

**zu kaufen**

**Attraktive 4 ½ Zimmer-  
Wohnung mit  
beheiztem Büro  
Hobbyraum und  
Tiefgaragenparkplatz  
an bester Lage**

**Schlättliweg 1  
9052 Niederteufen AR**

**RV** Rüttimann Vision



# Zusammenfassung – Angebot mit den Details vom Objekt

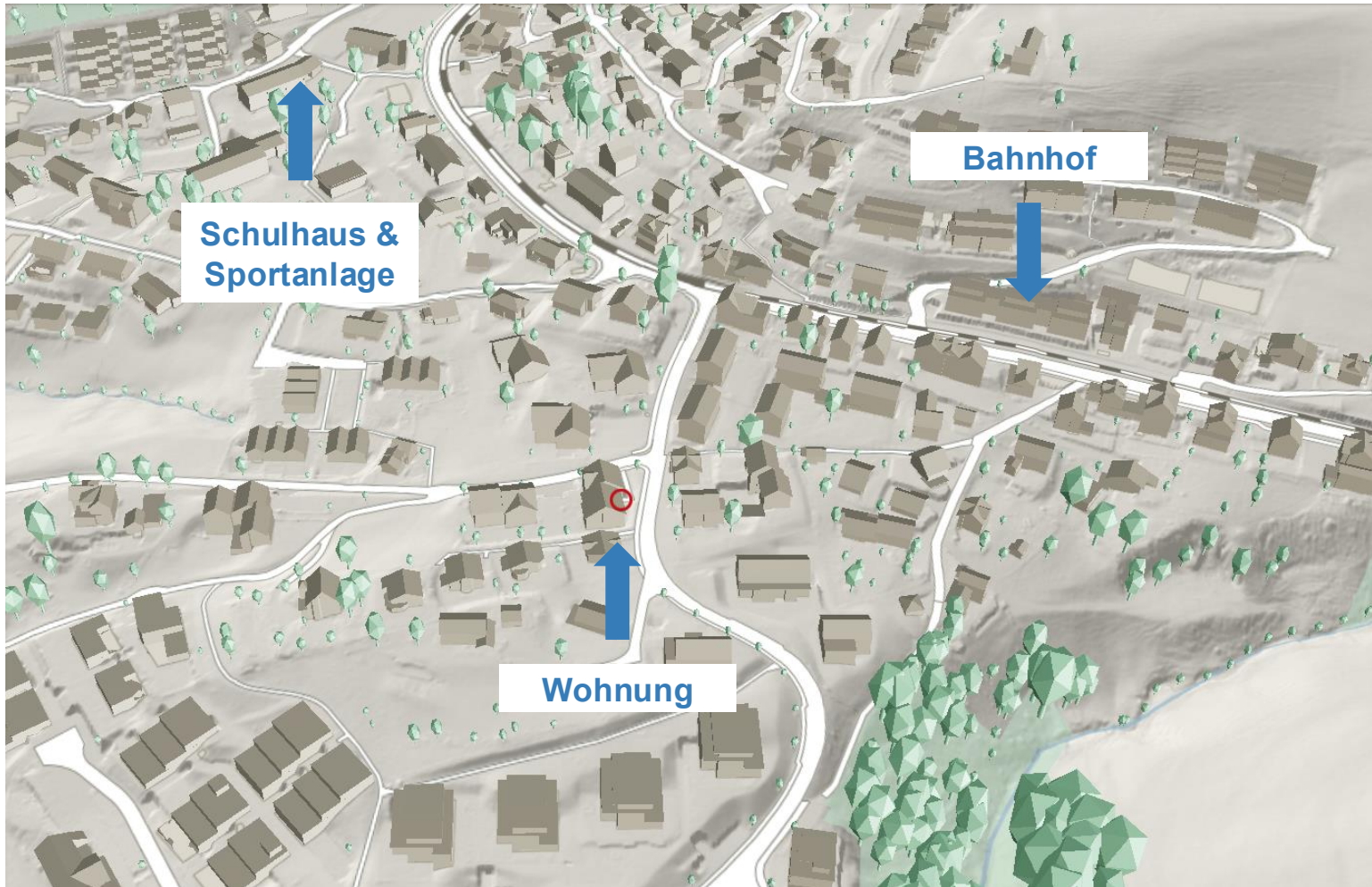
## Angebot

|                   |                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt            | 4 ½ Zimmer-Wohnung (120m²)<br>mit beheiztem Büro/Hobbyraum,<br>Tiefgaragenplatz und Kellerabteil |
| Kaufpreis Wohnung | CHF 895'000                                                                                      |
| Büro/Hobbyraum    | Inkludiert im Kaufpreis                                                                          |
| Tiefgaragenplatz  | Inkludiert im Kaufpreis                                                                          |
| Verfügbarkeit     | Per sofort                                                                                       |
| Mietwert Total    | CHF 23'760                                                                                       |

## Details

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Adresse              | Schlätliweg 1<br>9052 Niederteufen AR |
| Grundstück           | S10196, S10199, M10230                |
| Etage                | 1                                     |
| Etagen               | 3                                     |
| Anzahl Wohneinheiten | 6                                     |
| Baujahr              | 1991                                  |
| Sanierung            | 2023                                  |
| Heizung              | Luft-Wärmepumpe                       |
| Lift                 | vorhanden                             |

## Lage und Umgebung – Niederteufen, Sonnenterrasse über St. Gallen



Niederteufen wird oft als die Sonnenterrasse von St. Gallen bezeichnet. Die Gemeinde Teufen zeichnet sich durch einen der **niedrigsten Steuersätze im Kanton Appenzell Ausserrhoden** aus. Darüber hinaus verbindet Niederteufen urbanen Komfort mit ländlicher Ruhe.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und begehrten Wohnviertel. Der Bahnhof ist in nur 4 Minuten zu Fuss erreichbar. Die Zugverbindung zwischen Niederteufen und St. Gallen beträgt lediglich 12 Minuten. Das Schulhaus sowie die Sportanlage Niederteufen liegen etwa 600 Meter entfernt.

# Die Wohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus

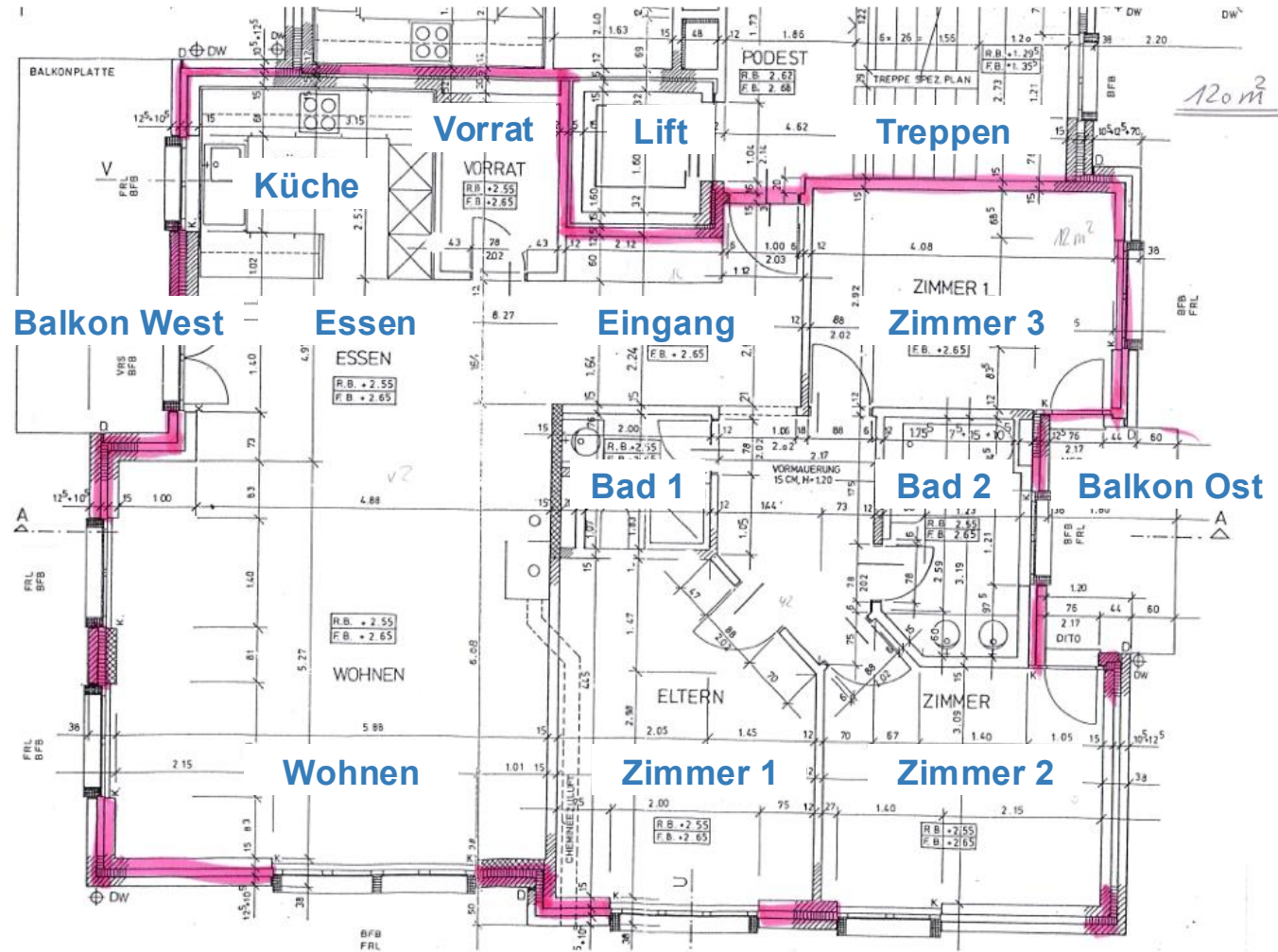


Die moderne 4 ½ Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1991 errichtet und die Wohnung im Jahr 2023 renoviert. Im Jahr 2023 wurde zudem eine Luft-Wärmepumpe eingebaut. Ein Aufzug verbindet die Tiefgarage direkt mit der Wohnung.

Zur Wohnung gehört:

- Ein separates, beheiztes Büro- oder Hobbyzimmer von 8,8 m<sup>2</sup> mit Kellerfenster
- Ein Parkgaragenplatz Nr. 18
- Ein Kellerabteil

# Grundriss der Wohnung im 1.OG



Die 4 ½ Zimmer-Wohnung hat eine Nettowohnfläche von 120 m² und einem Büro/Hobbyraum 8.8 m² mit einem grosszügigen Ausbaustandard.

Sie besitzt eine moderne, offene Küche, 2 grosszügige Nasszellen mit Bad/WC/Doppellavabo und separater Dusche/WC, einen Vorratsraum und 2 Balkone.

# Impressionen der Küche



## Impressionen des Ess- und Wohnzimmers



# Impressionen Zimmer 1



## Impressionen Zimmer 2



## Impressionen Zimmer 3



# Impressionen Bad 1



## Impressionen Bad 2



# Impressionen Vorplatz



# Impressionen der Balkone



# Impressionen des Büro- oder Hobbyzimmers



# Zusätzliche Informationen / FAQ

## Gibt es die Möglichkeit einen zweiten Parkplatz zu mieten oder zu kaufen?

Ich habe bei der Verwaltung nachgefragt und bis jetzt keine Antwort gekriegt, da der zuständige Sachbearbeiter heute nicht gearbeitet hat. Falls ansonsten alles gut ist, werden wir hier alle die umliegenden Häuser bzw. die aktuellen Eigentümer anfragen. Ich bin zuversichtlich, dass ich eine Lösung finden werde, weil viele Parkplätze in der Umgebung zur Verfügung stehen.

## Wieviel Kapital im Erneuerungsfonds der Immobilie?

Gemäss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 16.10.2025 ist im Erneuerungsfonds der Wohnungen vom Schlättliweg 1 CHF 16'236 und im Fond für die Tiefgarage (Schlättliweg 1 & 3) CHF 26'065. Der Erneuerungsfond vom Schlättliweg wurde in den letzten Jahren für die zahlreichen Sanierungen inklusive der Luft-Wärmepumpe genutzt.

|      |                                 |            |            |
|------|---------------------------------|------------|------------|
| 2500 | Erneuerungsfonds Schlättliweg 1 | -16'236.42 | -3'023.85  |
| 2520 | Erneuerungsfonds Tiefgarage     | -26'065.37 | -24'702.95 |

## Wie hoch sind die Kaufnebenkosten?

Die Kaufnebenkosten werden zwischen dem Käufer und dem Verkäufer je hälftig aufgeteilt. Gemäss Kanton AR darf der Betrag max. 2% vom Verkaufspreis sein. Die Gemeinden können aber einen tieferen Satz festlegen, dies wird noch abgeklärt. Basierend auf einem Verkaufspreis von CHF 895'000 entstehen maximal folgende Kosten:

Handänderungssteuer max. 2%: CHF 17'900 (maximal CHF 8'950 für den Käufen)

Notariats- & Grundbuchgebühren 0.1%: CHF 895 (CHF 447.5 für den Käufen)

## Welche Masse haben die Balkone?

Balkon West: ca. 5m x 2m

Balkon Ost: ca. 3m x 1.8m

# Zusätzliche Informationen / FAQ

## Wie hoch sind die Heizkosten?

In der Periode zwischen dem 01.07.2024 und dem 30.06.2025 sind Heizkosten in der Wohnung in der Höhe von CHF 1'126 entstanden. Während der gleichen Periode waren die Heizkosten für den Baselraum CHF 27.91.

### HK / NK Abrechnung

|                           |                            |                    |                    |                     |                  |                  |
|---------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Immobilie                 | Schlättilweg 1+3           |                    |                    |                     |                  |                  |
| Objekt                    | 4,5-ZWG rechts             |                    |                    |                     |                  |                  |
| Objektvertrag             | ab 01.07.2013 Pieri Danilo |                    |                    |                     |                  |                  |
| Abrechnungs-Periode       | 01.07.2024 - 30.06.2025    |                    |                    |                     |                  |                  |
|                           |                            |                    |                    |                     |                  |                  |
| Kostenart                 | Kosten<br>Immobilie        | Verteilung<br>nach | Total<br>Schlüssel | Objekt<br>Schlüssel | Anteil<br>Objekt | Kosten<br>Objekt |
| Allg. Unterhalt Nr. 1     | 22'360.86                  | Wertquote          | 466.0000           | 63.0000             | 13.52 %          | 3'023.04         |
| Erneuerungsfonds Nr. 1    | 7'500.00                   | Wertquote          | 466.0000           | 63.0000             | 13.52 %          | 1'013.95         |
| Heizkosten Nr. 1          | 9'180.45                   |                    | 1'000.0200         | 122.7500            | 12.27 %          | 1'126.88         |
| Wasser/Abwasser Nr. 1     | 2'601.45                   |                    | 1'000.0100         | 0.8000              | 0.08 %           | 2.08             |
|                           |                            |                    |                    |                     |                  |                  |
| Gesamttotal Ihrer Anteile |                            |                    |                    |                     |                  | 5'165.95         |
| abzüglich Akontozahlungen |                            |                    |                    |                     |                  | -5'004.20        |
| Saldo zu unseren Gunsten  |                            |                    |                    |                     |                  | 161.75           |

### HK / NK Abrechnung

|                                  |                            |                    |                    |                     |                  |                  |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Immobilie                        | Schlättilweg 1+3           |                    |                    |                     |                  |                  |
| Objekt                           | Bastelraum 10199           |                    |                    |                     |                  |                  |
| Objektvertrag                    | ab 01.07.2013 Pieri Danilo |                    |                    |                     |                  |                  |
| Abrechnungs-Periode              | 01.07.2024 - 30.06.2025    |                    |                    |                     |                  |                  |
|                                  |                            |                    |                    |                     |                  |                  |
| Kostenart                        | Kosten<br>Immobilie        | Verteilung<br>nach | Total<br>Schlüssel | Objekt<br>Schlüssel | Anteil<br>Objekt | Kosten<br>Objekt |
| Allg. Unterhalt Nr. 1            | 22'360.86                  | Wertquote          | 466.0000           | 2.0000              | 0.43 %           | 95.97            |
| Erneuerungsfonds Nr. 1           | 7'500.00                   | Wertquote          | 466.0000           | 2.0000              | 0.43 %           | 32.19            |
| Heizkosten Nr. 1                 | 9'180.45                   |                    | 1'000.0200         | 3.0400              | 0.30 %           | 27.91            |
| <b>Gesamttotal Ihrer Anteile</b> |                            |                    |                    |                     |                  | <b>156.07</b>    |
| abzüglich Akontozahlungen        |                            |                    |                    |                     |                  | -144.80          |
| <b>Saldo zu unseren Gunsten</b>  |                            |                    |                    |                     |                  | <b>11.27</b>     |

## Gibt es einen Energieausweis?

Leider steht kein Energieausweis zur Verfügung. Im Jahr 2023 wurde eine modern Luft-Wärmepumpe eingebaut und durch die tiefen Heizkosten sowie die modernen Fenster ergibt sich guter Effizienzwert.

## Wie hoch sind die Räume?

Ca. 2.35m

# Zusätzliche Informationen / FAQ

## Wie hoch ist die Immobilienschätzung?

### 1. Marktwert-Analyse (Referenzwerte)

- Professionelle Schätzung (2021): Bereits vor der Sanierung wurde der Marktwert auf CHF 791'000 beziffert.
- Aktuelle Marktschätzung (Homegate): Statistische Vergleichswerte für sanierte Objekte in dieser Lage weisen aktuell einen Marktwert von ca. CHF 1'025'000 aus.

### 2. Investitionen und Substanzwert (2023)

- Komplettsanierung: Im Jahr 2023 wurden CHF 105'822 direkt in den Innenausbau (Küche, Böden, Wände, Decken, Fenster und Nasszellen) investiert.
- Nachhaltigkeit: Zusätzlich wurde eine moderne Luft-Wärmepumpe installiert, was die Liegenschaft energetisch auf einen Neubau-Standard hebt und langfristig tiefe Nebenkosten garantiert.
- Hypothetischer Substanzwert: Aus der Basisschätzung plus getätigter Investitionen ergibt sich ein **Substanzwert von CHF 896'822** – hierbei ist die allgemeine Immobilien-Wertsteigerung der letzten fünf Jahre noch nicht eingerechnet.

### 3. Amtlicher Verkehrswert vs. Marktwert

- Amtliche Einschätzung (19.03.2024): Das Grundbuchamt Teufen weist einen Gesamtwert von CHF 575'000 aus (Wohnung: 530k / Hobbyraum: 17k / Parkplatz: 28k).
- Wichtiger Hinweis: Dieser Wert dient primär als technische Basis für das Steueramt. Er bildet die tatsächliche Marktdynamik sowie den emotionalen und energetischen Nutzwert einer frisch sanierten Wohnung in einer Steuer-Oase wie Nieder-teufen erfahrungsgemäss nicht ab.

**Ich freue mich auf eine Kontaktaufnahme!**



**Jessica Rüttimann**

Geschäftsführerin

[jessica.ruettimann@ruettimann-vision.ch](mailto:jessica.ruettimann@ruettimann-vision.ch)

+41 76 508 62 61