

Ein Zuhause voller Licht, Weite und Geborgenheit – Ihr neues Reihenhaus in Gais



Rotenwies 21C, 9056 Gais





5½-Zimmer-Reihenhaus mit viel Freiraum für persönliche Wohnideen

An ruhiger Lage von Gais erwartet Sie ein 5½-Zimmer-Reihenhaus mit ca. 141 m² Wohnfläche, das mit eindrucksvoller Weitsicht, durchdachter Architektur und einem besonderen Wohngefühl begeistert. Eingebettet in die malerische Umgebung des Appenzellerlands vereint die Liegenschaft Behaglichkeit mit der Freiheit, das eigene Zuhause ganz nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Grosszügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Innere strömen und öffnen immer wieder reizvolle Perspektiven ins Grüne. Zwei Balkone laden dazu ein, den Morgen bei einer Tasse Kaffee zu begrüßen und die Augen über die sanft geschwungene Gaiser Landschaft bis zum imposanten Alpsteinmassiv schweifen zu lassen – eine Kulisse, die zu jeder Jahreszeit ihren ganz eigenen Zauber entfaltet.

Das Haus ist sofort bezugsbereit und bietet gleichzeitig reizvolles Potenzial für eine persönliche Auffrischung. Bereits ein neuer Anstrich sowie punktuelle Modernisierungen von Küche und



**Wo jeder Tag mit einer
herrlichen Aussicht beginnt
und die Natur zum täglichen
Begleiter wird**

Bädern können dem Interieur eine zeitgemässe Handschrift verleihen. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Garagenboxen – eine davon mit direktem Hauszugang –, bis zu drei Aussenparkplätze sowie ein grosszügiges Untergeschoss mit Waschküche und reichlich Stauraum. Auch das ausbaubare Dachgeschoss mit seiner charaktervollen Balkenkonstruktion eröffnet zusätzliche Perspektiven. Ein schmaler Aussenbereich in Hanglage, geprägt von gewachsenen Bäumen und Sträuchern, begleitet das Haus mit viel natürlichem Grün und unterstreicht den idyllischen Charakter der Liegenschaft.

Ein Zuhause, in dem morgens der Blick in die Ferne schweift und abends die Ruhe des Appenzellerlands einkehrt – bereit, vom ersten Tag an bewohnt und mit der Zeit zur ganz persönlichen Herzensadresse zu werden.

Eingangsbereich & Zusatzraum



Vom Eingangsbereich gelangen Sie bequem und wettergeschützt zur Garage und ins Untergeschoss

Ein Entrée, das mehr kann als willkommen heissen

Schon beim Eintreten zeigt sich eine der besonderen Qualitäten dieses Hauses: Es lässt Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Der helle Eingangsbereich empfängt mit angenehmer Offenheit und verbindet die verschiedenen Ebenen auf selbstverständliche Weise.

Ein separat gelegenes, grosszügiges Zimmer mit ca. 26,5 m² und angrenzendem Gäste-WC eröffnet bemerkenswert viel Freiraum für individuelle Ideen. Ob ruhiges Homeoffice, Atelier, Beratungszimmer oder kleine Praxis – hier lässt sich ein persönlicher Wirkungsort schaffen, ohne dass das private Wohnen an Geborgenheit verliert.



Ca. 26,5 m² voller Möglichkeiten – hell, grosszügig und mit eigenem Balkon



Eine mögliche Vision als stilvoller Praxisraum (digital möbliert)

Küche & Essbereich



Eine mögliche Interpretation für genussvolle Stunden (digital möbliert)

Kochen, geniessen, Zusammensein – wo aus Alltag gemeinsame Zeit wird

Die bestehende Küche bietet eine funktionale Grundlage und zugleich reizvollen Spielraum für eine zeitgemässe Neuinterpretation. Die Einbaugeräte von Electrolux sind allesamt funktionstüchtig, sodass die Küche unmittelbar genutzt werden kann.

Helle Oberflächen, natürliche Materialien und eine reduzierte Gestaltung könnten ihr künftig zusätzliche Leichtigkeit und eine moderne Handschrift verleihen.

Der angrenzende Essbereich wird dabei zum geselligen Mittelpunkt – für gemeinsame Mahlzeiten, lange Gespräche und all die kleinen Momente, aus denen später Erinnerungen werden.



Funktional und klar gegliedert – eine solide Basis für die persönliche Neugestaltung



Eine zeitgemässe Interpretation in heller, natürlicher Ästhetik (digital visualisiert)

Wohnzimmer & Balkon



Fensterflächen und warme Holzdetails verleihen dem Wohnbereich seinen unverwechselbaren Charakter

Wohngefühl mit Horizont – wo die Landschaft Teil des Wohnens wird

Der Wohnbereich ist einer jener Räume, deren Qualität sich nicht allein in Quadratmetern beschreiben lässt. Seine besondere Wirkung entsteht aus dem Zusammenspiel von Licht, warmem Holz und dem Blick hinaus in die Naturkulisse. Die charakteristische Holzdecke schenkt Wohlgefühl und Behaglichkeit, während die grossen Fenster die Natur beinahe selbstverständlich ins Innere holen.

Und dann ist da noch der Balkon: ein persönlicher Logenplatz über der Appenzeller Hügellandschaft. Ein Kaffee am Morgen, ein Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier darf der Alltag für einen Moment etwas langsamer werden.



Natürliche Materialien lassen dem eigentlichen Hauptdarsteller den Vortritt: dem Ausblick (digital möbliert)



Ein Balkon mit Weitblick



Vielleicht schon bald Ihr neuer Lieblingsplatz (digital möbliert)

Schlaf- & Rückzugsräume



So geborgen könnte Ihre zukünftige Schlafoase aussehen (digital möbliert)

Orte für die leiseren Stunden und wohltuende Ruhe

Wenn der Tag leiser wird, gewinnen andere Qualitäten an Bedeutung. Die privaten Bereiche des Hauses schaffen dafür den passenden Rahmen: angenehm proportioniert, hell und durch die sichtbaren Holzelemente von einer warmen, natürlichen Atmosphäre geprägt.

Dabei ist keine Nutzung dauerhaft vorgegeben. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer sind ebenso denkbar wie eine persönliche Bibliothek oder eine stilvolle Garderobe. Gerade diese Wandelbarkeit macht das Haus für unterschiedliche Lebensphasen besonders reizvoll.



Bereit für eine ganz persönliche Handschrift



Ein Lieblingsort zum Abschalten (digital möbliert)



Auch eine begehbare Garderobe wäre denkbar (digital möbliert)

Hier möchten wir leben!



Ruhig eingebettet in die grüne Weite von Gais

Nah an der Natur. Fern vom Alltäglichen - Ihr neues Zuhause mitten in Gais

Manche Wohnlagen überzeugen durch Zahlen. Andere durch ein Gefühl. Rotenwies in Gais gehört zu jenen Adressen, an denen die Landschaft ganz selbstverständlich zum täglichen Leben gehört.

Grüne Hänge, gewachsene Vegetation und der Blick über das Appenzellerland schaffen eine Umgebung, die Ruhe vermittelt, ohne abgeschieden zu wirken. Das Haus fügt sich unaufdringlich in die bestehende Reihenhausbauung ein und bietet mit seinen beiden Balkonen immer wieder eine unmittelbare Verbindung nach draussen.



Gewachsene Vegetation begleitet den Hauszugang



Der geschützte Eingang zum eigenen Zuhause



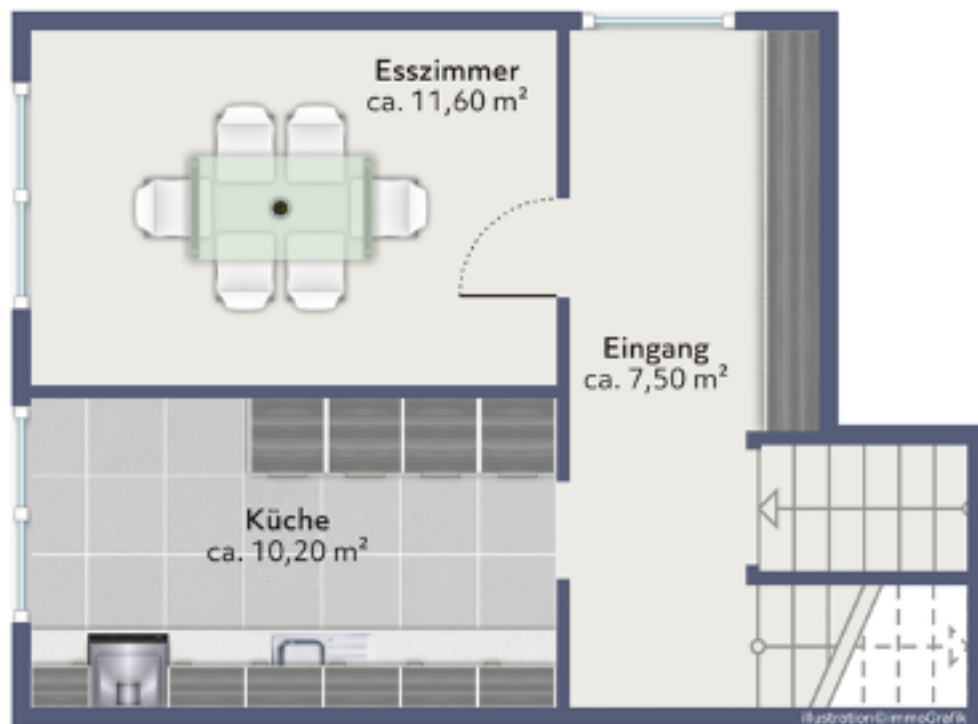
Das eingezeichnete Grundstück inmitten des ländlich geprägten Wohnumfelds

Grundrisse (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 1. Geschoss



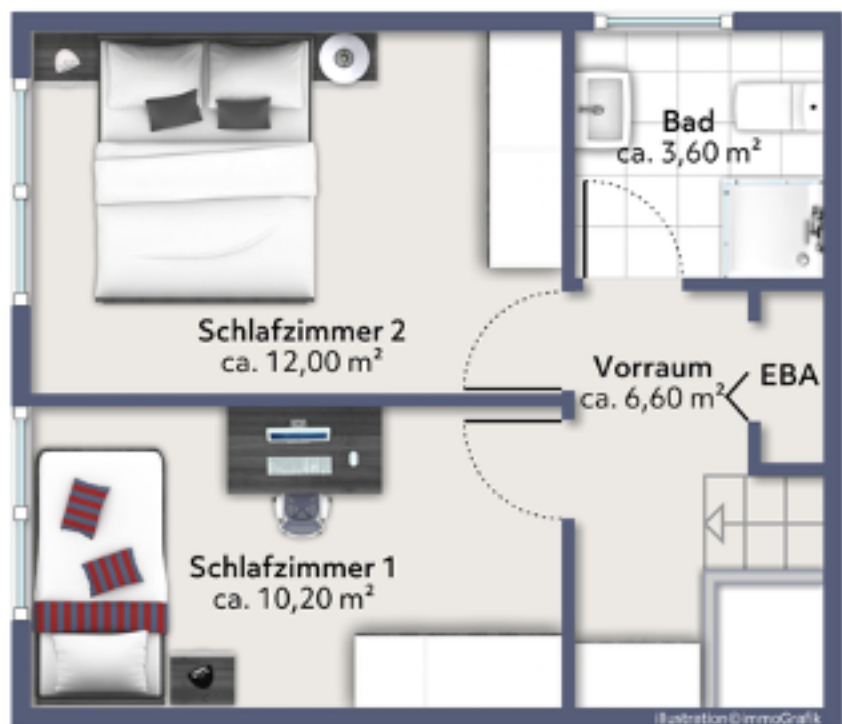
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 2. Geschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 3. Geschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 4. Geschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus	5½-Zimmer-Reihenhaus
Strasse	Rotenwies 21C
PLZ und Ort	9056 Gais
Baujahr	1972
Verfügbar	per sofort
Anzahl Zimmer	5½ Zimmer
Anzahl Badezimmer	2
Gästetoilette	1
Kubatur	816 m ³
Parzellenfläche	ca. 320 m ²
Wohnfläche	ca. 141 m ² NWF

HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Balkon	Ja, 2 x je ca. 10 m ²
Keller	Ja, mehrere Kellerabteile
Garagenparkplatz	Ja, zwei Garagenboxen
Aussenstellplatz	Ja, ca. drei Abstellplätze

VERKAUFSRICHTPREIS

Kaufpreis	CHF 795'000.-
-----------	---------------

ZU IHRER SICHERHEIT

Damit Sie als Kaufinteressent auf eine marktgerechte und faire Preisgestaltung vertrauen können, wurde der Kaufpreis anhand der aktuellen Marktverhältnisse sorgfältig überprüft.

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. CHF 600.- pro Monat (theoretischer
Richtwert) und beinhalten u. a.:

- Heizkosten
- Versicherungen
- allg. Strom- und Wasserverbrauch

HIGHLIGHTS

- Traumhafte Weitsicht über die idyllische Hügellandschaft von Gais
- Ruhige und sonnige Wohnlage mit südöstlicher Ausrichtung
- Separater Bereich für Büro, Atelier oder Praxis
- Zwei Aussichtsbalkone zum Geniessen und Verweilen
- Direkter Hauszugang über die eigene Garagenbox
- Bis zu drei Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Grosses Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Viel Stauraum dank grosszügigem Untergeschoss
- Keine Verpflichtung zur Übernahme bestehender Hypotheken



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

Eingebettet in die sanfte Landschaft des Appenzellerlands liegt Gais – eine Gemeinde, die Tradition, Natur und moderne Lebensqualität auf besondere Weise verbindet. Der historische Dorfkern mit seinen gepflegten Holzhäusern, weite Wiesen und der freie Blick auf das majestätische Alpsteinmassiv verleihen dem Ort seine unverwechselbare Identität.

Trotz der ruhigen Lage ist Gais hervorragend angebunden. St. Gallen, Altstätten und Appenzell sind in kurzer Zeit erreichbar, auch der öffentliche Verkehr ist gut ausgebaut. So verbindet die Gemeinde die Gelassenheit des Landlebens auf angenehme Weise mit der Nähe zu den umliegenden Zentren.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort. Wander- und Velowege führen hinaus in die Natur, im Sommer lädt das Freibad zu erfrischenden Stunden ein und im Winter verwandelt sich die Umgebung in eine reizvolle Kulisse für Aktivitäten im Schnee.

Eine lebendige Dorfkultur und zahlreiche Vereine tragen zusätzlich zu einem Gemeinschaftsgefühl bei, das in Gais bis heute gepflegt wird.

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

E-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