
1428
Güetli
MITTEN AM BERG
WOHNEN IM ERSTKLASSIGEN
GÜETLI QUARTIER



anspruchsvolle architektur.
hochwertiger baustandard.
lebensqualität mit weitsicht.

1428
Güetli





01

standort

WALZENHAUSEN IST EINE ATTRAKTIVE WOHNGEMEINDE IM KANTON AUSSERRHODEN UND ZÄHLT ETWA 2‘000 EINWOHNER UND EINWOHNERINNEN. DER EINZIGARTIGE UNVERBAUBARE BLICK AUF DEN BODENSEE UND DAS DREILÄNDERECK, ZEICHNET DEN ORT BESONDERS AUS.

Für die Freizeitgestaltung steht eine breite Palette an Möglichkeiten im Dorf zur Verfügung. Mit über 25 Vereinen bietet Walzenhausen Möglichkeiten für Jung und Alt. Ein Schwimmbad, diverse Sportanlagen, die Bibliothek, das Kloster St. Ottilia, Spielplätze, Wanderwege mit einigen Feuerstellen und Vieles mehr machen Walzenhausen zu einem attraktiven und abwechslungsreichen Standort.

Ruhig, aber nicht abgeschoben; ist Walzenhausen mit dem ÖV von verschiedenen Seiten her erreichbar. Entweder mit dem Postauto von St. Margrethen oder Heiden, erlebnissreich mit dem Walzehuuser Bähnli von Rheineck oder bequem per PubliCar. Mit dem Auto erreichen Sie Walzenhausen direkt von Berneck, Au, St. Margrethen, Rheineck, Wolfhalden, Lutzenberg oder Heiden. Die Autobahn A1 ist in 14min erreichbar.

Mit der Überbauung Güetli dürfen wir einen besonderen und attraktiven Wohnraum in Walzenhausen schaffen.
Die beiden Gebäude fügen sich Terrassenförmig in den bestehenden Hang ein und zeichnen so das bestehende Umgebungsbild auf schlichte Weise harmonisch mit.

1428

Güetli

GÜETLI 1428 MITTEN AM BERG

02

objekt beschrieb

SIND SIE AUF DER SUCHE NACH EINER
ERSTKLASSIGEN WOHNUMGEBUNG AN HANGLAGE MIT WEITSICHT BEI
GLEICHZEITIGER ZENTRUMSNÄHE

Schätzen Sie das Besondere und einen Weitblick, der den Alltag vergessen lässt? Dann könnte eine der Eigentumswohnungen im Güetli genau jener persönliche Rückzugsort sein, der Sie jeden Tag aufs Neue begeistert.

Eingebettet in ein gewachsenes Quartier entstehen drei hochwertige Eigentumswohnungen in harmonischer Nachbarschaft zu einem Einfamilienhaus. Die sorgfältig entwickelte Architektur ordnet jede Wohnung so an, dass ein Höchstmass an Privatsphäre gewährleistet ist – frei von fremden Einblicken und zugleich geprägt von grosszügigen Ausblicken auf den Bodensee, das Rheintal sowie bis in die angrenzenden Regionen Vorarlberg, Baden-Württemberg und Bayern.

Ob Rückzugsort für Singles, Zuhause für Paare oder Lebensmittelpunkt für Familien – diese Überbauung bietet drei sorgfältig konzipierte Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Grössen. Jede Wohnung passt sich den individuellen Bedürfnissen ihres zukünftigen Besitzers an und schafft Raum für persönliches Wohnen und Leben.



02

Dank der durchdachten Ausrichtung der beiden Gebäude und der sorgfältigen Anordnung der Wohnungen entstehen helle, grosszügige Wohnräume in einem überschaubaren Familienquartier. Zahlreiche Freiluftnischen und beeindruckende Ausblicke schaffen für alle Parteien ein hohes Mass an Wohnqualität.
Mit ihrer fein abgestimmten Architektur fügt sich die Überbauung Güetli harmonisch in ihre Umgebung ein und bildet ein stimmiges, zeitloses Gesamtbild.

Die aussergewöhnlich grosszügig gestalteten Sitzplätze eröffnen einen einzigartigen Blick in die umliegende Natur und laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und in ruhiger, privater Atmosphäre zu verweilen.

durch die verschiedenen gebäudeabmessungen entstehen diverse interessante und individuelle grundrisse für jedes bedürfnis und jeden geschmack.

Beim Betreten der Innenräume empfangen Sie grosszügige, lichtdurchflutete Räume mit offen gestalteten Grundrissen, die Weite und Wohnlichkeit vereinen. Die offenen Küchen bilden dabei das stilvolle Herz der Wohnungen – ein echter Blickfang, der das Herz passionierter Feinschmecker und Gastgeber höherschlagen lässt.
Die Küche kann beim Kauf einer Wohnung individuell auf Ihre Wünsche angepasst werden.

02

Mit der Wahl der Wohnung C geniessen Sie den besonderen Komfort eines direkten Zugangs vom Haupteingang in Ihr eigenes, privates Treppenhaus. Die beiden weiteren Wohnungen sind ebenfalls bequem über den Haupteingang mit dem Aufzug erreichbar und zusätzlich über die Aussentreppenanlage erschlossen.

Als einzige Wohnung erstreckt sich Wohnung C über mehrere Geschosse und eröffnet damit besonders grosszügigen Wohnraum. Sie vermittelt das seltene Gefühl, in den eigenen vier Wänden eines Hauses zu leben – verbunden mit dem Komfort einer hochwertigen Eigentumswohnung.

jede wohnung verfügt über mehrere nasszellen und genügend stauraum in form eines reduits und einbauschränken.

Über den Technikraum werden alle drei Wohnungen separat mit Wasser, Strom und Wärme versorgt.

Der Veloraum bietet genügend Platz für alle Eigentümer ihre Fahrräder sicher und trocken unterzubringen.

Die grosszügigen Wasch- und Lagerräume erweitern den Komfort jeder Wohnung und schaffen zusätzlichen Stauraum. So können Sie selbst beim Umzug alles behalten, was Ihnen lieb und wertvoll ist, ohne auf geliebte Stücke verzichten zu müssen.

Ihre Traumwohnung heisst Sie und Ihre Liebsten mit moderner Innenausstattung, lichtdurchfluteten Räumen, angenehmem Ambiente, nachhaltiger Energieversorgung sowie gemütlichen Plätzchen und Nischen im Aussenbereich herzlich willkommen. Ein Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen entfaltet sich hier rundum.

GÜETLI 1428 MITTEN AM BERG

03

die umgebung




1428
Güetli

1428

Güetli

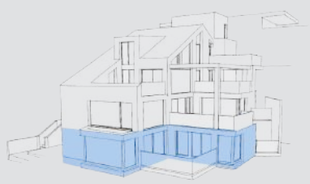
A

wohnung

Güetli 1428 | Wohnung A

Wohnfläche gesamt:	191m²
Anzahl Zimmer:	4.5
Wohnfläche beheizt:	167m²
Waschraum / Technik:	12m²
Lager:	12m²
Terrassen:	31m²





GÜETLI 1428 MITTEN AM BERG







A

wohnung





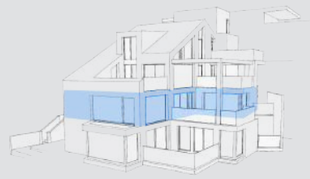
B

wohnung

Güetli 1428 | Wohnung B

Wohnfläche gesamt:	176m²
Anzahl Zimmer:	4.5
Wohnfläche beheizt:	151m²
Waschraum / Technik:	10m²
Lager:	15m²
Terrassen:	38m²











B

wohnung





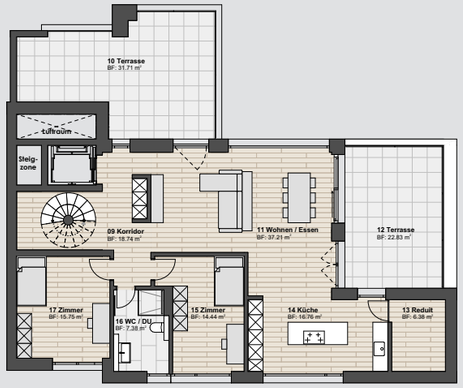
C

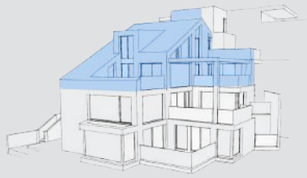
wohnung

Güetli 1428 | Wohnung C

Wohnfläche gesamt:	212m²
Anzahl Zimmer:	5.5
Wohnfläche beheizt:	189m²
Waschraum / Technik:	12m²
Lager:	10m²
Terrassen:	68m²







GÜETLI 1428 MITTEN AM BERG











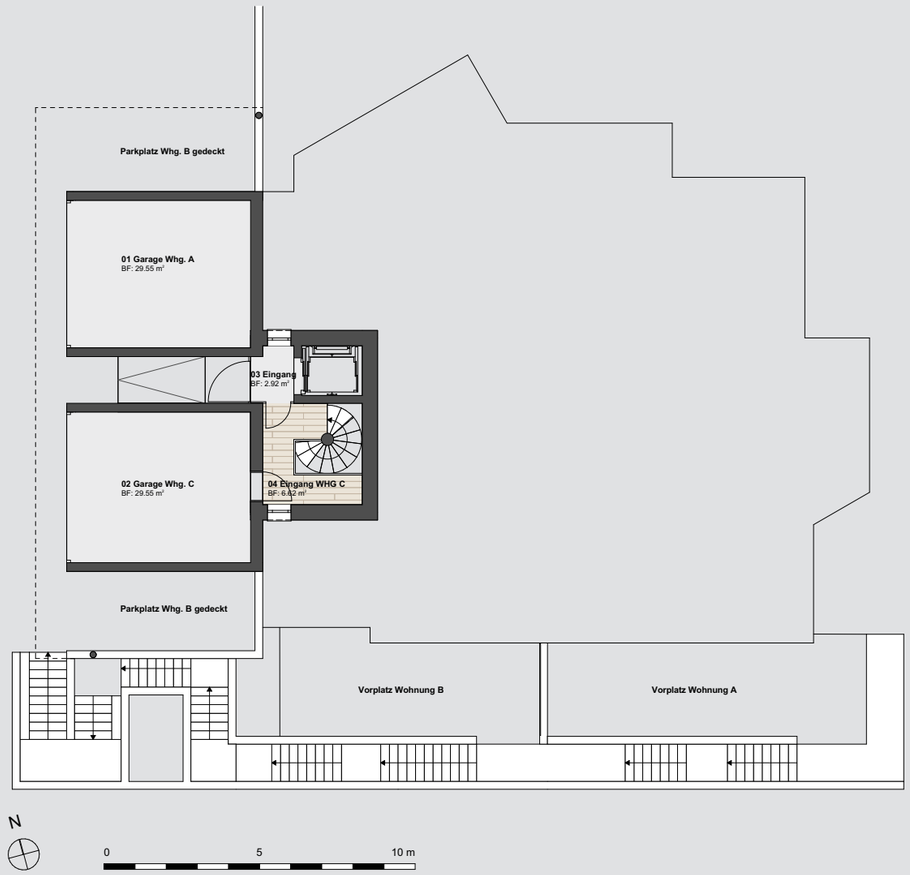




Eingang

Güetli 1428 | Wohnung C

Anzahl Doppelgaragen:	2
Anzahl Parkplätze gedeckt:	2
Eingang allgemein:	2.90m²
Eingang Whg C:	6.60m²




VERKAUFT
1428
Güetli

04

finanzierungs-partner



DOMINIC ZIGERLIG
Senior Berater Privatkunden

ST. GALLER KANTONALBANK AG
Auerstrasse 2
9435 Heerbrugg

T +41 71 727 85 12
dominic.zigerlig@sgkb.ch
www.sgkb.ch

Meine erste Bank.

St.Galler Kantonalbank

finanzierungsbeispiel

4.5 Zimmer Wohnung, CHF 1'800'00.00 CHF
(Berechnung mit heutigen Zinssätzen)

Finanzierungsplan	**Betrag in CHF**	**Anteil in %**
Kaufpreis	1'800'000.00	100%
Eigenmittel (mind. 30%)	550'000.00	30%
Bankfinanzierung	1'250'000.00	70%

	Betrag in CHF	**Zinssatz in %**	**Kosten in CHF**
Fest-Hypothek für 3 Jahre	400'000.00	1.20	4'800.00
Fest-Hypothek für 6 Jahre	400'000.00	1.50	6'000.00
Fest-Hypothek für 9 Jahre	450'000.00	1.70	7'650.00
Amortisationen (über 15 Jahre)			14'500.00
Unterhaltskosten			10'850.00
Gesamtkosten pro Jahr			43'800.00
Gesamtkosten pro Monat			3'650.00

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein attraktives, verbindliches Angebot und freuen uns auf eine Begegnung mit Ihnen.

St. Galler Kantonalbank AG, Auerstrasse2, Heerbrugg.

Stand 14.01.2026

Oben genannte Berechnungen haben reinen Beispielcharakter und die kalkulierten Primerate-Konditionen sind indikativ.
Die Höhe der möglichen Bankfinanzierung sowie die jährliche Amortisationsleistung hängen von diversen Bestandteilen ab - insbesondere massgeblich von den Belehnungssätzen, der Eigenmittelsituation und der Bonität des Kreditnehmers.
Sämtliche Angaben sind unverbindlich und bedingen eine ordentliche Kreditprüfung.

GÜETLI 1428 MITTEN AM BERG

1428

Güetli

MITTEN AM BERG

IST ES UNS GELUNGEN
IHR INTERESSE ZU WECKEN?

IHR ANSPRECHPARTNER VERKAUF



PROPERTY WORLD GmbH
Jasmin Krecht
Sonnenweg 9
9422 Staad
+41 79 274 99 99
info@propertyworld.ch
www.guetli1428.ch