



Hauser Immobilien AG, Oberer Graben 3, Postfach, 9004 St.Gallen

# WOHNDELIKATESSE

5 1/2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG  
KIRCHLISTRASSE 8A, ST.GALLEN-ROTMONTEN



# ST.GALLEN

## MALERISCH & URBAN



## ST.GALLEN

Die Ostschweizer Metropole liegt harmonisch eingebettet zwischen Bodensee und Alpstein. Innerhalb kurzer Distanzen erreicht man Zürich, Konstanz, Bregenz sowie den nahen Alpstein und die beliebten voralpinen Erholungsgebiete.

Die sehr gut erhaltene und gepflegte Altstadt mit ihren malerischen Gassen & Plätzen sowie der Dom mit der weltbekannten Stiftsbibliothek verleihen der «Gallusstadt» ihren reizenden Charme.

Bildung, Kunst, Kultur, sowie ein überaus vielfältiges kulinarisches Angebot bietet St.Gallen ebenso wie eine immense Auswahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Parallel dazu entwickelt die Stadt eine neue Urbanität. Durch die Realisierung bedeutender Bauprojekte, wie beispielsweise des neuen Fussballstadions im Westen der Stadt, bleibt St.Gallen - nicht nur im sportlichen Sinn - «immer am Ball».

## ROTMONTEN

Das Quartier Rotmonten liegt über der Stadt auf der Krete des Rosenbergs und gilt zweifelsohne als exklusivste Wohnlage von St.Gallen. Der gut erschlossene Stadtteil bietet viele Bildungsstätten, wie eine Primarschule mit zwei Kindergärten, die renommierte Universität «HSG», sowie ab Herbst 2009 die neue «International School St.Gallen».

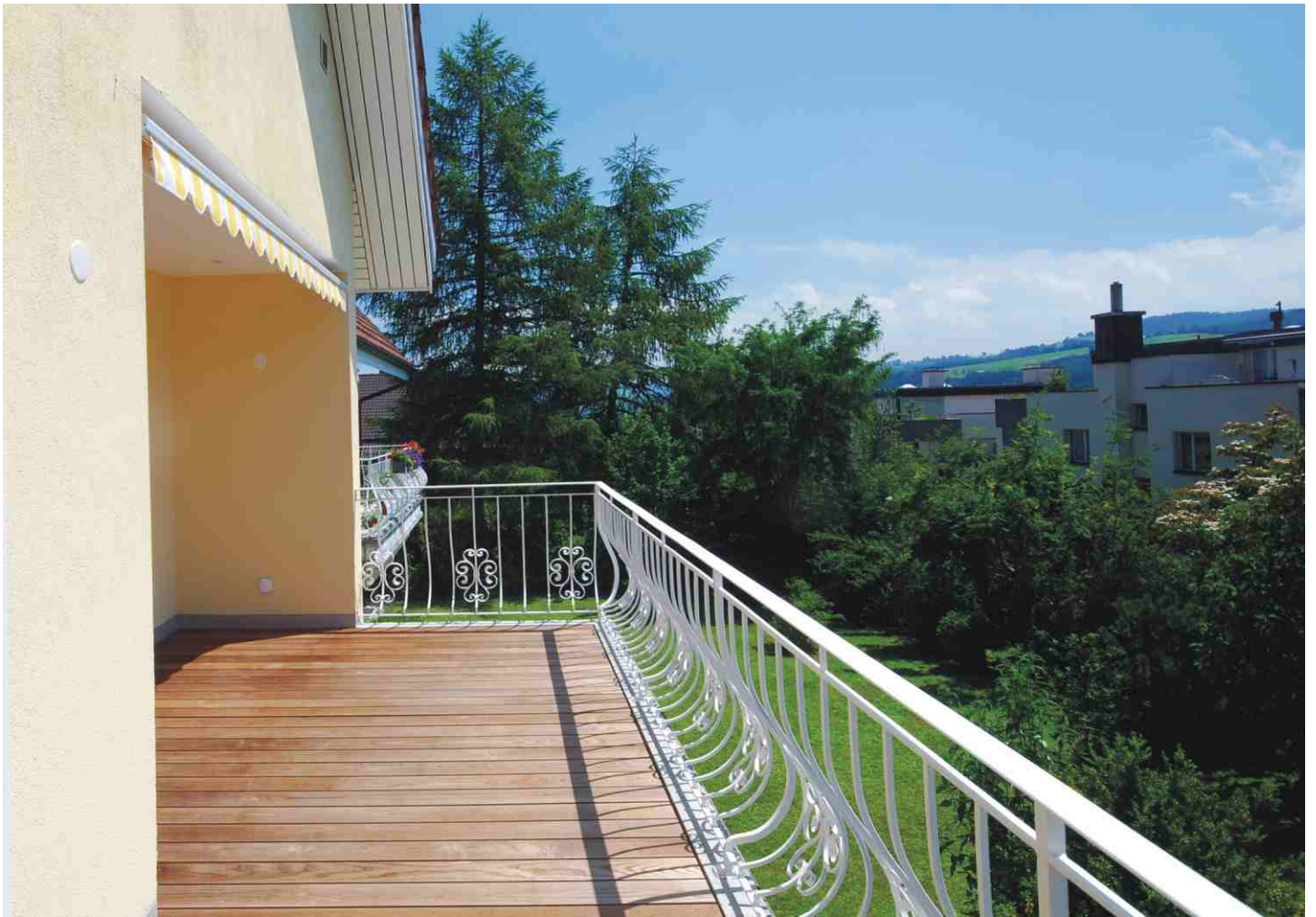
Zu den Freizeitangeboten in Rotmonten zählen die diversen Sportclubs (Tennis, Fussball, Judo etc.), das neue Freibad, kulturelle Veranstaltungen sowie das beliebte Naherholungsgebiet «Peter und Paul» mit schönen Wanderwegen und dem Tierpark.

1: «Stadtlounge» im Bleicheli-Quartier, gestaltet von Pippilotti Rist & Oliver Martinez

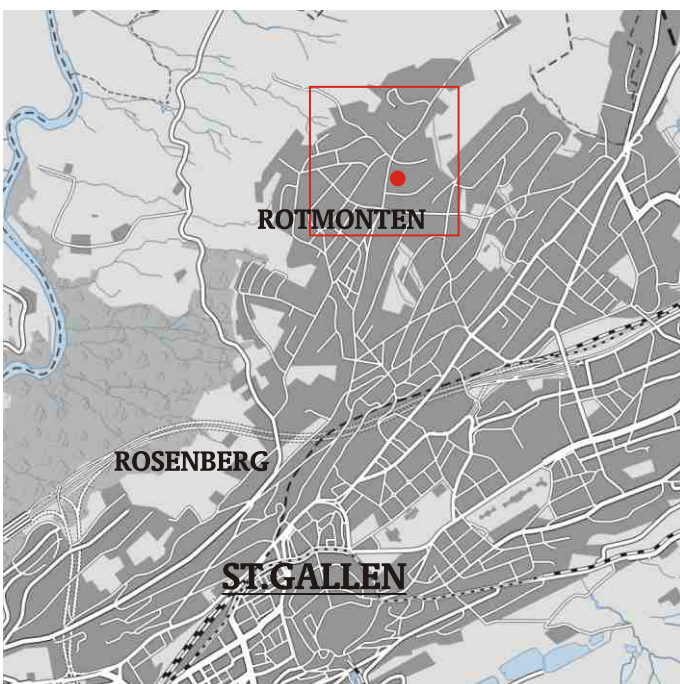
2: Blick über St.Gallen in Richtung Rotmonten

3: Beim Wildpark «Peter und Paul»

4: Winterliches Naherholungsgebiet «Dreiweieren»



Leicht erhöht über dem Dorfkern von Rotmonten liegt das Wohnhaus Kirchlistrasse 8/8a, welches über 7 Eigentumswohnungen in diversen Größen verfügt. Zusammen mit den beiden Objekten am Hirtenweg 2 und 4 bildet es die Eigentümergemeinschaft. Das bestens unterhaltene Gebäude bietet eine gepflegte, parkähnliche Gartenanlage sowie eine grosszügige Garagenhalle mit geräumiger Einfahrt.





Eingangsbereich mit Garderobe und Gästetoilette, angrenzend Blick zur Küche



Offene Küche «bulthaup b1» mit Bar in Räuchereiche



Blick ins puristische Küchenparadies mit Geräten für hohe Ansprüche.

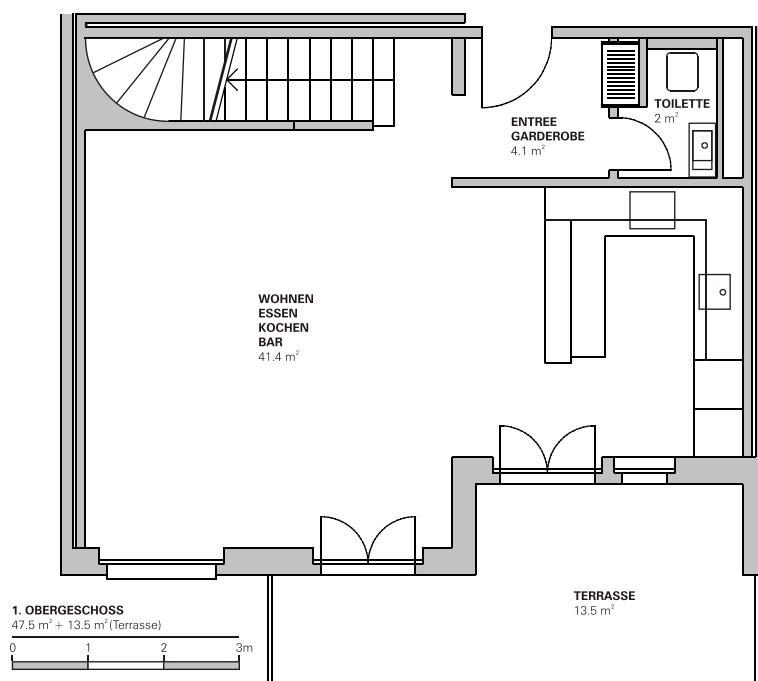
# WOHNKULTUR DER EXTRAKLASSE

Im bevorzugten St.Galler Quartier Rotmonten entstand nach behutsamer Renovation eine luxuriöse Eigentumswohnung mit moderner Eleganz. Das dreistöckige Apartment bietet ein verblüffendes Raumprogramm und verwöhnt Wohngeniesser mit zahlreichen Highlights.

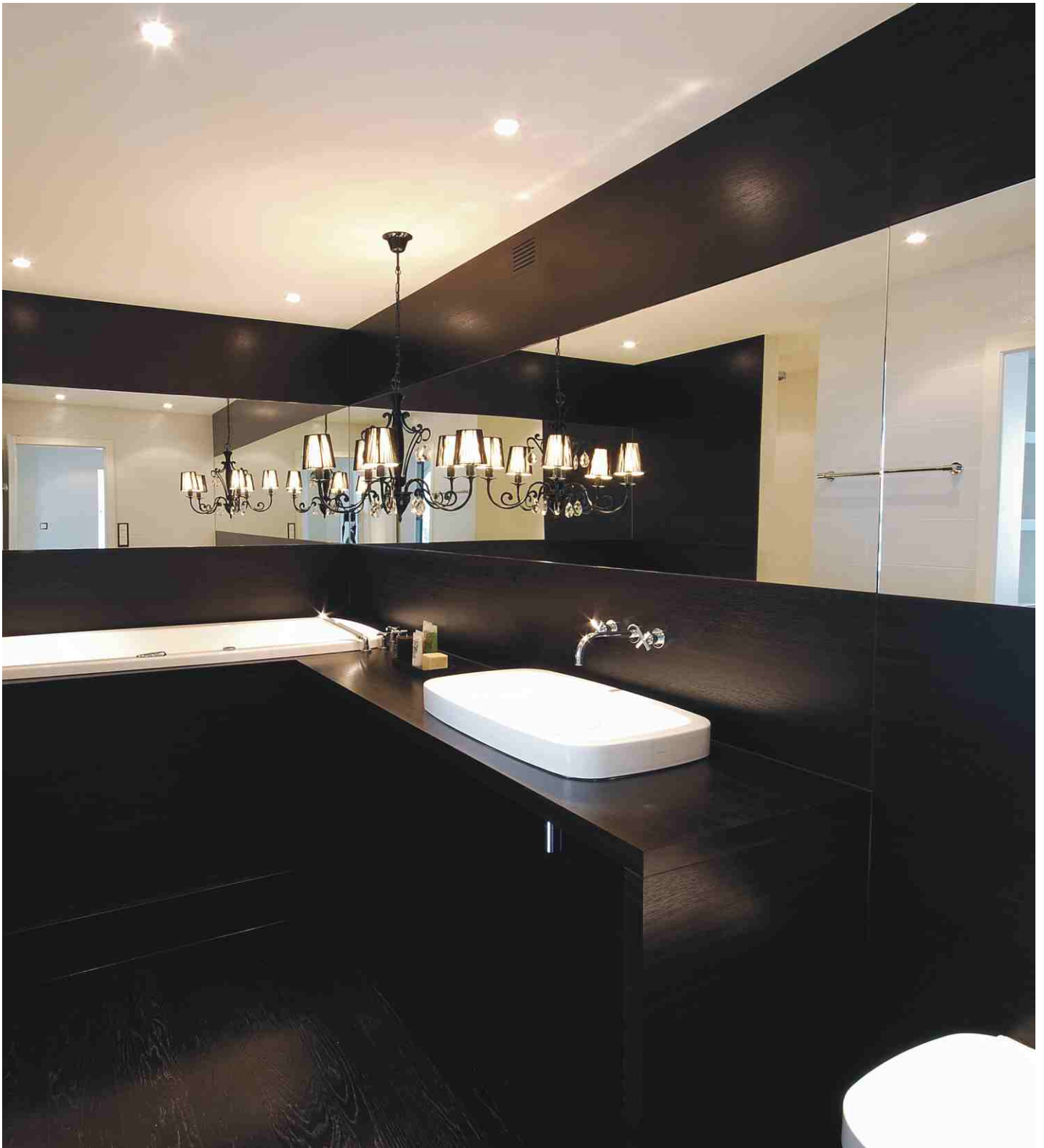
Text: Hauser Immobilien AG, Fotos: Thomas Enz

Schon beim ersten Betreten des Apartments erkennt man die Besonderheit dieses Wohnnikats. Edle Bodenbeläge in schwarz glänzender Eiche, ein konsequentes Farbprogramm sowie eine kontrastreiche Beleuchtung verleihen den Räumen harmonische Eleganz. Das Raumprogramm erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine Nettowohnfläche von über 160 m<sup>2</sup>.

Auf der Wohnebene im ersten Obergeschoss betritt man das Entrée mit integrierter Tagesgarderobe. Angegliedert befindet sich die edle Gästetoilette mit exklusiven Armaturen aus dem Hause Dornbracht. Das helle Wohnzimmer führt zur offenen Küche mit Bar, welche kaum Wünsche offen lässt. Das puristische Modell «bulthaupt b1» bietet zwei Kühlschränke, einen Gefrierschrank, den Geschirrspüler, einen Wärmeluftbackofen, den Kombiteamer sowie einen geräumigen Weinkühlschrank mit zwei Temperaturzonen. Bei den hochwertigen Geräten wurde auf Qualität sowie einen optimalen Energiehaushalt geachtet. Die vorgelagerte Terrasse bietet ganztägige Besonnung sowie eine herrliche Weitsicht auf «Dreiweieren» und zum Alpstein.



Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und vorgelagerter Süd-West-Terrasse



Das En-suite-Badezimmer des Master Bedrooms erweckt den Eindruck, man befände sich im Luxushotel. Der schwarze Lüster dramatisiert die puristische Formensprache des Raumes auf spektakuläre Art. Die kontrastreiche Beleuchtung verleiht dem Raum eine gehobene Behaglichkeit.



Blick aus der Ankleide durch die Rundbogenschiebetür zum Master Bedroom.



Der große Ankleideraum präsentiert sich in stilvollem «Shop-Look».

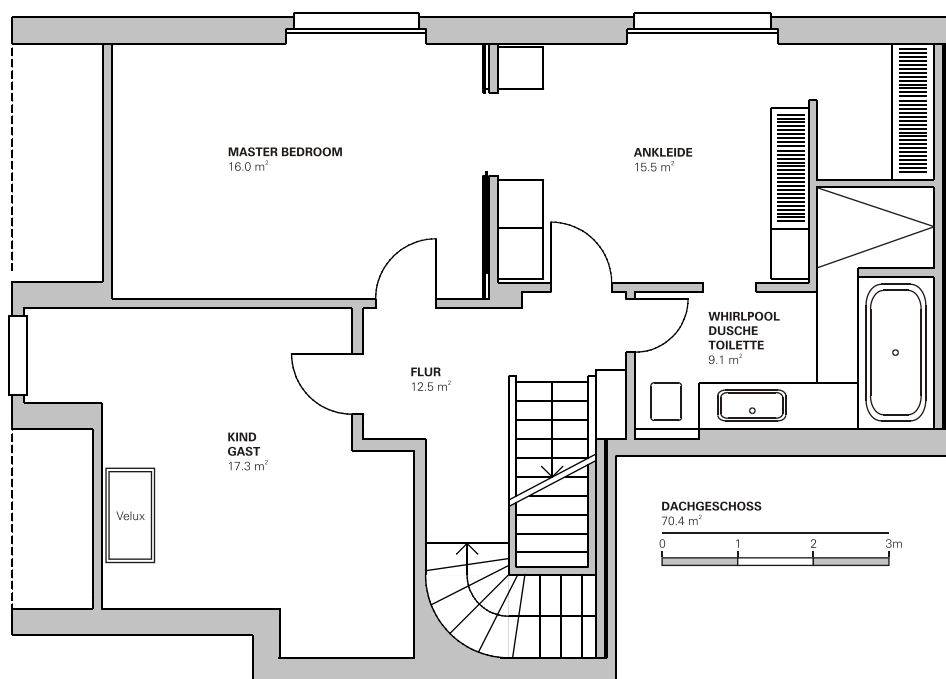
# WELLNESS FÜR KÖRPER & GEIST

Über die elegante Treppe erreicht man den Vorplatz des Dachgeschosses im 2. Obergeschoss. Der Privatbereich der Eigentümer besteht aus dem Master-Bedroom, der angegliederten Boutique-Ankleide sowie dem En-suite-Badezimmer. Die Ankleide verfügt über vier massgeschneiderte Garderoben in edler Ausführung mit Beleuchtung. Nach Wunsch kann das Zimmer auch als eigenständiger Raum genutzt werden.

Das spektakuläre Badezimmer verwöhnt anspruchsvolle Geniesser mit einer begehbaren Regendusche, einem Luft-Wasser-Whirlpool, einem grosszügigen Waschtisch sowie einer Toilette. Stimmige Beleuchtungselemente, hochwertige Materialien, grossflächige Spiegelfronten sowie ein integriertes Radiosystem bieten ein Komforterlebnis der Extraklasse. Die Apparateserie entstammt dem italienischen Designerpaar «Palomba», die Armaturkollektion «Tara» dem Hause Dornbracht. Zusätzlich verfügt diese Etage über ein Gäste-, Kinder- bzw. Arbeitszimmer mit charmanten Dachschrägen und einer Fläche von 17 m<sup>2</sup>.



Dieser weitere, charmante Raum dient als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

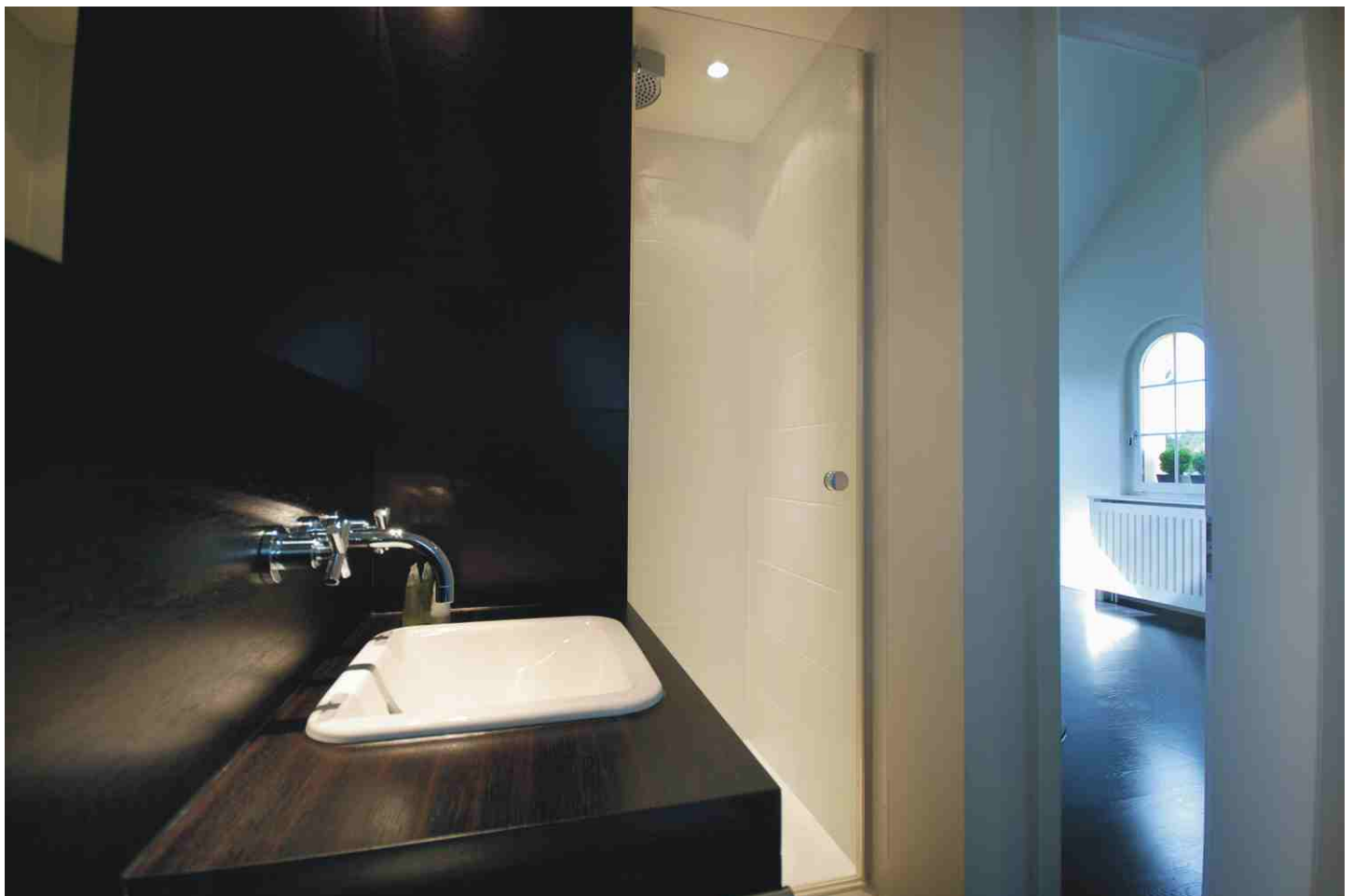


# DIE GALERIE: EINE OFFENBARUNG

**D**er repräsentative Aufgang führt zur offenen Galerie mit über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der wertvolle Raum beeindruckt durch seine Höhe und seine originelle Befensterung. Reizvolle Nischen sowie der dezente Schwedenofen bieten romantische Harmonie. Auch diese Ebene bietet ein En-suite-Bad mit Regendusche, Waschtisch und Toilette in gleicher Ausführung wie das Hauptbad und optimiert dadurch die diversen Nutzungsmöglichkeiten dieses originellen Raums.



Der einladende Aufgang führt zur grosszügigen Galerie.

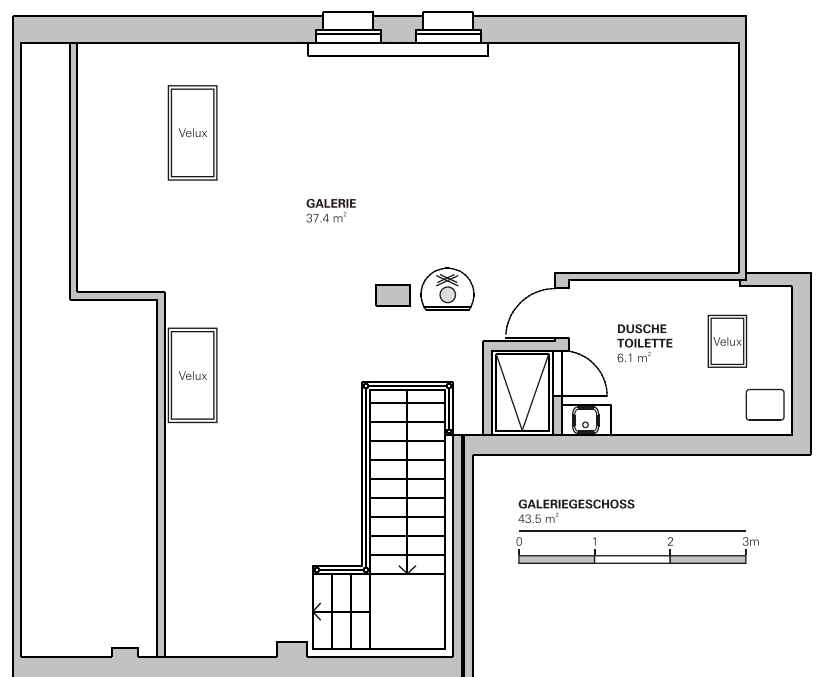


Das angegliederte En-suite-Bad erscheint im selben Look wie das Hauptbad im 2. Obergeschoss.

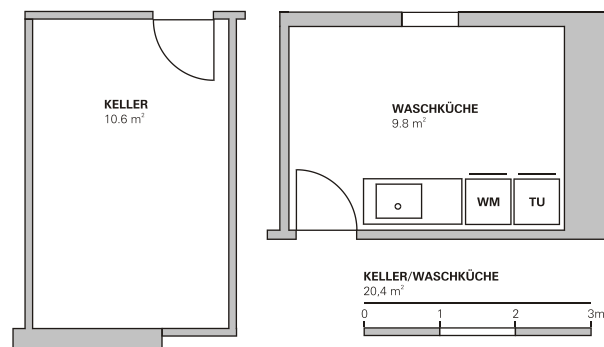




Interessanten Wohnraum bietet der imposante Dachausbau mit seiner originellen Befensterung und dem dezenten Schwedenofen.



**D**ie Eigentümer dieses Apartments profitieren von einem grossen Kellerraum und einer privaten Waschküche. Der Betrieb der Geräte neuester Generation kann per Funk in der Wohnung überwacht werden. Optional stehen zudem zwei Einstellplätze in der komfortablen Fahrzeughalle zur Verfügung.



# FAKTEN

## RAUMPROGRAMM & ECKDATEN

### RAUMPROGRAMM

#### 1. OBERGESCHOSS

Entrée / Garderobe	4.1 m <sup>2</sup>
Toilette	2.0 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen / Bar	41.4 m <sup>2</sup>

#### DACHGESCHOSS

Flur	12.5 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	17.3 m <sup>2</sup>
Master Bedroom	16.0 m <sup>2</sup>
Ankleide	15.5 m <sup>2</sup>
Whirlpool / Dusche / Toilette	9.1 m <sup>2</sup>

#### GALERIEGESCHOSS

Galerie	37.4 m <sup>2</sup>
Dusche / Toilette	6.1 m <sup>2</sup>

**NETTOWOHNFLÄCHE 161.4 m<sup>2</sup>**

TERRASSE 13.5 m<sup>2</sup>

WASCHKÜCHE 10.6 m<sup>2</sup>

KELLER 9.8 m<sup>2</sup>

**TOTAL NUTZFLÄCHE 195.3 m<sup>2</sup>**

### ECKDATEN

#### ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	Hauser Immobilien AG, St.Gallen
Liegenschaft	Kirchlistrasse 8a, 9010 St.Gallen
Stockwerkeigentums-Nr.	S21042 (Wohnung)
Miteigentums-Nrn.	M50357, M50261 (Garage)
Verwaltung	Liegenschafts-Treuhand St.Gallen AG
Heizung	Oel-Zentralheizung (Bodenheizung/Radiatoren)
Stockwerk	1. OG, Dachgeschoss, Galeriegeschoss
Baujahr/Renovation	1984/2009
Anzahl Zimmer	5,5
Nettowoohnfläche	161.4 m <sup>2</sup>
Total Nutzfläche (inkl. Terrasse & Nebenräume)	195.3 m <sup>2</sup>
Wertquote Wohnung	148/1000
Wertquote Abstellplatz Nr. 7	1/22
Wertquote Abstellplatz Nr. 14	1/22

Kaufpreis Wohnung	CHF 1'190'000.00
Kaufpreis Garage (2 verfügbar)	je CHF 40'000.00
Nebenkosten (inkl. Beitrag Renovationsfonds)	ca. CHF 8'400.00 p.a.
Grundpfandrechte	Das Objekt ist pfandfrei
Gebührensplitt	Hälfte Verkäufer, Hälfte Käufer
Bezugsdatum	Nach Vereinbarung