



Mehrfamilienhaus

WIESENSTRASSE
Felben-Wellhausen





Mehrfamilienhaus

WIESENSTRASSE Felben-Wellhausen



Es freut mich sehr, dass wir Ihnen unser neues Projekt an der Wiesenstrasse in Felben-Wellhausen näher vorstellen dürfen. Es umfasst ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen (3.5 bis 5.5 Zimmer) sowie fünf Einfamilienhäuser. Hier finden Sie auf jeden Fall den idealen Wohnraum für Ihre Bedürfnisse. In der parkähnlich gestalteten Umgebung entstehen viel Raum und Platz zum Verweilen und Begegnen.

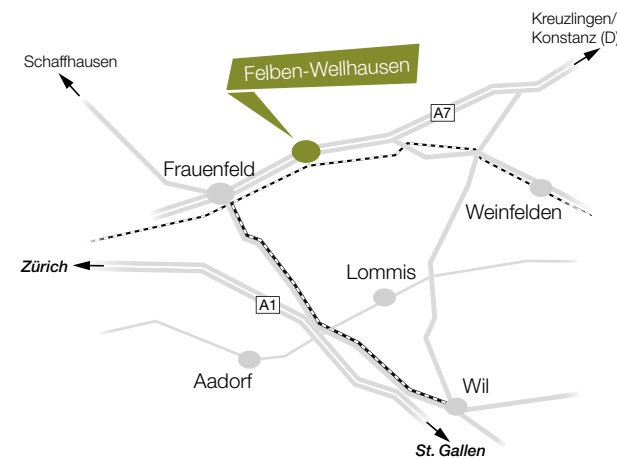
Auf den nächsten Seiten erhalten Sie die wichtigsten Informationen über dieses interessante Projekt. Es freut mich, wenn Sie uns kontaktieren und wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch die «Wiesenstrasse» näher vorstellen dürfen.

Vetter AG, Urs Vetter



Die Lage

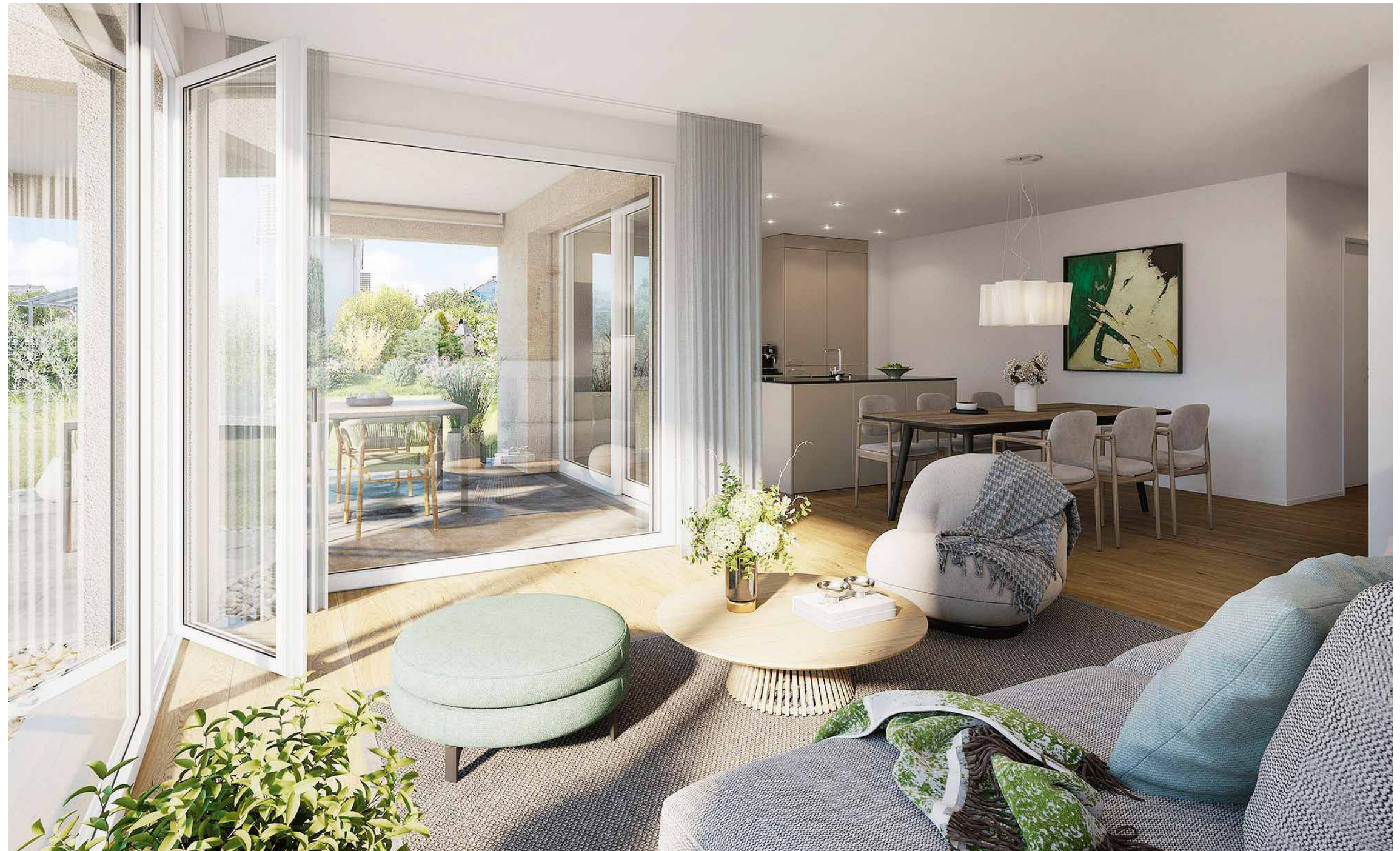
Felben-Wellhausen zählt rund 3'300 Einwohner und liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt Frauenfeld – eingebettet zwischen Thur und Wellenberg. Trotz der ländlichen Lage ist die Gemeinde verkehrstechnisch mit der Bahn, Postauto und dem nahen Autobahnanschluss der A7 (Frauenfeld-Ost) sehr gut erschlossen. Die Kantonshauptstadt und auch St. Gallen, Winterthur, Zürich sowie die Bodenseeregion sind somit schnell erreichbar. Beim Bahnhof in Felben-Wellhausen halten die Nahverkehrszüge der S-Bahn Richtung Frauenfeld / Winterthur und Weinfelden. Ebenfalls verkehren von hier aus regelmässig Postautos. Die Kinder können bis zur Oberstufe die Schulen im Dorf besuchen und ein weiterführendes Bildungsangebot bietet die Stadt Frauenfeld. In Felben-Wellhausen können auch die Einkäufe des täglichen Bedarfs getätigt werden, ein grosses Einkaufsangebot findet man in der Kantonshauptstadt. Auch die Freizeit lässt sich vor Ort geniessen, denn die Naherholungsgebiete an der Thur sowie am Wellenberg liegen gleich vor der Haustür in unmittelbarer Nähe.



Wohnkonzept

Ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen (3.5 und 5.5 Zimmer) und fünf Einfamilienhäuser gehören zum Projekt. Die grosszügig konzipierten Grundrisse schaffen ein einmaliges Raumgefühl und durch die grossen Fenster gelangt viel Licht ins Innere. Die Gebäude sind mit einer gemeinsamen Tiefgarage erschlossen. Auch der Umwelt wird dank modernster Bautechnologie Sorge getragen. Selbstverständlich können Sie bei der Ausstattung Ihre persönlichen Wünsche und Anregungen einbringen und so Ihren Wohnraum verwirklichen.





Die Gebäude werden in sehr guter Qualität gebaut. Sie erfüllen die hohen Anforderungen und Erwartungen, die an einen modernen Wohnkomfort mit spürbar niedrigem Energieverbrauch gestellt werden.

Zentrale Punkte sind eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle. 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.

Energieeffizient und nachhaltig

- Die Gebäudehülle ist dicht und hervorragend gedämmt und erfüllt die höchsten Ansprüche.
- Eine gemeinsame Komfortlüftung versorgt die Wohnung zentral mit Frischluft und die verbrauchte Luft wird über die Nassräume weggeführt.
- Heizung / Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Fernwärme (Holzschnitzelheizung)
- Die Photovoltaik-Anlage auf dem Hauptdach der Gebäude (Areal-ZEV) deckt einen Teil des Strombedarfs.



Situationsplan

Die «Wiesenstrasse» liegt zentral und doch angrenzend an die Landwirtschaftszone und die Thurebene. Die Siedlung ist so angeordnet, dass in ihrer Mitte Grünflächen entstehen, die zum Verweilen einladen. Die Ausrichtung der Bauten garantiert eine optimale Besonnung und viel Privatsphäre. Durch die von jedem Gebäude zugängliche, gemeinsame Tiefgarage ist die «Wiesenstrasse» vom motorisierten Verkehr befreit.

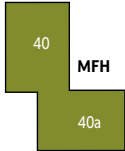
	zum Bahnhof	400 m
	zum Autobahnanschluss	4 km
	zur Schule	700 m
	zum Einkaufen	350 m
	nach Winterthur	16 km



Erdgeschoss

Wiesenstrasse
Felben-Wellhausen

40b	40c	40d	40e	40f
EFH				



4.5-Zimmer	40-02
Bruttogeschoss	150.7 m ²
Nettogeschoss	121.8 m ²
Wohnfläche	105.3 m ²
Sitzplatz	17.3 m ²
Sondernutzung	54.8 m ²
Keller / Waschen	16.5 m ²

4.5-Zimmer	40-01
Bruttogeschoss	150.8 m ²
Nettogeschoss	124.1 m ²
Wohnfläche	105.6 m ²
Sitzplatz	17.5 m ²
Sondernutzung	82.5 m ²
Keller / Waschen	18.5 m ²

3.5-Zimmer	40a-02
Bruttogeschoss	126.3 m ²
Nettogeschoss	103.0 m ²
Wohnfläche	87.9 m ²
Sitzplatz	16.4 m ²
Sondernutzung	81.0 m ²
Keller / Waschen	15.1 m ²



4.5-Zimmer	40a-01
Bruttogeschoss	143.6 m ²
Nettogeschoss	116.4 m ²
Wohnfläche	101.4 m ²
Sitzplatz	16.4 m ²
Sondernutzung	63.0 m ²
Keller / Waschen	15.0 m ²

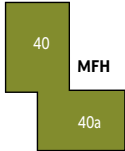


Obergeschoss

Wiesenstrasse
Felben-Wellhausen

40b	40c	40d	40e	40f
-----	-----	-----	-----	-----

EFH



4.5-Zimmer	40-12
Bruttogeschoss	153.4 m ²
Nettogeschoss	124.8 m ²
Wohnfläche	105.3 m ²
Balkon	15.4 m ²
Keller / Waschen	19.5 m ²

4.5-Zimmer	40-11
Bruttogeschoss	152.3 m ²
Nettogeschoss	125.1 m ²
Wohnfläche	105.6 m ²
Balkon	18.0 m ²
Keller / Waschen	19.5 m ²

3.5-Zimmer	40a-12
Bruttogeschoss	124.8 m ²
Nettogeschoss	102.6 m ²
Wohnfläche	87.9 m ²
Balkon	14.4 m ²
Keller / Waschen	14.7 m ²



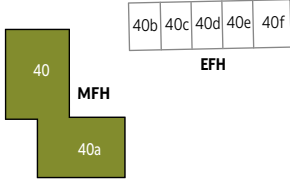
4.5-Zimmer	40a-11
Bruttogeschoss	144.2 m ²
Nettogeschoss	116.2 m ²
Wohnfläche	101.4 m ²
Balkon	14.4 m ²
Keller / Waschen	14.8 m ²



Attikageschoss

Wiesenstrasse
Felben-Wellhausen

5.5-Zimmer	40-21
Bruttogeschoss	233.3 m²
Nettogeschoss	180.6 m²
Wohnfläche	157.0 m²
ged. Terrasse	12.0 m²
Terrasse	84.1 m²
Reduit	2.9 m²
Keller / Waschen	20.7 m²

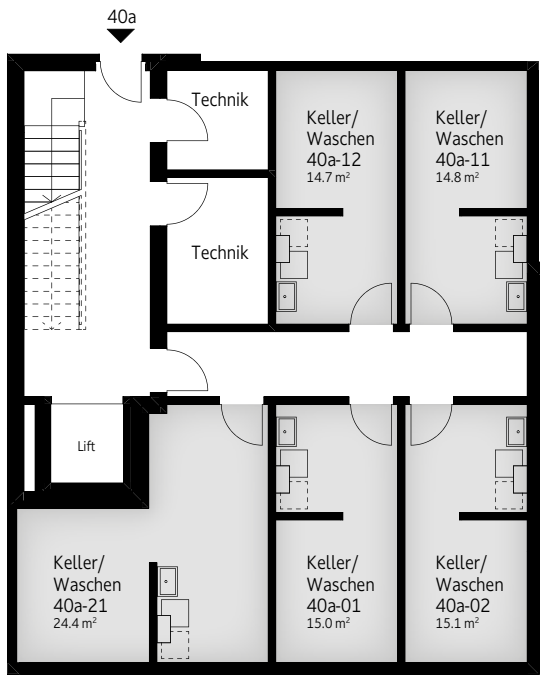
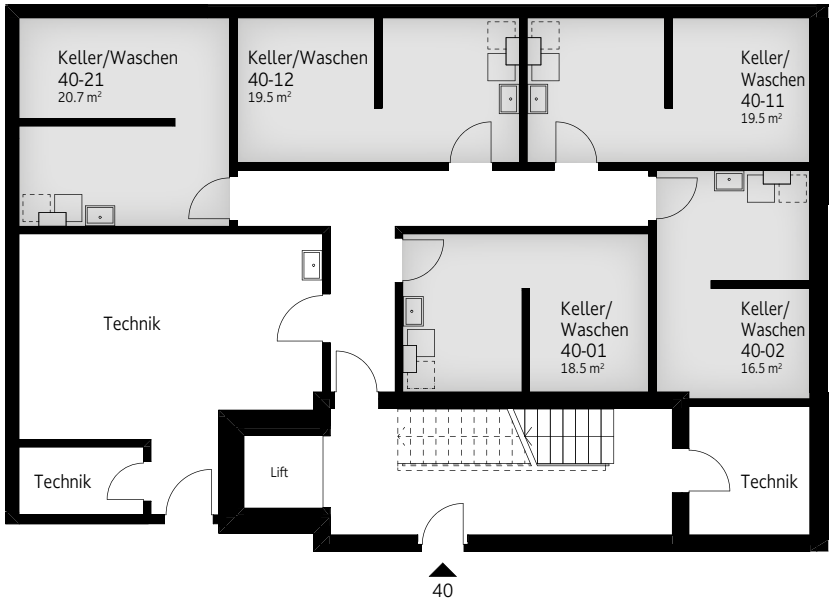
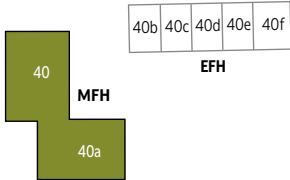


4.5-Zimmer	40a-21
Bruttogeschoss	199.5 m²
Nettogeschoss	151.9 m²
Wohnfläche	127.5 m²
ged. Terrasse	13.2 m²
Terrasse	76.3 m²
Keller / Waschen	24.4 m²



Untergeschoss

Wiesenstrasse
Felben-Wellhausen

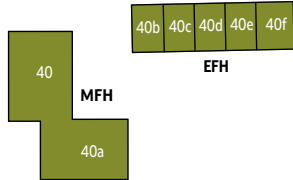


Visualisierung Einfamilienhaus.



Tiefgarage

Wiesenstrasse
Felben-Wellhausen



Kurzbaubeschrieb

Mehrfamilienhaus
Wiesenstrasse 40 – 40a, Felben-Wellhausen

Allgemein

Das Mehrfamilienhaus wird 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. Ausführung Abrieb mit zwei unterschiedlichen Strukturen und Farben. Aufbau der Fassade gemäss Systemlieferant.

Bedachung

Hauptdach: Umkehrdach mit ca. 26 cm Wärmedämmung, extensiv begrünt. Flachdachfenster in Attikageschosswohnungen 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 Sicherheitsstufe (RC1N, abschliessbare Griffe und zusätzliche Sicherheitsschliessstellen).

Sonnen- und Wetterschutz

Bei sämtlichen Fenstern (ausgenommen Treppenhaus) werden einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb eingebaut. Bei Sitzplätzen im EG werden Vertikalstoffmarkisen und bei Balkone im OG werden Vertikalstoffmarkisen oder Kassettenmarkisen mit Elektroantrieb montiert. Die Terrassen im Attikageschoss werden mit einer Kassettenmarkise 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.

Metallbauarbeiten

Treppenhaus mit Staketen-Geländer und Handlauf. Bei Fensterbrüstungen Absturzsicherung mit aufgesetztem Handlauf. Balkonbrüstungen mit innenliegenden Staketen-Geländern und Attikabrüstungen mit innenliegendem Handlauf.

Elektro- und Multimedia-Installation

Ausreichend Steckdosen, Lampenanschlüsse und Schalter in der gesamten Wohnung. Eingang, Nassräume und Kochen mit Einbauspots, Sitzplatz / Balkon / Terrasse mit aufgesetzter Leuchte. Sonnerie- und Gegensprechanlage mit Türöffnung. Unterverteilung mit Sicherungen und Multimediaverteiler im Technischrank. Mediienschliessung mit Glasfaserkabel. Im Wohnen und Eltern je ein Multimediaanschluss für Telefon, Internet und TV. Massgebend sind die Elektropläne.

Photovoltaik

Auf dem Hauptdach wird eine Photovoltaikanlage installiert, mit Zusammenschluss für Eigenverbrauch (Areal-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. Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine gemeinsame Lüftungsanlage, welche sämtliche Wohnungen zentral im Korridor mit Frischluft versorgt und die verbrauchte Luft in den Nassräumen ableitet. Das Lüftungsgerät ist im Untergeschoss (Technikraum) platziert.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme (Wärmeverbund Felben-Wellhausen). 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 Nassräumen wird in einem gehobenen Standard ausgeführt, Dusche mit Glastrennwand und schwellenlos gefliestem Boden. Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank und Wand-WC in sämtlichen Nassräumen. Es wird eine zentrale Wasserenthärtungsanlage mit Salz im Technikraum installiert.

Küche

Hochwertige Einbauküche mit Unterbauten, Hängeschränken und Pfannen- und Flaschenauszug. Sämtliche Schubladen und Schranktüren mit Dämpfungssystem und modernsten Apparaturen (Electrolux): Glaskeramikkochfeld mit Induktion, Kompakt-Backofen, Backofen mit Dampf / Heissluft, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit Tiefkühlschrankteil, Dunstabzugshaube (Umluft mit Aktivkohlenfilter). 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. Brüstungsabdeckungen, wo nötig, in MDF, weiss gestrichen.

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 Attikageschoss). Die Anlage ist rollstuhlgängig.

Untergeschoss

Böden: Beton fertig abgerieben oder mit Zementüberzug und mit 2K-Bodenfarbe (Waschen / Keller) gestrichen. Wände: Backstein / Beton roh weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Beton roh, teilweise mit Einschihtputz / Holzfaserplatte belegt, weiss gestrichen oder gespritzt. Leitungen (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektroinstallation etc.) werden sichtbar geführt.

Waschen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschaum 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 Einschihtputz / Holzfaserplatte belegt, weiss gestrichen oder gespritzt. Einzelne Wände und Stützen farbig. Boden: Beton fertig abgerieben oder Hartbeton, unbehandelt. Automatisches Schiebetor mit Funksteuerung (1 Sender pro Tiefgaragenplatz). Für die Elektromobilität wird entlang der Parkplätze ein Flachbandkabel installiert, Einspeisung über ein Lastmanagement. Ladestation pro Parkplatz 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- und Teppichbeläge sowie Sanitärapparate.

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

Lommis, im August 2026





Vetter AG – lokal verankert

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 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 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

