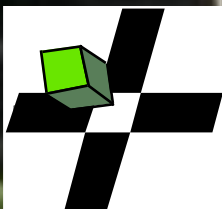


Grosszügiges Wohnen mit Weitblick

4.5-Zimmer-Attikawohnung mit Cheminée, zwei Balkone,
1 grosszügige Garage + Aussenautoabstellplatz
in gepflegtem Wohnensemble

Franziskusstrasse 5
Oberriet



ARCHITEKTUR - GENERALUNTERNEHMUNG
PLUSBAU LIEGENSCHAFTEN AG
Nüeschenstrasse 6
9437 Marbach

Objektbeschreibung:

Die 4.5-Zimmer-Wohnung an der Franziskusstrasse 5 überzeugt durch eine grosszügige Raumaufteilung, zwei sonnige Balkone und eine beeindruckende Aussicht über das Rheintal. Die Kombination aus viel Tageslicht, einem gemütlichen Cheminée und einer ruhigen Wohnlage macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien oder Personen mit viel Platzbedarf.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: grosszügig, hell und mit direktem Zugang zum Balkon. Das Cheminée sorgt für eine warme Atmosphäre und verleiht dem Raum einen besonderen Charakter. Die Küche ist funktional gestaltet und optimal in den Wohnbereich integriert.

Die Wohnung verfügt über drei grosse Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist praktisch angeordnet und ergänzt die klare, funktionelle Raumstruktur. Zudem verfügt die Wohnung über ein zusätzliches WC mit Waschmaschine und Tumbler.

Ein besonderes Plus bietet der direkt von der Wohnung zugängliche Estrich, der zusätzlichen Stauraum schafft und die Nutzfläche sinnvoll erweitert.

Zur Wohnung gehört eine Garage mit direktem Zugang ins Treppenhaus sowie ein Parkplatz im Freien. Weitere Abstellmöglichkeiten inklusive einem Kellerabteil sind im Untergeschoss. Das gepflegte Wohnquartier am Rand von Oberriet bietet Ruhe, Privatsphäre und dennoch kurze Wege zu Einkauf, Schulen und ÖV. Die Wohnung ist in einem guten Zustand und kann kurzfristig bezogen werden.

Eckdaten:

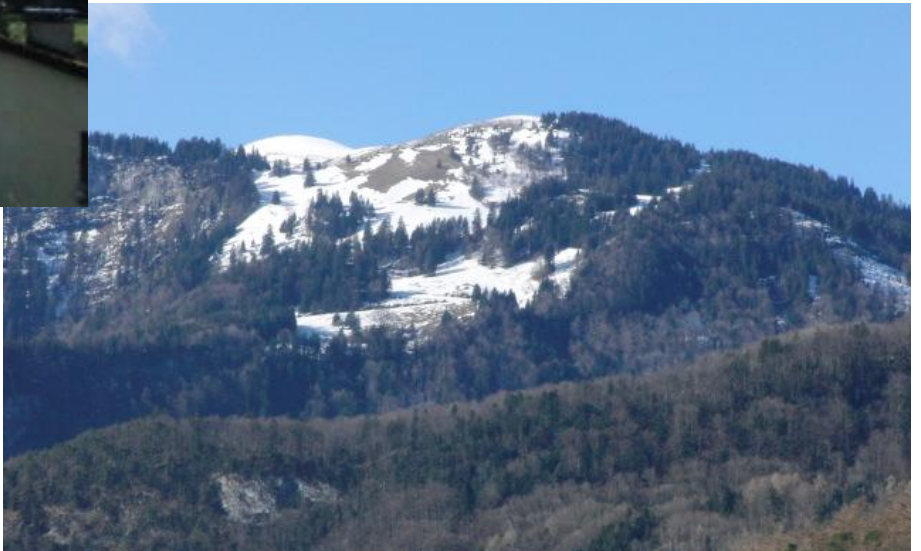
Objekt:	4½-Zimmer-Wohnung
Adresse:	Franziskusstrasse 5, 9463 Oberriet
Parzelle Nr.:	1247
Wohnfläche:	122.00 m²
Estrich:	10.60 m²
Garage:	21.00 m²
Abstellraum im Untergeschoss:	10.60 m²
Baujahr:	1989 (laufend unterhalten)
Zustand:	gepflegt/bezugsbereit
Besonderheiten:	Cheminée, zwei Balkone, atemberaubende Aussicht, sehr helle Räume
Nasszellen:	WC/Dusche/Bad und ein zusätzliches WC
Parkierung:	Garage mit direktem Zugang ins Treppenhaus Aussenparkplatz gemäss Situationsplan
Nebenräume:	Estrich direkt von der Wohnung zugänglich Gemeinschaftsräume im UG (Waschen/Trocknen, Abstellraum)

Lagebeschreibung:

Die Franziskusstrasse liegt am nördlichen Dorfrand von Oberriet, in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier mit flacher Topografie. Die Lage bietet eine angenehme Mischung aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und viel Grünraum.

Dank der ebenen Lage sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das Dorfzentrum bequem mit dem Velo oder zu Fuss erreichbar. Der Autobahnanschluss Oberriet liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung Richtung St. Gallen, Chur, Liechtenstein und Österreich.

Die Nähe zu Spazierwegen, Landwirtschaftsflächen und den Naherholungsgebieten entlang des Rheins macht das Quartier besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.





Oberriet SG:

Die Gemeinde Oberriet liegt im oberen St. Galler Rheintal und umfasst fünf Dorfteile: Oberriet, Eichenwies, Montlingen, Kriessern und Kobelwald. Sie ist geprägt von einem ländlichen Charakter, hoher Lebensqualität und einer familienfreundlichen Infrastruktur. Durch die Lage direkt am Rhein und an der Grenze zu Österreich bietet Oberriet eine aussergewöhnliche Kombination aus Natur, Internationalität und guter Erreichbarkeit.

Die Gemeinde liegt im flachen Talboden und ist gleichzeitig nur wenige Minuten vom Appenzellischen Hügelland und den ersten Ausläufern des Alpsteins entfernt. Damit verbindet Oberriet kurze Wege in die Berge mit direktem Zugang zu weitläufigen Rheinauen, Spazierwegen und Naherholungsgebieten.

Politische Ausrichtung: Politisch ist Oberriet traditionell bürgerlich-konservativ geprägt, ähnlich wie viele Gemeinden im oberen St. Galler Rheintal. Die Gemeinde verfügt über eine pragmatische, lokal verankerte Gemeindekultur, in der Sachpolitik, Bodenständigkeit und regionale Verbundenheit im Vordergrund stehen.

Die politischen Verhältnisse sind seit Jahren stabil, getragen von einer aktiven Bevölkerung, die sich stark mit ihrer Gemeinde identifiziert. Diese Kontinuität zeigt sich sowohl in der lokalen Verwaltung als auch im gesellschaftlichen Leben, das von Vereinen, Freiwilligenarbeit und einer hohen Gemeindebeteiligung geprägt ist.

Steuersatz: Der Steuerfuss der Politischen Gemeinde Oberriet beträgt 99 % (Stand 2025) und liegt damit im attraktiven Bereich des oberen St. Galler Rheintals. In den vergangenen Jahren wurde der Steuerfuss mehrfach gesenkt, was die solide Finanzlage der Gemeinde widerspiegelt. Dieser Trend zeigt, dass Oberriet seine Mittel verantwortungsvoll einsetzt und gleichzeitig bemüht ist, die steuerliche Belastung für Einwohnerinnen und Einwohner moderat zu halten.

Durch diese kontinuierliche Entlastung hat sich Oberriet zu einer Gemeinde mit wettbewerbsfähigem und zukunftsorientiertem Steuerumfeld entwickelt. Das ist ein zusätzlicher Standortvorteil für Familien, Berufstätige und Unternehmen.

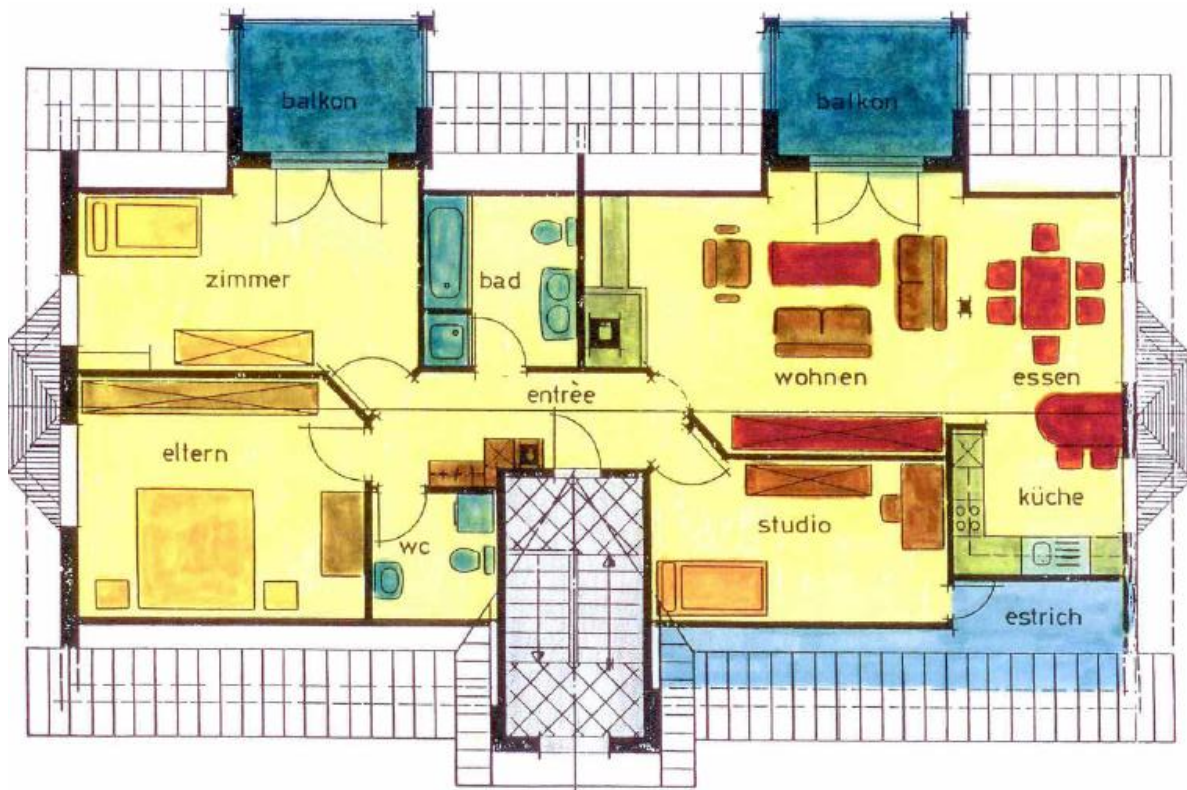
Vereinsleben: Das Vereinsleben in Oberriet ist aussergewöhnlich vielfältig, gut organisiert und tief in der Bevölkerung verankert. Die Gemeinde legt grossen Wert auf Traditionen, Gemeinschaft und ein aktives Dorfleben und das spürt man in allen fünf Dorfteilen.

Sportvereine, Musik- und Kulturvereine, Jugend- und Familienangebote sowie zahlreiche traditionelle und gesellschaftliche Organisationen prägen das soziale Leben. Viele Anlässe haben einen festen Platz im Jahreskalender und werden von der Bevölkerung mitgetragen von Sportevents über Musikfeste bis hin zu traditionellen Dorfaktivitäten und regionalen Brauchtumsanlässen.

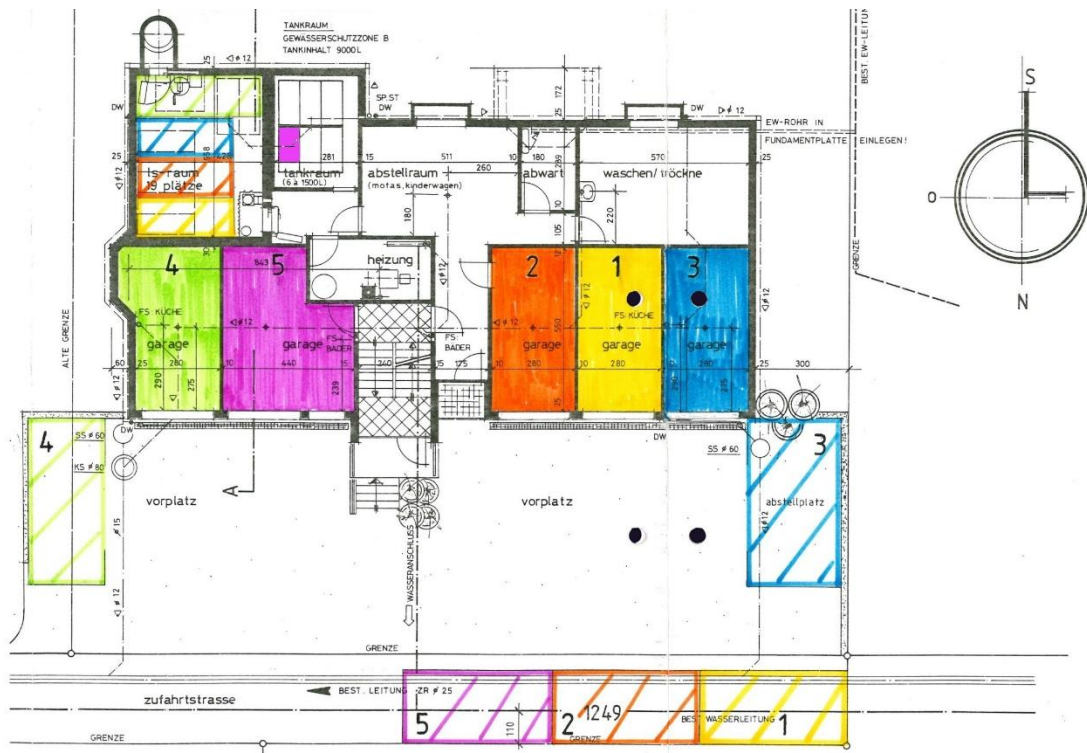
Die Vereine bieten Angebote für alle Altersgruppen und fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl im gesamten Gemeindegebiet. Ob STV, Musikvereine, Schützen, Jodler, Theatergruppen, Jugendorganisationen oder Quartiervereine. Oberriet verfügt über eine beeindruckende Breite an Engagement und Freiwilligenarbeit, die das Dorfleben lebendig und nachhaltig prägt.

Primarschule Oberriet:	ca. 900 m (10 bis 12 Minuten zu Fuss)
Oberstufenzentrum Oberriet:	ca. 1.4 km
Einkaufsmöglichkeiten (Coop / Migros):	zwischen 0.5 und 1.2 km
Dorfzentrum Oberriet:	ca. 1.2 km
Bahnhof Oberriet:	ca. 1.0 km
Autobahnanschluss Oberriet:	ca. 3 bis 4 Minuten mit dem Auto
Rhein / Naherholungsgebiet:	ca. 1.5 km
Eichberg/Appenzell:	direkt über die Verbindungsstrasse erreichbar

Grundriss



Wohnung



betrifft die bestehende Wohnung

Garage







Finanzielle Angaben

Verkaufspreis:

CHF 640'000.—

zuzüglich Garage und ein Aussenautoabstellplatz CHF 30'000.—.

Verschreibungskosten: Die Verschreibungskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt. Dazu gehören insbesondere Notariatsgebühren, Grundbuchgebühren sowie allfällige Eintragungs- und Beurkundungskosten. Die Aufteilung 50/50 entspricht der in der Region üblichen Praxis und sorgt für eine faire Kostenverteilung zwischen beiden Parteien.

Besichtigungen und Kontakt:

Markus Probst, Schörisfeldweg 7, 9463 Oberriet, 079 919 95 40, promar007@bluewin.ch