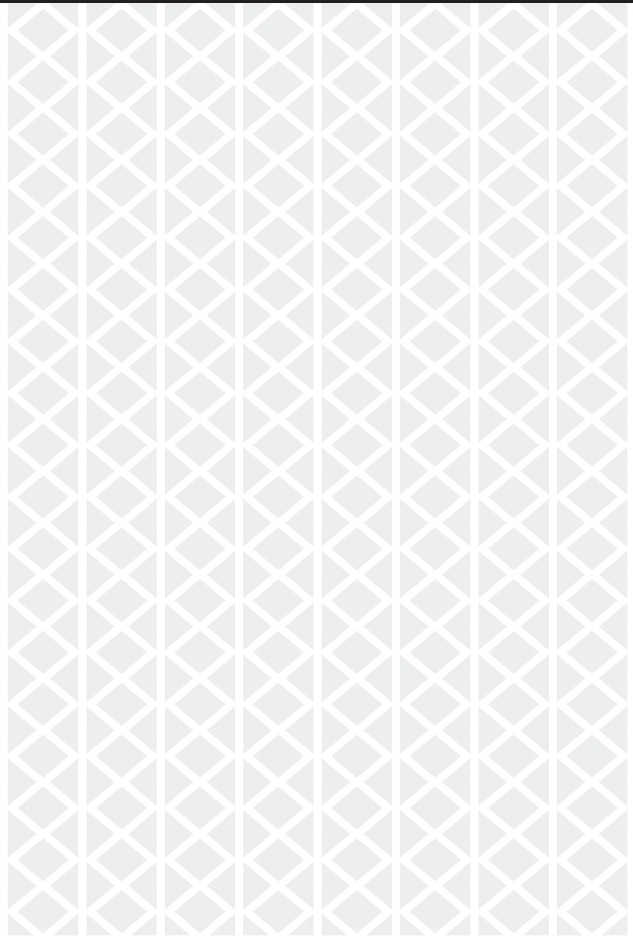




«Die Zukunft gehört denen, die
die Möglichkeiten erkennen,
bevor sie offensichtlich werden.»

Oscar Wilde

Viel Grundstück. Viel Freiraum. Viele Möglichkeiten.

- Freistehendes Einfamilienhaus
- 1'064 m² Grundstücksfläche
- Wohnzone W2
- Weitläufiger Garten mit viel Freiraum
- Wiesenstrasse 12, 9300 Wittenbach

Impulse & Lösungen
in Immobilienfragen



Facts

- ca. 97 m² Netto-Wohnfläche
- Baujahr 1967
- Sanierung im Innenraum nach eigenen Vorstellungen
- Richtpreis CHF 1'050'000.—

Objekt-Beschreibung

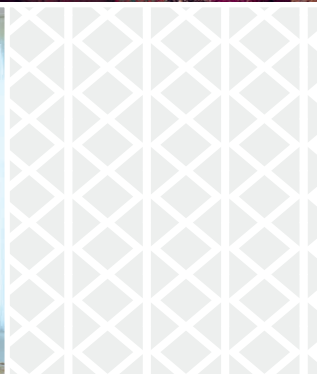
Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohnquartier in Wittenbach und bietet ein kompaktes, funktionales Raumangebot auf rund 97 m² Nutzungsfläche. Somit eignet sich die Liegenschaft für einen kleineren Haushalt oder eine Familie, die ein überschaubares Eigenheim mit viel Platz im Freien sucht.

Der Innenausbau entspricht weitgehend dem Alter des Hauses und bietet die Möglichkeit für eine Sanierung nach eigenen Vorstellungen.

Das 1'064 m² grosse Grundstück ist das besondere Highlight der Liegenschaft. Hinter dem strassennah stehenden Haus eröffnet sich eine grosszügige, zusammenhängende Gartenfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein einfaches Eigenheim mit viel Garten und Freiraum für eigene Ideen.

OBJEKT



Aktuelle Situation

- Das Objekt steht zurzeit leer.
- Bezug per sofort oder nach Vereinbarung

Einfamilienhaus

ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich/Gang ca. 8,1 m²
- Küche ca. 9,73 m²
- Wohn-/Esszimmer ca. 28 m²
- WC/Lavabo ca. 1,75 m²

DACHGESCHOSS

- Vorraum/Gang ca. 6,12 m²
- Zimmer 1 ca. 11,25 m²
- Zimmer 2 ca. 14,00 m²
- Zimmer 3 ca. 11,58 m²
- Estrich/Abstellraum ca. 10,50 m²
- Bad/WC/Lavabo ca. 3,27 m²

Nebenräume & Parking

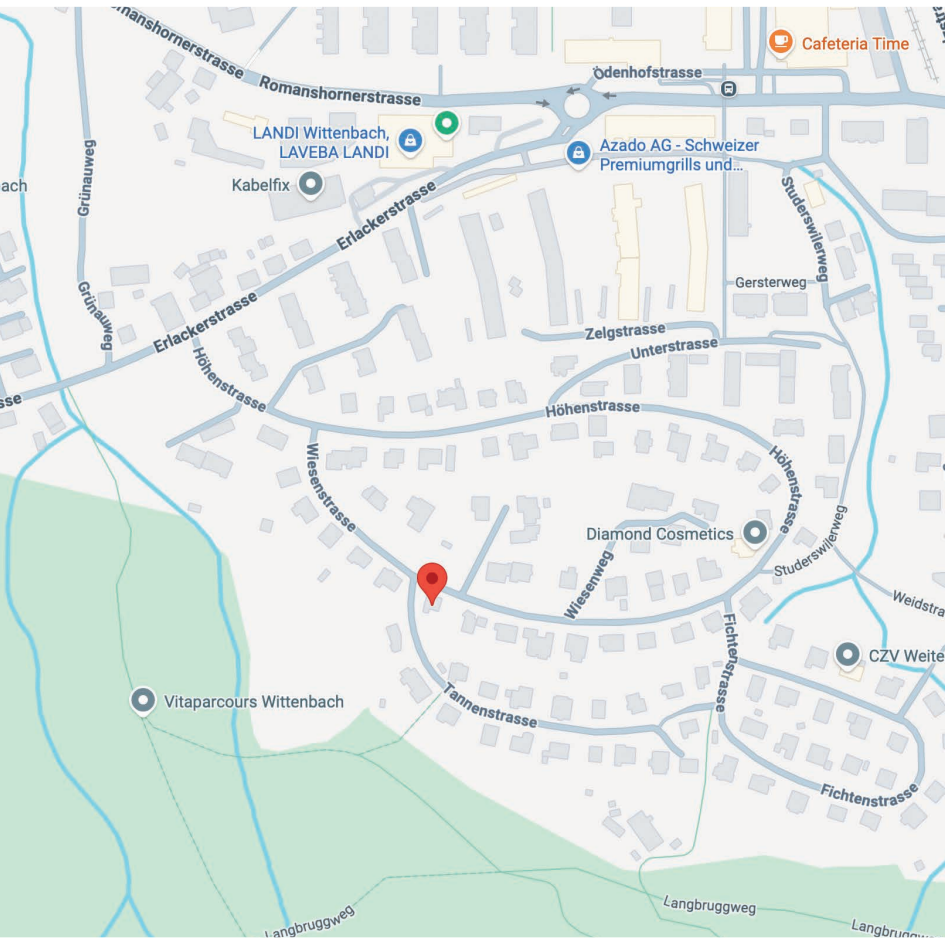
UNTERGESCHOSS

- Vorraum ca. 14,15 m²
- Heizraum ca. 14,00 m²
- Keller ca. 16,10 m²
- Schutzraum ca. 7,34 m²
- Tankraum

ERDGESCHOSS

- Einzel-Garage

LAGE



MIT DEM AUTO

- Einkauf Wittenbach ca. 3 Min.
- Bahnhof Wittenbach ca. 3 Min.
- Stadtzentrum St. Gallen ca. 10-12 Min.
- Autobahnanschluss A1 St. Gallen-Neudorf und St. Fiden ca. 8-10 Min.
- Flughafen Zürich ca. 60-65 Min.

ZU FUSS

- Bushaltestelle ca. 5-7 Min.
- Einkauf ca. 8 Min.
- Schule & Kindergarten ca. 12-15 Min.
- Bahnhof Wittenbach ca. 12-15 Min.

Stadtnah wohnen
mit viel Freiraum
in Wittenbach.

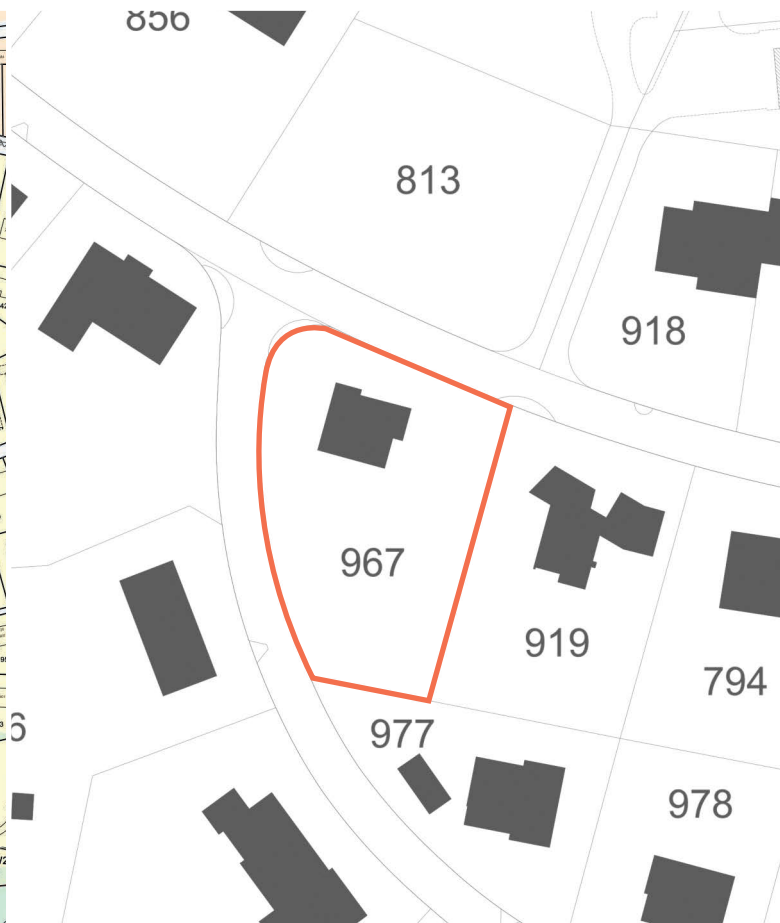
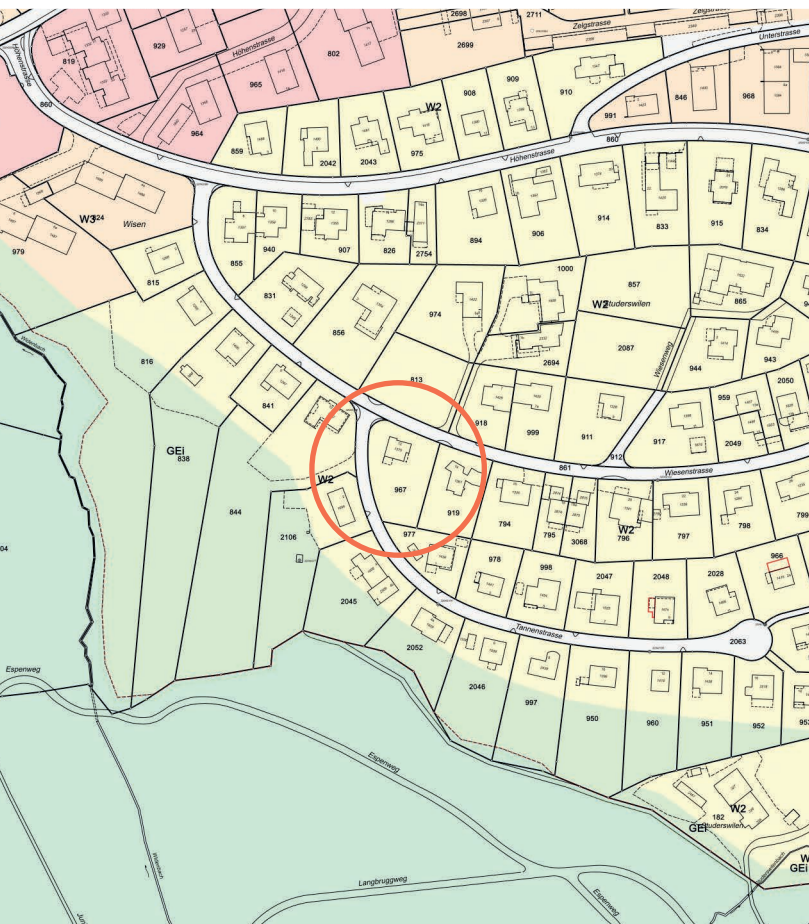


Wittenbach

Wittenbach liegt unmittelbar nordöstlich der Stadt St. Gallen und zählt zu den grösseren Gemeinden der Region. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Anschlüssen an Bahn und Bus. Trotz der Nähe zur Stadt hat Wittenbach seinen eigenständigen, teilweise dörflich geprägten Charakter bewahrt.

- Rund 10'250 Einwohner
- Gesamtfläche rund 12.2 km²
- Steuervuss 2026: 119 %
- Energiestadt Gold seit 2024
- Etwa 600 Meter über Meer

NUTZUNG



Entwicklungsmöglichkeiten

Mit 1'064 m² ist das Grundstück 967 für heutige Verhältnisse ausgesprochen gross. Das bestehende Wohnhaus beansprucht nur einen vergleichsweise kleinen Teil des Grundstücks und ist vorteilhaft im nördlichen Bereich angeordnet.

Neben der Weiternutzung und Erneuerung des bestehenden Hauses bietet die Grundstückssituation auch eine interessante Ausgangslage für Bauherrschaften mit Neubauabsichten. In der Wohnzone W2 sind grundsätzlich unterschiedliche Wohnformen denkbar, darunter auch ein Doppel-Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss.

Die konkrete bauliche Nutzung und Bewilligungsfähigkeit ist projektbezogen mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Wohnzone: W2 (Sondernutzungsplan)

Unsere Verkaufsgrundsätze

Das Kaufangebot ist schriftlich per E-Mail oder Post einzureichen an:

KARRER Immobilien-Treuhand AG, Schuppisstrasse 8, 9016 St. Gallen oder info@karrer-immo.ch

- Das Kaufangebot muss mindestens folgende Angaben enthalten:
 - Name und Adresse des Kaufinteressenten
 - Kaufpreis (in absoluten Zahlen, ohne Vorbehalte, ohne Bedingungen und in der Landeswährung)
- Liegen mehrere Angebote vor, so wird über den Verkauf des Grundstücks an den Meistbietenden oder die Durchführung von Nachgebotsrunden entschieden.
- Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- Die Verkäuferschaft behält sich vor, eine Finanzierungsbestätigung anzufordern.
- Die in der Ausschreibung gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Abweichungen gegenüber dem konkreten Objekt sind dennoch möglich.
- Interessenten, welche am Kaufverfahren teilnehmen, tun dies auf eigene Kosten. Das Führen von Verhandlungen endet nicht zwangsläufig im Erteilen/Erhalt des Zuschlags. Ein Kaufinteressent hat unter keinen Umständen Anspruch auf Spesen- und/oder Schadenersatz oder dergleichen.
- Die KARRER Immobilien-Treuhand AG ist exklusiv mit dem Verkauf dieses Grundstückes beauftragt. Das Beibringen eines Käufers durch Dritte berechtigt weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der KARRER Immobilien-Treuhand AG zu Honorarforderungen noch Spesenersatz und/oder dergleichen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir ausschliesslich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich jedoch auf Personen jeglichen Geschlechts.



Gerne betreue ich Sie in Immobilienfragen

Fredy Karrer | Inhaber & Geschäftsführer

T 071 290 20 33 | fredy.karrer@karrer-immo.ch