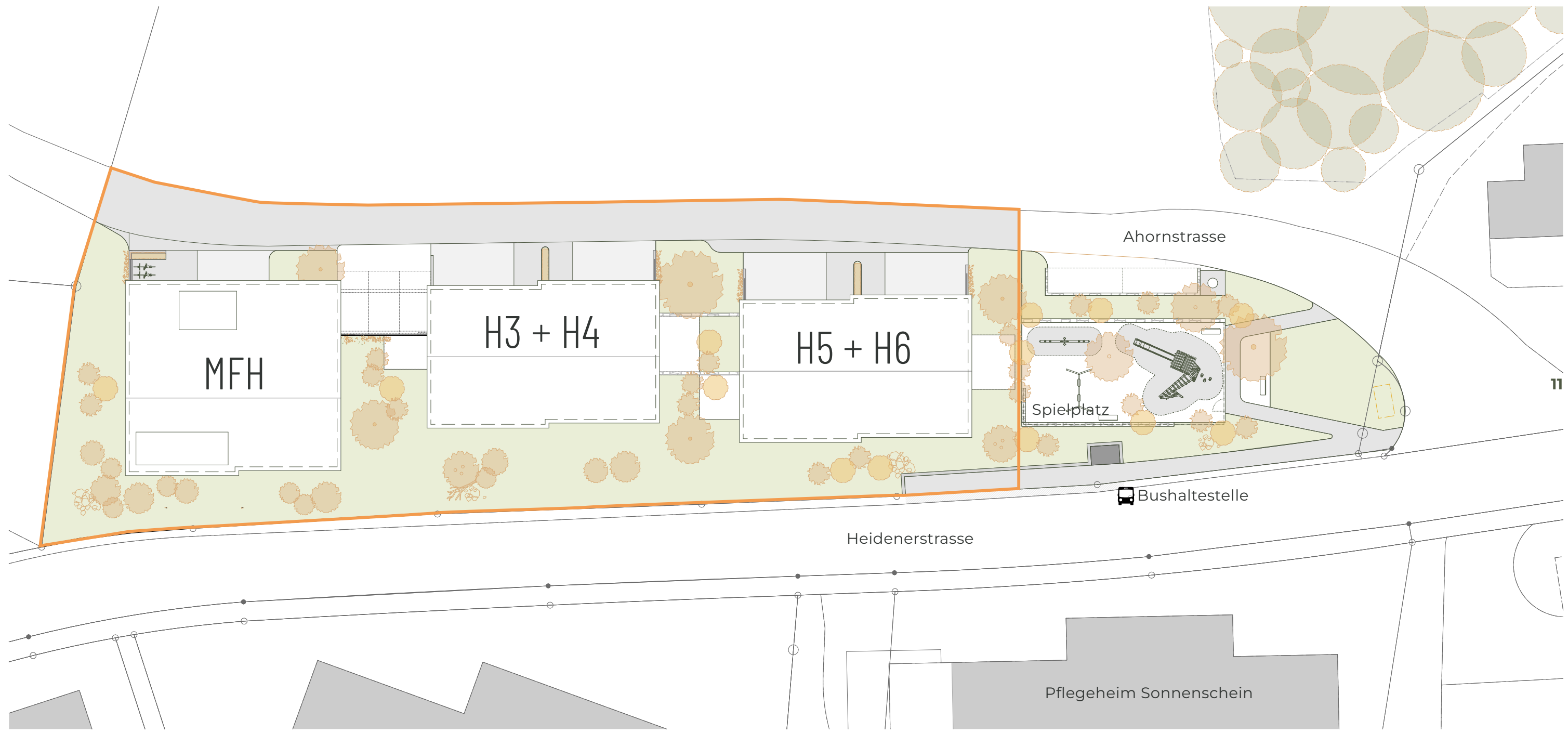
Mohren (Gde. Reute AR) – zwischen Weitblick und Ruhe.

Hoch über dem Rheintal gelegen, bietet Mohren eine ganz besondere Lebensqualität: ländlich, sonnig, entschleunigt – eine kleine Schweizer «Riviera».

Ob ein Spaziergang durch den nahe gelegenen Biosphärenwald mit seiner vielfältigen Vegetation, ein Abstecher an den Bodensee oder der herzliche Weiler-Alltag in nächster Nähe: «Solea» liegt dort, wo Naturverbundenheit, Gemeinschaft, Weitsicht und Ruhe zusammentreffen.

Euer Angebot in der Umgebung

- ✓ Leben in der Natur
- ✓ Bushaltestelle vor der Haustüre
- ✓ Kinderfreundlicher Schulbus
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten in 6 Autominuten
- ✓ Spielplatz für Kinder, voller Spass und Abenteuer



Ahornstrasse, Parzelle 426, Mohren



« Ein Ort zum Wurzeln schlagen – mit Licht, Weite und Offenheit. »



Finde dein Zuhause

Mit den Factsheets auf den nächsten Seiten verschaffst du dir schnell und intuitiv einen Überblick über dein zukünftiges Zuhause in «Solea». Ob im oberen Geschoss mit Panoramablick, in der Loggia mit direktem Zugang zur Natur – oder beides in einer der Doppelhaushälften.

DEFH 4 (O) und 6 (O)
Dachgeschoss | 5.5 Zimmer

Dein Platz an der Sonne

In «Solea» entstehen moderne Doppelhäuser und charmante Eigentumswohnungen – alle mit idealer Südhanglage, grosszügigen Aussenräumen und hochwertigem Ausbaustandard.

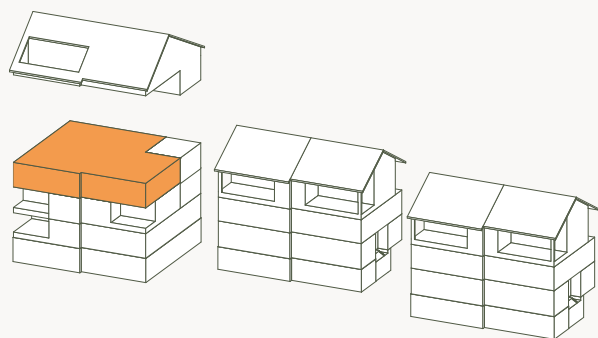
Wähle zwischen 5.5-Zimmer-Häusern und 3.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, die nicht nur mit dem Raum und ihrer Materialisierung, sondern auch mit der Aussicht überzeugen. Ob du deinen ersten wohnlichen Grundstein legst oder dir ein ruhiges Zuhause für das nächste Lebenskapitel wünschst – hier findest du beides.

Das Angebot im Detail

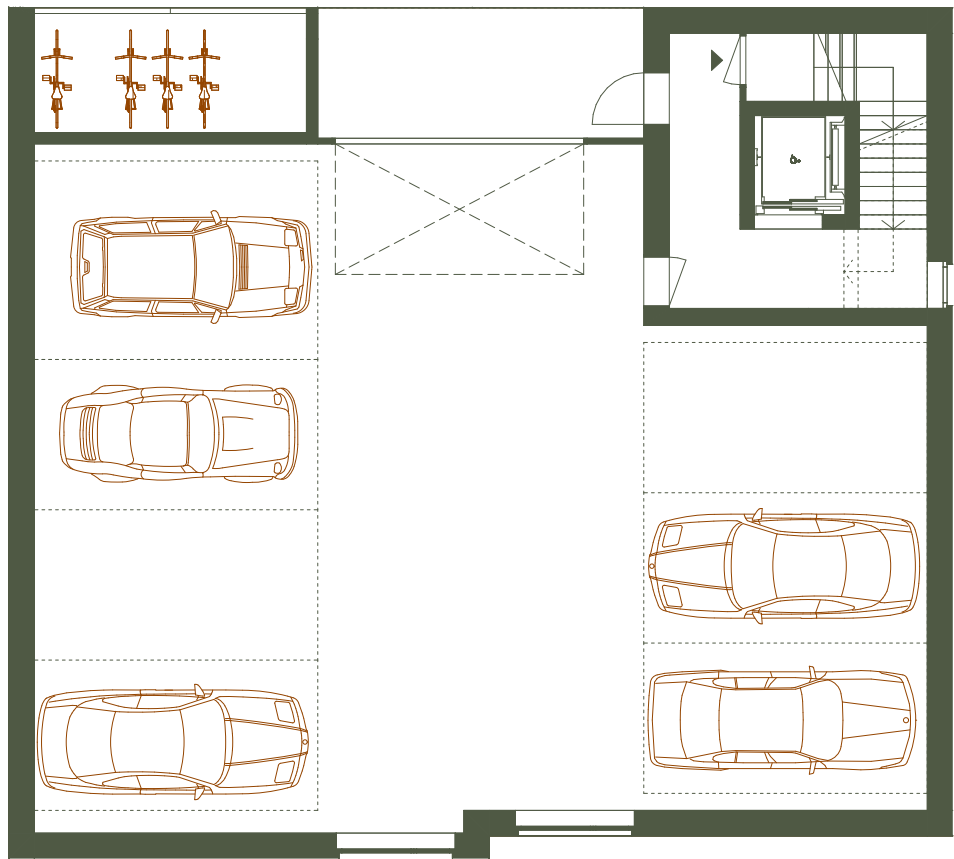
- ✓ Vielfältiger Wohnraum für jede Lebensphase
- ✓ Effiziente und elegante Nutzung der Wohnflächen
- ✓ Grosszügige Raumgestaltung und Helligkeit
- ✓ Nachhaltigkeit in der Stromgewinnung und Bauweise
- ✓ Mit Spielplatz voller Spass und Abenteuer für Kinder

Grundriss Garage

Geschoss 2. OG



MFH Haus 3+4 Haus 5+6



1:133 | 1 2 5 |

Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Grundriss Wohnung 1

Geschoss EG

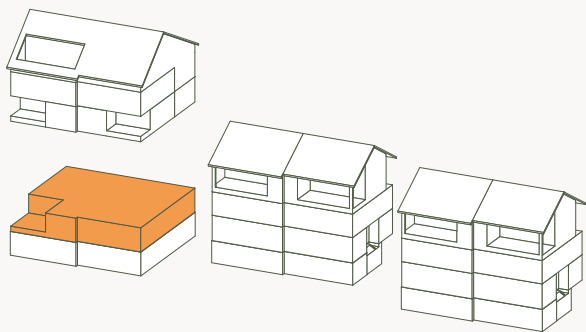
Zimmer 4.5

Bruttowohnfläche 109.7 m²

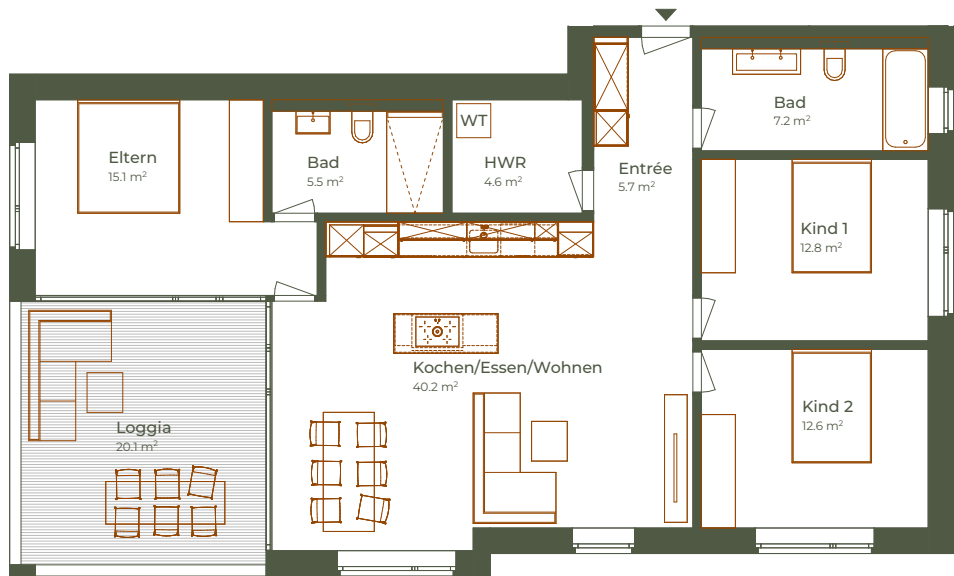
Nettowohnfläche 103.6 m²

Loggia 20.1 m²

Keller Fläche 17.4 m²



MFH Haus 3+4 Haus 5+6



1:133 | 1 2 5 |

Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Grundriss Wohnung 2

Geschoss 1. OG

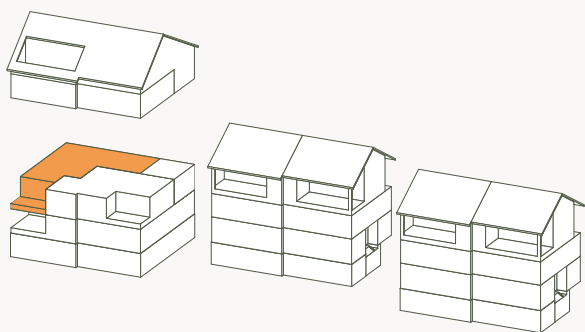
Zimmer 3.5

Bruttowohnfläche 84.7 m²

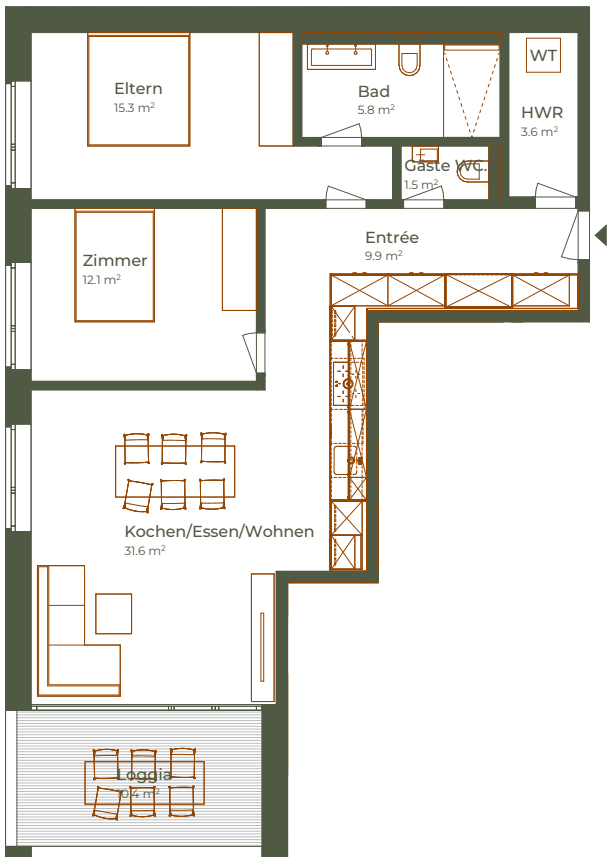
Nettowohnfläche 79.8 m²

Loggia 10.4 m²

Keller Fläche 10.7 m²



MFH Haus 3+4 Haus 5+6



Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Grundriss Wohnung 3

Geschoss 1. OG

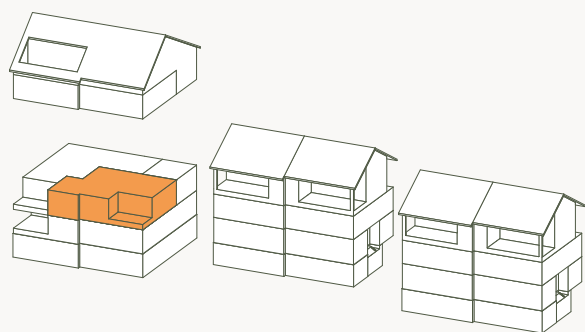
Zimmer 3.5

Bruttowohnfläche 81.5 m²

Nettowohnfläche 76.0 m²

Loggia 10.2 m²

Keller Fläche 10.7 m²



MFH Haus 3+4 Haus 5+6



Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Grundrisse Wohnung 4

Geschoss 2. OG / Dachgeschoss

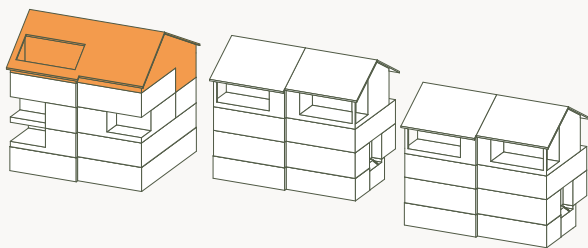
Zimmer 4.5

Bruttowohnfläche 147.6 m²

Nettowohnfläche 139.0 m²

Loggia 36.8 m²

Keller Fläche 17.5 m²



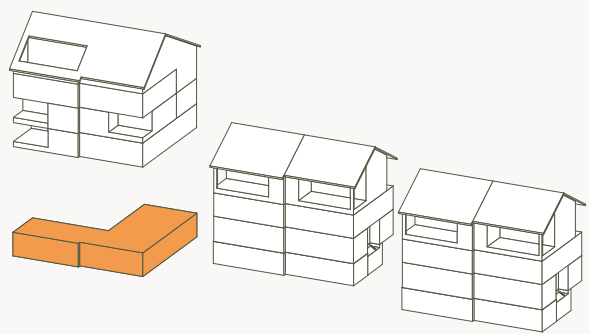
MFH

Haus 3+4

Haus 5+6

Grundriss Keller

Geschoss UG



MFH

Haus 3+4

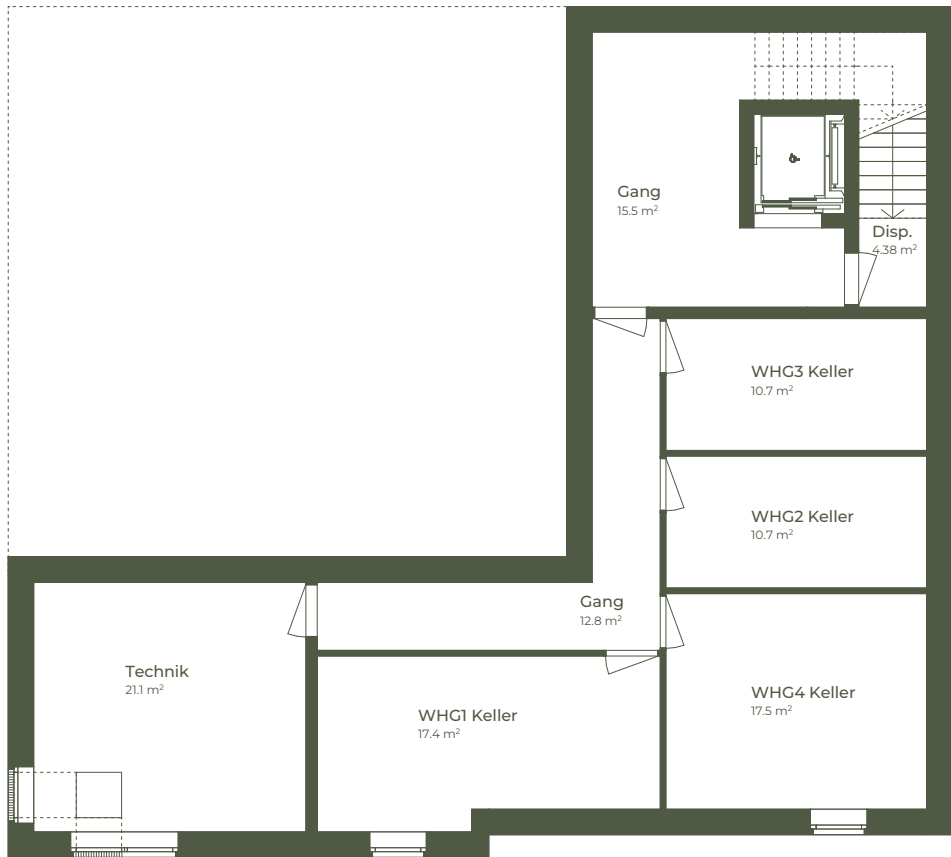
Haus 5+6

DG



1:133 | 1 2 5

Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.



1:133 | 1 2 5

Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Grundrisse Haus 3

Zimmer 5.5

Bruttowohnfläche 163.6 m²

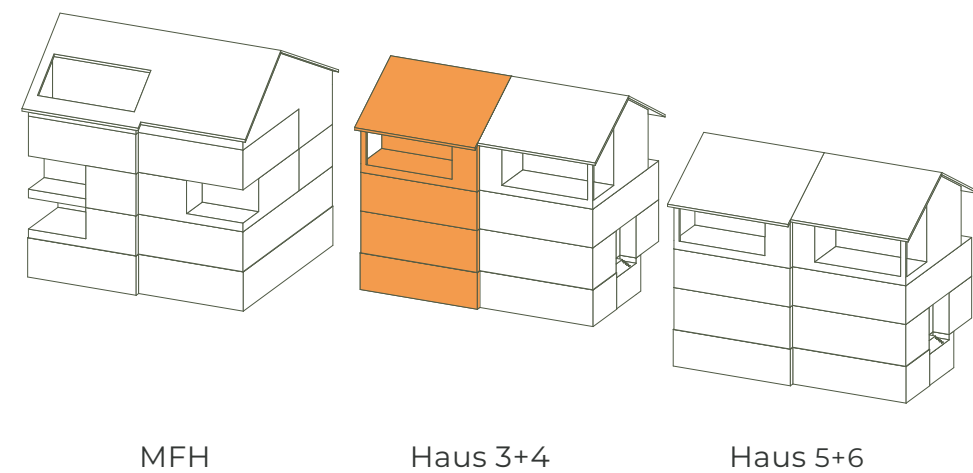
Nettowohnfläche 160.9 m²

Kubatur 1'138.7 m³

Loggia 22.6 m²

Keller Fläche 12.2 m²

Sitzplatz Fläche 40 m²

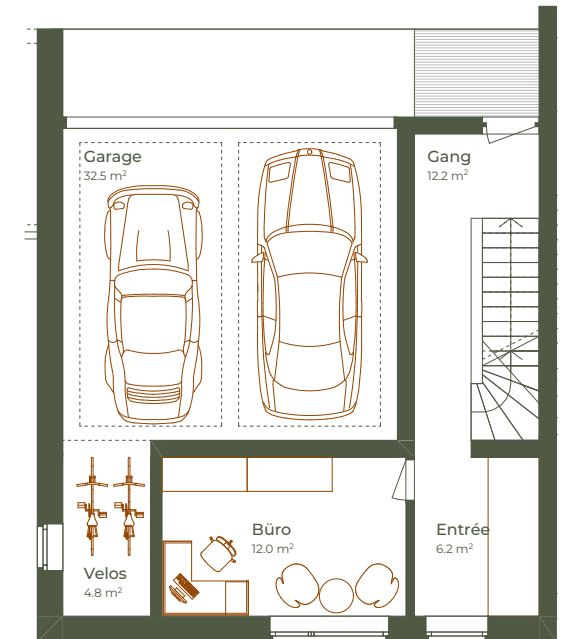


1:133 | 1 2 5

DG



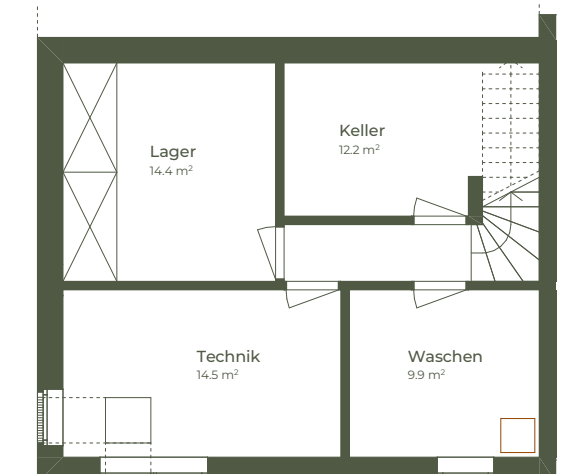
OG



EG



UG



Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Grundrisse Haus 4

Zimmer 5.5

Bruttowohnfläche 163.6 m²

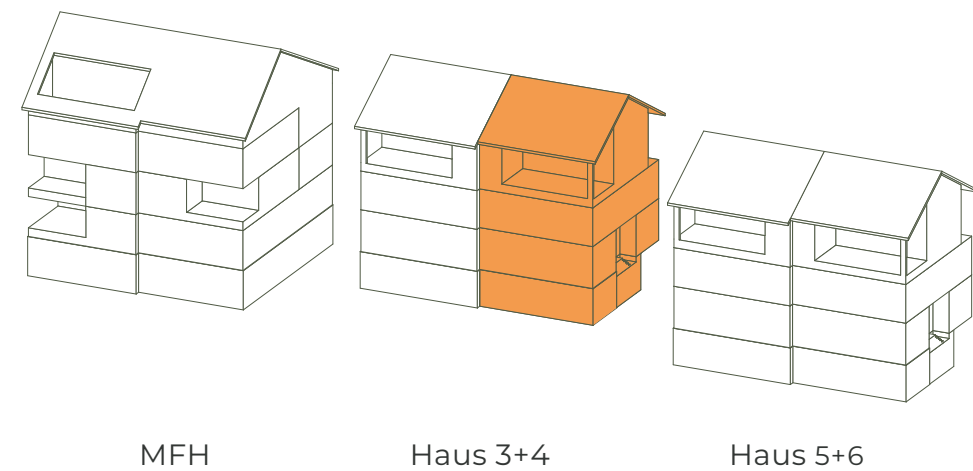
Nettowohnfläche 160.9 m²

Kubatur 1'133.0 m³

Loggia 22.6 m²

Keller Fläche 12.2 m²

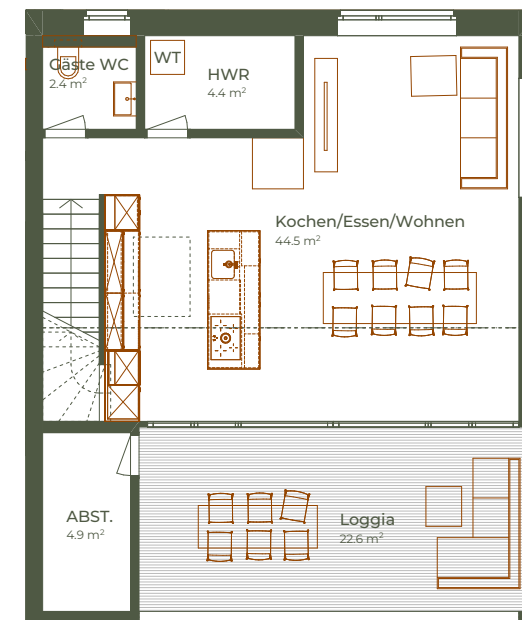
Sitzplatz Fläche 15 m²



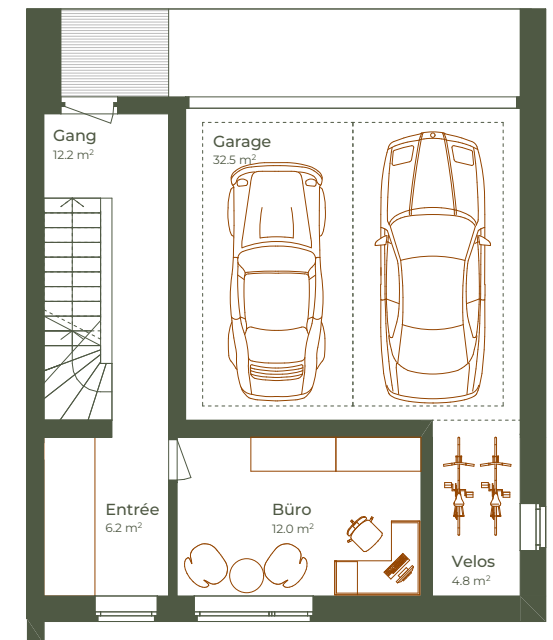
Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

1:133 | 1 2 5

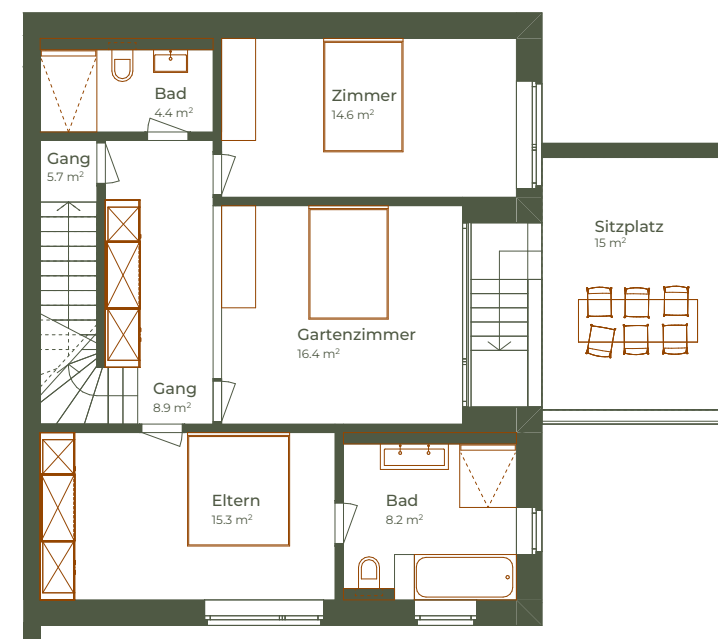
DG



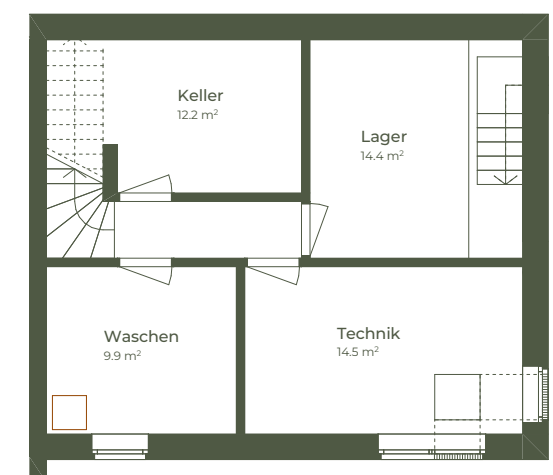
OG



EG



UG



Grundrisse Haus 5

Zimmer 5.5

Bruttowohnfläche 163.6 m²

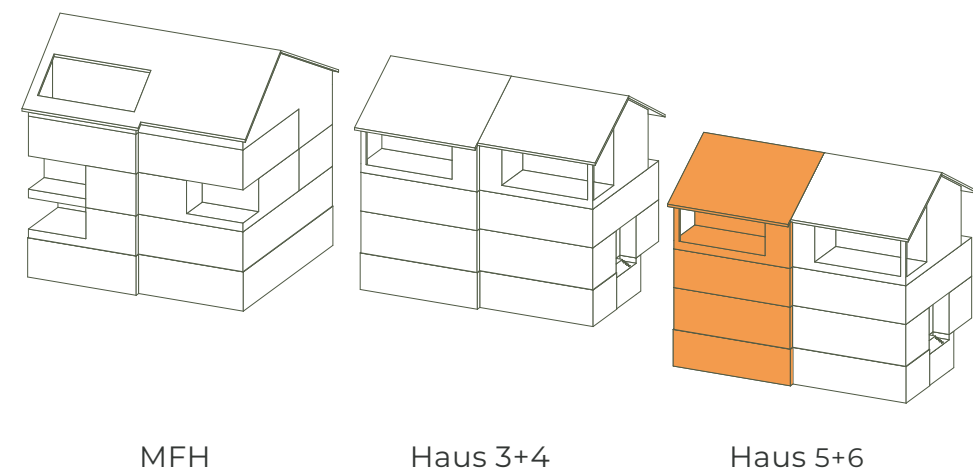
Nettowohnfläche 160.9 m²

Kubatur 1'156.9 m³

Loggia 22.6 m²

Keller Fläche 12.2 m²

Sitzplatz Fläche 15 m²



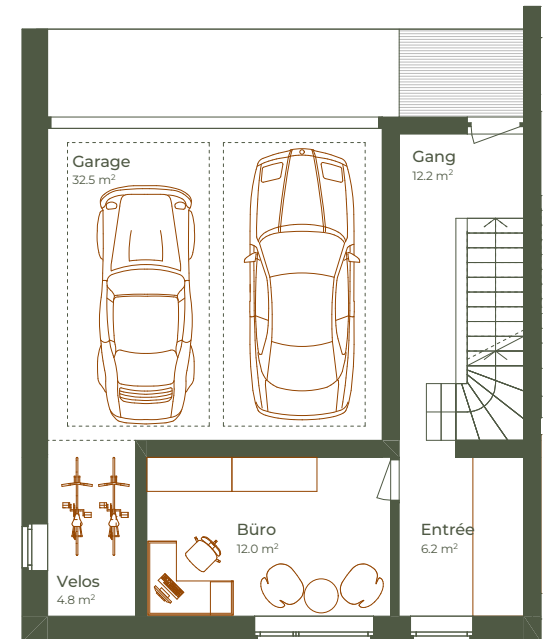
Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb
und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und
behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

1:133 | 1 2 5

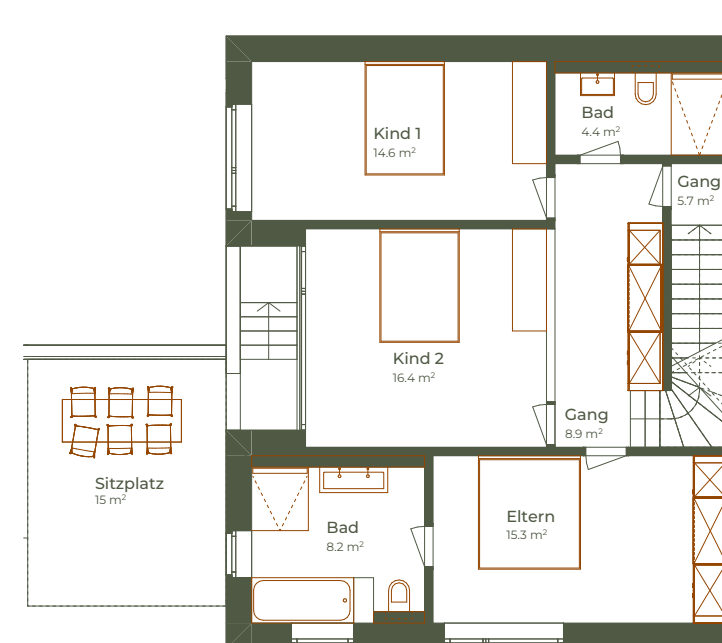
DG



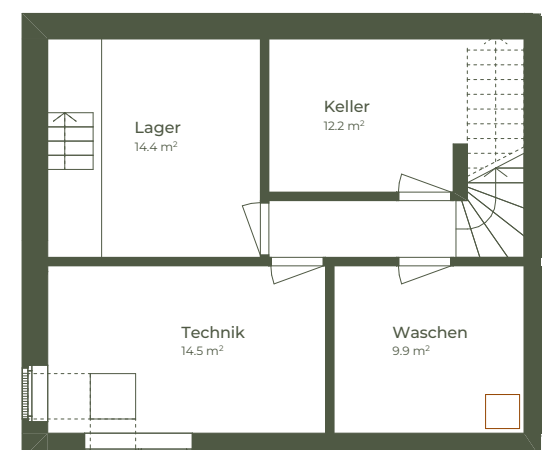
OG



EG



UG



Grundrisse Haus 6

Zimmer 5.5

Bruttowohnfläche 163.6 m²

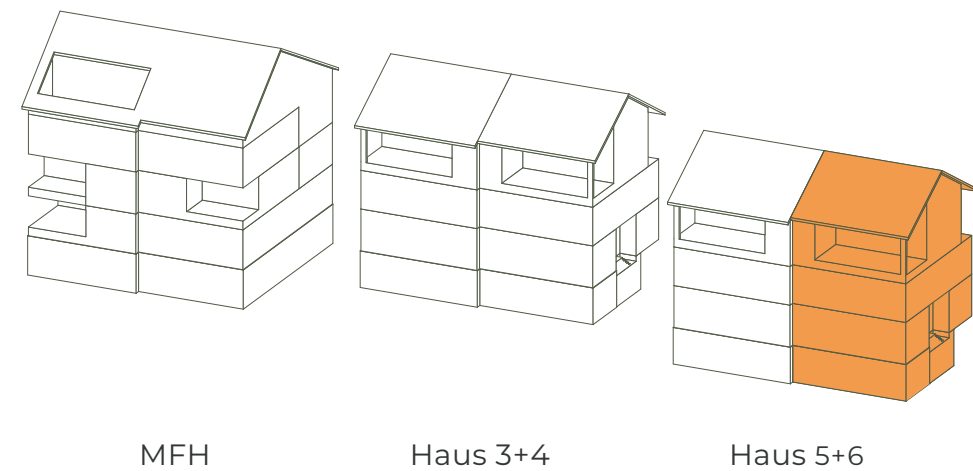
Nettowohnfläche 160.9 m²

Kubatur 1'151.2 m³

Loggia 22.6 m²

Keller Fläche 12.2 m²

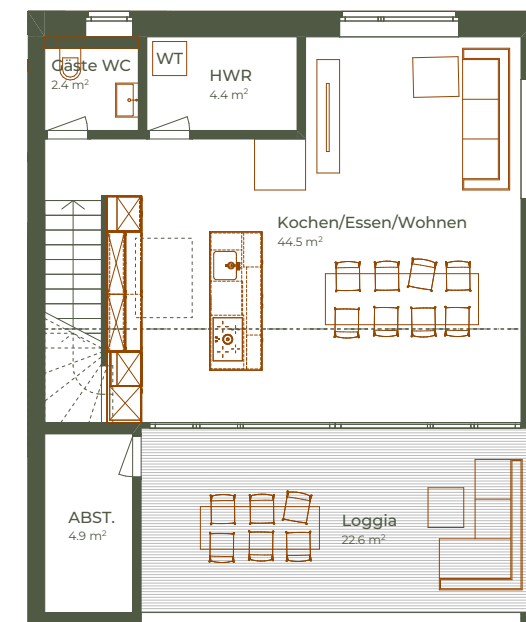
Sitzplatz Fläche 15 m²



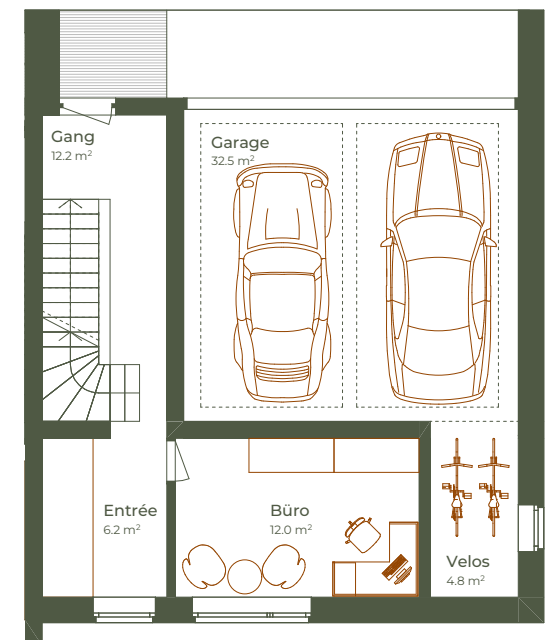
Aus dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Projektbescrieb und die Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

1:133 | 1 2 5

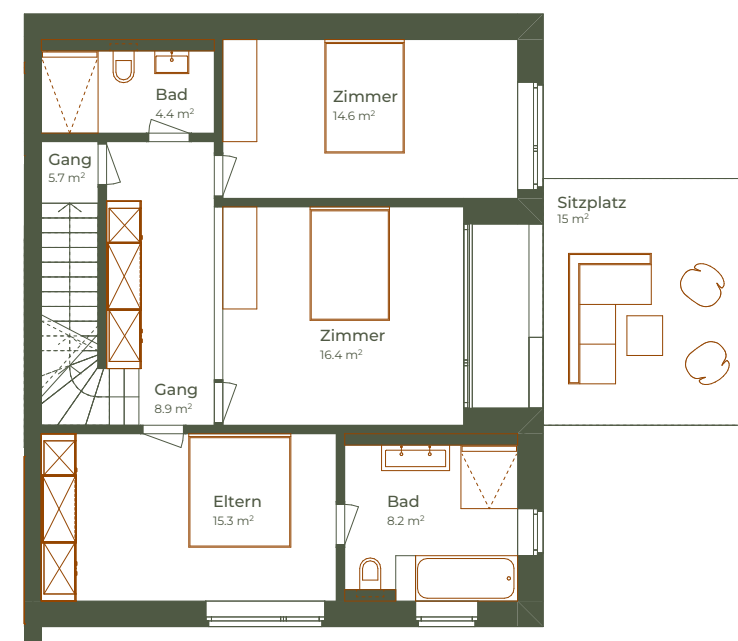
DG



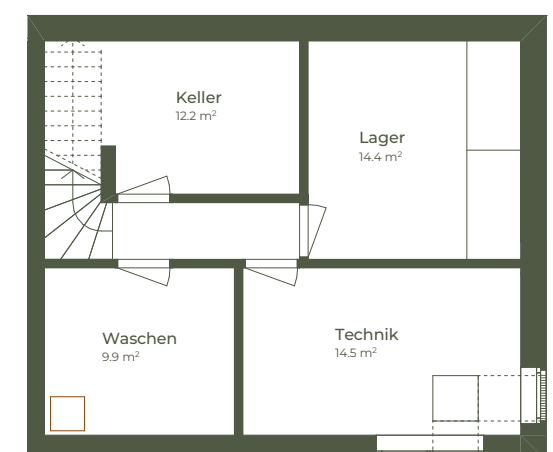
OG



EG



UG





Nachhaltigkeitsvorteile

- ✓ Naturnahe Umgebung mit Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenwelt
- ✓ Gesamte Überbauung weist doppelt so viel Photovoltaik-Anlage wie gesetzlich vorgeschrieben auf.
- ✓ Nachhaltige Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser Wärmepumpen
- ✓ Robuste, langlebige Holzfassade für ein gutes Raumklima
- ✓ Gesamtplanung des Areals zusammen mit der Gemeinde mit dem Ziel Wohnungen und Häuser mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität zu schaffen.
- ✓ Einfügung der Gebäude in die Hanglage, Staffelung für sehr gute Aussicht auf jedem Geschoss.
- ✓ Leistungsdaten der PV-Anlagen: Haus mit 5 kWp und Mehrfamilienhaus mit 9 kWp.



« Ein Zuhause beginnt
mit einer Vision – hier
kannst du sie sehen. »



35



DEFH 3 (W) und 5 (W) | Dachgeschoss | 5.5 Zimmer

Käuferbaubeschrieb

Wohnüberbauung Solea, Mohren

Grundlage, Normen und Vorschriften

Die sich im Zuge der Arbeitsausschreibung oder -ausführung ergebenden Änderungen, ohne Qualitätseinbusse, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weiterer Fachverbände
- Weisungen der SUVA
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, des Feuerpolizeiamtes,
- Ämter für Zivilschutz und Gewässerschutz, des Gesundheitsamtes sowie des Energiegesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation Magerbetonsohle. Bodenplatte, Aussenwände Untergeschoss, Gebäudestützen, statisch tragende Innenwände, Wohnungstrennwände sowie alle Geschossdecken in Stahlbeton. Dimensionierung nach Angaben des Ingenieurs. Allgemein Schalungstyp 2 bei Wänden / Decken. Zementüberzug in Garage und Kellerräumen.

Maurerarbeiten

Innenwände Untergeschoss Kalksandstein-Wände in Industriesicht gemauert. Betonstürze bei Türen. Aussenwände ab Erdgeschoss sowie teilweise Innenwände in Backstein. Allgemeine Maurerarbeiten, Spitz- und Zuputzarbeiten für Sanitär- und Heizungsinstallationen. Einmauerung von Türzargen und Kleinbauteilen. Noppenfolie bei erdberührten Wänden vor der Hinterfüllung montiert.

Vorfabrizierte Elemente aus Beton

Lieferung von vorfabrizierten Betontreppenelementen oder in Ortbeton mit entsprechender Schallentkoppelung gemäss Bauphysiker.

Fenster

Hochwertige Fenster aus Holz-Metall (Farbe RAL/NCS nach Konzept Architekt), Glas 3-fach IV-verglast, Werte nach Angabe Bauphysiker. Pro Zimmer mindestens je ein Drehflügel, grosse Fensterteile werden festverglast oder verschraubt. Beschläge Standard, Designgriff scharfkantig aus Edelstahl Inox. Rahmenverbreiterungen isoliert. Sicherheitsglas nach Richtlinie SIGAB.

Hauseingangstüren

Hauseingangstüre aus Glas-Metallkonstruktion wärmegeklämt. Einbrennlackierte Farbe nach Wahl Architekt. Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Mehrfachverriegelung. Aussen Griffstange, innen Drücker.

Garagentor

Automatisches Sektionaltor. Farbe gemäss Konzept Architekt. Torautomat mit Handsender.

Montagebau in Holz

Gibeldach, Sparren, Pfetten in Fichte/Tanne massiv. Eindeckung mit Tonziegel. Farbe gemäss Konzept Architekt.

Umweltfreundliche und energiesparende Glaswolldämmung zwischen den Sparren (Stärke gemäss Energienachweis). Innenliegende Dampfsperre, alle Anschlüsse sauber und luftdicht verklebt DWD oder Pavatex Unterdachplatten, Innenverkleidungen mit Mehrschichtverbundplatten und/oder verputzten Gipsträgerplatten.

Fassaden

Robuste und langlebige hinterlüftete, vorvergraute Holzfassade stehend (naturnahe Farbtöne, Valu Vapen Holzfarben). Farbe gemäss Konzept Architekt. Dämmung im Sockelbereich mit XPS (Stärke gemäss Angabe Bauphysiker). Einbettung mit Glasfasergewebe, mineralischer feinkörniger Deckputz zum Streichen. Die Malerarbeiten berücksichtigen ökologische Grundsätze.

Lamellenstoren

Aluminium-Verbunddrafflamellenstoren in allen bewohnten Räumen. Farbe nach Konzept Architekt und Standardkollektion Lieferant, 90 mm breit. Führungsschienen aus Aluminium stranggepresst. Seitliche Führungsschienen mit Geräuschkämpfung in den Lamellen. Sämtliche Storen elektrisch und einzeln steuerbar.

Sonnenstoren, Markisen

Vertikal-Storen bei Loggias des Mehrfamilienhauses. Beschattung der Terrassen bei Doppeleinfamilienhäusern und Dachwohnung.

Elektroinstallationen

Installationen in Wohngeschossen Unterputz, im Untergeschoss Aufputz. Pro Wohnung / Doppel Einfamilienhaus Sicherungskasten mit Zähler und Anschlüsse für Internet & Kabelfernsehen. Zuleitungserschliessung und Hausanschluss ab Einspeisung Energielieferwerk auf Hauptverteilung Untergeschoss. Fundamenterdung, Potentialausgleich und Erdleitung gemäss geltenden Vorschriften. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage bei Mehrfamilienhaus. Pro Wohn- und Schlafräum drei 3-fach Steckdosen und je ein Multimediaanschluss. LED-Einbauleuchten in Entrée, Küche und Nasszellen. Apparate Feller Edizio due in weiss. Je ein E-Mobilitätsanschluss pro Wohnung/Hausteil.

PV-Anlage

Ästhetische Indach-Photovoltaikanlage gemäss Anforderungen der Baubewilligung.

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt pro Einheit über eine kompakte Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Warmwassererzeugung erfolgt im Winter und Sommer über die Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Nach Aussentemperatur regulierter Heizkreis. Die Wohn- und Schlafräume werden individuell mit Einzelraumregulierung (Raumthermostate) reguliert.

Lüftungsanlagen

Mechanische Raumentlüftung in gefangenen Räumen. Gesteuert über Lichtschaltung mit Nachlauf.

Sanitärapparate

Unterputzspiegelschränke, wo möglich, mit Steckdose und LED-Licht. Unterbauschränke mit grosszügigen Schubladen. Tiefliegende Badewanne für leichteren Einstieg. Bodentiefe Dusche mit Duschrinne, Regenbrause mit zusätzlicher Handbrause. Shampoo-Nische in Eltern-Bad. Spülrandloses WC. Standardfarbe weiss. Die definitive Auswahl bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss Standardofferte. Bei Doppel Einfamilienhäuser je 1 frostsicheres Gartenventil.

Kücheneinrichtung

Grössen und Einteilungen gemäss Plänen. Fronten Kunstharzbelegt oder lackiert, CNS-Griffe oder grifflos. Küchenapparate bestehend aus Hochbackofen, Kombi-Steamer, Glaskeramikherd, Dampfzug, Umluft (Aktivkohlefilter), Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und Edelstahlbecken. Die definitive Auswahl bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss Standardofferte.

Aufzug

Elektromechanische oder hydraulische Liftanlage für 8 Personen im Mehrfamilienhaus, rollstuhlgängig, Türöffnung mind. 80 cm, automatische Teleskopschiebetüre. Verkleidung in Kunstharz nach Angaben Architekt.

Metallbaufertigteile, allgemeine Schlosserarbeiten

Briefkastenanlage aus Aluminium, nach Farbkonzept Architekt. Metallfensterbänke in Alu farblos eloxiert. Innenhandläufe bei Treppen aus Edelstahl.

Schreinerarbeiten

Innentüren aus Holz (Röhrenspan). Zimmertüren: Standard-Stahlzargen, gestrichen oder gespritzt nach Wahl. Garderobe kunstharzbelegt mit einem geschlossenen Schrank.

Boden- und Wandbeläge

Zementüberzug 30 mm sauber abtalschiert oder Monobeton in sämtlichen unbeheizten Räumen. In sämtlichen beheizten Wohnräumen mit Parkett, weisse Sockelleisten. Nasszellen mit keramischen Bodenplatten. Wände der Nasszellen aus keramischen Plattenbelägen. Im Vorwand- und Spritzbereich raumhoch gefliest. Budget keramische Plattenbeläge (Format 30 cm x 60 cm oder 60 cm x 60 cm): Material Brutto inkl. Verlegung: CHF/m² 120.00 inkl. MWST. Budget Parkett: Material Brutto inkl. Verlegung: CHF/m² 120.00 inkl. MWST.

Innere Malerarbeiten

Wohnen, Zimmer, Gang Grundputz und Abrieb 1.0 mm zum Streichen. Decke Weissputz. In Wohn- und Schlafräumen, wo möglich, je 1 Vorhangschiene in Decke eingelassen. Wände und Decken mit einer Dispersionsfarbe weiss deckend gestrichen. Tüorzargen entfettet, grundiert und sauber gestrichen. Nicht beheizte Nebenräume werden nicht verputzt. Treppenhaus MFH: Grundputz und Abrieb 1.5 mm zum Streichen.

Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage für Haustüren und Briefkasten.

Umgebung

Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan. Rasenflächen angesät. Geröllpackung ums Gebäude laufend. Vorplätze und Hauszugänge mit Betonsickersteinen. Natürliche Böschungen sowie Umgebungsmauern nach Angabe Architekt. Unterhalt Gärtner: Bewässerung während Bauschlussphase mit 1. Schnitt als Unterhaltsarbeit.

Bemerkungen

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt.
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten.
- Ausbauwünsche der Käuferschaft werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik nicht beeinträchtigt werden und wenn es sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lässt.
- Die Mehr-/Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet/vergütet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls in Auftrag gegeben.
- Auf die Mehrkosten der Änderungen und allfälliger Honorare seitens Spezialisten wie z.B. Ingenieur oder Fachplaner werden zuzüglich 11% Bauleitungshonorar und 4% Nebenkosten verrechnet und sind spätestens vor der Hausübergabe zu bezahlen (abzgl. allfällig bereits geleisteter Akontozahlungen).
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von max. 15 Stunden enthalten. Weitere Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 130.00/h, exkl. MWST).
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet, allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Hauspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängeln, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Hausübergabe nicht möglich.
- Die Handänderungssteuern und Grundbuchkosten übernehmen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.

Stand

24.04.2025



Wohnung 4 | 2 - 2 OG / Attika-Geschoss | 4.5 Zimmer



« Wo der Blick begeistert,
ist auch das
Leben erstklassig. »

Ob Fragen, Wünsche oder
konkrete Pläne – wir sind
für dich da.



AZ Immo AG

Bahnhofstrasse 27, 9443 Widnau

Eric Spescha

T 079 258 54 78

M es@azimmobilien.ch

 **IMMOBILIEN®**

Architektur Entwurf

EMM Architekten GmbH
Hinterforst

EMM
ARCHITEKTEN

Bauherrschaft

ANDREIOS AG | Widnau

RF ImmoPartner AG | Goldach

 **RAUM** f o r m e n

solea-mohren.ch

