



Attraktive Architektur in überzeugender Bauweise
Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?

Zentral in Rapperswil Ihr zukünftiges Reich? Schön wohnen mit Inflationsschutz

Die Investition in selbstbewohntes Eigentum lässt oft einen langersehnten Traum in Erfüllung gehen.

Als Familie kann es unter anderem der Wunsch sein, die Kinder im eigenen Zuhause in einer kinderfreundlichen Nachbarschaft zentral bei Schulen und Infrastruktur aufwachsen zu sehen.

Für Paare kann es das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden mit durchdachter Raumaufteilung und solider Kapitalanlage im heutigen Umfeld mit Inflationsschutz sein.

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

**Schauen Sie sich in der Dokumentation
in aller Ruhe um.**

töngi immotreuhand gmbh
Rebbergstrasse 28
8547 Gachnang

Besondere 4.5 Zimmer Whng 134/1000 mit attraktiver Architektur und Bauweise

Fragen und andere Bedürfnisse?

Wir sind gerne für Sie da.

T 052 366 54 76

**töngi immotreuhand gmbh
Christina Töngi**

T +41 (0)52 366 54 76
M +41 (0)76 589 00 79

INHALT

BEGRÜSSUNG	2
IM ÜBERBLICK	3 - 5
EINDRÜCKE	6 - 9
LAGE / WOHNUNGSGEMEINDE	10 - 11
ZUSAMMENFASSUNG	12
GRUNDRISS	13
NAHERHOLUNG	14
PERSONLICH FÜR SIE DA	15

DIE LAGE

GEMEINDE

Zentral in Rapperswil mit vielfältiger und naher Infrastruktur, Angeboten und im Vergleich als steuergünstig(st)e Wohngemeinde im Kanton SG
Gemeindesteuerfuss 2022 74 % mit 28'054 (01.01.2023) Einwohnern

MIKROLAGE

Die freistehende, individuelle Stammliegenschaft verfügt über 7 Stockwerkeigentumswohnungen sowie Tiefgarage und liegt zentral in einem ansprechenden Wohnquartier (Wohnzone 3) angrenzend gegen Norden an die Bahnlinie.
Die Hauptausrichtung der gut besonnten 4.5 Zimmer Wohnung ist gegen Westen gerichtet, teilweise gegen Süden und Osten.

In der Nähe in ca. 550 m Entfernung findet man Einkauf und weitere Dienstleistungsangebote, in 850 m Coop Supermarkt.

Kindergarten in ca. 1.1 km, Primarschule nur ca. 650 m, Oberstufe ca. 1.2 km

ERREICHBARKEITEN

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung, Bahnhof ca. 1.4 km, Autobahn A3 in ca. 5 km nach Chur und Zürich, Oberlandautobahn nach Zürich in ca. 4 km erreichbar.

DIE IMMOBILIE

4.5 Zimmer Wohnung (134/1000) mit zwei Balkonen, Hauptausrichtung gegen Westen
2 Tiefgaragenplätze je 1/12 Miteigentum

ADRESSE

Grünenstrasse 31, 8640 Rapperswil

STAMMGRUNDSTÜCK

Parzelle Nr. 1100 mit 1251 m², Wohnzone W3

BAUJAHR / KUBATUR / HAUPTNUTZFLÄCHE

1993 / 4620 m³

ca. 96 m² Nettowohnfläche (Hauptnutzfläche)

ALTLASTEN

Das Grundstück ist gemäss Abfrage GIS SG nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

DIENSTBARKEITEN / ANMERKUNGEN

Dienstbarkeiten Last Anbau- und Zufahrtsrecht zugunsten Parz. 1007
Last Recht auf Bestand Grenzmauer und Grenzhag zugunsten Parz. 1007

Last Anbau- und Zufahrtsrecht zugunsten Parz. 1107

Stammgrundstück Parz. 1100 Anmerkung Bepflanzungspflicht, Stockwerkseigentumsanteile verpfändet
keine Vormerkungen

S6691 Anmerkung Reglement StWEG

ZUSTAND

Rohbau (1) mit heute seltenem Doppelschalenmauerwerk und
währschafter Bauweise in attraktiver Architektur
Erneuerte Gasheizung Hoval Ultra Gas (2017)

Ausbau Wohnung Bestand, kann entsprechend nach eigenen Vorstellung gestaltet werden.

GEBÄUDE

Massivbau / UG Aussenwände Eisenbeton +/- 25 cm

Doppelschalenmauerwerk +/- 35 cm gemäss Planangaben

GEBÄUDEHÜLLE

Satteldach Tonziegel, Fassade verputzt, Holzfenster weiss 2-fach Isolierverglasung

Verbundraffstoren Aluminium, Sonnenmarkise, Spenglerarbeiten Kupfer-Titan-Zinkblech

AUSBAU

Ausbau Bestand; Bodenbeläge Keramikplatten, Teppich (zu erneuern)

INSTALLATIONEN

Gasheizung Hoval Ultra (2017) mit Boiler, Wohnung Elektroboiler Ciprag 300 l

Wärmeverteilung Bodenheizung

Gepflegte Bestandseinbauküche in Holz mit massiver Granitarbeitsplatte und Rückwand
teilweise erneuerte Küchengeräte Miele Geschirrspüler und Siemens Kühlschrank

VERKAUFSKONDITIONEN

VERHANDLUNGSBASIS

4.5 Zimmer Whng mit 134/1000 inkl. Kellerraum CHF 850'000

Miteigentumsanteile M 6696 und M 6697 mit je 1/12 Miteigentum an Parzelle S6695
pro Tiefgaragenplatz CHF 35'000

zzgl. CHF 70'000

Vorbehalten bleibt der Verkauf nach Angebot.

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch töngei immotreuhand gmbh geführt.

Die angegebenen Wohnflächen entsprechen der Hauptnutzfläche.

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

VERKAUF/VERMITTLUNG

töngei immotreuhand gmbh

Christina Töngei

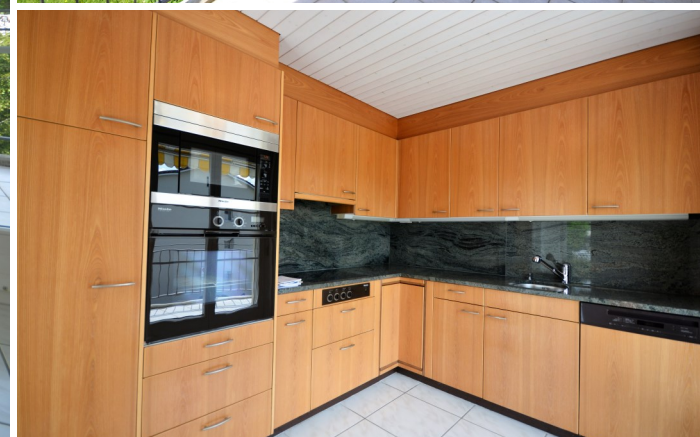
Rebbergstrasse 28

8547 Gachnang

T 052 366 54 76

M 076 589 00 79

info@toengi-immo.ch



Attraktive Architektur in überzeugender Bauweise

Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?



Attraktive Architektur in überzeugender Bauweise

Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?



Attraktive Architektur in überzeugender Bauweise

Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?



Attraktive Architektur in überzeugender Bauweise

Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?

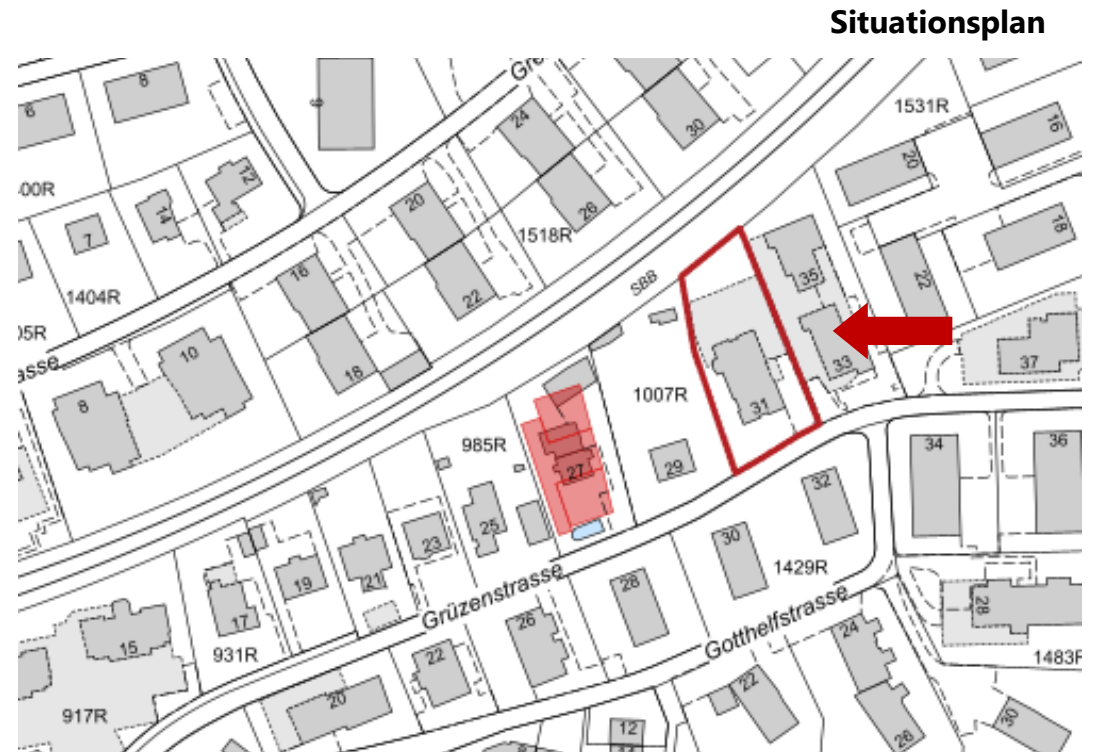


Im steuergünstigen Rapperswil Ihr zukünftiges Reich?

4.5 Zimmer Wohnung mit interessantem Grundriss und zwei Balkonen an guter Lage

Die günstige Lage hat 8640 Rapperswil seit der ersten Besiedlung vor bald fünftausend Jahren zu soliden, gewachsenen Strukturen geführt. Die Vereinigung der beiden Gemeinden Rapperswil und Jona (2007) wirkt sich über die Grenzen günstig aus, zum Vorteil der Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur. Die Wohnung ist mit Nähe zum Zentrum ca. 900 m, Seedamm-Center ca. 5 km, Knies Kinderzoo ca. 1 km, Minigolf ca. 900 m, Seebadi ca. 1.7 km bestens gelegen. Verkehrstechnisch ist Rapperswil gut an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Zug angebunden. A3 nach Chur und Zürich Autobahnauffahrt ca. 5 km, Oberlandautobahn nach Zürich ca. 4 km entfernt.

Ein reges Vereinsleben und reichlich Freizeitmöglichkeiten zeichnen die Gemeinde Rapperswil-Jona aus.



Die Kinder erreichen den Kindergarten in ca. 1.1 km und 14 Min. zu Fuss, Primarschule in ca. 650 m und 8 Min. zu Fuss, Oberstufe in ca. 1.2 km und 16 Min. zu Fuss. Weitere Schulangebote stehen zudem in Rapperswil zur Verfügung.

Mehr Informationen zur Stadt Rapperswil-Jona: www.rapperswil-jona.ch

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ⇒ **Zentral in ‚Rappi‘ schöne 4.5 Zi. Wohnung (OG) in attraktiver Architektur und überzeugender Bauweise** (Bauj. 1993/Wohnzone 3) in MFH mit 7 Whngen
- ⇒ **Gehörend zur steuerfreundlich(st)en Wohngemeinde** im Kanton SG mit einem Gemeindesteuerfuss von 74 % (2022) und vielfältiger Infrastruktur
- ⇒ Bewährte Konstruktion mit Doppelschalenmauerwerk, Wärmeerzeugung Gas Hoval Ultra, Wärmeverteilung Bodenheizung
- ⇒ **Geschossfläche +/- 115 m2 bzw. Nettowohnfläche +/- 96 m2 (HNF) auf Parzelle Nr. 1100 mit 1251 m2** Hauptausrichtung **Westen** und Miteigentumsanteil M 6696 und M 6697 mit je 1/12 Miteigentum an Grundstück Nr. S6695; **Parkierung 2 Tiefgaragenplätze** und 3 Besucherparkplätze
- ⇒ Zeitgemässe Installationen, Ausbau kann bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.
- ⇒ Solide Kapitalanlage, Inflationsschutz, **Verwirklichung Traum vom Eigenheim**
- ⇒ **Entspannung für Eltern**, da Kinder in Wohnquartier in kinderfreundlicher Umgebung aufwachsen mit Spiel, Spass und Nähe zur Schule.

Attraktive Architektur in überzeugender Bauweise

Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?

Wohnflächen**Geschossfläche ca. 115 m²****Hauptnutzfläche ca. 96 m²**

Wohnküche +/- 7.60 m² mit separatem Balkon
gegen Süden

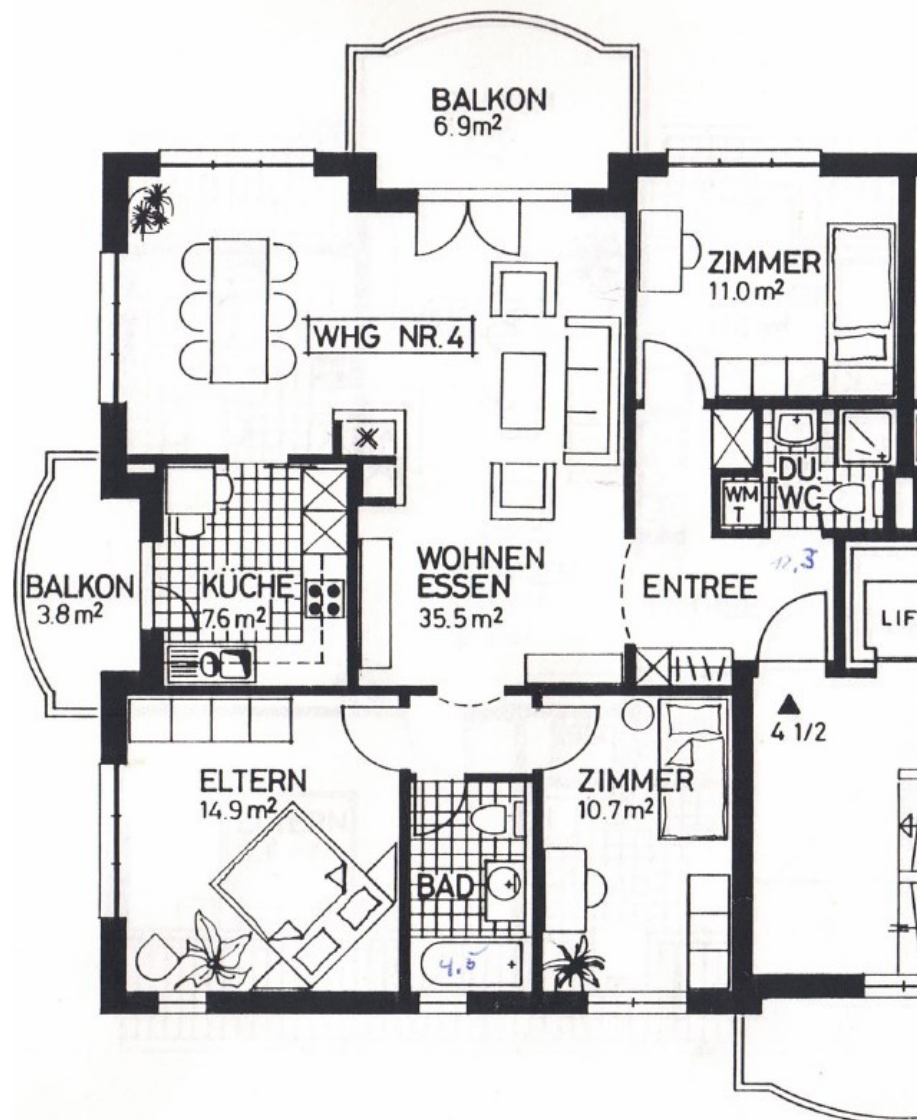
Grosszügiges Wohnen/Essen +/- 35.5 m²

Bad / Dusch-WC +/- 4.85 m²

DU / Dusch-WC +/- 3.10 m²

Gang / Eingangsbereich +/- 8 m²

Zimmer 1 bis 3 zwischen 10.70 m² bis 14.90 m²



Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Attraktive Architektur in überzeugender Bauweise

Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?



Naherholung und eine Fülle an Infrastruktur in Rapperswil

Zentral in Rapperswil 4.5 Zimmer Wohnung - Ihr neues Zuhause?

töngi immotreuhand gmbh
Rebbergstrasse 28
8547 Gachnang

T +41 (0)52 366 54 76
M +41 (0)76 589 00 79

www.toengi-immo.ch
info@toengi-immo.ch

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Beratung und Unterstützung

Als sorgfältige Berater und ausgesprochene Dienstleister kennen wir unsere Objekte und deren Standorteigenschaften.

Ihre individuellen Bedürfnisse sind uns wichtig, um Sie optimal und transparent bei der Verwirklichung Ihres Eigenheimwunsches zu unterstützen.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt und Details vor Ort zu zeigen.

töngi immotreuhand gmbh
Christina Töngi
Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

Fragen und andere Bedürfnisse?

Wir sind gerne für Sie da.

T 052 366 54 76