

Kontakt



ROKU
IMMOBILIEN

Schönheimstrasse 3
9404 Rorschacherberg

Vanessa Oettli
vanessa.oettli@rokuag.ch
+41 (0)71 552 24 20

**WOHNEN MIT GARTEN
UND ERSTKLASSIGER
AUSSTATTUNG**

**3.5-ZIMMER
MAISONNETTE-WOHNUNG**

**WILLKOMMEN IM PARADIES
ERSTBEZUG NACH RENOVATION**



Die Stadt St. Gallen und Umgebung



Die Stadt St. Gallen verwöhnt sämtliche Sinne und ist ein beehrter Wohn- und Arbeitsort. Mit einer einzigartigen Mischung aus kultureller Vielfalt, wirtschaftlicher Dynamik und einer atemberaubenden Naturkulisse bietet die Stadt seinen Einwohnerinnen und Einwohnern ein aussergewöhnliches Lebenserlebnis.

Die historische Altstadt, der als UNESCO Weltkulturerbe ausgezeichneten Stiftsbezirk, die einladenden Plätze mit kulinarischen Highlights aus der ganzen Welt, die idyllischen Grünanlagen sowie die Einkaufs-Gassen decken die verschiedensten Bedürfnisse jeder Besucherin und jedes Besuchers ab.

St. Gallen offenbart alle Annehmlichkeiten einer Grossstadt und bietet den Schülerinnen und Schülern nebst den unterschiedlichsten Schulstufen auch ein vielfältiges Freizeit- und Ferienangebot.



St. Fiden – eine idyllische
Ortsgemeinde mit Nähe zum
Stadtzentrum



Die Liegenschaft befindet sich in der Ortsgemeinde St. Fiden nur ca. 2 Kilometer vom Stadtzentrum St. Gallen entfernt und bietet eine hervorragende öffentliche Verkehrsanschliessung. Direkt vor der Haustüre (ca. 40 Meter) befindet sich die Bushaltestelle «Talstrasse» der Linie 9. Von hier gelangen Sie bequem zum ca. 450 Meter entfernten Bahnhof «St. Gallen St. Fiden», der Ihnen regelmässige und schnelle Anbindungen an grössere Städte in der Schweiz und im angrenzenden Ausland gewährleistet.

Das Quartier ist der städtischen Volksschule zugeordnet, in welchem sich zahlreiche Kinder- und Primarschulen befinden. Die Oberstufe «Buchental» ist zudem nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt.

Ebenfalls ermöglicht die gute Infrastruktur kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen, wie das Kantonsspital St. Gallen.

Auch Naturfreunde kommen in St. Fiden auf ihre Kosten. Die umliegenden Spazier- und Wanderwege laden zu naturnahen Ausflügen oder sportlichen Tätigkeiten ein.



Allgemeines



Standort:	Harzbüchelstrasse 14 9000 St. Gallen
Baujahr Haus:	1997
Renovation Wohnung:	2023
Objekt:	Maisonette-Gartenwohnung
Zimmeranzahl:	3.5
Etage:	Erdgeschoss / 1. Obergeschoss
Wohnfläche:	ca. 92 m ²
Nasszellen:	2
Heizung:	Gasheizung Wärmeverteilung über Radiatoren
Lift:	Ja
Erneuerungsfond Haus:	CHF 157'932.85 per 30.06.2022
Nebenkosten Wohnung:	CHF 381.00 pro Monat
Erneuerungsfond Tiefgarage:	CHF 3'000.00 per 30.06.2022
Nebenkosten Einstellplatz:	CHF 39.00 pro Monat
Kaufpreis Wohnung:	CHF 595'000.00
Kaufpreis Einstellplatz:	CHF 30'000.00
Verfügbarkeit:	Per sofort oder nach Vereinbarung



Wohnen mit Garten und erstklassiger Ausstattung



Die im Jahr 2023 renovierte 3.5-Zimmer Maisonette-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus. Im Erd- / Untergeschoss der Überbauung befinden sich ein Trocknungs- und Waschraum sowie Veloabstellplätze, die zur allgemeinen Mitbenützung zur Verfügung stehen. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss / Obergeschoss und ist bequem über den Lift oder den Treppenaufgang von dem Haupteingang oder der hausinternen Tiefgarage aus erreichbar.

Über die Wohnungstüre gelangen Sie in den stilvollen Eingangsbereich, der mit einer praktischen Garderobe und einem Einbauschränk ausgestattet ist.

Die brandneue und geschlossene Küche besticht durch ihre Hochwertigkeit und Funktionalität. Modernste Geräte, hochwertige Materialien sowie die ausgedehnten Verstaue- und Ablagemöglichkeiten lassen keine Wünsche offen und verwandeln das Zubereiten von Mahlzeiten in ein kulinarisches Erlebnis. Zudem befindet sich direkt neben dem Küchenbereich

ein separates Reduit, was Ihnen zusätzliche Stauraum bietet.

Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den nach Südosten gerichteten und gedeckten Sitzplatz sowie den angrenzenden Gartenbereich. Verbringen Sie sonnige Tage im Freien, gestalten Sie den Garten nach Ihren Vorstellungen und lassen Sie sich von der Natur umarmen.

Die zwei eleganten Nasszellen sind jeweils mit einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Hier finden Sie Ihre persönlichen Wellnessoasen, um sich nach einem langen Tag zu erholen und neue Energie zu tanken. Zudem befindet sich eine eigene Waschmaschine und ein eigener Tumbler in der Wohnung.

Die Verwendung von den hellen Keramikplatten sowie dem wunderschönen Eichenparkettboden verleihen der Wohnung einen zeitlosen und stilvollen Charakter. Ausserdem wurden sämtliche Rollläden elektrisch erschlossen.

Ein Einstellplatz in der hausinternen Tiefgarage kann zur Wohnung dazu erworben werden.



Eckdaten Wohnung



KÜCHE

- Perfect Soft Satin UV mattlackierte Fronten
- Arbeitsplatte: Keramik (Templer Naturstein) Diamond Cream, massiv 12mm
- Vollintegrierter Geschirrspüler, Marke BOSCH XXL
- Autarkes Kochfeld mit FlexInduciton, Marke BOSCH
- Einbau-Kühl-Gefrier-Kombination mit Gefrierbereich unten, Marke BOSCH
- Einbau-Backofen mit 7 Beheizungsarten, Marke BOSCH
- Einbau-Mikrowellengerät mit Grill, Marke BOSCH
- Flachschildhaube, Marke BOSCH
- Abfallsystem Müllex X-Line
- Frühstückstheke

NASSZELLEN

- Grosszügige Badewanne
- Begehbare Eck-Regendusche mit Duschkorb und Glastrennwand

- Waschbecken mit Unterschrankmöbel und Spiegelschrank
- Handtuchradiatoren
- Moderne und helle Beleuchtung

DIVERSES

- Parkettboden: Eiche Hauenstein, Oberfläche gebürstet, oxydativ vorgeölt
- Platten: Keramik, elfenbein matt
- Eigene Waschmaschine und Tumbler (Marke: BOSCH)
- Massangefertigte Garderobe und Schränke im Eingangsbereich
- Überdachter Sitzplatz mit Grünanteil (Südost-Ausrichtung)
- Elektrische Rollläden
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Gedeckter Podest-Bereich (Nordwest-Ausrichtung) beim Wohnungseingang

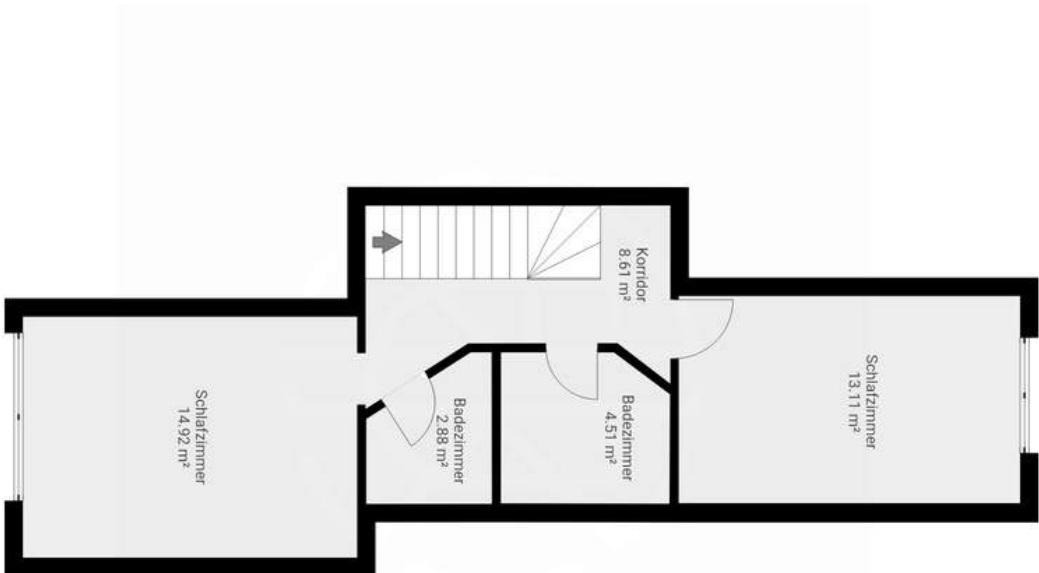


Grundrissplan Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SINOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE ÜBER DEN ENTSCHLIESSUNGSPROZESS, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHÜSSELN. GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETRIFFT.

Grundrissplan 1. Obergeschoss



DIESER GEAUSS WURDE OHNE "FRÜHE GARANTIE QUALITÄT" DELIVERED. BEWÖHNT, GEWÄHRT KEINE QUALITÄT. ENDSCHLIEßLICH OHNE SICH ABEROH DARAU ZU BEWÖHNTEN GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETRIEFT.



Diverses



Der Kauf dieser Liegenschaft ist für die erwerbende Partei provisionsfrei. Handänderungs- und Grundbuchgebühren teilen sich die veräußernde und erwerbende Partei je zur Hälfte.

Die in diesem Exposé aufgeführten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Alle Massangaben sind ungefähre Werte, die aus den ursprünglichen Grundrissen entnommen wurden und müssen vor Ort selbstständig überprüft werden.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse noch weitere Unterlagen zum Grundstück zu.



Unsere Immobilien- Dienstleistungen im Überblick



VERMARKTUNG

zum Festpreis
von **CHF 9'900.-**



PROJEKT- ENTWICKLUNG

Renovationen
und Bauten



VERMIETUNG

Wieder- und
Erstvermietungen

Wer wir sind

Wir verfügen über langjährige, praktische Erfahrung beim Verkauf, Kauf und Umbau von Liegenschaften sowie bei der Vermietung und Verwaltung. Als unabhängiges, inhabergeführtes Unternehmen ist es uns besonders wichtig stets zuverlässig und schnell zu handeln.



Vanessa Oettli



René Meier

WWW.ROKUAG.CH

071 552 24 20 | info@rokuag.ch | Schönheimstr. 3, 9404 Rorschacherberg