

3 Mietwohnungen
an der Josef Rheinberger Strasse in Vaduz

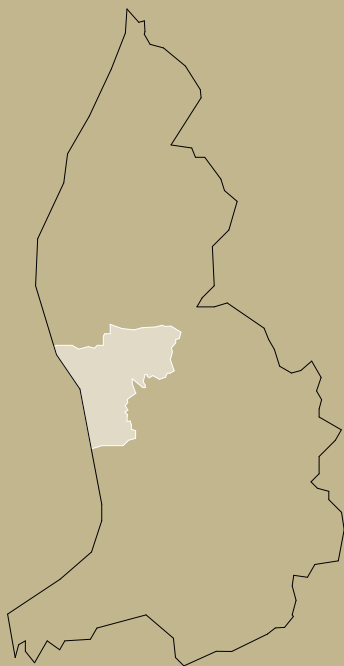
CASTELLAN



3 Mietwohnungen
an der Josef Rheinberger Strasse in Vaduz

CASTELLAN





Im Herzen von Liechtenstein

Oberhalb der Rebberge der fürstlichen Hofkellerei befindet sich eines der exklusivsten Wohngebiete von Vaduz und Liechtenstein. In dieser zentralen aber doch ruhigen Lage, nahe dem Ortskern entsteht in optimaler Ausrichtung das Projekt «Castellan» als exklusives Zuhause das höchsten Wohnkomfort anbietet.

Dank seiner erhöhten Lage bietet sich ein einzigartiger Ausblick über den Rhein zu den Schweizer Bergen und die umliegende Umgebung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreichen Restaurants, das Angebot reicht von «Gutbürgerlicher Küche» bis zu Edelgastronomie mit höchsten Ansprüchen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein sehr gut ausgebauter ÖV mit eigenem Ortsbus sorgen für eine bestmögliche Erschliessung.

In Fussnähe befinden sich ein breites Schulisches Angebot von Kindergarten über die eben Sanierte Primarschule mit Tagesschulangebot. Die Universität Liechtenstein befindet sich in nächster Nachbarschaft.

Nebst kulturellen Highlights wie beispielsweise Aufführungen Konzerte oder Kunstausstellungen, sorgen Sport und Freizeitanlagen wie Freibad, Tennisplätze, Sportplatz, Themenwanderwege und Fitnessparcours für Abwechslung.

weitere Infos unter:
www.vaduz.li

Architektur

ArchitekturAtelier AG
Wuhrstrasse 13
9490 Vaduz

T +423 239 63 73
vaduz@architektur-atelier.com

www.architektur-atelier.com

Vermarktung

PRESENTA Immobilien AG
Im alten Riet 102
LI-9494 Schaan

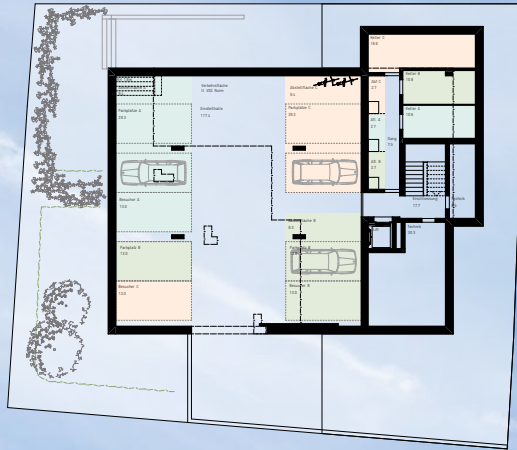
T +423 233 22 12
immo@presenta.li

www.presenta-immobilien.li

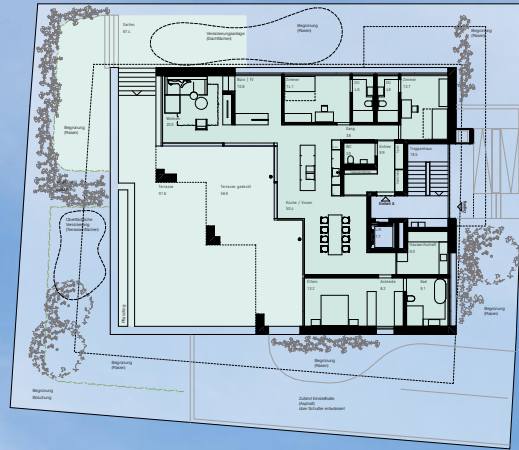
ArchitekturAtelier



IMMOBILIEN

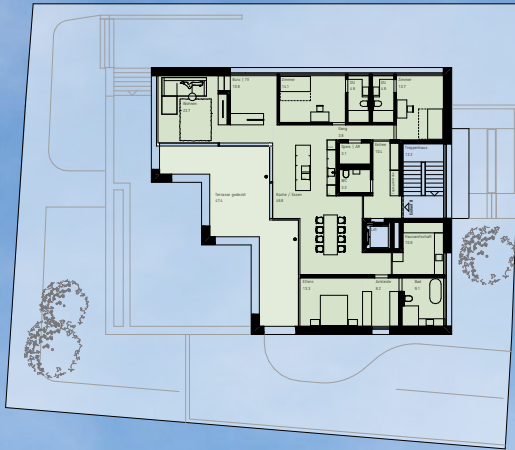


Untergeschoss
P



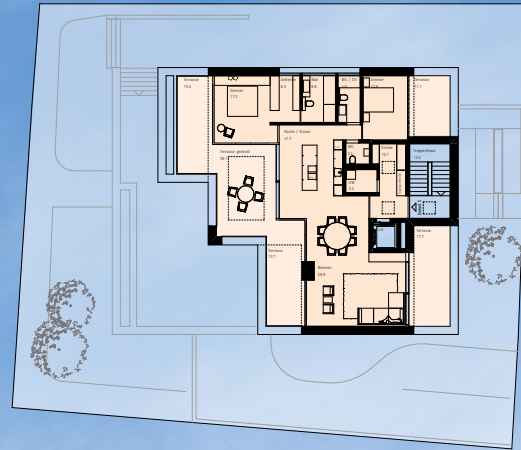
Erdgeschoss
A 5.5 Zimmer
174m² Wohnfläche
216m² Aussenfläche





Obergeschoss

B 5.5 Zimmer
180m² Wohnfläche
47m² Aussenfläche



Attika

C 3.5 Zimmer
134m² Wohnfläche
86m² Aussenfläche



Erdgeschoss EINHEIT A

5,5 Zimmer
 174.4m² Wohnfläche
 215.9m² Aussenfläche
 65.0m² Nebenfläche

0 5



3D Ansicht

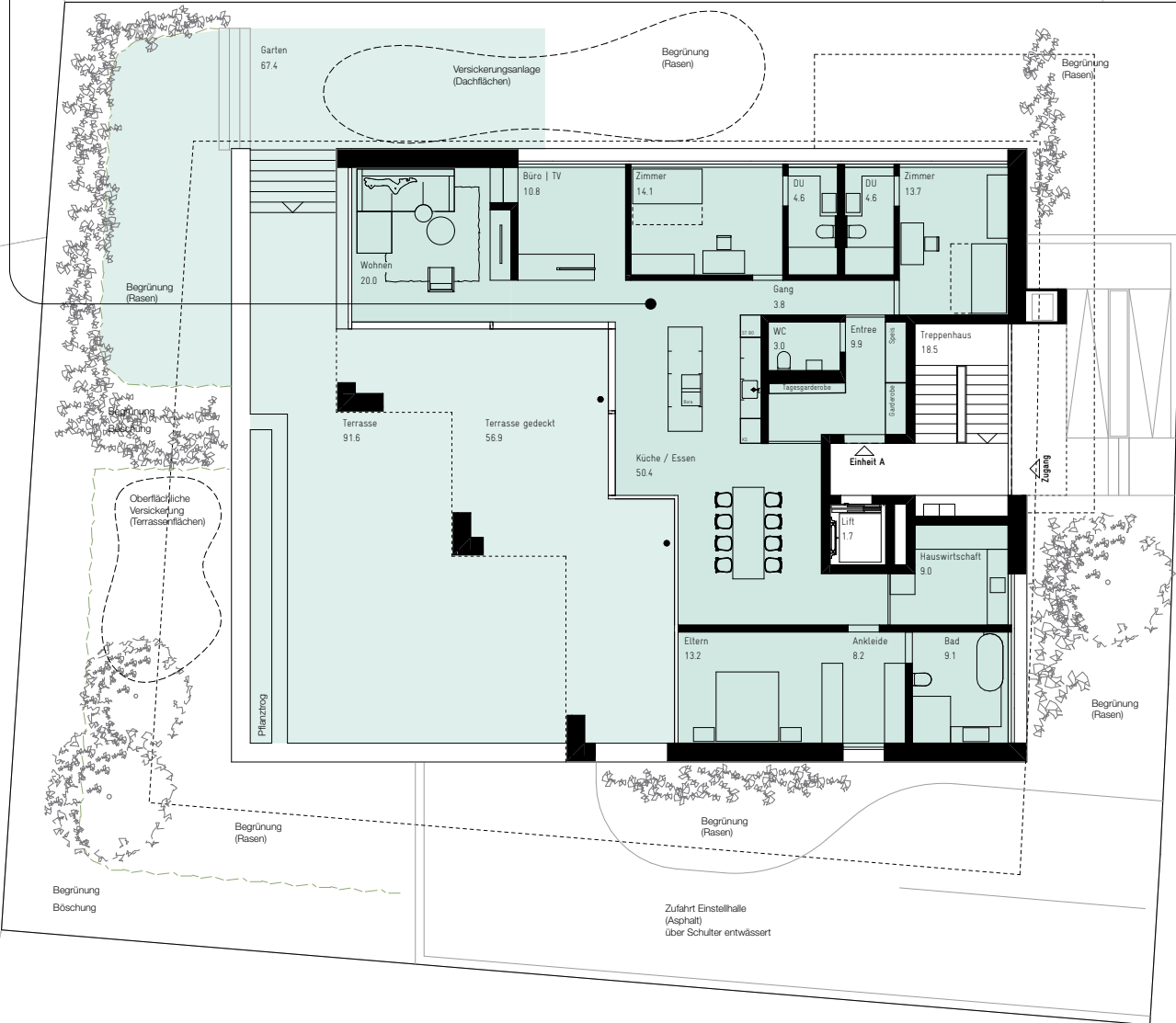


Raumbuch

Einheit A	
Ankleide	8.2
Bad	9.1
Büro TV	10.8
DU	4.6
DU	4.6
Eltern	13.2
Entree	9.9
Gang	3.8
Hauswirtschaft	9.0
Küche / Essen	50.4
WC	3.0
Wohnen	20.0
Zimmer	13.7
Zimmer	14.1
Gesamt	174.4 m²

Einheit A - Aussenflächen	
Garten	67.4
Terrasse	91.6
Terrasse gedeckt	56.9
Gesamt	215.9 m²

Einheit A - Nebenfläche	
Abstellfläche A	9.4
Afl. A	2.7
Besucher A	13.0
Keller A	10.6
Parkplätze A	29.3
Gesamt	65.0 m²



Obergeschoss EINHEIT B

5,5 Zimmer
 180.1m² Wohnfläche
 47.4m² Aussenfläche
 61.8m² Nebenfläche

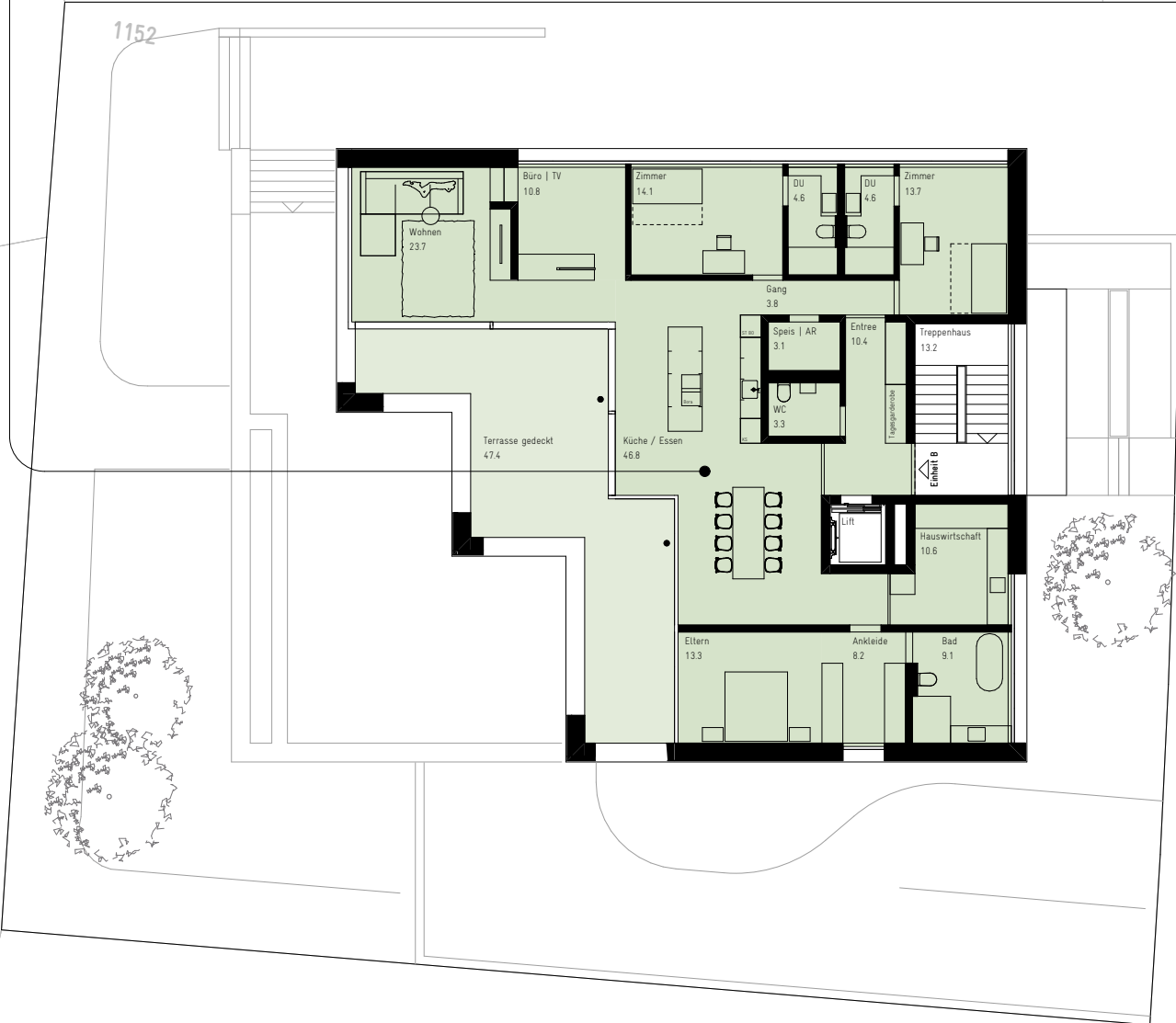


3D Ansicht



Raumbuch

Einheit B		Einheit B - Aussenflächen	
Ankleide	8.2	Terrasse gedeckt	47.4
Bad	9.1		47.4 m²
Büro TV	10.8	Einheit B - Nebenflächen	
DU	4.6	Abstellfläche B	9.3
DU	4.6	Afl. B	2.7
Eltern	13.3	Besucher B	13.0
Entree	10.4	Keller B	10.8
Gang	3.8	Parkplatz B	13.0
Hauswirtschaft	10.6	Parkplatz B	13.0
Küche / Essen	46.8		61.8 m²
Speis AR	3.1		
WC	3.3		
Wohnen	23.7		
Zimmer	13.7		
Zimmer	14.1		
	180.1 m²		



Einheit A & B BESCHRIEB

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss präsentieren sich als elegantes und komfortables Zuhause für ihre Bewohner.

Mit jeweils drei Schlafzimmern, die über ein eigenes Badezimmer verfügen, bieten diese Wohnungen ein hohes Maß an Privatsphäre und Bequemlichkeit für ihre Bewohner. Die großzügigen Terrassen, die nachmittags und abends von der Sonne verwöhnt werden laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der elegante Steinboden, welcher im gesamten Geschossbereich verlegt ist, schafft eine warme und einladende Atmosphäre und harmoniert perfekt mit

den dunklen Einbauten.

Die hochwertigen Materialien und die durchdachte Gestaltung bis ins kleinste Detail, machen diese Wohnungen zu einem Ort der Exklusivität und des Wohlbefindens.

Diese Wohnungen sind perfekt geeignet für anspruchsvolle Mieter, die auf der Suche nach einem luxuriösen Zuhause sind, das Komfort und Eleganz vereint.

Mit ihrem zeitlosen Design und ihrer durchdachten Ausstattung erfüllt diese Wohnung selbst die höchsten Ansprüche an modernes Wohnen und Lebensqualität.





Impressionen
**KÜCHE &
WOHNBEREICH
EINHEIT A**



Impressionen
**VERBINDUNG
KÜCHE . WOHNEN
EINHEIT B**





Impressionen
KÜCHE & TERRASSE
EINHEIT B



Attika

EINHEIT C

3,5 Zimmer
 134,5m² Wohnfläche
 86,1m² Aussenfläche
 71,0m² Nebenfläche

0 5



3D Ansicht

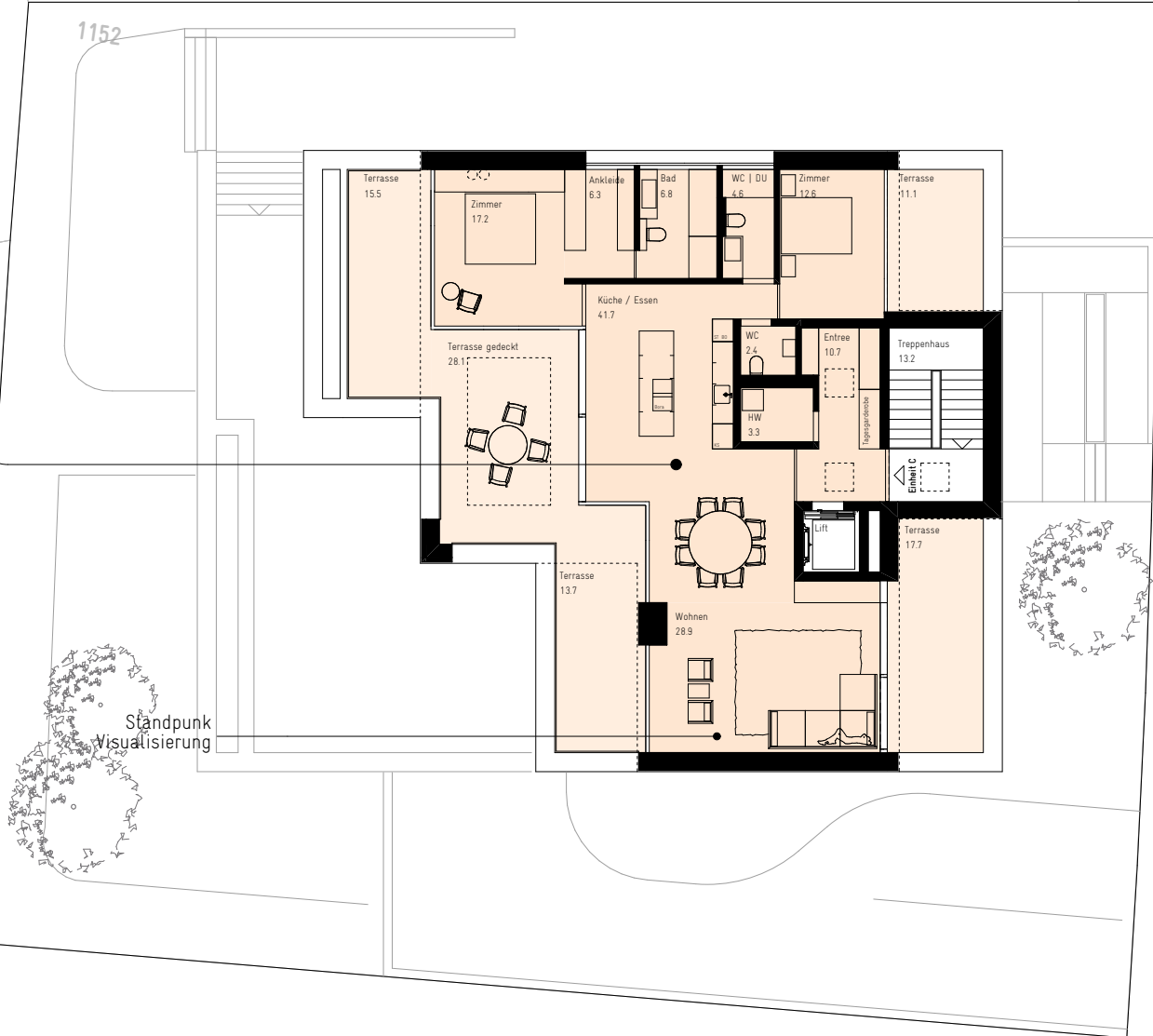


Raumbuch

Einheit C	
Ankleide	6.3
Bad	6.8
Entree	10.7
HW	3.3
Küche / Essen	41.7
WC	2.4
WC DU	4.6
Wohnen	28.9
Zimmer	12.6
Zimmer	17.2
Gesamt	134.5 m²

Einheit C - Aussenflächen	
Terrasse	11.1
Terrasse	13.7
Terrasse	15.5
Terrasse	17.7
Terrasse gedeckt	28.1
Gesamt	86.1 m²
Einheit C - Nebenfläche	
Abf C	2.7
Abstellfläche C	9.4
Besucher C	13.0
Keller C	16.6
Parkplätze C	29.3
Gesamt	71.0 m²
Gesamt Aussen- und Nebenflächen	291.6 m²

1152



Attika

BESCHRIEB

Die Attikawohnung zeichnet sich durch eine offene Raumeinteilung aus, die jedoch klar definierte Nutzungen für Wohn-, Küchen- und Essbereiche aufweist.

Sie beeindruckt durch die Verwendung eleganter Materialien wie Einbauten aus dunklem Holz und einem Fussboden aus großformatigen Steinplatten. Die Verwendung von Holzeinbauten verleiht eine wohnlichen Atmosphäre.

Die Küche und die Nebenräume bilden einen zentralen Kern, der durch ein Lichtband entlang der Decke zusammengefasst wird.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine integrierte Ankleide und ein eigenes Badezimmer für höchsten Komfort und Privatsphäre.

Die Wohnung bietet grosszügige Terrassen mit teilweise überdachten Bereichen. Die Hauptterrasse ist ideal ausgerichtet, um sowohl die Mittags- als auch die Abendsonne zu geniessen.





Impressionen
**KÜCHE &
WOHNBEREICH
EINHEIT C**



Impressionen
**SCHLAFZIMMER
EINHEIT C**

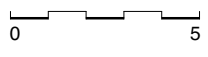




Impressionen WC/DU & BAD



Untergeschoss PARKIERUNG



Einheit A

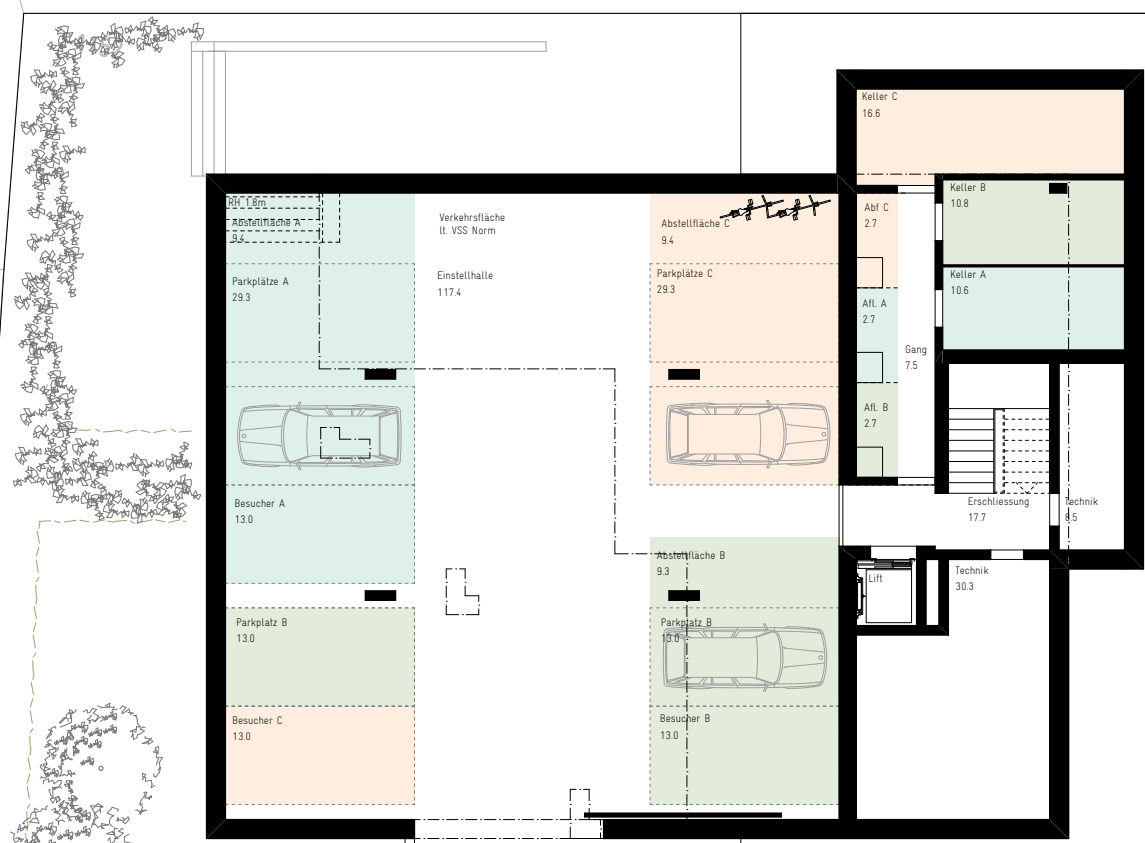
2 Einstellplätze	29.30
1 Besucherparkplatz	13.00
1 Abstellfläche	12.10
1 Kellerabteil	10.60

Einheit B

2 Einstellplätze	26.00
1 Besucherparkplatz	13.00
1 Abstellfläche	12.00
1 Kellerabteil	10.80

Einheit C

2 Einstellplätze	29.30
1 Besucherparkplatz	13.00
1 Abstellfläche	12.10
1 Kellerabteil	16.60



Im Herzen von Liechtenstein

**WOHNEN
DAS DEN HÖCHSTEN
ANSPRÜCHEN ENTSPRICHT**



Kurzbeschreibung

HOCHWERTIG AUSGESTATTET

DAS GEBÄUDE

Gebäudestruktur, Mauerwerk und Fassaden

Das gesamte Gebäude ist in Massivbauweise nach der gesetzlichen Vorgabe des Energie- und Wärmeschutzreglement erstellt. Die Wände in den Nasszellen welche Installationen beinhalten sind Gipskartonwände. Die Fassade wurde mit vorgehängten Sichtbetonelementen (glatt und strukturiert) ausgeführt. Eine weitere Strukturierung wird mit Blecheinfassungen/Unterteilungen erzeugt.

Fenster und Sonnenschutz

Thermisch getrennte Holz-Metall Fenster in 3-fach Verglasung, Innen in dunkler Eiche. Sämtliche Fenster inkl. der nötigen Rahmenverbreiterungen. Dreh- und Dreh-Kippfenster oder Türen. Grossflächige Verglasung bei Wohnzimmer gegen Loggia mit Hebe- / Schiebetüren. Zuzieh-Griff aussen bei Loggia- Türen und Insektenschutz. Loggia mit Stoffmarkisen welche elektrisch betrieben sind.

Elektro-Installationen

Ausreichend 3-fach Steckdosen und Schalter in allen Räumen, Multimedia-Anschlüsse im Wohnraum, Büro und Hauswirtschaft, Anordnung gemäss Installationsplänen.

Gebäudeautomation

KNX Anlage für Beleuchtung, Einbruchschutz, Dachfenster, Storen sowie Wärme- und Kältesteuerung.

Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage flach aufgeständert auf dem Hauptdach.

Leuchten und Lampen

In den Wohnungen sind in allen Zimmern Anschlüsse für Deckenlampen vorgesehen. In den Bereichen Gang, Küche und Bad sind Einbauleuchten. Jede Loggia erhält Aussenleuchten sowie Aussensteckdosen.

Heizung

Zentrale Wärmeerzeugung mit Sole-Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über ein Bodenheizungssystem. Individuelle Raumtemperatur-Regulierung in allen Räumen.

Kühlung

Die Deckenkühlung erfolgt über eingelegte Deckenkühlleitungen. Freecooling System passiv über Sole-Wasser Wärmepumpe. Individuelle Raumtemperatur-Regulierung in allen Aufenthaltsräumen und Schlafzimmern.

Lüftung

Küchen mit Umluft- Dampfabzügen. Gefangene Räume und Nebenräume im Untergeschoss werden mechanisch be- und entlüftet.

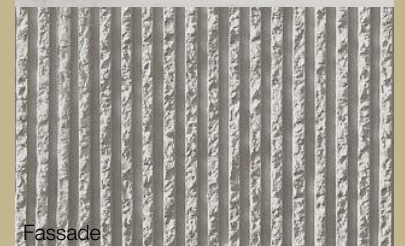
Sanitär

Die Frischwasserversorgung läuft über eine zusätzlich eingebaute Enthärtungs-Anlage. Auf jeder grossen Terrasse ist ein frostsicheres Gartenventil eingebaut. Alle Schlafräume besitzen eine eigene Dusche mit WC.

Sicherheitsanlagen

Die Wohneinheit A im Erdgeschoss ist mit einem Einbruchschutz-System ausgestattet. Sämtliche Fenster und Fenstertüren sind mit einem Magnetkontakt überwacht sowie die Eingangstüre. In den oberen Wohnungen B und C sind die Wohnungs-Eingangstüren gesichert.

Material Komposition



Kurzbeschreibung

HOCHWERTIG AUSGESTATTET

DER AUSBAU

Wohnen, Essen, Gang und Schlafräume

Alles Wände und Decken sind mit Weissputz gestrichen ausgeführt. Die Wände welche an die Küche anschliessen (Kubus) werden mit der gleichen Optik/Material wie die Küche verkleidet. Vorhangschiene in Wohn-, Ess- und Schlafräumen und Master-Bad für Tag- und Nachtvorhang. Bodenbeläge aus grossflächigen Kunststeinplatten in allen Räumen und Terrassen.

Küchen

Kücheneinbauten Boffi Design Küchen; Fronten dunkel matt; Arbeitsfläche dunkle Kunststeinabdeckung; Kühlschrank Gaggenau mit Gefrierfach, Geräte wie Geschirrspüler, Backofen, Steamer, Induktionkochfeld mit Dunstabzugim Umluft Betrieb von Miele; Küchenarmatur mit Auszugsbrause; Unterbauleuchten bei Hochschränken.

Bäder / Duschen

Decken mit Weissputz glatt, gestrichen; Wände und Boden mit grossflächigen Keramikplatten; Duschen sind vertieft und mit Keramikplatten belegt; sämtliche Wohnungen sind im Master-Bad mit Badewanne und Dusch-WC ausgestattet. AXOR Produkte; Alle Waschbecken sind in Natursteinoptik wie Wand- und Bodenflächen ausgeführt. Alle Schlafzimmer besitzen eine direkt zugängliche Dusche mit WC.

Hauswirtschaftsraum

Hochwertige Einbauschränke mit Arbeitsflächen in Keramik; sehr viel Stauraum; Waschmaschine und Wäschetrockner inkludiert; Putzschranksystem; Eingebauter Gefrierschrank von Miele mit IceMaker;

Einbauschränke

Hochwertige Einbauschränke in dunkler Eiche. Alle Auszüge in Holz; Innenbeleuchtung der Schränke bei den Ankleiden und Garderoben; Pro Garderobe ein innenliegender Spiegel; eingebauter TV Schrank mit Bibliothek;

Innentüren

Wohnungseingangstüren mit erhöhter Schallanforderung und Mehrpunkt-Schloss. Zimmertüren mit Blockfutter weiss lackiert; Raumhohe Glas-Metalltüren vom Entree zum Wohnraum;

Attika Wohnung

Cheminee mit hochwertiger Metalleinkleidung bei Glasfront zur Aussicht;

Keller . Parkgarage

Parkgarage Bodenbelag mit Keramikplatten im gleichen Design wie Treppenhaus und sämtliche Bodenflächen. Grosszügige Keller mit zusätzlichen Abstellflächen und Stauraum bei Erschliessung; Pro Wohnung 3 Einstellplätze und Abstellfläche für Räder; pro Einheit Anschluss für Ladestation E-Mobil vorgesehen.

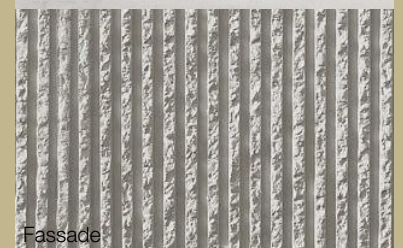
Aufzüge

Elektromechanischer Personenaufzug, rollstuhlgängig. Die Wohnungen auf B und C haben einen direkten Liftzugang mit vorgelagerter Innentüre;

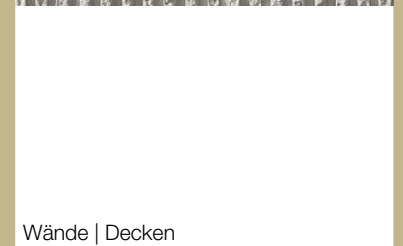
Material Komposition



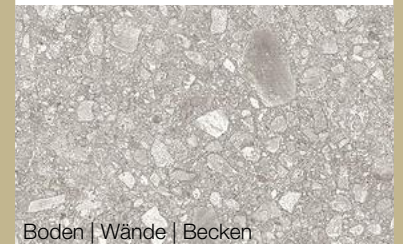
Fassade



Fassade



Wände | Decken



Boden | Wände | Becken



Einbauten

3 Mietwohnungen
an der Josef Rheinberger Strasse in Vaduz

CASTELLAN

