



Malvenstrasse 17 + 19

Weinfelden



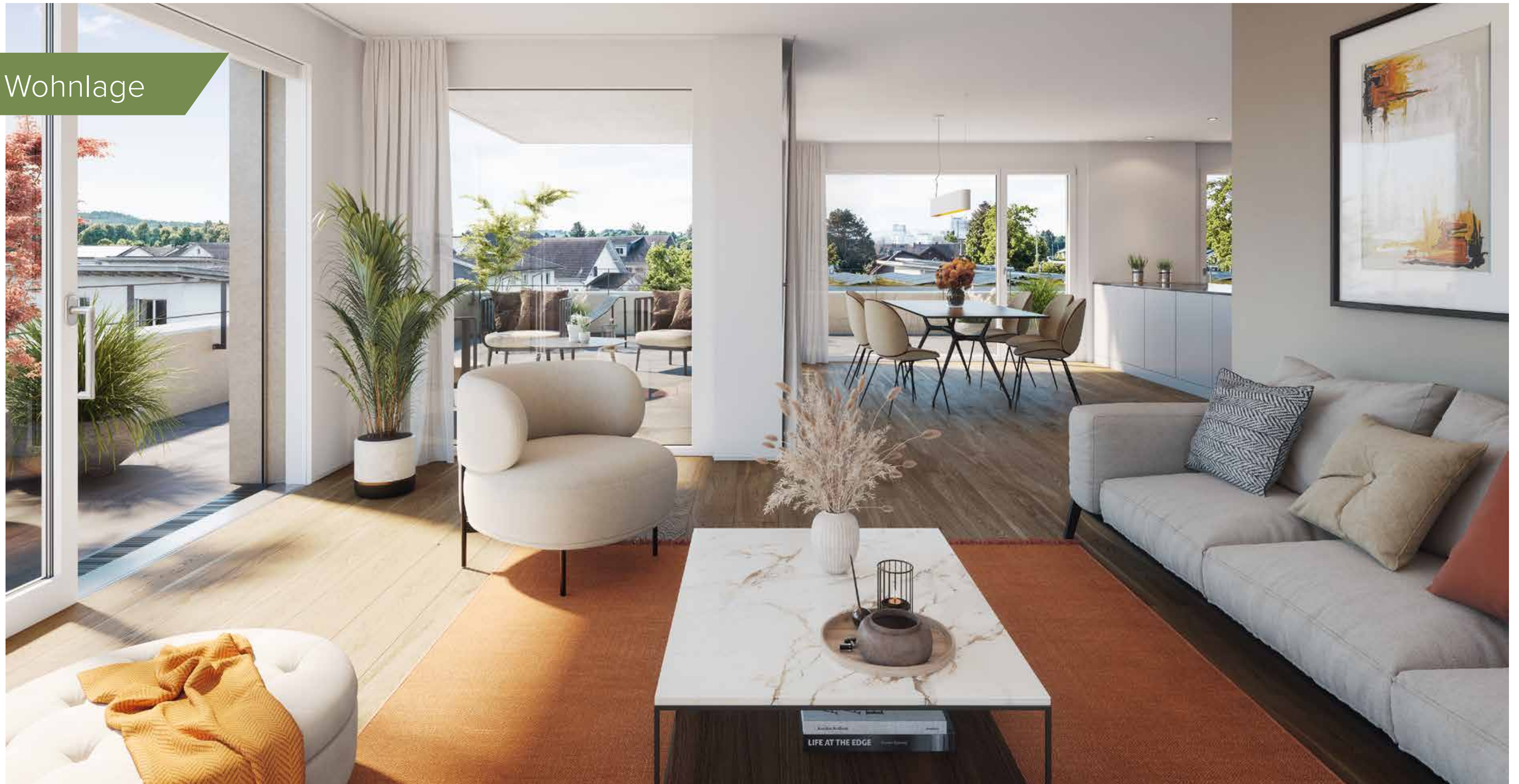
Willkommen in Weinfelden



Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem Projekt an der Malvenstrasse 17 und 19 in Weinfelden. Die zwei Mehrfamilienhäuser befinden sich in einem Einfamilienhausquartier, nahe der Landwirtschaftszone und der Thurebene. Das Stadtzentrum und der Bahnhof sind zu Fuss in rund 12 Minuten erreichbar.

Auf den nächsten Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen zu diesem interessanten Projekt. Gerne zeigen wir Ihnen die Vorzüge der «Malvenstrasse» in einem unverbindlichen Gespräch und beantworten Ihre Fragen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Vetter AG, Urs Vetter



Lichtdurchflutet,
modern,
komfortabel



Die zwei Mehrfamilienhäuser mit total zwölf Wohnungen befinden sich in einem Einfamilienhausquartier an der Malvenstrasse 17 und 19. Hier finden Singles, Paare und Familien bestimmt ihr neues Daheim, denn die Auswahl der Wohnungen ist vielseitig (2½- bis 5½-Zimmer).

Die Gebäude sind optimal ausgerichtet, sodass viel Tageslicht in die Wohnungen gelangt. Ebenfalls wird der Umgebung viel Beachtung geschenkt. Es entstehen parkähnliche Grünflächen mit einer reichhaltigen Bepflanzung, die zum Spielen und Verweilen einladen.

Weinfelden



Bild: Martin Sax

Weinfelden gehört mit seinen rund 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den grösseren Ortschaften des Thurgaus. Die Stadt liegt – eingebettet in einer sanften Hügellandschaft – zwischen dem Thurtal und dem Ottenberg. Hier kann man bequem seine Einkäufe tätigen, denn sowohl im Stadtzentrum als auch an der Peripherie befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und die Filialen der Grossverteiler werden durch ein umfassendes Angebot des heimischen Detailhandels ergänzt. Auch in Sachen Aus- und Weiterbildung ist Weinfelden ideal. Es können vom Kindergarten bis zur Oberstufe alle Schulen vor Ort besucht werden. Zudem befinden sich das grösste Berufsschulzentrum des Kantons (BBZ) sowie weitere Bildungszentren in der Stadt.

Weinfelden ist mit dem ÖV bestens erreichbar. Der Bahnhof ist Knotenpunkt der SBB-Linie Zürich-Romanshorn und der Regionalbahn Thurbo.

Darum fahren S-Bahn und Schnellzüge mehrmals pro Stunde nach Romanshorn und Winterthur/Zürich. Zudem fahren Züge von hier aus nach St.Gallen, Wil sowie Kreuzlingen und zahlreiche Postautolinien verbinden die ländlichen Regionen mit der Stadt. Auch mit dem Auto ist Weinfelden gut zu erreichen. Vom etwa acht Kilometer westlich gelegenen Autobahnanschluss der A7 gelangt man über die A1 nach Winterthur und Zürich. Auch St.Gallen ist mit dem Auto in etwa einer halben Stunde zu erreichen.

Ebenfalls bietet die Stadt ein vielfältiges Angebot für Erholung und Freizeitaktivitäten. Es stehen diverse Sportanlagen, Frei- und Hallenbad, Eis-, Curling- sowie Tennishalle und viele weitere Gelegenheiten zur aktiven Betätigung zur Verfügung. Dank der Lage ist Weinfelden ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und Radtouren in die nähere und weitere Umgebung.

Situationsplan



Nachhaltig gebaut

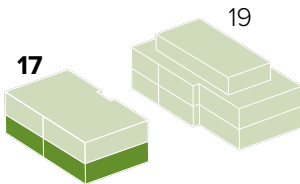


Die zwei Mehrfamilienhäuser an der Malvenstrasse 17 und 19 werden im Minergie-Standard gebaut und zertifiziert. Sie erfüllen die hohen Erwartungen an einen modernen Wohnkomfort mit spürbar niedrigem Energieverbrauch. Zentrale Punkte dieses Baustandards sind eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle und ein kontrollierter Luftwechsel. Auch die hocheffiziente und erneuerbare Energieversorgung gehört heutzutage zum Minergie-Standard. Dank der hauseigenen Photovoltaik-Anlage kann ein Teil des Strombedarfs selbst produziert werden. Die daraus resultierenden günstigen Energiekosten halten die Nebenkosten tief und tragen mit dem ökologisch produzierten Solarstrom zum Umweltschutz bei.



Die wichtigsten Punkte des Minergie-Standards:

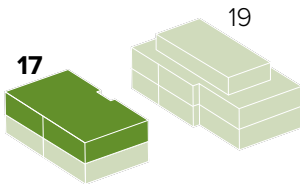
- Die Gebäudehülle ist dicht und hervorragend gedämmt.
- In jeder Wohnung versorgt eine Komfortlüftung die einzelnen Räume bedarfsgerecht mit Frischluft und die verbrauchte Luft wird weggeführt.
- Die Beheizung der Gebäude sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Die hauseigene Photovoltaikanlage deckt einen Teil des Strombedarfs.



4.5-Zimmer-Wohnung	17-01
Bruttogeschossfläche	179.3 m ²
Nettogeschossfläche	149.2 m ²
Wohnfläche	133.9 m ²
Sitzplatz	24.9 m ²
Sondernutzung	71.8 m ²
Keller/Waschen (UG)	15.3 m ²

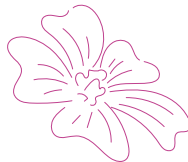
4.5-Zimmer-Wohnung	17-02
Bruttogeschossfläche	179.6 m ²
Nettogeschossfläche	149.2 m ²
Wohnfläche	134.1 m ²
Sitzplatz	26.6 m ²
Sondernutzung	72.0 m ²
Keller/Waschen (UG)	15.1 m ²

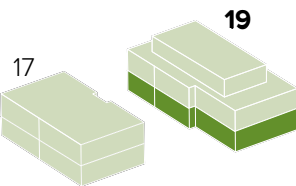




4.5-Zimmer-Wohnung	17-11
Bruttogeschossfläche	183.1 m ²
Nettogeschossfläche	152.1 m ²
Wohnfläche	134.0 m ²
Balkon	23.0 m ²
Keller / Waschen (UG)	18.1 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung	17-12
Bruttogeschossfläche	179.3 m ²
Nettogeschossfläche	149.1 m ²
Wohnfläche	133.9 m ²
Balkon	24.5 m ²
Keller / Waschen (UG)	15.2 m ²





5.5-Zimmer-Wohnung 19-01

Bruttogeschossfläche	200.1 m²
Nettogeschossfläche	166.7 m²
Wohnfläche	153.4 m²
Sitzplatz	25.6 m²
Sondernutzung	78.9 m²
Keller/Waschen (UG)	13.3 m²

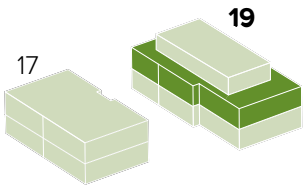
2.5-Zimmer-Wohnung 19-02

Bruttogeschossfläche	117.9 m²
Nettogeschossfläche	98.2 m²
Wohnfläche	77.5 m²
Sitzplatz	19.8 m²
Sondernutzung	51.7 m²
Keller/Waschen (UG)	20.7 m²

4.5-Zimmer-Wohnung 19-03

Bruttogeschossfläche	176.6 m²
Nettogeschossfläche	147.2 m²
Wohnfläche	133.9 m²
Sitzplatz	26.5 m²
Sondernutzung	59.9 m²
Keller/Waschen (UG)	13.3 m²



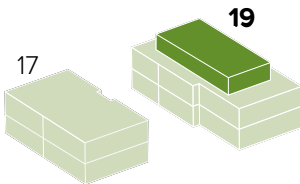


5.5-Zimmer-Wohnung	19-11
Bruttogeschossfläche	199.8 m ²
Nettogeschossfläche	166.9 m ²
Wohnfläche	153.6 m ²
Balkon	23.6 m ²
Keller/Waschen (UG)	13.3 m ²

2.5-Zimmer-Wohnung	19-12
Bruttogeschossfläche	120.2 m ²
Nettogeschossfläche	98.2 m ²
Wohnfläche	77.5 m ²
Balkon	18.3 m ²
Keller/Waschen (UG)	22.6 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung	19-13
Bruttogeschossfläche	177.5 m ²
Nettogeschossfläche	147.4 m ²
Wohnfläche	134.1 m ²
Balkon	24.3 m ²
Keller/Waschen (UG)	13.3 m ²





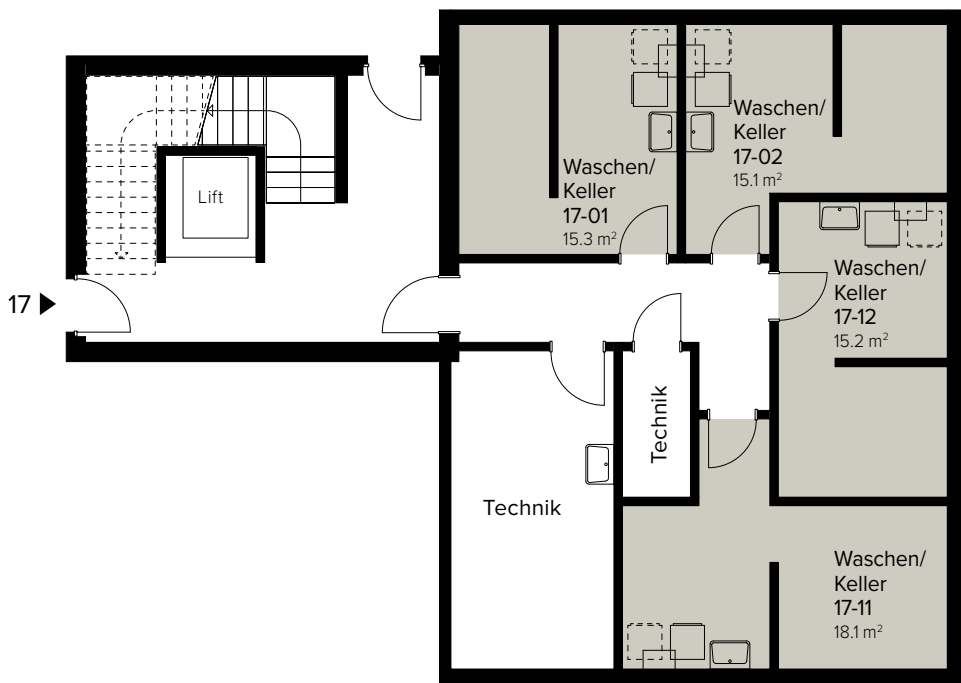
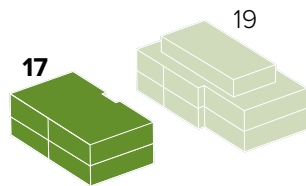
3.5-Zimmer-Wohnung	19-21
Bruttogeschossfläche	156.1 m ²
Nettogeschossfläche	127.8 m ²
Wohnfläche	111.6 m ²
Terrasse	81.1 m ²
Ged. Terrasse	10.7 m ²
Keller/Waschen (UG)	16.2 m ²

3.5-Zimmer-Wohnung	19-22
Bruttogeschossfläche	152.8 m ²
Nettogeschossfläche	126.6 m ²
Wohnfläche	112.5 m ²
Terrasse	89.1 m ²
Ged. Terrasse	12.8 m ²
Keller/Waschen (UG)	14.1 m ²



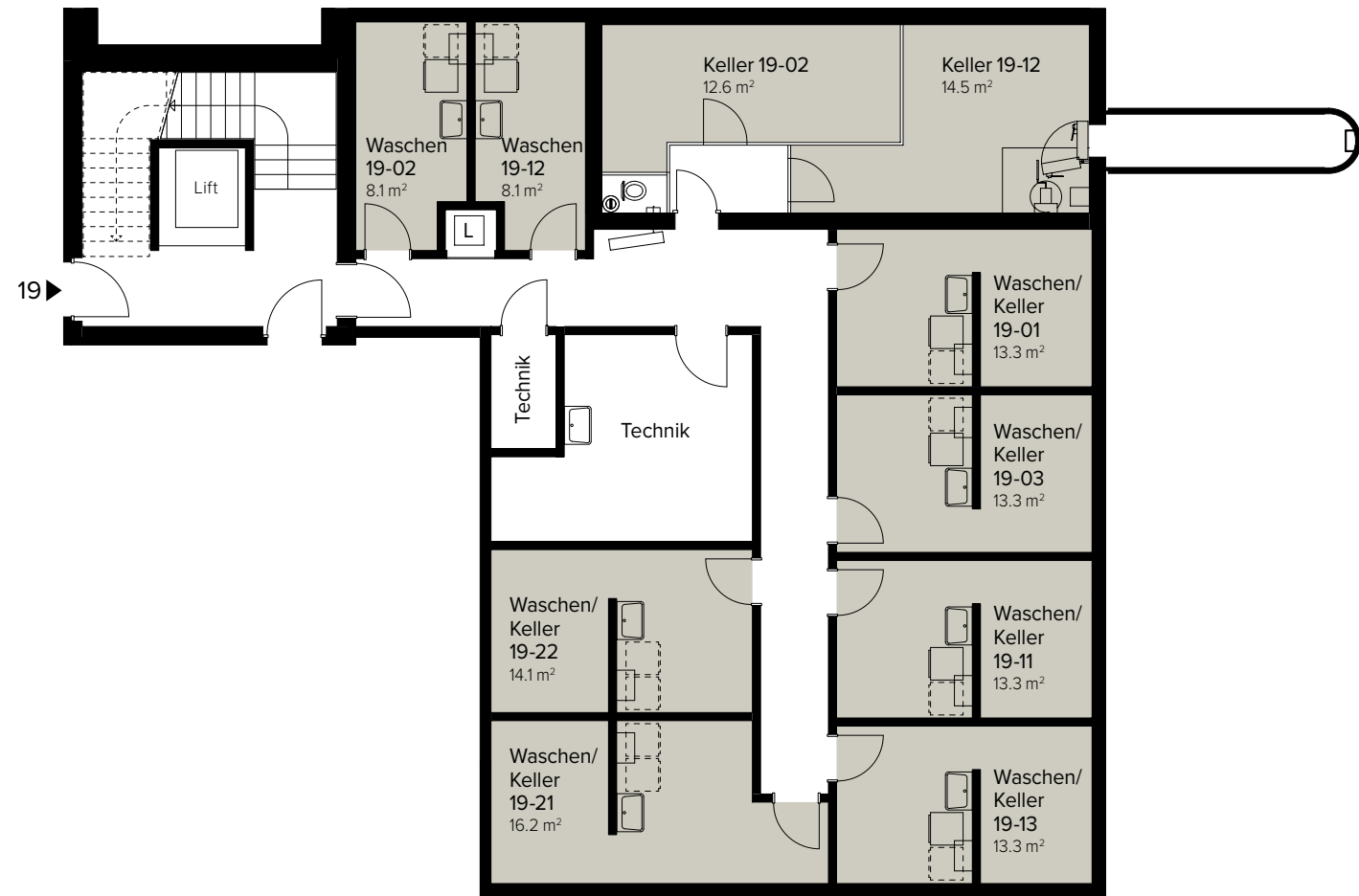
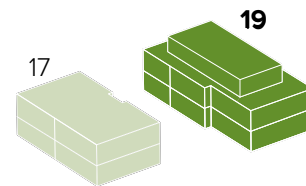
Malvenstrasse 17

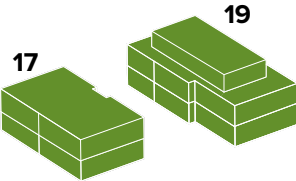
Untergeschoss



Malvenstrasse 19

Untergeschoss





Kurzbaubeschrieb

Mehrfamilienhäuser Malvenstrasse 17+19

Allgemein

Die MINERGIE-Mehrfamilienhäuser werden nach der SIA-Norm 261 (aktuelle Ausgabe) erdbebensicher gebaut. Die Wohnungen sind nach den erhöhten Schallanforderungen konzipiert und verfügen über ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmwerte.

Betonarbeiten

Untergeschoss und Geschossdecken, vereinzelte Innen- und Aussenwände sowie Treppen werden in Stahlbeton gemäss Vorgaben Bauphysiker und Bauingenieur erstellt.

Maurerarbeiten

Aussenwände: Backstein, 17,5 cm stark. Innenwände: Backstein, 15 cm stark. Aufgrund von Schallschutz- und Statik-Vorgaben werden die Innenwände teilweise aus Beton, Calmo- oder Sumo-Backstein erstellt.

Fassade

Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung, ca. 24 cm. Fassadenflächen mit Vollabrieb und Anstrich. Aufbau der Fassade gemäss Systemlieferant.

Bedachung

Hauptdach: Umkehrdach mit ca. 26 cm Wärmedämmung, extensiv begrünt. Flachdachfenster in Attika- sowie Dachgeschosswohnungen und Treppenhäusern gemäss Architektenplan. Terrasse/Balkone: Abdichtung, Splitt oder höhenverstellbare Stelzlager mit einheitlichen keramischen Feinsteinzeugplatten belegt.

Spenglerarbeiten

Dachrand und Fallrohre in Chromstahl, matt oder gleichwertigem Material. Brüstungsabdeckungen in Aluminium.

Fenster

Fenster aus Kunststoff, weiss, mit 3-fach Wärmedämmverglasung. Pro Wohnung 1-2 Hebeschiebetüren im Wohn-, Esszimmer. Ausführung gemäss Architektenplänen. In den Erdgeschosswohnungen mit erhöhter Sicherheitsschliessstufe (RC1N, abschliessbare Griffe).

Sonnen- und Wetterschutz

Bei sämtlichen Fenstern (ausgenommen Treppenhaus) werden einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb eingebaut. Bei Sitzplätzen und auf Balkonen werden Gelenkmarkisen mit Elektroantrieb montiert. Die Terrassen im Attikageschoss werden mit einer Kassettenmarkisen mit Elektroantrieb ausgestattet.

Türen

Haupteingangstüre (Treppenhaus EG): Aluminium pulverbeschichtet und mit elektronischem Türöffner, ab Gegensprechanlage der Wohnung bedienbar. Keller: Metallzargen-Türen, vereinzelt Holzrahmentüren. Wohnungen: Eingangstüren mit Metallzargen, 3-Punkt Sicherheitsverschluss, Sicherheitslangschild, Türspion und umlaufender Gummidichtung; Innentüren mit Metallzargen, Langschild mit Gehrungsgriff und umlaufender Gummidichtung. Alle Türblätter Kunstharz beschichtet.

Schliessanlage

Ein Schlüssel für alle Türverschlüssungen inkl. Briefkasten, Waschen/Keller und Tiefgarage. 5 Schlüssel je Wohnung mit eigener Sicherheitskarte.

Metallbuarbeiten

In Treppenhaus Chromstahl Handlauf an Wand befestigt. Bei Fenster- und Attikabrüstungen Absturzsicherung mit aufgesetztem Handlauf. Balkonbrüstung im Obergeschoss innenliegendem Glasgeländer.

Elektro- und Multimedia-Installation

Ausreichend Steckdosen, Lampenanschlüsse und Schalter in der gesamten Wohnung. Eingang, Nasszellen und Kochen mit Einbauspots, Sitzplatz/Balkon/Terrasse und Reduit mit aufgesetzter Leuchte. Sonnerie- und Gegensprechanlage mit Türöffnung. Unterverteilung mit Sicherungen und Multimediaverteiler im Technikschrank. Medienererschliessung mit Glasfaserkabel. Im Wohn- und Elternzimmer je ein Multimediaanschluss für Telefon, Internet und TV. Massgebend sind die Elektropläne.

Photovoltaik

Auf dem Hauptdach wird eine Photovoltaikanlage erstellt. Das Mehrfamilienhaus bildet einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Der Überschuss wird ins öffentliche Netz abgegeben.

Lüftung

Lüftungsgeräte mit Zu- und Abluft für die Räume im Untergeschoss. Die Entfeuchtung im Waschen/Keller erfolgt mittels Luft-Wäschetrockner. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Lüftungsanlage, welche sämtliche Wohnräume mit Frischluft versorgt und die verbrauchte Luft über den Feuchtigkeits-, Wärmetauscher ableitet. Durch den Enthalptietauscher können Wärme und Feuchtigkeit zurückgewonnen werden. Das Lüftungsgerät wird in einem Schrank auf dem Sitzplatz/Balkon respektive in den Attikawohnungen im Hauswirtschaftsraum platziert.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen pro MFH separat, welche in der Umgebung platziert sind. Bodenheizung mit Einzelraumregulierung in allen Wohnräumen. Der Verbrauch von Heizenergie und Wasser (kalt/warm) wird pro Wohnung separat erfasst und kann per Funk ausgelesen werden.

Sanitärausrüstung

Der Sanitärapparate-Ausbau in den Nasszellen wird in einem gehobenen Standard ausgeführt, Dusche mit Glastrennwand und schwellenlos gefliestem Boden. Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank und Wand-WC in sämtlichen Nasszellen. Es wird eine zentrale Wasserenthärtungsanlage mit Salz im Technikraum installiert.

Küche

Hochwertige Einbauküche mit Unterbauten, Hängeschränken und Pfannen- und Flaschenauszug. Sämtliche Schubladen/Schränktüren mit Dämpfungssystem. Modernste Apparaturen (Electrolux): Induktionskochfeld mit Dunstabzug (Umluft), Kompakt-Backofen, Backofen mit Dampf/Heissluft, Geschirrwaschmaschine und Kühlschrank mit Tiefkühlschrankschrankteil. Spültrog Edelstahl mit Zugauslauf-Armatur, schwenkbar. Arbeitsflächen mit Granitabdeckung und Rückwand mit ESG-Weissglas.

Plattenarbeiten und Bodenbeläge

Böden in Küche, Bad und Dusche, Eingang/Korridor, Wohn-/Esszimmer und im Treppenhaus werden mit keramischen Platten belegt. Wandplatten in Nassräumen bis ca. 200 cm. Übrige Bodenbeläge: In sämtlichen Schlafzimmern ist ein hochwertiger Bodenbelag vorgesehen (Parkett, Kunststoffdesignbelag, Teppich, Platten).

Schreinerarbeiten

Einbauschränke und Türen sind Kunstharz beschichtet, weiss. Im Wohn- und Schlafbereich wird eine weisse Vorhangschiene direkt an die Decke montiert.

Gipser- und Malerarbeiten

Wände: Abrieb, 1,0 mm, weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Weissputz, glatt, weiss gestrichen oder gespritzt. Sämtliche Türrahmen und -zargen weiss gespritzt.

Lift

Es wird ein elektromechanischer Lift mit Notruf- und Fernüberwachungssystem eingebaut (Unter- bis Attika-/Dachgeschoss). Die Anlage ist rollstuhlgängig.

Untergeschoss

Böden: Beton fertig abgerieben oder mit Zementüberzug und mit Bodenfarbe (Waschen/Keller) gestrichen. Wände: Backstein/Beton roh weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Beton roh, teilweise mit Einsichtputz/Holzfasersplatte belegt, weiss gestrichen oder gespritzt. Leitungen (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektroinstallation, etc.) werden sichtbar geführt.

Waschen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasorraum im Untergeschoss mit Waschmaschine und Luft-Wäschetrockner. Ebenso werden in diesem Raum ein Waschbecken und Wäscheleinen montiert. Einbau von Tumbler ist optional möglich, Anschlüsse sind vorgesehen.

Tiefgarage

Wände und Decken: Beton roh, teilweise mit Einsichtputz/Holzfasersplatte belegt, weiss gestrichen oder gespritzt. Einzelne Wände und Stützen farbig. Boden: Beton fertig abgerieben, nicht gestrichen. Automatisches Kipptor mit Funksteuerung (1 Sender pro Tiefgaragenplatz). Für die Elektromobilität wird entlang der Parkplätze ein Flachbandkabel eingebaut, Einspeisung über ein Lastmanagement. Ladestation pro Tiefgaragenplatz optional möglich.

Umgebung

Gartensitzplätze sind mit keramischen Feinsteinzeugplatten belegt. Einfassung der Sitzplätze mit Kiesflächen. Die Gehwege werden asphaltiert, mit Verbundsteinen oder Zementplatten belegt. Rasensaat und erster Schnitt sowie reichhaltige Bepflanzung sind inklusive. Gestaltung in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekt.

Material- und Farbkonzept

Das gesamte Material- und Farbkonzept wird durch die Bauherrschaft festgelegt und bildet eine Einheit für die ganze Überbauung.

Bemerkungen

Massgebend für die Ausführung sind Werk-, Detail- und Umgebungspläne sowie der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions-, resp. Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Die Flächenangaben sind wie folgt berechnet:

Bruttogeschossfläche (BGF): Total Fläche inklusive Neben- und Kellerräume und den Aussen- und Innenwänden, exkl. Sitzplatz/Balkon/Terrasse.
Nettogeschossfläche (NGF): Bruttogeschossfläche ohne Aussen- und Innenwände.
Wohnfläche: Gesamte Wohnfläche, inkl. Reduit in den Wohnungen, exklusive Aussen-/Innenwände, Installationsschächte sowie Sitzplatz/Balkon/Terrasse, Lift und Kellerräume.

Wir garantieren top Schall- und Wärmedämmwerte, freie, grosse Farbauswahl für Küchenfronten und Abdeckungen, keramische Wand- und Bodenplatten, Parkett, Teppichbeläge sowie Sanitärapparate.

Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich. Die Flächenangaben können leicht abweichen.



Vetter AG – vertraut. vorwärts.

Ein neues Daheim ist weit mehr als ein Haus oder eine Wohnung. Es soll ein Ort sein, wo Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen, wo Kinder aufwachsen, wo Sie entspannen können und gerne Ihre Zeit verbringen. Deshalb stehen bei uns das Vertrauen und die Partnerschaft im Vordergrund. Mit Ihnen zusammen etwas Schönes schaffen, das Ihnen nachhaltig Freude bereitet, das ist unser Ziel.

Die Vetter AG ist ein Familienbetrieb mit Sitz in Lommis und Wil. Wir sind ein mittelgrosses Bau- und Generalunternehmen mit rund 160 Mitarbeitenden. So unterschiedlich wir alle sind, etwas haben wir gemeinsam: Wir setzen uns jeden Tag mit viel Freude und grosser Motivation für unsere Kundinnen und Kunden ein. Unsere über

90-jährige Erfahrung mit grossen und kleineren Projekten und unsere Zuverlässigkeit machen uns zu einem vertrauensvollen Baupartner. Der «Vetter-Qualitätsstandard» hat sich längst etabliert und diesem bleiben wir konsequent treu, selbstverständlich zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Für Ihre Ideen und Wünsche haben wir stets ein offenes Ohr. Schliesslich sollen Sie sich in Ihrem neuen Daheim rundum wohlfühlen.

Möchten Sie mehr über uns erfahren? Informationen und Referenzobjekte finden Sie unter www.vetter.ch.



vertraut. vorwärts.

Vetter AG
Matzingerstrasse 2
9506 Lommis

Beratung und Verkauf
Telefon 052 369 45 48
Mobile 079 278 55 99
verkauf@vetter.ch
www.vetter.ch



Stand: November 2026. Änderungen vorbehalten.

