



**4.5 Zi.-Wohnung in familienfreundlichem
Quartier mit hoher Lebensqualität
mit Fernsicht auf den Säntis**

Auwiesenstrasse 37, 9030 Abtwil





Sensationelle Aussicht zum Säntis...

4.5 Zi.-Wohnung in familienfreundlichem Quartier mit hoher Lebensqualität

Suchen Sie eine bezahlbare Wohnung, die sich von den üblichen Angeboten am Markt abhebt?
Wünschen Sie sich eine seriös sanierte Wohnung, welche den neuen Besitzern aufgrund der Qualität noch lange Freude machen wird?
Schätzen Sie Naturnähe in Kombination mit den Vorzügen der Stadt?
Kalkulieren Sie hart und achten auf ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis?

Wenn Sie diese Fragen mit JA beantworten können, sollten Sie dieses Angebot genau prüfen.

Ihre Suche nach dem perfekten Eigenheim findet endlich ein Ende. Diese exklusive Eigentumswohnung, erbaut im Jahre 1990, verkörpert eine Symbiose aus komfortablem Wohnen und idyllischer Lage. Mit einer Nettowohnfläche von ca. 105 m², verteilt auf 4.5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Nasszellen, bietet dieses Juwel ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

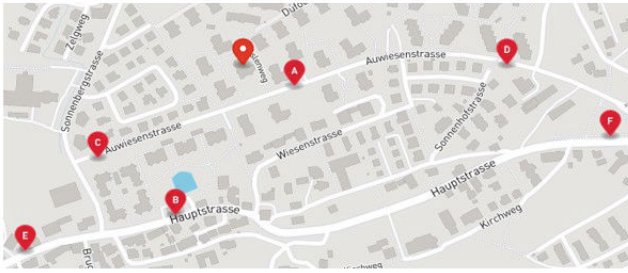
Die Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende Sonneneinstrahlung aus, die jeden Raum mit natürlichem Licht durchflutet und ein warmes, einladendes Ambiente schafft. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölheizung, wobei die Wärme effizient durch Radiatoren in jedem Zimmer verteilt wird, was für ein stets angenehmes Raumklima sorgt.

Im Jahr 2021 wurde die Immobilie einer umfassenden Renovierung unterzogen, bei der ausschliesslich Fachkräfte aus der Region zum Einsatz kamen. Dies garantiert nicht nur höchste Bauqualität, sondern auch, dass in absehbarer Zeit keine weiteren Investitionen notwendig sind. Der Zustand der Wohnung ist als erstklassig zu beschreiben, was sie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt macht. Die strategische Lage dieser Eigentumswohnung ist ein weiteres Highlight. Sowohl Schulen als auch Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Verkehr liegen in unmittelbarer Fussdistanz. Diese Aspekte garantieren nicht nur einen optimalen Alltagskomfort, sondern bieten auch eine hervorragende Lebensqualität in einer gepflegten Umgebung.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die atemberaubende Fernsicht auf den Säntis, die Ihnen und Ihren Gästen unvergessliche Momente des Staunens und der Entspannung bietet. Hinzu kommt ein Parkplatz, der Ihnen exklusiven Komfort bietet.

Die Anlage selbst ist mit einem Lift ausgestattet, der den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung erleichtert und besonders für ältere Personen oder Familien mit kleinen Kindern von Vorteil ist. Dies unterstreicht einmal mehr die durchdachte und benutzerfreundliche Gestaltung der Wohnanlage.

Wenn Sie eine hochwertige Wohnung an einer entsprechenden Wohnlage mit ansprechender Nachbarschaft suchen, werden Sie hier endlich fündig. Interessiert? Anrufen. Besichtigen.

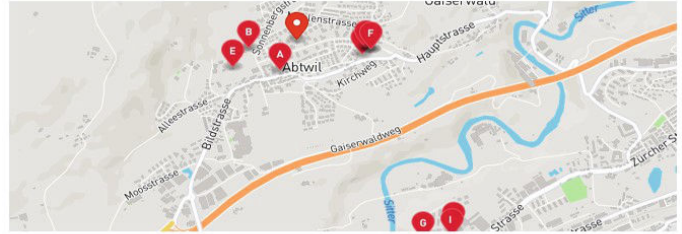


NÄCHSTE HALTESTELLE DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRS

Typ	Bushaltestelle
Distanz	79 m
NÄCHSTER FLUGHAFEN	
Distanz	58.4 km

ANBINDUNG
3.5/5

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL	TYPE	DISTANZ
A Abtwil SG, Hüslenweg	Bushaltestelle	79 m
B Abtwil SG, Gemeindehaus	Bushaltestelle	250 m
C Abtwil SG, Zentrumpark	Bushaltestelle	259 m
D Abtwil SG, Sonnenhof	Bushaltestelle	383 m
E Abtwil SG, Dorf	Bushaltestelle	430 m
F Abtwil SG, Grund	Bushaltestelle	543 m



NÄCHSTE AUSBILDUNGSSTÄTTE

DISTANZ

A Vermietung Liegenschaften	242 m
B OZ Mühlizelg	310 m
C Kindergarten Sonnengrund	415 m
D Sonnenhof	432 m
E Doppelkindergarten Ebnet	446 m
F Primar Grund	460 m
F Grund	460 m
G Kindergarten Engelwies (städtische West)	2 km
H Engelwies Realschule (West)	2 km
I Engelwies Primarschule (West)	2 km

BILDUNG
4/5



...und mit etwas mehr Zoom.



So könnte Ihr zukünftiges Esszimmer aussehen. (digital möbliert)



Grosser, durchgängiger und heller Essbereich.



So könnte Ihr zukünftiges Wohnzimmer aussehen. (digital möbliert)



Grosser und helles Wohnzimmer.



Blick vom Vorplatz Schlafräume.



So könnte Ihr zukünftiges Schlafzimmer aussehen. (digital möbliert)



Geräumiges Elternschlafzimmer.



Separate Dusche/WC in hochwertiger Ausführung.



Duschetasse 80/100.





Elternbad mit zeitlosen Badmöbeln und Apparaten.



Ansicht: Westfassade



So nah zur Stadt und gleichzeitig total im Grünen...



...egal in welche Richtung man blickt.



Zugang wahlweise über Treppe oder Rampe (Rollstuhlgängi).



Blick der Drohne in's Wohnquartier.



Gemeindeportrait Abtwil

Abtwil ist eine Ortschaft in Gaiserwald, das gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration St. Gallen ist.

Diese zählt 167'643 Einwohner (2019) und 76'134 Haushalte (2019). Die Gemeinde Gaiserwald selber hat 8'327 Einwohner (2019), verteilt auf 3'540 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 17 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 27% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 38.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 34.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 445 Betriebe mit 2'538 Beschäftigten weist die Gemeinde Gaiserwald im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 34 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 409 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'871 vollzeitäquivalenten Stellen sind 58.7 (3%) im 1. Sektor, 440.3 (24%) im Industrie- und 1'372 (73%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Gaiserwald aus erreichbaren Zentren sind St. Gallen (13 Min.), Herisau (16 Min.) und Arbon (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach St. Gallen (16 Min.), Herisau (30 Min.) und Rorschach (38 Min.).

Grundriss (schematisch)



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wohnung	4.5 Zimmer im 1. OG
Strasse	Auwiesenstrasse 37
PLZ und Ort	9030 Abtwil
Baujahr	1990
Totalsanierung Innen	2021

Verfügbar ab per sofort

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Wohnungsfläche ca.	105 m ²

HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Balkone	1
Lift	ja
Kellerabteil	ja
Garage	keine, nur Abstellplatz im Freien

PREIS

Verkaufspreis Wohnung in CHF	665'000.-
Verkaufspreis Parkplatz in CHF	15'000.-

Total Verkaufspreis in CHF 680'000.-

NEBENKOSTEN

allg. Nebenkosten alles inkl.	420.-
plus Erneuerungsfonds	50.-
Anteil Erneuerungsfonds	ca. 10'000.-

ZU IHRER SICHERHEIT BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, lasse ich den Verkaufspreis eines jeden Objekts von mehreren Banken prüfen und bestätigen.

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

Für dieses Objekt empfehle ich Ihnen die St. Galler Kantonalbank in St. Gallen, welche das Angebot geprüft und den Verkaufspreis bestätigt hat. Herr Gregor Bucheli (Direkt 071 231 39 14) freut sich darauf, Ihnen eine kompetente Finanzierungsberatung und interessante Hypothekenofferte zu machen.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- herrliche Besonnung
- ein Balkon mit Aussicht auf den Säntis
- top Zustand
- total renoviert
- nur professionelle Handwerker
- keinerlei Investitionen nötig
- erschlossen mit Lift ab Eingangsgeschoss
- bewährtes Grundrisskonzept und Bauqualität
- familienfreundliches ruhiges Quartier
- sehr gute Erreichbarkeit/Erschliessung
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.



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

Tressor Yumu Ernesto
Team Assistent

+41 79 819 32 25

udo.rieger@remax.ch

+41 71 223 50 90

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 35 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.

