

zu kaufen

**Zentrale 4 ½ Zimmer
Attikawohnung mit
Tiefgaragenparkplatz
über den Dächern
von St. Gallen**

**Ullmannstrasse 16
9014 St. Gallen**



Das Angebot im Überblick

Kaufpreis

CHF 1.23 Mio.

Inkl. Tiefgaragenplatz

Gesamtnutzfläche

181 m²

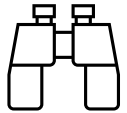
135 m² Brutto + 46 m² Terrasse

Mietpotential

CHF 37'200

Brutto-Rendite ca. 3.0%

Highlights der Immobilie



Attika-Typologie mit maximaler Privatsphäre



Zukunftssichere Fernwärme-Heizung



Moderner Ausbaustandard (Baujahr 2014)



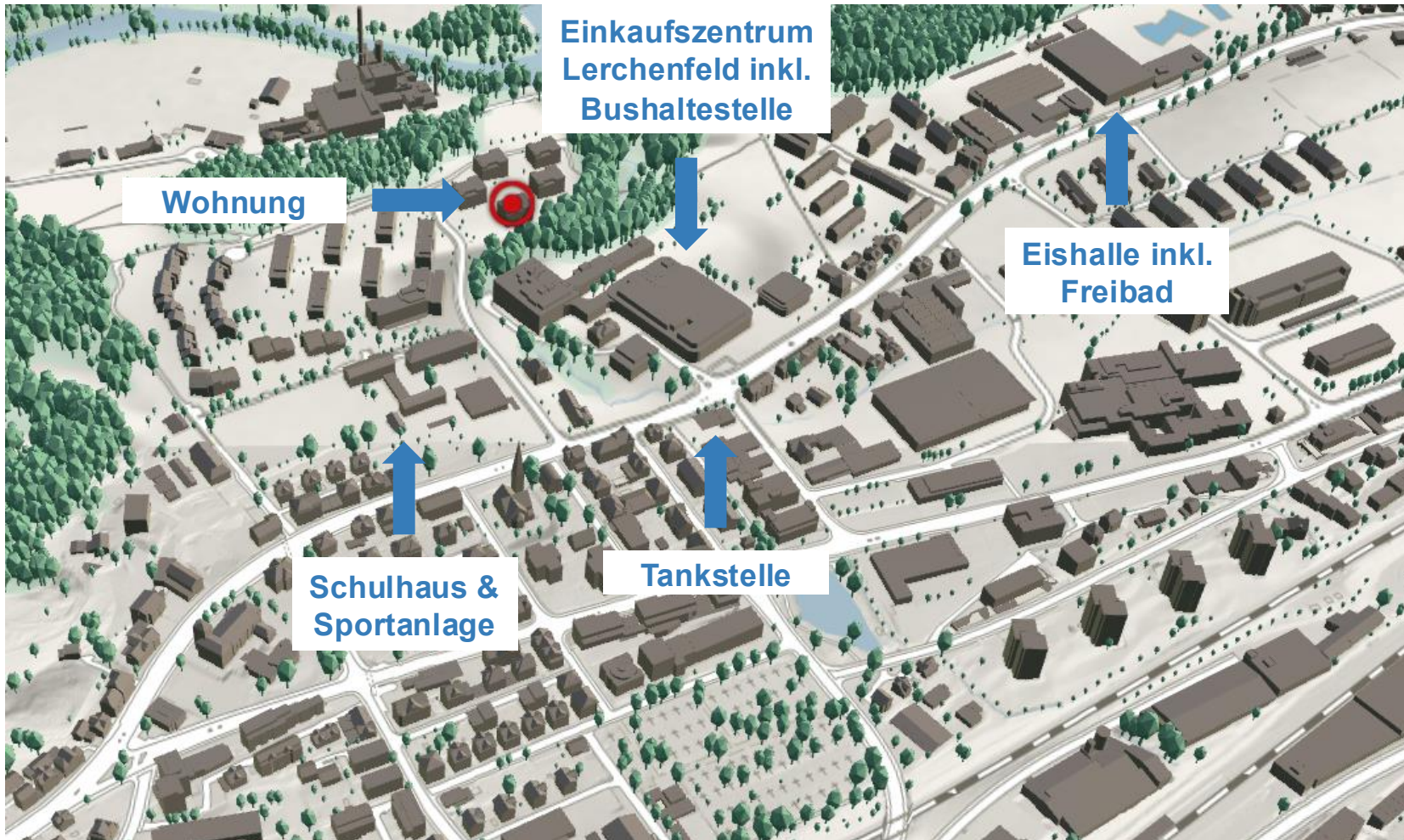
E-Ladestation (Wallbox) in der Tiefgarage

Zusammenfassung – Die Details vom Objekt

| | |
|--|--|
| Objekt | 4 ½ Zimmerwohnung im Attikageschoss mit einer Gesamtnutzfläche von 181 m ² inkl. Kellerraum & Waschraum |
| Kaufpreis Attikawohnung inkl. Tiefgaragenplatz | CHF 1'230'000 |
| Attikawohnung Schätzung Grundbuchamt | Datum: 19.02.2025 Mietwert CHF 30'600 Amtlicher Verkehrswert* CHF 945'000 |
| Tiefgaragenplatz Schätzung Grundbuchamt | Datum: 12.02.2025 Mietwert CHF 1'560 Amtlicher Verkehrswert* CHF 33'000 |
| Verfügbarkeit | 01.09.2027 oder nach Absprache |
| Netto-Mietzins | CHF 30'000 (Freundschaftspreis) |
| Potential Netto-Mietzins | CHF 37'200 (Marktmiete) |

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Ullmannstrasse 16 9014 St. Gallen |
| Grundstück | S21901, M51302 |
| Etage | 4 |
| Etagen | 4 |
| Anzahl Wohneinheiten | 14 |
| Baujahr | 2014 |
| Heizung | Fernwärme |
| Lift | vorhanden |

Lage und Umgebung – Zentral, modern & ruhig in St.Gallen



Die Liegenschaft besteht durch ihre erhöhte, sonnenverwöhnte Lage im aufstrebenden Quartier St. Gallen-Bruggen, die urbane Anbindung mit direktem Zugang zu weitläufigen Naherholungsgebieten. Dank der exzellenten Infrastruktur sind der Bahnhof Bruggen, Bushaltestellen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Pendler profitieren zudem von der schnellen Anbindung an die Autobahn A1, während die umliegenden Sport- und Freizeitanlagen eine hohe Lebensqualität garantieren.

Aktuelle Aufwertungen im Strassenraum und der Umgebung sichern zudem die langfristige Attraktivität und den Werterhalt dieses Standorts.

Die Wohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus



Die 2014 erbaute Liegenschaft mit nur 14 Wohneinheiten besticht durch gepflegte Architektur und eine nachhaltige Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt St. Gallen.

Gebäude-Highlights:

- **Barrierefreiheit:** Direkter Liftzugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung.
- **Nachhaltigkeit:** Energieeffiziente Wärmeversorgung via Fernwärme.
- **Exklusivität:** Ruhige Lage im 4. Obergeschoss (Attika).

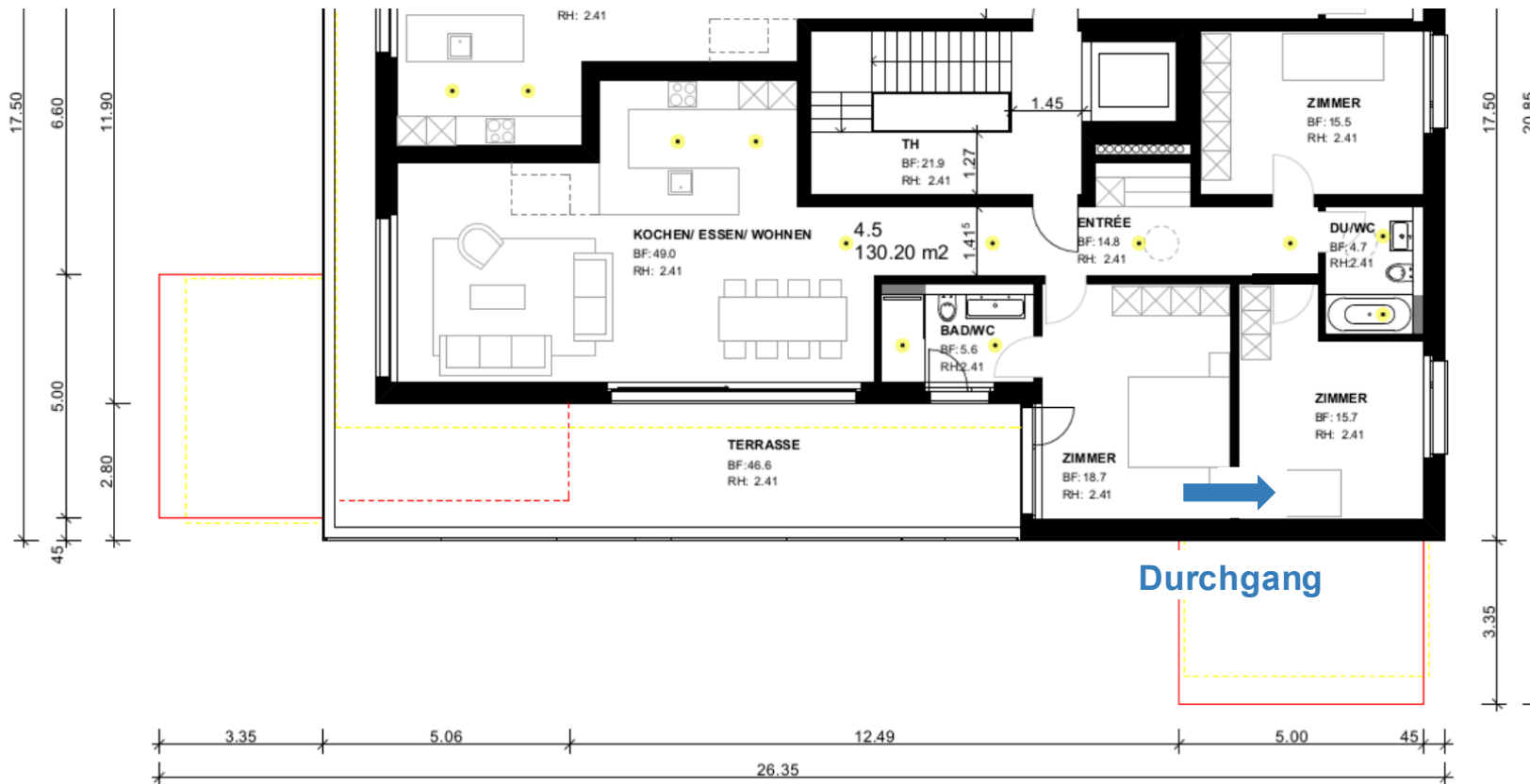
Ihr Privatbesitz inklusive:

Parkierung: Einstellplatz in der Tiefgarage (Nr. 45).

Wäscherei: Eigener Waschraum mit WM/Tumbler und Secomat.

Stauraum: Privates Kellerabteil.

Grundriss der Attikawohnung im 4.OG



Diese exklusive 4 ½-Zimmer-Attikawohnung besticht durch ein grosszügiges Raumkonzept und hochwertige Details auf 135 m² Bruttowohnfläche (ca. 130 m² Netto) sowie einer Terrasse mit 46 m².

Ihre Vorteile im Überblick:

- **Raumwunder:** Offener, 50 m² grosser Wohn-/Essbereich mit moderner Küche.
- **Master-Suite:** Schlafzimmer mit direktem Zugang zum zweiten Zimmer (ideal als Ankleide oder Büro).
- **Komfort:** Zwei moderne Nasszellen (Bad/WC & Dusche/WC) sowie integrierte Insektenschutzgitter.
- **Aussenraum:** 46 m² grosse Terrasse mit Weitblick und Sicht ins Grüne.

Impressionen des Einganges



Impressionen des Ess- und Wohnzimmers



Impressionen der Küche



Impressionen der Terrasse 1



Impressionen der Terrasse 2



Impressionen des Schlafzimmers



Impressionen des Bades Nr. 1



Impressionen des Gästezimmers



Impressionen des Bades Nr. 2



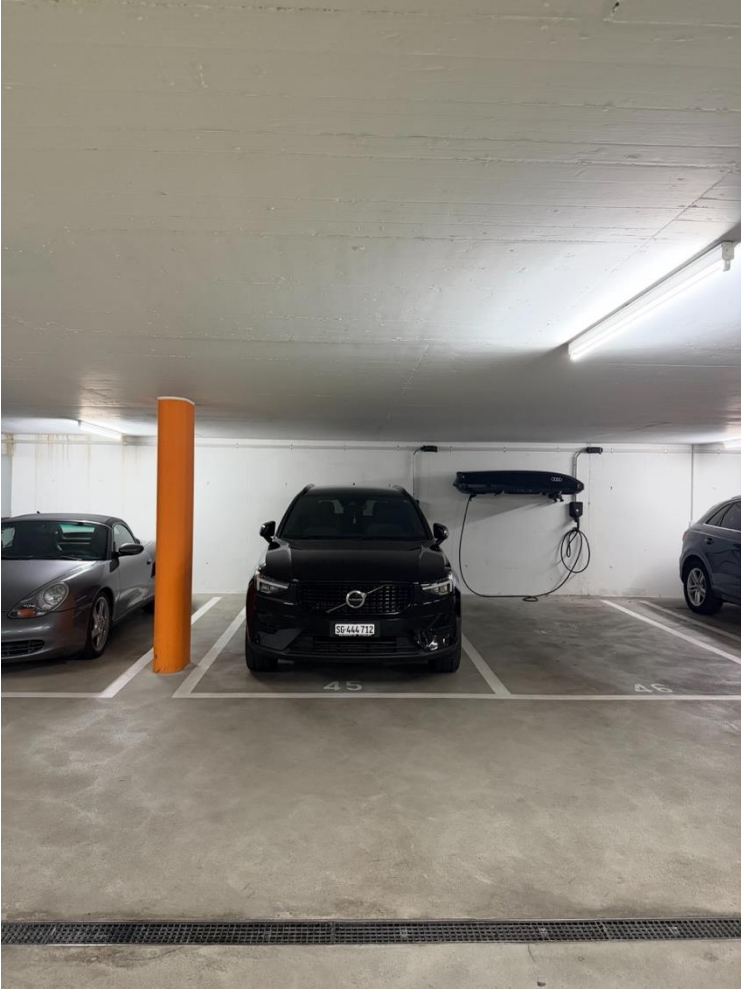
Impressionen des Kellerabteils (eigener Luftschutzbunkerraum)



Impressionen des eigenen Waschraums mit Waschmaschine, Tumbler und Wäschetrocker (Secomat)



Impressionen des Einstellplatzes in der Tiefgarage mit eigenem Elektroladeanschluss



Ich freue mich auf eine Kontaktaufnahme!



Jessica Rüttimann
Geschäftsführerin
jessica.ruettimann@ruettimann-vision.ch
+41 76 508 62 61