



HAUS B1

WOHNUNG B1-001

Werkstrasse 3b

Erdgeschoss | Ebene 3

3.5 Zi.-Wohnung

Nettofläche: 72.2 m<sup>2</sup>

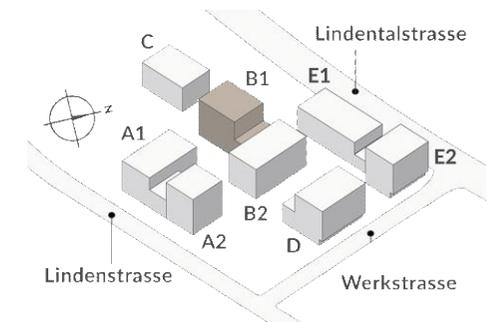
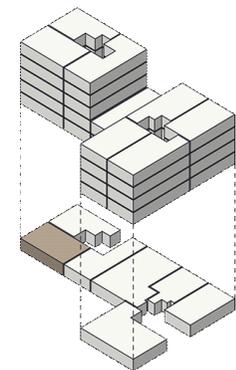
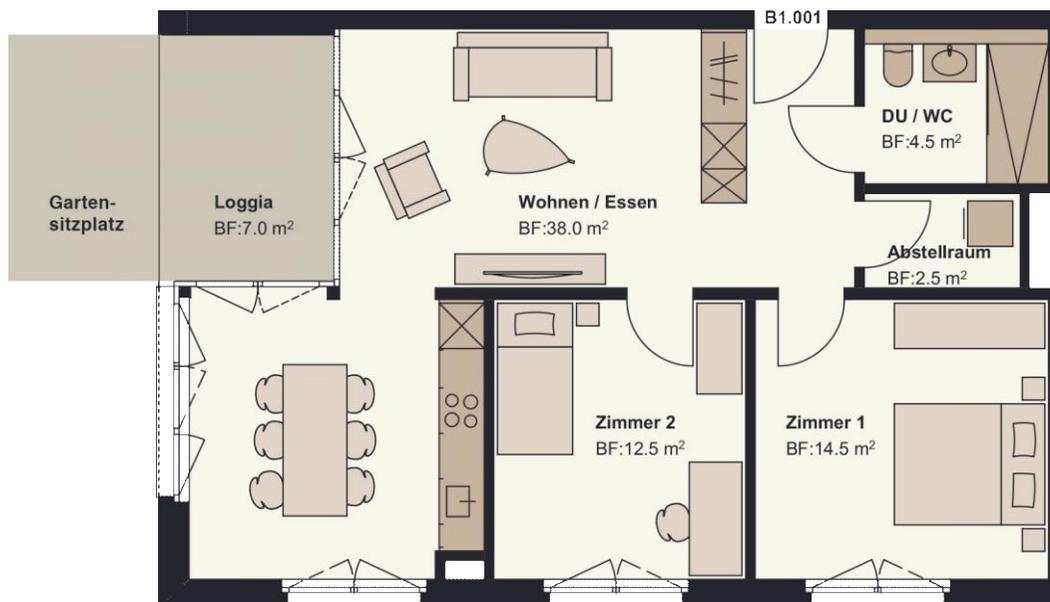
Raumhöhe 2.54 m

Mietzins Netto: CHF 1'780.00

Nebenkosten CHF 210.00

Mietzins Total CHF 1'990.00

08.08.2024/RefZ:1.75%/NK:23/24+8%



Masstab 1:100



Alle Mietzinse in CHF / Monat. Die Nebenkosten wurden bereits der Teuerung angepasst.

Änderungen und Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Massgebend ist die Baute. 02/2018

# Attraktive und hochwertige Stadtwohnungen in der neuen Mitte



Beispielbilder-Allgemein-Nicht Wohnungsbezogen

LINDENPARK  
ST. GALLEN | ST. FIDEN



HAUS B1

269

Werkstrasse 3b

Erdgeschoss | Ebene 3

3.5 Zi.-Wohnung

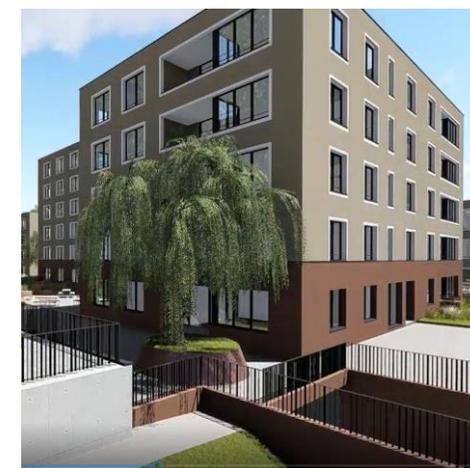
## Raumbeschrieb WOHNUNG B1-001

### Raumeinteilung

		Netto m2
Wohnen-Küche	Schönes grosszügiges Wohnzimmer mit integriertem Essplatz. Genügend Steckdosen und Deckenlampenanschluss. Harmonisch integrierte Küche mit Granitabdeckung und modernsten Geräten: Geschirrspüler, Kühl- Gefrierschrank, Backofen, Glaskeramik, Dunstabzug. Rückwand abwaschbar. Einhandmischer, 35 Li. Abfalleimer. Genügend Schubladen und Auszüge.	38.2
Elternzimmer Zi-1	Schlafzimmer (für Doppelbett). Genügend Steckdosen, davon 1 Geschalten. Multimediaanschluss und Deckenlampenanschluss.	14.4
Zimmer 2	Schlaf- oder Arbeitszimmer. Genügend Steckdosen, davon 1 Geschalten. Multimediaanschluss und Deckenlampenanschluss.	12.4
Bad / WC	Modernes Badezimmer mit Badewanne. Keramikwaschtisch mit Einhandmischer und Unterbaumöbel, Spiegelschrank mit integrierter Steckdose und Beleuchtung. Modernes Unterputz WC.	4.5
Abstellraum	Praktischer Abstellraum mit integriertem modernem Waschturm (Waschmaschine und Tumbler mit Wärmepumpe) - hier findet alles Platz. Schalter Steckdose und Deckenlampenanschluss.	2.6
Netto m2	Entspricht den effektiven Raumflächen - Ohne Mauern.	<b>Innen Total Netto m2 72.2</b>

### Zusätzliche Nutzflächen

Loggia	Schöne Loggia mit Sonnenschutz. 1 Steckdose und 1 Deckenlampe.	6.5
Keller	Kellerabteil im Untergeschoss mit 1 Steckdose.	5.4
Gartensitzplatz	Schöner Gartensitzplatz ca. 2 x 3 Meter mit Steinplatten. 1 Steckdose und 1 Deckenlampe sowie 1 Wasseranschluss (in Loggia).	4.9
<b>Zusätzliche Nutzflächen Total Netto m2</b>		<b>16.8</b>



### Vermietung

DIE IMMO AG

**Werkstrasse 7**

9000 St. Gallen

Tel. +41 (0)71 - 555 66 13

www.dieimmo.ch

info@dieimmo.ch

Kleine Differenzen zu tatsächlicher Baute bleiben ausdrücklich vorbehalten.  
Kleine bauliche Korrekturen berechtigen nicht zur Mietzinsreduktion.

**WOHNUNG B1-001 Total Nutzfläche Netto**

**89.0 m2**

# Ausbaustandard HAUS B1

## Mehr als nur gewohnt...

Dieses Haus liegt an sehr ruhiger Lage, nicht strassenseitig und zum Innenhof gelegen.

Das gesamte Haus inklusive der Umgebung ist rollstuhlgängig. Sämtliche Türen sind mit einer Sicherheitsschliessanlage ausgestattet. Beim Hauseingang befindet sich die Briefkastenanlage und Sonnerie.

Jede Wohnung verfügt über eine moderne Waschmaschine mit Kondensationstrockner. Moderner, ruhiger Lift mit Stop auf jeder Etage. Für jede Partei steht Platz für 1 Fahrrad im Velokeller zur Verfügung.

<b>Materialien</b>	Es werden grundsätzlich nur ausgesuchte Materialien nach neusten Erkenntnissen der Bauphysik und Hygiene verwendet, qualitativ hochwertig, energieeffizient und umweltbewusst.
<b>Boden</b>	Betonboden isoliert, Unterlagsboden mit Fussbodenheizung. Nasszellen mit keramischen Platten, Übriges ist mit hochwertigem unproblematischem und widerstandsfähigem Design-Bodenbelag (helle Parkett-Struktur) ausgelegt.
<b>Wand</b>	Massive schalldichte Wände aus Backstein oder Beton. Grundputz mit 1mm Abrieb weiss gestrichen.
<b>Decke</b>	Glattputz weiss gestrichen. Integrierte Vorhangschiene VS-57 für Tag- und Nachtvorhang.
<b>Elektrisch</b>	Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage und automatischem Türöffner. Genügend Steckdosen, teilweise geschaltet, sind vorhanden. Modernster Anschluss mit Glasfaserleitung für Internet und Fernsehen.
<b>Nasszellen</b>	Wände im Nassbereich gefliest und teilweise mit Abrieb weiss gestrichen. Alle Apparate in Keramik. Ein Badezimmerelement ist vorhanden. Moderner Spiegelschrank mit Beleuchtung. Duschen sind mit Glaswand abgetrennt.
<b>Küche</b>	Küche mit anthrazitfarbigen Fronten, Granitabdeckung. Spüle mit Einhandmischer in Edelstahl. Schubladen mit Vollauszügen, modernste Einbaugeräte: Kühlschrank mit Gefrierfach, Heissluftbackofen, 4 Platten Keramikfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler. 35 Liter Eimer. Rückwand abwaschbar.
<b>Weiteres</b>	Die Verdunkelungs- und Beschattungssysteme können elektrisch bedient werden.
<b>Allgemeines</b>	
<b>Haustiere</b>	Kleine Haustiere inkl. Katzen sind gestattet, müssen jedoch im Sinne der artgerechten Tierhaltung mit Formular angemeldet werden. Hunde sind nicht erlaubt. Ausnahmegewilligungen (nur schriftlich Erlaubte) sind möglich.
<b>Nebenkosten</b>	Die Fassade, welche nach neusten Erkenntnissen speziell gut isoliert ist, sowie die modernen Fenster mit Isolierverglasungen tragen massgeblich zu geringeren Nebenkosten bei.
<b>Raumhöhe</b>	Mit Raumhöhen von 2.54 m bis 2.95 m finden sie im Lindenpark einen einzigartigen Raumluxus. Hohe Decken sorgen für ein luftiges Raumgefühl und verleihen einem Zimmer offene Grosszügigkeit.
<b>Parkplätze</b>	Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt bequem über den Lift. Es stehen genügend Auto- und Motorradparkplätze zur Verfügung.
<b>Mieträume</b>	Wir vermieten Räumlichkeiten von 7 m <sup>2</sup> bis 106 m <sup>2</sup> , z.B. als Bastelraum, Hobbyraum, Lagerraum, Abstellraum, Musikraum, Fitnessraum etc. nutzbar.

LINDENPARK  
ST. GALLEN | ST. FIDEN



## HAUS B1

Werkstrasse 3b

Bezugstermin

April 2019

Massgeblich bei allen Angaben ist die effektive Baute. Bei Fragen oder Unsicherheiten dürfen sie uns gerne kontaktieren. Jeder Wohnung ist ein Keller zugeteilt. Dieser kann nicht gewechselt werden. Die Abtrennung erfolgt in einem üblichen Holz-Lattenrost. Weitere Angaben zu Lagerung-Vorschriften etc. finden Sie im Mietvertrag oder in den kt. Vorschriften. Moderne Sicherheitsschliessanlage: Alle Schlösser können mit demselben Schlüssel geöffnet werden. Wohnungs- und Haustüre, Briefkasten. Keller und Kompostcontainer.

## Vermietung

DIE IMMO AG

Werkstrasse 7

9000 St. Gallen

Tel. +41 (0)71 - 555 66 13

[www.dieimmo.ch](http://www.dieimmo.ch)

[info@dieimmo.ch](mailto:info@dieimmo.ch)