



SANDGRUBE

leben – einkaufen – geniessen

Bezug
Herbst 2024



Infos unter
migros-sandgrube.ch

IMMOBILIEN
Genossenschaft Migros Ostschweiz



INHALT

4

MIGROS
SANDGRUBE

6

VISUALISIE-
RUNGEN

8

REGION
APPENZELLER-
LAND

9

SITUATIONS-
PLAN

10

GEBÄUDE-
GRUNDRISSE

18

BAUBESCHRIEB

20

KONTAKT

MIGROS SANDGRUBE

Alles unter einem Dach

Der Migros Neubau in Appenzell vereint modernen Komfort, architektonische Raffinesse und den Blick auf eine atemberaubende Bergkulisse. Die Überbauung, aufgeteilt in drei Wohnkörper mit einem idyllisch begründeten Dachgarten, passt sich optimal in die Umgebung ein. Entdecken und geniessen Sie die Vorteile des neuen Wohnerlebnis, dass «Alles unter einem Dach» vereint.

Leben

Das Wohnangebot umfasst 33 grosszügige ausgestattete 2.5-, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen. Viele Wohnungstypen zeichnen sich durch ihren Einfamilienhaus-Charakter aus und schaffen ein gemütliches Ambiente durch ihre hohen und sichtbaren Holzdachschrägen sowie Privatsphäre mit dem Eintritt über einen Laubengang. Die grosse und begrünte Dachterrasse bildet das Herz der Überbauung und lädt die Bewohnerinnen und Bewohner exklusiv zum Verweilen ein.

Auch verkehrstechnisch ist die Überbauung Sandgrube gut erschlossen. Einerseits ist die nahe gelegene Umfahrungsstrasse schnell zu erreichen, andererseits wird direkt vor dem Migros Vorplatz eine Bushaltestelle gebaut, sodass die Anbindung an den öffentlichen Verkehr optimal ist.

Einkaufen

Als Mieter der neuen Überbauung Sandgrube profitieren Sie nicht nur von kurzen Wegen, sondern auch von einem vielfältigen Einkaufsangebot für den täglichen Bedarf im Erdgeschoss der Überbauung. Neben einem grossen Migros Supermarkt und einer Denner-Filiale gehört dazu auch ein Kiosk. Im Gebäude A ziehen der Spitex Verein Appenzell Innerhorden sowie die Basler Versicherung in ihre neuen Büro- und Praxisräume und runden damit das vielfältige Angebot im Migros Neubau weiter ab.

Geniessen

Im Erdgeschoss des Neubaus wird das Migros-Restaurant seine Gäste verwöhnen. Von einer kurzen Kaffeepause bis hin zur reichhaltigen Mittags- und Abendverpflegung bietet das Restaurant alles, was das Herz begehrt – auch auf der Sonnenterrasse mit Blick auf das malerische Alpsteinmassiv.



VISUALISIERUNGEN



REGION APPENZELLERLAND



Die Region Appenzellerland erstreckt sich über eine hügelige und bergige Landschaft mit grünen Wiesen, bewaldeten Hängen und markanten Gipfeln. Die bekanntesten Berge in der Region sind der Säntis und der Hohe Kasten. Das gesamte Alpsteinmassiv bildet zudem einen idealen Ausgangspunkt im Sommer wie im Winter, um sich sportlich zu betätigen und kulinarisch verwöhnen zu lassen.

Trotz der ruhigen und ländlichen Lage ist die Kantonshauptstadt Appenzell verkehrstechnisch sehr gut an die umliegenden Ortschaften und Regionen angebunden. So gelangt man mit dem Auto über die Schnellstrassen sowie mit dem Bus und der Appenzeller Bahn rasch und unkompliziert nach St. Gallen und ins Rheintal.

Appenzell - Kantonshauptstadt

Die Stadt Appenzell ist bekannt für ihren traditionellen Charme sowie ihre gut erhaltene und historische Architektur. Die Überbauung Sandgrube fügt sich mit ihrer zeitlosen Gestaltung perfekt in die umliegende Umgebung ein. Das Stadtzentrum mit seinen malerischen Gassen, Schulen und Kindergärten für alle Altersgruppen sowie ein grösseres Ärztezentrum sind in Gehdistanz zu erreichen.



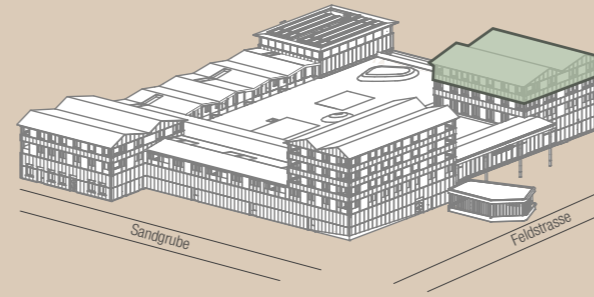
0 m 250 m 500 m

Legende:

- ↻ Entfernung von Sandgrube mit dem Auto
- 🚶 Entfernung Sandgrube zu Fuss

GEBÄUDE A

3. Obergeschoss

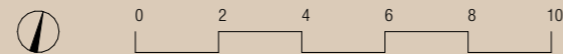


A 302
Zimmer 4.5
BWF 112 m²
Loggia 11 m²



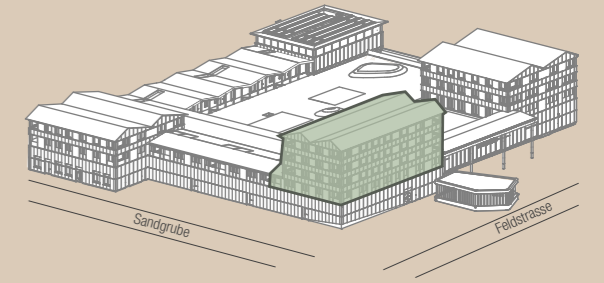
A 301
Zimmer 4.5
BWF 112 m²
Loggia 11 m²

A 303
Zimmer 4.5
BWF 110 m²
Loggia 10 m²



GEBÄUDE B

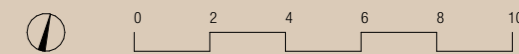
1. Obergeschoss



B 101
Zimmer 5.5
BWF 139 m²
Terrasse 33 m²

B 103
Zimmer 4.5
BWF 110 m²
Loggia 24 m²

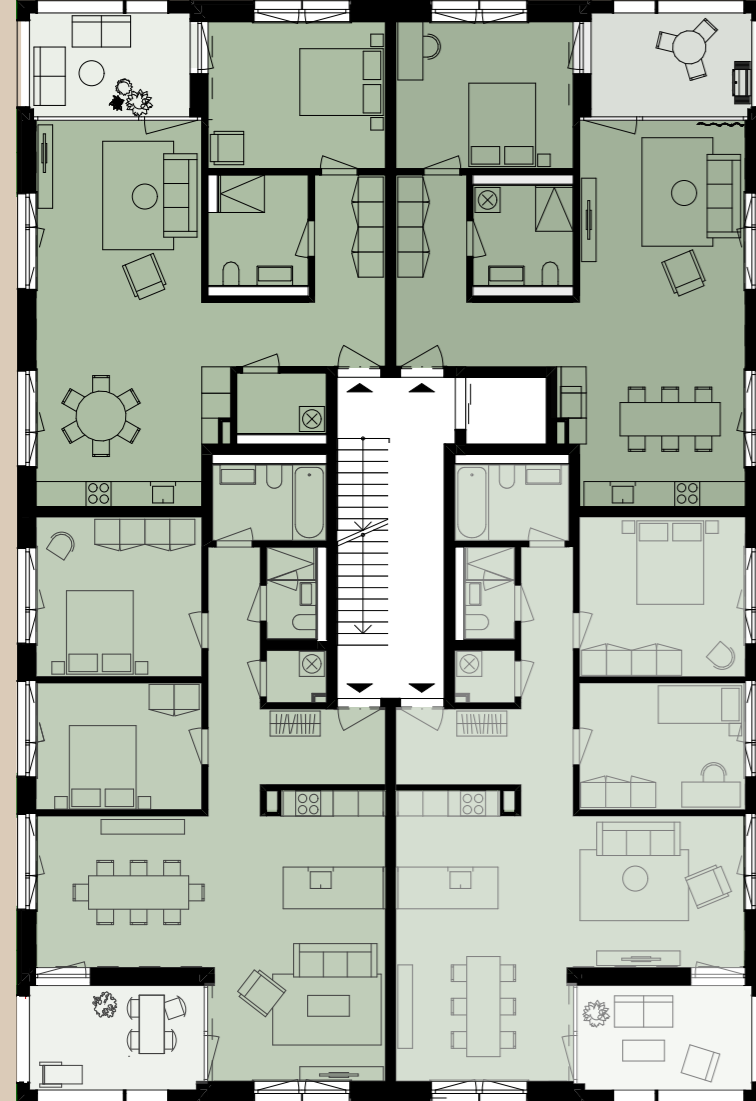
B 102
Zimmer 3.5
BWF 94 m²
Loggia 10 m²



GEBÄUDE B

2. – 4. Obergeschoss

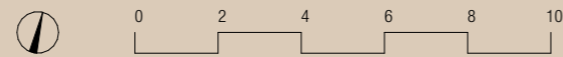
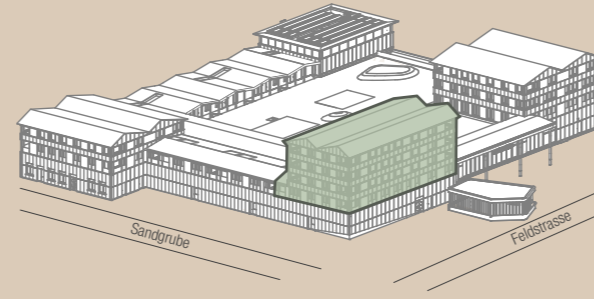
B 201 – B 401
 Zimmer 2.5
 BWF 74 m²
 Loggia 10 m²



B 202 – B 402
 Zimmer 2.5
 BWF 71 m²
 Loggia 10 m²

B 203 – B 403
 Zimmer 3.5
 BWF 94 m²
 Loggia 11 m²

B 204 – B 404
 Zimmer 3.5
 BWF 94 m²
 Loggia 11 m²



ZWISCHENTRAKT SÜD

1. Obergeschoss

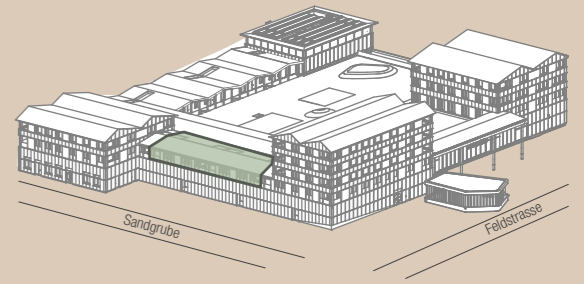
C 104 – C 101
 Zimmer 3.5
 BWF 87 m²
 Loggia 24 m²

C 104

C 103

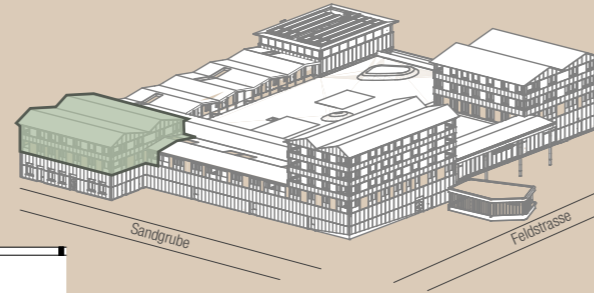
C 102

C 101



GEBÄUDE C

1. Obergeschoss

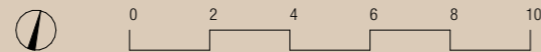


C 107
 Zimmer 2.5
 BWF 69 m²
 Loggia 10 m²



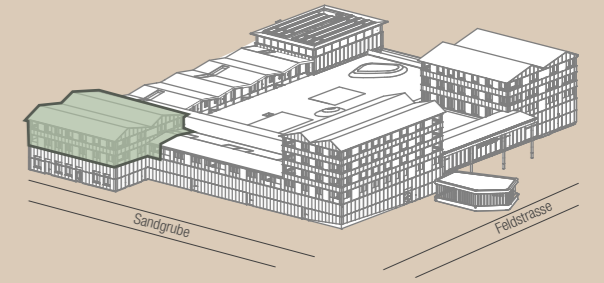
C 106
 Zimmer 4.5
 BWF 112 m²
 Loggia 11 m²

C 105
 Zimmer 4.5
 BWF 121 m²
 Loggia 10 + 24 m²

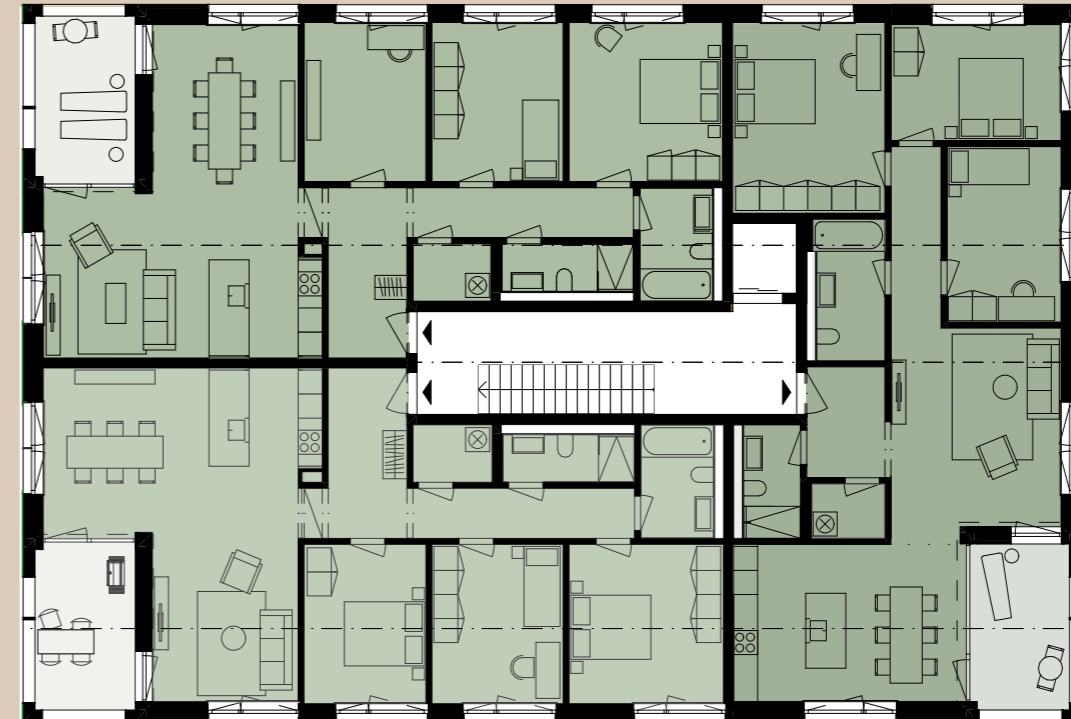


GEBÄUDE C

2. Obergeschoss

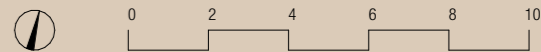


C 202
 Zimmer 4.5
 BWF 112 m²
 Loggia 11 m²



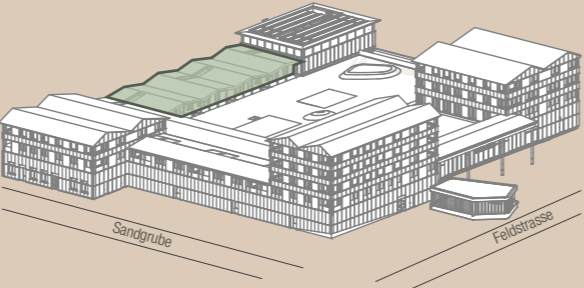
C 201
 Zimmer 4.5
 BWF 112 m²
 Loggia 11 m²

C 203
 Zimmer 4.5
 BWF 110 m²
 Loggia 10 m²

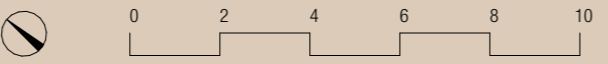


ZWISCHENTRAKT WEST

1. Obergeschoss



C 112	C 111 – C 108
Zimmer 3.5	Zimmer 3.5
BWF 85 m ²	BWF 87 m ²
Loggia 22 m ²	Loggia 24 m ²



BAUBESCHRIEB

Bauweise

- Massivbauweise mit Holzelement-Dächern im obersten Geschoss, Holzdecken in diesen Wohnungen sichtbar

Energie / Nachhaltigkeit

- Photovoltaikanlage auf den Schräg- und Flachdächern
- Wärmeerzeugung: Wärmepumpe mit Erdsonden
- Wohnungsbelüftung in gefangenen Räumen wie Reduit und Nasszellen

Heizung

- Bodenheizung

Fassade

- Vorgehängte, hinterlüftete Fassade mit Eternitplatten

Fenster

- Kunststoff-Metall Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Innen: Kunststoff, weiss / Aussen: Metall, Alu farblos
- 2 Vorhangschienen in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Fenstersimse weiss

Türen

- Wohnungseingangstüren: Holz Eiche, innen weiss gestrichen, Treppenhaus Eiche geölt, mit Schwellendichtung, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, Rundzylinder, innen mit Drehknopf, Türspion
- Zimmertüren: Kunstharzbelag, weiss

Sonnenschutz und Storen

- Sämtliche Fenster mit elektrifizierten Rafflamellenstoren
- Elektrifiziert Vertikalstoffstoren in den Loggien

Loggien

- Wände: Eternitplatten, weiss
- Bodenbelag: keramischen Platten, grau
- Decken: Sichtbeton roh
- Absturzsicherung: Geländer in Metall, schwarz

Bodenbeläge Wohnen / Schlafzimmer / Essen / Küche / Korridor

- Parkett: Eiche matt versiegelt, englisch verlegt
- Sockel: Holz, weiss

Wände und Decken

- Wände: Abrieb, weiss gestrichen
- Decken: Weissputz, weiss gestrichen oder Holzdecke, Weisstanne lasiert

Küche

- Fronten: Kunstharz, Farbe Kaschmir
- Rückwände: weisse beschichtete Holzplatte, teilweise mit Sims und integrierter LED-Beleuchtung
- Schubladen und Auszüge mit Schliessdämpfung
- Arbeitsfläche: schwarze Granitabdeckung
- Induktionsherd
- Küchenabluft: Einbaudunstabzug mit Aktivkohlefilter oder Induktionsherd mit integriertem Tischlüfter
- LED-Langleuchte hinter bzw. unter den Oberschränken
- Glaskeramik-Kochfeld: Induktion der Marke Miele
- Grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühler der Marke Miele
- Backofen mit Steamer-Funktion der Marke Miele
- Grosser Geschirrspüler der Marke Miele
- Kübel: Müllex

Nasszellen

- Böden: graue Steinzeug-Platten, 60x60 cm
- Wände: Steinzeug-Platten in zwei Farben, grau 60x60 cm und Strukturplatte 30x60 cm in hellgrau
- Wände / Decken: Weissputz, gestrichen
- Duschen: bodenbündig mit Rinne, Duschabtrennung aus Glas
- Sanitärapparate: weisse Keramik, Armaturen verchromt
- Spiegelschränke mit LED-Beleuchtung
- Unterbaumöbel mit zwei Ausziehschubladen: Kunstharz, weiss

Waschmaschine / Tumbler

- Eigene Waschmaschine / Tumbler (Turm) der Marke Miele

Elektroinstallationen

- Glasfaseranschluss
- Multimedia-Installation in Wohn- und Schlafzimmer
- Wohnen- / Ess- / Schlafzimmer: Deckenanschlüsse,

- mehrere Schalter- und Steckdosenkombinationen, geschaltete Steckdosen
- Schalter zur Bedienung der Rafflamellenstoren
- Deckenleuchten bzw. Spots, Eingangsbereich, Korridor, Küche und Nasszellen
- Aussen-Deckenleuchten auf der Loggia

Sonnerie / Briefkastenanlage

- Gegensprechanlage und Fernöffner für Hauseingang
- Briefkastenanlage

Kellerabteile

- Holzverschläge
- Elektroanschlüsse pro Keller, Deckenleuchten verteilt im Keller

Aufzugsanlage

- hindernisfreier Personenlift bis in die Tiefgarage

Parkmöglichkeiten

- Personenwagen: Einstellplätze in der Tiefgarage, E-Ladestationen vorbereitet
- Veloabstellmöglichkeit im Erdgeschoss beim Eingang (Veloraum), sowie im Aussenbereich im Velounterstand

Schliessanlage

- Ein Schlüssel für alle abschliessbaren Türen (Hauseingänge, Wohnungstüren, Briefkästen, Kellerabteile)
- 5 Schlüssel pro Wohnung



Bezug Herbst 2024

Infos unter
migros-sandgrube.ch



Genossenschaft Migros Ostschweiz
Vermarktung / Expansion
Marc-Andrea Roth
Industriestrasse 47
CH-9201 Gossau

+41 58 712 26 56
erstvermietung@gmos.ch
migros-sandgrube.ch



IMMOBILIEN
Genossenschaft Migros Ostschweiz