



Verkaufsdossier:

Helle, renovierte und familienfreundliche 3.5 Zimmer Wohnung 9300 Wittenbach, St.Gallen

Überblick

- **Standort:** 9300 Wittenbach, bei St.Gallen
- **Zimmer:** 3.5
- **Wohnfläche:** 79 m²
- **Stockwerk:** 1. OG
- **Renovationsjahr:** 2023

Beschreibung

Diese frisch renovierte 3.5-Zimmer-Wohnung kombiniert modernen Komfort mit stilvollem Wohnen. Die 79 m² Wohnfläche wurden 2023 komplett saniert, wobei besonders auf die Hochwertigkeit des Umbaus Wert gelegt wurde.

In unmittelbarer Nähe sind Schulen, öffentlichen Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie viele weitere Annehmlichkeiten vorhanden.

Wittenbach

Willkommen in Wittenbach, einer attraktiven Gemeinde im Kanton St. Gallen mit einer lebendigen Bevölkerung von etwa 10.000 Einwohnern. Als einladender und familienfreundlicher Ort bietet Wittenbach verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Bildungsangebote und eine angenehme Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist gut und mit dem Auto erreicht man in kurzer Zeit die Stadt St.Gallen oder auch die Bodensee-Region.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Der S-Bahnhof Wittenbach sowie verschiedene Buslinien (VBSG-Linien 3 & 4, Postauto-Linien 200, 201 & 207) sorgen für eine effiziente Anbindung an die Stadt St.Gallen und weitere Gemeinden.

Das lokale Leben wird durch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen bereichert, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Gemeinde Wittenbach bietet somit eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und einer gleichzeitig entspannten Atmosphäre für ihre Bewohner.



Das Objekt

Die kürzlich renovierte und geräumige 3.5-Zimmer-Wohnung in Wittenbach bei St.Gallen bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Die Wohnung hat 79 m² Wohnfläche und wurde 2023 komplett renoviert. Die Renovation legte besonderen Wert auf hochwertige Materialien und deren Verarbeitung sowie eine durchdachte Gestaltung.

Die Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien. Der Ausbaustandard mit neuer Küche, Eichenparkett und modernen Nasszellen erzeugt eine zeitgemässe Atmosphäre. Die halboffene Küche mit Induktionsherd und Backofen mit Steamer lässt keine Wünsche offen.

Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen helle Räumlichkeiten. Ein Bad, ein WC und ein Reduit mit eigener Waschmaschine/Tumbler sowie Einbauschränke bieten zusätzlichen Komfort. Die 2 Aufzüge im Gebäude erleichtern den Zugang zur Wohnung.

Ausstattung

- **Wohn- und Essbereich:** offen und hell mit direktem Zugang zum Balkon
- **Zimmer:** zwei weitere Zimmer, ca. 17m² und 10m²
- **Küche:** Halboffen mit Induktionsherd, Backofen inkl. Steamer (Electrolux-Geräte)
- **Böden:** Eichenparkett
- **Badezimmer:** modern mit separatem WC
- **Zusätzliche Ausstattung:** Reduit mit Waschmaschine & Tumbler, Einbauschränke, verglaster Balkon (ca. 10m²)
- **Besonderheiten:** große Fenster für helle Räume, alle Wände und Decken neu verputzt und gemalt
- **Keller:** im Untergeschoss ist ein Kellerabteil vorhanden

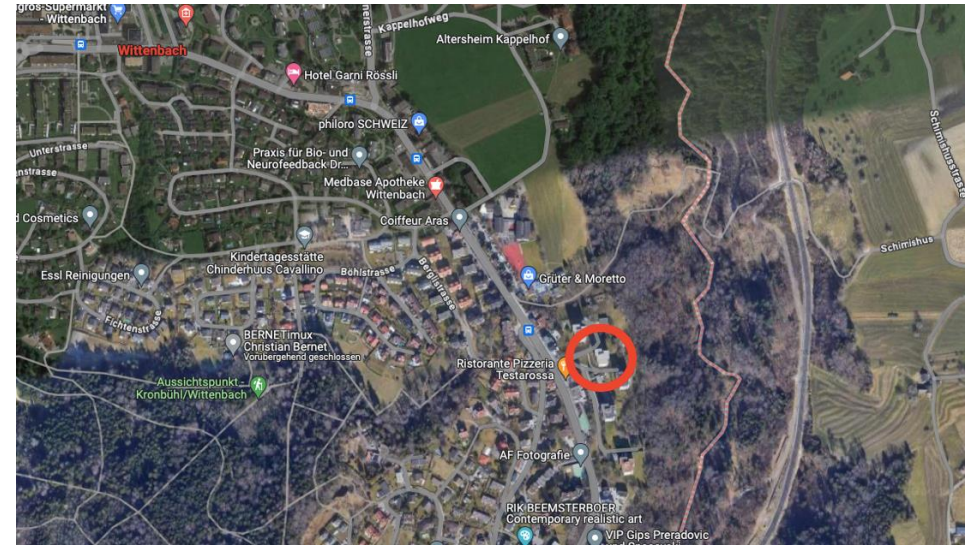
Lage und Umgebung

Die Liegenschaft liegt etwas ausserhalb des Zentrums von Wittenbach und nicht weit von der Stadt St. Gallen in einer Grünzone.

In unmittelbarer Nähe sind Schulen, die öffentlichen Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie viele weitere Annehmlichkeiten vorhanden.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung erreichen Sie die Autobahn bequem, während Bushaltestellen und der Bahnhof in Gehdistanz eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten.

- **Nähe zur Stadt:**
kurze Distanz zu St. Gallen
- **Verkehrsanbindung:**
Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Auto, gute Autobahnanbindung
- **Umgebung:**
Überbauung in Grünzone, umgeben von einem großen Park mit Spielplatz
- **Infrastruktur:**
Schule, Kindergarten, Kita und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
Wittenbach Zentrum: 800m



Bushaltestelle (VBSG)



100 m

Migros



1000 m

Migrolino

150 m

Denner



1000 m

Post



1000 m

Apotheke



400 m

Pizzeria



100 m

Schule Kronbühl



400 m

Kita (Cavallino)



50 m

Bahnhof Wittenbach



1.3 km

Kantonsspital



4.0 km

Gebäude

Das ansprechende, gepflegte Wohnhaus hat elf Stockwerke und zwei Kellergeschosse. Die zum Verkauf stehende 3,5 Zimmerwohnung befindet sich im 1. OG und ist über das Treppenhaus oder mit einem der zwei Aufzüge erreichbar.

- **Baujahr:** 1972
- **Stockwerke:** 11 Etagen und 2 Kellergeschosse
- **Zugang:** Zwei Aufzüge
- **Heizsystem:** Öl
- **Wärmeverteilung:** Radiatoren

Zusatzoptionen

- **Parkmöglichkeiten:** Einstellplatz und/oder Außenabstellplatz können dazu gemietet werden



Zahlen und Fakten

- **Adresse:** Bruggwiesen 2, 9300 Wittenbach
- **Eigenkapitalrendite:** 7-9%
- **Erneuerungsfonds:** Stand 31.12.2022 CHF 176'886.35
- **Nebenkosten:** zwischen CHF 3'000 – 3'500.- pro Jahr

Grundstück

Parzellen Nr. F1338
Grundstücksfläche 211 m²
Altlasten Kein Eintrag im Kataster der belastenden Standorte
Bauzone Wohn- und Gewerbezone WG4a

Kaufpreis: CHF 470'000.-

Kontakt

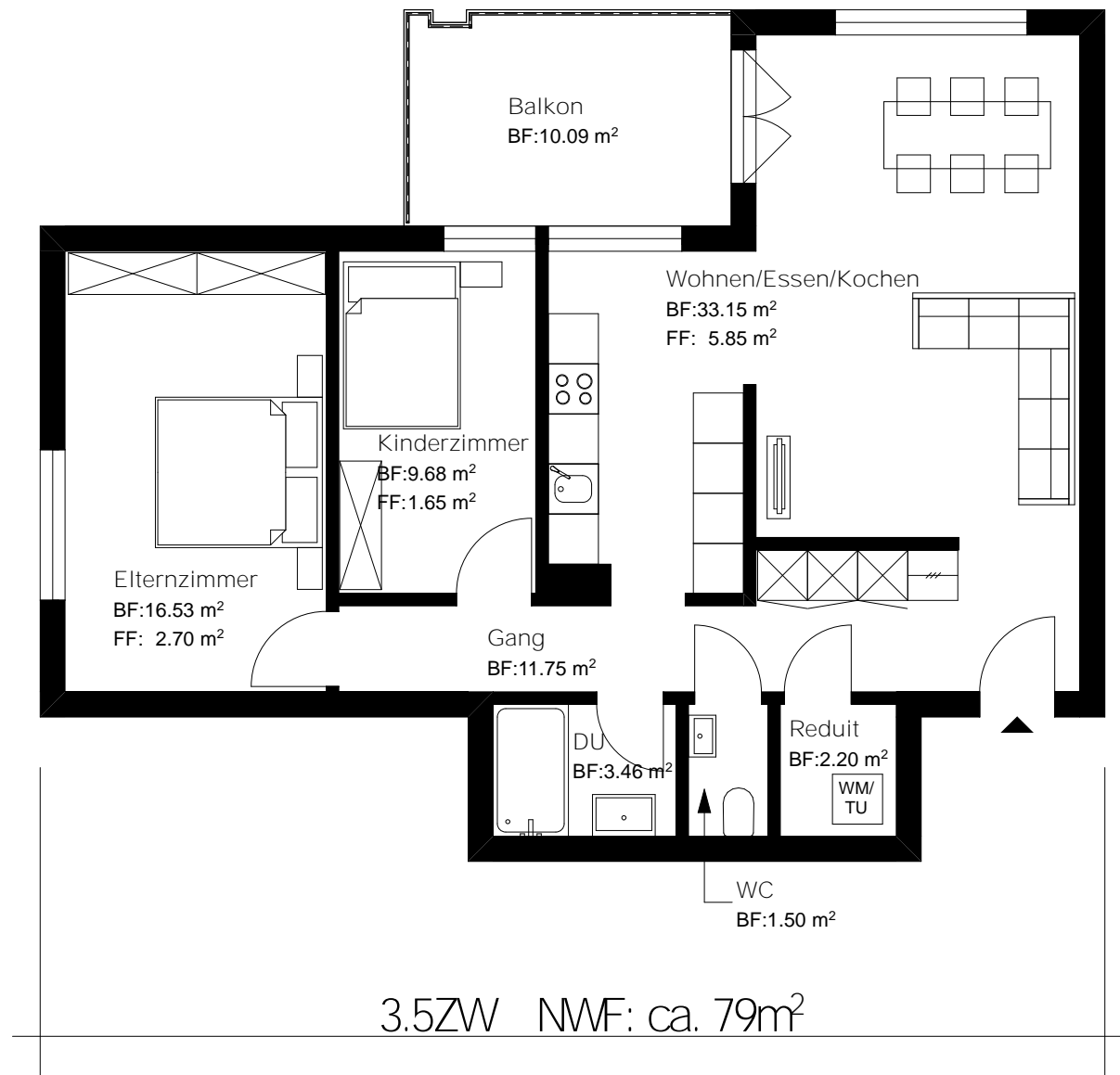
Interessiert? Kontaktieren Sie uns: Möchten Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung überzeugen? Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wittenbach!

Acasa Immo AG
Auwiesenstrasse 24
9030 Abtwil SG

Marco Hasler
info@acasaimmo.ch
071 314 60 06



Grundriss



Impressionen



Wohnen



Wohnen



Eingangsbereich



Küche



Küche



Küche



Eltern



Kinder/Büro



Bad/Dusche



WC



Einbauschränke



Reduit mit Waschturm



Balkon

Katasterplan

Grundbuchauszug würde ich weglassen

