



**4.5 Zimmerwohnung
in familienfreundlichem Quartier mit
sensationellem Alpsteinblick**

Dufourpark 11, 9030 Abtwil





4.5 Zimmerwohnung in familienfreundlichem Quartier mit sensationellem Alpsteinblick

Sind Sie auf der Suche nach einer Wohnung zum Wohlfühlen mit Schwedenofen?

Wollen Sie den Sämtis von Ihrer Wohnung aus im Blick behalten und währenddessen die Sonne auf dem Balkon geniessen?

Wünschen Sie sich eine modern aufgeteilte und bezahlbare Wohnung?

Rechnen Sie knallhart und legen Wert auf ein optimales Preis-/ Leistungsverhältnis?

Wenn Sie diese Fragen mit "JA" beantworten können, sollten Sie dieses Angebot unbedingt genauer unter die Lupe nehmen.

Willkommen zu einem herausragenden Angebot in Abtwil: Eine moderne 4.5-Zimmer-Wohnung mit einem hervorragenden Blick auf den erhabenen Sämtis wartet auf Sie, in der begehrten Überbauung Dufourpark in Abtwil.

Diese Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 115 m², verteilt auf 4.5 Zimmer grosszügigen Platz für Wohnkomfort und Lebensqualität.

Der gut unterhaltene Gebäudekomplex verfügt über einen Aufzug. Mit diesem Lift erreichen Sie barrierefrei Ihre Wohnung, Ihr eigenes Kellerabteil sowie Ihren privaten Waschraum. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenso vorhanden und sorgt für sicheres Parken und zusätzlichen Komfort für Sie, als zukünftige Eigentümer.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist ihre herrliche Besonnung mit Süd-Westausrichtung. Dank des grossen Balkons mit zwei Zugängen können Sie im Freien den atemberaubenden Blick auf den Sämtis geniessen. Die moderne Küche ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Sie bietet viel Platz zum Kochen und Verweilen und ist neben dem Schwedenofen das Herzstück des Wohnraums. In den Zimmern können Sie den ganzen Tag das natürliche Licht geniessen, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Ebenso warm und einladend ist die gut funktionierende Eigentümergemeinschaft.

Mit drei Schlafzimmern und zwei Nasszellen bietet sie genügend Platz für eine Familie. Das erste Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, WC und zwei Lavabos ausgestattet. Eine Dusche, ein Lavabo und ein WC finden Sie im zweiten Badezimmer. Frühmorgendlicher Stress kann somit gar nicht erst entstehen.

Diese Immobilie bietet alles, was man sich von einem modernen Zuhause wünschen kann: Komfort, Funktionalität, Wertbeständigkeit und eine attraktive Lage zu einem realistischen und fairen Preis.

Vielleicht könnte diese, zum Wohlfühlen einladende Wohnung, schon bald Ihnen gehören. Fühlen Sie sich von den Angaben und Fotos angesprochen, so vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Aktuelle Ansicht des Wohn- und Essbereichs mit riesiger Fensterfront und Schwedenofen.



Gemütliche Stunden verbringt man gerne vor dem Schwedenofen und der breiten Fensterfront. (digital möbliert)



Vom offenen Wohnbereich mit dem Schwedenofen können Sie direkt...



...in Ihrer Küche Talent beweisen und zum Koch werden.



Ihr Schlafzimmer könnte hier entstehen...



...und den aktuellen leeren Raum zum Reich der Träume verwandeln. (digital möbliert)



Dieser noch leere Raum bietet Platz für...



...ein liebliches Kinderzimmer. (digital möbliert)



Ein Kinderzimmer...



...könnte auch zu Ihrem Büro werden. (digital möbliert)



Das grosse und natürlich belüftete Badezimmer ist ausgestattet mit einer luxuriösen Eckbadewanne, WC und zwei Lavabos.



Im zweiten Badezimmer ist ein Lavabo, eine Dusche und WC vorhanden.



Im Kellerabteil finden Sie ausreichenden, gut durchlüfteten Stauraum.



Ihr ganz privater Waschraum.



Ihr Auto kann sicher untergestellt werden.



Parkplatz Nummer 10, ideal zum Aussteigen.



Sowohl im Freien vor dem Haus...



...als auch im Inneren des Gebäudes gibt es einen wetterfesten und abschliessbaren Velostellplatz für die Bewohner.

Grundriss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich



Vogelperspektive



Zonenplan: W3



Gemeindeportrait Abtwil

Herzlich Willkommen in Abtwil

Abtwil ist eine Ortschaft in Gaiserwald und ist Teil der mittelgrossen Agglomeration St. Gallen. Die Gemeinde Gaiserwald hat 8'523 Einwohner (2022).

Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Gaiserwald aus erreichbaren Zentren sind St. Gallen (13 Min.), Herisau (16 Min.) und Arbon (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach St. Gallen (16 Min.), Herisau (30 Min.) und Rorschach (38 Min.).

Die ausgesprochene sonnige Wohnlage mit vorwiegend südlicher und südöstlicher Ausrichtung hat Magnetwirkung. Die Einwohner geniessen eine meist nebelfreie Sicht auf den Alpstein und zur Stadt St. Gallen. Neuzeitliche Schul- und Sportanlagen bieten den Kindern kurze Schulwege und vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Die intakte ländliche Umgebung sorgt für geruhsame Stunden in der freien Natur.

Die erstmalige Erwähnung des Ortes Appiwilla soll Anfang des 13. Jahrhunderts erfolgt sein. Sie ist allerdings erst in einer Urkundenabschrift des 18. Jahrhunderts belegt, die sich auf ein verschollenes Original aus dem Jahr 1200 bezieht. Authentische Belege sind vorhanden für 1303 (Abwille), 1308 (Apwille) und 1357 (Appwille). Die ursprünglich bäuerliche Dorfschaft entwickelte sich im Laufe des 19. Jahrhunderts durch Handwerk und Industrie (Leinwand- und Baumwollfabrikation, Strickerei). Durch Zuzug nahm die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten deutlich zu.

Es besteht aus dem alten Dorfkern und der Einfamilienhaussiedlung am Sonnenberg sowie einem Industriegebiet. Ebenso hat es zwei Primarschulen und ein Oberstufenzentrum. Abtwil ist über die Landesgrenzen hinaus ein beliebter Einkaufsort mit Erlebnishallenbad und Kino sowie zahlreichen Sporteinrichtungen.

Obwohl heute viele Abtwiler in vielen Berufen auswärts arbeiten, hat die Gemeinde ihr dörfliches Eigenleben weitgehend bewahren können und erfreut sich eines regen Vereinslebens.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Eigentumswohnung (2.OG)
Strasse	Dufourpark 11
PLZ und Ort	9030 Abtwil
Baujahr	2003
Verfügbar ab	ab sofort

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2

Nettowohnfläche ca. 115 m²

HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Kellerraum	1
Waschraum	1
Balkon	1
Tiefgaragenstellplatz	1

PREIS

Verkaufsrichtpreis	CHF 835'000.-
Tiefgaragenstellplatz	CHF 35'000.-
Total	CHF 870'000.-

Zwischenverkauf vorbehalten.

ZU IHRER SICHERHEIT BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, habe ich den Verkaufspreis dieses Objekts von einem regionalen Bankinstitut prüfen und bestätigen lassen.

So erleben Sie beim Gespräch mit den Banken keine bösen Überraschungen.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Gregor Bucheli von der St. Galler Kantonalbank in Bruggen (+41 71 231 39 14).
Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Säntisblick
- herrliche Besonnung
- Balkon
- Schwedenofen
- ein Tiefgaragenstellplatz
- zwei Nasszellen
- eigener Waschturm im privaten Waschraum
- Lift zur 2. Etage
- bodentiefe Fenster mit Rafflamellenrolläden
- realistischer, fairer Preis
- sehr gut unterhalten
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.

NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Die Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds der letzten drei Jahren belaufen sich durchschnittlich auf ca. CHF 6'149.- pro Jahr resp. CHF 512.- pro Monat

Per 31.12.2023 betrug der Stand des Erneuerungsfonds: CHF 56'935.-

WOHNKOSTEN

Eigenmittel 20 %	174'000.-
Finanzierungsbedarf	696'000.-

Bruttobelehrung 80 %	
1. Hypothek 66 %	574'200.-
2. Hypothek 14 %	121'800.-

Zinsen 1. Hypothek 2.2 %	12'632.-
Zinsen 2. Hypothek 2.2 %	2'680.-

Amortisation	8'120.-
Nebenkosten	6'149.-

Kalkulatorische Wohnkosten	29'581.-
Monatliche Wohnkosten ca.	2'465.-



Der Moment, wenn
Sie realisieren, dass
RE/MAX Ihren
Wohntraum wahr
werden lässt.

Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien - St. Gallen

Suchen Sie nach einem erfolgsorientierten und kompetenten Dienstleister rund um alle Ihre Immobilienanliegen? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung sämtlicher Schritte:

Von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie über Kaufberatung und Werteschätzungen bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Man kennt uns für unseren selbst definierten Anspruch:

Niemand auf der Welt hat mehr zufriedene Immobilienkunden als RE/MAX.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Udo Rieger

Immobilienberater
Managing Director

udo.rieger@remax.ch
+41 79 819 32 25
+41 71 223 50 90



Linda Kallohn

Immobilienmaklerin
in Ausbildung

linda.kallohn@remax.ch
+41 76 208 05 90
+41 71 223 50 90

Nutzen Sie meine über 40 Jahre Erfahrung im Bau- und Immobilienbereich zu Ihrem Vorteil.

Gerne biete ich Ihnen mein Wissen und die Erfahrung bei allen Fragen rund um Immobilien an. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie lohnt es sich, Hilfe anzunehmen.

Für die meisten Menschen ist der Immobilienbesitz der grösste Vermögenswert. Behandeln Sie ihn deshalb entsprechend gut und vermeiden Sie kostspielige Fehler.

Ich begleite Sie, egal ob Kauf-Verkauf oder Entwicklung, von Anfang an und stelle in Ihrem Interesse sicher, dass Sie Ihr Geld optimal und nachhaltig verwenden. So unterstütze ich Sie bei:

- Verkaufsabwicklung von A-Z
- Kaufberatung und Begleitung
- Marktwertermittlung
- Objektbeurteilung
- Investitionsberatung
- und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch oder verlangen Sie Referenzen meiner zufriedenen Kunden.

RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1
9000 St. Gallen

www.remax.ch

RE/MAX
Immobilien

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

