



Winkelbachstrasse 5, 9000 St. Gallen

2.5 Zi Eigentumswohnung mit 2 Zusatzräumen - nutzbar als 4.5 Zimmer Wohnung

Willkommen in den Praxisräumen der Villa Rosa

Objektart	Stockwerkeigentum
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2.5

Verkaufspreis	CHF 540'000.-
Wohnfläche	91 m ²
Grundstückfläche	1'499 m ² (Anteil 136/1'000)

Lage



Quelle: maps.google.ch

Zentrale Lage, sämtliche Infrastruktur in Gehdistanz erreichbar

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

Kurzbeschreibung

Beschrieb

Diese grosszügige 2.5 Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss besticht insbesondere durch das grosszügige Raumangebot. Mit den zwei zusätzlichen und beheizten Nebenräumen lässt sich die Wohnung auch problemlos als 4.5 Zimmer Wohnung nutzen. Sie bezahlen also 2.5 Zimmer, bekommen aber 4.5 Zimmer. Dank der überdurchschnittlich hohen Räumen und der stilvollen Innenarchitektur fühlt man sich von Beginn an sehr wohl und «zu Hause» darin. Die Wohnung lässt sich sowohl über den Haupteingang als auch durch einen separaten Eingang im Parterre erreichen, was wiederum entsprechend Individualität bedeutet. Ebenso ist der grosszügig bemessene Aussenbereich resp. Garten direkt durch die Wohnung zu erreichen.

Diese Wohnung, welche aktuell als Praxis genutzt wird, wird zu einem sehr attraktiven Preis angeboten. Dies ermöglicht den neuen Besitzern etwas Budgetfreiraum, um die Raumaufteilung mit relativ wenig Aufwand (und überschaubaren Kosten) aber resultierend in einem grossen Mehrwert zu optimieren.

Wir haben bereits eine Idee für Sie aufbereitet, wie die Nutzfläche (auf dann über 100 m²) und der Komfort der Wohnung entscheidend gesteigert werden kann (Machbarkeit noch abzuklären). Gerne bieten wir diesbezüglich mit 30+ Jahren Bau- und Planungserfahrung entsprechend Unterstützung.

Aktuell ist anstelle der Aussenparkplätze ein Carport projektiert, dieser ist noch nicht bewilligt.

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 mit Dachterrasse.

Raumprogramm

EG: Küche, Bad, Wohnzimmer, 1 Zimmer, Gang, 2 beheizte Nebenräume

Highlights

- 2.5 Zimmer Wohnung bezahlen → 4.5 Zimmer Wohnung bekommen
- Zentrale Lage
- Parterre-Wohnung mit separatem Eingang
- Viel Nutzfläche und grosszügige Raumhöhen
- Möglichkeit zum Umbau (Ideenvorschlag vorhanden)

Detailbeschreibung

Eckdaten

Grundstücknummer	F1126
STWE-Nummer	S22545+ S23239
Baujahr	1928
Renovation	2017
Zustand	sehr gut
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Nasszellen	1
Anzahl Nebenräume	2 (beheizt)
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung und Radiatoren
Parkierung	1 Aussenparkplatz (Möglichkeit zur Miete von zusätzliche Tiefgaragenparkplätzen gleich nebenan)
Parteien in STWEG	3

Flächen

Wohnfläche	91 m ²
Grundstückfläche	1'499 m ²
Wertquote	136/1'000
Zone	WG4a

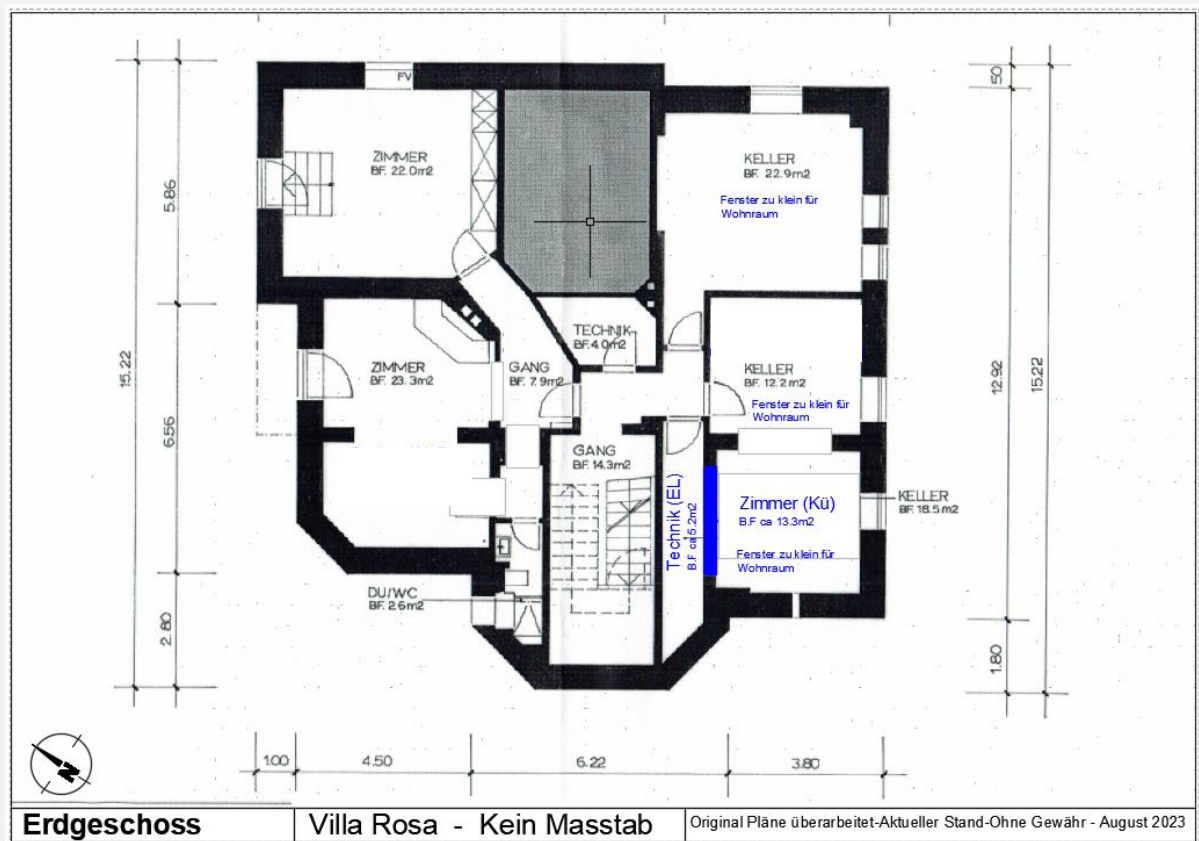
Impressionen



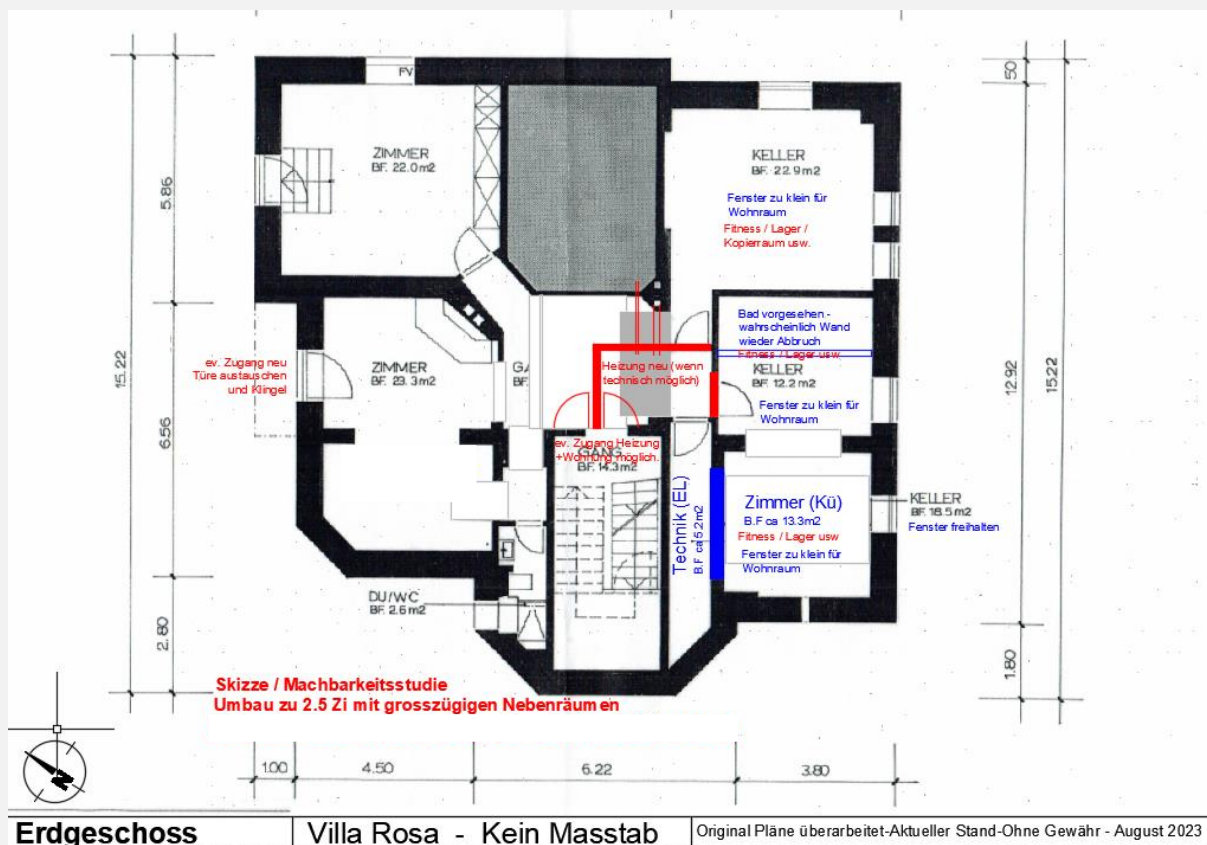




Pläne aktuell:



Umbau-Idee:



Kontakt

Hüsli Schoch GmbH

Roland Schoch

+41 79 595 12 78

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.

