

## 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 sofort 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 sofort 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
- Postautohaltestelle (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  
a.fuerer2@elektrofuerer.ch | 071 898 50 40

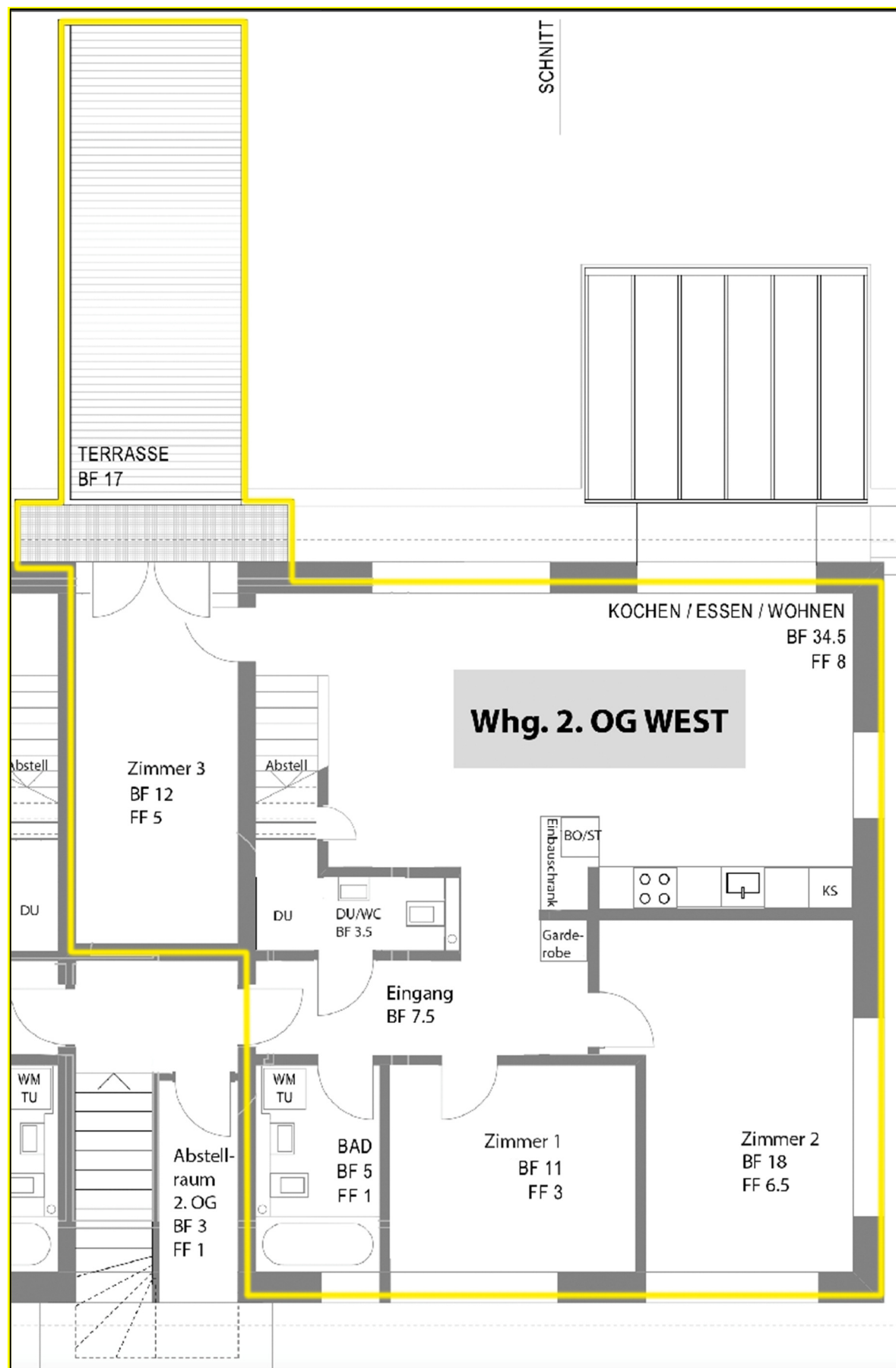
Bitte Kontaktaufnahme per E-Mail mit Angaben Ihrer Kontaktdaten.  
\*\*\* individuelle Wohnungsbesichtigungen in Absprache ab sofort möglich \*\*\*

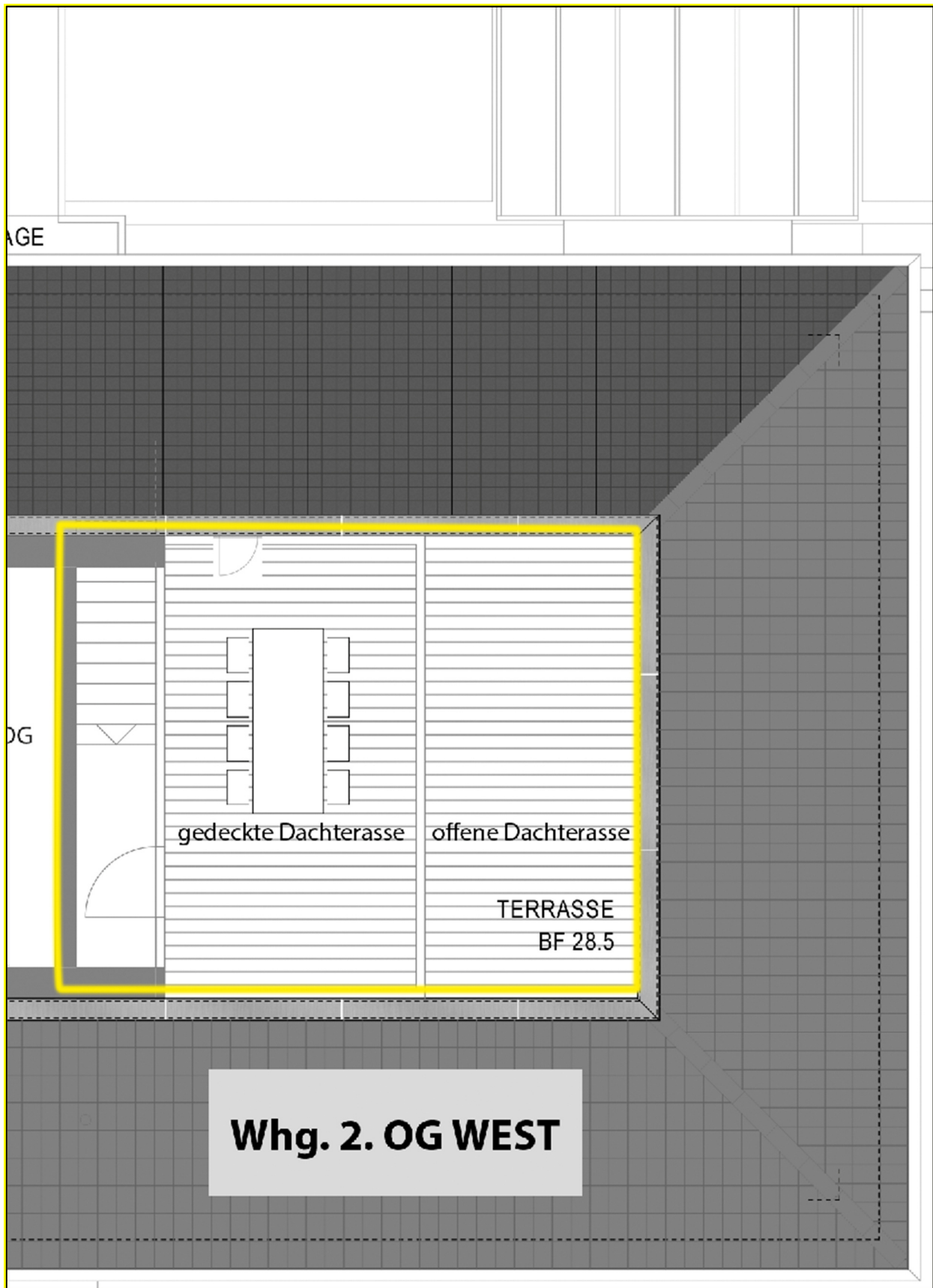
## Kosten

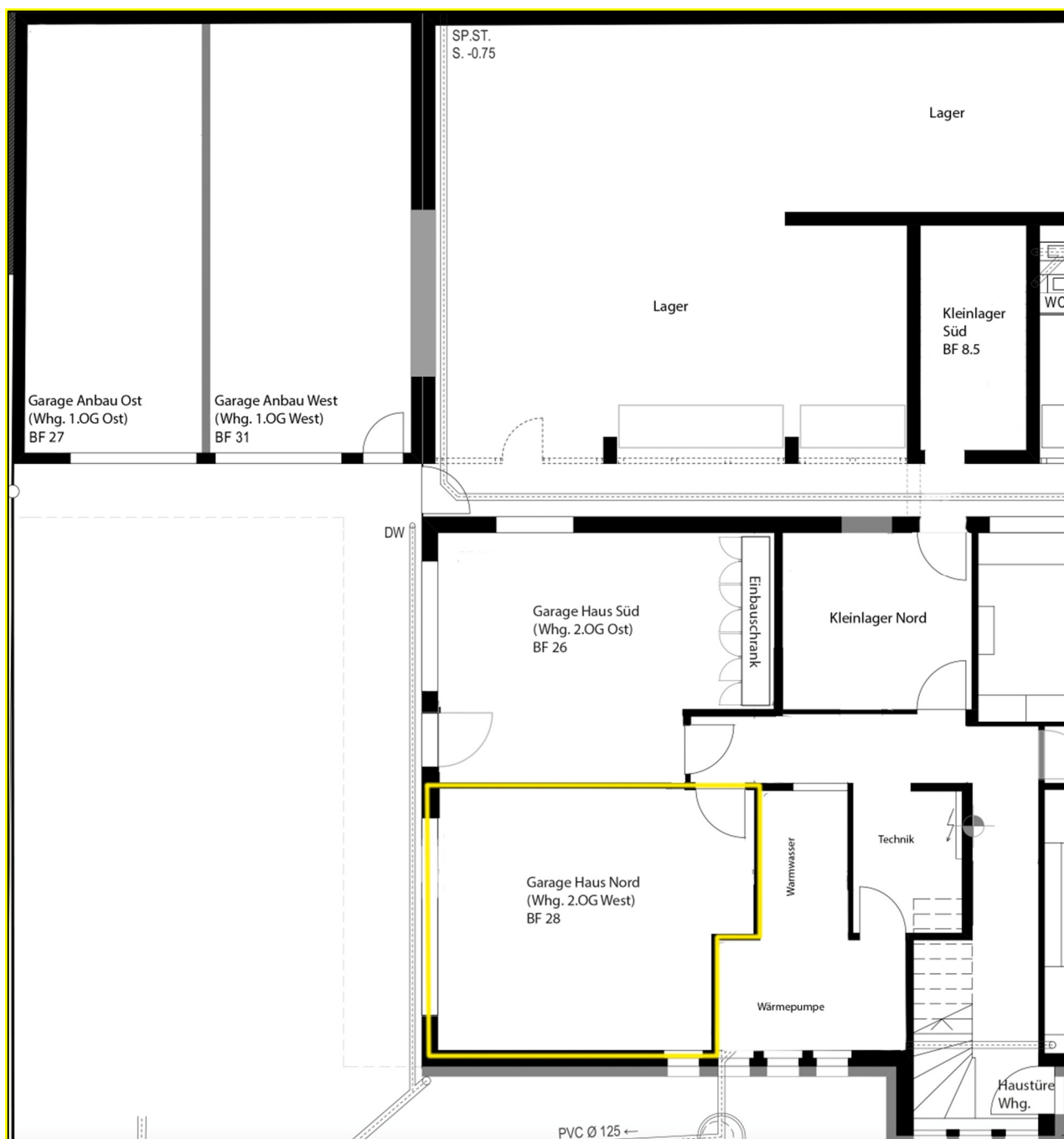
Netto-Miete/Monat	Fr. 2'095.00
Nebenkosten/Monat akonto	Fr. 150.00
Brutto-Miete/Monat	Fr. 2'245.00
1 ½-Einzelgarage «Garage Haus Nord»/Monat	Fr. 200.00

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

a.fuerer2@elektrofuerer.ch

071 898 50 40

Bitte Kontaktaufnahme per E-Mail mit Angaben Ihrer Kontaktdaten.

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