

Traumhafte Maisonette Dach- wohnung in zentraler Lage

Am Rande von Flawil, ruhig gelegen und dennoch nicht weit von grossen Anschlussstellen in die Umgebung entfernt, versteckt sich ein echtes Wohn-Juwel. Die Maisonette-Dachwohnung erstreckt sich auf eine Fläche von 135 m² in hellen Farben und mit einer hochwertigen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst.





Alle Wohn-Details auf einen Blick

Nutzen Sie hier den Überblick über die relevanten Informationen der Immobilie und erhalten Sie einen ersten Eindruck. Die praktische Zusammenfassung rund um Masse und Aufteilung hilft Ihnen, mehr über die Wohnung zu erfahren.

Eckdaten

Wohnungstyp	5.5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung
Adresse	St. Gallerstrasse 100 9230 Flawil

Etagen	2
Baujahr	1997
Ausrichtung	südwest
Schlafzimmer	4
Nasszellen	2 (1 Bad/DU/WC, 1 DU/WC)
Heizung	Gas-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Fussboden/Radiatoren
Parksituation	Tiefgaragenparkplatz

Flächenübersicht

Nettowohnfläche	135m ²
Kubatur	957m ³
Balkon	16.6m ²

Verkaufspreis Wohnung CHF 705.000

Verkaufspreis Tiefgaragenparkplatz CHF 35.000

Verfügbarkeit sofort

Verkaufskonditionen und -bestimmungen:
Die Handänderungskosten und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte auf Verkäufer und Käufer aufgeteilt. Der Besitzübergang kann nach Vereinbarung erfolgen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und/oder Richtigkeit, sondern dienen lediglich als erste Information für potenzielle Käufer.

Viel Platz für Ihre Einrichtungswünsche



In beliebten Dorf Flawil, in einem ruhigen Mehrfamilienhaus, liegt über zwei Etagen die Maisonette-Dachwohnung auf rund 135 m². Insgesamt 5.5 Zimmer warten nur darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Sie betreten die Wohnung und finden auf der Etage Küche und Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer und Bad. Über die Treppe geht es ins Obergeschoss. Hier sind weitere zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, eine Galerie und ein Abstellraum zu finden. Teilweise sind unter den Dachschrägen bereits angepasste Schränke eingebaut.

Alle Räume der Wohnung sind so konzipiert, dass hier viel Platz vorhanden ist. Anpassungen am Grundriss sind problemlos möglich.

Bereits wenn Sie die Wohnung betreten wird deutlich, wie hell und freundlich die einzelnen Bereiche sind. Im charmanten Wohnzimmer erwartet Sie ein Kamin, an dem Sie sich in der kühlen Jahreszeit wärmen können. Die Raumhöhe ist, durch den Treppenaufgang ins Dachgeschoss, besonders hoch. Dadurch wirkt der Wohnraum noch grösser. Die Fensterfront im Wohnzimmer geht fast über die gesamte Breite. Von hier aus haben Sie auch Zugang zum Balkon.

Die Küche ist bereits enthalten und verfügt über helle Fronten sowie alle notwendigen Elektrogeräte. Die zeitlose Ausstattung der Badezimmer ist hochwertig gehalten. Der Waschraum unter dem Dach bietet zudem ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage für Ihr Fahrzeug. Zudem verfügt das Mehrfamilienhaus über einen Garten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.





Flawil – **zentral** und doch **ruhig** gelegen

Das Dorf Flawil schafft es auf eine charmante Weise, einen hervorragenden Anschluss an die Verkehrsachsen mit einer ruhigen Lage umgeben von der Natur zu kombinieren. In direkter Nähe zum Fürstenland ist Flawil eingerahmt von weich fallenden Hügeln und einer ländlichen Umgebung.

Ihre neue Immobilie befindet sich ein wenig Abseits vom Zentrum der Ortschaft. Dennoch sind alle wichtigen Bereiche für den Alltag sehr gut fussläufig, mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Für einen Tagesausflug lohnt sich die Fahrt nach St. Gallen oder bis an den Bodensee.

Gut ausgebaute Wander- und Fahrradwege sorgen dafür, dass Sie Ihre Freizeit rund um Flawil auch mit sportlichen Aktivitäten geniessen können.

Entfernungen

Einkaufsmöglichkeit	1.9 km
Bahnhof	1.4 km
Bäcker	800 m
Schule	400 m
Kindergarten	1.3 km
Schwimmbad	1.7 km

**Dörflicher Charakter
mit hervorragenden
Anbindungen in Flawil**















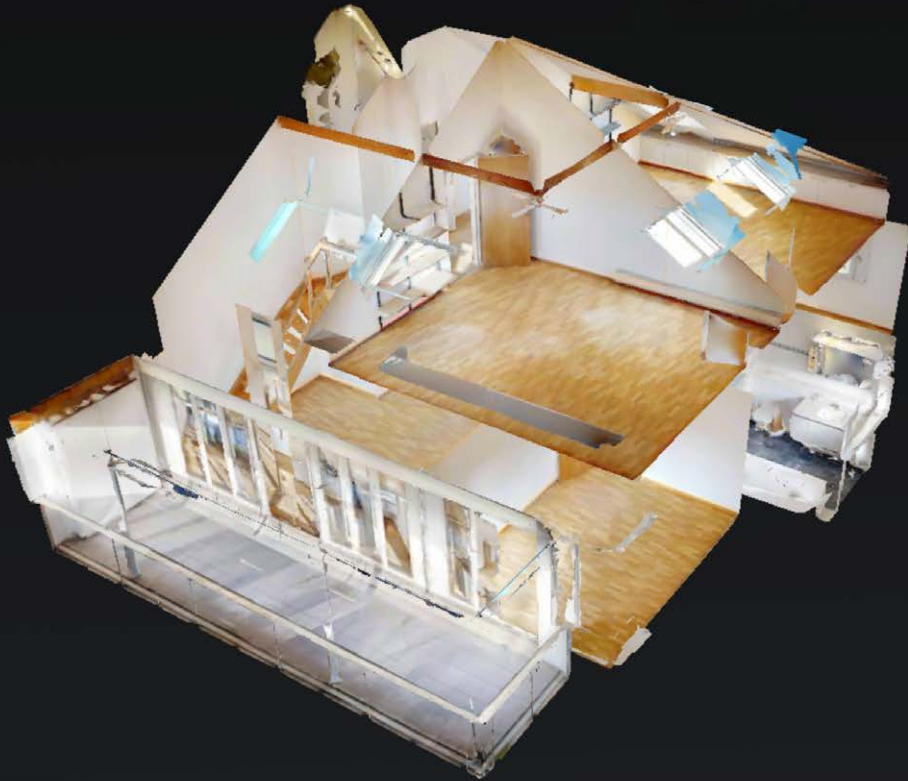












Ein erster Eindruck – Ihre **3D-Besichtigung** direkt online durchführen

Ein umfassendes Raumangebot, helle Töne und ein grosszügiger Grundriss machen den Charme der Maisonette-Dachwohnung aus. Wie schön wäre es, wenn Sie direkt einen Blick in die Räume werfen und vielleicht sogar schon erste Pläne machen könnten?

Mit unserer modernen 3D-Besichtigung ist genau das problemlos möglich. Machen Sie es sich auf dem Sofa bequem und treten Sie ein. Sehen Sie sich im hellen Wohnzimmer um, gehen Sie die Treppe nach oben ins Dachgeschoss oder werfen Sie einen Blick in die Küche.

Dank der detaillierten Bilder können Sie sich genau vorstellen, wie die hochwertige Wohnung fertig eingerichtet zu Ihrem zu Hause werden kann.

Unser Tipp: Nutzen Sie den Rundgang auch, um virtuell auf den Balkon zu treten. Die Aussicht ist mindestens ebenso beeindruckend, wie der umfassende Platz, den Sie hier vorfinden werden.

Wir laden Sie herzlich zu unserem 3D-Rundgang in diese einzigartige Dachwohnung ein.

► [Hier gehts zum 3D Rundgang](#)

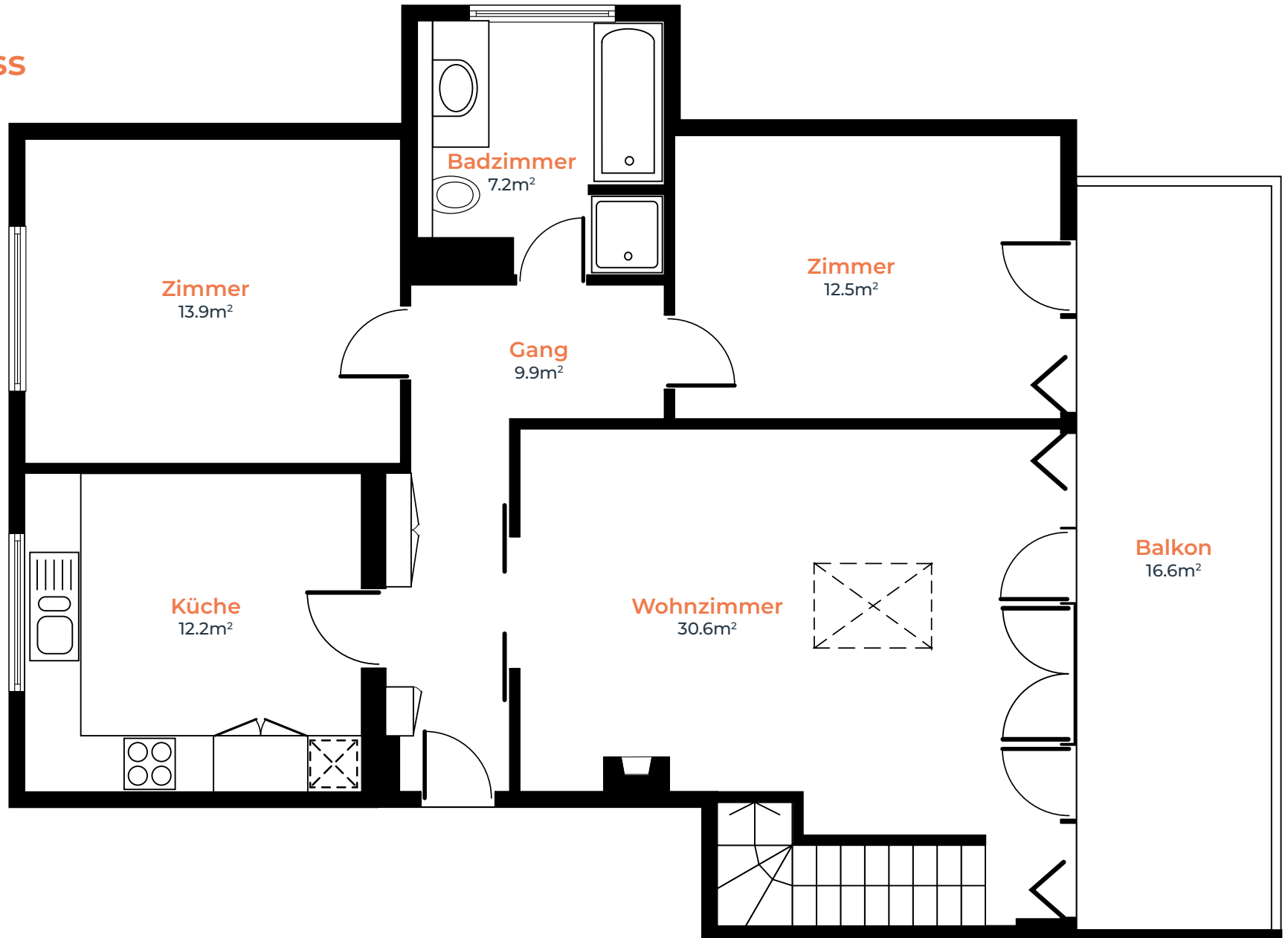


Jetzt
QR-Code
scannen!

Grundrisse

2. Obergeschoss

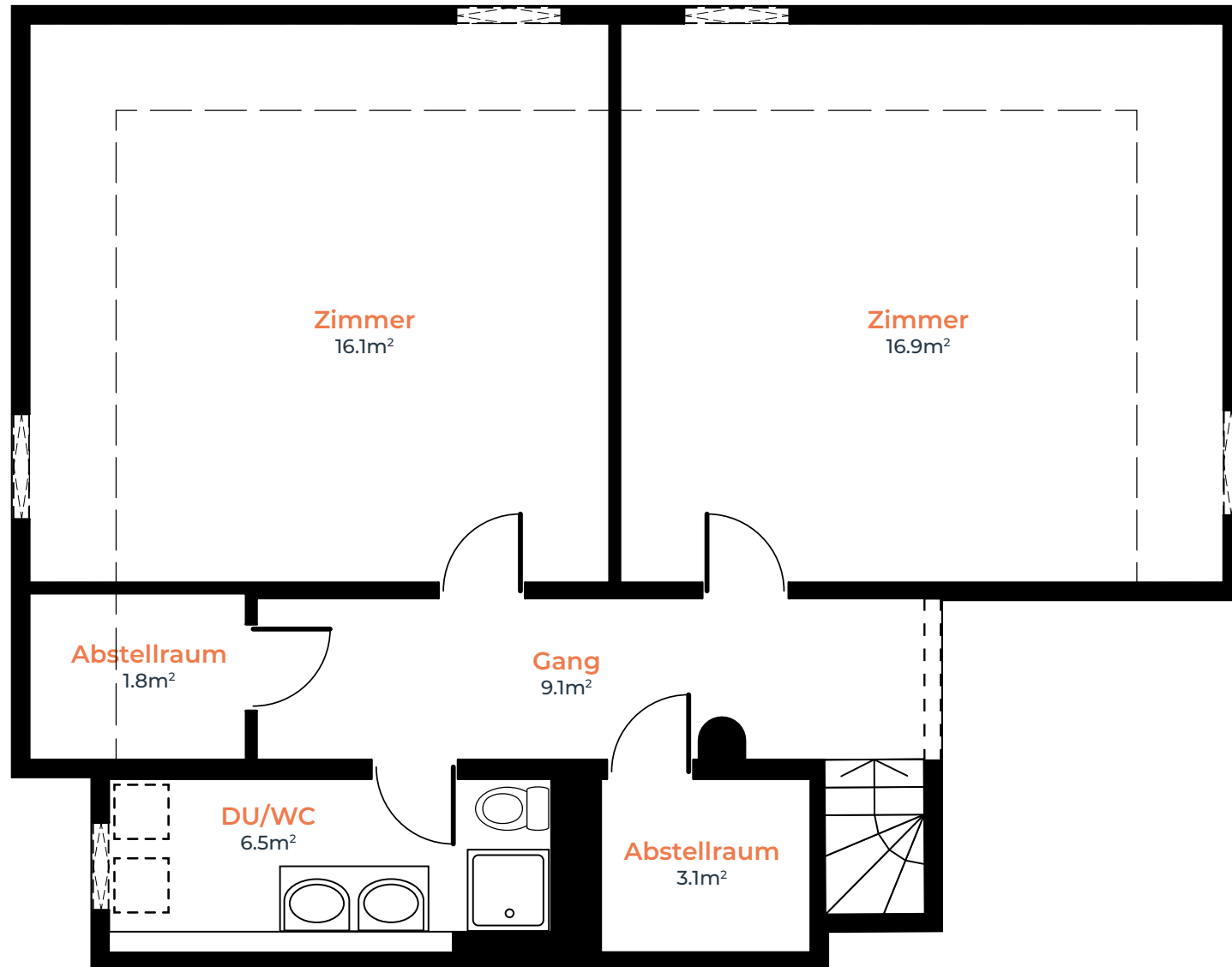
5



Grundrisse

Dachgeschoss

5



Visualisierung

Umbauvariante Wohnen & Essen



Visualisierung

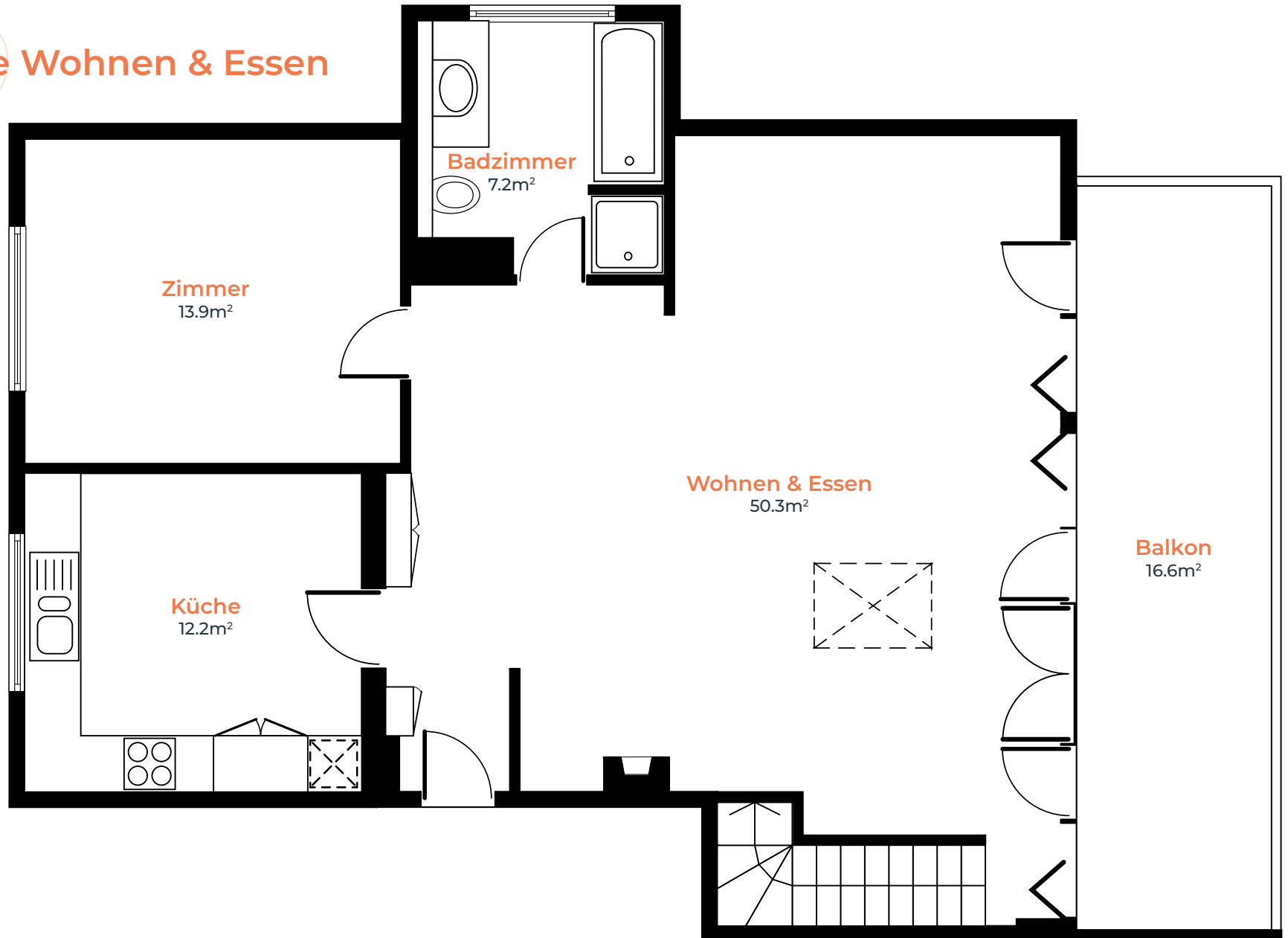
Umbauvariante Wohnen & Essen



Grundriss

Umbauvariante Wohnen & Essen

6



Visualisierung

Umbauvariante Küche & Essen



Visualisierung

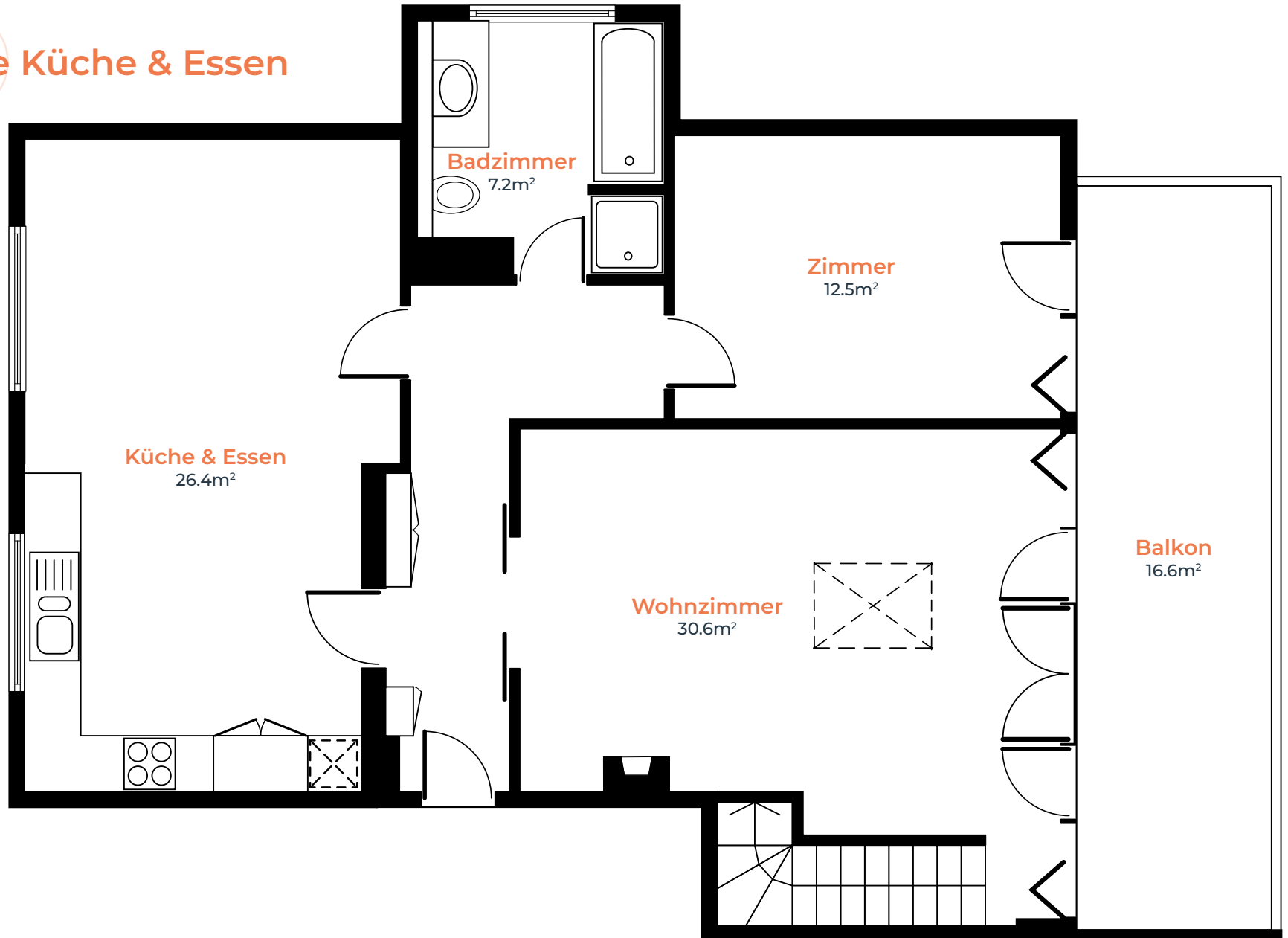
Umbauvariante Küche & Essen



Grundriss

Umbauvariante Küche & Essen

6



Mit **IMMUS** zu Ihrer Traum- Immobilie – lernen Sie uns jetzt kennen

Wir sind in der Entwicklung, Realisation und der Vermarktung von Immobilienobjekten tätig. Marktanalysen und Machbarkeitsstudien gehören genauso zu unserer Tätigkeit wie das Lancieren von neuen Bauprojekten. Wir begleiten Architekten und Bauherren während der Entwicklungsphase und der Realisation und übernehmen den Verkauf von Stockwerkeigentum oder die Erstvermietung. Zudem führen wir einen Investorenpool mit institutionellen und privaten Investoren und vermitteln die Angebote in allen Phasen der Entstehung, sei es das Bauland, die Projektidee, das baubewilligte Projekt oder die Bestandesliegenschaft. In unserem Portfolio haben wir Angebote von Privateigentümern sowie auch eigene Projekte.

Immobilien sind unsere Leidenschaft. Haben Sie ein neues Zuhause gefunden und möchten Ihre Wohnung oder Ihr Einfamilienhaus verkaufen? Wir setzen Ihre Immobilie optimal in Szene. Dazu gehören Fotoaufnahmen aus der Luft, mit Weitwinkelobjektiven und viele weitere Massnahmen.

Eine Immobilienvermarktung hat immer auch etwas mit Vertrauen zu tun. Deshalb legen wir grossen Wert darauf Ihre Bedürfnisse zu kennen. Wir hören zu und legen zusammen mit Ihnen das weitere Vorgehen und die, auf Sie angepasste, Strategie fest. Kundenbetreuung ist für uns auch nach einem Abschluss sehr wichtig.

Sind Sie auf der Suche nach einem Partner für Ihre Immobilienangelegenheiten? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Beratung und unsere exklusiven Dienstleistungen an. Wir bringen die nötige Objektivität, das Verhandlungsgeschick sowie unsere Fachkompetenz mit. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Sie haben **Fragen** oder möchten **mehr erfahren?**

Oberdorfstrasse 68
9100 Herisau

marc.steiner@immus.ch
+41 79 705 86 62



Marc Steiner
Geschäftsführer