

EXPOSÉ

4½-Zimmer-Eigentumswohnung

Breitschachenstrasse 8c · 9032 Engelburg · Gemeinde Gaiserwald



Überbauung Engelhof, Breitschachenstrasse 8c, Engelburg



Gepflegter Innenhof



Aussicht Richtung Alpstein

Auf einen Blick

Kaufpreis	CHF 698'000 Verhandlungsbasis
Wohnfläche	84 m²
Zimmer	4½
Stockwerk	1. Obergeschoss
Baujahr	1999
Verfügbarkeit	ab sofort
Nebenkosten (2025)	CHF 6'537 / Jahr (inkl. TG-Platz)
Erneuerungsfonds	CHF 41'181 (gut geäufnet)

Beschreibung

Diese gepflegte lichtdurchflutete 4½-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der Überbauung «Engelhof» in Engelburg, Gemeinde Gaiserwald.

Die Wohnung wurde seit dem Neubau durch ein älteres Ehepaar bewohnt und befindet sich in einem ausgezeichneten Pflegezustand.

Besonders hervorzuheben ist die aussergewöhnliche unverbaubare Aussicht: Vom grossen Südbalkon sowie vom Hauptschlafzimmer geniessen Sie einen freien Blick über die sanfte Hügellandschaft des Appenzellerlands bis hin zum Alpstein.

Inhalt

Auf einen Blick	2
Beschreibung	2
Raumaufteilung	3
Wohn- und Essbereich	3
Schlafzimmer	4
Nasszellen	4
Küche	5
Balkone & Aussicht	5
Ausstattung & Besonderheiten	6
Zustand	6
Kosten & Finanzen	6
Lage & Infrastruktur	7
Einkauf	7
Verkehrsanbindung	7
Schulen	7
Gesundheitsversorgung	7
Steuern	7
Kontakt	7

Raumaufteilung

Wohn- und Essbereich

Das grosszügige Wohnzimmer mit Zugang zum grossen Südbalkon bietet viel Platz und Licht. Das geplante Schlafzimmer 3 wurde zu einem offenen Esszimmer umgebaut (Türe und Wandteil entfernt) und ist direkt mit dem Wohnbereich verbunden. Die Küche verfügt über direkten Zugang zum Nordbalkon.



Wohnbereich



Wohnzimmer



Esszimmer (Möblierung AI-generiert)

Schlafzimmer

Schlafzimmer 1 (Hauptschlafzimmer) mit traumhaftem Panoramablick und grossem 6-teiligem Einbauschränk. Schlafzimmer 2 nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Der Eingangsbereich verfügt über einen weiteren 5-teiligen Einbauschränk.



Schlafzimmer 1 (Möblierung AI-generiert)



Schlafzimmer 2 (Möblierung AI-generiert)

Nasszellen

Ein Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizung, verfügt auch über Waschmaschine und Tumbler. Daneben gibt es ein separates WC mit Dusche.



Badezimmer (ohne Möblierung AI-generiert)



Separates WC mit Dusche

Küche

Die Küche wurde 2015 Teilerneuert und ist ausgestattet mit Keramikherd, Backofen, einem Kühlschrank mit grossem Gefrierfach, Mikrowelle und Geschirrspüler. Von der Küche aus besteht ein Ausgang direkt zum Nordbalkon.



Küche mit Zugang zum Nordbalkon

Balkone & Aussicht

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone. Der grosse Südbalkon hat freien Panoramablick über die Hügellandschaft bis hin zum Alpstein. Die angrenzende Wiese ist Landwirtschaftszone und kann nicht bebaut werden. Der kleinere Nordbalkon verfügt über einen direkten Küchenzugang.



Grosser Südbalkon mit Panoramablick



Aussicht von grossem Balkon Richtung Alpstein

Ausstattung & Besonderheiten

- Zwei Balkone: grosser Südbalkon mit wunderschönem Panoramablick und kleiner Nordbalkon
- Einbauschränke im Hauptschlafzimmer und Eingangsbereich
- Kellerabteil ca. 12m²
- Tiefgaragenplatz Nr. 16 mit gemeinsamen Autowaschplatz
- Sehr gepflegte Überbauung mit schön angelegtem Innenhof und Spielbereich
- Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxis in der Überbauung
- Steuergünstige Wohngemeinde

Zustand

Böden / Teppiche	Original, sehr gepflegt, kaum Abnützung
Wände	Original, guter Zustand
Küche	Teilerneuert ca. 2015
Badezimmer	Original, sehr gepflegt
Allgemein	Seit Neubau durch ein Ehepaar bewohnt, es wurde nie geraucht in der Wohnung, ausgezeichneter Pflegezustand

Kosten & Finanzen

Kaufpreis	CHF 698'000 Verhandlungsbasis
Nebenkosten total 2025	CHF 6'537 / Jahr
davon Heizung/Warmwasser*	CHF 2'844 / Jahr
davon Einlage Erneuerungsfonds	CHF 1'576 / Jahr
davon Verwaltung	CHF 352 / Jahr
davon Tiefgaragenplatz	CHF 48 / Jahr

** Die Wohnung wurde durch die bisherigen Eigentümer überdurchschnittlich stark beheizt. Bei normaler Beheizung sind die effektiven Heizkosten deutlich tiefer.*

Lage & Infrastruktur

Engelburg liegt in der Gemeinde Gaiserwald, Kanton St. Gallen, in ruhiger, erhöhter Lage mit freier unverbaubarer Aussicht über die Hügellandschaft des Appenzellerlandes bis hin zum Alpstein. Die erhöhte Lage der Umgebung ermöglicht an klaren Tagen zudem Sicht bis zum Bodensee. Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Wäldern und Wanderwegen direkt vor der Haustür macht Engelburg und diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Einkauf

Direkt im Quartier befindet sich ein Volg für den täglichen Bedarf und einer Poststelle. In Engelburg gibt es zudem kleine Dorfläden wie eine Käserei, mit frischem saisonalem Gemüse, Milchprodukten und Käse, eine Bäckerei, eine Bank sowie, ein Blumengeschäfte und so weiter.

Grössere Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Coop und weitere Geschäfte sind in den benachbarten Ortschaften Gossau und St. Gallen in wenigen Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Die Busverbindung nach St. Gallen (Zentrum) besteht in wenigen Minuten Fahrtzeit. Mit dem Auto ist das Stadtzentrum St. Gallen in ca. 10 Minuten erreichbar, die Autobahn A1 (Anschluss Winkeln) in ca. 10–15 Minuten.

Schulen

In Engelburg befinden sich Kindergarten und Primarschule der Gemeinde Gaiserwald direkt vor Ort. Die Oberstufe (Sekundarschule) ist im nahegelegenen Abtwil untergebracht und gut erreichbar. Weiterführende Schulen (Kantonsschule, Berufsschulen) sind in St. Gallen bestens erreichbar.

Gesundheitsversorgung

Eine Hausarztpraxis befindet sich direkt im Quartier.

Steuern

Mit einem Steuersatz von 103% liegt Gaiserwald deutlich unter der Stadt St. Gallen (138%) und ist für Eigenheimbesitzer steuerlich sehr attraktiv.

Kontakt

Peter Schmollinger

Ullmannstrasse 18a
9014 St. Gallen
peter@schmolli.ch
+41 78 611 48 18