



Ein Zuhause zum Ankommen

3.5-Zimmerwohnung mit Balkon und traumhaftem Seeblick
in Rorschach

Promenadenstrasse 27, 9400 Rorschach



Ein Zuhause zum Ankommen

3.5-Zimmerwohnung mit Balkon und traumhaftem Seeblick in Rorschach

Den Bodensee wollen Sie immer im Blick behalten?

Wünschen Sie sich eine Wohnung mit Wohlfühlfaktor und einzigartigem Charme?

Nach der Arbeit freuen Sie sich auf entspannte Stunden vor dem Cheminéeofen oder auf dem Balkon?

Legen Sie Wert auf ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis?

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

Stellen Sie sich vor, Sie wachen morgens auf und Ihr erster Blick fällt auf das sanfte Schimmern des Bodensees. Dieser Blick begleitet Sie durch den Tag – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Promenadenstrasse 27 in Rorschach.

Diese stilvolle 3.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss verbindet Komfort, Qualität und eine traumhafte Seesicht auf einzigartige Weise. Mit rund 75 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles und Paare als auch kleine Familien anspricht.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie, dass hier ein besonderer Ort geschaffen wurde. Die grosszügigen Räume empfangen Sie mit einer harmonischen und einladenden Atmosphäre. Die Fenster lassen viel Tageslicht hinein und schaffen ein luftiges Raumgefühl.

Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier trifft Wohnkultur auf Gemütlichkeit – nicht zuletzt dank des stilvollen Cheminéeofens, das besonders in der kühleren Jahreszeit für behagliche Stunden sorgt. Ob entspannte Abende auf dem Sofa oder gesellige Runden mit Freunden – dieser Raum ist gemacht für besondere Momente.

Von hier aus betreten Sie den sonnigen Balkon, der mit seiner Sicht auf den Bodensee begeistert.

Starten Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee und dem Blick auf das morgendliche Schimmern des Wassers oder lassen Sie den Sonnenuntergang auf sich wirken – dieser Platz wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsort. Auch das Schlafzimmer verwöhnt Sie mit direktem Seeblick – ein echtes Highlight, das jeden Tag mit einem Hauch von Urlaub beginnen und enden lässt.

Die Küche ist funktional und praktisch gestaltet – perfekt für Hobbyköche wie auch für den schnellen Alltagskaffee. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zeitgemässes Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, zwei Lavabos, einem grossen Spiegelschrank und einem privaten Wasserturm.

Zur Wohnung gehört ausserdem ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Für die gemeinschaftliche Nutzung steht ein Trocknungsraum im Untergeschoss zur Verfügung – ideal organisiert für den Alltag.

Ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Garage kann auf Wunsch dazu erworben werden – bequem, sicher und direkt mit dem Lift erreichbar.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem guten Zustand und wird laufend unterhalten. Ein Lift bringt Sie bequem in das 1. Obergeschoss – barrierearm und komfortabel.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Es erfüllt uns mit Freude, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren!

Der erste Schritt ins eigene Zuhause – und das zu besten Konditionen: Statt Miete zu zahlen, investieren Sie in Ihre Zukunft. Dieses Objekt kostet Sie monatlich nur ca. 1'330 CHF (bei 20 % Eigenkapital).



Der offene Wohnbereich lädt dank seiner...



... warmen, atmosphärischen Stimmung, zum Verweilen ein.



Der Cheminéeofen und der Blick zum Bodensee lassen Ihren Wohnbereich einmalig erscheinen.



Geniessen Sie den Feierabend auf Ihrem eigenen Balkon mit Seeblick.



Das leckere Essen können Sie...



...mit Ausblick zum Bodensee genießen.



Beweisen Sie in der geräumigen Küche...



...Ihr Talent und bekochen Sie Ihre Freunde oder Familie.



Der Blick zum See begleitet Sie beim Einschlafen sowie beim Aufstehen.



Das zweite Zimmer könnte sich zu Ihrem persönlichen Rückzugsort oder zu einem Kinderzimmer verwandeln.



In Ihrem Badezimmer (inklusive einem privaten Waschturm) können Sie komfortable und entspannte Zeiten in der Badewanne genießen.



Der Eingangsbereich ist hell und freundlich gestaltet...



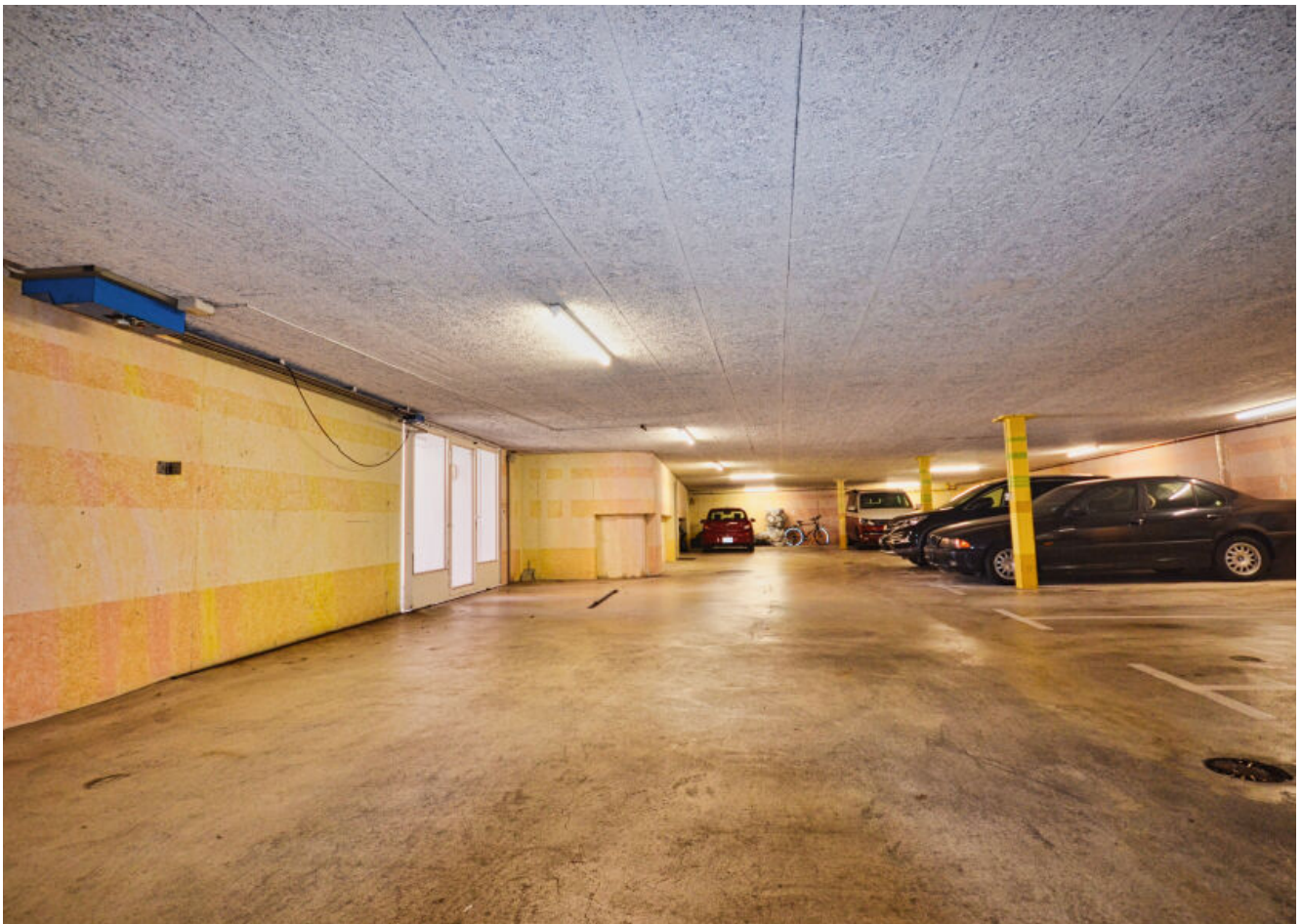
...und die praktischen Einbauschränke bieten Platz und schaffen Ordnung.



Im gemeinschaftlichen Trockenraum können Sie Ihre Wäsche aufhängen.



Ihr Velo kann überdacht und vor Nässe geschützt, im gemeinschaftlichen Veloraum, abgestellt werden.



Dank einem direkten Durchgang von der Tiefgarage ins Haus kommen Sie auch bei regnerischem Wetter trocken an.



Kellerabteile im Untergeschoss.



Blick auf den Eingangsbereich und die Tiefgarageneinfahrt.



Blick auf die verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone: Promenadenstrasse 27.

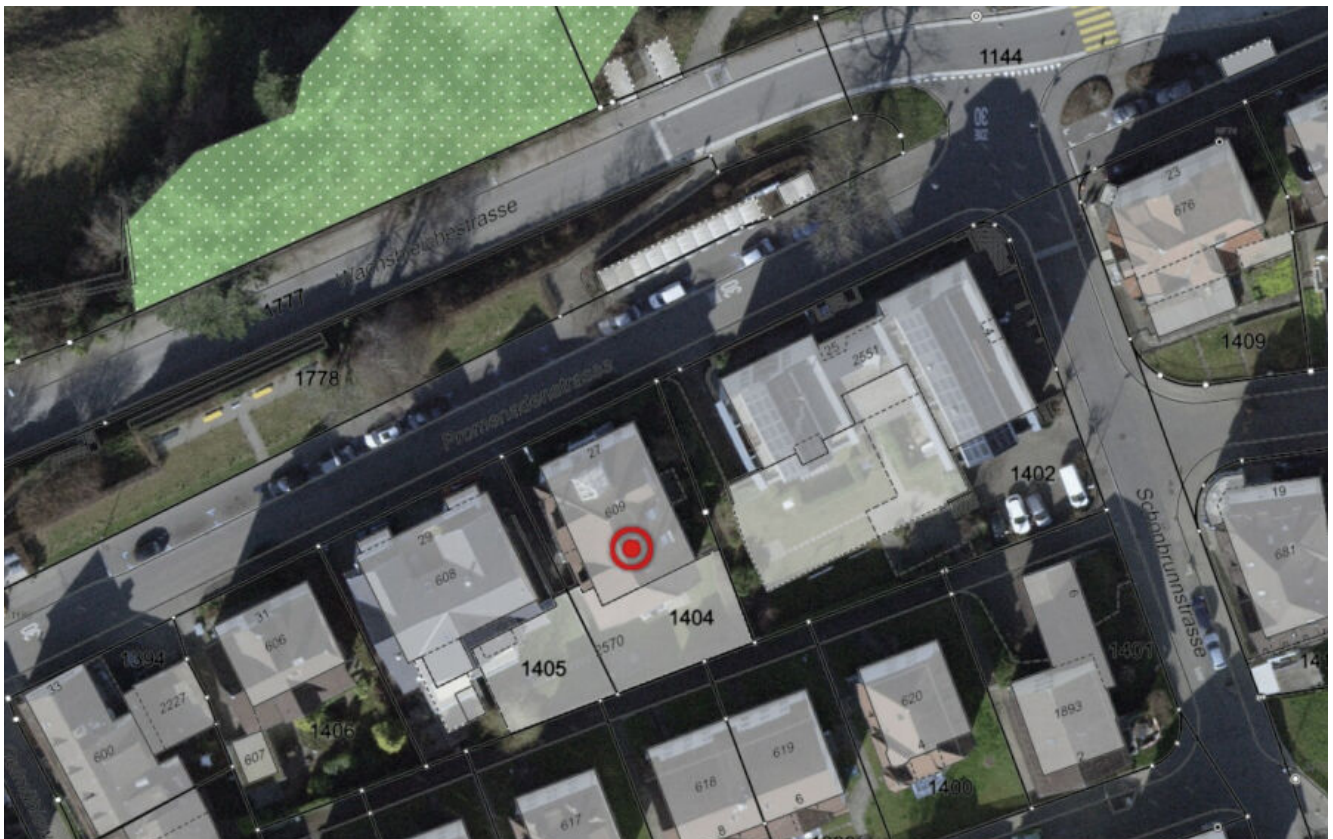


Aussenansicht des Gebäudes.

Grundriss (schematisch) und Orthofoto



Grundriss der Wohnung im 1.OG mit Seeblick



Zone: Wohnzone W3



Rorschach

Rorschach ist eine lebendige Kleinstadt im Kanton St. Gallen mit rund 9'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Auf einer kompakten Fläche von 1,78 km² bietet die Stadt urbanes Flair direkt am Bodensee. Mit einem Steuerfuss von 123% (Stand 2024) liegt Rorschach im kantonalen Mittelfeld und bietet gleichzeitig eine gut ausgebaute Infrastruktur. Der Ausländeranteil beträgt rund 55%, was die kulturelle Vielfalt und Internationalität der Gemeinde widerspiegelt.

Die Stadt legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein. Als Trägerin des Energiestadt-Labels engagiert sich Rorschach aktiv für Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität und eine ressourcenschonende Stadtentwicklung. Dieses ökologische Engagement zeigt sich in zahlreichen Projekten, wie der Förderung von Solaranlagen, der Verbesserung der Velo-Infrastruktur sowie der Unterstützung energieeffizienter Bauprojekte.

Dank ihrer kompakten Grösse, den kurzen Wegen, einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot und der hervorragenden Erreichbarkeit mit Bahn, Bus, Schiff und Auto ist Rorschach ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort – sowohl für Einheimische als auch für Zugezogene aus dem In- und Ausland.

Rorschach bietet ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot, das von Kindergarten bis zur Sekundarstufe reicht. Die städtischen Tagesstrukturen und Horte unterstützen gezielt die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Weiterführende Schulen wie Mittelschulen und Berufsschulen sind in der Region gut erreichbar, insbesondere durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch vielfältige Möglichkeiten zur Erwachsenenbildung.

Die lokale Wirtschaft ist geprägt von einem starken Dienstleistungssektor, insbesondere in den Bereichen Handel und Gastronomie. Ergänzend dazu sind in Rorschach Unternehmen aus dem Maschinenbau sowie der Lebensmittelverarbeitung ansässig. Die Stadt weist eine hohe Arbeitsplatzdichte auf und bietet gleichzeitig attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten für Pendlerinnen und Pendler – sowohl innerhalb der Gemeinde als auch in der näheren Umgebung.

Rorschach ist ein Knotenpunkt im öffentlichen Verkehr und verfügt über gleich drei Bahnhöfe mit direkten Verbindungen nach St. Gallen, Zürich sowie ins benachbarte Ausland. Ergänzt wird die Mobilität durch ein feinmaschiges Busnetz und regelmässige Schiffsverbindungen über den Bodensee. Auch für den Individualverkehr ist die Stadt gut erschlossen: Die Nähe zur Autobahn A1 sorgt für schnelle Anbindungen, während die kompakte Stadtstruktur und eine gut ausgebaute Velo-Infrastruktur nachhaltige Mobilität fördern.

Die Lebensqualität in Rorschach ist hoch – nicht zuletzt dank der attraktiven Lage am See mit einer einladenden Uferpromenade und zahlreichen Erholungsräumen. Als zertifizierte Energiestadt engagiert sich Rorschach aktiv für ökologische Projekte, nachhaltiges Bauen und die Reduktion von CO₂-Emissionen. Die Verbindung von urbanem Lebensstil mit naturnaher Umgebung macht Rorschach zu einem besonders lebenswerten Ort für Menschen aller Altersgruppen.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt	3.5-Zimmerwohnung
Strasse	Promenadenstrasse 27
PLZ und Ort	9400 Rorschach
Baujahr	ca. 1950
Verfügbar ab	per sofort

HEIZUNG

Heizungsart	Gas
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung, Cheminéeofen

AUSSTATTUNG

Lift im Gebäude
Balkon
Keller
Veloraum

PREIS

Startpreis	CHF 584'000.—
Option Stellplatz Tiefgarage	CHF 30'000.—

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 regionalen Bankinstitut prüfen und bestätigen lassen. So erleben Sie beim Gespräch mit den Banken keine bösen Überraschungen. In diesem Fall empfehlen wir Ihnen:

- UBS Schweiz AG in St. Gallen:
Herrn Raphael Kobler (Tel. 071 335 65 02).

Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

Die Wohnung wird in einem digitalen Angebotsverfahren angeboten.

RAUMPROGRAMM

Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 75 m ²
Etage	1

HIGHLIGHT AUF EINEN BLICK

- gute Anbindung dank der zentralen Lage in Rorschach
- Etagenwohnung mit Potenzial
- behagliche Wärme dank des Cheminéeofens
- Wohnlage in Tempo-30-Zone
- eine geräumige Nasszelle
- privater Waschturm in der Wohnung
- Lift im Gebäude vorhanden
- geräumiges, privates Kellerabteil
- Trockenraum
- bankgeprüfter Preis
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis

NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Die Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds der letzten drei Jahre belaufen sich auf durchschnittlich ca. CHF 3'895.— pro Jahr.

Per 31.12.2024 betrug der Stand des Erneuerungsfonds Liegenschaft:
CHF 85'261.—
Erneuerungsfonds Tiefgarage:
CHF 13'927.—



Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX RE/MAX Immobilien in St. Gallen**

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen St. Gallen wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Udo Rieger

RE/MAX Broker/Manager

Mitglied der Geschäftsleitung

M +41 79 819 32 25

T +41 71 223 50 90

E udo.rieger@remax.ch

RE/MAX Immobilien in St. Gallen

Bogenstrasse 1

9000 St. Gallen

E stgallen@remax.ch

www.remax.ch/st-gallen

RE/MAX

Immobilien in St. Gallen