

Winkelbachstrasse 5, 9000 St. Gallen

## Dachwohnung mit herrlicher Aussicht

Willkommen auf dem Dach der Stadt St. Gallen

**Objektart** Stockwerkeigentum

**Verfügbar ab** nach Vereinbarung

**Zimmer** 2.5

**Verkaufspreis** CHF 570'000.-

**Wohnfläche** 118 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 1'499 m<sup>2</sup> (Anteil 120/1'000)

# Lage



Quelle: maps.google.ch

Zentrale Lage, sämtliche Infrastruktur in Gehdistanz erreichbar

				
1	<b>Bushaltestelle</b> Lindenhof	2'		
2	<b>Bahnhof</b> St. Fiden	4'	2'	
3	<b>Einkaufen</b>	9'	2'	2'
4	<b>Kindergarten</b> Wiesentalstrasse	7'	2'	2'
5	<b>Primarschule</b> Krontal	8'	2'	2'
6	<b>Oberstufe Ost</b> Buchental	8'	2'	2'
7	<b>Autobahnanschluss</b> St. Fiden			1'
8	<b>Kantonsspital</b>	6'	4'	3'

# Kurzbeschreibung

## Beschrieb

Diese 2.5 Zimmer Dachwohnung mit Dachterrasse besticht insbesondere durch eines – eine herrliche Aussicht. Dank grosszügigen Dachfensterflächen gestalten sich die Zimmer ganztags lichtdurchflutet.

Auf dem Dach der Stadt St. Gallen gilt es schlichtweg die Aussicht und die herrliche Besonnung zu geniessen. Sei es um vom Alltag abzuschalten und sich auszuruhen, oder aber mit Freunden und Familie bei Speis und Trank gemütliche Stunden zu verbringen.

Diese Wohnung wird zu einem sehr attraktiven Preis angeboten. Dies ermöglicht den neuen Besitzern entsprechend Budgetfreiraum, um im Innenausbau noch Optimierungen vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere die noch fehlende Küche. Es kann jedoch auch das Gesamtkonzept der Raumaufteilung mit wenig Aufwand angepasst werden – z.B. auf eine 3.5 Zimmer Wohnung. Gerne bieten wir diesbezüglich mit 30+ Jahren Bau- und Planungserfahrung entsprechend Unterstützung.

Momentan besteht die Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) aus drei Parteien, was eine familiäre Atmosphäre mit sich bringt.

In der Villa Rosa stehen aktuell drei Eigentumswohnungen zum Verkauf:

- EG: 2.5 Zimmer +2 beheizte Zusatzräume, nutzbar als 4.5 Zimmer Wohnung
- 4. OG: 4.5 Zimmer Wohnung
- 5. OG: 2.5 Zimmer Dachwohnung mit Dachterrasse

Diese Wohnungen lassen sich auch beliebig zusammen erwerben, z.B. das 4. + 5. OG als Attikawohnung.

## Raumprogramm

5. OG: 2 Zimmer, Bad, Aufgang zu DG

DG: Dachterrasse

## Highlights

- Riesige Dachterrasse (81 m<sup>2</sup>) mit ganztags perfekter Besonnung
- Rundum Stadtblick, Sonnenauf- bis Untergang inklusive
- Dachwohnung mit Potenzial zur Verwirklichung eigener Umbauideen (z.B. auf 3.5 Zimmer)
- Stilvolle Räume mit freistehenden Holzbalken

# Detailbeschreibung

## Eckdaten

<b>Grundstücknummer</b>	F1126
<b>STWE-Nummer</b>	S22550
<b>Baujahr</b>	1928
<b>Renovation</b>	2022
<b>Zustand</b>	sehr gut
<b>Anzahl Zimmer</b>	2.5
<b>Anzahl Nasszellen</b>	1
<b>Heizung</b>	Ölheizung
<b>Wärmeverteilung</b>	Radiatoren
<b>Parkierung</b>	Möglichkeit zur Miete von Tiefgaragenparkplätzen gleich nebenan
<b>Parteien in STWEG</b>	3

## Flächen

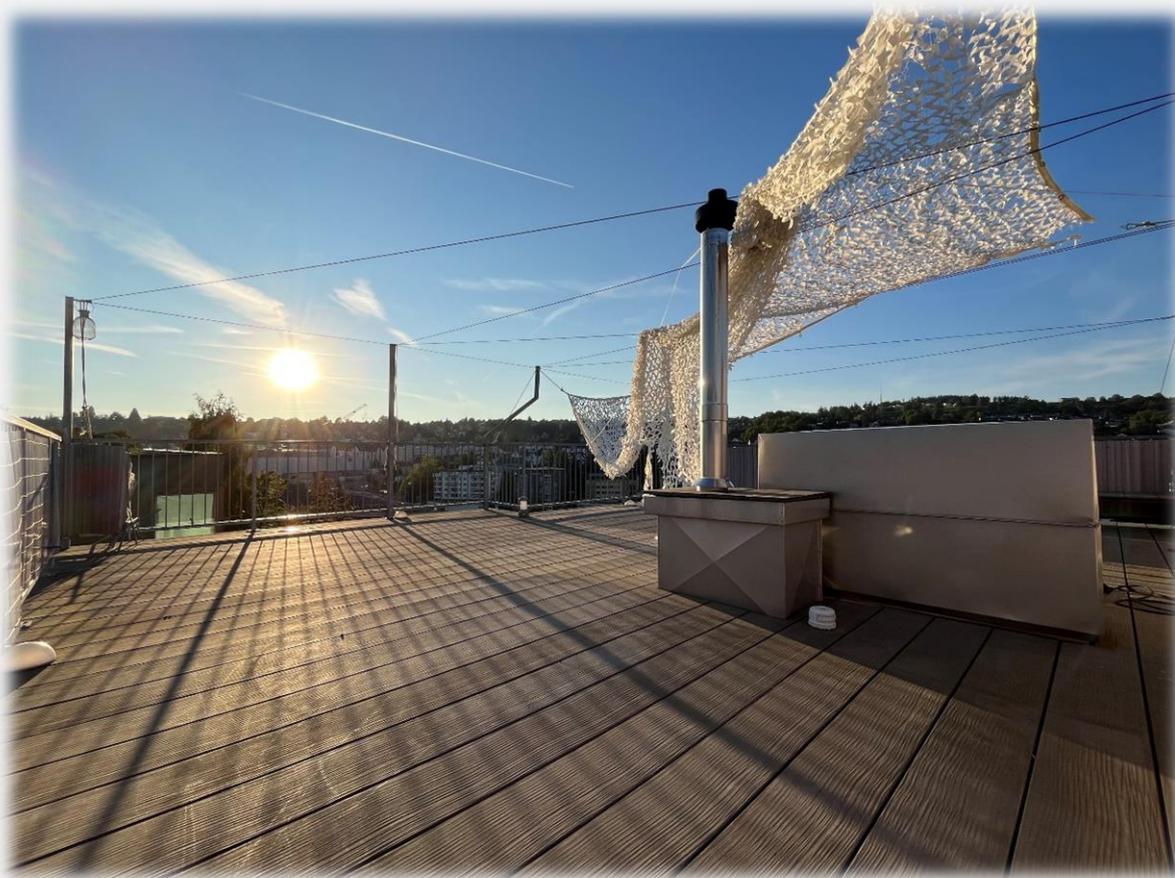
<b>Wohnfläche</b>	118 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückfläche</b>	1'499 m <sup>2</sup>
<b>Wertquote</b>	120/1'000
<b>Zone</b>	WG4a

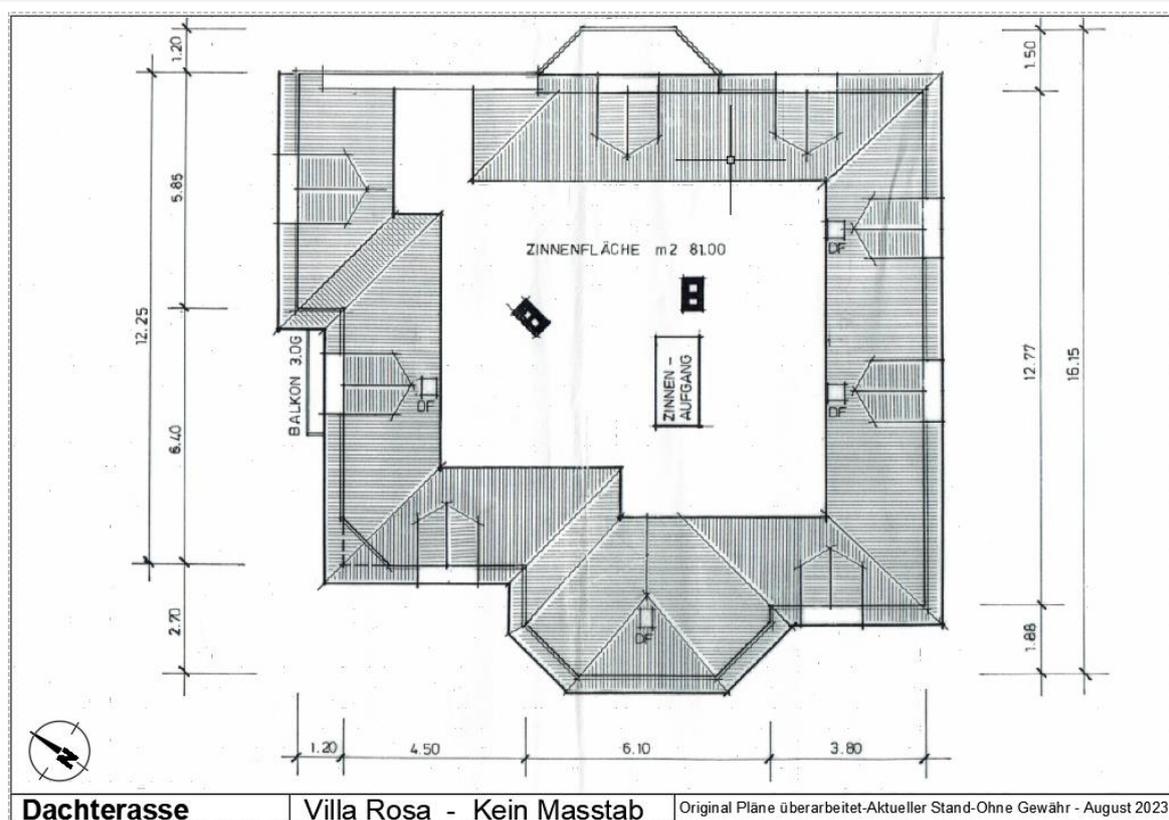
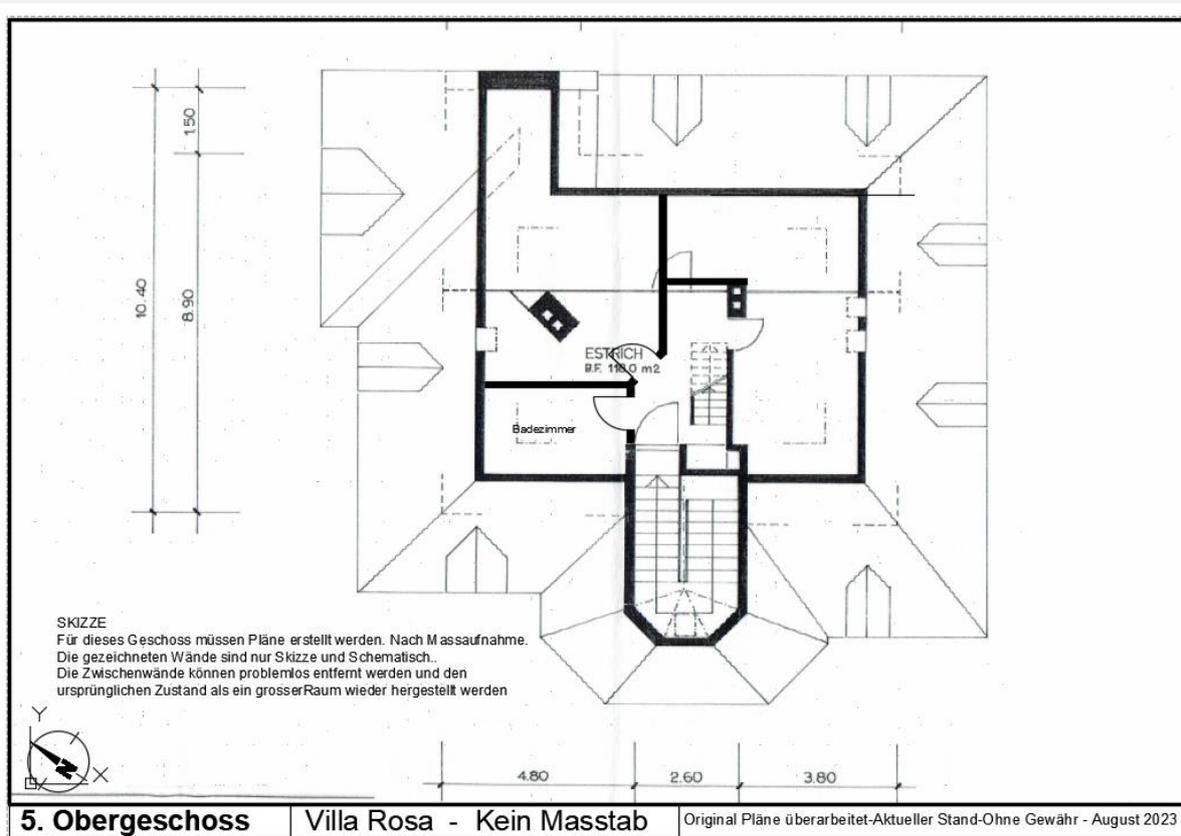
# Impressionen











# Kontakt

Hüsli Schoch GmbH

Roland Schoch

+41 79 595 12 78

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

# Schlussbestimmungen

Sämtliche Angaben und Informationen in diesem Exposé sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Haftung und Gewähr auf Richtig- und Vollständigkeit. Irrtum und Änderung vorbehalten. Ein allfälliger Zwischenverkauf vorbehalten. Informationen dürfen ohne Zustimmung der Verkäuferschaft nicht an Dritte weitergegeben werden.

Amtliche Kosten (Handänderungssteuer, Beurkundungskosten, etc.) werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

