



# Sie bestimmen den Kaufpreis!

Exklusive 5.5-Zimmer Wohnung  
mit Charme an bester Lage

Wiesenstrasse 11, 9030 Abtwil





# Sie bestimmen den Kaufpreis!

## Exklusive 5.5-Zimmer Wohnung mit Charme an bester Lage

Suchen Sie eine Wohnung mit Charme und modernem Komfort zum leben?  
Wünschen Sie sich ein Zuhause in einer gepflegten Umgebung mit optimaler Besonnung?  
Legen Sie Wert auf eine zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Schule, Einkauf, ÖV und Freizeitmöglichkeiten?  
Legen Sie Wert auf ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis?

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer geräumigen und gut geschnittenen 5.5 Zimmer Wohnung mit Balkon und einer abschliessbaren Einzelgarage. Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Im schönen und beschaulichen Abtwil, in einer ruhigen und familienfreundlichen Strasse, befindet sich diese schöne Eigentumswohnung

Diese Wohnung mit einem grosszügigen Wohnbereich, der Raum für Entspannung, Unterhaltung und Privatsphäre bietet, als auch mit einer Vielzahl an Zimmern können Sie Ihre individuellen Bedürfnisse wie Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum stillen.

Der lange Flur bietet Ihnen zusätzlichen Platz für einen Schrank oder eine Kommode und von diesem erreichen Sie alle Räume.

Das innenliegende Badezimmer mit 2 Lavabos und einer Duschwanne hat ideale Voraussetzungen für einen entspannten Morgen, oder einfach mal abends oder am Wochenende in Ruhe ein Schaumbad zu geniessen. Das WC, welches getrennt vom Badezimmer ist, bringt Bequemlichkeit und Flexibilität für Ihre täglichen Bedürfnisse. Dies reduziert Wartezeiten, insbesondere während der morgendlichen Hektik, und ermöglicht eine einfachere Nutzung für Gäste. Alle Schlafräume haben einen guten Schnitt und eine ideale Grösse, um sich eine perfekte Schlafoase zu schaffen. Die weiteren Räume können individuell genutzt werden, sodass es Ihnen an nichts fehlen wird.

Das Highlight ist der grosse Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer offenen Küche und Zugang zum Balkon. In der Küche finden Sie alles was Ihr Hobbykoch-Herz höher schlagen lässt und bietet ebenso genügend Platz Ihrer kreativen Kochkünste freien Lauf zu lassen. Durch die offene Gestaltung des Raumes verpassen Sie keine Sekunde spannender Gespräche mit Ihrer Familie oder Ihren Freunden.

Im Wohnzimmer lässt es sich perfekt erholen nach einem stressigen Arbeitstag Sie können einen gemütlichen Abend mit Ihrem Lieblingsfilm, oder Ihrer Lieblingsserie bei einem schönen Glas Wein oder Bier und einer Tüte Chips verbringen.

Geniessen Sie den Luxus eines eigenen Balkons, der einen privaten Aussenbereich bietet, um frische Luft zu schnappen, einen schönen Blick zu bewundern oder einfach nur zu entspannen. Es ist ebenso der perfekte Ort für einen morgendlichen Kaffee oder ein Abendessen im Freien.

Abgerundet wird dieses Wohnerlebnis von einer eigenen, abschliessbaren Garagenbox.

**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.**

Wenn das alles nach einem idealen Zuhause für Sie klingt, dann zögern Sie nicht und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese schöne Wohnung live und in Farbe!





Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit Zugang zum Balkon



Blick vom Essbereich ins Wohnzimmer





Essbereich mit Blick ins Wohnzimmer



Blick zur Küche und Essbereich





Küchen Overview



Geräumige Küche





Elternschlafzimmer



Arbeitszimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>





Kinder-/Gästezimmer



Ausgang zum Balkon



Nasszelle mit Badewanne



WC getrennt vom Badezimmer





Kinderzimmer aktuelle Ansicht



So könnte das Kinderzimmer aussehen (digital möbliert)





Aussenansicht Süd



Balkon aussen Nahaufnahme





Ansicht Balkon aussen



Nachbarschaft

# Grundriss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstablich







# Gemeindeportrait Abtwil

## Herzlich willkommen in Abtwil

Abtwil ist eine Ortschaft in Gaiserwald und ist Teil der mittelgrossen Agglomeration St. Gallen. Die Gemeinde Gaiserwald hat 8'523 Einwohner (2022).

Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken.

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.).

Die ausgesprochen sonnige Wohnlage mit vorwiegend südlicher und südöstlicher Ausrichtung hat Magnetwirkung. Die Einwohner geniessen eine meist nebefreie Sicht auf den Alpstein und zur Stadt St. Gallen. Neuzeitliche Schul- und Sportanlagen bieten den Kindern kurze Schulwege und vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Die intakte ländliche Umgebung sorgt für geruhsame Stunden in der freien Natur.

Die erstmalige Erwähnung des Ortes Appiwilla soll Anfang des 13. Jahrhunderts erfolgt sein. Sie ist allerdings erst in einer Urkundenabschrift des 18. Jahrhunderts belegt, die sich auf ein verschollenes Original aus dem Jahr 1200 bezieht. Authentische Belege sind vorhanden für 1303 (Abwille), 1308 (Apwille) und 1357 (Appwille). Die ursprünglich bäuerliche Dorfschaft entwickelte sich im Laufe des 19. Jahrhunderts durch Handwerk und Industrie (Leinwand- und Baumwollfabrikation, Stickerei). Durch Zuzug nahm die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten deutlich zu.

Es besteht aus dem alten, weitgehend zerstörten Dorfkern und der Einfamilienhaussiedlung am Sonnenberg sowie einem Industriegebiet. Ebenso hat es zwei Primarschulen und ein Oberstufenzentrum. Abtwil ist über die Landesgrenzen hinaus ein beliebter Einkaufsort mit Erlebnishallenbad und Kino sowie zahlreichen Sporteinrichtungen.

Obwohl heute viele Abtwiler in vielen Berufen auswärts arbeiten, hat die Gemeinde ihr dörfliches Eigenleben weitgehend bewahren können und erfreut sich eines regen Vereinslebens.



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	5.5 Zimmerwohnung
Etage	2. Obergeschoss
Strasse	Wiesenstrasse 11
PLZ und Ort	9030 Abtwil (SG)
Baujahr	1972

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	1

Nettowohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>

## HEIZUNG

Heizungsart	Erdgas
Wärmeverteilung	Gas-Zentralheizung (Radiatoren)

## AUSSTATTUNG

Balkon ca.	5.0 m <sup>2</sup>
Garagenbox	1

## PREIS

Verkaufsrichtpreis	CHF 470'000.-
Parkplatz	CHF 30'000.-
<b>Startpreis</b>	<b>CHF 500'000.-</b>

Zwischenverkauf vorbehalten.

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

## ZU IHRER SICHERHEIT BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, habe ich den Verkaufspreis dieses Objekts von einem Bankinstitut prüfen und bestätigen lassen.

So erleben Sie beim Gespräch mit der Bank keine bösen Überraschungen.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Gregor Bucheli von der St. Galler Kantonalbank in Bruggen (071 231 39 14). Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- grosszügige Wohnfläche
- Waschmaschine & Tömbler in Waschküche
- 2 Lavabos
- vom Bad getrenntes WC
- Balkon
- Garagenbox abschliessbar
- Schule, Einkauf und ö. V. in Fussdistanz
- familienfreundlich
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.

## NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Die Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds der letzten drei Jahren belaufen sich durchschnittlich auf ca. CHF 5'395.00 pro Jahr.

Per 31.12.2022 betrug der Stand des Erneuerungsfonds CHF 97'909.54.



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

**Tressor Yumu Ernesto**  
Team Assistent

udo.rieger@remax.ch    tressor.yumuernesto@remax.ch  
+41 79 819 32 25  
+41 71 223 50 90        +41 71 223 50 90

### RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1  
9000 St. Gallen

[www.remax.ch](http://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.

