



## VERKAUFSDOSSIER

**Moderne 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung**

mit sonniger Südterrasse

Ruchenbergweg 3 · 7310 Bad Ragaz

**RICHTPREIS CHF 850'000****1 · Auf einen Blick**

|                                           |                                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Zimmer &amp; Objektart</b>             | <b>3.5-Zimmer Stockwerkeigentumswohnung</b>                |
| <b>Adresse</b>                            | Ruchenbergweg 3, 7310 Bad Ragaz                            |
| <b>Nettowohnfläche / Bruttowohnfläche</b> | 92.25 m <sup>2</sup> / 116.75 m <sup>2</sup>               |
| <b>Geschoss / Baujahr</b>                 | 1. Obergeschoss / 2015                                     |
| <b>Aussenbereich</b>                      | Südterrasse 14.5 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Heizung</b>                            | Wärmepumpe mit Fussbodenheizung                            |
| <b>Nebenräume</b>                         | Keller ca. 15 m <sup>2</sup> zuzüglich privater Waschküche |
| <b>Parkierung / Lift</b>                  | 1 Tiefgaragenplatz / Lift vorhanden                        |
| <b>Richtpreis</b>                         | CHF 850'000 inkl. Tiefgaragenplatz                         |
| <b>Bezug</b>                              | Nach Vereinbarung                                          |

**2 · Wohnqualität mit viel Licht**

Die durchdacht konzipierte 3.5-Zimmer-Wohnung verbindet ein grosszügiges Raumgefühl mit modernem Wohnkomfort. Der Grundriss umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich mit Küche, zwei vielseitig nutzbare Zimmer sowie zwei separate Badezimmer. Das grössere Schlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes En-Suite-Bad. Der Wohnraum erweitert sich durch die sonnige Südterrasse nach aussen.



*Heller Wohnbereich mit Parkett*



*Südterrasse mit Bergblick*

### 3 · Wohnen und Innenausbau

#### Wohn- und Essbereich & Küche

Der grosszügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen. Hochwertiges Eichenparkett und elektrisch betriebene Lamellenstoren schaffen ein zeitloses, komfortables Ambiente.

Die helle Einbauküche ist offen integriert, bietet viel Stauraum, praktische Auszüge und moderne Einbaugeräte.



*Wohn- und Essbereich zur Terrasse*



*Moderne Einbauküche*

## Schlafzimmer und Bäder

Das grosszügige Elternschlafzimmer verfügt über ein En-Suite-Bad mit WC, Dusche und Badewanne. Das zweite Zimmer ist flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar. Das zweite Bad mit Dusche rundet die Ausstattung ab.



*Elternschlafzimmer mit En-Suite-Bad*



*Zweites Zimmer (aktuell Homeoffice)*



*En-Suite-Bad mit Badewanne & Dusche*



*Zweites Bad mit Dusche*



*Eingangs- und Garderobenbereich*

## 4 · Technik und Nebenräume

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe und Fussbodenheizung (zimmerweise regulierbar). Die energetische Konzeption orientiert sich am Minergie-Standard beim Bau. Die Wohnung ist zudem über den Lift stufenlos erreichbar.

Zur Wohnung gehört ein grosszügiges Kellerabteil (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit vorgelagerter privater Waschküche (Waschmaschine und Tumbler). Die Stockwerkeigentümergeinschaft Ruchenbergweg 3 (5 Parteien) verfügt über einen gemeinsamen Trocknungsraum.

Im Richtpreis enthalten ist ein Einstellplatz in der Tiefgarage (elektrisches Tor per Schlüssel/Handsender). Die Grundinstallation für Elektromobilität ist ebenfalls vorhanden.



*Treppenhaus mit Lift*



*Tiefgaragenplatz Nr. 10*

## 5 · Lage und Umgebung

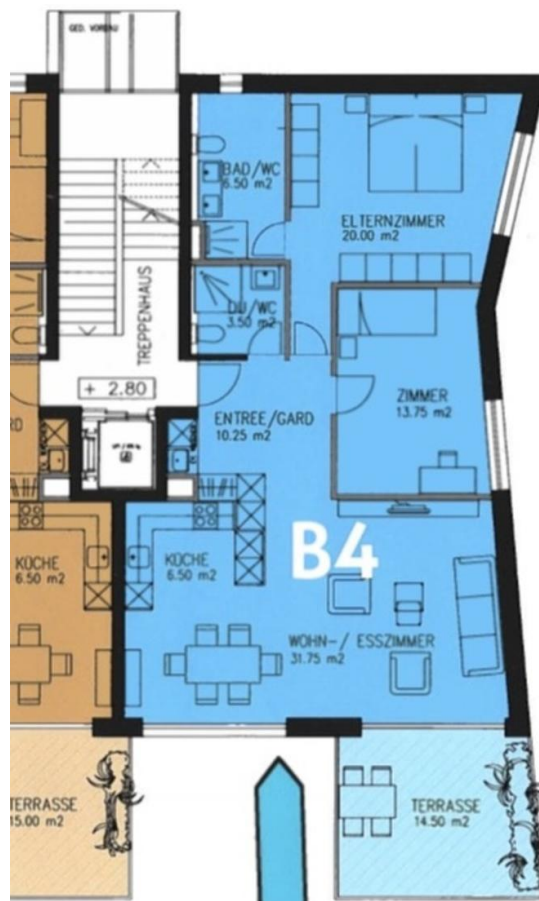
Bad Ragaz verbindet hohe Wohnqualität mit einem vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebot. Thermalbad, Golfplätze, Wanderwege und die Wintersportregion Pizol sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig ist der Ort verkehrstechnisch gut angebunden – in Richtung Zürich, ins Rheintal sowie in Richtung Chur.

Der Ruchenbergweg bietet zentrales und gleichzeitig ruhiges Wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Bahnhof und Autobahnanschluss sorgen für eine unkomplizierte Anbindung im Alltag



Links Einfahrt Tiefgarage sowie rechts Fussweg zur Überbauung Ruchenbergweg

## Grundriss



Grundriss Wohnung B4

## 6 · Verkaufskonditionen

Der Richtpreis beträgt CHF 850'000 inklusive Einstellplatz in der Tiefgarage. Eigentumsübertragung und Bezug erfolgen nach Vereinbarung.

Die Handänderungssteuer geht zulasten der Käuferschaft. Grundbuch- und Notariatsgebühren werden je zur Hälfte getragen.

Die Verkäuferschaft behält sich vor, Angebote abzulehnen und ist nicht verpflichtet, das höchste Angebot anzunehmen. Der Verkauf wird erst mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags rechtsgültig.

## Unterlagen und Besichtigung

Weiterführende Unterlagen werden interessierten Kaufparteien im Rahmen des Verkaufsprozesses zur Verfügung gestellt. Besichtigungen finden nach Vereinbarung statt.

### Kontakt

**Dario Cathomen**

E-Mail: [dario.cathomen@hotmail.com](mailto:dario.cathomen@hotmail.com)

Mobile: +41 76 466 28 80