



---

## Charmante 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit Südwest-Ausrichtung Hügelstrasse 2, 9200 Gossau SG

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Objektart	Eigentumswohnung	Verkaufspreis	CHF 695'000
Zimmer	4.5	Zustand	Gut
Nettowoohnfläche	107 m <sup>2</sup>	Baujahr	1979
Verfügbarkeit	Ab 15. Mai 2026	Renovationsjahr	2016

Gemeinde	4
Beschreibung	6
Infrastruktur	7
Mikrolage	8
Detailbeschrieb	9
Impressionen	111
Grundriss	19
Vertragsablauf	20
Kontakt	21

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 die Abendsonne 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.

## 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**

Verkehrstechnisch ist Gossau bestens erschlossen: Die Nähe zur Autobahn A1 sowie der gut ausgebauten öffentlichen 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**

Der Standort 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, Denner, Müller), Bekleidungsgeschäfte, Fachmärkte und viele weitere Einzelhändler sorgen dafür, dass Sie in Ihrer Nähe alles finden, was das Herz begehrt.

### **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.

Entdecken Sie die Zukunft, entdecken Sie Gossau St. Gallen!

## Beschreibung

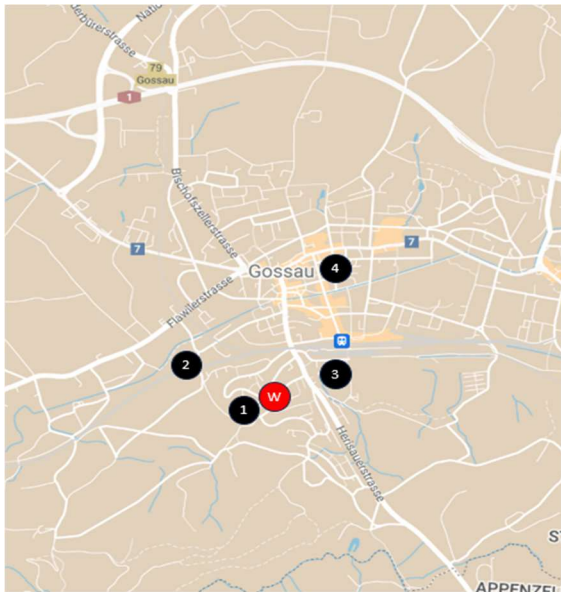
Diese gepflegte und lichtdurchflutete 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> befindet sich in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier von Gossau SG. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnbauten, viel Grün und einer angenehmen Quartierstruktur, die ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld bietet. Dank der erhöhten Lage profitiert der Standort von einer guten Besonnung sowie einer offenen Wohnatmosphäre.

Der grosszügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine Helligkeit und einem gemütlichen Cheminée, welches besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die offene Küche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Neben den gut geschnittenen Zimmern profitieren Sie von praktischem Zusatzraum: Ein eigener Hobbyraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, während ein separater Kellerraum zusätzlichen Stauraum schafft. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garagenplatz, der komfortables Parkieren garantiert.

Trotz der ruhigen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote sowie Restaurants befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Gossau und können in wenigen Minuten erreicht werden. Auch Schulen, Kindergärten und weitere Bildungsangebote liegen im nahen Umfeld und sind gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls sehr gut: Der Bahnhof von Gossau ist in kurzer Distanz erreichbar und bietet regelmässige Verbindungen nach St. Gallen (10min Fahrzeit) sowie in die weitere Region. Der Hauptbahnhof Zürich ist in etwas mehr als einer Stunde erreichbar. Damit verbindet die Lage die Vorteile eines ruhigen Wohnquartiers mit einer guten regionalen Erreichbarkeit.

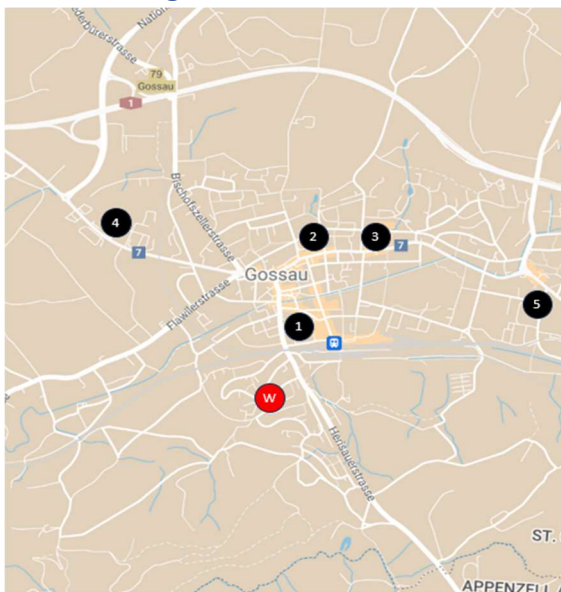
## Infrastruktur

### Schulen, Kindergarten und Kita



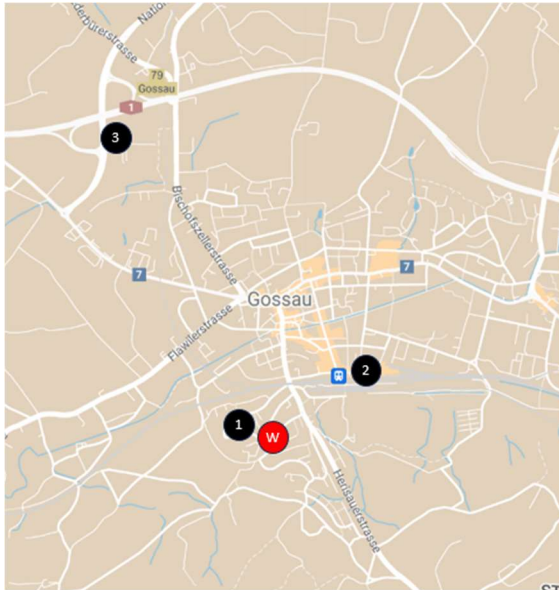
<b>1 Kindergarten</b> Talstrasse 280m	4	1	1
<b>2 Primarschule</b> Büel 757m	10	3	4
<b>3 Oberstufen</b> Buechenwald Dorf 550m	7	2	2
<b>4 Kita Gossau</b> 250m	15	6	4

### Einkaufsmöglichkeiten



<b>1 Migros M</b> 533m	7	3	2
<b>2 Coop</b> 1.2km	16	6	4
<b>3 Migros</b> MM 1.5km	18	7	4
<b>4 Aldi</b> 2km	25	7	5
<b>5 Lidl</b> 2.8km	33	9	6

## Verkehrsanbindung



	🚶	🚲	🚗
1 Bushaltestelle Multstrasse 20m	1		
2 Bahnhof Gossau 724m	9	4	4
3 Autobahn 2.5km			6

## Mikrolage



## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Referenz-Nr.	S20184
Verfügbar ab	Ab 15. Mai 2026
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Gäste WC	1
Geschoss	3. Obergeschoss
Baujahr	1979
Zustand	Gut
Parzellen-Nr.	3657
Wärmeerzeugung	Zentrale Gasheizung (Jahrgang 2009)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Fenster	Kunststoff (Jahrgang 2011)
Keller	1 Kellerraum à 7 m <sup>2</sup>
Disporaum	1 Hobbyraum à 12.8 m <sup>2</sup>
Garage	1 Garagenparkplatz
Besucherparkplätze	Vorhanden
Lift	Nein
Waschmaschine/Tumbler	Anschlüsse in Hobbyraum vorhanden
Veloraum	Ja

### Angebot

Verkaufspreis Wohnung	CHF 695'000.00
Verkaufspreis Garagen PP	CHF 35'000.00

### Flächen

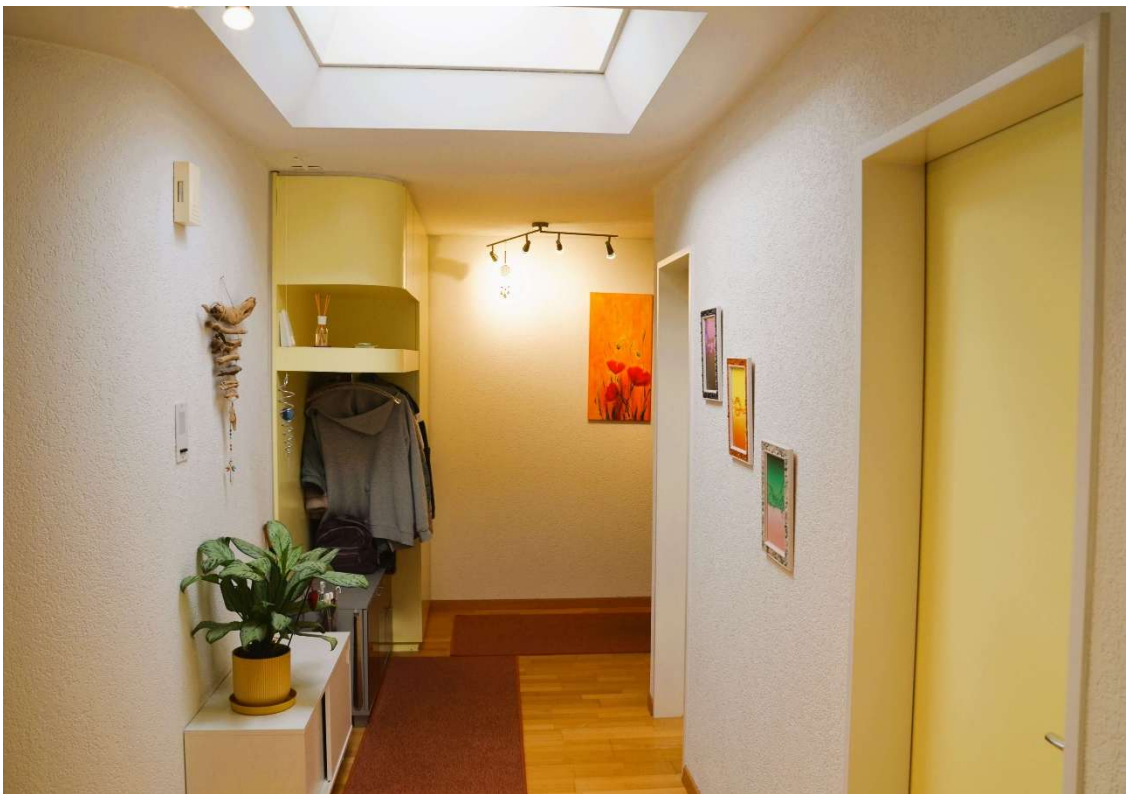
Nettowohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1'661m <sup>2</sup>

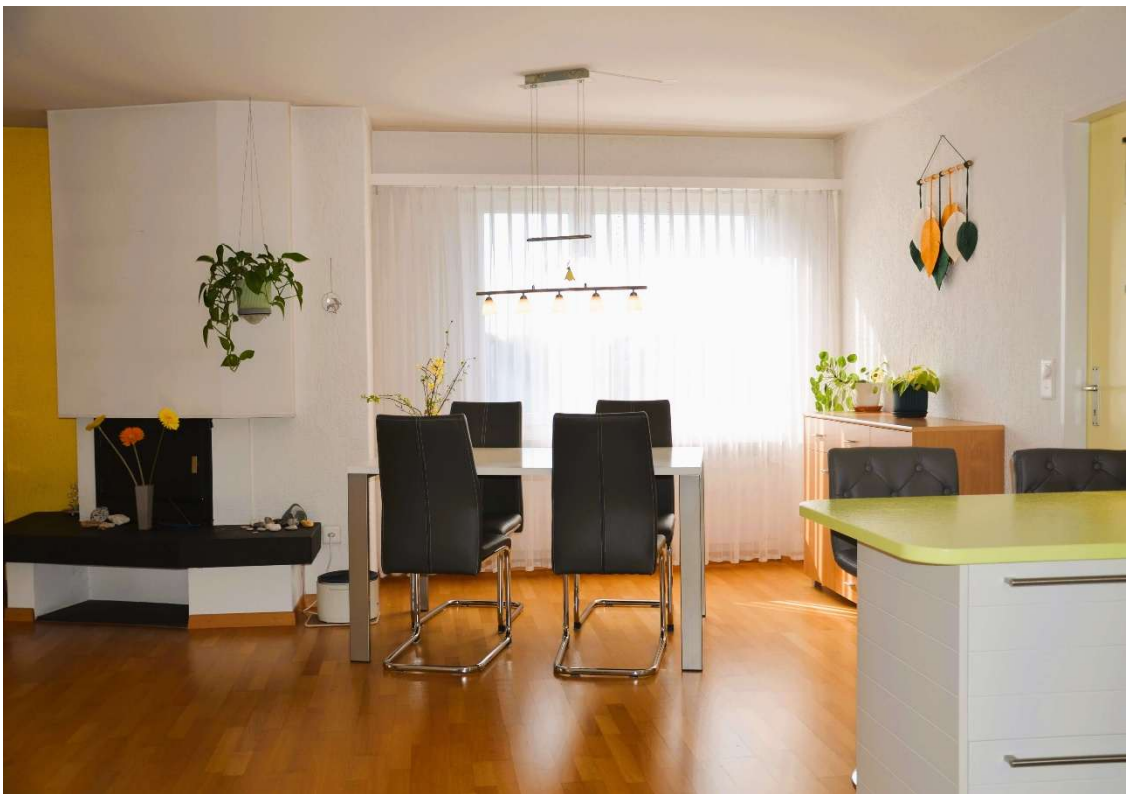
## Besondere Eigenschaften

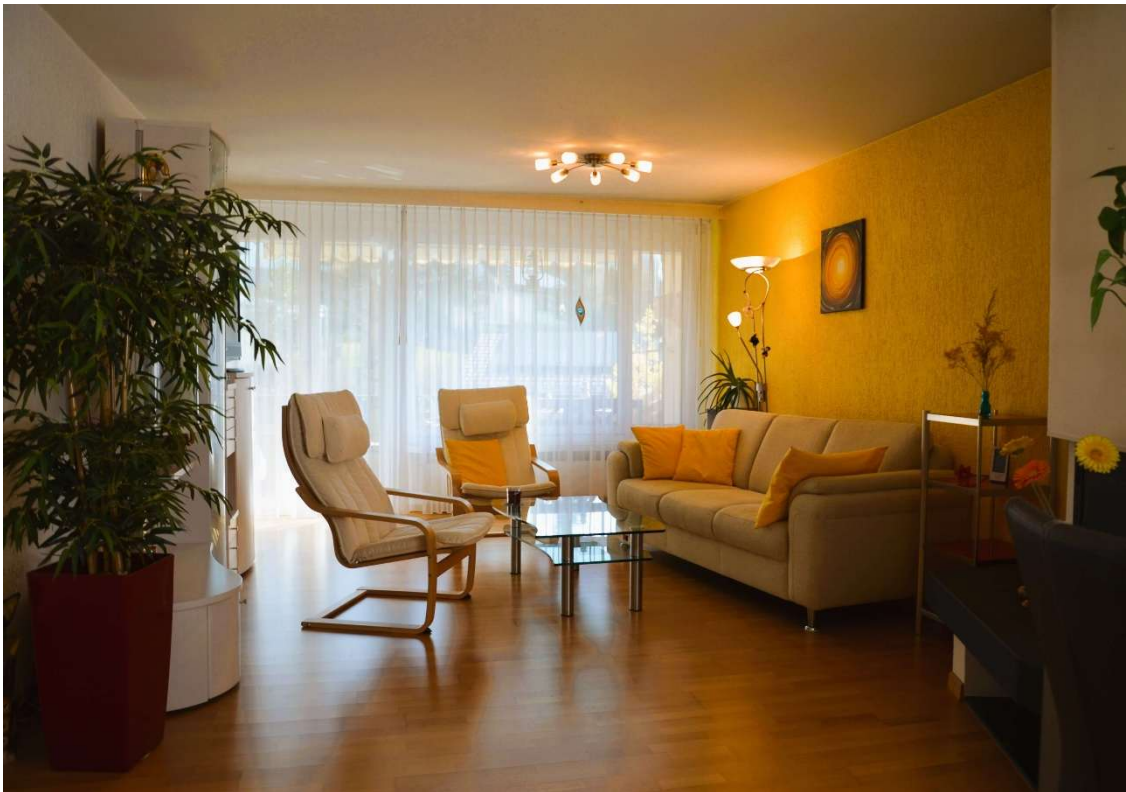
- ✓ Dachwohnung
- ✓ 4.5 Zimmer verteilt auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ Ruhige, attraktive Lage
- ✓ Südwest-Ausrichtung für optimale Besonnung
- ✓ Offene Küche
- ✓ Gemütliches Cheminée
- ✓ Eigener Hobbyraum und Kellerabteil
- ✓ Gepflegter, guter Zustand
- ✓ Bushaltestelle direkt neben der Liegenschaft
- ✓ Bahnhof Gossau in 9min zu Fuss erreichbar
- ✓ Garagenparkplatz
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Besucherparkplätze

Impressionen

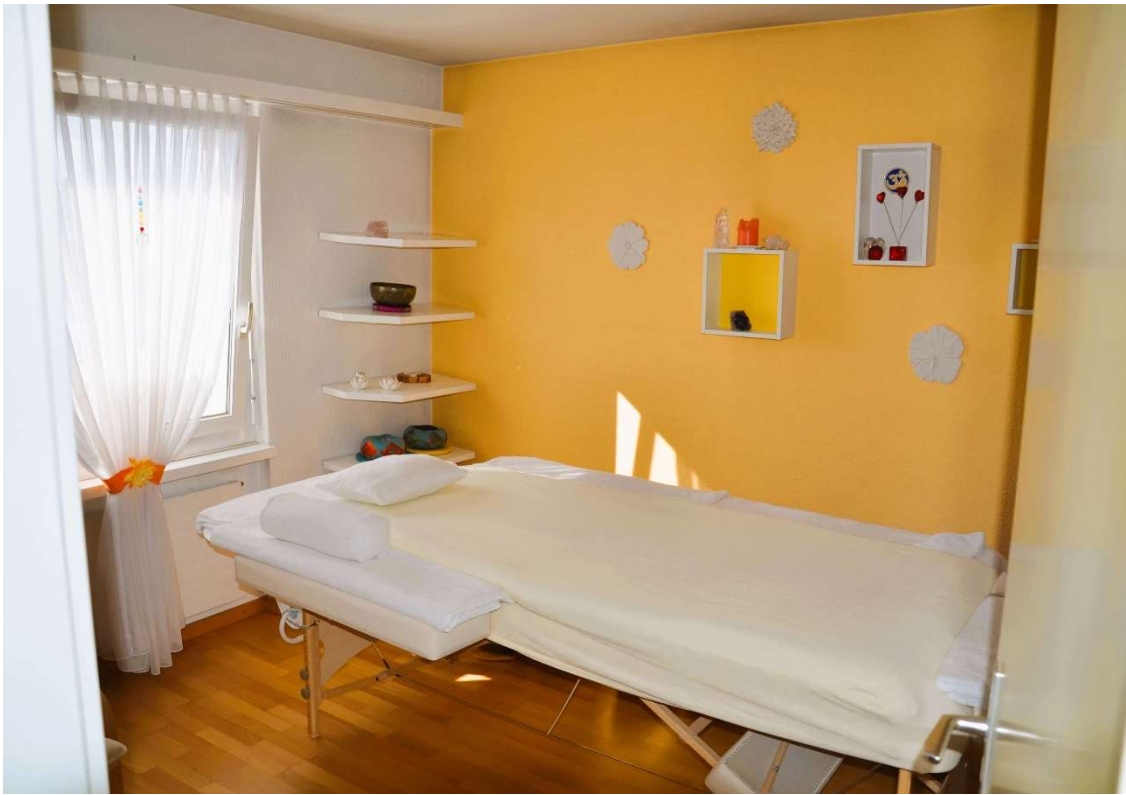








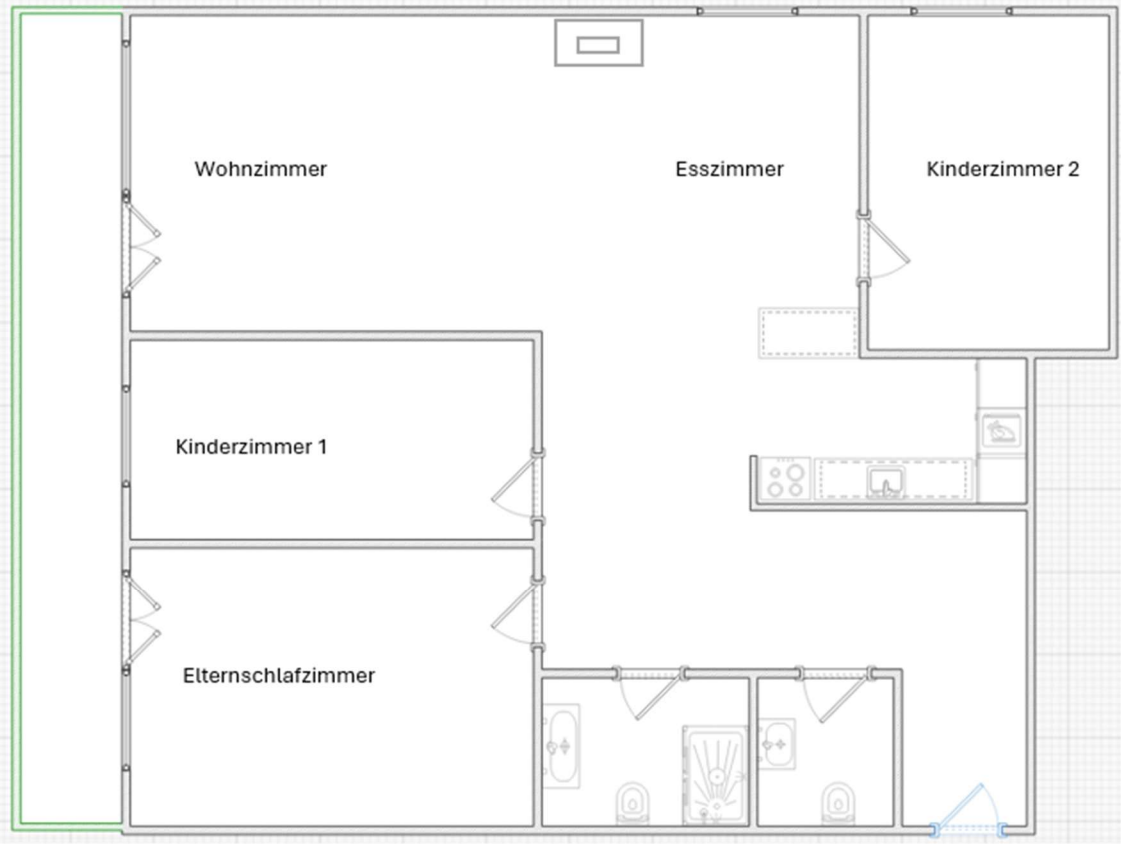








Grundriss



## 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

Aurelian Immobilien AG  
Roman Küng  
Amselstrasse 9a  
9200 Gossau  
+41 76 356 11 86  
[roman@aurelian-immobilien.ch](mailto:roman@aurelian-immobilien.ch)



### 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.