



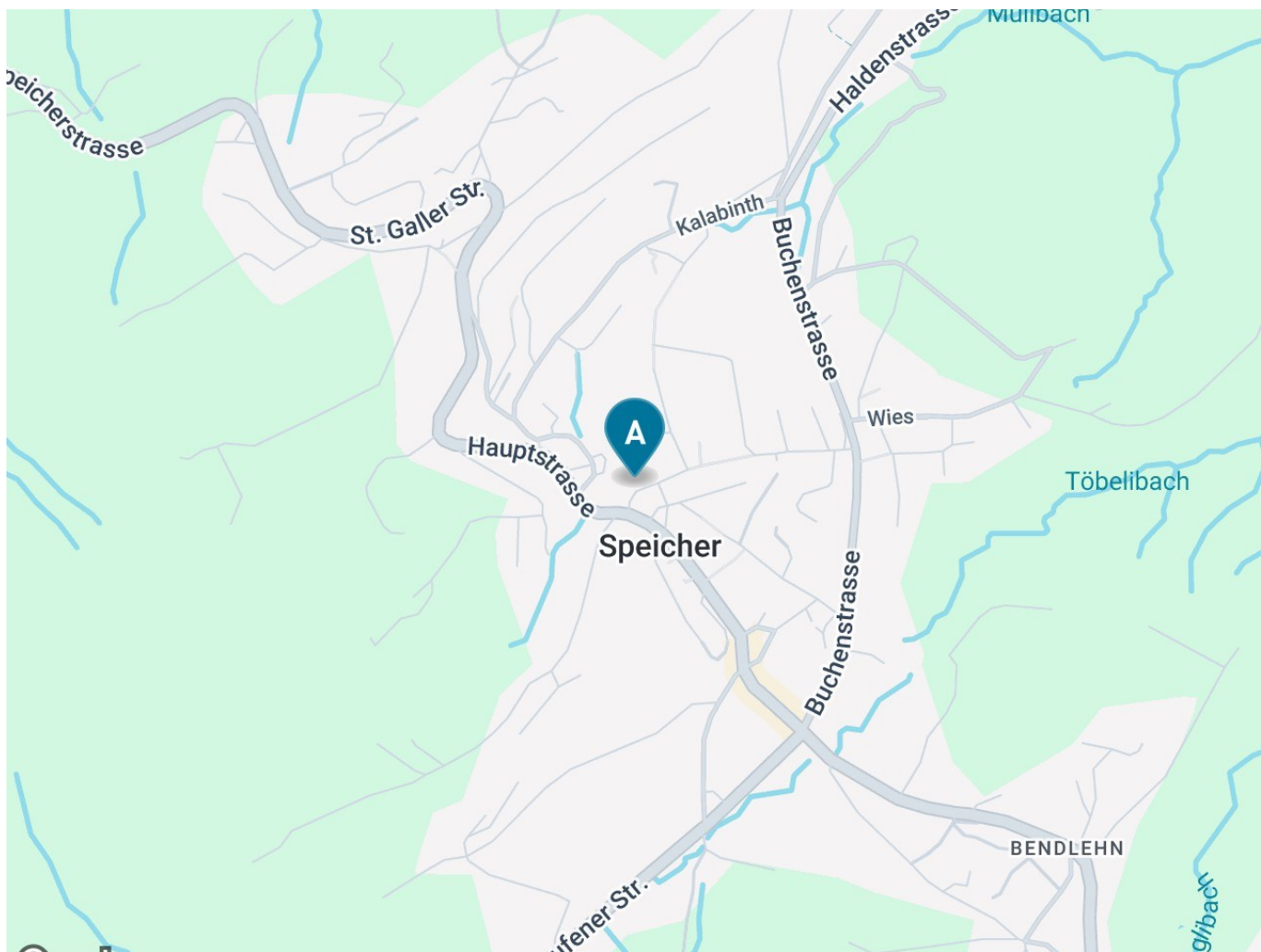
Zentral gelegene Neubauwohnungen – Wohnen in Speicher AR

Dorf 1+3, 9042 Speicher

Objektart:

Wohnung





Lage der Liegenschaft

Speicher liegt idyllisch im Kanton Appenzell Ausserrhoden, unmittelbar neben St. Gallen, und verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Das charmante Dorf bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer intakten Landschaft, gepflegten Wohnquartieren und einer attraktiven Aussicht auf den Alpstein.

Dank der ruhigen und zentralen Lage geniessen Bewohnerinnen und Bewohner ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Besonnung und kurzen Wegen zu den Angeboten des Dorfes. Gleichzeitig ist Speicher optimal mit dem öffentlichen Verkehr an die Stadt St. Gallen angeschlossen. Die Appenzeller Bahnen sorgen für eine direkte Verbindung nach St. Gallen und ins umliegende Gebiet.

Im Dorf selbst finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten sowie diverse Freizeit- und Erholungsangebote. Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür und machen Speicher zu einem idealen Wohnort für Menschen, die Ruhe, Natur und Nähe zur Stadt schätzen.

Adresse

Dorf 1+3
9042 Speicher

Objektbeschreibung

An ruhiger und zentraler Lage in Speicher (AR) entsteht ein hochwertiger Neubau aus naturbelassenem Massivholz ("Appenzellerholz") mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei moderne Mehrfamilienhäuser. Das Projekt überzeugt durch eine zeitgemässe Architektur, eine nachhaltige Bauweise sowie klar strukturierte und flexibel nutzbare Grundrisse.

Die Wohnungen bieten 2.5- bis 6.5-Zimmer-Grundrisse mit attraktiven Wohnflächen und grosszügigen Loggien, welche den Wohnraum nach aussen erweitern und zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Komfort bieten. Die Holzbauweise sorgt für ein angenehmes, ausgeglichenes Raumklima und einen hohen Wohnwert.

Nachhaltigkeit & Technik

Die Liegenschaft wird über eine moderne Erdwärme-Wärmepumpe mit Erdsonden beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine komfortable Bodenheizung, welche einen gleichmässigen, energieeffizienten Heizkomfort gewährleistet.

Ausbau & Komfort

- Helle und grosszügige Wohn- und Essbereiche
- Offene Küchen mit zeitgemäßem Ausbaukonzept
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Platten
- Eigene Waschmöglichkeiten je nach Wohnungstyp
- Personenlift mit direktem Zugang zu allen Geschossen
- Grosszügige Loggien mit unterschiedlichen Ausrichtungen (Nord / Süd)

Nebenräume & Parking

- Eigene Kellerabteile zu jeder Wohnung
- Tiefgarage mit ausreichend Auto- und Besucherparkplätzen
- Veloparkplätze
- Grosszügige Gemeinschafts- und Spielflächen auf dem Areal

Detailbeschreibung

Eckdaten

Referenz-Nr.	260414_Dorf 1+3_9037 Speicher
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Anzahl Wohneinheiten	14
Etagen	4
Baujahr	2026
Zustand	Neubau
Parzellen-Nr.	891+890
Zone	Kernzone K

Eigenschaften

Balkon	Bergsicht
Erdgeschoss	Garage
Kinderfreundlich	Lift
Neubau	Ruhig
Sonnig	



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Liegenschaft



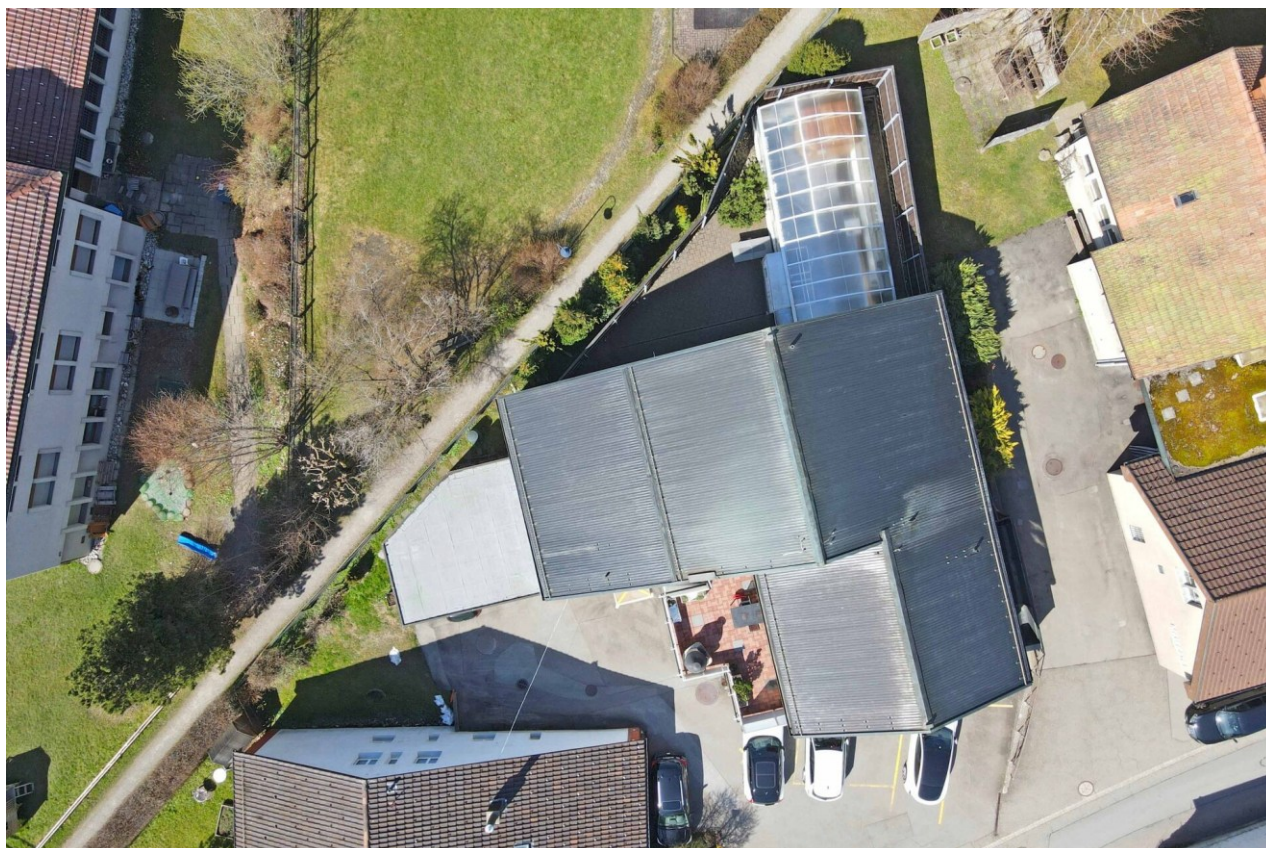
Ansicht Liegenschaft



Ansicht Situation Bestehende Liegenschaft



Ansicht Situation Bestehende Liegenschaft



Ansicht Situation Bestehende Liegenschaft







NÄGEL

HOLZ+ INNENAUSBAU

SITUATION 1:500

Amtliche Vermessung Gde

Kantons GIS



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'751'167, 1'253'191

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
14.04.2026
Quelle: Amtliche Vermessung

Orthofoto

Kantons GIS

;''') Appenzell Ausserrhoden
VJIR



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'751'167, 1'253'191

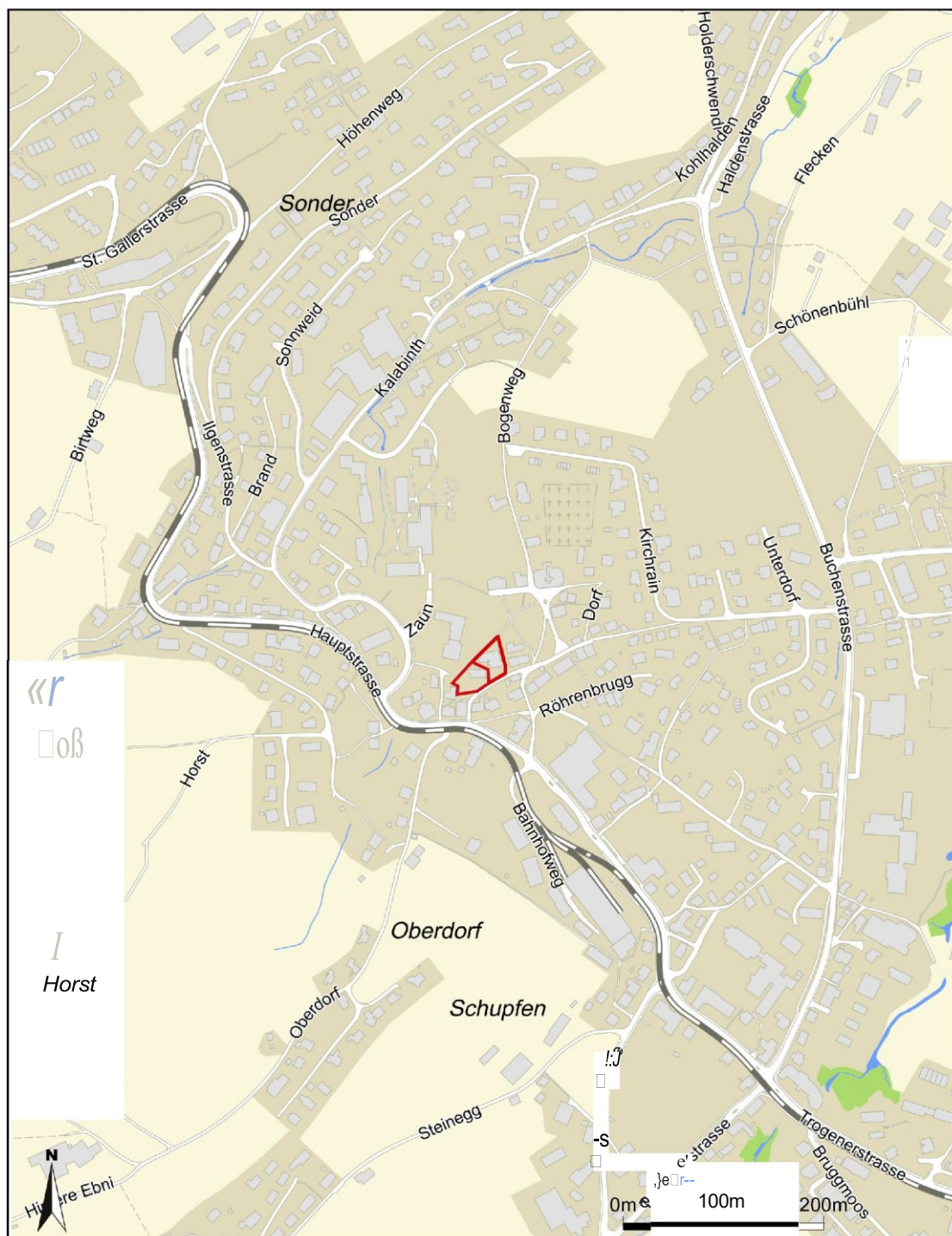
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
14.04.2026

ORTSPLAN GEMEINDE 1:5000

Ortsplan Gde

Kantons GIS

Appenzell Ausserrhoden
VJIR



Massstab 1:5'000
Zentrumskoordinaten: 2'751'176, 1'253'248

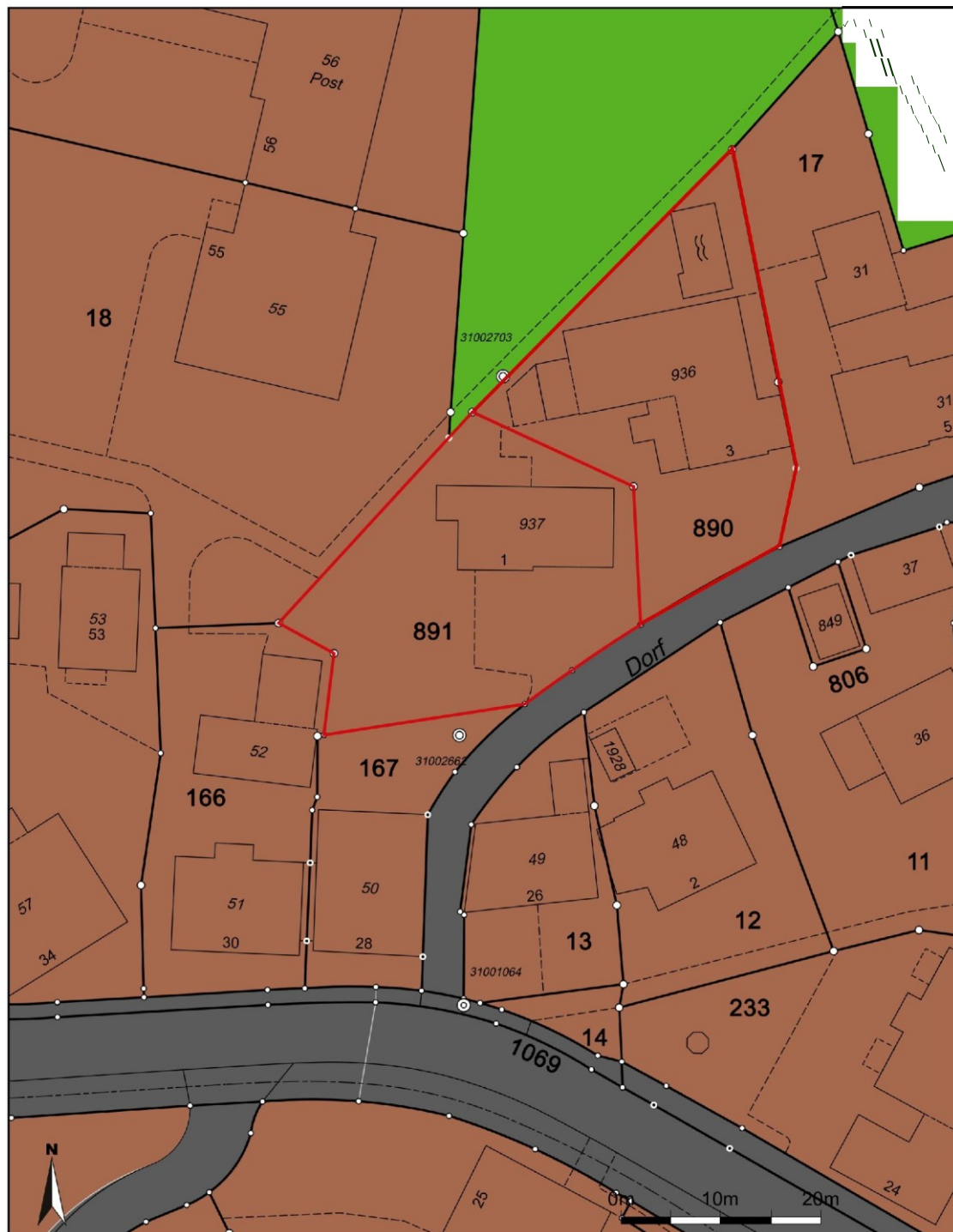
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
14.04.2026

ZONENPLAN MIT LEGENDE

Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

Kantons GIS

;''') Appenzell Ausserrhoden
VJIR



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'751'164, 1'253'191

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
14.04.2026
Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

ZONENPLAN MIT LEGENDE

Legende - Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

AR_Nutzungsplanung_20191101

Baulinie AR

 Waldabstandslinie

überlagerte Festlegung AR

 Zone für Wintersport WS

 Zone mit Quartierplanpflicht QPPF

Grundnutzungsfläche AR

Abweichende Empfindlichkeitsstufe {Nutzungszone}

 Abweichende Empfindlichkeitsstufe {Lärmvorbelastung}

Wohnzone W35

Wohnzone W45

- Wohnzone W60

Gewerbezone GE 1

- Gewerbezone GE II

Wohn- und Gewerbezone WG45

 Wohn- und Gewerbezone WG60

- Kernzone K

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

- Grünzone GRiE / GRiF / GRiS

Kurzzone KU

- Intensiverholungszone IE

- Verkehrsfläche im Baugebiet VFib

Landwirtschaftszone L

Gewässer GW

Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet VFaB

Übriges Gemeindegebiet ÜG

- Wald WA

AR_Statische_Waldgrenzen_V2

Statische Waldgrenzen AR

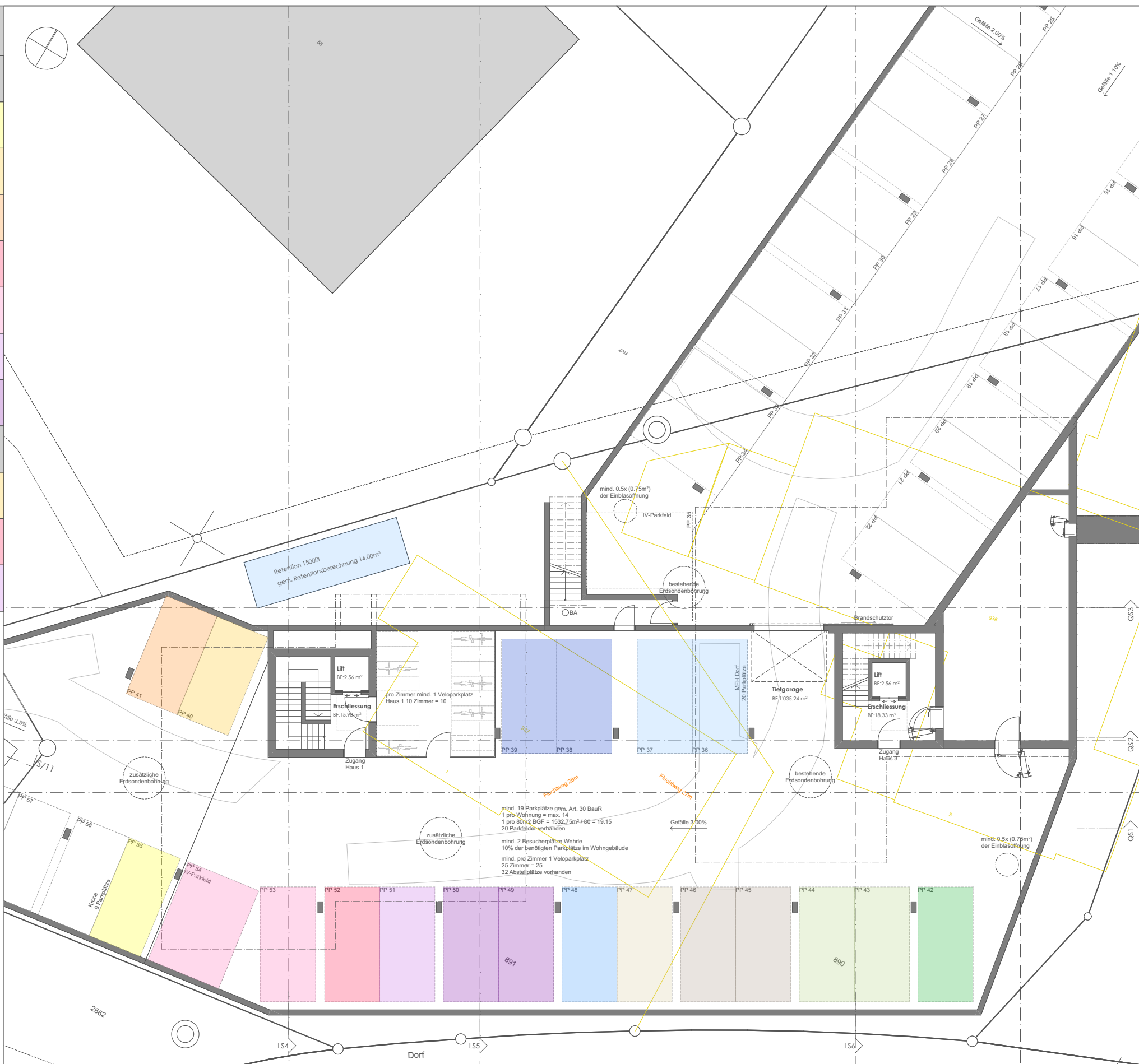
Neubauprojekt Dorf Speicher



Dorf 1 & 3 9042 Speicher
Neubau 8 - 14 Eigentumswohnungen



Parkplätze Haus 1	
pro Wohnung	
Wohnung 1.1	55
Wohnung 1.2	40
Wohnung 1.3	41
Wohnung 1.4	52
Wohnung 1.5	53 + 54
Wohnung 1.6	51
Wohnung 1.7	49 + 50
pro Stockwerk	
Wohnung 1.2&3	40 + 41
Wohnung 1.4&5	52 + 53 + 54
Wohnung 1.6&7	49 + 50 + 51



Parkplätze Haus 3	
pro Wohnung	
Wohnung 3.1	36 + 37
Wohnung 3.2	48
Wohnung 3.3	38 + 39
Wohnung 3.4	42
Wohnung 3.5	43 + 44
Wohnung 3.6	47
Wohnung 3.7	45 + 46
pro Stockwerk	
Wohnung 3.2&3	38 + 39 + 48
Wohnung 3.4&5	42 + 43 + 44
Wohnung 3.6&7	45 + 46 + 47

Wohnungsspiegel
-1. Untergeschoss Tiefgarage

Wohnungsspiegel
0. Erdgeschoss / Keller

Wohnung 2 Haus 1

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	69.52m ²
Wohnfläche (brutto)	88.92m ²
Anzahl Zimmer	2.5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Fläche Loggia Süd	8.50m ²
Fläche Loggia Nord	4.17m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.00m ²
Kaufpreis	reserviert
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Obergeschoss

Wohnung 3 Haus 1

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	85.14m ²
Wohnfläche (brutto)	111.63m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	9.27m ²
Fläche Loggia Nord	3.76m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.00m ²
Kaufpreis	reserviert
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wohnung 2&3 Haus 1

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	157.08m ²
Wohnfläche (brutto)	201.83m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	8.50m ² / 9.27m ²
Fläche Loggia Nord	4.17m ² / 3.76m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.00m ² / 5.00m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wohnung 2 Haus 3

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	91.12m ²
Wohnfläche (brutto)	116.11m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	3.83m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.07m ²
Kaufpreis	1'040'000.-
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Obergeschoss

Wohnung 3 Haus 3

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	100.70m ²
Wohnfläche (brutto)	128.29m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	6.38m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	7.64m ²
Kaufpreis	1'120'000.-
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Obergeschoss

Wohnung 2&3 Haus 3

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	190.80m ²
Wohnfläche (brutto)	244.37m ²
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Fläche Loggia Süd	3.83m ² / 3.83m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ² / 9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.07m ² / 7.64m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Obergeschoss



Wohnungsspiegel

1. Obergeschoss

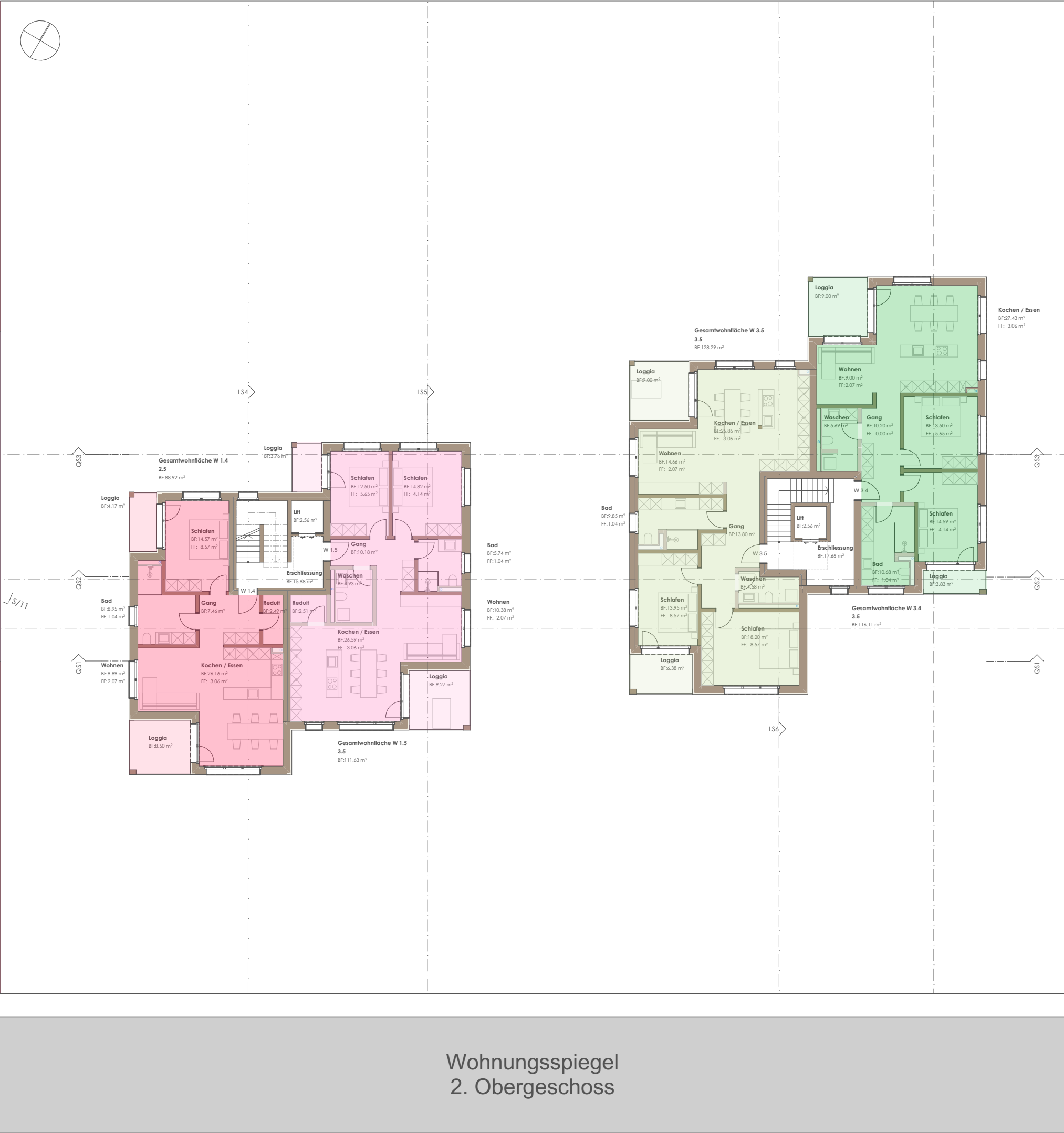
Wohnung 4 Haus 1	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	69.52m ²
Wohnfläche (brutto)	88.92m ²
Anzahl Zimmer	2.5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Fläche Loggia Süd	8.50m ²
Fläche Loggia Nord	4.17m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.92m ²
Kaufpreis	reserviert
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wohnung 5 Haus 1	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	85.14m ²
Wohnfläche (brutto)	111.63m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	9.27m ²
Fläche Loggia Nord	3.76m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.74m ²
Kaufpreis	955'000.-
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	85.14m ²
Wohnfläche (brutto)	111.63m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	9.27m ²
Fläche Loggia Nord	3.76m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.74m ²
Kaufpreis	955'000.-
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Obergeschoss

Wohnung 4&5 Haus 1	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	157.08m ²
Wohnfläche (brutto)	201.83m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	8.50m ² / 9.27m ²
Fläche Loggia Nord	4.17m ² / 3.76m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.92m ² / 5.74m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Obergeschoss

Wohnung 4&5 Haus 1	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	157.08m ²
Wohnfläche (brutto)	201.83m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	8.50m ² / 9.27m ²
Fläche Loggia Nord	4.17m ² / 3.76m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.92m ² / 5.74m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Obergeschoss



Wohnung 4 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	91.12m ²
Wohnfläche (brutto)	116.11m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	3.83m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.00m ²
Kaufpreis	1'070'000.-
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wohnung 5 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	100.70m ²
Wohnfläche (brutto)	128.29m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	6.38m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	7.58m ²
Kaufpreis	reserviert
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wohnung 5 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	100.70m ²
Wohnfläche (brutto)	128.29m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	6.38m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	7.58m ²
Kaufpreis	reserviert
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wohnung 4&5 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	190.80m ²
Wohnfläche (brutto)	244.37m ²
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Fläche Loggia Süd	3.83m ² / 3.83m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ² / 9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.00m ² / 7.58m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

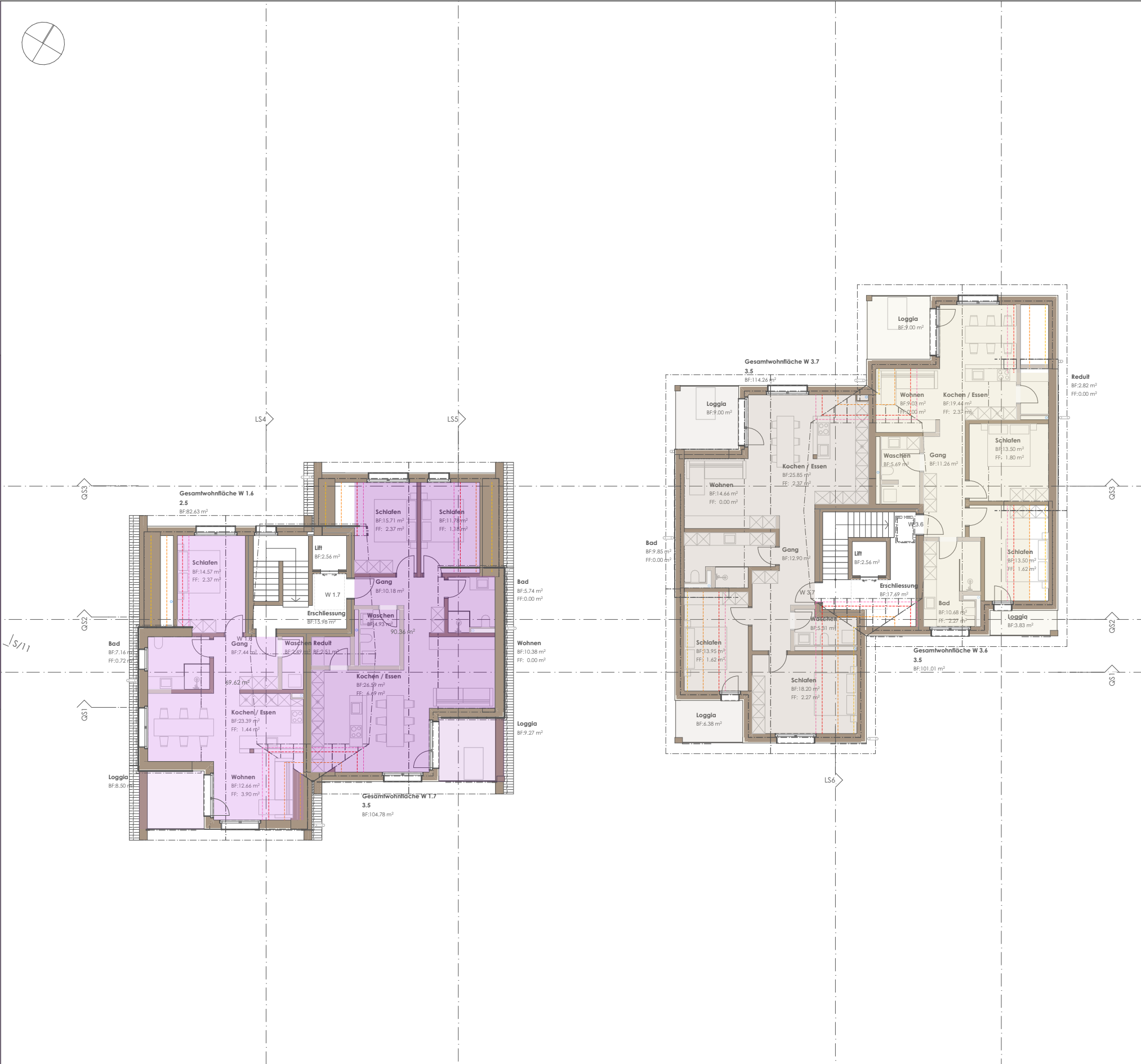
Wohnung 4&5 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	190.80m ²
Wohnfläche (brutto)	244.37m ²
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Fläche Loggia Süd	3.83m ² / 3.83m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ² / 9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.00m ² / 7.58m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objektyp	Obergeschoss

Wohnungsspiegel 2. Obergeschoss

Wohnung 6 Haus 1	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	67.71m ²
Wohnfläche (brutto)	82.63m ²
Anzahl Zimmer	2.5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Fläche Loggia Süd	8.50m ²
Fläche Loggia Nord	-
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.92m ²
Kaufpreis	735'000.-
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss

Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	84.61m ²
Wohnfläche (brutto)	104.78m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	9.27m ²
Fläche Loggia Nord	-
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.74m ²
Kaufpreis	910'000.-
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss

Wohnung 6&7 Haus 1	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	159.27m ²
Wohnfläche (brutto)	194.16m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	8.50m ² / 9.27m ²
Fläche Loggia Nord	-
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.92m ² / 5.74m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss



Wohnung 6 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	85.92m ²
Wohnfläche (brutto)	101.01m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	3.83m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.07m ²
Kaufpreis	950'000.-
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss

Wohnung 7 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	100.70m ²
Wohnfläche (brutto)	115.33m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Fläche Loggia Süd	6.38m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.99m ²
Kaufpreis	reserviert
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss

Wohnung 6&7 Haus 3	
Wärme	Erdwärme
Boden	Parkett / Platten
Fahrstuhl	Personenlift
Bauweise	Holzbau
Küche	offene Küche
Wohnfläche (netto)	199.47m ²
Wohnfläche (brutto)	228.65m ²
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Fläche Loggia Süd	3.83m ² / 3.83m ²
Fläche Loggia Nord	9.00m ² / 9.00m ²
Sondernutzungsfläche	-
Kellerfläche	5.07m ² / 5.99m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss

Wohnungsspiegel

3. Dachgeschoss

Neubauprojekt Dorf Speicher

Haus 1	Geschoss	Bruttowohnfläche	Loggia / Sondernutzungsfläche	Anzahl Zimmer	Verkaufspreis
Wohnung 1	0. EG	91.52m ²	12.67m ² / 93.75m ²	2.5	CHF 790'000
Wohnung 2	1. OG	88.92m ²	12.67m ²	2.5	reserviert
Wohnung 3	1. OG	111.63m ²	13.03m ²	3.5	reserviert
Wohnung 4	2. OG	88.92m ²	12.67m ²	2.5	reserviert
Wohnung 5	2. OG	111.63m ²	13.03m ²	3.5	CHF 955'000
Wohnung 6	3. DG	82.63m ²	8.50m ²	2.5	CHF 735'000
Wohnung 7	3. DG	104.78m ²	9.27m ²	3.5	CHF 910'000
Haus 3	Geschoss	Bruttowohnfläche	Loggia / Sondernutzungsfläche	Anzahl Zimmer	Verkaufspreis
Wohnung 1	0. EG	145.02m ²	12.83m ² / 144.72m ²	4.5	CHF 1'380'000
Wohnung 2	1. OG	116.11m ²	12.83m ²	3.5	CHF 1'040'000
Wohnung 3	1. OG	128.29m ²	15.38m ²	3.5	CHF 1'120'000
Wohnung 4	2. OG	116.11m ²	12.83m ²	3.5	CHF 1'070'000
Wohnung 5	2. OG	128.29m ²	15.38m ²	3.5	reserviert
Wohnung 6	3. DG	101.01m ²	12.83m ²	3.5	CHF 950'000
Wohnung 7	3. DG	115.33m ²	15.38m ²	3.5	reserviert

pro Garagenplatz

CHF 50'000

