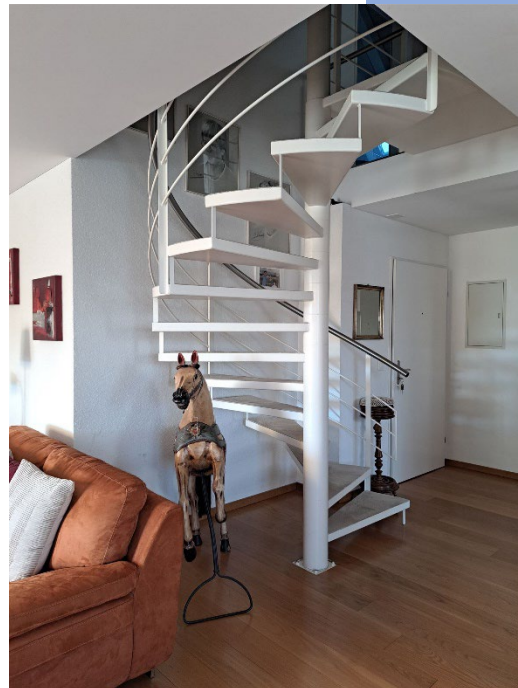




TEUFEN AR

attraktive Maisonette-Wohnung - an einmaliger Aussichtslage
zu verkaufen

TEUFEN AR

Die Gemeinde Teufen, mit ihren 6500 Einwohnern liegt bevorzugt im **Appenzeller Mittelland**, nahe der Stadt St.Gallen gelegen, stadtnah und doch auf dem Land: Ruhiges und sehr gut besonntes Wohnen in dörflicher Gemeinschaft! Sehr gute, direkte ÖV-Anbindung mit den Appenzeller Bahnen bis Bahnhof St.Gallen. Das Dorf Teufen, mit dem Dorfteil «Niederteufen», bietet vielfältige Sportmöglichkeiten wie z.B. das attraktive Freibad, diverse Sporthallen sowie grosszügige Aussen-Sportanlagen (auch für Leistungssport) etc. Kindergarten, Schulen bis und mit Oberstufe und viele Einkaufsmöglichkeiten gibt es vor Ort. Auch ist Teufen die derzeit steuergünstigste Gemeinde im Kanton AR.

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG - MIT ALPSTEINPANORAMA

Von Privat zu verkaufen ist diese grosszügige und gut unterhaltene **Eigentumswohnung** im obersten Geschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen kurzen, befestigten Weg, die Wohnung ist via Treppe bzw. Personenaufzug bequem erreichbar.

Der **Ausbau** ist hochwertig, mit Echtholzparkettböden und zeitgemäss ausgestatteter Küche, grosszügigem Wohn- Esszimmer mit zentralem Warmluft- Cheminée. Die Wohnung über zwei Geschosse ist intern erschlossen durch eine Wendeltreppe. Zu den 3 Zimmern gehören zwei Nasszellen, jeweils mit Dusche bzw. Badewanne und einem Wasch-Trockenturm (WT).

Auch die **Baukonstruktion** (Baujahr 1993) in Massivbau, mit Untergeschoss in Ortbeton und Obergeschosse in Backsteinmauerwerk (mit Aussendämmung verputzt) ist ebenso wie der Innenausbau hochwertig und bautechnisch einwandfrei zu bewerten. Zweischalige Wohnungstrennwände sorgen für Ruhe innerhalb des Gebäudes.

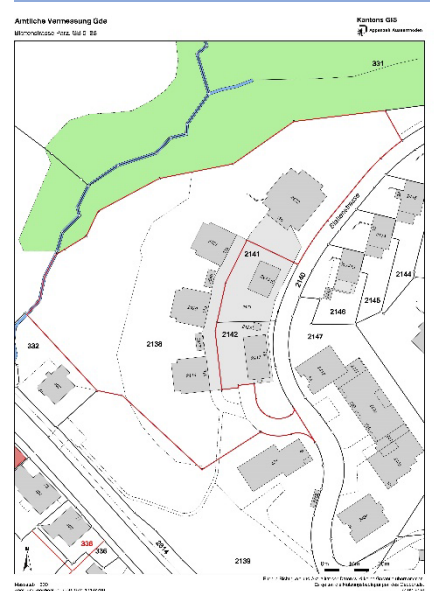
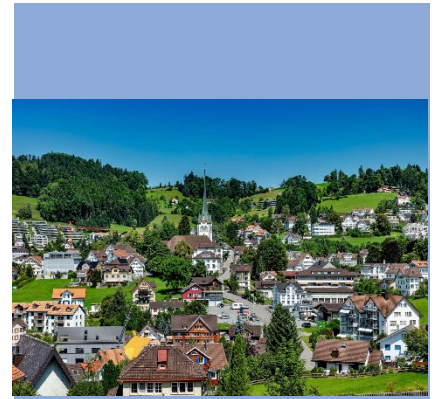
Die **Haustechnik** entspricht dem damaligen Standard, inklusiv der thermostatisch geregelten Bodenheizung in allen Wohnräumen. Die Wärmeerzeugung erfolgt in der internen Oel-Heizungszentrale, die im Herbst 2025 umfassend erneuert wurde. Das Brauchwarmwasser wird wohnungsintern elektrisch erzeugt.

Die grosse Südterrasse (24 m²) und die Höhenlage der Wohnung im 4. und 5. Geschoss ermöglichen eine einzigartige und unverbaubare **Weitsicht ins Alpsteinmassiv**, in deren Zentrum der berühmte Säntisgipfel. Eine kleinerer Balkon (8 m²) auf der Gebäuderückseite ist nach Westen ausgerichtet.

Die direkt vom Hauseingang zugängliche **Tiefgarage** umfasst mehrere PW-Einstellplätze, die auch für die umliegenden MFH bestimmt sind. Zur vorliegenden Maisonette-Wohnung können bis 2 Plätze separat miterworben werden, zu einem Preis von je CHF 35'000.

FAZIT: Es steht hier eine grosszügig konzipierte, sehr gut erhaltene **Maisonette-Wohnung zum Verkauf**, mit hohem Wohnwert durch die einmalige Aussichtslage, mit perfekter Besonnung und mit viel Ruhe in einem gepflegten Wohnquartier in der bevorzugten Gemeinde Teufen AR.

Bei weiterem Interesse stehen Ihnen auf Wunsch zusätzliche Unterlagen wie STWE-Reglement, Grundbuchauszug etc. zur Verfügung.



OBJEKTDATEN

Gemeinde

Adresse

Gesamtparzelle Blattenstrasse 11a -11d

Koordinaten

Höhenlage über Meer (Bahnhof Teufen)

Grundbuch Nr.

Parzellengrösse | Gesamtfläche (4 MFH)

Erstellungsjahr Gebäude

Zonenzugehörigkeit

Zufahrt

Fuss- und Fahrwegrechte

Servitute | Dienstbarkeiten

Wohnung

Anzahl Zimmer

Wohnfläche bis Aussenwände / NGF bis min. 1.50 m Höhe

Erneuerungsfond (Stand Ende 2024)

STWEG Anteil

Weitere Informationen und Bilder siehe: www.newhome.ch

27.03.2026

FROHSINN SPEICHER AG

Teufen AR / Ortsteil Niederteufen

Blattenstrasse 11d

2138 inkl. Zugangsweg

O 2'745'996 | N 1'250'769

845 m ü.M.

6596 m2

1993

W2b - Wohnzone

über Blattenstrasse

im Grundbuch eingetragen

gem. Grundbuch Auszug

4.5 Zimmer

142 m2 / NGF 129 m2

ca. CHF 29'000

62/1000 Wg. (exkl. Tiefgarage)

Kaufpreis CHF 1'290'000

Kontakt / Rückfragen:

FROHSINN SPEICHER AG

Heini Rutz Dipl. Arch. FH

Bruggmoos 5 9042 Speicher

Mobile 079 352 54 54

frohsinn-speicher@bluewin.ch