



Investieren mit Aussicht

Vermietete 3.5-Zimmerwohnung in Seenähe

Promenadenstrasse 27, 9400 Rorschach



Investieren mit Aussicht

Vermietete 3.5-Zimmerwohnung in Seenähe an der Promenadenstrasse 27, 9400 Rorschach

Sie suchen eine stilvolle Eigentumswohnung zur Kapitalanlage mit stabiler Rendite?

Oder möchten langfristig Eigentum sichern, ohne sofort selbst einzuziehen?

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

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

Willkommen an der Promenadenstrasse 27 in Rorschach. Ihr neues Anlageobjekt ist eine gepflegte 3.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss.

Diese Wohnung überzeugt mit ihrer ruhigen Lage und einem seitlichen Blick auf den Bodensee.

Mit rund 75 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.

Der helle Wohnbereich mit Cheminéeofen schafft eine wohnliche Atmosphäre – ein Ort, an dem sich die Mietenden spürbar wohlfühlen. Der vorhandene Balkon kann als Verlängerung des Wohnbereiches angesehen werden, da er sich diesem direkt anschliesst.

Die beiden Zimmer werden derzeit als Eltern- und Kinderzimmer genutzt. Küche und Badezimmer sind funktional und zeitgemäss ausgestattet. Ein privater Waschturm im Badezimmer sorgt für alltäglichen Komfort.

Im Untergeschoss steht ein privates Kellerabteil zur Nutzung verfügbar. Ebenso kann der Trockenraum und der Velo-Standplatz gemeinschaftlich genutzt werden.

Ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Garage kann zusätzlich erworben werden.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in gut unterhaltenem Zustand und ist mit einem Lift barrierearm erschlossen.

Wichtig:

Die Wohnung ist vermietet – sie eignet sich daher ideal als Kapitalanlage mit planbaren Einnahmen.

Nutzen Sie Ihre Chance auf Eigentum mit Perspektive.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen – wir freuen uns, Ihnen dieses Angebot persönlich vorzustellen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Dank der Offenheit des Wohnbereiches und dem Cheminéeofen...



... entsteht eine behagliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt und den Raum zum zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde macht.



Der Wohn- und Essbereich bietet Raum, um Gäste stilvoll zu bewirten.



Der Balkon lädt dazu ein, die Sonne zu geniessen – mit Blick ins Grüne und auf eine ruhige Seitenstrasse.



Der offene Grundriss ermöglicht es den Gästen,...



... dem Gastgeber beim Kochen zuzusehen und dabei im Gespräch zu bleiben.



Während der Zubereitung der Speisen...



... fällt der Blick durch das Küchenfenster auf den glitzernden Bodensee.



Das Schlafzimmer lädt zum Träumen ein.



Das zweite Zimmer wird aktuell als Kinderzimmer genutzt.



Das Badezimmer bietet eine Badewanne, ein WC, ein Doppelwaschtisch inklusive einem Spiegelschrank und einen Waschturm.



Praktische Einbauschränke bieten Platz und schaffen Ordnung.



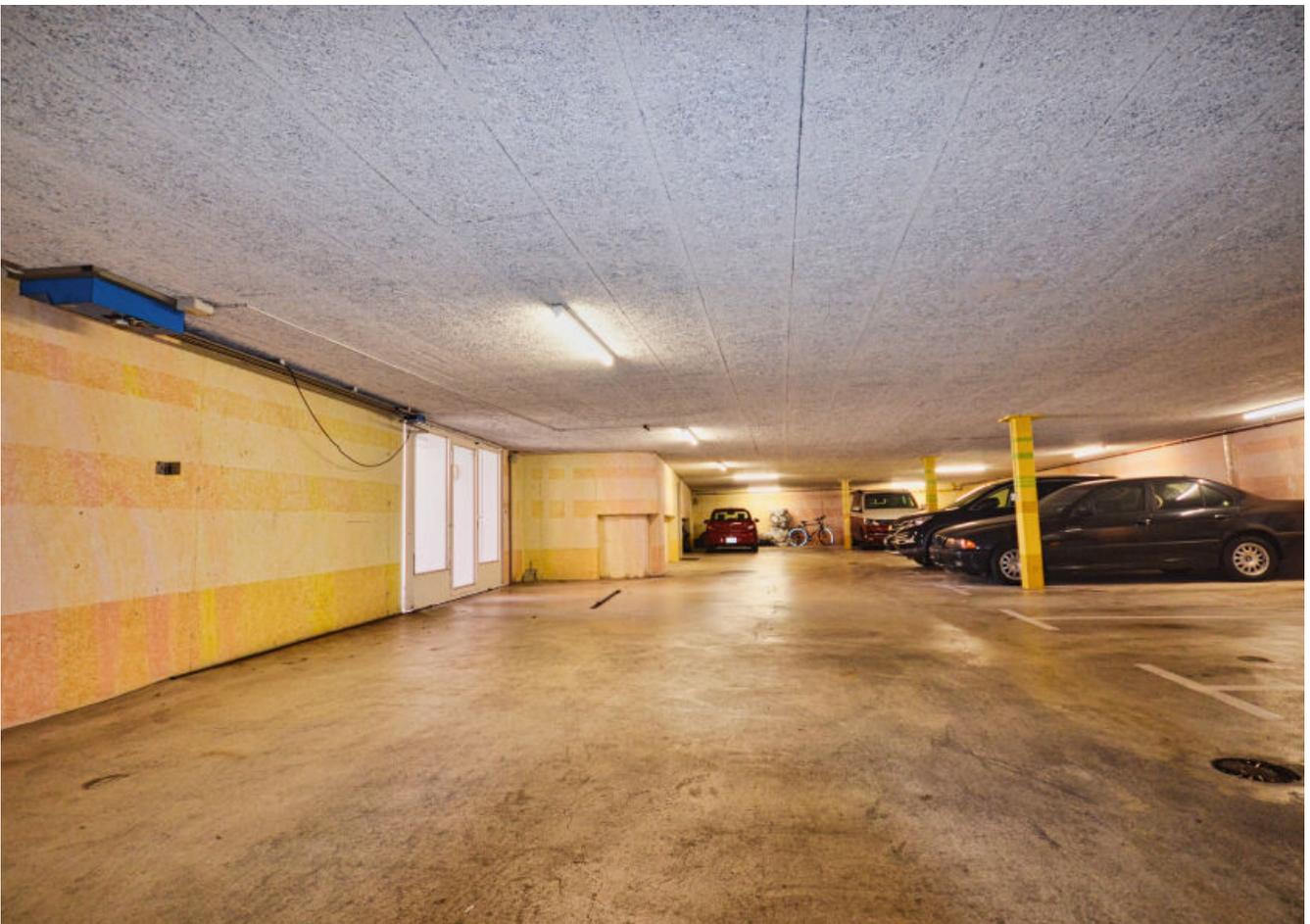
Der gesamte Eingangsbereich ist hell und freundlich gestaltet.



Im gemeinschaftlichen Trockenraum im Untergeschoss können die Mieter Ihre Wäsche aufhängen.



Im gemeinschaftlichen Veloraum im Untergeschoss werden Zweiräder der Mieter abgestellt - aus Schutz vor Nässe und Kälte.



Dank eines direkten Durchganges vom Haus zur Tiefgarage kommt man auch bei regnerischem Wetter trocken an.



Kellerabteile im Untergeschoss.



Blick auf den Eingangsbereich und die Tiefgarageneinfahrt.



Hintere Aussenansicht des Gebäudes.

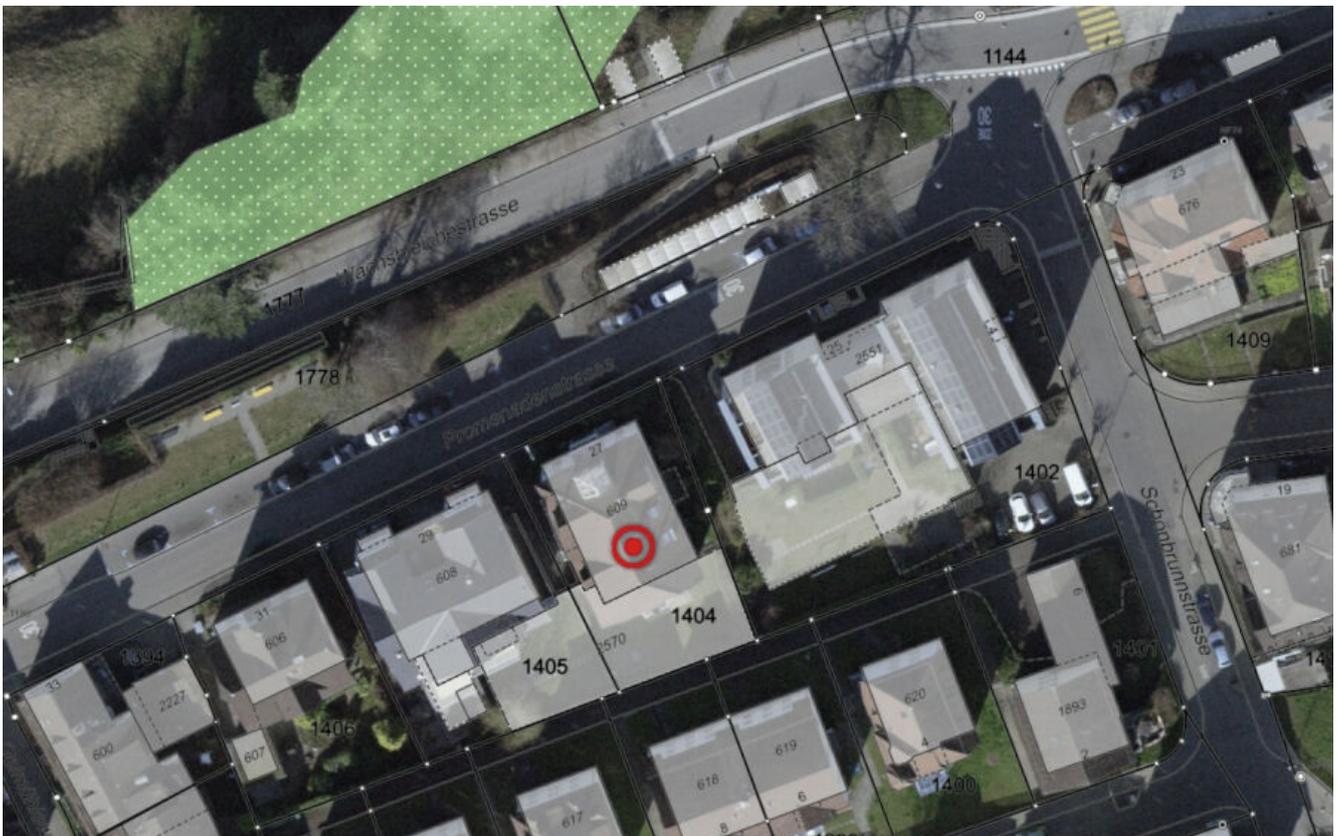


Vordere Sicht auf das Gebäude: Blick auf die verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone: Promenadenstrasse 27.

Grundriss (schematisch) und Orthofoto



Grundriss der Wohnung im 2.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	an Dritte vermietet

HEIZUNG

Heizungsart	Gas
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung, Cheminéeofen

AUSSTATTUNG

Lift im Gebäude
Balkon
Keller
Veloraum

PREIS

Startpreis	CHF 514'000.—
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	2

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