

Zentral mit vielseitiger Nutzung

Wir verkaufen diese 2.5-Zimmer-Wohnung an zentraler und ruhiger Lage. Ein Kellerabteil sowie ein Disponibelraum komplettieren das Angebot.

Grünaustrasse 4
9053 Teufen

ATIG AG

> Treuhand
> Immobilien

Erdgeschoss mit Sitzplatz

Diese attraktive 2.5-Zimmerwohnung in Teufen AR überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ruhige, dennoch zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Der Eingangsbereich bietet praktische Einbauschränke und zusätzlichen Stauraum. Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum begrünten Sitzplatz lädt zum Verweilen ein. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum. Das weitere Zimmer eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Ein beheizter Disponibelraum, ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum runden das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare und bietet auch interessante Möglichkeiten für eine Büronutzung.





Highlights

- **Ruhige und dennoch zentrale Lage**
- **Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr** in kurzer Distanz
- **Räumlichkeiten auf gleicher Ebene**
- **Sitzplatz**
- **Kellerabteil und beheizter Disponibelraum**
- **Steuergünstige Gemeinde**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten –** ideal zum Wohnen oder als Büro









Kennzahlen Gemeinde Teufen

Anzahl Einwohner/-innen (2026)	6'646
Arbeitsplätze	> 2'948
Wirtschaftsstruktur	Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, Landwirtschaft
Steuerfuss (2026) tiefster im Kanton	260 %
Anteil Ausländer/-innen (2025)	~ 13 %

Distanzen

Bus	0.3 km
Bahnhof Winkeln	0.3 km
Autobahn A1 Richtung St. Gallen oder Zürich	7.9 km
Einkauf Zentrum	0.5 km
Einkauf Stadt St. Gallen	7.0 km
Post/Bank	0.5 km
Stadtverwaltung	0.5 km
Kindergarten/Primarschule	0.4 km
Oberstufe	0.6 km
Turnhalle/Sportplätze	0.4 km
Freibad	0.7 km
Flughafen St. Gallen-Altenrhein	27.0 km

Extras

- Verteilung über Radiatoren
- Lift
- Gegensprechanlage
- Glasfaser

Eckdaten

Baujahr	1986
Wohnfläche	76.0 m²
Heizzentrale	Öl
Raumprogramm	Raumhöhe: 2.4 m
Gang	8.0 m²
Abstellraum	2.0 m²
Bad/Dusche/WC	6.5 m²
Küche	9.5 m²
Wohnen/Essen	29.0 m²
Zimmer	15.0 m²
Sitzplatz	
Keller	7.0 m²
Disponibelraum	10.5 m²

Kaufpreis

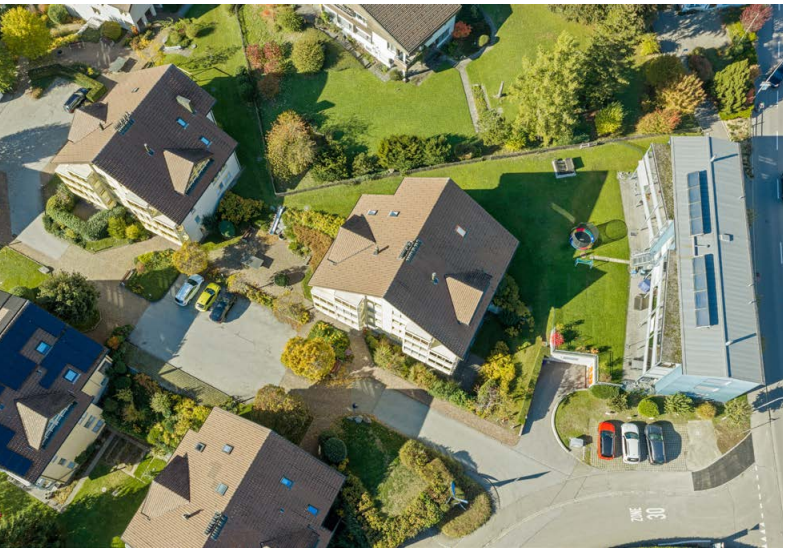
CHF 480'000

Verhandlungsbasis

zuzüglich Disponibelraum CHF 20'000

Übernahme nach Absprache

Beschreibung/Ausbau



Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit sieben Eigentumswohnungen. Die gesamte Überbauung umfasst sieben Wohnhäuser (autonome STWEG-Gemeinschaften mit gemeinsamer Heizzentrale) sowie eine gemeinsame Tiefgarage.

Die Bodenbeläge bestehen aus angenehmen Keramikplatten in den Bereichen Küche und Nasszellen. Im Bereich Wohnen/Essen und Zimmer ist Parkett verlegt. Der Sitzplatz ist mit Betonplatten belegt.

Die Wände im Entrée, Korridor, Wohn- und Essbereich, in der Küche sowie in den Zimmern sind mit Abrieb ausgeführt. In den Nasszellen sind die Wände mit Keramikplatten und Abrieb versehen. Die Decken sind durchgehend mit Weissputz ausgeführt.

Die Fenster bestehen aus Holz und verfügen über eine Zweifachverglasung.

Die Küche ist mit einem Glaskeramikkochfeld, einem Kombibackofen, Kühlschrank und einem Geschirrspüler der Marke V-Zug ausgestattet. Die Arbeitsplatte besteht aus Granit.

Die Nasszelle verfügt über eine Badewanne, Dusche, ein WC, Lavabo, einen Spiegelschrank sowie Tuchwärmer.

Weitere Unterlagen

Für weitere Abklärungen verfügen wir über folgende Unterlagen, welche wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen:

- Grundbuchauszug
- Steuerwert
- StWEG-Reglement
- StWEG-Protokolle
- StWEG-Jahresrechnungen

Hinweise

Weil wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposee ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der ATIG AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Thomas Mesmer Stephanie Dos Santos Andrin Tischhauser

Haben Sie Fragen?

Gerne sind wir für Sie da.



ATIG AG

> Treuhand
> Immobilien

ATIG AG | Haldenstrasse 6 | 9200 Gossau
T 071 380 02 20 | immobilien@atig.ch | atig.ch