



Winkelbachstrasse 5, 9000 St. Gallen

## Einzigartige Wohnmöglichkeit mit atemberaubender Aussicht

Willkommen in der Villa Rosa

<b>Objektart</b>	Stockwerkeigentum
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Zimmer</b>	7

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'125'000.-
<b>Wohnfläche</b>	248 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückfläche</b>	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

## Beschrieb

Willkommen in der Villa Rosa, wo der Wohnraum zu einem wahren Wohntraum wird! Diese exklusive Immobilie besticht durch eine grosszügige Wohnfläche von über 240 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Stockwerke erstreckt und Ihnen somit viel Raum für Individualität und Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Merkmale:

- Grösse: Mit insgesamt sieben Zimmern und zwei Bädern bietet die Villa Rosa reichlich Platz für Ihre Bedürfnisse
- Stilvolle Renovation: Die Villa wurde stilvoll renoviert, wobei besonderer Wert auf Details und eine gelungene Kombination von historischem Charme und modernem Design gelegt wurde.
- Durchdachte Ausnutzung: Dank eines durchdachten Raumkonzepts und intelligenten Einbauschränken wird jeder Quadratmeter optimal genutzt, um Ihnen maximalen Wohnkomfort zu bieten.
- Lage: ÖV, Einkauf, Schulen und andere Infrastruktur für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Gehdistanz. Aufstrebendes Quartier St. Finden, was von der Stadtplanung als «die neue Mitte» angesehen wird
- Atemberaubende Aussicht: Geniessen Sie auf der riesigen Dachterrasse einen Rundumblick über die Stadt, von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Die perfekte Besonnung und die hellen Räume machen Ihren Aufenthalt zu einem wahren Genuss.

Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Erlebnis. Erleben Sie den Komfort einer zentralen Lage und die Eleganz sowie Privatsphäre der Villa Rosa, und machen Sie Ihren Wohntraum zur Realität.

Wichtig zu erwähnen, die beiden Stockwerke können auch als einzelne Wohnungen erworben werden.

## Raumprogramm

4. OG: Küche, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Bad (inkl. WM/TU), separates WC

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

DG: Dachterrasse mit über 80 m<sup>2</sup> Fläche

# Detailbeschreibung

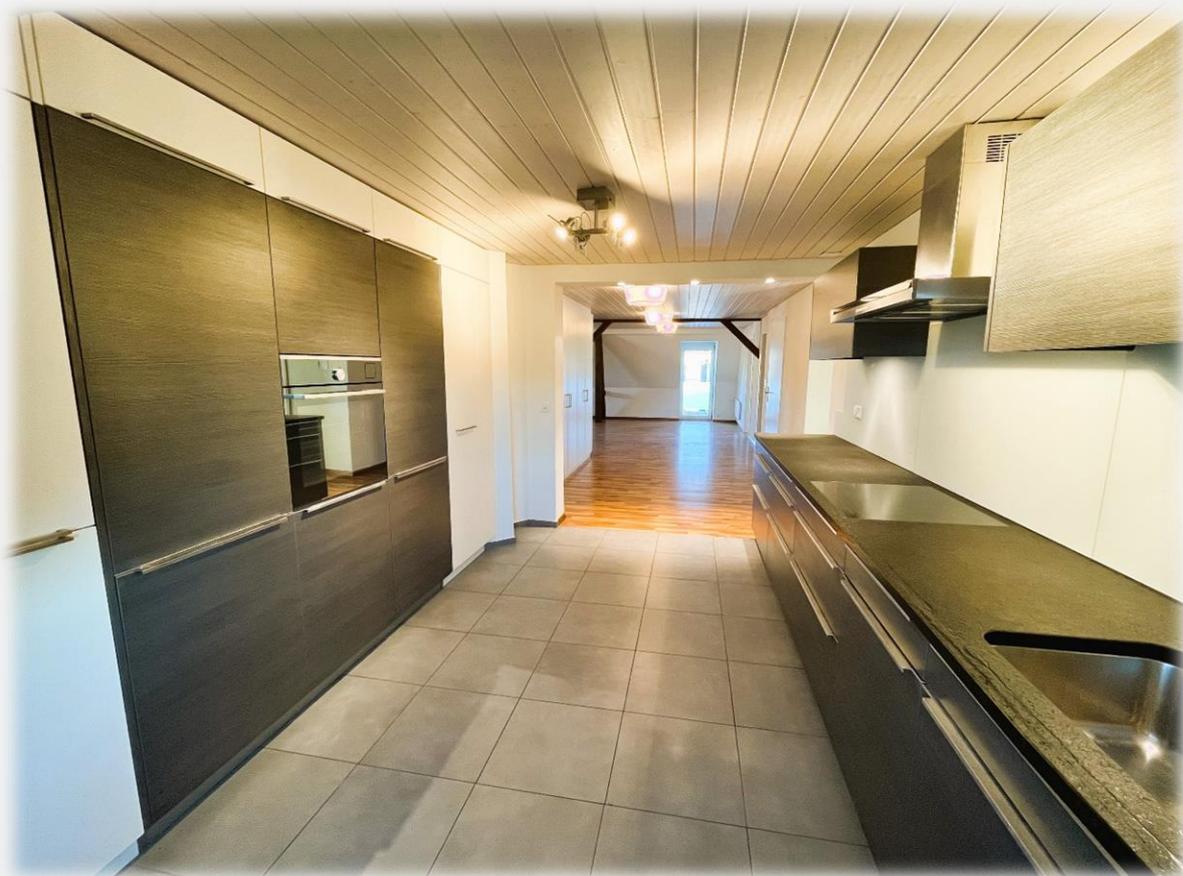
## Eckdaten

<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>	2 Aussenparkplatz (Möglichkeit zur Miete von zusätzlichen Tiefgaragenparkplätzen gleich nebenan)

## 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







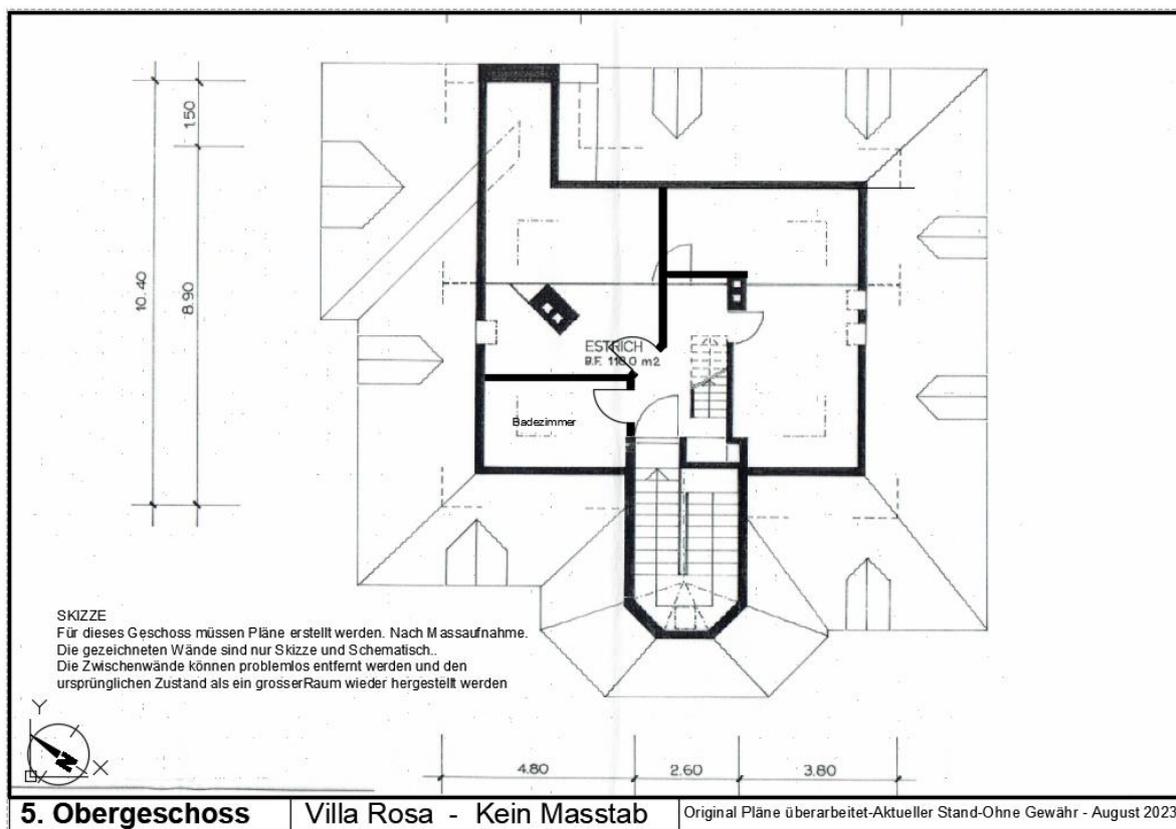
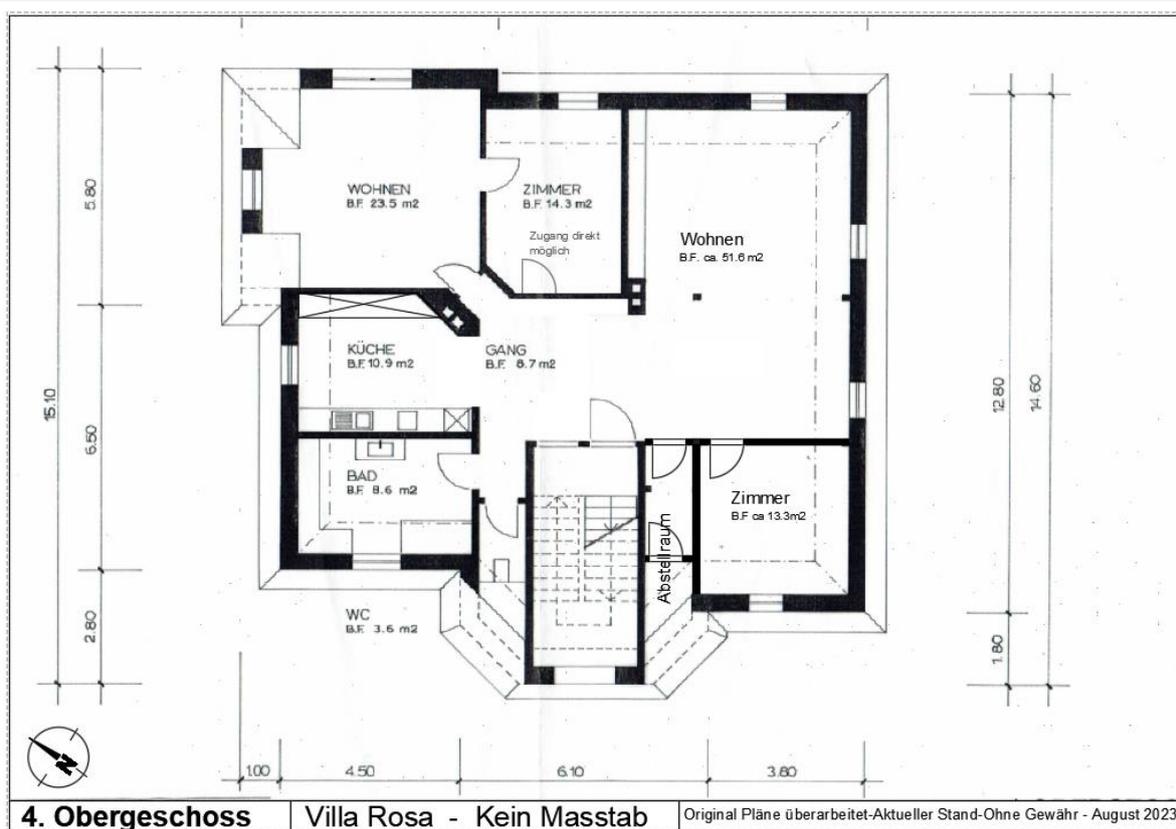


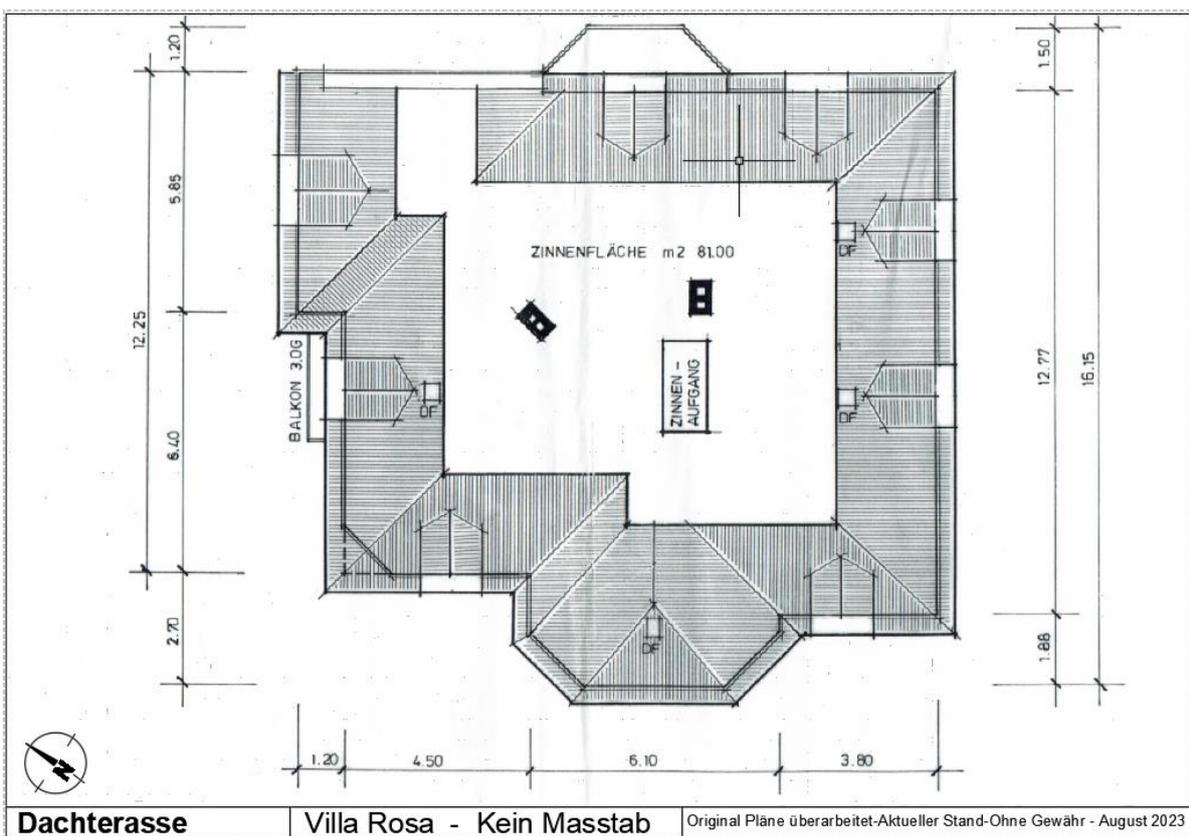












# Kontakt

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.

