

VIVA HEIDEN

Bergstrasse 23a/b 25a/b | Heiden, AR



INHALT

1 Projekt

2 Heiden

3 Highlights

4 Pläne

5 Kaufbedingungen

6 Kontakt

VIVA HEIDEN



An ruhiger Hanglage im charmanten Heiden entstehen zwei stilvolle Doppel­einfamilienhäuser mit herrlicher Sicht über das Städtchen Heiden in Richtung Bodensee. Natur, moderne Architektur und hoher Wohnkomfort vereinen sich hier zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

Jedes Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss über drei Etagen. Die grosszügigen Wohnbereiche im Obergeschoss öffnen sich zur weitläufigen Terrasse und vermitteln ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Terrassen und private Gartenflächen schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Aussenraum und laden zum Entspannen und Geniessen ein. Der hochwertige Innenausbau sorgt für ein stilvolles Ambiente, das modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Ein eigener Aufzug sowie eine private Doppelgarage bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen den exklusiven Charakter der Liegenschaften. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem öffentlichen Verkehr. Dank der Nähe zu St. Gallen, dem Bodensee und dem Appenzellerland ist «Viva Heiden» der ideale Ort für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

MAKROLAGE



| | | | |
|----------------------|-------|--------------|--------|
| Bodensee | 9 km | Bregenz (AT) | 22 km |
| Flughafen Altenrhein | 9 km | Lindau (DE) | 35 km |
| St.Gallen | 15 km | Zürich | 100 km |

HEIDEN

Wohnen mit Weitblick im Appenzeller Vorderland



Auf rund 800 Metern über Meer liegt Heiden an sonniger Hanglage mit idyllischer Aussicht auf den Bodensee und die sanfte Hügellandschaft des Appenzeller Vorderlandes. Die Gemeinde im Kanton Appenzell Ausserrhoden vereint hohe Lebensqualität mit gut ausgebauter Infrastruktur und angenehmer Stadtnähe.

Heiden besticht durch seine ruhige Atmosphäre, das milde Klima und die gepflegte Baukultur. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Häusern und Gassen lädt zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische Versorgung sowie Kindergarten und Schulen befinden sich direkt im Ort.

UMGEBUNG

Bodensee



St.Gallen



Flughafen Altenrhein



Appenzeller Heilbad





PROJEKTLAGE

VIVA HEIDEN



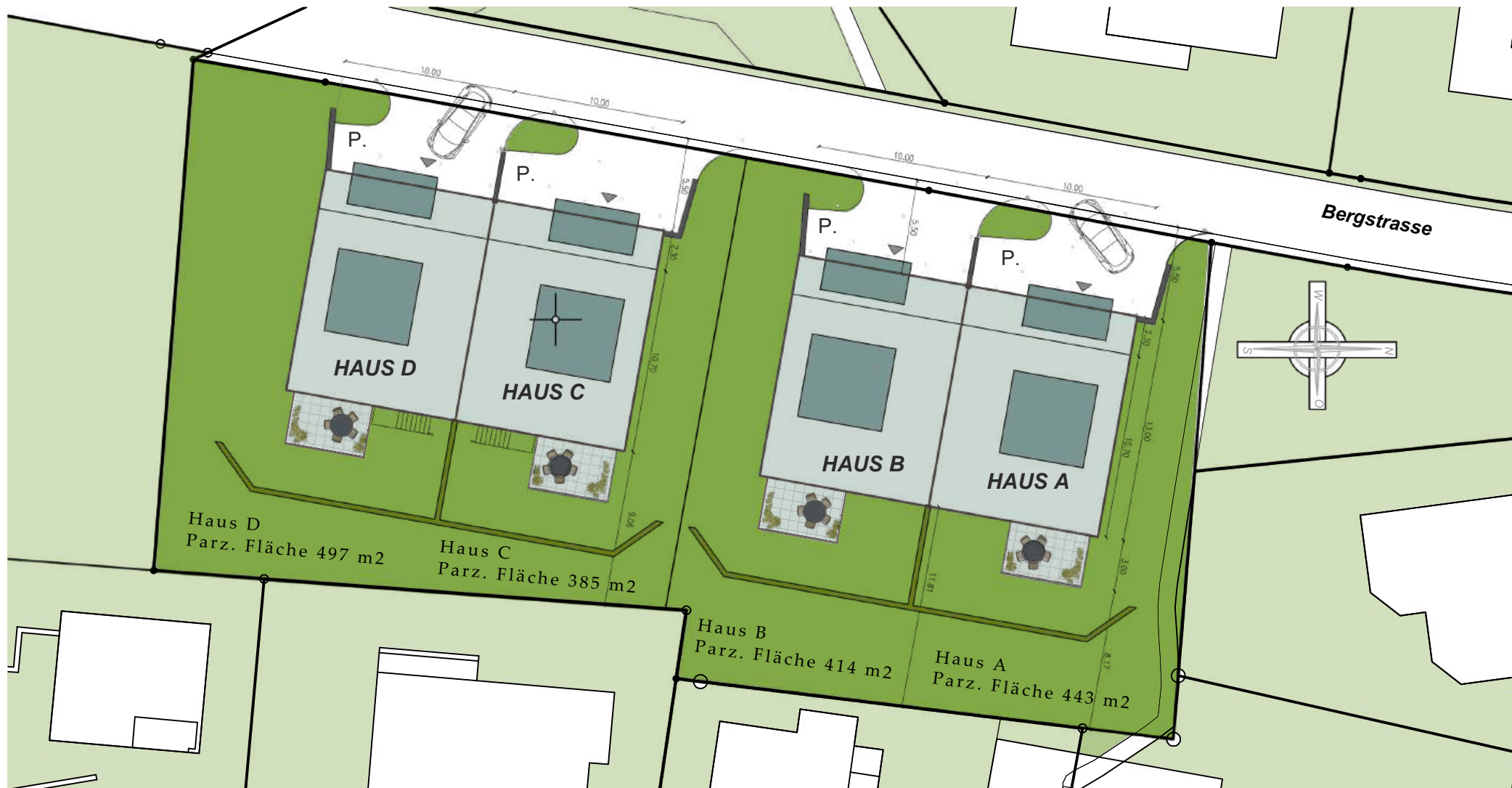
HIGHLIGHTS

- Bruttowohnfläche knapp 200 m²
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Personenaufzug in alle Etagen
- Masterschlafzimmer mit direkt zugänglichem Bade- und Ankleidezimmer
- grosszügiger Balkon und Liegewiese



- Wärmeerzeugung mittels Hochleistungs-Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- hochwertige Lüftungsanlage
- Unabhängiges Wohnen
- Grossartige Fernsicht
- 20 Minuten von St. Gallen
- Nutzung als Zweitwohnsitz erlaubt

SITUATION





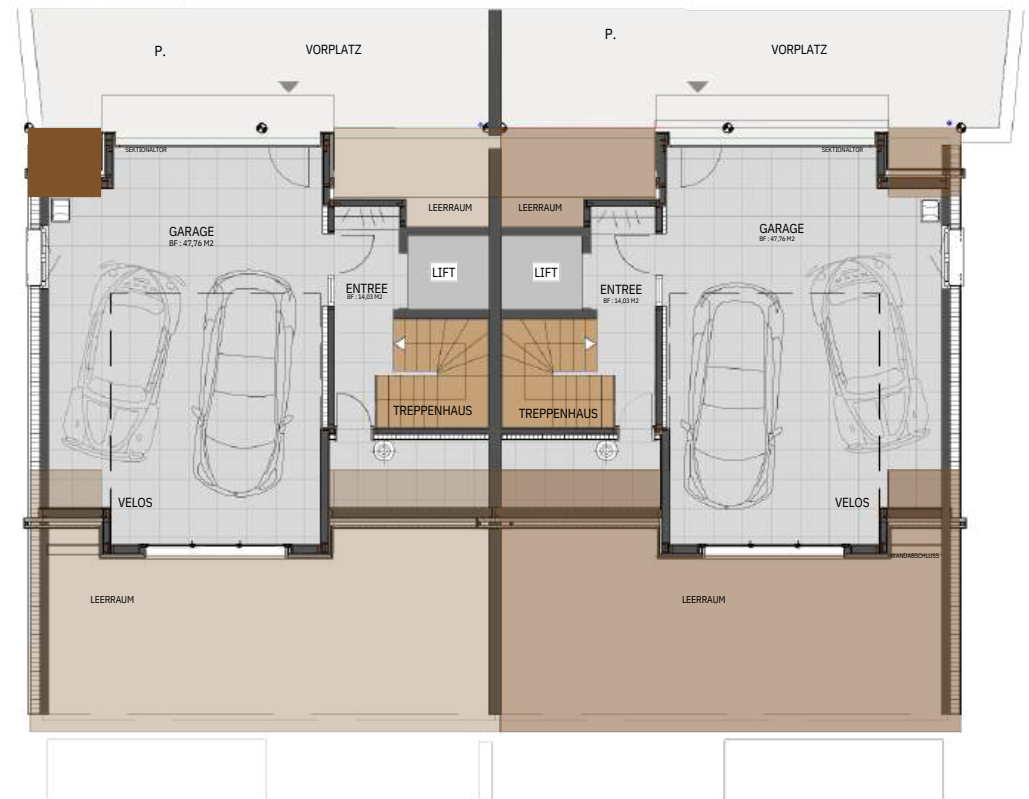
DACHGESCHOSS

Haus D
64.5 m²

Haus C
64.5 m²

Haus B
64.5 m²

Haus A
64.5 m²





OBERGESCHOSS

Haus B & A

OG Fläche:

96.8 m²

Terassenfläche:

23.8 m²





OBERGESCHOSS

Haus D & C

OG Fläche:

96.8 m²

Terassenfläche:

23.8 m²







ERDGESCHOSS HAUS B & A

| | Wohnfläche EG | Gartenfläche EG |
|--------|---------------------|-----------------------|
| Haus B | 96,8 m ² | ca. 60 m ² |
| Haus A | 96,8 m ² | ca. 60 m ² |

Erdgeschoss

Haus B & A





ERDGESCHOSS HAUS D & C

| | Wohnfläche EG | Gartenfläche EG |
|---------------|----------------------|------------------------|
| Haus D | 96,8 m ² | ca. 60 m ² |
| Haus C | 96,8 m ² | ca. 60 m ² |

Erdgeschoss

Haus D & C



KAUF- UND ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

PAUSCHALPREISE

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu zahlen sind:

- Kosten für Zusatzleistungen, Sonder- oder Änderungswünsche
- Kosten, die von der Standardausführung abweichen und weder im Bau-/ Leistungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind
- Kosten für Architekt, Ingenieure und Bauleitung aufgrund von Planungsänderungen, bzw. für Änderungs-/ oder Zusatzwünsche der Käuferschaft
- Kosten für die Pfandrechtserrichtung
- Käufer und Verkäufer teilen sich die Kosten der Handänderungs- und Grundbuchgebühren je zur Hälfte.

KAUF- UND ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Durch die Leistung der Reservationszahlung über CHF 20'000.00 und mittels Unterzeichnung des Reservationsvertrages sichern Sie sich die Reservation Ihrer Eigentumswohnung. Mit Beurkundung des Kaufvertrages auf dem Grundbuchamt erfolgt die Anzahlung von 20 % des Gesamtkaufpreises abzüglich der Reservationszahlung.

Die Restzahlung ist bei Eigentumsantritt fällig.

EIGENTUMSANTRITT

Der Eigentumsantritt ist abhängig vom Baufortschritt. Die Fertigstellung ist auf Januar/Februar 2026 vorgesehen.

VORBEHALT

Dieser Prospekt ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Baubeschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten am Bau können entstehen. Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. BGF = Bruttogeschossfläche gemäss Angaben vom Architekt. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.

KONTAKT

Grundeigentümer
Bauherrschaft
Verkauf

immo-sila ag
Mattenweg 4
7310 Bad Ragaz

Sila Zinsli-Salis
sz@immo-sila.ch
+41 81 252 10 10

Bauleitung

FABIO FREI GMBH
Oberrieterstrasse 15
9462 Montlingen

Christian Maurer
c.maurer@fabiofrei.ch
+41 71 760 01 35

Projektverfasser
Architekt

ARCTIMO AG
9050 Appenzell

Fredi Büchel
Dipl. Architekt GTL SWB
Marktgasse 27
9450 Altstätten
tbuechel@arctimo.ch
+41 71 333 12 25

Bauobjekt

Neubau
2 Doppel-EFH
Bergstrasse 23a/ 23b und 25a / 25b
Parz. 1901
9410 Heiden