

MIETWOHNUNGEN IM RÜTIHOF NIEDERTEUFEN



NEUN ATTRAKTIVE MIETWOHNUNGEN IN GEHOBENEM,
HOCHWERTIGEM UND STILVOLLEM AUSBAUSTANDARD
AN DER RÜTIHOFSTRASSE 2 IN NIEDERTEUFEN
ZWISCHEN ST. GALLEN UND TEUFEN/AR



LAGE

Niederteufen

Niederteufen gehört zur politischen Gemeinde Teufen im Mittelland des Kantons Appenzell Ausserrhoden, die durch eine Anhöhe getrennt unmittelbar südlich der Stadt St. Gallen liegt.

Für eine **hohe Lebensqualität** sorgen die Nähe zum Alpstein und zum Bodensee als Naherholungsgebiete mit vielfältigen Möglichkeiten sowie die Nähe zur Stadt St. Gallen.

Teufen gehört zu den steuergünstigen Gemeinden.

<https://www.teufen.ch>

Verkehrsanbindung / Einkauf / Schulen

Der Rütihof liegt am Fusse des Rütibergs. Zusammen mit dem Rütiberg ist es eine locker bebaute Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Verkehrsanbindung

Der öffentliche Verkehr ist mit einer **Direktanbindung an die Appenzellerbahnen** ausgezeichnet erschlossen. Dank der guten Verkehrsanbindung an die kantonalen Strassen ist der **Autobahnanschluss in St. Gallen in 10 Minuten erreichbar**.

Einkauf

In unmittelbarer Nähe der Überbauung «Milan» liegt der Hauptortsteil Teufen mit seiner guten Infrastruktur: Ein kleines Einkaufszentrum, Läden, eine Post, Cafés und Restaurants tragen zu einem lebendigen Dorfleben bei.

Schulen

Niederteufen verfügt über einen eigenen Primarschulkreis. Die **Primarschule Niederteufen** und der **Kindergarten** befinden sich in 320 m Gehdistanz zur Rütihofstrasse 2.

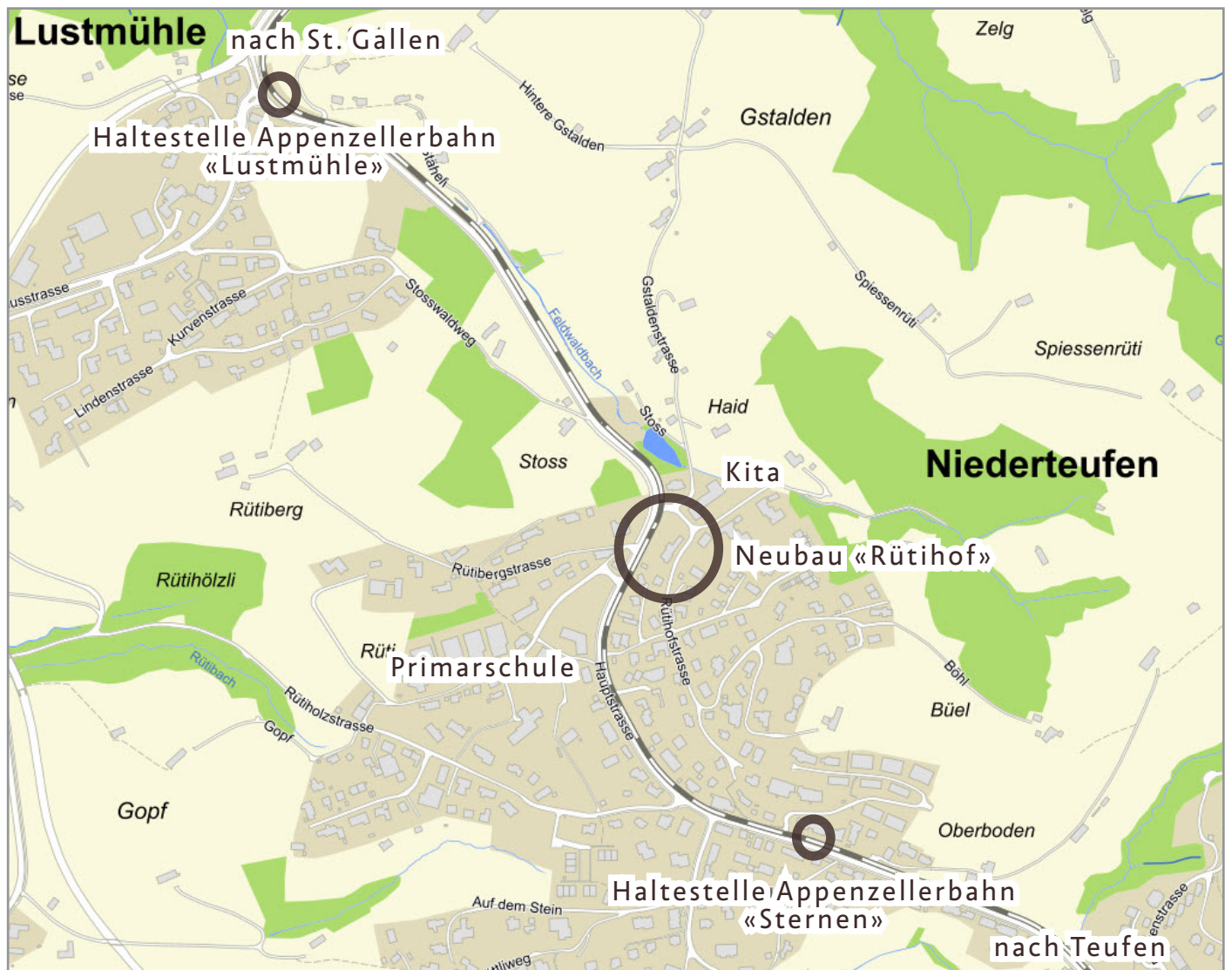
Die **Sekundarschule** ist im Dorf Teufen und 2.5 km entfernt. Sie ist zu Fuss, mit dem Velo oder mit ÖV gut erreichbar.

Eine **Kita** befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft in einer Distanz von nur 70m.

Freizeitmöglichkeiten

Freibad, Sportanlage Landhaus Teufen, Naherholungsgebiet rund um das Haus.

Die **Umgebung der Mietwohnungen** im Rütihof wird biodivers, nachhaltig und benutzergerecht gestaltet.





WOHNUNGEN

Erdgeschoss

2,5-Zimmer-Wohnung (Top 1)	Wohnfläche	88.8 m ²
	Sitzplatz gedeckt	32.7 m ²
	Sitzplatz	21.9 m ²
	Garten	29.7 m ²
4,5-Zimmer-Wohnung (Top 2)	Wohnfläche	128.5 m ²
	Sitzplatz gedeckt	45.5 m ²
	Garten	35.6 m ²

1. Obergeschoss

4,5-Zimmer-Wohnung (Top 3)	Wohnfläche	112.8 m ²
	Balkon	27.8 m ²
	Sitzplatz	42.1 m ²
2,5-Zimmer-Wohnung (Top 4)	Wohnfläche	72.8 m ²
	Balkon	21.3 m ²
3,5-Zimmer-Wohnung (Top 5)	Wohnfläche	98.2 m ²
	Balkon	22.5 m ²

2. Obergeschoss

4,5-Zimmer-Wohnung (Top 6)	Wohnfläche	112.8 m ²
	Balkon	28.4 m ²
2,5-Zimmer-Wohnung (Top 7)	Wohnfläche	72.8 m ²
	Balkon	21.3 m ²
3,5-Zimmer-Wohnung (Top 8)	Wohnfläche	98.2 m ²
	Balkon	23.3 m ²

Dachgeschoss

5,5-Zimmer-Wohnung (Top 9)	Wohnfläche (inkl. Reduit)	181.4 m ²
	Terrassen gedeckt	55.2 m ²



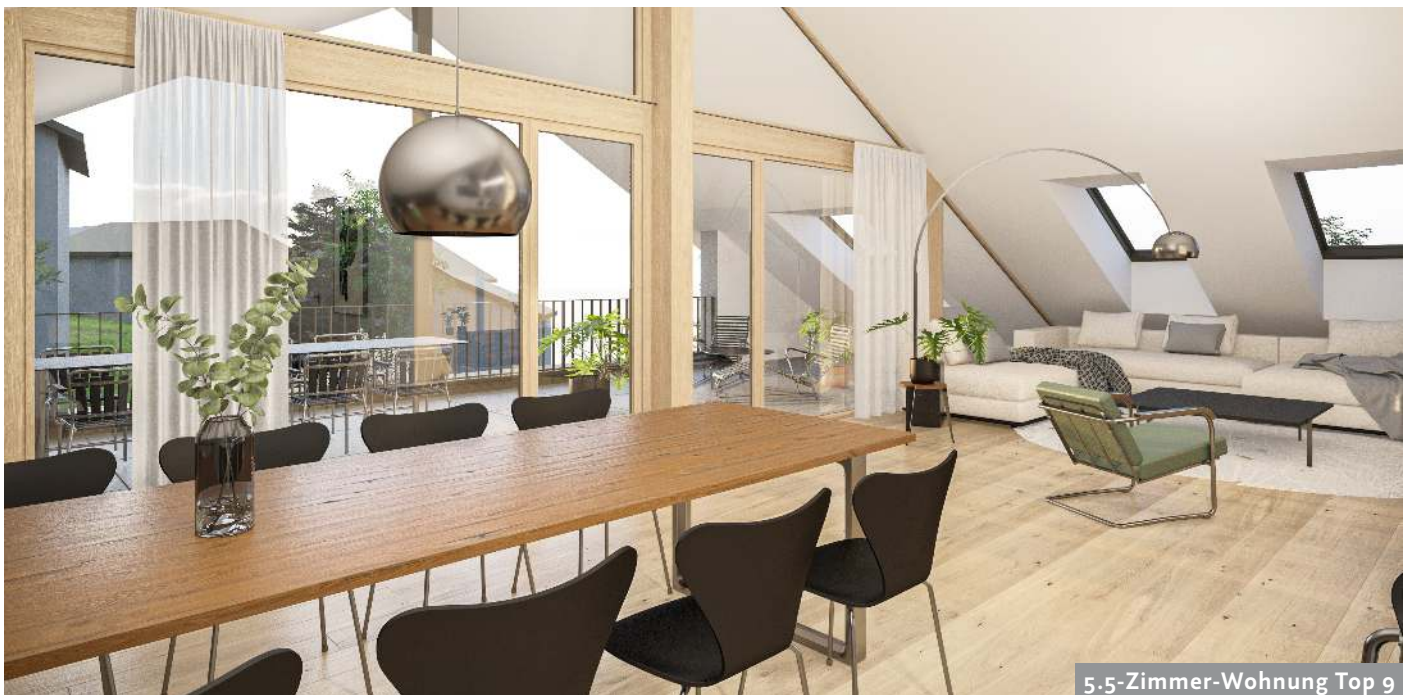
2.5-Zimmer-Gartenwohnung Top 1



4.5-Zimmer-Wohnung Top3 und Top6



2.5-Zimmer-Wohnung Top 4 und Top 7 5





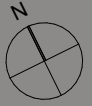
TOP 2

4.5-Zimmerwohnung

Erdgeschoss-Gartenwohnung

Wohnfläche inkl. Reduit 128.5 m²
 Sitzplatz gedeckt 45.5 m²
 Garten 35.6 m²
 Keller 9.0 m²
 Raumhöhe 2.5 m

EG – TOP 2





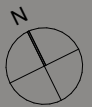


TOP 5
3,5-Zimmerwohnung
1. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Reduit
Balkon gedeckt
Keller
Raumhöhe

98.2 m²
22.5 m²
6.1 m²
2.5 m

1. OG – TOP 5

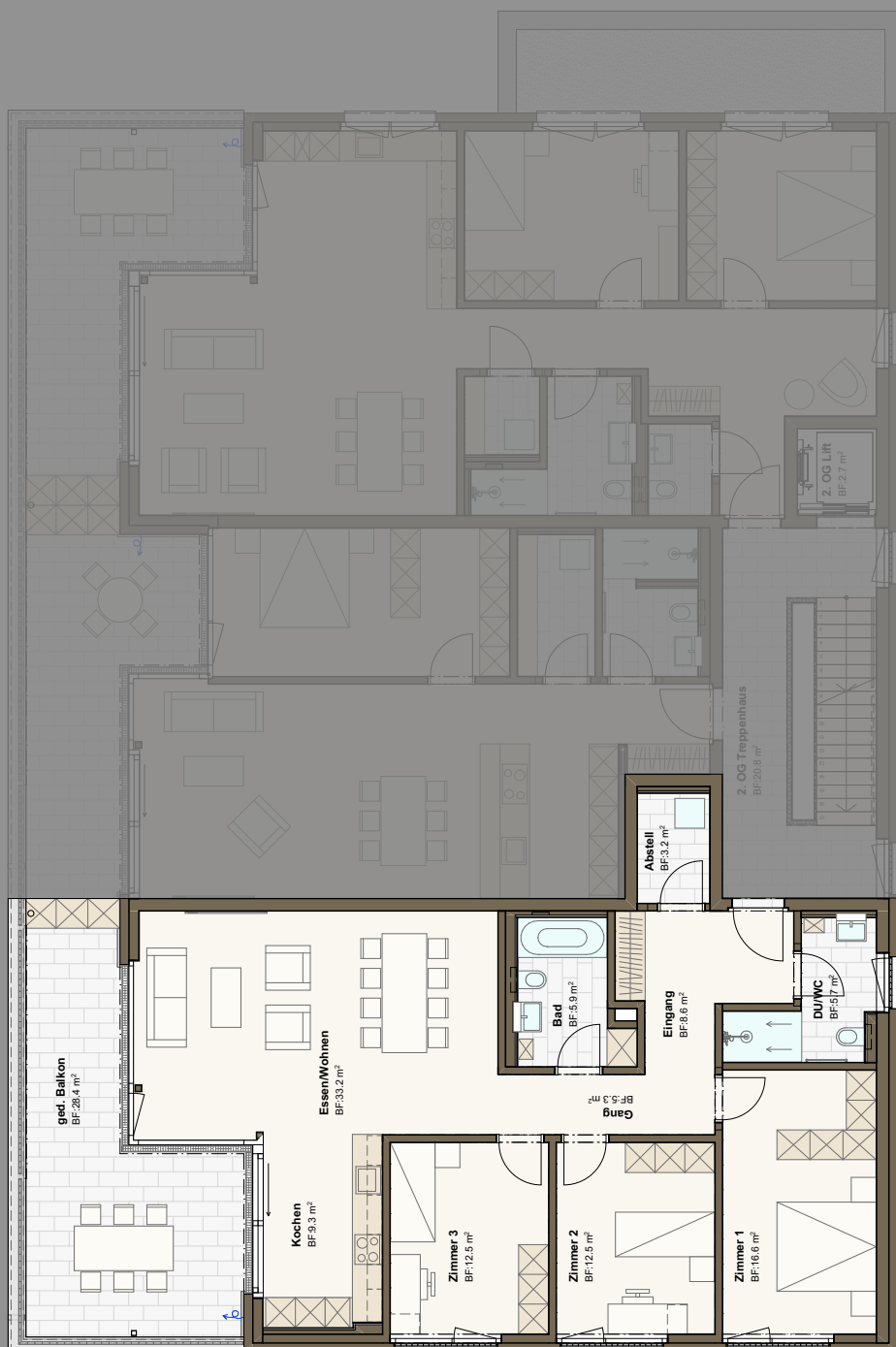


0 m 5 m

TOP 6
4.5-Zimmerwohnung
2. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Reduit 112.8 m²
Balkon gedeckt 28.4 m²
Keller 8.8 m²
Raumhöhe 2.5 m

2. OG – TOP 6



0 m 5 m

TOP 7
2.5-Zimmerwohnung
2. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Reduit
Balkon gedeckt
Keller
Raumhöhe

72.8 m²
21.3 m²
5.5 m²
2.5 m

2. OG – TOP 7



TOP 8
3.5-Zimmerwohnung
2. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Reduit
 Balkon gedeckt
 Keller
 Raumhöhe

98.2 m²
 23.3 m²
 6.4 m²
 2.5 m

DG – TOP 8



TOP 9

Flächen gemessen bis Raumhöhe 1.5 m:	
Wohnfläche inkl. Reduit	181.4 m ²
Terrassen gedeckt	55.2 m ²

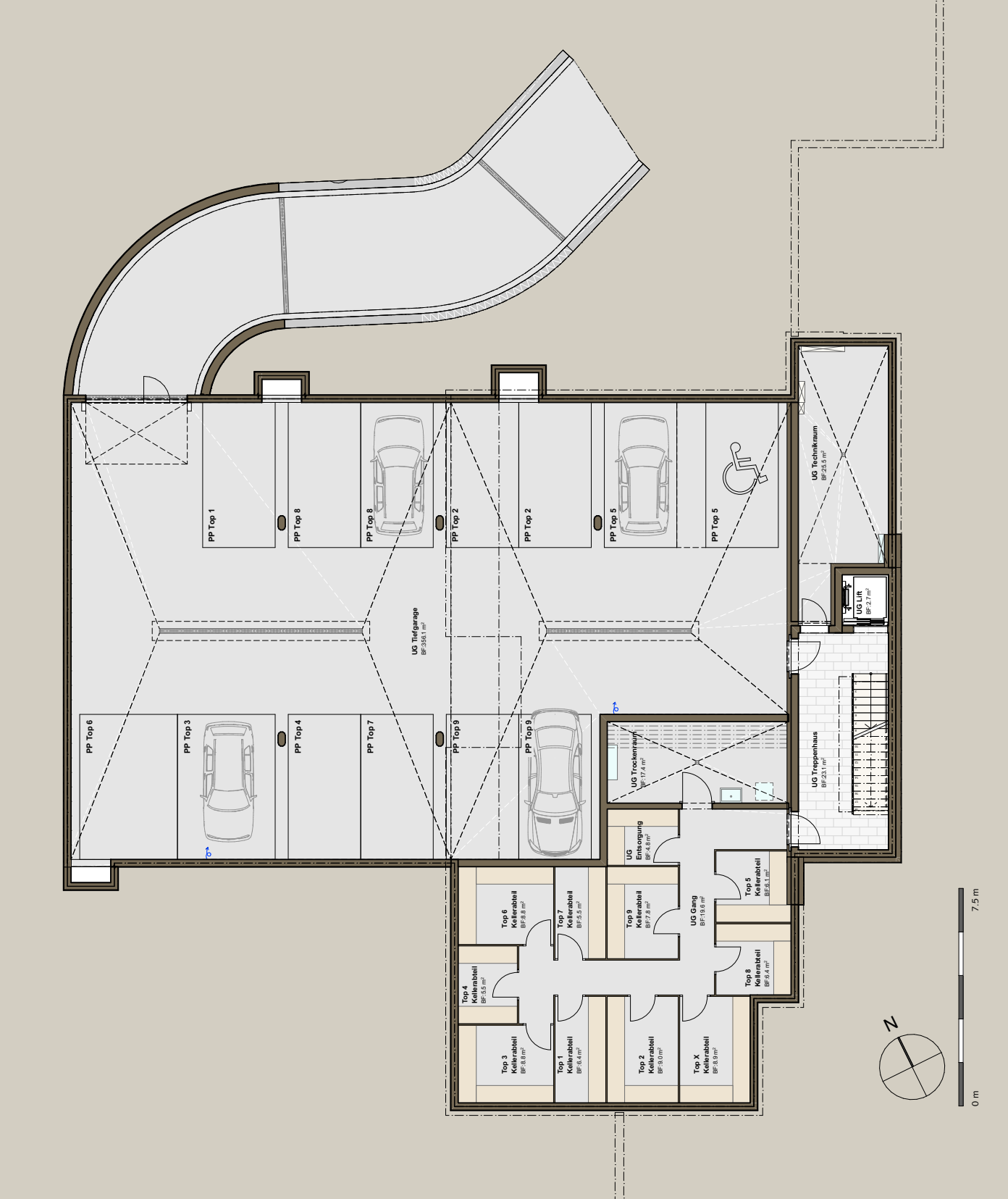
Bodenfläche (BF):
Wohnfläche inkl. Reduit
Terrassen gedeckt
Keller

Firsthöhe
Kniestockhöhe

DG – TOP 9



UNTERGESCHOSS



BAUBESCHRIEB

Baumeisterarbeiten

- Innen- und Aussenwände Massivmauerwerk

Fassade

- Mineralwollplatte 200 mm mit eingefärbtem Deckputz
- Vollabrieb Korngrösse 2 mm
- Fensterbrüstungen mit Metallbank einbrennlackiert

Walmdach

- Inline-Photovoltaikanlage auf den Walmdach

Sitzplatz/Loggia/Balkone

- Geländer mit Metall-Staketengeländer, einbrennlackiert
- Steckdose, Wasseranschluss und LED-Deckenlampen

Fenster/Fenstertüren

- Holz/Metall, 3-fach Isolierverglasung mit Drehkippflügel pro Raum und Fenstertüren
- Balkon und Terrasse: je eine Hebeschiebetür
- Fenstertüren mit Zuziehgriff aussen
- Parterrewohnungen mit abschliessbaren Sicherheitsfenstern

Türen

- Wohnungstüren mit Dreipunkteverriegelung, Sicherheitsschild und Spion

Sonnenschutz/Verdunkelung

- Elektrische Verbunddrafflammenstoren
- Balkone Süd je eine Aussenbeleuchtung und Markise elektrisch gesteuert
- Parterrewohnung mit Markisen für Gartensitzplatz

Haustechnische Installationen / Elektroinstallationen

- Separate Elektrozähler für Wohnungen, Garagenplatz und Keller
- Lampenanschlüsse und Steckdosen sind in den gesamten Wohnungen genügend vorhanden.
- Videogegensprechanlage
- Radio/TV-, Internet-, Telefon-Verteilung über Multimedia-Installation (Glasfaser)
- Anschlüsse in Wohnen/Essen, Elternzimmer und einem zusätzlichen Zimmer
- Beleuchtung der allgemeinen Räume mit LED-Deckenleuchten

Liftanlage

- Personenlift, behindertengerecht für mindestens sechs Personen

Schliessanlage

- Zu allen berechtigten Räumen Zugang mit demselben Schlüssel

Heizungsanlage

- CO₂-Wärmeversorgung durch Erdwärme
- Wassererwärmung kombiniert
- separate Wärmezählung je Wohnung
- Bodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Free-Cooling
- Wärmeverteilung mit Bodenheizung in allen Wohngeschossen

Lüftungsanlage

- Wohnungen mit Abluft der gefangenen Räume mit Einzelventilator
- Küchenabluft mit Kohlefilter (Umluft)
- Keller und Technikräume werden mechanisch be- und entlüftet
- natürliche Lüftung der Tiefgarage

Trocknen

- Waschtrog
- Kalt- und Warmwasser-Wandbatterie
- Wäschehängesystem mit Schiene und Steilspanner
- Wäschetrockner Secomat

Sanitäranlagen

- Weisse Sanitärapparate aus Keramik
- Armaturen und Garnituren verchromt
- Spiegelschrank mit integrierter rundum Beleuchtung, dimmbar
- Waschtische Keramik Alterna mit Einlochmischer, Unterbaumöbl
- Wandklosett Moderna, Deckel mit Absenkautomatik und Papierhalter
- Dusche mit Glastrennwand (barrierefrei), Gleit- und Badetuchstange
- Regenbrause und Handbrause in allen Duschen
- Badewanne Alterna ecoform
- Spiegelschrankanschluss und Einbauspots LED je manuell
- Einbauspots manuell geschaltet

Reduit

- Waschmaschine und Tumbler (Elektrolux, V-Zug Adora oder gleichwertig)

Kücheneinrichtungen

- Moderne Küchengeräte Elektrolux oder Siemens
- Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank mit zwei Schubladen
- Induktionskochfeld mit vier Platten
- Backofen mit Dampf plus Backofen mit Mikrowelle in allen Wohnungen
- vollintegrierter Geschirrspüler
- Dampfabzug (Umluft)
- Fronten kunstharzbelegt, Arbeitsfläche Keramik
- Schubladen bei Kochfeld, andere Elemente mit je einer Schublade auf Arbeitshöhe
- Edelstahlbecken
- Spülmischer verchromt
- Abfalltrennsystem
- LED-Unterbeleuchtung und -Deckenbeleuchtung

Bodenbeläge

- Nasszellen: keramische Bodenbeläge
- Eichenparkett durchgehend in Küche-, Wohn- und Schlafzimmer
- Balkon, Terrassen: Keramikplatten auf Stelzlager verlegt

Wandbeläge

- Nasszellen keramische Wandplatten
- Abrieb mit 1.0 – 1.5 mm

Decken

- In der ganzen Wohnung Gipsglattstrich

Einbauschränke/Garderoben

- Garderobenschrank mit Schiebetüren, Kleiderstange und verstellbaren Tablaren
- Fenstersimse und Brüstungsbretter aus Holz
- Vorhanggalerie raumbreit mit zwei Vorhangschieben in allen Wohn- und Schlafzimmern
- Einbauspots LED manuell geschaltet

Kellerräume

- Allgemein mit LED-Balkenbeleuchtung, sektorenweise gesteuert mit Bewegungsmeldern
- pro Wohnung ein Kellerabteil mit Steckdose und individueller Beleuchtung

Tiefgarage

- Alle Wohnungen sind mit Lift ab der Garage erschlossen
- Beleuchtung mit LED-Balken-Beleuchtung, gesteuert mit Bewegungsmeldern
- Trasse zur Erschliessung von Elektrofahrzeugen ab Hauptverteilung als Option, E-Auto-Ladestationen sind keine montiert, können gegen Aufpreis montiert werden.

Zusatzräume

- Velo- und Kinderwagenraumabstellraum neben Haupteingang
- Separater Raum zur Entsorgung von Glas, Papier und Plastik im Keller

Aussenanlage

- Briefkastenanlagen mit Paketbox
- Arealbeleuchtung
- 3 Besucherparkplätze und IV-Besucherparkplatz
- naturnahe Garten- und Umgebungsgestaltung
- Gemeinsam nutzbare Grünfläche

Abweichungen und Änderungen in der Bauausführung bleiben vorbehalten. Stand 14.2.2022

Bauherrschaft:

Mähr Immobilien AG mit Sitz in St. Gallen; die Firma ist zu 100% in Familienbesitz.
Sie wird von Alma und Robert Mähr geleitet.

Weitere Informationen und Erstvermietung:**DORIS HÖRLER IMMOBILIEN**

Doris Hörler
Rorschacher Strasse 32
9000 St. Gallen
Büro: 071 558 90 22
Unterwegs: 079 944 59 96
Mail: kontakt@dorishoerler.ch