



4.5 Zi.-Familienwohnung an Top Lage Sie bestimmen den Kaufpreis!

Schwendistrasse 6, 9032 Engelburg





4.5 Zimmer Familienwohnung an Top Lage Sie bestimmen den Kaufpreis!

Suchen Sie eine Wohnung, die Sie **ohne grosse Investitionen** beziehen können?

Sind Sie auf der Suche nach einer erschwinglichen und vernünftigen Unterkunft für Ihre Familie oder nach einer rentablen Investitionsmöglichkeit?

Wünschen Sie sich eine **attraktive, familienfreundliche, sonnige und vor allem ruhige Lage?**

Legen Wert auf ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis? **Mit CHF 4'740.- pro m2 Nettowohnfläche das aktuell deutlich günstigste Angebot in Engelburg.**

Sind monatliche Wohnkosten von **total ca. CHF 1'540.- inkl. Zinsen, Amortisation und Nebenkosten/Erneuerungsfond** in ihrem Budget?

Wenn Sie diese Fragen mit "Ja" beantworten können, sollten Sie unbedingt an der optimalen Marktpreisfindung für dieses Objekt teilnehmen. Erfahren Sie mehr über dieses einmalige Angebot und lesen Sie weiter.

In Engelburg, an der Schwendistrasse 6, erwartet Sie eine sonnige 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss. Auf 96 m² bietet sie eine wohldurchdachte Raumaufteilung und somit einen praktischen Grundriss. Diese Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 4 Etagen und einem praktischen Lift für unkomplizierten Zugang.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 teilrenoviert, um zeitgemässen Komfort zu gewährleisten. Ein einladender, heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, der einen atemberaubenden Blick auf den Säntis ermöglicht und Ihnen angenehme Ruhe und Entspannung bietet.

Eine geräumige Wohnküche mit einem charmanten Balkon lädt zum gemeinsamen Kochen und Geniessen ein. Die renovierte Nasszelle und das separate WC bieten zusätzliche Annehmlichkeiten. Des Weiteren stehen Ihnen drei helle Schlafzimmer zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung durch moderne Fernwärme und Radiatoren.

Zur Wohnung gehört auch eine eigene Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie Aufhängevorrichtung und Trocknungsraum, um die Intimsphäre zu wahren und den Alltag zu erleichtern. Ein separater Keller und ein Estrich bieten zusätzlichen Stauraum. Ihr Fahrzeug findet in der abschliessbaren Garagenbox in der hauseigenen Tiefgarage einen sicheren Platz.

Die Umgebung ist äusserst familienfreundlich, mit einem neu gestalteten Aussenbereich, der einen Spielplatz und einen malerischen Bach umfasst. Der Dorfplatz mit den sehr guten Verbindungen der öffentlichen Verkehrsmitteln ist lediglich 5 Gehminuten entfernt. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar und auch die Strassenanbindung ist optimal für eine unkomplizierte Mobilität. Diese Wohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine exzellente Balance zwischen Freizeit und Erholung, ganz in Ihrer Nähe.

Wir sind überzeugt, dass Transparenz und Fairness im Immobilienmarkt essentiell sind. Deshalb setzen wir auf ein faires Marktpreisfindungsverfahren, das sicherstellt, dass der Preis dieser Wohnung nicht nur den Marktbedingungen entspricht, sondern auch für Käufer und Verkäufer gleichermaßen gerecht ist.

Insgesamt betrachtet ist diese 4.5-Zimmerwohnung eine echte Rarität, die durch ihre einzigartige Lage besticht. Überzeugen Sie sich selbst von ihrem Charme und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

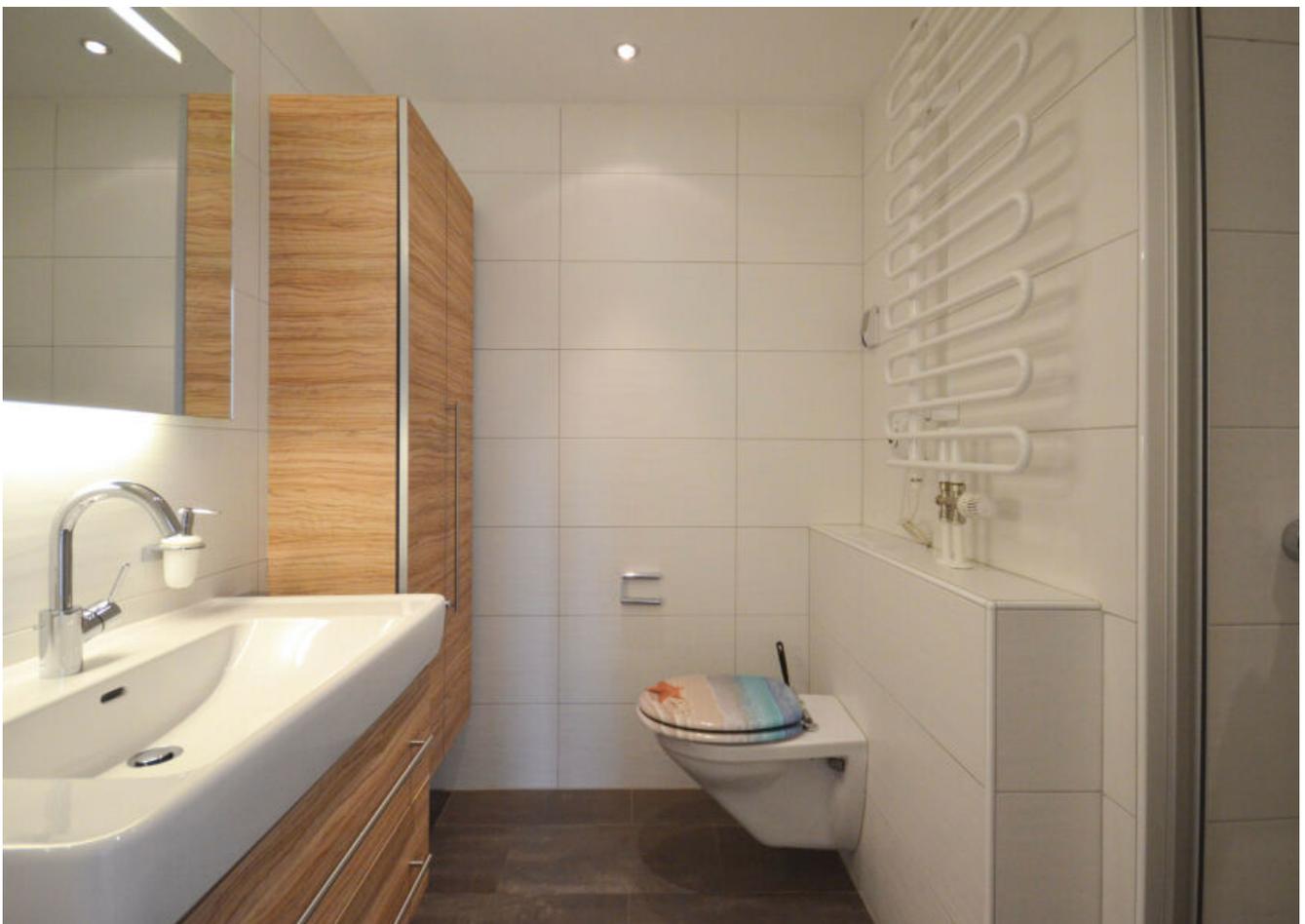
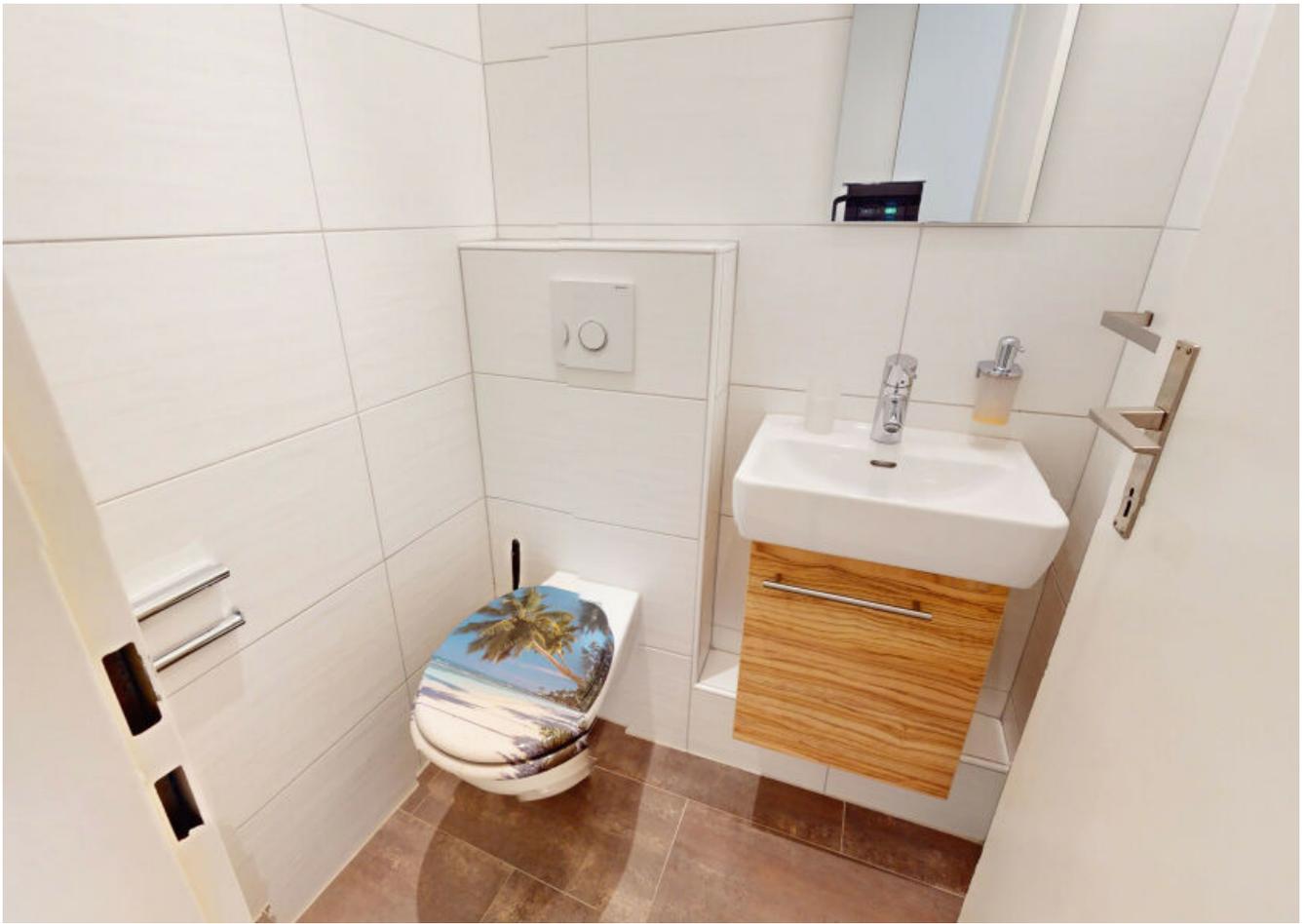


















Grundriss (schematisch)

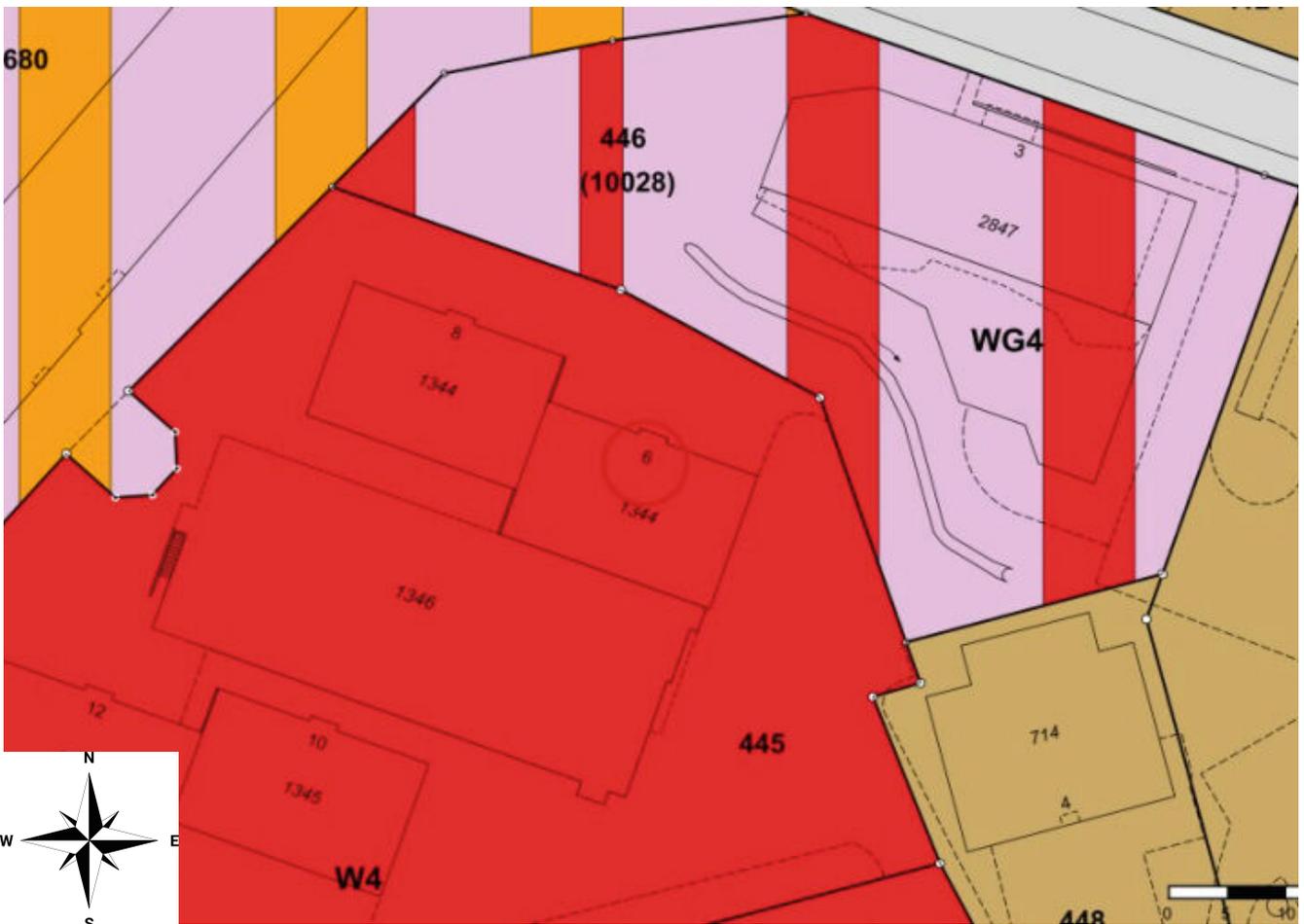


Illustration: Cimmo/Graphik

Exposéplan, nicht maßstäblich



Vogelperspektive



Zonenplan: W4



Gemeindeportrait Engelburg

Engelburg liegt am Fusse des Tannenbergs und ist eine Ortschaft, welche zusammen mit Abtwil und St. Josefen die politische Gemeinde Gaiserwald bildet. Mit 8'500 Einwohnern (2022) zählt die Gemeinde Gaiserwald zu einer «städtischen Wohngemeinde» und ist Teil der mittelgrossen Agglomeration St. Gallen.

Die Gemeinde Gaiserwald ist eine lebendige Gemeinde und eignet sich für Jedermann. Egal welche Präferenzen bestehen... Hier haben Sie sehr vielseitige und bunte Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt sind knapp 100 Vereine registriert, welche ein kulturelles, soziales und sportliches Leben im Dorf ermöglichen.

Der schweizweit bekannte Säntispark bietet Ihnen Badevergnügen, Wellness und Sportmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit. Für Naturverbundene ist diese Gemeinde ebenfalls ein Traum. Engelburg beispielsweise lädt geradezu zu genussvollen Wanderungen mit Halt an einem sehr schönen Aussichtspunkt (Höchi) ein. Ebenfalls geniesst man vom (Aetschberg, 905 m ü. M. – Abtwil) auch ein fantastisches Panorama.

Des Weiteren eignen sich Engelburg und Umgebung bestens für Velo-, Skating- oder Mountainbike-Touren.

In St. Josefen besteht ein Ortsmuseum, das sogenannte «alte Pfarrhaus». Es gibt Einblick in die spannende Geschichte der Dörfer (St. Josefen, Abtwil und Engelburg) sowie in das Leben der Gaiserwalderinnen und Gaiserwalder in den vergangenen Jahrhunderten. Heute ist die Gemeinde Gaiserwald als "Energistadt" bekannt. Mitte März 2019 erteilte die Labelkommission der Gemeinde Gaiserwald auf der Basis der fünften Rezertifizierung wiederum das Label Energistadt.

Den Einkauf für den täglichen Gebrauch können Sie in Engelburg erledigen. Es steht ein Spar, ebenfalls eine Poststelle und eine Bäckerei zur Verfügung. Für einen grösseren Einkauf eignet sich Abtwil perfekt.

Speziell erwähnenswert ist das Einkaufszentrum "Shopping Arena – IKEA – Kybunpark". Der Kybunpark (ehemals bekannt als AFG Arena) ist das Fussballstadion des FC St. Gallen. Das Gebäudekomplex lockt jährlich über vier Millionen Besucherinnen und Besucher an. Es befindet sich an einer optimalen Lage und bietet mehr als genug Parkplätze.

Die Kinder können von der Spielgruppe bis zur Primarstufe in Engelburg selbst unterrichtet werden. Die Oberstufe muss in Abtwil besucht werden. In St. Gallen sind Berufsschulen, höhere Fachschulen, Fachhochschulen, Universitäten und viele andere Ausbildungsstätten vorhanden.

Es bestehen sehr gute Anbindungen an den öffentlichen Verkehr. Die wichtigen Verbindungspunkte Abtwil (ca. 10 Min.), St. Gallen (ca. 13 Min.) und Herisau (ca. 30 Min.) können mit dem Bus erreicht werden.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Engelburg aus erreichbaren Zentren sind ebenfalls Abtwil (8 Min.), St. Gallen (13 Min.), Gossau (15 Min.) und Herisau (rund 20 Min.).

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	4.5 Zimmerwohnung (1.OG)
Strasse	Schwendistrasse 6
PLZ und Ort	9032 Engelburg
Baujahr	1973 (renoviert 2018)

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	1
Anzahl Toiletten	2

Nettowohnfläche ca. 96 m²

HEIZUNG

Heizungsart	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Eigene Waschküche	1
Kellerraum	1
Balkon	2
Tiefgaragenplatz	1 (abschliessbar)
Estrich	1

PREIS

Verkaufsrichtpreis	CHF 455'000.-
Tiefgaragenplatz	CHF 30'000.-
Total	CHF 485'000.-

Bankbewertung > CHF 600'000.-

Zwischenverkauf vorbehalten.

ZU IHRER SICHERHEIT BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, bieten wir als unabhängige Berater mögliche Bankoptionen an. Wir haben den Verkaufspreis dieses Objekts daher von zwei regionalen Bankinstituten prüfen und bestätigen lassen.

So erleben Sie beim Gespräch mit den Banken keine bösen Überraschungen.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Raphael Kobler von der UBS in St. Gallen (+41 71 335 65 02) oder Herr Gregor Bucheli von der St. Galler Kantonalbank in St. Gallen-Bruggen (+41 71 231 39 14). Sie unterbreiten Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

Diese Wohnung wird, wie auf der ersten Seite beschrieben, in einem digitalen Angebotsverfahren angeboten.

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- herrliche Besonnung
- Sämtisblick
- 2 Balkone
- abschliessbare Garagenbox
- 2 Toiletten
- eigene Waschküche
- separater Keller
- separater Estrich
- rollstuhlgängig
- realistischer, fairer Preis
- sehr gut unterhalten
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.

NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Die Nebenkosten inkl. TG und Einlage in den Erneuerungsfonds der letzten drei Jahren belaufen sich durchschnittlich auf ca. CHF 7'893.- pro Jahr resp. CHF 658.- pro Monat

Per 31.12.2022 betrug der Stand des Erneuerungsfonds: CHF 796'476.-

WOHNKOSTEN:

Eigenmittel 20 %	97'000.-
Finanzierungsbedarf	388'000.-
Bruttobelehrung 80 %	
1. Hypothek 66 %	320'100.-
2. Hypothek 14 %	58'000.-
Zinsen 1. Hypothek 1.8 %	5'760.-
Zinsen 2. Hypothek 1.8 %	1'044.-
Amortisation	3'866.-
Nebenkosten	7'800.-
Kalkulatorische Wohnkosten	18'470.-
Monatliche Wohnkosten ca.	1'540.-

Der Moment, wenn
Sie realisieren, dass
RE/MAX Ihren
Wohntraum wahr
werden lässt.



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien - St. Gallen

Suchen Sie nach einem erfolgsorientierten und kompetenten Dienstleister rund um alle Ihre Immobilienanliegen? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung sämtlicher Schritte:

Von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie über Kaufberatung und Werteschätzungen bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Man kennt uns für unseren selbst definierten Anspruch:

Niemand auf der Welt hat mehr zufriedene Immobilienkunden als RE/MAX.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Udo Rieger

Immobilienberater
Managing Director

+41 79 819 32 25

udo.rieger@remax.ch

+41 71 223 50 90

Tressor Yumu Ernesto

Team Assistent

tressor.yumuernesto@remax.ch

+41 71 223 50 90

RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1
9000 St. Gallen

www.remax.ch

RE/MAX
Immobilien

Nutzen Sie meine über 40 Jahre Erfahrung im Bau- und Immobilienbereich zu Ihrem Vorteil.

Gerne biete ich Ihnen mein Wissen und die Erfahrung bei allen Fragen rund um Immobilien an. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie lohnt es sich, Hilfe anzunehmen.

Für die meisten Menschen ist der Immobilienbesitz der grösste Vermögenswert. Behandeln Sie ihn deshalb entsprechend gut und vermeiden Sie kostspielige Fehler.

Ich begleite Sie, egal ob Kauf-Verkauf oder Entwicklung, von Anfang an und stelle in Ihrem Interesse sicher, dass Sie Ihr Geld optimal und nachhaltig verwenden. So unterstütze ich Sie bei:

- Verkaufsabwicklung von A-Z
- Kaufberatung und Begleitung
- Marktwertermittlung
- Objektbeurteilung
- Investitionsberatung
- und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch oder verlangen Sie Referenzen meiner zufriedenen Kunden.

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

