

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

Rothenbuelstrasse 3, 9053 Teufen





Quelle: [www.nau.ch](http://www.nau.ch)



## TEUFEN - mein Zuhause in den Bergen

Teufen ist nach Herisau die zweitgrösste Gemeinde des Kantons Appenzell Ausserrhoden und besteht aus den Ortschaften Teufen, Niederteufen und Lustmühle. Die Gemeinde verbindet Tradition und Moderne auf der Sonnenterrasse im Appenzellerland. Eingebettet in die typische Hügellandschaft ist Teufen ein zeitgemässes Dorf und verfügt über eine Vielzahl an verschiedenen Vereinen und Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel einer Sportanlage, einem Freibad mit mehreren Schwimmbecken, einem Vitaparcours im Wald sowie einer Bibliothek und Ludothek. In den 1930er Jahren zog Alfred Vogel, der Naturheilkunde-Pionier, nach Teufen. Hier schrieb er seine erfolgreichen Gesundheitsbücher und begann, Arzneimittel aus frischen Pflanzen herzustellen. Heute befindet sich in Teufen der Heilpflanzen-Schaugarten, das Museum und der dazugehörige Verlag. Durch die unterschiedlichen Standorte der Kindergärten und Schulhäuser betont die Schule Teufen die Vielfalt im Schulkreis, was durch eine lebendige Schulkultur zum Ausdruck kommt. Wie alle Schulen im Kanton werden die Klassen integrativ geführt. Die Stadt St. Gallen ist in nur 13 Fahrminuten und der Flughafen Zürich in einer Stunde erreichbar.

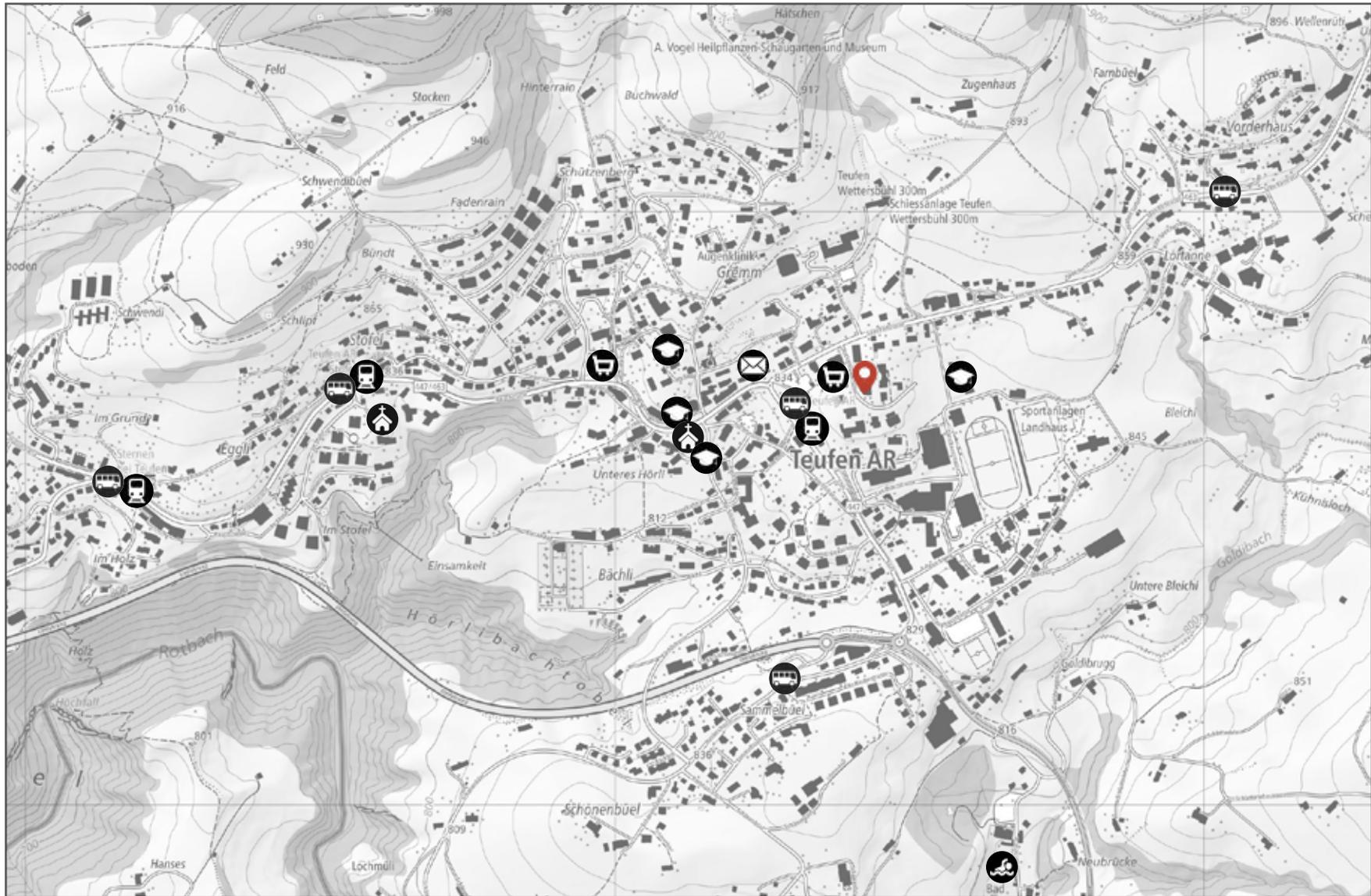
Einwohnerzahl	6'466
Gemeindesteuer 2022	2.70 Einheiten
Kantonssteuer 2022	3.30 Einheiten
Kirchensteuer 2022	0.50 Einheiten
Gesamtfläche	15.25 km <sup>2</sup>
Höhe über Meer	837 m.ü.M.

Quelle: [www.wikipedia.ch](http://www.wikipedia.ch) & [www.teufen.ch](http://www.teufen.ch)

## FACTS & FIGURES



Nutzung	Mehrfamilienhaus
Zustand	Neubau, Erstbezug
Baujahr	2023/2024
Stockwerke	3
Wohnungsgrößen	1 x 3.5-Zimmer 4 x 4.5-Zimmer
Parkplätze	10 x Tiefgaragenparkplätze 2 x Besucher-Parkplätze (1 x TG-PP und 1 x Aussen-PP) 2 x Motorradparkplätze
Kellerraum	1 pro Wohnung im UG



-  BUSHALTESTELLE
-  BAHN
-  SCHULE / KINDERGARTEN
-  EINKAUFEN
-  POST
-  KIRCHE
-  SCHWIMMBAD

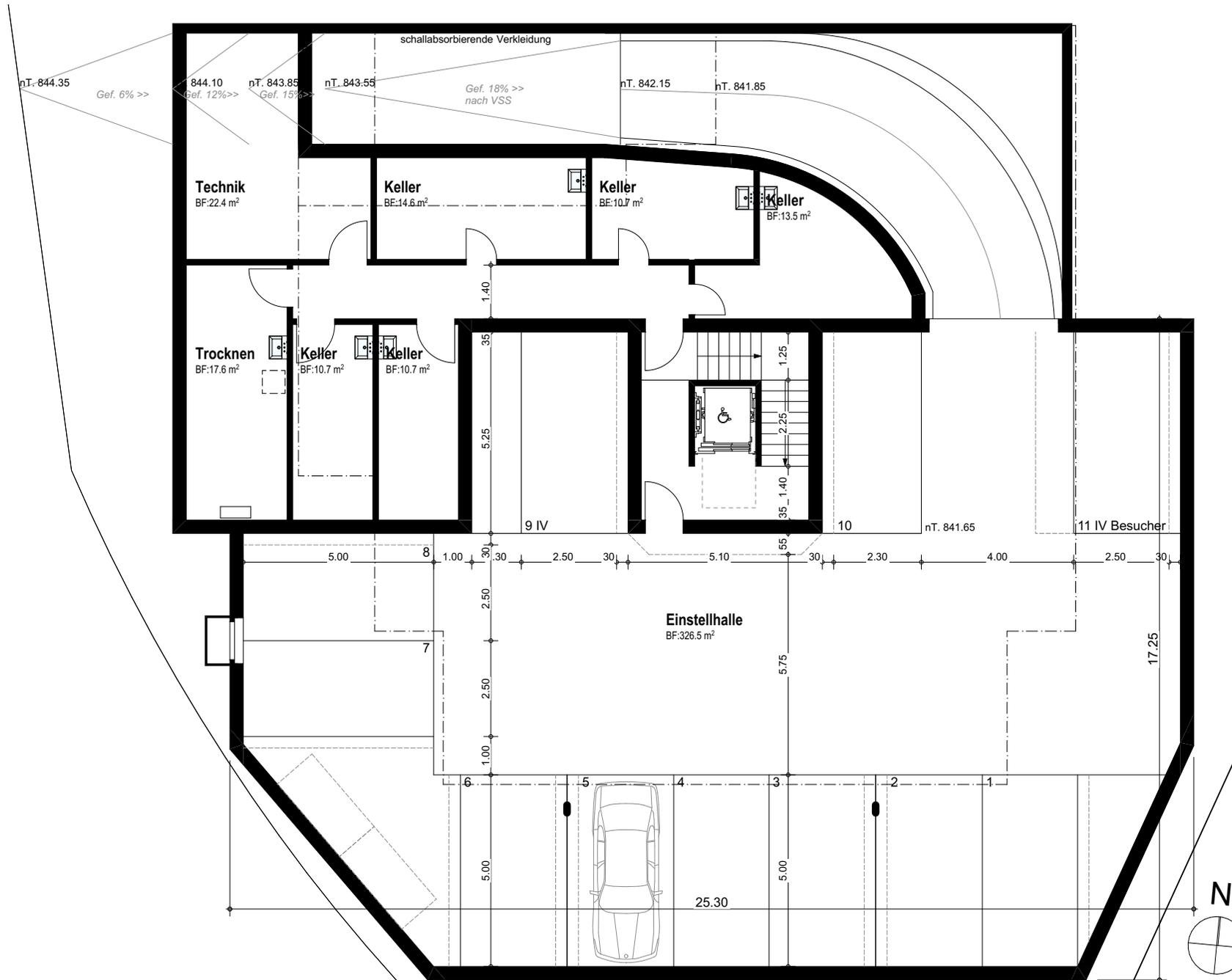
# EXKLUSIVE ALPSTEIN-SICHT





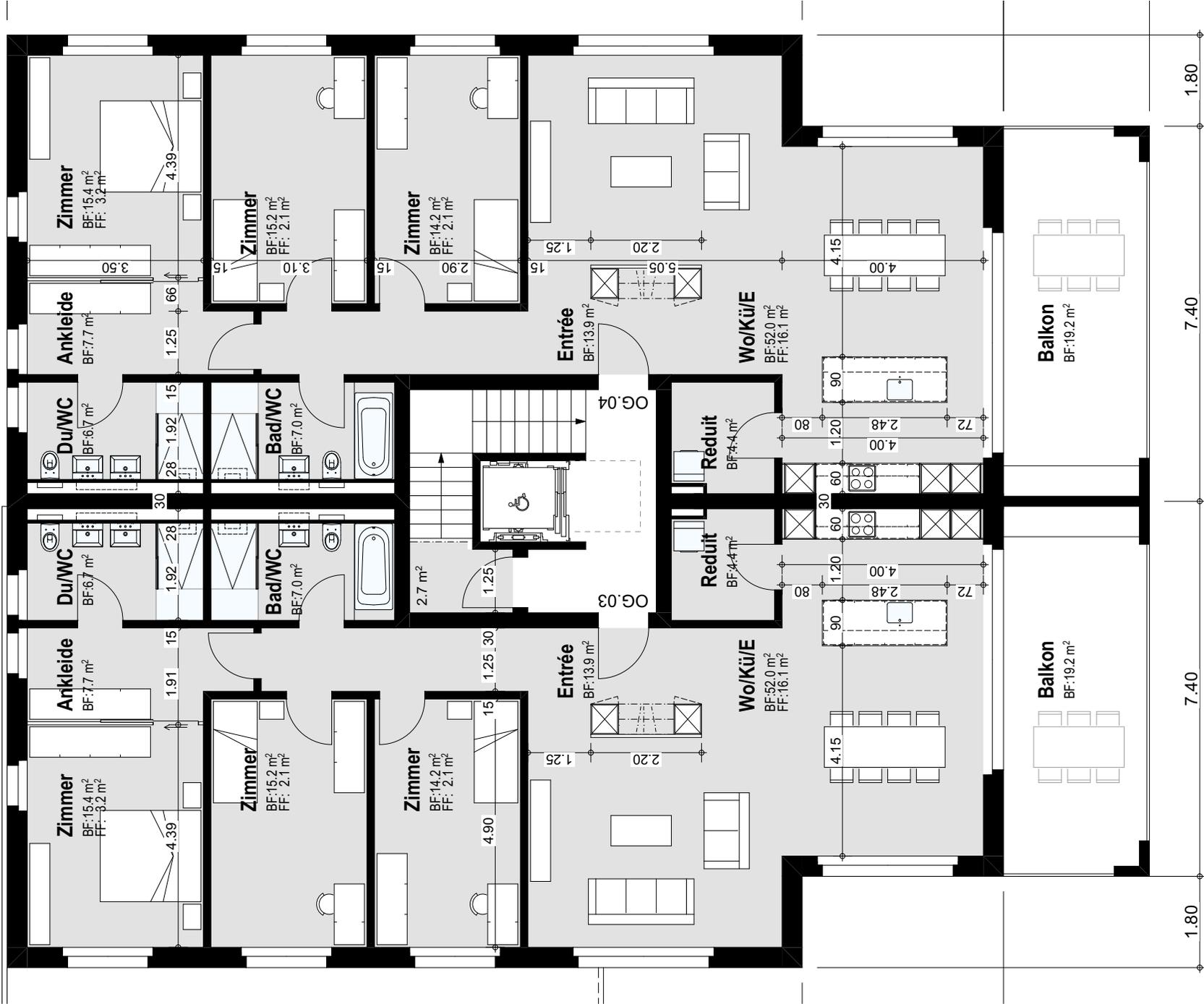


# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS





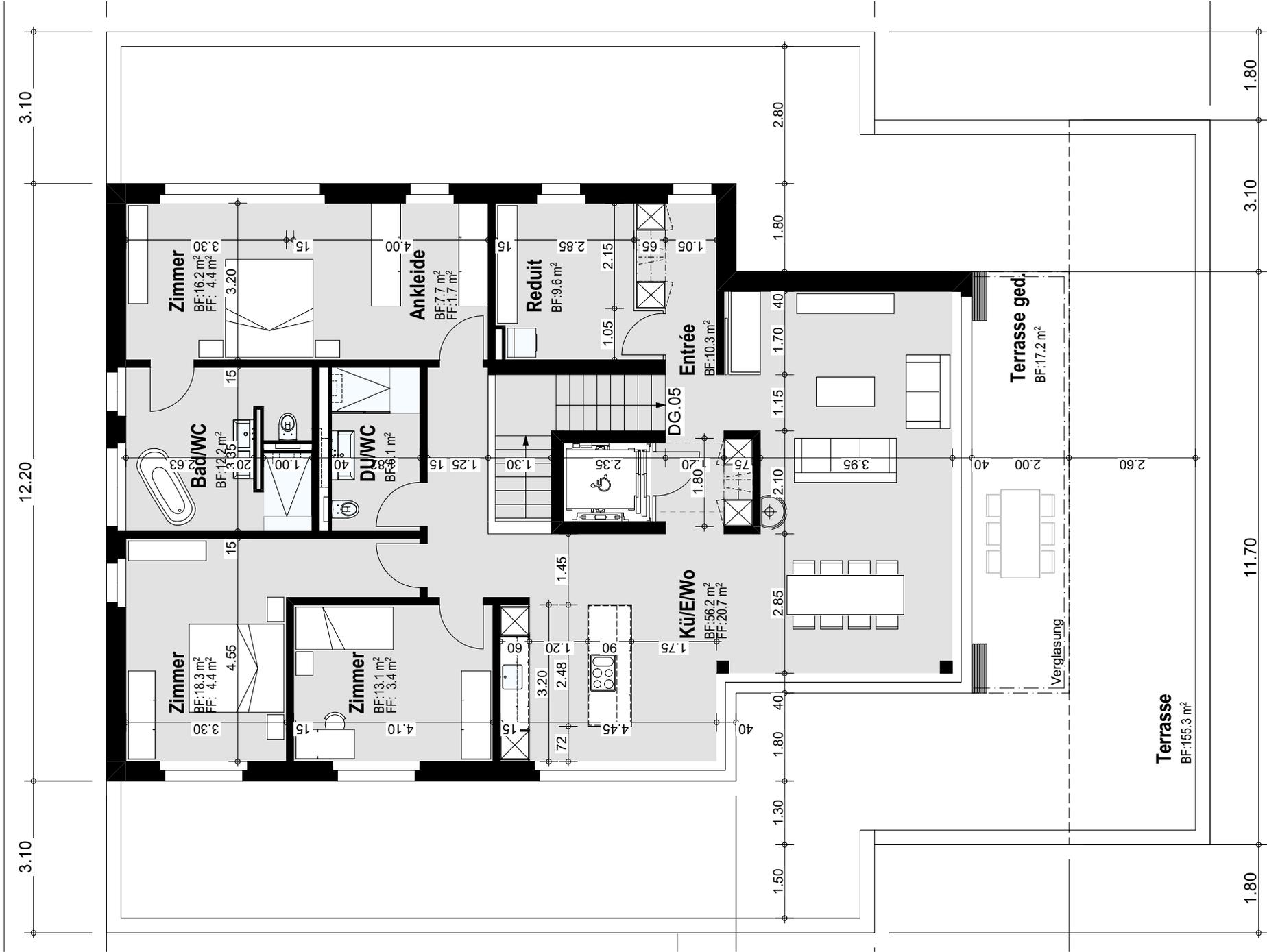
# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



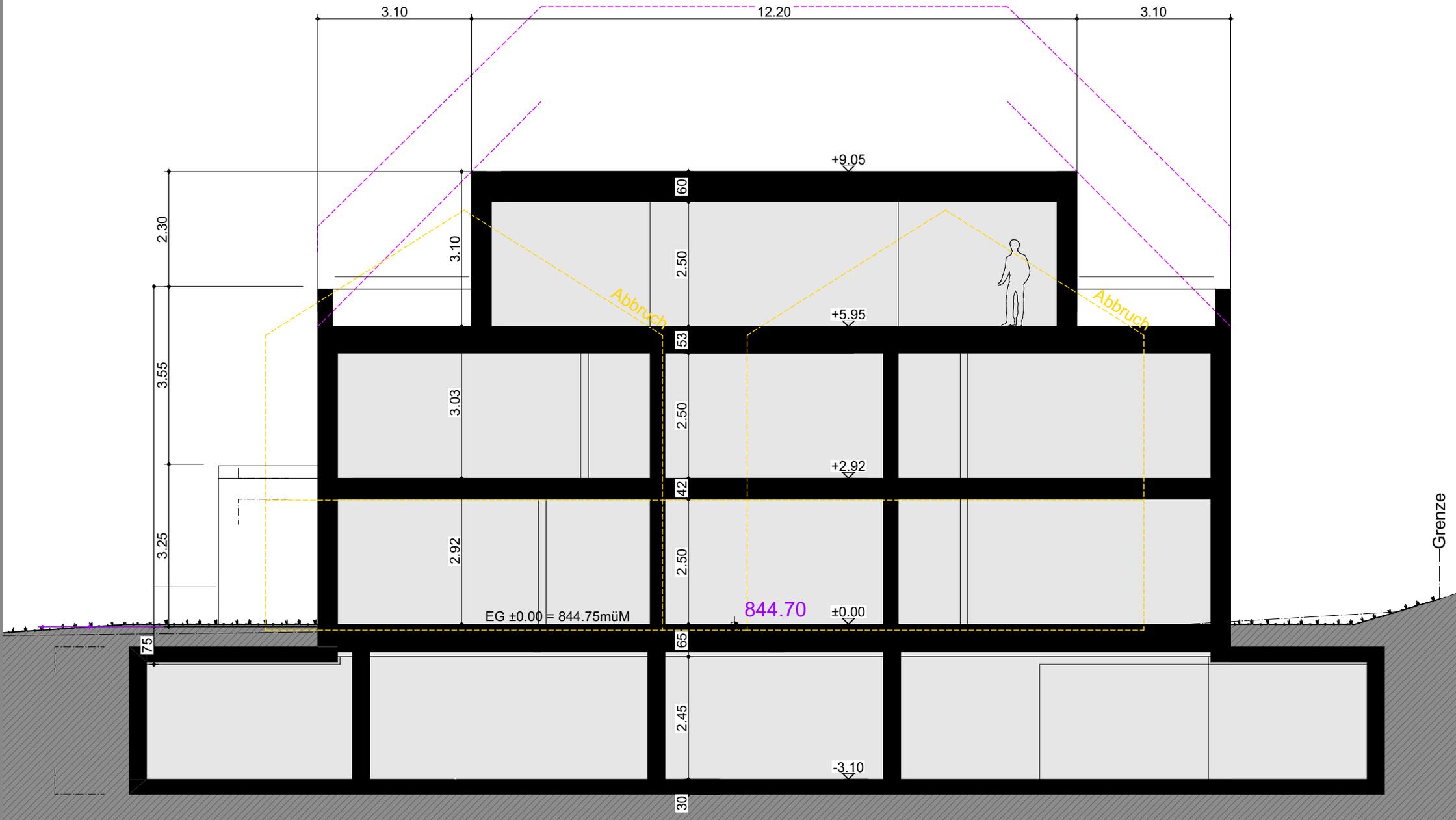
1.80 7.40 7.40 1.80

4.5 Zi. Whg  
BWF 142.0 m<sup>2</sup>

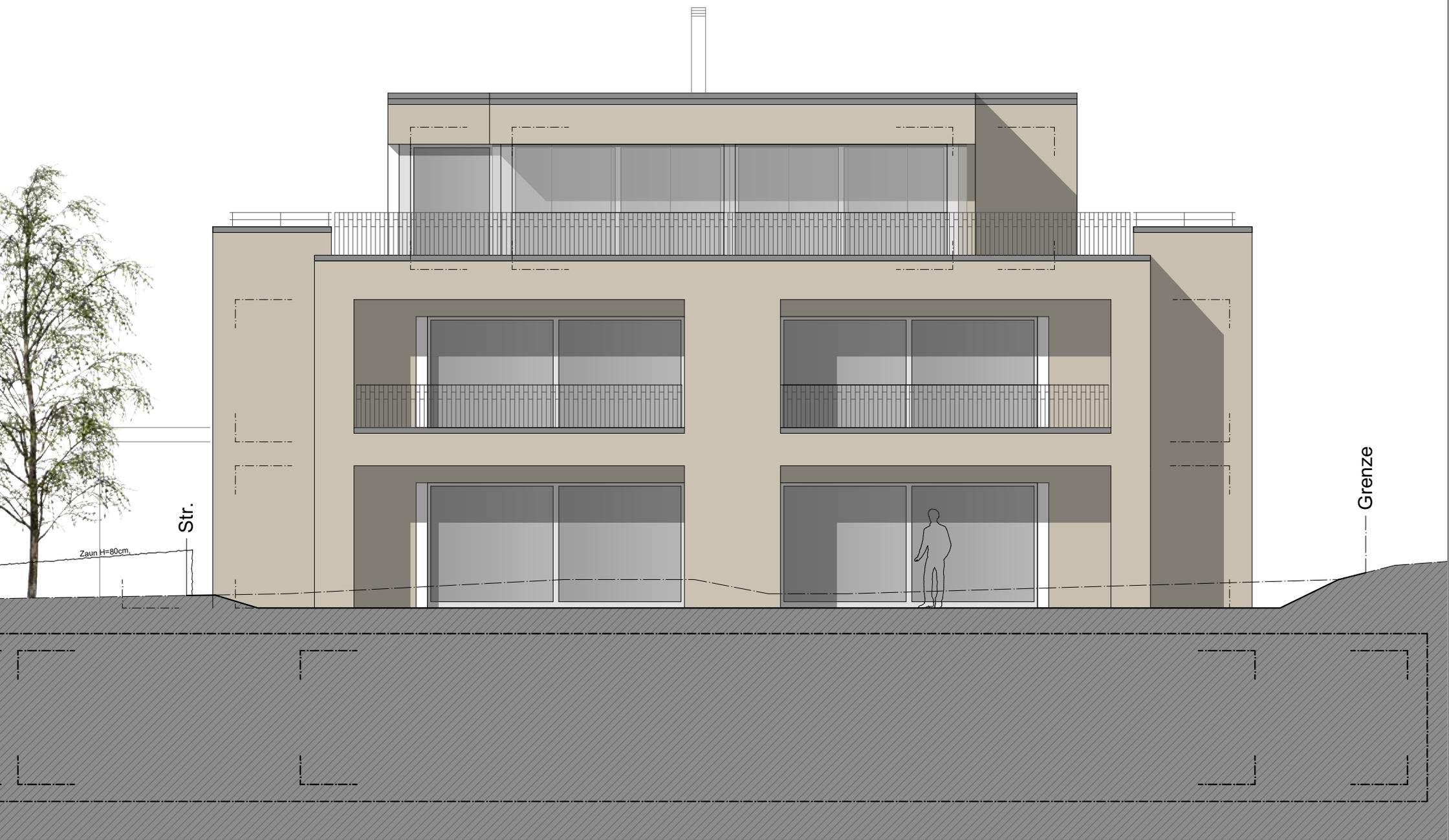
# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



# QUERSCHNITT



# SÜDFASSADE



## VERKAUFSPREISE IM ÜBERBLICK

### WOHNUNGEN

3.5-ZWG	Erdgeschoss	CHF	940'000.--	reserviert
4.5-ZWG	Erdgeschoss	CHF	1'360'000.--	reserviert
4.5-ZWG	Obergeschoss	CHF	1'320'000.--	reserviert
4.5-ZWG	Obergeschoss	CHF	1'320'000.--	frei
4.5-ZWG	Dachgeschoss	CHF	1'940'000.--	reserviert

### PARKPLÄTZE

10 Tiefgaragenparkplätze je	CHF	45'000.--
2 Motorradparkplätze je	CHF	12'000.--

## 3.5 - ZIMMER, ERDGESCHOSS

Wohnfläche ca. 108 m<sup>2</sup> \*, Terrasse 28.9 m<sup>2</sup>, Rasenfläche 120.7 m<sup>2</sup>

\* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

RESERVIERT

**KAUFPREIS:** CHF 940'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

### BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 22'245.60

Küche: CHF 32'051.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 8'942.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00 /m<sup>2</sup> unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00 /m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 80.00 /m<sup>2</sup> unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

## 4.5 - ZIMMER, ERDGESCHOSS

Wohnfläche ca. 142 m<sup>2</sup> \*, Terrasse 28.9 m<sup>2</sup>, Rasenfläche 223 m<sup>2</sup>

\* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

RESERVIERT

**KAUFPREIS:** CHF 1'360'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

### BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 26'293.50

Küche: CHF 35'623.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 9'039.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00/m<sup>2</sup> unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 80.00/m<sup>2</sup> unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

## 4.5 - ZIMMER, OBERGESCHOSS (OG.03)

RESERVIERT

Wohnfläche ca. 142 m<sup>2</sup>\*, Terrasse 20.8 m<sup>2</sup>

\* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

**KAUFPREIS:** CHF 1'320'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

### BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 26'293.50

Küche: CHF 35'623.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 9'039.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00/m<sup>2</sup> unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 80.00/m<sup>2</sup> unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

## 4.5 - ZIMMER, OBERGESCHOSS (OG.04)

Wohnfläche ca. 142 m<sup>2</sup>\*, Terrasse 20.8 m<sup>2</sup>

\* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

**KAUFPREIS:** CHF 1'320'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

### **BUDGET:**

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 26'293.50

Küche: CHF 35'623.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 9'039.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00/m<sup>2</sup> unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00/m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 80.00/m<sup>2</sup> unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

## 4.5 - ZIMMER, DACHGESCHOSS

Wohnfläche ca. 173.6 m<sup>2</sup>\*, Terrasse 172.5 m<sup>2</sup>

\* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

RESERVIERT

**KAUFPREIS:** CHF 1'940'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

### BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 41'798.40

Küche: CHF 40'299.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 11'728.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00 /m<sup>2</sup> unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00 /m<sup>2</sup> unverlegt

Parkett: CHF 80.00 /m<sup>2</sup> unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)  
Cheminée/Ofen im Wohnbereich



# BAUBESCHREIB

## FASSADE / KONSTRUKTION

Massivbauweise, hochwertige Aussenwärmedämmung, verputzt, mit Systemgarantie

## FENSTER

Holz-Metall-Fenster (3-fach Verglasung)  
Hebeschiebetüre im Wohnbereich  
im EG einbruchhemmende Fenstergriffe  
elektrische Verbundraffstoren  
Vorhangschienen: in allen Wohn- und Schlafzimmern

## WÄNDE

Abrieb 0.5 mm, weiss

## DECKEN

Weissputz

## TERRASSEN

Boden: gemäss Bemusterung  
EG/OG: Vertikalstoren elektrisch  
DG: Gelenkarmmarkise elektrisch

## HEIZUNG / KÜHLUNG

Erdsonden-Wärmepumpe  
Fussbodenheizung  
PV-Anlage  
Kühlende TABS (thermoaktive Bauteilsysteme) in der Decke in Kombination mit Erdsonden-Wärmepumpe

## INNENTÜREN

Wohnungseingangstüren: Holz, gemäss Farbkonzept Architekt, Sicherheitsgarnitur, Spion  
Zimmertüren: Holz, gemäss Farbkonzept Architekt

## KÜCHE

gemäss Bemusterung

## NASSZELLEN

gemäss Bemusterung

## GARDEROBE

gemäss Bemusterung

## BODENBELÄGE / WANDBELÄGE

gemäss Bemusterung

## LIFT



Die Art und Ausführung der nachfolgenden Einrichtungen können Sie nach Ihrem Geschmack im Rahmen des vorgegebenen Budgets selbst bestimmen. Angaben zum Budget finden Sie in diesem Dossier.

- Sanitäre Apparate
- Küche
- Wandplatten
- Bodenbeläge
- Schreinerarbeiten
- Abrieb
- Farben
- Elektrische Installationen

Nach einer sorgfältigen Bemusterung und Beratung bei unseren regionalen Unternehmern wird im Anschluss eine Kostenübersicht erstellt. Sollten durch Sonderwünsche Mehrkosten entstehen, werden diese gemeinsam besprochen und anschließend eine Mehrkostenabrechnung aufgesetzt. Allfällige Minderkosten werden vergütet.

Unsere Betreuung beinhaltet ein umfassendes Beratungsgespräch, Ermitteln von Mehrkosten, Plankorrekturen, Einholen der Unterschriften beim Käufer und Plan- und Kostenanpassung nach Käuferkontrolle. Wir behalten uns vor, weitere Beratungen im Stundenaufwand zu verrechnen.

### **GESTALTEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG!**







# K A U F A B L A U F

## **1. FINANZIERUNGSABKLÄRUNG**

Sind Sie an einer Wohnung interessiert, setzen Sie sich bitte mit Ihrer Bank resp. Pensionskasse in Verbindung, um die Finanzierung zu besprechen.

## **2. RESERVATIONSVERTRAG**

Haben Sie sich nun definitiv für eine Wohnung entscheiden, erhalten Sie einen Reservationsvertrag. Darin geben Sie Ihre Absicht bekannt, die gewünschte Wohnung zu erwerben. Gleichzeitig ist eine Anzahlung fällig. Nach Vertragsunterzeichnung und erfolgter Anzahlung ist die Wohnung für Sie reserviert.

## **3. KAUFVERTRAG / ANMELDUNG GRUNDBUCHAMT**

Anschliessend wird ein Kaufvertrag vom zuständigen Grundbuchamt ausgefertigt und öffentlich beurkundet. Mit Abgabe der Grundbuchanmeldung werden Sie Eigentümer des Grundstückes und können rechtlich darüber verfügen. Voraussetzung für den Grundbucheintrag ist, dass für den Restkaufbetrag ein Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank vorliegt.

## **4. BEMUSTERUNGEN / BESPRECHUNGEN**

Gemeinsam mit den zuständigen Beratern der einzelnen Unternehmern werden nun Bemusterungen vorgenommen und besprochen. Je nach Baufortschritt ist es sogar noch möglich den Innenausbau nach Ihren Wünschen zu ändern.

#### **5. MEHR- RESP. MINDERKOSTENABRECHNUNG**

Liegt Ihre Auswahl über oder gar unter dem gesetzten Budget, wird dementsprechend eine Mehr- oder Minderkostenabrechnung erstellt. Die Zahlungen erfolgen gemäss detailliertem Zahlungsplan.

#### **6. BEKANNTGABE EINZUGSTERMIN**

Der Einzugstermin wird Ihnen vier Monate vor definitiver Fertigstellung verbindlich bekanntgegeben.

#### **7. RESTÜBERWEISUNG / ABNAHME / SCHLÜSSELÜBERGABE**

Nach Überweisung des Restkaufbetrages sowie sämtlicher Mehrkosten wird die Wohnung abgenommen und die Schlüssel übergeben. Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, welches sowohl Käufer und Verkäufer unterschreiben. Bei der Erstellung gehen beide Parteien Raum für Raum ab und halten allfällige Mängel fest.

ARCHITEKT

AKKURAT.

AKKURAT AG  
Heiligkreuzstrasse 5  
9008 St. Gallen

[www.akkurat.ch](http://www.akkurat.ch)

BAULEITUNG

**baumanager**<sup>AG</sup>

Baumanager AG  
Wilenstrasse 23  
9532 Rickenbach b. Wil

[www.baumanager.ag](http://www.baumanager.ag)

BAUHERRSCHAFT  
VERKAUF

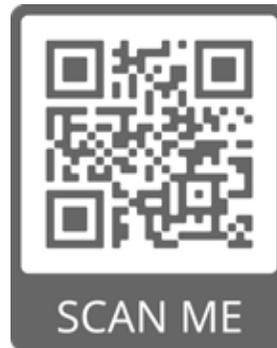
 **crescon**.CH  
RUND UM IMMOBILIEN

Crescon AG  
Renato Crescenti  
Vogelherdweg 4  
9410 Heiden

Tel. +41 71 888 23 02  
[info@crescon.ch](mailto:info@crescon.ch)  
[www.crescon.ch](http://www.crescon.ch)







Alle in diesen Unterlagen enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jede Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Informationen basieren auf den uns zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Daten, von Dritten erhaltenen Informationen und öffentlich zugänglichen Quellen. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen bleiben vorbehalten. Die darin enthaltenen Angaben bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die vorliegende Dokumentation darf weder in irgendeiner Form abgeändert noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden. Sie ist vertraulich zu behandeln und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung an Drittpersonen weitergegeben werden. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Provisionsausrichtung und Auslagenersatz. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Datum: 26.06.2023