

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

4.5 Zimmer

Wohnung im 2. OG

Seminarstrasse 6b,
9200 Gossau SG





KONTAKT

Graf Treuhand AG

Oberlandstrasse 98
8610 Uster

Tel.: 052 397 12 12
info@graftreu.ch



Familienfreundliche Wohnoase an ruhiger Lage

Im Auftrag der Eigentümerschaft verkaufen wir diese ruhig gelegene, gemütliche 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung inkl. Hobbyraum und einem Tiefgaragenplatz an der Seminarstrasse 6b, 9200 Gossau SG.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten. Die Wohnung mit 120 m² Wohnfläche ist mitten im Wohnquartier und verfügt über einen Eingangsbereich mit Einbauschrank, einer grosszügigen Küche welche viel Stauraum bietet, einem Essbereich, zwei Nasszellen und zwei Balkone.

Makro- und Mikrolage

Makrolage:

Verkehrsinfrastruktur Auto:
Optimal angebunden über den Autobahnanschluss **A1** (Ausfahrt Gossau). Winterthur mit ca. 35 min und Zürich mit ca. 50 min sind schnell erreichbar.

Verkehrsinfrastruktur ÖV:
Den Bahnhof Gossau SG erreichen Sie in nur 10 Gehminuten bequem zu Fuss. Alternativ liegt die Bushaltestelle Geissberg nur 4 Gehminuten entfernt. Vom Bahnhof aus sind sie schnell in Richtung St. Gallen, Will, Frauenfeld und direkt zum Flughafen Zürich sowie Zürich HB.

Infrastruktur und Freizeit:
Gossau bietet eine vollständige Infrastruktur, die von Fachmärkten über Kulturangebote bis hin zu Sportanlagen (wie dem beliebten und direkt erreichbarem Sportzentrum Buechenwald und dem Walter Zoo) reicht. Der Vitaparcour, das Hallenbad sowie der Grillplatz in Mitten des Waldes, sind wenige Gehminuten entfernt.



Makro- und Mikrolage

Mikrolage:

Zentralität und Erreichbarkeit:
Die Seminarstrasse 6b liegt nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und dem Bahnhof Gossau SG entfernt. Besorgungen des täglichen Bedarfs und das Pendeln sind ohne Auto problemlos möglich.

Quartiercharakter:
Das Umfeld ist durch ein gewachsenes Wohngebiet geprägt. Durch die angrenzende Pädagogische Hochschule sowie umliegende Schulen herrscht eine belebte, aber dennoch verkehrsberuhigte Atmosphäre.

Erreichbarkeit im Alltag:
Supermärkte (Migros, Coop) und die Geschäfte des täglichen Bedarfs im Gossauer Stadtzentrum sind in wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar.

Eckdaten

Stockwerk / Lage	2. OG / links
Anzahl Zimmer	4.5 mit einer Nasszelle und zwei Balkonen
Wohnfläche	120m2
Lift	vorhanden
Nebenräume	Hobbyraum C2
Tiefgarage	Einstellplatz Nr.: 51
Gemeinschaftliche Räume	Waschküche im 2. OG, Veloraum
Spielplatz	zur Mitbenützung
Heizung	Gasheizung / Bodenheizung
Fenster	aus dem Baujahr
Baujahr der Liegenschaft	1989
Bauzustand	gut
Kataster-Nr.:	4610
Wertquote	87/1000
Nebenkosten	ca. CHF 6'500.00 /p.a. inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds kumulativ	CHF 125'364.65 (per 31.12.2025)
Verfügbar	per sofort
Verkaufspreis Wohnung	CHF 650'000.00
Garage zusätzlich zum Verkaufspreis	CHF 30'000.00

Ein gemütliches neues Zuhause.

Bilder



Aussenansicht

Ruhige Lage, grosszügiger Spielplatz zur Mitbenutzung.





Eingangsbereich

Eingangsbereich mit Einbauschrank, Gäste-WC und Parkettboden. Der Eichen-Parkett ist in einem sehr guten Zustand



Gäste-WC

Funktionales Gäste-WC mit Lavabo.



Küche

Moderne, geräumige Küche mit Bachofen, Steamer und viel Stauraum. Mit einer Glas-Schiebetüre kann der Küchenbereich elegant zum Wohnbereich abgetrennt werden.



Essbereich

Gemütlicher 9.3 m2 grosser Essbereich, welcher Ihnen Platz zum Einrichten zulässt.



Balkon bei Essbereich

Der nach Westen ausgerichtete Balkon lädt zu gemütlichen Nachmittags- und Abendstunden ein. Geniessen Sie gemeinsam die wärmenden Sonnenstrahlen und lassen Sie den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen.



Wohnzimmer

Das grosszügige elegant durch den Kamin zum Esszimmer getrennte Wohnzimmer überzeugt mit einem gemütlichen Cheminée, einem Eichen-Parkettboden und direktem Zugang zum zweiten Balkon. Ein einladender Ort zum Entspannen und Geniessen. Glasfaser-Anschluss bereits im Haus vorhanden.



Bad/Dusche/WC

Grosses Badezimmer mit zwei Lavabos, Badewanne, Dusche, WC und Tageslicht.



Elternschlafzimmer

Das Elternschlafzimmer verfügt über 14.6 m2.



Kinderzimmer

Die Kinderzimmer verfügen über 10m2 und 11m2.



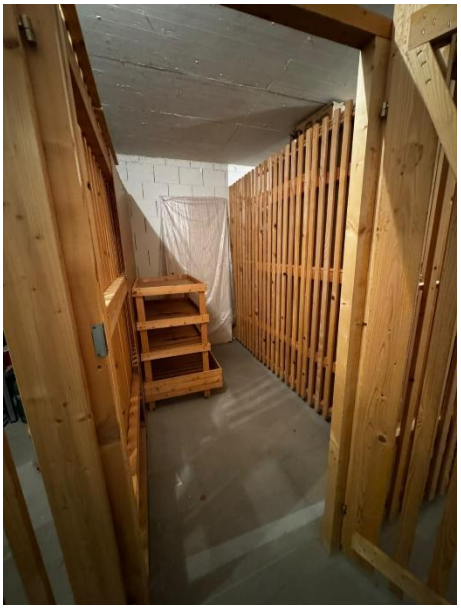
Diele

Die Diele bietet einen zusätzlichen Platz für eine Spielecke oder Büro.



Hobbyraum

Hobbyraum im Eingangsbereich mit Lichtschacht.



Keller

Keller im 1. Obergeschoss.



Einstellplatz Nr. 51

Details zur Wohnung

Wohnungsaufteilung

Die 4.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten und grosszügigen Grundriss, der viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Die geräumige Küche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern, die Sie im gemütlichen Essbereich oder auf dem Balkon geniessen können. Der zweite Balkon verwöhnt Sie bereits am Morgen mit den ersten Sonnenstrahlen und bietet den perfekten Ort für einen entspannten Start in den Tag. Die drei Schlafzimmer sind mit Teppichboden ausgestattet und schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die Diele bietet zudem einen idealen Platz für eine Spielecke oder ein Büro/Arbeitsbereich. Im grosszügigen Wohnzimmer sorgt das Cheminée besonders an kalten Winterabenden für eine gemütliche Stimmung. Der direkte Zugang zum zweiten Balkon schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich. Zwei Nasszellen ergänzen das Raumangebot: Eine ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet, die zweite verfügt über ein separates Gäste-WC.

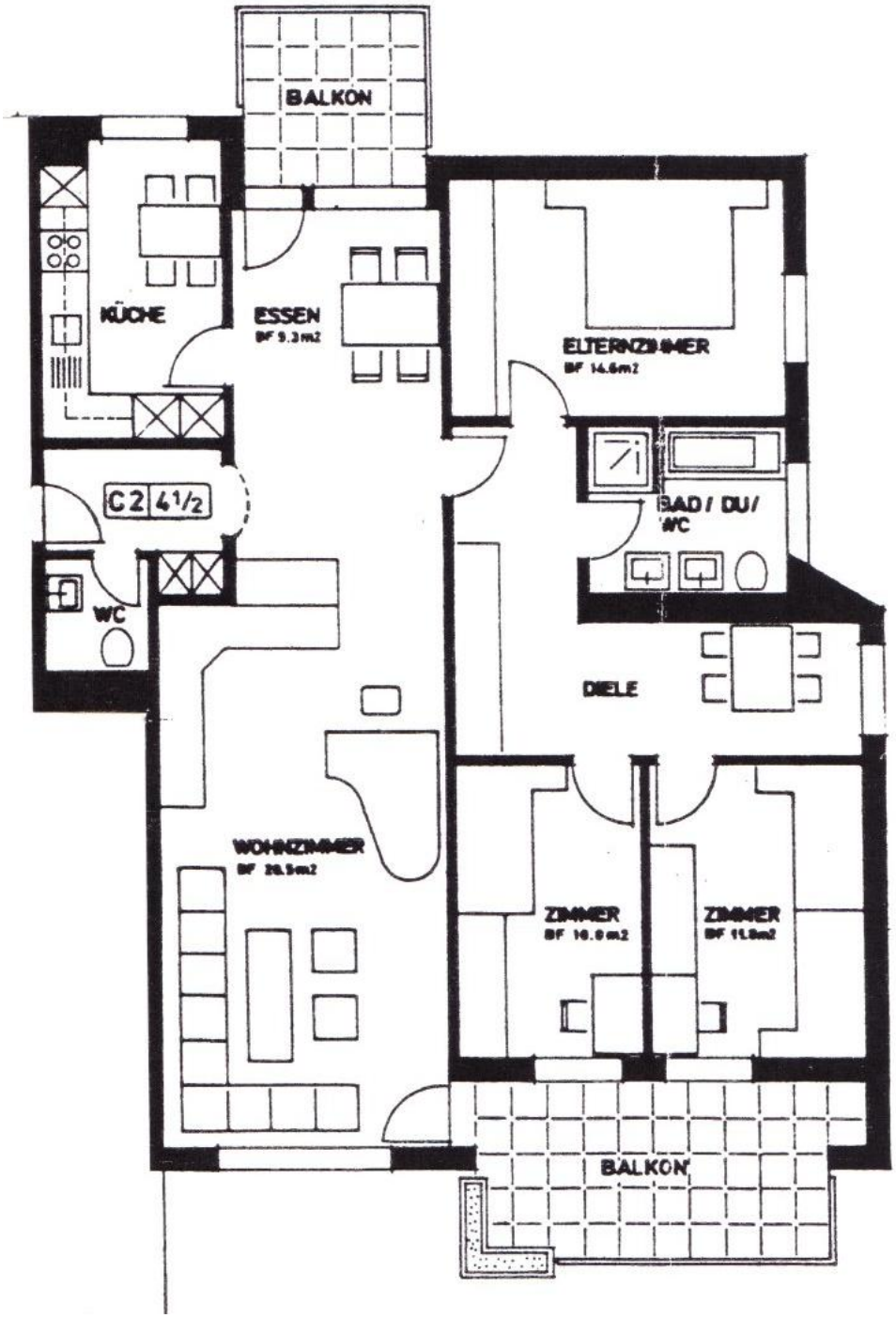
Ausstattung Küche

Die Küche ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über einen grossen Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, einem hochliegenden Backofen, Steamer sowie einem Geschirrspüler und Glaskeramikherd.

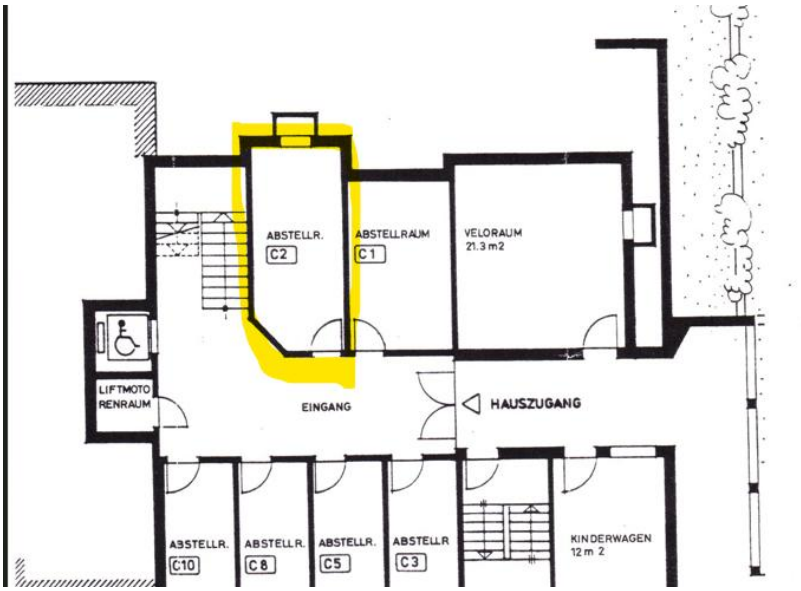
Bodenbeläge

In den Nasszellen und in der Küche ist ein Keramik-Plattenboden verlegt. Das Wohnzimmer und der Essbereich verfügten über einen Eichen-Parkettboden und die Schlafzimmer sind mit einem Teppich ausgestattet

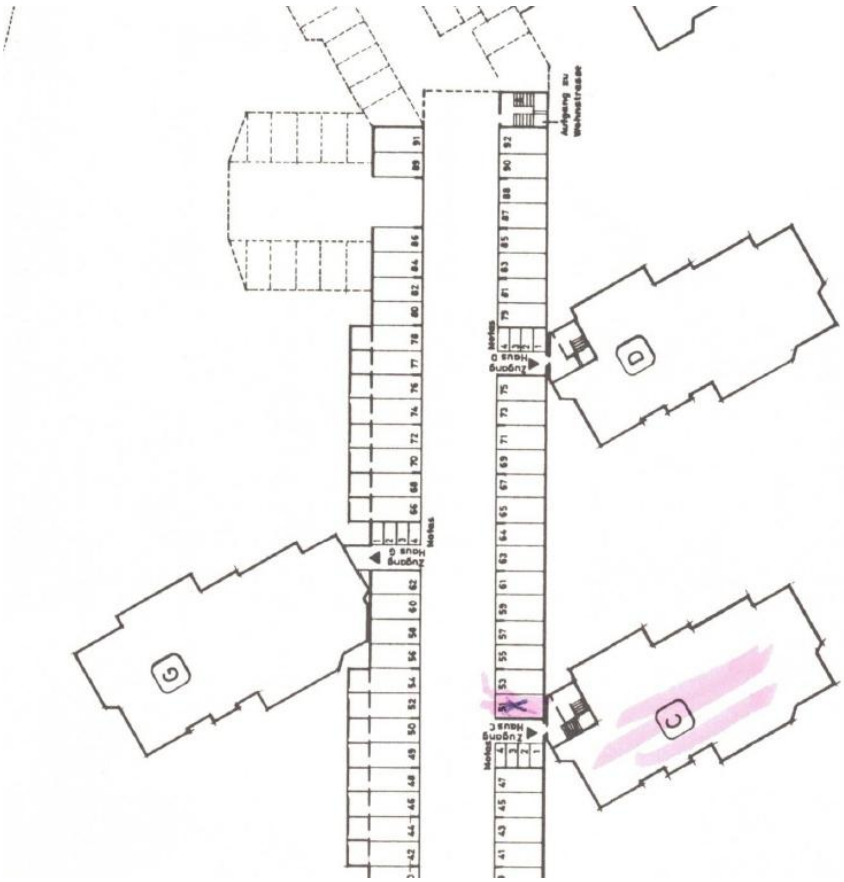
Grundriss der Wohnung



Plan Hobbyraum/Abstellraum



Plan Einstellhalle



Plan amtliche Vermessung

Amtliche Vermessung Gde



Allgemein

Gemeinde:	Gossau / SG
Liegenschaft:	4076 / CH907793082131
Gebäude:	4610 / 1067227
Hauptnutzung:	Gebäude
Adresse:	Seminarstrasse 6b

Verkaufspreis

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

Vorgehen

In einem ersten Schritt werden persönliche Besichtigungen oder Sammeltermine angeboten. Anschliessend kann ein erstes unverbindliches Angebot mit Finanzierungsnachweis der Bank eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bekanntgegeben.

Nach Erhalt der Angebote werden alle Interessenten kontaktiert und die Möglichkeit gegeben, ein zweites, definitives Angebot mit Finanzierungsbestätigung abzugeben.

Die eingegangenen Angebote werden mit der Eigentümerschaft besprochen.

Anschliessend wird der Zuschlag erteilt. Nutzen und Gefahr kann bei Vereinbarung übergehen.

Gebühren

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariats werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.