

3.5-Zimmer Wohnung in Gams (SG)



Wir verkaufen eine 3.5-Zimmer Wohnung mit hohem Ausbaustandard im sehr attraktiven Gams im St. Galler Rheintal mit Blick in die Berge.

Übersicht	Seite
1. Allgemeine Angaben	2
2. Lage und Anbindung an den öffentlichen Verkehr	3
3. Rundgang durch die Wohnung und das Haus	
a. Wohn-Esszimmer mit Küche	4
b. Schlafzimmer mit Bad	8
c. Zimmer Ost	10
d. Technik/Reduit	11
e. Eingang/Gang/Bad	12
f. Balkon	13
g. Garagenplatz	14
h. Keller, Veloraum, Eingang, Treppenhaus	16
4. Ausbau, technische Besonderheiten	19
5. Kontaktadresse und Modalitäten	20
6. Grundriss	20

1. Allgemeine Angaben

Adresse: Grabserstrasse 20a, 9473 Gams

Baujahr: Oktober 2008

Zimmer: 3.5 Zimmer

Nettowohnfläche: 85.1 m²

Balkon: 22.0 m²

Garage: ein Tiefgaragenplatz mit direktem Zugang ins UG gehört zur Wohnung

Miteigentum: 1/44 Miteigentum von Tiefgarage, Parkplätze, Containerplatz, Technik- und Abwartraum, Umgebung (Acker, Wiese), etc.

Heizung: Komfortlüftung – Minergie zertifiziert

Preis: 655'000.00 CHF

Übernahme: per sofort, nach Vereinbarung



Anblick von aussen

2. Lage und Anbindung an den öffentlichen Verkehr



Das Dorf Gams mit ca. 3800 Einwohnern liegt eingebettet in eine herrliche Landschaft am Fusse des Alpsteins und bietet trotzdem eine hervorragende Verkehrslage.

Wer Gams, das Dorf am Fusse des Alpsteins, kennenlernt, entdeckt eine lebendige Gemeinde. Und wer schon einige Zeit in diesem Dorf wohnt, die Aktivitäten im Dorf und die natürliche Schönheit der Umgebung kennt, schätzt die hohe Lebensqualität.

Neben einem gesunden Bauernstand beherbergt die Gemeinde ein innovatives Gewerbe mit grösseren Industriebetrieben. Die Region Werdenberg wie auch das Fürstentum Liechtenstein bieten ebenfalls zahlreiche und hochqualifizierte Arbeitsplätze

Gams bietet einen hohen Grad an ländlicher Lebensqualität und mit Schulen, Ärzten, Zahnärzten, Drogerie, Post, Bank, Volg, Metzgerei, Käserei, Gärtnerei usw. eine hervorragende Infrastruktur für eine Landgemeinde. Weitere Informationen zur Gemeinde und dem Vereinsleben finden Sie unter www.gams.ch

Zusätzlich bereichert wird die Region durch den Golfclub Gams-Werdenberg mit seinem 18-Loch Golfplatz.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend und dank des nahe gelegenen Autobahnanschlusses zur A13 sind die Städte Chur und St. Gallen schnell erreicht. Das Fürstentum Liechtenstein, Vorarlberg und der süddeutsche Raum sind innerhalb von Minuten erreichbar.

Die familienfreundliche Parksiedlung Isgafols liegt im südlichen Teil von Gams. auf 472 m.ü.M., ist das Winterhalbjahr meist nebfrei und man geniesst eine schöne Aussicht auf die Berge.

Vom Standort der Parksiedlung Isgafols sind Schulen, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel, Post usw. in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Das Zentrum der Stadt Buchs ist 5 Kilometer entfernt. In 2 Minuten zu Fuss erreicht man die Bushaltestelle. Der Bus bringt Sie in 14 Minuten zum Bahnhof nach Buchs.

3. Rundgang durch die Wohnung und das Haus

a. Wohn-Esszimmer mit Küche

Die offene Küche und der Ess- und Wohnraum sind rund 28.7 m² gross und 2.40 m hoch. Die 4 grossen Fenster machen diesen Raum besonders hell und freundlich.

Küchengeräte: V-ZUG Kochfeld mit 4 Platten
 V-ZUG Backofen
 V-ZUG Steamer
 V-ZUG Geschirrspüler Vollintegriert Adora 60 SL
 V-ZUG Dampfabzug
 Miele Kühlschrank mit Tiefkühlfach

Küchenabdeckung und Wandverkleidung Naturstein









b. Schlafzimmer mit Bad

Das Schlafzimmer ist 15.9 m² gross und verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank, ein grosses Fenster und ein angegliedertes Badezimmer mit 5.0 m².

Das Bad verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbau, sowie ein Fenster.





c. Zimmer Ost

Das Zimmer Ost ist 13.2m² gross und verfügt über ein grosses Fenster.



d. Technikraum/Reduit

Der Technikraum mit 3.5m² verfügt über die Komfortlüftung (Heizen, Lüften, Warmwasser), ein Lavabo, eine V-ZUG-Waschmaschine (Adora V2000, Juni 2025) und einen V-ZUG-Tumbler, sowie die restliche Haustechnik.



e. Eingang/Gang/Bad



f. Balkon

Die Wohnung verfügt über einen 22 m² grossen Balkon mit Wand-Aussenleuchten und Steckdose.



g. Garagenplatz

Zur Wohnung gehört ein Parkplatz (Nr. 37) in der hellen und grosszügigen Tiefgarage.





h. Keller, Veloraum, Eingang, Treppenhaus

Der Keller befindet sich im UG und ist 5.0m² gross.



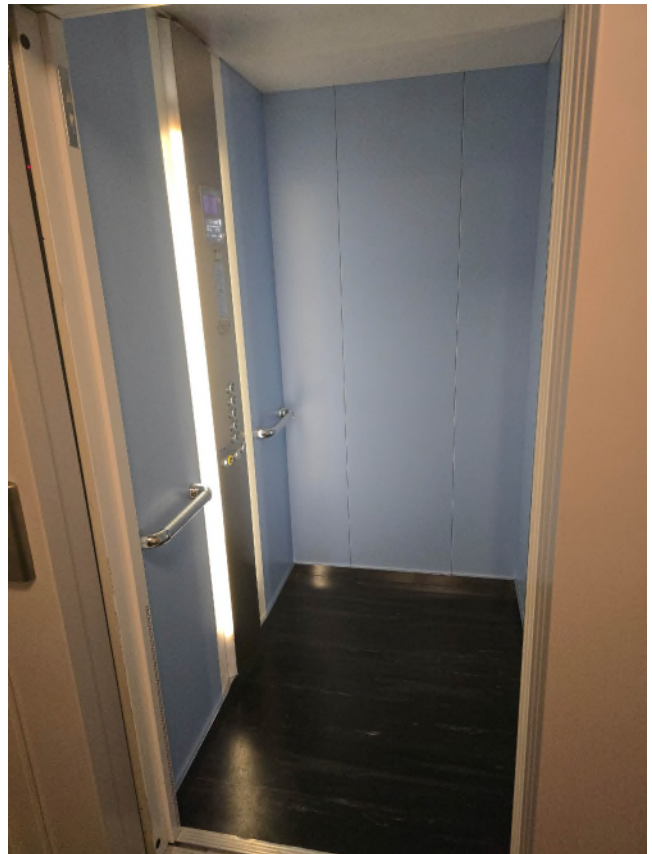
Im Untergeschoss befindet sich der Veloraum.



Der Eingang befindet sich auf der Nordseite und ist mit einem Vordach versehen.



Das helle Treppenhaus ist mit einem Lift ausgestattet.



Einfahrt in die Garage



4. Ausbau, technische Besonderheiten

Ausbau allgemein

Bodenbelag:	Keramik-Platten, ganze Wohnung
Wände:	Abrieb
Decke:	Abrieb
Raumhöhe:	2.4 Meter
Lichtkonzept:	Downlights (Deckenspot) in allen Räumen
Cheminée:	Vorbereitung für Cheminéeofen
Storen:	bei allen Fenstern
Multimedia:	Alle Räume (ausgenommen Bäder und Reduit) mit Multimediaanschluss (TV, Internet)
Energie:	Minergie zertifiziert

Heizung

Die Wohnungen werden mit einem modernen Niedrigenergiekonzept belüftet und beheizt. Im Technikraum ist ein Komplettsystem installiert. Dieses System bezieht Aussen-Frischlufte über einen Luftkanal über der Küchenkombination. Die Abluft wird über Dach geführt.

Das Komplettsystem hat 3 Funktionen: Aufheizen der Frischluft; Wärmerückgewinnungen über Wärmetauscher und Wärmepumpen; Aufbereitung von Warmwasser.

Minergie-Zertifikat / zugesichert Kanton St. Gallen
Nr. SG - 452 Haus A

Der Warmwasserboiler hat ein Nachheizregister. Die Bodenheizung bezieht den Wärmebedarf ebenfalls vom Komplettsystem. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung. Jede Wohnung bereitet den notwendigen Wärmebedarf selbst auf.



5. Kontaktadresse und Modalitäten

Verkauf durch:

Werner Hug
Schriberweidstrasse 22
8330 Pfäffikon ZH

Verkaufspreis: 655'000 CHF

Abwicklung: Fr. 30'000.- werden bei Unterzeichnung der Kaufzusage fällig
Fr. 625'000.- Die Restzahlung erfolgt anlässlich der Eigentumsübertragung Grundbuch)

Notariats- und Grundbuchgebühren gehen hälftig zulasten von Verkäufer und Käufer.
Der Anteil am Erneuerungsfonds ist im Kaufpreis enthalten.

Sämtliche vorhandenen Bauunterlagen, Dokumentationen, Pläne und Dokumente werden in elektronischer Form bei der Eigentumsübernahme abgegeben.

Nebenkosten:

- Dank Komfort-Heizung sind die Heizkosten (Strom) extrem niedrig.
- Die Nebenkosten für das Stockwerk- und Miteigentum belaufen sich auf ca. 250.00 CHF / Monat, inkl. Erneuerungsfonds

Für Fragen und Besuchstermine wenden Sie sich bitte an:

Werner Hug, Tel. 079 430 30 02

6. Grundriss

Nachfolgend der Grundrissplan der Wohnung.

