

## 4.5-Zi-Neubau-Maisonette-Whg mit Dachterrasse 2.OG West - ZWEITBEZUG

### Merkmale

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Strasse             | Dorf 803                        |
| PLZ Ort             | 9427 Wolfhalden                 |
| Objekttyp           | Wohnung                         |
| Zimmer              | 4.5                             |
| Wohnfläche          | ca. 105m <sup>2</sup>           |
| Verfügbarkeit/Bezug | ab 01.10.25 oder nach Absprache |
| Geschosse im Haus   | 4 (EG bis DG)                   |
| Wohnungen im Haus   | 4                               |
| Etage der Wohnung   | 2.OG u. DG                      |
| Gebäude-Baujahr     | 1961                            |
| Wohnung-Baujahr     | 2022                            |
| Letzte Renovation   | 2022                            |

### Beschreibung

**wunderschöne 4.5-Zimmer-Neubau-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse 2.OG West - ZWEITBEZUG**  
**Wohnen mitten im Dorf**  
Verfügbarkeit: ab 01.10.2025 oder nach Absprache

#### Wohnung:

- ZWEITBEZUG - Wohnung mit Ausbau im Eigentumsstandard
- lichtdurchflutete Neubau-Maisonette-Wohnung mit Aufstieg zur Dachterrasse
- offener und heller Küchen-, Ess- und Wohnbereich
- grosse moderne Einbau-Wohnküche mit hochwertigen V-Zug-Geräten (Backofen & Steamer, Grossraum-Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierschubladen, Induktions-Kochfeld, Dampfabzug)
- grosser Einbauschränk/Putzschrank mit Steckdose innen (z.B. für Dyson-Besenstaubsauger)
- helles Badezimmer mit Badewanne, WC, Lavabo mit Spiegelschränk, eigener WM&TU (Platten-Belag)
- separates Gäste-WC mit Dusche (Platten-Belag)
- Korridor mit grossem Einbau-Garderoben-Schränk
- kleiner Abstellraum unter Treppe in Wohnung
- Wohnung ist mit Bodenheizung und Parkett ausgestattet
- Wohnung verfügt über Netzwerkverkabelung und Glasfaser-Anschluss (FTTH)
- Wohnung ist mit Gebäudeautomation von Loxone ausgestattet, inkl. Video-Gegensprechstelle
- elektrische Storen mit Zentralfunktion
- ganze Wohnung bereits mit Einbau-Leuchten ausgestattet
- elektronisches Zutrittssystem
- Wohnfläche: ca. 105m<sup>2</sup> (ohne gedeckte Dachterrasse ca. 91.5m<sup>2</sup>)
- teils Seesicht
- eigene gedeckte und offene Dachterrasse (DG) ca. 28.5m<sup>2</sup> mit Weitblick und kleiner Stauraum
- zusätzliche eigene Terrasse (2.OG) ca. 17m<sup>2</sup>
- Abstellraum im 2. OG
- Rauchen in den Wohnungen & Gebäude nicht gestattet
- Haustiere nicht erlaubt (Ausnahmen für Kleinsttiere in Käfighaltung nur in Absprache und schriftlicher Bewilligung)

#### Garage:

- grosse 1 ½-Einzelgarage (2 schmale Fahrzeuge passen nebeneinander) «Garage Haus Nord» ca. 28m<sup>2</sup> mit Kellerfläche, manueller Toröffnung, Wasseranschluss und direktem Zutritt zu Wohnhaus (zusätzlich Fr. 200.-/Monat)
- Aussen-Abstellplatz nicht vorhanden (Grundsätzlich stehen die geschäftlichen Aussenplätze von 17.30-06.30 zur Verfügung, Zufahrten müssen jederzeit gewährleistet sein.)

#### Objekt:

- Wohn- und Geschäftshaus mit nur 4 Wohnparteien
- Eigentümer & Verwaltung durch elektro fürer ag im Haus > direkte und rasche Handlungsbereitschaft.
- umfangreiche Gebäude-Sanierung (2021/2022): Fassade mit Wärmedämmung, Fenster, elektrische Storen, Wärmepumpen-Heizung

#### Umgebung

- Wohnen mitten im Dorf - zentral im Dorfkern gelegen
- Postautobaltestelle (ÖV) direkt vor der Haustüre
- Einkaufsmöglichkeit Volg (MO-SA 06.00-21.00 Uhr) und Bäckerei Hecht mit lokalen Spezialitäten direkt vor der Haustüre
- kurze Fahrzeiten zu Flughafen Altenrhein (ca. 15 min), St. Gallen (ca. 20 min), Österreich und Deutschland

elektro fürer ag  
Fürer Anna  
Dorf 803 | 9427 Wolfhalden  
info@elektrofuerer.ch | 071 898 50 40

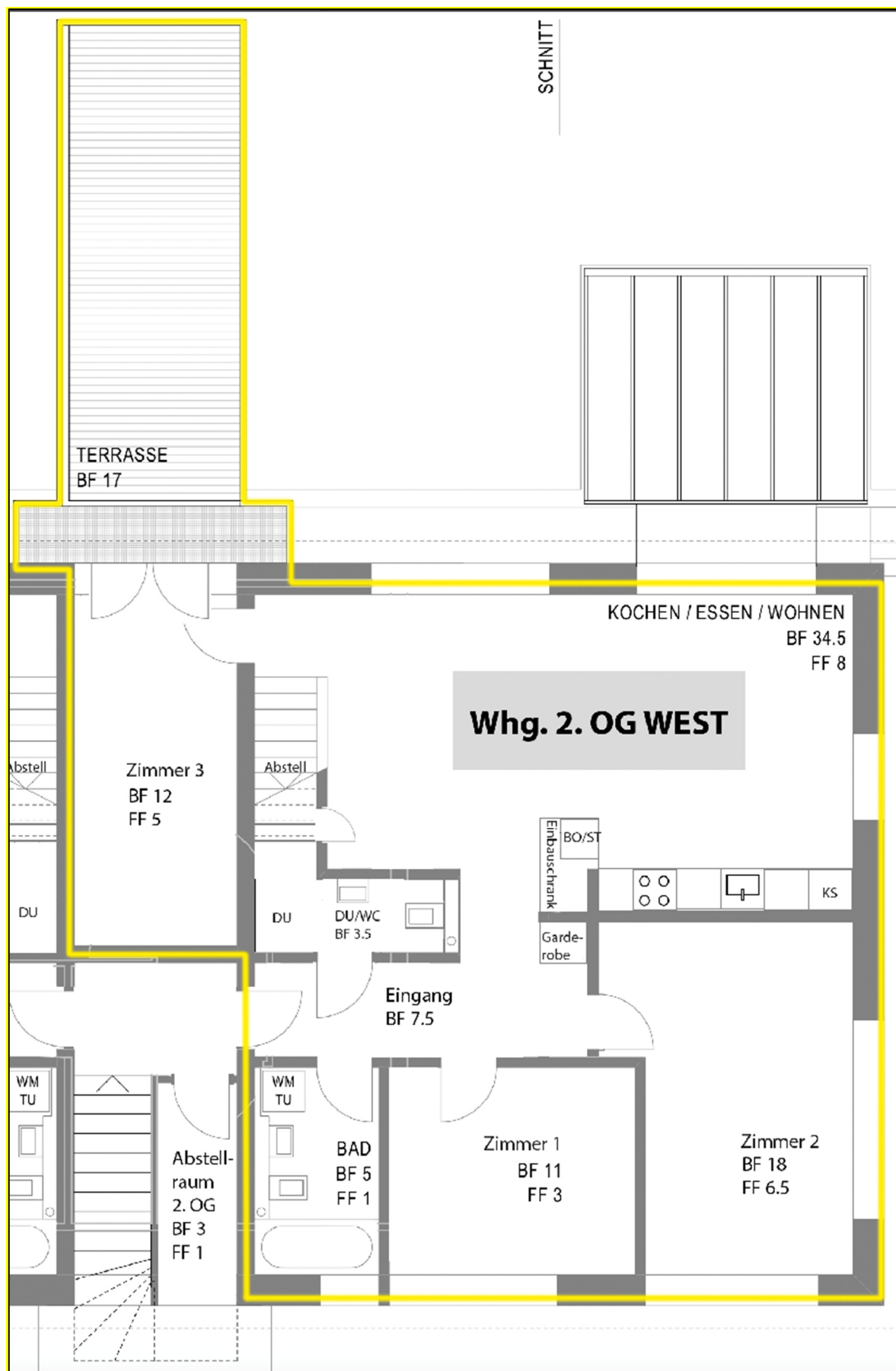
Bitte Kontaktaufnahme per E-Mail mit Angaben Ihrer Kontaktdaten.  
\*\*\* individuelle Wohnungsbesichtigungen in Absprache ab sofort möglich \*\*\*

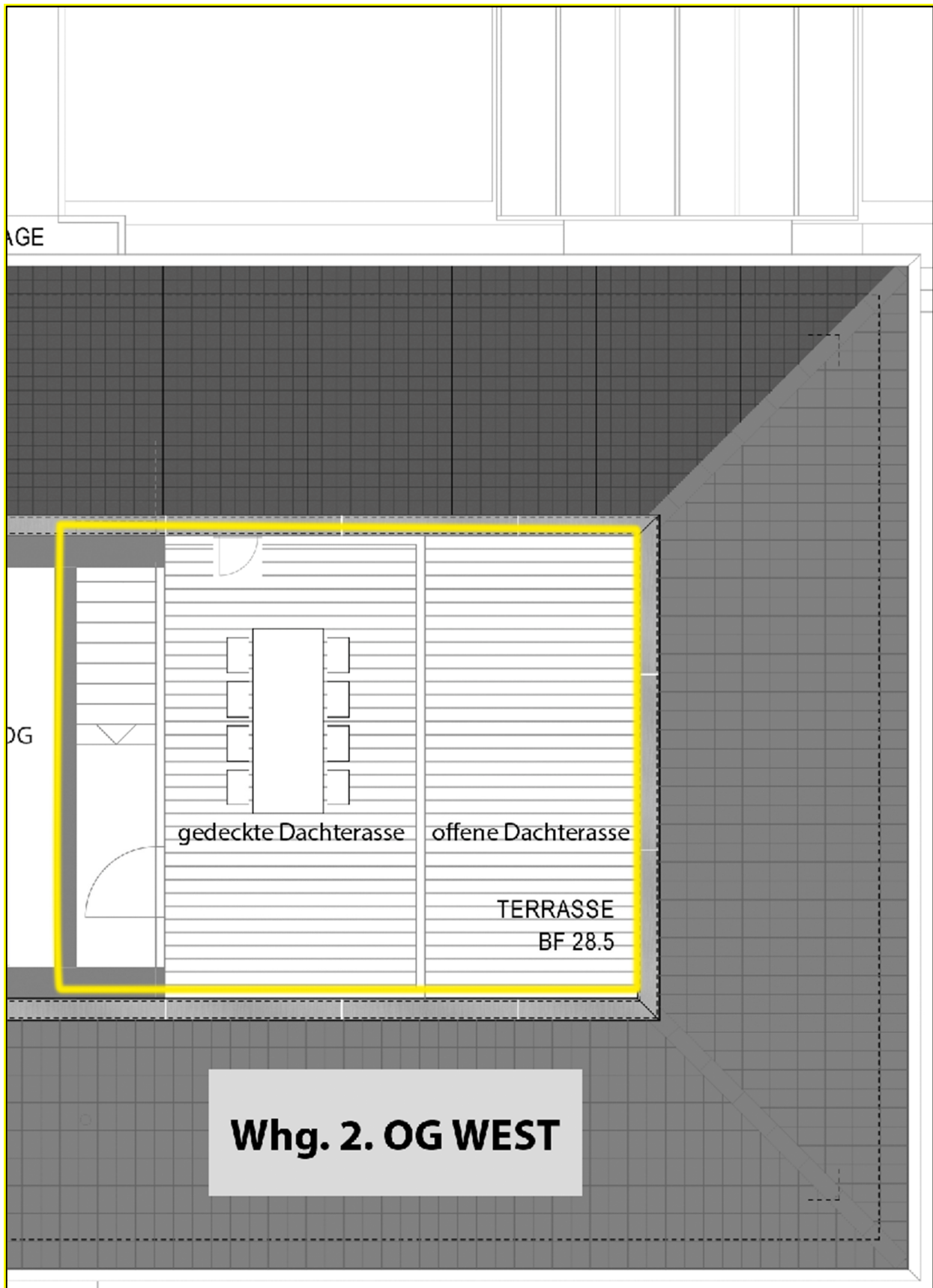
## Kosten

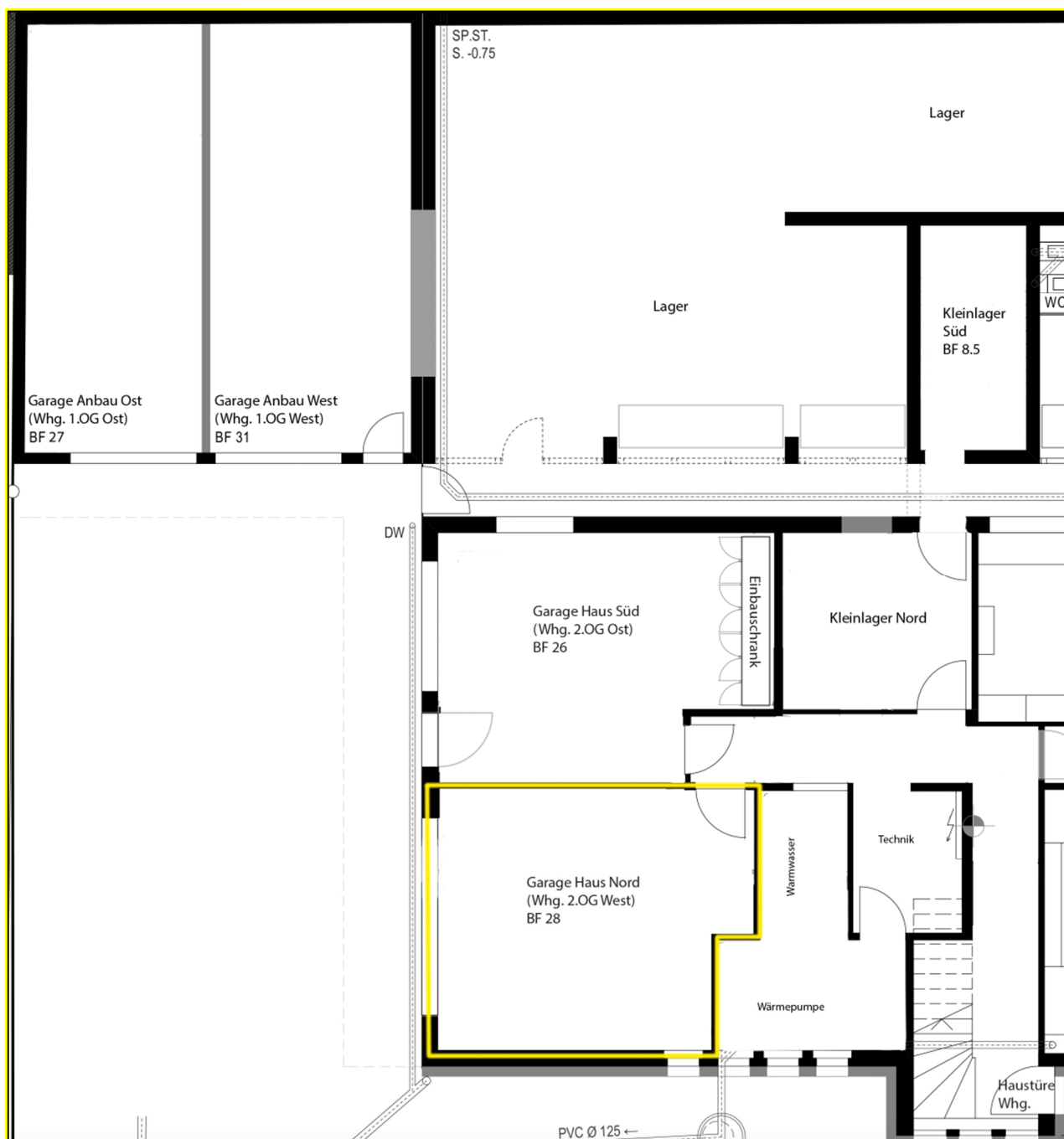
|                                           |              |
|-------------------------------------------|--------------|
| Netto-Miete/Monat                         | Fr. 2'095.00 |
| Nebenkosten/Monat akonto                  | Fr. 150.00   |
| Brutto-Miete/Monat                        | Fr. 2'245.00 |
|                                           |              |
| 1 ½-Einzelgarage «Garage Haus Nord»/Monat | Fr. 200.00   |

Nebenkostenabrechnung gemäss Zählung & Verteilerschlüssel mit vorgängigen Akontozahlungen. Die Stromkosten gemäss Wohnungs-Zähler werden dem Mieter direkt durch EKW in Rechnung gestellt.

## Grundriss







## Fotos

Weitere Fotos werden auf Anfrage gerne per Mail zugestellt.

## Kontakt / Besichtigungstermine

elektro fürer ag  
 Fürer Anna  
 Dorf 803  
 9427 Wolfhalden  
 info@elektrofuerer.ch  
 071 898 50 40

Bitte Kontaktaufnahme per E-Mail mit Angaben Ihrer Kontaktdaten.

\*\*\* individuelle Wohnungsbesichtigungen in Absprache ab sofort möglich \*\*\*