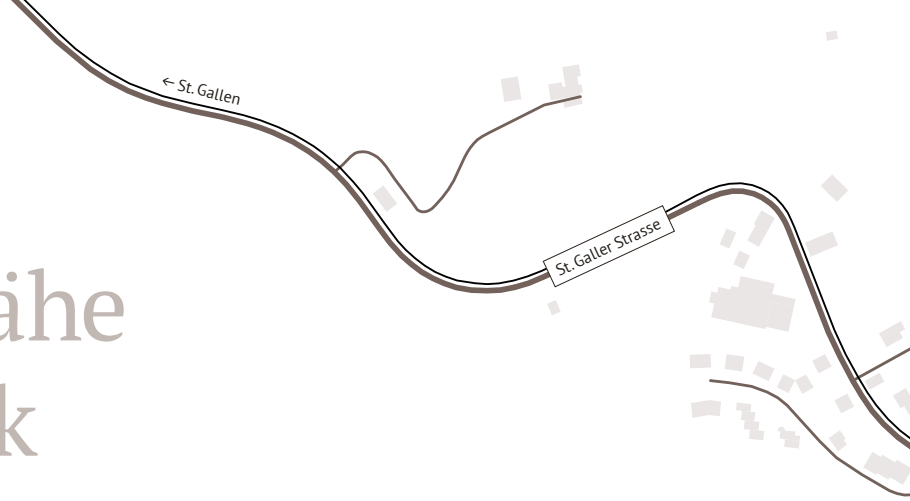
Appenzellerhof

Exklusives Wohneigentum in Speicher

Inhalt
Das Projekt und seine Vorzüge

Leben in Speicher	4
Konzept und Situationsplan	8
Grundrisse UG - DG	12
Kurzbaubeschrieb	36
Konditionen	37
Kontakt	38

Der «Appenzellerhof» wird wiedergeboren.



Speicher
Leben mit Nähe und Weitblick

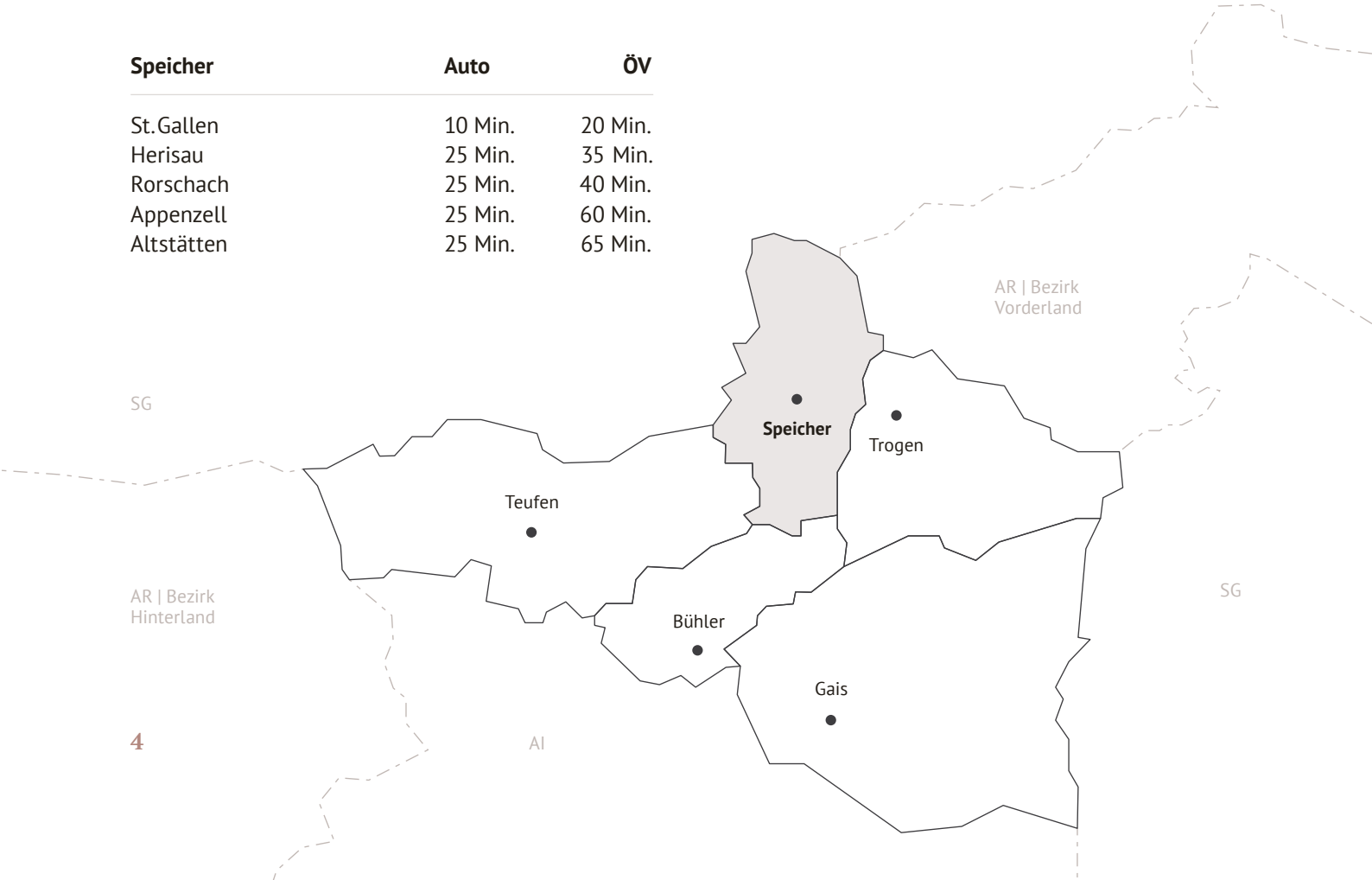
Speicher verbindet auf harmonische Weise ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Gelegen auf rund 950 Metern über Meer, bietet die Gemeinde einen beeindruckenden Panoramablick auf den Alpstein sowie das Appenzeller Vorderland. Die erhöhte Lage sorgt für viel Sonnenschein und ein oft nebelfreies Klima und macht Speicher zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die Natur, Ruhe und Lebensqualität suchen. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von St. Gallen in kurzer Zeit erreichbar – eine Kombination, die besonders geschätzt wird.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wandern, Biken oder das Verweilen in der Natur – Erholung liegt hier direkt vor der Haustür. Ein aktives Vereinsleben sowie regelmässige kulturelle Veranstaltungen fördern das Miteinander und machen das Dorfleben lebendig und offen für alle Generationen.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Speicher bestens erschlossen. Die Appenzeller Bahnen verbinden die Gemeinde direkt mit St. Gallen, Teufen, Trogen und Appenzell. Die Stadt St. Gallen ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten und mit ÖV in rund 15 Minuten erreichbar und eröffnet Zugang zu einem vielfältigen städtischen Angebot – von Bildung über Kultur bis zu Arbeitsplätzen.

Auch innerhalb der Gemeinde sind die Wege kurz: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Cafés und Restaurants sorgen für eine gute Versorgung im Alltag. Für Familien bietet Speicher ein attraktives Bildungsangebot mit Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule direkt vor Ort. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden oder in St. Gallen bequem erreichbar.

Speicher	**Auto**	**ÖV**
St.Gallen	10 Min.	20 Min.
Herisau	25 Min.	35 Min.
Rorschach	25 Min.	40 Min.
Appenzell	25 Min.	60 Min.
Altstätten	25 Min.	65 Min.



Appenzellerhof
Speicherschwendi →
Haldenstrasse
Höhenweg
Vögelinsegg
Bellavista
BERIT
Hauptstrasse
Kalabinth
Hauptstrasse
Buchenstrasse
Trogener Strasse
Trogen →
Teufener Strasse
← Teufen
Bahnhaltestelle
Bushaltestelle
Einkaufen
Kindergarten
Primarschule
Oberstufe
Hallenbad
Tennisanlage
Skilift
Drogerie
Raiffeisenbank
Post
Projektstandort
auf Google Maps

Viel frische Luft, eine blühende Natur und ein befreiender Blick über grüne Hügellandschaften bis in den Alpstein machen diesen Wohnort zu einem der begehrtesten in der Ostschweiz.

Gemeinde-Webseite
www.speicher.ch

←

Teufen
Saal

Appenzellerhof
Unabhängig und mit dem Ort verbunden

Der «Appenzellerhof» wird wiedergeboren. Die alten Strukturen, der Anspruch an Nachhaltigkeit und zeitgemässe Wohnformen erfordern einen Neubau. Die Geschichte des Ortes lebt aber weiter und bleibt verankert. Der «Appenzellerhof» vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und die einzigartige Lage in Speicher zu einem Wohnkonzept, das Eleganz und Lebensqualität perfekt verbindet.

Die 12 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 80 m² und 116 m² bieten durchdachte Grundrisse für unterschiedlichste Bedürfnisse – von 3.5-Zimmer-Wohnungen bis 4.5-Zimmer- und Dachwohnungen.

Offene Wohn- und Essbereiche, viel Tageslicht, grosszügige Loggien oder Terrassen und die vorteilshafte Lage im Dorfkern schaffen ein Ambiente, das Raum für Rückzug aber auch Begegnung bietet. Nachhaltige Bauweise, edle Materialien und moderne Haustechnik sorgen für Komfort, Langlebigkeit und Nachhaltigkeit.

Der «Appenzellerhof» ist ein Zuhause, das ländliche Urbanität, Natur, Exklusivität und Geschichte zu einem harmonischen Lebensgefühl verschmelzen lässt – mit Vergangenheit, für heute und für die Zukunft.

Appenzellerhof
Vorplatz
Bes.-PP
Ein-/Ausfahrt TG →
Hauptstrasse
Appenzeller Bahnen

Untergeschoss

1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

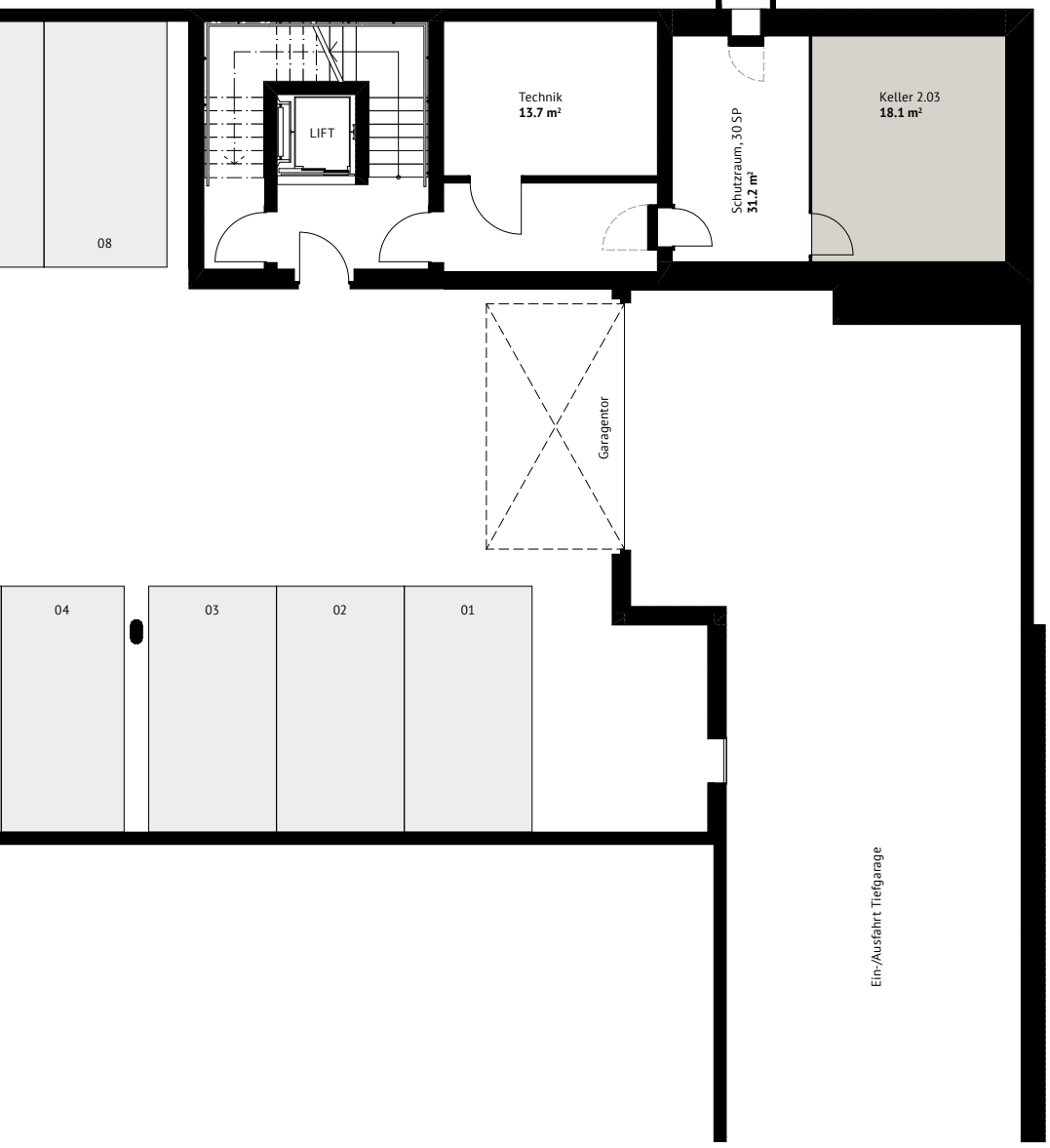
N

Parking

Tiefgarage
19 Parkplätze
davon 1 IV-PP

Abstellräume

Keller/Waschen
Zgh. Wohneigentum
Flächen: 6.7–18.1 m²



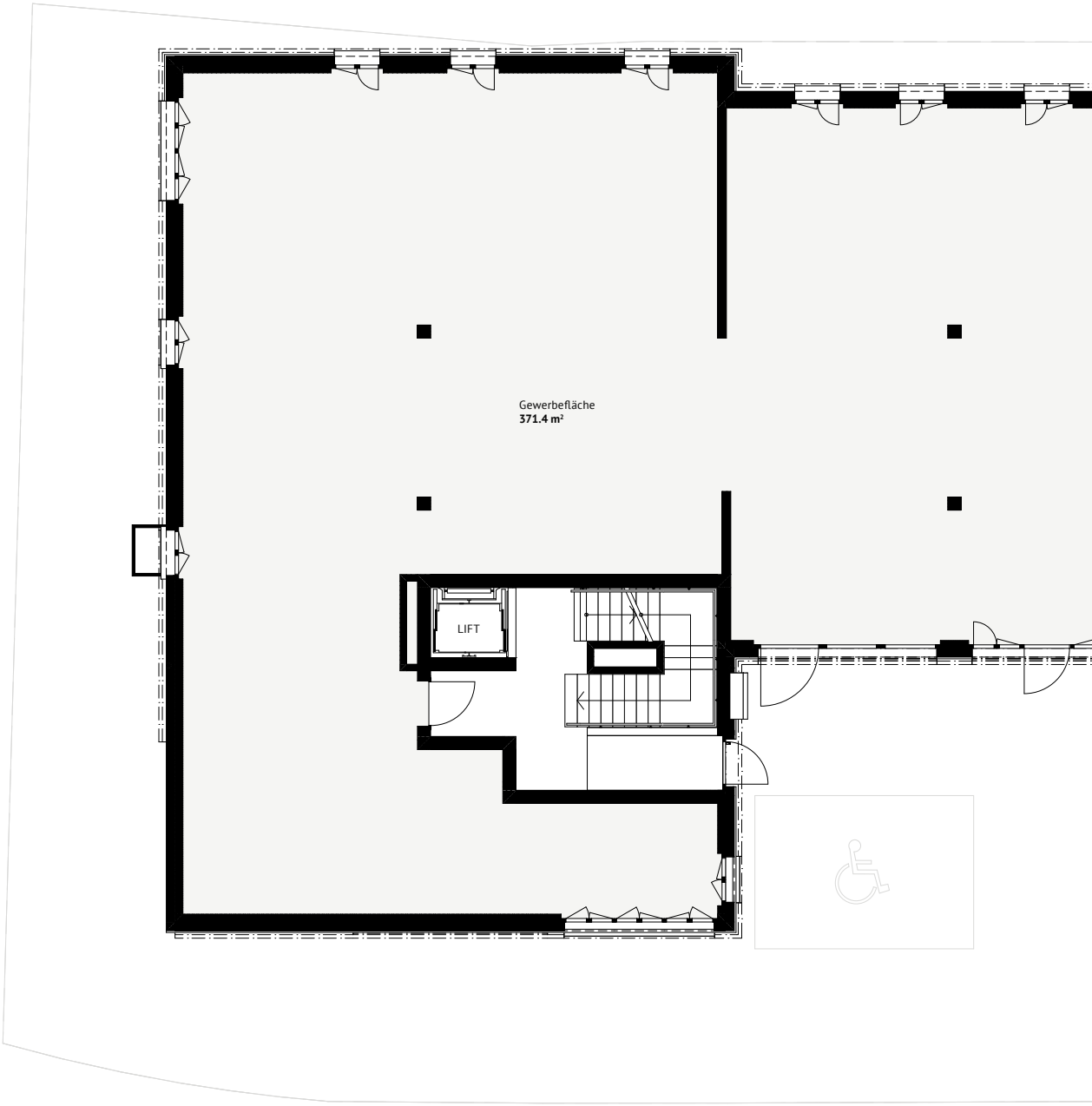
Erdgeschoss

Gewerbe

Gewerbefläche EG
Im Mieterausbau
Gesamtfläche: 371.4 m²

Abstellräume

Keller/Waschen
Zgh. Wohneigentum
Flächen: 8.9 – 13.0 m²



1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

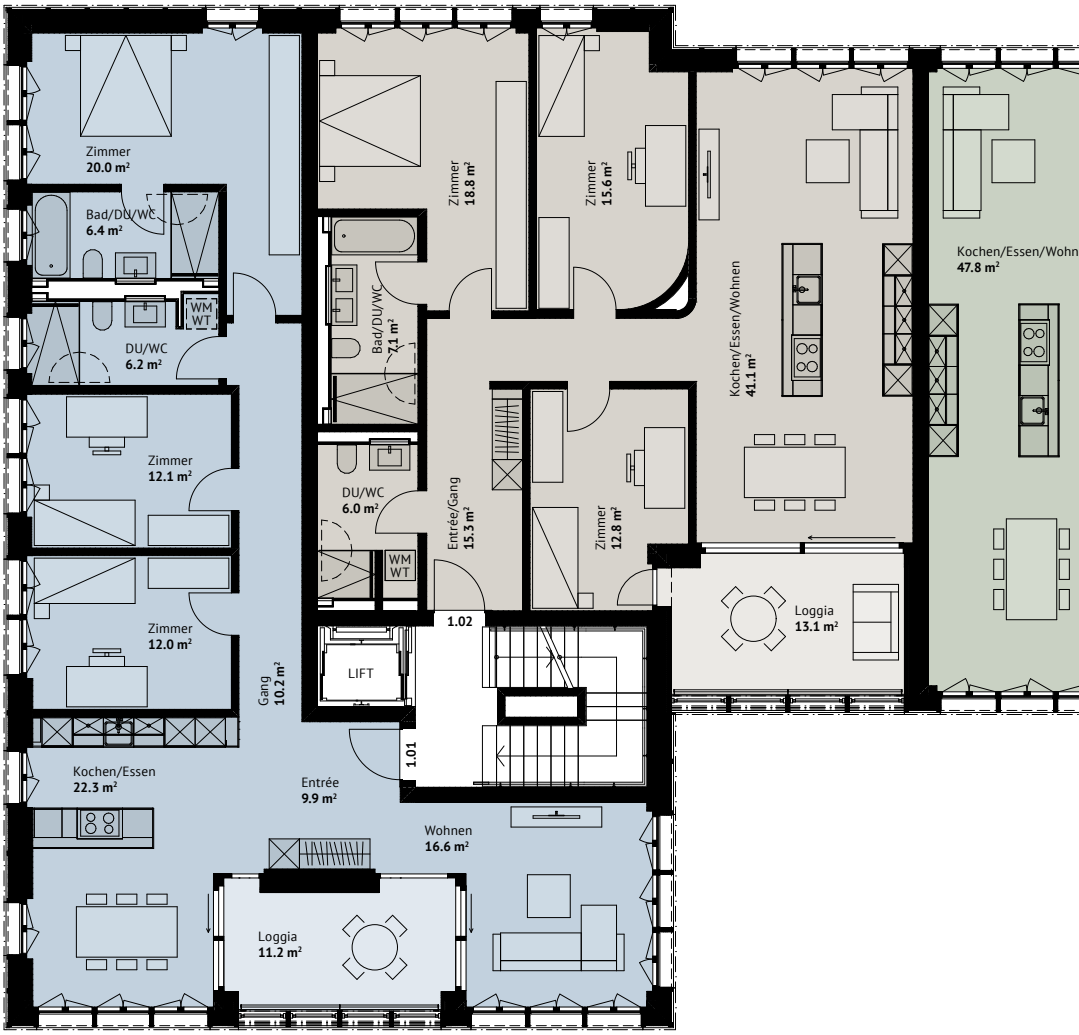
1. Obergeschoss

WHG 1.01

4.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 115.7 m²
Loggia: 11.2 m²

WHG 1.02

4.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 116.7 m²
Loggia: 13.1 m²



1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

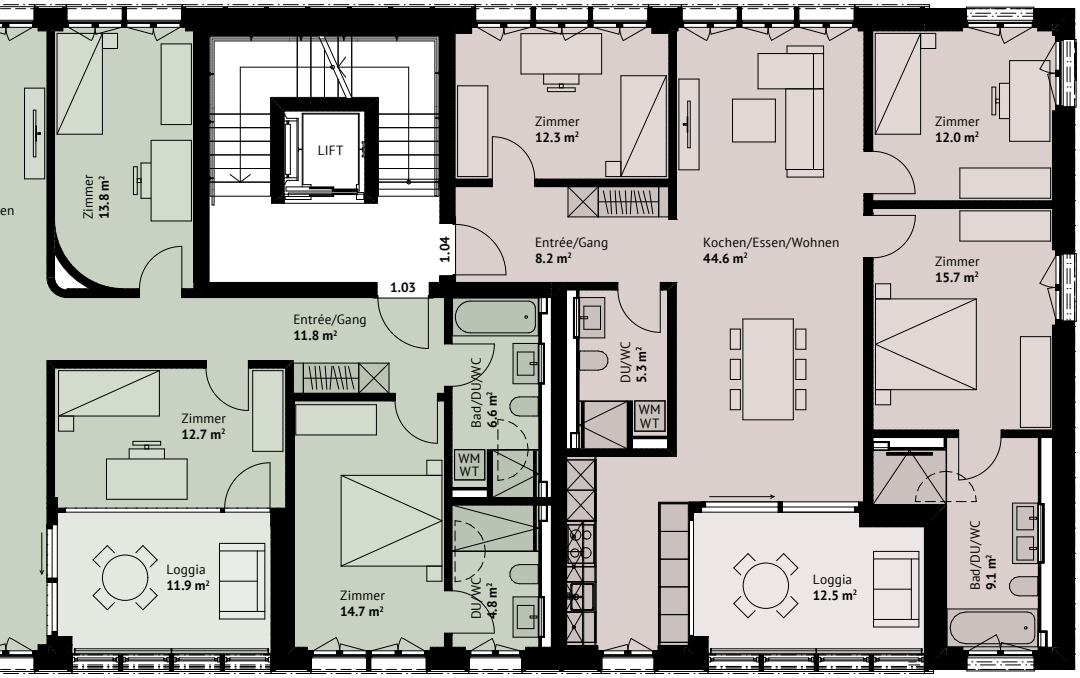
N

WHG 1.03

4.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 112.2 m²
Loggia: 11.9 m²

WHG 1.04

4.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 107.1 m²
Loggia: 12.5 m²



Cartier
PATEK PHILIPPE

2. Obergeschoss

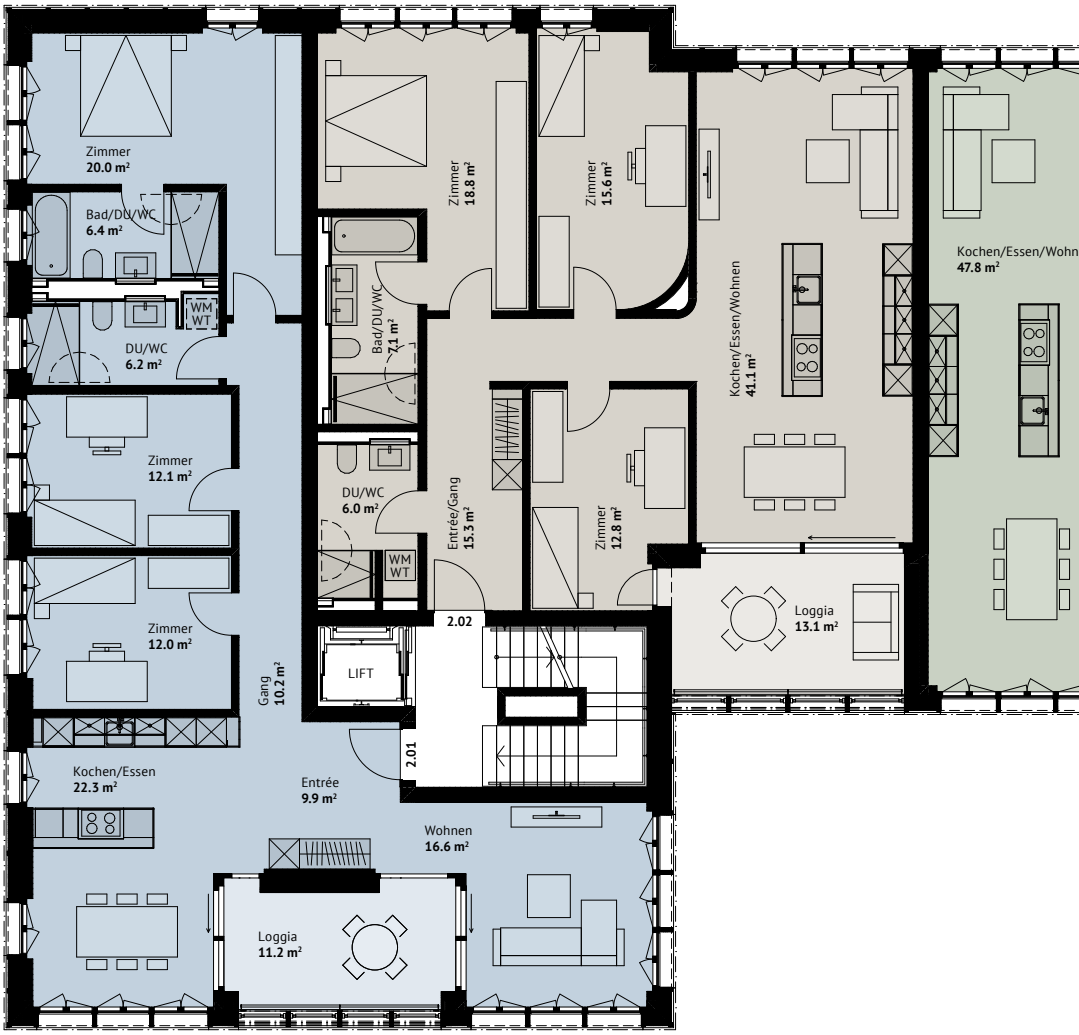
V1

WHG 2.01

4.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 115.7 m²
Loggia: 11.2 m²

WHG 2.02

4.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 116.7 m²
Loggia: 13.1 m²



1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

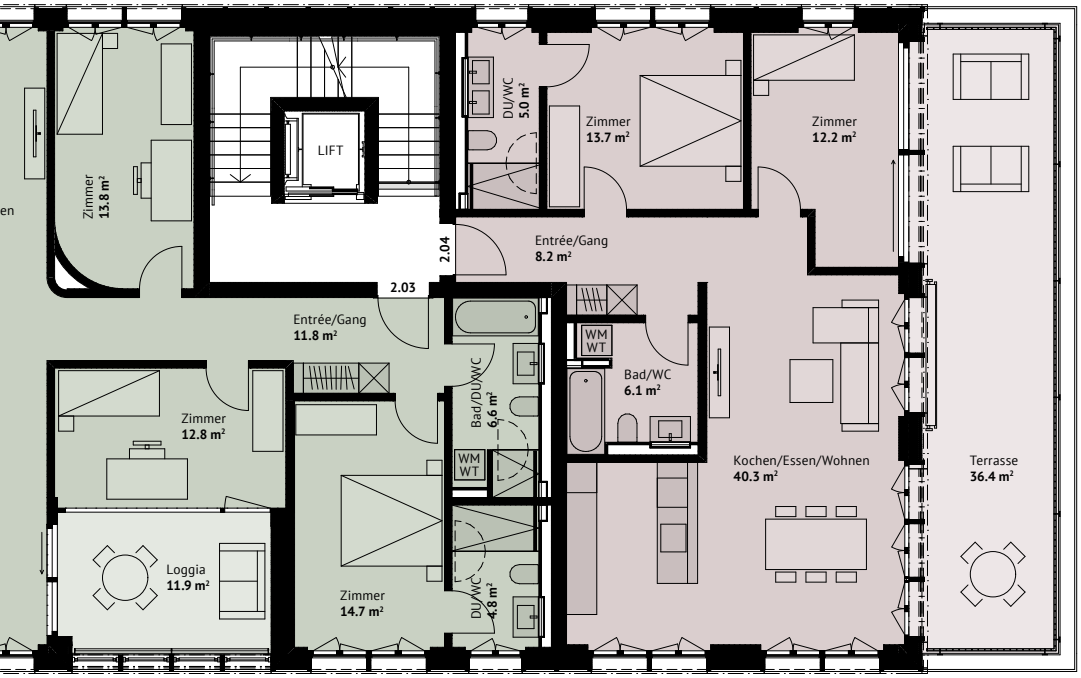
N

WHG 2.03

4.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 112.3 m²
Loggia: 11.9 m²

WHG 2.04

3.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 85.5 m²
Terrasse: 36.4 m²



2. Obergeschoss
V2

WHG 2.01

5.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 187.0 m²
Loggia: 11.2 m²

WHG 2.02

5.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 160.9 m²
Loggien: 26.0 m²

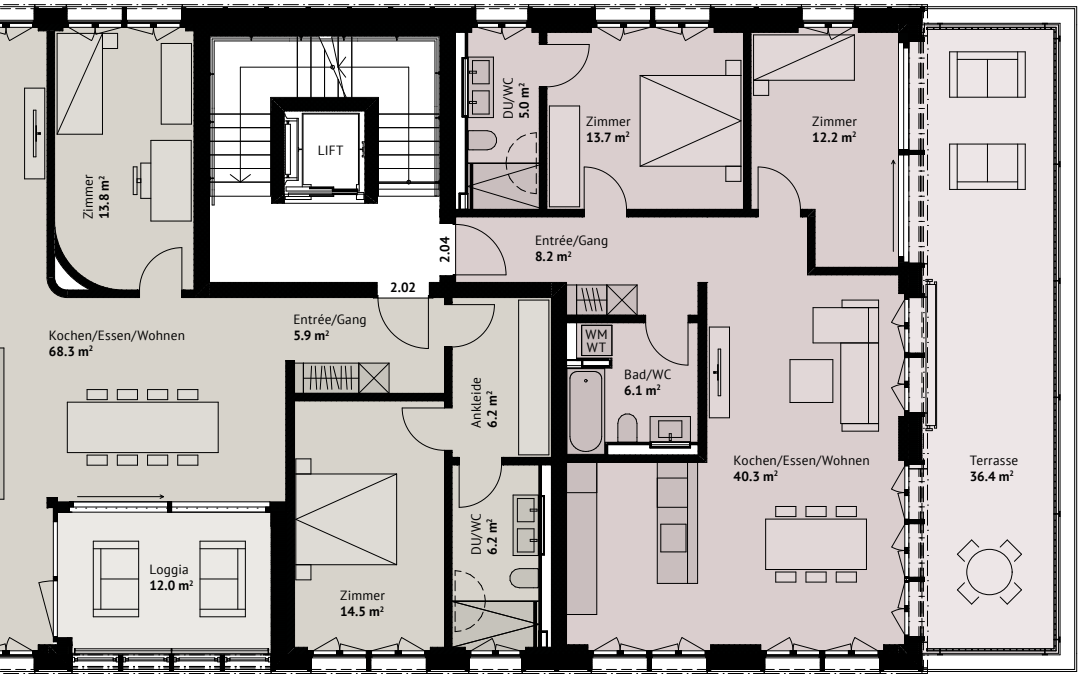
1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

N

WHG 2.04

3.5-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche: 85.5 m²
Terrasse: 36.4 m²



Dachgeschoss
V1

WHG 3.01

3.5-Zimmer Dachwohnung
Bodenfläche: 93.6 m²
Loggia: 9.6 m²

WHG 3.02

3.5-Zimmer Dachwohnung
Bodenfläche: 96.0 m²
Loggia: 13.7 m²

1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

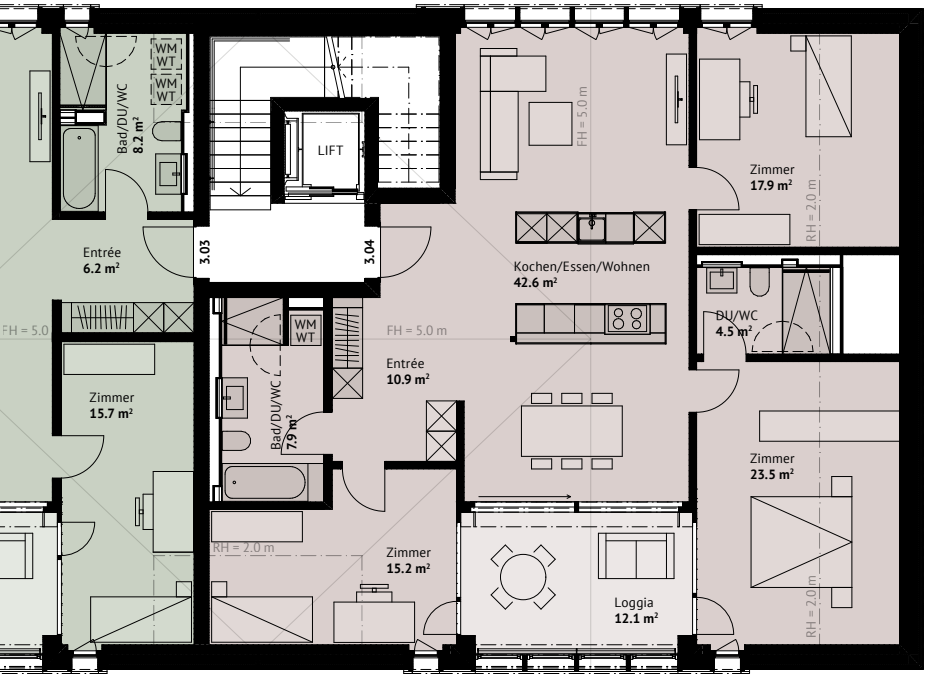
N

WHG 3.03

4.5-Zimmer Dachwohnung
Bodenfläche: 111.9 m²
Loggia: 13.6 m²

WHG 3.04

4.5-Zimmer Dachwohnung
Bodenfläche: 122.5 m²
Loggia: 12.1 m²



Dachgeschoss
V2

WHG 3.01

5.5-Zimmer Dachwohnung
Bodenfläche: 175.7 m²
Loggien: 25.8 m²

WHG 3.03

4.5-Zimmer Dachwohnung
Bodenfläche: 111.9 m²
Loggia: 13.6 m²

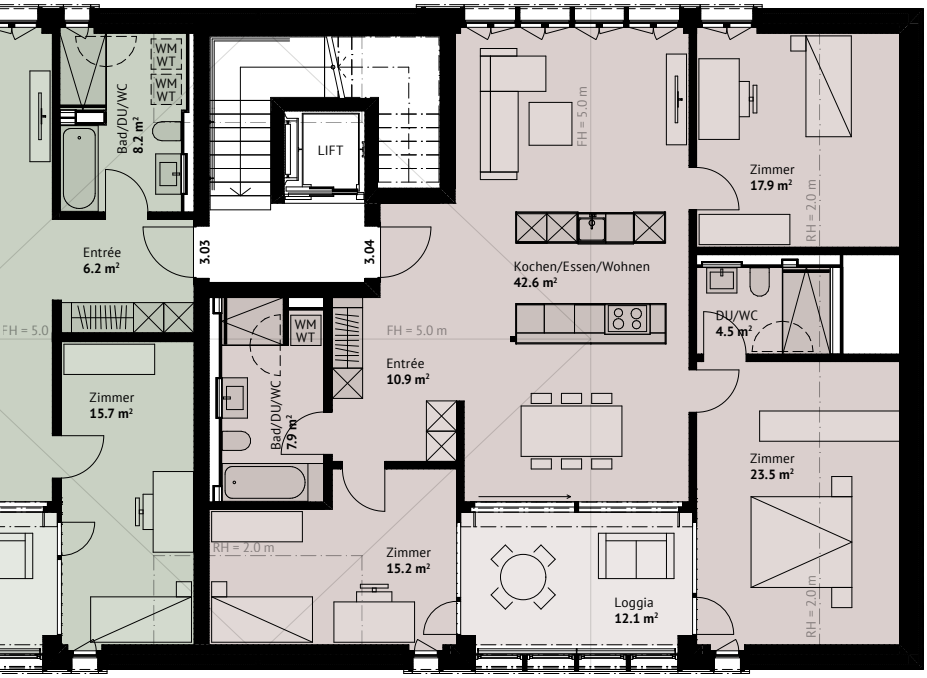
1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

N

WHG 3.04

4.5-Zimmer Dachwohnung
Bodenfläche: 122.5 m²
Loggia: 12.1 m²



Kurzbaubeschrieb

Hinweis
Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge daraus.

Allgemein
Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und werden mittels Lift erschlossen. Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt in der Tiefgarage. Zu jeder Wohnung gehört ein grosszügiger Kellerraum. Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine/Trockner.

Konstruktion
Dach: Steildach mit Ziegeleindeckung
Fassade: Hinterlüftete Fassade mit Leistenschirm aus Fichte/Lärche
Fenster: Holz-Metall-Fenster, 3-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz: Verbundraffstoren motorisiert

Heizsystem
Wärmeerzeugung mittels Fernwärme.

Oberflächen
Bodenbeläge in Parkett und/oder Platten. Wände in Abrieb, in den Nasszellen Abrieb und Platten. Decken in Weissputz.

Elektroinstallationen
In den Zimmern und im Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden. Für Stehleuchten ist in den Zimmern und im Wohnzimmer jeweils eine Steckdose über einen Schalter bedienbar. Auf den Loggien jeweils eine Wand- oder Deckenleuchte. Anschlüsse für Telefon, TV, PC in allen Wohn- und Schlafräumen.

Heizung
Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung mit separater Regelung über Raumthermostaten für jeden Raum. Der Wärmeverbrauch jeder Wohnung wird einzeln abgelesen.

Sanitär
Lieferung der Sanitärapparate nach Auswahl der Käufer. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. und Montage:

3.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 20'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 22'000.–
5.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 33'000.–

Die Montage der Apparate gemäss Standardbemusterung ist im Wohnungspreis enthalten.

Küche
Budgetpreis brutto, inkl. MwSt., körperschallhemmender Montage, Abdeckung, LED Unterbauleuchten und Rückwand:

3.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 26'000.– bis CHF 28'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 28'000.– bis CHF 30'000.–
5.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 43'000.–

Schreinerarbeiten
Wohnungseingangstüren mit Spion, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschild. Innentüren lackiert, mit Holzzarge, stumpf einschlagend. Lieferung und Montage von Garderobemöbel.

Bodenbeläge
Sämtliche Bodenbeläge in Parkett oder Platten.
Materialpreis brutto, inkl. MwSt.
Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Entrée, Gang:
Parkett, CHF 70.–/m^2
Abstellraum, Nasszellen (Boden und Wand):
Platten, CHF 50.–/m^2
Die Verlegearbeiten sind im Kaufpreis enthalten. Dusch- und Badewannenbereich raumhoch, bei Apparaten bis 1.20 m.

Loggien/Terrassen
Feinsteinzeugplatten 60 x 60 x 2 cm auf Stelzlager.

Konditionen & Bemerkungen

Konditionen Eigentumsantritt

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 30‘000.–
- 20% vom Verkaufspreis bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung
- Der Bezug erfolgt ca. 20 Monate nach Baustart
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten
- Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung

Baubeschrieb/Änderungen
Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehrkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Generell
Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen 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. Sämtliche Mass- und m^2-Angaben sind circa-Masse.

WM/WT = Waschmaschine/Wäschetrockner.

Nettowohnfläche = Fläche Innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände und Steigzonen.

Kontaktieren Sie uns
Wir beraten Sie gerne unverbindlich

IMMOSWISS AG

Beratung & Verkauf

TM Immoswiss AG
Dufourstrasse 26
CH-9500 Wil
www.tm-immoswiss.ch

Boris Thurnheer

M +41 79 410 13 30
bt@tm-immoswiss.ch

AKKURAT.
RAUM. ENTWICKLUNG. ARCHITEKTUR.

Bauherrschaft & Projektentwicklung

AKKURAT AG
Heiligkreuzstrasse 5
CH-9008 St.Gallen
www.akkurat.ch

Projektwebseite
www.appenzellerhof-speicher.ch

←

05062026 | Gestaltung: Tatic Visuelle Kommunikation | www.kimtatic.ch