

Arbora

SPEICHER

ARBORA-SPEICHER.CH

Naturnah wohnen. Stilvoll leben.

Mit Arbora entstehen in Speicher zehn hochwertige Wohneinheiten: acht Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus sowie zwei grosszügige Wohneinheiten im Doppeleinfamilienhaus. Mit 2.5 bis 6.5 Zimmern bieten sie Raum für Paare, Familien und alle, die Ruhe, Natur und Wohnqualität schätzen. Eingebettet zwischen Wald, Landschaft und dem Säglibach verbindet Arbora naturnahes Wohnen mit einer klaren, zeitgemässen Architektur – und bleibt dabei gut an Speicher, Trogen und St. Gallen angebunden. Inspiriert vom lateinischen Wort «arbor» für Baum, nimmt Arbora Bezug auf die natürliche Umgebung und das Wohnen im Grünen.

Wohnhighlights auf einen Blick

Naturnahe Lage

Wald, Wiesen und der plätschernde Säglibach direkt vor der Haustür prägen die besondere Wohnlage von Arbora Speicher.

Grosszügige Aussenräume

Terrassen und Loggien erweitern den Wohnraum ins Freie. Die Doppeleinfamilienhäuser bieten zudem einen eigenen Garten.

Energieeffizienz

Erdsonden-Wärmepumpe, Photovoltaik und 3-fach-Verglasung sorgen für tiefen Energieverbrauch und geringe Betriebskosten.

Sommerkomfort

Über die Erdsonden wird sanftes Freecooling angestrebt – für angenehm temperierte Räume ohne klassische Klimaanlage.

Smartes Wohnen

Intelligente Elektro-Zentralsteuerung auf Wunsch, elektrische Storen und Markisen sowie Video-Gegensprechanlage für mehr Komfort.

Ausbau & Ausstattung

Grosszügige Budgets für Küche und Bad, hochwertige Küchengeräte, eigener Waschturm sowie Parkett und Platten nach Wahl.

Arbora
SPEICHER

NORD-OSTFASSADE



Zuhause, wo Natur auf Architektur trifft.

ARCHITEKTUR

Natürlich im Ausdruck. Klar in der Form.

Die Architektur von Arbora Speicher nimmt die Formen und Materialien der Umgebung auf und interpretiert sie zeitgemäss. Die beiden Gebäude – ein Mehrfamilienhaus und ein Doppeleinfamilienhaus – fügen sich harmonisch in die bestehende Topografie ein. Steile Satteldächer, eine ruhige Gliederung und grosszügige Aussenräume prägen das Erscheinungsbild. Eine vorvergraute, vertikale Holzschalung verleiht den Fassaden ihren warmen, natürlichen Ausdruck. Farblich abgestimmte Ziegel, Fenster- und Metallelemente ergänzen die Materialisierung. Die Feinsteinzeugplatten auf Terrassen und Loggien schaffen einen fliessenden Übergang zwischen Innen- und Aussenraum. So entsteht ein ruhiges, beständiges Gesamtbild, das Architektur und Landschaft verbindet.

NORD-WESTFASSADE



Raum für Leben, Licht & Natur

WOHNUNGEN

Die Wohnungen überzeugen durch vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Lebenssituationen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern, lichtdurchflutete Räume sowie grosszügige Aussenbereiche. Sorgfältig abgestimmte Materialien sorgen für eine warme, ruhige Atmosphäre. Die beiden Einheiten im Doppeleinfamilienhaus bieten mit 6.5 Zimmern auf drei Geschossen ein grosses Raumangebot für individuelle Bedürfnisse und erlauben durch die räumliche Trennung der Wohnbereiche verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Der eigene Garten erweitert das Zuhause ins Freie und wird zum persönlichen Rückzugsort in stiller, naturnaher Umgebung. Draussen hört man das Plätschern des Säglibachs, der direkt vor der Haustüre vorbeifliesst, und auch der angrenzende Wald ist nur wenige Schritte entfernt.

HAUSTECHNIK

Arbora Speicher setzt auf eine moderne, effiziente Haustechnik. Die Bauweise ist an den Minergie-Standard angelehnt und sorgt für einen sparsamen Energieverbrauch sowie langfristig tiefe Betriebskosten. Eine Erdsonden-Wärmepumpe nutzt die natürliche Wärme aus dem Erdreich, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt eigenen Solarstrom. So entsteht zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima bei einem energieeffizienten Betrieb.

WOHNZIMMER WOHNUNG NR. 2.1, DACHGESCHOSS









GRUNDRISSE

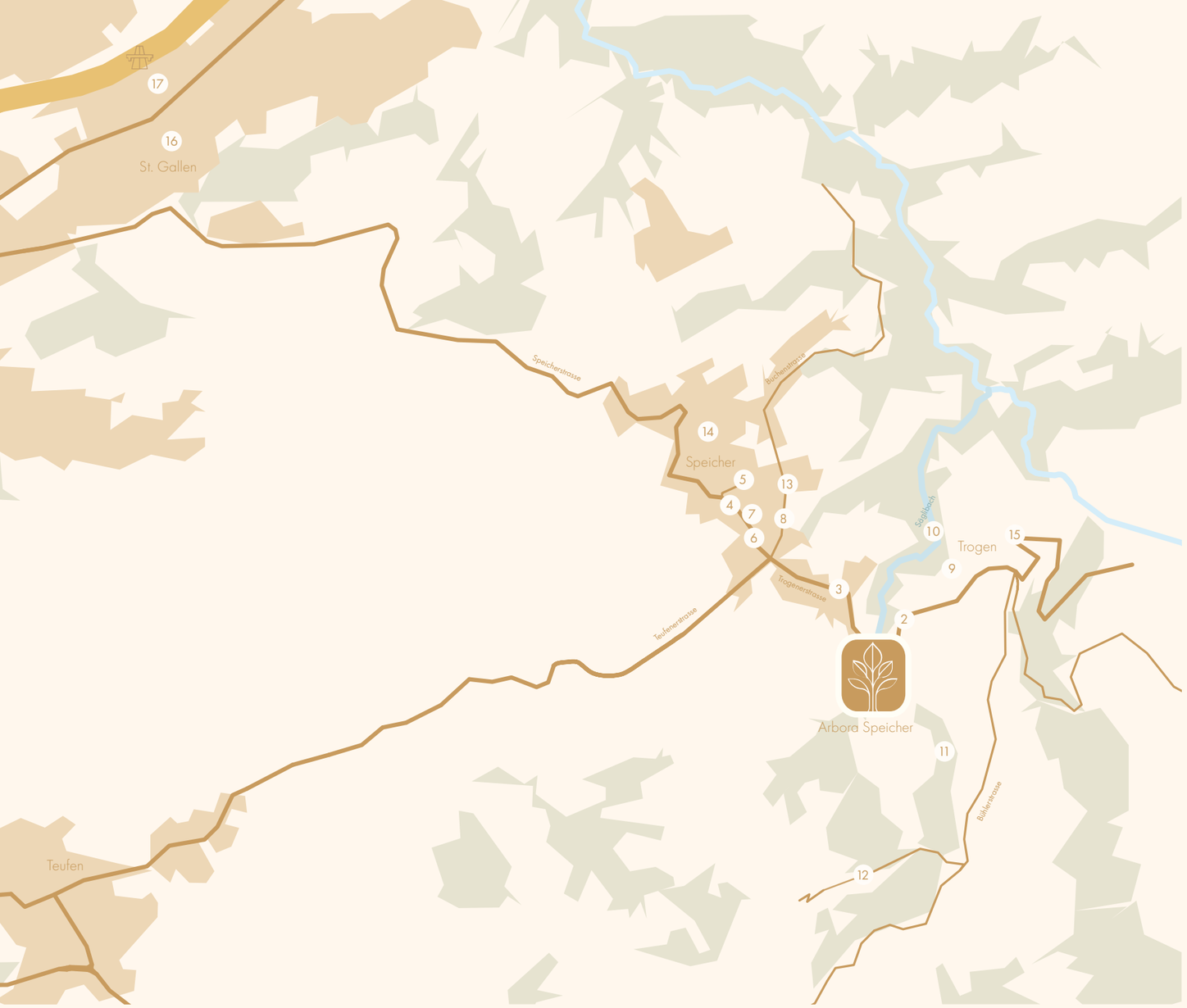
Durchdachte Grundrisse für jede Lebensphase

Die Grundrisse von Arbora Speicher sind auf Wohnqualität und Alltagstauglichkeit ausgerichtet. Klare Raumaufteilungen, gut möblierbare Zimmer und grosszügige Aussenflächen schaffen Raum für unterschiedliche Wohnsituationen – vom Paar bis zur Familie.

Im Mehrfamilienhaus liegen im Erd- und Obergeschoss je drei Wohnungen: zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und eine kompakte 2.5-Zimmer-Wohnung mit grosszügiger Loggia. Im Dachgeschoss befinden sich eine 4.5-Zimmer-Wohnung und eine 3.5-Zimmer-Wohnung mit grossen Terrassen.

Die beiden Wohneinheiten im Doppeleinfamilienhaus erstrecken sich über drei Wohngeschosse. Hauseingang sowie offener Wohn- und Essbereich liegen im Obergeschoss, im Dachgeschoss befinden sich der Elternbereich mit Ankleide und Bad sowie ein weiteres Zimmer. Im Erdgeschoss sind drei Zimmer mit Bad angeordnet. Private Gärten erweitern den Wohnraum ins Grüne.

Die gemeinsame Tiefgarage mit 16 Parkplätzen verbindet beide Gebäude und bietet direkten Zugang zu Kellern, Veloraum und Treppenhäusern.



Arbora Speicher

Trogenerstrasse 38 + 40, 9042 Speicher AR

2	Haltestelle Gfeld	10	Naherholung Säglibach
3	Haltestelle Bendlehn	11	Wald & Wanderwege
4	Bahnhof Speicher	12	Hohe Buche (Region)
5	Dorfzentrum Speicher	13	Hallenbad Buchen
6	SPAR & Post Speicher	14	Speicher
7	Kindergarten Schupfen	15	Trogen
8	Primarschulhaus Buchen	16	St. Gallen Zentrum
9	Kantonsschule Trogen	17	Autobahn A1 (St. Fiden)

Natur vor der Haustür. Gut verbunden.

Arbora Speicher liegt an der Trogenerstrasse in einer naturnahen Umgebung.
Wälder, Wiesen und der direkt angrenzende Säglibach prägen das unmittelbare Wohnumfeld.
Gleichzeitig bleiben die Zentren von Speicher, Trogen und St. Gallen gut erreichbar.
So verbindet Arbora die Ruhe der Appenzeller Landschaft mit den kurzen Wegen des Alltags.

Zu Fuss

Naherholung Säglibach	1 Min.
Haltestelle Gfeld	5 Min.
Haltestelle Bendlehn	8 Min.
SPAR & Post	17 Min.
Primarschulhaus Buchen	17 Min.
Kindergarten Schupfen	18 Min.

Mit dem Velo

Bahnhof Trogen	4 Min.
Kantonsschule Trogen	5 Min.
Primarschulhaus Buchen	5 Min.
Hallenbad Buchen	7 Min.
SPAR & Post	7 Min.
Bahnhof Speicher	9 Min.

Mit dem Auto

Bahnhof Trogen	2 Min.
Bahnhof Speicher	4 Min.
Autobahn A1 (St. Fiden)	15 Min.
Bahnhof St. Gallen	16 Min.

Mit dem ÖV

Bahnhof Speicher	9 Min.
Bahnhof Trogen	9 Min.
Bahnhof St. Gallen	30 Min.
Kantonsspital St. Gallen	30 Min.

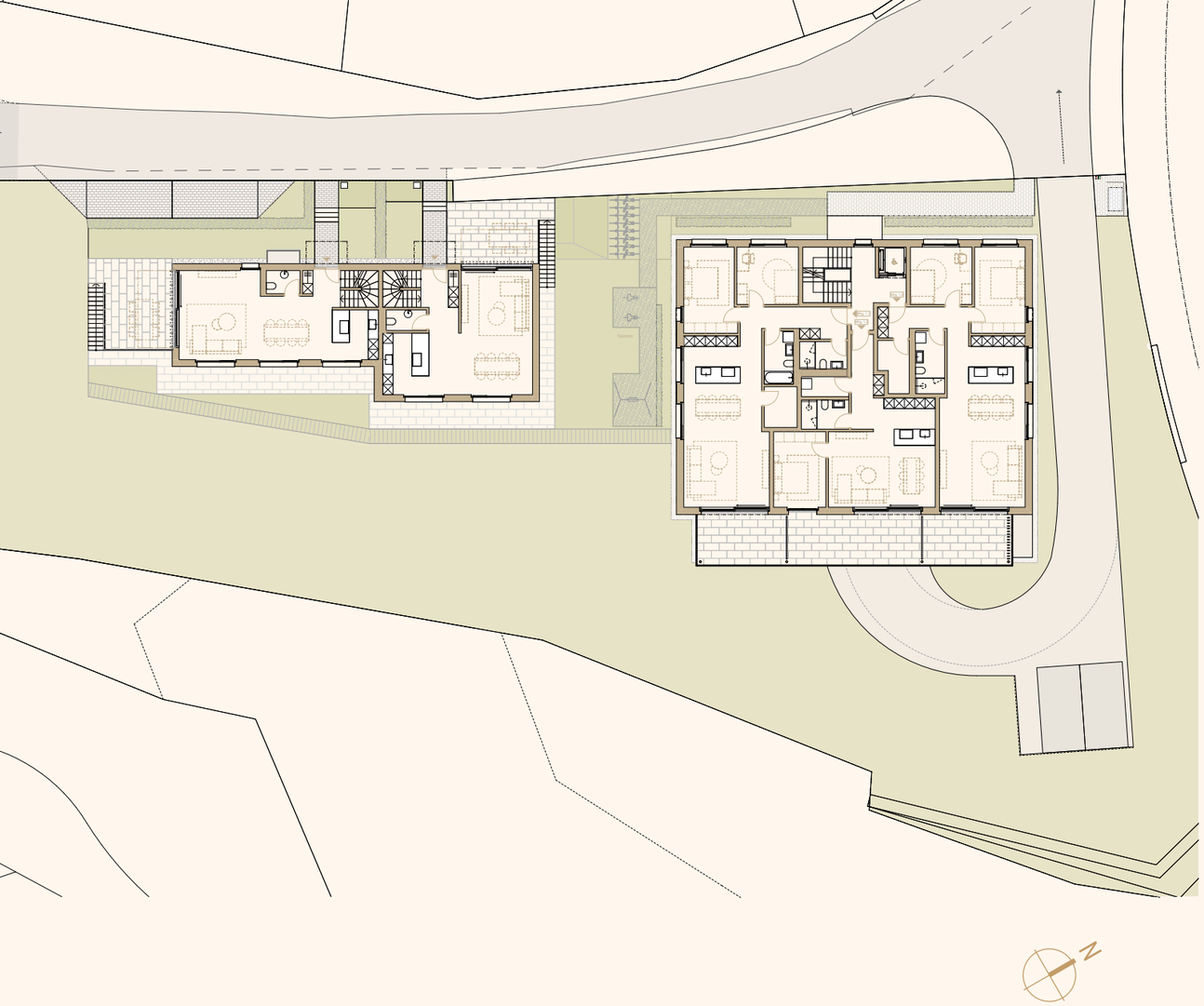
Eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Appenzeller Vorderlands, bietet Arbora Speicher Natur in unmittelbarer Nähe. Der Säglibach, Wälder und Wanderwege beginnen direkt vor der Haustür, die Hohe Buche lädt zu Ausflügen mit Weitsicht ein. Dorfzentrum, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten von Speicher sowie die Stadt St. Gallen sind rasch erreichbar.



LAGE & UMGEBUNG

Zwischen Wald, Wiesen und Säglibach





LAGEPLAN

Wohnen im Grünen

Das Wohnungsangebot von Arbora Speicher umfasst acht Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus mit 64 bis 128 m² sowie zwei Wohneinheiten im Doppeleinfamilienhaus mit 181 und 191 m². Loggien, Terrassen und private Gärten erweitern den Wohnraum ins Grüne. Direkt vor der Haustür plätschert der Säglibach, der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten in der Natur ein. Die gemeinsame Tiefgarage mit 16 Parkplätzen verbindet beide Gebäude; Keller, Veloraum und Technikräume befinden sich im Untergeschoss.

WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnungen für jeden Lebensstil

Einheit	Zimmer	Etage	Fläche*	Loggia / Terrasse	Grundstücksfläche	Keller / Estrich
DEFH 1	6.5	UG–DG	181 m²	21 m²	728 m²	11 m²
DEFH 2	6.5	UG–DG	191 m²	21 m²	463 m²	11 m²
0.1	3.5	EG	100 m²	16 m²	–	6 m²
0.2	2.5	EG	64 m²	24 m²	–	6 m²
0.3	3.5	EG	95 m²	16 m²	–	6 m²
1.1	3.5	1. OG	100 m²	16 m²	–	6 m²
1.2	2.5	1. OG	64 m²	24 m²	–	6 m²
1.3	3.5	1. OG	95 m²	16 m²	–	6 m²
2.1	4.5	DG	128 m²	41 m²	–	27 m²
2.2	3.5	DG	98 m²	36 m²	–	18 m²

*Exkl. Aussenwände, inkl. Küche, Garderobe, Schächte, Installationsflächen

Tiefgarage mit 16 Parkplätzen. Kellerabteile und Veloraum im Untergeschoss.

QR-Code scannen & Projekt entdecken.
ARBORA-SPEICHER.CH

Projekt-Kurzbeschrieb

ALLGEMEIN

Die Grundrisse sind modern konzipiert, sehr gut möblierbar und lassen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den zeitgemässen Anforderungen.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Bauteile werden durch den Architekten festgelegt. Die Grundrisse der Wohnungen können durch die Käufer angepasst werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch möglich ist. Die Installationszonen, die Wohnungstrennwände, die Schalldämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Projekt ist ab der Tiefgarage behindertengerecht geplant.

SCHALLSCHUTZ

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach SIA-Norm 181 (2020) werden angestrebt. In allen Wohnräumen sind die Bodenbeläge auf schwimmenden Unterlagsböden mit Trittschalldämmung verlegt.

ROHBAU

BAUMEISTER

Fundamentplatten und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton, Tiefgarage in Stahlbeton, Geschossdecken in Stahlbeton, Treppenhaus und Liftschächte in Stahlbeton. Aussen- und Innenwände in Erd- und Obergeschossen in Backstein oder Stahlbeton (soweit statisch notwendig), Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein oder Stahlbeton (soweit statisch notwendig).

FASSADE

Hinterlüftete Holzfassade mit vorvergrauter, vertikaler Holzschalung, gemäss bauphysikalischen Anforderungen. Gestaltung und Farbe nach Konzept Architekt.

DACH

Steildach/Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachgauben. PV-Anlage für Eigenverbrauch.

SITZPLATZ / BALKON / TERRASSEN

Balkone der Wohnungen EG–1. OG sowie Terrassen Dachgeschoss mit Zement- oder Feinsteinzeugplatten auf Stelzlagern, mit offenen Fugen verlegt. Sitzplätze Doppeleinfamilienhaus mit Zementplatten in Splitt verlegt.

FENSTER / FENSTERTÜREN

Holz-Metall- oder Kunststoff-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss Anforderungen Energienachweis, pro Zimmer mindestens ein Drehkippflügel. Pro Wohnung eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich beim Ausgang zu Sitzplatz, Balkon oder Terrasse.

SONNENSCHUTZ / VERDUNKLUNG

Rafflamellenstoren in Leichtmetall bei allen Zimmern, elektrisch betrieben. Im Bereich der Balkone/Loggien im EG und 1. OG elektrische Vertikalmarkisen. Auf den Terrassen im Dachgeschoss und bei den Gartensitzplätzen eine elektrische Knickarm-Sonnenmarkise. Bei allen Fenstern Vorhangschienen (2× VS 57).

HAUSTECHNISCHE INSTALLATIONEN

ELEKTROANLAGEN

Leuchten im Bereich von Küche, Korridor und Nasszellen mit LED-Downlights. Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage im Eingangsbereich. In allen Zimmern mindestens zwei 3-fach-Steckdosen, Deckenanschluss und Lichtschalter. Mindestens zwei Zimmer mit ausgebauter Multimediasteckdose (Telefon, Kommunikation, Radio/TV). Eine Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz, Balkon oder bei der Terrasse. PV-Anlage für Eigenverbrauch.

HEIZUNGSANLAGE

Wärmeerzeugung mit Erdwärmesonden-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung in den Wohn- und Schlafräumen, individuelle Wärmemessung je Wohnung. Freecooling zur Kühlung im Sommer wird angestrebt.

LÜFTUNGSANLAGE

Dampfabzug in der Küche mit Umluftbetrieb und Aktivkohlefilter. Mechanische Belüftung der Keller ab allgemeiner Zentralanlage.

SANITÄRANLAGE

Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und bodenebene Dusche mit Bodenablauf, Duschtrennwand aus Glas, gemäss Budgetvorgaben. Waschturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung (Réduit oder Nasszelle) enthalten, nicht Teil des Sanitärbudgets. Je ein frostsicheres Gartenventil pro Wohnung.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Hochwertige Einbauküche mit Unter-, Ober- und Hochschränken sowie Auszügen, Natur- oder Kunststeinabdeckung und integrierter Beleuchtung. Hochwertige Einbaugeräte (Induktionskochfeld, Kombi-Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Dampfabzug mit Aktivkohlefilter), Glas- oder Steinrückwand, Schallschutzmontage, Fronten kunstharzbeschichtet, gemäss Budgetvorgaben.

LIFTANLAGE

Rollstuhlgängige Personenaufzugsanlage im Mehrfamilienhaus, 6-Personen-Kabine, inkl. Steuerung und Sicherheitsausstattung.

AUSBAU

TÜREN

Wohnungseingangstüren in Holz, gestrichen oder beschichtet, mit Stahlzargen, 3-Punkt-Verriegelung und erhöhten Schallschutzanforderungen, Schliesszylinder mit fünf Schlüsseln pro Wohnung. Zimmertüren in Holz, gestrichen oder beschichtet, mit Stahlzargen und Einsteckschloss mit Bartschlüssel. Hauseingang MFH mit verglaster Metalltüre, Isolierverglasung, Türschliesser und Türöffner.

BODENBELÄGE

Wohn- und Schlafräume sowie Küche mit Parkett inkl. Sockelleisten, Nasszellen und Réduit mit Feinsteinzeugplatten, bodenebene Dusche, jeweils gemäss Budgetvorgaben. Treppenhaus mit Kunststeinplatten. Räume im Untergeschoss mit Zementüberzug/Hartbeton, Tiefgarage mit Hartbetonbelag.

WANDBELÄGE

Wohnungswände mit feinem Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen. Treppenhauswände mit feinem Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Nasszellen mit keramischen Platten (Duschbereich raumhoch, Apparatewände bis 1.2 m ab OK Bodenbelag) gemäss Budgetvorgaben, übrige Flächen mit feinem Abrieb 1.0 mm. Wände im Untergeschoss roh gestrichen.

DECKENBELÄGE

Wohnungsdecken in Wohn- und Zimmerbereichen sowie in den Nasszellen mit Weissputz, gestrichen. Treppenhausdecken in Sichtbeton oder Weissputz, gestrichen. Im Untergeschoss rohe Decken, Zugangskorridore gestrichen; teilweise Holzwolldämmplatten, weiss gestrichen.

EINBAUSCHRÄNKE / GARDEROBEN

Garderoben- und Putzschrank als Schreinerarbeit gemäss Grundrissplänen, Ausführung in Holz, beschichtet oder gestrichen, gemäss Budgetvorgaben.

KELLERRÄUME

Boden, Wände und Decke roh. Mechanische Belüftung ab allgemeiner Zentralanlage.

TIEFGARAGE

Autoabstellplätze in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Treppenhaus. Garagentor mit Wohnungsschlüssel und Handsender bedienbar (ein Sender pro Parkplatz). Veloraum im Untergeschoss/Tiefgarage.

UMGEBUNG

Sichtschutz durch Einzel- oder Heckenbepflanzung zwischen den privaten Vorgärten und der allgemeinen Gartenanlage. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Neupflanzung) nach Konzept Architekt. Allfälliger Kinderspielplatz mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten gemäss Konzept Architekt und behördlichen Vorgaben.

KAUFKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteil am Land gemäss Kaufvertrag inkl. Vertragsbestandteilen (Vertragspläne und Baubeschrieb).

Im Kaufpreis enthalten:

Inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inklusive Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.

Im Kaufpreis nicht enthalten:

Allfällige Einrichtungsgegenstände haben in dieser Verkaufsdokumentation nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Mehrkosten durch Käuferwünsche sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

Notariats- und Grundbuchgebühren:

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden vom Käufer und Verkäufer je zur Hälfte bezahlt. Die Errichtung von Grundpfandrechten geht zulasten der Käufer.

DISCLAIMER

Sämtliche Angaben dieser Dokumentation entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können noch Änderungen unterliegen. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Fotos, 3-D-Ansichten/Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Der Verkäufer behält sich einen Zwischenverkauf vor.

Behördliche Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z. B. Farb- und Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fallleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung usw.) kann durch den Käufer nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche usw.) und tragende Wände können im Grundriss grundsätzlich nicht verschoben werden.

Die Bruttowohnfläche (BWF in m²) setzt sich zusammen aus der Hauptnutzfläche der Wohnung inklusive wohnungsinterner Konstruktionsfläche (tragend und nicht tragend), inklusive wohnungsinterner Funktionsfläche (z. B. Schächte) und inklusive wohnungsinterner Nebennutzfläche (z. B. Réduit).

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Ausbauten, Möblierungen und Bepflanzungen innerhalb des Gebäudes und auf Terrassen.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer gemäss Kaufvertrag vier Monate im Voraus mitgeteilt.

In den Keller-, Abstell- und Nebenräumen werden die Leitungen und technischen Installationen teilweise auf Putz geführt, d. h. sichtbar an Decke und Wänden. Die minimale lichte Höhe entspricht mindestens der Türhöhe.

Jede allfällige Über- oder Weitergabe der Verkaufsdokumentation an Dritte ist untersagt und berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Allfällige Änderungen bleiben vorbehalten.

KONTAKT

Verkauf & Ansprechpartner

VERKAUF

OPRA

OPRA REAL ESTATE AG
ST. GALLERSTRASSE 23B
9500 WIL
WWW.OPRA-REALESTATE.CH

BAUHERR

OPRA

EINFACHE GESELLSCHAFT
PFR – OPRA
C/O OPRA REAL ESTATE AG
ST. GALLERSTRASSE 23B
9500 WIL

ARCHITEKT

EHOCH1 ARCHITEKTEN GMBH
ZWEIBRUGGENMÜHLESTRASSE 18
9014 ST. GALLEN
WWW.EHOCH1.CH



Ihr Ansprechpartner

KILIAN HOBI
TELEFON 071 227 26 00
INFO@OPRA-REALESTATE.CH

ARBORA SPEICHER
TROGENERSTRASSE 38+40
9042 SPEICHER AR
ARBORA-SPEICHER.CH

Arbora
SPEICHER