

**mettler**

verkauft

Eigentumswohnungen

**Ludwigstr. 19 & 21**

**9010 St. Gallen**



Ihr neues Zuhause

# Urban leben, im Grünen entspannen

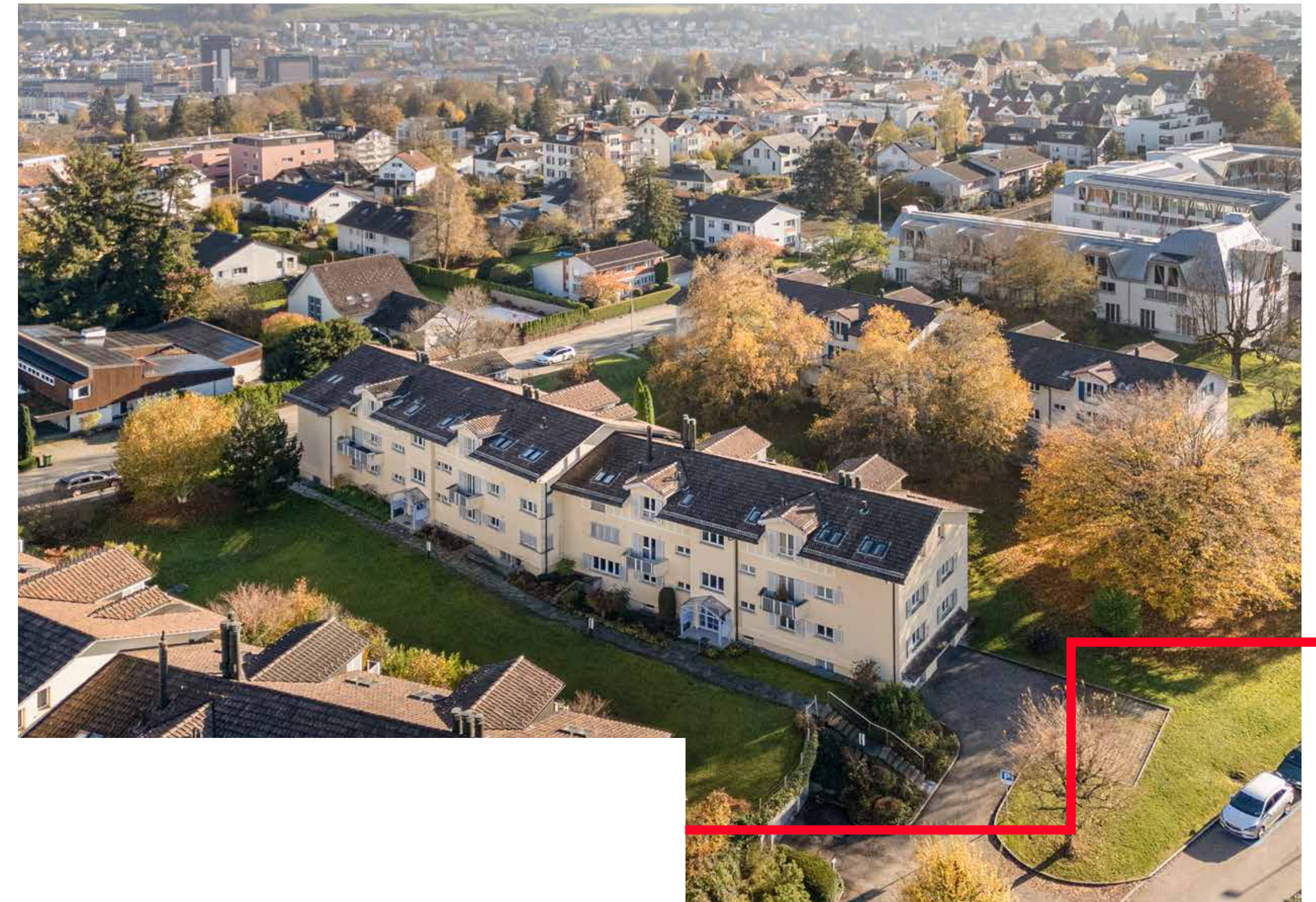
**Die Eigentumswohnungen befinden sich in der begehrten Wohnlage St. Gallen Rotmonten – ein Quartier welches Ruhe, Natur und urbanes Stadtleben miteinander vereint. Die grosszügigen Freiräume zu den Nachbargebäuden und der gewachsene Baumbestand sorgen für Privatsphäre.**

Das 1950 erbaute Gebäude, welches im Laufe der Jahre saniert wurde, beinhaltet 12 Eigentumswohnungen mit einem Wohnungsmix von 3.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen. An jedem Hauseingang sind 6 Wohnungen angeschlossen. Parkierungsmöglichkeiten bietet die zugehörige Tiefgarage sowie drei im Gebäude integrierte Einzelgaragen.

## Zielgruppen

Das vorliegenden Wohnungsangebot spricht ein breites Käuferpublikum an. Dabei liegt der Fokus des Projekts auf einer Preisgestaltung, die bewusst unter dem üblichen Preissegment für diese begehrte Wohnlage liegt. Angesprochen fühlen sich Singles, Paare und private Investoren, die durch die Vermietung der Wohnungen eine langfristig wertstabile Renditeerwartung suchen.

Alle bis anhin bestehenden Mietverträge sind gekündigt, es gibt vereinzelt langjährige Mieter, die an einem Fortbestand des Mietverhältnisses interessiert wären.



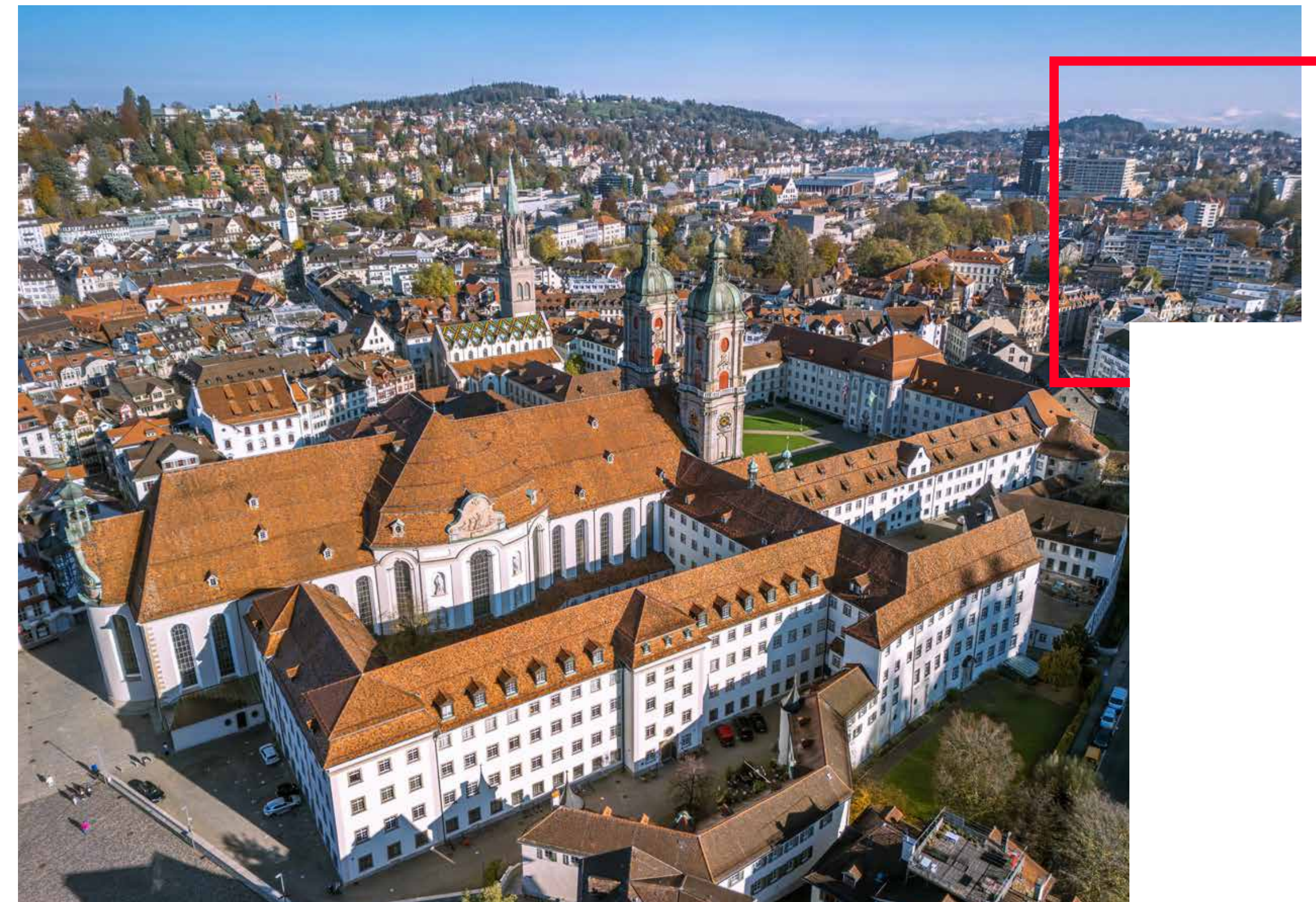
# Stadt nah wohnen, im ruhigen Quartier

**St. Gallen, eine der charmantesten Städte der Ostschweiz, vereint kulturelle Vielfalt, historische Architektur und eine hohe Lebensqualität. Die Stadt ist bekannt für ihre renommierten Bildungseinrichtungen, die historische Stiftsbibliothek (UNESCO-Weltkulturerbe) und eine einzigartige Verbindung von Tradition und Moderne.**

**Eingebettet in eine malerische Hügellandschaft bietet St. Gallen zudem zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.**

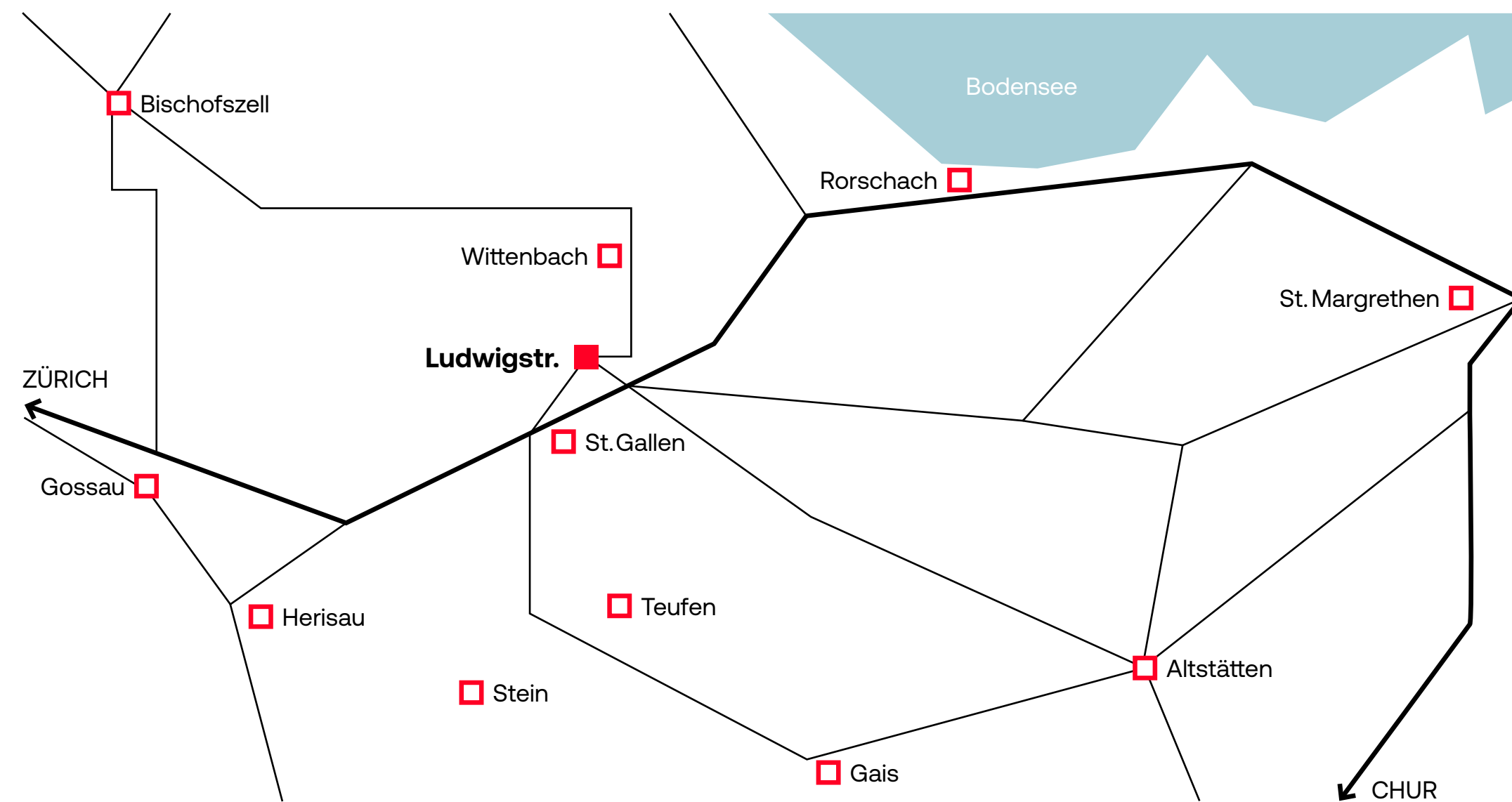
Besonders hervorzuheben ist das Quartier Rotmonten, das als eines der exklusivsten Wohngebiete der Stadt gilt. Hier befinden sich die angebotenen Eigentumswohnungen. Geprägt durch seine ruhige und grüne Umgebung, besticht Rotmonten mit einer harmonischen Mischung aus Natur und urbanem Leben.

Durch Grünflächen, den ausgezeichneten Anbindungen an das Stadtzentrum und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie der Universität St. Gallen, ist Rotmonten ein Wohnort, der gehobene Ansprüche erfüllt. Dieses Quartier bietet eine einzigartige Lebensqualität für Menschen, die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.



Lage

# Ortsbild

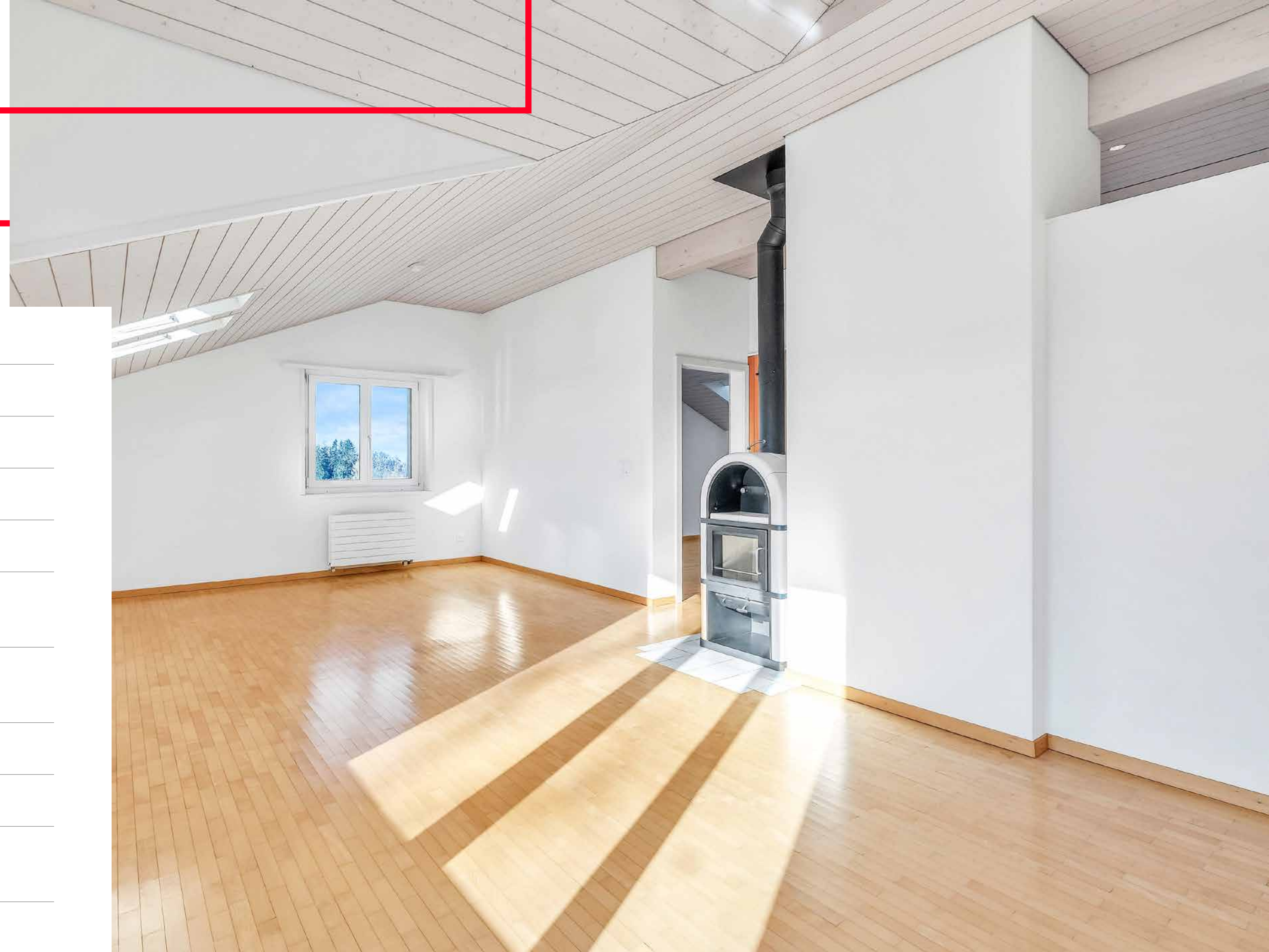


Ziel	Auto	ÖV	zu Fuss
St. Gallen HB	5 min	12 min	30 min
Zürich HB	60 min	1 h 20 min	
Zürich Flughafen	55 min	1 h 15 min	
Bushaltestelle «Seeblick»			2 min
Schulhaus Rotmonten			8 min
HSG St. Gallen			8 min
Migros Supermarkt	4 min	10 min	20 min
Wildpark Peter und Paul	4 min		19 min
Freibad Rotmonten	3 min	11 min	11 min

Facts

# Wohnen an der Ludwigstrasse

Wohnungen gesamt	12
Baujahr	1950
Sanierung der Heizung	2025 (Erdsonden mit Wärmepumpe)
Deckenhöhe EG & 1. OG	2.30m
Deckenhöhe Dachgeschoss	Teilweise 2.80m und höher. Teilweise mit Dachschrägen.
Sonstige Sanierungen	Umfangreiche Sanierungen 1998 Fenster und Innenausbau
Parkplätze	15 (12 davon in der Tiefgarage)
Wohnungsmix	3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen
Bezugsbereit	Ab April 2025 oder nach Vereinbarung
Kosten Parkplätze	CHF 35'000.- (Tiefgarage)



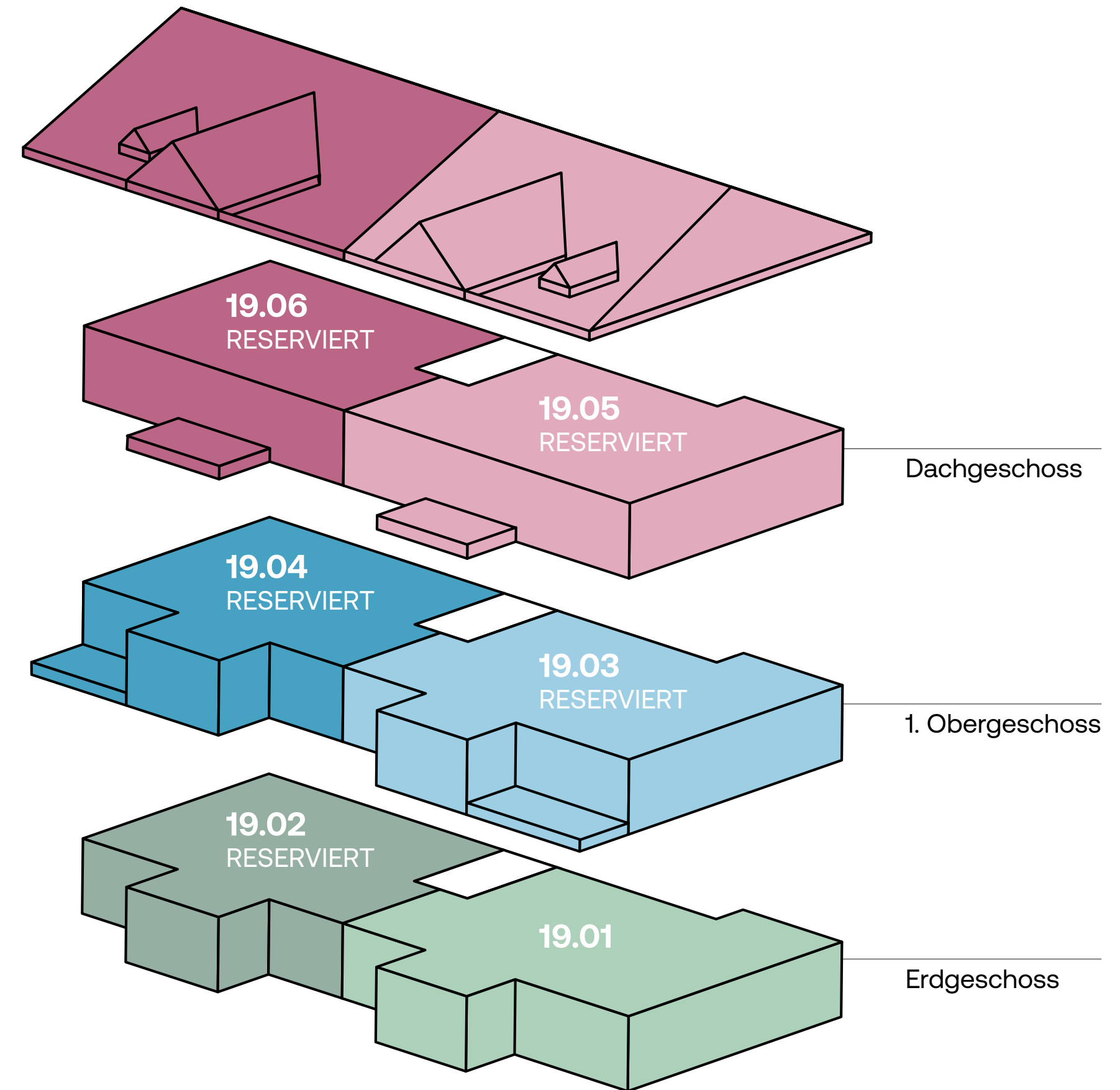
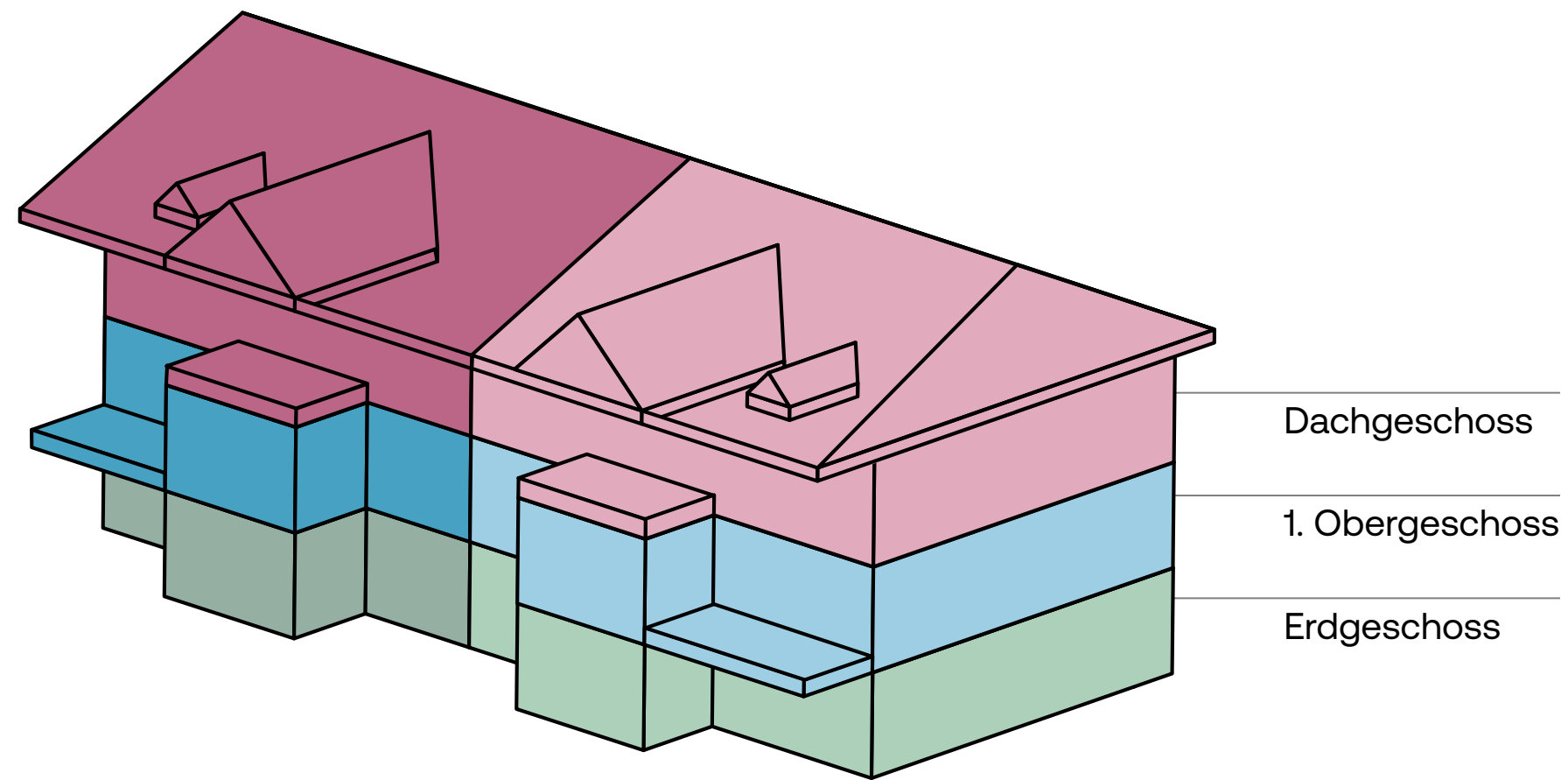
# Umgebungsplan



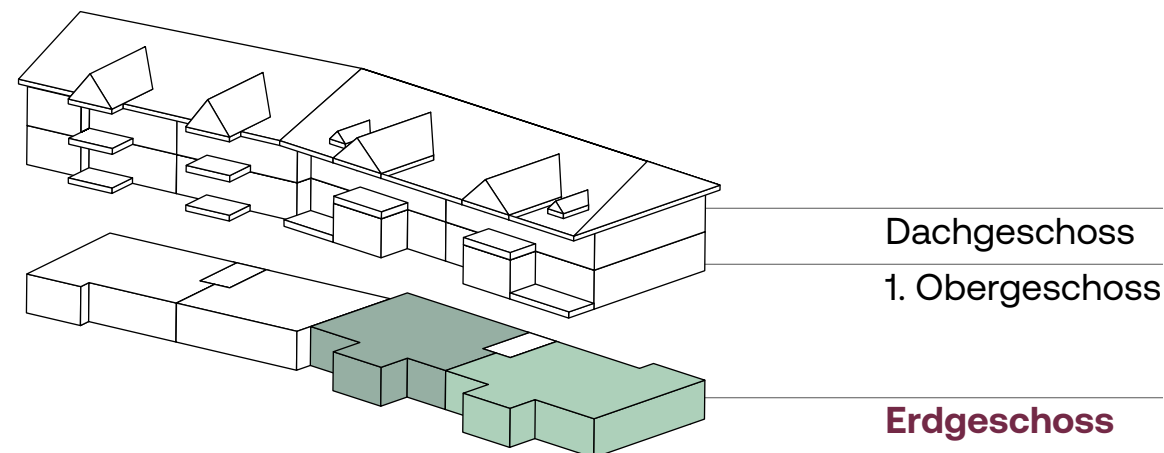
**Ludwigstrasse**

**19**

# Ludwigstrasse 19

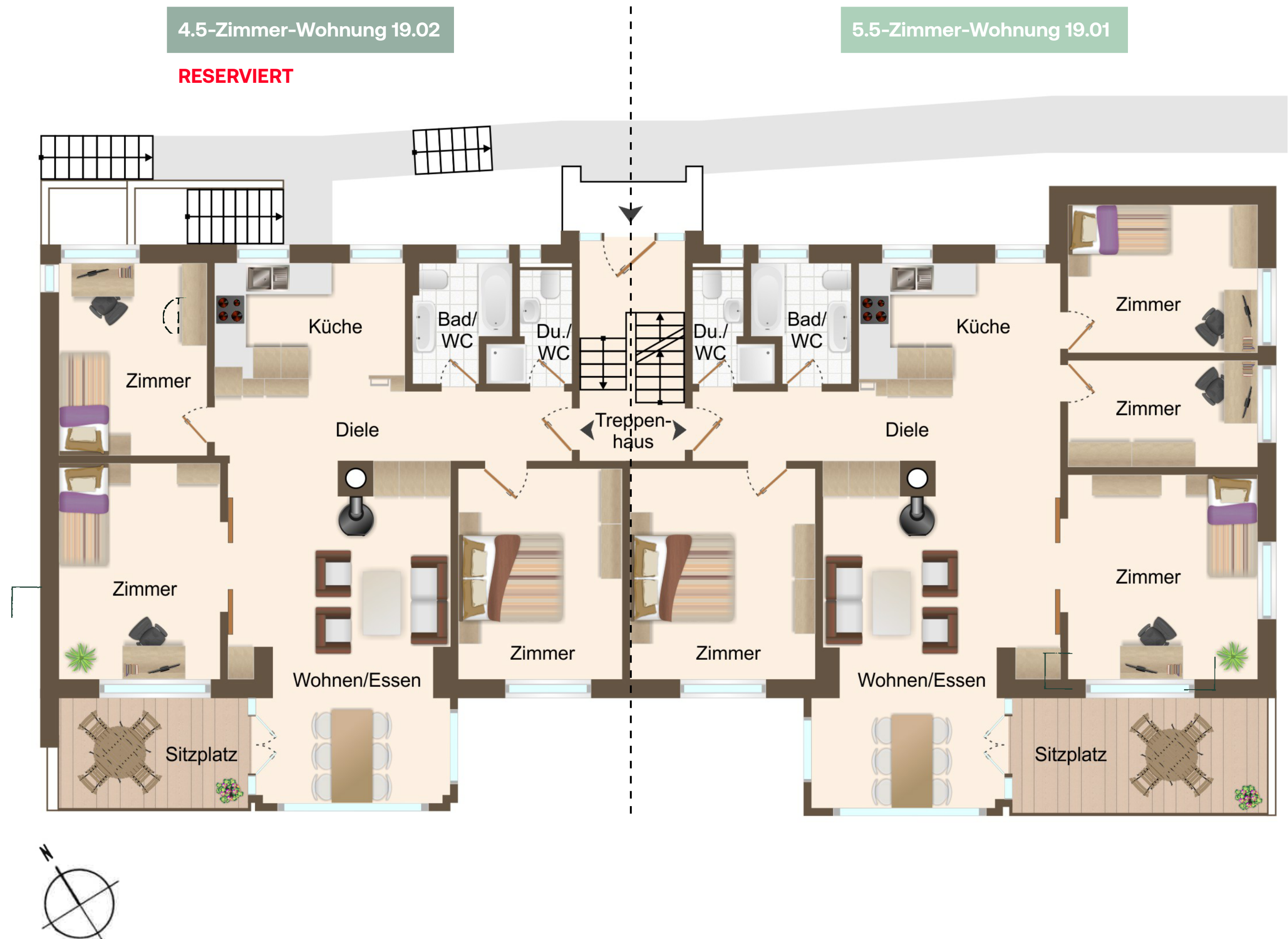


# Erdgeschoss



Wohnung 19.02	
Nutzfläche (NF)	114.1m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	11.0m <sup>2</sup>
Gartenfläche	76.0m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	RESERVIERT

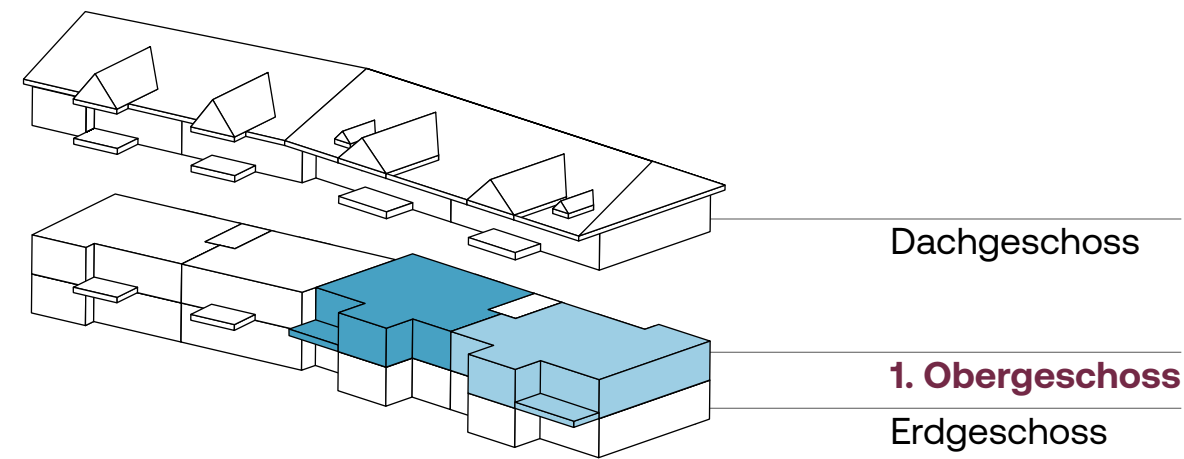
Wohnung 19.01	
Nutzfläche (NF)	128.1m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	13.5m <sup>2</sup>
Gartenfläche	71.0m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 970'000.-



# Erdgeschoss WHG 19.01

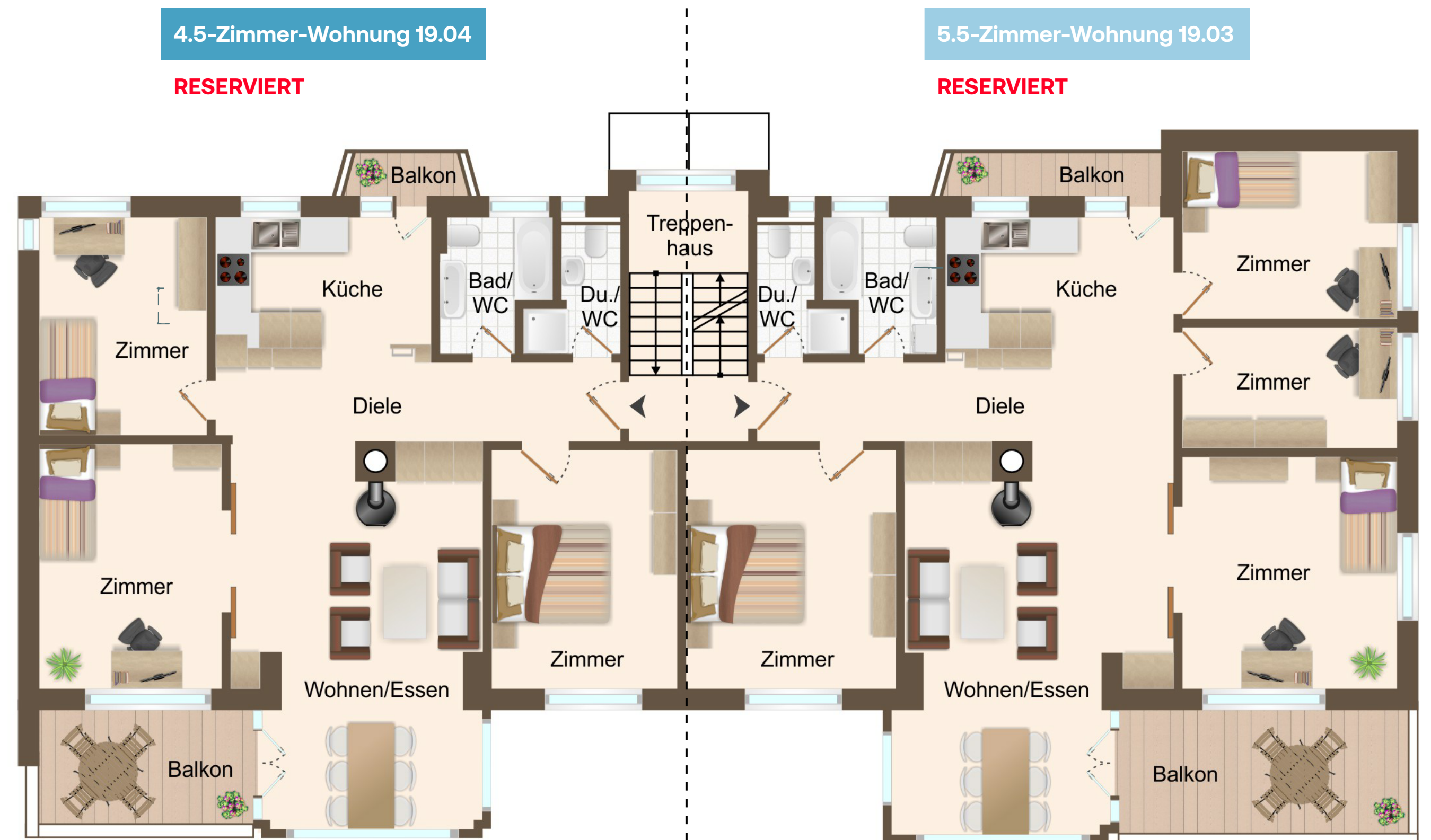


# 1. Obergeschoss

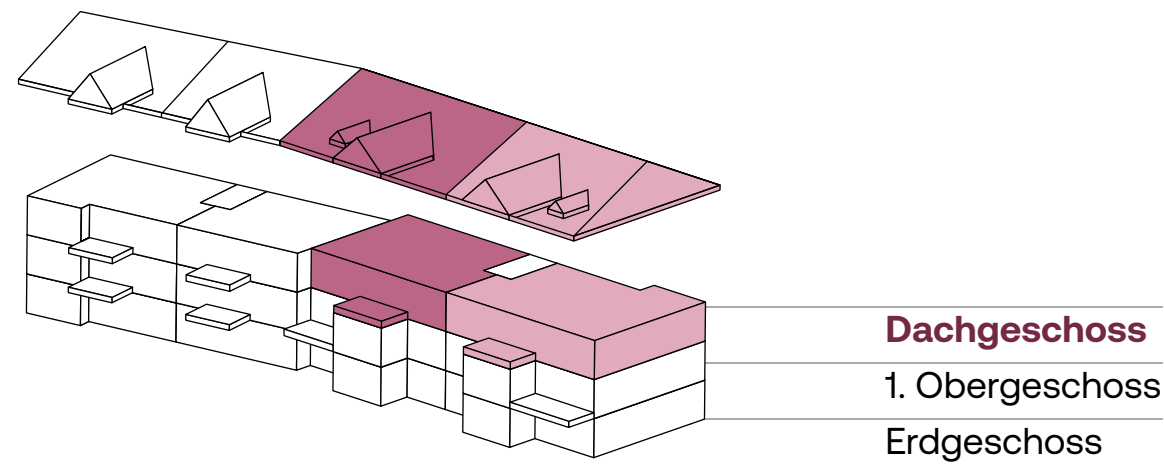


Wohnung 19.04	
Nutzfläche (NF)	114.1m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	9.5m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	RESERVIERT

Wohnung 19.03	
Nutzfläche (NF)	127.8m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	12.0m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	RESERVIERT



# Dachgeschoss

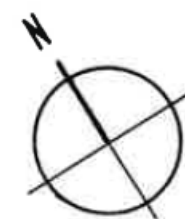
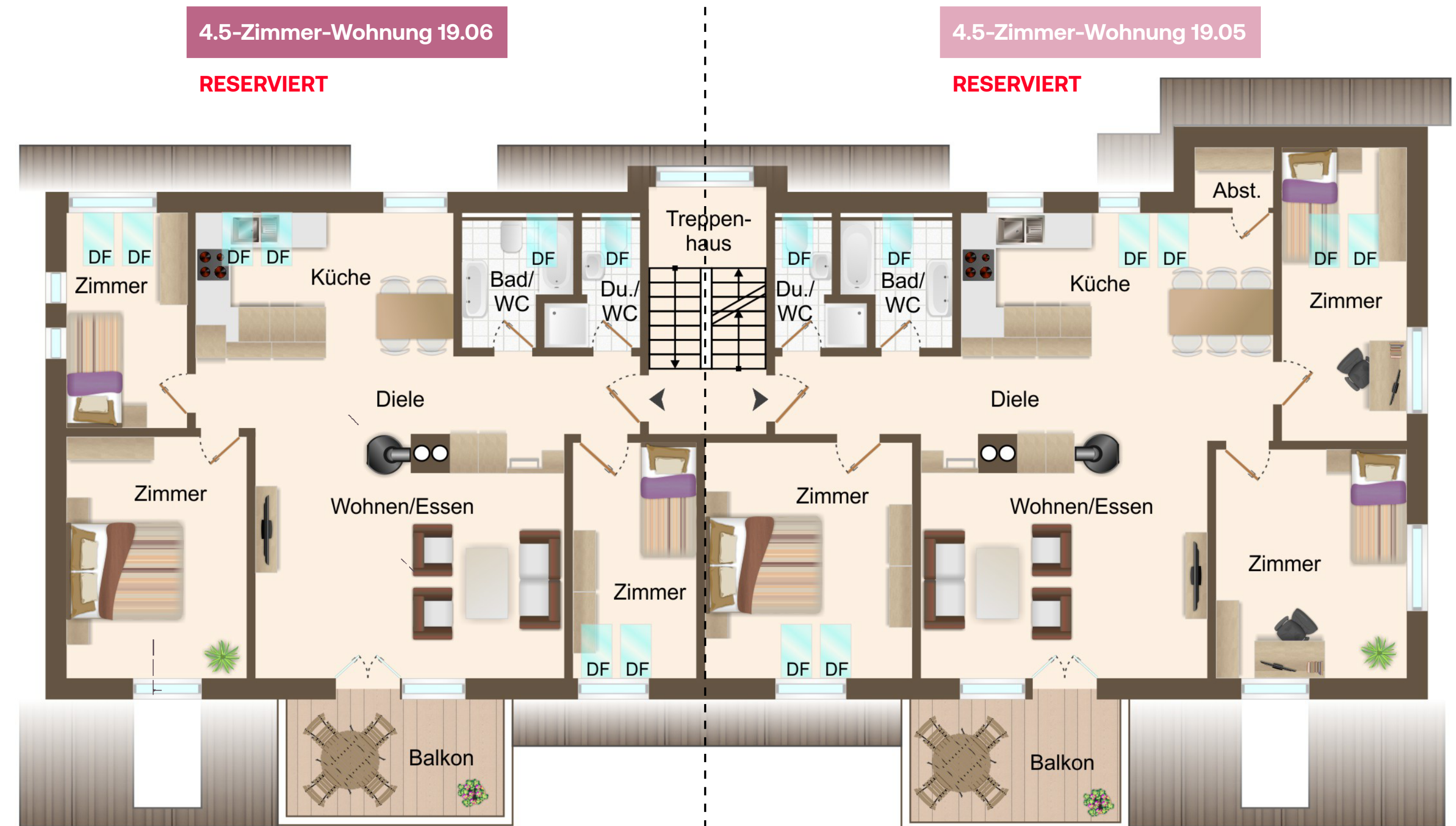


## Wohnung 19.06

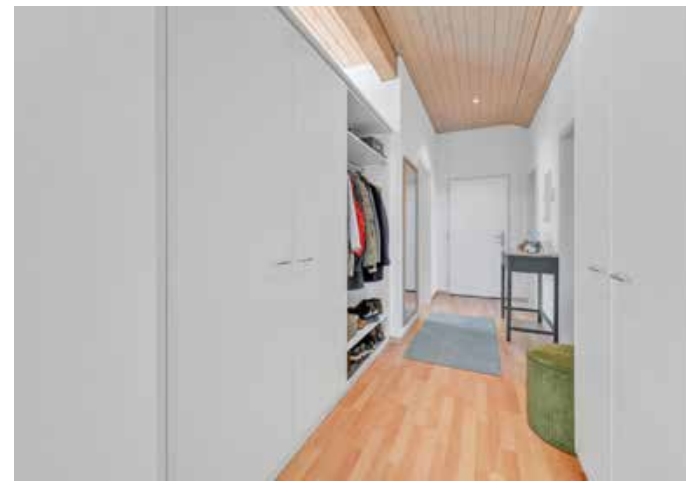
Nutzfläche (NF)	101.0m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	10.5m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	RESERVIERT

## Wohnung 19.05

Nutzfläche (NF)	113.5m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	10.5m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	RESERVIERT



# Dachgeschoss WHG 19.05



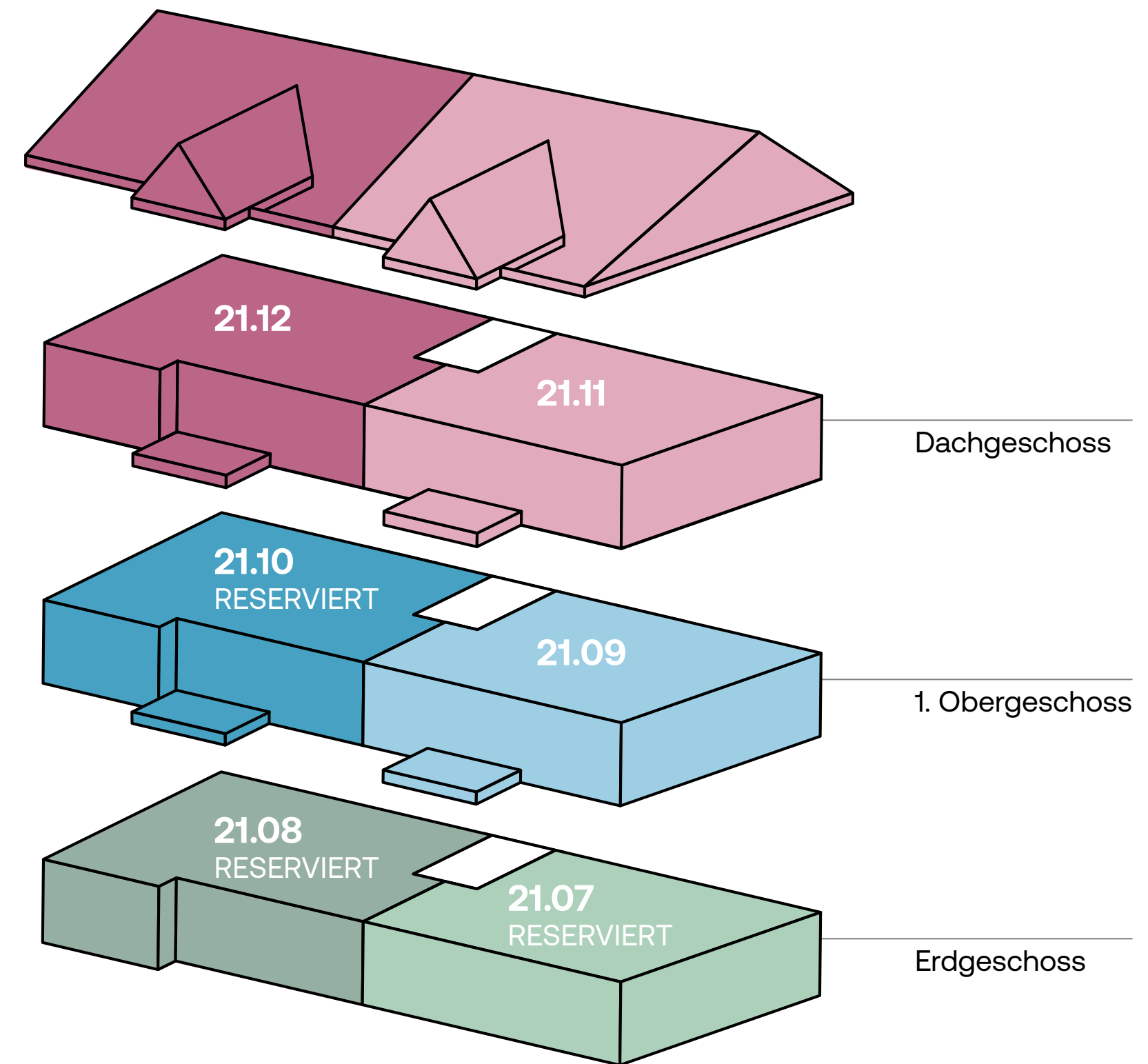
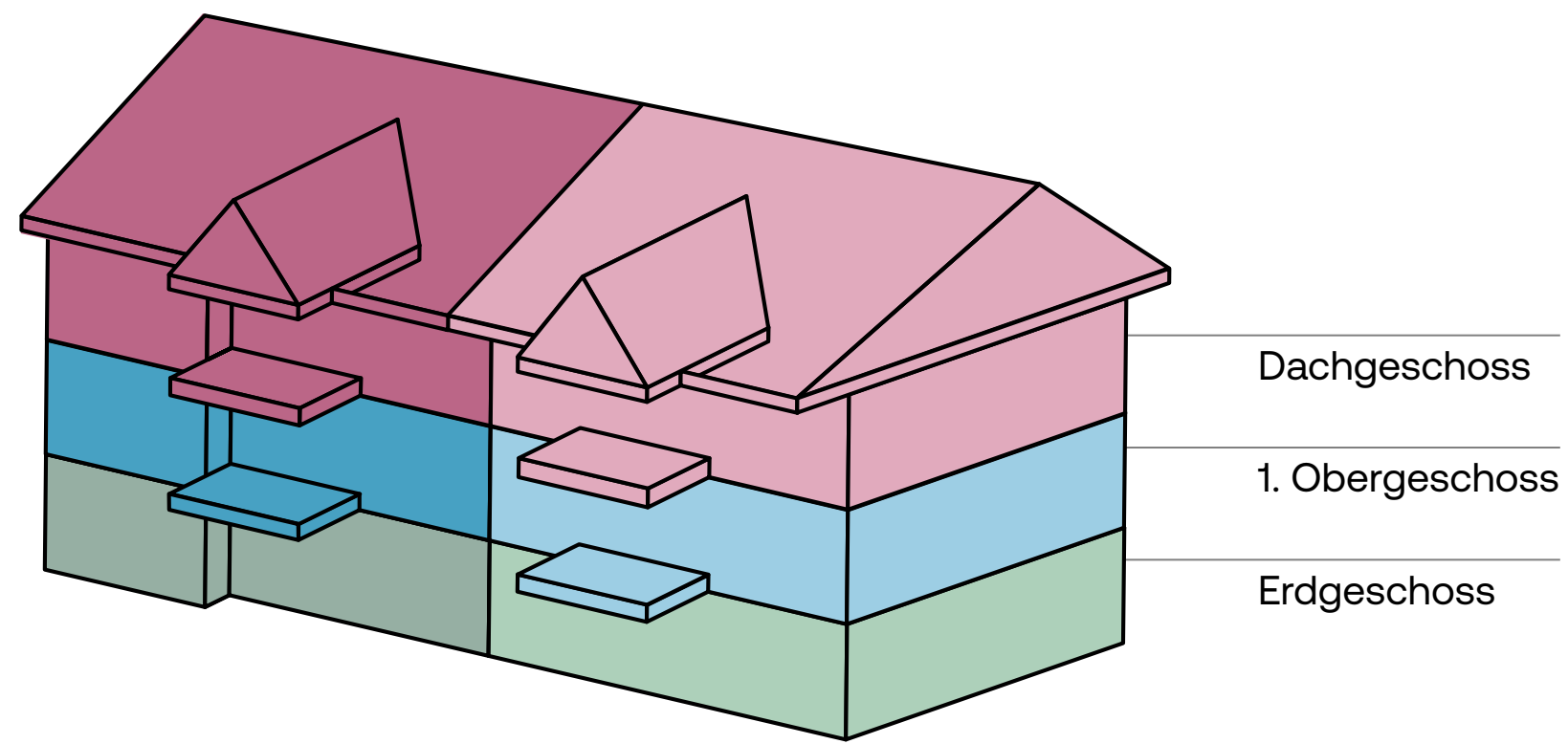


Wohnzimmer WHG 19.01

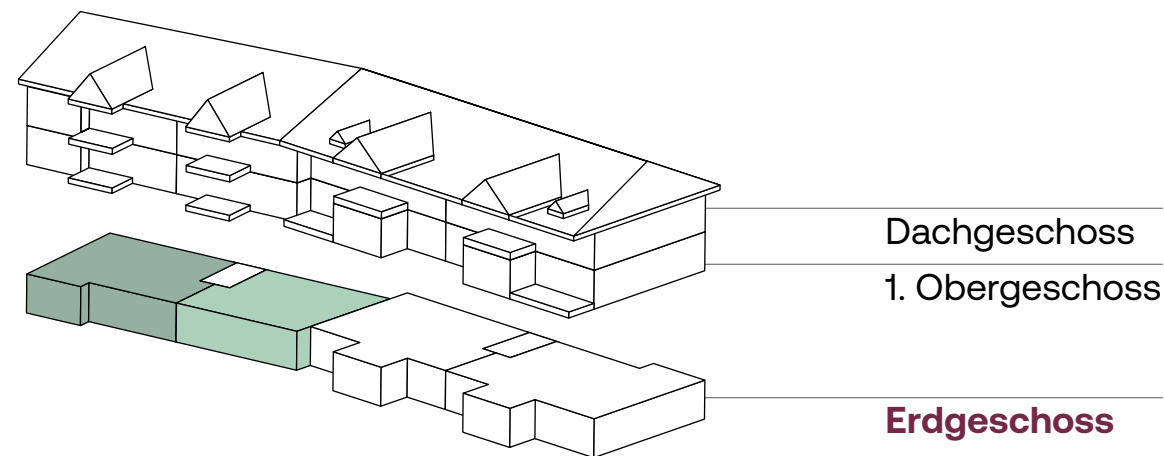
**Ludwigstrasse**

**21**

# Ludwigstrasse 21



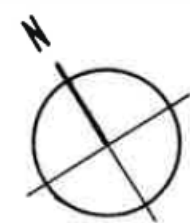
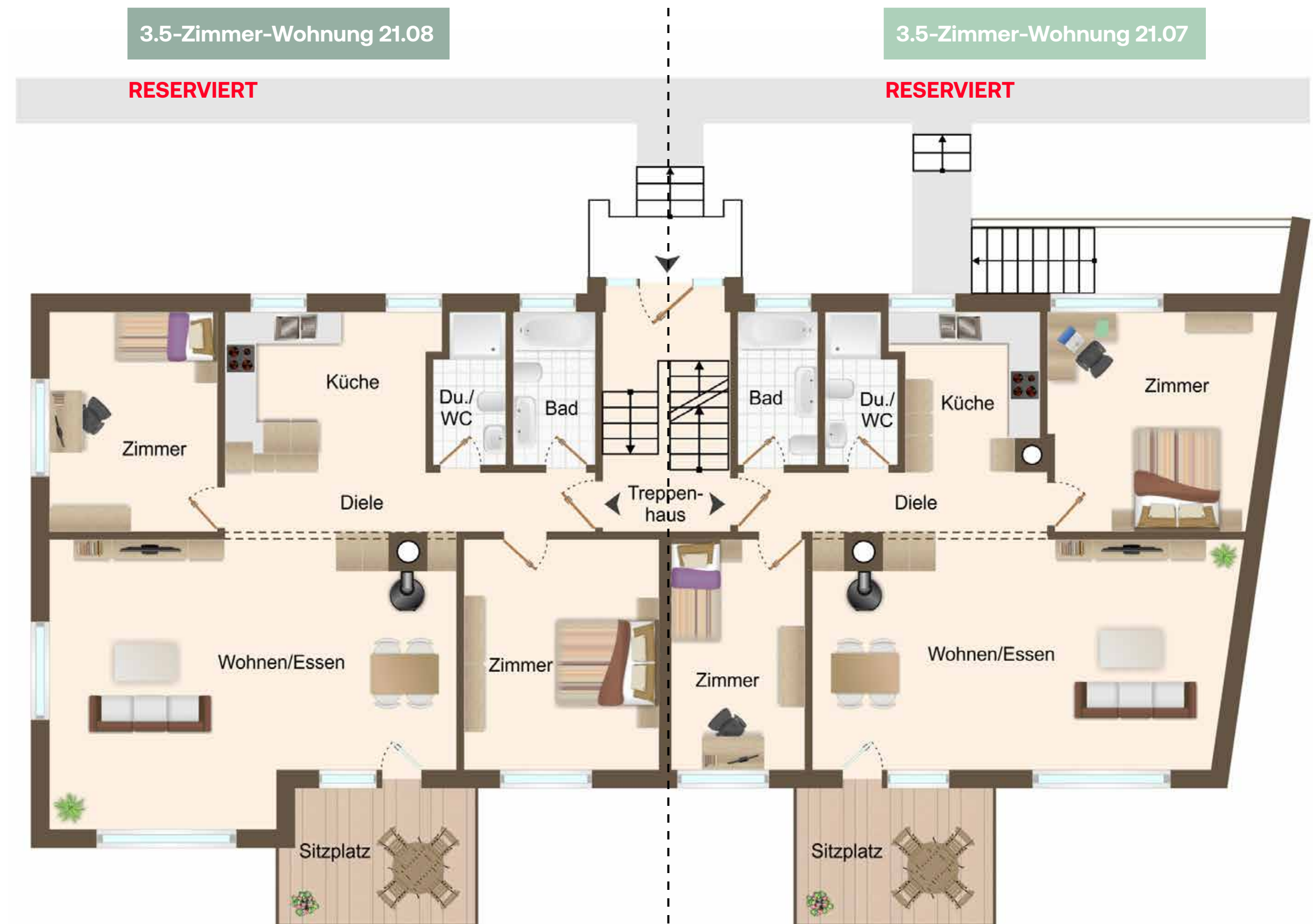
# Erdgeschoss



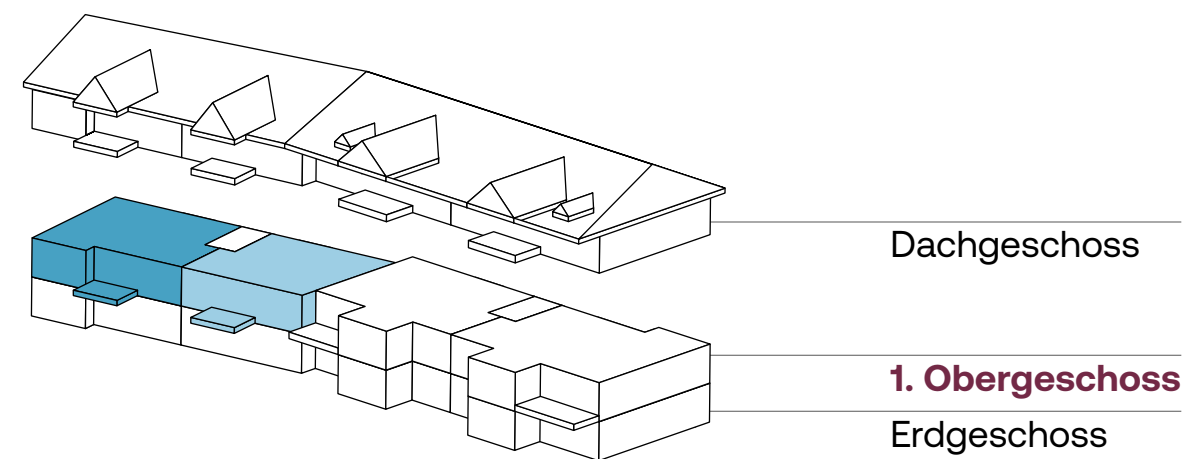
Wohnung 21.08	
Nutzfläche (NF)	91.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	9.0 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	31 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	RESERVIERT

**Wohnung 21.08**  
 Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.08.2025 vermietet. Der treue Mieter hat grundsätzlich Interesse an einem Fortbestand des Mietverhältnisses geäußert. Der bestehende Mietvertrag wurde bereits gekündigt.

Wohnung 21.07	
Nutzfläche (NF)	81.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz (ANF)	9.0 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	52.0 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	RESERVIERT



# 1. Obergeschoss



## Wohnung 21.10

Nutzfläche (NF) 91.4m<sup>2</sup>

Balkon (ANF) 8.0m<sup>2</sup>

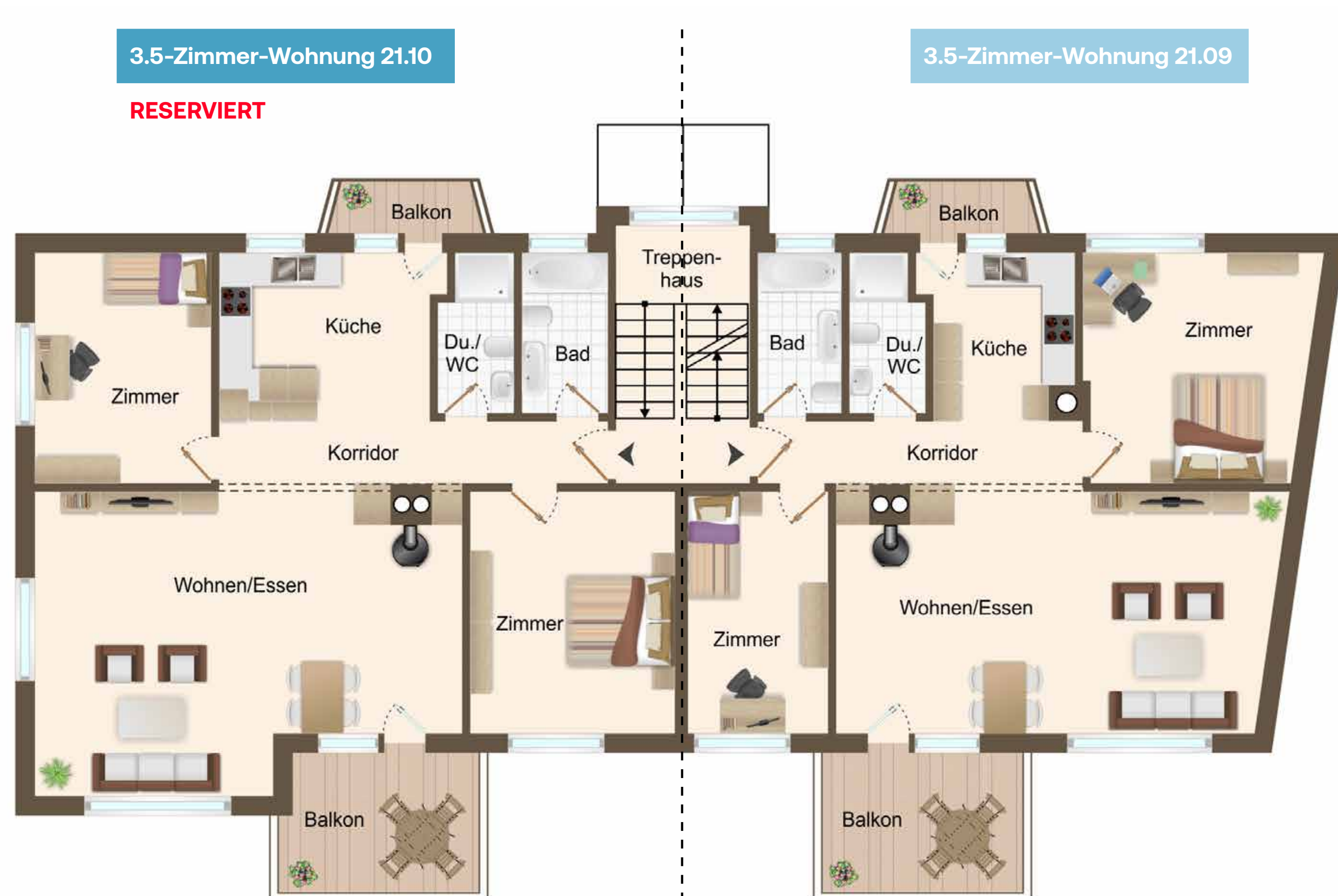
Verkaufspreis RESERVIERT

## Wohnung 21.09

Nutzfläche (NF) 81.4m<sup>2</sup>

Balkon (ANF) 8.0m<sup>2</sup>

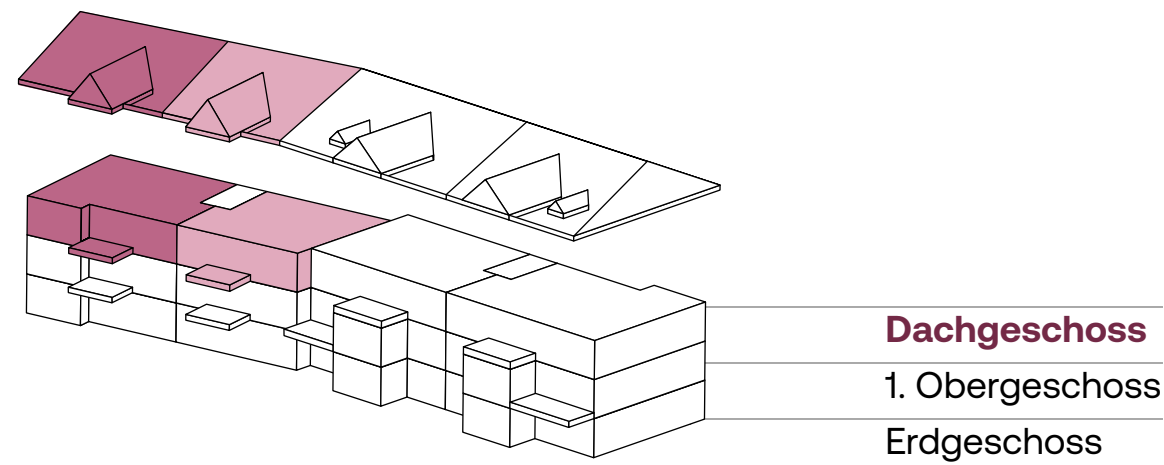
Verkaufspreis CHF 630'000.-



# Obergeschoss WHG 21.09



# Dachgeschoss



## Wohnung 21.12

Nutzfläche (NF)	88.9m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	8.0m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 710'000.-

## Wohnung 21.11

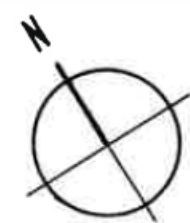
Nutzfläche (NF)	78.4m <sup>2</sup>
Balkon (ANF)	8.0m <sup>2</sup>
Verkaufspreis	CHF 580'000.-

### Wohnung 21.11

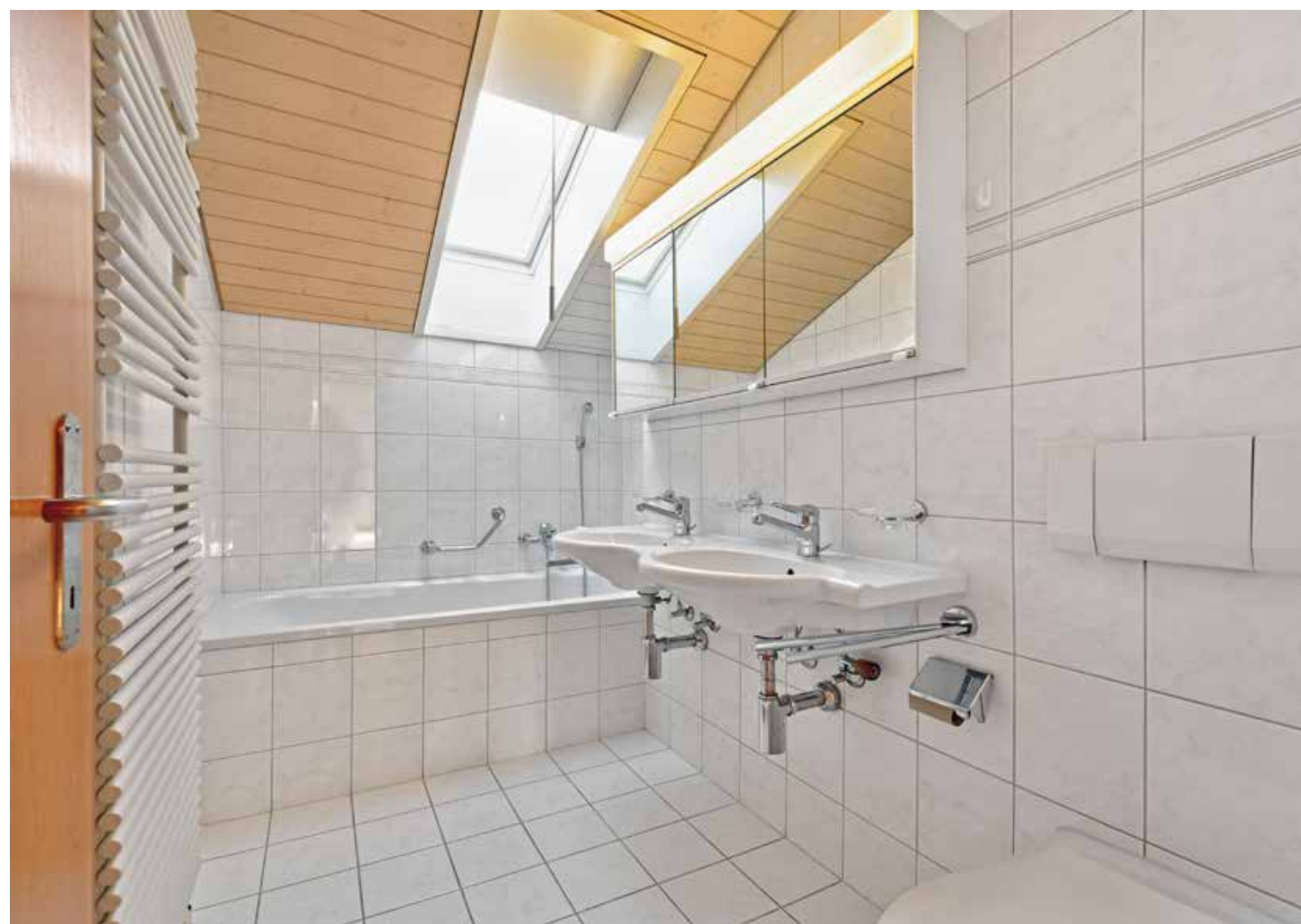
Diese Wohnung ist sanierungsbedürftig. Im Verkaufspreis wurde der aktuelle Zustand berücksichtigt.

- Neuer Anstrich der gesamten Wohnung
- Auswechslung der Bodenbeläge
- Je nach Anspruch Auswechslung der Apparate in den Nasszellen

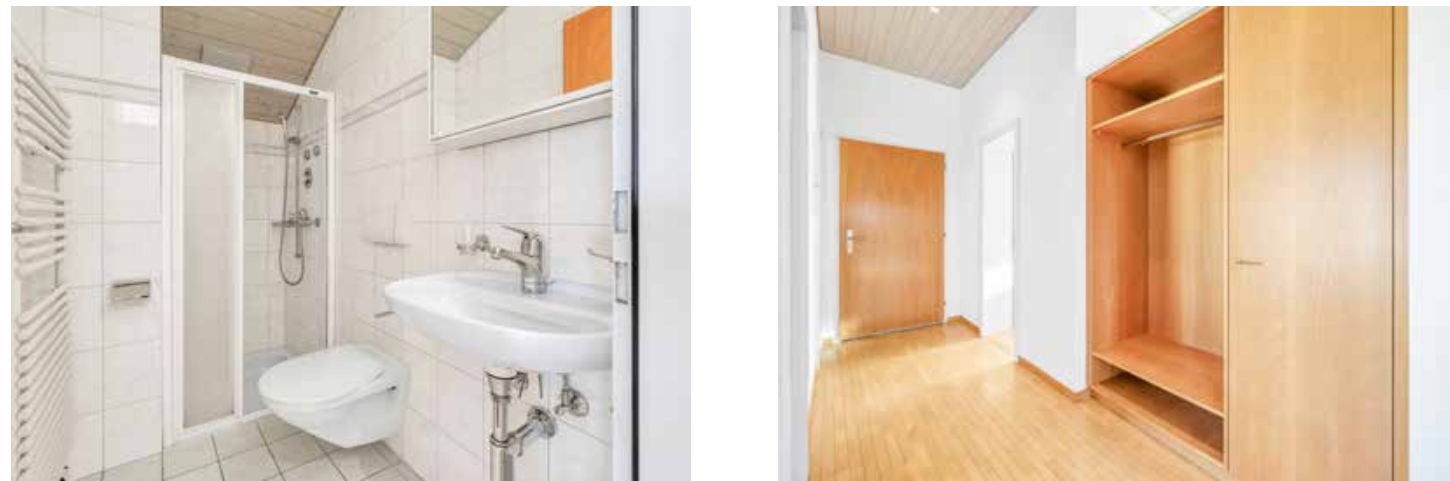
Geschätzte Investitionskosten: CHF 30'000.-



# Dachgeschoss WHG 21.11



# Dachgeschoss WHG 21.12





Wohnzimmer WHG 21.12

# Untergeschoss

## Keller

Die meisten privaten Kellerräume sind Naturkeller mit feuchtem Boden. Für die Lagerung von Textilien hat jede Wohnung einen Kasten zur Verfügung in den Gemeinschaftsräumen.



# Finanzierung

**RAIFFEISEN**

**Träumen Sie von den eigenen vier Wänden an der Ludwigstrasse in St. Gallen?  
Machen Sie jetzt aus Ihrem Traum einen Plan. Als führende Bank vor Ort  
begleiten wir Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.**

Persönlich und nah an Ihrer Seite – Ihr Privatkundenteam in St. Gallen:



**Ihre Kontaktperson**

Manuela Kugler-Allenspach  
Teamleiterin Privatkundenberatung  
071 226 63 47 | manuela.kugler@raiffeisen.ch

**Raiffeisenbank St. Gallen**

Vadianstrasse 17  
9001 St. Gallen  
raiffeisen.ch/stgallen



# Mettler

## Projektentwicklung

Mettler Entwickler AG  
St. Gallen (Hauptsitz)  
Schönbüelpark 10  
CH-9016 St. Gallen

## Kontaktperson

Bei Detailfragen oder Anfragen für eine unverbindliche Besichtigung:

### Ida Zepp

Immobilienvermarkterin  
Tel.-Nr. 079 224 18 11  
E-Mail [i.zepp@mettler-entwickler.ch](mailto:i.zepp@mettler-entwickler.ch)

**Mettler Entwickler AG**  
[mettler-entwickler.ch](http://mettler-entwickler.ch)

Schönbüelpark 10  
CH-9016 St. Gallen

+41 71 791 91 91  
[info@mettler-entwickler.ch](mailto:info@mettler-entwickler.ch)