



# UNTER VORAUEN

■ ■ LEBEN UND ARBEITEN  
■ ■ IM GRÜNEN

## IHR NEUER STANDORT IM GRÜNEN!



GENOSSAMIE  
GALGENEN

# GUTTEN TAG

## WILLKOMMEN



Guten Tag!

Schön, nehmen Sie sich Zeit, unsere Überbauung anzuschauen. Die Wohn- und Gewerbeüberbauung Unter Vorauen mit 41 Wohnungen und 600m<sup>2</sup> Gewerbefläche besticht in verschiedener Hinsicht:

Die Überbauung überzeugt durch ihre offene Bauweise und fügt sich bestens in die landwirtschaftliche Umgebung ein.

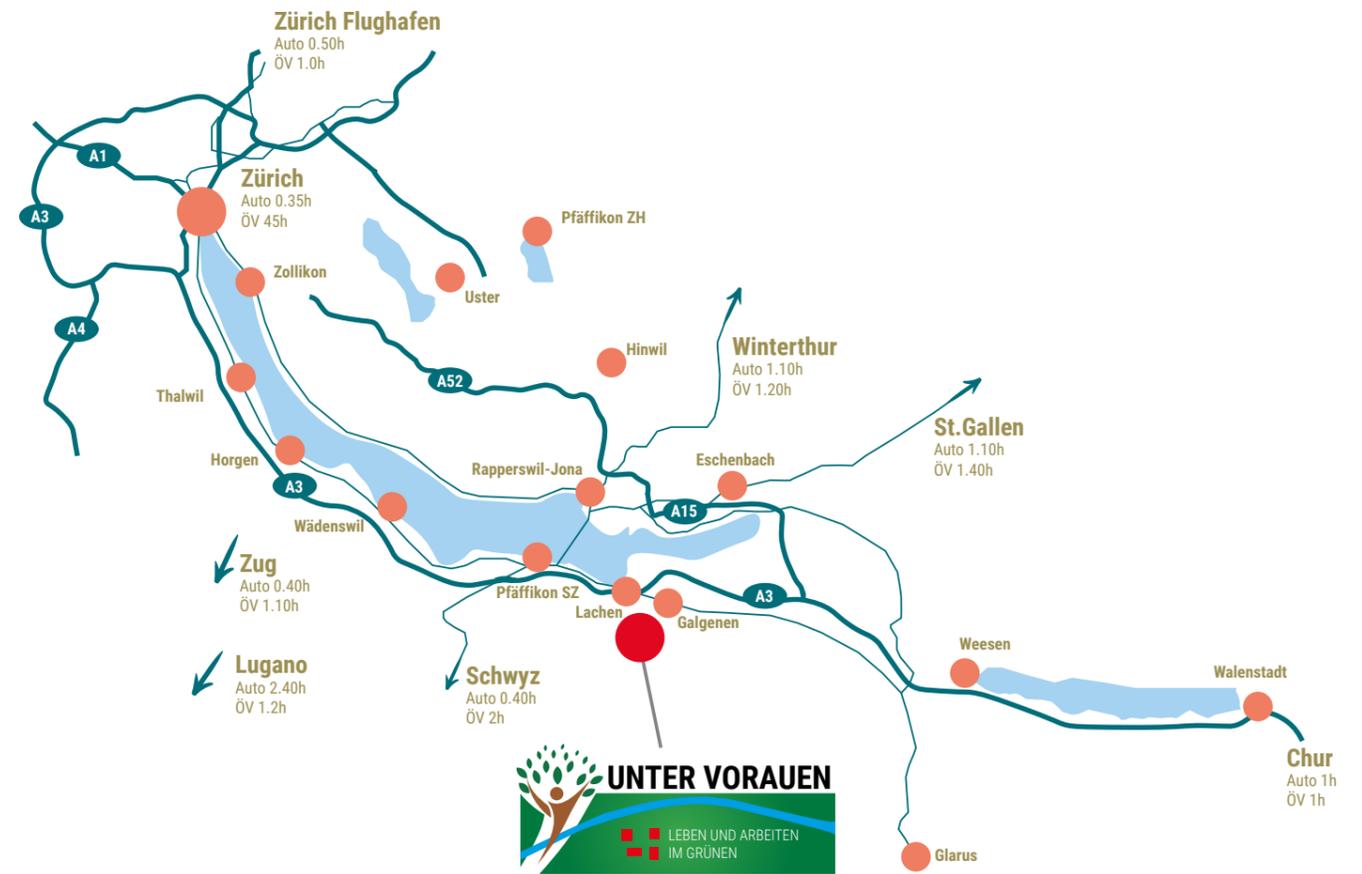
Die Nähe zum Autobahnzubringer und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel zählen zu den prägenden Vorzügen dieser Überbauung.

Innen weisen die Gewerbeflächen offene und vielseitig nutzbare Grundflächen auf, welche je nach Nutzungsanforderungen verschiedene Konzepte zulassen.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, dank 3.5-Zimmer-Attikawohnung.

# LAGE

## GALGENEN NAH UND FERN

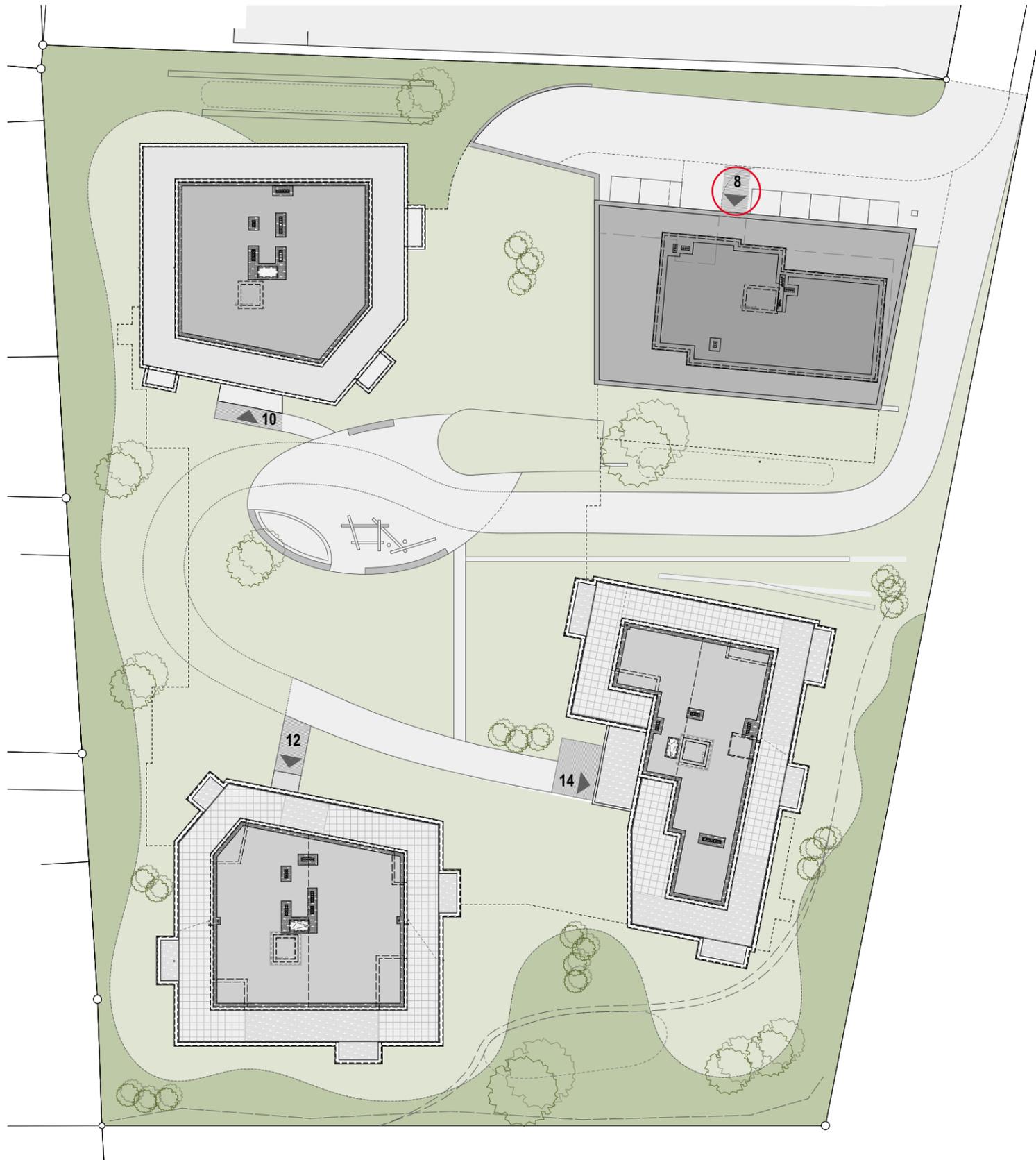


In der Unter Vorauen, am oberen Zürichsee gelegen, realisiert die Genossame Galgenen eine Wohn- und Gewerbeüberbauung. Das Wohn-/Gewerbegebäude Haus 8 ist Teil der Überbauung, bestehend aus 4 Gebäudekörpern.

Bis zum Autobahnanschluss sind es lediglich 200 Meter. Die nächste Bushaltestelle ist zu Fuss in 10 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Lachen, mit guter Anbindung nach Zürich und Chur, befindet sich in 500 Meter Entfernung.



# SITUATION



1 Gewerbehaus mit Attikawohnung  
3 Mehrfamilienhäuser mit 40 Wohnungen  
3 Bastelräume  
87 Parkplätze  
19 Besucherparkplätze



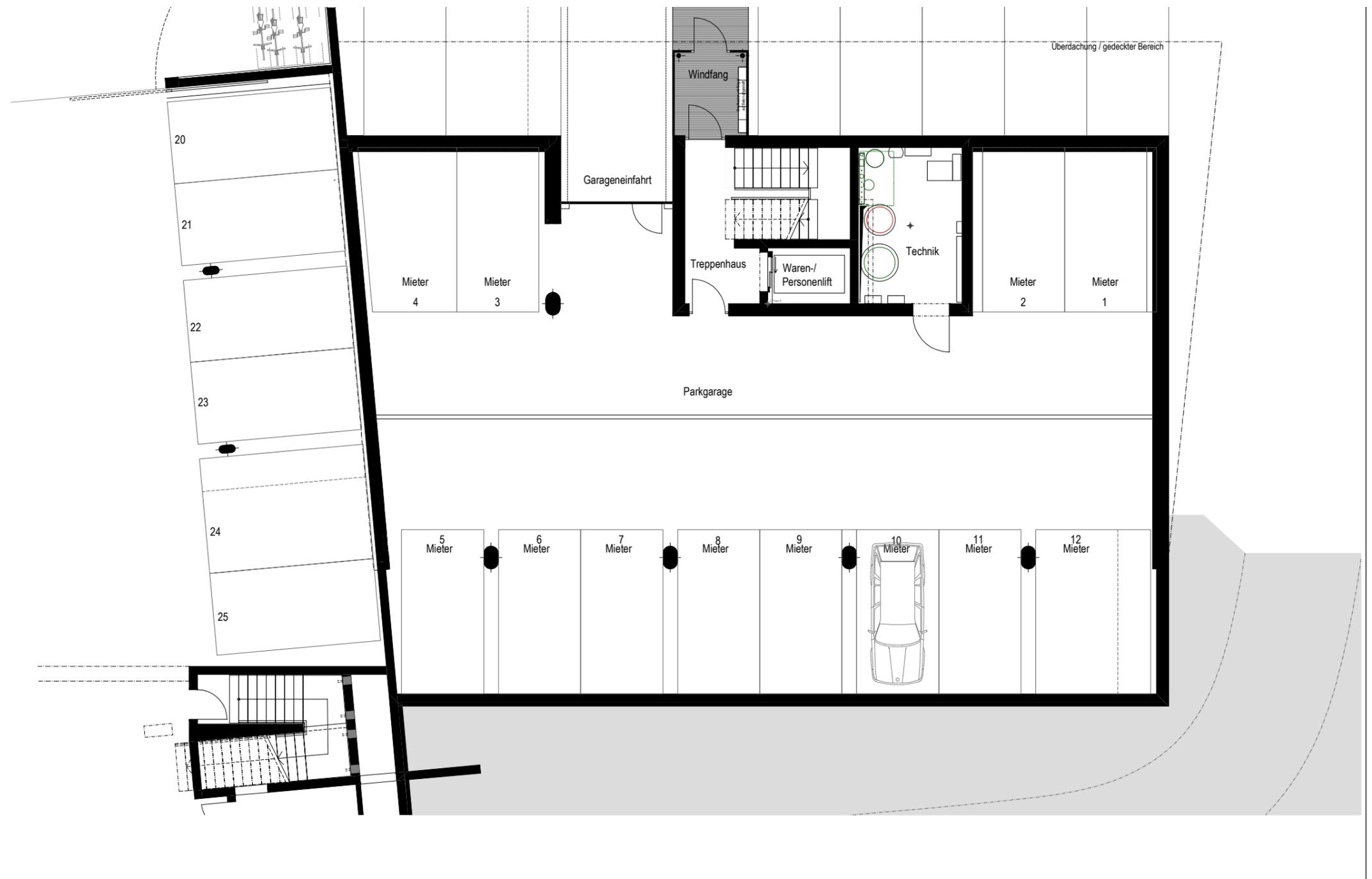
Die Gewerbeflächen weisen eine offene und vielseitig nutzbare Grundfläche auf, welche je nach Nutzungsanforderungen verschiedene Konzepte zulassen. Die Gesamtgewerbefläche pro Geschoss kann in maximal 4 Flächen unterteilt werden.

In den allgemeinen Zonen sind WC-Anlagen auf beiden Stockwerken vorhanden. Ein Warenlift erschliesst die beiden Gewerbeebenen ab der Tiefgarage.

Im Aussenbereich stehen genügend Parkplätze für Besucher und Kunden zur Verfügung. In der separaten Tiefgarage können Parkplätze gemietet werden.

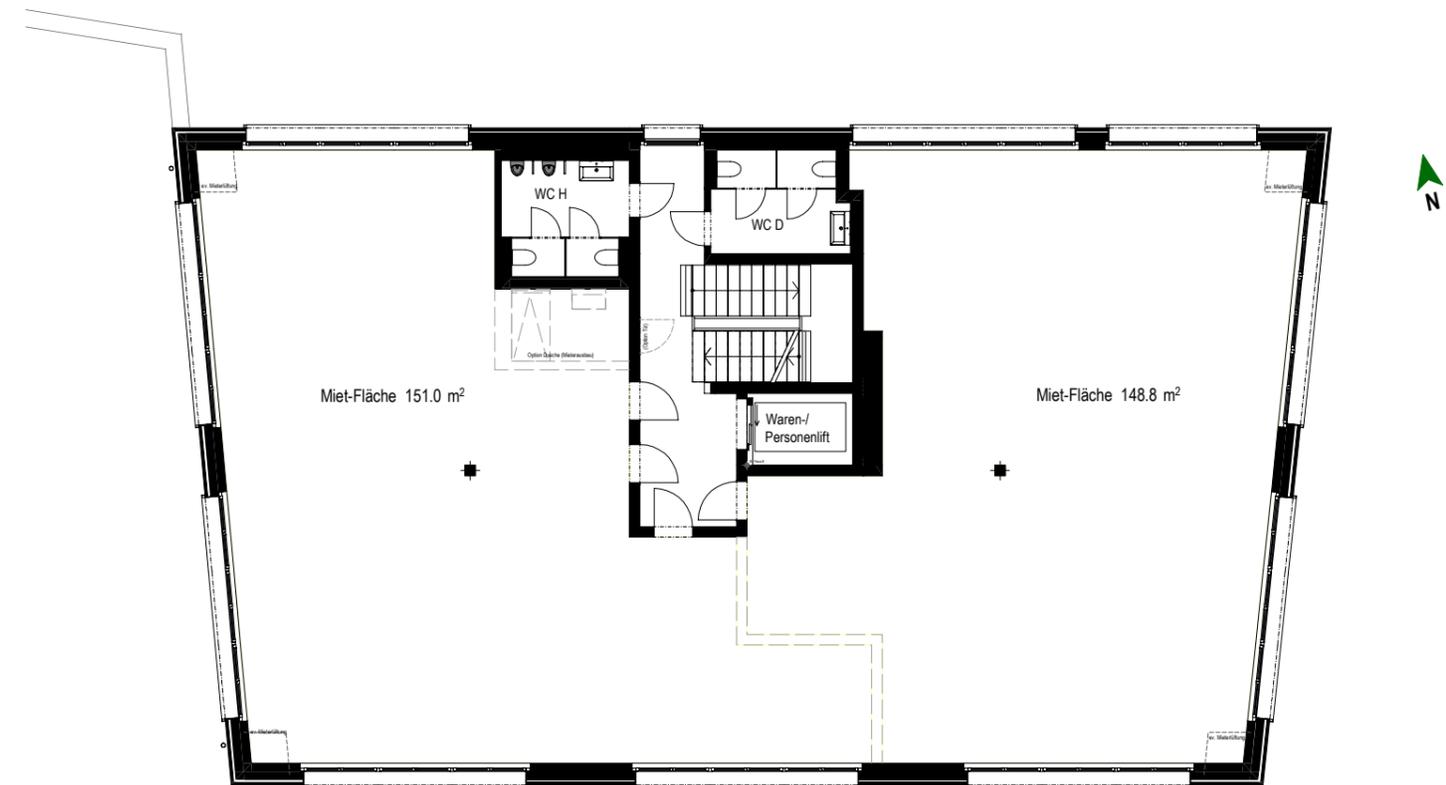
12 Parkplätze  
7 Besucherparkplätze

UD  
G

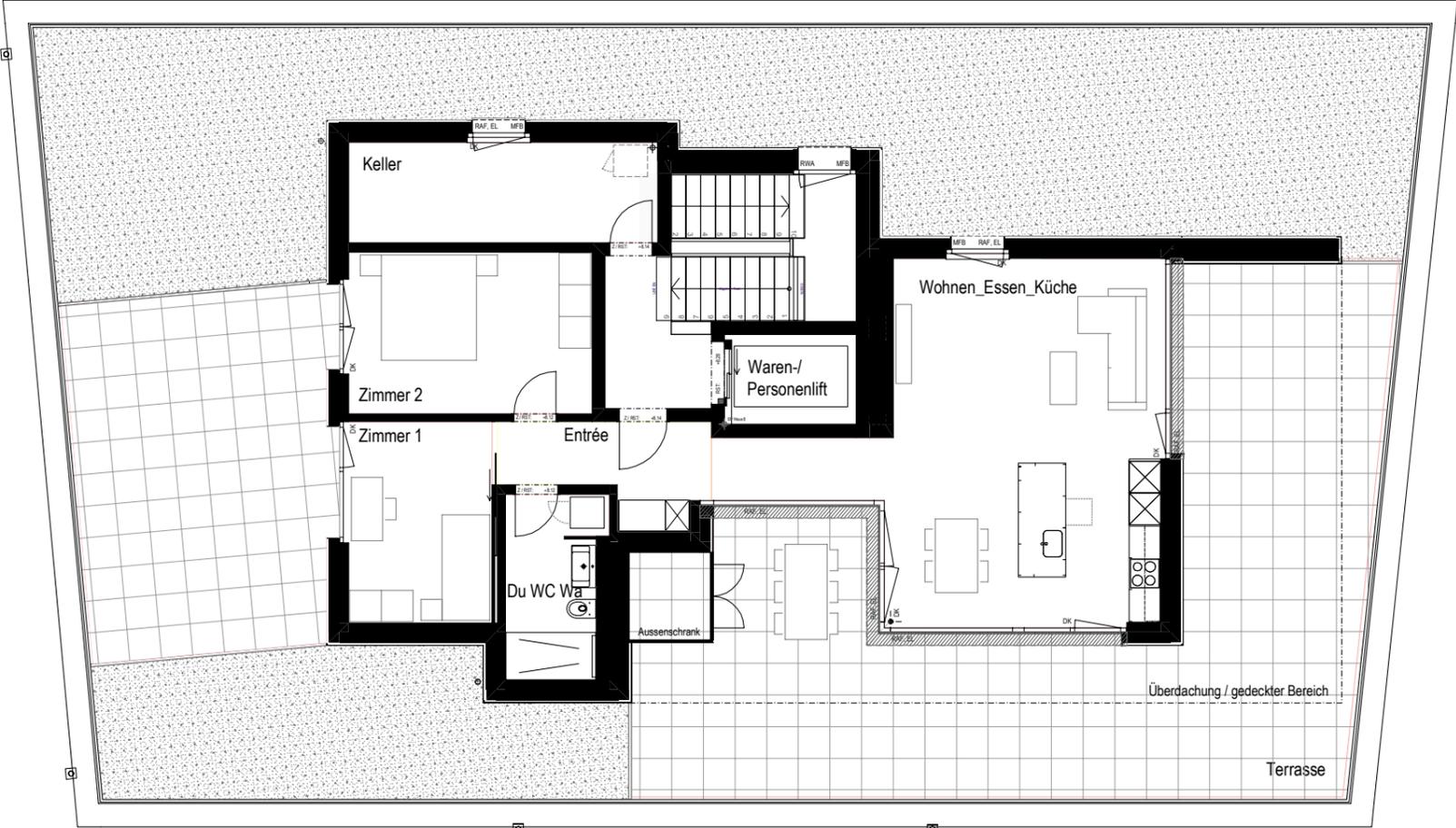


# EG & 1.OG

Je 311m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
Auf Wunsch unterteilbar



GD



# BAUBESCHREIB

## KONSTRUKTION

Untergeschoss:  
Aussenwände Stahlbeton  
Innenwände Beton oder Kalksandstein  
EG bis DG:  
Aussenwände Massiv mit hinterlüfteter Fassade  
Innenwände Beton oder Backstein

## FENSTER

Fenster in Kunststoff, weiss, 3-fach-Isolierverglasung. 1 Drehkippbeschlag je Fenster.

Die Beschattung (RAF-Lamellen) sind im Grundausbau enthalten.

## AUSSENTÜRE / TORE

Hauseingangstüren in Sandwichkonstruktion mit Glasfüllung und Dreipunkteverschluss (mechatronisch).

## EINSTELLHALLE

Einstellhalle für 12 Personenwagen. Garagentor mit Lochblechfüllung, geeignet für natürliche Garagenzuluft. Toröffnung mit Elektroantrieb über Fernsteuerung (1 Handfunksender pro Garagenplatz). Besucherparkplätze im Freien.

## ELEKTROANLAGEN

Installationen gemäss Vorschriften und Empfehlungen SEV und Elektrizitätswerk.

Die Nutzungseinheiten sind mittels Elektrotrasse und Leerrohre individuell erschlossen (Elektro/Medien (UPC/Swisscom/Fiberstream)). Der Ausbau ist Sache des Mieters.

Ab den zentralen Erschliessungspunkten in den Nutzungseinheiten, sind die weiteren Installationen Sache des Mieters. Es sind keine weiteren Leerrohre vorgesehen.

Vorbereitungen für eine Video-Gegensprechanlage sind gegeben. Ausbau in der Nutzungseinheit ist Sache des Mieters.

Vorbereitung für E-Ladeinfrastruktur, inkl. Lastmanagement. PV Anlage mit Eigennutzung über Zusammenschluss (ZEV).

## HEIZUNGSANLAGE

Zentrale Wärmezeugung mittels Erdsonden auf der Basis Wärmepumpen mit Aussentemperaturregelung für die ganze Wohnüberbauung. Verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung mit zentraler Ablesung. Die Radiatoren mit Thermostaten für die Beheizung sind unter den Fenstern montiert.

## UMGEBUNG

Zugangswege und Abstellplätze aus Betonverbundsteinen; harmonische Begrünung der gesamten Überbauung, räumliche Gliederungen entstehen durch Hecken. Pro Gebäude eine Briefkastenanlage.

## ALLGEMEINE NASSZELLEN

Pro Geschoss für Damen und Herren getrennt. Beh.-WC vorhanden.  
Boden: keramische Bodenbeläge  
Wände: keramische Wandbeläge, restliche-Wandflächen Abrieb, gestrichen  
Decke: roh, weiss gespritzt  
Einbauten: Einfache Apparate in weiss  
Bei Bedarf kann eine allgem. Dusche im 1. OG erstellt werden.

## LIFTANLAGE

Warenlift 1000kg / 13 Personen  
Lifttüre b x h 90x210cm  
Fahrkabine b x l 110x210cm  
Haltstellen pro Geschoss

## ANGABEN GEWERBEFLÄCHEN

Der Ausbau der Gewerbeeinheiten gilt als unausgebaut. Die Ausbauten sind durch den Mieter zu erstellen. Die Liegenschaft bzw. das Gebäude ist mit den gängigen Medien erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Glasfaser).

Die Medien wie Strom, Wasser, Kabel sind vom Technikraum über Leerrohre und Steigschächte durch den Mieter zu erstellen. Die Zähler sind zentralisiert im Technikraum durch den Mieter zu ergänzen. Der Elektroverteiler in der Nutzungseinheit ist im Grundausbau nicht enthalten.

## BODEN-, WAND- UND DECKENBELÄGE

Boden: Unterlagsboden roh  
Wände: Wandflächen Abrieb, gestrichen  
Decke: roh, weiss gespritzt

## KÜCHE

Leerrohre für Schmutzwasser sind an definierten Stellen vorhanden. Kalt-/Warmwasser ab der zentralen Erschliessungszone. Die Ausbauten sind durch den Mieter zu erstellen.

## SANITÄRANLAGEN

In den Nutzungseinheiten sind keine sanitären Anlagen geplant. Im Treppenhaus gibt es entsprechende allgemeine WC-Anlagen.

## BEZÜGE

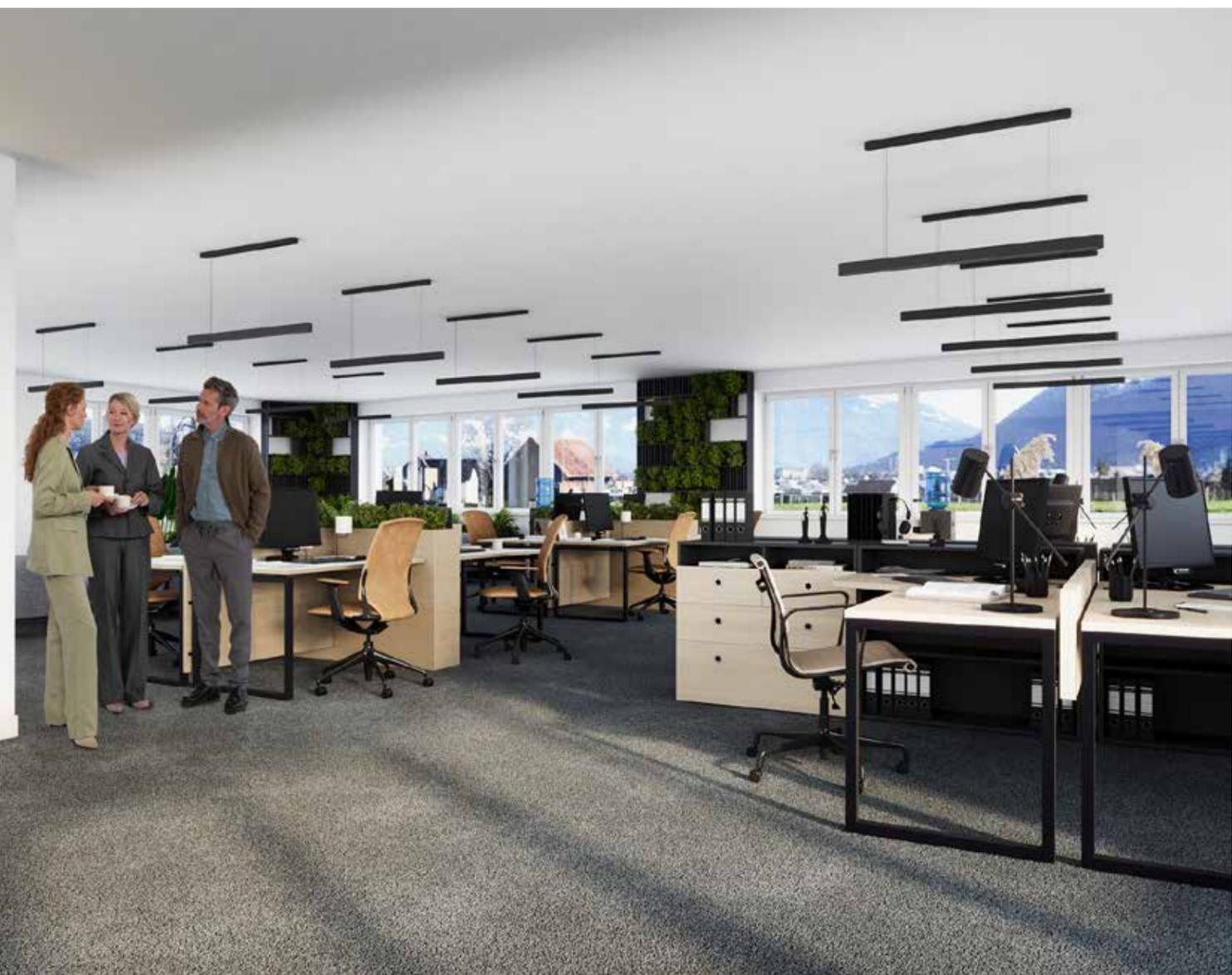
Die definitiven Bezugstermine sind zurzeit nicht bindend. Es wird von folgenden Bezugsterminen ausgegangen:

Haus 8	Gewerbe	Februar / März 26
Haus 10	Wohnen	April / Mai 26
Haus 12	Wohnen	Juli / August 26
Haus 14	Wohnen	Mai / Juni 26

Im Frühsommer 2025 können die definitiven Termine bekannt gegeben werden.

## PREISE

Gewerbeflächen	CHF	150.-/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	CHF	25.-/m <sup>2</sup>
Wohnung inkl. NK	CHF	2'750.-
Tiefgaragenplätze	CHF	130.-



# KONTAKT



Rufen sie uns einfach an. Wir freuen uns darauf, ihnen unsere Überbauung im Detail vorstellen zu dürfen und sie bei der Wahl ihrer neuen Gewerberäume zu begleiten.

[www.genossame-galgenen.ch/untervorauen](http://www.genossame-galgenen.ch/untervorauen)

Genossame Galgenen  
Unterfeldhof 2  
CH-8854 Galgenen

+41 55 460 24 23

[info@genossame-galgenen.ch](mailto:info@genossame-galgenen.ch)  
[www.genossame-galgenen.ch](http://www.genossame-galgenen.ch)





**G**ENOSSAME  
**G**ALGENEN