

Wassergasse 47 9000 St. Gallen

**Voll saniertes Mehrfamilienhaus
mit guter Bruttorendite**

- 13 Wohnungen
- 1 Gewerberaum
- 6 Parkplätze
- 1 Dachterrasse

PP | PROPERTY
WORLD GMBH

PP



VERKAUF UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN

JASMINE KRECHT

TEL-NR: 071-855 71 17

WWW.PROPERTYWORLD.CH



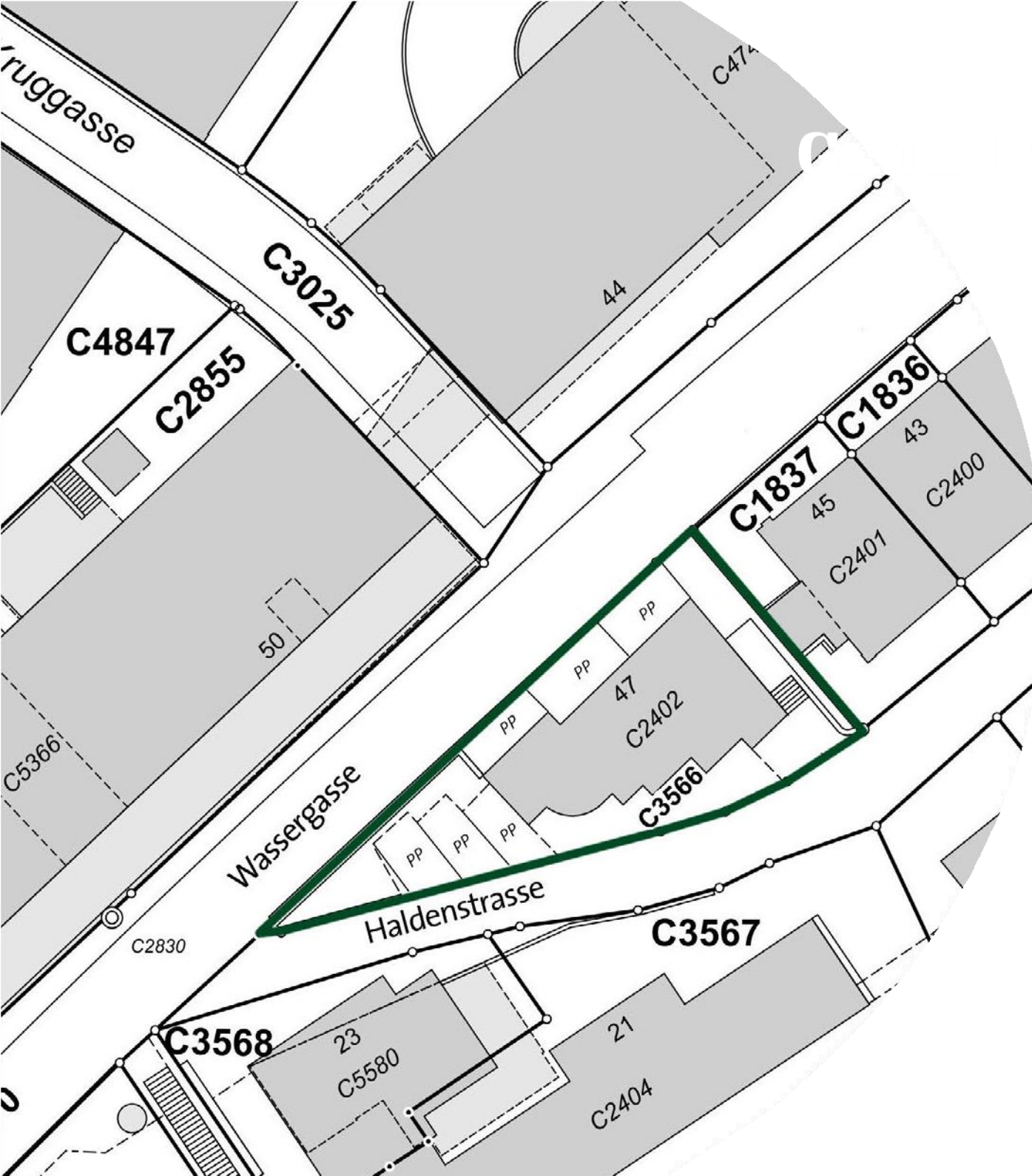


Anlageimmobilie inmitten der Stadt St. Gallen

Das modern sanierte Mehrfamilienhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe des bekannten Hotel Einstein, dem Hauptbahnhof, der Altstadt und dem Naherholungsgebiet Dreiweihern sowie der berühmten Kathedrale.

St. Gallen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein breitgefächertes Shoppingangebot.

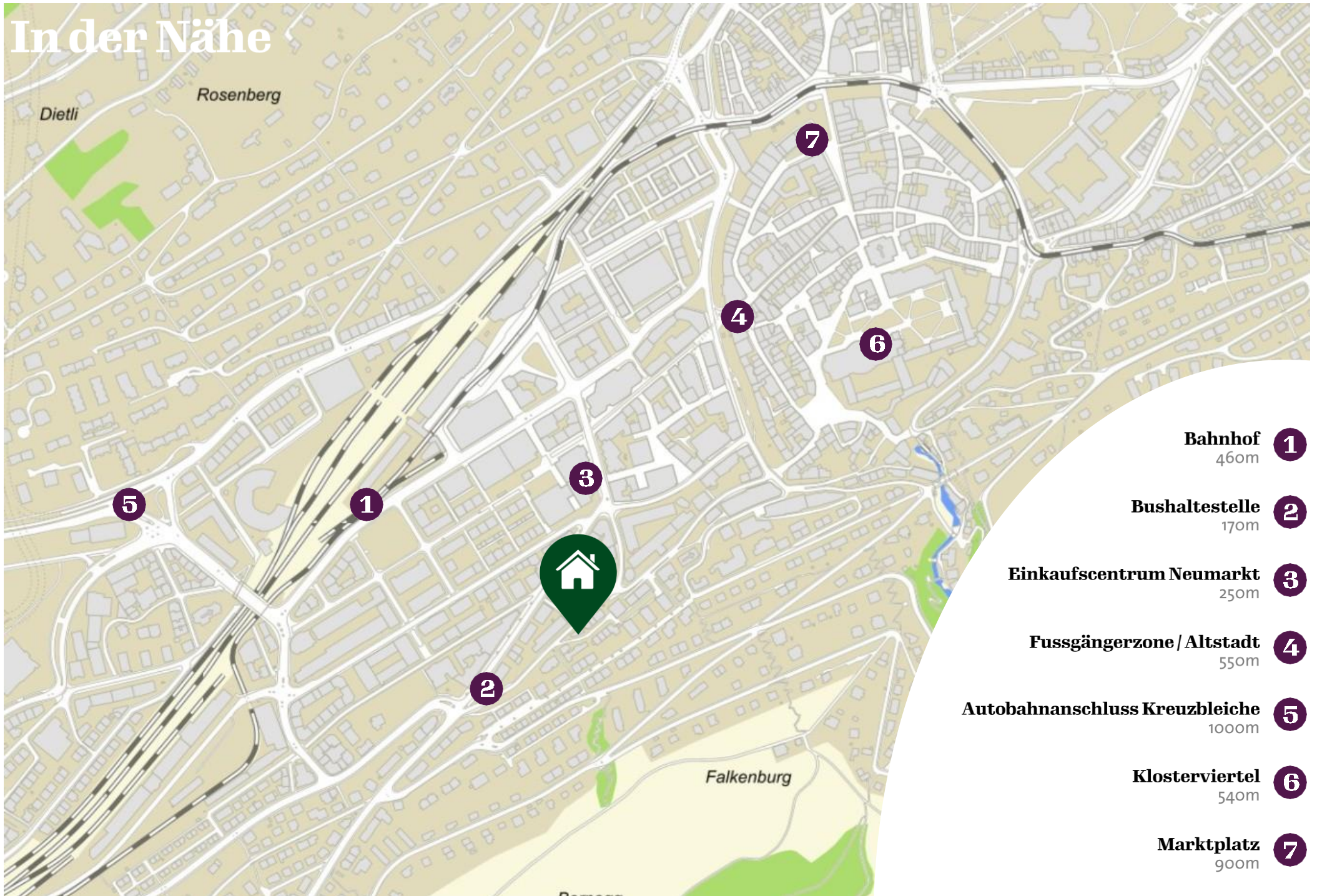
Mit dem öffentlichen Verkehr wird man gut bedient, Zugverbindungen Richtung Zürich und Chur, an den Bodensee und ins Appenzellerland stehen zur Verfügung sowie diverse Buslinien in die Region. Zum Autobahnanschluss Kreuzbleiche fährt man wenige Minuten, zum lokalen Flughafen Altenrhein sind es 24 km.



Grundstück Nr. C3566

- Grundstücksfläche 354 m²
- Wohnhaus Vers.-Nr. 2402
- Rauminhalt 2'455 m³
- Wohn-/Gewerbezone WG4a
- keine wertrelevanten Dienstbarkeiten
- kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

In der Nähe



Bahnhof 1
460m

Bushaltestelle 2
170m

Einkaufszentrum Neumarkt 3
250m

Fussgängerzone / Altstadt 4
550m

Autobahnanschluss Kreuzbleiche 5
1000m

Klosterviertel 6
540m

Marktplatz 7
900m

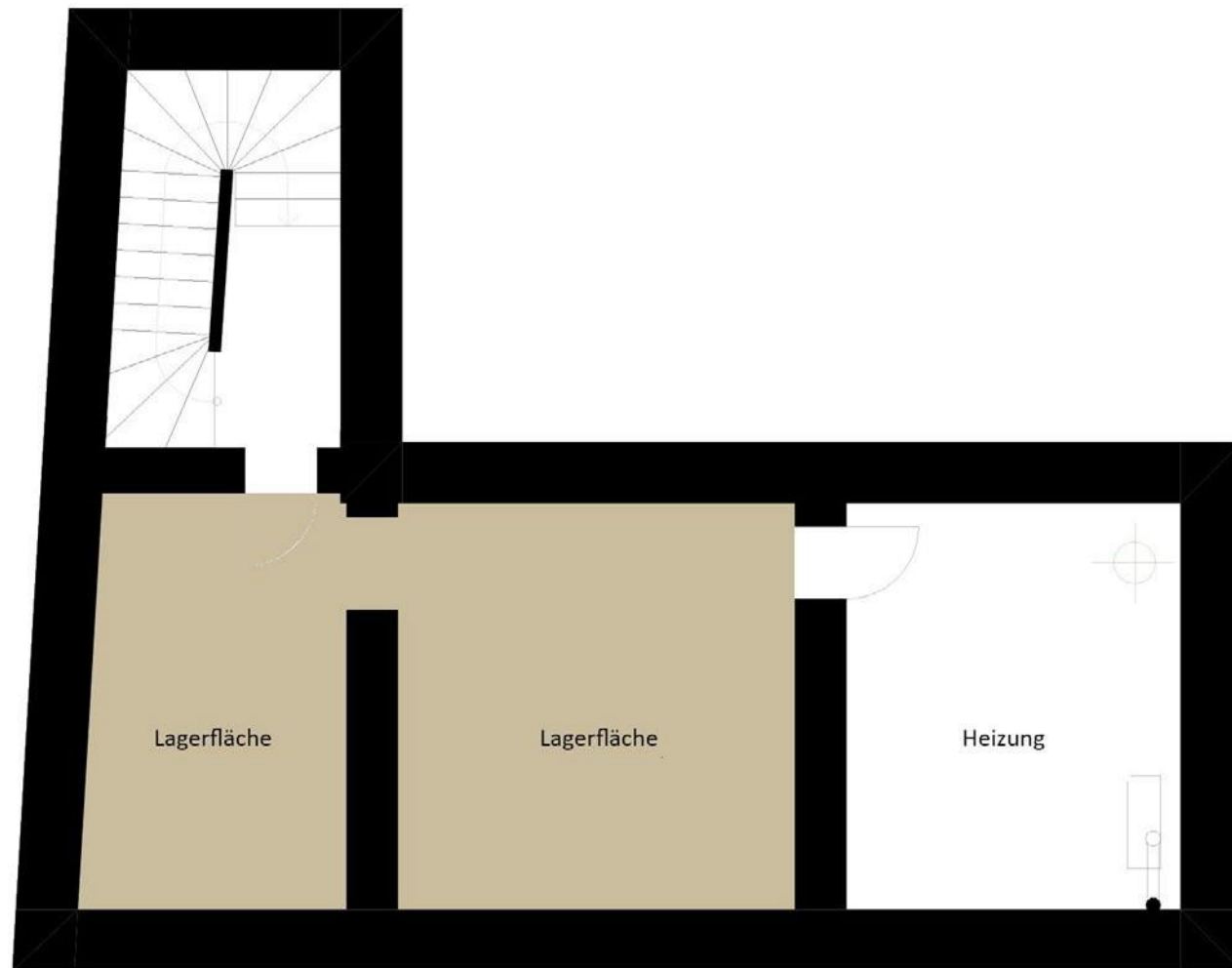












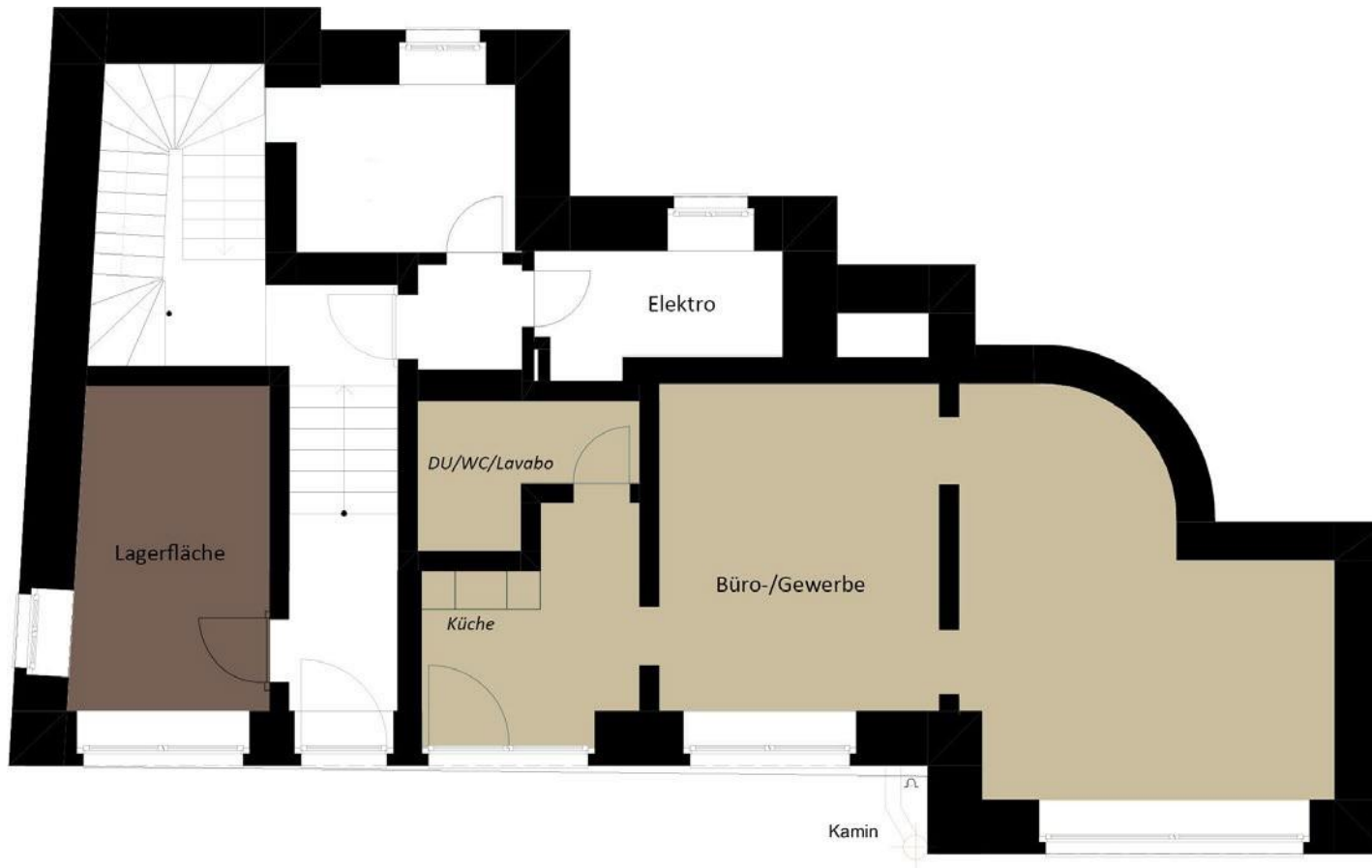
Untergeschoss

- Lagerfläche ca. 25 m²
zu Gewerberaum im EG
- Heizung

Erdgeschoss

- Gewerberaum inkl.
Lagerfläche im UG
- Lagerfläche

ca. 67 m²

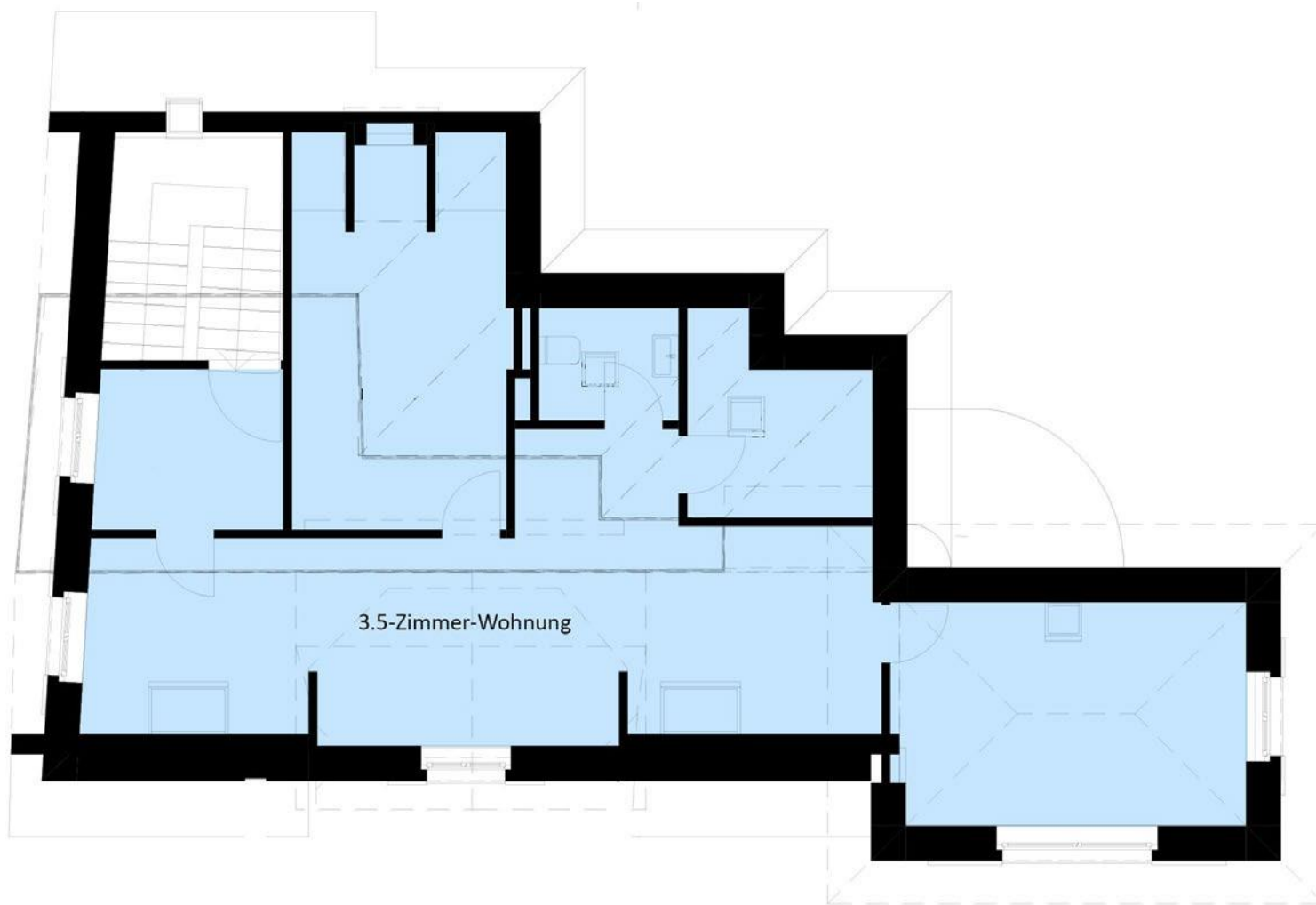




Hochparterre bis

3. Obergeschoss

- 1-Zimmer-Wohnung ca. 27 m²
- 1-Zimmer-Wohnung ca. 36 m²
- 1-Zimmer-Wohnung ca. 15 m²



Dachgeschoss

- 3.5-Zimmer-Wohnung ca. 75 m²
mit Dachterrasse

Südfassade



Kostenvergleich

	Status	Flächen m²		Nettomietzinse CHF/Mt.	Nettomietzinse CHF/p.a.	akonto Nebenkosten CHF/Mt.
Erdgeschoss						
Gewerberaum inkl. Lagerfläche im UG	in Wiedervermietung	67		2'000.–	24'000.–	200.–
Hochparterre						
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	15		800.–	9'600.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung mit Balkon	vermietet	27		1'000.–	12'000.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	36		1'100.–	13'200.–	100.–
1. Obergeschoss						
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	15		800.–	9'600.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung mit Balkon	vermietet	27		1'000.–	12'000.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	36		1'100.–	13'200.–	100.–
2. Obergeschoss						
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	15		800.–	9'600.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung mit Balkon	vermietet	27		1'000.–	12'000.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	36		1'100.–	13'200.–	100.–
3. Obergeschoss						
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	15		800.–	9'600.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung mit Balkon	vermietet	27		1'000.–	12'000.–	100.–
1-Zimmer-Wohnung	vermietet	36		1'100.–	13'200.–	100.–
Dachgeschoss						
3,5-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse	in Wiedervermietung	75		2'200.–	25'200.–	200.–
1 Lagerraum im EG (ehem. Garage)	vermietet	10		180.–	2'160.–	
5 Aussenparkplätze vermietet			à 150.–	750.–	9'000.–	
1 Aussenparkplatz vermietet			à 120.–	120.–	1'440.–	
Total		<u>464</u>		<u>16'850.–</u>	<u>202'200.–</u>	

FACTS

Baujahr

- 2024 gesamtsaniert

Bauweise

- Massivbauweise
- Giebeldächer mit Ziegeleindeckung
- Fassaden Verputz, 3. OG und DG Fachwerk
- Fenster in Kunststoff mit Zweifachisolierverglasung
- Holzklappläden
- Treppenhaus mit Geländer und Teppichbelag, Wände Abrieb

Innenausbau

- Bodenbeläge: Wohnen, Essen, Schlafen Parkett, Nasszellen Plattenbelag
- Wände: Abrieb, Nasszellen mit Platten
- Decken: Abrieb

Küchen

- Kombinationen mit Granitabdeckung, Kunstharzfronten enthaltend Glaske-ramikkochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank m. Tiefkühlfach, Schrankangebot

Sanitärbereiche

- 1-Zi.-Whg: Dusche/WC/Lavabo mit Fenster oder innenliegend mit Abluft
- 3.5-Zimmer-Dachwohnung: Bad/WC/Lavabo mit Fenster sowie
- WC/Lavabo mit Fenster

Technische Anlagen | Installationen

- Gasheizung, Wärmeverteilung via Radiatoren

Allgemeines

- 6 Aussenabstellplätze (vor und neben der Liegenschaft)
- Gewerberaum im Erdgeschoss mit grossen Fensterfronten

Besonderes

- zentrale Lage Nähe Bushaltestelle, Einkaufszentrum, Bahnhof, Autobahnzubringer und Altstadt mit Fussgängerzone
- gepflegte Liegenschaft mit 12 sanierten 1-Zimmer-Wohnungen, teils mit Balkon
- stylische 3.5-Zimmer-Dachwohnung mit Dachterrasse



VERKAUF UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN

JASMINE KRECHT

TEL-NR: 071-855 71 17

WWW.PROPERTYWORLD.CH