Überbauung Kalkofen, Wohnen am Hausberg St. Anton



Fallbach Objekt Kalkofen
9413 Oberegg

Projekt 2025

RENUEL
realEstate
IHRE IMMOBILIE UNSERE LEIDENSCHAFT

Kauf und Verkauf | Vermietung und Verwaltung
Projektentwicklung und Realisierung | Portfoliomanagement

Wohnlage und Umgebung: Blick Richtung Schilift und St. Anton



Wohnlage und Umgebung: Bauplatz Kalkofen in Oberegg



Wohnlage und Umgebung: Ein Stück Heimat vor der Haustüre

Oberegg – Lebensqualität inmitten der Ostschweizer Hügellandschaft

Der Bezirk Oberegg im Kanton Appenzell Innerrhoden besticht durch seine einzigartige Lage: Als malerische Exklave, vollständig umgeben von den Kantonen Appenzell Ausserrhoden und St. Gallen, vereint das charmante Dorf auf 870 m ü. M. Naturidylle mit hervorragender Anbindung an zentrale Einrichtungen.

Die etwa 1931 Einwohner genießen eine Wohnlage, die von grünen Hügeln geprägt ist und mit vielfältigen Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten überzeugt. Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport am hauseigenen Skilift – Oberegg ist ein Paradies für Naturliebhaber. Die sonnige, aussichtsreiche Lage bietet zudem spektakuläre Panoramen: Von den Weiten des Rheintals über den Bodensee bis hin zu den majestätischen Gebirgsketten Österreichs erstrecken sich atemberaubende Ausblicke.

Zentrale Lage – perfekt erschlossen

Oberegg bietet nicht nur Natur pur, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zu größeren Städten wie St. Gallen und der schnelle Zugang zum Flughafen Altenrhein machen den Bezirk attraktiv. Innerhalb von 15 Minuten erreicht man das Rheintal samt Autobahnanschluss, während eine Bushaltestelle nur fünf Gehminuten entfernt liegt.

Attraktives Wohnen für Familien

Das Wohnquartier Fallbach, eingebettet in eine ruhige Umgebung, steht für Lebensqualität pur. In direkter Nähe befinden sich das Schulhaus sowie diverse Vereine, die das Dorfleben aktiv gestalten und besonders Familien willkommen heißen. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Dorfläden zur Verfügung, die bequem erreichbar sind.



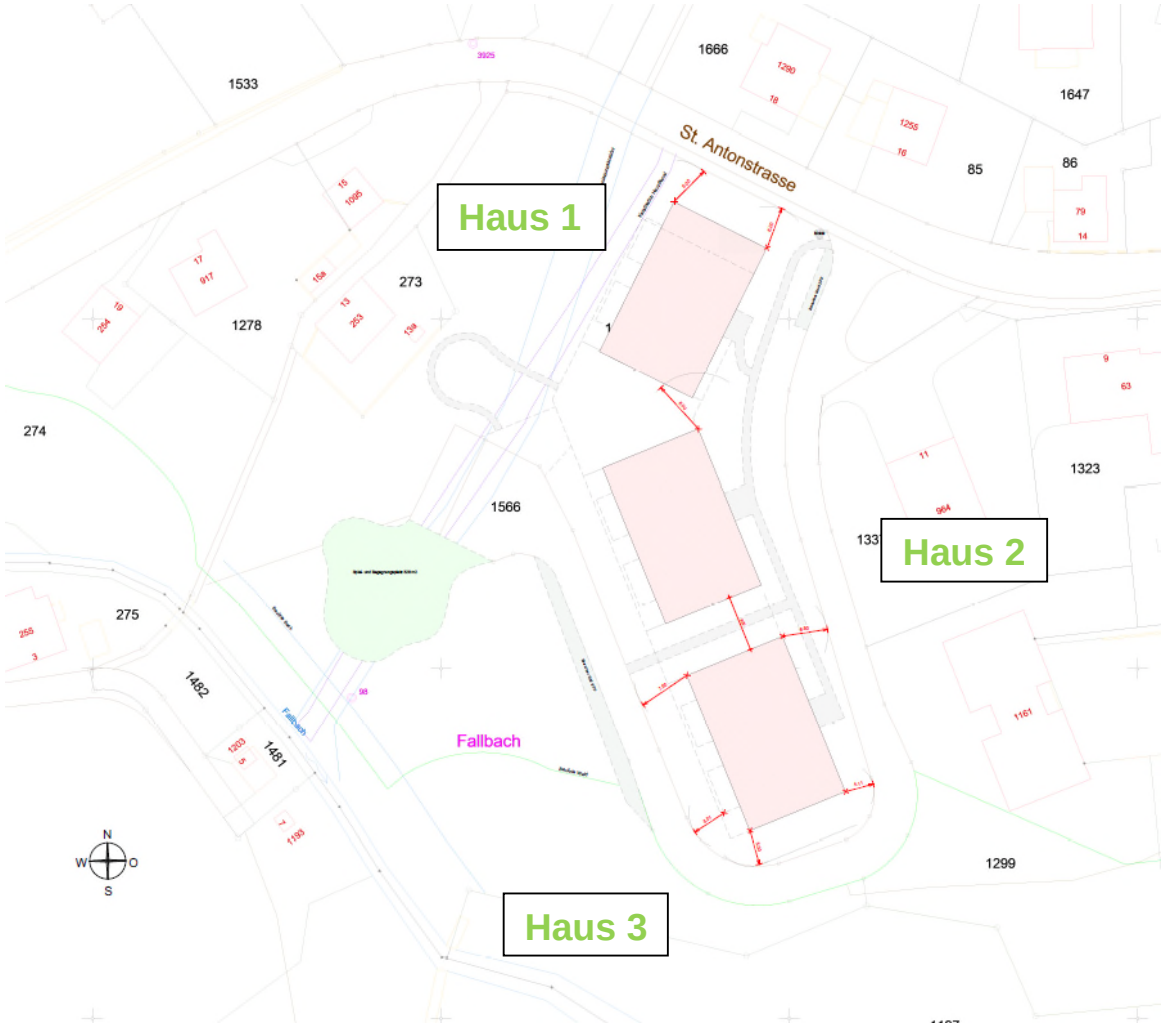
Ein Ort, der Ruhe und Vielfalt vereint

Oberegg bietet die perfekte Balance zwischen einer idyllischen, naturnahen Umgebung und der raschen Erreichbarkeit urbaner Zentren. Viel Natur vor der Haustür, eine friedliche Atmosphäre und eine starke Gemeinschaft machen diesen Ort zu einem Zuhause, in dem echte Lebensqualität spürbar wird.

Karte mit Standortbestimmung:



Situationsplan: Lageplan Haus 1, 2 und 3



Situation im Gelände:



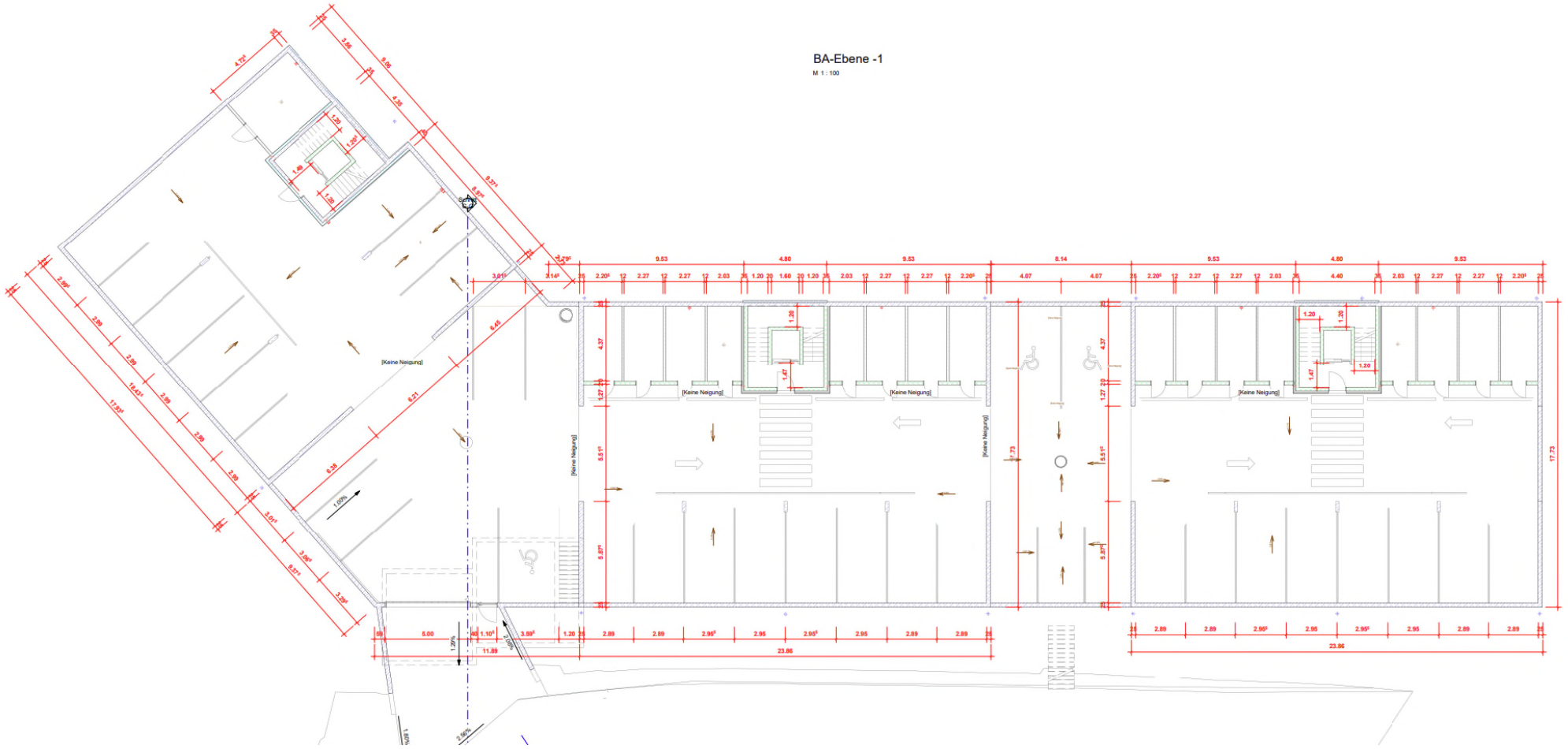
Fassade Haus 2 mit Zufahrt zur Tiefgarage:



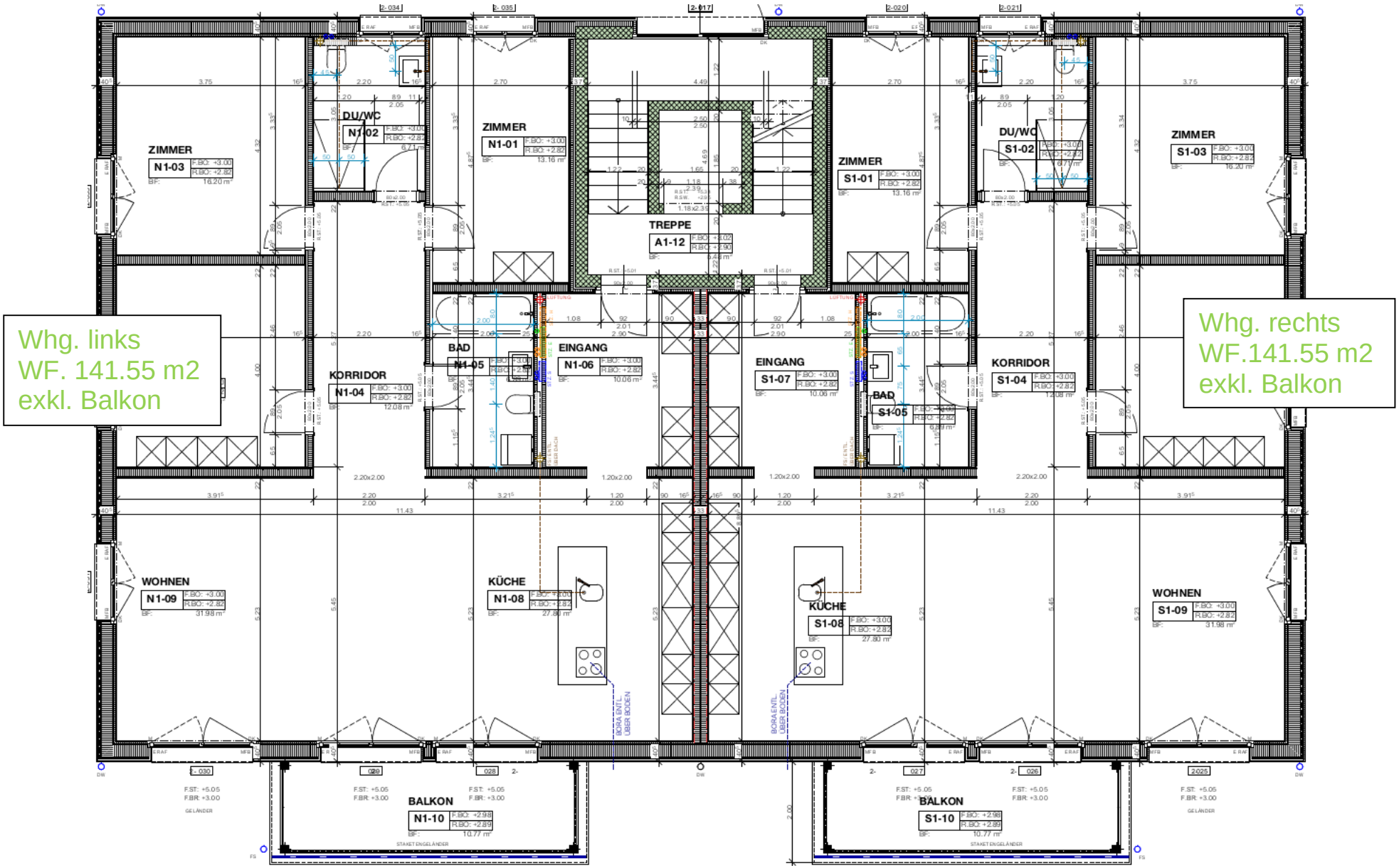
Überbauung Kalkofen Westseite



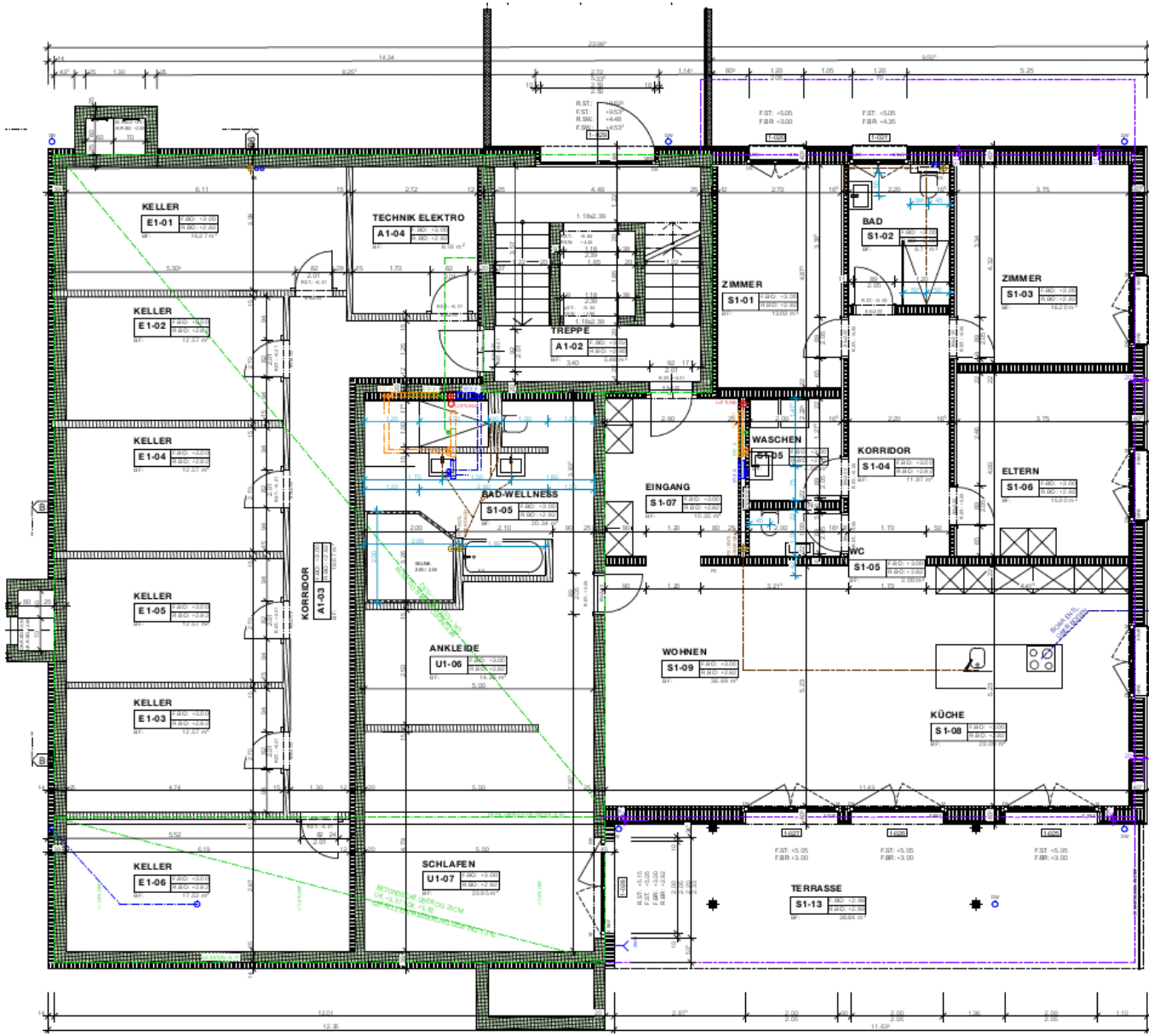
Untergeschoss: Tiefgarage mit Zufahrt Westseite



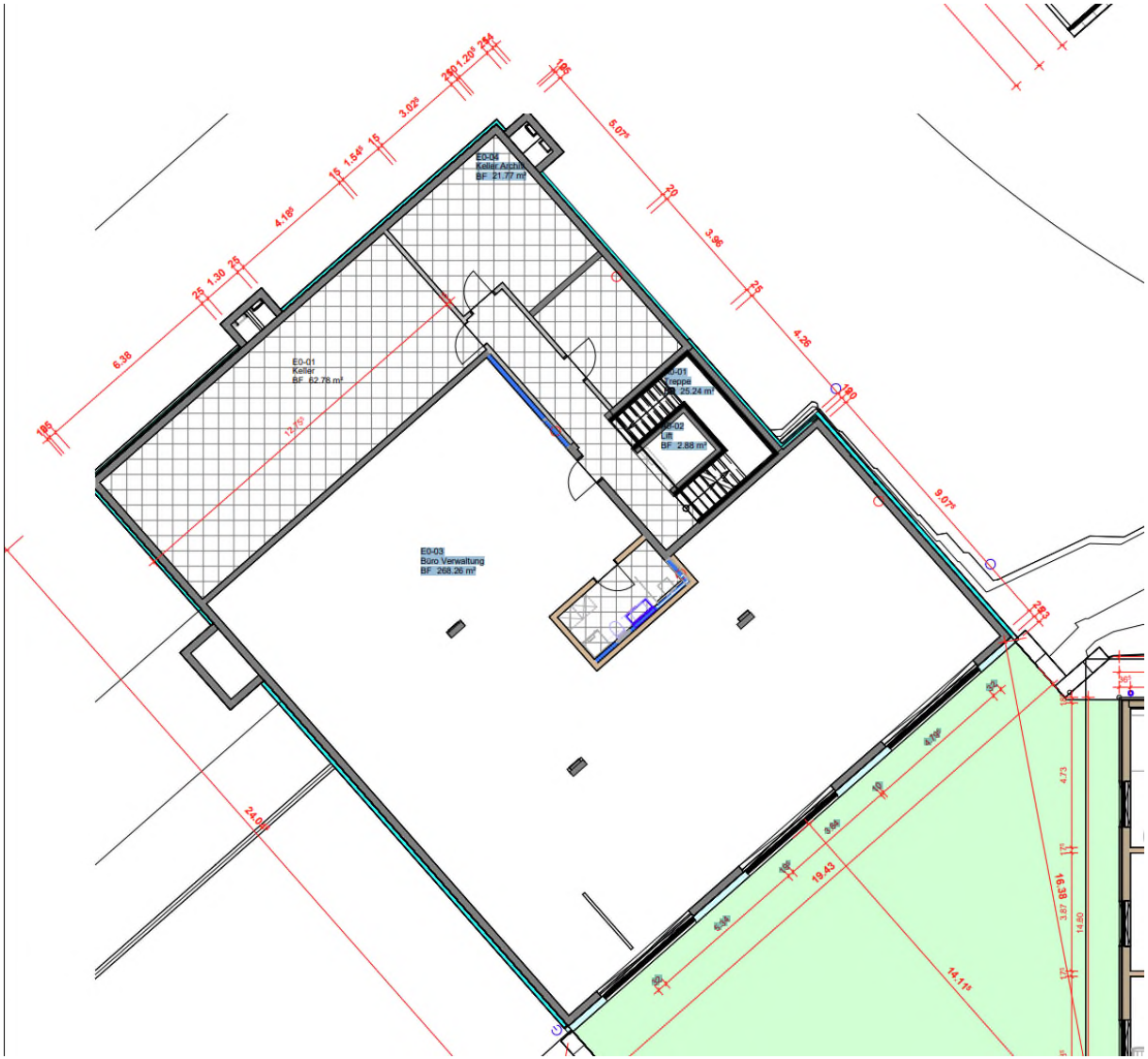
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss: je 4,5 Zi.-Wohnung



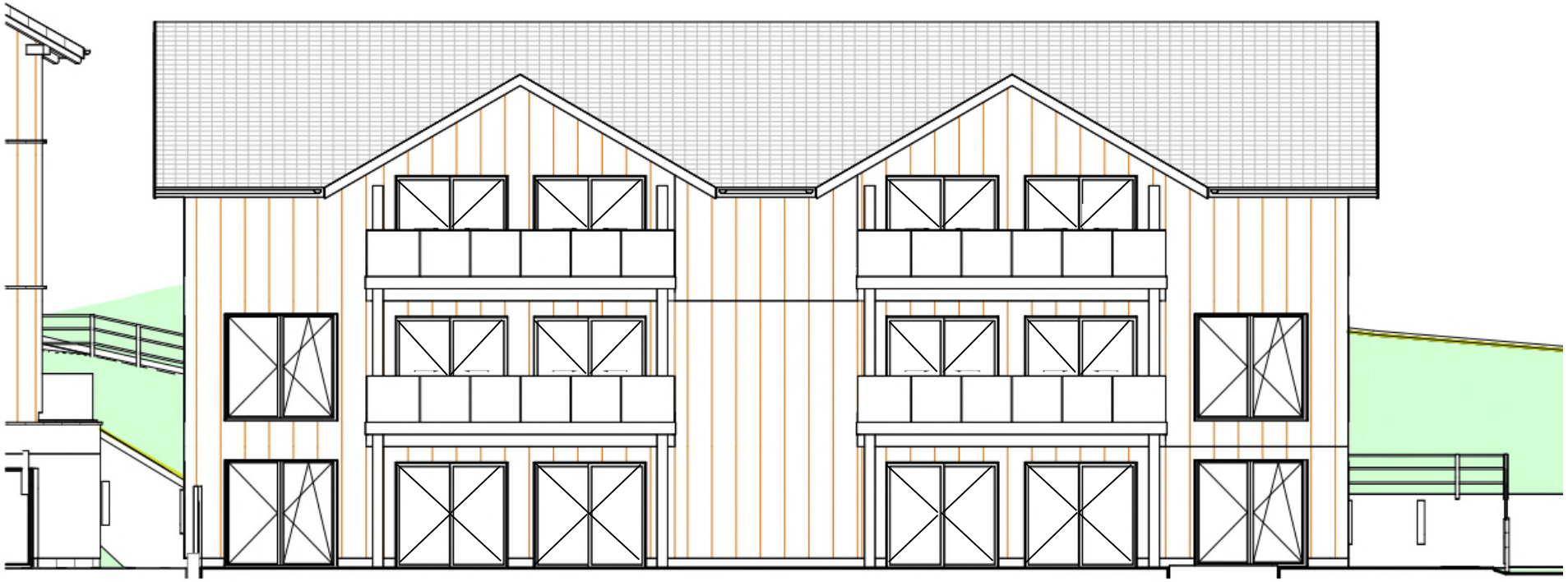
Haus 1 Kellerräume: 4,5 Zi.- Wohnungen



Haus 1 mit Luftschutzraum: mit Büroräumlichkeit

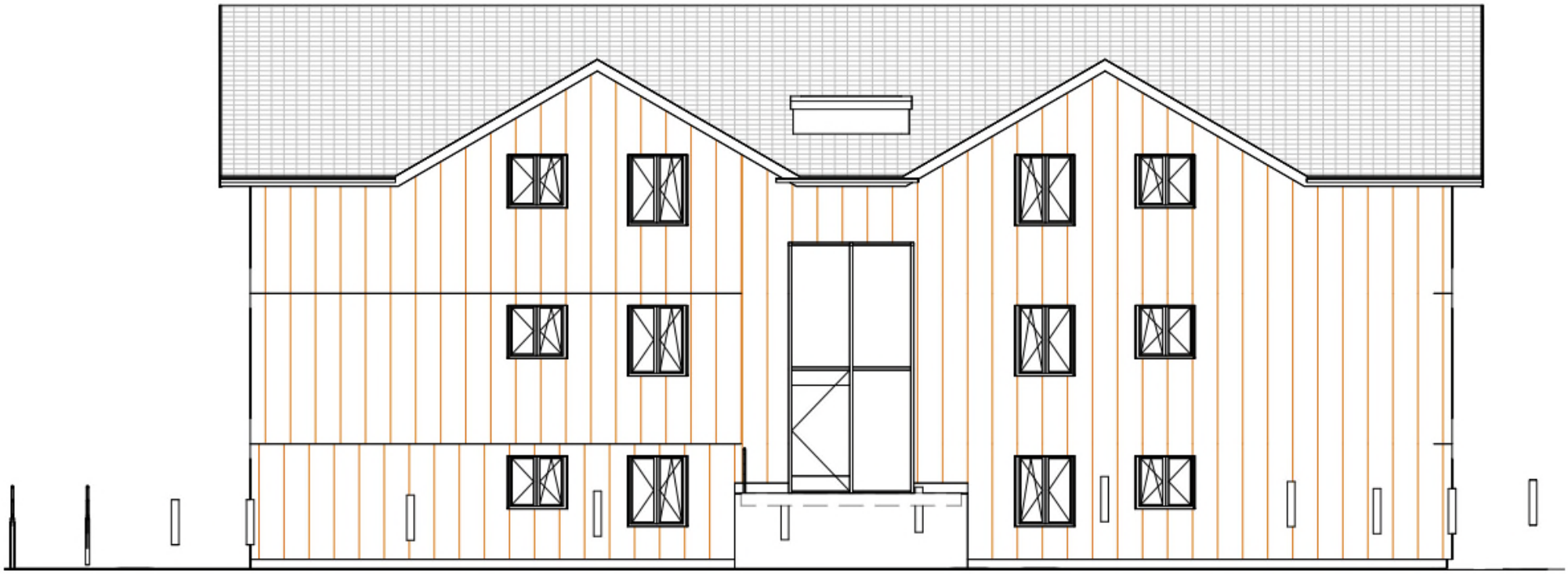


Fassaden: Fassade mit Terrainverlauf



Ansicht West - b

Fassaden: Fassade mit Terrainverlauf



Ansicht Ost - b

Fassaden: Fassade mit Terrainverlauf



Ansicht Süd - b

Baubeschrieb/ Materialisierung

0	**Grundstück**	Das Grundstück ist im Besitz der Firma RENUEL realEstate und ist anteilsmässig im Kaufpreis inkludiert.
1	**Vorbereitungsarbeiten**	Aufwendungen für Baugrunduntersuchungen und Bestandesaufnahmen sind im Preis inbegriffen. Eine Hangsicherung/ **Pfählung des Baugrundes ist im Preis eingerechnet**.
2	**Gebäude**	**Holzelementbau**
	Aushub	Abstossen der Humusschicht auf Deponie im Grundstück. Aushub der Baugrube und Garageneinfahrt, inkl. Abtransport und Deponiegebühren. Auffüllungen und Einkofferungen sind eingerechnet.
	Fundation	Pfählung /Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Stützmauer aus Beton nach statischen Erfordernissen.
	Decke im UG / Garage	Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen.
	Decke im EG	Holzelementdecke nach statischen Erfordernissen. Schiftung und Paneelen-Decke nach Mustervorlagen.
	Decke im OG	Holzelementdecke nach statischen Erfordernissen. Schiftung und Paneelen-Decke nach Mustervorlagen.
	Decke im DG	Schiftung auf isolierte Dachkonstruktion / Dachneigung Loft sichtbar.
	Aussenwand UG	Aufbau von innen nach aussen: Sickeraufbau nach baulichen Erfordernissen. Sichtbeton-Aussenwand 250 mm
	Aussenwand EG / OG	Aufbau von aussen nach innen: Senkrechte Fassadenschalung Nut-Kamm Fichtenholz

	Querlattung 40/60, Hinterlüftungslatte 30/60, Windpapier, Weichfaserplatte 60 mm, Dämmung 220 mm Isoflock, Grobspanplatte OSB 15 mm, Stösse verklebt.
Innenwände UG	Kalksandstein 15cm, wo notwendig Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen. Leichtbauwände verkleidet mit Fermacell.
Innenwände EG/OG	Holzwand-Elemente beidseitig mit Gipsfaserplatte/Fermacell zum verputzen.
Boden UG	Garagen, Keller und Nebenräume: Monobeton als Fertigbelag.
Boden EG	Schwimmender Unterlagsboden. Trittschalldämmung, Anhydrit-Unterlagsboden selbstnivilierend 60 mm, Bodenbelag als Mustervorlage
Boden OG	Schwimmender Unterlagsboden. Trittschalldämmung 30mm, Anhydrit-Unterlagsboden selbstnivilierend 60mm, Bodenbeläge Parkett oder Plattenbelag als Mustervorlage.
Treppe UG zu EG	Stahlbetontreppe, Platten- Fertigbelag.
Treppe EG- OG- DG	Stahlbetontreppe, Platten- Fertigbelag.
Lift	Die Überbauung verfügt in jedem Haus über einen Lift. Der Zugang von Garage bis ins OG ist über den Lift erreichbar.
Dachstuhl / Dach	Pfetten und Sparren gemäss zimmermannsmässigem CNC-Abbund. Weichfaserplatte N+K 27 mm als Winddichtung aussen auf Dachkonstruktion montiert. 3-Schicht-Platte 27 mm B/C. Vordach und Untersicht Riemenbretter. Trägerkonstruktion BSH GL 24h. Gedämmt Zellulosedämmung 240/280 mm. Unterdachfolie auf Weichfaserplatte (überlappt und verschweisst, nötig bei Dachneigung <20°). Konterlatte 60/80. Dacheindeckung Ziegel.
Haustechnik	Heizung: Erdwärme mit Erdsondenbohrung Energiekonzept: Fussbodenheizung mit Raumthermostaten in den Wohnräumen und Zimmern.

Elektroinstallation	Das Haus verfügt über eine eigene Hauszuführung, Elektrotableau mit jeweiliger Unterverteilung pro Wohneinheit im Technikraum. Telefon und TV ist steckfertig installiert mit je einem Anschluss für alle 4 Zimmer. 400 V Anschluss für Waschmaschine und Tumbler jeweils im vorderen Badezimmer.
Spenglerarbeiten	Titanzinkblech EV1
Kamin	Titanzinkblech EV1
Fenster	Die Ausführung der Fenster und Balkontüren in Holz Metall Pulverbeschichtung. Alu pulverbeschichtet RAL 7016 seidenglänzend
Fensterbänke	Metall EV1
Balkongeländer	Metall pulverbeschichtet
Absturzsicherung	Metall pulverbeschichtet
Vorhangschienen	Nicht eingerechnet. Individuelle Vorhangeinrichtungen werden durch die Käuferschaft organisiert.
Garagentor	Sektionaltor, Metall mit Motorantrieb, Handsender und Codetaster.
Haustüre	Metall, wärmegedämmt Metall Pulverbeschichtung, Drücker und Schilder, Sicherheitszylinder
Wohnungs-Eingangstüre	Brandschutztüre, fertig weiss gestrichen.
Innentüren	Erd-Ober und Dachgeschoss: Glatte Fertigtüren Durat weiss mit Futter und Verkleidung. Drücker/Rosette Glutz Gehrungsgriff Edelstahl matt. Untergeschoss: Rahmentüren fertig weiss gestrichen, Drücker/Rosette Glutz Gehrungsgriff Edelstahl matt.
Sonnenschutz	Verbundraffstoren VR 90 mit beweglichen Lamellen, mit elektrischem Antrieb.
Schlosserarbeiten	Treppenhandläufe aus Eiche massiv auf Metallstützen.

Küche	Im Budgetpreis als Beispiel enthalten:Grundriss als Vorgabe, jedoch Materialisierung nach Vorlage Küchenbauer. Vorgesehen sind: Möbelfronten in Kunstharz beschichtet, ringsum 1 mm Sicherheitskanten, Farbe nach Wahl Kollektion Colibri Standard Küchenmöbel innen weiss beschichtet. Beschläge: Legrabox Programm Blum mit softclose/ Blumotion. Küchenabdeckung in Granit PK 1 satiniert 30mm, oder nach Musterauswahl in Keramik. Küchengeräte: gemäss Offerte; Vorschlag gemäss beiliegender Visualisierung Budgetbetrag CHF 30‘000.00
Badezimmer / Du	Pro Wohneinheit jeweils eine Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo. Pro Wohneinheit jeweils eine Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo.
Anschluss Waschmaschine	1 Waschmaschine-/ Tumbleranschluss im vorderen Badezimmer (Wäscheturm nicht inbegriffen)
Schliessanlage	Schliessanlage, Kaba Star Sicherheitszylinder mit 5 Schlüssel.
Baureinigung	Baureinigung vor Bezug durch eine dafür spezialisierte Firma.

3 Umgebung

Erdarbeiten	Allfällige Abfuhr von Aushubmaterial inkl. Gebühren, Hinterfüllungen, Gräben, Elektrozuleitung, Wasserzuleitung bis Wasseruhr, Heizverteilung ab Wärmeverbund bis Heizgerät, Telefonzuleitung.
Vorplätze / Zufahrt	Verbundsteine auf tragfähigem Schotterkoffer inkl. Fussweg zur Eingangstüre.
Sitzplatz	Betongartenplatten auf tragfähigen Schotterkoffer, 10 m2 gemäss Baupläne

Garten	Humusieren und Ansaat von Rasen.
Kanalisation	Erdarbeiten, Kanalisation ab Hauswand inkl. Schwarzanstrich, Noppenbahnen, vorgeschriebene Schächte, Kanalreinigung. Meteorwasser gemäss Vorschriften.
Briefkasten	Die Briefkästen, Gegensprechanlage befinden sich im Aussenbereich des Eingangs.

4 Baunebenkosten

Nebenkosten

Nebenkosten werden vom Wohnungseigentümer selber getragen ab Bezug.

- Wasser
- Elektrisch
- Abwasser
- Telefon
- TV-Anschluss

Im Generalunternehmerpauschalpreis nicht enthalten sind:

- Handänderungskosten
- Grundpfanderrichtung
- Baukreditzinsen/Bankspesen
- Wartung der Silikonfugen
- Vorhänge (Aufhängevorrichtung EG, OG, DG)
- Möblierung / Beleuchtungskörper (excl. Fl-Lampen gemäss Beschrieb)

„Die Errichtung des STWE-Reglements ist Bestandteil des Kaufpreises“

Raumbeschrieb

Untergeschoss

Eingang / Windfang	Boden	Plattenbelag Feinsteinzeug.
	Wand	Roh Beton lasiert
	Decke	weiss gestrichen.
Garage	Boden	Fundamentplatte, monolithisch abtaloschiert.
	Wände	Roh Beton.
	Decke	Roh Beton.
	Einbauten:	1 Deckensektionaltor inkl. Antrieb, 2 Handsender.
Keller / Technik	Boden	Fundamentplatte, monolithisch abtaloschiert.
	Wände	KN sicht, roh belassen.
	Decke	Beton Tafelschalung, roh belassen.

Erdgeschoss pro Wohnung

Korridor	Boden	Parkett Bodenbelag gemäss Bemusterungsvorlagen.
	Wand	Abrieb weiss 1.5 mm
	Decke	Paneelendecke ab Werk weiss gestrichen.
Zimmer	Boden	Parkett Bodenbelag gemäss Bemusterungsvorlagen.
	Wand	Abrieb weiss 1.5 mm.
	Decke	Pane Paneelendecke ab Werk weiss gestrichen.
Bad und Du /WC	Boden	Plattenbelag gemäss Bemusterungsvorlagen.
	Wand	Plattenbelagbelag gemäss Bemusterungsvorlagen alle 4 Wandseiten 1,2 Meter, Wände im Duschbereich raumhoch, Restliche Wandflächen Abrieb weiss 1.5 mm.
	Decke	Paneelendecke weiss,
	Einbauten	Apparate gemäss Sanitärliste.

Obergeschoss / Dachgeschoss

Wohnen / Essen	Boden	Parkettbelag gemäss Bemusterungsvorlage.
	Wand	Abrieb weiss 1.5 mm.
	Decke OG	Paneelendecke Oberfläche Werk weiss gestichen.
	Einbauten	Bauseits durch Bauherrschaft.
Küche	Boden	Parkettbelag gemäss Bemusterungsvorlagen.
	Wand	Abrieb weiss 1.5 mm.
	Decke OG	Paneelendecke Werk weiss gestrichen.
	Einbauten	Separate Auflistung.
Balkon	Boden	Abdichtung mit Dachpappe, 2-fach. Terrassenrost in heimischer Berglärche allseitig gehobelt und gefast, sichtbar geschraubt, ohne Oberflächenbehandlung Balkongeländer gemäss Beschrieb.
Hinweis Decke Dachgeschoss:		Dreischichtplatte Fichte B/C 27 mm unsichtbar befestigt, Oberfläche Natur unbehandelt, einmal Arbosol UV-Schutz farblos

Eingerechnete Kosten

1	Vorbereitungsarbeiten gemäss Bau-Raumbeschrieb.
2	Gebäudekosten gemäss Bau-Raumbeschrieb.
4	Umgebung gemäss Bau-Raumbeschrieb.
5	Baunebenkosten gemäss Bau-Raumbeschrieb.

Planungskosten, Bauleitungskosten, Geometerkosten, Ingenieurkosten.

Basiskaufpreis

Haus 1	
DG A4	DG A5
verkauft	*verkauft*
EG A2	OG A3
reserviert	*reserviert*
	EG A1
	verkauft

Haus 2	
DG B5	DG B6
965'000	*955'000*
OG B3	OG B4
885'000	*875'000*
EG B1	EG B2
840'000	*830'000*

Haus 3	
DG C5	DG C6
955'000	*965'000*
OG C3	OG C4
875'000	*885'000*
EG C1	EG C2
830'000	*855'000*

Im Kaufpreis nicht enthalten: Tiefgaragenplätze pro Wohnung jeweils 2 Plätze (je Platz CHF 35'000)

Sämtliche Preise verstehen sich in Schweizer Franken.

Innenraumvisualisierung Küche und Essen



Wohnen bei herrlicher Abendsonne genießen



Großzügige und helle Garderobe



Eigentumswohnungen der Überbauung Kalkofen in Oberegg

Es entstehen für Sie 3 Wohneinheiten inmitten des Dorfkerns Oberegg. Die Überbauung wird in Etappen erfolgen.

- Die Zufahrt zum Objekt Kalkofen, erfolgt über die St. Autostraße.
- Im Haus 1 werden 5 Wohneinheiten und eine Büroräumlichkeit entstehen.
- Für jede weitere Einheit sind 6 Eigentumswohnungen geplant.
- Das Objekt verfügt über eine große Tiefgarage im Untergeschoss.
- Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt westseitig der Überbauung.
- Jede Wohnung kann bequem durch den hauseigenen Lift erreicht werden.

Die großzügigen Fensterflächen im Wohnbereich schaffen ein freundliches und lichtdurchflutetes Raumgefühl. Die Gestaltung des Innenausbaus bringt Wärme und Leben in Ihr neues Zuhause. Küche, Essen und Wohnen befinden sich auf einer Ebene und bieten direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, gedeckten Balkon mit ca. 10 m² oder einem Außenzugang. Die Balkone sind so ausgerichtet, dass Sie die Abendsonne in vollen Zügen genießen können. Im Badezimmer sind Anschlüsse für eine Waschmaschine und ein Trocknungsgerät vorgesehen. Die großzügige und helle Garderobe bietet auf Wunsch beidseitig viel Stauraum.

Die Chance ein Stück Heimat im schönen Appenzellerland zu besitzen!