



Ansicht Süd-West

MFH „OHa14“

Obere Haldenstr. 14
9327 Tübach

Wohnungsmix

- 1 Attika mit 5.5 Zimmern
- 2 Maisonette-Wohnungen mit 4.5 Zimmern

Nur Vermietung

Die Wohnungen werden **ausschliesslich vermietet**.
Derzeit sind alle Wohnungen vermietet.

Ausbaustandard

Alle Wohnungen wurden vom Grundsatz her als **Eigentumswohnungen** konzipiert. Sie verfügen entsprechend über einen hochwertigen Ausbaustandard, sehr viel Platz und clevere Detaillösungen.



Ansicht Nord-West · Haupteingang und Doppelgaragen im Erdgeschoss

Angebot

Die beiden Maisonette-Wohnungen sind wie folgt aufgebaut:

Erdgeschoss mit	- grosser Doppelgarage, - Eingang und Garderobe, - Küche und Reduit - Wohnbereich, - Essbereich, - kleinem Bad, - Loggia, - Aussentreppe zum Garten.	Gartengeschoss mit	- zwei Schlafzimmern, - Bad mit Dusche und Badewanne, - Master-Schlafzimmer mit Bad und Ankleide, - Putzschrank, - Waschküche, - Kellerraum.
------------------------	--	---------------------------	--

Die beiden Etagen sind via offenem Treppenhaus erschlossen. Zudem verfügen beide Wohnungen über Gartenanteil mit Sitzplatz.

Wohngegend

Grosszügiger Wohnraum, exklusive Ausstattung, eigener Garten und schönste Seesicht in einer **steuergünstigen** und gut erschlossenen kleinen Gemeinde
- ideal gelegen zwischen der Stadt St. Gallen und dem Bodensee.

Die Obere Haldenstrasse ist zudem eine wenig befahrene Sackgasse und ruhig gelegen.

In wenigen Gehminuten sind Bus, KiTa, Kindergarten, Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten (mit langen Öffnungszeiten) und Restaurants erreichbar.



Sicht auf den Ruheberg und den Bodensee von der Cholegrueben · Mittig links mit Gerüst: Baustelle Obere Haldenstrasse 14

Die Gemeinde Tübach

Tübach, welches mit einer Fläche von 1.99 km² zu einer der kleinsten Gemeinden des Kantons St. Gallen zählt, war per 31. Dezember 2024 Wohnort von 1'583 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Gemeinde wuchs in den letzten Jahren moderat an. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung beträgt 12%. Der Steuerfuss der Gemeinde liegt per November 2025 bei 79%.

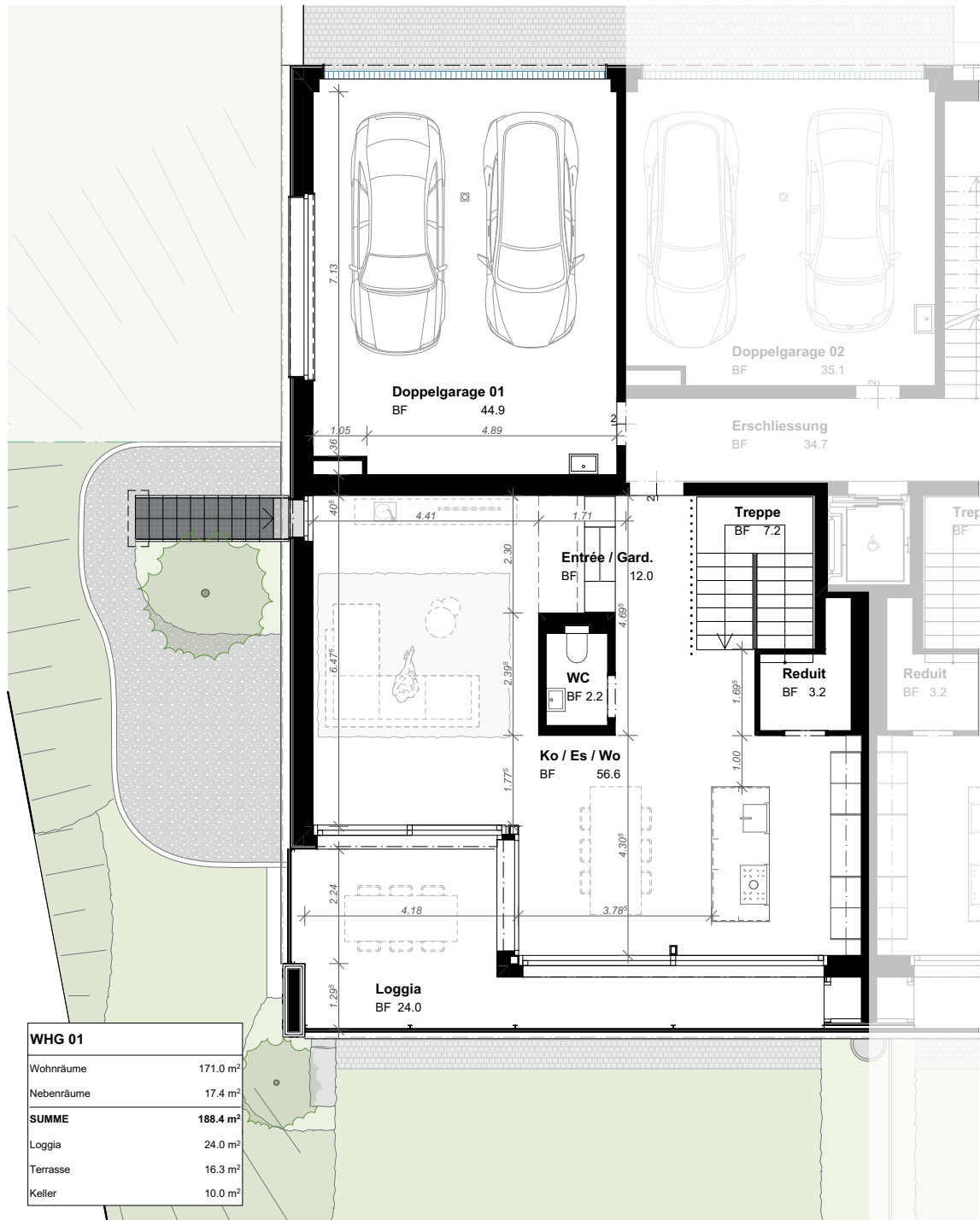
Von 409 m bis 490 m.ü.M dehnt sich Tübach zwischen dem nördlichen Seeebene bis zum 100 m höher gelegenen Ruheberg aus.

Bei weiteren Fragen zu Tübach steht Ihnen die Gemeindeverwaltung zur Verfügung. Sie erreichen diese wie folgt:

www.tuebach.ch
info@tuebach.ch
071/ 844 23 00

Erdgeschoss

Doppelgarage, Wohnungseingang und Garderobe, kleines Bad, Wohnen, Essen, Küche mit Reduit, Loggia, Aus-
sentreppe zum Garten. Das Gartengeschoss mit den Schlafzimmern und weiteren Räumen ist via Treppenhaus
erschlossen.



Gartengeschoss

Putzschrank gleich bei der Treppe, zwei Zimmer, Bad mit Dusche und Badewanne, Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Bad mit Dusche sowie Ankleide, Waschküche und Kellerraum. Die Wohnung verfügt im Gartengeschoss ebenfalls über eine Wohnungstüre, so dass der Lift des Hauses genutzt werden kann.



Nettogeschossflächen

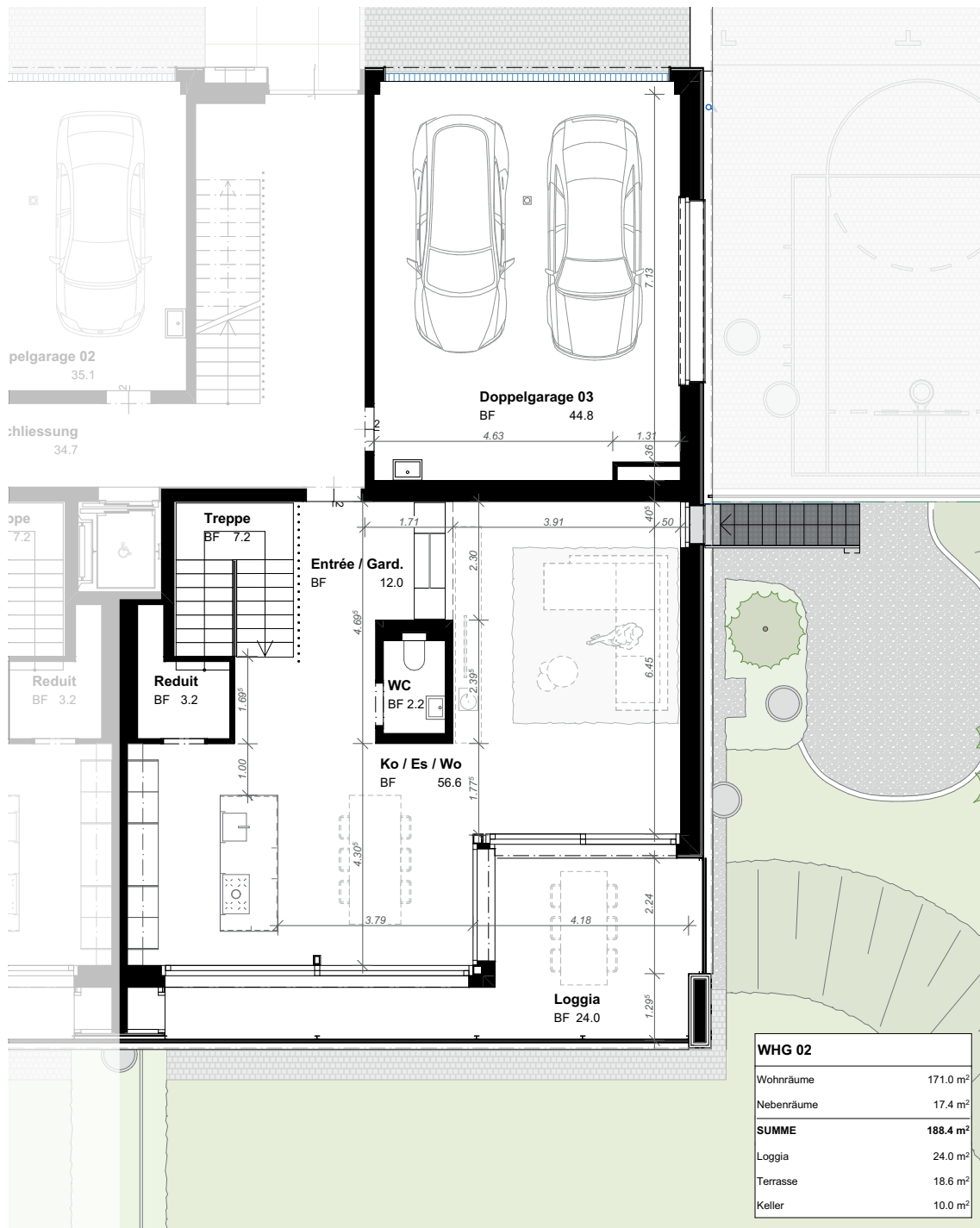
Aufstellung der Haupt- und Nebennutzflächen. Die **Wohnfläche** haben wir mit **174 m²** berechnet. Zusätzlich zur Loggia (im Erdgeschoss) und kleiner Terrasse (im Gartengeschoss) verfügt die Wohnung 01 über einen durch den Mieter nutzbaren **Gartenanteil mit Sitzplatz von rund 200 m²**.

WOHNUNG 01 | 4.5 Zi.-Whg. Maisonette

Nutzflächen NF (HNF + NNF)				243.3 m ²
Erdgeschoss				81.1 m²
104	Entrée / Garderobe	Hauptnutzfläche HNF	12.0 m ²	
105	WC	Hauptnutzfläche HNF	2.2 m ²	
106	Kochen / Essen / Wohnen	Hauptnutzfläche HNF	56.6 m ²	
107	Reduit	Nebennutzfläche NNF	3.2 m ²	
113	Treppe	Hauptnutzfläche HNF	7.2 m ²	
Gartengeschoss				89.3 m²
008	Bad Eltern	Hauptnutzfläche HNF	9.0 m ²	
009	Ankleide	Hauptnutzfläche HNF	8.9 m ²	
010	Zimmer Eltern	Hauptnutzfläche HNF	13.3 m ²	
011	Zimmer Kind	Hauptnutzfläche HNF	15.2 m ²	
012	Zimmer Kind	Hauptnutzfläche HNF	16.8 m ²	
013	Flur	Hauptnutzfläche HNF	19.2 m ²	
014	Bad	Hauptnutzfläche HNF	6.8 m ²	
005	Entrée UG	Hauptnutzfläche HNF	3.8 m ²	
006	Keller	Nebennutzfläche NNF	10.0 m ²	
007	Waschen	Nebennutzfläche NNF	14.2 m ²	
101	Doppelgarage 01	Nebennutzfläche NNF	44.9 m ²	

Erdgeschoss

Doppelgarage, Wohnungseingang und Garderobe, kleines Bad, Wohnen, Essen, Küche mit Reduit, Loggia, Aus-
sentschloß zum Garten. Das Gartengeschoß mit den Schlafzimmern und weiteren Räumen ist via Treppenhaus
erschlossen.



4.5-Zimmer Wohnung 02 Gartengeschoss

Gartengeschoss

Putzschrank gleich bei der Treppe, zwei Zimmer, Bad mit Dusche und Badewanne, Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Bad mit Dusche sowie Ankleide, Waschküche und Kellerraum. Die Wohnung verfügt im Gartengeschoss ebenfalls über eine Wohnungstüre, so dass der Lift des Hauses genutzt werden kann.



Nettogeschossflächen

Aufstellung der Haupt- und Nebennutzflächen. Die **Wohnfläche** haben wir mit **174 m²** berechnet. Zusätzlich zur Loggia (im Erdgeschoss) und kleiner Terrasse (im Gartengeschoss) verfügt die Wohnung 02 über einen durch den Mieter nutzbaren **Gartenanteil mit Sitzplatz von rund 300 m²**.

WOHNUNG 02 | 4.5 Zi.-Whg. Maisonette

Nutzflächen NF (HNF + NNF)				243.2 m ²
Erdgeschoss				81.1 m²
108	Entrée / Garderobe	Hauptnutzfläche HNF	12.0 m ²	
109	WC	Hauptnutzfläche HNF	2.2 m ²	
110	Reduit	Nebennutzfläche NNF	3.2 m ²	
111	Kochen / Essen / Wohnen	Hauptnutzfläche HNF	56.6 m ²	
114	Treppe	Hauptnutzfläche HNF	7.2 m ²	
Gartengeschoss				89.3 m²
020	Bad Eltern	Hauptnutzfläche HNF	9.0 m ²	
021	Ankleide	Hauptnutzfläche HNF	8.9 m ²	
022	Zimmer Eltern	Hauptnutzfläche HNF	13.3 m ²	
023	Zimmer Kind	Hauptnutzfläche HNF	15.2 m ²	
024	Zimmer Kind	Hauptnutzfläche HNF	16.8 m ²	
025	Flur	Hauptnutzfläche HNF	19.2 m ²	
026	Bad	Hauptnutzfläche HNF	6.8 m ²	
017	Entrée UG	Hauptnutzfläche HNF	3.8 m ²	
018	Waschen	Nebennutzfläche NNF	14.2 m ²	
019	Keller	Nebennutzfläche NNF	10.0 m ²	
103	Doppelgarage 03	Nebennutzfläche NNF	44.8 m ²	

Verfügbarkeit

Beide Maisonette-Wohnungen sind vermietet.

Interesse? Fragen?

Bei Fragen rund um unsere Liegenschaften, für die Aufnahme auf die Warteliste für eine unserer Wohnungen oder sonstige Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beste Grüsse vom Bodensee



Dimitry Schneider
Geschäftsführer

info@lerom.ch

lerom.ch

071/ 841 17 85