



## Grosszügige 5.5-Zimmer Dachwohnung mit Weitblick

Amselstrasse 9a, 9200 Gossau

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Objektart	Eigentumswohnung	Verkaufspreis	CHF 790'000
Zimmer	5.5	Zustand	Gut
Nettowohnfläche	115	Baujahr	1973
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung	Letzte Renovationen	2024

Die Stadt / Gemeinde	3
Lage	3
Dienstleistungen	6
Beschreibung	6
Detailbeschrieb	8
Impressionen	10
Verkaufsablauf	3
Kontakt	20

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese besondere Wohnung vorstellen zu dürfen. Uns liegt nicht nur die professionelle Begleitung des Kaufprozesses am Herzen, sondern dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohl fühlen.

Dieses Objekt strahlt eine einladende Atmosphäre aus und bietet Ihnen die perfekte Kulisse für unvergessliche Momente mit Familie und Freunden. Ob es der Weitblick über Gossau auf dem Balkon oder die lichtdurchfluteten Räume, die zum Verweilen einladen – hier finden Sie alles, was Sie für ein glückliches Leben benötigen.

Lassen Sie uns gemeinsam die Möglichkeiten erkunden, die dieses Zuhause für Sie bereithält. Wir sind überzeugt, dass Sie sich hier sofort wohlfühlen werden.

## Die Stadt / Gemeinde

### **Gossau St. Gallen – Ihre ideale Heimat**

Willkommen in Gossau St. Gallen – einer Stadt, die Lebensqualität und Zukunftsperspektiven vereint. Gossau ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein wachsender Wirtschaftsstandort mit einer hohen Lebensqualität. Hier treffen Tradition und Innovation aufeinander, und die ideale Lage bietet zahlreiche Vorteile für Arbeit, Freizeit und Familie.

### **Einwohnerzahl und Infrastruktur**

Mit etwa 18'454 Einwohnern ist Gossau eine lebendige Stadt, die sowohl durch ihre Nähe zu Städten St. Gallen, Wil und Winterthur als auch durch ihre eigenständige Struktur überzeugt. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist durch ihre Lage im Osten der Schweiz ein wichtiger Knotenpunkt.

### **Verkehrsanbindung**

Gossau ist verkehrstechnisch bestens erschlossen: Die Nähe zur Autobahn A1 sowie der gut ausgebaute öffentliche Verkehr machen die Stadt sowohl für Pendler als auch für Reisende äußerst attraktiv. Der Bahnhof Gossau bietet regelmäßige Verbindungen in die Städte St. Gallen, Zürich und weiter ins gesamte Land. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an regionalen Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Orte garantieren.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Die Stadt Gossau bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten – von großen Einkaufszentren bis hin zu kleinen, spezialisierten Fachgeschäften. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: Supermärkte (Migros, Coop, Lidl, Aldi), Bekleidungsgeschäfte, Fachmärkte und viele weitere Einzelhändler sorgen dafür, dass Sie in Ihrer Nähe alles finden, was das Herz begehrt. Auch der Wochenmarkt bietet eine tolle Gelegenheit, frische regionale Produkte zu erwerben.

### **Schulbildung und Freizeitmöglichkeiten**

Gossau legt großen Wert auf eine gute Bildung. Die Stadt bietet eine breite Auswahl an Schulen – von der Kindergarten- bis hin zur Sekundarstufe. Zudem gibt es zahlreiche weiterführende Schulen in der Umgebung, die eine ausgezeichnete Ausbildung ermöglichen. Für sportliche und kulturelle Aktivitäten sorgt ein vielfältiges Angebot an Sportvereinen, Fitnessstudios, kulturellen Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern in der Umgebung oder der Besuch von Kunst und Kultur – Gossau hat für jedes Interesse etwas zu bieten.

### **Arbeitsplätze und Wirtschaft**

Gossau ist auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Viele Unternehmen aus verschiedenen Branchen – insbesondere aus den Bereichen Retail (Migros, Coop, Spar), Stahl- und Metallbau, Elektronik und Gesundheitswesen – haben hier ihren Sitz. Die hohe Arbeitsmarktnachfrage und die gute Anbindung an größere Städte sorgen dafür, dass Gossau ein attraktiver Standort

für Berufspendler und Unternehmen bleibt. Die gute Kombination aus Arbeitsplätzen und Wohnqualität macht die Stadt zu einem idealen Ort für junge Familien und Berufspendler.

### **Fazit**

Gossau St. Gallen bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen: Eine hervorragende Lage, ausgezeichnete Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine hohe Lebensqualität und ein starkes Wirtschaftsumfeld. Egal ob für junge Familien, Berufspendler oder Senioren – Gossau ist der perfekte Ort zum Leben und Arbeiten.

## Mikrolage

Die Mikrolage der Amselstrasse in Gossau SG besticht durch ihre attraktive Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturen und einer idyllischen Hanglage mit unverbaubarem Aus- und Weitblick. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die sowohl Naturnähe als auch hohe Lebensqualität bietet.

Die Amselstrasse ist besonders familienfreundlich, da sich sowohl Kindergärten als auch Schulen nur wenige Gehminuten entfernt befinden. Kinder können den täglichen Schulweg problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen, was sowohl für Eltern als auch für die Kinder eine große Erleichterung darstellt. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen macht die Lage besonders attraktiv für junge Familien. Für den täglichen Bedarf müssen Sie ebenfalls nicht weit gehen: In nur 5 Minuten zu Fuß erreichen Sie die Supermärkte Migros und Denner, die eine breite Auswahl an Lebensmitteln und weiteren Produkten bieten.

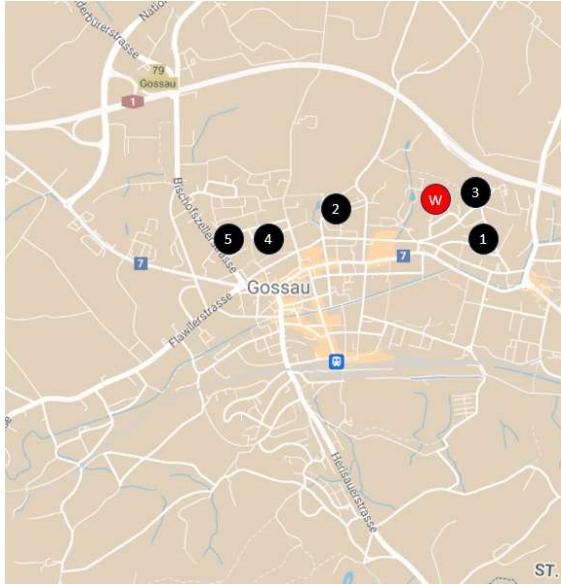
Die Liegenschaft liegt in einer unverbaubaren Hanglage, die Ihnen nicht nur eine atemberaubende Aussicht über Gossau bietet, sondern auch die ruhige Atmosphäre eines grünen, naturnahen Umfelds. Dank der Westausrichtung profitieren Sie von einer optimalen Sonneneinstrahlung bis in die späten Abendstunden, sodass Sie die Sonne in vollen Zügen genießen können – sei es auf dem Balkon oder dem gemeinsamen Garten.




Die nächstgelegene Bushaltestelle Hofegg erreichen Sie zu Fuss innerhalb einer Minute, die Distanz zum Bahnhof Gossau ist ebenfalls zu Fuss problemlos innert 10 Minuten möglich.



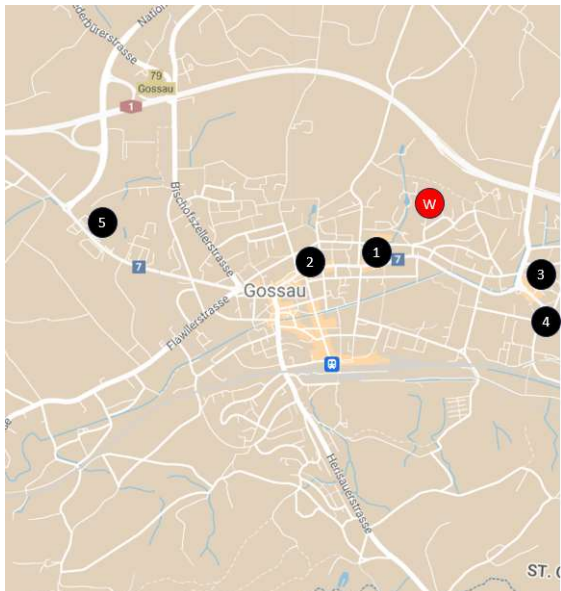
## Infrastruktur

### Schulen, Kindergarten und Kita



			
<b>1 Schulhaus Othmar</b> 320m	6	2	2
<b>2 Schulhaus Notker</b> 600m	12	4	3
<b>3 Kindergarten Hofegg</b> 160m	4	1	1
<b>4 Schulhaus Haldenbühl</b> 1'000m	17	5	4
<b>5 Globi Kita</b> 700m	11	3	4

### Einkaufsmöglichkeiten



			
<b>1 Migros</b> 390m	6	2	2
<b>2 Coop</b> 800m	11	4	4
<b>3 Denner</b> 570m	10	3	3
<b>4 Lidl</b> 1'000m	17	6	5
<b>5 Aldi</b> 1'900m	28	9	7

## Beschreibung

Diese schöne und im Jahr 2023 teilrenovierte 5.5-Zimmer-Wohnung bietet auf 115 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eignet sich ideal für Familien, Paare oder Senioren. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail teilerneuert, unter anderem wurden die offene Feuerstelle durch einen modernen Cheminéeofen ersetzt, sämtliche Böden erneuert, Küchengeräte modernisiert sowie die ganze Wohnung (inklusive Balkon) mit einem neuen Anstrich versehen.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist via Aufzug einfach und bequem erreichbar, der Zugang vom Lift zur Wohnung ist ebenerdig. Die privilegierte Lage der Dachwohnung bietet einen atemberaubenden und unverbaubaren Weitblick über Gossau. Der sehr grosszügige Balkon bietet genügend Platz für einen separaten Ess- und Loungebereich.

Die großzügige Wohnung bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und viel Raum für Entfaltung. Die 5.5 Zimmer sind ideal geschnitten, sodass sowohl ein gemütliches Wohnzimmer, als auch private Rückzugsorte für die ganze Familie geschaffen werden können.

Zur Wohnung gehört eine Garage mit einem Aussenvorplatz, der zusätzlichen Stauraum bietet, Besucherparkplätze sind ausreichend vorhanden. Die vier Einzeleinbauschränke und sechs Doppeleinbauschränke und das Kellerabteil im Untergeschoss bieten Ihnen sehr viel Platz für Ihre Habseligkeiten.

Dank der schönen Ausstattung, der ruhigen Lage und der großzügigen Raumaufteilung ist diese Wohnung der perfekte Ort für Menschen, die sowohl ein komfortables Zuhause als auch eine zentrale Lage suchen.

Zögern Sie nicht, diese Wohnung zu besichtigen – ein echtes Schmuckstück für jedes Lebenskonzept!

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Referenz-Nr.	S20029
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Badezimmer	Hauptbad und Gäste-WC
Geschoss	Viertes Obergeschoss
Lift	Ja (stufenlose Verbindung zwischen Lift und Wohnung)
Baujahr	1973
Zustand	Gut
Parzellen-Nr.	3463
Wärmeerzeugung	Zentrale Gasheizung
Fenster	Kunststoff- und Holzfenster
Garten	Grosser Garten mit gemeinschaftlichem Grill- und Spielplatz
Keller	1 Kellerraum à 11.5m <sup>2</sup>
Garage	Einzelgarage 22m <sup>2</sup> (Wasseranschluss vorhanden)
Waschküche	Waschmaschine, Tumbler und Raumtrocknung
Waschmaschine	Zusätzlich in der Wohnung
Veloraum	Ja
Vorkaufsrecht	Ja

### Angebot

Verkaufspreis Wohnung	CHF 790'000
Garagenparkplatz	CHF 35'000

### Flächen

Nettowohnfläche	114m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	9'946m <sup>2</sup>
Bestehende Hypothek	Festhypothek
Laufzeit	31.10.2029
Zins	1.46%
Übernahme erwünscht	Ja

## Eigenschaften

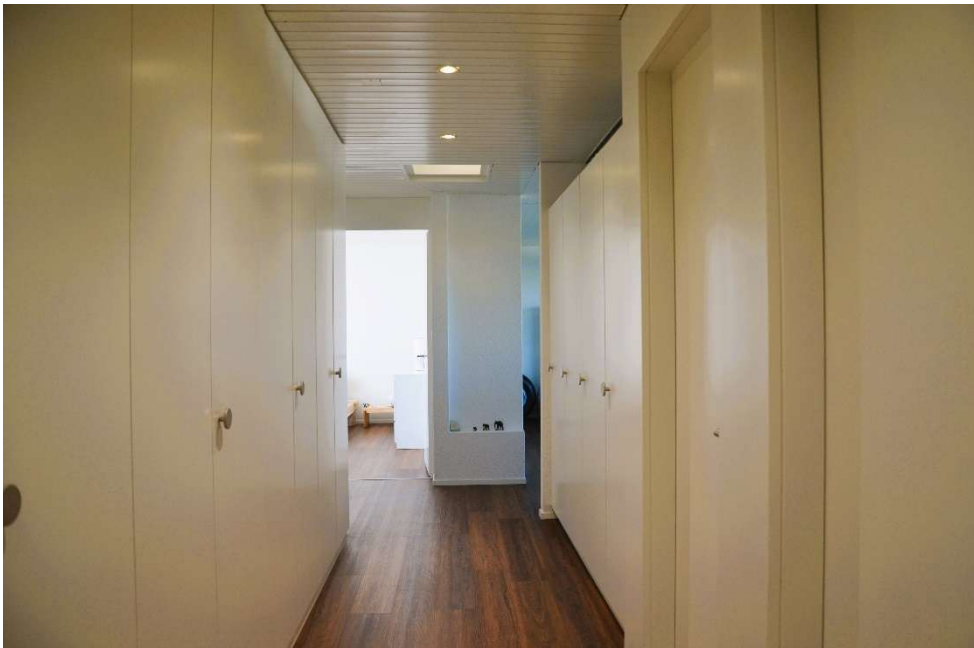
- ✓ Dachwohnung
- ✓ Aufzug
- ✓ Grosszügiger Balkon (21m<sup>2</sup>)
- ✓ Südwest Ausrichtung / Besonnung
- ✓ Aussicht
- ✓ Garage mit Vorplatz
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Nähe zu Einkaufen, Schule und Naherholung
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Sehr viel Stauraum
- ✓ Sehr ruhig
- ✓ Ausreichende Anzahl Besucherparkplätze

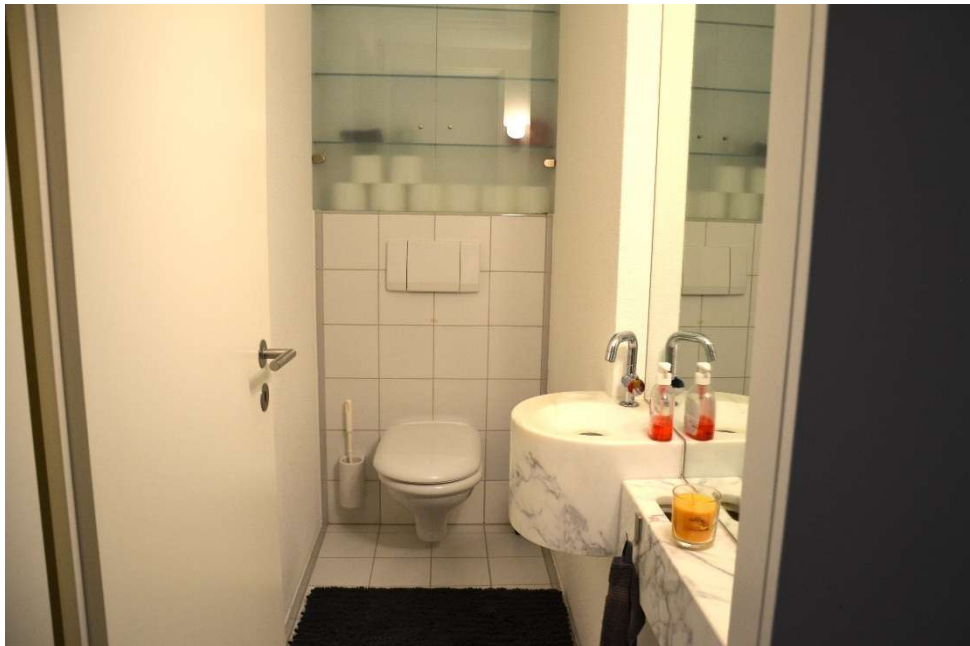
Impressionen





















## Verkaufsablauf

### **Interesse**

Bei Interesse am Objekt, freuen wir uns auf eine Terminvereinbarung mit Ihnen.

### **Kaufpreise**

Die aufgeführten Kaufpreise sind Schätzwerte. Aufgrund von entsprechenden Kundennachfragen können die Preise variieren und sich laufend dem Markt anpassen. Der Verkauf des Objekts ist an das beste Angebot vorbehalten.

### **Kaufentscheid**

Teilen Sie uns Ihr Kaufvorhaben bitte schriftlich mit. Eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank wird mit dem Kaufentscheid benötigt.

### **Reservation**

Für die Reservation bedarf es der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und der Reservationszahlung von CHF 30'000.

### **Grundbuch**

Nach Erhalt der Reservationszahlung wird gemeinsam mit Ihnen und dem Grundbuchamt der Kaufvertragsentwurf erarbeitet. Für die Beurkundung des Kaufvertrags wird das unwiderrufliche Zahlungsverprechen Ihrer Bank benötigt.

### **Zahlung Kaufpreis und Objektübergabe**

Nach erfolgter Beurkundung und öffentlicher Eintragung im Grundbuch wird die Bezahlung des Kaufpreises fällig. Im Anschluss an die erfolgte Zahlung wird das Kaufobjekt inklusive vorhandener Unterlagen übergeben.

### **Steuern und Grundbuchgebühren**

Die Parteien übernehmen die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren je hälftig.

## Kontakt

Roman Küng  
Amselstrasse 9a  
9200 Gossau  
+41 76 356 11 86  
romano.kueng@gmail.com

### Disclaimer:

Dieses Verkaufsdossier dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Alle im Dossier enthaltenen Angaben, einschließlich Maße, Flächen, Pläne und Beschreibungen, basieren auf den vom Auftraggeber bereitgestellten Informationen sowie öffentlich zugänglichen Quellen. Trotz sorgfältiger Prüfung kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Grundrisse, Skizzen und Pläne dienen der Veranschaulichung und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer und ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Besichtigungen und weitere Auskünfte erfolgen ausschließlich über die zuständige Immobilienagentur. Die Weitergabe dieses Dossiers oder seiner Inhalte an Dritte sowie eine Untervermittlung sind ohne vorherige Zustimmung des Anbieters untersagt.