Attikawohnung mit Sonnenterrasse – nahe St. Gallen, fern vom Alltag

Au 1, 9037 Speicherschwendi

Exklusive 5.5 Zimmer Attikawohnung mit Sonnenterrasse und Bodenseesicht

Diese exklusive 5.5-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung vereint lichtdurchflutete Grosszügigkeit, beeindruckende Raumhöhen und ein Wohngefühl voller Geborgenheit und Entspannung. Die rund 130 m^2 Nettowohnfläche entfalten durch Deckenhöhen von bis zu 3.50 Metern eine aussergewöhnliche architektonische Weite und verleihen dem Zuhause eine elegante Offenheit.

Der hochwertige, geräucherte Eichenboden zieht sich harmonisch durch beide Etagen und unterstreicht die moderne und zugleich warme Ausstrahlung der Wohnung. Grosszügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein helles und angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight bildet die sonnige Terrasse mit traumhaftem Blick auf den Bodensee und die umliegende Hügellandschaft. Hier entsteht ein Rückzugsort voller Weite und Erholung – ideal, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld in Speicherschwendi – nur wenige Minuten von St. Gallen entfernt. Neben der idyllischen Lage überzeugt die Gemeinde auch durch ihre attraktive, steuergünstige Wohnlage. Das massiv erbaute Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2001 erstellt, während die Wohnung selbst 2012 umfassend und hochwertig saniert wurde. Eine angenehme Fussbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmässigen Wohnkomfort. Zwei Tiefgaragenplätze runden dieses attraktive Angebot ideal ab.

Diese Wohnung ist weit mehr als ein gewöhnlicher Wohnraum – sie ist ein Ort des Ankommens. Ein Zuhause für Menschen, die stilvolles Wohnen, Privatsphäre und die Verbindung aus Stadtnähe und naturnahem Rückzug schätzen.

Ein Glas in der Abendsonne. Ruhe in der Luft. Und das Gefühl, genau am richtigen Ort zu sein.

Entrée-Bereich

Ein funktionaler und warmer Empfangsbereich

Stilvoller Empfang mit durchdachter Funktionalität

Schon beim Betreten eröffnet sich ein Entrée, das Design, Komfort und Alltagstauglichkeit auf beeindruckende Weise vereint und zugleich durch clevere Lösungen perfekt organisiert ist.
Der grosszügige Stauraum unter der Treppe ist geschickt sichtgeschützt integriert und bietet Platz für Alltagsgegenstände und wird durch eine elegante Aufhängevorrichtung für Jacken und einem hochwertigen, schwebend montierten Sideboard aus geräucherter Eiche ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der kunstvoll gestaltete Alpabzug, der das Material des Bodens aufgreift und dem Entrée eine einzigartige, warme Note verleiht.
Abgerundet wird der Bereich durch eine hochwertige Sicherheitstüre am Haupteingang, welche ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit vermittelt.

Stilvolle Details und praktische Stauraumlösungen sorgen hier....

...für einen aufgeräumten und übersichtlichen Empfang von Familie und Gästen

Ein Untergeschoss voller Möglichkeiten

Dieses Zimmer liegt in nordwestlicher Ausrichtung und geniesst eine exklusive Seesicht (digital möbliert)

Vier geschmackvolle Wohnräume mit natürlicher Wohlfühlatmosphäre

Die beiden grösseren Zimmer dieser Etage verbinden Ruhe, Komfort und stilvolle Wohnqualität. Grosszügige Fensterfronten fluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Der edle Eichenboden in geräucherter Ausführung schenkt beiden Zimmern eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre. Fliegengitter an allen Fenstern sorgen für Komfort in den warmen Monaten, während elektrische Storen auf Knopfdruck Privatsphäre und Lichtsteuerung ermöglichen.

Ergänzt werden die grossen Schlafzimmer durch zwei weitere, kompaktere Zimmer, welche über dieselben Annehmlichkeiten verfügen und sich perfekt für individuelle Bedürfnisse eignen. Ein elegantes Badezimmer mit integrierter V-Zug Waschsäule, begehbarer Dusche, praktischem Stauraum und modernem Lavabo rundet diese Etage stimmig ab.

Das zweite Zimmer öffnet sich nach südöstlicher Richtung....

... und wird besonders am Morgen von freundlicher Helligkeit erfüllt (digital möbliert)

Dank seiner idealen Grösse eignet sich ein drittes Zimmer perfekt als Fitnessraum, Kinderzimmer....

... Homeoffice oder flexibler Rückzugsort (digital möbliert)

Ein weiteres Zimmer überzeugt mit einem optimalen Einbauschrank, welcher zum Verkaufsumfang gehört (digital möbliert)

Das elegante Bad bietet edle Details, einen integrierten...

... V-Zug Waschturm und eine begehbare Regendusche

Offenes Obergeschoss mit Komfort

Kurze Arbeitswege, hochstehende Designergeräte und ein helles Ambiente zeichnen diese Kochzone aus

Exklusive Küche trifft auf stilvollen Wohnbereich

Die moderne Küche überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, klare Linien und ein durchdachtes Raumkonzept. Ausgestattet mit einem Miele-Backofen sowie Induktionskochfeld und Dampfabzug der Premium-Marke Neff erfüllt sie höchste Ansprüche an Funktionalität und Qualität. Eine elegante Villeroy & Boch Armatur und die langlebige Granitabdeckung setzen edle Akzente. Kurze Arbeitswege, ergonomisch platzierte Geräte und reichlich Stauraum machen die Küche äusserst praktisch. Der direkte Zugang zur Terrasse ermöglicht ein unkompliziertes Servieren im Aussenbereich.

Der luftige Wohn- und Essbereich bietet imposante Raumhöhen von bis zu 3.50 Meter, grosszügigen Lichteinfall und verfügt ebenfalls über einen Terrassenzugang mit Fliegengitter. Ein stilvolles Gäste-WC ergänzt diese Wohnebene ideal.

Der direkte Zugang zum Aussenbereich, eine formschöne Villeroy und Boch Armatur...

... sowie praktische Stauraumlösungen sorgen für Komfort und effektives Wirken

Eine offene Raumstruktur verleiht dem Wohnbereich eine einladende und moderne Atmosphäre

Der weitläufige Wohnraum bietet ein angenehmes Ambiente und viel Platz für individuelles Wohnen

Der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse; die gezeigten Möbelstücke sind Teil des Kaufumfangs

So könnte Ihr persönlicher Wohntraum aussehen (digital möbliert)

Hier möchten wir leben!

Die ruhige Wohnüberbauung mit der hervorgehobenen Wohnung aus nordwestlicher Perspektive

Nahe St. Gallen. Fern vom Alltag. Ein Ort zum Entschleunigen.

In Speicherschwendi erwartet Sie ein Zuhause, das Stille, Licht und Weite auf besondere Weise vereint. Die gepflegte Wohnüberbauung liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Appenzellerlands – nur wenige Minuten von St. Gallen entfernt und dennoch fern vom hektischen Alltag. Die Wohnung begeistert mit lichtdurchfluteten Räumen, einer sonnigen Terrasse mit traumhaftem Blick bis zum Bodensee sowie einem Wohngefühl voller Harmonie und Entschleunigung. Natur, Spazierwege und Erholung beginnen direkt vor der Haustür, während die Nähe zur Stadt ein komfortables Wohnen ermöglicht.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Geniessen.

Die sonnenverwöhnte, rund 28 m² grosse Terrasse

Hier geniessen Sie eine Fernsicht bis hin zum Bodensee

Luftaufnahme der Wohnanlage und der idyllischen Umgebung

Grundrisse (schematisch)

Das Untergeschoss mit vier Schlafzimmern und einem Badezimmer

Das Obergeschoss mit dem weitläufigen Wohn-Essbereich, der Küche, einem Gäste-WC und der Terrasse

Daten
im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wohnung	5.5-Zimmer-Attikawohnung
Strasse	Au 1
PLZ und Ort	9037 Speicherschwendi
Baujahr	2001/Innensanierung 2012
Verfügbar ab	per sofort
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	1
Gästetoilette	1
Wohnungsfläche	Ca. 130 m² NWF
Wertquote	122/1000
Terrasse	Ja, ca. 28 m²

HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Wärmeverteilung	Bodenheizung

AUSSTATTUNG

Keller	Ja, zwei Kellerabteile
Garagenparkplatz	Ja, zwei Garagenplätze

VERKAUFSRICHTPREIS

5.5 Zimmerwohnung inkl. Keller	CHF 860'000
2x Garagenplatz	CHF 70'000
TOTAL VERKAUFSRICHTPREIS	CHF 930'000

NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 550 CHF pro Monat und beinhalten u.a.:
- Heizkosten
- Versicherungen
- allg. Strom- und Wasserverbrauch
- Unterhalt
- Umgebungsarbeiten
- Verwaltungskosten
- Mt. Einlage Erneuerungsfonds (205 CHF)
- Stand Erneuerungsfonds ca. 117'000 CHF

HIGHLIGHTS
- 5.5-Zimmer-Residenz mit rund 130 m² exquisiter Wohnfläche
- Sonnige Terrasse mit Bodenseesicht
- Beeindruckende Raumhöhen bis 3.50 m
- Offene Küche mit umfangreichen Stauraumlösungen
- Hochwertiger, integrierter V-ZUG-Waschturm im Bad
- Zwei komfortable Tiefgaragenplätze
- Zwei praktische Kellerräume à ca. 15 m²
- Ruhige Wohnlage in familiärer Überbauung mit nur 10 Parteien
- Nur wenige Minuten von St. Gallen entfernt
- Tiefer Steuerfuss im steuergünstigen Speicherschwendi

ZU IHRER SICHERHEIT BANKENGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, ist der Kaufpreis verifiziert und bestätigt.

So erleben Sie beim Gespräch mit Banken keine böse Überraschung.

Für ein attraktives Angebot empfehlen wir in diesem Fall
Herr Gregor Bucheli, Senior Berater Privatkunden

SGKB St. Gallen-Bruggen
Fürstenlandstrasse 185
9014 St. Gallen-Bruggen
Tel: 071 231 39 14
gregor.bucheli@sgkb.ch

Leben zwischen Bodensee und Alpstein – Willkommen in Speicherschwendi

Speicherschwendi, ein Ortsteil der Gemeinde Speicher im malerischen Appenzellerland, verbindet ländliche Idylle mit einer angenehm dezenten Nähe zu urbaner Infrastruktur. Eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von weitläufigen Wiesen und mit Blick auf den Bodensee sowie das Alpsteinmassiv, bietet die Region eine Wohnlage, die Ruhe, Naturverbundenheit und Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Die Gemeinde Speicher profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung: In rund 10 Minuten erreicht man den nächsten Autobahnanschluss zur Autobahn A1, womit auch die grossen Zentren bequem erreichbar sind. So liegt die Stadt St. Gallen nur etwa 15–20 Minuten Fahrzeit entfernt. Die Gemeinde liegt bestens erschlossen und ist gleichzeitig ein lebendiger Teil der Region. Die gepflegte Umgebung ist geprägt von modernen und traditionellen Bauten, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen und dem Ort seinen charakteristischen Charme verleihen. Trotz der ruhigen Atmosphäre erreicht man die Stadt St. Gallen in kurzer Fahrzeit, was Speicherschwendi zu einem idealen Wohnort für Menschen macht, die Entspannung und Erreichbarkeit mühelos verbinden möchten. Die Gemeinde Speicher bietet zudem eine gut ausgebaute Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein aktives Gemeinschaftsleben, das den Standort auch langfristig attraktiv macht. Wer hier wohnt, entscheidet sich für ein Umfeld, das Gelassenheit ausstrahlt, die Natur unmittelbar erlebbar macht und zugleich die Vorzüge einer modernen, gut vernetzten Lebensumgebung bietet.

Speicherschwendi

Die Gemeinde zählt rund 760 Einwohner, in Speicher sind es total rund 3750 Einwohner.

Die Ortschaft Speicherschwendi befindet sich im Schweizer Kanton Appenzell Ausserrhoden und gehört politisch zur Gemeinde Speicher.

Ein Lebensmittelgeschäft für das Nötigste ist in etwa drei Minuten zu Fuss erreichbar. Kleinere Geschäfte befinden sich in Speicher. Der Grosseinkauf lässt sich im nahegelegenen St. Gallen erledigen, wo zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Poststellen, Ärzte und weitere Dienstleistungen zu finden sind.

Kindergarten und Primarschule werden in Speicherschwendi besucht. Im Zentralschulhaus Speicher findet die Sekundarschule statt.

Es existiert eine Postauto-Verbindung nach St. Gallen, sowie eine Buslinie Linie 190 „Teufen – Speicher – Speicherschwendi“, betrieben durch Appenzeller Bahnen. In der Gemeinde Speicher gibt es eine Bahnstation Bahnhof Speicher an der Linie St. Gallen–Trogen railway der Appenzeller Bahnen.

Der Autobahnanschluss A1 – Anschluss St. Gallen-Neudorf ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Speicher trägt seit 2009 das Label Energiestadt.
Damit verpflichtet sich die Gemeinde zu energieeffizientem Bauen, sparsamen und ressourcenschonenden Umgang mit Energie, Förderung umweltverträglicher Mobilität und Klimaschutzmassnahmen.

Gemeindesteuer: 3.6 Einheiten und somit in der unteren Hälfte (kantonaler Durchschnitt 3.81 Einheiten.

Weiteres über die Gemeinde erfahren Sie unter www.speicher.ch

Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien

Sind Sie auf der Suche nach einer zuverlässigen und serviceorientierten Begleitung beim Immobilienverkauf? Bei RE/MAX sind Sie in besten Händen. Wir unterstützen Sie bei jedem Schritt – von wertvollen Vorbereitungstipps für den erfolgreichen Verkauf bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Unser Anspruch ist klar: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Gerne überzeugen wir auch Sie von unserer Erfahrung und Leidenschaft für Immobilien.

Michael Gerber
Selbständiger Immobilienmakler bei
REMAX St. Gallen/ Region Bischofszell

Mail: michael.gerber@remax.ch
Telnr. : 078 408 49 11

Bilder, Texte & Dossier erstellt von Olivia Hermann

Planen Sie, Ihre Immobilie zu verkaufen – oder möchten Sie zunächst nur den aktuellen Marktwert erfahren? In beiden Fällen sind Sie bei uns genau richtig. Seit über 42 Jahren steht RE/MAX weltweit für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse. Vertrauen auch Sie auf unsere Erfahrung und Expertise – wir begleiten Sie Schritt für Schritt.

RE/MAX

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.