



Ein Wohnraum wird zum Lebensraum

Exklusives und äusserst grosszügiges 8 ½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung in absolut ruhiger und privilegierter Lage mit ganztägiger Besonnung und grosszügigem Raumangebot



Neueggstrasse 21
9205 Waldkirch

ATIG AG

> Treuhand
> Immobilien

Wohnraum mit echter Lebensqualität

Dieses hochwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Lage in einem gepflegten Wohnquartier. Die ganztägige Besonnung, kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie die grosszügig angelegte Gartenlandschaft mit Pool und Teich schaffen ein Wohnambiente, das sowohl Komfort als auch Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

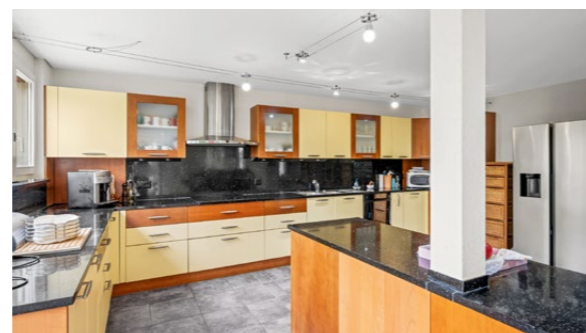
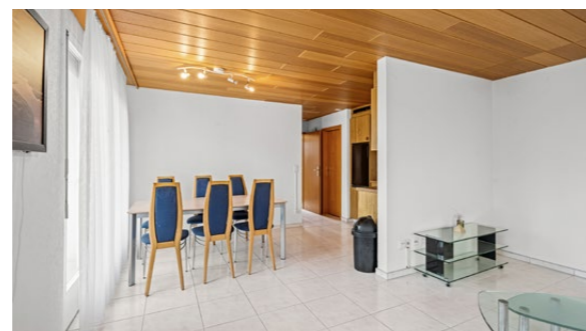


Kennzahlen Gemeinde Waldkirch

Anzahl Einwohner/-innen	~ 3'500
Unternehmen	~ 320
Arbeitsplätze	~ 1'460
Wirtschaftsstruktur	KMU und Landwirtschaft
Gemeindesteuerfuss (2025)	122 %
Anteil Ausländer/-innen (2025)	~ 8 %

Highlights

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in gepflegtem Quartier
- Ganztägige, optimale Besonnung
- Grosszügige Gartenanlage mit Pool und idyllischem Teich
- Weitläufiges Raumangebot auf drei Geschossen
- Helle, grosszügige Zimmer mit flexiblem Nutzungspotenzial
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang (ideal für Generationenwohnen oder Vermietung)
- Praktische Doppelgarage sowie zusätzliche Abstellflächen
- Nähe zu Schule, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr
- Hohe Privatsphäre und viel Platz für die ganze Familie



Kaufpreis

CHF 1'850'000

Verhandlungsbasis

Übernahme nach Absprache

Distanzen

Bus	0.6 km
Bahnhof Hauptwil	3.3 km
Bahnhof Gossau	7.9 km
Autobahn A1 Richtung Zürich oder Chur	7.1 km
Einkaufsmöglichkeiten	
Volg (und Post-Filiale)	0.8 km
Stadtzentrum/Shopping Arena	14.3 km
Schulen und Kindergarten	0.5 km
Gemeindeverwaltung	1.0 km



Eckdaten

Baujahr	1985
Wohnfläche UG	111 m ²
Wohnfläche EG	159 m ²
Wohnfläche OG	93 m ²
Wohnfläche EG + OG	252 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	47 m ²
Grundstücksfläche	Parzelle 1745 800 m ² Parzelle 1747 769 m ²
Zonenzugehörigkeit	Wohnzone 2 2 Vollgeschosse
Kubatur Mehrfamilienhaus	1'561 m ³
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Heizung Einliegerwohnung	Elektroheizung

Extras

- Schwimmbad überdacht
- Photovoltaikanlage
- Cheminée
- Saunakabine, Dusche und WC im UG
- Glasfaser
- Entkalkungsanlage
- Garagentorautomatik
- Carport
- beheizter Wintergarten



Beschreibung

Das äusserst gepflegte Wohnhaus befindet sich an ruhiger, familienfreundlicher Lage. Dank der hervorragenden Besonnung von morgens bis abends, der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie der harmonischen Nachbarschaft präsentiert sich diese Liegenschaft als besonders attraktives Wohnobjekt mit hoher Lebensqualität.

Der weitläufige Garten überzeugt mit einer grosszügigen Aussenfläche, welche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Pool, ein grosser Teich sowie ein weitläufiger Sitzplatz schaffen ideale Voraussetzungen für Erholung, Spiel und geselliges Beisammensein. Ergänzt durch ruhige Rückzugsorte und Bereiche für individuelle Gestaltung wird die Gartenanlage den unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht und bietet jedem Familienmitglied seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihren gepflegten Ausbau, sondern auch durch ihre solide Bauqualität und die ruhige Lage. Hier vereinen sich Wohnkomfort und Naturnähe auf harmonische Weise zu einem angenehmen Wohnumfeld.

Weitere Unterlagen

Für weitere Abklärungen verfügen wir über folgende Unterlagen, welche wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen:

- Grundbuchauszug
- GVA-Nachweis
- Steuerwert
- Grundrisspläne

Hinweise

Weil wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposee ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der ATIG AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Thomas Mesmer

Stephanie Dos Santos

Andrin Tischhauser

Haben Sie Fragen?

Gerne sind wir für Sie da.

ATIG AG

> Treuhand
> Immobilien

ATIG AG | Haldenstrasse 6 | 9200 Gossau
T 071 380 02 20 | immobilien@atig.ch | atig.ch

