



# Geschmackvolle 4.5 Zimmer Wohnung mitten in Gossau

Falkenstrasse 32, 9200 Gossau



# Geschmackvolle 4.5 Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon

## Falkenstrasse 32, 9200 Gossau

Dieses, mit einem geschulten Auge fürs Detail äusserts stilvoll teilsanierte Bijou, ist in eine aktive Siedlung am Rande des Dorfkerns von Gossau eingegliedert. Der Wohnkomplex mit Baujahr 1967 besteht aus 13 Wohneinheiten, welche von langjährigen Bewohnern beheimatet werden, was zu einem vertrauten Wohngefühl und einem heimeligen Rückzugsort beiträgt.

Der leicht erhöhte, sonnenverwöhnte Standort etwas ausserhalb des Dorfkerns ermöglicht ein naturnahes Leben mit viel Grünfläche und Natur. Trotzdem sind diverse Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe und zu Fuss erreichbar, was für ein hohes Mass an Lebensqualität sorgt. Zahlreiche gesellige Restaurants servieren Ihnen und Ihren Liebsten genussvollen Gaumenschmaus und erlesene Weine. Das Schloss Oberberg z.B ist nur wenige Fahrminuten entfernt und lädt ganzjährig zu Anlässen und zum Essen ein.

Auch das Bildungswesen in Gossau ist bestens ausgerüstet und bietet mit der familienergänzenden Tagesstruktur einen wichtigen Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf. An einem gut ausgebauten Strassennetz und einem leistungsfähigen Bus/Bahnbetrieb zu den Nachbargemeinden fehlt es ebenso wenig, wie an zahlreichen Spielplätzen und Grillstellen, welche in der Freizeit zum Bräteln und Verweilen einladen. Im Sommer lockt das Freibad Buechenwald zu einem erlebnisreichen Tag und sorgt für strahlende Kinderaugen.

Kleine Erdenbürger dürfen sich zudem ab dem nahegelegenen Walter Zoo erfreuen, welcher auch am Wochenende für Spass und Unterhaltung sorgt.

An dieser äusserst privilegierten Lage können Sie und Ihre Familie das Leben in vollen Zügen geniessen, auftanken und abschalten!

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt sie ein angenehmes und wohltuendes Wohnklima, welches über ein einladendes Entrée durch die gesamte Wohnung verströmt wird. Der Eingangsbereich wurde mit einem noblen und heimeligen Eichenparkett im Jahr 2016 modernisiert und ist zusätzlich mit einer nützlichen Garderobe ausgestattet, welche Ihren Gästen Jacken, Taschen und Foulars aufbewahrt.

Sind Sie ordnungsliebend und möchten Ihre Schuhe und Jacken lieber sightgeschützt verstauen, dann ist dies in einem praktikablen Abstellraum, welcher sich linkerhand bei der Eingangstüre befindet, ohne weiteres möglich. Hier lassen sich zudem auch viele weitere Notwendigkeiten wie Dosenvorräte, Getränke und allerlei Dies und Das unterbringen.

Gegenüberliegend finden Sie ein erstes Schlafzimmer oder Büro, welches Sie Ihren Wünschen entsprechend einrichten können.

Eine Gästetoilette, welche im Jahr 2021 mit erlesenen Armaturen und modernsten Apparaten erneuert wurde, erstrahlt in neuem Glanz und sorgt für ein gewisses Mass an Privatsphäre, wenn Gäste zu Besuch sind.

Ein zusätzliches geräumiges und äusserst stilvolles Familienbad mit begehrter Dusche und Lavabo mit Unterschrank, wurde im gleichen Jahr erneuert und rundet das Angebot an sanitären Einrichtungen in dieser Wohnung ab.

Angrenzend zum Hauptbadezimmer erstreckt sich der offene und dank den vielen Fensterfronten lichtdurchflutete Wohnbereich, in welchem gekocht, gegessen, gelacht und mit Familie und Freunden das Leben gelebt werden kann. Die Küche ist etwas in die Jahre gekommen aber dank der Sorgfalt der jetzigen Eigentümer dennoch hervorragend im Schuss und bereit, Ihnen noch weitere Jahre gute Dienste zu erweisen. Geräte von Therna und Bauknecht überzeugen hier mit Langlebigkeit und sind nach wie vor täglich einsatzbereit. Ein pflegeleichter und beständiger Kunststoffboden in Plattenoptik macht das Kochen und Backen selbst bei kleinen Köchen zu einem reibungslosen Unterfangen.

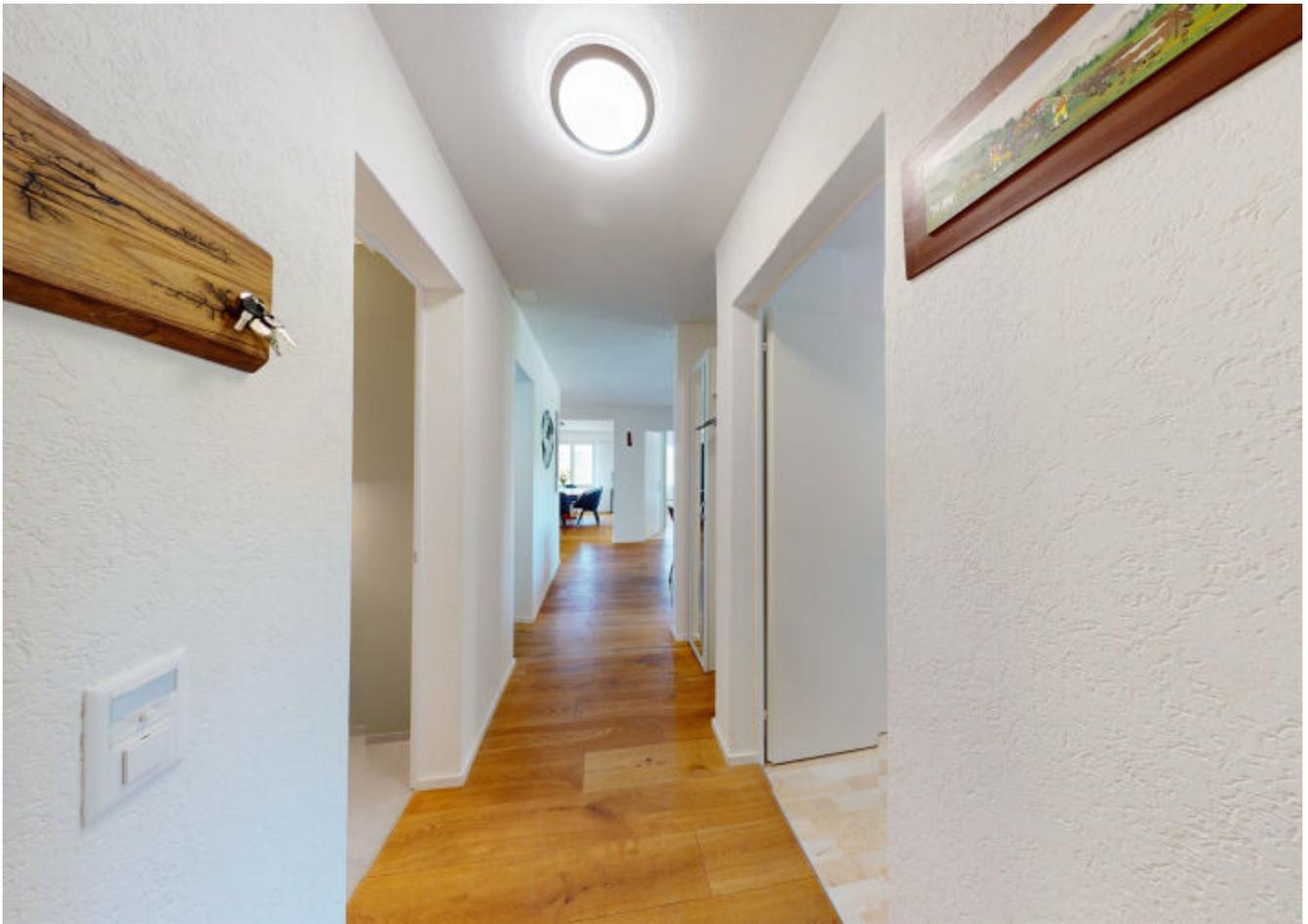
Für das morgendliche Gipfeli zu zweit oder eine kurze Kaffeepause mit einer lieben Freundin, lässt sich dank des grosszügigen Platzangebots vor der Kochzone ein kleiner Esstisch stellen. Im Sommer können Sie ihre Pause vom Alltag auch auf den nördlichen Balkon verlegen und zusätzlich die Aussicht ins Naturreich geniessen.

Der warme und heimelige Eichenparkett, welcher fliessend in den südlich orientierten Wohn-Essbereich übergeht, strahlt hier mit dem lichterfüllten Ambiente um die Wette. Hier können Sie für sich und Ihre Liebsten eine wahre Wohlfühlzone kreieren. Der nach Süden ausgerichtete langgezogene und überdachte Balkon mit Blick Richtung Gossau, kann praktisch das ganze Jahr hinweg bei sonnigem Wetter benutzt werden und ist zudem angenehm windgeschützt. Zwei weitere geräumige Schlafzimmer machen aus dieser Wohnung auch für eine mehrköpfige Familie einen wahren Wohnraum. Eine Garagenbox, ein Keller,-sowie ein Estrichabteil gehören zudem zum Angebot dazu.

Hört sich das für Sie interessant an? Dann vereinbaren Sie doch einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte, aber eine Besichtigung mehr als tausend Bilder.

Irrtümer vorbehalten. Wir bemühen uns um korrekte Angaben, können jedoch keine Gewähr übernehmen.





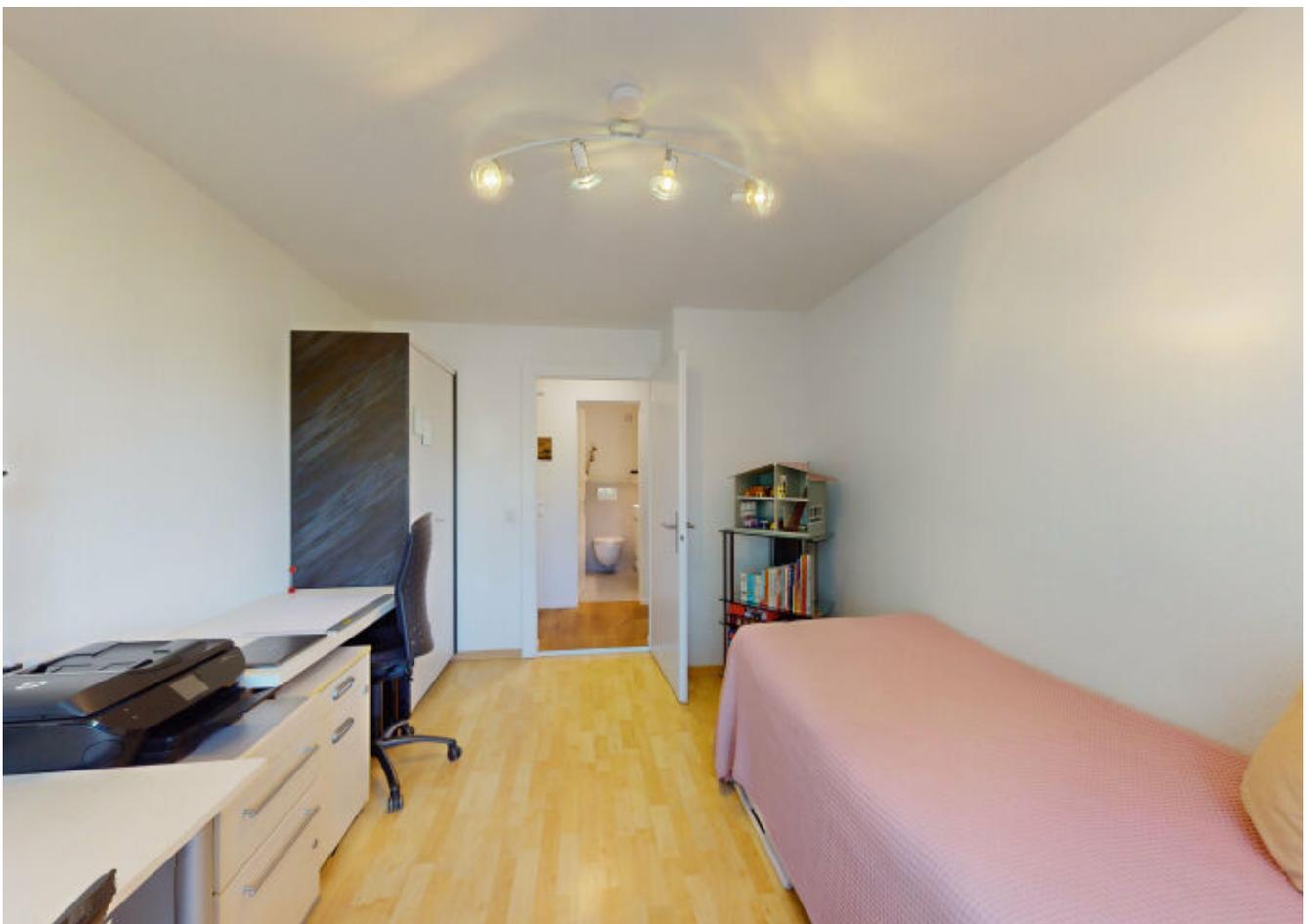
Warmer Empfang dank dem heimeligen Eichenparkett



Blick vom Wohnbereich Richtung Eingang



Erstes Schlafzimmer/ Büro mit viel Tageslicht



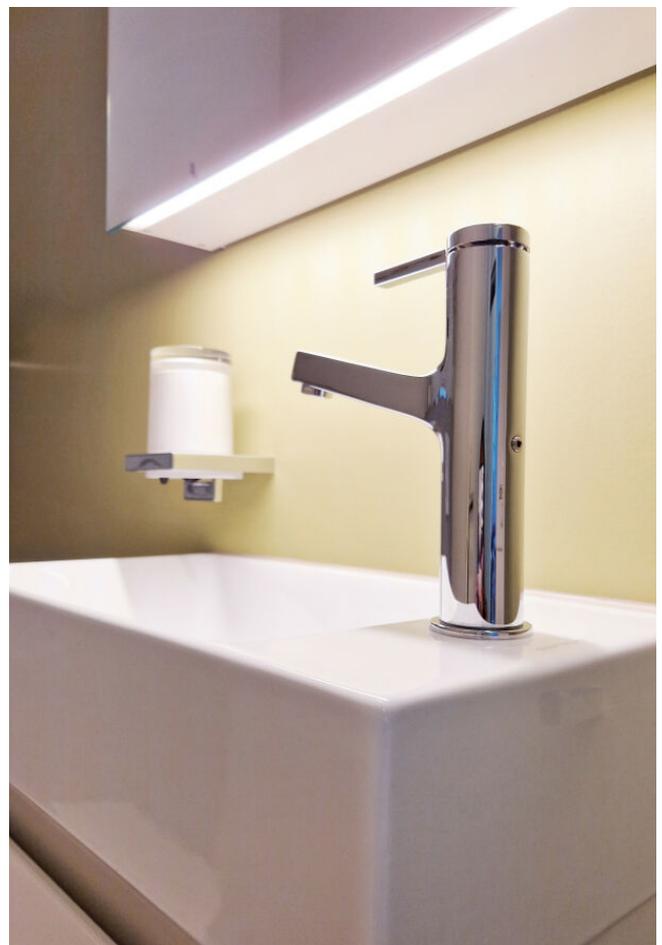
Erstes Schlafzimmer/ Büro mit viel Tageslicht



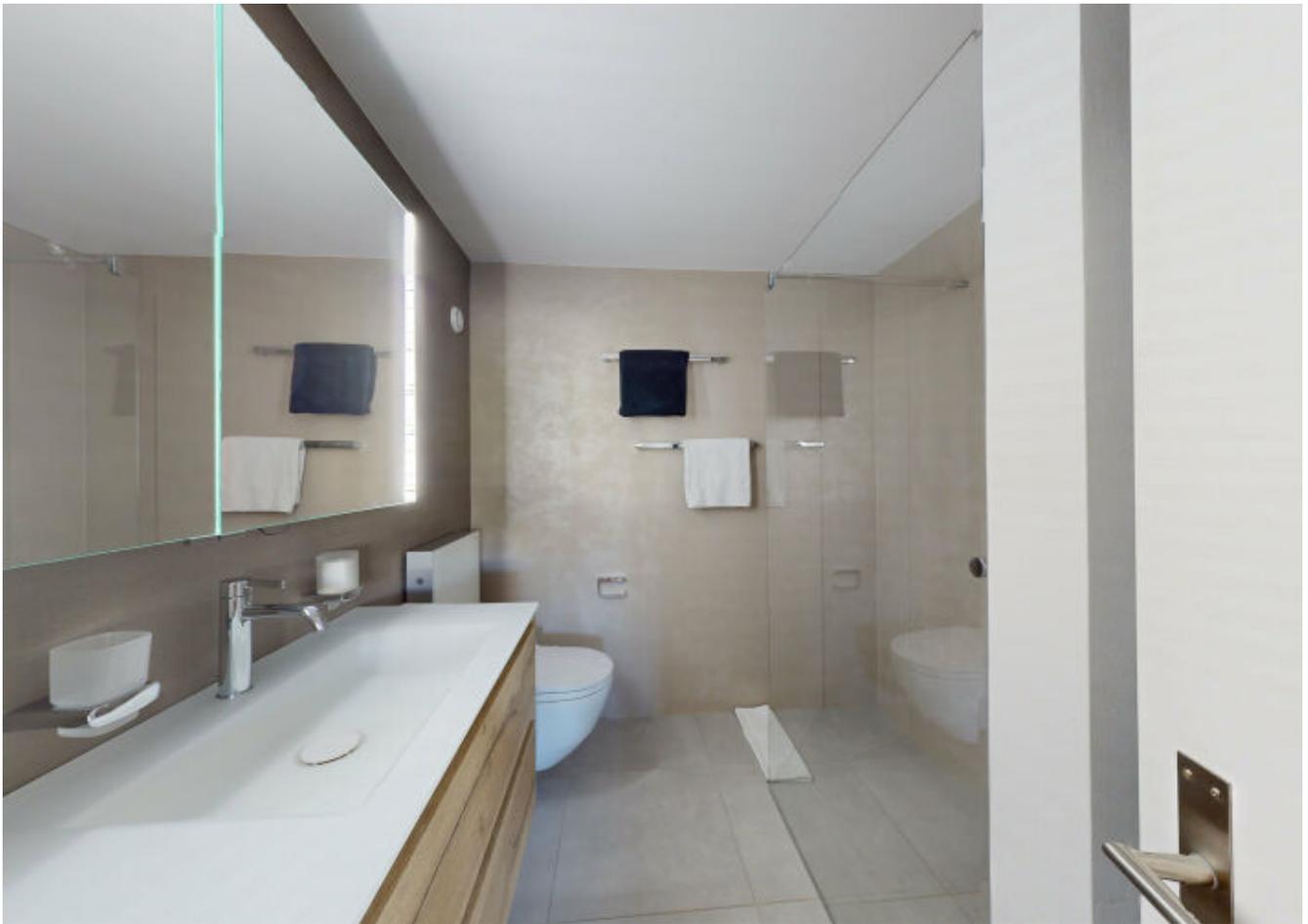
Modernisierte Gästetoilette mit eleganten Apparaten



Modernisierte Gästetoilette mit zeitlosen Details



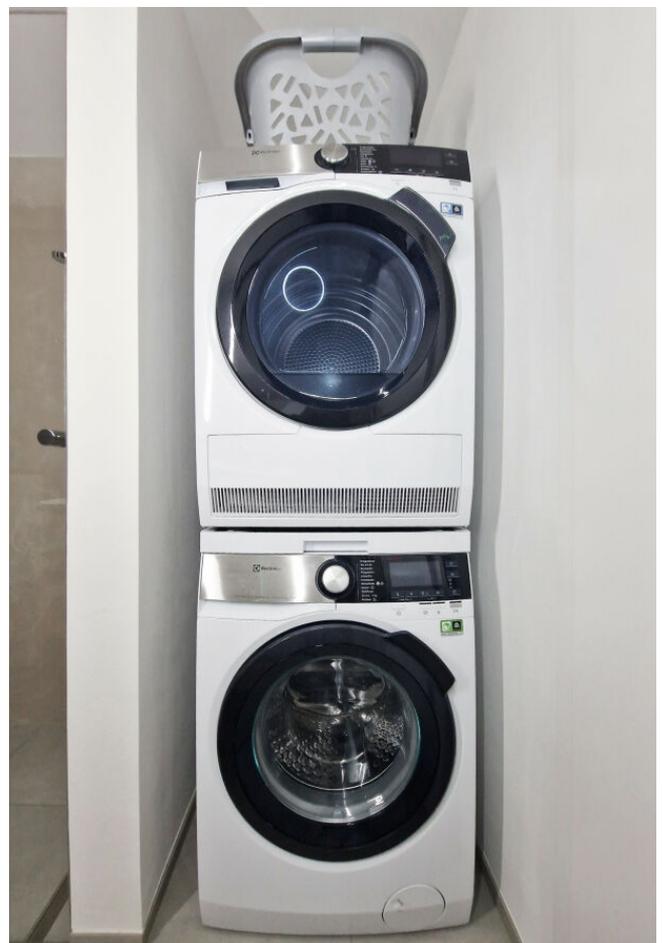
Modernisierte Gästetoilette mit zeitlosen Details



Erneueres Familienbad mit auserwählter Ausstattung



Erneueres Familienbad mit auserwählter Ausstattung



Eigener Waschturm der Qualitätsmarke Electrolux



Offener und freundlicher Küchenbereich



Küche mit allen gängigen Geräten und genügend Stauraum



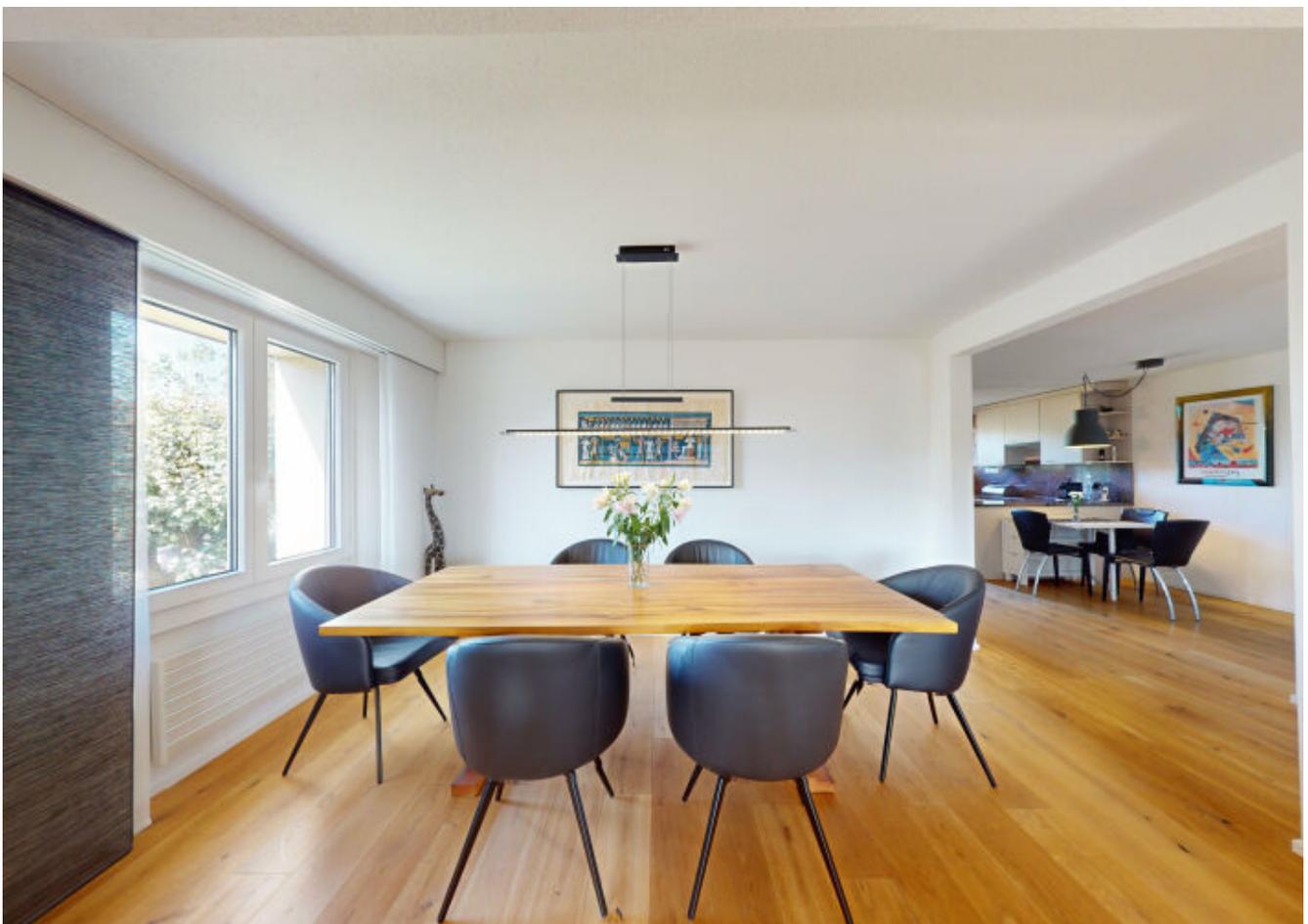
Küche mit allen gängigen Geräten und genügend Stauraum



Küche mit Blick Richtung Ess-Wohnbereich



Luftig und lichterfüllt, der harmonisch gestaltete Ess-Wohnbereich



Luftig und lichterfüllt, der harmonisch gestaltete Ess-Wohnbereich mit Blick Richtung Kochzone



Welcher Blumenduft liegt zukünftig bei Ihnen in der Luft?



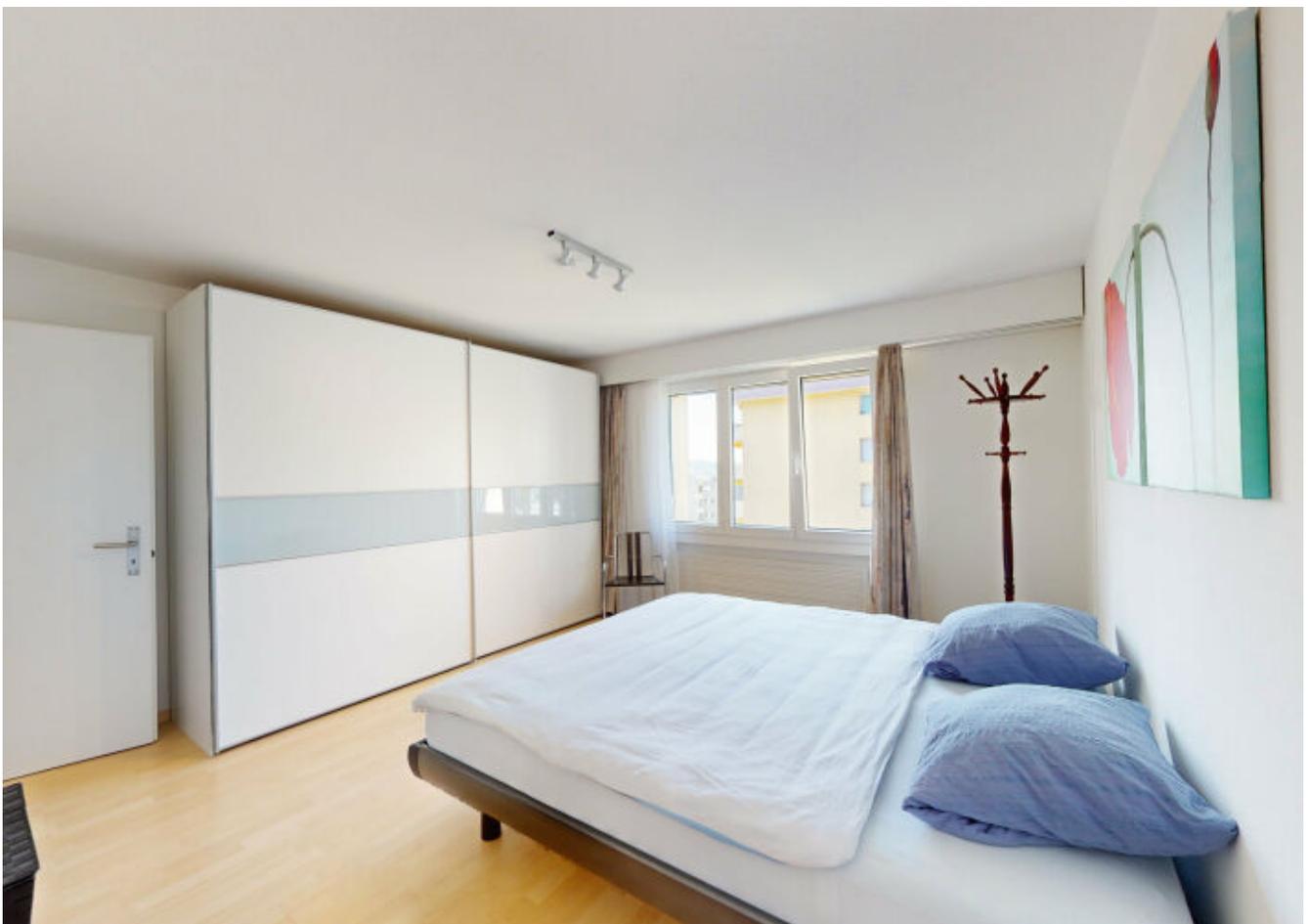
Der grosszügig konzipierte Ess-Wohnbereich lässt Platz für eigene Ideen



Sonnenanbeter kommen hier nicht zu kurz - Helles Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon



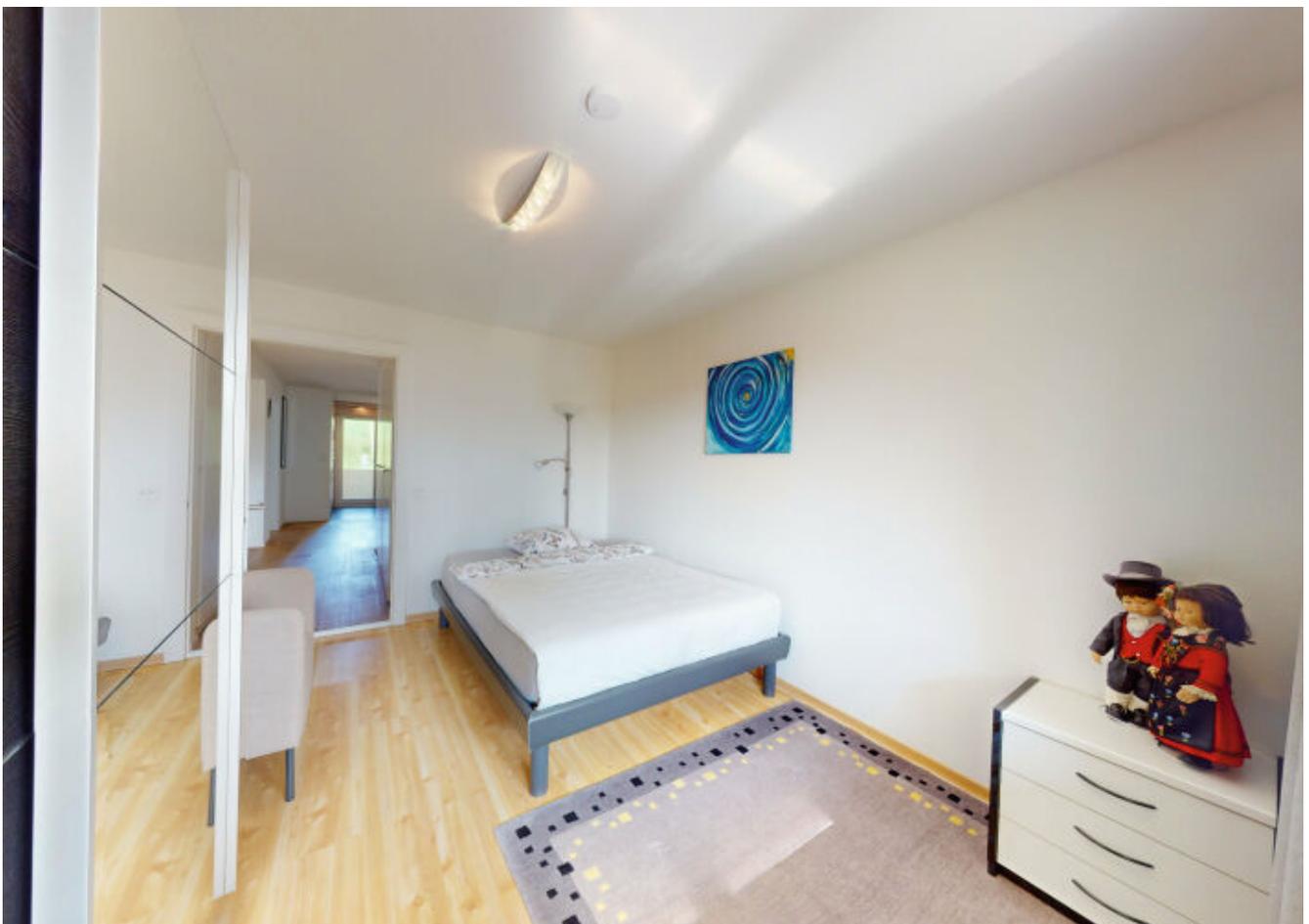
Grossflächiges Schlafzimmer mit reichlich Tageslicht



Grossflächiges Schlafzimmer mit reichlich Tageslicht



Drittes Zimmer - Hier können Sie Ihre Kreativität ausleben



Drittes Zimmer - Hier können Sie Ihre Kreativität ausleben



Der Wohnkomplex umgeben von viel Natur - Relaxen auf dem südlichen Balkon ist Ihnen garantiert



Für die kleine Pause zwischendurch - Nördlich angelegter Balkon



Die eigene Garagenbox

# Grundriss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wohnung	Etagenwohnung
Strasse	Falkenstrasse 32
PLZ und Ort	9200 Gossau SG
Baujahr	1967
Verfügbar ab	1. Februar 2024
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Gäste-WC	1
Wohnungsfläche	108m <sup>2</sup>

## HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Befeuерung	Radiatoren

## AUSSTATTUNG

Kellerabteil	Ja
Estrichabteil	Ja
Balkon	2x
Parkplatz	1x Garagenbox
Lift	Ja

## VERKAUFSPREIS

Wohnung inkl. Kellerabteil & Estrich 620'000 CHF  
Garagenbox 1x 30'000 CHF  
**TOTAL=650'000 CHF**

## Zu Ihrer Sicherheit bankengeprüft

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, ist der Kaufpreis verifiziert und bestätigt.

So erleben Sie beim Gespräch mit Banken keine böse Überraschung.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Frau Sina Bärtsch  
Personal Banking Ostschweiz

-----  
UBS Switzerland AG  
St. Gallerstrasse 57  
9200 Gossau  
Tel: 071 388 50 48  
sina.baertsch@ubs.com

## Nebenkosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 350 CHF pro Monat und beinhalten u.a.:

- Heizkosten
- Versicherungen
- allg. Strom- und Wasserverbrauch
- Hauswart
- Liftunterhalt
- Unterhalt und Reparaturen

Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds beträgt 1'892 CHF.

## Highlights

- Neuwertige Nasszellen ( renoviert 2021)
- Offenes und helles Raumkonzept
- Zentral im urbanen und lebhaften Gossau
- Nahe Schule, Einkauf, Infrastruktur
- Günstige Wohnmöglichkeit
- Naherholungsgebiet in nächster Nähe



## Willkommen in Gossau

Herzlich willkommen in Gossau, der Stadt im Fürstenland. Gossau liegt eingebettet in einer schönen und sehr lebenswerten Region. Es bietet alles was man sich zum Leben wünscht: Familienfreundliche Wohnquartiere, attraktive Arbeitsplätze, gute Bildungseinrichtungen, viele tolle Einkaufsmöglichkeiten, eine vielfältige Gastronomie und ein aktives Vereinsleben. Aber auch vielfältige Naherholungsgebiete zwischen Alpstein und Bodensee, den grössten Privat zoo der Schweiz und - gesellige und freundliche Menschen.

Mit rund 18'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und über zehntausend Arbeitsstellen ist Gossau die viertgrösste Stadt im Kanton St. Gallen und ein sehr wichtiger Wirtschaftsstandort in der Ostschweiz. Auch das Dorf Arnegg gehört zur Stadt Gossau. Dass man sich hier wohlfühlt, hier gerne arbeitet und Geschäfte tätigt, liegt daran, dass Gossau verkehrstechnisch optimal erschlossen ist. Mit dem öffentlichen Verkehr und über die Strasse. Bei meinen Spaziergängen und Radfahrten werde ich immer wieder davon überrascht, wie viele unterschiedliche Landschaften es auf engstem Raum zu entdecken gibt. Diese Qualitäten wollen wir pflegen und erhalten.

Gossau ist ein Platz zum Leben. In einer intakten Umwelt sind vielfältige Begegnungen möglich. In der Freizeit, beim Sport oder an kulturellen Anlässen.

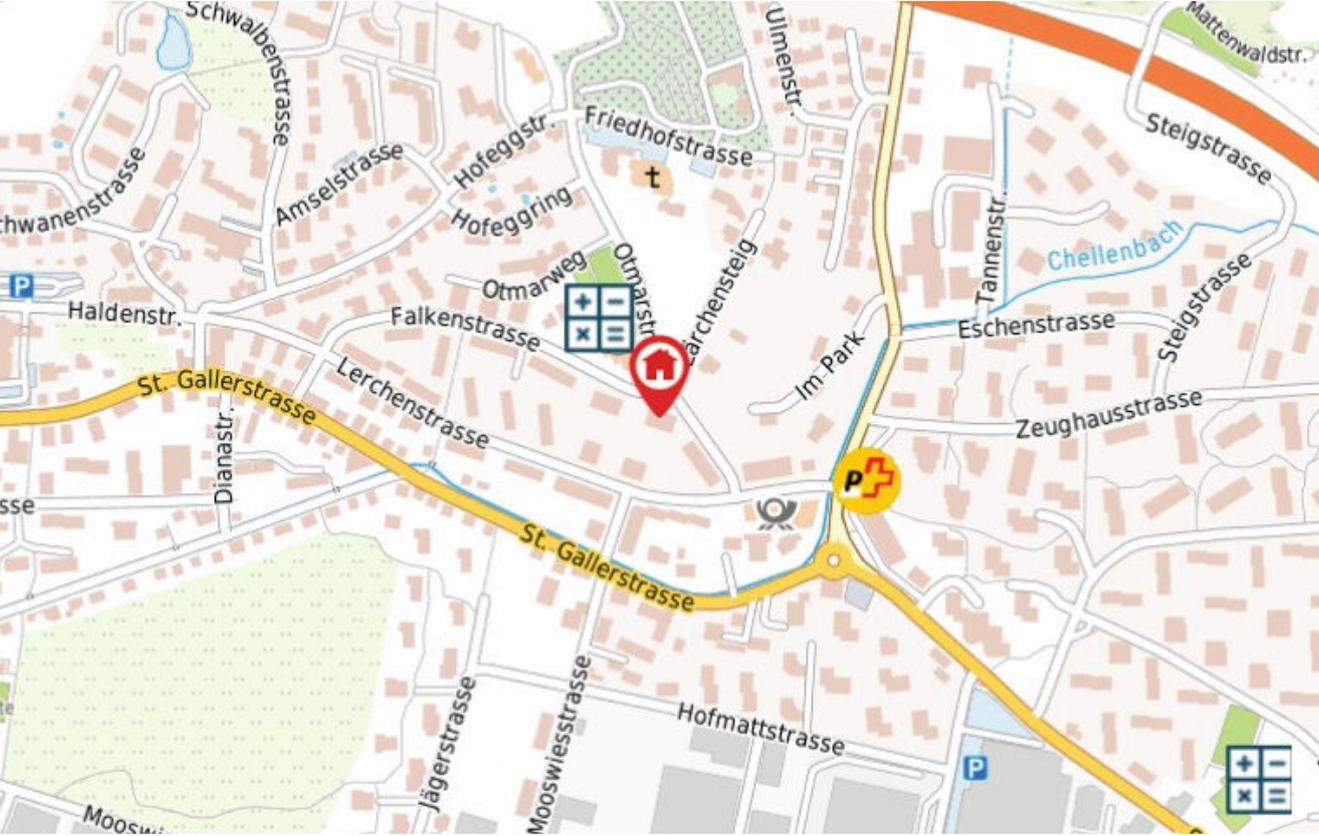
In Gossau lässt sich gut Wohnen. Unsere Bevölkerung ist gut durchmischt und integriert neue Einwohnerinnen und Einwohner gern und rasch. In vielfältigen Quartieren mit hoher Lebensqualität findet sich erschwinglicher Wohnraum für verschiedenste Ansprüche.

Gossau ist ein Platz zum Lernen und Arbeiten. Das vorzügliche Bildungsangebot ist breit: Volksschule, Mädchensekundarschule, ein privates Gymnasium, eine Pädagogische Hochschule und zwei Berufsbildungseinrichtungen. Mit seiner guten Verkehrsanbindung ist Gossau ein Wirtschaftsstandort von überörtlicher Bedeutung. Das Angebot an Arbeitsplätzen ist gut diversifiziert. Knapp vierzig Prozent sind handwerklich und industriell und über die Hälfte finden sich im Dienstleistungssektor.

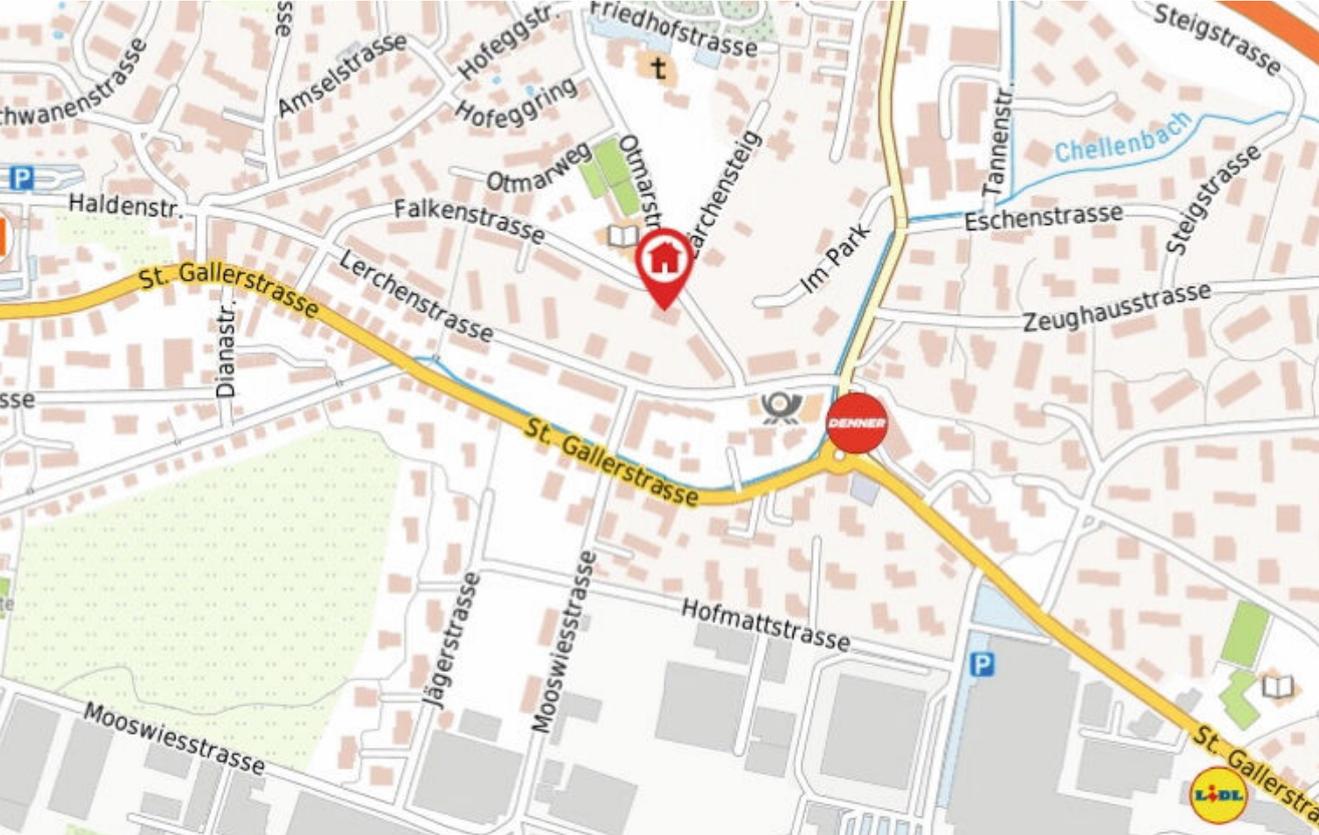
Gossau ist gut vernetzt. Die Stadt ist ein aktiver und verlässlicher Partner und sucht die Zusammenarbeit in der Region. Wir legen aber auch Wert auf eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Infrastruktur und vielfältige Angebote in den Bereichen Mobilität und intelligente Technologien.

Entdecken Sie Gossau, geniessen Sie Gossau!

# Mikrolage Gossau



Sämtliche Schulen in Fussdistanz



Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe



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

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: Von Vorbereitungsstipps für den Verkauf von Immobilien, bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



**Michael Gerber**  
Immobilienmakler RE/MAX

078 408 49 11  
michael.gerber@remax.ch  
071 223 50 90

**RE/MAX Immobilien St. Gallen / Region  
Bischofszell**

Bogenstrasse 1  
9000 St. Gallen

**RE/MAX**

St. Gallen / Region Bischofszell



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
- ..... und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch.