



Exklusive 4.5-Zimmer Wohnung mit Charme an bester Lage

Gessnerstrasse 6, 9011 St. Gallen





Exklusive 4.5-Zimmer Wohnung mit Charme an bester Lage

Suchen Sie eine Wohnung mit Charme und modernem Komfort zum leben?
Wünschen Sie sich ein Zuhause in einer gepflegten Umgebung mit optimaler Besonnung?
Sind Sie auf der Suche nach einem Eigenheim mit praktischen Annehmlichkeiten wie einem Weinkeller?
Legen Sie Wert auf eine zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Schule, Einkauf, ö. V. und Freizeitmöglichkeiten?
Legen Sie Wert auf ein gutes Preis- / Leistungsverhältnis?

Wenn Sie diese Fragen mit JA beantworten können, sollten Sie dieses Angebot genau prüfen.

In der Stadt St. Gallen, genauer gesagt in der Gessnerstrasse 6, präsentieren wir Ihnen eine exklusive Eigentumswohnung, die sich durch ihre Lage, Ausstattung und den Charme des Baujahres 1958 auszeichnet. Direkt vor der Tür finden Familien eine attraktive 30er Zone, die für eine beruhigte Verkehrslage und mehr Sicherheit sorgt, sowie eine Kindertagesstätte (Kita), die den Alltag für berufstätige Eltern erheblich erleichtert. Dieses Juwel bietet auf ca. 118 m² Nettowohnfläche nicht nur ausreichend Platz und Komfort, sondern spiegelt auch den Geist vergangener Zeiten wider, ohne dabei auf modernen Wohnkomfort zu verzichten. Die Wohnung umfasst 4.5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Ruheoasen für die ganze Familie bieten. Zwei Nasszellen garantieren selbst in den hektischsten Morgenstunden einen reibungslosen Ablauf.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der praktische Wäscheturm, der in der Wohnung integriert ist. Dies bietet nicht nur den Vorteil, dass Sie Ihre Wäsche bequem in den eigenen vier Wänden waschen und trocknen können, sondern auch, dass Sie Platz und Zeit sparen. Die Luft-Wärmepumpe in Kombination mit der Fussbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten, während die hochwertige Isolation der Immobilie Energieeffizienz verspricht. Ein Highlight für Weinliebhaber ist sicherlich der eigene Weinkeller, der ausreichend Platz für edle Tropfen bietet.

Der Balkon und die langgezogene Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein, wobei die herrliche Besonnung von morgens bis abends für ein stets angenehmes Ambiente sorgt. Die perfekte Lage der Wohnung ermöglicht es, wichtige Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, den öffentlichen Verkehr, Freibad sowie ein Aussichtspunkt über die ganze Stadt St. Gallen innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Dies unterstreicht die aussergewöhnliche Lebensqualität, die Ihnen hier geboten wird.

Zur Immobilie gehört ausserdem eine geräumige Garage, die nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern dank der Fernbedienung auch höchsten Komfort verspricht. Die gepflegte und ruhige Umgebung trägt weiterhin zu einem entspannten Wohngefühl bei und macht diese Eigentumswohnung zu einem wahren Rückzugsort im Herzen von St. Gallen.

Der angebotene Preis reflektiert den realistischen Marktwert und steht für eine faire Bewertung dieser besonderen Immobilie. Dies bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, nicht nur ein Stück Geschichte, sondern auch ein Zuhause mit Zukunftsperspektive zu erwerben. Die Kombination aus Lage, Ausstattung und Charme macht diese Eigentumswohnung zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer.

Abschliessend lässt sich sagen, dass dieses Angebot eine seltene Gelegenheit darstellt, in einer der begehrtesten Quartieren St. Gallens zu wohnen. Die Verbindung aus traditionellem Charme und modernem Komfort, die Nähe zu allem, was das tägliche Leben erleichtert, und die Qualität der Ausstattung machen diese Wohnung zu einem echten Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Das klingt nach einem wunderbaren Zuhause! Finden Sie auch?
Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort.
Ein Bild sagt mehr als tausend Worte, aber eine Besichtigung mehr als tausend Bilder.



Wohnzimmer mit ca. 25 m² inkl. Zugang zur Terrasse.



So könnte Ihr zukünftiges Wohnzimmer aussehen. (digital möbliert)



Essbereich mit ca. 16 m².



So könnte Ihr zukünftiges Esszimmer aussehen. (digital möbliert)



Genug Stauraum in Ihrer neuen Küche.



Küche mit Zugang zum Balkon.



Elternschlafzimmer mit ca. 16 m².



So könnte Ihr zukünftiges Schlafzimmer aussehen. (digital möbliert)



Kinderschlafzimmer mit ca. 10 m².



Kinderschlafzimmer mit ca. 10 m².



Nasszelle bei den Schlafzimmern.



Dusche und WC beim Entrée.



Ansicht: Westfassade



Ansicht: Nordwestfassade



Ansicht: Südwestfassade



Ansicht: Westfassade



Weinkeller mit genug Platz für gute Tropfen.



Garage befindet sich auf der Westseite des Gebäudes.

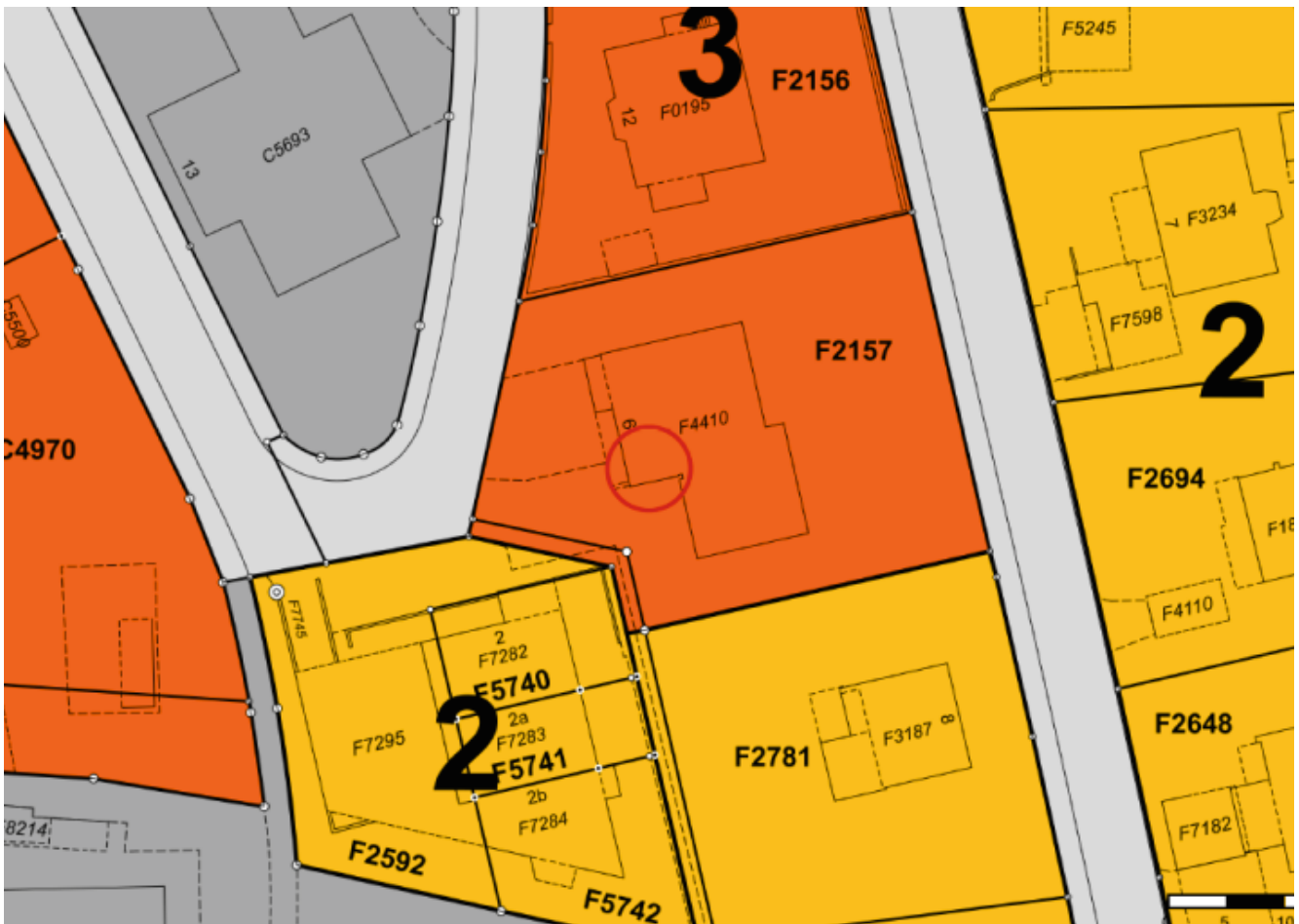
Grundriss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich



Vogelperspektive



Zonenplan (Wohnzone W3)



Gemeindeportrait St. Georgen

Herzlich willkommen im Quartier St. Georgen – St. Gallen

St. Georgen ist eines der grössten Quartiere in der Stadt St. Gallen. Schon seit langem ist das Quartier Anziehungspunkt und ein Freizeittreffpunkt für viele St. Galler und St. Gallerinnen. Die Dreiweihern im St. Georgen sind für die Bevölkerung von St. Gallen und für Touristen ein beliebtes Ausflugsziel. Die Altstadt von St. Gallen und das Naherholungsgebiet sind ebenfalls durch die «Mühleggbahn» miteinander verbunden. Eine Fahrt mit dieser 125-jährigen Standseilbahn ist durchaus ein historisches Erlebnis.

Nebst den historischen Badeanlagen Dreiweihern geniesst man hier auch die Ruhe im Naherholungsgebiet und den herrlichen Ausblick über die Stadt St. Gallen bis über den Bodensee hinaus. Da gibt es aber noch mehr zu entdecken. Durch die vielen schmucken historischen Gebäude strahlt das Quartier auf viele Bewohner einen speziellen Charme aus. Man hat das Gefühl, das hier oberhalb der Stadt St. Gallen die Uhr ein wenig langsamer läuft. Viele Einwohner bezeichnen den St. Georgen gerne als eigenes Dorf.

Die gute Lebensqualität zieht viele Familien an, die hier eine Lebensgrundlage finden und sich meistens nicht so schnell wieder von Ihrem Quartier trennen. Es finden sich zahlreiche Vereine für Kinder und Erwachsene. Eine eigene «St. Geörgler Zytig» hält die Einwohner auf dem laufenden.

Von der Autobahnausfahrt St. Gallen Zentrum der A1 fährt man gut 5 Minuten zum Quartierseingang von St. Georgen. Mit dem Bus Nr. 6 gelangt man innert 5 Minuten ebenfalls in den Quartierseingang, genauer zur Haltestelle «Mühleggbahn Bergstation». Grössere Einkaufsläden wie: Migros MMM, Müller Drogeriemarkt und weitere findet man im Neumarkt St. Gallen. Dieser erreicht man ebenso in ca. 5 Minuten mit dem Auto aus St. Georgen. Für den täglichen Bedarf bietet dieses Quartier durchaus Möglichkeiten. Es steht ein «Maxi» Einkaufsladen, eine Bäckerei und eine Spezialitäten Metzgerei zur Verfügung. Auch eine Arztpraxis, zwei Autogaragen, ein Café und drei Restaurants sind in St. Georgen vorhanden.

Die Kinder können in St. Georgen den Kindergarten und die Primarschule besuchen. Oberstufen und Kantonsschulen befinden sich in St. Gallen.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

| | |
|----------------------|--------------------|
| Objektart | 4.5 Zimmerwohnung |
| Etage | 1. Obergeschoss |
| Strasse | Gessnerstrasse 6 |
| PLZ und Ort | 9011 St. Gallen |
| Baujahr | 1958 |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| Anzahl Zimmer | 4.5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Nasszellen | 2 |
| Nettowoohnfläche ca. | 118 m ² |

HEIZUNG

| | |
|-----------------|------------------|
| Heizungsart | Luft-Wärmepumpe |
| Wärmeverteilung | Fussbodenheizung |

AUSSTATTUNG

| | |
|----------------|--------------------|
| Balkon ca. | 3.7 m ² |
| Terrasse ca. | 7 m ² |
| Keller ca. | 13 m ² |
| Weinkeller ca. | 5 m ² |
| Parkplatz | 1 |

PREIS

| | |
|--------------------|----------------------|
| Verkaufsrichtpreis | CHF 745'000.- |
| Parkplatz | CHF 35'000.- |
| Total | CHF 780'000.- |

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 Bankinstitut prüfen und bestätigen lassen.

So erleben Sie beim Gespräch mit der Bank keine bösen Überraschungen.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Raphael Kobler von der UBS Bank in St. Gallen (071 335 65 02). Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Grosszügige Wohnfläche
- Wäscheturm in der Wohnung
- Balkon und Terrasse
- Garage
- Schule, Einkauf und ö. V. in Fussdistanz
- 2 Nasszellen
- Fussbodenheizung
- Weinkeller
- familienfreundlich
- 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 8'960.85 pro Jahr. (pro Jahr, davon CHF 3'000.00 Erneuerungsfond)

Per 31.12.2023 betrug der Stand des Erneuerungsfonds CHF 48'266.60



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

Tressor Yumu Ernesto
Team Assistent

+41 79 819 32 25

udo.rieger@remax.ch

+41 71 223 50 90

tressor.yumuernesto@remax.ch

+41 71 223 50 90

RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1
9000 St. Gallen

www.remax.ch

RE/MAX
Immobilien

Nutzen Sie meine über 35 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.

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

