

ZUR FRIDAU
ungebunden und gemeinsam

The image is an architectural rendering of a modern residential development. The main building on the right is a multi-story structure with a prominent dark brown wooden frame and light-colored vertical slat cladding. It features several cantilevered balconies with glass railings. A vertical garden with climbing plants runs up the side of the building. In the foreground, a paved area shows a few people: two children playing and an elderly man walking. To the left, a grassy courtyard contains two young trees and a covered walkway with a trellis of vines. Other residents are visible in the background, including a person in a wheelchair. The sky is filled with several seagulls in flight. The overall aesthetic is clean, modern, and community-oriented.



Leben in Stein am Rhein...

STÄDTLILEBEN

Die genossenschaftlichen Alterswohnungen "Zur Fridau", mit 30 Wohnungen in zwei Gebäuden liegen im Westen der Altstadt von Stein am Rhein. Die beiden Gebäude sind durch einen Mittelgang verbunden. Für den Holzbau werden einheimische Holzarten verwendet, was ein sehr angenehmes Wohnklima garantiert. Die Alterswohnungen liegen in einem verkehrsberuhigten Quartier, umgeben von Grünflächen und nahe dem Zentrum. Im Süden befindet sich der Rhein, im Norden Rebberge und die mittelalterliche Burg Hohenklingen. In fünf Gehminuten erreichen die Bewohner Cafés, Restaurants, Bushaltestellen, Museen, Galerien, Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Rheinufer mit der Schiffsanlegestelle.





Leben in Stein am Rhein...

RHEINLEBEN



Von Ihrer Wohnung aus genießen Sie einen traumhaften Blick auf den Rhein. Er strahlt Ruhe, Kraft und Beständigkeit aus. Zahlreiche Orte der Rheinlandschaft laden zur Erholung oder Aktivitäten auf und im Wasser ein.





ECKDATEN

LAGE

Gemeinde	Stein am Rhein
Einwohner	ca. 3'600
Distanzen	ÖV 100 m, Läden 350 m, Altstadt 170 m, Rhein 250 m

LIEGENSCHAFT

Adresse	Wisegässli 3 / 7, 8260 Stein am Rhein
Highlights	warmer Holzbau, direkter Rheinblick
Wohnungen	12 x 3,5 Zw. / 18 x 2,5 Zw.
Extras	Grosszügige Gemeinschaftsräume, Begleitetes Wohnen, Spitex im Haus, ganzes Gebäude Barrierefrei
Parkierung	15 Garagenplätze zur Miete
Keller	15 Kellerabteile zur Miete
Heizung	Wärmepumpe mit Erdsonde

WOHNUNGEN

Typ	2,5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche	62 m ²
Mietpreise	siehe Beiblatt
Typ	3,5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche	77 m ²
Mietpreise	siehe Beiblatt

Unsere Wohnungen

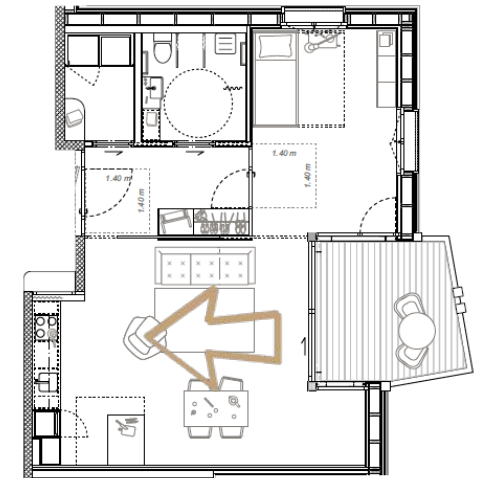
Die Wohnungen betritt man über einen Eingangsbereich mit integrierter Garderobe. Im rückwärtigen Bereich sind das Reduit und das Bad angeordnet. Im Reduit besteht die Möglichkeit, eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner anzuschliessen.

Durch die integrierten Schiebetüren wird wertvoller Raum geschaffen. Dadurch kann der Eingangsbereich aktiv in den Wohnbereich integriert werden.

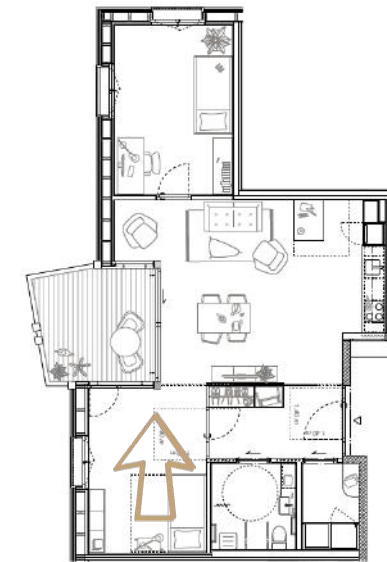
Zwischen Wohnraum und Zimmer gibt es eine Loggia, welche bei jeder Wohnung den Blick nach Süden zum Rhein freigibt. Im rückwärtigen Bereich der Wohnräume liegt die komplett ausgestatte Küche, mit Glaskeramik-Herd, Geschirrspüler, Backofen und grossem Kühlschrank.

Bei den Küchen ist jeweils seitlich ein Fenster angeordnet. Dieses dient zur sozialen Interaktion unter den Bewohnern aus den Wohnungen in das Treppenhaus. Mit einem Vorhang lässt sich der gewünschte Grad an Privatsphäre steuern.

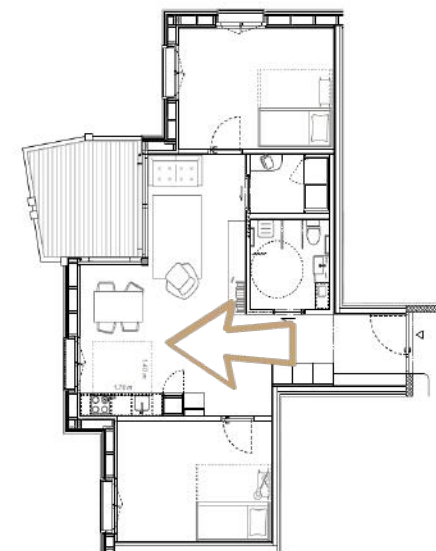
Da die gesamte Wohnung die Barrierefreiheit nach dem LEA Goldstandard erfüllt, ist eine durchgehende Rollstuhlfähigkeit garantiert.



2.5-Zimmer-Wohnungen



3.5-Zimmer-Wohnungen





Leben in Stein am Rhein...

IM GRÜNEN



"Zur Fridau" ist umgeben von einer wunderschönen Grünanlage mit heimischen Pflanzen und Sitzgelegenheiten. In wenigen Gehminuten erreicht man die Rebberge, von wo aus atemberaubende Sonnenuntergänge zu erleben sind.



DIE ARCHITEKTUR

Die Gebäudekonstruktion wird in einer Mischbauweise umgesetzt. Der innere Erschliessungskern wird als Massivbau in Sichtbeton ausgeführt. Die tragende Aussenhaut wird in einer Trockenbauweise aus vorgefertigten und ausgedämmten Holzelementen ausgeführt. Für die Geschossdecken ist eine Holzkonstruktion aus liegenden Brettschichtholz-Elementen in Kombination mit einer elastischen Splittschüttung vorgesehen. Ausgenommen davon ist die Decke über dem Erdgeschoss, welche aus grundriss-technischen Gründen aus Beton ausgeführt wird. Die statischen und bauphysikalischen Eigenschaften sowie die erhöhten Anforderungen an den Brand- und Schallschutz lassen sich mit dieser Konstruktion effizient lösen. Die Aufbauten sind bewährte, dauerhafte und ökologisch nachhaltige Konstruktionen mit positivem Einfluss auf das Raumklima.

Die massive Konstruktion der Loggien und deren Farbgebung suchen bewusst den Bezug zu den ortsüblichen Riegelbauten mit den ochsenblutrot gestrichenen Fachwerken.

ÖKOLOGISCHES BAUEN

Aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Behaglichkeit und der Optik hat man sich trotz Mehrkosten für einen reinen Holzbau entschieden. Da aus brandschutztechnischen Gründen mehrgeschossige Bauten hohe Anforderungen haben, wird zur Vereinfachung der Erschliessungskern in Beton ausgeführt.



Leben in Stein am Rhein...

UNTERWEGS



Geniessen Sie die Altstadt zum Bummeln, Einkaufen und zum Einkehren oder unternehmen Sie vielfältige Ausflüge wie z.B. zum Rheinfall, zum Aussichtspunkt Klingenzell oder zur Insel Mainau bequem mit dem Schiff, dem Car oder mit dem öffentlichen Verkehr in unmittelbarer Gehdistanz.



ENERGIEKONZEPT

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über eine Wärmepumpe, welche in der Technikzentrale installiert wird. Als Energielieferant für die Wärmepumpe dienen Erdsonden. Für eine optimale Laufzeit der Wärmepumpe wird ein Pufferspeicher vorgesehen. Diese Variante ist umweltfreundlich, da keine fossilen Energieträger verbrannt werden. Zudem entstehen keine Emissionen bei Erdwärmesonden. Es besteht die Möglichkeit, mit den Erdsonden auch zu kühlen. Dazu wird die Wärmeträgerflüssigkeit der Erdsonden über einen Freecooling-Wärmetauscher geleitet und der Wohnung über die Fussbodenheizung zugeführt.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung der fünf Wohnungen pro Geschoss ist kompakt und dennoch als Gemeinschaftsbereich ausgestaltet. Jede Wohnung besitzt eine eigene Eingangsnische. Jede Nische ist mit einer Sitzgelegenheit ausgestattet, die einen Ort zum Verweilen und zum gemeinsamen Schwatz bildet. Der natürlichen Lichtführung in der Erschliessung wurde grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Beim Austritt aus dem Lift erschliesst sich dem Bewohner die Erschliessungshalle in der Tiefe, begleitet vom Licht aus der nördlichen Loggia. Zusätzlich fällt über das innere Fenster jeder Küchennische seitliches Licht in den Erschliessungsbereich. Die Bewohner, welche die Treppe benutzen, bewegen sich zum Licht hin und können über die Gemeinschaftsloggia den Blick Richtung Burg Hohenklingen geniessen.



ZUR FRIDAU
Alterswohnungen
Fridau-Areal
071 855 17 07



BUSHALTESTELLE
Bushaltestelle VHB
Bahnhofstrasse 13
+497732 82399-0



BAHNHOF
Bahnhof SBB
Bahnhofstrasse 13
0848 44 66 88



ÄRZTEZENTRUM
Xundheitszentrum
Chlini Schanz 42
052 741 36 26



APOTHEKE
Zum Mohrenkönig
Rathausplatz 8
052 741 21 33



DROGERIE
Drogerie am Rhy
Oberstadt 13
052 741 21 89



GEMEINDE
Stadtverwaltung
Rathausplatz 1
052 742 20 20



BÄCKEREI
Bäckerei Marty
Schwarzthorngasse 6
052 741 48 18



METZGEREI
Villiger Delikatessen
Rathausplatz 23
052 741 21 40



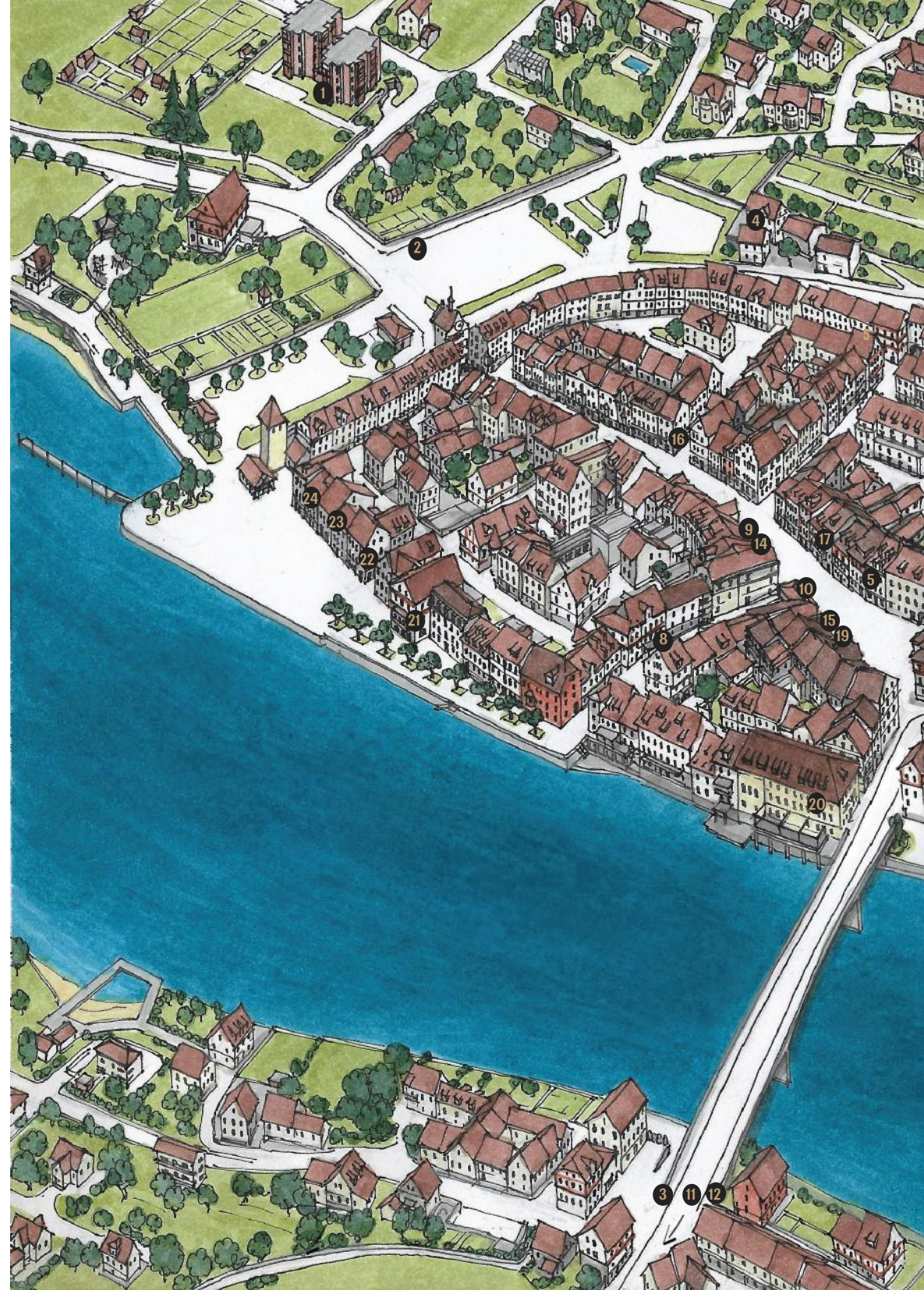
VOLG
Drogerie am Rhy
Oberstadt 13
052 741 21 89



MIGROS / DENNER
Migros / Denner
Kaltenbacherstr. 41
058 712 51 60



COOP
Coop Supermarkt
Kaltenbacherstr. 42
052 303 51 20



13 →

13 ↗



BURG HOHENKLINGEN

Französische Küche
Hohenklingenstr. 1
052 742 21 37



ER, MATINGER'S CAFÉ SPÄTH

Bäckerei, Konditorei
Rathausplatz 21
052 625 39 40



CAFÉ WALZ

Bäckerei, Konditorei
Rathausplatz 11
052 740 35 50



LA P'TIT CRÊPERIE

Crêpes
Understadt 10
052 741 59 55



RESTAURANT ILGE

Französische Küche
Rathausplatz 14
052 741 22 72



RESTAURANT ADLER

Regional, traditionell
Rathausplatz 2
052 741 22 92



ROTHER OCHSEN

Weinstube
Rathausplatz 9
052 741 23 28



RESTAURANT RHEINFELS

Fischspezialitäten
Rhigass 8
052 741 21 44



RESTAURANT RHEINGERBE

Traditionell, Wild
Schiffländi 5
052 741 29 91



UFERLOS

Zeitgenössisch
Metzggass 10
077 466 80 06



RESTAURANT WASSERFELS

Spagheteria
Schiffländi 8
052 741 22 36



RESTAURANT SCHIFF

Pizzeria
Schiffländi 10
052 741 22 73



1

4

18

3

6

7

1



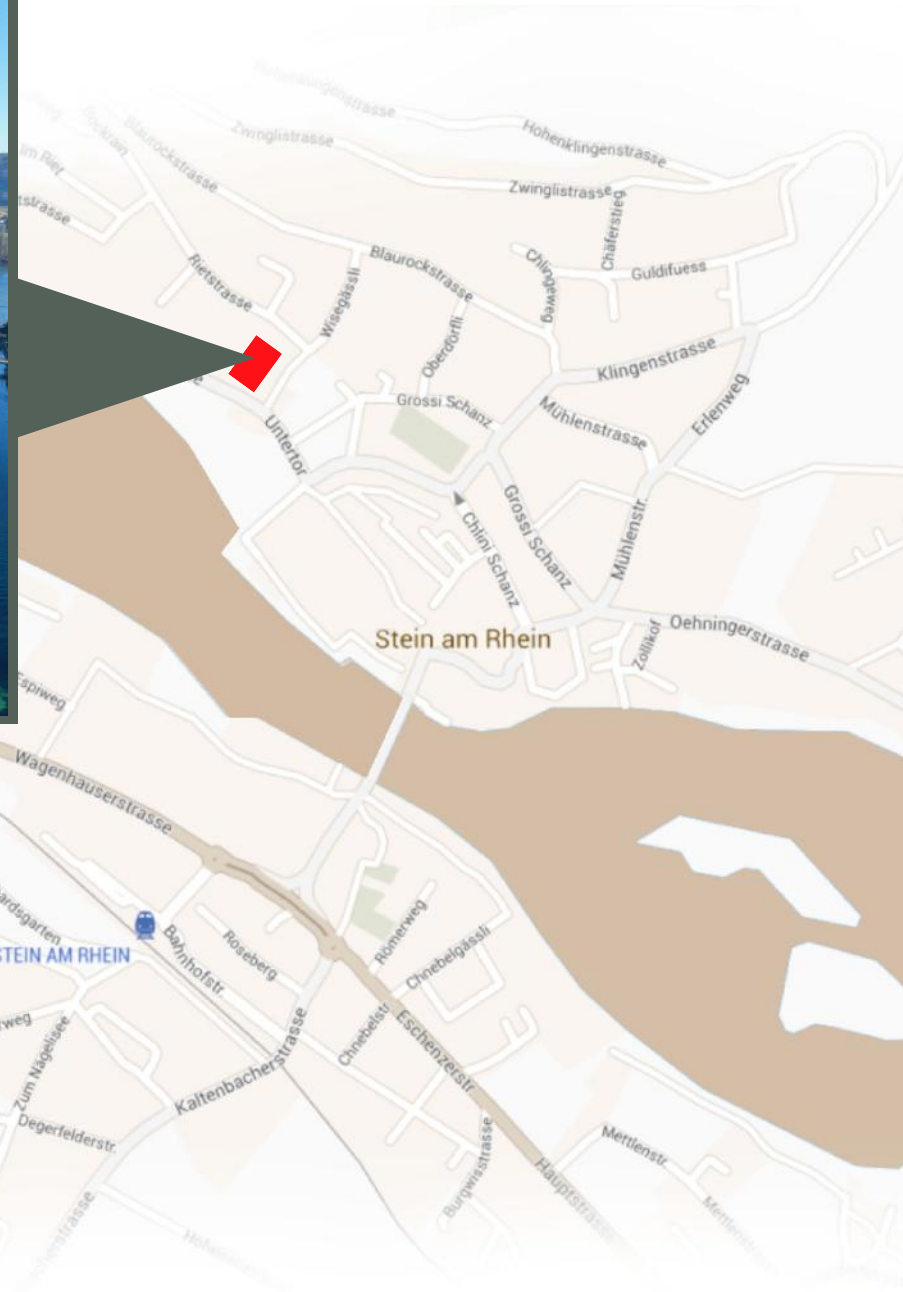
Leben in Stein am Rhein...

WINTERZAUBER



Auch in der dunklen Jahreszeit ist es schön in Stein am Rhein zu wohnen. Lassen Sie sich in der Winterzeit von der wunderschön dekorierten Märlistadt verzaubern und geniessen Sie das Angebot der lokalen Gastronomen und heimischen Ladengeschäfte.





Wisegässli 3/7, 8260 Stein am Rhein

SINGEN
28 MIN / 37 MIN

SCHAFFHAUSEN
23 MIN / 43 MIN

KREUZLINGEN
33 MIN / 43 MIN

FRAUENFELD
24 MIN / 45 MIN

WINTERTHUR
37 MIN / 58 MIN

FLUGHAFEN
37 MIN / 58 MIN

ZÜRICH
49 MIN / 58 MIN





Leben in Stein am Rhein...

KULTURELL



Stein am Rhein verfügt über diverse Kultureinrichtungen wie das Museum zum Lindwurm, die Künstlerresidenz Chretze-turm, das Kulturhaus und das Kino Schwanen. Es werden im Laufe des Jahres vielfältige kulturelle Anlässe wie Konzerte, Theaterfestivals und vieles mehr veranstaltet.



GEMEINSCHAFTSBEREICH

Im Erdgeschoss sind jeweils die öffentlicheren Nutzungen angeordnet. Das Haus im Westen beherbergt den grossen Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und die Bewohner beider Häuser. Dieser kann für Veranstaltungen oder Vorträge genutzt werden. Angrenzend an den an diesen Raum gibt es Tische und Lounges, welche zu einem Kaffee, zu Gesprächen oder zu einer gemeinsamen Spielrunde einladen. Der südliche Loggiakörper im Erdgeschoss weitet sich zu einem grösseren Aussenraum für Gemeinschaftsräume aus. Durch den gedeckten Laubengang werden die beiden Gebäude miteinander verbunden und somit zu einer betrieblichen Einheit.

Eine zusätzliche Möglichkeit zur sozialen Interaktion bietet das Treppenhaus, in welchem vor jeder Wohnung eine Sitzbank positioniert wird. Auf dieser kann man gemeinsam sitzen oder durch das Küchenfenster der jeweiligen Wohnung einen Schwatz halten. Für zusätzliche Privatsphäre kann der Vorhang des Küchenfensters geschlossen werden



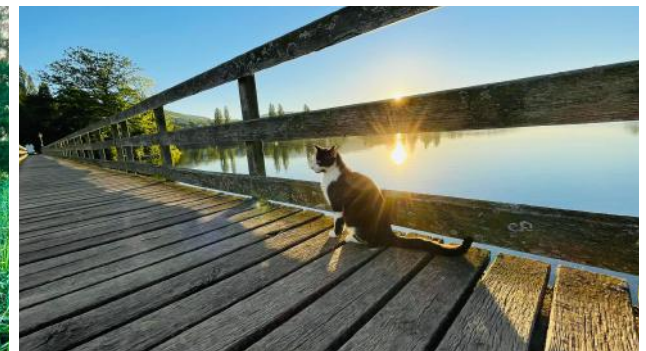


Leben in Stein am Rhein...

INSEL WERD



Östlich von Stein am Rhein liegt ein besonderes Juwel, das Inseli Werd. Dieses erreichen Sie auf einem abwechslungsreichen Spaziergang. Lassen Sie den Blick schweifen. Im Osten der Untersee, im Süden das Städtli Stein am Rhein mit der Burg Hohenklingen.



BEGLEITET WOHNEN

«Zur Fridau» bietet ein Leben in qualitativ guten, bezahlbaren Wohnungen in Altstadt-Nähe. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind selbständig, jedoch gut aufgehoben in einer Gemeinschaft von Menschen in ähnlicher Lebenssituation. Grosszügige Gemeinschaftsräume ermöglichen vielfältige Kontakte und Aktivitäten.

Das Konzept «begleitet Wohnen» bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedene Leistungen an: Von zentraler Bedeutung ist der persönliche Kontakt zwischen Begleitperson und Bewohnern. Diese steht an Wochentagen zu festen Zeiten im Haus zur Verfügung und bietet bei altersbedingt zunehmenden Einschränkungen Unterstützung wie z.B.:

- administrativen Fragen (Korrespondenz, Krankenkasse, Steuern etc.)
- Aussenkontakten (Kultur, Freizeit, Familie, Behörden etc.),
- Bedienung von elektrischen und elektronischen Geräten (Waschgeräte, Küche, Heizung, mobile-phones etc.),
- einfachen Servicearbeiten in der Wohnung (Lüften, Sonnenschutz, Leuchtmittel wechseln etc.),
- Haustierhaltung (Versäuberung, Fütterung etc.)
- Begleitungen ausser Haus (Spaziergänge, Arztbesuche, etc.)
- Beratungen bei weiterführenden spezifischen Leistungen (Mahlzeitendienst, Wohnungsreinigung Wäscheservice etc.)



Damit selbständig Wohnen auch dann möglich ist, wenn altersbedingte Einschränkungen auftreten, sind die wichtigsten Leistungen der Begleitperson für alle Bewohnerinnen und Bewohner in einem Kostenbasispaket zusammengefasst. Dieses Kostenbasispaket ist für die Bewohner obligatorisch. Zusätzliche Leistungen werden separat und direkt vom Leistungserbringer an die Bewohner verrechnet.



Leben in Stein am Rhein...

MÄRKTE



Stein am Rhein bietet zahlreiche Märkte, welche Besucher von Nah und Fern anziehen. Auf dem Wochenmarkt finden Sie frische Lebensmittel. Man trifft sich am Sommermarkt. Ein buntes Treiben bietet der Jahrmarkt. Besinnliche Weihnachtsstimmung bietet die Märlistadt.



GENOSSENSCHAFT

«Zur Fridau» ist genossenschaftlich organisiert. Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert und kann deshalb faire Mieten anbieten. Es ist Voraussetzung, der Genossenschaft beizutreten, um Mieter/-in zu werden.

Auf der Basis der Genossenschaftsanteile zeichnet jeder Mieter anstelle einer Mietzinskaution gemäss OR Artikel 257e zusätzliche 8 Pflichtanteile der Genossenschaft à CHF 500.- (CHF 4'000.-) und Pflichtanteile à CHF 1'000.- pro volles Zimmer (halbe Zimmer werden nicht gerechnet). Diese zusätzlichen Anteile dienen der Genossenschaft als Sicherheit. Bei Kündigung kann der Vermieter im Bedarfsfall einer mietrechtlich begründeten Instandsetzung der Wohnung auf die Mietzinskaution in Form von Genossenschaftsanteilen) zurückgreifen. Das restliche Guthaben wird den Mietern zurückerstattet.



	Anteil für Wohnungsgrösse		Genossenschaftsanteil		Total
2.5-Zimmer-Wohnung	 CHF 6'000.-	+	 CHF 500.-	=	 CHF 6'500.-
	 CHF 6'000.-		 CHF 1'000.-		 CHF 7'000.-
3.5-Zimmer-Wohnung	 CHF 7'000.-	+	 CHF 500.-	=	 CHF 7'500.-
	 CHF 7'000.-		 CHF 1'000.-		 CHF 8'000.-

Haben Sie weitere Fragen zur Genossenschaft?

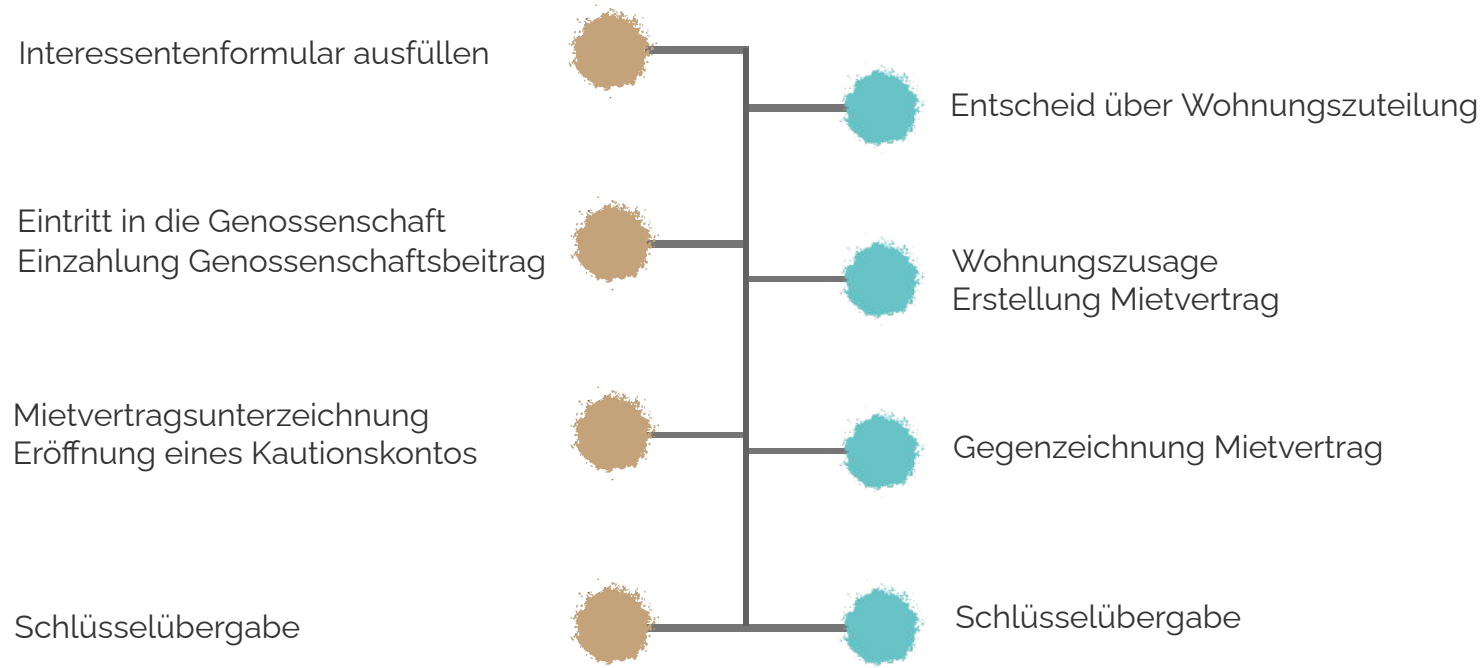


Vielen Dank an Hans Widmer
für die ausdrucksstarken
Bilder. Sie zeigen das wunder-
schöne Stein am Rhein und
Umgebung mit all seinen
Facetten.

Vielen Dank



Die nächsten Schritte



Gerne begleiten wir Sie auf Ihrem Weg von der Interessentin/Interessent zur Genossenschafterin/Genossenschafter!

Zögern Sie nicht, mich bei Fragen zu kontaktieren.

VINCENT KRUMMENACHER

vincent@immobilienpunkt.ch / 071 855 17 07

Immobilienpunkt

Immobilienpunkt GmbH, Schmidgasse 3, 8400 Winterthur
www.immobilienspunkt.ch



