



## Verkaufsdokumentation

Fischerhäuserstrasse 67/69, 8200 Schaffhausen

2.5 und 3.5 Zimmer Eigentumswohnungen

**Wohnen an unmittelbarer  
Rheinlage von Schaffhausen**

## Wohnüberbauung SALAIA

An unmittelbarer Rheinlage und nur wenige Gehminuten von der Unterstadt entfernt, entsteht eine äusserst attraktive Wohnüberbauung mit 12 hochwertigen Eigentumswohnungen, 10 Einstellhallenplätzen und 4 Aussenparkplätzen. Die sich im Bau befindlichen Wohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern, werden mit kreativen, inspirierenden Grundrissen erstellt und bieten Sicht auf den Rhein.



### Inhalt

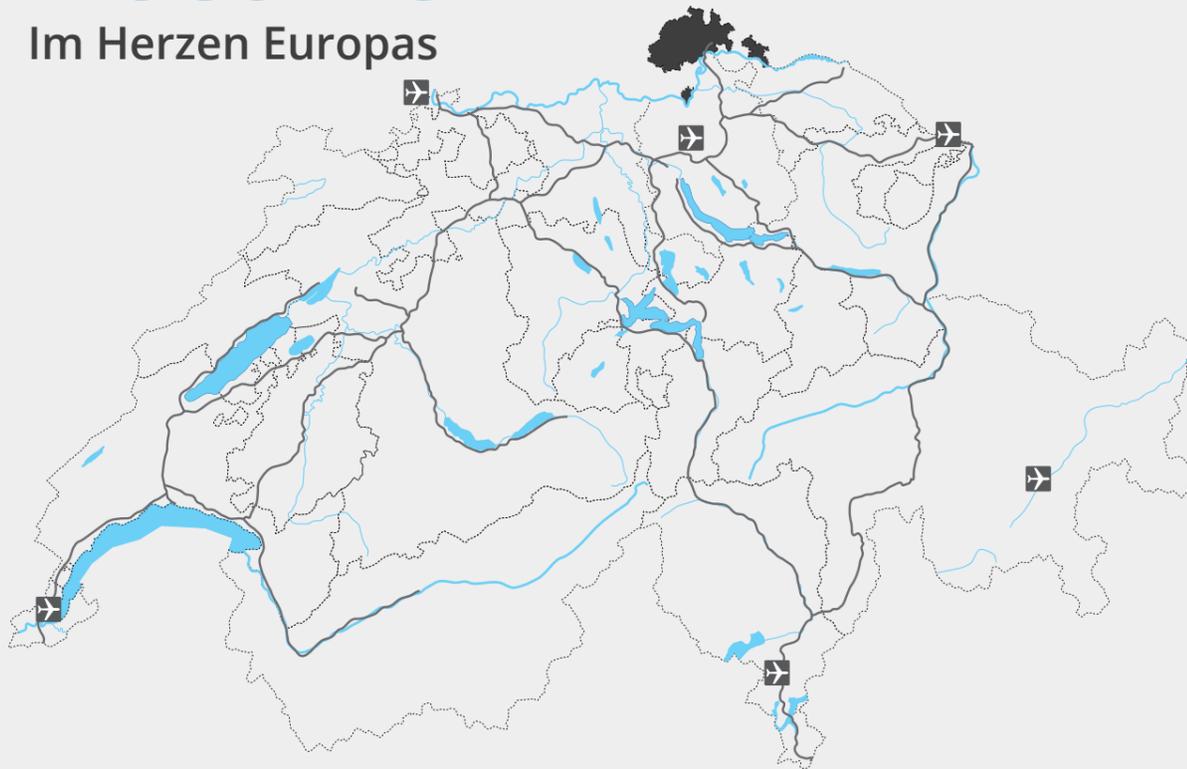
Der Kanton Schaffhausen	2
Die Stadt Schaffhausen	3
Das Projekt	6
Wohnungsübersicht	7
Projektlage	7
Umgebungsplan	8
Einstellhalle	10
Wohnung Typ A1	12
Wohnung Typ A2	13
Wohnung Typ B1	14
Wohnung Typ B2	15
Wohnung Typ B3	16
Wohnung Typ B4	17
Keller (Estrich) / Disporäume	18
Kurz-Baubeschrieb	20
Impressionen Bauplatz	22
Notizen	24
Beratung & Vermittlung	26

Stand: 27. November 2020

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der RITTER Immobilien Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# Die Schweiz

## Im Herzen Europas



## Der Kanton Schaffhausen

Schaffhausen liegt mitten in Europa. Dank dieser zentralen Lage, besten Verkehrsverbindungen und dem nahe gelegenen Flughafen Zürich ist Schaffhausen sehr gut erreichbar und der ideale Ausgangspunkt für internationale Reisen.

Der Kanton Schaffhausen ist Teil der «Greater Zurich Area» und liegt ideal zwischen den Wirtschaftsmetropolen London, Paris, Frankfurt, Brüssel, Mailand und Rom. Von Schaffhausen sind Sie in 30 Minuten am Flughafen, in 40 Minuten in Zürich und in 60 Minuten in Basel.

### Schaffhausen – die dynamische Grenzregion im Zentrum Europas mit besten Verkehrsverbindungen in die Welt hinaus.

Dank idealen Verkehrsanschlüssen auf Strasse und Schiene zum nahe gelegenen internationalen Flughafen Zürich ist Schaffhausen schnell und bequem erreichbar. Ohne Stau, mit direkten Verbindungen.

### Flughafennähe

Praktisch jede wichtige Wirtschaftsmetropole der Welt wird von Zürich aus täglich und direkt angefliegen. In 30 Autominuten erreichen Sie den internationalen

Quelle: economy.sh

Flughafen Zürich. Per Zug sind Sie ohne Umsteigen in rund 45 Minuten im Flughafengebäude.

### Strassenverkehr

Die Schnellstrasse A4 verbindet Schaffhausen mit Winterthur, St. Gallen und Zürich. Von Schaffhausen aus haben Sie in zehn Minuten Anschluss ans deutsche Autobahnnetz und sind in nur 1.5 Stunden Fahrzeit in Stuttgart oder in drei Stunden in München.

### Öffentlicher Verkehr

Schaffhausen ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar. Mit dem Zug sind Sie in 40 Minuten in Zürich, in 60 Minuten in Basel. In Zürich und Schaffhausen bestehen Anschlüsse an die direkten Verbindungen in zahlreiche europäische Grossstädte. Und auch innerhalb der Region sind die Verbindungen dank Regio-S-Bahn und sehr gut ausgebautem Busnetz schnell und zuverlässig.

# Die Stadt Schaffhausen

Überschaubar, heimelig, ein idyllisches Kleinod. Und Schaffhausen kann erst noch mancher Grossstadt das Wasser reichen. Eine mittelalterliche Altstadt, die zum Flanieren, Einkaufen oder einfach nur zum Dasisitzen einlädt: autofrei und im Sommer wie ein Pariser Boulevard. Lebendige und familienfreundliche Quartiere tragen zur Lebensqualität bei.

Schaffhausen hat sich in den letzten Jahren auch immer mehr zu einem attraktiven Standort für Unternehmen mit hochqualifizierten Arbeitskräften entwickelt. Davon zeugen diverse Ansiedlungen nationaler und internationaler Top-Unternehmen wie Georg Fischer, SIG, IWC, Janssen (Cilag) oder Unilever.

Vorzüge wie die hohe Lebensqualität, die günstige Verkehrslage in Flughafennähe, das Knowhow EU-gewohnter Dienstleister, die kurzen Amtswege und die günstigen Lebenshaltungskosten machen Schaffhausen zu einem höchst attraktiven Standort.

Ort	Distanz	PW	ÖV
Winterthur	28 km	0:29 h	0:27 h
Zürich	51 km	0:47 h	0:41 h
Zürich Flughafen	35 km	0:38 h	0:39 h
Basel	99 km	1:44 h	1:14 h
St. Gallen	84 km	1:00 h	1:14 h
Bern	171 km	2:02 h	1:41 h
Singen	28 km	0:36 h	0:18 h
Freiburg im Breisgau (DE)	97 km	1:39 h	1:39 h



Weitere Infos [www.schaffhausen.ch](http://www.schaffhausen.ch)



Naherholung am Rheinufer



## Das Projekt

An unmittelbarer Rheinlage und nur wenige Gehminuten von der Unterstadt entfernt, entsteht eine äusserst attraktive Wohnüberbauung mit 12 hochwertigen Eigentumswohnungen, 10 Einstellhallenplätzen und 4 Aussenparkplätzen. Die sich im Bau befindlichen und per Oktober 2021 bezugsbereiten Wohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern, werden mit kreativen, inspirierenden Grundrissen erstellt und bieten Sicht auf den Rhein.

Die Fischerhäuserstrasse markiert den Beginn der historischen Vorstadt und definiert den Zugang zur Stadt Schaffhausen von Osten her. Der Zentrumsnahe Ausgangspunkt befindet sich inmitten einer gebauten und erhaltenswerten Umgebung mit historischen Bauten und der grosszügigen Parkanlage, eine Umgebung welche in ferner Zukunft keinem konstanten Wandel unterworfen sein wird und daher den Abschluss bildet.

Der Neubau orientiert sich bewusst an der romantischen, kleinmassstäblichen Altstadtzeile und schliesst mit seinem Volumen an, bricht aber innerhalb des Baukörpers aus diesem Muster aus und bildet in seiner Wahrnehmung selbstbewussten Abschluss am östlichen Eingang der Stadt. Der Neubau fügt sich in seiner Gesamterscheinung in die vorhandene Stadtstruktur ein und wird bewusst zurückhaltend in Szene gesetzt.

## Fakten

EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT 2.5 UND 3.5 ZIMMERN

UNMITTELBARE RHEINLAGE

KREATIVE, INSPIRIERENDE GRUNDRISSSE

HELL, MODERN, ZENTRUMSNAH



## Wohnungsübersicht

### Haus A - Fischerhäuserstrasse 67

Nr	Typ	Zimmer	Etage	Lage	Wohnfläche	Loggia	Sitzplatz	Keller	Seite
1.1	A1	3.5 Zimmer	1.OG	links	110.5 m <sup>2</sup>	9.7 m <sup>2</sup>	32.0 m <sup>2</sup>	8.7 m <sup>2</sup>	12
1.2	A2	3.5 Zimmer	1.OG	rechts	110.5 m <sup>2</sup>	9.9 m <sup>2</sup>	32.0 m <sup>2</sup>	8.5 m <sup>2</sup>	13
2.1	A3	3.5 Zimmer	2.OG	links	110.5 m <sup>2</sup>	9.7 m <sup>2</sup>	-	8.8 m <sup>2</sup>	14
2.2	A4	3.5 Zimmer	2.OG	rechts	110.5 m <sup>2</sup>	9.9 m <sup>2</sup>	-	8.6 m <sup>2</sup>	15
3.1	A3	3.5 Zimmer	3.OG	links	110.5 m <sup>2</sup>	9.7 m <sup>2</sup>	-	12.5 m <sup>2</sup>	14
3.2	A4	3.5 Zimmer	3.OG	rechts	110.5 m <sup>2</sup>	9.9 m <sup>2</sup>	-	11.1 m <sup>2</sup>	15

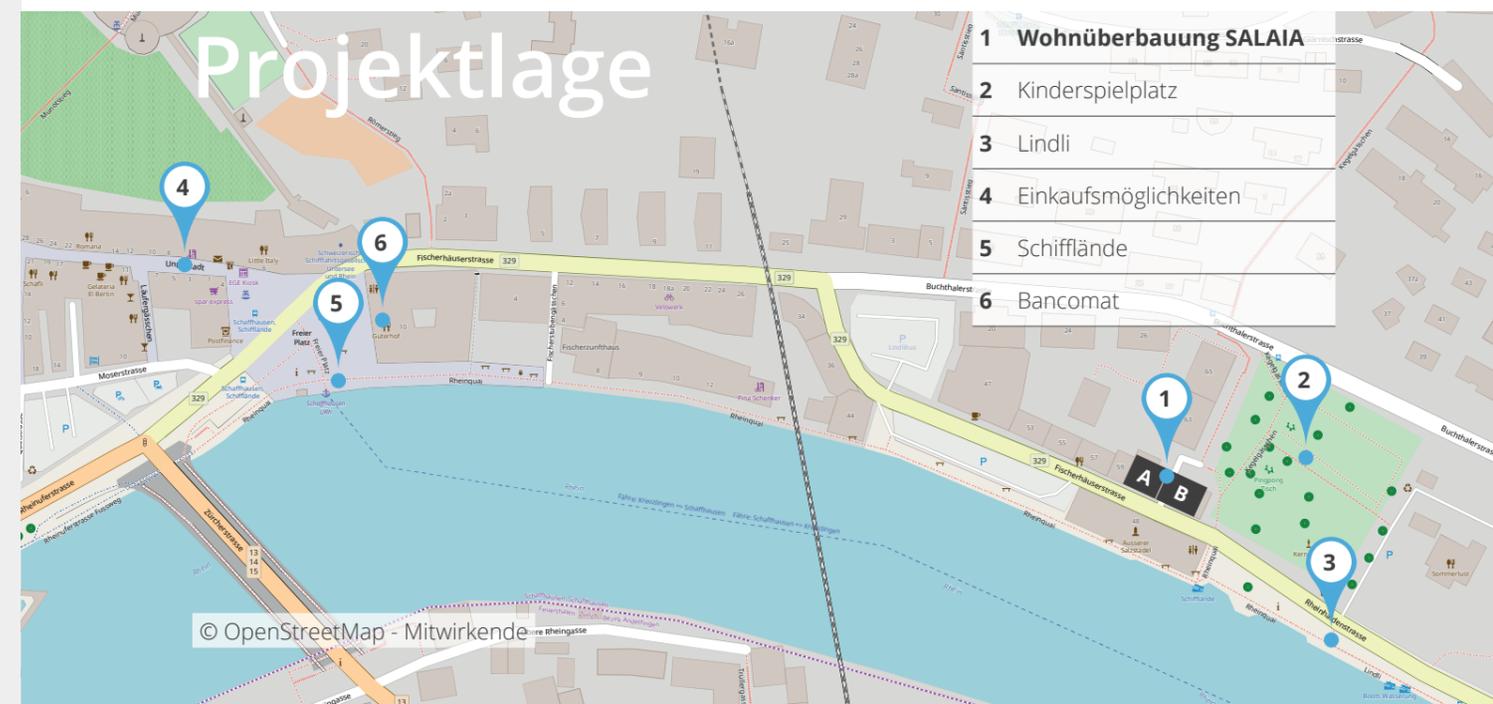
### Haus B - Fischerhäuserstrasse 69

Nr	Typ	Zimmer	Etage	Lage	Wohnfläche	Loggia	Sitzplatz	Keller	Seite
0.1	B1	2.5 Zimmer	EG	rechts	98.5 m <sup>2</sup>	-	33.3 m <sup>2</sup>	-	16
1.3	B2	3.5 Zimmer	1.OG	vorne	118.0 m <sup>2</sup>	13.7 m <sup>2</sup>	-	13.8 m <sup>2</sup>	17
1.4	B3	3.5 Zimmer	1.OG	hinten	114.0 m <sup>2</sup>	13.7 m <sup>2</sup>	-	7.2 m <sup>2</sup>	18
2.3	B2	3.5 Zimmer	2.OG	vorne	118.0 m <sup>2</sup>	13.7 m <sup>2</sup>	-	11.6 m <sup>2</sup>	17
2.4	B3	3.5 Zimmer	2.OG	hinten	114.0 m <sup>2</sup>	13.7 m <sup>2</sup>	-	10.8 m <sup>2</sup>	18
3.3	B4	3.5 (4.5) Zimmer	3.OG	mitte	147.9 m <sup>2</sup>	-	-	7.2 m <sup>2</sup>	19

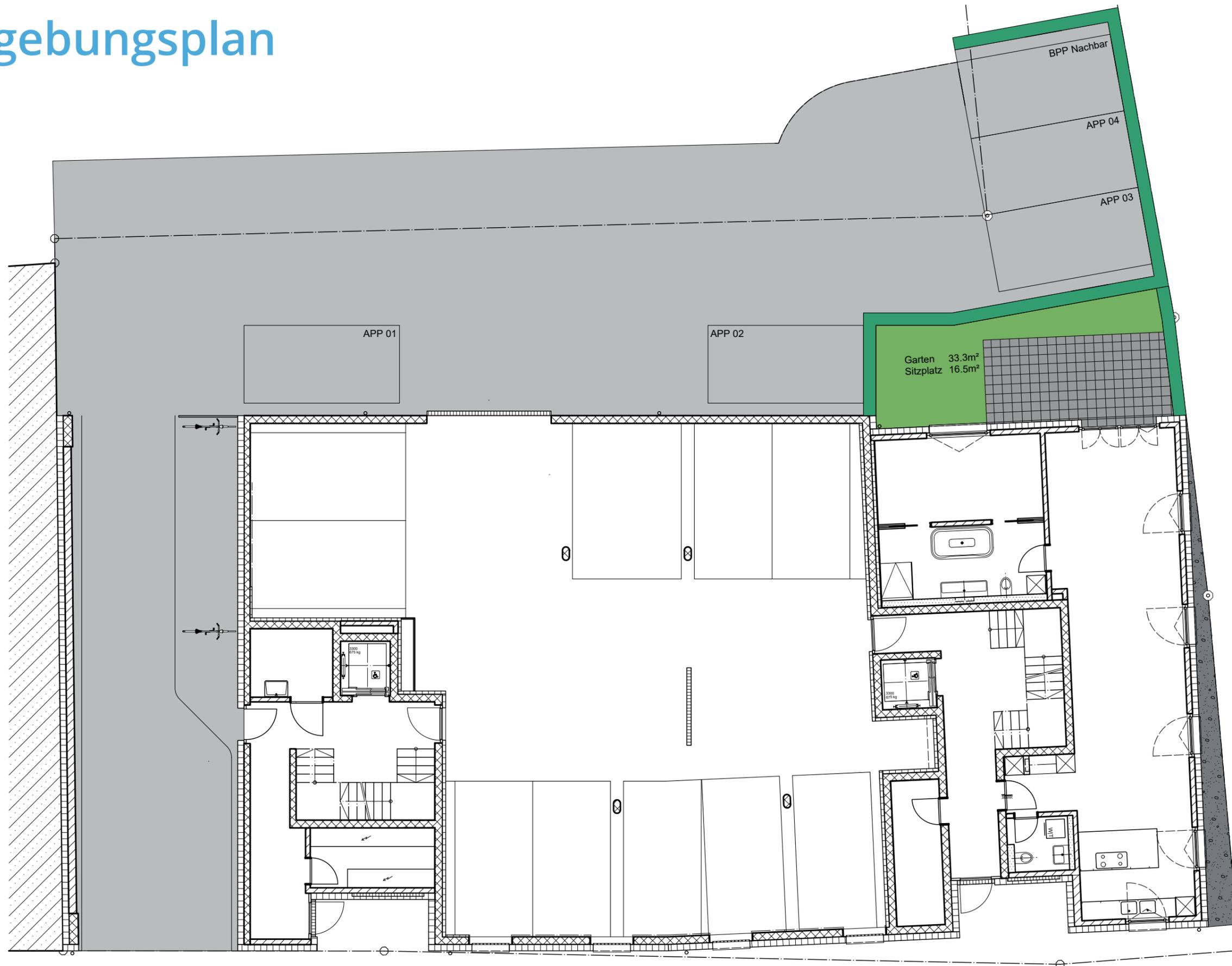
Sämtliche Wohnflächen verstehen sich inkl. Innenwände, exkl. Ausssenwände und Installationsschächte. Bei der Dachwohnung Nr. 3.3 beträgt die Wohnfläche inkl. Kniestock (Raumhöhe geringer als 1.5m) insgesamt 147.9 m<sup>2</sup>.

### Haus A&B - Parking, Dispo

EP 1-10	Einstellplatz	EG	10 Stk.
APP 1-4	Aussenparkplatz	EG	4 Stk.
DISP 1-7	Disporaum		7 Stk.



# Umgebungsplan



# Einstellhalle



1m  
 Masstab 1:100

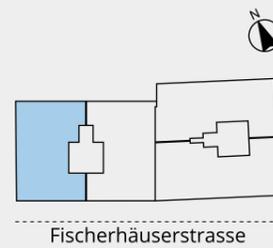
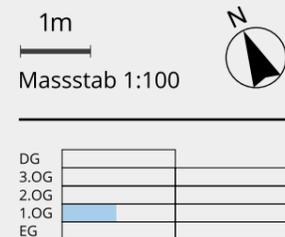
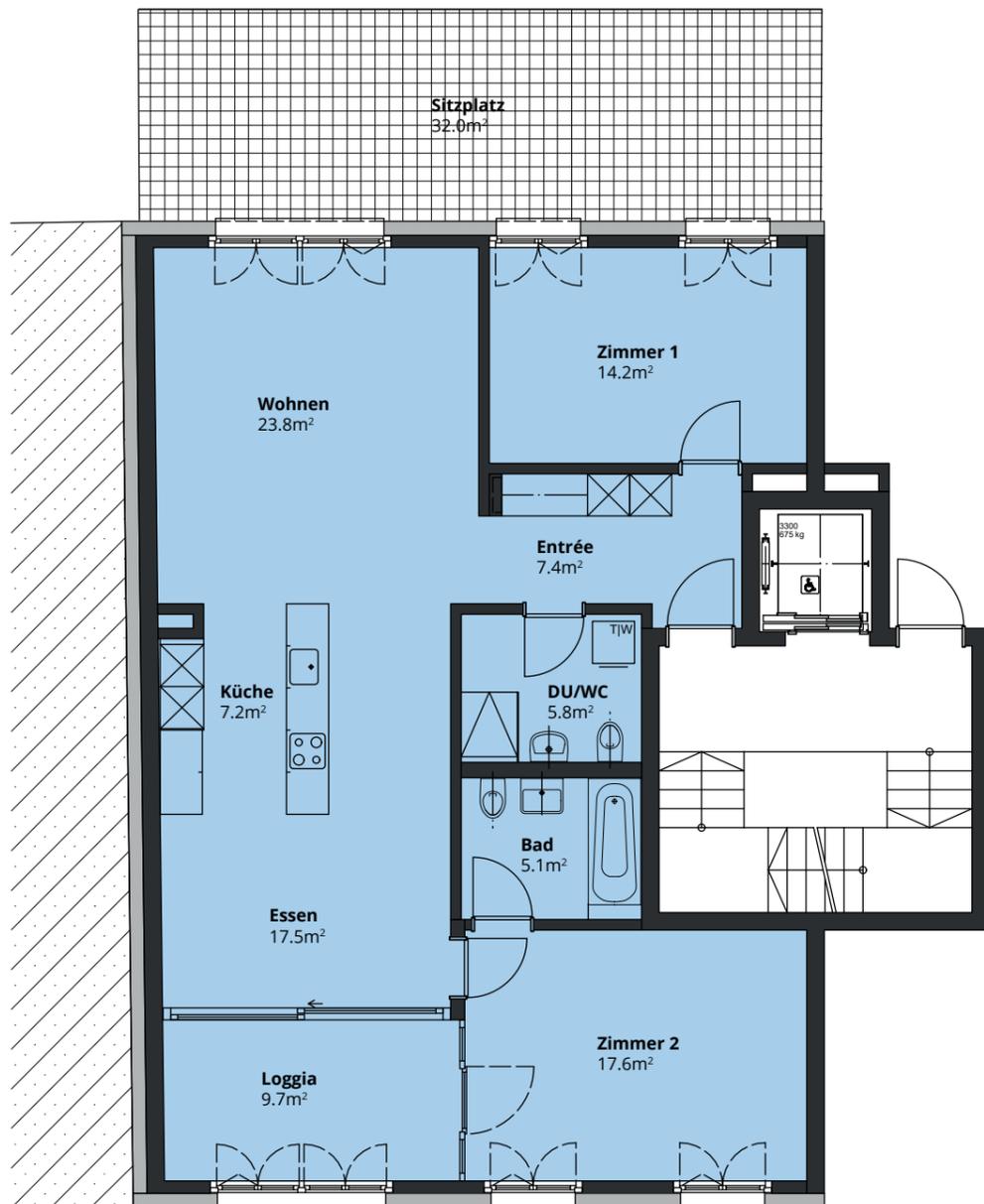
DG	
3.OG	
2.OG	
1.OG	
EG	

Fischerhäuserstrasse

# Wohnung Typ A1

3.5 Zimmer Wohnung | BGF 110.5 m<sup>2</sup>

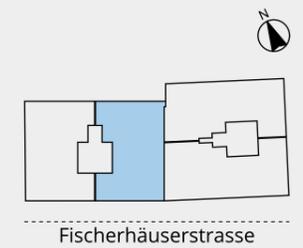
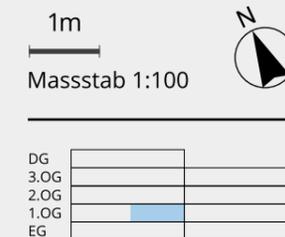
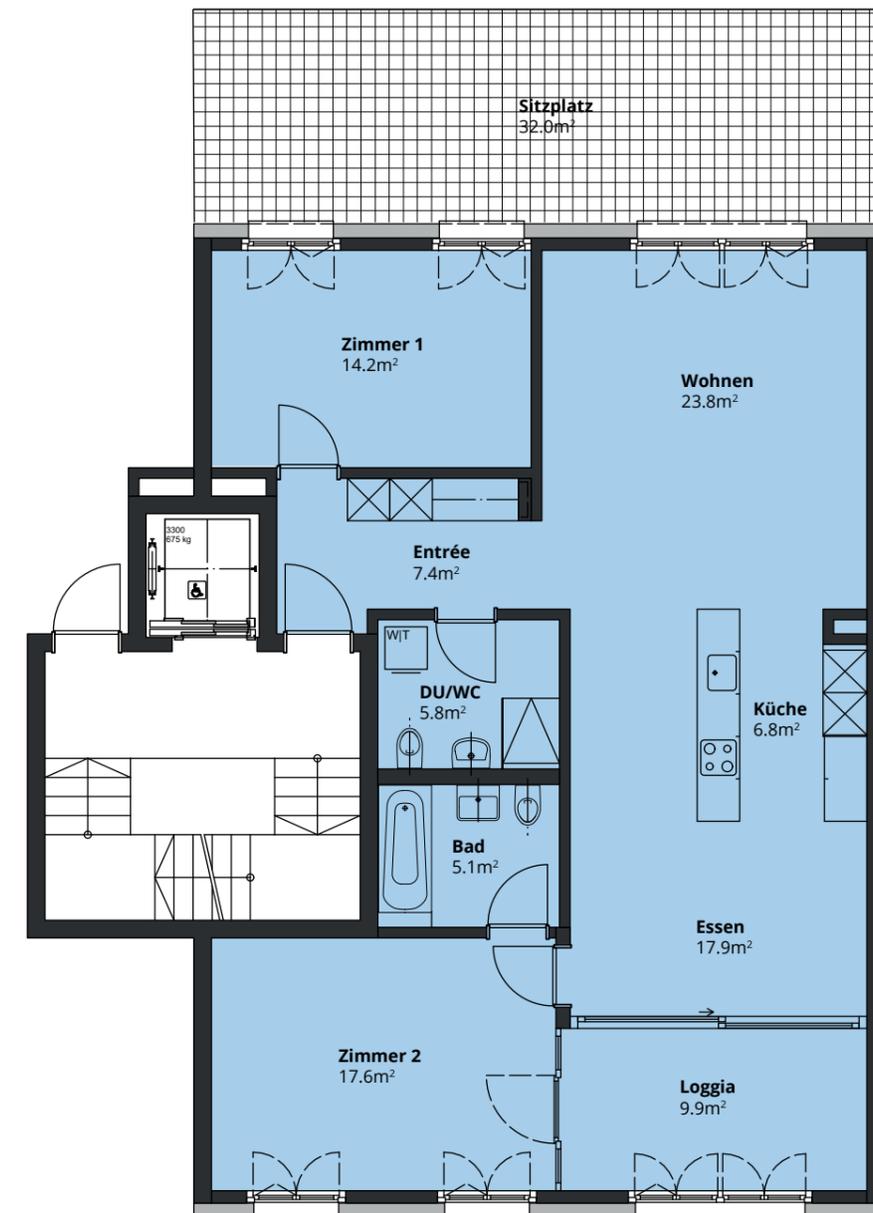
Wohnungen Typ A1: WHG 1.1



# Wohnung Typ A2

3.5 Zimmer Wohnung | BGF 110.5 m<sup>2</sup>

Wohnungen Typ A2: WHG 1.2



# Wohnung Typ A3

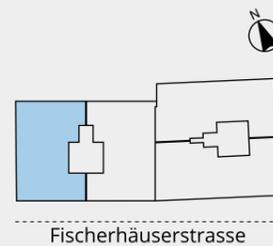
3.5 Zimmer Wohnung | BGF 110.5 m<sup>2</sup>

Wohnungen Typ A3: WHG 2.1 | WHG 3.1



1m  
Massstab 1:100

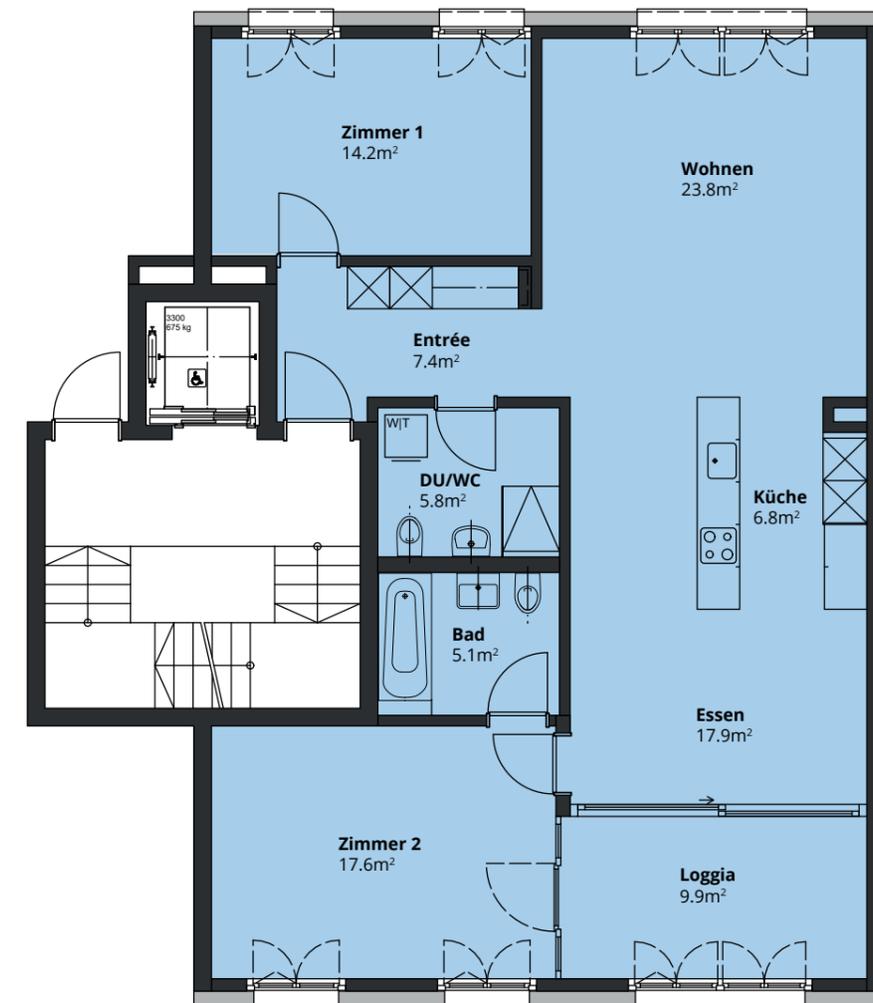
DG		
3.OG		
2.OG		
1.OG		
EG		



# Wohnung Typ A4

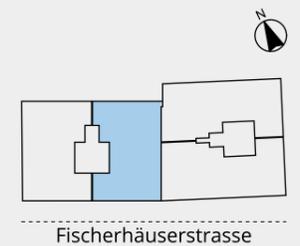
3.5 Zimmer Wohnung | BGF 110.5 m<sup>2</sup>

Wohnungen Typ A4: WHG 2.2 | WHG 3.2



1m  
Massstab 1:100

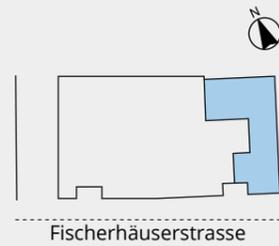
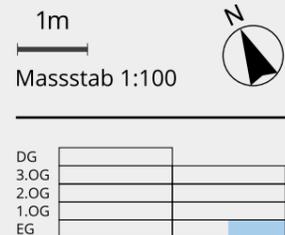
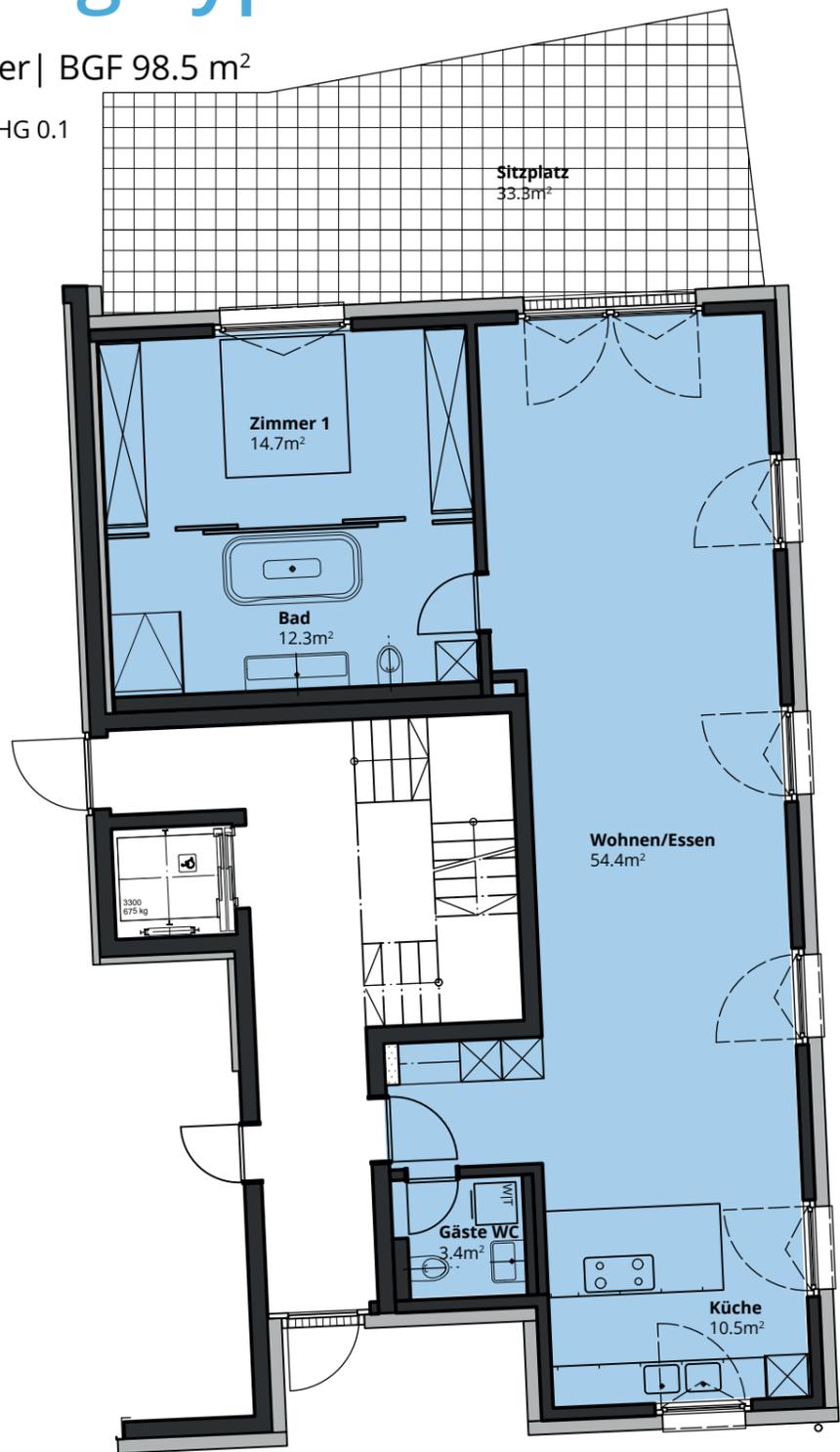
DG		
3.OG		
2.OG		
1.OG		
EG		



# Wohnung Typ B1

2.5 Zimmer Atelier | BGF 98.5 m<sup>2</sup>

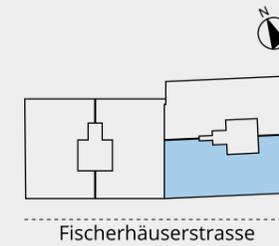
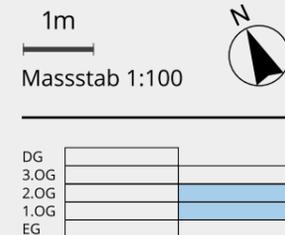
Wohnungen Typ B1: WHG 0.1



# Wohnung Typ B2

3.5 Zimmer Wohnung | BGF 118.0 m<sup>2</sup>

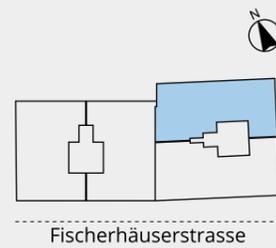
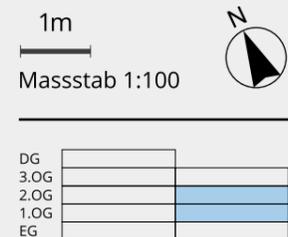
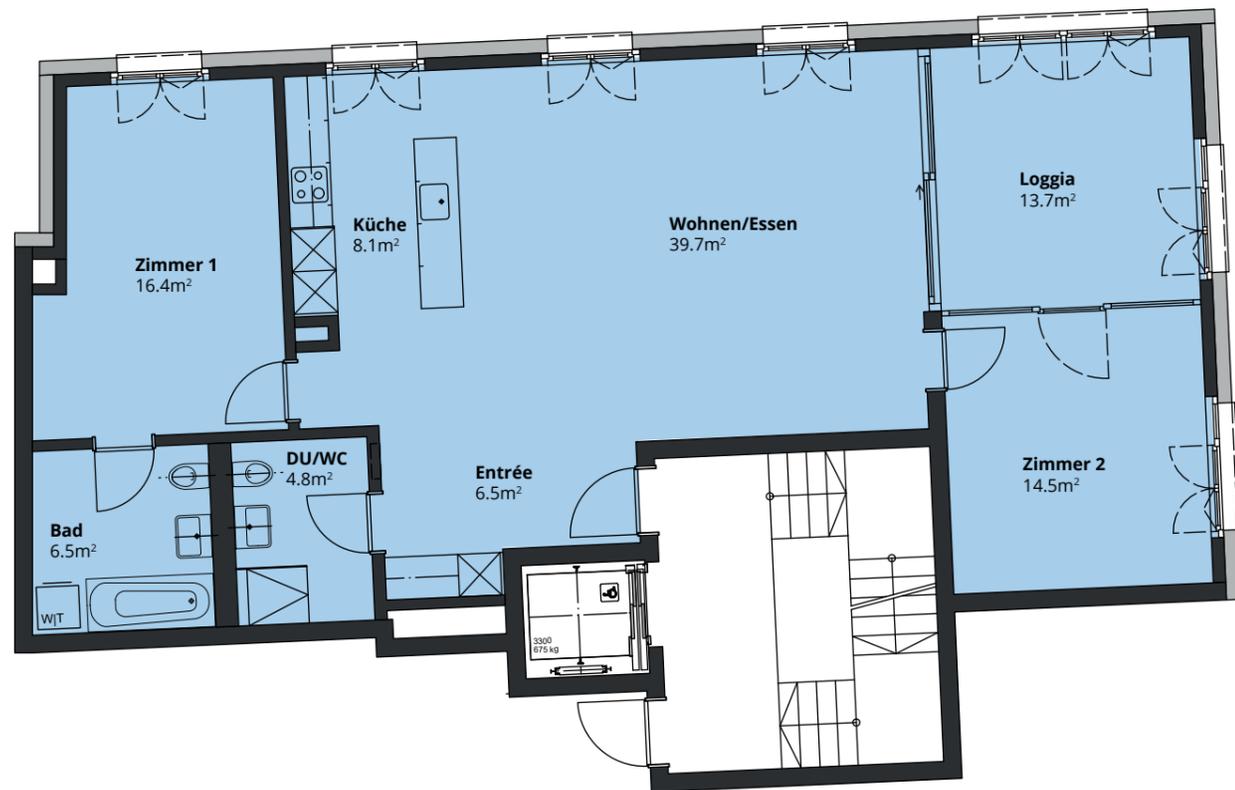
Wohnungen Typ B2: WHG 1.3 | WHG 2.3



# Wohnung Typ B3

3.5 Zimmer Wohnung | BGF 114.0 m<sup>2</sup>

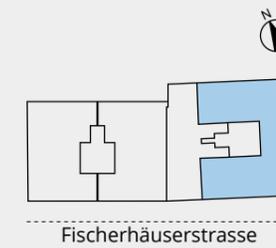
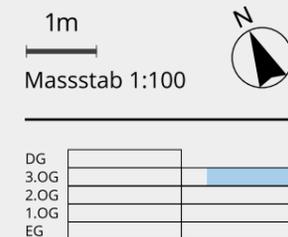
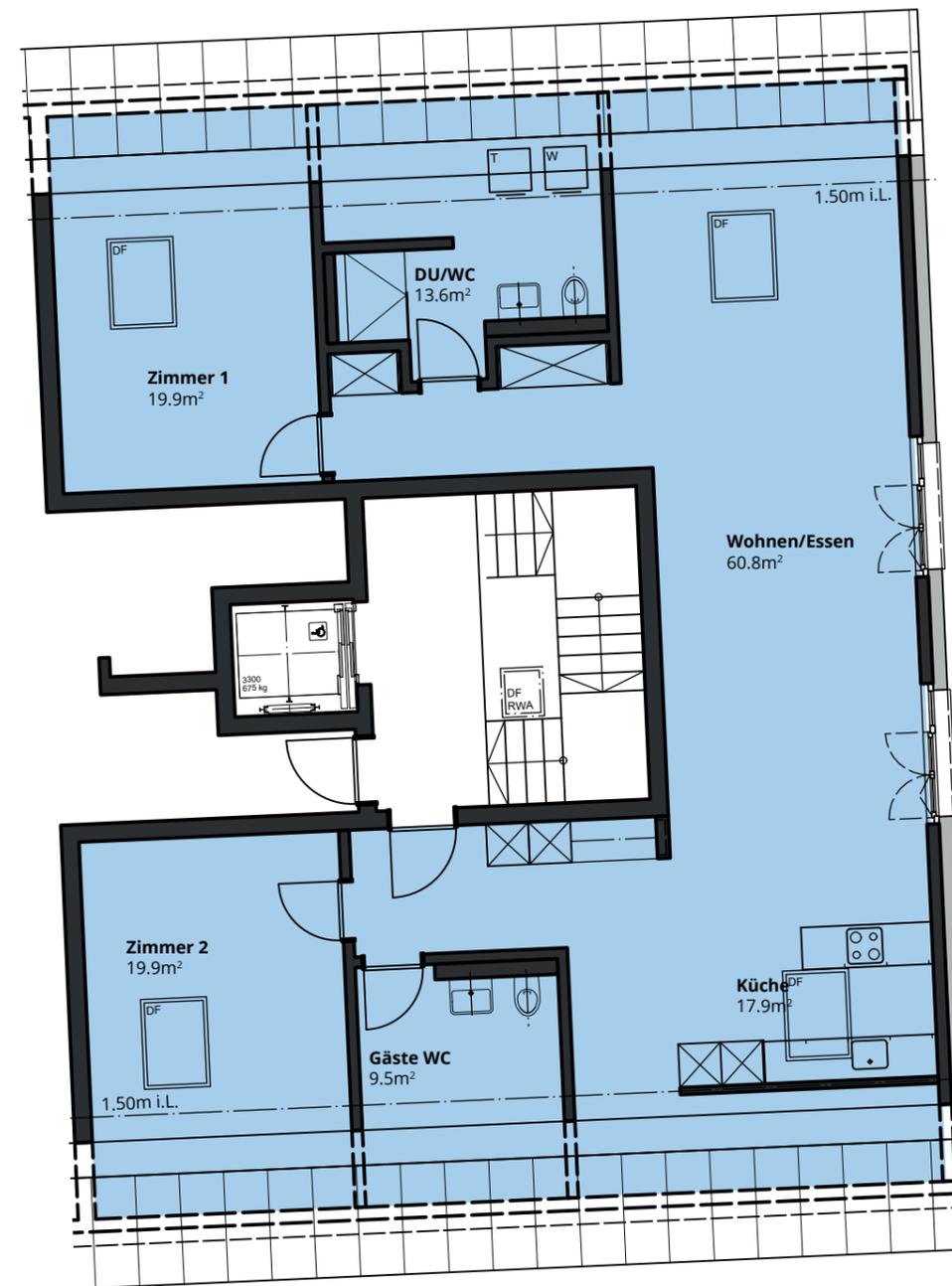
Wohnungen Typ B3: WHG 1.4 | WHG 2.4



# Wohnung Typ B4

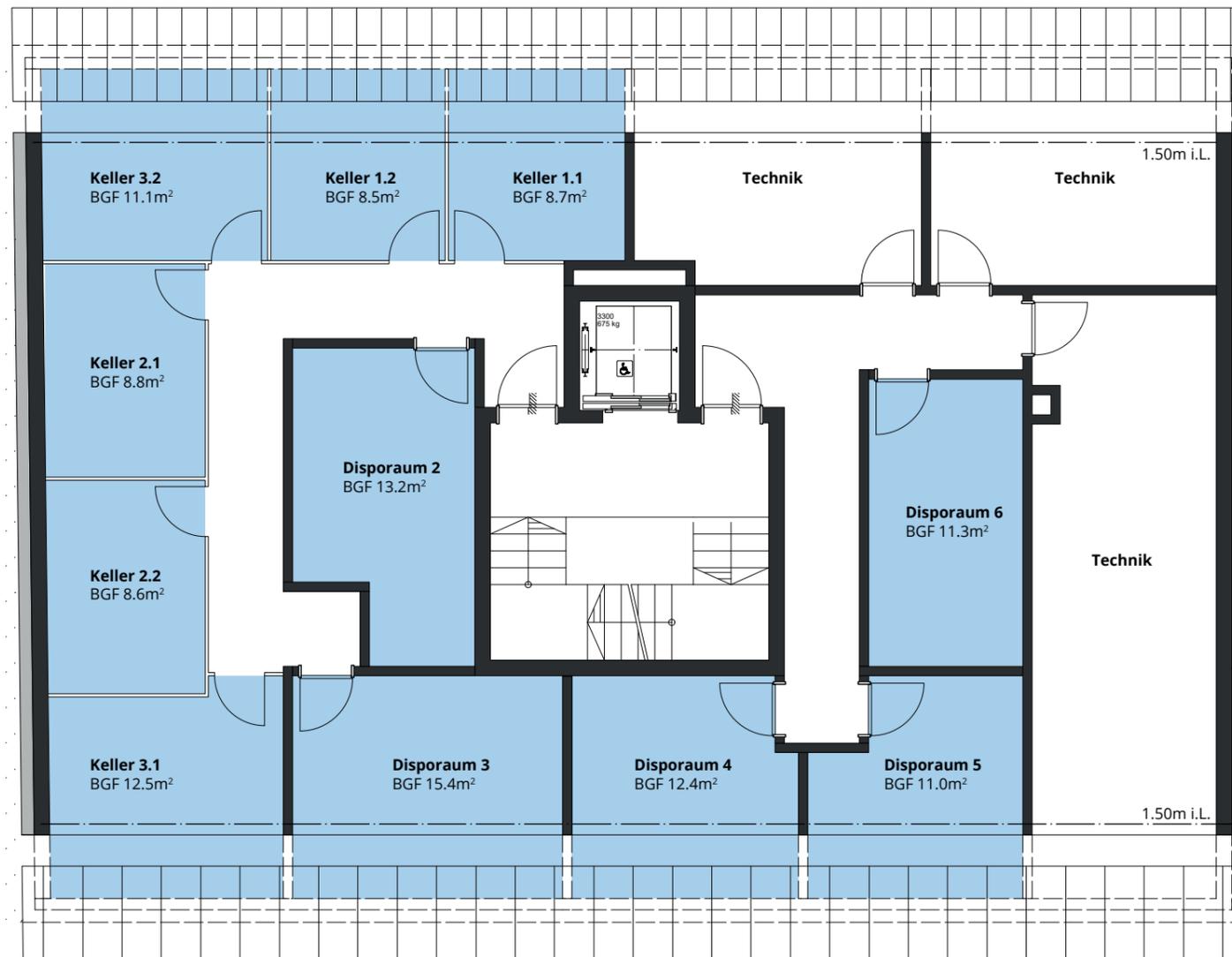
4.5 Zimmer Wohnung | BGF 147.9 m<sup>2</sup> (bis 1.5m 112.9m<sup>2</sup>)

Wohnungen Typ B4: WHG 3.3

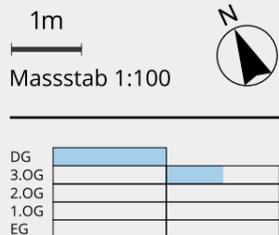


# Keller (Estrich) / Disporäume

## Dachgeschoss



## 3. Obergeschoss



# Kurz-Baubeschrieb

## Ausbau

Die Wohnungen werden in einem hohen Konstruktions- und Ausbaustandard erstellt. Die schallschutztechnischen Massnahmen entsprechen den neuesten Vorschriften. Qualitativ hochwertige Holz-Metall Fenster mit Dreifachisolierverglasung.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einem rollstuhlgängigen Personenlift, welcher von der Einstellhalle direkt zu den Wohnungsebenen führt, ausgerüstet. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Loggias oder Gartensitzplätze. Waschmaschine/Tumbler sind in jeder Wohnung eingebaut. Dazu verfügt jede Wohnung über ein separates Kellerabteil. Die Garage bietet Platz für insgesamt 10 Personenwagen.

## Elektro

Komplette Installation, Verkabelung für Home-Wiring (Multimedia-Netzwerk), inkl. Telefon- und TV-Anschluss.

## Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe. Niedertemperatur-Bodenheizung in

allen Wohnungen. Heizungssteuerung individuell mit Raumthermostaten. Unkomplizierte, verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung.

## Sanitär

Komfortable Nassbereiche mit moderner Ausstattung. Warmwasseraufbereitung mit zentralem Boiler. Komplette Installation und Ausstattung aller Sanitärräume inkl. Waschmaschine/Tumbler.

## Küche

Moderne, offene Einbauküche mit Natursteinabdeckung. Apparate nach neuestem Standard.

## Bodenbeläge

Keramische Plattenbeläge bzw. Fertig-Parkett im Wohn-/Eingangsbereich, Küche, Nasszellen und Abstellraum. Fertig-Parkett in den Schlafzimmern.

## Wandbeläge

Sämtliche Räume mit mineralischem Abrieb, weiss. Keramische Plattenbeläge in Nasszellen.

## Deckenbeläge

Gipsglattstrich, weiss gestrichen in allen Räumen.

## Keller

Wände: Beton oder Kalksandstein, Boden: Zementüberzug

## Schreiner

Innentüren mit Stahlzargen weiss. Türblätter mit Kunstharzbeschichtung weiss. Garderoben-, Einbauschränke und Fenstersimse mit Kunstharzbeschichtung weiss.

## Optionen

Der Innenausbau, die Gestaltung der Küchen, die Auswahl der Wand- und Bodenoberflächen können dem Baufortschritt entsprechend vom Käufer mitbestimmt werden.

Alle Wohnungen sind behinderten- sowie betagtengerecht konzipiert und hindernisfrei anpassbar.

## Haftung

Das vorliegende Projekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- respektive Werkverträge. Preisänderungen vorbehalten. Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse. Sämtliche Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können Änderungen unterliegen.



# Impressionen Bauplatz



# Beratung & Vermittlung



RITTER Immobilien Treuhand AG  
Fulachstrasse 10  
8201 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 45  
vermittlung@ritterimmobilien.ch  
www.ritterimmobilien.ch

Wir bringen Sie an die besten Adressen

**Hauptsitz** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Fulachstrasse 10 | 8200 Schaffhausen | Telefon +41 52 632 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)  
**Filiale St. Gallen** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Bogenstrasse 7 | 9000 St. Gallen | Telefon +41 71 552 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)