

NEUBAU DOPPELEINFAMILIENHÄUSER
BERGSTRASSE 23A|23B | 25A|25B | 9410 HEIDEN



VIVA HEIDEN HEIDEN AR

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.

KONTAKT

Verkauf und Beratung

RT Immobilien Treuhand AG
Churerstrasse 53
9450 Altstätten

Nico Köppel
Tel. +41 71 757 11 09
nico.koeppel@rtag.ch
www.rtag.ch

Bauherr

immo-sila ag
7310 Bad Ragaz

Architekt

ARCTIMO AG
9450 Appenzell

Bauleitung

Fabio Frei AG
9462 Montlingen





FAKTEN

Allgemeine Informationen

Besitzesantritt	nach Vereinbarung
Handänderungssteuer	je zur Hälfte
Grundbuchgebühren	je zur Hälfte
Sonstiges	Angaben ohne Gewähr
Zwischenverkauf vorbehalten	

Hinweis

Den Interessenten sowie sämtlichen Vertretern ist es untersagt, die Liegenschaft eigenständig zu besichtigen oder mit der Verkäuferschaft direkt Kontakt aufzunehmen. Die gesamte Kommunikation ist ausschliesslich über die RT Immobilien Treuhand AG abzuwickeln.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Überbringer im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Urheber- und Fotorechte

Sämtliche in dieser Dokumentation verwendeten Fotos, Visualisierungen und bildlichen Darstellungen sind urheberrechtlich geschützt. Die ausschliesslichen Nutzungs- und Verwertungsrechte liegen bei der RT Immobilien Treuhand AG.

Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Weitergabe, Bearbeitung oder sonstige Nutzung, bedarf der vorgängigen Zustimmung der RT Immobilien Treuhand AG.

Haus A	
Objektart	Neubau Doppel Einfamilienhaus
Adresse	Bergstrasse 23a
PLZ/Ort	9410 Heiden
Grundstück Nr.	2182
Grundstücksfläche	440 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Etagen	3
Nettowohnfläche ca.	191 m ²
Nebennutzfläche ca.	70 m ²
Kubatur nach SIA 116 ca.	867 m ³
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Bezug	Herbst 2026
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'725'000.00

Haus B	
Objektart	Neubau Doppel Einfamilienhaus
Adresse	Bergstrasse 23b
PLZ/Ort	9410 Heiden
Grundstück Nr.	2181
Grundstücksfläche	418 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Etagen	3
Nettowohnfläche ca.	191 m ²
Nebennutzfläche ca.	70 m ²
Kubatur nach SIA 116 ca.	867 m ³
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Bezug	Herbst 2026
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'725'000.00

Haus C	
Objektart	Neubau Doppel Einfamilienhaus
Adresse	Bergstrasse 25a
PLZ/Ort	9410 Heiden
Grundstück Nr.	2180
Grundstücksfläche	383 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Etagen	3
Nettowohnfläche ca.	191 m ²
Nebennutzfläche ca.	70 m ²
Kubatur nach SIA 116 ca.	867 m ³
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Bezug	Herbst 2026
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'750'000.00



ÜBERSICHT

Objekt	Grundstücks- fläche	Zimmer	Nettowohnflä- che	Nebennutzflä- che	Garten	Terrasse	Doppel- garage	Aussen- abstellplätze	Verkaufsrichtpreis
Haus A	440 m ²	5.5	191m ²	70 m ²	60 m ²	24 m ²	1	1	CHF 1'725'000.00
Haus B	418 m ²	5.5	191m ²	70 m ²	60 m ²	24 m ²	1	1	CHF 1'725'000.00
Haus C	383 m ²	5.5	191m ²	70 m ²	60 m ²	24 m ²	1	1	CHF 1'750'000.00
Haus D	499 m ²	5.5	191m ²	70 m ²	60 m ²	24 m ²	1	1	verkauft









HIGHLIGHTS

Lage

- Ruhige und familienfreundliche Hanglage in Heiden
- Herrliche Aussicht über das Appenzeller Vorderland bis Richtung Bodensee
- Sonnige Wohnlage auf rund 800 Metern über Meer
- Naturnahe Umgebung mit hoher Wohn- und Lebensqualität
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und medizinische Versorgung im Dorf vorhanden
- Gute Anbindung nach St. Gallen, zum Bodensee sowie ins Appenzellerland
- Bushaltestelle und Dorfzentrum in kurzer Distanz erreichbar
- Vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre

Gesamtüberbauung

- Stilvolle Überbauung mit insgesamt vier modernen Doppel Einfamilienhäusern
- Architektur harmonisch in die Hanglage integriert
- Einheitliches und hochwertiges Gestaltungskonzept mit klarer Formensprache
- Durchdachtes Gesamtkonzept aus Natur, Design und modernem Wohnkomfort
- Hochwertige Umgebungsarbeiten mit Natursteinmauern, Bepflanzung und Gehwegen
- Zeitgemässe Energieversorgung mit Erdsonden-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Eigene Haustechnik pro Haus für unabhängiges Wohnen
- Vorbereitung für E-Mobilität in den Garagen vorhanden
- Hochwertige Materialisierung und moderne Bauweise nach aktuellem Baustandard
- Moderne Architektur kombiniert mit hoher Funktionalität und Privatsphäre

Doppeleinfamilienhäuser

- Grosszügiges 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus über drei Etagen
- Ca. 186 m² Nettowohnfläche mit durchdachtem Raumkonzept
- Lichtdurchflutete Räume mit grosszügigen Fensterfronten und offenem Wohngefühl
- Grosszügige Terrassen- und Gartenbereiche mit fliessendem Übergang zwischen Innen- und Aussenraum
- Eigene Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Privater Personenaufzug über sämtliche Etagen
- Masterbereich mit Ankleide und direkt zugänglichem Badezimmer
- Praktische Nebenräume sowie Technik- und Kellerflächen im Untergeschoss

Innenausbauten

- Edle Landhausdielen in Eiche in Wohn- und Schlafbereichen
- Moderne Designküchen mit griffloser Ausführung und Naturstein-Arbeitsflächen
- Hochwertige Küchengeräte von V-ZUG sowie Bora-Induktionskochfeld
- Stilvolle Badezimmer mit bodenebenen Duschen und modernen Sanitärapparaten
- Feinsteinzeugplatten in grosszügigen Formaten in Nassräumen und Nebenbereichen
- Raumhohe Holz-Metallfenster mit 3fach-Isolierverglasung
- Elektrische Rafflamellenstoren sowie motorisierte Sonnenmarkisen
- Komfortable Fussbodenheizung mit Free-cooling-Funktion im Sommer
- Kontrollierte Lüftung für angenehmes Raumklima
- Optionaler Cheminéeofen im Wohnbereich möglich
- Hochwertige Schreinerarbeiten mit Garderoben- und Ankleidelösungen
- Fingerprint-Zugangssystem und moderne Gebäudetechnik







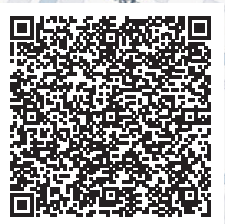
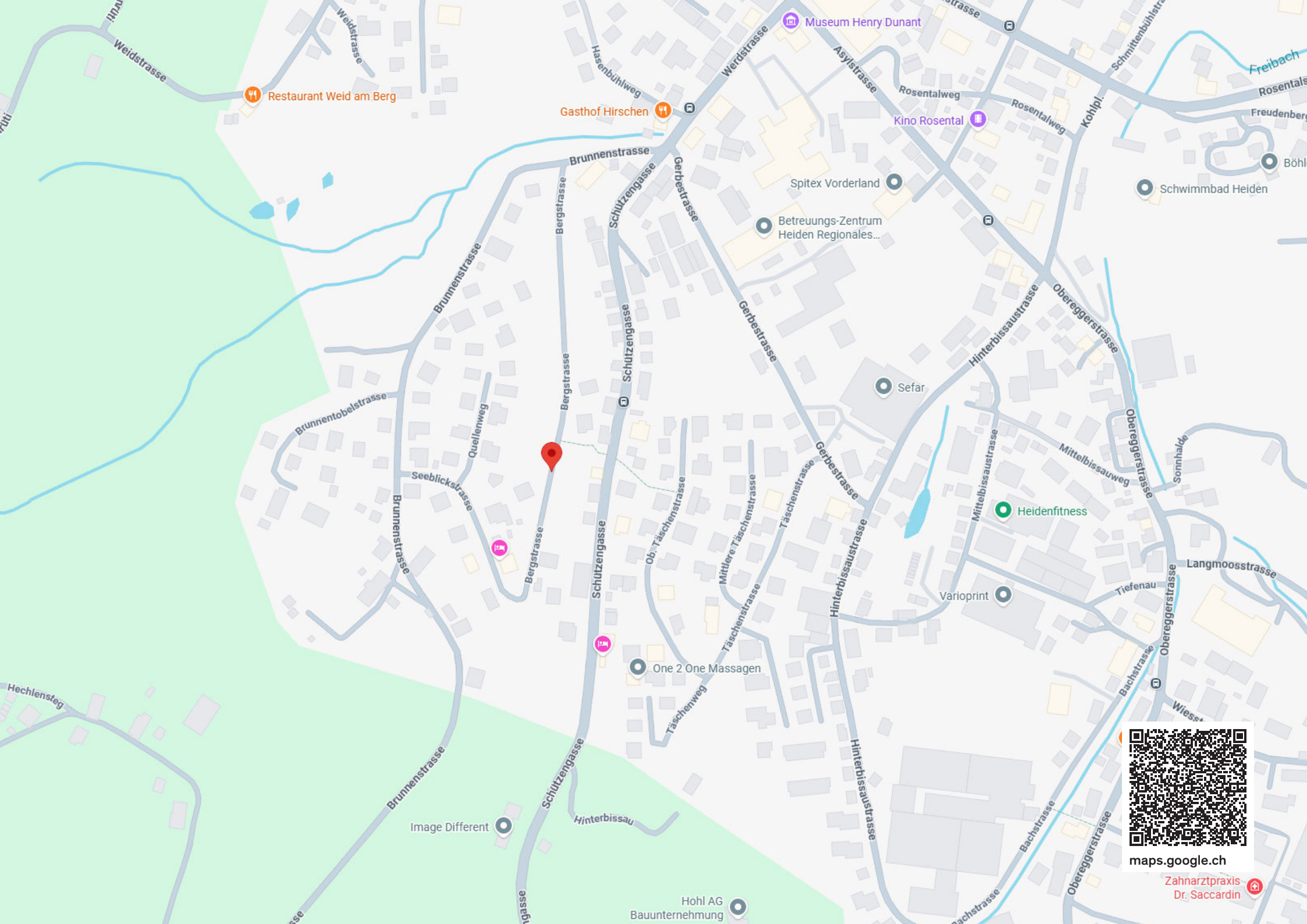
GEMEINDE HEIDEN

Hoch über dem Bodensee, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Appenzeller Vorderlandes, liegt die Gemeinde Heiden auf einer sonnigen Höhenlage rund 400 Meter über dem See. Der attraktive Wohn- und Arbeitsort vereint naturnahe Ruhe mit urbaner Nähe und bietet eine hohe Lebensqualität. Die gepflegten, aussichtsreichen Wohnlagen, der historische Dorfkern und die architektonisch reizvolle Umgebung verleihen Heiden einen besonderen Charme. Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zur Stadt St. Gallen und dem Rheintal, was Heiden auch für Berufspendler sehr attraktiv macht.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschulen. Ein vielfältiges Freizeitangebot wie auch ÖV-Verbindungen mit Bus und Zahnradbahn im 15- bis 30 Minuten-Takt sorgen für eine hohe Standortqualität. Die Stadt St. Gallen ist in rund 20 Autominuten oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Auch als Arbeitsort überzeugt Heiden durch ein breites Angebot an Arbeitsplätzen in den Bereichen Dienstleistung, Industrie und Gesundheitswesen. Bedeutende Arbeitgeber wie z.B. die Firmen Sefar und Varioprint, Banken, Hotels, Grossverteiler, med. Ambulatorium in Heiden, Altersheim, Betreuungszentrum sowie verschiedene Bau- und Handwerksbetriebe bieten vielfältige berufliche Perspektiven. Heiden verbindet auf ideale Weise Lebensqualität, Naturverbundenheit und wirtschaftliche Dynamik.

Gemeinde Heiden – Mehr Informationen: **[heiden.ch](https://www.heiden.ch)**



maps.google.ch

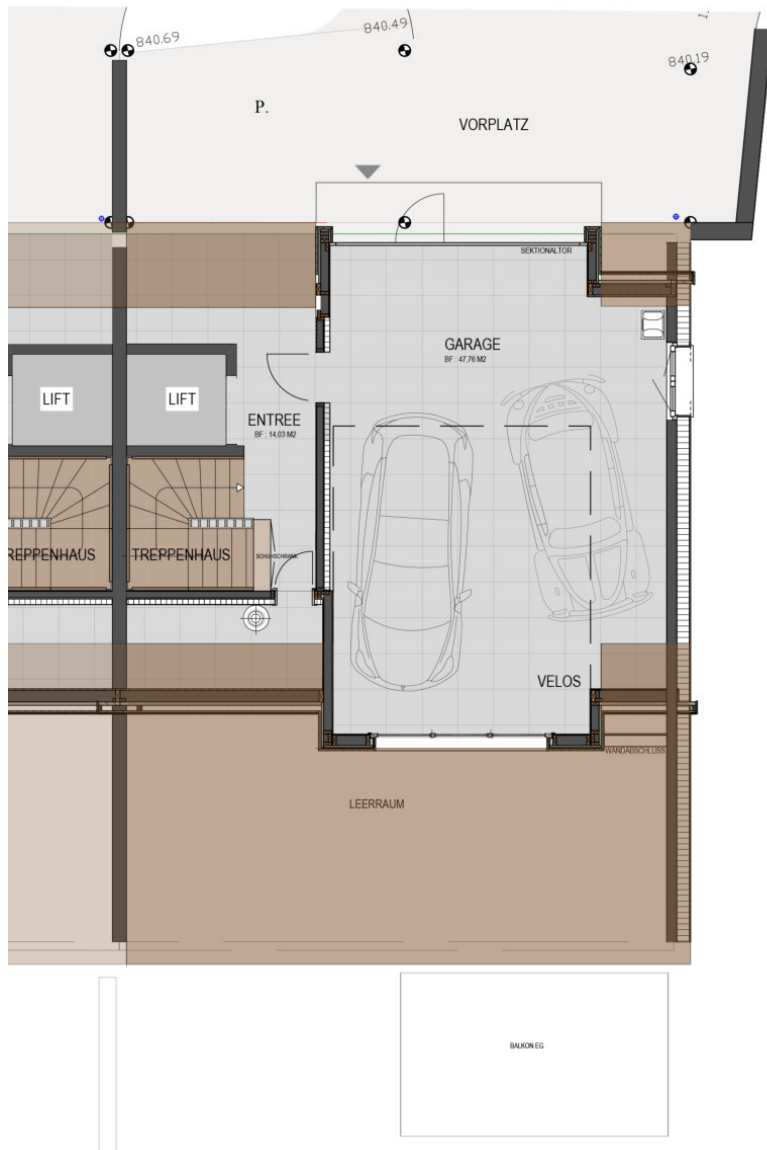
Zahnarztpraxis
Dr. Saccardin



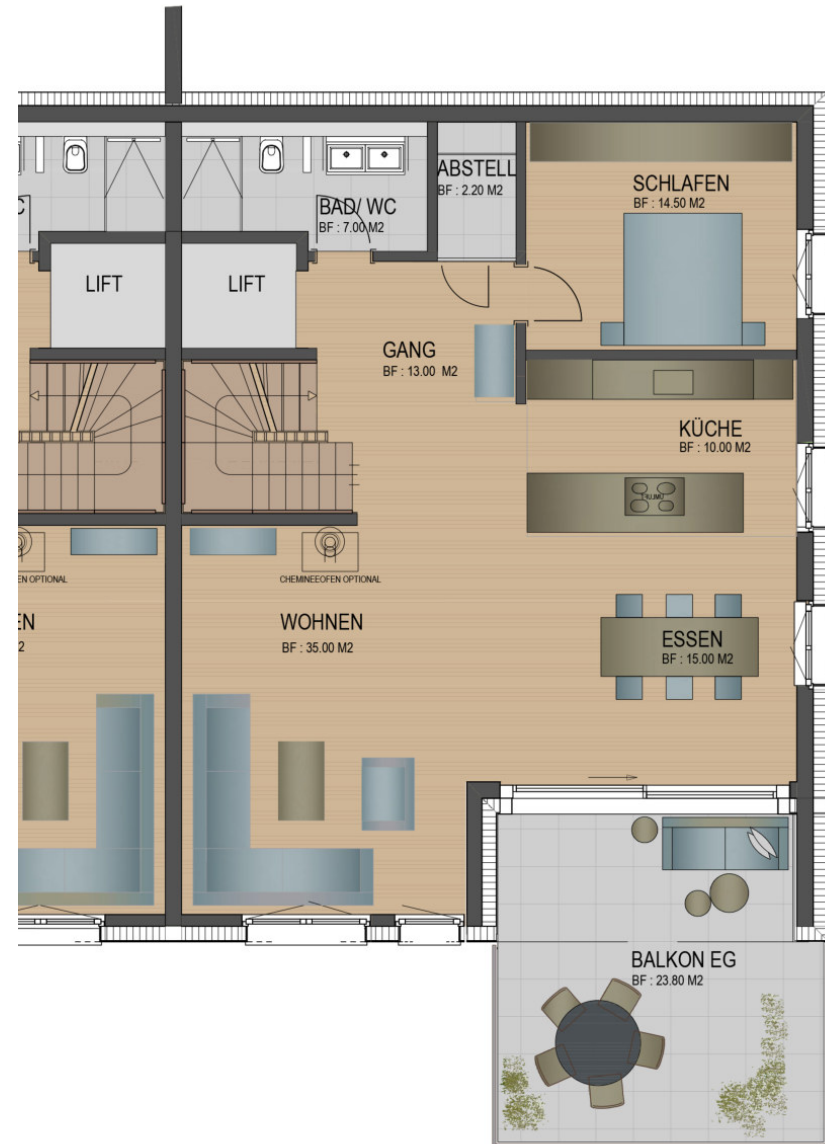
SITUATION



HAUS A | BERGSTRASSE 23A



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

RAUMPROGRAMM

[NWF = Nettowohnfläche | NNF = Nebennutzfläche]

Dachgeschoss

	NWF	NNF
Doppelgarage		47.76 m ²
Entrée Treppenhaus Lift	14.03 m ²	

Obergeschoss

Gang Treppenhaus Lift	13.00 m ²	
Küche Essen Wohnen [mit Cheminéeofen]	60.00 m ²	
Zimmer	14.50 m ²	
Sanitärbereich [Dusch WC zwei Lavabos]	7.00 m ²	
Abstellraum	2.20 m ²	

Erdgeschoss

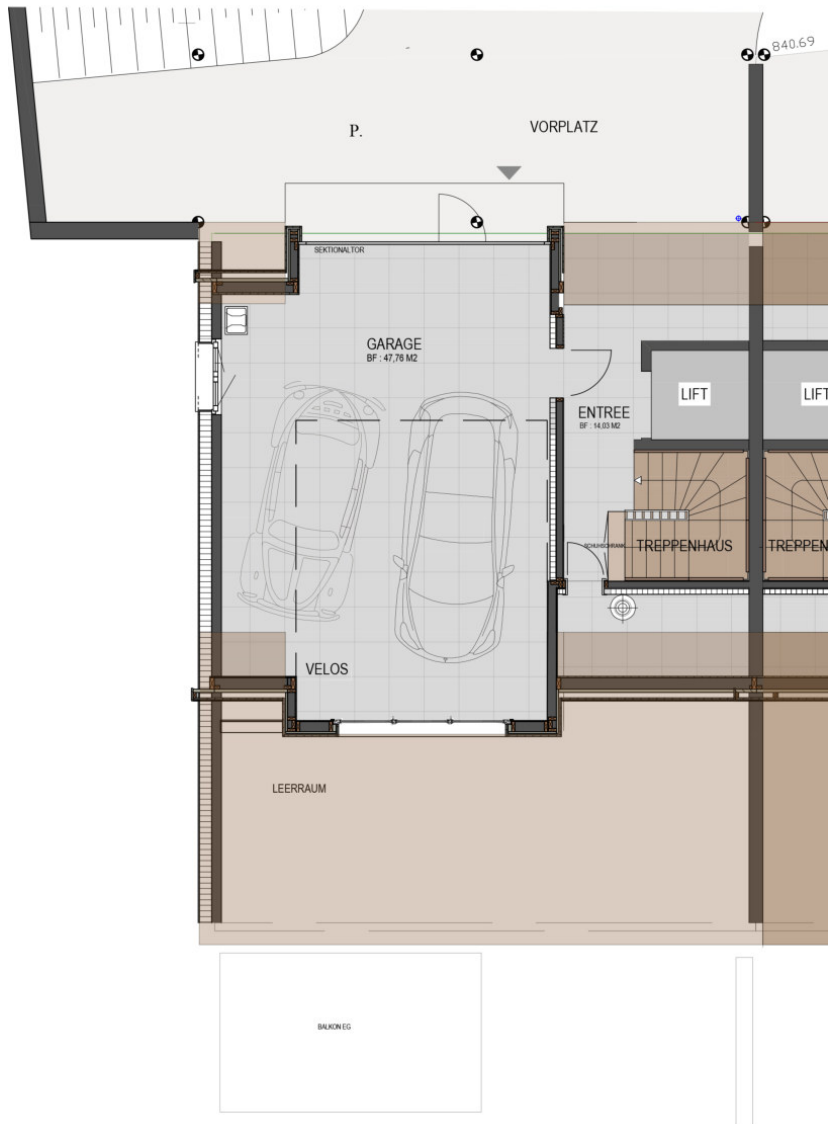
Gang Treppenhaus Lift	20.50 m ²	
Keller		7.40 m ²
Heizung Technik		14.70 m ²
Zimmer	14.70 m ²	
Zimmer	12.00 m ²	
Sanitärbereich [Dusche WC Lavabo]	5.50 m ²	
Zimmer mit Ankleide und Sanitärbereich [Dusche WC Doppellavabo]	27.00 m ²	

Total	190.43 m²	69.86 m²
--------------	-----------------------------	----------------------------

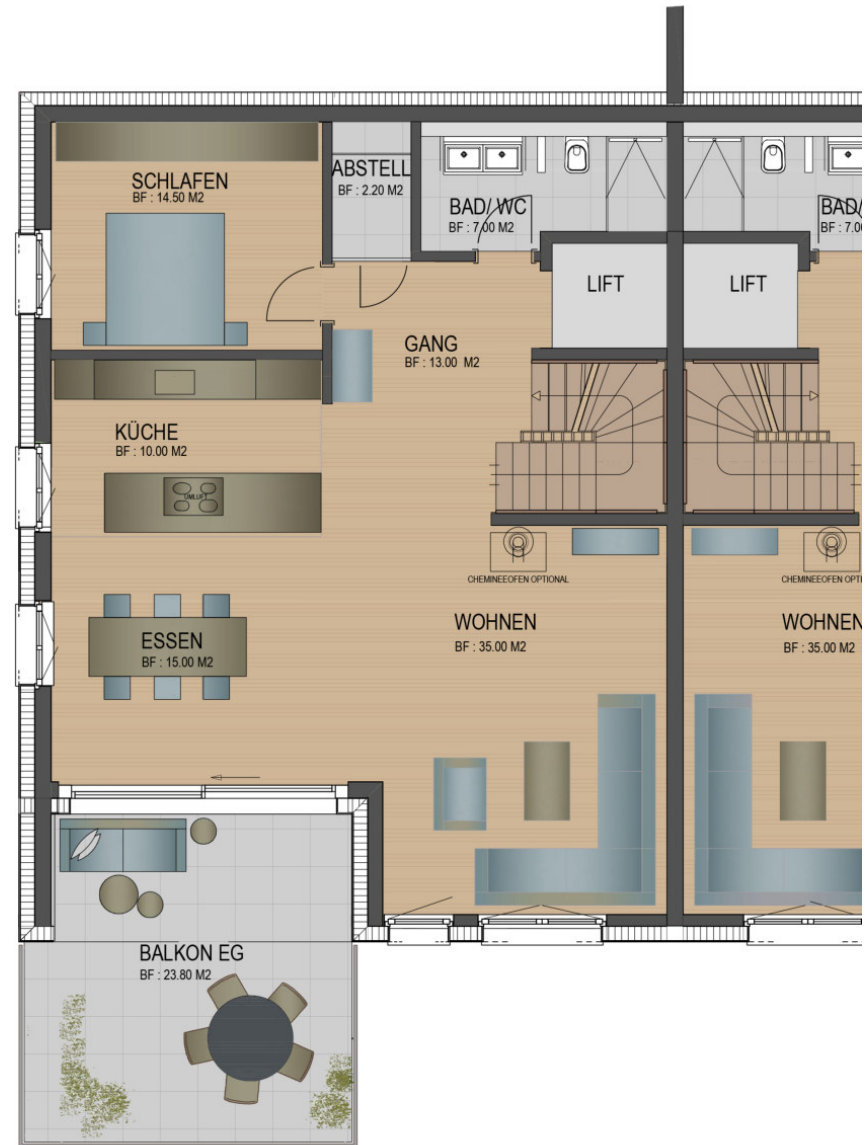
Aussenfläche

Terrasse	23.80 m ²
Gartenfläche [ca.]	60.00 m ²

HAUS B | BERGSTRASSE 23B



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

RAUMPROGRAMM

[NWF = Nettowohnfläche | NNF = Nebennutzfläche]

Dachgeschoss	NWF	NNF
Doppelgarage		47.76 m²
Entrée Treppenhaus Lift	14.03 m²	

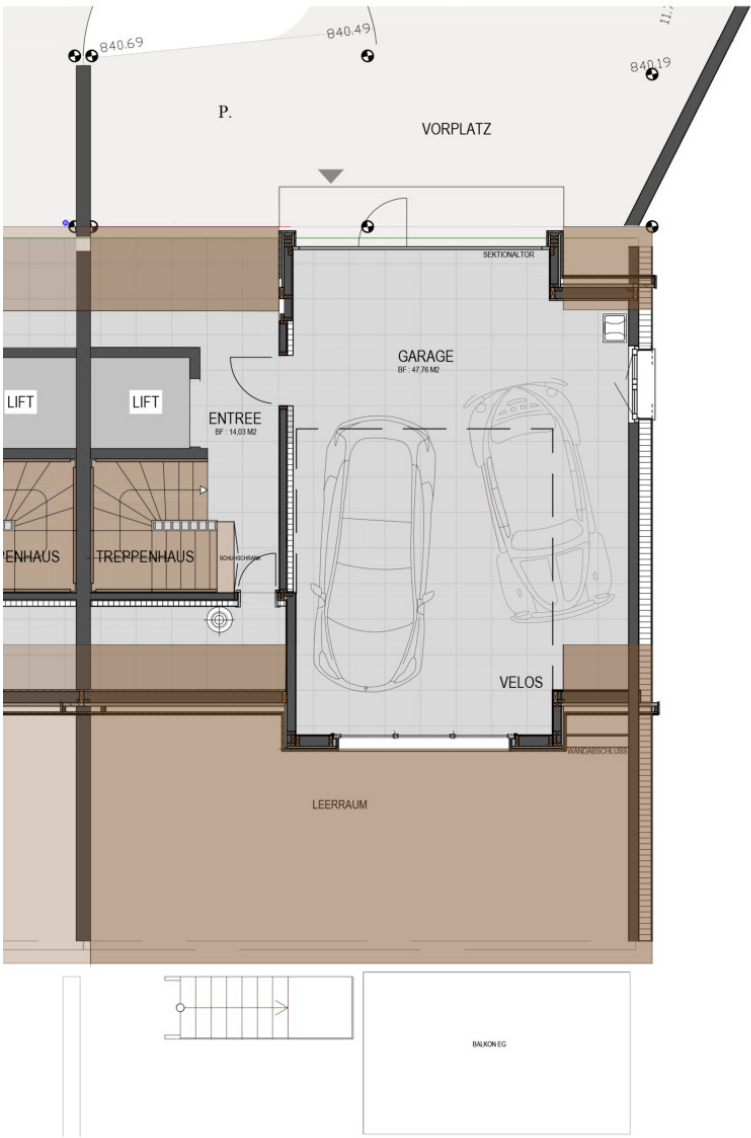
Obergeschoss	NWF	NNF
Gang Treppenhaus Lift	13.00 m²	
Küche Essen Wohnen [mit Cheminéeofen]	60.00 m²	
Zimmer	14.50 m²	
Sanitärbereich [Dusch WC zwei Lavabos]	7.00 m²	
Abstellraum	2.20 m²	

Erdgeschoss	NWF	NNF
Gang Treppenhaus Lift	20.50 m²	
Keller		7.40 m²
Heizung Technik		14.70 m²
Zimmer	14.70 m²	
Zimmer	12.00 m²	
Sanitärbereich [Dusche WC Lavabo]	5.50 m²	
Zimmer mit Ankleide und Sanitärbereich [Dusche WC Doppellavabo]	27.00 m²	

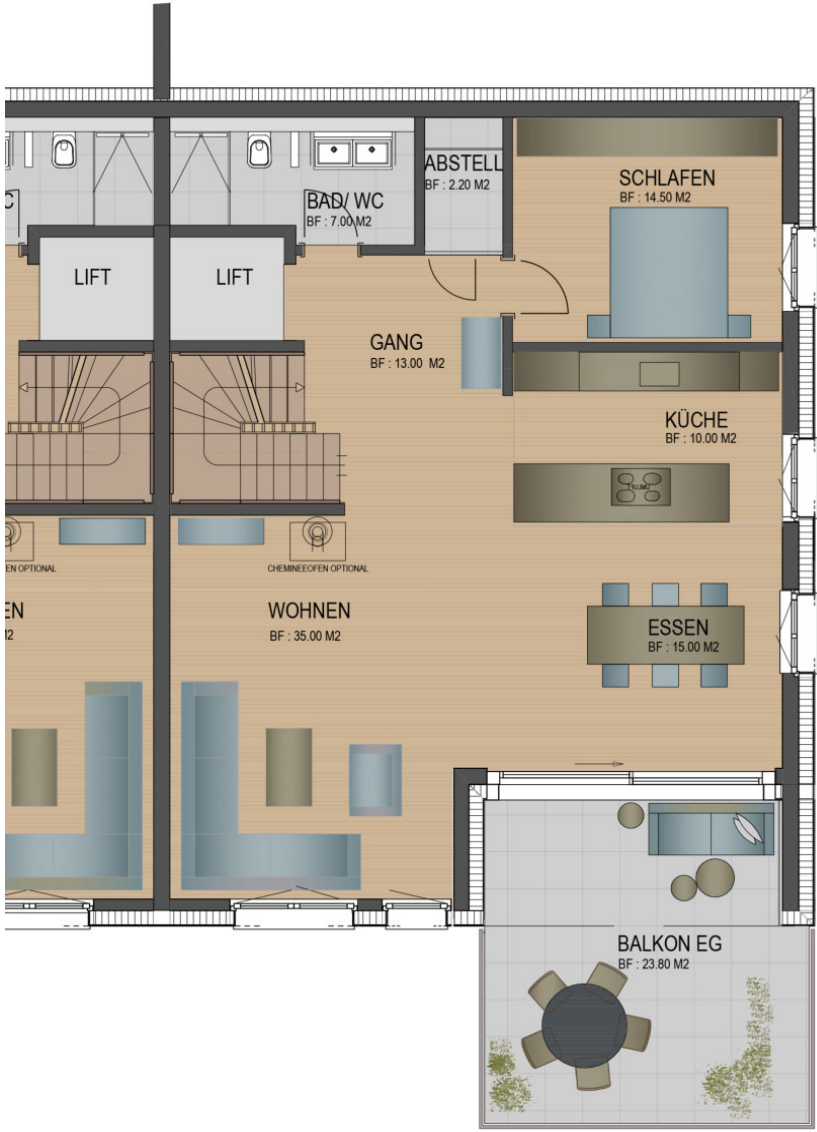
Total	190.43 m²	69.86 m²
--------------	------------------	-----------------

Aussenfläche	NWF	NNF
Terrasse		23.80 m²
Gartenfläche [ca.]		60.00 m²

HAUS C | BERGSTRASSE 25A



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

RAUMPROGRAMM

[NWF = Nettowohnfläche | NNF = Nebennutzfläche]

Dachgeschoss	NWF	NNF
Doppelgarage		47.76 m²
Entrée Treppenhaus Lift	14.03 m²	

Obergeschoss	NWF	NNF
Gang Treppenhaus Lift	13.00 m²	
Küche Essen Wohnen [mit Cheminéeofen]	60.00 m²	
Zimmer	14.50 m²	
Sanitärbereich [Dusch WC zwei Lavabos]	7.00 m²	
Abstellraum	2.20 m²	

Erdgeschoss	NWF	NNF
Gang Treppenhaus Lift	20.50 m²	
Keller		7.40 m²
Heizung Technik		14.70 m²
Zimmer	14.70 m²	
Zimmer	12.00 m²	
Sanitärbereich [Dusche WC Lavabo]	5.50 m²	
Zimmer mit Ankleide und Sanitärbereich [Dusche WC Doppellavabo]	27.00 m²	

Total	190.43 m²	69.86 m²
--------------	------------------	-----------------

Aussenfläche	NWF	NNF
Terrasse		23.80 m²
Gartenfläche [ca.]		60.00 m²

KURZBAUBESCHREIBUNG

Detaillierter Baubeschrieb auf Anfrage

Objekte	<u>Doppeleinfamilienhäuser [Haus A B C]</u> Einseitig angebaut In Hang gebaut
Konstruktion	Untergeschoss: Fundamentplatte und Aussenwände in Stahlbeton, Decken in Stahlbeton Erd- und Obergeschosse: Geschossdecken und Balkonplatten in Stahlbeton
Dach	Metall-Dacheindeckung mit Indach-Photovoltaik-Anlage Spenglerarbeiten in Alublech
Fassaden	Verputzte Aussenwärmedämmung
Fenster	Holz-Metall [3fach-IV]
Beschattung	Verbundrafflamellenstoren elektrisch Gelenkarmmarkise mit Textilbespannung und elektrischem Antrieb mit Windsensor bei Terrasse
Heizung	Sole-Abluft-Wasser-Wärmepumpen Wärmeverteilung über Bodenheizung Warmwasseraufbereitung über Heizung
Garagentor	Vollautomatisches Sektionaltor aus doppelwandigen und isolierten Stahllamellen, mit eingebauter Hauseingangstüre
Lift	Rollstuhlgängiger Personenaufzug „Kone“ [8 Personen / 630 kg]



ALLGEMEINES ZUM KAUF

VERKAUFSABLAUF

Beratung

- Unverbindliches Beratungsgespräch bei RTAG - dabei stellen wir Ihnen das Wohnprojekt im Detail vor.

Finanzierung

- Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Finanzierungsabwicklung. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

Reservation

- Unterzeichnung des Reservationsvertrages. Anzahlung einer Reservationszahlung von CHF 30'000.00. Die Reservationszahlung wird dem Kaufpreis angerechnet. Diese ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Kaufvertrag

- Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages [nach Vorlage unwiderrufliches Zahlungsversprechen]. Zahlung 20% des Kaufpreises [abzüglich Anzahlung Reservation].

Bestimmung Ausbau mit Architekten

- Gemäss nachfolgender Hinweise.

Eigentumsübertragung

- Zahlung der Restkaufpreissumme inklusive allfälliger Mehrkosten.

ÄNDERUNGSWÜNSCHE

- Änderungswünsche der Käuferschaft sind je nach Baufortschritt möglich, vorausgesetzt der technischen, statischen und gestalterischen Machbarkeit.
- Aufwendungen für die Beratungen und Planänderungen des Architekten und aller Fachplaner werden nach effektivem Aufwand verrechnet.
- Auf zusätzliche Mehrkosten für Ausbau- und Sonderwünsche werden pauschal 15% für die Mehraufwendungen der Bauleitung und die Erhöhung der Gebühren verrechnet.
- Änderungswünsche werden erst nach definierten Mehrkosten sowie schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft in Auftrag gegeben.

VERKAUFSKONDITIONEN

Budgetpositionen

- Dem Käufer steht das Recht zu, sämtliche als Budgetposten ausgewiesene Lieferungen und Leistungen bei den durch die Bauherrschaft vorgegebenen Firmen und Lieferanten selber auszuwählen. Dies gilt für Sanitärapparate, Kücheneinrichtungen, Holzparkettbodenbelag, Wand- und Bodenbeläge in Feinsteinzeug.
- Die Budgetposten werden offen abgerechnet.

Verkaufspreise

- Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung samt Nebenraum und allfälligen Parkplätzen.

Im Pauschalpreis inbegriffen

- Inklusive Mehrwertsteuer, aktuell 8.1 %
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung der Überbauung des notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten, Bauphysiker, Brandschutzspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug.
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbe gründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung allfälliger Dienstbarkeiten.

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen [Sonderausbau] sowie die allfälligen dazugehörigen Honorare und MwSt.
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung.
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben.

Nebenkosten

- Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren übernehmen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.

Projektverbindlichkeit

- Die enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Käuferbaubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend.
- Behördliche Anordnungen oder untergeordnete Änderungen, Reduktionen, Ergänzungen und Mass Differenzen bleiben vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderungen bzw. Nachforderungen der Käufer.

ALLGEMEINER HINWEIS

Disclaimer

- Verkaufsgespräche und Besichtigungen werden durch die beauftragte, RT Immobilien Treuhand AG, koordiniert.
- Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

WARUM RTAG

Erfahrung und Marktkennntnis seit 1998

Mit über 25 Jahren Expertise im Immobilien- und Treuhandgeschäft kennen wir den Markt in all seinen Facetten. Unsere Zahlen sprechen für sich: Jährlich vermitteln wir erfolgreich mehr als 150 Immobilien und erstellen bis zu 700 professionelle Bewertungen. Diese intensive Markttätigkeit verschafft uns einzigartige Einblicke in aktuelle Preisentwicklungen und Markttrends, von denen Sie direkt profitieren. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage aussagekräftige Referenzen zur Verfügung.

Starke regionale Vernetzung

Unser über Jahrzehnte aufgebautes Netzwerk in Wirtschaft, Politik und Fachverbänden ist Ihr entscheidender Vorteil. Wir nutzen diese wertvollen Kontakte gezielt für eine optimale Vermarktung Ihrer Liegenschaft. Durch unsere tiefe Verwurzelung in der Region erreichen wir auch diskret potenzielle Käufer und Verkäufer ausserhalb der üblichen Marketingkanäle.

Umfassender Service aus einer Hand

Sie sparen Zeit und Kosten durch unseren Expertenpool aus Steuerexperten, Juristen und weiteren Fachspezialisten. Diese interdisziplinäre Zusammenarbeit gewährleistet eine reibungslose Abwicklung und kompetente Beratung in allen Aspekten Ihrer Immobilientransaktion - von der ersten Einschätzung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Höchste ethische Standards

Vertrauen ist die Basis unserer Arbeit. Wir verpflichten uns zu absoluter Transparenz, Integrität und moralischen Grundsätzen in allen Geschäftsbeziehungen. Unsere professionelle Arbeitsweise orientiert sich an strengen Qualitätsstandards, die wir kontinuierlich überprüfen und weiterentwickeln. Sie können sich darauf verlassen, dass wir stets in Ihrem besten Interesse handeln.

Referenzen und Kundenzufriedenheit

Wir sind stolz auf die erfolgreiche Zusammenarbeit mit unserer Kundschaft. Zahlreiche abgeschlossene Immobilientransaktionen und zufriedene Eigentümerschaften bestätigen unsere Expertise und Zuverlässigkeit. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne eine Auswahl von Referenzen zur Verfügung - von privaten Eigentümerschaften bis hin zu institutionellen Anleger:innen. So können Sie sich persönlich von unserer Arbeitsweise und Kompetenz überzeugen. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Referenzauskünfte. Wir vermitteln Ihnen gerne den direkten Austausch mit unseren bisherigen Kunden.

Persönlich.
Kompetent.
Verlässlich.



Nico Köppel

Betriebsökonom FH
MAS OST in Real Estate Management
Immobilien-Bewerter mit eidg. FA

nico.koeppel@rtag.ch
+41 71 552 86 09

RT Immobilien Treuhand AG

Churerstrasse 53
9450 Altstätten

