



Kreuzlingen Friedbergweg

Wohneigentum

www.friedbergweg.ch





Lebensqualität am Bodensee

Die Bodenseeregion zählt zu den attraktivsten Wohnlagen der Schweiz: Sie ist landschaftlich einmalig, wirtschaftlich dynamisch und kulturell vielfältig. Wenn Sie sich für ein neues Zuhause in Kreuzlingen entscheiden, wählen Sie einen Ort, der Erholung, berufliche Perspektiven und grenzüberschreitende Mobilität perfekt vereint.

Der Bodensee verbindet drei Länder und bietet eine einzigartige Lebensqualität: Malerische Seeufer, geschützte Naturlandschaften, historische Altstädte und eine moderne Infrastruktur treffen hier aufeinander. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Radfahren, Wandern oder Schwimmen sorgen für Urlaubsfeeling – Tag für Tag.

Kreuzlingen profitiert dabei von einer aussergewöhnlich zentralen Lage direkt an der Grenze zu Deutschland und in unmittelbarer Nachbarschaft zur lebendigen Universitätsstadt Konstanz. Die hervorragende Verkehrsanbindung macht den Alltag besonders komfortabel: Zürich ist mit dem Zug in rund einer Stunde, St. Gallen in etwa 40 Minuten, Winterthur in rund 50 Minuten und Frauenfeld in ca. 35 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Autobahn A7 ideale Verbindungen in die gesamte Ostschweiz und Richtung Zürich.

Auch international ist Kreuzlingen optimal vernetzt. Der Flughafen Zürich ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Dank der direkten Lage am Bodensee profitieren die Bewohner zudem von vielfältigen Schiffsverbindungen und einem einzigartigen Freizeit- und Naherholungsangebot direkt vor der Haustür.

Kurz gesagt verbindet Kreuzlingen auf einzigartige Weise urbanes Leben, internationale Offenheit und naturnahe Erholung – ideal für alle, die zentral wohnen möchten, ohne auf Ruhe, Lebensqualität und den Bodensee verzichten zu müssen.





Kreuzlingen – die Stadt ohne Grenzen

Kreuzlingen ist die grösste Schweizer Stadt am Bodensee. Der Name leitet sich vom Augustinerstift «crucelin» ab, das Bischof Ulrich I. von Konstanz 1125 vor den Toren der Bischofsstadt gründete. Kreuzlingen bietet das umfassendste Bildungsangebot im Kanton Thurgau, ausgezeichnete Sportmöglichkeiten und eine vielfältige Kulturlandschaft. Mit der Partnerstadt Konstanz prägt Kreuzlingen eine länderübergreifende Kommunikation und Kultur.



Bildung und Sport

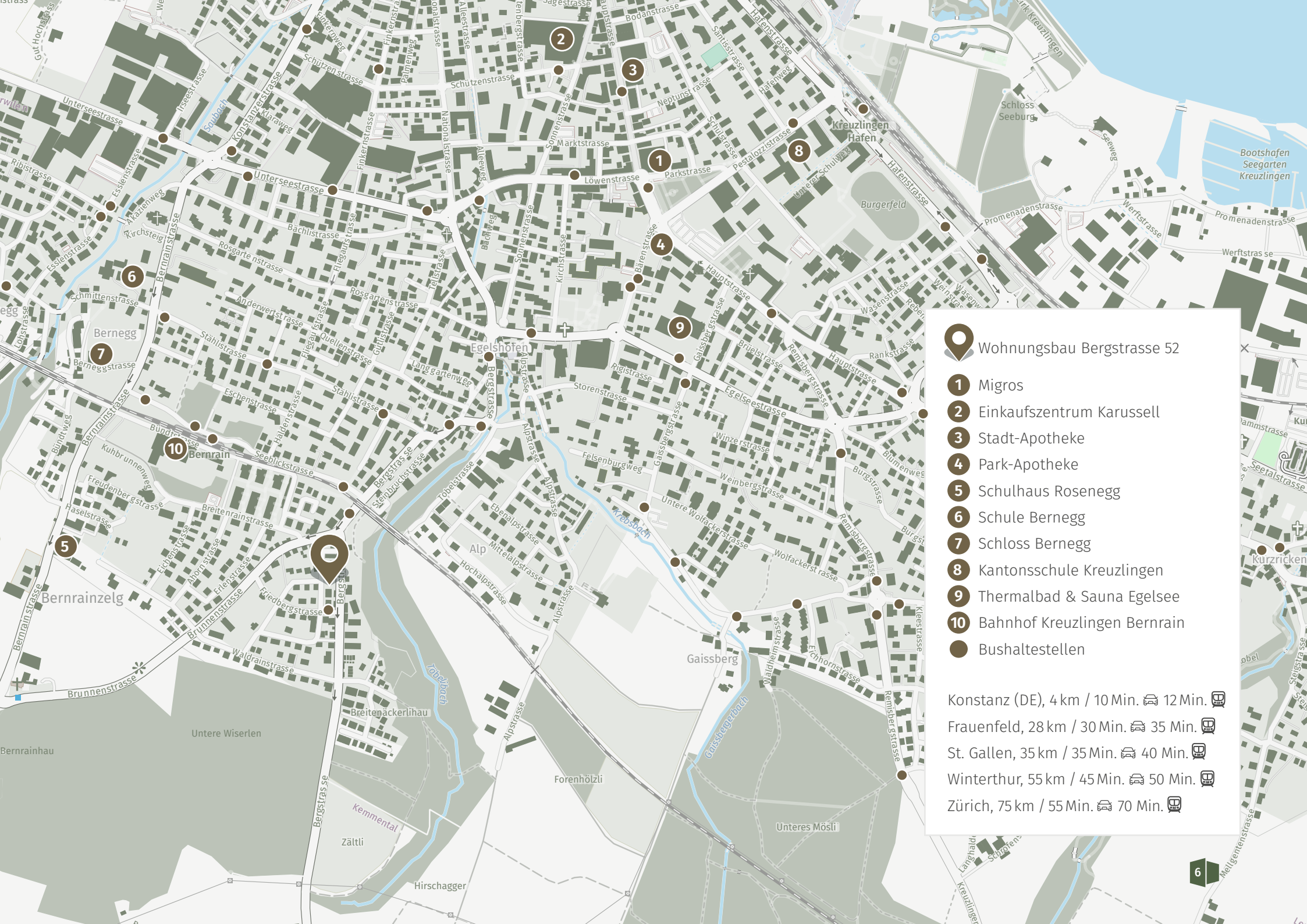
Kreuzlingen bietet das umfassendste Angebot an Bildungsinstitutionen im Thurgau: Von Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter, Volksschulen, einem Gymnasium, einer Maturitätsschule, einer Internationalen Schule bis hin zur Pädagogischen Hochschule Thurgau und Instituten der Universität Konstanz. Rund 60 Sportvereine in Kreuzlingen bieten ein vielseitiges Angebot an aktiver Freizeitbeschäftigung.

Internationaler Wirtschaftsstandort

Die Kreuzlinger Wirtschaft ist breit diversifiziert, das gilt für Branchen wie für Betriebsgrössen. Mit dem Herz- und Neuro-Zentrum Bodensee, der Klinik Seeschau und der Venenklinik Bellevue AG sind drei angesehene Privatkliniken in Kreuzlingen zu Hause. Die wirtschaftliche Entwicklung wird von zahlreichen, innovativen Kleinunternehmen, Dienstleistern, Gewerbebetrieben und Einzelfachgeschäften mitgetragen.

Öffentliches Angebot

Als Stadt bietet Kreuzlingen zahlreiche Sehenswürdigkeiten, Freizeitangebote, eine vielfältige Gastronomie und ein einmaliges Einkaufserlebnis. Kreuzlingen ist bestens erschlossen mit zeitgemäßem Strassennetz und öffentlichem Verkehr.



 Wohnungsbau Bergstrasse 52

1

Migros

2

Einkaufszentrum Karussell

3

Stadt-Apotheke

4

Park-Apotheke

5

Schulhaus Rosenegg

6

Schule Bernegg

7

Schloss Bernegg

8

Kantonsschule Kreuzlingen

9

Thermalbad & Sauna Egelsee

10

Bahnhof Kreuzlingen Bernrain

Bushaltestellen

Konstanz (DE), 4 km / 10 Min.  12 Min. 

Frauenfeld, 28 km / 30 Min.  35 Min. 

St. Gallen, 35 km / 35 Min.  40 Min. 

Winterthur, 55 km / 45 Min.  50 Min. 

Zürich, 75 km / 55 Min.  70 Min. 

Einfach gut wohnen!

In Kreuzlingen, im beliebten Friedbergquartier, entstehen an der Bergstrasse sieben moderne Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen und hoher Wohnqualität. Das Angebot umfasst sechs grosszügige 4,5-Zimmer-Wohnungen sowie eine attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung.

Durchdachtes Wohnkonzept

Im Erdgeschoss befinden sich zwei 4,5-Zimmer-Wohnungen sowie die einzige 3,5-Zimmer-Wohnung der Überbauung. Letztere erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein besonderes Wohngefühl. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Sitzplatz und einen kleinen Gartenanteil.

Die Eigentumswohnungen überzeugen durch eine zeitgemässe Architektur, helle Wohnräume und eine optimale Raumnutzung. Das gesamte Projekt verbindet modernen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz sowie einer attraktiven Lage in einem ruhigen Wohnquartier.

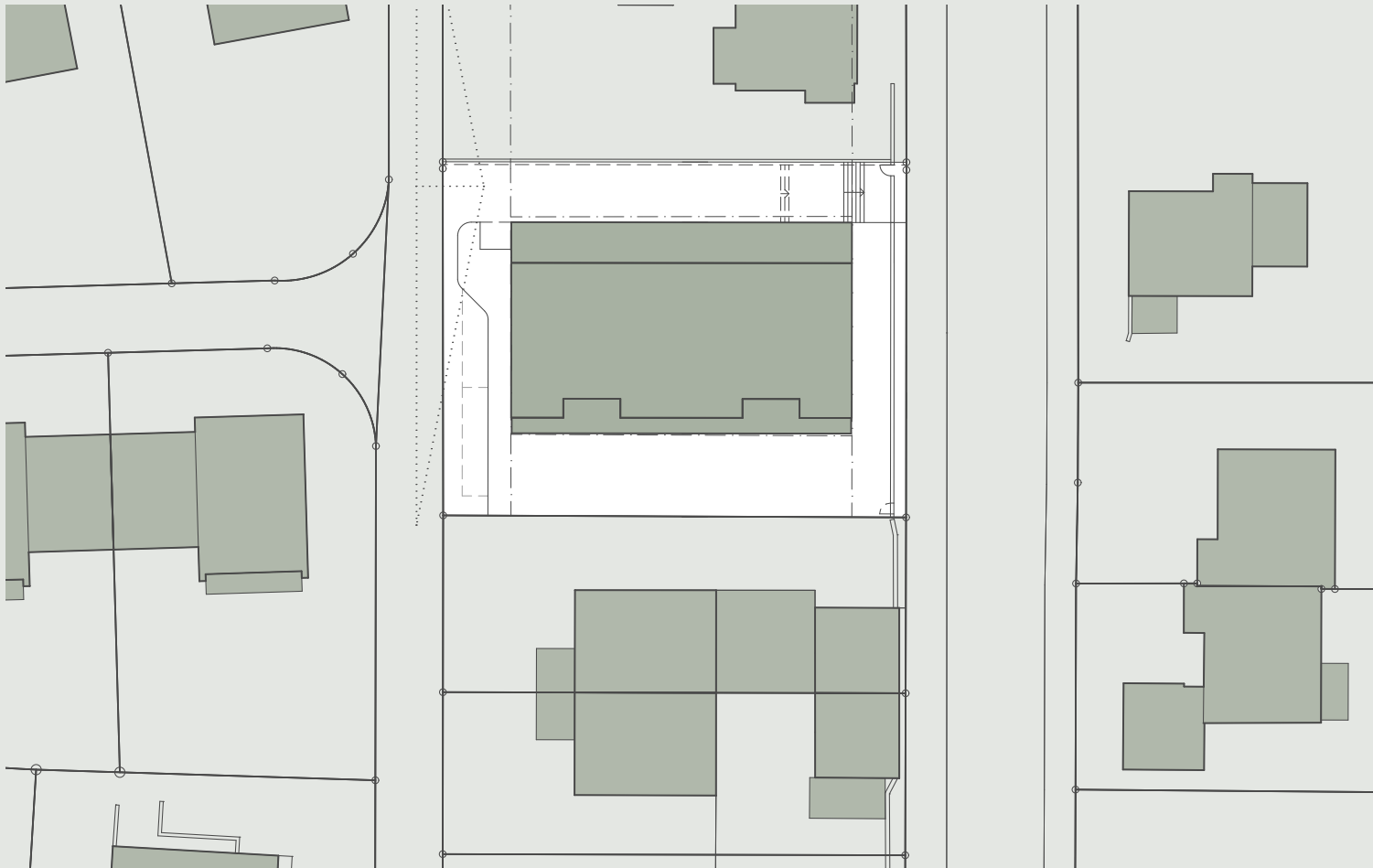
Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Kellerraum und sind über die gemeinsame Tiefgarage komfortabel zu erreichen. Im Untergeschoss stehen zudem ausreichend Fahrradabstellplätze zur Verfügung, die eine praktische und sichere Unterbringung ermöglichen.

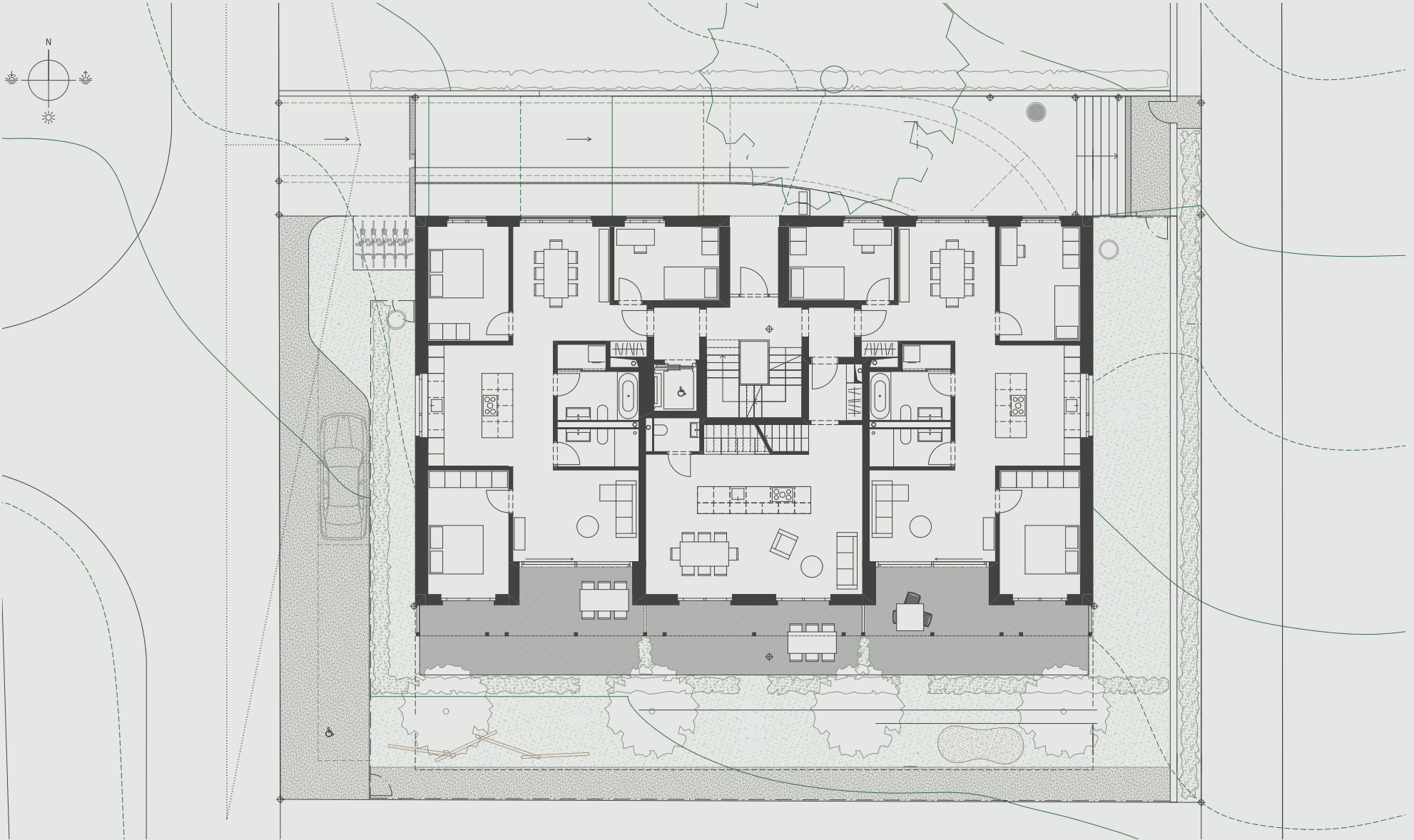
So entsteht ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnangebot für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und ein angenehmes Wohnumfeld legen.





Situation und Übersicht Neubauprojekt





0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Massstab 1:200 (5 mm = 1 m)



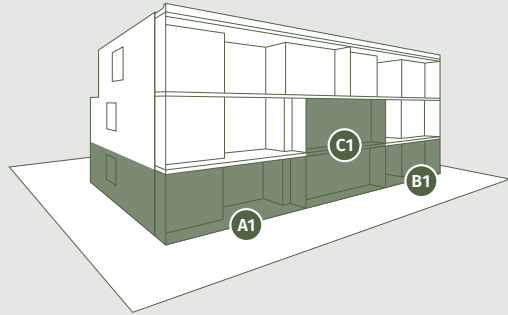
Bergstrasse – Highlights auf einen Blick

- *Bodenseenähe mit direkter Verbindung nach Zürich, St. Gallen und Konstanz*
- *Ruhige Quartierlage mit Schulen, Einkauf und See in Gehdistanz*
- *grosszügige, durchdachte Wohn- und Aussenräume mit gedeckten Balkonen*
- *Zeitlose Architektur mit ansprechender Fassade und klarer Formsprache*
- *Individueller Innenausbau nach Käuferwunsch*
- *hochwertige Küchen mit V-ZUG Geräten*
- *Energieeffizient dank Luft/Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage*
- *praktisches Reduit mit Waschturm von V-ZUG in jeder Wohnung*
- *Barrierefreie Zugänge und Aufzüge in alle Geschosse*





Grundriss Erdgeschoss



Wohnung A1 – 4½ Zimmer

Wohnfläche: 105 m²

Sitzplatz: 27.7 m²

Keller: 8.5 m²

Wohnung B1 – 4½ Zimmer

Wohnfläche: 105 m²

Sitzplatz: 27.7 m²

Keller: 8.6 m²

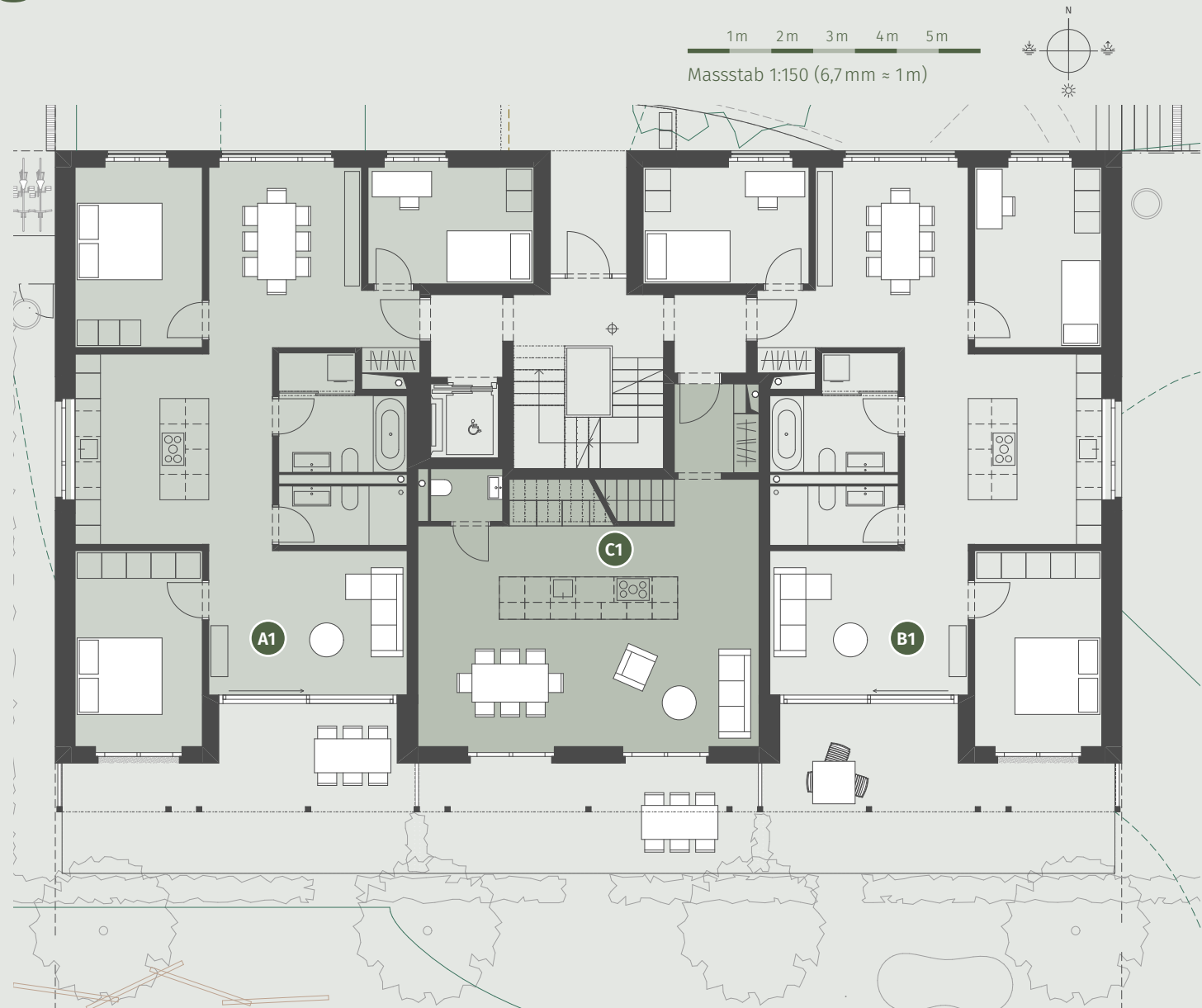
Wohnung C1 – 3½ Zimmer

Wohnfläche: 103 m²

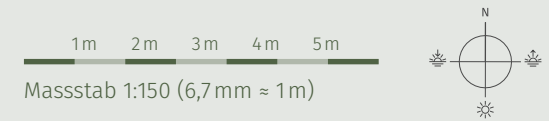
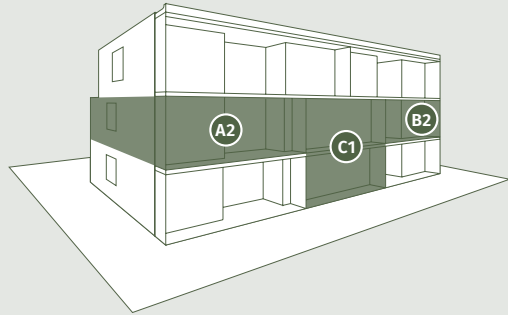
Sitzplatz: 21.4 m²

Balkon: 8.8 m²

Keller: 8.5 m²



Grundriss 1. Obergeschoss



Wohnung A2 – 4½ Zimmer

Wohnfläche: 111 m²

Balkon: 14.7 m²

Keller: 8.7 m²

Wohnung B2 – 4½ Zimmer

Wohnfläche: 108 m²

Balkon: 14.7 m²

Keller: 8.7 m²

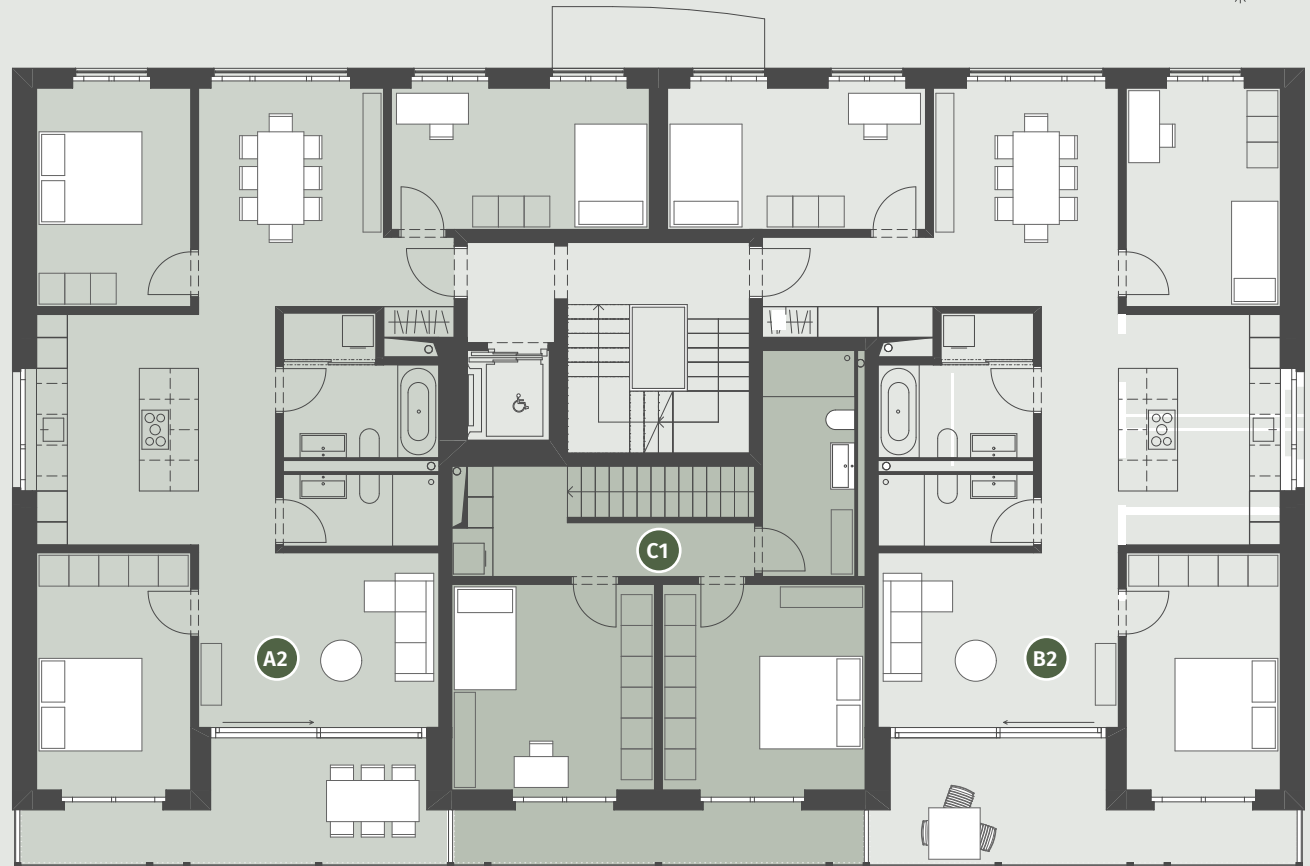
Wohnung C1 – 3½ Zimmer

Wohnfläche: 103 m²

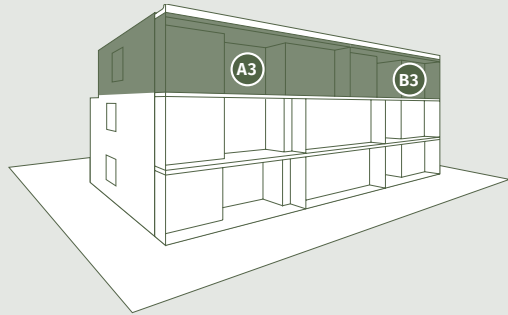
Sitzplatz: 21.4 m²

Balkon: 8.8 m²

Keller: 8.5 m²



Grundriss Attika



Wohnung A3 – 4½ Zimmer

Wohnfläche: 100.0 m²

Terrasse: 40.3 m²

Balkon: 19.2 m²

Keller: 10.6 m²

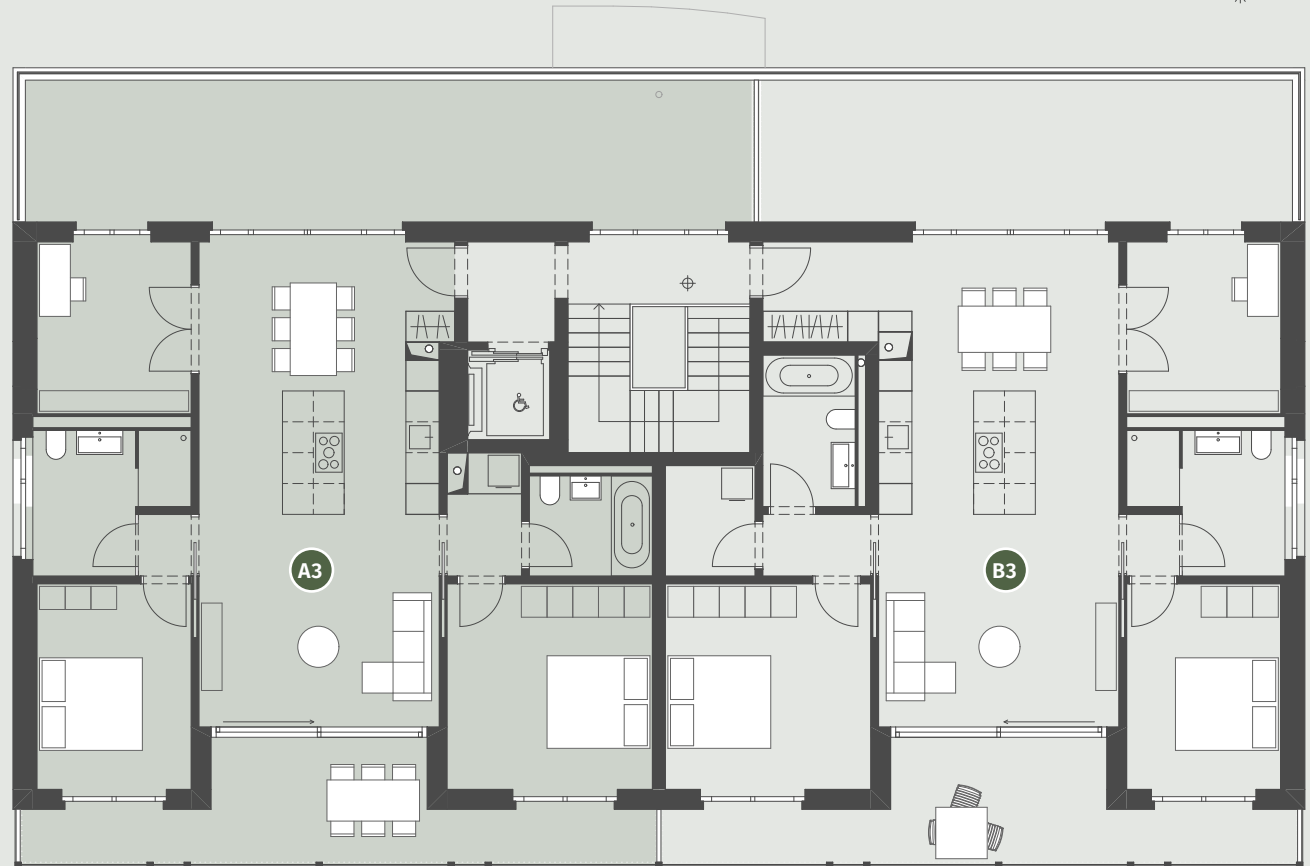
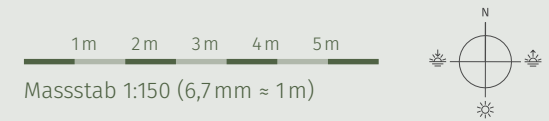
Wohnung B3– 4½ Zimmer

Wohnfläche: 107.0 m²

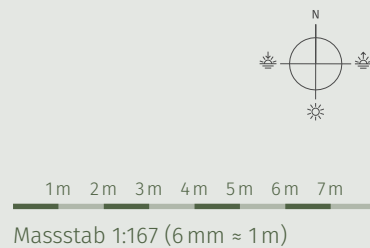
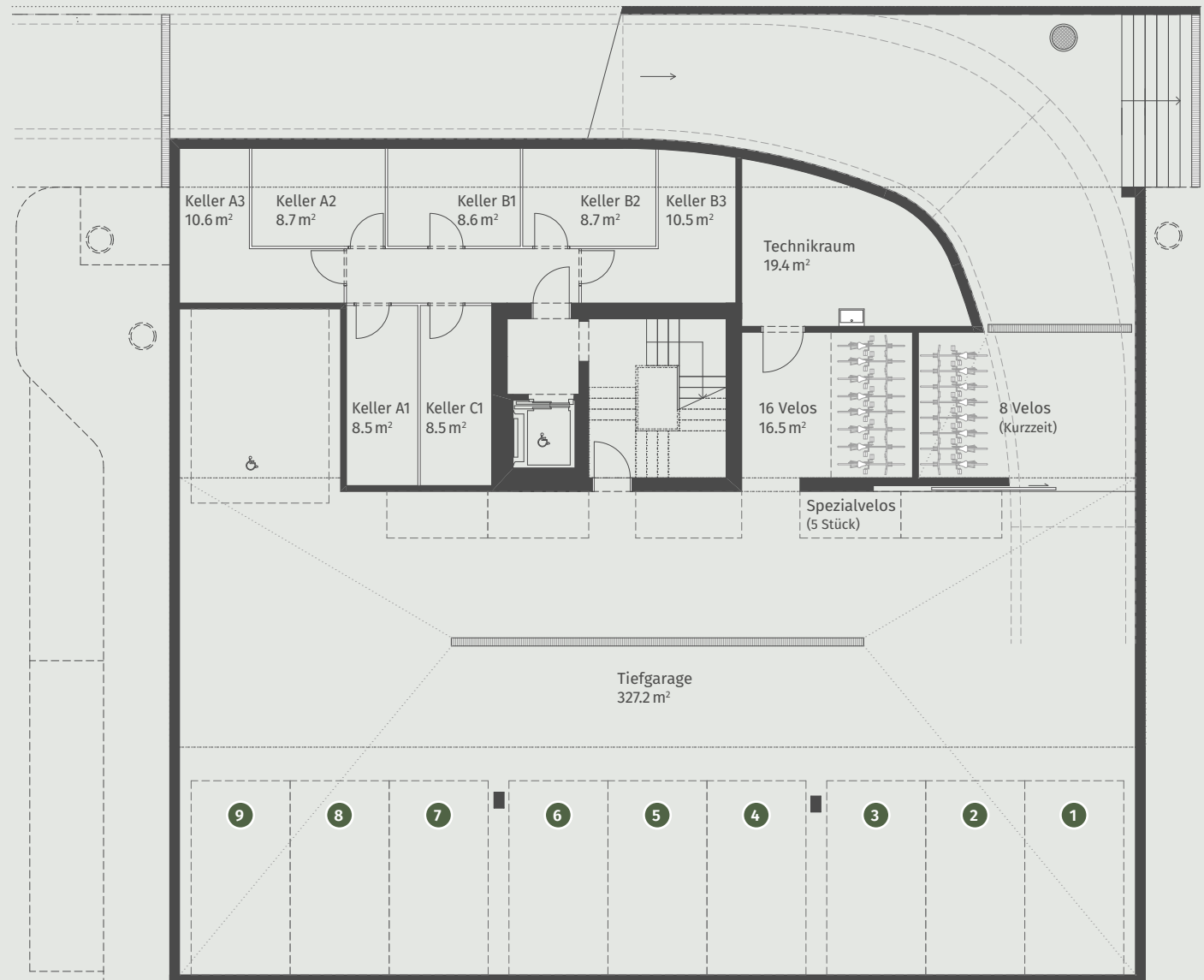
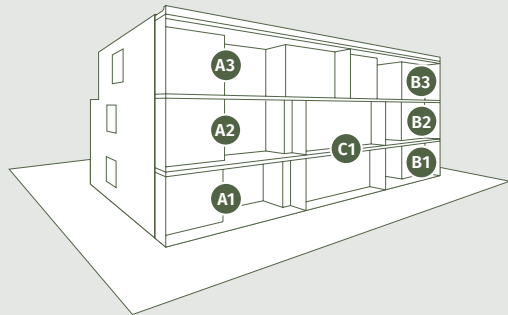
Terrasse: 29.4 m²

Balkon: 19.2 m²

Keller: 10.5 m²



Tiefgarage / Keller



Baubeschrieb

Allgemein

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert, die Wohnungen sehr gut möblierbar und hindernisfrei geplant. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen betreffend Schallisolation und Wärmedämmung. Das Mehrfamilienhaus umfasst folgende Stockwerke: Untergeschoss mit Tiefgarage, Technik und Keller. Erdgeschoss mit Aussensitzplätzen, Obergeschoss mit Balkonen und ein Attikageschoss mit Balkonen und Terrassen. Die Autoabstellplätze in der Tiefgarage haben direkten Zugang zum Treppenhaus und Lift. Die Fassaden- und Umgebungsgestaltung (inkl. Bodenbelag Balkon/Sitzplatz) sowie die allgemeinen Teile werden durch den Ersteller festgelegt. Die Wohnungen können, soweit es technisch machbar ist, den Käuferwünschen angepasst werden (siehe detaillierten Baubeschrieb). Mehr-/Minderkostenabrechnung.

Rohbau

Konstruktion

Die erdberührenden unterirdischen Gebäudeteile werden in armiertem Stahlbeton ausgeführt. Alle Innenwände sind entweder in Stahlbeton oder Mauerwerk geplant. Die Dimensionierungen obliegen dem Bauingenieur und Bauphysiker und folgen dem von ihnen erstellten Konzepten. Alle Geschossdecken werden in Stahlbeton und mit trittschallgedämmtem Unterlagsböden aufgebaut. Die tragenden Innenwände sind entweder in Stahlbeton oder Mauerwerk und die nichttragenden Wände in Mauerwerk oder Leichtbauweise geplant. Die Dimensionierungen obliegen dem Bauingenieur und Bauphysiker und folgen dem von ihnen erstellten Konzepten. Treppenläufe und Podeste in Ortbeton oder Elemente zur Aufnahme von Fertigbelägen.

Raumhöhen: Tiefgarage ca. 2.30 m, Keller ca. 2.50 m, EG, OG und Attikageschoss ca. 2.40 m.

Fassaden

Die Aussenwandteile bestehen aus einem Einsteinmauerwerk oder ein Mauerwerk mit einer verputzten Aussenwärmedämmung aus Steinwolle oder EPS. Um die energetische Qualität der Gebäudehülle zu erfüllen, wird mit einer hochwertigen Wärmedämmung geplant. Farben gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Dachkonstruktion / Terrassen

Flachdachausführung als Warmdach, begrünt oder bekiest. Geländer Staketengeländer. Beläge Terrassen/Balkone: Feinsteinzeugplatten 60 x 60 cm. Auswahl durch Architekten/Ersteller.

Fenster / Hebeschiebetüren

Sämtliche Fenster, Fenstertüren, Hebeschiebefenster und Festverglasungen der Wohnungen werden in Kunststoff-Metall und mit 3-fach-Verglasung ausgeführt. Die Abstimmung der sichtbaren Oberflächen sowie Fenster und Türgriffe wird durch die Architekten mit Materialbemusterungen gemäss dem Material- und Farbkonzepts abgestimmt. Einteilung gemäss Plänen (Festteile, Öffnungsflügel, Öffnungsarten, Hebeschiebetüren, etc.).

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Alle Räume lassen sich mittels aussenliegender, elektrisch betriebenen Rafflamellenstoren beschatten. Diese Markisen werden mit Blechen im Farbton des Farbkonzepts verkleidet. Damit wird der Sturzbereich der Fenster abgeschlossen.

Veranda / Balkone

Die Veranda auf der Südseite wird aus Stahl gemäss Farbkonzept konstruiert. Zwischen den Stützen der Veranda an der Südfassade sind je Wohnung zwei Fallarmmarkisen für die Beschattung der Sitzplätze und Balkone geplant. Die Seitenflächen der Balkone werden geschlossen gemäss Material- und Farbkonzept des Architekten und tragen zum Schallschutz bei.

Ausbau

Aufzug

Der Personenaufzug ist von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss vorgesehen. Die folgende Aufzählung beschreibt die weiteren Eigenschaften: rollstuhlgängig, schallhemmende Montage, ohne Dachaufbau, elektromechanischer Antrieb, automatische 2-teilige Teleskoptüren, rechtwinklige Zugänge, Notfalltelefon. Die Innenausstattung wird zu einem späteren Zeitpunkt bemustert.

Elektroinstallationen

Allgemein: Der Hauptverteiler und Zählerkasten werden zentral im Untergeschoss eingebaut. Auto- und Veloabstellplätze mit Vorbereitung für Elektrofahrzeuge und E-Bikes. Ausbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge gegen Aufpreis. Photovoltaikanlage gemäss separatem Konzept. Eigenverbrauchslösung der Energiewerke Kreuzlingen.

Wohnung: Unterverteilung in der Wohnung. Elektro- und Multimediaanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungen gemäss dem detaillierten Elektropjekt. Gegensprechanlage (inkl. Videofunktion) sowie elektrischer Türöffnung in jeder Wohnung. Pro Balkon/Sitzplatz/Terrasse eine Aussenleuchte. 1 Dose Multimedia mit jeweils 2-fach Internet in Schlafzimmer/Wohnzimmer und Esszimmer.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden der neusten Generation mit tiefem Schallleistungspegel und hohem Wirkungsgrad. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Individuelle Wärmemessung pro Wohnung

Lüftung

Küchen mit Umluft-Dunstabzug. Gefangene Nasszellen und Reduit mit mechanischer Abluft. Gefangene Keller, Velo- und Technikräume mit mechanischer Abluft.

Sanitäranlagen

Die Badezimmer sind, gemäss separater Apparateliste und Detailplanung des Architekten, mit hochwertigen Sanitärapparaten, Armaturen und bodenebenen Duschen (zweites Bad mit Badewanne) ausgestattet. Alle Installationen werden schallhemmend ausgeführt.

Es ist ein Waschturm in jeder Wohnung vorgesehen, Waschmaschine mit Füllmenge 7 kg und Kondensationswäschetrockner mit Wärmepumpe 7 kg (V-Zug Geräte). Gegen Aufpreis ist die Platzierung des Wäscheturms alternativ auch in den Kellern im Untergeschoss möglich.

Je ein frostsicheres Gartenventil ist auf jeder Erdgeschoss und Attika Terrasse vorgesehen, sowie ein frostsichere Gartenventile in der Umgebung.

Kücheneinrichtung

Die Einbauküchen variieren in ihrer Anordnung je nach Wohnungstyp. Für jede Wohnung wird ein spezifischer Ausbau entsprechend dem Budget definiert.

Hochwertige Elektrogeräte werden eingebaut (Kochherd mit vier Kochzonen und Downdraft Dunstabzugsystem, Einbaubackofen, Geschirrspüler vollintegriert, Kühlschrank mit Gefrierfach vollintegriert), V-Zug Geräte. Die Arbeitsplatten sind in Granit mit eingelassenem Spülbecken und passendem Hebelmischer geplant. Die Küchenfronten werden im Gesamtmaterialkonzept zusammen mit den Schreinerarbeiten abgestimmt.

Budgetbetrag Brutto inkl. MwSt. (Offerte Brutto Lieferant)

Typ 1	EG/OG 4.5 Zi.	CHF 25'000.–
Typ 2	EG 3.5 Zi. Maissonett	CHF 25'000.–
Typ 3	DG 4.5 Zi.	CHF 25'000.–

Wandbeläge

Allgemeinräume:

Wände in Tiefgarage, Keller- und Nebenräume hell gestrichen
Eingangsbereich und Treppenhaus Abrieb 1.5 mm

Wohnungen:

Allgemein: Abrieb 1.0 mm

Badezimmer: Abrieb 1.0 mm, Feinsteinzeugplatten 30 x 60 (bei Sanitärapparaten raumhoch)

Deckenbeläge

Allgemeinräume:

Untergeschoss: weiss gestrichen

Eingangsbereich und Treppenhaus – Weissputz Q3 weiss gestrichen

Wohnungen:

Allgemein: Weissputz Q3 - weiss gestrichen

(Vorhangschienen Doppellauf sind bündig in die Decke integriert)

Türen und Tore

Wohnungseingangstüren mit Stahlzargen oder Holzstockrahmen lackiert, schallisoliertem Volltürblatt mit Spion und Dreipunktverriegelung. Innentüren mit lackierten Stahlzargen und Röhrenspan-Türblatt bzw. Schiebetürblätter Kunstharz beschichtet.

Das Garagentor ist ein in Stahl konstruiertes Schiebetor mit elektrischem Torantrieb.

Schreinerarbeiten

Einbaugarderobenschränke in den Entrées. Diese werden im Gesamtmaterialkonzept zusammen mit den Küchenfronten abgestimmt.

Schliessanlagen

KABA oder KESO Hauseingang, Wohnungstür, Keller, Briefkasten gleichschliessend.

Das Garagentor ist mit dem Wohnungsschlüssel und/oder einem Handsender bedienbar.

Bodenbeläge

Allgemeinräume:

Untergeschoss – Verbundestrich farblos gestrichen und Feinsteinzeugplatten

Einstellhalle / Velo – Hartbeton roh

Eingangsbereich EG - Schmutzteppich

Treppen – Feinsteinzeugplatten

Wohnungen:

Langdielenparkett mit Masse ca. 2200 x 180 x 13 mm fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten wie Sockel und elastische Fugen. Parkettauswahl gemäss Musterkatalog Firma Bauwerk.

Keramische Platten mit Masse 60 x 60cm fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten wie Sockel und elastische Fugen. Plattenauswahl gemäss Musterkatalog Firma HGC.

Umgebung

Umgebungsgestaltung, Bepflanzung, Spiel- und Aufenthaltsbereich und Ausstattung gemäss Umgebungskonzept. Der Hauszugang wird mit festen Belägen ausgeführt. Ökologische Aspekte bei der Pflanzenwahl werden berücksichtigt.

Hinweis:

Dieser Kurzbaubeschrieb beschränkt sich auf die wesentlichen Ausführungspositionen des Projektes. Grundlage für den definitiven Verkauf bildet der detaillierte Baubeschrieb. Für die individuelle Auswahl stehen dem Wohnungskäufer für sämtliche Innenausbauten detaillierte Angaben mit Budgetbeträgen nach der Erstellung der Verkaufsunterlagen zur Verfügung.

16. Juni 2026

Wohnen ist mehr wert.

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen; sie sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden keinen Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge.

Verkauf/Beratung

IMMOBUTLER KLG

Weidenstrasse 2
9422 Staad

Beat Blatter
+41 71 580 58 52
blatter@immobutler.ch
www.immobutler.ch



Bauherrschaft

City Bau Group AG

Bachstrasse 19
9008 St. Gallen

Ein Unternehmen der
City Bau Gruppe

www.citybau.ch