WOHNEN
AUF DER
RÜTI
www.wohnen-rueti.ch

«Auf der Rüti»

Wohnen mit Alpenblick

Die Wohnüberbauung «Wohnen auf der Rüti» in 9050 Appenzell besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 7 grosszügig konzipierten Wohnungen mit 3 ½, 4 ½ und 5 ½ Zimmern.

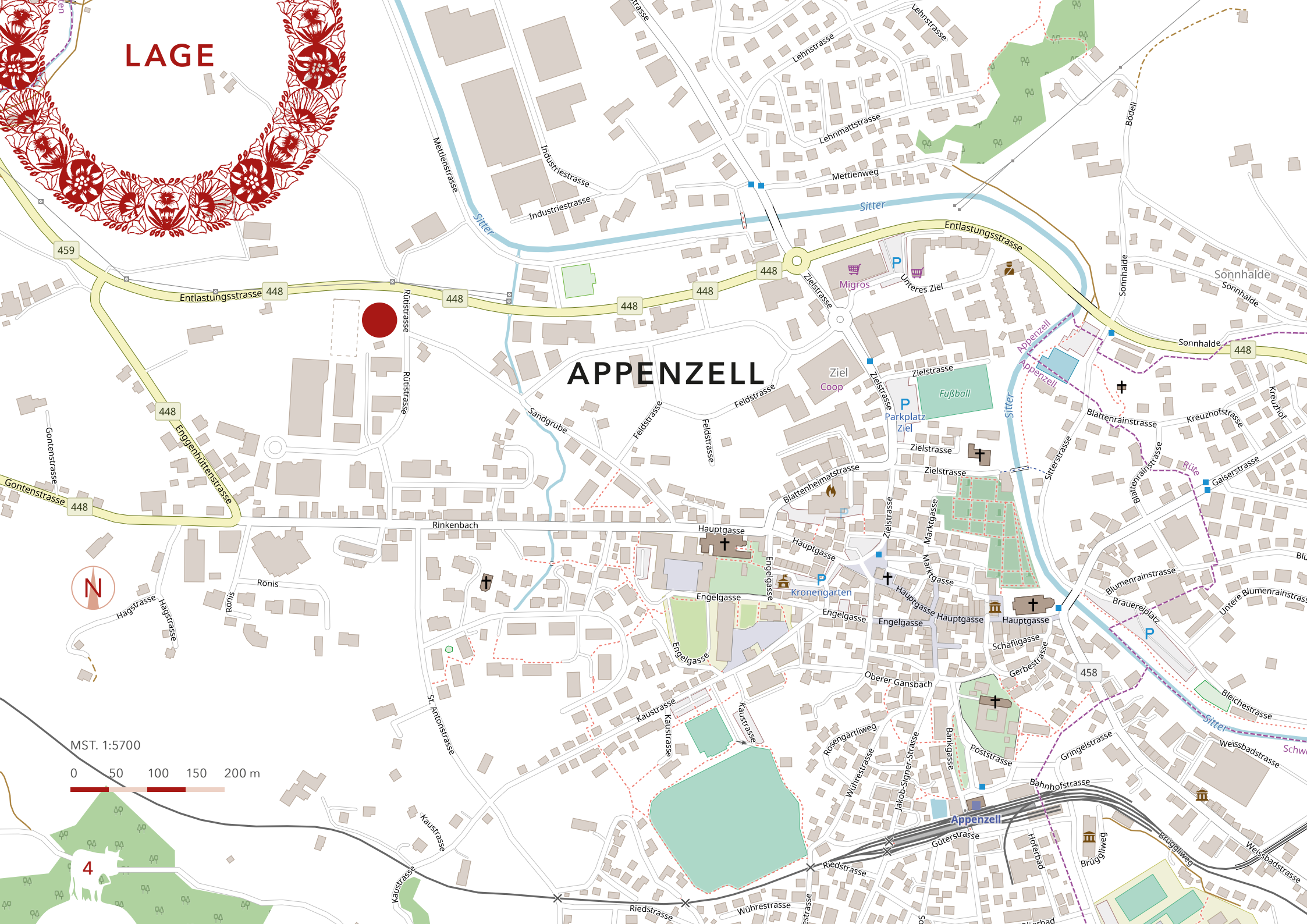
Die Lage ist sehr zentral am westlichen Dorfeingang von Appenzell auf einer leichten Anhöhe mit fantastischem Rundblick. Die beiden dominanten Baukörper fügen sich harmonisch in die einzigartige Parklandschaft mit altem gewachsenem Baumbestand ein.

Die Verkehrsanbindung ist perfekt und das Dorfzentrum ist in kurzer ebener Gehdistanz erreichbar.

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt direkt ab der Rütistrasse in einer erdüberdeckten Auffahrt.

Die Hauszugänge sind einerseits ab der Rütistrasse über Aussentreppen oder von Süden durch ebene Gehwege erschlossen. Alle Wohnungen sind ab dem Zugangs- wie auch dem Einstellhallenniveau über rollstuhlgängige Aufzüge schwellenlos erreichbar und behindertengerecht geplant.

LAGE


APPENZELL
MST. 1:5700
0 50 100 150 200 m
N
4
459
448
Entlastungsstrasse
Mettlenstrasse
Industriestrasse
Sitter
Lehnstrasse
Lehnmattstrasse
Mettlenweg
Bödeli
Migros
Unteres Ziel
Zielstrasse
Ziel
Coop
Fußball
P Parkplatz Ziel
Sonnhalde
Appenzell
Rütistrasse
Feldstrasse
Sandgrube
Gontenstrasse
Enggenhüttenstrasse
Rinkenbach
Blattenheimatstrasse
Hauptgasse
Engelgasse
P Kronengarten
Ronis
Hagstrasse
St. Antonstrasse
Kaustrasse
Oberer Gansbach
Rosengärtliweg
Jakob-Signer-Strasse
Bankgasse
Poststrasse
Schäfligasse
Gerbestrasse
Gringelstrasse
Bahnhofstrasse
Güterstrasse
Riedstrasse
Wührestrasse
Hoferbad
Brüggliweg
Weissbadstrasse
Bleichestrasse
Blumenrainstrasse
Brauereiplatz
Untere Blumenrainstrasse
Blattenrainstrasse
Kreuzhofstrasse
Kreuzhof
Galserstrasse
Rüre
Sittrstrasse
Marktgasse
458

Architektur und Gestaltung

Komposition aus Tradition und Moderne

Auf eine harmonische architektonische und farbliche Gestaltung der Bauten und der allgemeinen Bereiche wird höchster Wert gelegt. Die Baumaterialien sind vom Architekten in erlesener Qualität sorgfältig ausgewählt. Durch den Einbezug von historischen Komponenten der ehemaligen örtlichen Bausubstanz entsteht in Verbindung mit der kubischen Bauform eine Komposition aus Tradition und Moderne.

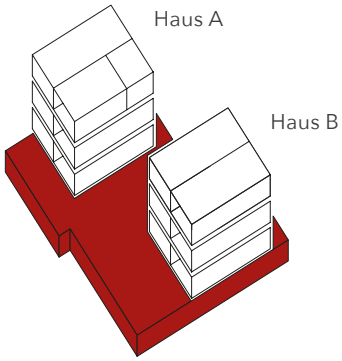
Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die Wohnungen sehr gut möbilierbar sind, aber auch individuelle Ausbaumöglichkeiten zulassen.

Gesundheit und Wohlbefinden
Die Überbauung wird in MINERGIE-Standard erstellt.
Eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung und die weitestgehende Verwendung biologischer Baumaterialien bietet Garant für behagliches und entspanntes Wohnen.

SITUATION

Umfahrungsstrasse
WHG. A02
SPIELWIESE
WHG. A01
PERGOLA
HAUS A
SPIELBEREICH
PP 4
PP 3
PP 2
PP 1
RUTISTRASSE
BRUNNEN
GEMEINSCHAFTS-PLATZ
GRILL
WHG. B02
GARTEN-TEICH
WHG. B01
B1
HAUS B
B2
B3
EINFAHRT GARAGE
Zugang Ost
Einfahrt Tiefgarage
Zugang Süd
N
MST. 1:400
0 2 4 6 8 10 m

HAUS A/B
UG/TG



HAUS A

DOPPELGARAGE A31
BF: 50.20 M2

ABSTELLRAUM A31
BF: 25.30 M2

KELLER A31
BF: 18.10 M2

ABWART A
BF: 2.80 M2

LIFT

TROCKNEN A
BF: 13.70 M2

TREPPENHAUS A
BF: 20.80 M2

KELLER A01
BF: 10.90 M2

KELLER A11
BF: 10.80 M2

GANG A
BF: 7.00 M2

KELLER A22
BF: 8.30 M2

VELO A
BF: 28.60 M2

KELLER A02
BF: 10.40 M2

KELLER A21
BF: 8.30 M2

KELLER A12
BF: 11.40 M2

TIEFGARAGE HAUS A
BF: 360.80 M2

EINFAHRT GARAGE
HAUS A

EINFAHRT GARAGE
HAUS B

VELO B
BF: 34.00 M2

TROCKNEN B
BF: 16.60 M2

TECHNIK A+B
BF: 15.30 M2

LIFT

TREPPENHAUS B
BF: 20.60 M2

SCHLEUSE
BF: 6.80 M2

KELLER B21
BF: 10.20 M2

KELLER B11
BF: 9.60 M2

GANG B
BF: 3.70 M2

KELLER B31
BF: 11.20 M2

GANG
B31
BF: 6.50 M2

TIEFGARAGE HAUS B
BF: 339.70 M2

DOPPELGARAGE B31
BF: 50.40 M2

KELLER B22
BF: 10.20 M2

KELLER B12
BF: 9.30 M2

KELLER B01
BF: 11.30 M2

KELLER B02
BF: 10.00 M2

EINFAHRT GARAGE
HAUS A+B

TG-AUFFAHRT GEDECKT

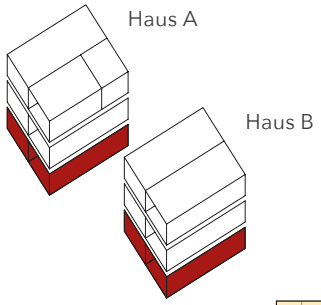
RÜTISTRASSE

HAUS B

MST. 1:250

0 1 2 3 4 5 m

HAUS A/B
EG

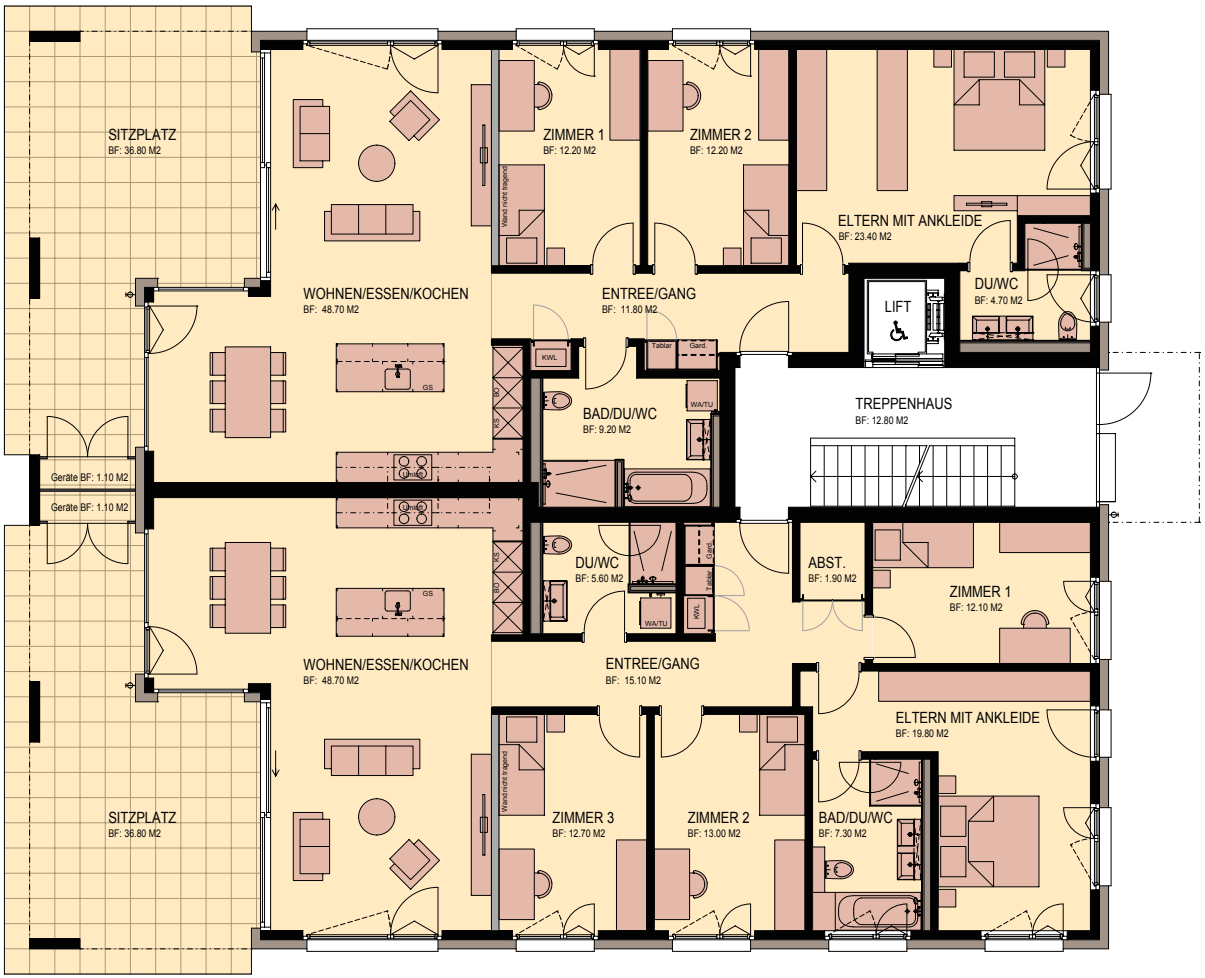


4 ½ Zimmer-Gartenwohnung
A02 / B02

Nettowohnfläche	122.5 m²
Bruttowohnfläche	128.0 m²
Sitzplatz	38.8 m²
Privater Grünbereich	

5 ½ Zimmer-Gartenwohnung
A01 / B01

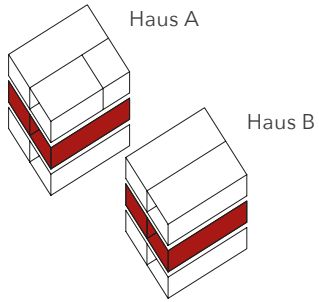
Nettowohnfläche	136.5 m²
Bruttowohnfläche	143.5 m²
Sitzplatz	38.8 m²
Privater Grünbereich	

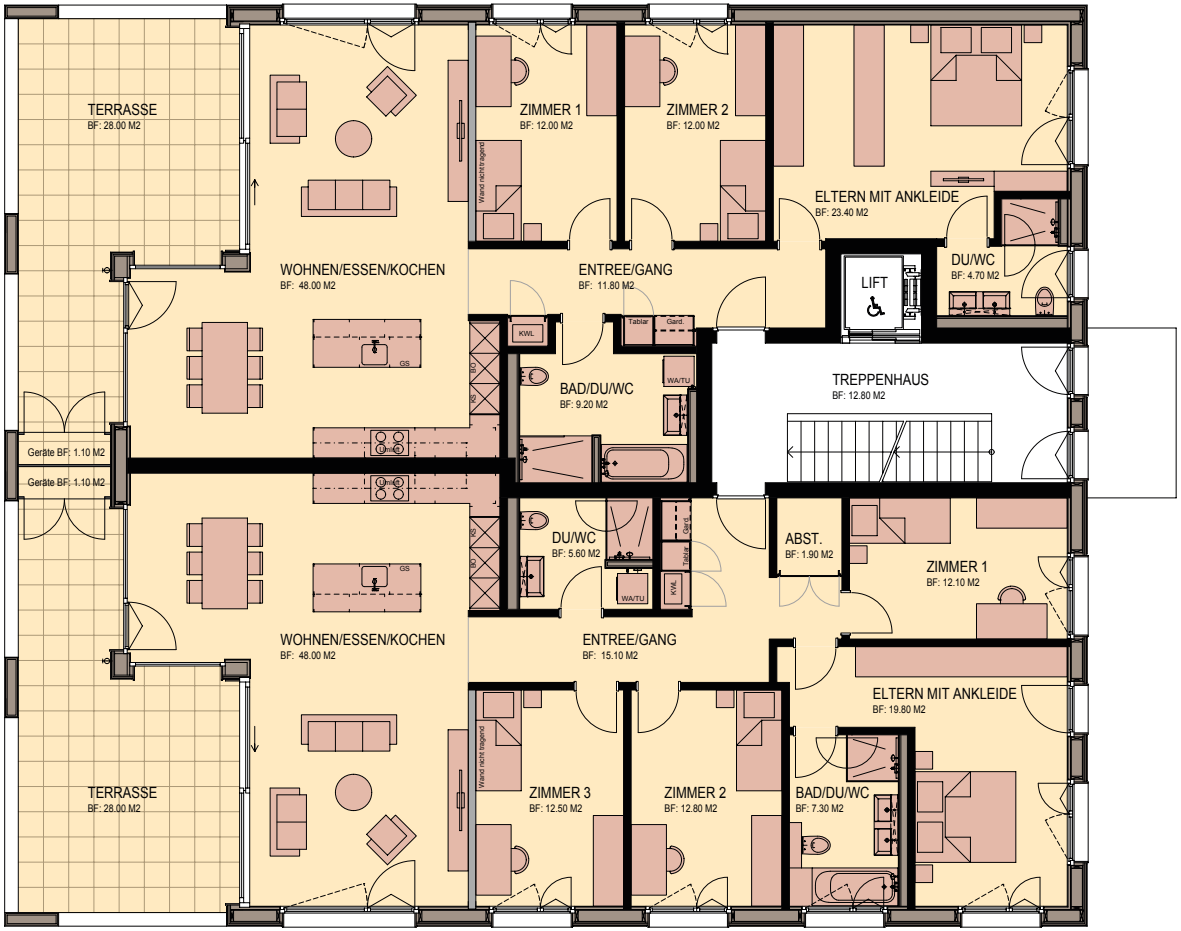


0 1 2 3 4 5 m

MST. 1:150

HAUS A/B
1.OG





4 ½ Zimmer-Terrassenwohnung
A12 / B12

Nettowohnfläche	122.5 m²
Bruttowohnfläche	128.0 m²
Terrasse	29.5 m²

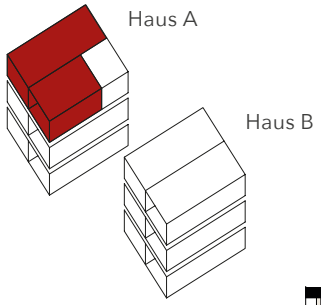
5 ½ Zimmer-Terrassenwohnung
A11 / B11

Nettowohnfläche	136.5 m²
Bruttowohnfläche	143.5 m²
Terrasse	29.5 m²

0 1 2 3 4 5 m

MST. 1:150

HAUS A
2.OG

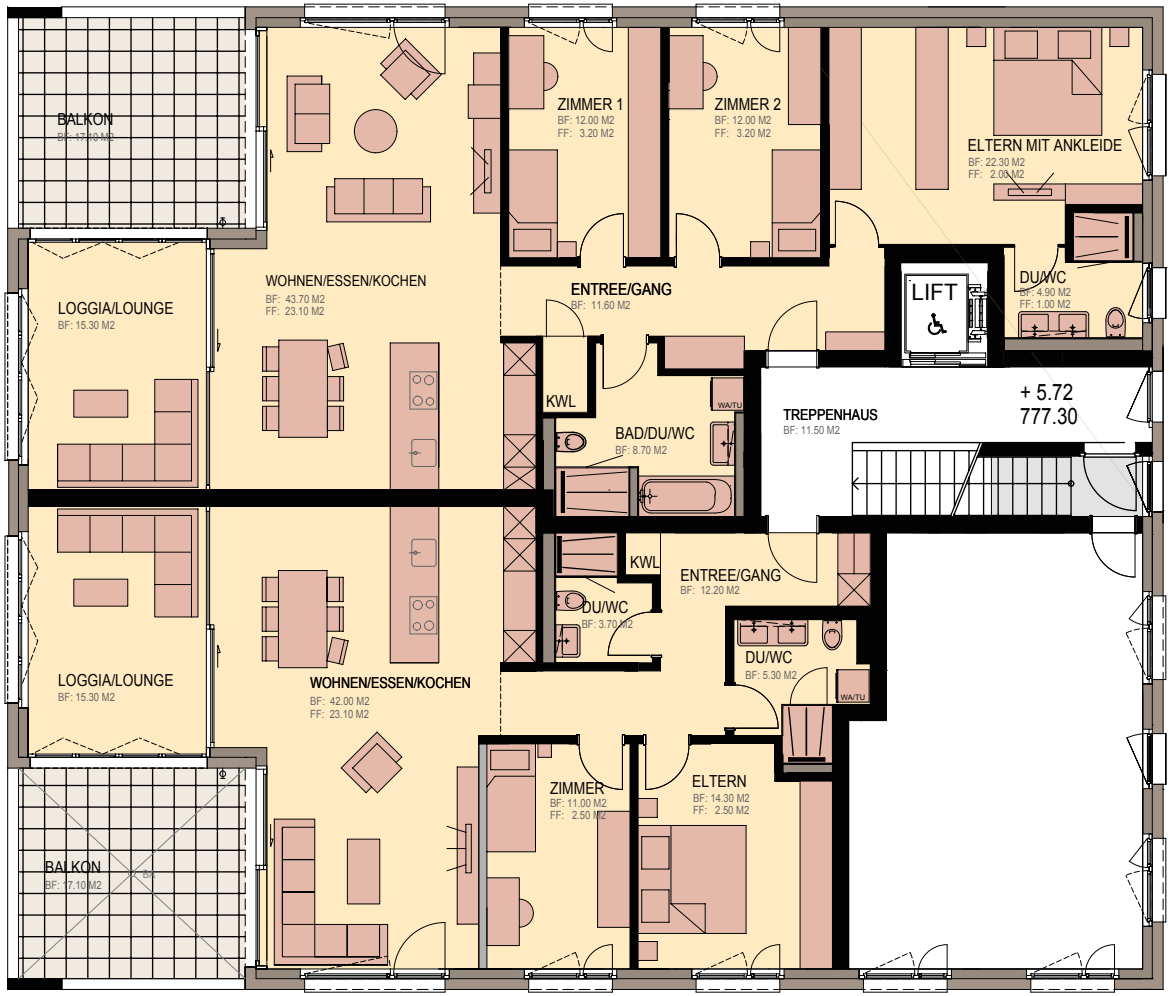


4 ½ Zimmer-Loggiawohnung
A22

Nettowohnfläche	132.0 m²
Bruttowohnfläche	137.5 m²
Balkon	17.7 m²

3 ½ Zimmer-Loggiawohnung
A21

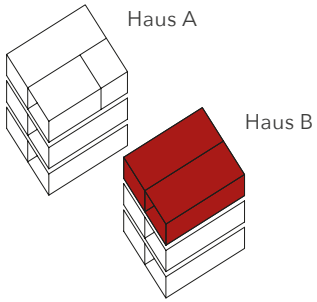
Nettowohnfläche	103.5 m²
Bruttowohnfläche	108.5 m²
Balkon	17.7 m²

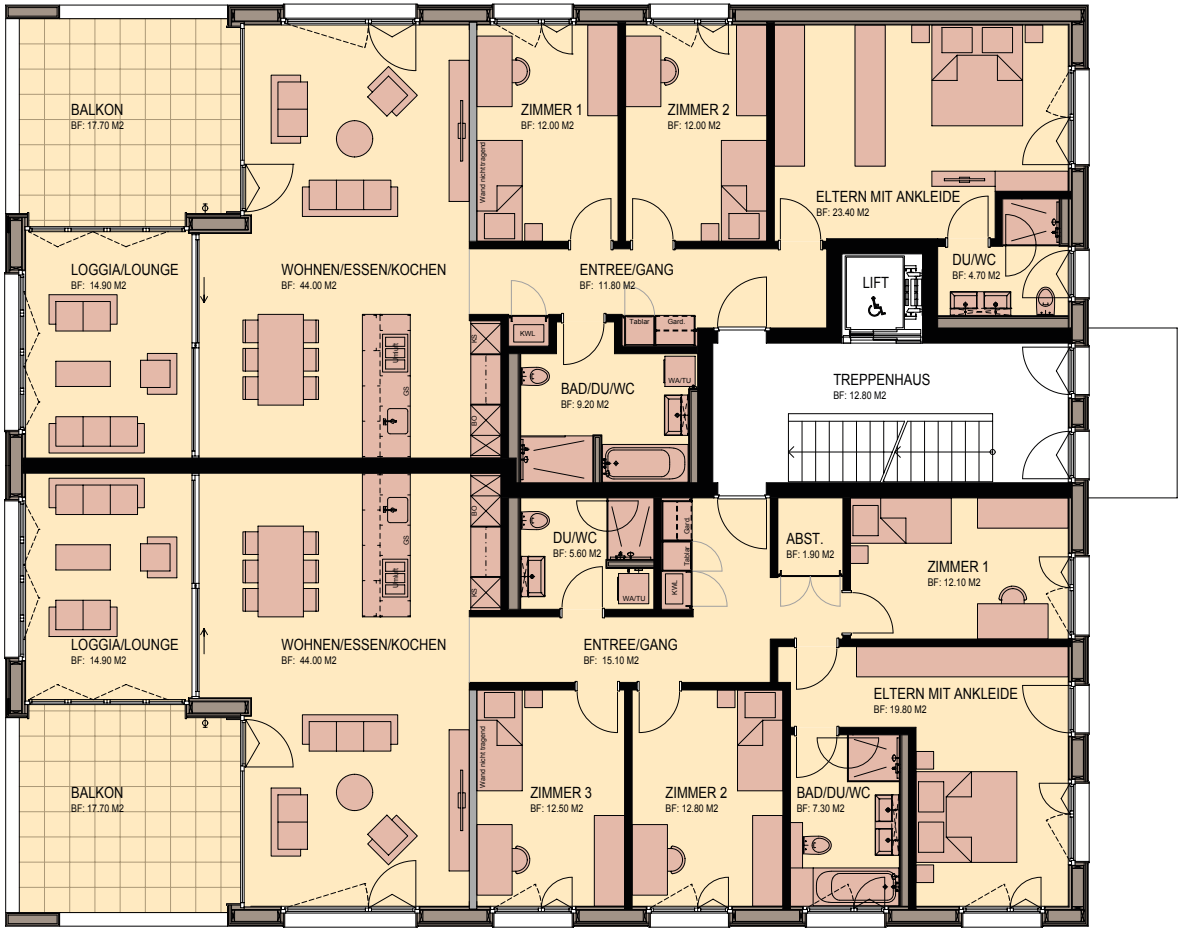


0 1 2 3 4 5 m

MST. 1:150

HAUS B
2.OG





4 ½ Zimmer-Loggiawohnung
B22

Nettowohnfläche	132.0 m²
Bruttowohnfläche	137.5 m²
Balkon	17.7 m²

5 ½ Zimmer-Loggiawohnung
B21

Nettowohnfläche	146.0 m²
Bruttowohnfläche	152.5 m²
Balkon	17.7 m²

0 1 2 3 4 5 m

MST. 1:150

BAUKONSTRUKTION

Die Bauten werden in sog. Hybridbauweise erstellt. Dabei erfolgt die statische Baukonstruktion (Decken und Innenwände) in Beton/Backstein-Massivbauweise in Kombination mit Fassaden in Holzelementbau.

Untergeschoss
Unterirdische Tiefgaragenauffahrt und gesamtes Untergeschoss in Stahlbeton, Dimensionierungen nach statischem Konzept des Bauingenieurs. Innenwände teilweise in Kalksandsteinmauerwerk.

Wohngeschosse
Geschossdecken in Stahlbeton mit schallgedämmtem Unterlagsbodenaufbau.
Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Innenwände in Backsteinmauerwerk.

Fassaden
Die Fassaden ab dem ersten Obergeschoss werden in Holz-Elementbauweise ausgeführt und sollen in modern interpretierter Form die Themen der Appenzellischen Baukultur aufnehmen. Der gesamte Attika-Aufbau ist ebenfalls in Holzkonstruktion ausgeführt.
Abschlüsse in Kupfer oder Alu einbrennlackiert.
Holz-Metallfenster mit 3-fach-Wärmeisolierglas mit Alu-Verbundraff-Lamellenstoren, Terrassenfronten mit Zip-Senkrechtmarkisen mit Motorantrieben.

Terrassen
Die Wohnungen im EG und 1. OG haben auf der gesamten Hausbreite gegen die Nachmittagssonne ausgerichtete Terrassen in kombinierter Holz/Beton-Konstruktion. Die Wohnungen im 2. OG haben als Besonderheit zusätzlich eine geheizte Vierjahreszeiten-Loggia, die wahlweise als Erweiterung des Wohnbereichs oder mit den zweiseitig zu öffnenden Glasfalttürfronten als Erweiterung der Terrassen genutzt werden kann.

Die Attikawohnungen haben eine rundumlaufende Dachterrasse.
Alle Terrassenbeläge werden in Feinsteinzugplatten in Natursteinoptik ausgeführt.

Dach
Flachdach in Holzkonstruktion mit Dämmungsaufbau extensiv begrünt.

GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTE OBJEKTTEILE

Unterniveaugarage
Über die direkt ab der Rütistrasse unterirdisch geführte Einfahrt gelangt man in die beiden getrennten Einstellhallen mit jeweils 14 Garagenplätzen. Die Garagentore mit Motorantrieb werden über Radarsender bedient.

Untergeschoss
Die Velo-Abstellräume sind bei beiden Häusern direkt ab der Tiefgarageneinfahrt zugänglich.
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Die Trocknungsräume sind mit einem Kondensation-Wäschetrockner und einer Wäschehängevorrichtung ausgestattet. Alle Wände und Decken werden gestrichen.

Aussenbereich
Schön gestaltete und beleuchtete Hauszugangswege. Allgemeiner Begegnungsbereich mit Plätzen mit Maueinfassungen in Sandstein und Pergola in Stahlkonstruktion, Gartenteich und Brunnenanlage mit eigenem Quellwasser, Spielwiese und Spielanlagen. Bepflanzungskonzept mit teilweise bestehendem schönen Baumbestand aus einheimischen Laub- und Nadelholz-Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Blumen. Planung durch Landschaftsarchitekten.
Die Erdgeschosswohnungen haben ihren eigenen umlaufenden Privatgartenbereich mit Rasen- und Pflanzflächen, deren Nutzung geregelt wird.

HAUSTECHNIK

Aufzugsanlagen
Personenaufzug für 9 Personen, rollstuhlgängig mit Komfort-Kabinenausstattung

Elektroinstallationen
Jedes Haus verfügt über einen eigenen Elektroverteilschrank.
In sämtlichen Räumen sind genügend Steckdosen und Schalter für Licht und Storen eingebaut. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Mulitimedia-Anschlüsse und sind zudem mit Leerrohren ausgestattet.
Gegensprechanlage inkl. Video-Kamera und Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre.
Aussenbereich und allgemeine Hausteile, sowie in den Wohnungen Korridore, Küchen und Bäder mit modernem Beleuchtungskonzept, teilweise mit LED-Akzentleuchten.

Photovoltaik-Anlage
Auf den Dächern werden Photovoltaik-Paneels installiert. Damit kann ein wesentlicher Teil des Stromverbrauchs der gesamten Anlage vor Ort produziert werden. Das Contracting wird vertraglich geregelt.

Heizanlagen
Die Überbauung wird an das Fernwärmenetz der Holzin AG angeschlossen. Das Contracting wird vertraglich geregelt. Die Heizverteilung erfolgt für beide Häuser ab einem gemeinsamen Technikraum. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung. Steuerung über Aussenfühler. Der Verbrauch von Heiz- und Warmwasser wird individuell pro Wohnung ferngesteuert gemessen abgerechnet.

Lüftungsanlagen
Alle Haushaltkeller werden mechanisch entlüftet.
In allen Wohnungen wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Aktivkohlefilter installiert.

Sanitäre Anlagen
Alle Installationen werden in schallhemmenden Ausführungen nach SIA 181 ausgeführt.
Die Badezimmer sind mit modernsten Sanitärapparaten in gehobenem Standard gemäss Apparateliste der Verkäuferschaft ausgestattet.
Jede Wohnung ist mit eigenem Waschautomat und Wäschetrockner ausgerüstet.

WOHNUNGEN

Küche
Einbauküchen gemäss den Küchenplänen und dem detaillierten Küchenbeschrieb.
Fronten echtholzfurniert oder veredelte Farblackoberflächen.
Vollauszugselemente für Pfannen und Flaschen, Schubladen, Kehrichtelement mit Bio Box. Oberbauten mit Klapptüren und Tablaren, Hochschränke für Apparateeinbau und als Tablarschrank. Abdeckung Granit Kl. 3, Unteneinbaubecken und Hebelmischer Edelstahl. Hochklassige Einbauapparate: 2 Backofen, grosse Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, teilw. Downdraft Dunstabzugssystem.

Schreinerarbeiten
Wohnungstüren in Eiche natur mit Spion und 3-Punkt-Sicherheitsschloss. Innentüren weiss mit Stahlzargen flächenbündig. Vorhangschienenprofile direkt an Decke montiert.
Einbauschränke und Garderoben gemäss Grundrissplan in Kunstharz weiss.

Bodenbeläge
Treppenhaus, Gänge, Podeste, Trockenraum in Feinsteinzeugplatten.
Zimmer in Eichen-Parkett; alle anderen Räume in grossformatigen Feinsteinzeugplatten oder nach Wahl.

Decken- und Wandbeläge
In Wohn- und Schlafzimmern: Decken in Weissputz, weiss gestrichen. Wände mit Abrieb 1,0 mm, weiss gestrichen.
In Nassbereichen: Decken mit Weissputz, weiss gestrichen, Wände mit Steinzeug-Wandplatten belegt, Teilbereiche verputzt.

BESTIMMUNGEN

Dieser Kurzbaubeschrieb beschränkt sich auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projektes.
Grundlage für den Verkauf bildet der detaillierte Baubeschreib.
Für die individuelle Auswahl stehen den Wohnungskäufern für sämtliche Innenausbauten detaillierte Angaben mit Budgets zur Verfügung.
Käuferwünsche betreffend Ausbaumaterialien, Farbgestaltung, Beleuchtung etc. können weitgehend berücksichtigt werden. Die Mehr- bzw. Minderpreise werden direkt über die Planer und Handwerker abgerechnet.

RESERVATION, ZAHLUNG

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung CHF 50'000.00
- Anschliessend wird der Kaufvertrag erstellt und im Grundbuchamt beurkundet.
- Dazu ist eine Teilzahlung von 15% des Kaufspreises zu leisten, unter Anrechnung der Reservationszahlung.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe bzw. bei Eigentumsübertragung.
- Die Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.
- Bauherrenwünsche sind zahlbar innert 30 Tagen, spätestens bei Eigentumsübertragung.

EIGENTUMSANTRITT

Die Terminplanung sieht vor, dass die Wohnungen Ende 2019 bezugsbereit sind.

ALLGEMEINE HINWEISE

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommen den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50, bzw. 1:20 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Möbilierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen.
Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert werden. Durch unaufgeforderten Vermittlungsdienst entsteht kein Anspruch auf Entschädigung weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten.
Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge.

Künstlerische Illustration

Der Kunstmaler CATON ist ein wahrhaftig begabtes Original. Seine impulsive Malerei, meist mit Motiven aus dem Leben und der Landschaft Appenzell ist enorm ausdrucksstark - spannungsgeladen – tiefgründig – unverwechselbar – original Toni Caviezel.

Herzlichen Dank Toni

WOHNEN
AUF DER
RÜTI

BAUHERRSCHAFT
AI Arte Immo AG
Bernhard & Britta Dudli-Rempfler
Rütistrasse 4
9050 Appenzell
info@arte-immo.ch

DS
ARCHITEKTUR AG

ARCHITEKTUR
DS Architektur AG
Widenweg 2
CH-9240 Uzwil
T 071 951 45 45
www.dsarchitektur.ch

www.wohnen-rueti.ch

Straightline seit 1986
Immo-Investments

BERATUNG UND VERKAUF
Lydia Gossner-Mock
T 071 353 35 10
M 079 637 75 83
gossner@straightline.ch
www.straightline.ch

kraftwerk.ag