

GARTENWOHNUNG

„Wohnen wie im eigenen Haus – grosszügige Gartenwohnung in Rheineck“

Stapfenwis 15, 9424 Rheineck

ZUM INSERAT

Inhalt

Beschreibung 3

Objektdaten 4

Gemeindeinfos 5

Infos zur Lage 6

Galerie 7

Anhänge 18

Weitere Informationen 19

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.



Lea Horst

LH Immobilienconsulting GmbH

Sägereistrasse 10
8566 Neuwilen

LINK ZUR AUSSCHREIBUNG

Besuchen Sie das Onlinedossier für aktuelle Updates.

https://lh-immo.avendo.ch/immo/NS424

Beschreibung

„Wohnen wie im eigenen Haus – grosszügige Gartenwohnung in Rheineck“

In der Überbauung Stapfenwis in Rheineck erwartet Sie eine helle Gartenwohnung aus dem Jahr 2016. Auf 115 m² Wohnfläche und mit grossem eigenem Garten verbindet sie komfortables Wohnen mit viel Raum im Freien.

Hier erfüllt sich Ihr Wohntraum!

Gartenwohnung mit eigenem Grün in Rheineck: Diese 4.5-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2016) mit 14 Wohnungen und Lift. Auf 115 m² Wohnfläche finden Sie modernen Komfort und viel Raum zum Leben.

Das Highlight ist der verglaste Sitzplatz, der sich fast das ganze Jahr nutzen lässt, ob für den Morgenkaffee oder den Feierabend im Grünen. Dazu gehört ein grosszügiger Garten von 243 m², der Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen bietet.

Im Innern überzeugen zwei Nasszellen, elektrische Storen sowie ein Reduit mit Waschmaschine und Wäschetrockner direkt in der Wohnung. Bäder, Küche, Böden und Fenster befinden sich in einem gepflegten Zustand. Beheizt wird nachhaltig mit einer Erdsonde, die Bodenheizung sorgt für angenehm gleichmässige Wärme. Ein Einstellplatz in der Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden und bereits im Preis inkludiert.

Auch die Lage überzeugt: Der Bahnhof Rheineck ist nur rund 700 m entfernt, die Autobahn erreichen Sie in etwa 1.2 km. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich damit auch als attraktive Kapitalanlage.

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt persönlich. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin.

Objektdaten

Alle Details auf einen Blick

OBJEKTDETAILS

Objektart	Gartenwohnung
Baujahr	2016
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Wohneinheiten	14
Tiefgaragenplätze	1
Etage	EG
Stockwerke	5
Wertquote	71/1'000
Adresse	Stapfenwis 15, 9424 Rheineck

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	115 m²
Gartenfläche	243 m²

ENERGIE

Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

FINANZEN

Verkaufspreis	CHF 890'000
Preis/m²	CHF 7'739
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	Auf Anfrage

Gemeinde Rheineck

9424 Rheineck

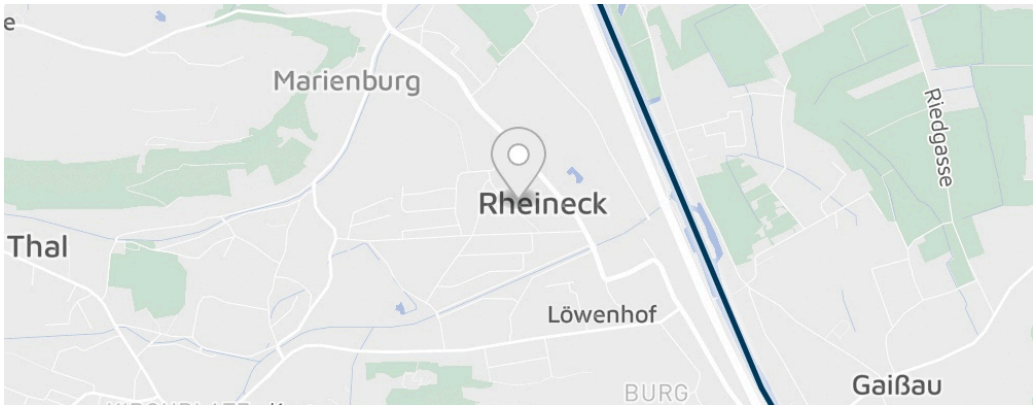


STEUERBELASTUNG

Gemeindesteuer	Kantonssteuer	Bezirkssteuer
11.2%	**11.1%**	**10.5%**

GEMEINDEDATEN

Altersverteilung	0-24: 24% | 25-54: 40% | 55+: 37%
Zivilstand	Ledig: 56% | Verheiratet: 44%
Wohnfläche pro Kopf	62 m²
Netto-Migrationsrate	4.31% (Stand 2023)
Bevölkerung	3,516



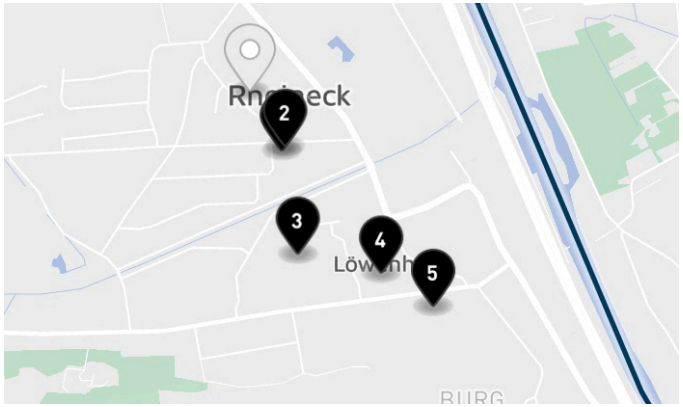
GEOGRAPHIE

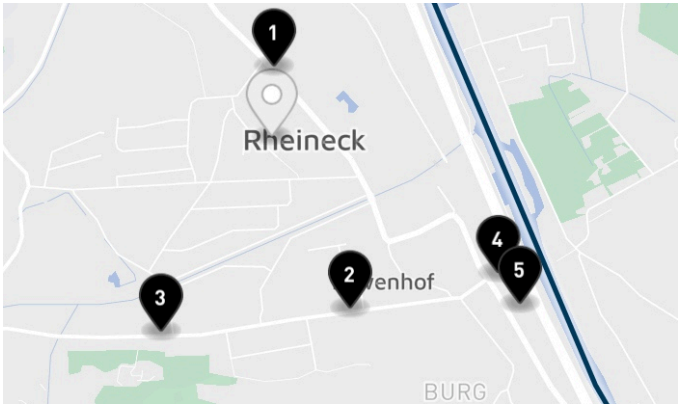
Makrolage:

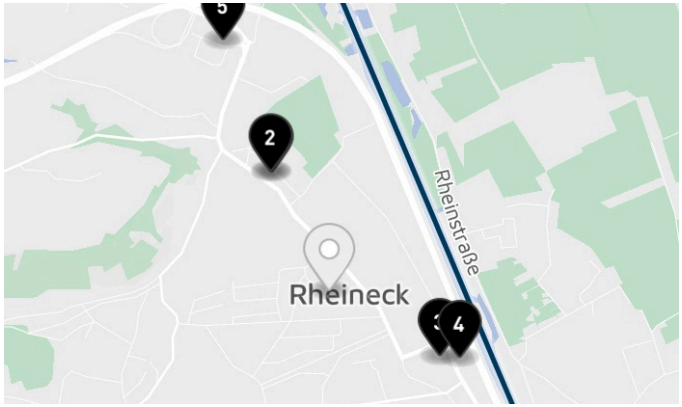
Die Gemeinde Rheineck bietet kurze Wege mit S-Bahn, Bus, Bergbahn und Sommer-Schiffsanschluss - ideal für Alltag mit ÖV und Freizeit am Alten Rhein und Bodensee.

Infos zur Lage

9424 Rheineck







SCHULEN

1	Kindergarten	144 m
2	Buhof	144 m
3	Primarschule	516 m
4	Löwenhof	645 m
5	Oberstufe	681 m

ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	Rheineck Schwimmbad	226 m
2	National	685 m
3	Asylstrasse	744 m
4	Rheineck Bahnhof	763 m
5	Rheineck RhW	846 m

EINKAUFEN

1	Coop Pronto	596 m
2	Coop Pronto	628 m
3	Migros M	640 m
4	Coop Supermarkt	683 m
5	Denner	1.3 km

Galerie























Stapfenwis 15 - Haus D - Erdgeschoss - Massstab 1:200 - Datum 25.02.2015



4½ Zi-Whg / D03

Netto Wohnfläche	110.5 m²
Brutto Wohnfläche	114.0 m²
Sitzplatz	23.4 m²
Grünbereich	251.4 m²

3½ Zi-Whg / D02

Netto Wohnfläche	94.2 m²
Brutto Wohnfläche	96.8 m²
Sitzplatz	32.3 m²
Grünbereich	151.7 m²

4½ Zi-Whg / D01

Netto Wohnfläche	111.7 m²
Brutto Wohnfläche	115.6 m²
Sitzplatz	23.4 m²
Grünbereich	219.4 m²

Kontakt

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.



Lea Horst

Immobilienberater

T: 076 587 57 17

E: lh@lh-immo.ch

LH Immobilienconsulting GmbH

Sägereistrasse 10
8566 Neuwilen

www.lh-immo.ch

Online-Exposé

Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen

https://lh-immo.avendo.ch/immo/NS424

LH Immobilienconsulting GmbH

Sägereistrasse 10
8566 Neuwilen

www.lh-immo.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.