



OBER
DORF
STR.
11
GOSSAU

www.gossau11.ch

ERSTKLASSIG WOHNEN IN GOSSAU SG

Eigentumswohnungen
3.5 - 5.5 Zimmer





Erstklassige Architektur und hochwertiger Ausbaustandard - herzlich willkommen an der Oberdorfstrasse 11 in Gossau SG.

Modern, grosszügig und gekonnt in die Umgebung eingepasst - so präsentiert sich das neue Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen (3.5 - 5.5 Zimmer).

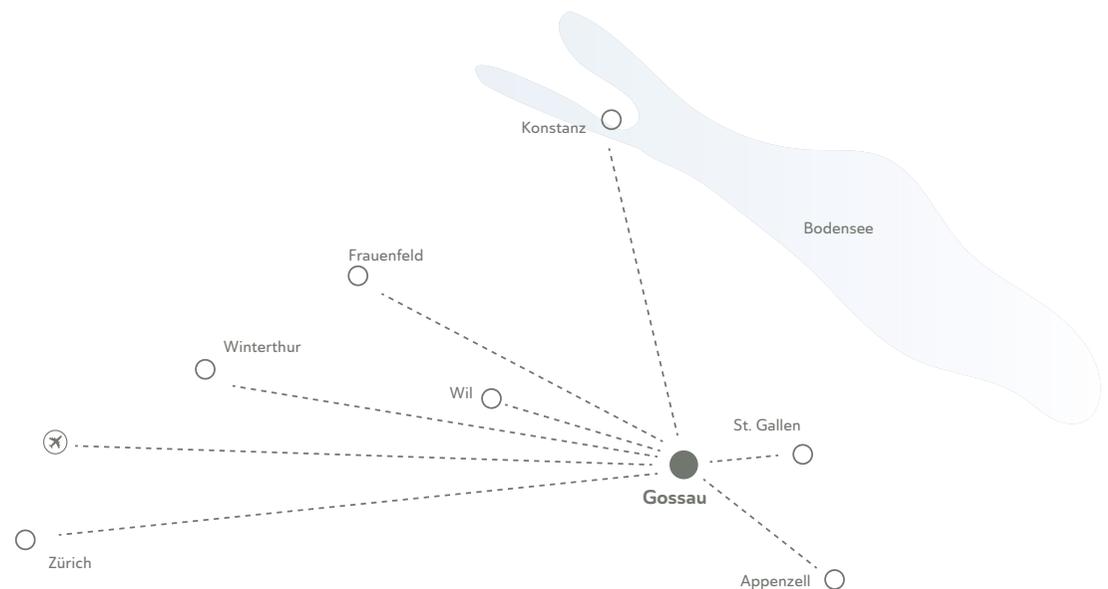
Highlights:

- › grosse, eigene Gartenanlagen bei den beiden 5.5-Zimmer-Wohnungen im EG
- › sonnige Balkone in den Obergeschossen
- › grosszügige, zeitgemässe Grundrisse
- › edle Parkettböden
- › grosse Küchen mit Insel und Reduit
- › hochwertige Badezimmer-Ausstattung
- › Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- › Garderobe und Einbauschränke
- › elektrische Lamellen- und Sonnenstoren
- › grosse Tiefgarage mit Veloabteil
- › Grundinstallation für das Aufladen von Elektro-Autos
- › Photovoltaikanlage
- › Wärmeerzeugung mittels Erdsonden
- › ganzes Haus behindertengerecht



Gossau - eine lebendige Kleinstadt in idyllischer Umgebung

Herzlich willkommen im vielfältigen und lebenswerten Gossau im Fürstenland. Mit einer Einwohnerzahl von rund 18'000 bietet die überschaubare Stadt ein perfektes Umfeld zum Leben und Arbeiten. Gossau, bereits im Mittelalter ein wichtiger Handelsplatz, verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein grosses Freizeit- und Sportangebot mit modernen Sportanlagen, einem Hallen- und einem Freibad. Entdecken Sie die naturnahe Region mit ihren sanften Hügeln auf dem Fahrrad oder erklimmen Sie wandernd die Bergwelt des nahen Appenzellerlandes.



Die Stadt Gossau, bedeutender Wirtschaftsstandort der Region, liegt nur 10 Kilometer von St. Gallen entfernt und ist durch die Autobahn A1 sowie durch den öffentlichen Verkehr perfekt erschlossen.

Im Oberdorf zuhause

Das neue Mehrfamilienhaus an der Oberdorfstrasse 11 liegt in einem ruhigen Quartier abseits der Durchfahrtsstrasse zwischen dem Zentrum von Gossau und St. Gallen Winkeln.

Die Shopping-Arena mit Fussballstadion, weitere Einkaufszentren und Kinos in Abtwil und Winkeln sowie der Säntispark mit Bädern und zahlreichen Freizeitangeboten sind in kürzester Zeit erreichbar. Oder bevorzugen Sie einen Besuch im Walter Zoo gleich um die Ecke?

Dank der nahegelegenen Bushaltestelle "Oberdorf" sind Sie gut an den öffentlichen Verkehr Richtung Gossau Zentrum oder St. Gallen angeschlossen. Per Fahrrad erreichen Sie den SBB Bahnhof Gossau in rund 8 Minuten.

Der Kindergarten und die Primarschule Hirschberg sind über einen Fussweg in gut 10 Minuten erreichbar.



Restaurants und Läden im Zentrum von Gossau.



Blick von Gossau Richtung Alpstein.



2.DG

2.DG

1.DG

1.DG

OG

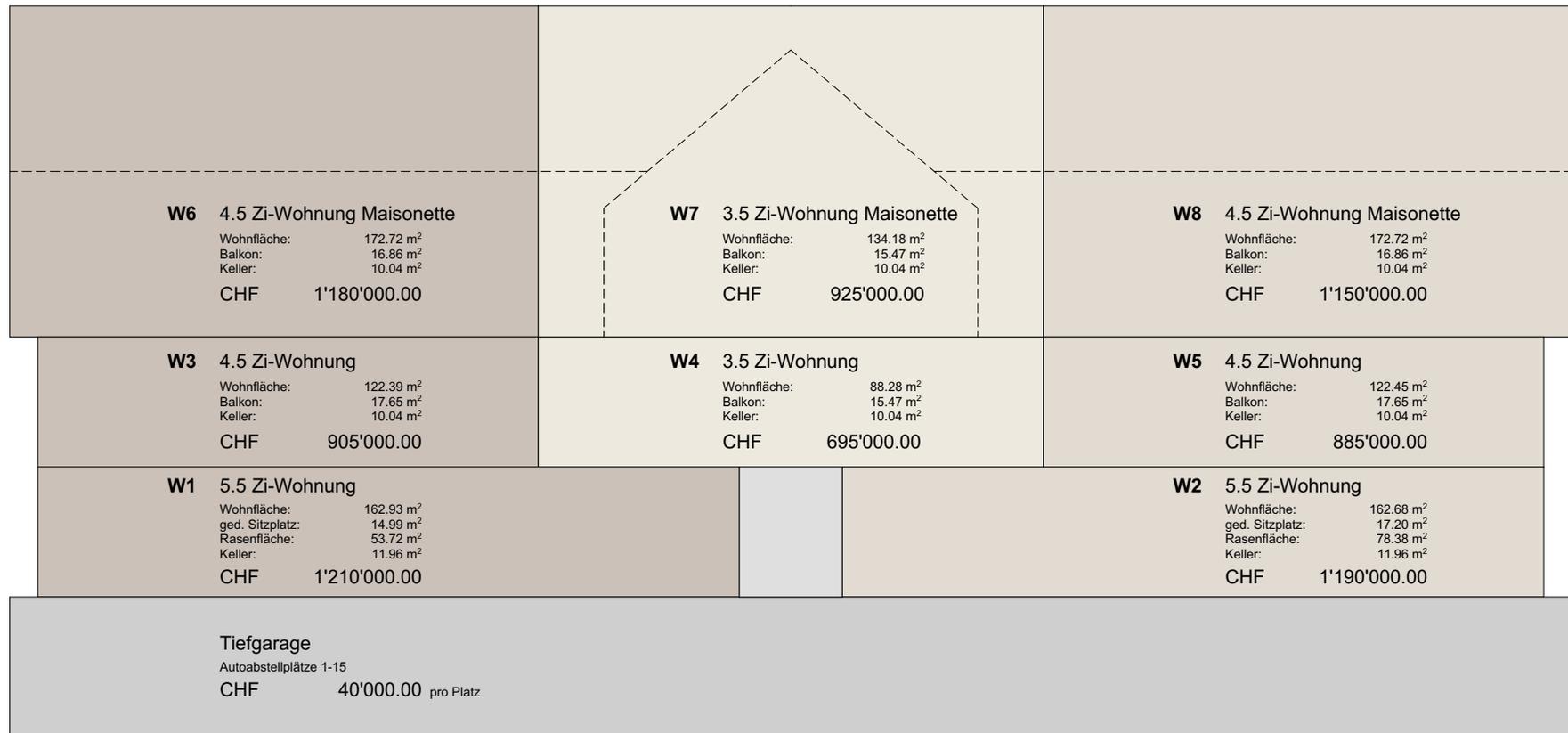
OG

EG

EG

UG

UG



W6 4.5 Zi-Wohnung Maisonette
 Wohnfläche: 172.72 m²
 Balkon: 16.86 m²
 Keller: 10.04 m²
 CHF 1'180'000.00

W7 3.5 Zi-Wohnung Maisonette
 Wohnfläche: 134.18 m²
 Balkon: 15.47 m²
 Keller: 10.04 m²
 CHF 925'000.00

W8 4.5 Zi-Wohnung Maisonette
 Wohnfläche: 172.72 m²
 Balkon: 16.86 m²
 Keller: 10.04 m²
 CHF 1'150'000.00

W3 4.5 Zi-Wohnung
 Wohnfläche: 122.39 m²
 Balkon: 17.65 m²
 Keller: 10.04 m²
 CHF 905'000.00

W4 3.5 Zi-Wohnung
 Wohnfläche: 88.28 m²
 Balkon: 15.47 m²
 Keller: 10.04 m²
 CHF 695'000.00

W5 4.5 Zi-Wohnung
 Wohnfläche: 122.45 m²
 Balkon: 17.65 m²
 Keller: 10.04 m²
 CHF 885'000.00

W1 5.5 Zi-Wohnung
 Wohnfläche: 162.93 m²
 ged. Sitzplatz: 14.99 m²
 Rasenfläche: 53.72 m²
 Keller: 11.96 m²
 CHF 1'210'000.00

W2 5.5 Zi-Wohnung
 Wohnfläche: 162.68 m²
 ged. Sitzplatz: 17.20 m²
 Rasenfläche: 78.38 m²
 Keller: 11.96 m²
 CHF 1'190'000.00

Tiefgarage
 Autoabstellplätze 1-15
 CHF 40'000.00 pro Platz



Oberdorfbach

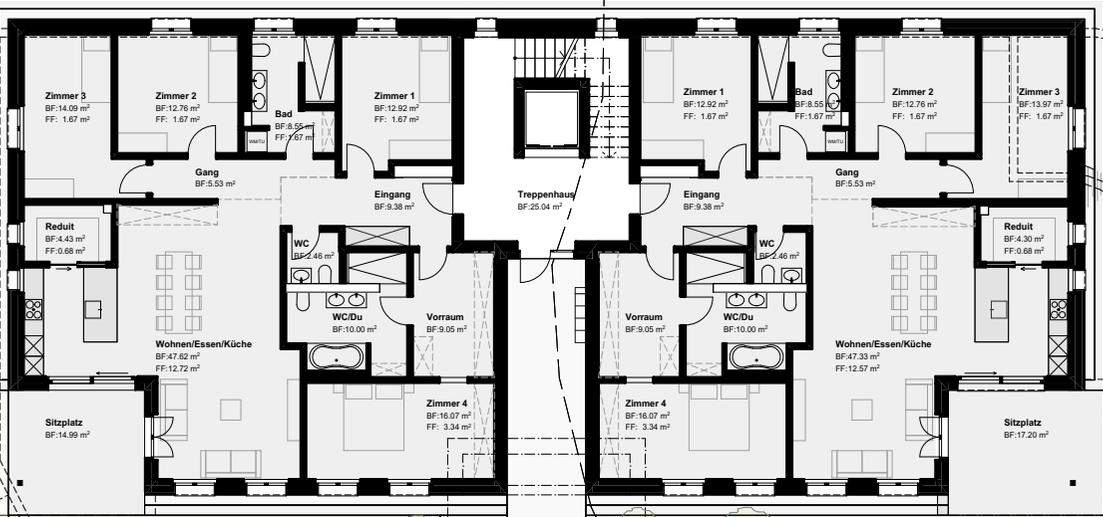
Oberdorfweg

Spielwiese für Fussball/Federball

bestehende Stützmauer

bestehende Außenwand

Hirschbergstrasse



Wohnung 1
Rasenfläche 53.72 m²

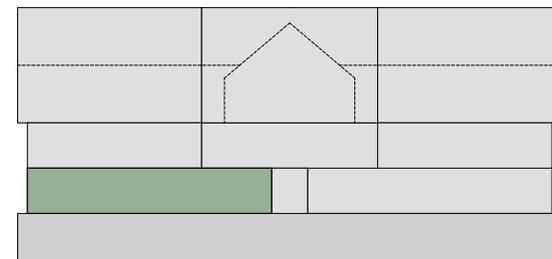
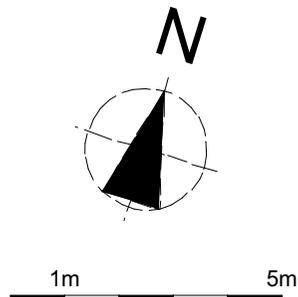
Wohnung 2
Rasenfläche 78.38 m²

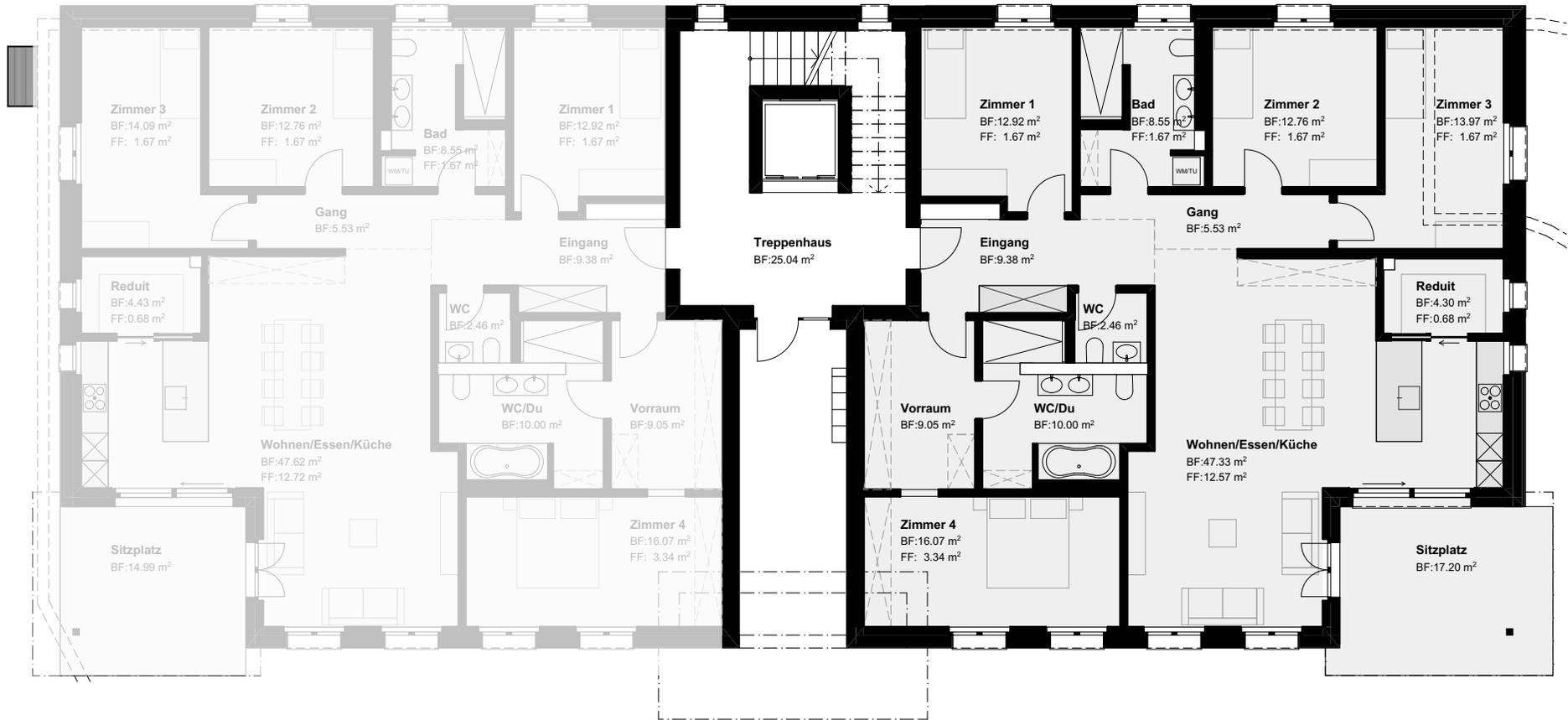
Oberdorfstrasse



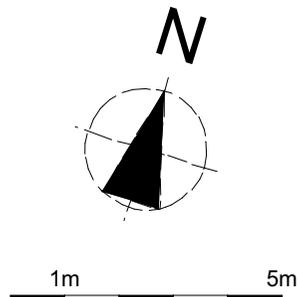


Wohnung 1, 5½-Zimmer
 Wohnfläche (mit IW) 162.93 m²
 Sitzplatz 14.99 m²
 Rasenfläche 53.72 m²
 Kellerfläche 11.96 m²
 Geschoss Erdgeschoss



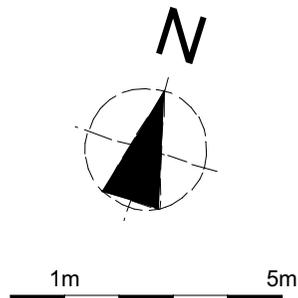


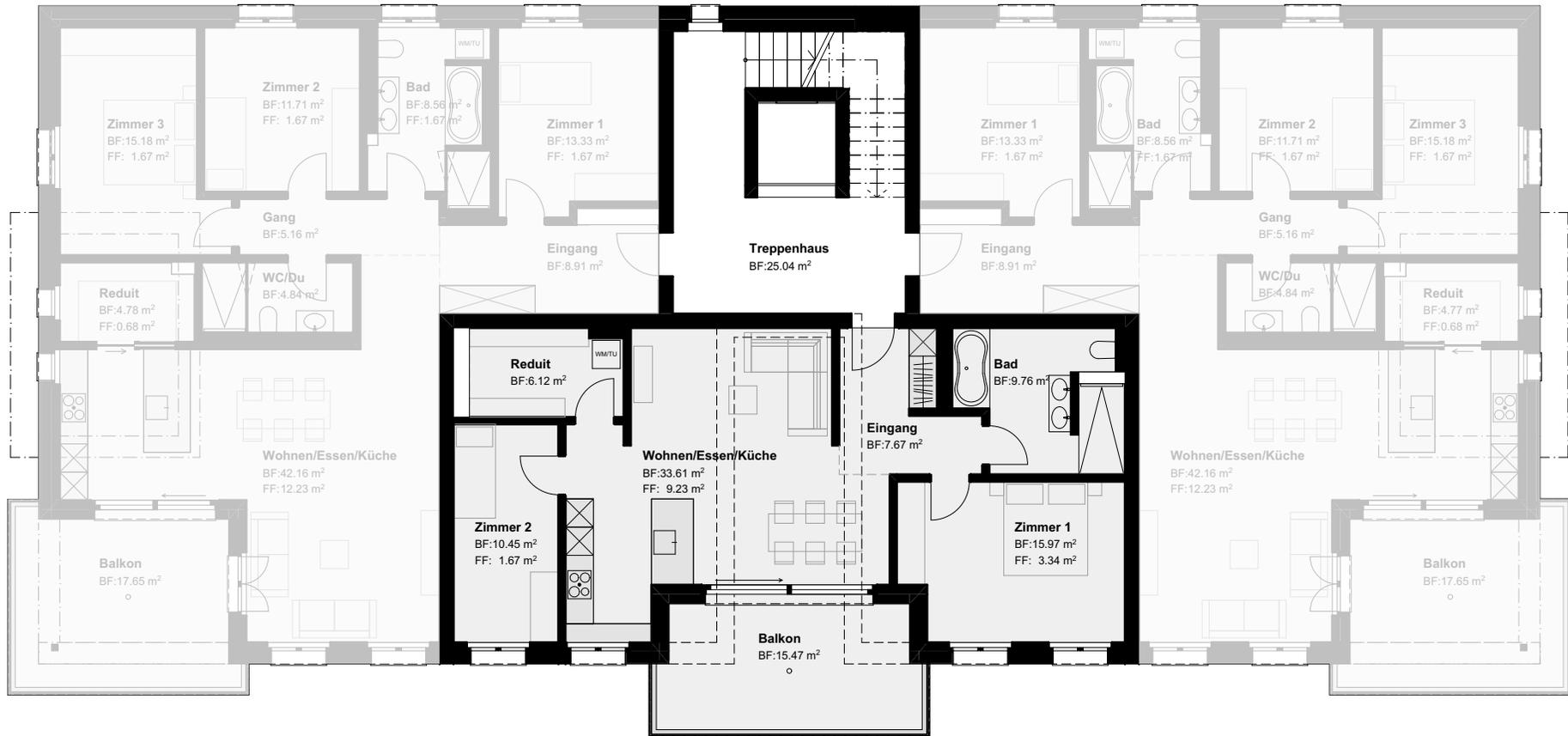
Wohnung 2, 5½-Zimmer
 Wohnfläche (mit IW) 162.68 m²
 Sitzplatz 17.20 m²
 Rasenfläche 78.38 m²
 Kellerfläche 11.96 m²
 Geschoss Erdgeschoss



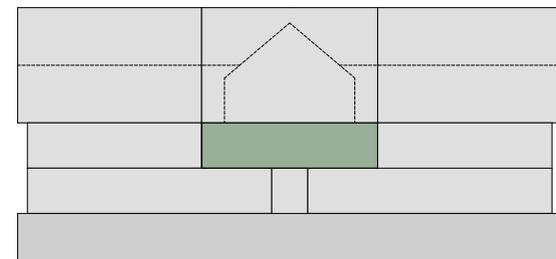
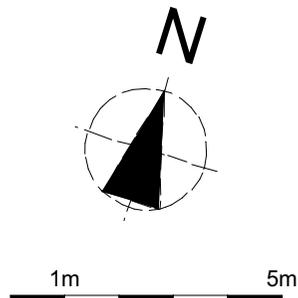


Wohnung 3, 4 1/2-Zimmer
 Wohnfläche (mit IW) 122.39 m²
 Balkon 17.65 m²
 Kellerfläche 10.04 m²
 Geschoss Obergeschoss



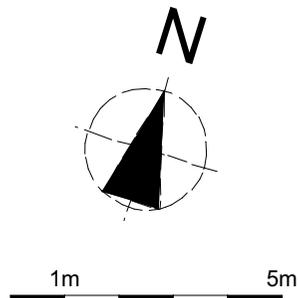


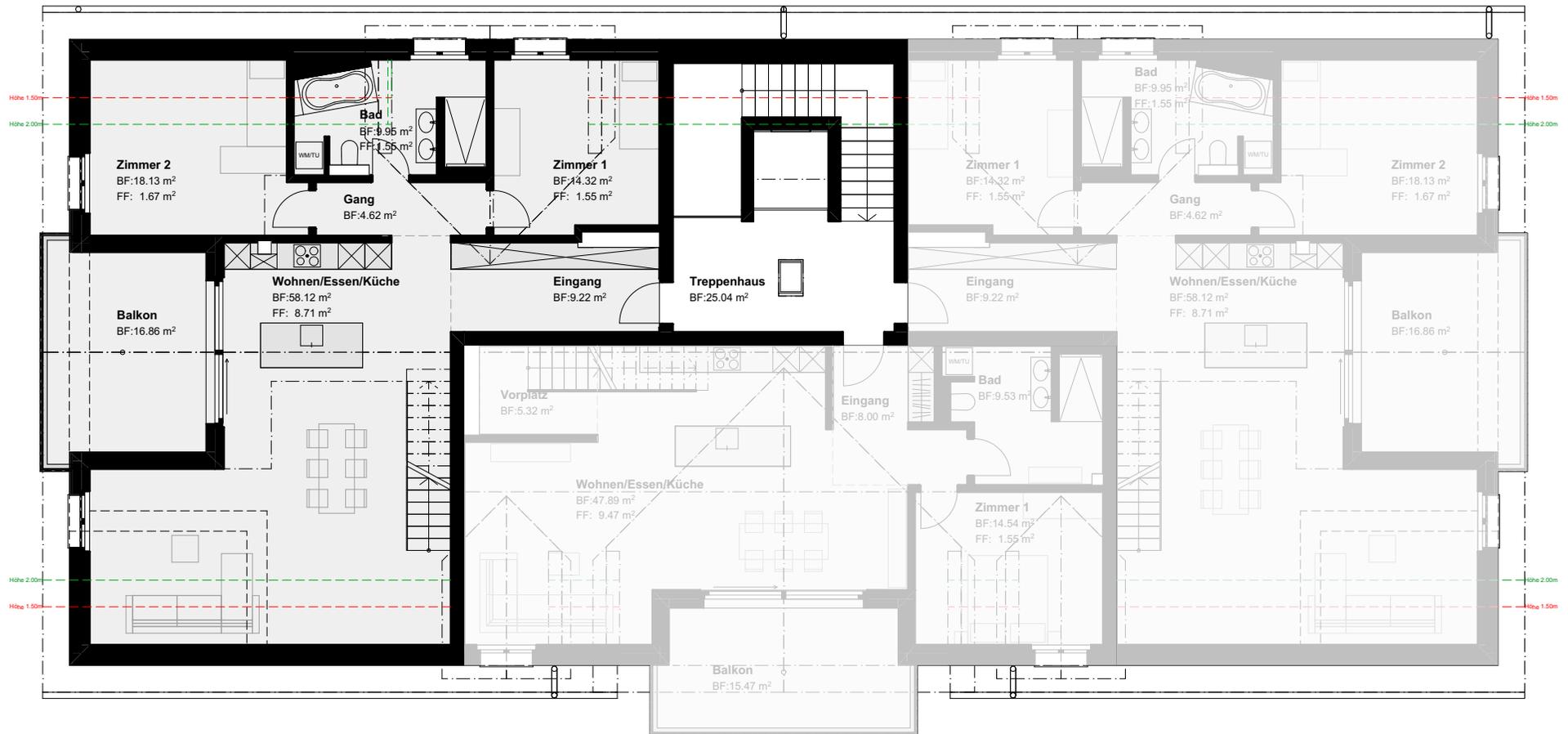
Wohnung 4, 3 1/2-Zimmer
 Wohnfläche (mit IW) 88.28 m²
 Balkon 15.47 m²
 Kellerfläche 10.04 m²
 Geschoss Obergeschoss





Wohnung 5, **4½-Zimmer**
 Wohnfläche (mit IW) 122.45 m²
 Balkon 17.65 m²
 Kellerfläche 10.04 m²
 Geschoss Obergeschoss





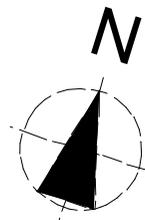
Wohnung 6, 4½-Zimmer

Wohnfläche (mit IW) 172.72 m²

Balkon 16.86 m²

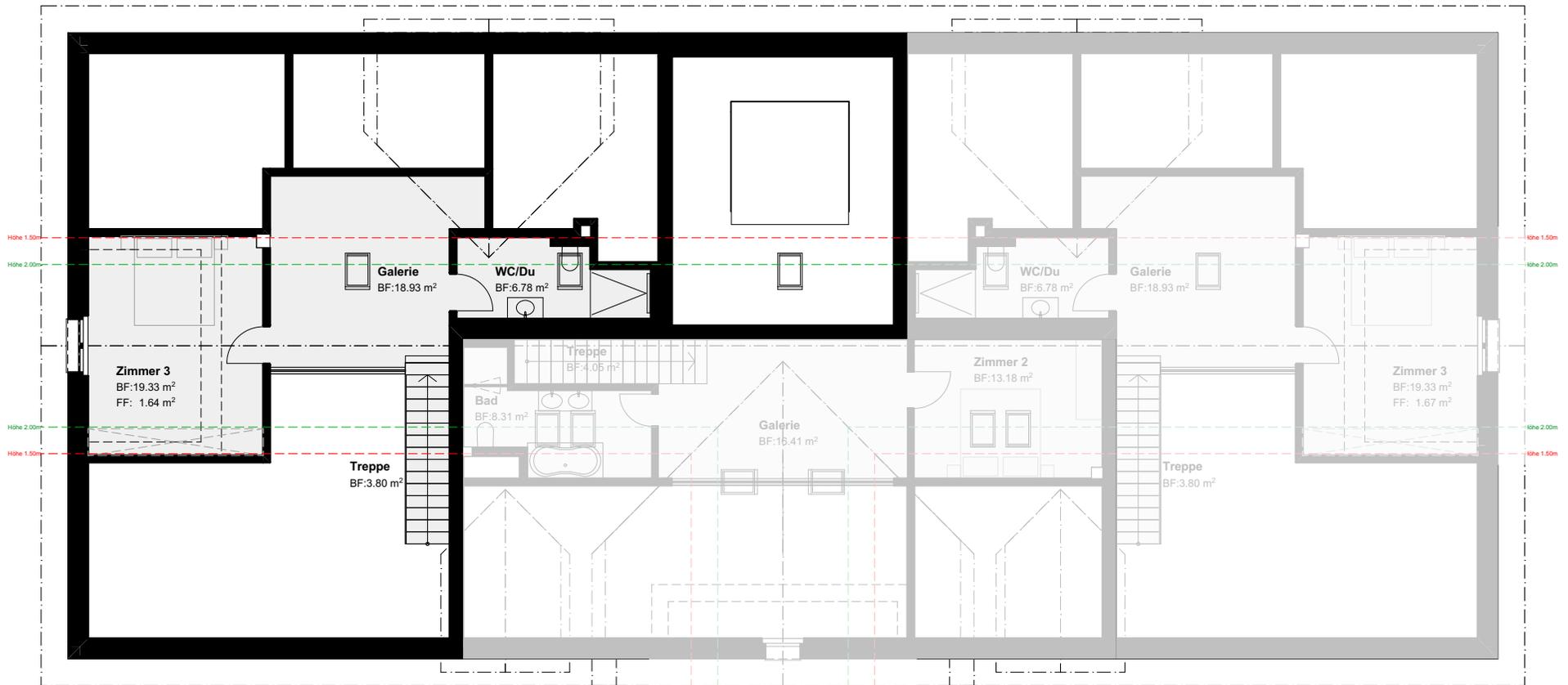
Kellerfläche 10.04 m²

Geschoss 1. Dachgeschoss



1m 5m





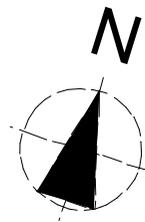
Wohnung 6, 4½-Zimmer

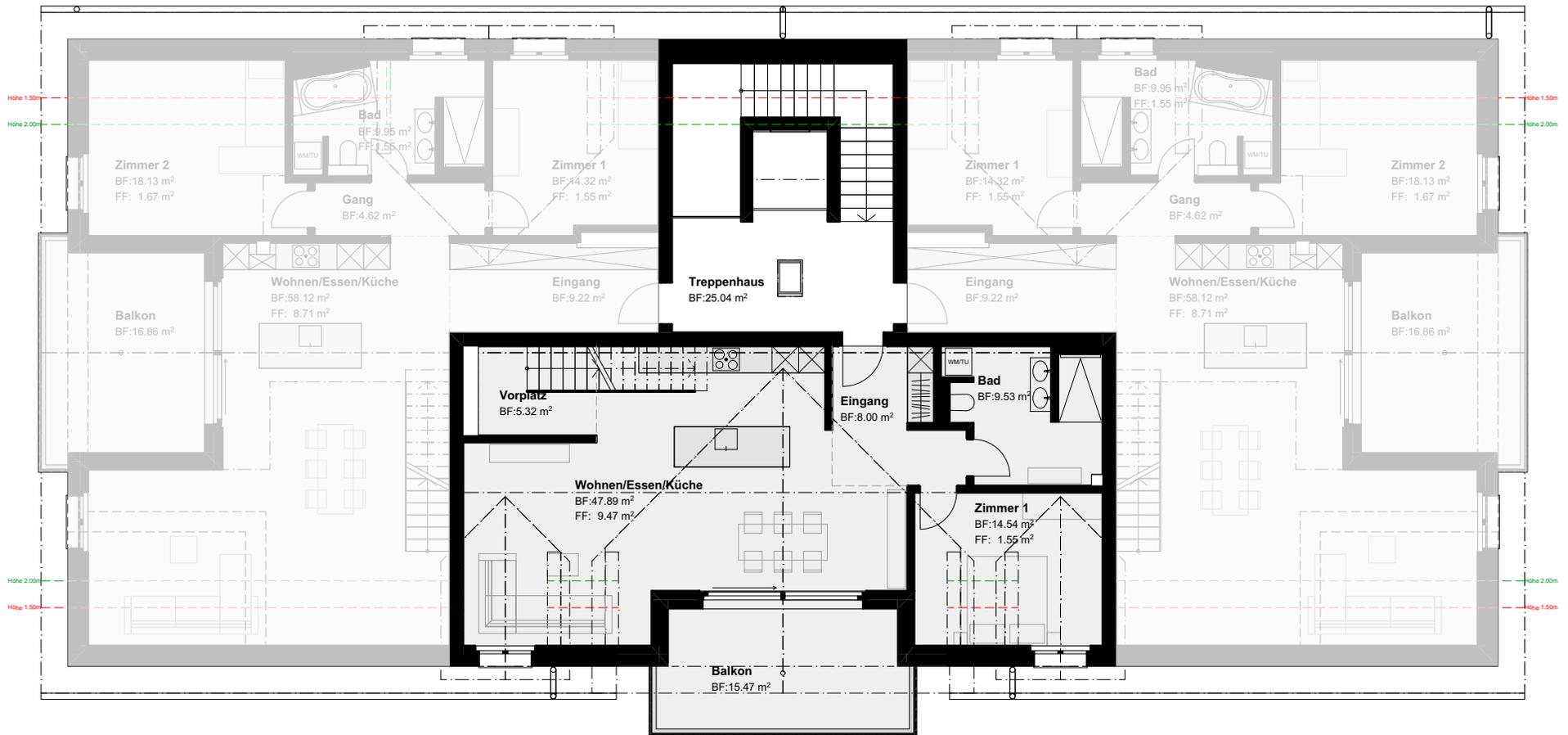
Wohnfläche (mit IW) 172.72 m²

Balkon 16.86 m²

Kellerfläche 10.04 m²

Geschoss 2. Dachgeschoss





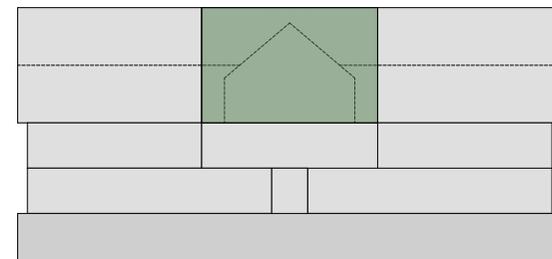
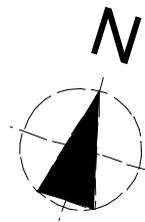
Wohnung 7, 3½-Zimmer

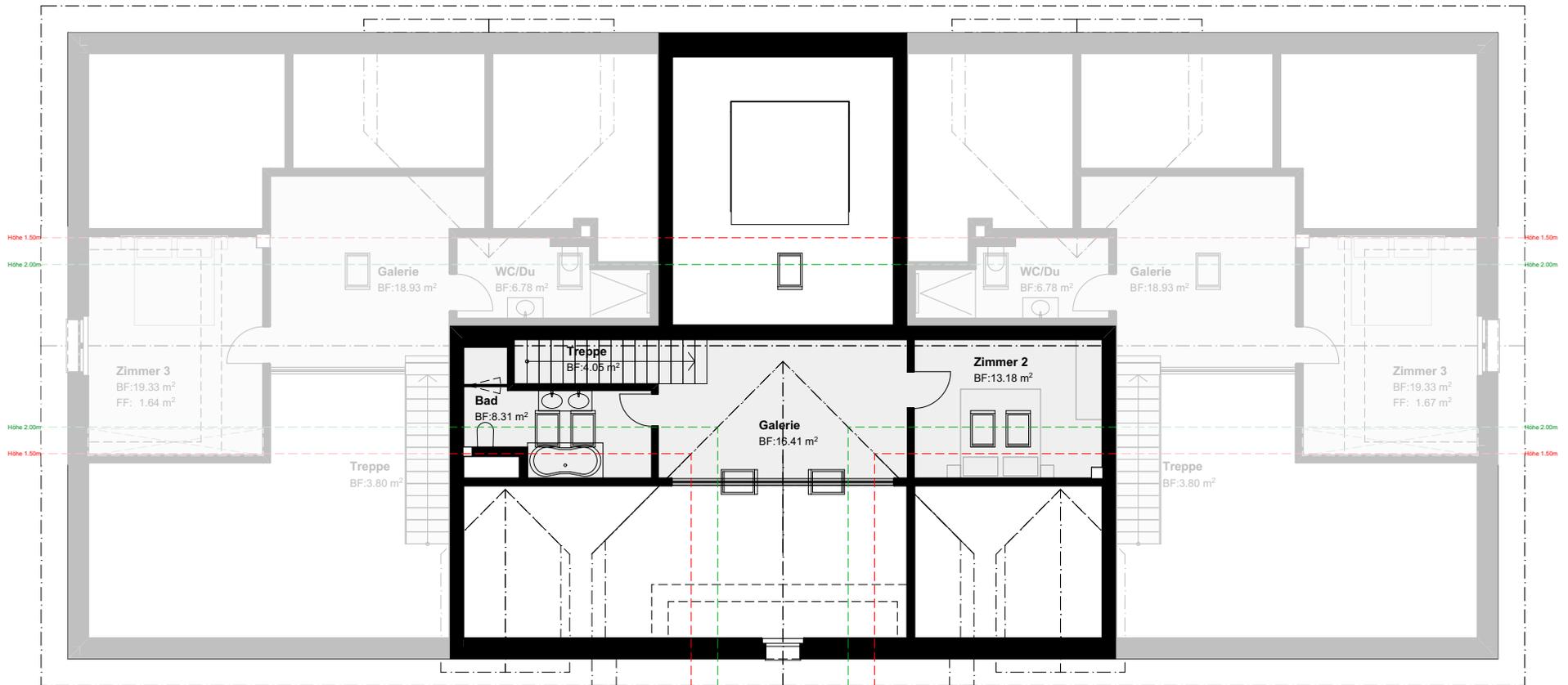
Wohnfläche (mit IW) 134.18 m²

Balkon 15.47 m²

Kellerfläche 10.04 m²

Geschoss 1. Dachgeschoss





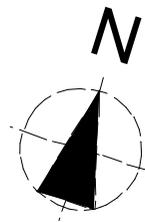
Wohnung 7, 3 1/2-Zimmer

Wohnfläche (mit IW) 134.18 m²

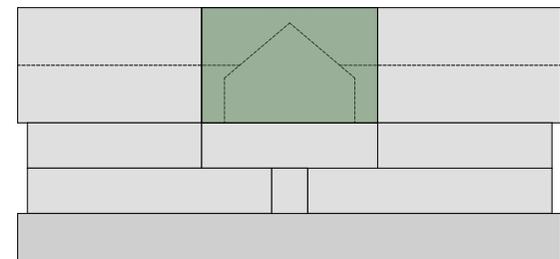
Balkon 15.47 m²

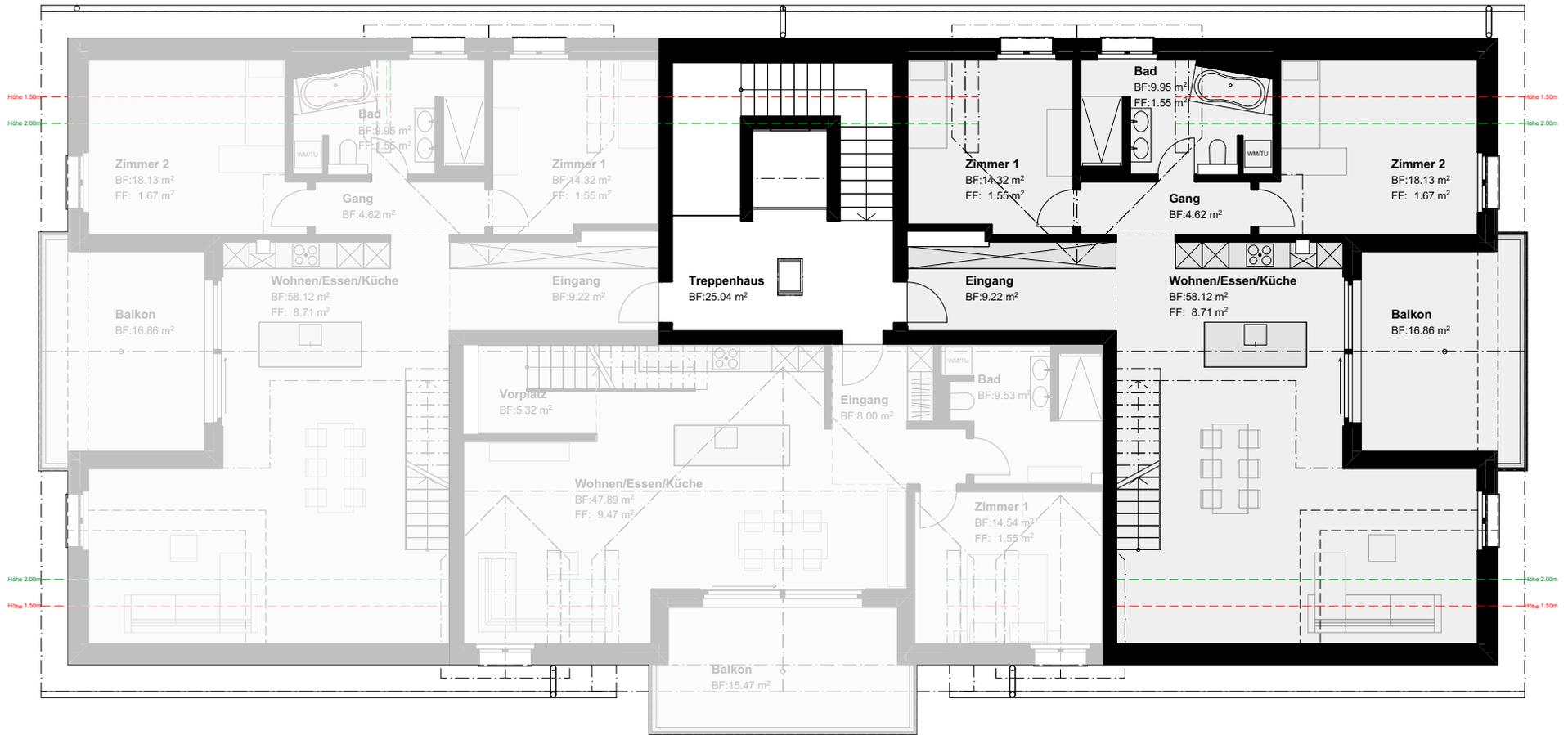
Kellerfläche 10.04 m²

Geschoss 2. Dachgeschoss



1m 5m





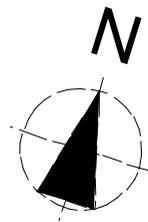
Wohnung 8, 4½-Zimmer

Wohnfläche (mit IW) 172.72 m²

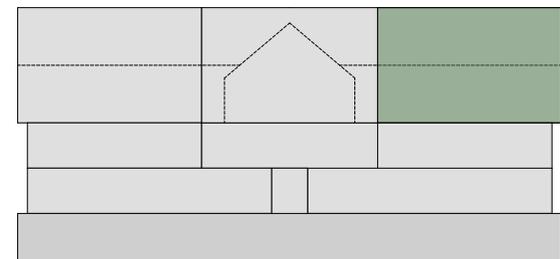
Balkon 16.86 m²

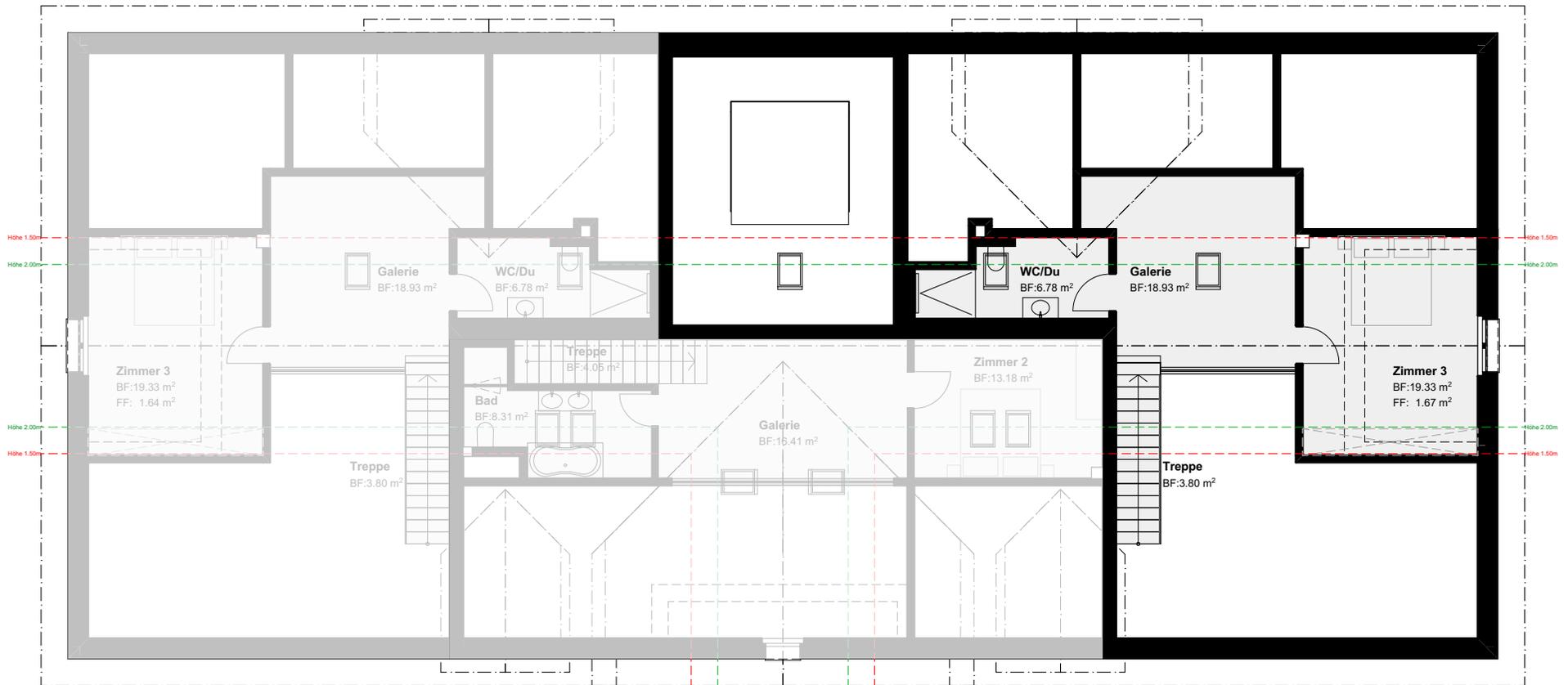
Kellerfläche 10.04 m²

Geschoss 1. Dachgeschoss



1m 5m





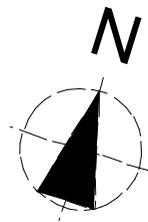
Wohnung 8, 4½-Zimmer

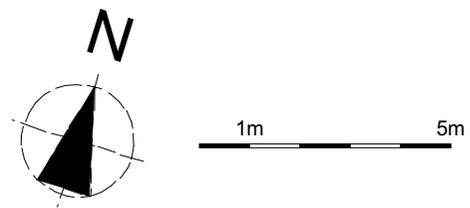
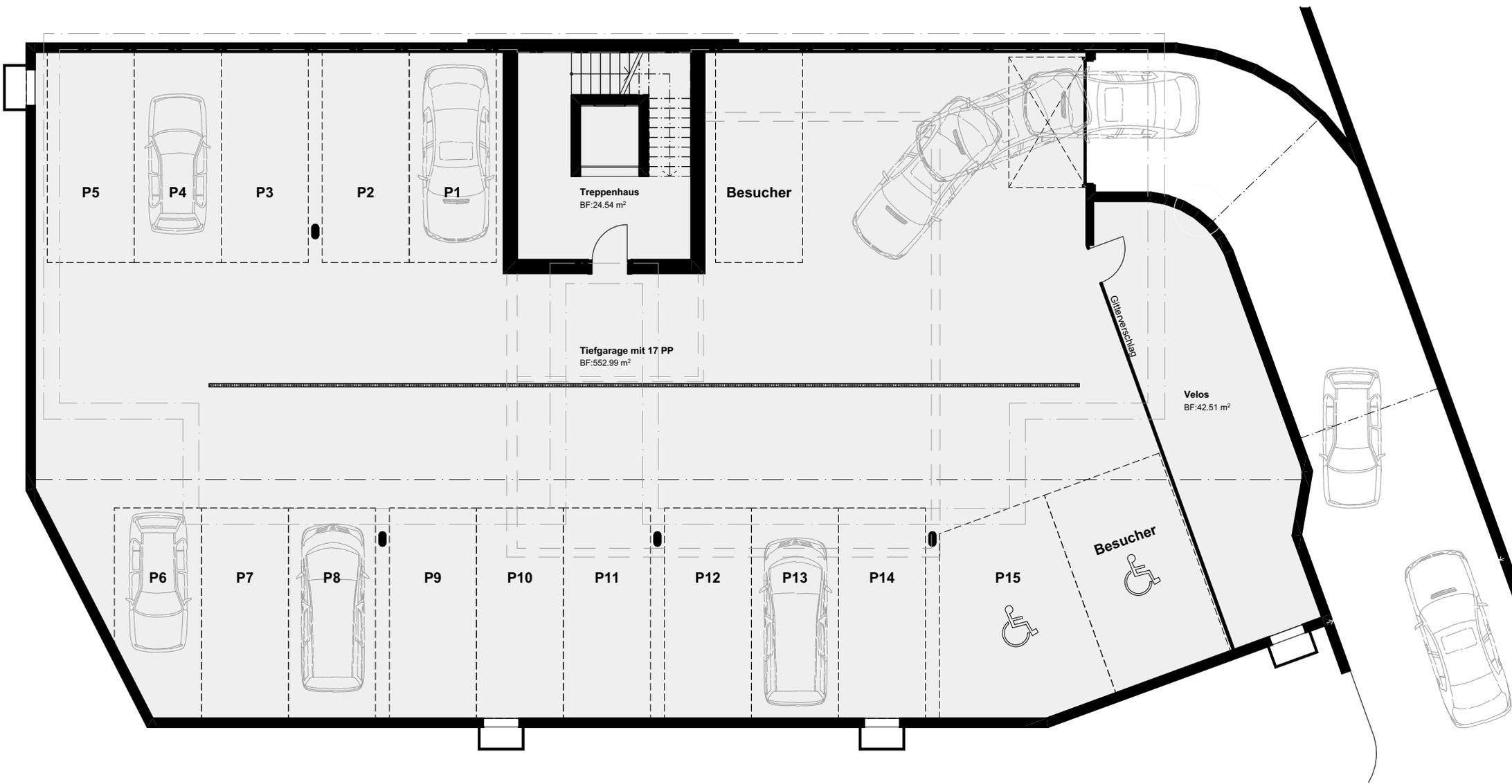
Wohnfläche (mit IW) 172.72 m²

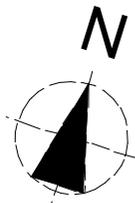
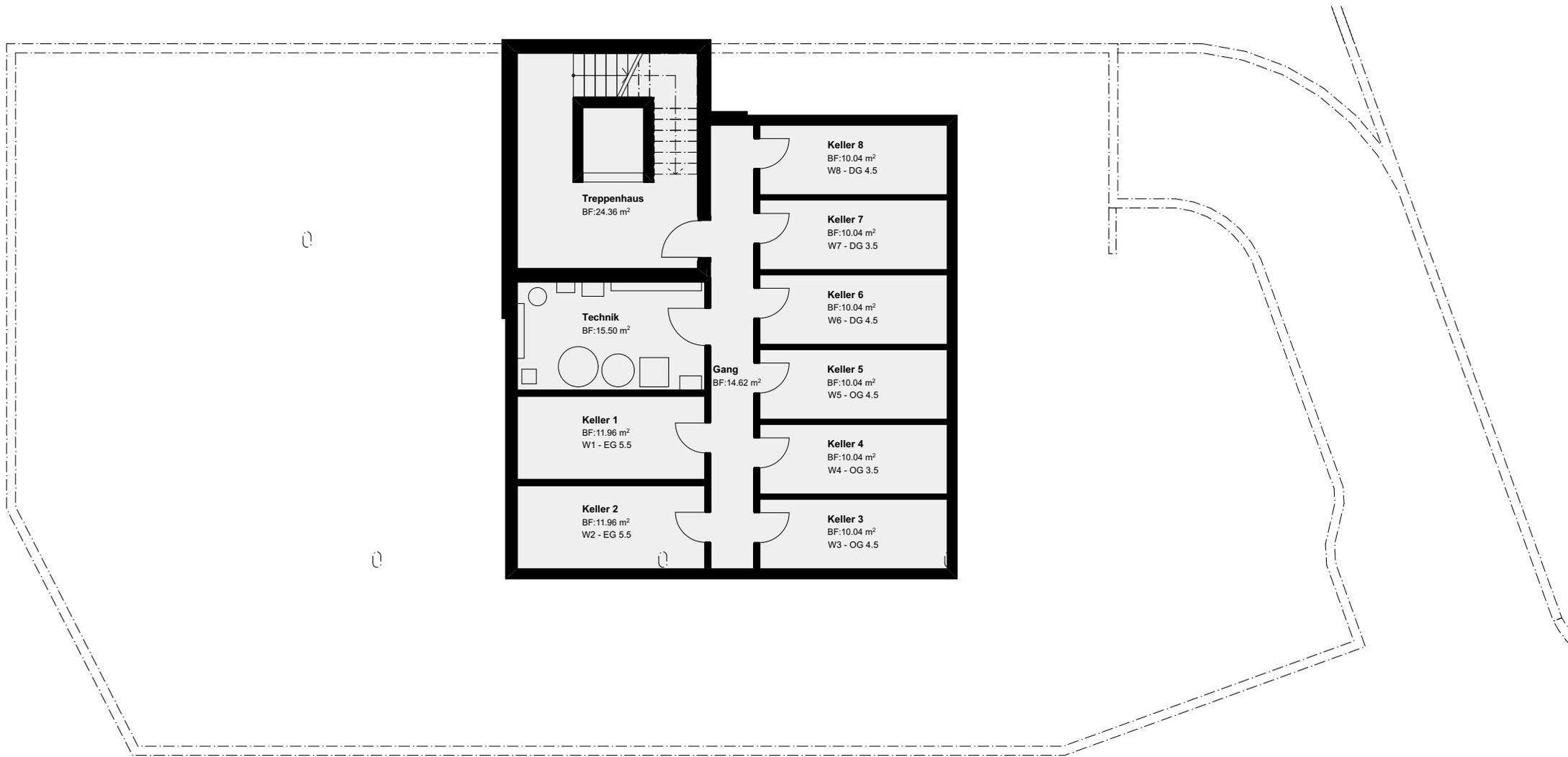
Balkon 16.86 m²

Kellerfläche 10.04 m²

Geschoss 2. Dachgeschoss







1m 5m

A horizontal scale bar with a total length of 5 meters, divided into five 1-meter segments.

Kurzbaubeschrieb

IHRE WOHNUNG IM DETAIL

Der nachfolgende Baubeschrieb ist ein Auszug des detaillierten Baubeschriebs und entspricht dem Stand zur Zeit der Publikation (Sommer 2023). Abweichungen sind daher möglich und Änderungen bleiben vorbehalten.

BAUKONSTRUKTION

Das Haus wird in Massivbauweise in Beton und Backstein erstellt und mit einem Satteldach mit Tonziegeln ausgeführt. Die Fassaden werden mit einer 20 cm Dämmung und einem hinterlüfteten Eternitschirm verkleidet.

FENSTER

Kunststoff-Metall-Fenster, 3-fach Isolierverglasung, innen weiss, aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept. Mit allen notwendigen Rahmenverbreiterungen inklusive den notwendigen Aufsatzprofilen in Aluminium. Dreh-Kipp Flügel in Zimmern und Wohnräumen, Hebeschiebetüre zu den Balkonen.

LAMELLENSTOREN, SONNENSTOREN

Aluminium Raffstoren mit elektrischem Motorantrieb. Markisen bei Sitzplätzen EG und Balkone OG/DG.

ELEKTROANLAGEN

Gang und Küche

Deckenspots gemäss Beleuchtungskonzept.

Zimmer/Wohnen/Essen

Anschlussstellen für Deckenleuchten in den Zimmern. Geschaltete Steckdose für Stehleuchten im Wohn- und Essbereich. 3-fach Steckdosen.

Bad/WC

Deckenspots gemäss Beleuchtungskonzept. Anschluss für Spiegelschrank, Elektroanschluss für WM/TU.

Sitzplatz/Balkon

Schalter, Steckdose und Deckenleuchte.

Multimedia (TV/Telefon/Internet)

Ein Anschluss im Wohnen und ein Anschluss im Elternzimmer, restliche Zimmer ein Leerrohr für Multimediasteckdose.

Sonnerie

Video-Gegensprechanlage und Türöffner Bedienung für die Haupteingangstüre im EG.

Photovoltaikanlage

Montage auf Satteldach für den Eigenstromverbrauch.

E-Mobilität

In der Tiefgarage ist die Grundinstallation mit Flachbandkanal vorbereitet.

HEIZUNG

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden. Die Wärmeverteilung geschieht über eine vollflächige Fussbodenheizung. Die Heizkosten werden pro Wohnung gemessen.

LÜFTUNG

Geschlossene Räume in den Wohnungen werden mittels Einrohrventilatoren mechanisch entlüftet. Die Kellerräume, welche sich im 2. UG befinden, werden mechanisch belüftet. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich.

SANITÄR

Der Budgetpreis für Sanitärapparate (Dusche, Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank, WC-Armaturen und Garnituren) wird pro Wohnung nach Bemusterung individuell gerechnet. Bemusterung durch Käufer gemäss Projektplänen.

Die Montage der Sanitärapparate ist im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Die Lieferung und Montage von Waschmaschine und Tumbler erfolgt als Turm. Der Standort ist im Badezimmer der Wohnung.

Pro Erdgeschoss-Wohnung ist ein Aussenhahn vorgesehen.

KÜCHE

Küchenstandort gemäss Grundrissplan.

Der Käufer definiert die Ausführung mit dem Küchenbauer. Im Preis enthalten ist die Vorauswahl der Bauherrschaft gemäss Projektplänen.

Die Lieferung und Montage der Einbauküche mit Kochinsel ist im Preis inbegriffen.

Die Fronten sind in Kunstharz belegt (nach Standard-Kollektion des Küchenbauers), für die Arbeitsflächen ist eine Natursteinabdeckung vorgesehen. Die Rückwände der Arbeitsflächen sind mit abwaschbarer Farbe beschichtet.

Folgende Haushaltgeräte sind inbegriffen: Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld und Dunstabzughaube (Umluft). Der Budgetbetrag für die Küche wird pro Wohnung nach Bemusterung individuell gerechnet.

AUFZUGSANLAGE

Personenaufzug rollstuhlgängig vom 2. UG bis 1. DG.

INNENAUSBAU

Garderoben

Der Budgetbetrag für den Einbauschränk mit Garderobe wird pro Wohnung nach Bemusterung individuell gerechnet. Die Fronten sind in Kunstharz belegt (nach Standard-Kollektion des Schreiners).

Gipserarbeiten

Wände innen werden mit einem Abrieb von 1.5 mm zum Streichen ausgeführt.

Die Decken erhalten einen Gipsglattputz zum Streichen.

Wohnungstüren

Rahmentüre aus Holz, Türblatt mit Kunstharz belegt. Schall- und feuerhemmendes Türblatt mit Spion.

3-Punktverschluss.

Zimmertüren

Stahlzargen, Türblatt stumpf einschlagend und mit Kunstharz beschichtet.

Vorhangschienen

Bei allen Fenstern im Erdgeschoss und Obergeschoss werden zwei Vorhangschienen VS 57 (ausser in Nasszellen) in die Weissputzdecken eingelegt. In den Dachgeschossen sind keine Vorhanggalerien vorgesehen.

Boden-/ Wandbeläge in Platten

Keramische Bodenplatten vollflächig in Bäder, Duschen, WC, Reduit und Treppenhaus gemäss Projektplänen.

Holz-Parkett

Im Korridor, Zimmern, Wohnraum, Essen, Küche.

Das Liefern und Verlegen der Boden- und Wandbeläge sind im Kaufpreis inbegriffen. Der Budgetpreis für keramische Boden- und Wandplatten beträgt CHF 100.00 inkl. MwSt. Der Budgetpreis für Parkettböden beträgt CHF 100.00/m² gemäss Bemusterung zuzüglich Sockel CHF 12.00/lm. Netto verlegt inkl. Nebenarbeiten, Zuschläge, Anschlussfugen und MwSt.

AUSSENBEREICH

Keramische Gartenplatten auf Stelzlagern verlegt auf Sitzplätzen EG, Balkonen OG/DG.



Architektur

Architektur
sennhauser

Architektur & Planung GmbH

Toggenburgerstrasse 21
9532 Rickenbach b. Wil



Beratung + Verkauf

ATIG AG > Immobilien

ATIG AG

Haldenstrasse 6
9200 Gossau

071 380 02 20
gossau11@atig.ch



Thomas Mesmer
eidg. dipl. Immobilientreuhänder



Andrin Tischhauser
Immobilienvermarktung