
Wohnen am Sulzbergbach.

2.5-Zimmer-Wohnung
Witenholzstrasse 2, Rorschacherberg



**RAUM
PIONIERS**

Highlights auf einen Blick.



Gestatten: Entdecken Sie eine moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und einer aussergewöhnlich grossen Terrasse – eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit ganztägiger Besonnung.

Preis Wohnung:
CHF 525'000.–

Preis Parkplatz:
CHF 35'000.–

Verfügbarkeit:
Nach Vereinbarung

Netto-Wohnfläche:
69.9 m²

Terrasse:
42.6 m². Grosszügig überdacht, mit schönem Blick ins Grüne und fixem Aussenschrank.

Schlafzimmer:
1 sehr grosszügiges Schlafzimmer mit 16.9 m² - direkter Terrassen-Zugang.

Bäder:
1 modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche.

Reduit:
Separates Reduit mit eigener Waschmaschine und Tumbler.

Bodenbeläge:
Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich für ein angenehmes Wohngefühl sowie Feinsteinzeug im Bad und im Reduit.

Technik und Komfort:
Komfortlüftung mit Bedienpanel, Wärmepumpe (Erdsonde) und Fussbodenheizung.

Die Liegenschaft.



Die Überbauung entstand 2020 auf einer ehemaligen Rebbergfläche unterhalb des Sulzbergs. Drei leicht versetzte Mehrfamilienhäuser profitieren von einer optimalen Südausrichtung mit ganztägiger Besonnung und einem weiten Blick über grüne Hügel, Waldflächen und bis zum „Fünfländerblick“.

Die Lebensqualität in Rorschacherberg.

Rorschacherberg verbindet Natur, Weite und eine hervorragende Infrastruktur. Die Wohnüberbauung liegt oberhalb des Bodensees in einem ruhigen, sonnigen Wohnquartier mit viel Grün und Naherholungszonen direkt vor der Haustür.

Die Nähe zu St. Gallen und dem Rheintal macht diese Lage besonders attraktiv – ideal für Menschen, die Natur, Ruhe und Stadtnähe kombinieren möchten.

In kurzer Zeit erreichbar:

ÖV-Haltestellen: 5–10 min. zu Fuss
Einkauf, Dienstleistungen: 10–20 min.
Kindergarten & Schulen: 10–20 min.
Spazier- und Freizeitwege: < 5 min.
Bodensee & Rorschach: wenige Min.

Finde heraus, wo das genau liegt.

Witenholzstrasse 2
9404 Rorschacherberg

Grundriss der Wohnung.



Durchdachter Grundriss mit grosszügigem Aussenraum.

Impressionen Umgebung.



Einbettung in die Natur.



Aussenansicht Parkanlage.



Impressionen
Essen und Küche.



Blick vom Wohnzimmer in Richtung Küche.



Blick zum Essbereich mit Zugang zur grossen Terrasse.



Essbereich.

Impressionen Wohnen.



Grosszügiger Wohnbereich.



Blick vom Wohnbereich in Küche und Entrée.

Impressionen Zimmer und Eingang.



Eingangsbereich mit Garderobe.



Blick vom Schlafzimmer auf die Terrasse - mit direkt Zugang.

Impressionen Badezimmer.



Badezimmer mit begehbare Dusche.



Lavabo mit Unterbaumöbel und Spiegelschrank.

Ihr Weg zu Ihrer Traumwohnung



Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Besichtigungen gerne zur Verfügung!

Atilla Färber

atilla@raumpioniere.ch

+41 (0)71 521 21 27

RAUMPIONIERS AG

Hintere Bahnhofstrasse 3

9000 St. Gallen

Disclaimer

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben dienen ausschliesslich zur allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie stellen keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung dar. Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle in den Grundrissen eingezeichneten Möbel, Einbauten und Geräte sind lediglich zur Veranschaulichung gedacht und gehören nicht zur Immobilie. Sämtliche Massangaben sind als ungefähre Werte zu verstehen, basierend auf den ursprünglichen Grundrissen. Eine Überprüfung vor Ort wird empfohlen, da die Grundrisse nicht massstabsgetreu sind.