



immo100

Modernes Wohnen in Bronschhofen

Lettenstrasse 2

immo100 AG

Projekt & Lage

An der Lettenstrasse 2 im schönen Bronschhofen entsteht ein modernes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, das attraktiven Wohnraum für unterschiedlichste Ansprüche bietet. Ob Garten-, Etagen- oder Attikawohnung – jede Einheit begeistert mit einem cleveren Grundriss und einem Wohnambiente, das modernen Ansprüchen mehr als gerecht wird.







1. Lage & Umgebung

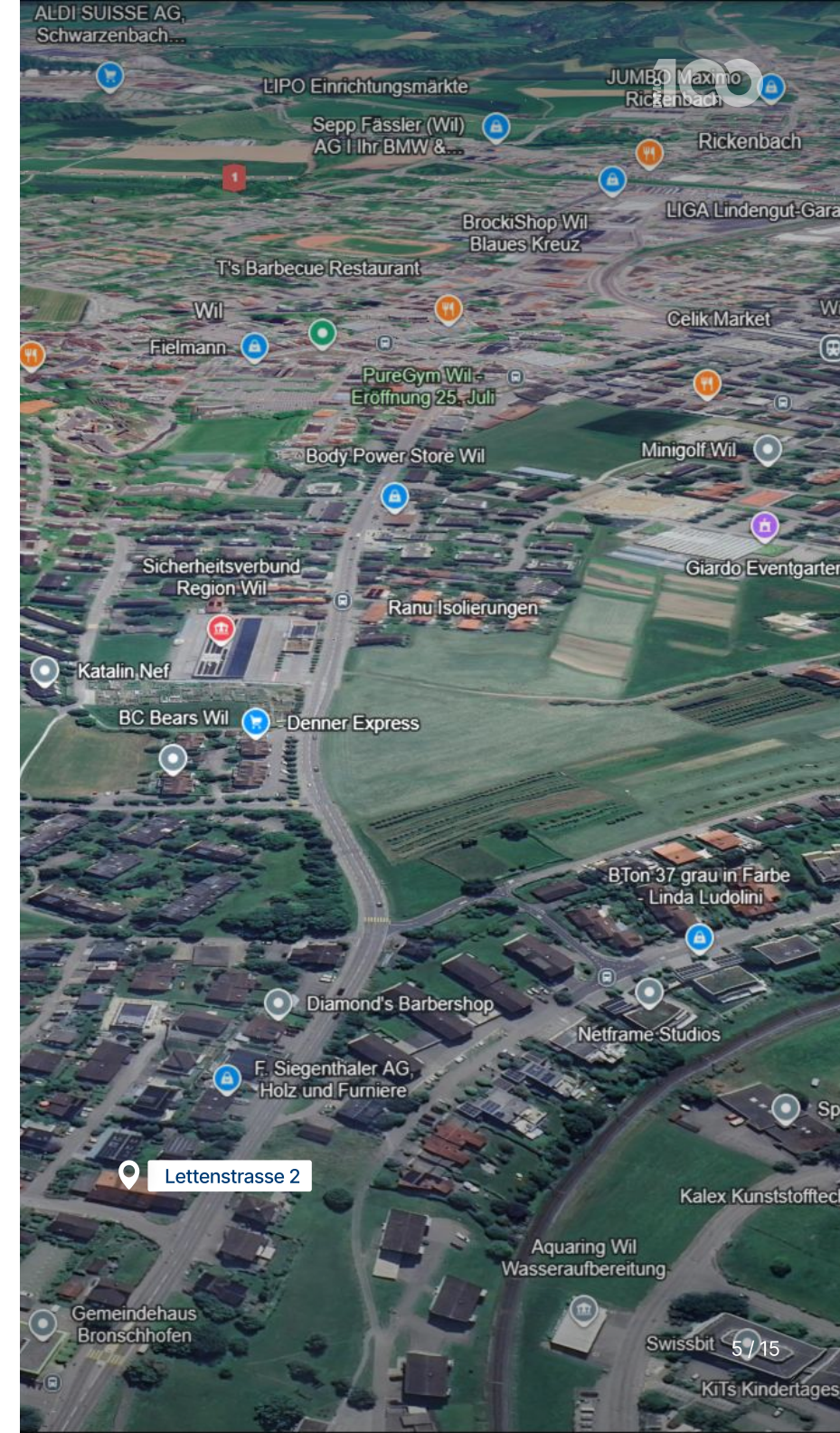
Hier wohnen Sie ruhig, naturnah und bestens angebunden. Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Bronschhofen ist ein Ortsteil der **Stadt Wil im Kanton St. Gallen** und zählt zu den grösseren Ortsteilen der Region. Mit seiner naturnahen Umgebung, der gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Wil bietet Bronschhofen eine hohe **Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermassen**.

Die rund **5'000 Einwohner** profitieren von einem **lebendigen Dorfleben** und einem aktiven Vereinswesen, das zum sozialen und kulturellen Zusammenhalt beiträgt. Der nahe gelegene Stadtkern von Wil mit seiner charmanten Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie dem **Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar** – sei es mit dem Velo, dem Bus oder dem Auto.

Wer gerne Zeit in der Natur verbringt, findet in und um Bronschhofen zahlreiche Spazier- und Wanderwege, weitläufige Felder, Wälder und Naherholungsgebiete. Der Toggenburger Hügellandcharakter prägt die Region mit einer abwechslungsreichen Landschaft, die sich ideal zum Velofahren und Spazieren eignet.

Auch in Sachen Infrastruktur ist Bronschhofen gut ausgestattet: **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, eine **Poststelle, Bankfilialen, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Grundversorgung** sind direkt im Ort oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. In Wil finden sich weiterführende Schulen wie das **Gymnasium** sowie ein vielfältiges Freizeit-, Kultur- und Sportangebot – vom **Schwimmbad** über Sportanlagen bis hin zu Museen und Veranstaltungen.

Dank der Nähe zur Autobahn A1 sowie der guten ÖV-Anbindung ist Bronschhofen auch verkehrstechnisch hervorragend gelegen. Der Bahnhof Wil – ein regionaler Verkehrsknotenpunkt – bietet direkte Zugverbindungen nach St. Gallen, Zürich und Luzern. **Der Flughafen Zürich ist in weniger als einer Stunde erreichbar**.





2. Wohnungen & Erschliessung

Alle Wohnungen sind bequem über das Treppenhaus oder den rollstuhlgängigen Lift erreichbar. Die Attikawohnung bietet dabei einen besonderen Komfort: Sie ist direkt per Lift zugänglich. Grosse, raumhohe Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein offenes Wohngefühl. Der moderne Innenausbau rundet das stilvolle Wohnkonzept ab.

Die Küchen sind hochwertig ausgestattet und lassen keine Wünsche offen: Naturstein-Arbeitsflächen, eine elegante Kochinsel sowie moderne Geräte wie Geschirrspüler, Kühlschrank und Backofen gehören zur Standardausstattung. Die Küchen sind mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter ein Dampfgarer, ein Induktionskochfeld sowie ein leistungsstarker Dampfabzug. Der Wohn- und Essbereich, sämtliche Zimmer, die Küche sowie der Gang bestechen durch edles Landhausdielen-Parkett in Eiche, das für eine warme und stilvolle Atmosphäre sorgt. In den Badezimmern und im Reduit kommen pflegeleichte Feinsteinzeugplatten zum Einsatz.

Jede Wohnung verfügt über ein praktisches Reduit mit viel Stauraum sowie über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler – für maximale Unabhängigkeit im Alltag.

- In den 4.5-Zimmer-Wohnungen stehen zwei helle Tageslichtbäder zur Verfügung: jeweils mit Dusche, Lavabo und WC.
- Die 3.5-Zimmer-Attikawohnung bietet zwei komfortable Badezimmer – jeweils ausgestattet mit Dusche, Lavabo und WC.

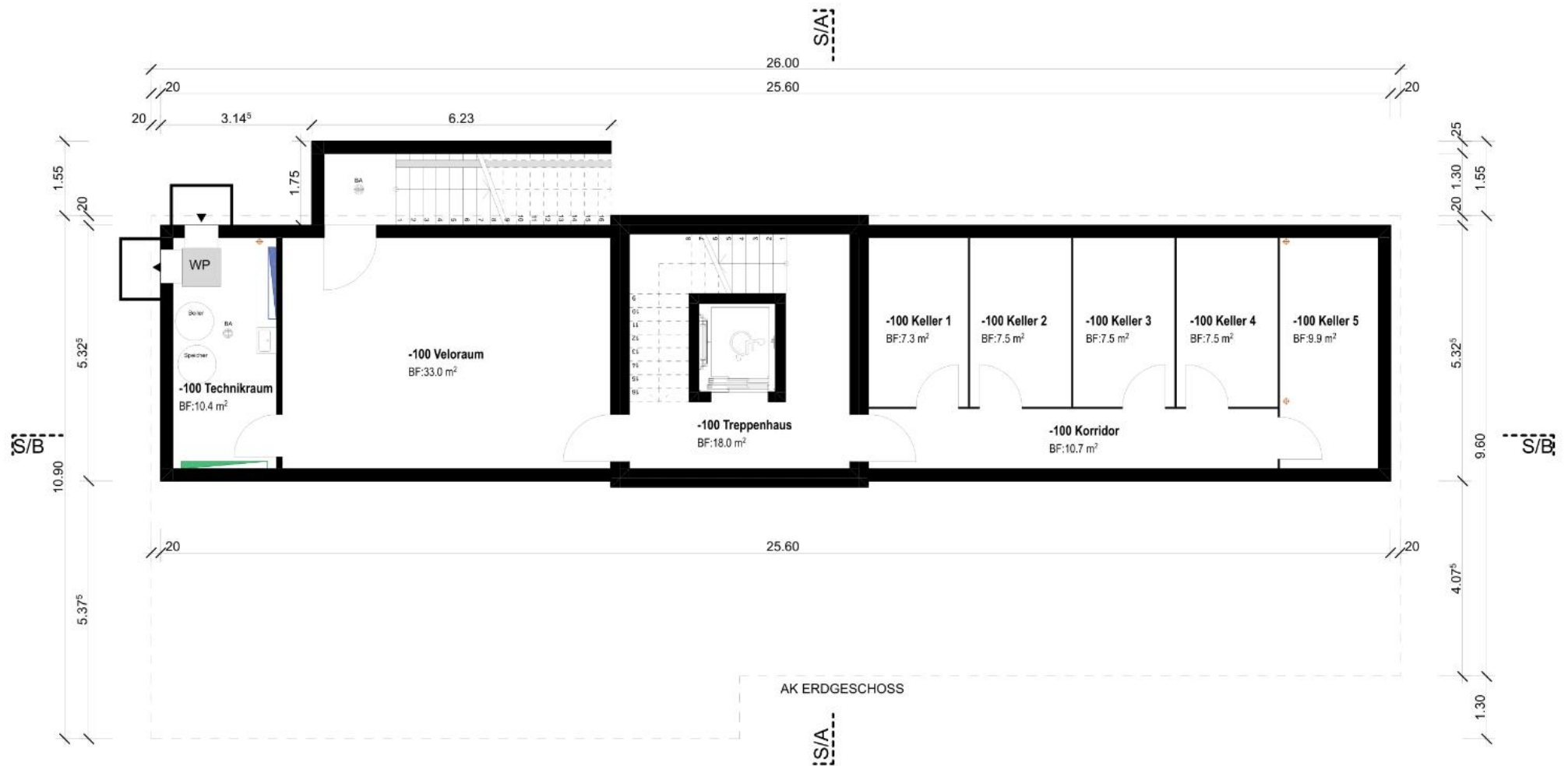
Ob auf dem grosszügigen Gartensitzplatz im Erdgeschoss, den sonnigen Balkonen der Etagenwohnungen oder der weitläufigen Terrasse der Attikawohnung – jede Einheit bietet einen privaten Aussenbereich zum Verweilen und Geniessen.



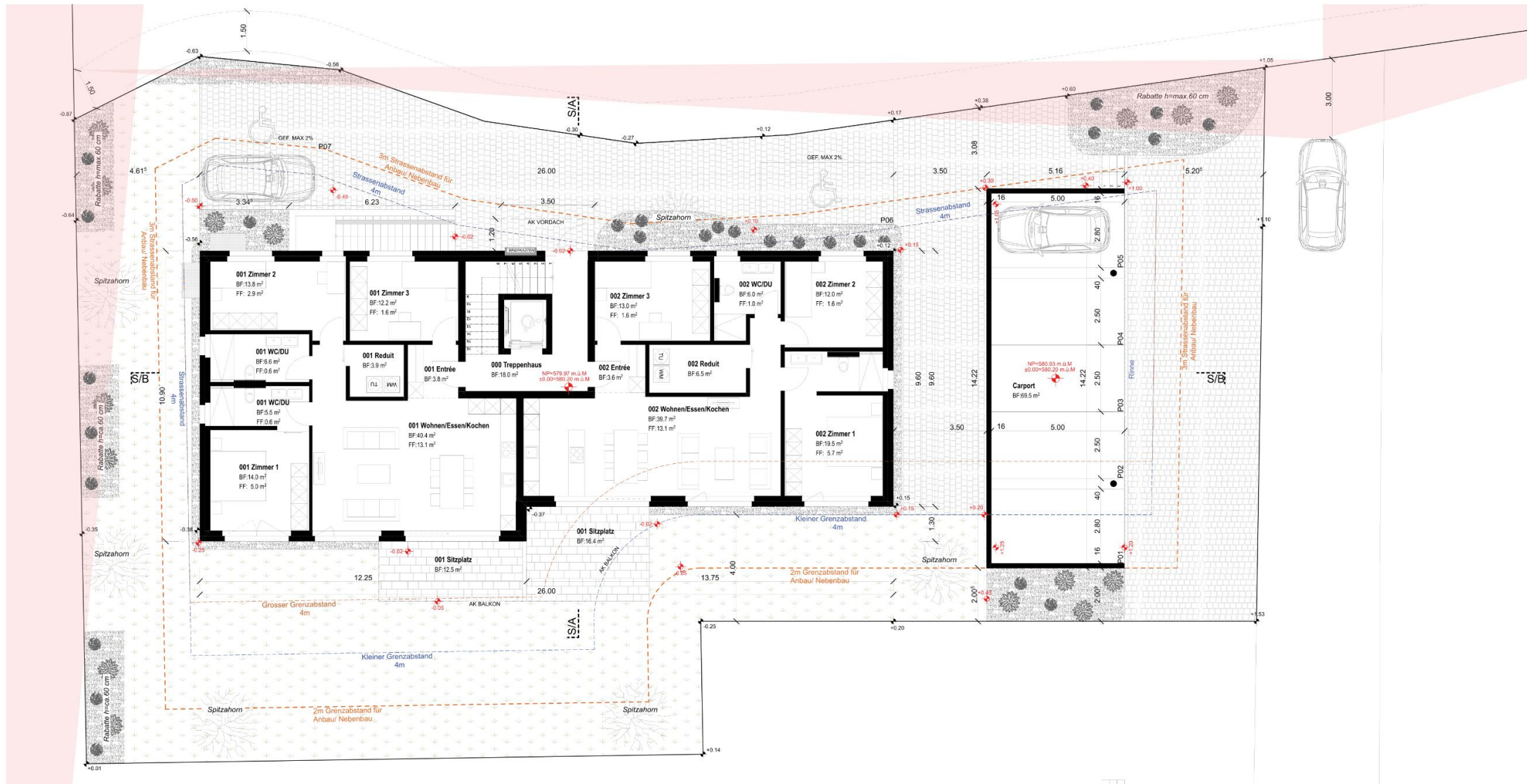




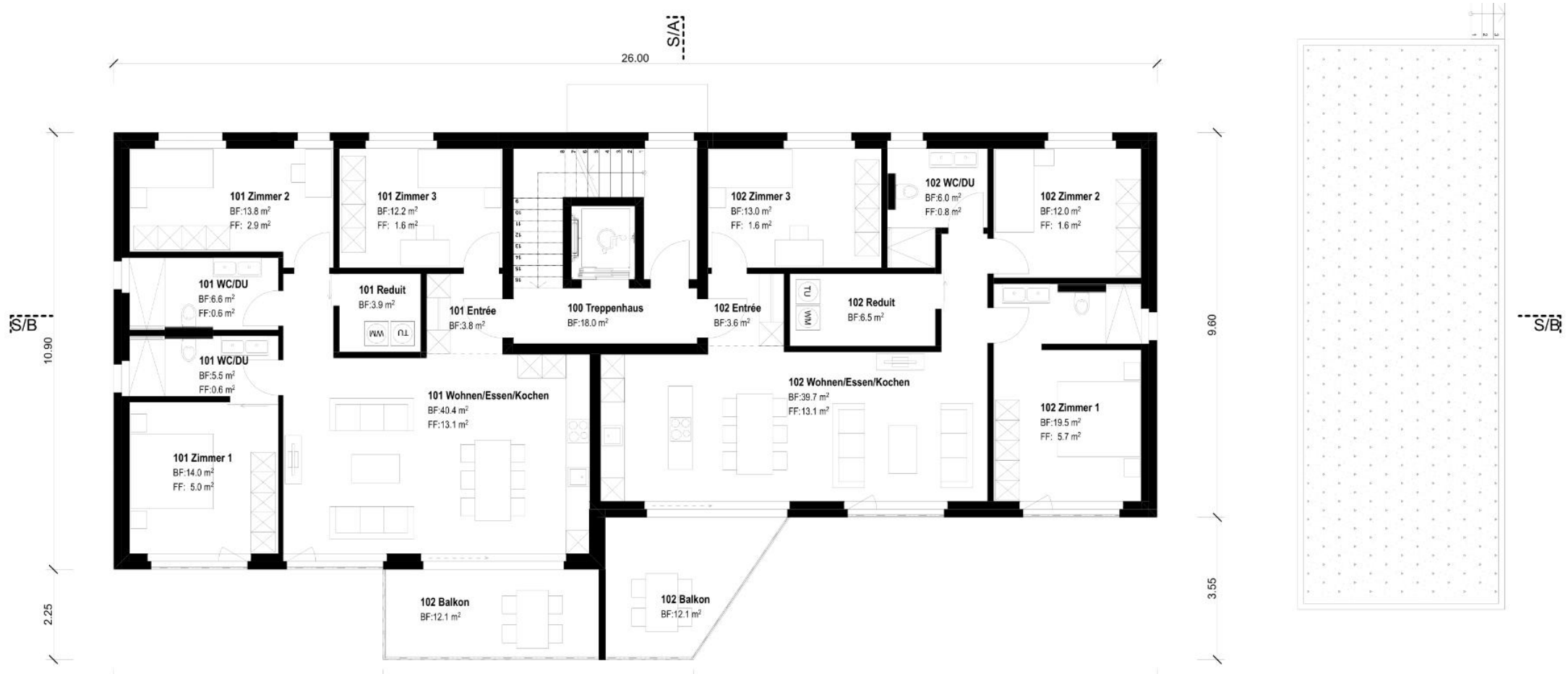
Erdgeschoss



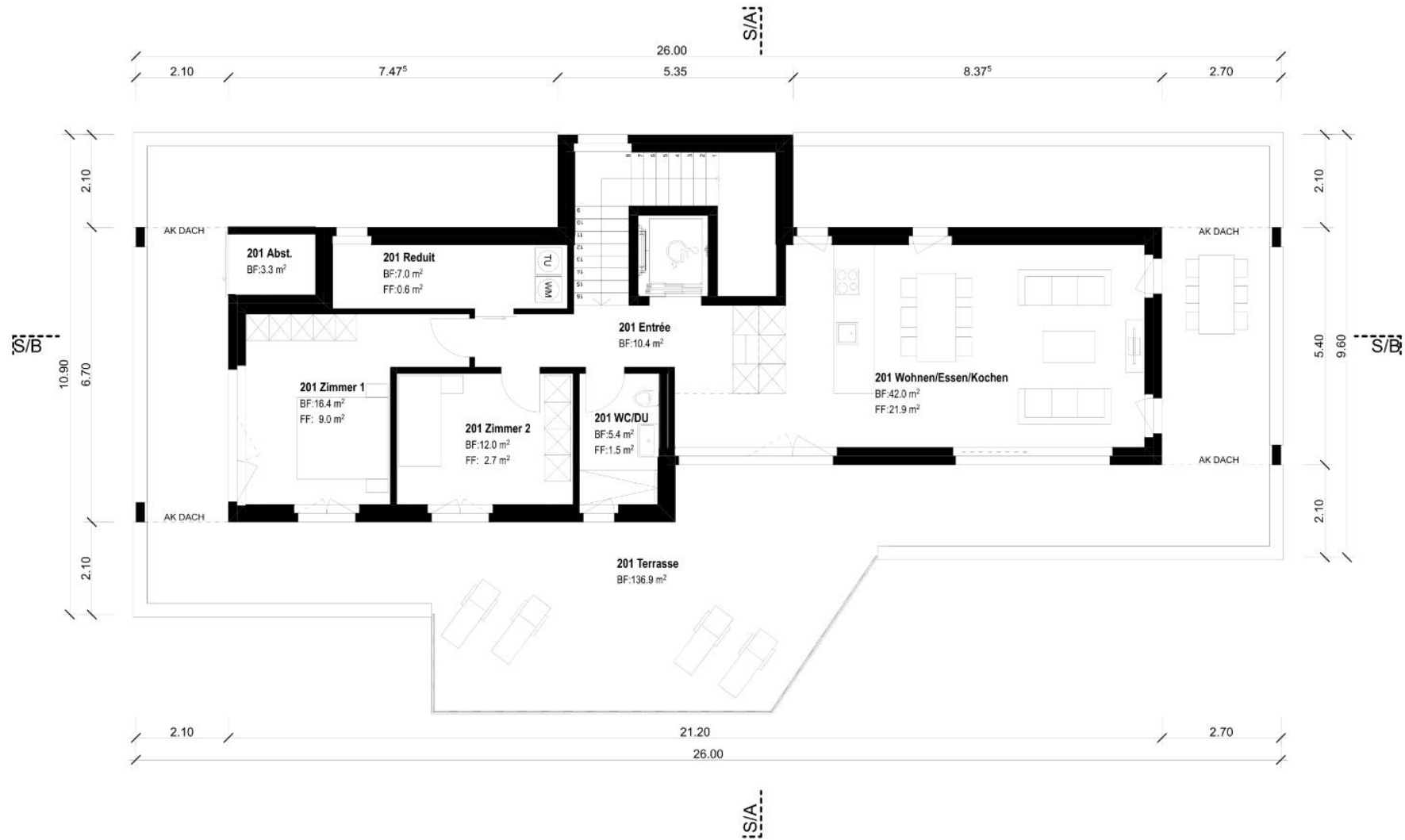
Untergeschoss



1te Stock



2te Stock





3. Innenausbau & Ausstattung

Fenster, Türen & Sonnenschutz

- **Fenster:** Kunststoff, innen weiss, aussen nach Farbkonzept des Architekten, 3-fach-Isolierverglasung. Erdgeschossfenster mit Einbruchschutz RC2N. Hauseingangsfenster Gitter-Metallverglasung.
- **Sonnenschutz:** Verbund-Rafflamellenstoren an allen Fensterfronten mit Motorenantrieb; Stoffmarkise bei Sitzplatz, Loggien und Terrasse mit Motor.

Bodenbeläge

- **Wohn-, Ess-, Schlafbereich, Küche, Gang:** Landhausdielen-Parkett in Eiche mit Weissm Holzsockel.
- **Bad, Dusche, WC, Reduit:** Feinsteinzeugplatten.
- **Keller:** Zementüberzug roh; Nebenräume Technik/Hauswart: gestrichener Zementüberzug.
- **Sitzplätze und Attikaterassen:** Zementplatten.
- **Haupt-Treppenhaus:** Feinsteinzeugplatten.

Wand- & Deckenbeläge

- **Entrée, Korridor, Wohn-/Schlafräume:** feiner 1.0 mm Abrieb, weiss gestrichen.
- **Reduit, interne Treppe:** feiner Abrieb oder Einsichtputz, weiss gestrichen.
- **Bad/Dusche:** Keramische Platten bis 2.0 m bei Wanne, bis 1.20 m Spritzwasserbereich; Rest 1.0 mm Abrieb.
- **WC:** Platten dort, wo Apparate installiert sind.
- **Keller/Technikraum:** Wände roh (Stützen gestrichen).
- **Decken (Entrée bis interne Treppe):** Weissputz, glatt gestrichen; Keller/Technikraum

Schreiner- & Metallbauarbeiten

- **Wohnungstüren:** Stahlzargen, weiss gestrichen, Mehrpunktsicherheitsbeschlag, Spion; Zimmertüren kunstharzbeschichtet.
- **Garderobe:** Kunstharzbeschichtung, weiss.
- **Fenstersimse:** Gipsglattstrich, weiss. Vorhangschienen: 2 × in Schlafräumen, 1 × in übrigen Räumen.
- **Haupttreppenhaus:** Staketengeländer mit Handlauf.

Küche & Sanitärapparate

- **Küche:** Fronten Kunstharz, Naturstein-Arbeitsflächen, Chromstahl-Spülbecken;
Geräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Induktionskochfeld, Dampfzug mit Umluft; Küchenschild (Fliesen/Glas), Abfallauszug.
- **Sanitärapparate (weiss):**
 - **Bad:** Badewanne mit Bademischer, Aufgusswaschbecken mit Einlochmischer, Waschtischplatte, Handtuchhalter, Wandklosett.
 - **Dusche:** Duschenmischer, Gleitstange, Duschtrennwand Glas, Aufgusswaschbecken, Waschtischplatte, Wandklosett.
 - **Spiegel-/Spiegelschrank** mit integrierter Beleuchtung + Steckdose.
 - **WC:** Waschbecken mit Einlochmischer, Wandklosett, Spiegel mit Leuchte.

4. Haustechnik & Aussenanlagen

Heizung & Warmwasser

- **Beheizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe; Verteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung, individuell regulierbar pro Zimmer; Wärmezähler pro Wohnung im UG.
- **Warmwasser:** Grundwasser-Wärmepumpe mit zentralem Speicher je Technikraum; separate Kalt-/Warmwasserzähler pro Wohnung.

Elektroanlagen & E-Mobilität

- **Elektro:** Zähler und Hauptsicherung im UG-Technikraum; Unterverteilung im Reduit jeder Wohnung; Telefon-/Kabelfernsehen installiert, Leerrohre für EDV-Netz; LED-Einbauleuchten in Entrée, Gang, Dusche, Bad, Küche; Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen in allen Zimmern; Aussenbeleuchtung am Sitzplatz; Videogegensprechanlage im Sonnerie.
- **Elektromobilität:** Carport-Leerrohre für nachträgliche E-Ladestation.

Aussenanlage & Parkieren

- **Aussenanlage:** Gepflegt-grüne Gestaltung für entspannte Atmosphäre.
- **Carport:** Betonfundation mit Stahlstützen.
- **Veloraum:** Eigenes Kellerabteil + gemeinschaftlicher Veloraum und Aussen-Fahrradabstellplätze.

5. Verkauf & Prozess

Verkaufspreise & Gültigkeit

- Die angegebenen Verkaufspreise sind Festpreise für schlüsselfertige Erstellung inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.
- Baubeschrieb kann bei behördlichen Vorgaben, technischen Entwicklungen oder konstruktiv notwendigen Gründen angepasst werden, ohne Qualitätsminderung. Massgebend sind Ausführungspläne.

Rechtliches & Normen

- Ausführung gemäss Energieverordnung Kanton Aargau, Bau- und Feuerpolizeivorschriften.
- Schallschutz nach geltenden SIA-Normen.
- Verkaufsprospekt ist nicht Vertragsbestandteil; verbindlich sind Kaufvertrag, technischer Baubeschrieb und Vertragspläne. Haftung für Prospekt ausgeschlossen.

Verkaufsprozess

1. **Interesse:** Unverbindliches Gespräch vor Ort oder im Büro.
2. **Finanzierung:** Unterstützung bei Bankgespräch, Unterlagenbereitstellung; Hilfe bei Vorveräusserung bestehender Immobilie.
3. **Reservation:** Kaufabsichtserklärung mit Kaufpreis und Übergabetermin → Reservationsanzahlung.
4. **Reservationsvereinbarung:** Nach Finanzierungsnachweis unterzeichnet; Anzahlung fällig.
5. **Kaufvertrag:** Notar beauftragt, Bank stellt Zahlungsversprechen.
6. **Beurkundung & Eigentumsübertragung:** Vertragsunterzeichnung beim Notar, Begleitung bis zur Schlüsselübergabe.

Lokale expertise, IMMO100 auch in Ihrer Region

Maklerinnen und Makler mit mehrjähriger Erfahrung in der Bewertung und Vermarktung von Wohneigentum in Ihrer Region entwickeln für Sie die passgenaue Lösung nach Ihren Bedürfnissen.



Vereinbaren Sie ein Termin

052 544 55 58

MO & FR: 08:00 - 17:00 Uhr

info@immo100.ch

[@immo100](https://www.immo100.ch)

www.immo100.ch