

# 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.

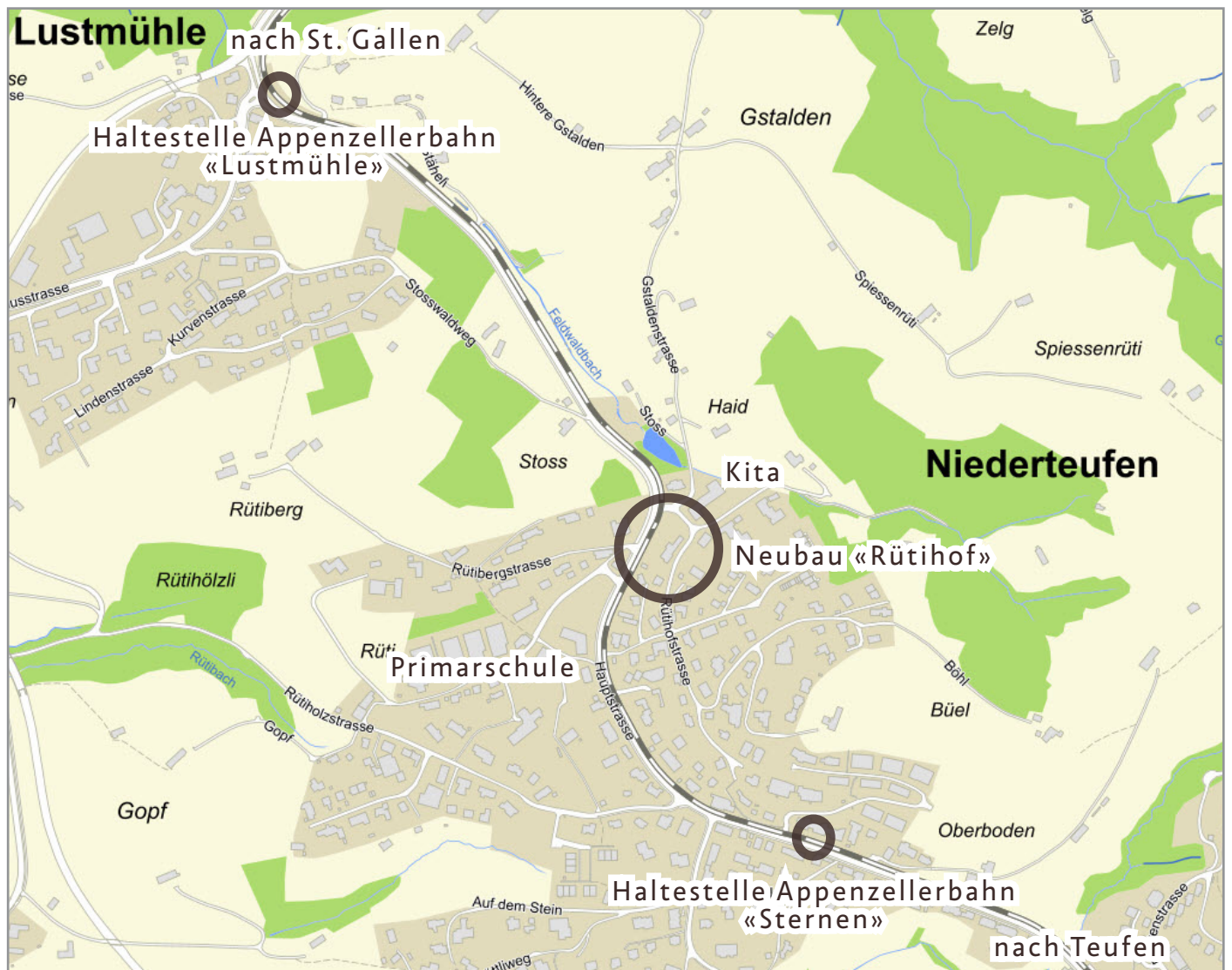
Die **Sekundarschule** ist im Dorf Teufen und 2.5 km entfernt. Sie ist zu Fuss, mit dem Velo oder mit ÖV gut erreichbar.

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 <sup>2</sup>  |
|                            | Sitzplatz gedeckt | 32.7 m <sup>2</sup>  |
|                            | Sitzplatz         | 21.9 m <sup>2</sup>  |
|                            | Garten            | 29.7 m <sup>2</sup>  |
| 4,5-Zimmer-Wohnung (Top 2) | Wohnfläche        | 128.5 m <sup>2</sup> |
|                            | Sitzplatz gedeckt | 45.5 m <sup>2</sup>  |
|                            | Garten            | 35.6 m <sup>2</sup>  |

## 1. Obergeschoss

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

## 2. Obergeschoss

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

## Dachgeschoss

|                            |                           |                      |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|
| 5,5-Zimmer-Wohnung (Top 9) | Wohnfläche (inkl. Reduit) | 181.4 m <sup>2</sup> |
|                            | Terrassen gedeckt         | 55.2 m <sup>2</sup>  |



2.5-Zimmer-Gartenwohnung Top 1



4.5-Zimmer-Wohnung Top3 und Top6



2.5-Zimmer-Wohnung Top 4 und Top 7 5





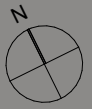
## TOP 2

### 4.5-Zimmerwohnung

#### Erdgeschoss-Gartenwohnung

Wohnfläche inkl. Reduit 128.5 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz gedeckt 45.5 m<sup>2</sup>  
Garten 35.6 m<sup>2</sup>  
Keller 9.0 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe 2.5 m

# EG – TOP 2





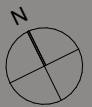


TOP 5  
3,5-Zimmerwohnung  
1. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Reduit  
Balkon gedeckt  
Keller  
Raumhöhe

98.2 m<sup>2</sup>  
22.5 m<sup>2</sup>  
6.1 m<sup>2</sup>  
2.5 m

# 1. OG – TOP 5

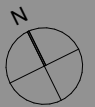
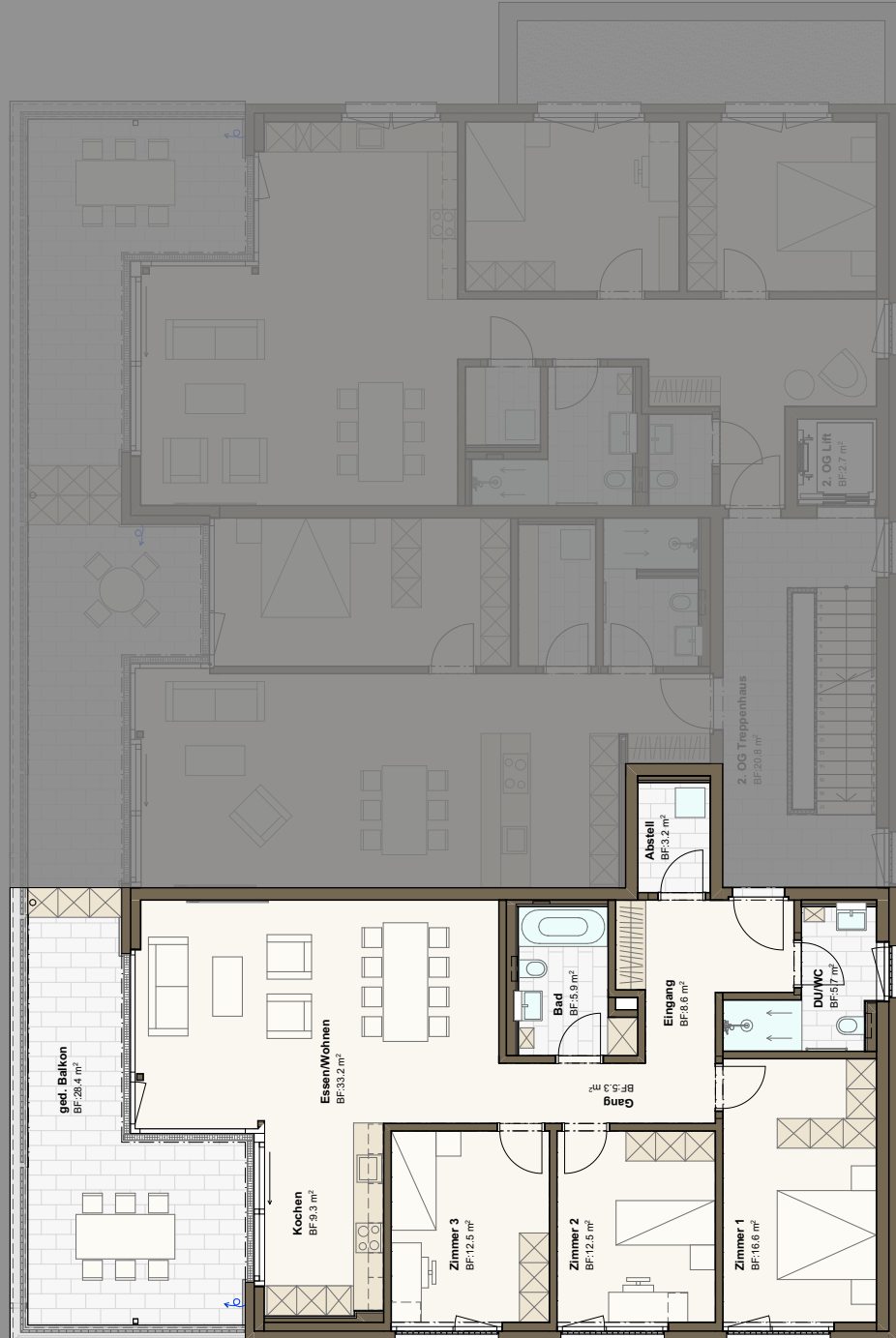


0 m 5 m

TOP 6  
4.5-Zimmerwohnung  
2. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Reduit 112.8 m<sup>2</sup>  
Balkon gedeckt 28.4 m<sup>2</sup>  
Keller 8.8 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe 2.5 m

# 2. OG – TOP 6



TOP 7  
2.5-Zimmerwohnung  
2. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Reduit  
Balkon gedeckt  
Keller  
Raumhöhe

72.8 m<sup>2</sup>  
21.3 m<sup>2</sup>  
5.5 m<sup>2</sup>  
2.5 m

## 2. OG – TOP 7



**TOP 8**  
**3.5-Zimmerwohnung**  
**2. Obergeschoss**

Wohnfläche inkl. Reduit  
 Balkon gedeckt  
 Keller  
 Raumhöhe

98.2 m<sup>2</sup>  
 23.3 m<sup>2</sup>  
 6.4 m<sup>2</sup>  
 2.5 m

# DG – TOP 8



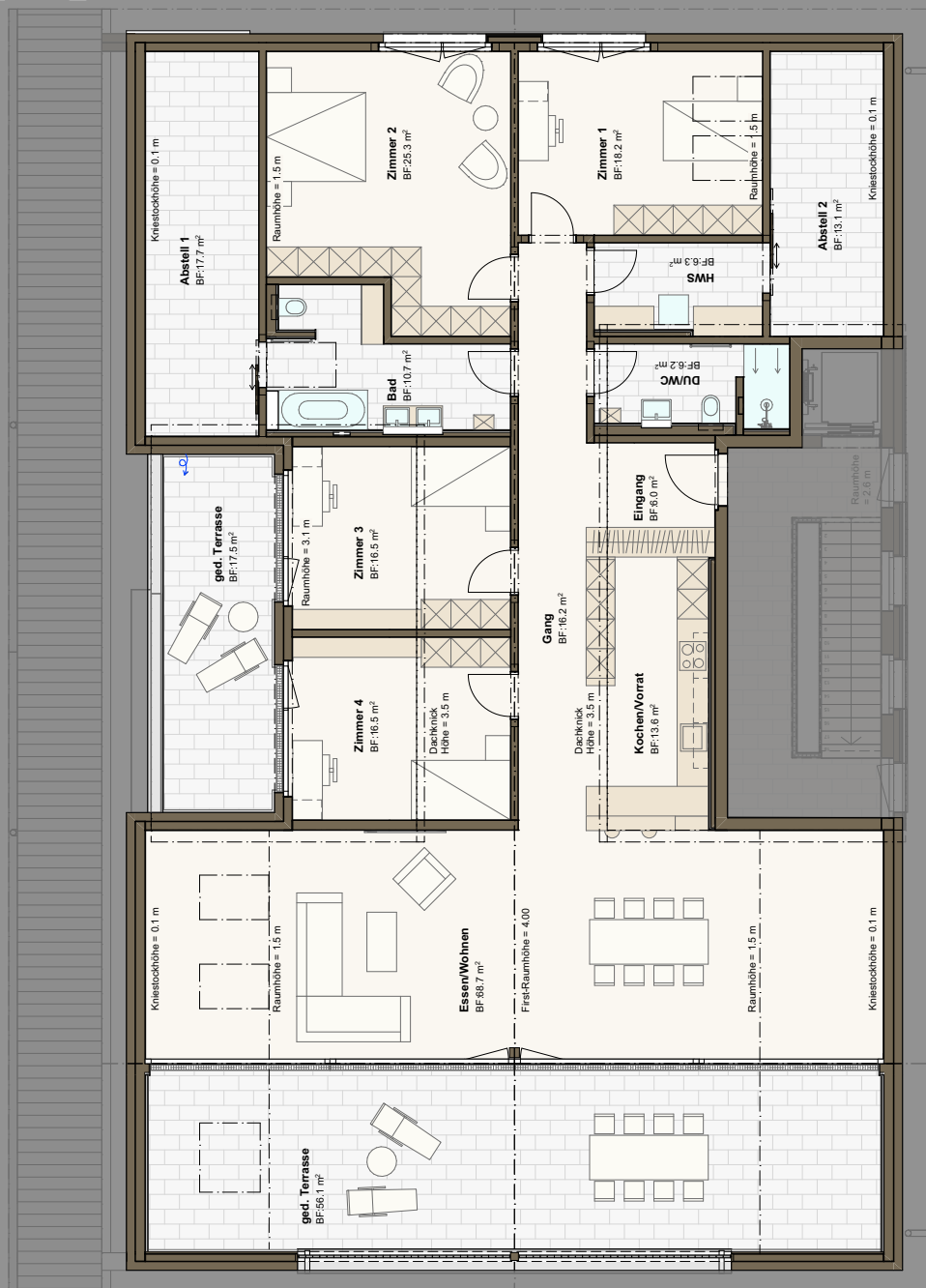
## TOP 9

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Flächen gemessen bis Raumhöhe 1.5 m: |                      |
| Wohnfläche inkl. Reduit              | 181.4 m <sup>2</sup> |
| Terrassen gedeckt                    | 55.2 m <sup>2</sup>  |

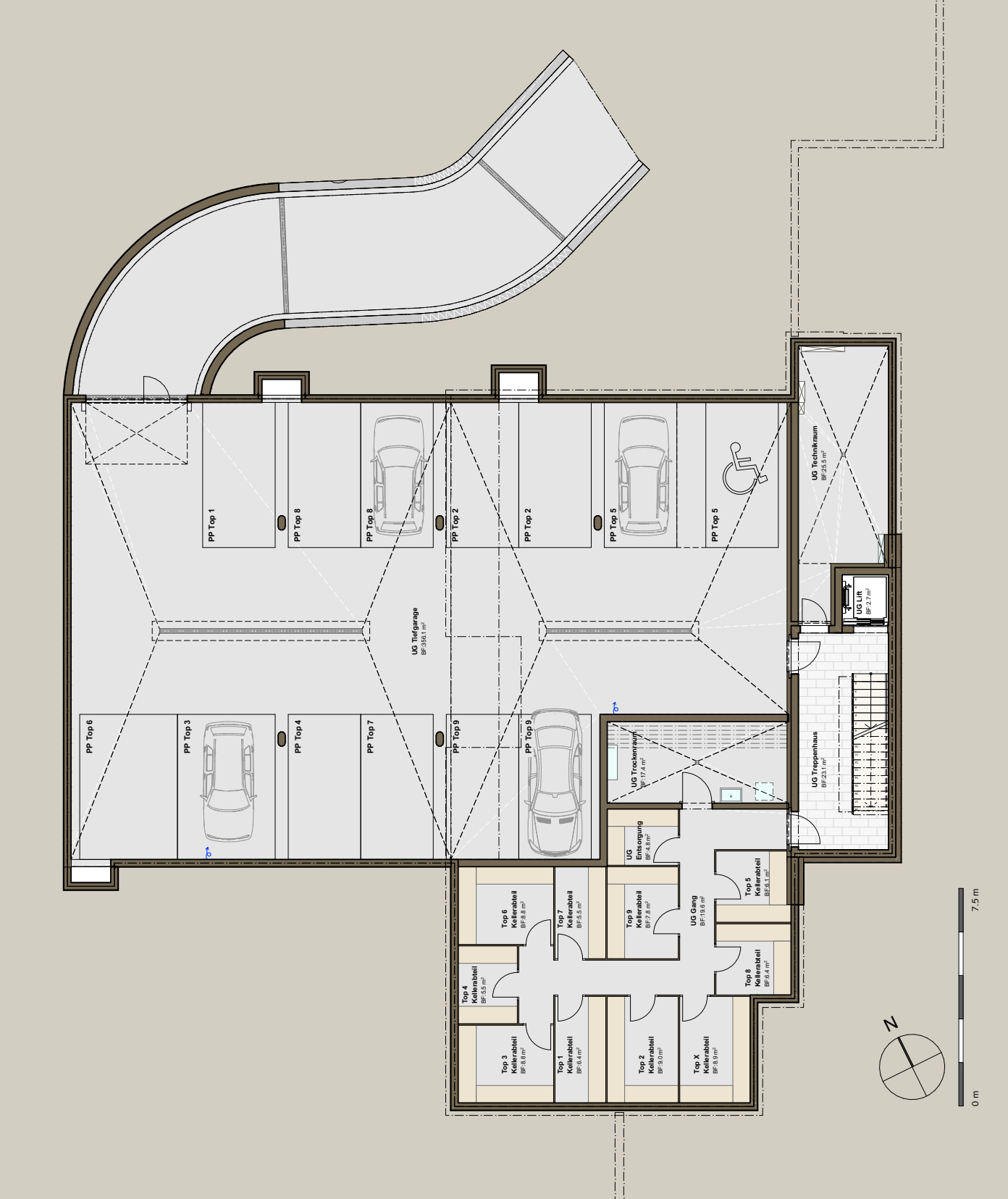
**Bodenfläche (BF):**  
Wohnfläche inkl. Reduit  
Terrassen gedeckt  
Keller

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

- CO<sub>2</sub>-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*