

Exquisite 4½-Zimmer- Wohnung mit spektakulärer Aussicht auf das Alpsteinmassiv



Rotbach 15, 9056 Gais





Ein Panorama, das Ruhe ausstrahlt: Blick über die Landschaft von Gais bis hin zum imposanten Alpsteinmassiv

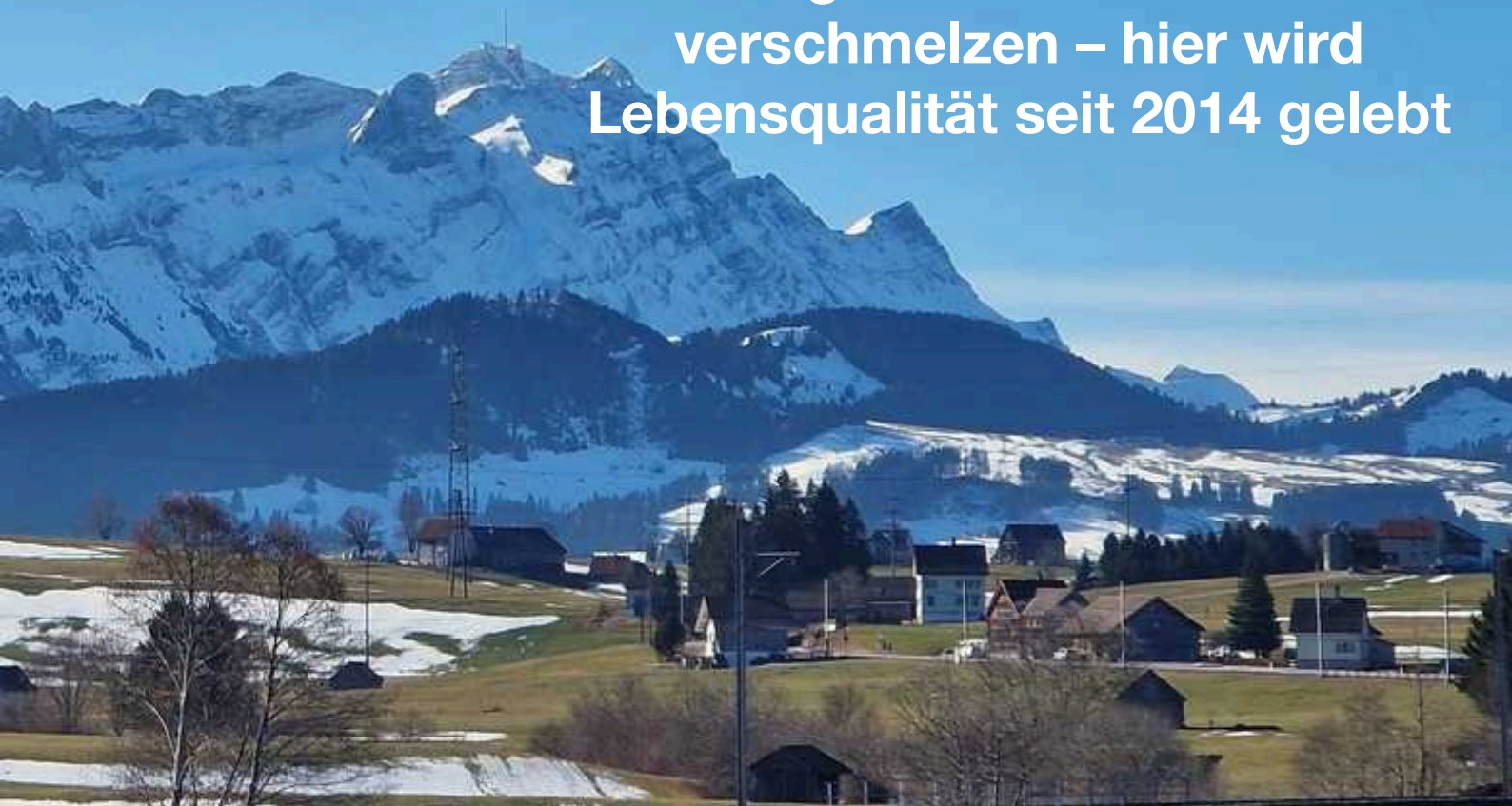
4½-Zimmer-Wohnung mit spektakulärer Aussicht auf das Alpsteinmassiv

In der idyllischen Gemeinde Gais befindet sich eine architektonisch harmonisch konzipierte Wohnüberbauung, bestehend aus drei stilvoll aufeinander abgestimmten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen.

Im Jahr 2014 erbaut, vereint sie seitdem Ruhe, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau – eingebettet in eine privilegierte Lage mit atemberaubendem Blick auf das Alpsteinmassiv.

Errichtet im Nullenergiestandard und gefertigt aus edlen Appenzeller Holzelementen, steht dieses Bauprojekt für authentische Regionalität und ökologische Verantwortung. Das verwendete Holz stammt ausschliesslich aus der Region, wurde ohne Leim und chemische Zusätze verarbeitet und sorgt so für ein gesundes, natürliches Raumklima.

Wo alpiner Weitblick und zeitgemässes Wohnen verschmelzen – hier wird Lebensqualität seit 2014 gelebt



Sonnenkollektoren an den Balkonbrüstungen erzeugen umweltfreundlich Warmwasser, während Photovoltaikanlagen auf den Dächern saubere Energie bereitstellen. Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmepumpe mit Bodenheizung, die sanft und effizient für wohlige Wärme sorgt – ein durchdachtes Gesamtkonzept für modernes, zukunftsorientiertes Wohnen.

Mit rund 130 m² Nettowohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen offenen, lichtdurchfluteten Grundriss. Die südwestliche Ausrichtung schafft eine warme Atmosphäre, und der ca. 25 m² grosse Balkon lädt dazu ein, den Blick auf die sanfte Hügellandschaft und den Alpstein zu geniessen.

Diese Wohnung verbindet ästhetische Architektur, ökologische Bauweise und exklusiven Wohnkomfort – ein Zuhause mit Charakter, Stil und Substanz.

Eingangsbereich



Grosszügiges Entrée mit klarer Raumführung und harmonischer Lichtwirkung

Ein Empfang, der Wohnqualität definiert

Das Entrée empfängt mit grosszügiger Präsenz, geprägt von natürlichem Lichteinfall und einer klaren, wohldurchdachten Struktur. Die integrierte Garderobe fügt sich dezent ins Raumkonzept ein und verbindet Ordnung mit funktionaler Eleganz.

Von hier aus entfaltet sich die Raumfolge harmonisch: Eine Passage führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich und vermittelt bereits beim Eintreten ein Gefühl von Weite und hoher Wohnqualität. Ein zweiter Flur erschliesst einen separaten Waschraum mit hochwertigem Waschturm von Miele und V-ZUG sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer mit beruhigendem Blick ins Grüne.



Der Eingangsbereich mit der massgefertigten Garderobe und dem dahinterliegenden Hauswirtschaftsraum



Der Blick in den lichterfüllten Wohntrakt verspricht bereits hier ein einmaliges Wohnerlebnis

Wohn- Essbereich

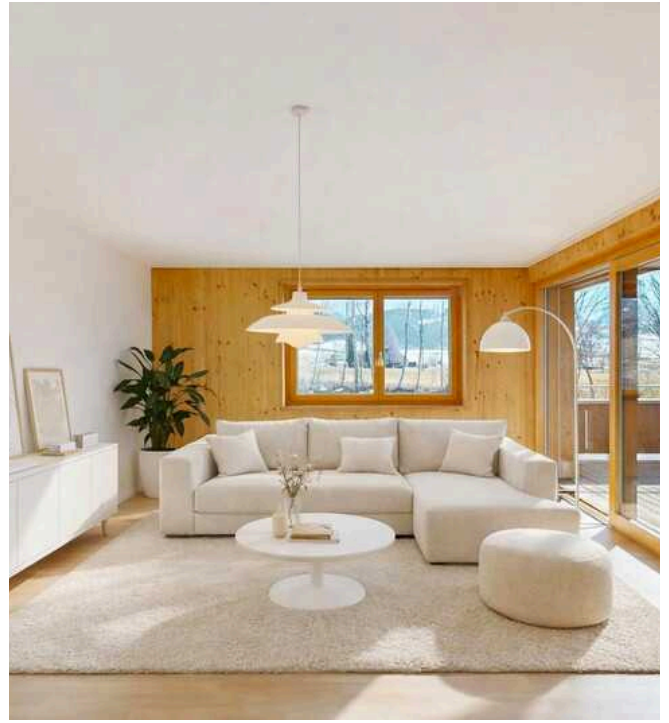


Hier stehen Ihnen ca. 37 m² Fläche zur Verfügung, die den Wohn- und Essbereich zu einem Lebensmittelpunkt machen

Offenheit, Licht und ein alpines Panorama

Der grosszügige Wohn- und Essbereich bildet das architektonische Zentrum dieser rund 130 m² grossen Residenz. Warme Holzelemente und grosszügige Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente von aussergewöhnlicher Wohnqualität. Die südwestliche Ausrichtung sorgt ganztägig für natürliche Helligkeit und betont die harmonische Verbindung von Architektur und Umgebung.

Der rund 25 m² grosse, sonnenverwöhnte Balkon erweitert den Wohnraum stilvoll nach aussen und eröffnet einen eindrucksvollen Blick auf das Alpsteinmassiv – ein Panorama, das Ruhe, Weite und Exklusivität vereint.

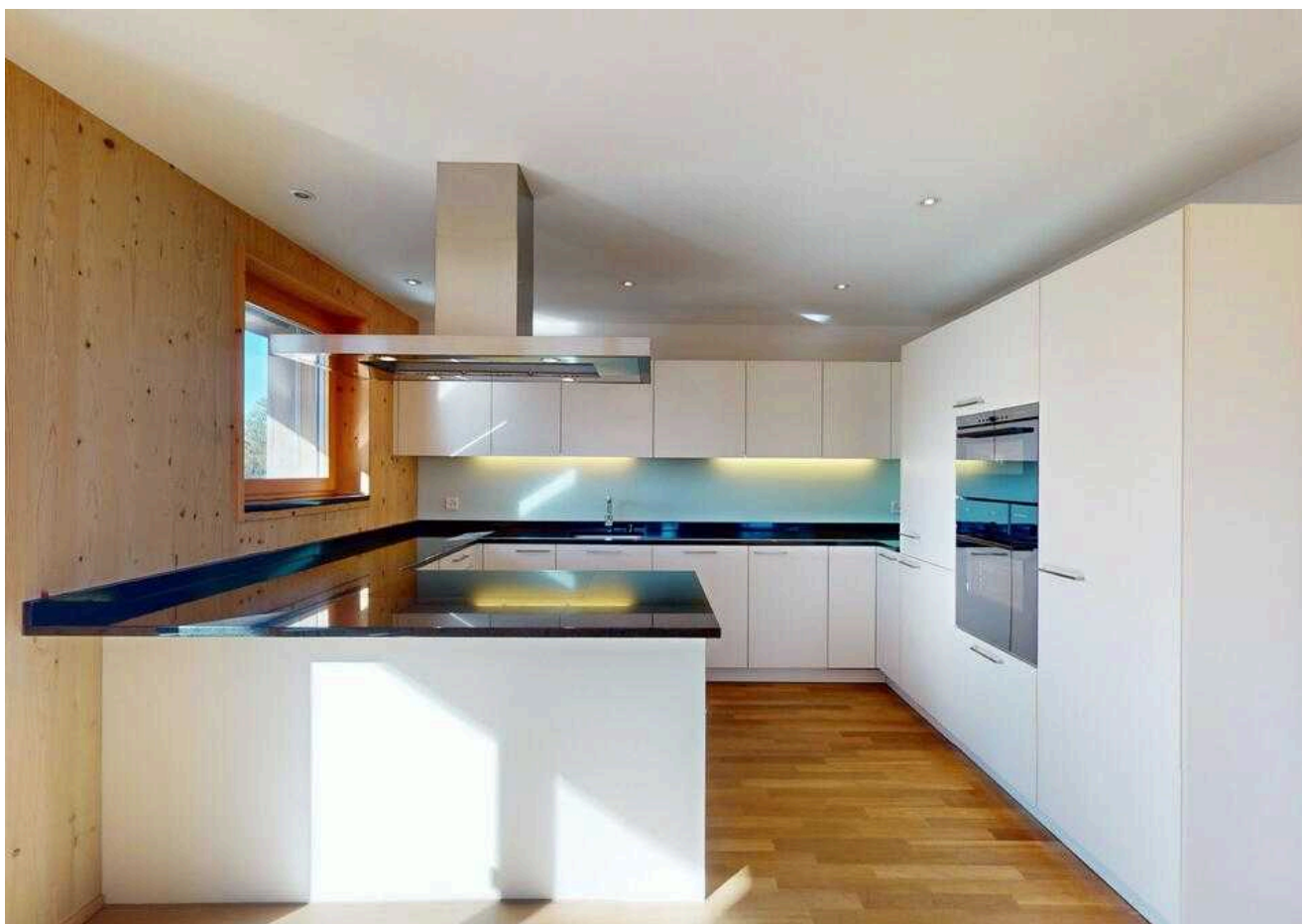


Der Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse hin und beeindruckt mit einer seltenen Lichtfülle (Bild 2 digital möbliert)



Natürliche Materialien verleihen diesem Essbereich eine besondere Gemütlichkeit (digital möbliert)

Küche



Die weiße Küche bildet einen stilvollen Kontrast zur von warmem Holz geprägten Wohnatmosphäre

Ästhetik, Präzision und kulinarische Inspiration

Die offene Kochzone fügt sich mit erlesenen Oberflächen und hochwertigen V-Zug-Geräten harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein. Sie verbindet Funktionalität und Optik auf höchstem Niveau und wird so zum Mittelpunkt für Genuss, Begegnung und gelebte Gastfreundschaft.

Das durchdachte Raumkonzept erlaubt eine fließende Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen – perfekt für alle, die Wert auf ein ansprechendes Design, praktische Raffinesse und eine einladende Atmosphäre legen.



Auch hier überzeugen erlesene und qualitätsvolle Küchengeräte von V-ZUG und laden zum Kochen und Backen ein



Backofen und Steamer sind ergonomisch auf einer angenehmen Arbeitshöhe platziert

Drei Rückzugsorte



Auf rund 23m² Wohlfühlfläche können Sie sich Ihr ganz privates Refugium mit eigenem Bad gestalten (digital möbliert)

Erholung und Ruhe in natürlicher Wohnatmosphäre

Die drei Schlafräume sind als ruhige Rückzugsorte gestaltet, geprägt von der harmonischen Verbindung aus Holz und natürlichem Licht. Zwei Zimmer präsentieren sich kompakt und vielseitig nutzbar, während das grosszügig proportionierte Hauptschlafzimmer mit einer angenehmen Raumwirkung überzeugt. Wandverkleidende Holzelemente fördern ein ausgewogenes Raumklima und unterstreichen den natürlichen Wohnkomfort.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein en-suite Badezimmer, welches zugleich das einzige Badezimmer der Wohnung ist und diesem Raum exklusiv zugeordnet ist.



Ein übersichtlich gestaltetes Zimmer mit warmen Akzenten und Blick ins Grüne (digital möbliert)



Ein drittes, vielseitig nutzbares Zimmer mit rund 14 m² und einem ruhigen Ambiente

Badezimmer/Gästetoilette



Zeitlose Gestaltung und hochwertige Details verleihen dem Badezimmer eine ruhige, wohltuende Ausstrahlung

Badezimmerensemble zum Entspannen und Zurückziehen

Das Hauptbadezimmer überzeugt mit klarer Formensprache und erlesener Materialität. Eine grosszügige Badewanne und die stufenlose Dusche vereinen Entspannung und Komfort auf höchstem Niveau. Das Doppellavabo von Villeroy & Boch unterstreicht den Anspruch an Qualität und zeitlose Eleganz. Tageslicht durch das Fenster schafft eine helle, ruhige Atmosphäre und verleiht dem Raum besondere Wohnlichkeit.

Die separate Gästetoilette präsentiert sich mit WC, Lavabo und einem bodentief integrierten Einbauschränk – funktional durchdacht und dezent elegant.



Das grosszügige Doppellavabo von Villeroy & Boch verbindet komfortable Alltagstauglichkeit mit Ästhetik



Die moderne Dusche fügt sich nahtlos in das Bad ein



Das Gäste-WC ist in gleichbleibend hoher Qualität gehalten

Hier möchten wir leben!



Die ruhige Wohnüberbauung mit der hervorgehobenen Wohnung aus südwestlicher Perspektive

Ein besonderes Refugium inmitten der Ruhe von Gais

Hier wird Wohnen zum Rückzugsort – ein Ort, der Entschleunigung ermöglicht und zugleich höchsten Ansprüchen an Komfort und Ästhetik gerecht wird. Die ruhige Lage, die Nähe zur Natur und die hochwertige Ausführung machen diese Wohnung zu einem Refugium für Menschen, die das Besondere suchen.



Die Wohnung aus nordwestlicher Perspektive – mit direktem Blick auf die rund 25 m² grosse Terrasse und deren Ausblick



Luftaufnahme der Wohnanlage und der ländlichen Umgebung Richtung Dorfkern von Gais

Grundriss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wohnung	4.5-Zimmer-Wohnung
Strasse	Rotbach 15
PLZ und Ort	9056 Gais
Baujahr	2014
Verfügbar ab	per sofort
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	1
Gästetoilette	1
Wohnungsfläche	ca. 130 m ² NWF
Wertquote	48/1000
Terrasse	Ja, ca. 25 m ²

HEIZUNG

Heizungsart	Erdwärme
Wärmeverteilung	Bodenheizung

AUSSTATTUNG

Keller	Ja, ein Kellerabteil
Garagenparkplatz	Ja, zwei Garagenplätze

VERKAUFSRICHTPREIS

4.5 Zimmerwohnung inkl. Keller	CHF 975'000
2x Garagenplatz	CHF 70'000
TOTAL VERKAUFSRICHTPREIS	CHF 1'045'000

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
Frau Eliane Streule-Gmünder, Kreditkundenberaterin

Appenzeller Kantonalbank
Bankgasse 2
9050 Appenzell
Tel: 071 788 88 09
eliane.streule@appkb.ch

NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 500 CHF pro Monat und beinhalten u.a.:

- Heizkosten
- Versicherungen
- allg. Strom- und Wasserverbrauch
- Unterhalt
- Umgebungsarbeiten
- Verwaltungskosten
- Mt. Einlage Erneuerungsfonds (103.50 CHF)
- Stand Erneuerungsfonds ca. 177'896 CHF

HIGHLIGHTS

- Nachhaltige Bauweise im Nullenergiestandard
- Photovoltaikanlage und Erdwärmepumpe
- Natürliches und warmes Ambiente
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Edle Ausstattung mit V-ZUG, Miele und Villeroy & Boch
- Traumhafte Aussicht auf das Alpsteinmassiv
- Stufenfreier Wohnkomfort auf einer Ebene
- Eigener Waschbereich mit Geräten von Miele und V-ZUG
- Grosszügiger Balkon mit rund 25 m²
- Eigener, sichtgeschützter Kellerabteil
- Zwei Tiefgaragenplätze
- Zusätzlicher Veloabstellraum
- Sehr zentral gelegen, nahe Infrastruktur



Gais – Ein Ort, wo Familien Wurzeln schlagen und Kinder Freiheit erleben

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Appenzellerlands liegt Gais, eine Gemeinde, die mit ihrer charmanten Mischung aus Tradition, Natur und moderner Lebensqualität begeistert. Der historische Dorfkern mit seinen gepflegten Holzhäusern, die weiten Wiesen und dem freien Blick auf das majestätische Alpsteinmassiv verleihen dem Ort eine unverwechselbare Identität.

Trotz der ruhigen Lage ist Gais hervorragend angebunden – St. Gallen mit der Bodenseeregion, Altstätten mit dem Rheintal und Appenzell mit dem beliebten Alpsteingebiet sind in kurzer Zeit erreichbar, und auch der öffentliche Verkehr ist bestens ausgebaut. So verbindet Gais die Gelassenheit des Landlebens mit der Nähe zur Stadt auf ideale Weise.

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Wander- und Velowege laden dazu ein, die Natur aktiv zu erleben und den Blick in die Weite schweifen zu lassen. Im Sommer sorgt das Freibad für erfrischende Momente, während im Winter Langlaufloipen zu ausgedehnten Touren in der verschneiten Landschaft einladen.

Die Gemeinde zeichnet sich zudem durch eine lebendige Dorfkultur aus: Zahlreiche Vereine prägen das gesellschaftliche Leben und fördern ein lebendiges Miteinander.

Gais ist ein Ort für Menschen, die das Echte und Beständige schätzen – ein Zuhause, in dem Natur, Gemeinschaft und Lebensfreude in harmonischem Einklang stehen.

Gais



Die Gemeinde zählt rund 3100 Einwohnerinnen und Einwohner.



Gais ist eine politische Gemeinde im Mittelland des Kantons Appenzell Ausserrhoden in der Ostschweiz, etwa 15 km südöstlich von St. Gallen gelegen.



Der historische Dorfplatz vereint Gastronomie, Einzelhandel und kulturelles Leben. Eine SPAR-Filiale sichert die tägliche Nahversorgung, ergänzt durch das Café Böhli und einen Tankstellenshop, welche auch am Wochenende geöffnet sind.



Gais bietet ein vollständiges Bildungsangebot vor Ort: Kindergarten, Primar- sowie Sekundarschule im Dorf. Die 3. Sekundarklasse wird im benachbarten Bühler besucht.



Gais ist gut angebunden: Appenzellerbahn-Anschluss nach St. Gallen, Appenzell und Altstätten. Zusätzlich verkehren PostAuto- und Rufbus-Verbindungen regional.



Die nächstgelegene Autobahn A1 (St. Gallen–Zürich) ist über das umliegende Strassennetz (z. B. via St. Gallen oder Rheintal) in rund 20–30 Minuten Autofahrt erreichbar



Gais zeichnet sich durch eine landschaftlich reiche Lage in einer hügeligen, grünen Umgebung aus. Der Gemeindeanteil an Agrarflächen (~49 %) und Wald (~44 %) ist hoch – ein Zeichen für nachhaltige Landnutzung und viel Natur im direkten Lebensumfeld.



Gemeindesteuer: 3.35 Einheiten und somit in der unteren Hälfte (kantonaler Durchschnitt 3.81 Einheiten).

Weiteres über die Gemeinde erfahren Sie unter www.gais.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