

## Kernsanierte Familienwohnung mit traumhaftem Seeblick Bruggwiesen 4, 9300 Wittenbach

<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Zimmer</b>	4.5 Zi
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Wohnfläche</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Geschoss</b>	7. OG	<b>Verkaufspreis</b>	CHF 680'000

## Beschreibung

### Kernsanierte Familienwohnung mit traumhaftem Seeblick

Die Lage unweit der Stadtgrenze von St. Gallen wird Sie und Ihre Familie begeistern. Die Wohnung liegt an ruhiger Lage im Grünen. Die Primarschule und der Kindergarten befinden sich in kurzer Gehdistanz. Die Bushaltestelle ist bequem in 3 Minuten zu Fuss erreichbar.

Die komplette Wohnung wurde liebevoll und mit hoher Handwerkskunst luxuriös saniert und ausgebaut. Auf jedes Detail wurde geachtet und die ganzen Oberflächen der Wohnung sind neu. Die zwei Badezimmer sprechen eine eindeutige Sprache. Sie sind praktisch, optisch sehr schön und funktional ausgebaut. Egal ob Sie ein erholsames Schaumbad geniessen möchten oder lieber die grosse Regendusche, beides ist möglich. Selbstverständlich verfügt die Wohnung auch über einen eigenen Waschmaschine / Tumbler der Marke Miele.

Bereits wenn Sie die Wohnung betreten, spüren Sie die hohe Qualität und den positiven Charme dieser Wohnung. Die ganze Wohnung ist schwellenfrei und die Materialübergänge sind fließend. Der weitläufige Wohn- und Essbereich wurde durch eine moderne und voll ausgestattete Küche mit Geräten der Marke Miele ergänzt. Die Designerküche verfügt über viel Stauraum und ist vollständig mit modernen Geräten ausgerüstet. Angrenzend an das Wohnzimmer ist der verglaste Balkon, welcher eine umwerfend fantastische Aussicht auf den Bodensee bietet. Geniessen Sie aus allen Fenstern dieser Wohnung einen grandiosen Ausblick auf den Bodensee.

Die gepflegte Liegenschaft verfügt über einen Lift, der Sie direkt und schwellenfrei vor die Wohnungstüre im 7. Stock bringt. Die Kernsubstanz ist sehr solide. Die Fassade, sowie alle Fenster sind neu. Das Treppenhaus, der Eingangsbereich und die beiden Lifte sind in einem neuwertigen Zustand.

Garagen- und Aussenabstellplätze können preiswert dazu gemietet werden. Die Mieterträge werden verwendet, um die Nebenkosten der Wohnungen tief zu halten. Bei den Garagen- und Aussenabstellplätzen handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungen.

Ein perfektes Objekt in jeder Hinsicht.

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Etage</b>	7. OG
<b>Zimmer</b>	4.5 Zi
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Zustand</b>	Kernsaniert

### Flächen

<b>Nettowohnfläche</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Wertquote</b>	253/10'000

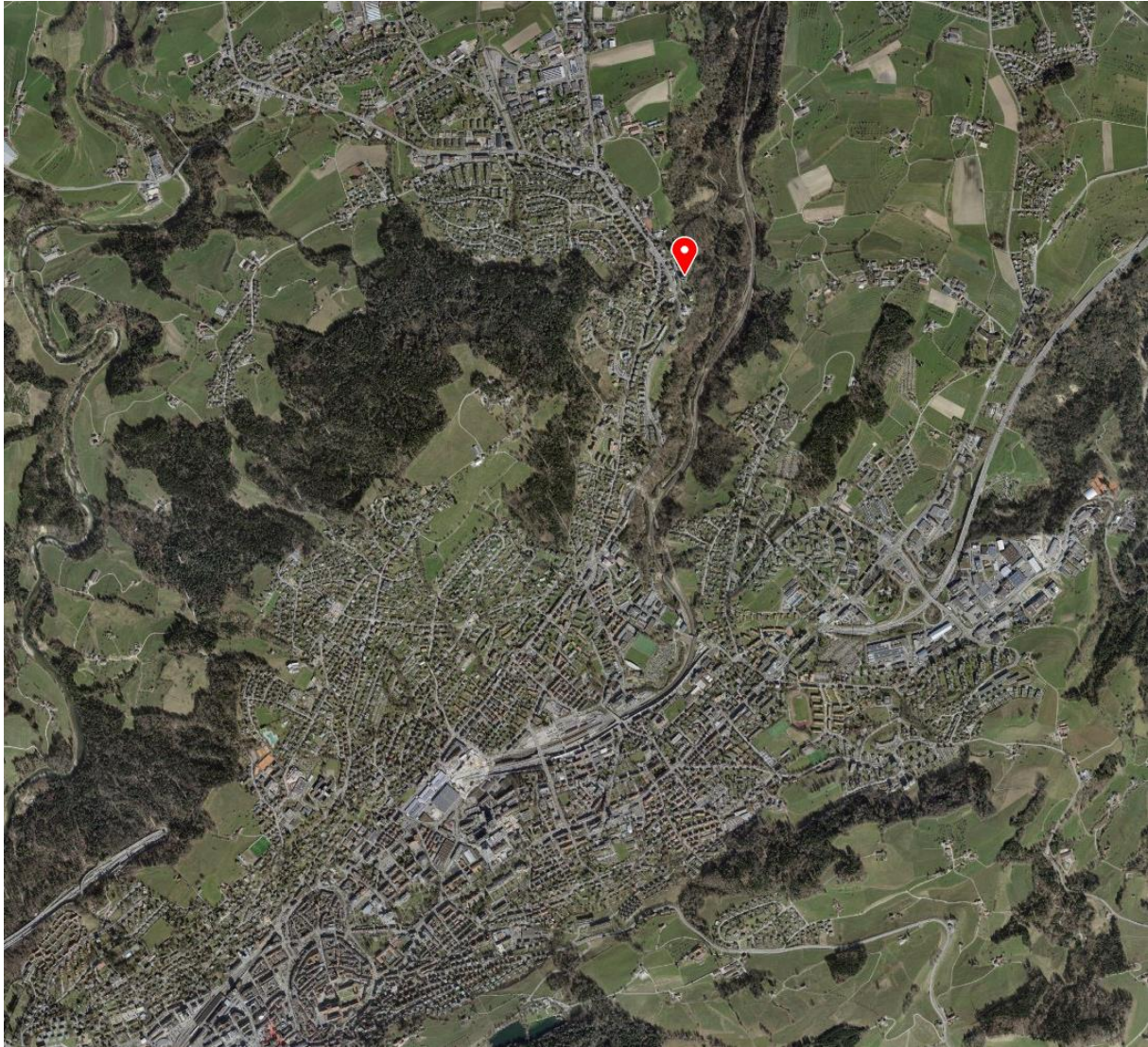
### Angebot

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 680'000
----------------------	-------------

### Eigenschaften

- |                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| ✓ Lift                                | ✓ ruhig                 |
| ✓ Balkon                              | ✓ sonnig                |
| ✓ Seesicht                            | ✓ WC / Dusche           |
| ✓ Garagenparkplatz                    | ✓ WC / Badewanne        |
| ✓ Glasfaseranschluss                  | ✓ grüne Umgebung        |
| ✓ Haustiere erlaubt                   | ✓ Bushaltestelle        |
| ✓ Kabelfernsehen                      | ✓ kinderfreundlich      |
| ✓ frisch renoviert                    | ✓ offene Küche          |
| ✓ Waschmaschine/<br>Tumbler von Miele | ✓ Miele<br>Küchengeräte |

## Lage



### Umfeld

<b>Bushaltestelle Kronbühl</b>	3' Gehminuten
<b>Kindergarten</b>	6' Gehminuten
<b>Primarschule</b>	4' Gehminuten
<b>Einkaufsmöglichkeiten Migros, Spar und Lidl</b>	4' Fahrminuten
<b>Bahnhof St. Gallen</b>	10' Fahrminuten
<b>Gallusmarkt</b>	10' Fahrminuten

### Google Maps



Bilder









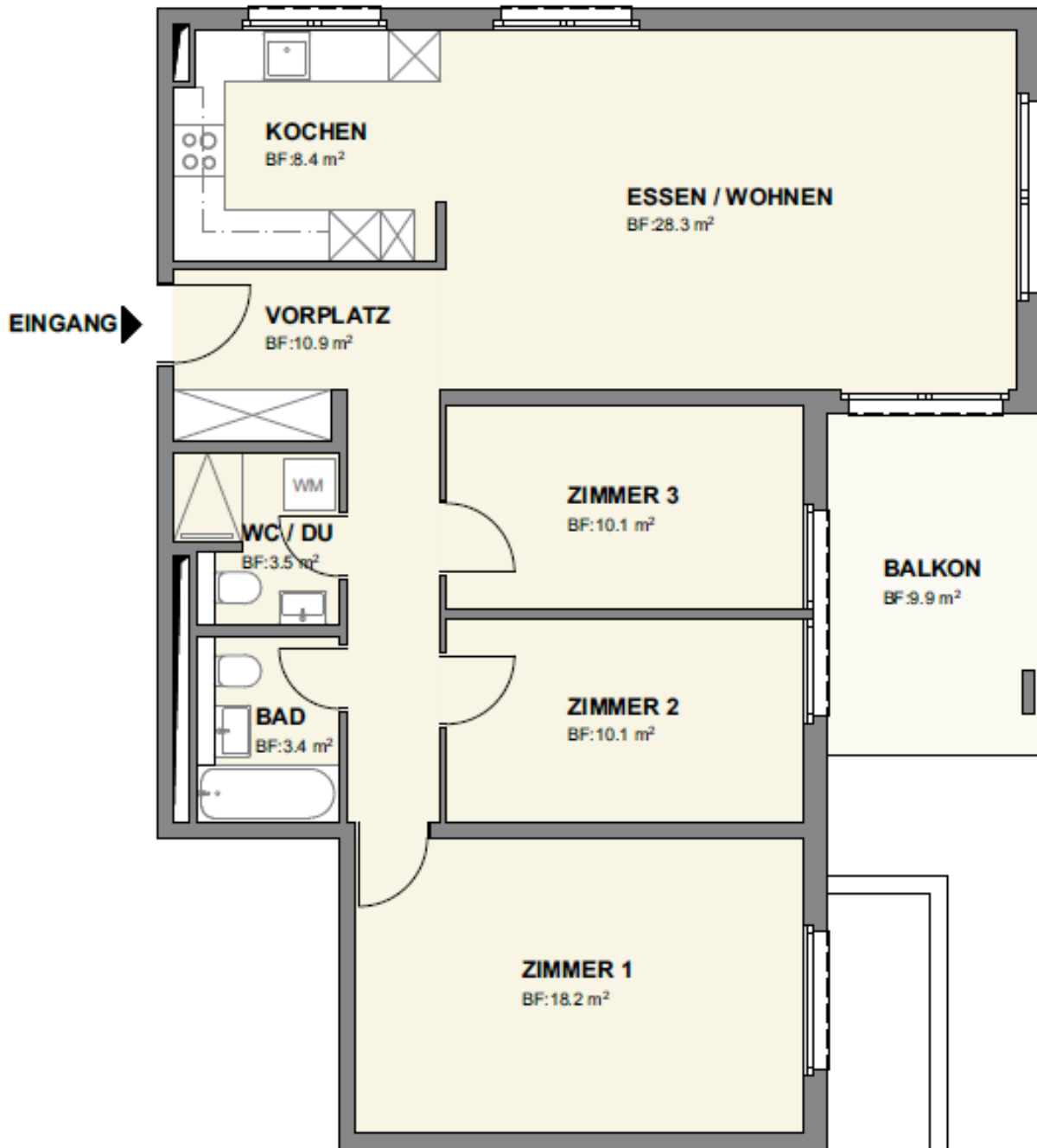


# SCHLOSSGARTEN

IMMOBILIEN AG



## Grundrissplan



## Der Weg zum Eigenheim

### 1 Interesse

Der erste Eindruck ist vielversprechend. Sie möchten die Immobilie besichtigen, den Standort erkunden und offene Fragen klären. Mit Freude zeigen wir Ihnen die Liegenschaft, beraten Sie objektiv und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigentum.

---

### 2 Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.

---

### 3 Reservation / Absichtserklärung

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist bereit und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Absichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid, die Absichtserklärung wird von den beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigentum rückt näher. Gerne reservieren wir die Liegenschaft für Sie.

---

### 4 Kaufvertrag

Das Grundbuchamt wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsversprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.

---

### 5 Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Grundbuchamt. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigentum begleiten zu dürfen.

## Haben wir Ihre Interesse geweckt?



**Iza Zasada**

Assistentin Treuhand und Immobilien

[rorschach@aktreuhand.ch](mailto:rorschach@aktreuhand.ch)

Telefon: +41 71 845 50 80

Ich freue mich Ihnen die Wohnung zu zeigen.