



Wir vermieten modernes 3 ½ - 4 ½ Zimmer-Haus an schönster, absolut ruhiger Lage in Wittenbach

Standort

Rosengartenstr. 15, 9300 Wittenbach

Hauptangaben

3 ½ - 4 ½ Zimmer + verglaste Terrasse

Baujahr 2003

Wohnfläche 119 m²

Kubatur (SIA 116) 669 m³

Grundstückfläche 316 m²

Inkl. Garage und zusätzlichem Auto-Abstellplatz

Verfügbarkeit ab November 2026

Mietpreis CHF 2'700.00 /Monat exkl. NK

Umgebung

Einkaufszentrum ca. 400m

Bus ca. 600m

Bahn ca. 700m

Autobahn ca. 4km

Kindergarten ca. 400m

Primarschule ca. 550m

Oberstufenzentrum ca. 900m

Beschreibung

Das einseitig angebaute EFH liegt an einer ruhigen Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr. Es ist ganztägig sehr schön besonnt. Das Haus wurde in Minergie-Bauweise erstellt und verfügt über eine **Wärmepumpenheizung** mit Erdsonde sowie eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung**. Zusätzlich ist im Wohnbereich im OG ein Pellets-Ofen vorhanden. Die drei Stockwerke sind durch eine zentrale Rundtreppe verbunden. Einzelgarage und Auto-Abstellplatz vor dem Haus.

Das Haus eignet sich besonders für ein Paar, das grosszügiges Wohnen, Homeoffice und einen zusätzlichen Gäste- oder Hobbyraum schätzt.

Im **Untergeschoss** befindet sich nebst Garage und Keller ein grosser Eingangsbereich mit Garderobe.

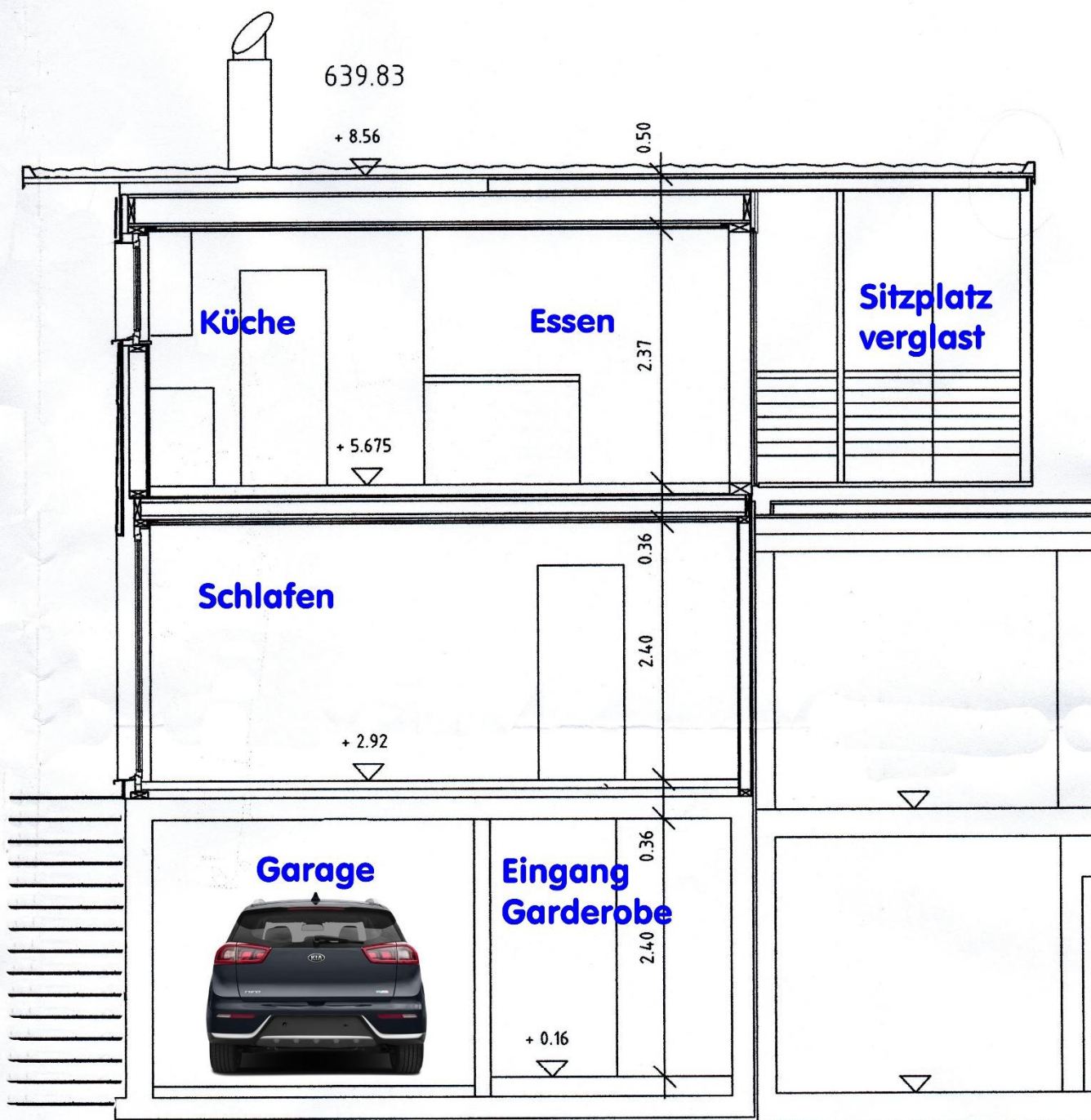
Im **Erdgeschoss** ist das Schlafzimmer mit Morgensonne, das Gästezimmer/Büro sowie Dusche/WC. Der Aussensitzplatz mit Pergola ist von morgens bis abends schön besonnt. Der Wohnbereich befindet sich im **Obergeschoss**. Er besteht aus einem offenen Koch- und Essbereich mit See-Sicht, dem südwestlich angeordneten Wohnbereich sowie einem WC. Auf der Westseite ist der Zugang zur verglasten (unbeheizten) Terrasse. Hier geniessen Sie neben der Abendsonne eine unverbaubare Fernsicht bis ans deutsche Ufer des Bodensees. Durch die raumhohen Fensterfronten auf Süd- und Westseite ist der gesamte Wohnbereich hell und lichtdurchflutet.

Kontakt

Jörg Ammann

Tel. 079 365 88 94

Grundrisse



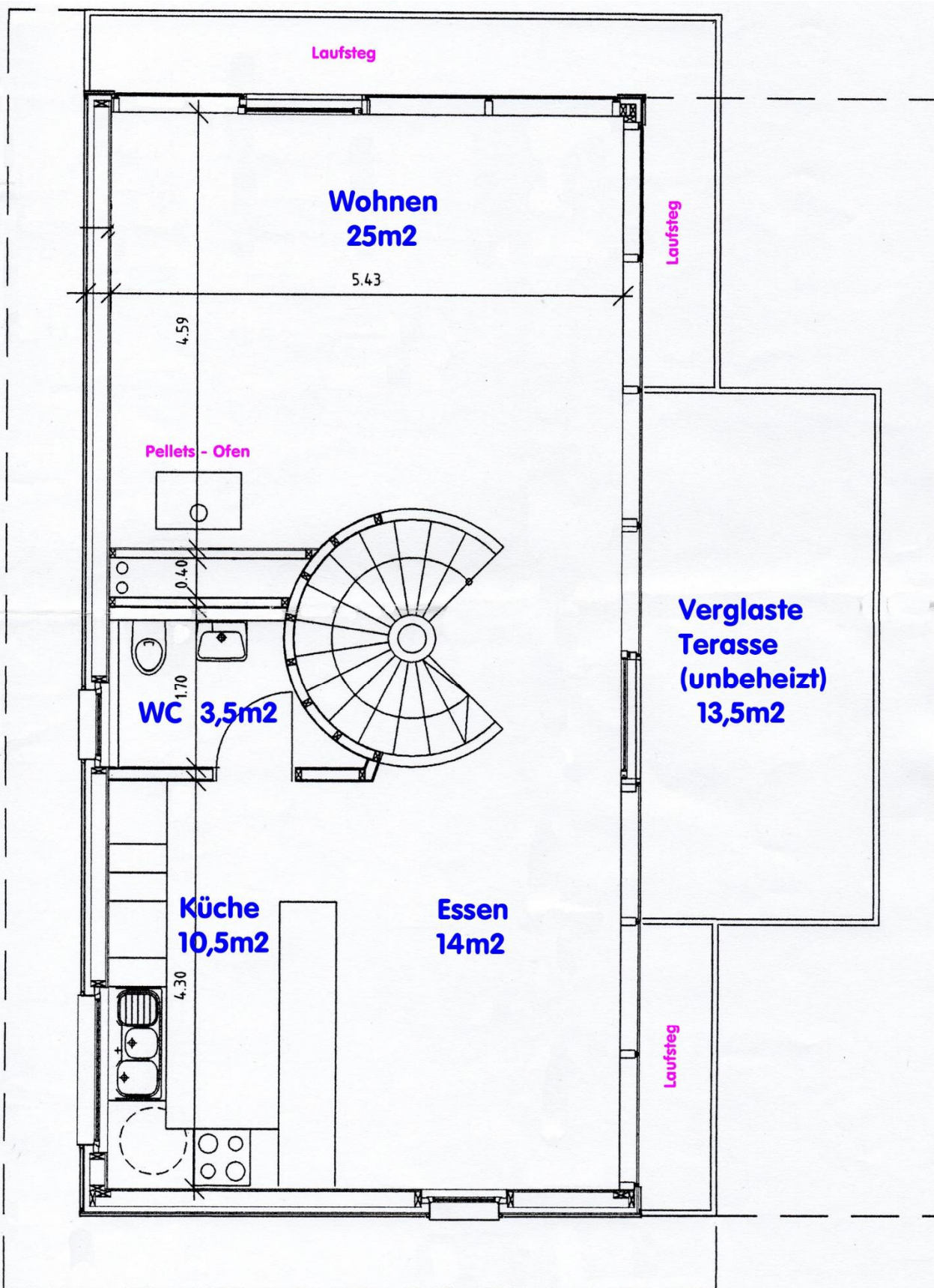
Elementbau
Holzbau
Silobau
Umbau
Systembau

BLUMER  **LEHMANN**

Blumer-Lehmann AG
CH-9200 Gossau/Erlenhof

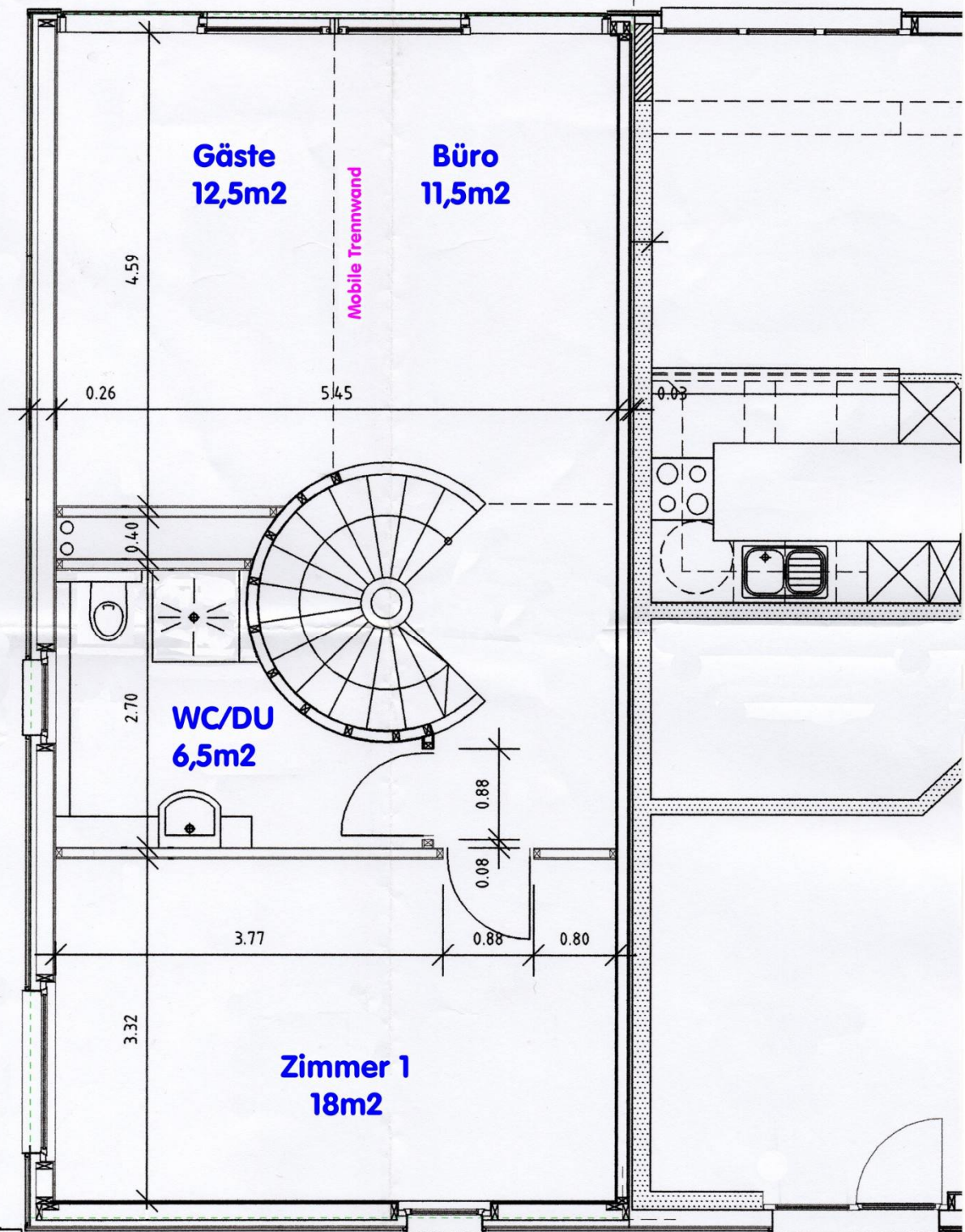
Tel. +41 (0) 71 388 58 58
Fax +41 (0) 71 388 58 59

info@blumer-lehmann.ch
www.blumer-lehmann.ch



Obergeschoss

Gartensitzplatz



Erdgeschoss