



Ansicht Süd-West

MFH-Projekt
Obere Haldenstr. 14
9327 Tübach

Wohnungsmix

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

Nur Vermietung

Die Wohnungen werden **ausschliesslich vermietet**.

Die Attika ist bereits vergeben, die beiden Maisonette-Wohnungen sind verfügbar und werden nachfolgend vorgestellt.

Ausbaustandard

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

Für Erstmieter sind zudem noch einige Details frei wählbar.



Ansicht Nord-West · Haupteingang und Doppelgaragen im Erdgeschoss

Angebot

Die beiden Maisonette-Wohnungen sind wie folgt aufgebaut:

- **Erdgeschoss** mit grosser Doppelgarage, Wohnungseingang und Garderobe, kleines Bad, Wohnen, Essen, Küche mit Reduit, Loggia und Aussen-treppe zum Garten. Die untere Etage ist via Treppenhaus erschlossen.
- **Gartengeschoss** mit Putzschränke, zwei Zimmern, Bad mit Dusche und Badewanne, Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Bad mit Dusche sowie Raum für eine eigene Ankleide, Waschküche und Kellerraum.

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: Bau-stelle 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 See-niveau bis zum 100 m höher gelegenen Ruheberg aus.

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

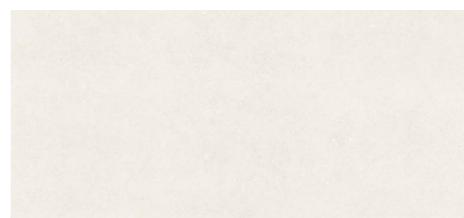
www.tuebach.ch
info@tuebach.ch
071/ 844 23 00

Ausgesuchte Materialien und mutige Farben für modernes Wohnen

Musterfarben und Materialmuster sind schwierig farblich zu fotografieren. Sie können die Muster auf Voranmeldung - oder bei einer gemeinsamen Besichtigung - bei uns im Büro live sehen.

Decke, Fenster und Storen

Architektonische Moderne durch eine **Sichtbetondecke**, aufgefangen durch **schwarze Holz-Metall Fenster** für ein angenehmes Raumklima. Die exklusiven **Sinus Storen** von Griesser leiten Sonnenstrahlen an die Decke für helle Zimmer.



Fliesen

Die Keramikfliesen stammen von Marazzi, einem italienischen Lieferanten. Das Produkt **MyStone Bericci Bianco** ist eine Interpretation des Kalksteins nahe den Hügeln der Stadt Vicenza. Wild verlegt, in den Massen 60 x 120 cm.



Küche

Für die Küche zeichnet das renommierte Unternehmen **Rolf Schubiger AG** verantwortlich. Die Korpusfarbe der Insel ist **schwarz matt**, einen farbigen Akzent setzt die Abdeckplatte **Grande Marble Verde Borgogna** (Marmoroptik) von Marazzi. Die Schrankfront im Rücken wird schwebend verbaut und von einer LED-Lichtleiste umgeben. Die leicht zu unterhaltenden Fronten **Riga Patrese** bringen Wärme in den Raum.

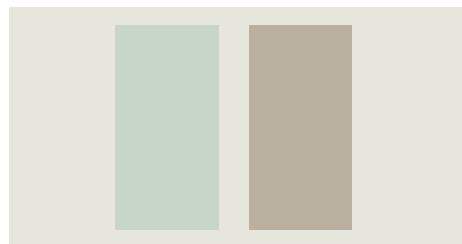


Bäder

In den Bädern finden sich mattweisse Waschtische von **Villeroy & Boch**, ergänzt mit matt-schwarzen Armaturen von **Gessi** sowie individuell gefertigten Waschtischmöbeln vom Schreiner mit warm-akzentuierten Fronten **Okobo Minato**.

Wandfarben und Details

Ein gedecktes **Weiss**, passend abgestimmt auf die restlichen Materialien, lässt Spielraum für Ihre Einrichtung. Einige wenige Akzente werden in den Bädern durch **Sage-Grüne** Details gesetzt. Die Wohnungstüren werden bewusst mit einem **erdigen Farbton** betont.



Heizung/Lüftung

Drei Erdsonden versorgen die Heizung mit Wärme aus der Tiefe. In den Wohnungen dürfen Sie sich über **Bodenheizung** für die kälteren Monate sowie **Free-cooling-Effekt** für hitzige Sommertage freuen, welcher hohe Raumtemperaturen etwas zu senken vermag.

Eine **aktive Wohnraumlüftung** mit Filtersystem sorgt für angenehmes Wohnklima. Selbstverständlich können Sie hierbei die Fenster jederzeit wie gewünscht öffnen.

Elektrik und Storen

Die Sinus-Rafflamellenstoren im Gartengeschoss verfügen nebst ihrer Funktion für mehr Tageslichtnutzung über eine integrierte Hochstoss-Sicherung in jeder Stellung. Im Erdgeschoss schützen **Solozip-Senkrechtsmarkisen**, ebenfalls von Griesser, für Beschattung und Blickschutz bei Bedarf.

Angesteuert werden Storen, Licht und Heizung durch ein einfaches **KNX-System**, welches in einem gewissen Umfang auf Ihre individuellen Bedürfnisse programmiert werden kann.

Auf dem Dach wird eine **Photovoltaik-Anlage** installiert.

Garage und Unterstand für Fahrräder

In den grosszügigen Doppelgaragen mit rund 45 m² Grösse werden jeweils eine **Ladestation** für E- bzw. Plug-In Hybridfahrzeuge vorinstalliert. Zudem besteht Platz für eine Schrankfront oder Sportutensilien. Die Garage verfügt über ein Waschbecken sowie ein grosses Fenster für Tageslicht. Fahrräder können in einem separaten, **abschliessbaren Unterstand** neben dem Haus untergebracht werden, wo auch ein Stromanschluss für das Laden von E-Bikes gegeben ist.

Lift

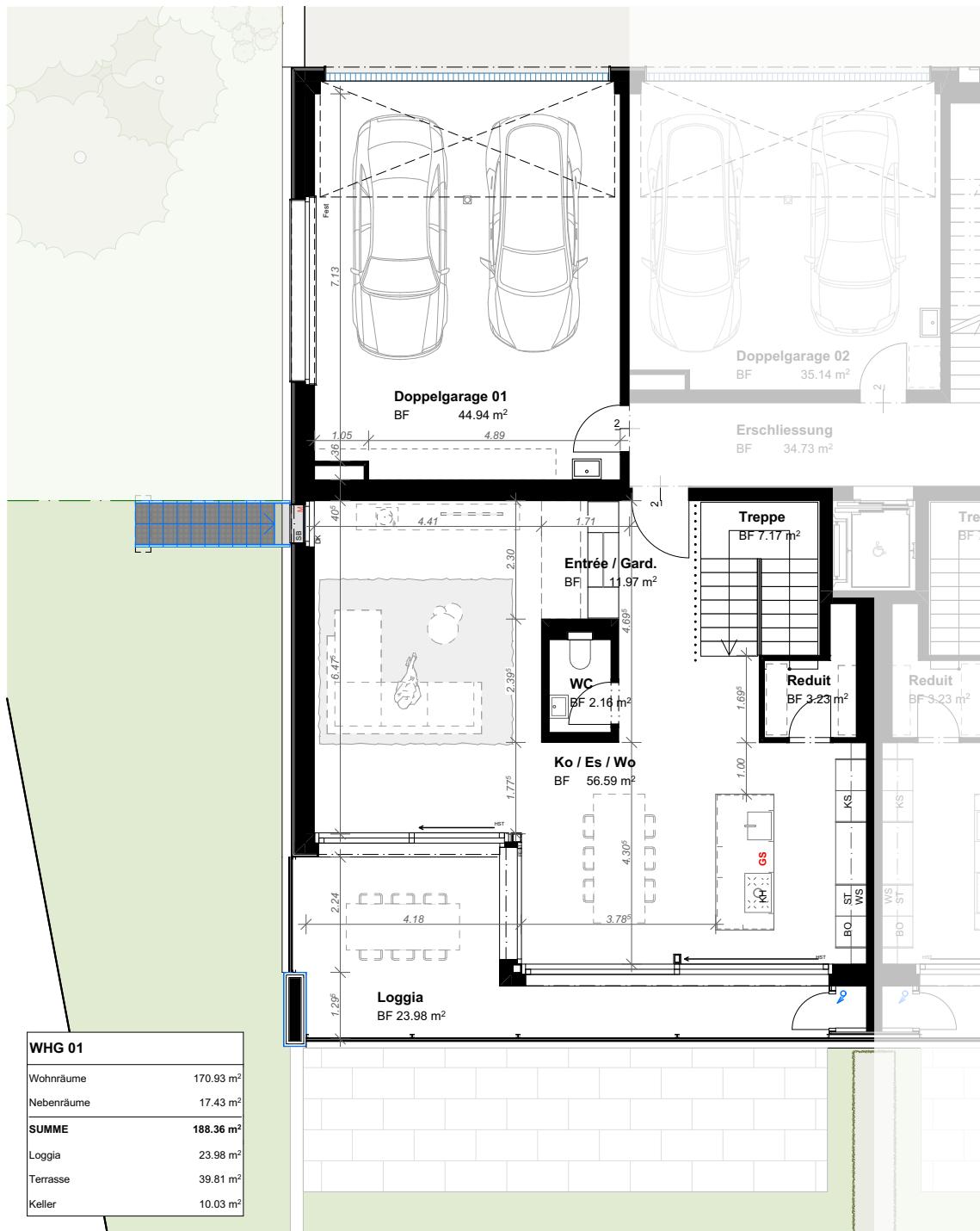
Das Mehrfamilienhaus ist mit einem **Lift** erschlossen. Aus platztechnischen Gründen ist der Liftzugang jedoch nicht direkt in den Maisonette-Wohnungen möglich.



Ansicht Süd-Ost · Das Gartenkonzept ist auf diesen Renderings noch nicht integriert

Erdgeschoss

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



- * Es sind drei Garderobe-Varianten denkbar, zwei davon gross, eine klein. Letztere erlaubt ein offenes Wohnkonzept. Hier kann derzeit noch Rücksicht auf Bedürfnisse des Erstmieters genommen werden. Die Garderobe ist Teil des Angebots und wird durch uns gestellt.

Gartengeschoß

Putzschränke gleich bei der Treppe, zwei Zimmer, Bad mit Dusche und Badewanne, Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Bad mit Dusche sowie Ankleide*, Waschküche und Kellerraum. Wohnung 01 verfügt im Keller über ein Fenster, dieser könnte daher unter anderem als Büro oder Gästezimmer verwendet werden. Die Wohnung verfügt im Gartengeschoß ebenfalls über eine Wohnungstüre, so dass der Lift des Hauses genutzt werden kann.



- * Master-Schlafzimmer und Ankleide könnten durch eine Leichtbauwand getrennt werden, welche wir auf Wunsch des Erstmieters noch stellen würden. Die Möblierung der Ankleide ist Sache des Mieters.

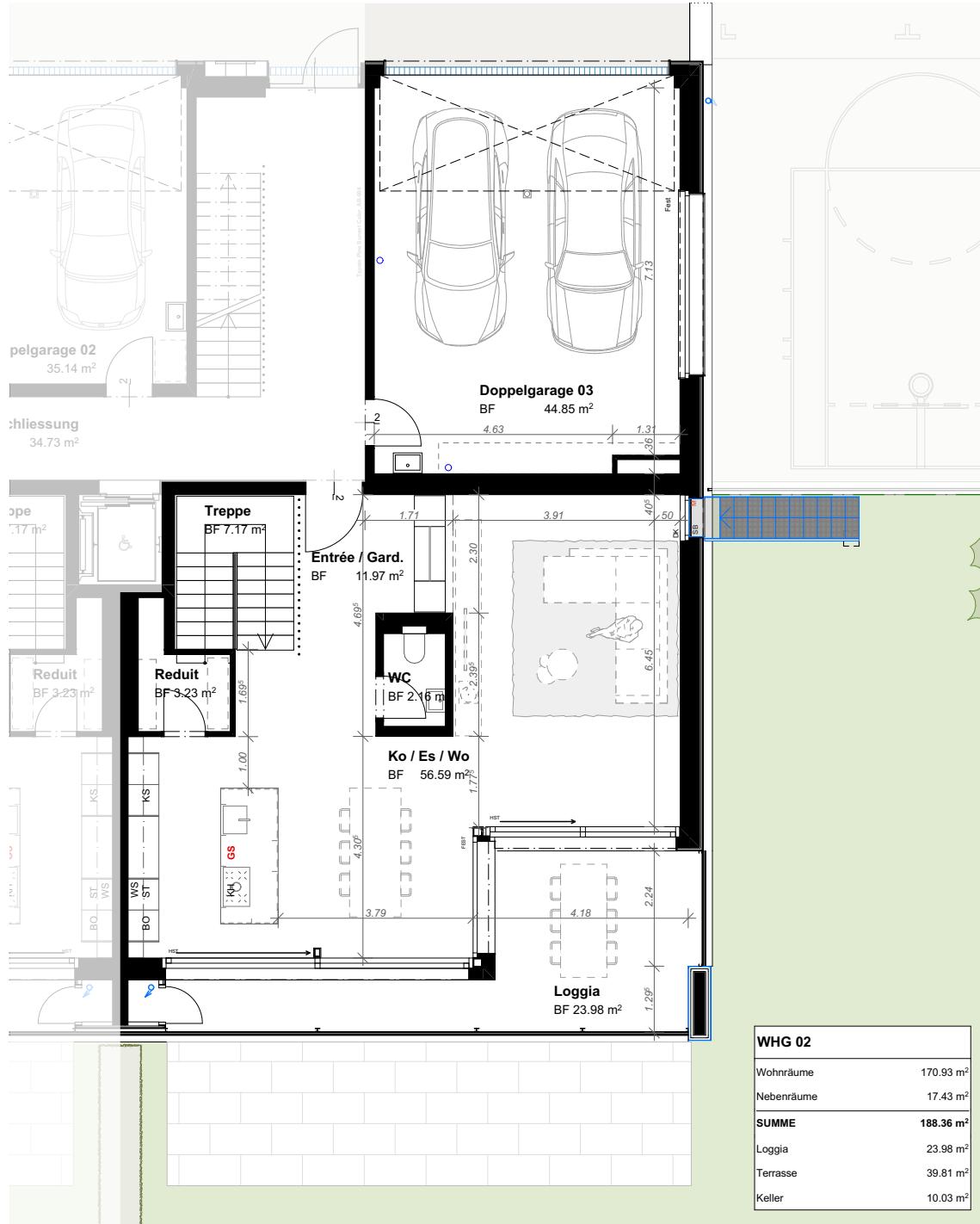
Nettogeschoßflächen

Aufstellung der Haupt- und Nebennutzflächen. Die **Wohnfläche** haben wir mit **184 m²** berechnet. Zusätzlich zu Loggia (im Erdgeschoss) und Terrasse (im Gartengeschoss) verfügt Wohnung 01 über einen durch den Mieter nutzbaren **Gartenanteil von ca. 165 m²**.

Nutzflächen NF (HNF + NNF) WHG 01			243.33 m²
Erdgeschoss			81.12 m²
104	Entrée / Garderobe	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	11.97 m ²
105	WC	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	2.16 m ²
106	Kochen / Essen Wohnen	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	56.59 m ²
107	Reduit	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	3.23 m ²
113	Treppe	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	7.17 m ²
Gartengeschoss			107.24 m²
005	Entrée UG	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	3.76 m ²
006	Waschen	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	14.20 m ²
008	Bad Eltern	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	9.03 m ²
009	Ankleide	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	8.92 m ²
010	Zimmer Eltern	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	13.31 m ²
011	Zimmer Kind 1	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	15.22 m ²
012	Zimmer Kind 2	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	16.77 m ²
013	Flur	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	19.22 m ²
014	Bad	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	6.81 m ²
Nutzflächen ausserhalb der Wohneinheit			54.97 m²
007	Keller	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	10.03 m ²
101	Doppelgarage 01	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	44.94 m ²
Aussennutzflächen (ANF) WHG 01			63.79 m²
016	Terrasse	<i>Aussennutzflächen ANF</i>	39.81
108	Loggia	<i>Aussennutzflächen ANF</i>	23.98

Erdgeschoss

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



- * Es sind drei Garderobe-Varianten denkbar, zwei davon gross, eine klein. Letztere erlaubt ein offenes Wohnkonzept. Hier kann derzeit noch Rücksicht auf Bedürfnisse des Erstmieters genommen werden. Die Garderobe ist Teil des Angebots und wird durch uns gestellt.

Gartengeschoß

Putzschränke 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 Garten- geschoß ebenfalls über eine Wohnungstüre, so dass der Lift des Hauses genutzt werden kann.



* Master-Schlafzimmer und Ankleide könnten durch eine Leichtbauwand getrennt werden, welche wir auf Wunsch des Erstmieters noch stellen würden. Die Möblierung der Ankleide ist Sache des Mieters.

Nettogeschoßflächen

Aufstellung der Haupt- und Nebennutzflächen. Die **Wohnfläche** haben wir mit **174 m²** berechnet. Zusätzlich zu Loggia (im Erdgeschoss) und Terrasse (im Gartengeschoss) verfügt Wohnung 02 über einen durch den Mieter nutzbaren **Gartenanteil von ca. 261 m²**.

Nutzflächen NF (HNF + NNF) WHG 02			243.24 m²
--	--	--	-----------------------------

Erdgeschoss			81.12 m²
108	Entrée / Garderobe	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	11.97 m ²
109	WC	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	2.16 m ²
111	Kochen / Essen Wohnen	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	56.59 m ²
110	Reduit	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	3.23 m ²
114	Treppe	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	7.17 m ²

Gartengeschoss			107.24 m²
017	Entrée UG	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	3.76 m ²
018	Waschen	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	14.20 m ²
020	Bad Eltern	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	9.03 m ²
021	Ankleide	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	8.92 m ²
022	Zimmer Eltern	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	13.31 m ²
023	Zimmer Kind 1	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	15.22 m ²
024	Zimmer Kind 2	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	16.77 m ²
025	Flur	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	19.22 m ²
026	Bad	<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	6.81 m ²

Nutzflächen ausserhalb der Wohneinheit			54.88 m²
019	Keller	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	10.03 m ²
103	Doppelgarage 03	<i>Nebennutzfläche NNF</i>	44.85 m ²

Aussennutzflächen (ANF) WHG 02			63.79 m²
028	Terrasse	<i>Aussennutzflächen ANF</i>	39.81
112	Loggia	<i>Aussennutzflächen ANF</i>	23.98

Preisgestaltung

Die beiden Maisonette-Wohnungen befinden sich auf Grund ihrer Lage, ihrer Grösse und ihres Ausbaustandards in einem höheren Mietpreis-Segment. Da die Bemusterung aller Ausstattungen noch nicht komplett abgeschlossen ist, lassen sich Stand November 2025 erst Näherungswerte berechnen. Diese lauten wie folgt:

	5.5-Zimmer Wohnung 01		4.5-Zimmer Wohnung 02	
Nettomietzins	CHF	3'450.-	CHF	3'650.-
Doppelgarage	CHF	250.-	CHF	250.-
Nebenkosten, akonto	CHF	300.-	CHF	300.-
Bruttomietzins	CHF	4'000.-	CHF	4'200.-

Mietzinsbasis

- Referenzzinssatz: 1.25%
- Landesindex der Konsumentenpreise: 107.2 Punkte
Stand: Oktober 2025
Basis: Dezember 2020
- Unterhaltskostenstand: Datum des Mietvertrages
- Die Anfangs-Bruttomietzinsen dürfen nicht unterschritten werden.
- Spätere Korrekturen bei steigendem Referenzzinssatz vorbehalten.
- Wir machen darauf Aufmerksam, dass die Nebenkosten vorderhand nur geschätzt werden können.
- Mindestmietdauer: zwei Jahre.

Verfügbarkeit

Die beiden Maisonette-Wohnungen sollten per **Juni oder Juli 2026 bezugsbereit** sein. Der genaue Bezugstermin ist derzeit auch vom Wetter abhängig.

Interesse? Fragen?

Selbstverständlich zeige ich Ihnen die Wohnungen im Rohbau bereits heute sehr gerne. Bei einem Kaffee oder Mineral können wir uns danach in Ruhe die Pläne anschauen, und ich zeige Ihnen die Möglichkeiten für persönliche Individualisierungen auf.

Frische Grüsse vom Bodensee



Dmitry Schneider
Geschäftsführer

info@lerom.ch

lerom.ch

071/ 841 17 85