



en
ÖSERIGE

Schwendetalstrasse 75
9057 Wasserauen

Inhalt

4 – 29	Ausstattung & Materialien
30 – 39	Lage & Erreichbarkeit
40– 41	Grunddaten
42 – 45	Schnitte & Fassadenpläne
46 – 51	Raumpläne
54	Disclaimer



en Öserige – ein Haus mit Geschichte. Ein Besitz mit Zukunft.

Nach sorgfältiger Planung und meisterhafter Umsetzung wird *en Öserige* voraussichtlich im Jahr 2027 vollendet – ein ehemaliges Appenzeller Bauernhaus, das mit viel Respekt vor der Tradition zu einem einzigartigen alpinen Refugium umgebaut wird. Das Gebäude steht auf einem 1'440 m² grossen Grundstück mit eigener Zufahrt und Quelle, in ruhiger, naturgeprägter und lichtreicher Lage am Rand von Wasserauen.

Die Wohnfläche von rund 400 m² verteilt sich auf drei Etagen mit insgesamt 11 Zimmern. Herzstück ist die moderne Boffi-Küche, ergänzt durch luxuriöse De-Padova-Möblierung, eine private Sauna, ein stilvoller Weinkeller, ein Veloraum und eine grosszügige Garage mit 3 Stellplätzen. Alle Räume wurden mit Blick für Architektur, Materialität und Lichtgestaltung entwickelt.

en Öserige wird voll möbliert verkauft und ist nach Fertigstellung sofort bezugsbereit – für Menschen, die das Echte dem Lauten vorziehen. Ein Einzelobjekt von seltener Qualität – eingebettet in eine der eindrucksvollsten Landschaften der Schweiz.

*en Öserige – Zugang mit Aussicht
Ankommen. Zurücklehnen. Weit blicken.*



*en Öserige – Küche & Essbereich
Offen. Elegant. Zurückhaltend.*

en Öserige - Kennwerte

Kanton	Appenzell Innerrhoden
Bezirk	Schwende-Rüte
Strasse	Schwendetalstrasse 75
Ort	9057 Wasserauen

Gebäude	modernes Appenzeller Bauernhaus
Grundstücksfläche	1440 m ²
Räume	11+
Nutzfläche (NF)	338 m ²
Geschossfläche (GF)	431 m ²
Aussengeschossfläche (AGF)	53 m ²
Vorplatz	112 m ²
Umschwung	572 m ²
Garage / Parkplätze	3 Autos
Lift / Neubau	barrierefrei



*en Öserige – Boffi im Mittelpunkt
Reduktion, Rhythmus, Raumgefühl.*

en Öserige – Wohnraum mit Charakter und Wärme

Der Wohnbereich von *en Öserige* ist mehr als ein Raum – er ist eine Einladung: zur Ruhe zu kommen, sich zu sammeln, zu verweilen. Im Zentrum steht ein raum-hohes Cheminée, das mit seiner fein ausgearbeiteten Wandverkleidung zwei Zonen schafft: einen geschützten Rückzugsbereich auf der einen Seite – und eine offene Lounge mit Bar auf der anderen. Das Feuer dient dabei nicht nur der Wärme, sondern auch dem Blick, dem Fokus, der Atmosphäre.

Die Farbwelt ist ruhig, warm und erdig. Die Möblierung – bewusst reduziert – schafft eine Umgebung, in der alpine Architektur und internationales Designverständnis aufeinandertreffen. Naturmaterialien, weiche Stoffe, gezielt gesetztes Licht: All das macht diesen Raum zu einem Ort, an dem man nicht nur sitzt – sondern ankommt. Und bleibt.

Die integrierte Bar fügt eine weitere Dimension hinzu – ein Ort für Gespräche, Musik und das zweite Glas Wein. Direkt neben dem Feuer. Direkt im Leben.

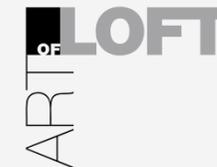
*en Öserige – Wohnraum mit Cheminée
Stilvoll. Ruhig. Geborgen.*



*en Öserige – Lounge mit Bar
Wärme, Struktur und Gespräch.*

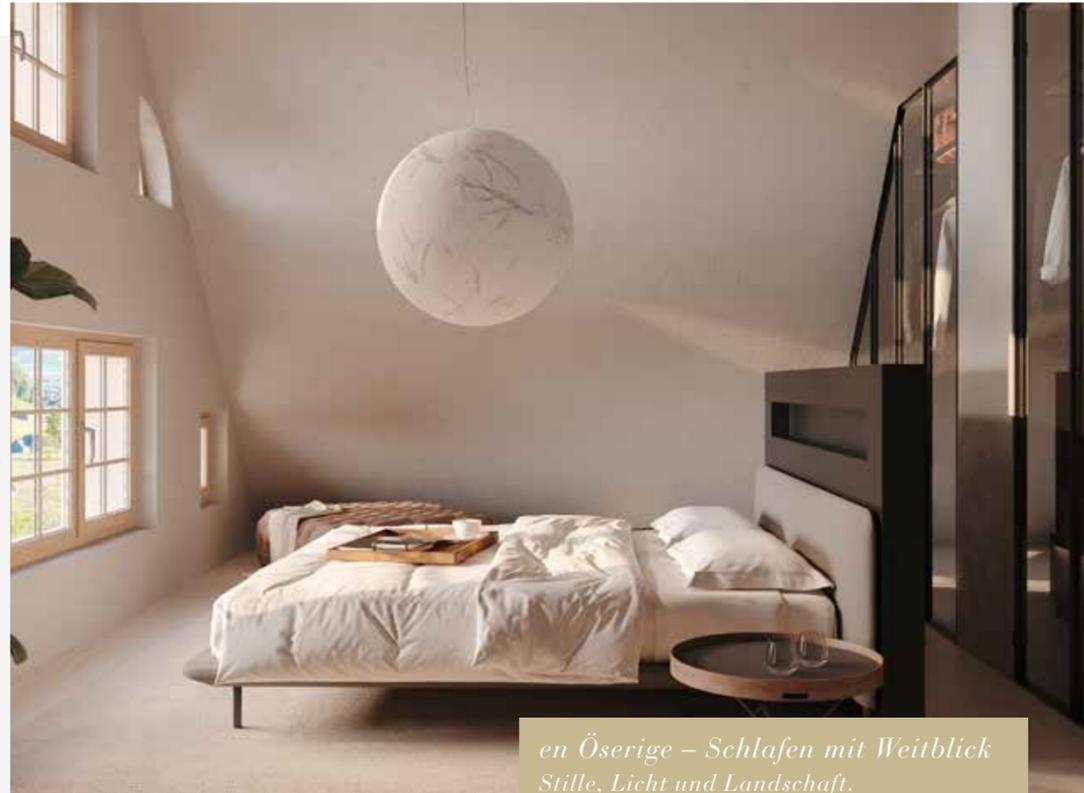
Gestaltet mit Stilsicherheit. Ausgestattet mit Ikonen.

Die Innenausstattung von *en Öserige* stammt aus den Häusern Boffi und DePadova – zwei Ikonen italienischer Gestaltungskultur. Küche, Bäder und Möblierung fügen sich funktional und zeitlos in die architektonische Haltung des Hauses ein. Jedes Stück wurde mit Sorgfalt gewählt – für Menschen mit Sinn für Form, Material und Wirkung.





en Öserige – Lesebereich
Licht. Stille. Gedankenraum.



*en Öserige – Schlafen mit Weitblick
Stille, Licht und Landschaft.*

Privatsphäre mit Weitblick

Die Schlafzimmer von *en Öserige* sind Orte des Rückzugs – frei von unnötigem Lärm, gestalterisch reduziert und doch voller Atmosphäre. Grosse Fenster öffnen sich zur Landschaft und rahmen die Natur wie stille Gemälde. Sanfte Farben, natürliche Texturen und sorgfältig gesetztes Licht erzeugen eine wohltuende Tiefe im Raum. Hier wird das Schlafen zum bewussten Innehalten – ein Ort, an dem die Gedanken leiser und die Nächte klarer werden.

Die Materialien sind gewählt, nicht gesucht: feine Stoffe, weiche Böden, gedämpfte Farben. Jeder Raum ist so gestaltet, dass er nicht dominiert – sondern begleitet. Der Morgen beginnt mit Licht. Der Abend endet in Ruhe.

Wohnen im Rhythmus des Rückzugs

Das Hauptschlafzimmer ist mehr als ein Ort zum Schlafen – es ist eine Suite im besten Sinne. Der grosszügige Grundriss verbindet Schlafbereich, Ankleide und Bad auf elegante Weise zu einem fliessenden Raumentsemble. Die klare Architektur schafft Struktur, ohne Strenge – und Raum, ohne Überfluss.

Licht, Materialität und Raumführung formen ein Wohngefühl, das beruhigt und befreit. Hier beginnt und endet der Tag in Stille – mit Weite im Blick und Ruhe im Innern.

*en Öserige – Master Bedroom
Grosszügig. Lichtdurchflutet. Direkt verbunden.*





en Öserige – Panorama Schlafzimmer
Weite, Licht, Reduktion. Wohnen als Rückzug.

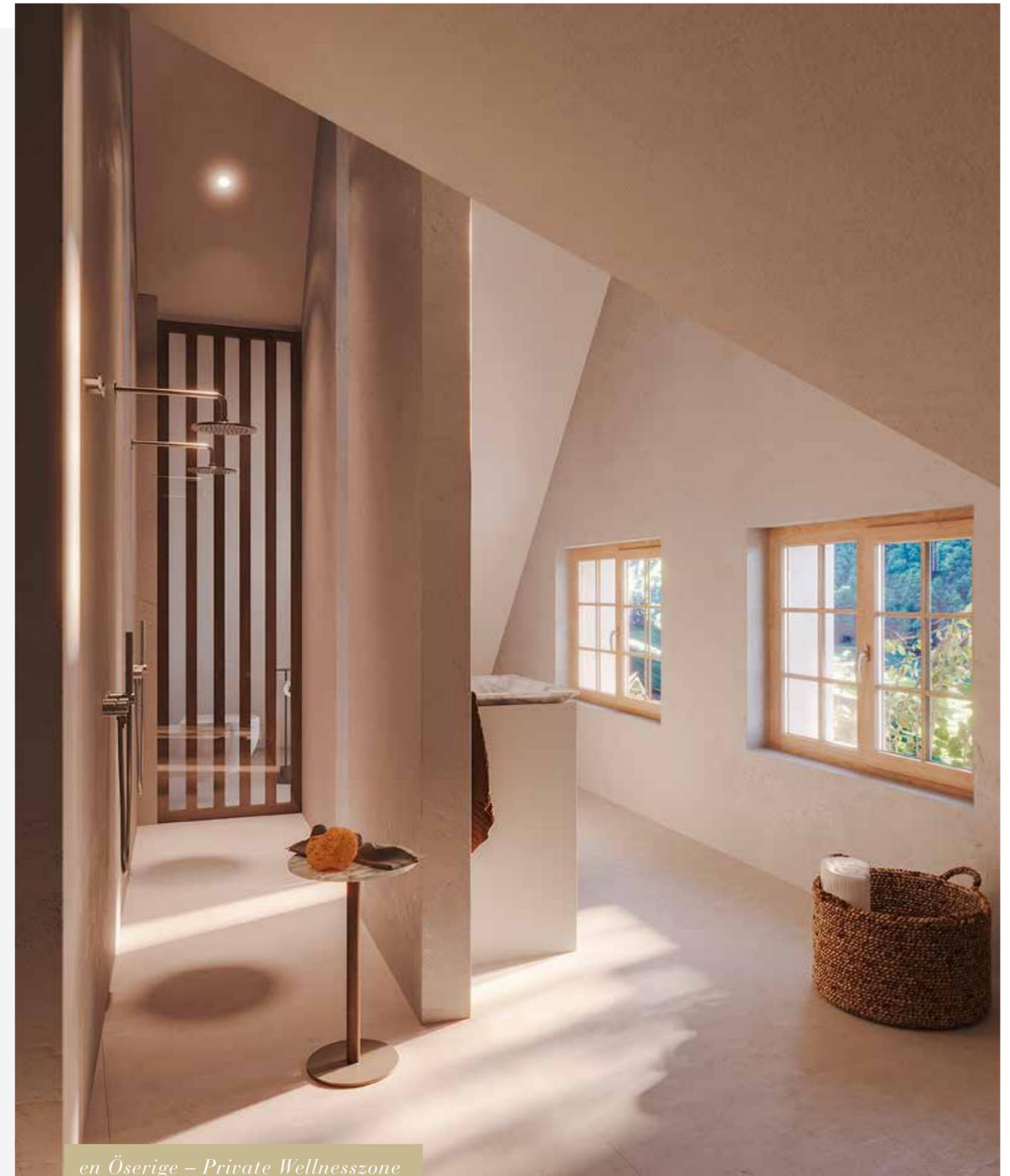
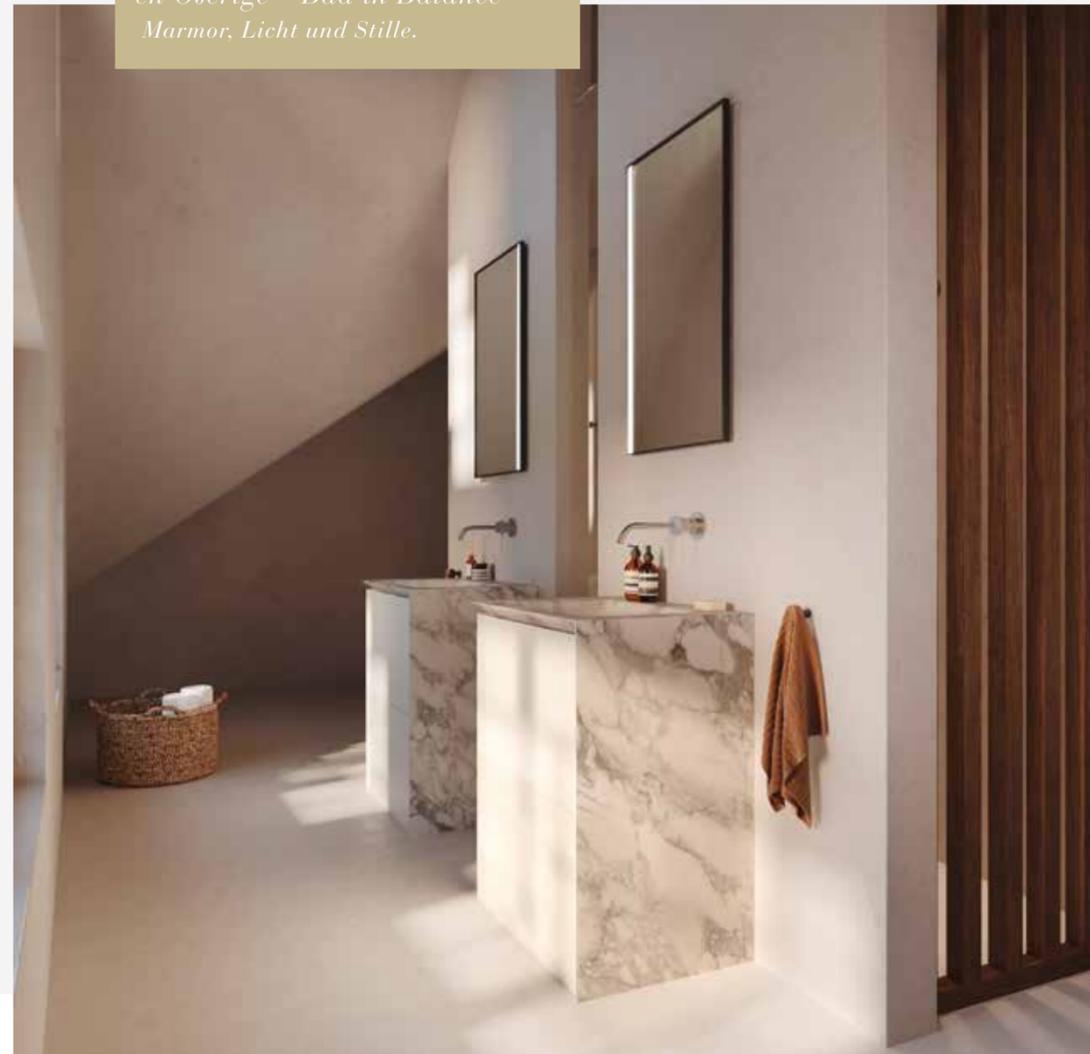
Reduktion, die wirkt. Räume, die atmen.

Die Bäder von *en Öserige* sind Oasen der Ruhe – puristisch im Design, hochwertig in der Ausführung und durchdacht bis ins Detail. Ob lichtdurchflutetes Duschbad, eleganter Doppelwaschtisch unter der Dachschräge oder das grosszügige Masterbad mit freistehender Wanne: Jeder Raum folgt einer klaren architektonischen Haltung.

Edle Materialien wie Naturstein, warmes Holz und fein strukturierte Oberflächen treffen auf ikonisches Boffi-Design. Alles ist auf Zurückhaltung und Wirkung ausgelegt – für Menschen, die sich im Wesentlichen zuhause fühlen. Die Raumaufteilung schafft fließende Übergänge, grosszügige Bewegungsfreiheit und natürliche Intimität.

Hier wird das Alltägliche zum Ritual. Und das Persönliche zum Erlebnis.

*en Öserige – Bad in Balance
Marmor, Licht und Stille.*



*en Öserige – Private Wellnesszone
Klare Linien, Natürliches Licht.*



*en Öserige – Bad mit Wanne
Weite, Wärme und Design in Einklang.*

en Öserige – Privater Weinkeller
Jahrgang trifft Atmosphäre.



en Öserige – Garage mit Komfort
Ankommen mit Stil.



en Öserige – Private Sauna
Rückzug in Wärme. Reduktion als Luxus.

en Öserige – Komfort in jeder Dimension

Das zusätzliche Raumangebot von **en Öserige** vereint Komfort, Funktionalität und architektonische Haltung. Der stilvoll ins Gebäude integrierte Weinkeller bietet ideale Bedingungen für Lagerung und Genuss auf hohem Niveau.

Die private Sauna im Obergeschoss schafft mit ihrer natürlichen Belichtung, dem Ausblick in die Landschaft und der klaren Materialwahl einen persönlichen Rückzugsort mit Wellnesscharakter.

Die Garage mit drei Stellplätzen sowie ein separater Veloraum sorgen für diskrete, direkte Erschliessung und erfüllen die alltäglichen Ansprüche an ein hochwertiges Wohnobjekt – durchdacht bis ins Detail.



*en Öserige – Fassade in Holz
Natürlichkeit im Ausdruck.*



*en Öserige – Gartenseite mit Whirlpool
Naturnah und privat.*

Architektur mit Haltung. Natur als Bühne.

Das Wohnkonzept von *en Öserige* verbindet Bestehendes und Neues. Ein traditionelles Appenzeller Bauernhaus wird sorgfältig saniert und durch einen angrenzenden Neubau ergänzt. Beide Gebäudeteile fügen sich zu einem stimmigen Ganzen zusammen – eine Symbiose aus Vergangenheit und Zukunft.

Die Architektur bleibt bewusst zurückhaltend: Sie orientiert sich an der regionalen Bauweise, interpretiert mit feinem Gespür für Raum, Licht und Materialität. Die Ausrichtung der Wohnbereiche nach Osten, Süden und Westen bringt Lichtvielfalt und eröffnet grosszügige Ausblicke in die umliegende Landschaft.

Terrassen, geschützte Loggien und ruhige Rückzugszonen schaffen Lebensqualität innen wie aussen. Die Materialwahl – naturbelassenes Holz, strukturierter Verputz und Naturstein – spiegelt die Umgebung, in der *en Öserige* steht: beständig, leise, zeitlos..



*en Öserige – Zugang Ostseite
Tradition trifft Moderne.*



*en Öserige – Südseite mit Terrasse
Offene Architektur mit Weitblick.*



en Öserige - Erdgeschoss
Wohnen / Essen / Küche + direkter
Zugang zum Garten



Appenzell Innerrhoden

31

Appenzell Innerrhoden

Mit einer Fläche von 17'247 Hektaren ist Appenzell Innerrhoden der zweitkleinste Kanton der Schweiz und hat mit rund 16'000 Einwohnerinnen und Einwohnern die kleinste Bevölkerung. Dafür hätten sie sich das schönste Gebiet ausgesucht, erklären die Innerrhoder mit einem Schmunzeln. Tatsächlich ist Appenzell Innerrhoden weit über die Landesgrenzen für seine malerische Berglandschaft und sein vielfältiges Brauchtum bekannt. Die Appenzeller Kultur ist eng mit der Kirche und der landwirtschaftlichen Tradition verbunden und wird bis heute im Alltag gelebt.

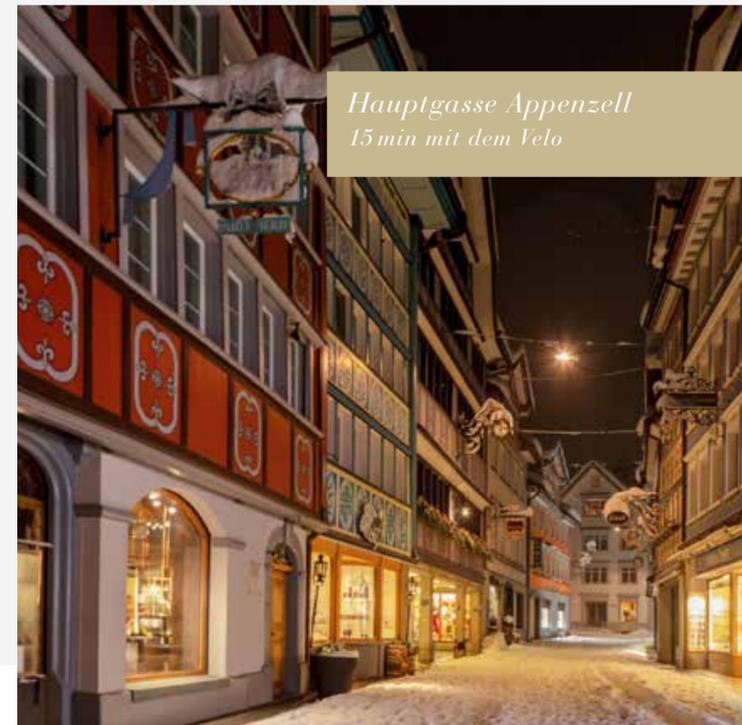
Fünf Autominuten vom Hauptort Appenzell entfernt liegt das beschauliche Dorf Weissbad – in unmittelbarer Nähe zum Projekt *en Öserige* – auf rund 800 Metern Höhe am Zusammenfluss von Schwendibach, Brüelbach und Wissbach. Als Zentrum des Bezirks Schwende gilt der Molkekurort Weissbad mit rund 2200 Einwohnern, idyllischen Streusiedlungen und einer Vielzahl von kleinen Betrieben als attraktiver, lebendiger Wohnraum, der in den letzten Jahren einen stetigen Zuwachs verzeichnet. Touristischer Ausgangspunkt ist das Hotel Hof Weissbad, das als grösster Arbeitgeber der Region rund 185 Mitarbeitende beschäftigt – eine Erfolgsgeschichte seit über 20 Jahren.



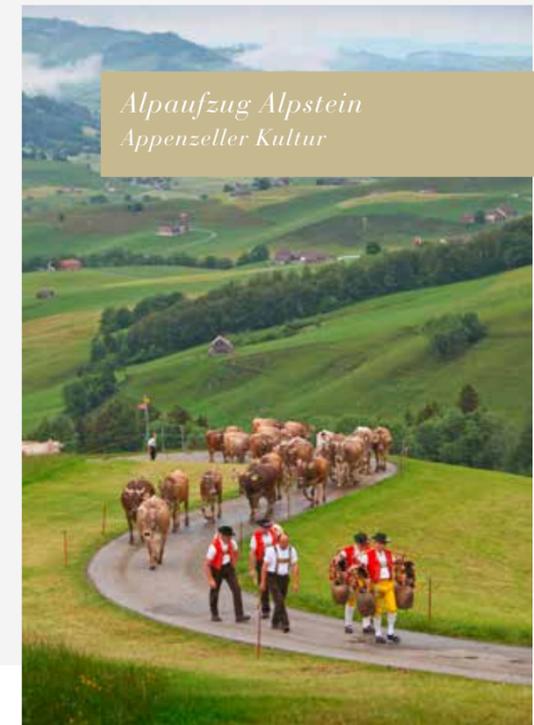
Bilder © appenzell.ch



Restaurant Äscher
1h 10min zu Fuss



Hauptgasse Appenzell
15 min mit dem Velo



Alpufzug Alpstein
Appenzeller Kultur

Ganz nah – und doch ganz für sich.

Das Grundstück von *en Öserige* liegt am Rand des Dorfes Wasserauen, eingebettet in eine offene Kulturlandschaft mit weitem Blick auf den Alpstein. Der gegenüberliegende Osthang ist nur vereinzelt mit Bauernhöfen bebaut – die Weite beginnt direkt vor der Haustür.

Die Wandergebiete Hoher Kasten, Ebenalp und Säntis sind in unmittelbarer Nähe, ebenso das Hotel Hof Weissbad und der Dorfkern von Weissbad. Die Appenzeller Bahn führt direkt nach Wasserauen – von dort aus sind alle regionalen Zentren in kurzer Zeit erreichbar.

Ob mit dem Velo, zu Fuss oder per Bahn – wer hier ankommt, lässt das Alltägliche hinter sich.



*Golfplatz Gonten
12 min mit dem Auto*

© appenzell.ch

Fast vor der Haustür (Zu Fuss)

0 min	Bike- und Wanderparadies Alpstein
5 min	Skigebiet Horn
9 min	Hotel Hof Weissbad
1 h 10 min	Restaurant Äscher

Mit dem Auto

5 min	Appenzell Zentrum
5 min	Skigebiet Ebenalp
12 min	Golfplatz Gonten
20 min	Restaurant Anker, Unterschlatt
22 min	Altstätten SG
27 min	St.Gallen
35 min	Flughafen St.Gallen-Altenrhein
35 min	Restaurant Gupf, Rehetobel
85 min	Zürich

Das ruhige Wohnquartier liegt am Fusse des Bebauungsgebietes des Dorfs Weissbad. Die Gemeindekirche, Primarschule sowie der Skilift Horn sind zu Fuss bequem erreichbar. Fünf Minuten mit dem Auto entfernt, bietet das regionale und kulturelle Zentrum Appenzell eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten.

Dank guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr – mit der Appenzeller Bahn und dem Postauto – sowie einem dichten Netz an Radwegen ist *en Öserige* bequem erreichbar. St. Gallen, Altstätten oder Gonten liegen im Umkreis von 30 Minuten – ob mit dem Auto, dem ÖV oder dem Velo.

Die Talstation der Ebenalpbahn und der Bahnhof Wasserauen befinden sich in Gehdistanz – ebenso wie das Hotel Hof Weissbad oder der Skilift Horn.

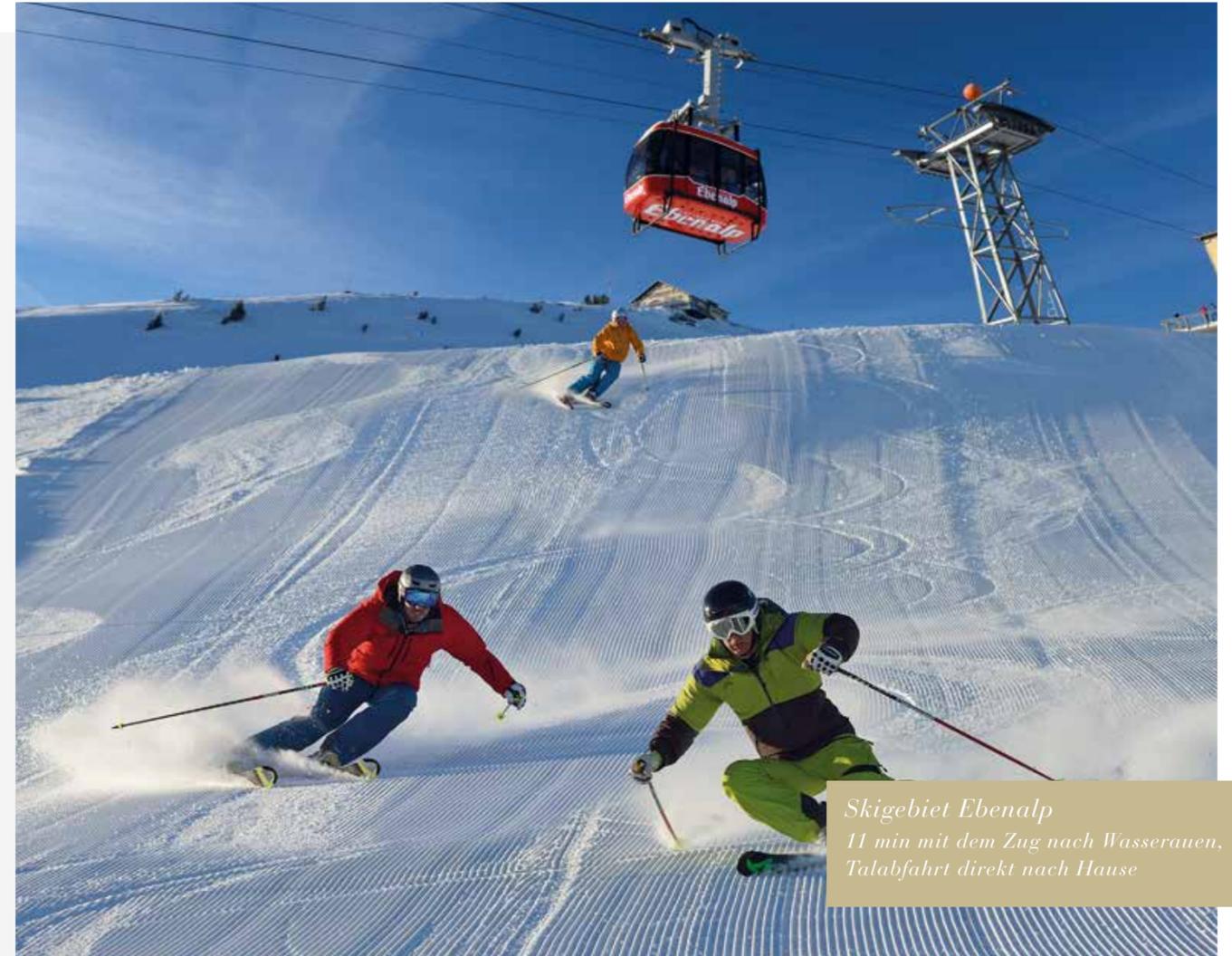


Bike- und Wander-Paradies vor der Haustür

Bilder © appenzell.ch



*Hotel Hof Weissbad
9 min zu Fuss*



*Skigebiet Ebenalp
11 min mit dem Zug nach Wasserauen,
Talabfahrt direkt nach Hause*



*Skigebiet Horn
5 min zu Fuss*



Flughafen St.Gallen-Altenrhein
35 min mit dem Auto



Restaurant Gupf, Rehetobel
35 min mit dem Auto



Restaurant Anker, Unterschlatt
20 min mit dem Auto



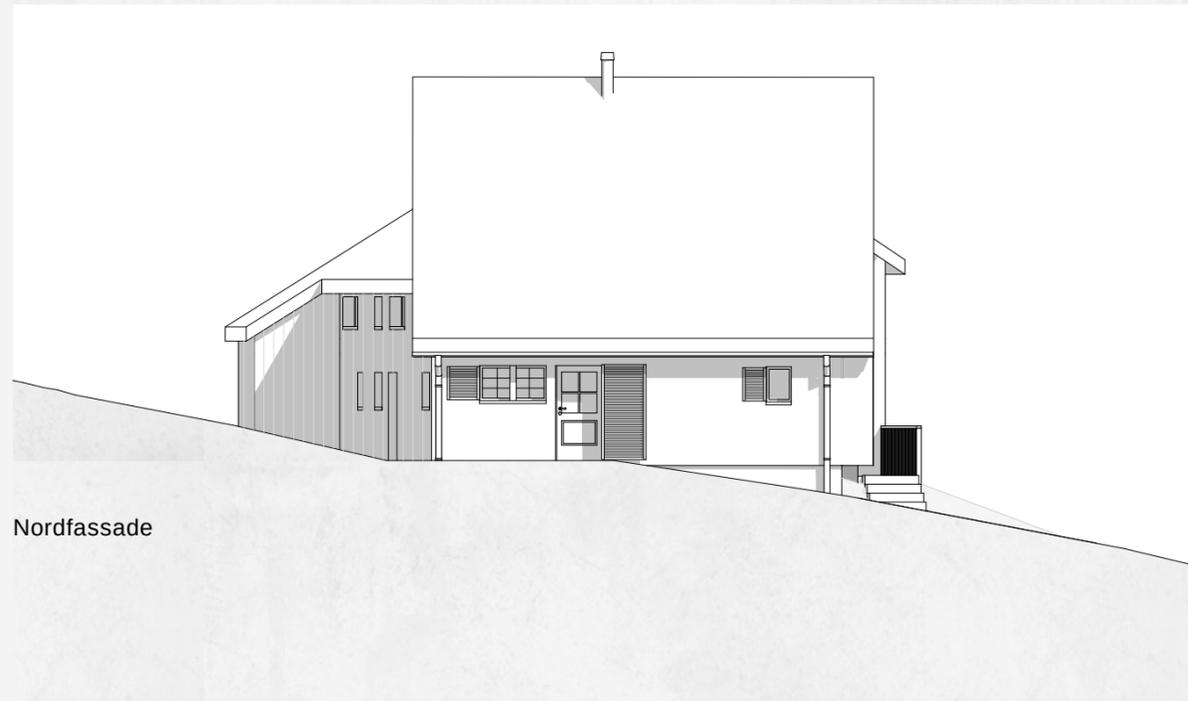
en Öserige | Grunddaten

Ebene	Geschossfläche	Nettofläche	Aussengeschossfläche
Untergeschoss	41 m ²	33 m ²	112 m ² (Vorplatz)
Erdgeschoss	188 m ²	147 m ²	53 + 572 m ² (Umschwung)
Obergeschoss	202 m ²	158 m ²	12 m ²
Parkplätze Auto (Garage)	3		

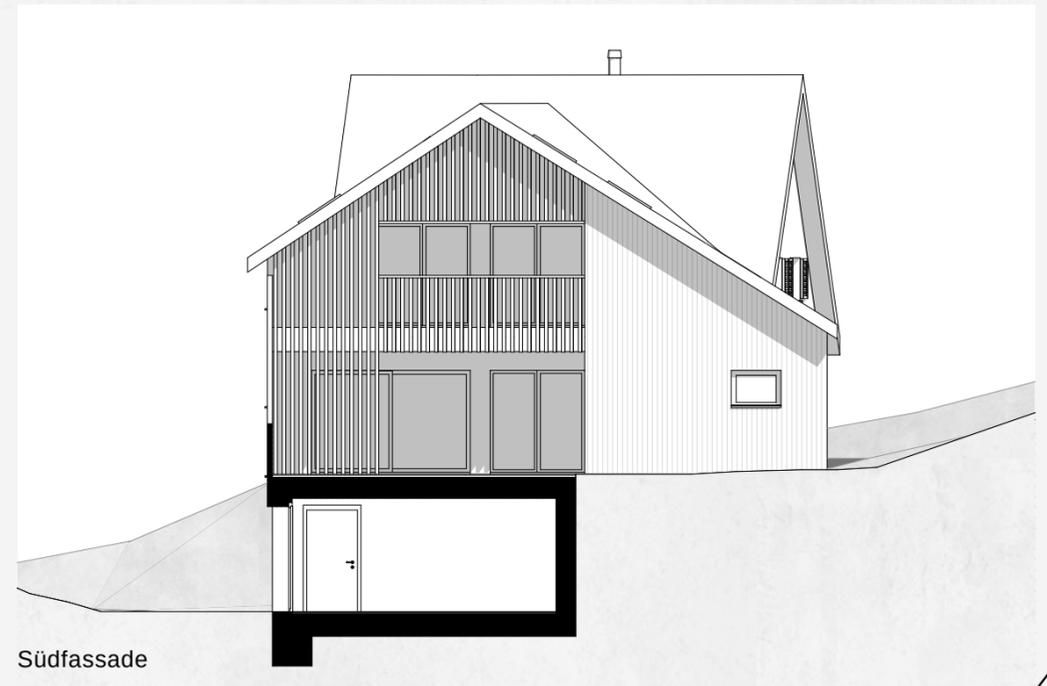
Adresse	Schwendetalstrasse 75
Wohneinheit	1
Geschossfläche	431 m ²
Nettofläche	338 m ²
Parkplätze Auto (Garage)	3



Westfassade



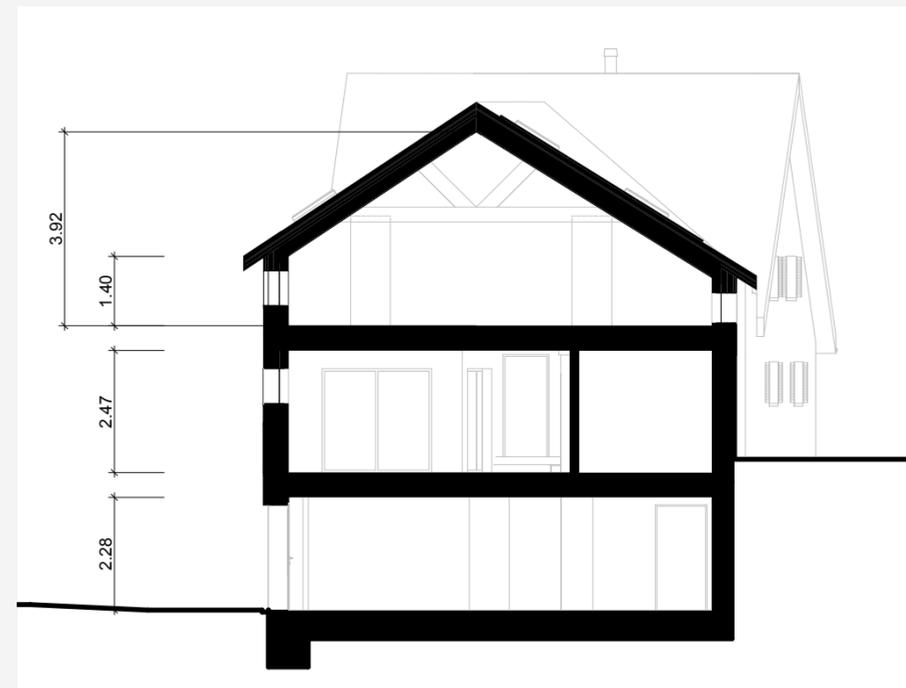
Nordfassade



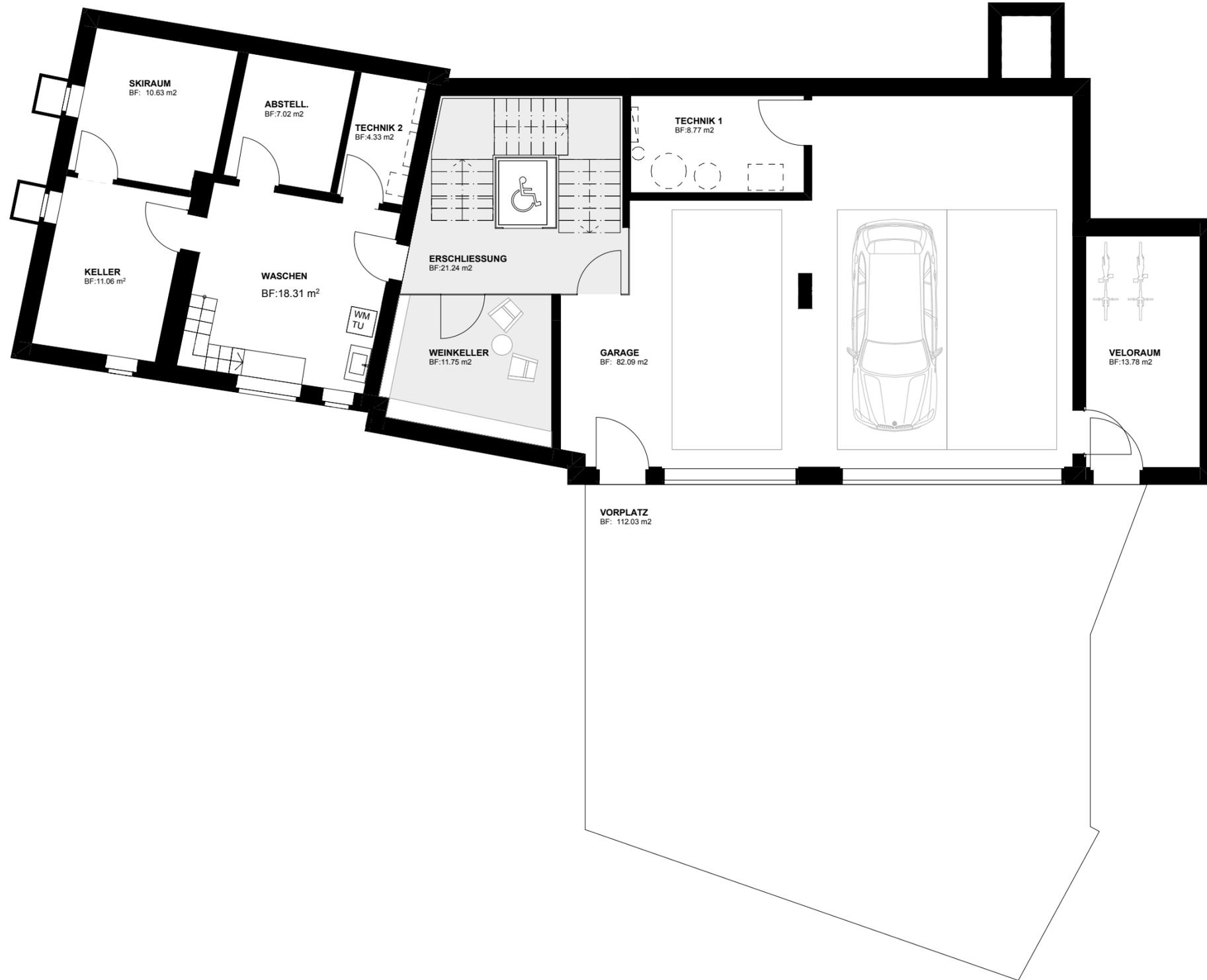
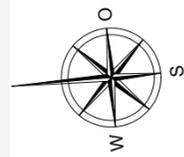
Südfassade



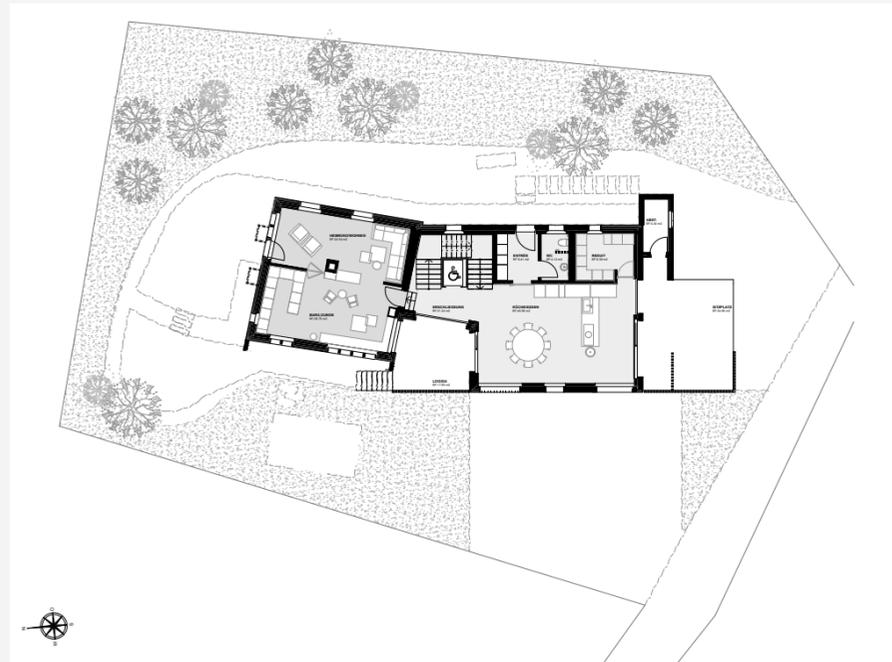
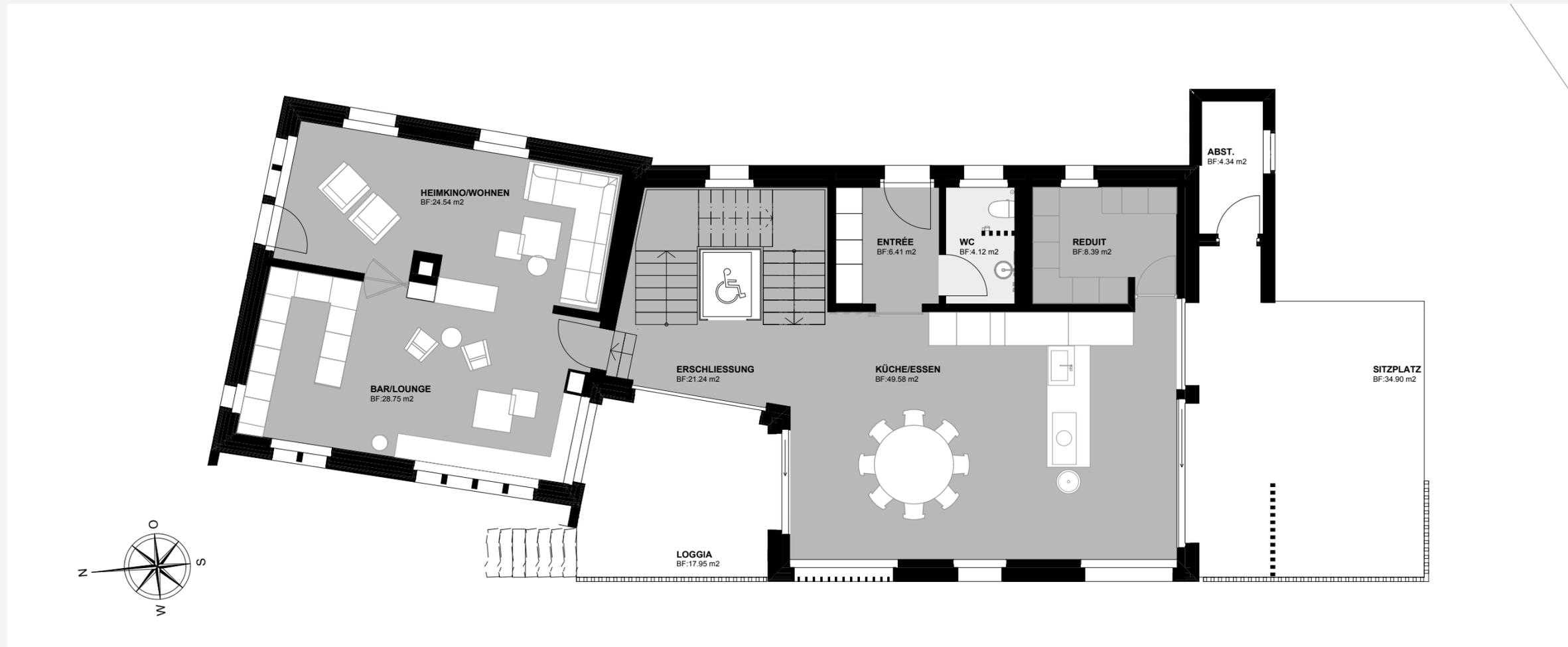
Längsschnitt



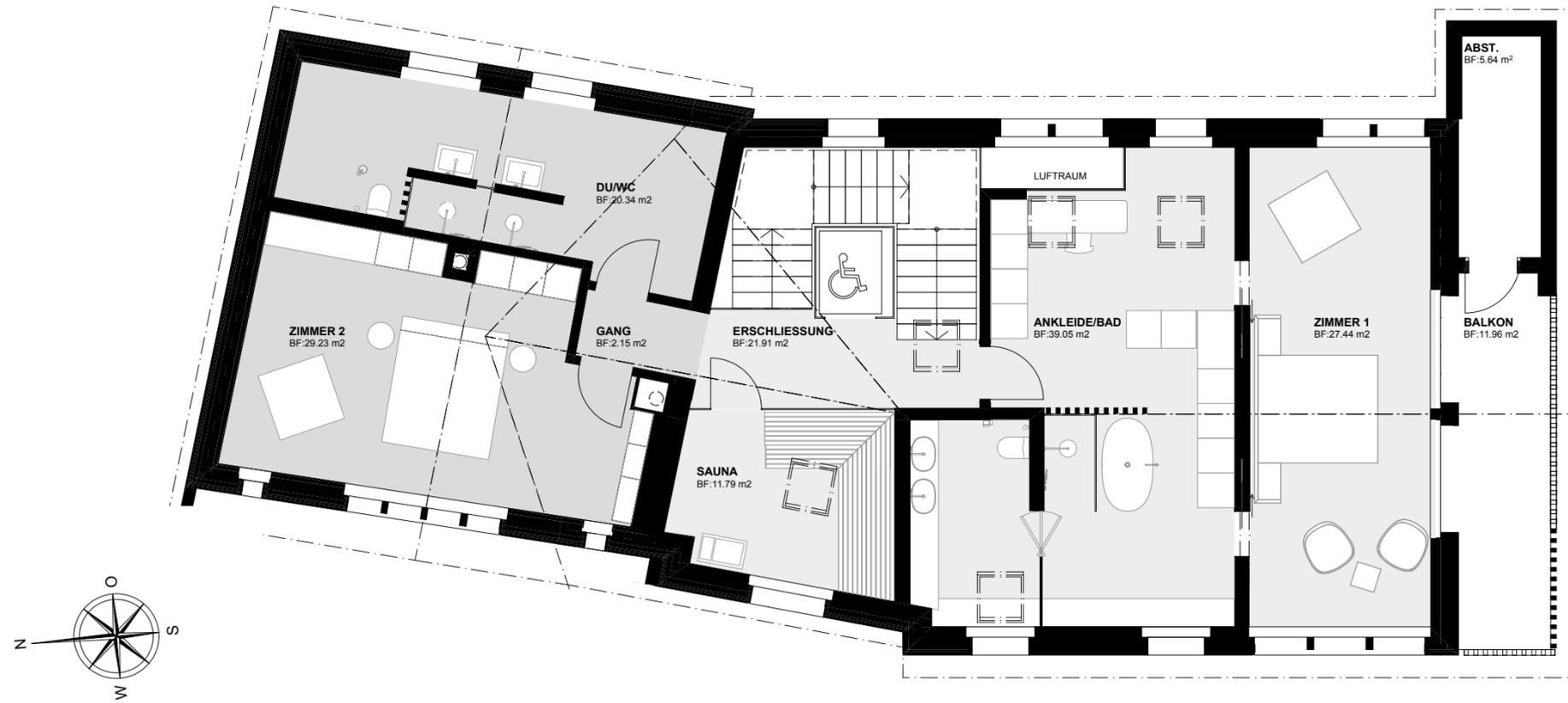
Querschnitt



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Disclaimer

Zweck dieses Information-Memorandums ist es, dem Empfänger die Entscheidung zu erleichtern, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte.

Den am Kauf der Liegenschaft interessierten Parteien wird empfohlen, eigene Berater in Bezug auf finanzielle, juristische, steuerrechtliche und sonstige Fragen beizuziehen.

Dieser Disclaimer gilt auch für alle anderen im Zusammenhang mit der Transaktion stehenden Informationen, welche die Verkäuferin oder der Vermittler zur Verfügung gestellt haben oder stellen werden.

