



BALGACH

Finden Sie hier Ihr neues Zuhause.



BALGACHERSTRASSE 224, 9436 BALGACH

BALGACH-WOHNEN.CH

FINDEN SIE IHREN GLÜCKSORT AM REBHANG.

Eine wunderschöne Hanglage mit Blick in die Weite und die ideale Anbindung zu Stadt- und Freizeitmöglichkeiten.

DER STILVOLLE RAHMEN FÜR MODERNE WOHN- UND ARBEITSQUALITÄT.

An absoluter Traumlage bietet das moderne Ensemble aus Wohnen und Arbeiten bezaubernden Chic und Flair am Rebhang. Zur Verfügung stehen 8 top ausgestattete Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeflächen – allesamt lichtdurchflutet und einladend. Aus dem Grün zur Hangseite und dem urbanen Flair zur Front, reift das pure Wohlbefinden und ein Ort voller Leben rund ums Maison am Rebhang.

DIE HIGHLIGHTS

- 3 ½-Zimmerwohnungen
- 3 Büros
- unmittelbare Nähe zur Stadt
- gute Infrastruktur
- angrenzende Naherholung



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis Die Highlights	Seite 2 3
Die Hauptmerkmale Mehr über das Projekt	Seite 4 5
Die Lage	Seite 6
Unser Angebot Die Preisliste	Seite 8 9
Die Inneneinrichtung	Seite 10 11
Visualisierungspakete	Seite 12 13
Gallus Baer Plus Unsere Dienstleistungen	Seite 14 15
Kontakt	Seite 16

Exklusives Wohnen und Arbeiten. Auf einem Sonnenplateau gelegen und umrahmt von der Kulisse des Rebhangs.



DAS PROJEKT

ENTSPANNTES, URBANES FLAIR IN AUSGEZEICHNETER LAGE.

Lage und Lifestyle, Stadtnähe und Erholung verschmelzen im Maison am Rebhang zu einer Symbiose aus urbanem Wohnkomfort.

Die modern gestaltete Immobilie bekommt durch ihre Lage einen besonderen Charme und besticht mit Wohndetails, die jeder Etage ein stilvolles Flair verleihen. Im Erdgeschoss befinden sich 3 grosszügige, lichtdurchflutete Büros für produktives Arbeiten. Darüber stehen 8 individuell gestaltbare 3,5-Zimmerwohnungen zur Verfügung. Von der Garage gelangt man über das Treppenhaus oder den Lift zu den Wohneinheiten, die mit grosszügigen Raumaufteilungen überdurchschnittlich hohen Wohnkomfort bieten. Die Küchen sind mit exklusiven Markengeräten ausgestattet und die Inneneinrichtung lässt viel

Spielraum, um die eigenen Wünsche und Vorstellung in die Gestaltung einfließen zu lassen.

Durch das moderne Smart Home System und das durchdachte Wohnkonzept wird das Haus in jeder Hinsicht hohen Ansprüchen gerecht. Ausgesuchte Qualität, von den Badezimmerarmaturen bis zur Lichtführung, machen den Tag freundlicher und leichter. Beheizt werden die Räume über eine Fussbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster und eine mineralisch gedämmte Fassade tragen ebenso ihren Teil zum Wohlfühlklima bei. Das Resultat ist ein Ort, der für exklusives Wohnen, Leben und Arbeiten steht.



SÜDHANGLAGE

Exklusive Lage im attraktiven St. Galler Rheintal.



INFRASTRUKTUR

Top Anbindung an den Wohn- und Wirtschaftsstandort.



TOPSTANDORT

Rheintal gilt europaweit als Topstandort für Hochtechnologie.



STEUEROASE

Balgach liegt mit 67 Steuerfussprozenten weit vorne.



INNENEINRICHTUNG

Unterstützung und Planung von exklusiven Stylisten.



360°-SERVICE

Mehr Vorstellungskraft dank Staging, Visualisierung und Co.

DIE LAGE

VIEL GRÜN, VIEL FLAIR UND ALLES, WAS DAS STADTLEBEN ANNEHMlich MACHT.



BALGACHERSTRASSE 224, 9436 BALGACH

In Balgach spielte der Wein schon immer eine grosse landwirtschaftliche Rolle. Immer mehr gewinnt er wieder an Bedeutung. Balgach selbst ist seit jeher ein wirtschaftlich bedeutender Ort mit attraktiven Arbeitsplätzen und der Naherholung direkt vor der Haustüre. Neben der hohen Lebensqualität ist der Ort dafür bekannt, eine Steueroase zu sein.

- | | |
|----------------------------|------------------|
| 1 Spital | 6 Post |
| 2 Bahnhof | 7 Raiffeisenbank |
| 3 Coop Supermarkt | 8 Altstadt |
| 4 Primarschule & Oberstufe | 9 Schwimmbad |
| 5 Landi | |





Der Inbegriff des harmonischen Lebensgefühls ist das Verschmelzen von Umgebung, Wohnkonzept und Architektur.

DAS ANGEBOT

ZUKUNFTSWEISENDE RÄUME ZUM WOHNEN, ARBEITEN UND LEBEN.

Die Wohnungen am Rebhang verbindet vieles von dem, was man im Alltag schätzt. Ob Sie sich in einem der 3 Büros einen Arbeitsplatz einrichten oder in einer der 8 Eigentumswohnung ein Zuhause gestalten wollen - aussen wie innen zeichnet sich das Objekt durch smarte Konzepte, handwerkliche Qualität und stilvolle Vollendung aus. Ihren Wünschen stehen alle Türen offen, Sie können bei der Gestaltung der Inneneinrichtung selbst kreativ werden und sich ein höchst individuelles Leben gestalten. Exklusives Wohngefühl ist garantiert.

GESCHOSS	NUMMER	ZIMMER	NETTO-WF	AUSSENRAUM	PREIS
2. OG Nordwest	11	3 ½	75 m²	21 m²	CHF 579'150.-
2. OG Nordost	12	3 ½	72 m²	21.5 m²	CHF 558'250.-
2. OG Südost	13	3 ½	65 m²	10 m²	CHF 497'200.-
2. OG Südwest	14	3 ½	73 m²	9.5 m²	CHF 564'850.-
3. OG Norden	21	3 ½	68 m²	101 m²	CHF 552'750.-
3. OG Süden	22	3 ½	65.5 m²	96 m²	CHF 542'300.-
4. OG Norden	31	3 ½	65.5 m²	9.5 m²	CHF 554'950.-
4. OG Süden	32	3 ½	69 m²	8.5 m²	CHF 572'000.-
1. OG Westen	1 (Gewerbe)	1	46.5 m²	12 m²	CHF 209'250.-
1. OG Süden	2 (Gewerbe)	1	30.5 m²	-	CHF 144'000.-
1. OG Osten	3 (Gewerbe)	1	30.5 m²	-	CHF 141'750.-

INNEN- EINRICHTUNG

BIS INS DETAIL AUF IHRE WÜNSCHE ZU-
GESCHNITTEN

Durchdachte Grundrisse und ein zukunftsorientiertes Konzept verbinden sich in der Raumplanung. Um Ihre Wünsche zu verwirklichen, haben Sie die Wahl zwischen einem hellen oder einem dunklen Interieur. Ob urbanes Luxusflair oder schlichte Eleganz, die Räume passen sich Ihren Wünschen an. Wenn Sie bei der Gestaltung der Charakteristik eine helfende Hand wünschen, stellen wir gerne den Kontakt zu unserer Innenarchitektin für Sie her und übernehmen die Kosten des Erstgesprächs.





Style Hell Wohnen



Style Dunkel Wohnen



Style Hell Badezimmer



Style Dunkel Badezimmer





Style Dunkel Wohnen

UNSERE VISUALISIERUNGS- PAKETE

VIEL RAUM FÜR BEWUSSTE IDEEN-VERWIRKLICHER

Werfen Sie einen Blick in die Zukunft und geniessen Sie den Luxus, durch Ihre Immobilie zu spazieren, noch bevor sie errichtet wurde. Sie erhalten eine kostenlose 3D-Visualisierung anhand Ihres Inneneinrichtungsplans, um schon jetzt ein Gespür für die fertigen Räumlichkeiten zu bekommen. Bodenbeläge, Beleuchtung und sogar die Dekoration wird nach Ihren Wünschen gestaltet, um dem Ambiente seinen individuellen Charakter zu geben.



PAKET 1

- **Besprechung**, Definition der Möblierung und Erstellung des Einrichtungskonzeptes
- 1 Visualisierung* vom **Wohnbereich**
- 1 Visualisierung vom **Badezimmer**

950 CHF

*Visualisierung kostenlos

PAKET 2

- **Besprechung**, Definition der Möblierung und Erstellung des Einrichtungskonzeptes
- 1 Visualisierung* vom **Wohnbereich**
- 1 Visualisierung vom **Essbereich**
- 1 Visualisierung von der **Küche**
- 1 Visualisierung vom **Badezimmer**

2'450 CHF

*Visualisierung kostenlos

PAKET 3

- **Besprechung**, Definition der Möblierung und Erstellung des Einrichtungskonzeptes
- 1 Visualisierung* vom **Wohnbereich**
- 2 Visualisierungen vom **Essbereich**
- 2 Visualisierungen von der **Küche**
- 2 Visualisierungen vom **Badezimmer**

4'450 CHF

*Visualisierung kostenlos



GALLUS BAER PLUS

WIR MACHEN DEN IMMOBILIENKAUF
ZUM VERGNÜGEN.

Wer eine exklusive Immobilie
kaufen möchte, verdient auch eine
exklusive Betreuung.



KLARE VISIONEN

Lassen Sie uns die Grundrisse mit
Leben, Ideen und Inspirationen füllen.
Mit realistischen und detailgetreuen
Visualisierungen machen wir den
Traum vom Wohnen greifbar.



INNERE WERTE

Die Grundrisse geben den Räumen
ihre Form, die Möbel geben ihnen
ihre Dynamik. Wir arbeiten mit
Möbelmanufakturen und -lieferan-
ten, die Ihre Räume zum Strahlen
bringen.



GUT KONZIPIERT

Damit die Inneneinrichtung das
Ambiente perfekt macht, stellen wir
gerne den Kontakt zu unserer
Innenarchitektin her, die die
Einrichtung auf Ihre Wünsche anpasst.



KLARER FOKUS

Wir sind bei allen Schritten des
Immobilienkaufs an Ihrer Seite und
begleiten Sie durch alle Phasen der
Planung, von der Boden- bis zur
Küchengestaltung.



RECHNUNG TRAGEN

Sie sind herzlich eingeladen, unsere
Unterstützung bei der Eigenka-
pitalaufstockung in Anspruch zu
nehmen.



WERKE UND WERTE

Eine Immobilie wird erst zum
Zuhause, wenn alle Faktoren
stimmen. Mit der wichtigste ist die
Finanzierung. Lassen Sie sich bei
Hypothesen von uns beraten.

VERKAUF:
TINET IMMOBILIEN GMBH

Bielackerstrasse 20a | 8580 Amriswil
T +41 76 431 19 87 | info@tinet-immobilien.ch

GALLUS BAER AG

Oberstrasse 153 | 9000 St. Gallen
T +41 71 552 20 15 | welcome@gallusbaer.ch | gallusbaer.ch