

zu kaufen

Seltenes,
freistehendes
Einfamilienhaus im
Zentrum von
Wittenbach

Arbonerstrasse 11
9300 Wittenbach



Exklusives Wohnangebot: Ihr neues Zuhause mit Seltenheitswert

Kaufpreis

CHF 1.23 Mio.

Grundstückfläche

497 m²

Wohnfläche

115 m²

Highlights der Immobilie

Ein Zuhause mit Charakter und Seltenheitswert. Die Kombination aus der Unabhängigkeit eines freistehenden Einfamilienhauses, dem privaten Garten mit Wintergarten und der absoluten Zentrums Lage macht diese Liegenschaft zu einer wertbeständigen Residenz im Einzugsgebiet von St. Gallen. Sofort bezugsbereit für Menschen, die das Urbane lieben und das Private schätzen.



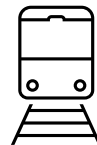
Zentral in Wittenbach



Grösseres Bauprojekt (Mehrfamilienhaus) realisierbar



Freistehendes Gebäude mit Garten



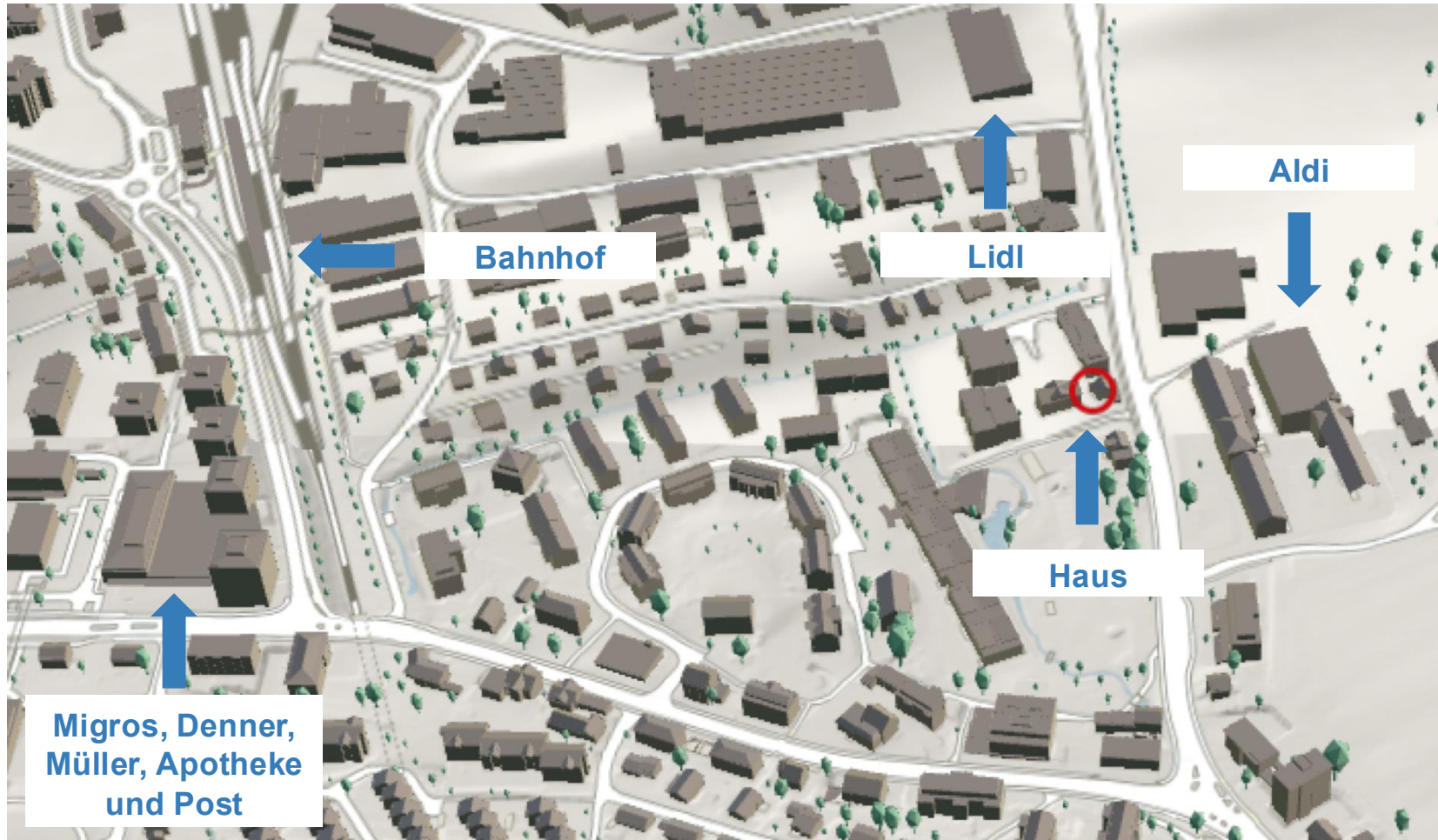
Gute Zuganbindung an St. Gallen / Zürich / Romanshorn

Objektdaten & Fakten auf einen Blick

Objekt	Zentrales, freistehendes Einfamilienhaus inkl. einem Wintergarten, einer Garage und 4 Aussenparkplätzen
Kaufpreis Einfamilienhaus	CHF 1'230'000
Verfügbarkeit	Ab 01.07.2026
Grundstückfläche	497 m ²
Wohnfläche	115 m ²
Bauzone	Wohn- und Gewerbezone WG4
Baumassenziffer	2.20 - in Abklärung mit der Gemeinde Wittenbach bezüglich verdichtetes Bauen (Revision 2027)

Adresse	Arbonerstrasse 11 9300 Wittenbach
Grundstück / E-GRID	CH967790577847
Geschosse	3
Zimmer	5
Baujahr	1919
Renovationen	2021 Erneuerung Elektroanlagen 2021 Erneuerung Böden
Heizung	Heizöl

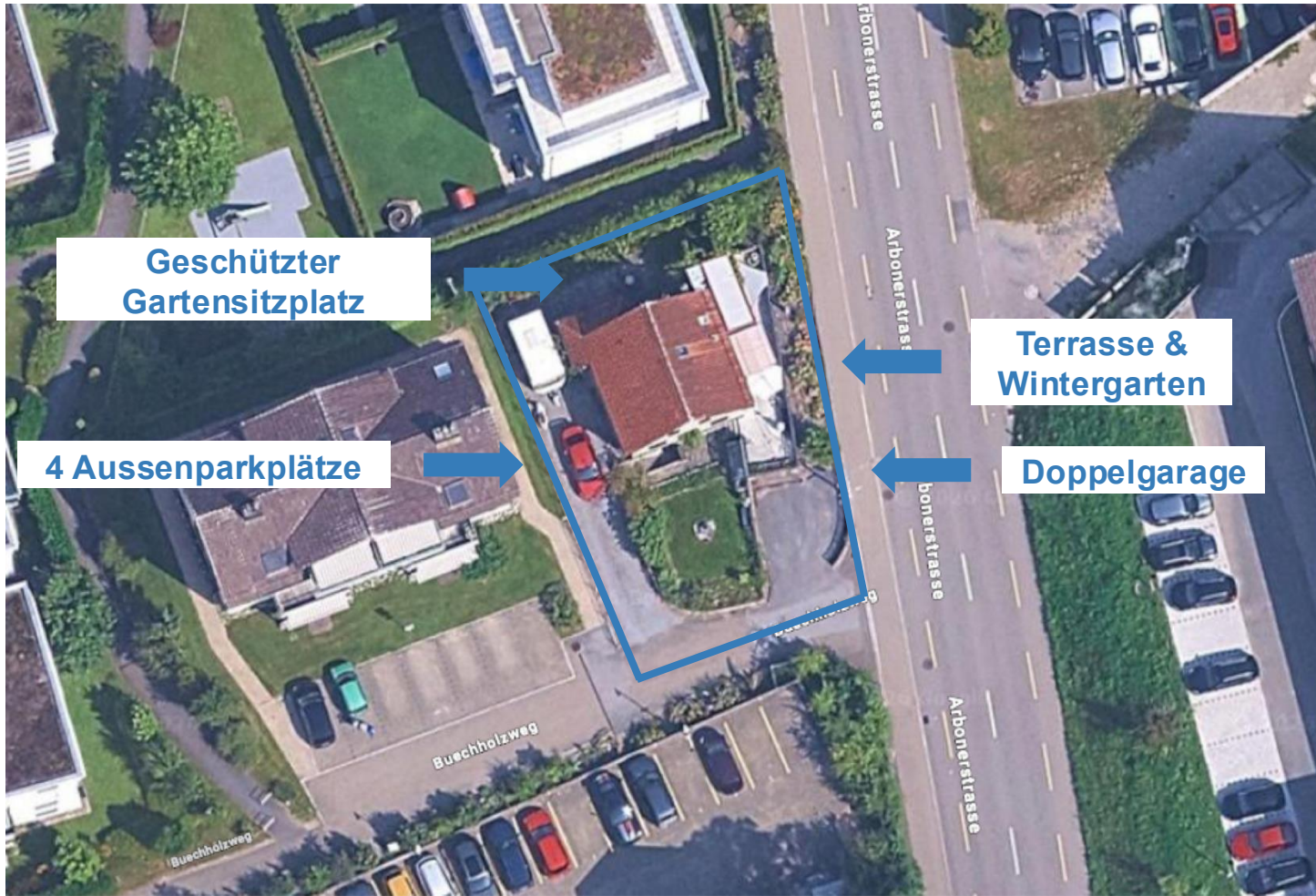
Erstklassige Zentrumslage mit perfekter Infrastruktur



Das Einfamilienhaus besticht durch seinen historischen Charakter im Herzen von Wittenbach. Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem öffentlichen Verkehr. Die Nähe zur Stadt St. Gallen kombiniert urbanen Anschluss mit der Lebensqualität einer dörflichen Umgebung. Trotz der Zentrumsstandorts laden nahegelegene Naherholungsgebiete zu Aktivitäten im Grünen ein.

Diese Lage garantiert auch langfristig eine hohe Standortattraktivität für Bewohner und Investoren.

Parzellierung & Grundstücksgrenzen: Arbonerstrasse 11



Dieses freistehende Einfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit für Individualisten, die das Besondere suchen.

Die Vorzüge des aktuellen Hauses:

- **Exklusive Privatsphäre:** Trotz der zentralen Lage geniessen Sie die Vorzüge eines freistehenden Hauses mit eigenem Umschwung und Garten.
- **Parkierungskomfort:** Mit einer eigenen Garage und vier zusätzlichen Aussenparkplätzen bietet die Liegenschaft ein grosses Platzangebot

Das Einfamilienhaus mit Potential für ein Neubauprojekt



An erstklassiger Kernlage in Wittenbach bietet dieses 497 m² grosse Grundstück eine seltene Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler.

Das aktuell mit einem charmanten Einfamilienhaus bebaute Landstück besteht durch seine Einteilung in die Zone WG4 und eine überdurchschnittliche Baumassenziffer von 2.20. Ob Sanierung des Bestands oder Realisierung eines modernen Neubauprojekts – die zentrale Lage mit unmittelbarem Zugang zu allen Infrastrukturen garantiert eine nachhaltige Wertbeständigkeit.

Nutzen Sie das Potenzial dieser Parzelle in einer der dynamischsten Gemeinden im Einzugsgebiet von St. Gallen.

Einladender Empfang: Der vordere Zugang zur Liegenschaft



Ganzjährige Wohlfühllease: Die Sonnenterrasse und der Wintergarten



Geschützter Rückzugsort: Privatsphäre im eigenen Gartenbereich



Heimeliges Ambiente: Der Eingangsbereich und das gemütliche Esszimmer



Lichtdurchflutetes Herzstück: Gepflegte Küche mit direktem Wintergartenzugang



Gemütlicher Lebensmittelpunkt: Das helle Wohnzimmer



Flexibler Wohnraum: Erstes Obergeschoss / Schlafzimmer



Freundlich & Einladend: Zweites Zimmer (Kinderzimmer oder Home-Office)



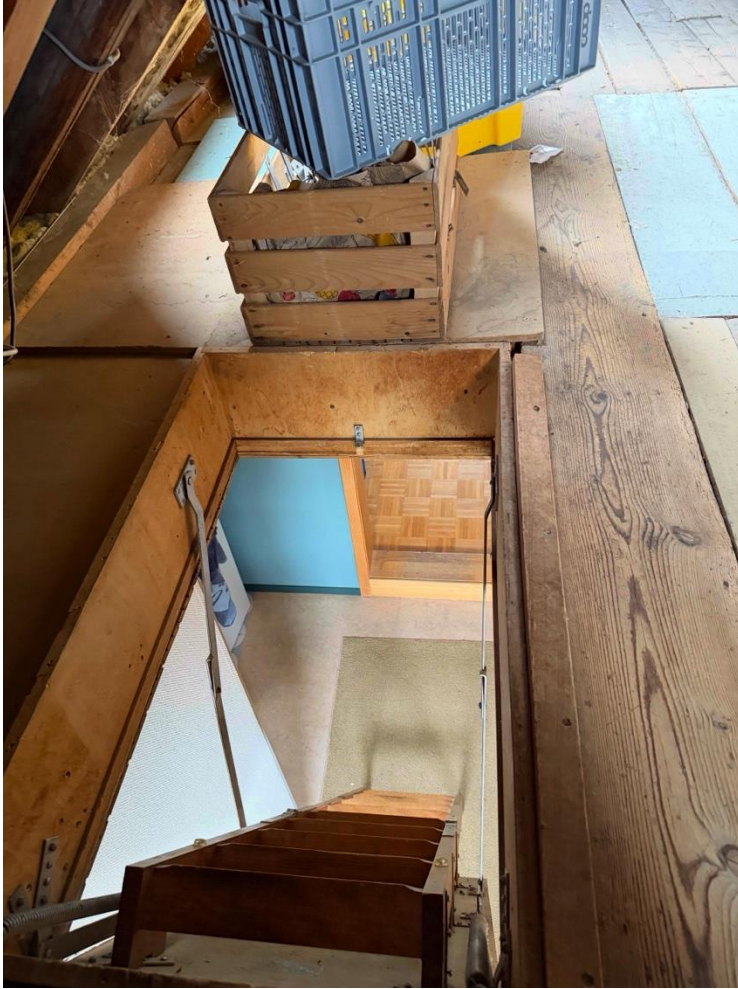
Individuelle Entfaltung: Drittes Zimmer im Obergeschoss



Erfrischend & Praktisch: Die Bäder



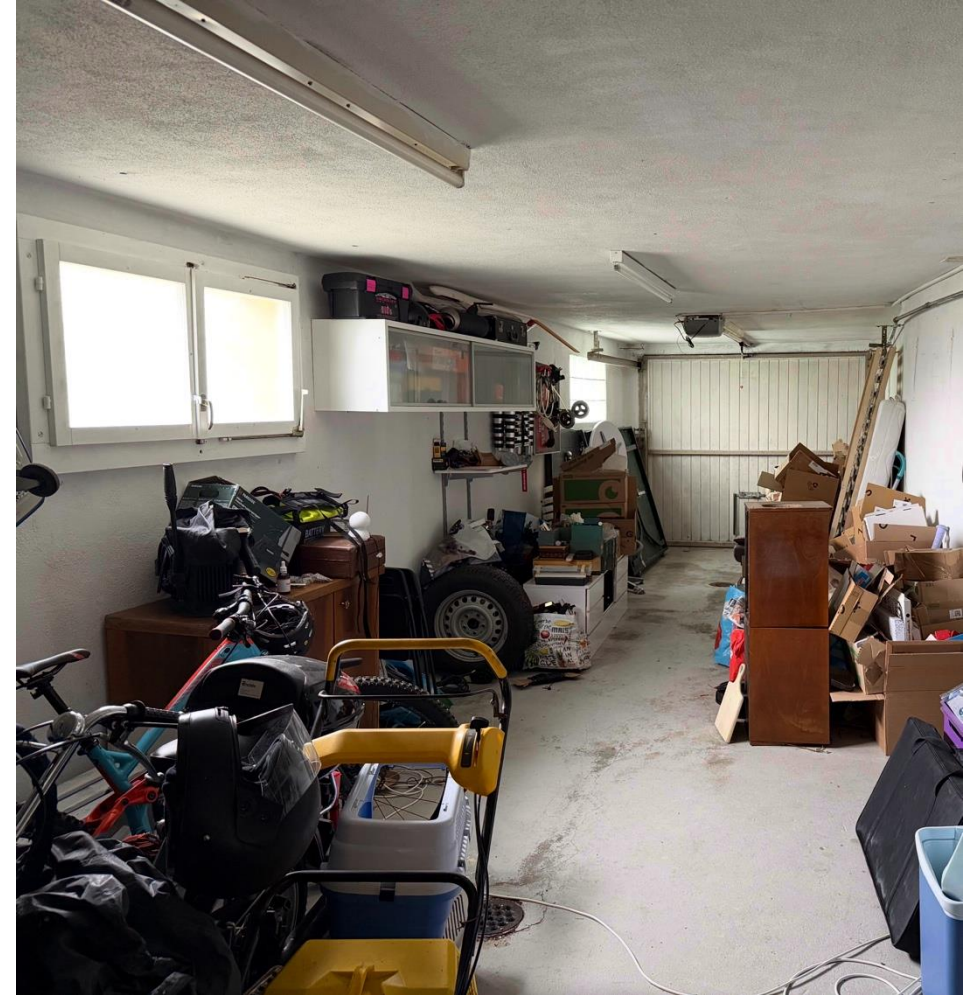
Umfangreiche Ausbau- oder Lagerreserve: Der grosszügige Estrich



Solides Fundament: Kellerräume und Haustechnik



Maximaler Parkkomfort im Zentrum: Garage und 4 Aussenstellplätze



Vielseitige Nutzfläche: Waschküche und privater Fitness- oder Hobbyraum



Ihr nächster Schritt zum Eigenheim: Kontakt & Besichtigung



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