

Winkelbachstrasse 5, 9000 St. Gallen

## Attikawohnung mit Charme und Aussicht

Willkommen in der Villa Rosa

**Objektart** Stockwerkeigentum

**Verfügbar ab** nach Vereinbarung

**Zimmer** 7

**Verkaufspreis** CHF 1'250'000.-

**Wohnfläche** 248 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche** 1'499 m<sup>2</sup> (Anteil 304/1'000)

# 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

## Beschreibung

Bei diesem Schmuckstück wird der Wohnraum schlichtweg zum Wohntraum. Sehr stilvolle Attikawohnung, erstreckt über zwei Stockwerke, mit eigener Dachterrasse. Willkommen in der Villa Rosa!

Diese charmante Eigentumswohnung besticht insbesondere durch die äusserst grosszügige Wohnfläche von über 240 m<sup>2</sup>, das ist ergiebiger als so manches Einfamilienhaus. Die Dimensionierung über zwei Stockwerke ermöglicht den zukünftigen Eigentümern viel individueller Wohnraum und Rückzugsorte. Das Betreten der Wohnung fühlt sich wie ein echtes «nach Hause kommen» an. Die Innenarchitektur kann als stilistische Kombination von historischem und modernem bezeichnet werden. Bei der Renovation wurde viel Wert auf Details gelegt. Abgerundet wird das Raumwunder durch eine grosszügige neuwertige Küche sowie zwei sehr gut dimensionierten Bädern. Eine intelligente Konzeption der Einbauschränke ermöglicht eine perfekte Ausnutzung.

Auf dem Dach angekommen gilt es schlichtweg einfach die Aussicht über die Stadt 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.

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.

Wichtig zu erwähnen, falls Sie noch mehr Platz benötigen: im Erdgeschoss ist zusätzlich noch eine 2.5 Zimmer Wohnung auch zum Erwerb möglich. Erkundigen Sie sich bei uns nach Unterlagen.

## Raumprogramm

4. DG: Küche, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Bad, separates WC

5. DG: 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
- Zweistöckige Attika mit viel Wohnraum
- Stilvolle Renovation
- Durchdachtes Raumkonzept, insbesondere in Küche und Bad

# Detailbeschreibung

## Eckdaten

<b>Grundstücknummer</b>	F1126
<b>STWE-Nummer</b>	S22549+ S22550
<b>Baujahr</b>	1928
<b>Renovation</b>	2017
<b>Zustand</b>	sehr gut
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Anzahl Nasszellen</b>	3
<b>Heizung</b>	Ölheizung
<b>Wärmeverteilung</b>	Radiatoren
<b>Parkierung</b>	1 Aussenparkplatz (Möglichkeit zur Miete von zusätzliche Tiefgaragenparkplätzen gleich nebenan)
<b>Parteien in STWEG</b>	3

## Flächen

<b>Wohnfläche</b>	248 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückfläche</b>	1'499 m <sup>2</sup>
<b>Wertquote</b>	304/1'000
<b>Zone</b>	WG4a

# Impressionen

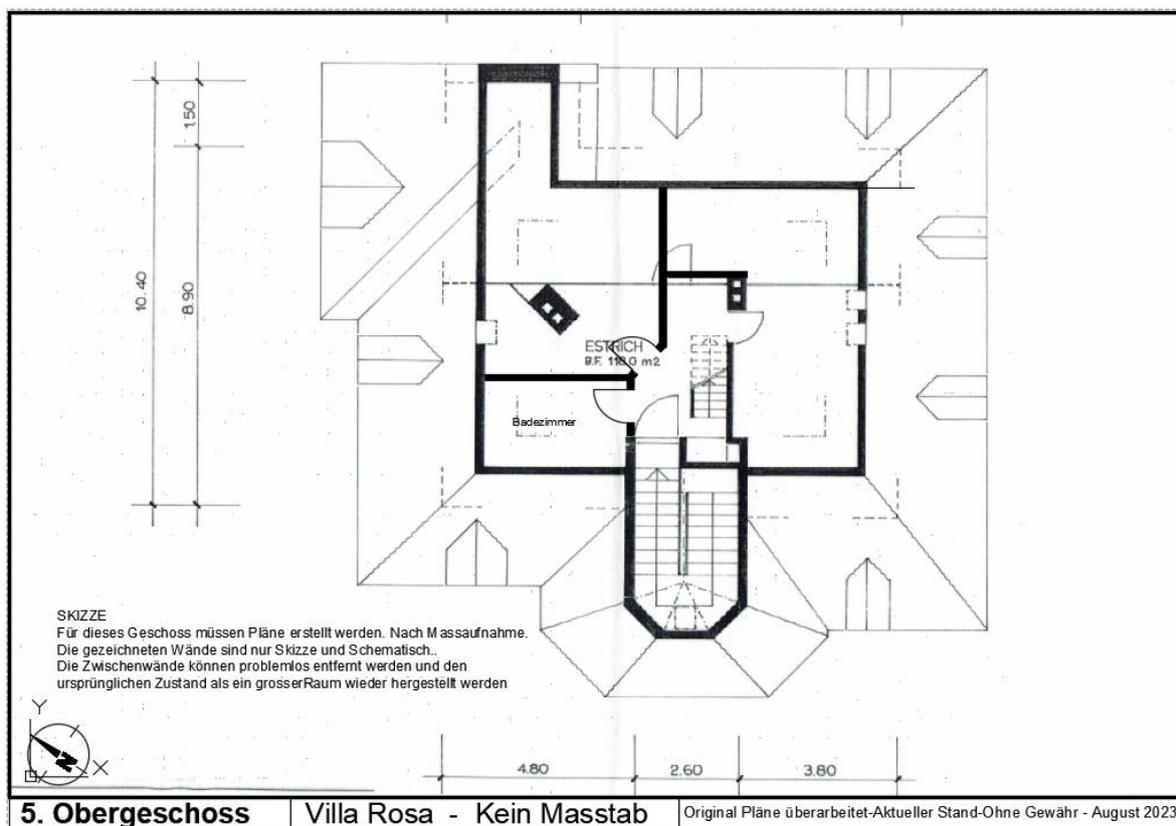
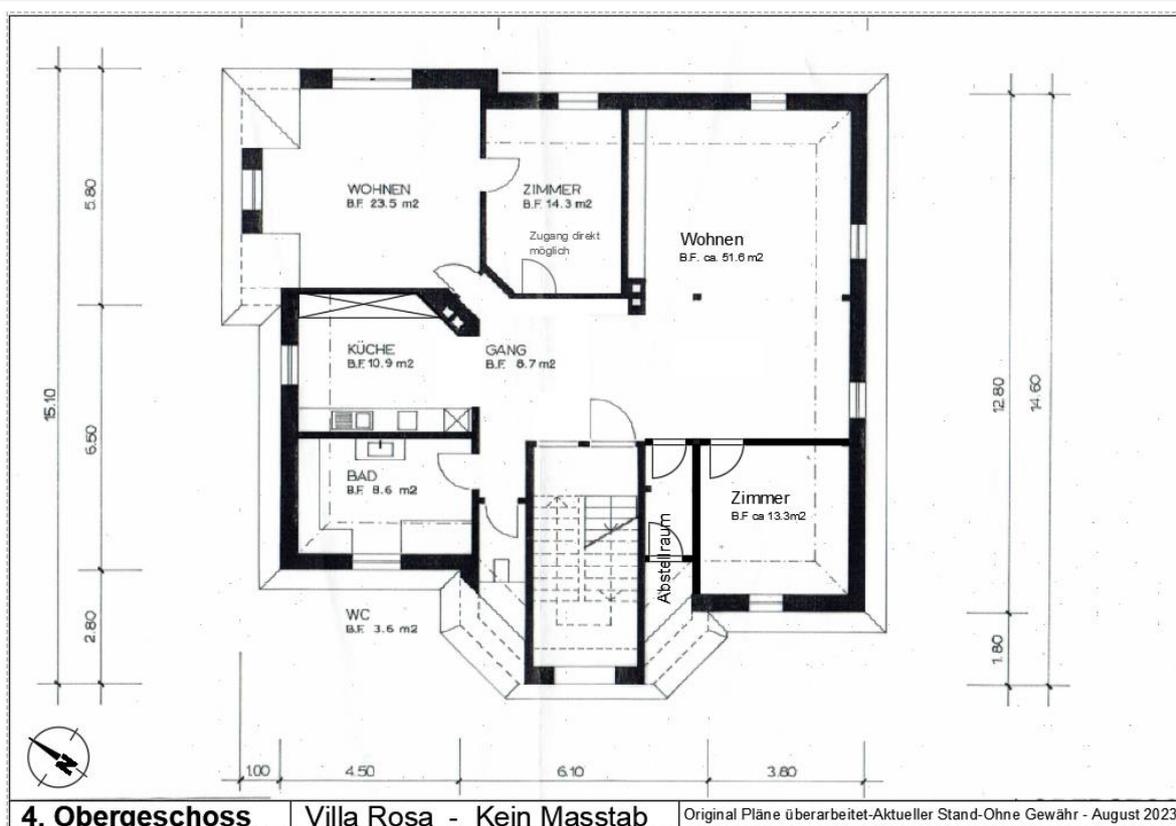


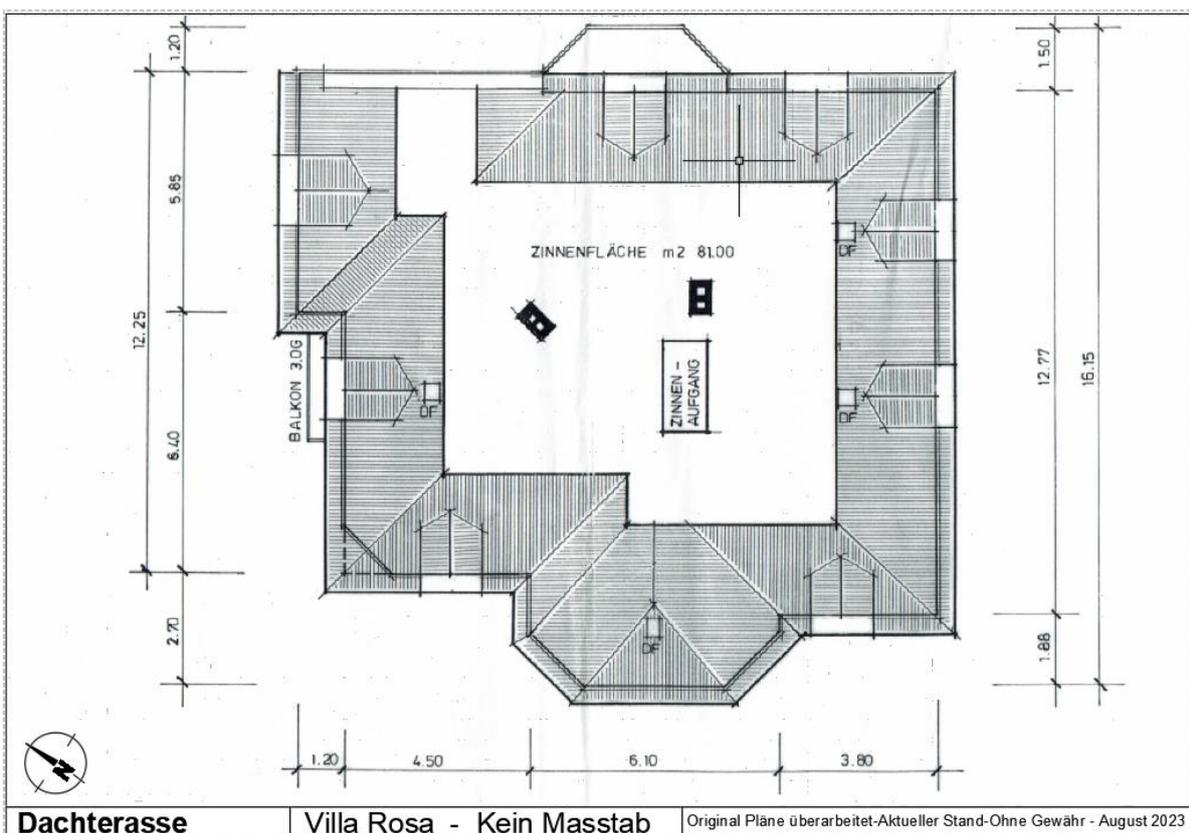












Dachterasse

Villa Rosa - Kein Masstab

Original Pläne überarbeitet-Aktueller Stand-Ohne Gewähr - August 2023

# 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.

