

# Mehrfamilienhaus Sämtisblick

# Engelburg





04	ENGELBURG
05	SITUATIONSPLAN
07	ARCHITEKTURKONZEPT
14	GRUNDRISSE
24	FASSADEN
28	KURZBAUBESCHRIEB
29	KONDITIONEN
30	KONTAKT

# EINE BEGEHRTE WOHLNLAGE: ENGELBURG

Engelburg liegt zwischen dem Tannenbergr und der Sitter und ist mit der ganzen Region bestens erschlossen und bietet ideale Voraussetzungen als Wohnort. Das Dorf ist an das Schweizer Nationalstrassennetz angebunden. Der Anschluss an die Autobahn stellt eine direkte Verbindung zu grösseren städtischen Zentren her. Der HB St. Gallen ist mit ÖV in 12 Minuten erreichbar. Für eine moderne Verkehrsinfrastruktur sorgen der Regiobus sowie das PostAuto.

Im Dorf selbst befinden sich die Raiffeisenbank, eine Poststelle im Spar, eine Bäckerei sowie eine Käserei. Weitere Einkäufe können bequem in St. Gallen oder Abtwil erledigt werden. Die Kinder von Engelburg besuchen den nahegelegenen Kindergarten und die Primarschule im Dorf, die Oberstufe befindet sich in Abtwil. Die Schule verfügt über eine Tagesstruktur.

Attraktive Fuss- und Radwege im Dorf und der Sitter entlang eröffnen vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Der wunderschöne Bodensee liegt nur 20 km weiter nördlich und lockt mit Bade- und Bootabenteuern.



Standort auf  
Google Maps



## ADRESSE

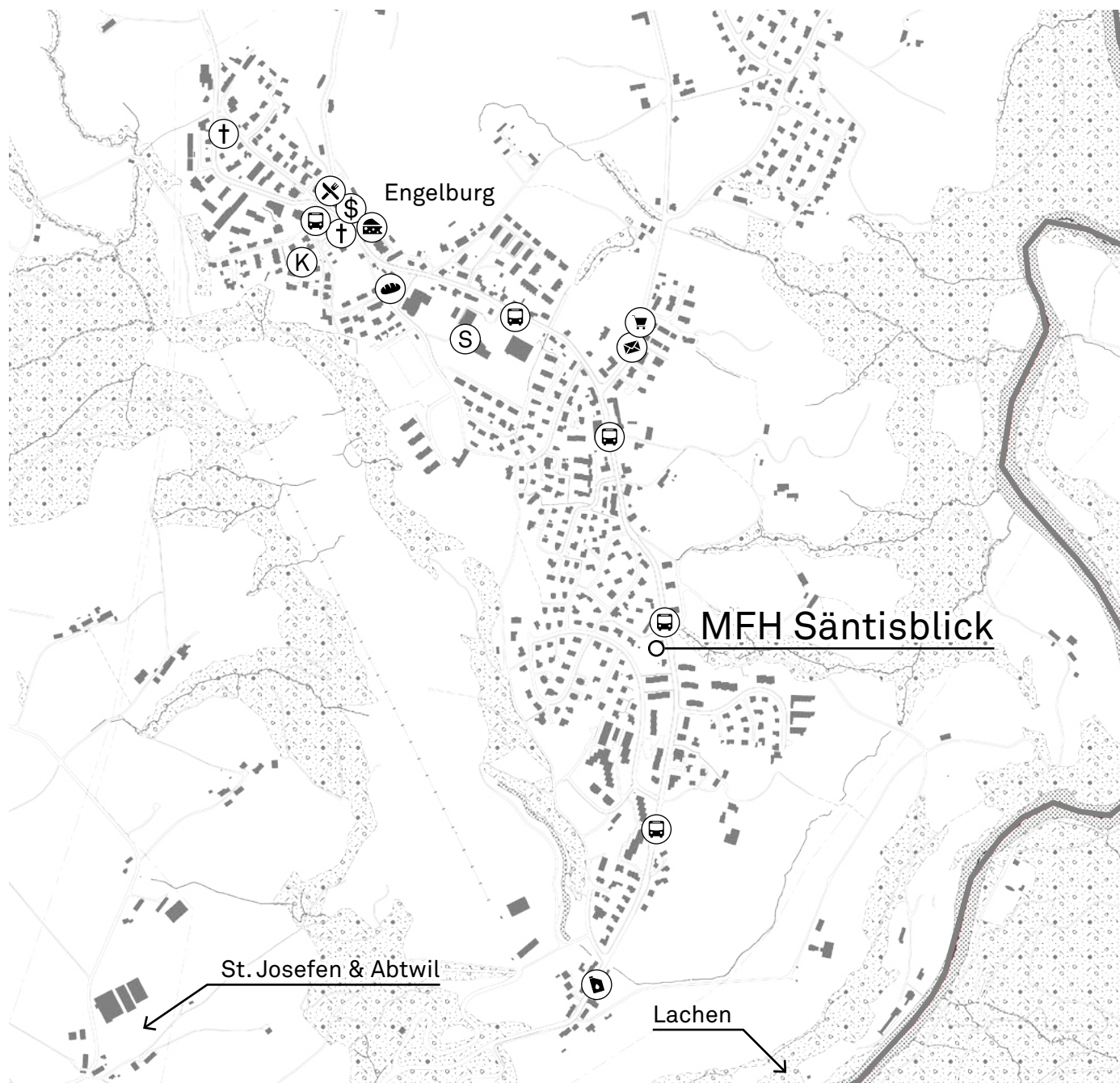
St. Gallerstrasse 68  
9032 Engelburg

Engelburg gehört gemeinsam mit St. Josefen und Abtwil zur Gemeinde Gaiserwald.

## IN DER NÄHE

- K Kindergarten
- S Schulhaus
- 🚏 Bushaltestelle
- 🛒 Einkauf (Spar)
- ⛽ Tankstelle
- 💰 Bank (Raiffeisen)
- ✉ Post
- 🍴 Restaurant
- 🍞 Bäckerei
- 🏠 Käserei
- ✝ Kirche

ORT	AUTO	ÖV
Abtwil	05 min	10 min
Herisau	05 min	30 min
Gossau	10 min	15 min
Wil	20 min	40 min
St. Gallen	10 min	12 min





Das moderne Mehrfamilienhaus befindet sich an der St. Gallerstrasse 68 in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Das Gebäude verfügt über 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss.

Mit dem Wohnungsmix von exklusiven, 4.5- und 5.5-Zimmer Eigentumswohnungen wird höchste Wohnqualität für Familien oder Liebhaber von grossen Wohnungen geboten. Die zeitgemässe Architektur mit ihrer klaren Formensprache, einer hochwertigen Materialisierung und der barrierefreien Erschliessung ermöglichen ein komfortables Wohnen bis ins hohe Alter.

Die offenen Wohn-, Ess- und Kochbereiche unterstreichen das moderne Wohngefühl. Lichtdurchflutete Räume verstärken den positiven Gesamteindruck der Wohnungen. Gut möblierbare Zimmer, grosszügige Nass- und Abstellräume mit Waschmaschine und Trockner bieten Raum für viel Individualität. Geräumige Kellerabteile und die überschaubare Tiefgarage im Untergeschoss runden dieses einmalige Gebäude ab.

Sämtliche Wohnungen verfügen über private, überdachte und sonnige Aussenräume. Die Gartenwohnungen punkten mit grossen Gartenanteilen, die Wohnungen im Obergeschoss mit grossflächigen Balkonen und im Attikageschoss mit grossen Dachterrassen. Ab Plan ist es möglich, die vorgesehenen Grundrisse den Käuferwünschen anzupassen.















# Neubau MFH Sántisblick - Engelburg

## Umgebung

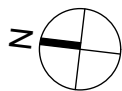
St. Gallerstrasse



Stand: 18. März 2024  
Änderungen bleiben vorbehalten

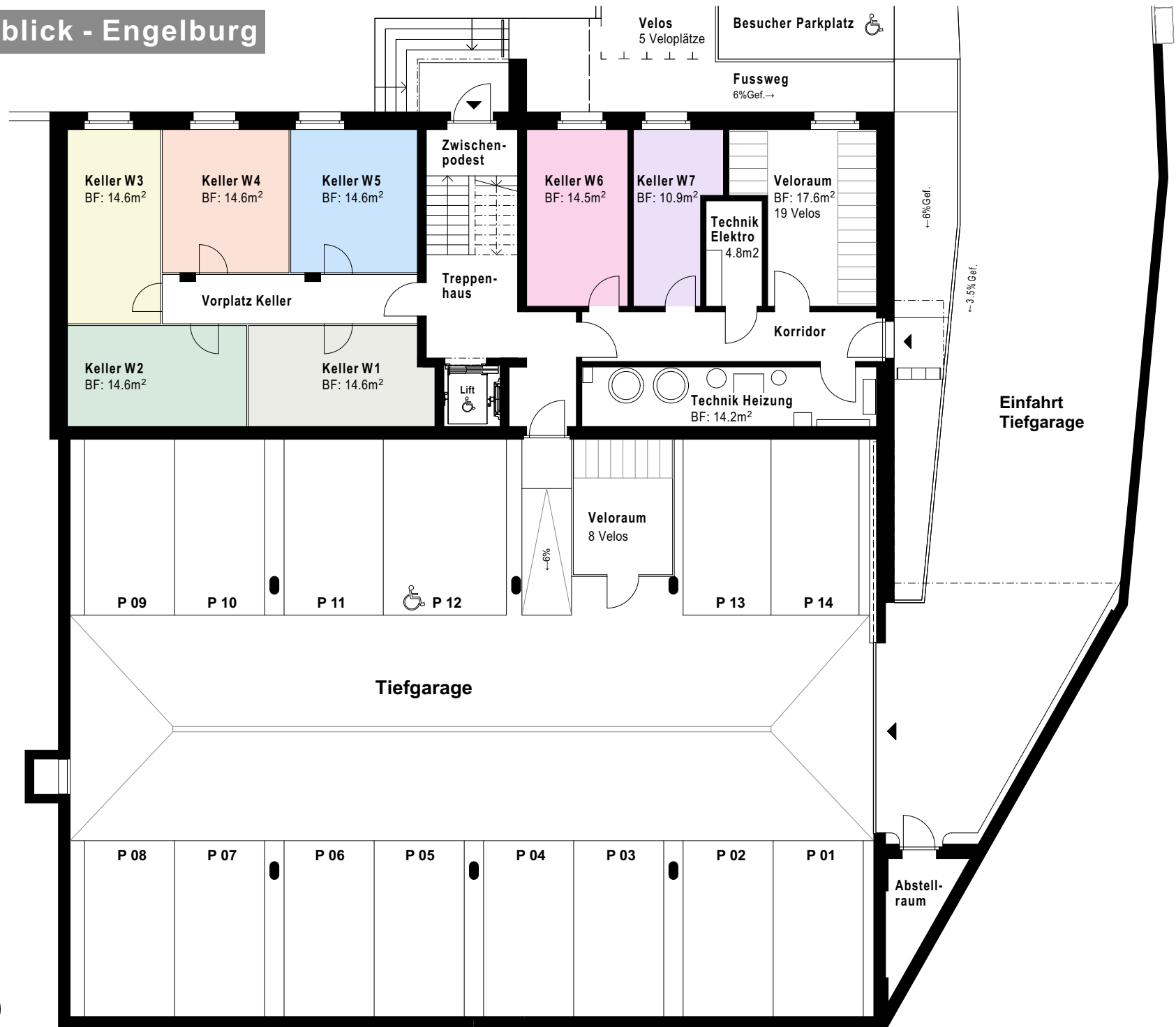
Mst. 1:250

0m 10m



# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

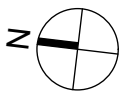
## Untergeschoss / Tiefgarage



. Stand: 18. März 2024  
. Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben  
. Änderungen bleiben vorbehalten  
. Möblierung nicht inbegriffen

Mst. 1:150

0m 5m



# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

## Wohnung W1

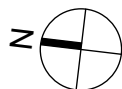
4 1/2 Zi.-Whg. Erdgeschoss

- 114.8 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (exkl. Innenwände)
- 3.5 m<sup>2</sup> Abstellraum Aussen
- 35.6 m<sup>2</sup> Sitzplatz
- 84.0 m<sup>2</sup> Gartenanteil (ausschliessliche Nutzungfläche)
- 14.6 m<sup>2</sup> Keller UG



. Stand: 18. März 2024  
. Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben  
. Änderungen bleiben vorbehalten  
. Möblierung nicht inbegriffen

Mst. 1:100





# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

## Wohnung W2

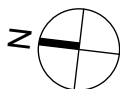
4 1/2 Zi.-Whg. Erdgeschoss

- 114.8 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (exkl. Innenwände)
- 3.5 m<sup>2</sup> Abstellraum Aussen
- 35.6 m<sup>2</sup> Sitzplatz
- 54.0 m<sup>2</sup> Gartenanteil (ausschliessliche Nutzungfläche)
- 14.6 m<sup>2</sup> Keller UG



. Stand: 18. März 2024  
. Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben  
. Änderungen bleiben vorbehalten  
. Möblierung nicht inbegriffen

Mst. 1:100



# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

## Wohnung W3

4 1/2 Zi.-Whg. 1.Obergeschoss

114.8 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (exkl. Innenwände)

3.5 m<sup>2</sup> Abstellraum Aussen

24.0 m<sup>2</sup> Balkon

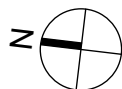
14.6 m<sup>2</sup> Keller UG



. Stand: 18. März 2024  
. Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben  
. Änderungen bleiben vorbehalten  
. Möblierung nicht inbegriffen

Mst. 1:100

0m 5m



# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

## Wohnung W4

4 1/2 Zi.-Whg. 1.Obergeschoss

114.8 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (exkl. Innenwände)

3.5 m<sup>2</sup> Abstellraum Aussen

24.0 m<sup>2</sup> Balkon

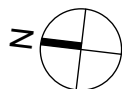
14.6 m<sup>2</sup> Keller UG



. Stand: 18. März 2024  
. Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben  
. Änderungen bleiben vorbehalten  
. Möblierung nicht inbegriffen

Mst. 1:100

0m 5m



# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

## Wohnung W5

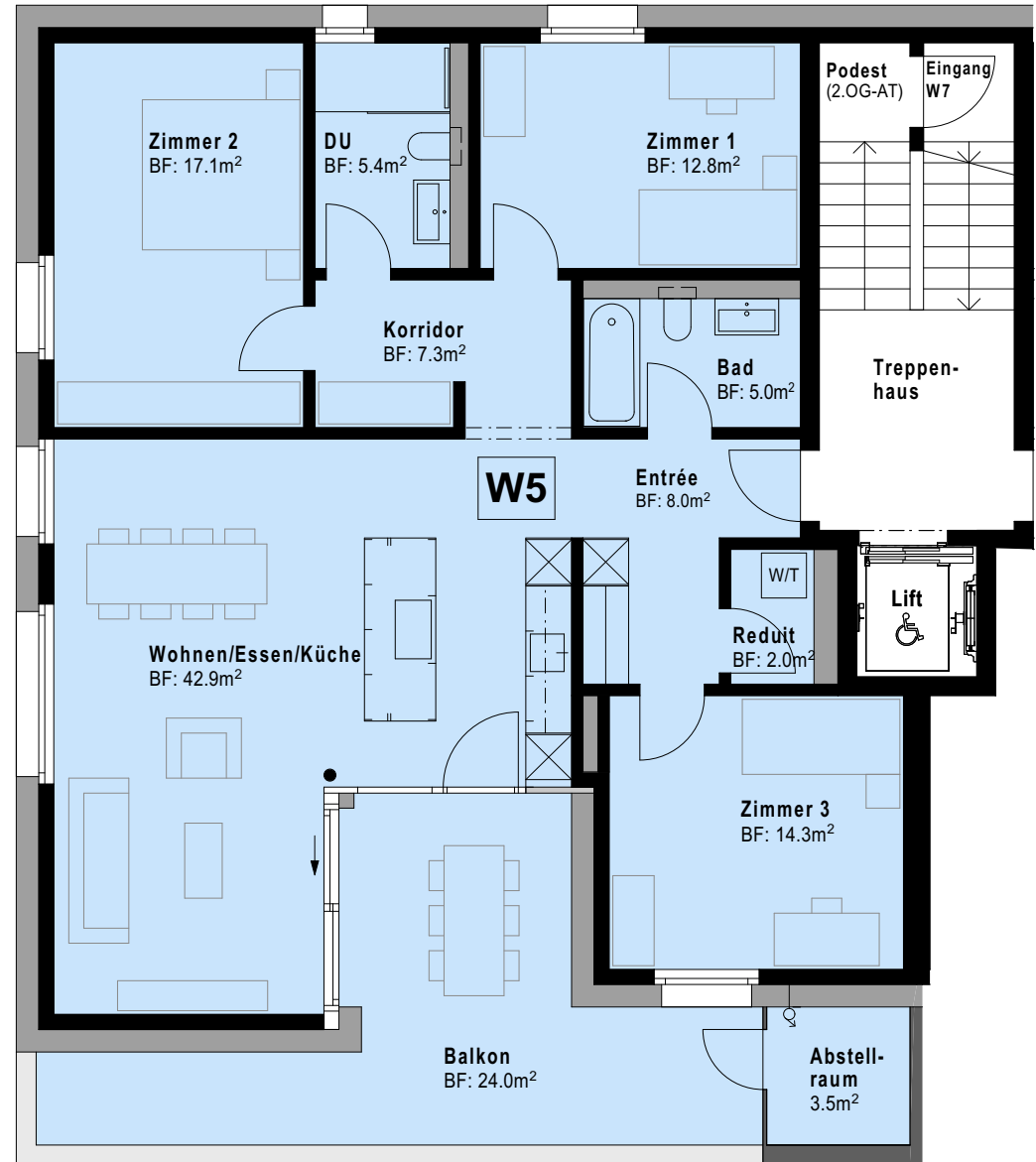
4 1/2 Zi.-Whg. 2.Obergeschoss

114.8 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (exkl. Innenwände)

3.5 m<sup>2</sup> Abstellraum Aussen

24.0 m<sup>2</sup> Balkon

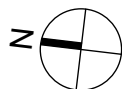
14.6 m<sup>2</sup> Keller UG



. Stand: 18. März 2024  
. Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben  
. Änderungen bleiben vorbehalten  
. Möblierung nicht inbegriffen

Mst. 1:100

0m 5m



# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

## Wohnung W6

4 1/2 Zi.-Whg. 2.Obergeschoss

114.8 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (exkl. Innenwände)

3.5 m<sup>2</sup> Abstellraum Aussen

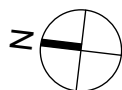
24.0 m<sup>2</sup> Balkon

14.5 m<sup>2</sup> Keller UG



. Stand: 18. März 2024  
. Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben  
. Änderungen bleiben vorbehalten  
. Möblierung nicht inbegriffen

Mst. 1:100



# Neubau MFH Säntisblick - Engelburg

## Wohnung W7

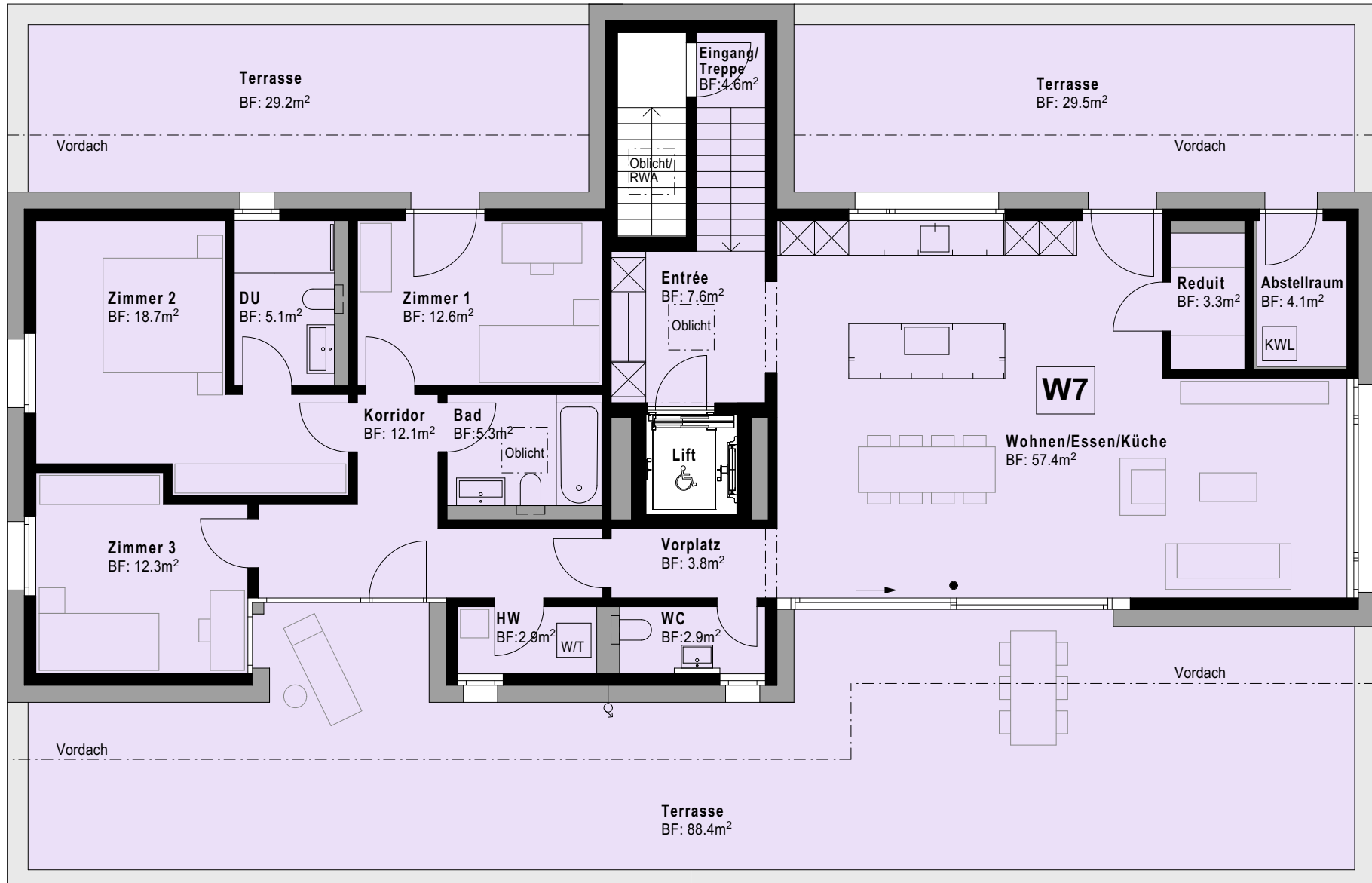
4 1/2 Zi.-Whg. Attikageschoss

148.6 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (exkl. Innenwände)

4.1 m<sup>2</sup> Abstellraum Aussen

147.1 m<sup>2</sup> Terrassenflächen

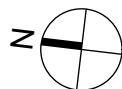
10.9 m<sup>2</sup> Keller UG



Mst. 1:100



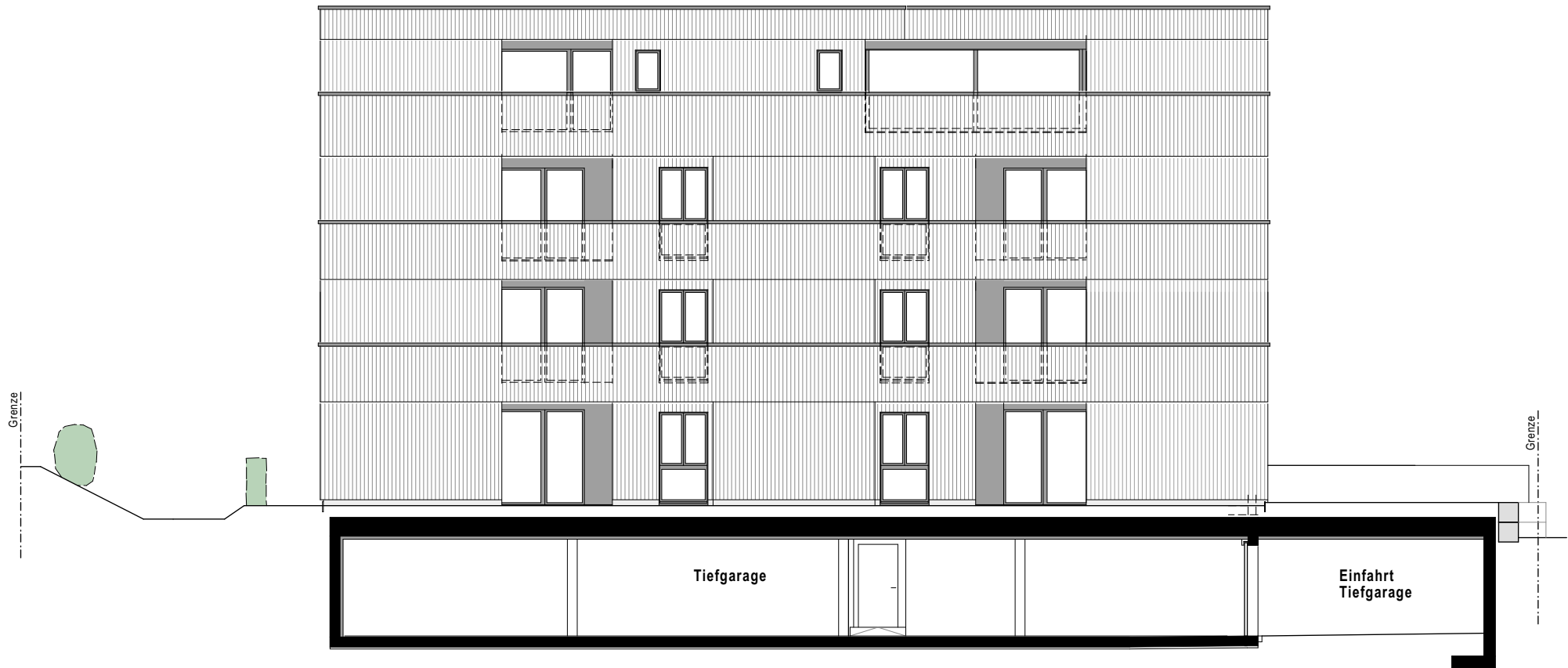
- . Stand: 18. März 2024
- . Alle Masse und Flächen sind ca. Angaben
- . Änderungen bleiben vorbehalten
- . Möblierung nicht inbegriffen





# Neubau MFH Sämtisblick - Engelburg

## Westfassade



. Stand: 18. März 2024  
. Änderungen bleiben vorbehalten

Mst. 1:150





# Neubau MFH Sämtisblick - Engelburg

## Südfassade



. Stand: 18. März 2024  
. Änderungen bleiben vorbehalten

Mst. 1:150



## Ostfassade



. Stand: 18. März 2024  
. Änderungen bleiben vorbehalten

Mst. 1:150



# Neubau MFH Sämtisblick - Engelburg

## Nordfassade



. Stand: 18. März 2024  
. Änderungen bleiben vorbehalten

Mst. 1:150



## GEBÄUDE

- Erdberührte Aussenwände in Stahlbeton «weisse Wanne DK 2» nach Angaben des Bauingenieurs, örtlich mit Perimeterdämmung. Kellertrennwände aus Metallgitterkonstruktion.
- Sämtliche Geschossdecken und Treppenhauswände in Stahlbeton nach Angaben des Bauingenieurs.
- Aussen- und Innenwände in Backstein- und/oder Betonkonstruktion nach Angaben des Bauingenieurs.
- Hinterlüftete Holzfassade Aussenwärmedämmung gemäss Angaben des Bauphysikers und Energienachweis.
- Fensterleibungen in Holz.
- Metallfensterbänke pulverbeschichtet.
- Sockel mit Aussendämmung verputzt.

## TÜREN/TORE

- Hauseingangstür als Alu-Rahmenkonstruktion, einbrennlackiert, verglast mit Wärmeschutz-Isolierverglasung gemäss Energienachweis.
- Wohnungseingangstür auf Norm-Stahlzarge mit Drei-Punkt-Verschluss, Volltürblatt werkseitig beschichtet, Sicherheits-Beschläge. Innentüren in Wohnungen auf Norm-Stahlzarge montiert, überschlagend einschlagend. Türblatt beidseitig mit Kunstharz beschichtet.
- Garagentor mit aus Metall mit Streckmetallfüllung Motor als Schiebetor mit einem Funkempfänger pro Garageneinstellplatz.

## FENSTER

- Fenster in Holz/Metall mit Wärmeschutzisolierverglasung gemäss Energienachweis. Fenster mit Dreh-/Kippvorrichtung Kämpfer Kippbar aber fix verschraubt. In den Wohnzimmern jeweils eine Hebeschiebetüre.

## SONNENSCHUTZ

- Wohn- und Zimmerfenster sowie bei überdeckten Balkon-/Terrassenbereichen mit V90 Raffstoren, elektrisch bedienbar.
- In der Attika zwei Ausstellmarkise mit elektrisch bedienbar. Farben nach Angabe Architekt.

## FLACHDACH-/SPENGLERARBEITEN

- Terrassen-Systemaufbau mit Dampfsperre, Wärmedämmung gemäss Energienachweis, Bitumenklebedach zweilagig oder gleichwertiger Aufbau, Schutzvlies, auf Stelzlager Feinsteinzeugplatten oder gemäss Konzept Architekt. Nicht begehbare Flachdächer mit extensiver Begrünung oder Rundkies.
- Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe etc. in Uginox oder Alu einbrennlackiert. Gemäss Konzept Architekt.

## ELEKTROANLAGE

- Hauptverteilung und Unterverteilung gemäss Elektroprojekt nach SEV-Vorschriften.
- Genügend Schalter und Steckdosen in den Wohnungen, in den Kellern Aufputz montiert. Elektro, Telefon und Fernsehen gemeinsam ins Haus geführt, Wohnungen mit Multimedia-Steckdosen ausgestattet. Glasfaseranschluss bis Hauptverteilung im Untergeschoss geführt.
- Beleuchtung der Garage und Kellerräume mit FL-Leuchten, Sonnerie beim Hauseingang, Innensprechstelle mit Etagen-drücker bei den Wohnungszugängen. Beleuchtung des Treppenhauses und der Eingangspartie mit Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet. Je nach Wohnungstyp unterschiedliche Anzahl Einbausots (gemäss Elektroapparateplan) in Nasszellen, Korridor und Küchen im Kaufpreis inbegriffen.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

- Photovoltaikanlage für Stromproduktion. Leistung ca. 30kWp.
- Standort Flachdach. Panels auf Aluschienen montiert.
- Stromproduktion für Hausinterne Nutzung ausgelegt. Abrechnung der Stromkosten erfolgt über Verwaltung (Eigenverbrauchszähler).
- Vorbereitung TG für Ladestationen.

## HEIZUNGSANLAGE

- Zentrale Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsondenbohrung gemäss örtlichen Vorschriften, Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Fussbodenheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserspeicher.

## LÜFTUNGSANLAGEN

- Kellerräume mit einfacher mechanischer Lüftungsanlage. In den Wohnungen Zwangsentlüftung der Nasszellen.
- Attika mit kontrollierter Raumlüftung.

## SANITÄRANLAGEN

- Die Wasserzuleitung erfolgt ab Unterverteilung bzw. Wasserbatterie im Kellergeschoss. Pro Wohnung ist ein separater Warm-/Kaltwasserzähler vorgesehen.
- Apparate und Armaturen gemäss Apparate-Budgetposten. Glastrennwand Typ Alterna Primo in Duschen im Grundausbau enthalten. Wäscheturm (Waschmaschine und Trockner, Typ V-Zug Adorina V400) sind im Grundausbau enthalten. Erdgeschoss und Attikageschoss mit Gartenventil auf Terrassen und Sitzplatz.

## KÜCHEN

- Küchen gemäss Budgetposten und Beschrieb mit Apparatplan in der Käuferdokumentation. Lieferung und Montage der Küche mit Küchenmöbel, schallhemmender Montage, Elektro-Geräte, Arbeitsplatten und Rückwand sind im Budgetposten enthalten.

## AUFZÜGE

- 8-Personenlift mit ca. 630 kg Nutzlast, Antrieb elektromechanisch. Je Geschoss eine Haltestelle.

## INNENWÄNDE/DECKEN

- Sämtliche Decken in den Wohnräumen mit Weissputz Q3, Sämtliche Wände in den Wohnräumen mit Abrieb 1.0 mm Q3, gestrichen. In den Nasszellen Apparatwände bis + 2.1 m mit Plattenbelag gemäss Budget.
- Decken und Wände im Treppenhaus aus Beton, Material- und Farbkonzept nach Angabe des Architekten.

## SCHLOSSERARBEITEN

- Einbrennlackierte Staketengeländer in der Umgebung.
- Treppengeländer: einbrennlackierte Staketengeländer und Handlauf, seitlich an Treppenlauf. Material und Farbton gemäss Konzept des Architekten.

## SCHREINERARBEITEN

- Garderoben- und Tablarschränke gemäss Verkaufsplänen.
- Kunstharz beschichtet gemäss Konzept Architekt.

## CHEMINÉEANLAGE

- In der Attikawohnung optional gegen Mehrpreis erhältlich. Der Cheminéeyp muss mit den Normen und Vorschriften kompatibel sein.

## BODENBELÄGE

- Garage Beton monofinish roh, Keller mit Zementüberzug, roh.
- Treppenhaus mit Epoxidharz Beschichtung gemäss Angaben und Farbkonzept Architekt. Wohn- und Schlafräume mit Parkett, gemäss Budgetposten, Nasszellen mit keramischen Platten gemäss Budgetposten, Terrassen und Balkone der Wohnungen mit Feinsteinzeugplatten gemäss Farbkonzept Architekt, optionaler Holzrost gegen Mehrpreis erhältlich.

## UMGEBUNGSARBEITEN

- Die Umgebungsarbeiten richten sich nach den behördlich bewilligten Umgebungsprojektplänen. Hauszugang und Vorplatz Garage mit Asphaltbelag.

## BUDGETPOSTEN

### SANITÄRAPPARATE

– Sämtliche Sanitärapparate und Armaturen inklusive Zubehör. (Brutto inkl. MwSt.)

Whg. 01: EG_4.5 Zimmer	CHF 15'000.00
Whg. 02: EG_4.5 Zimmer	CHF 15'000.00
Whg. 03: 1. OG_4.5 Zimmer	CHF 15'000.00
Whg. 04: 1. OG_4.5 Zimmer	CHF 15'000.00
Whg. 05: 2. OG_4.5 Zimmer	CHF 15'000.00
Whg. 06: 2. OG_4.5 Zimmer	CHF 15'000.00
Whg. 07: Attikageschoss_4.5 Zimmer	CHF 25'000.00

zus. Duschetrennwand/Wohnung: Alterna Primo, Sanitas Troesch

### KÜCHEN

– Kücheneinrichtung inkl. Abdeckung, Glas-Rückwand und Geräte V-Zug fertig montiert (Brutto inkl. MwSt.)

Whg. 01: EG_4.5 Zimmer	CHF 25'000.00
Whg. 02: EG_4.5 Zimmer	CHF 25'000.00
Whg. 03: 1. OG_4.5 Zimmer	CHF 25'000.00
Whg. 04: 1. OG_4.5 Zimmer	CHF 25'000.00
Whg. 05: 2. OG_4.5 Zimmer	CHF 25'000.00
Whg. 06: 2. OG_4.5 Zimmer	CHF 25'000.00
Whg. 07: Attikageschoss_4.5 Zimmer	CHF 30'000.00

### BODEN- UND WANDBELÄGE

– Budgetpreis versteht sich: Belag fertig verlegt, d.h. Materialkosten, Verlegearbeit mit dazugehörigen Nebearbeiten sind im Grundausbau enthalten. Bei Parkettbelägen Holzsockel, weiss und bei Plattenarbeiten Plattensockel aus Boden- oder Wandplatten.

### BODENBELÄGE

– *Parkett* in Wohn- und Essbereich, Küche, alle Zimmer, Korridor und Abstellraum in der Wohnung, inkl. Holzsockel, Weiss: Brutto inkl. MwSt. per m<sup>2</sup> CHF 120.00

---

– *Keramische Platten* in Bad/WC, Dusche/WC, inkl. Sockel: Brutto inkl. MwSt. per m<sup>2</sup> CHF 120.00

### WANDBELÄGE

– *Keramische Platten* in Bad/WC, Dusche/WC: Brutto inkl. MwSt. per m<sup>2</sup> CHF 120.00

## KAUFPREISE

Whg. 01: EG_4.5 Zimmer (114 m <sup>2</sup> )	CHF 985'000.00
Whg. 02: EG_4.5 Zimmer (114 m <sup>2</sup> )	CHF 985'000.00
Whg. 03: 1. OG_4.5 Zimmer (114 m <sup>2</sup> )	CHF 965'000.00
Whg. 04: 1. OG_5 Zimmer (114 m <sup>2</sup> )	CHF 965'000.00
Whg. 05: 2. OG_4.5 Zimmer (114 m <sup>2</sup> )	CHF 965'000.00
Whg. 06: 2. OG_4.5 Zimmer (114 m <sup>2</sup> )	CHF 965'000.00
Whg. 07: Attikageschoss_4.5 Zimmer (148 m <sup>2</sup> )	CHF 1'685'000.00
Parkplatz Tiefgarage, Total 14 Stück:	CHF 37'000.00/PP

## FESTPREIS

– Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis bis zum Bezugstermin für die schlüsselfertigen Wohnungen inkl. Landanteil, Innenausbau und Umgebung gemäss Plänen, inkl. Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrisch, inkl. Baukreditzinsen, gemäss bewilligtem Projekt und detailliertem Baubeschrieb.

## TEUERUNG/MWST

– Teuerung und MwSt.-Erhöhungen sind bis zum Bezug inbegriffen.

## KAUFABWICKLUNG

– Reservation: CHF 20'000.00 bei Unterzeichnung der Kaufzusage. Das Objekt gilt als verkauft, wenn die Anzahlung erfolgt ist.

– Kaufvertrag: Anzahlung 20% des Gesamtkaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages abzüglich des bereits geleisteten Reservationsbetrages sowie Vorlegen eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens über den Restkaufpreis.

– Restzahlung: Bei der Eigentumsübertragung (Bezugsbereitschaft) wird der Restkaufpreis zur Zahlung fällig.

## NOTARIAT/GRUNDBUCH

– Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer, respektive Verkäufer übernommen.

## AUSBAUWÜNSCHE/SONDERWÜNSCHE

– Dem Käufer steht das Recht zu, sämtliche als Budgetposten ausgewiesene Lieferungen und Leistungen des Erstellers bei den vorgegebenen Firmen und Lieferanten selber auszuwählen. Die Budgetposten werden offen abgerechnet. Nach gegenseitiger Absprache und sofern es der Baufortschritt zulässt, kann der Käufer auf seine Kosten individuelle Änderungen vornehmen lassen.

Die daraus resultierenden Mehrkosten werden dem Käufer, zzgl. eines Planungshonorar von 15% (exkl. MwSt.), in Rechnung gestellt. Aufwendungen für Planänderungen und Beratungen des Architekten und Fachplanern werden nach effektivem Aufwand verrechnet. Allfällige Mehrkosten müssen vor der Eigentumsübertragung bezahlt sein.

## VORBEHALT

– Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Sofern der Käufer preislich und qualitativ nicht benachteiligt wird, kann der Ersteller jederzeit und ohne Vorankündigung Abweichungen gegenüber dem Baubeschrieb vornehmen. Behördliche Anordnungen oder untergeordnete Änderungen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw. bleiben vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderungen, bzw. Nachforderungen der Käufer.

## NORMEN/BEWILLIGUNGEN

– Für die Bauausführungsqualität und die Garantieansprüche gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen.

– Planänderungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.

## LEGENDE

– NGF: Nettogeschossfläche (Fläche ohne Aussenwände, ohne Innenwände, exkl. Installationschächte).

---

VERKAUF

---



---

aro immo ag  
Kasernenstrasse 4  
9100 Herisau

---

+41 71 552 79 00  
info@aro.immo

---

BAUHERRSCHAFT

---

**AMMANN & EHRBAR**  
IMMOBILIEN AG

---

ARGE – Engelburg  
c/o Ammann & Ehrbar  
Immobilien AG  
Industriestrasse 28  
9100 Herisau

---

+41 79 363 37 24  
info@a-eag.ch

---

BAULEITUNG

---

**AMMANN & EHRBAR**  
BAUMANAGEMENT AG

---

Ammann & Ehrbar  
Baumanagement AG  
Industriestrasse 28  
9100 Herisau

---

+41 79 363 37 24  
info@a-eag.ch

---

ARCHITEKT

---

**Vuagniaux**  
Architekt

---

Vuagniaux Architekt GmbH  
Industriestrasse 28  
9100 Herisau

---

+41 78 602 98 71  
info@vuagniauxarchitekt.ch