4.5 Zimmer Dachwohnung - mit Weitblick

Nordstrasse 10b in 9450 Altstätten

ÜBERSICHT

Auf einen Blick

Diese gepflegte 4.5-Zimmer-Dachwohnung überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung, die ruhige Lage sowie den schönen Ausblick über Altstätten und die umliegende Berglandschaft. Durch die Lage im obersten Geschoss entsteht ein helles und offenes Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum verglasten Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Die grossen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innenraum und Aussicht.

Der praktische Grundriss umfasst drei gut nutzbare Zimmer, zwei Nasszellen sowie einen separaten Abstellraum und bietet dadurch ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch Homeoffice-Nutzung. Die halb offene Küche fügt sich funktional in den Wohnbereich ein.

Der verglaste Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lässt sich über einen grossen Teil des Jahres angenehm nutzen. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als solides und wohnliches Zuhause mit Potenzial zur individuellen Modernisierung.

OBJEKTDATEN

Objekttyp	Eigentumswohnung (STWEG)
GB-Nummer	S40185
Wohnung Nr.	3. Obergeschoss
Miteigentumsquote	85 / 1'000
Baujahr	1983
Zimmer	4½
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Dusche / WC	1
Heizung	Wärmeverteilung über Radiatoren
Kellerabteil	im Untergeschoss
Tiefgaragenplätze	Nr. 6 + Nr. 7 inklusive
Bezugstermin	aktuell vermietet
Kaufpreis	CHF 620'000

STANDORT UND UMGEBUNG

Leben in Altstätten

Die Wohnung befindet sich an ruhiger und gut erschlossener Lage in Altstätten SG, eingebettet im Herzen des St. Galler Rheintals. Die erhöhte Lage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre sowie einen schönen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft und das Tal. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Altstätten verbindet historischen Charme mit einer modernen Infrastruktur. Die attraktive Altstadt mit ihren Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten prägt das lebendige Ortsbild und verleiht der Stadt ihren besonderen Charakter.

Die Region bietet vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Ob Spaziergänge, Wanderungen, Velotouren oder Ausflüge ins Appenzellerland, Natur und Erholung sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie zudem schnell nach St. Gallen, Liechtenstein, Österreich oder an den Bodensee.



INFRASTRUKTUR

Distanzen und Anbindungen

VERKEHR UND ÖV

Bahnhof Au SG	ca. 5 Gehminuten
Bushaltestelle	ca. 3 Gehminuten
Autobahn A13	ca. 10 Fahrminuten
St. Gallen per Zug	ca. 40 Minuten
Flughafen Zürich	ca. 75 Minuten

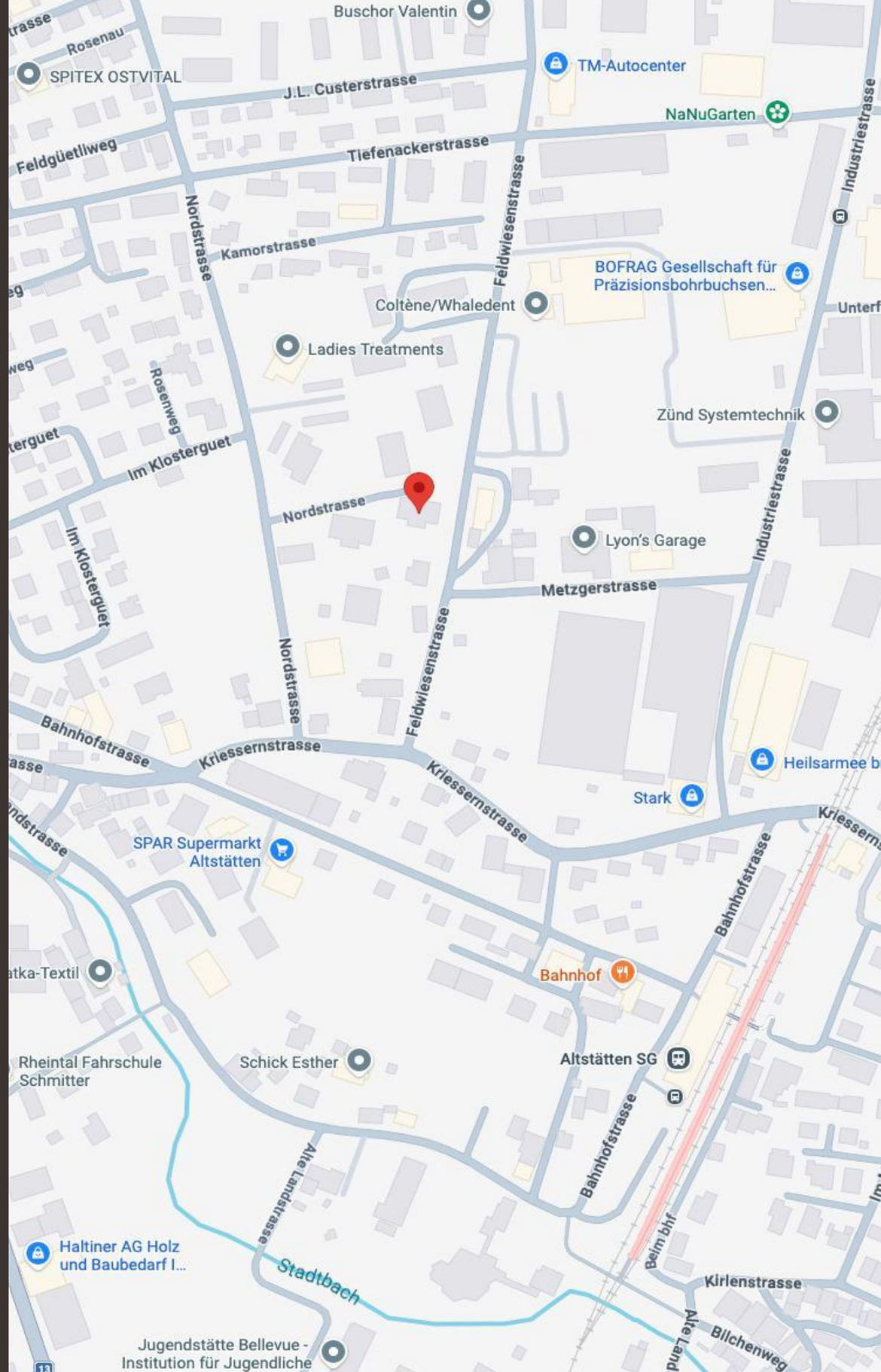
ALLTAG & EINKAUF

Migros & Denner	ca. 10 Geh.
Apotheke & Arzt	ca. 15 Geh.

BILDUNG

Kindergarten	ca. 7 Geh.
Primarschule	ca. 10 Geh.

NORDSTRASSE 10B IN 9450 ALTSTÄTTEN



IMPRESSIONEN

Wohnen



IMPRESSIONEN

Wohnen, Küche und Bad

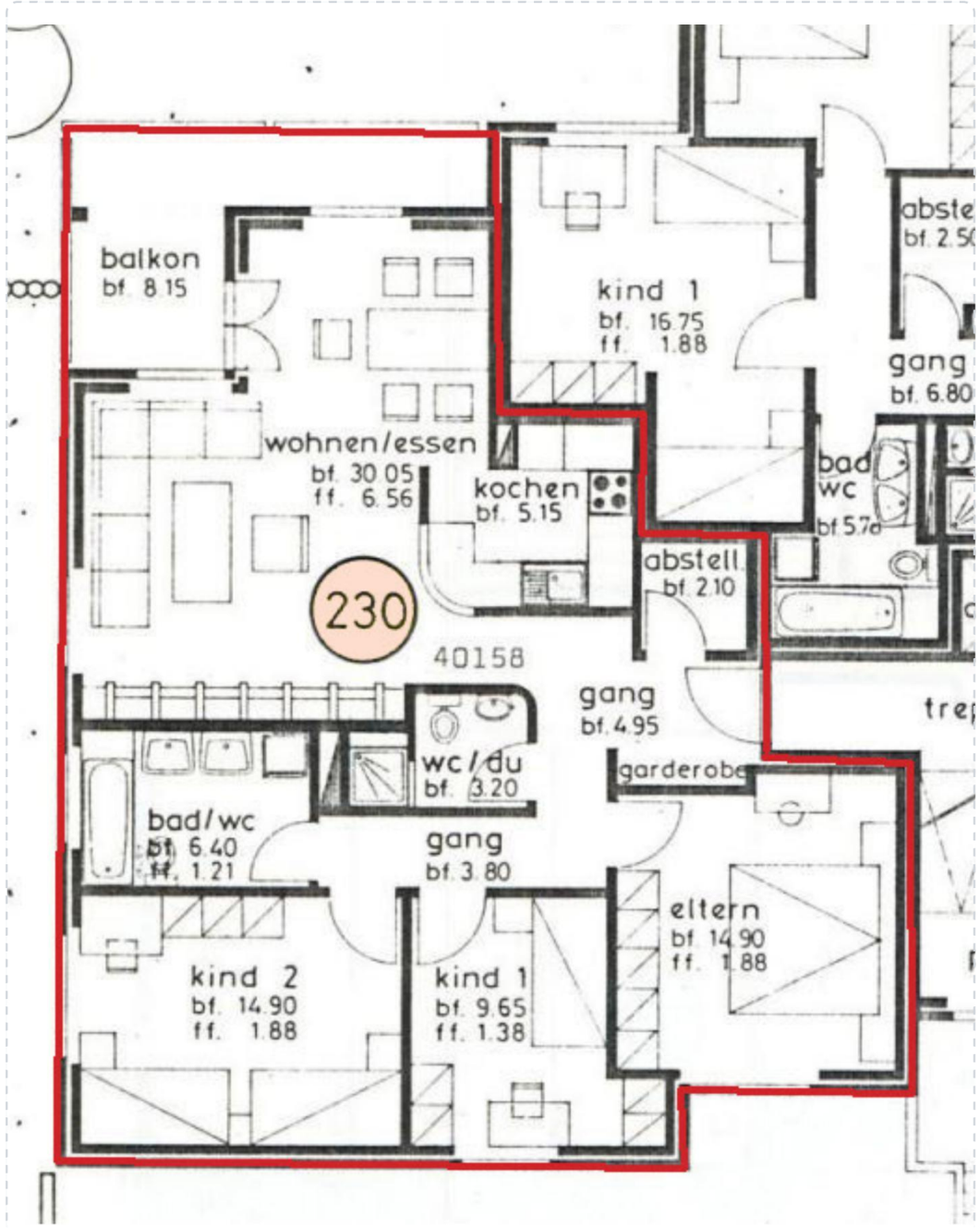












RAUMAUFTEILUNG

Zimmer und Flächen

Entrée / Gang	5.0 m²
Wohnzimmer / Essen / Küche	35.0 m²
Zimmer 01	14.9 m²
Zimmer 02	14.9 m²
Zimmer 03	10.0 m²
Bad	6.4 m²
Dusche / WC	3.2 m²
Balkon	8.0 m²
Keller Nr. 2 UG	auf Anfrage

Total Netto Wohnfläche 89.0 m²

AUSSTATTUNG UND GERÄTE

Ausstattung

Diese gepflegte und im vergangenen Jahr umfassend sanierte 4.5-Zimmer-Dachwohnung überzeugt durch ihren modernen Innenausbau, eine angenehme Raumaufteilung sowie ein helles und wohnliches Ambiente. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus an ruhiger Wohnlage in Altstätten SG und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Personen mit Platzbedarf im Homeoffice.

KÜCHE UND WOHNEN

Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum verglasten Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Die grossen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Ausblick über Altstätten und die umliegende Berglandschaft. Die halb offene Küche wurde modernisiert und verfügt über hochwertige Geräte sowie grosszügige Arbeitsflächen. Ein praktisches Reduit mit direktem Zugang von der Küche bietet zusätzlichen Stauraum im Alltag.

ZIMMER UND BÄDER

Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer sowie zwei Nasszellen. Das Elternschlafzimmer bietet ein angenehmes Mass an Privatsphäre, während sich die weiteren Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein eigener Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung.

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

MEHRFAMILIENHAUS

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine solide Massivbauweise sowie ein angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Altstadt von Altstätten befinden sich in kurzer Distanz und sind teilweise bequem zu Fuss erreichbar.

EIGENTUMSFORM

Stockwerkeigentum in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Gut funktionierende Eigentümergemeinschaft. Ideale Wohnung sowohl als Familienwohnung als auch als Alterswohnung dank optimalem Standort

Gesamtzustand der Liegenschaft

7.0 von 10

KAUFPREIS & ECKDATEN

CHF 620'000.–

ZIMMER	M2 BRUTTO	EINSTELLPLÄTZE
4.5	89.0	2 Stk.

KAUFPREISSTRUKTUR

Wohnung 3. OG (S40158)	**CHF 570'000**
Tiefgaragenplatz Nr. 6 (M40166)	**CHF 25'000**
Tiefgaragenplatz Nr. 7 (M40167)	**CHF 25'000**
Kellerabteil Nr. 230 UG	**inklusive**
Total Kaufpreis	**CHF 990'000**

Detaillierte Kaufpreisaufteilung auf Anfrage beim Anbieter.

KAUFNEBENKOSTEN (RICHTWERTE)

Handänderungssteuer SG 1%	**ca. CHF 6'200**
Beurkundung und Grundbuch	**ca. CHF 2'500**
Grundbuchgebühren ca. 0.15%	**ca. CHF 930**
Nebenkosten pro Monat	**auf Anfrage**
STWEG-Erneuerungsfonds	**auf Anfrage**

Handänderungssteuer gemäss Art. 242 Abs. 1 StG SG. Eine hälftige Kostenteilung zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich vereinbar. Alle Beträge sind Richtwerte ohne Gewähr.

HYPOTHEKEN-RICHTWERT

Eigenkapital mindestens 20%	**CHF 124'000**
Hypothek 80%	**CHF 496'000**

VERIFIZIERTE DATEN

Grundbuchauszug

— HAUPTOBJEKT WOHNUNG

STWEG Nr.	S40185
E-GRID	CH983245037719
Adresse	Nordstrasse 10b 9450 Altstätten
Miteigentumsquote	85 von 1'000
Stammgrundstück	Nr. 2822, 2'216 m²

— PARKPLÄTZE TIEFGARAGE

Miteigentumsanteil	M40166 & M40167
Anteil je	5/1000
Tiefgaragenplätze	Nr. 6 und Nr. 7

DOSSIER

Verfügbare Dokumente

- **Grundbuchauszug**
  Grundbuchamt Altstätten
- **Grundrissplan**
  Architektplan Erdgeschoss, Garage und Keller

FINANZIERUNGSBEISPIEL

Tragbarkeitsrechnung

POSITION	BETRAG	PRO MONAT	ANTEIL
Kaufpreis	620'000	—	100%
Fremdkapital 80%	496'000	—	80%
1. Hypothek nicht amortisationspflichtig	413'000	—	66.7%
2. Hypothek Amortisation 15 Jahre	133'000	—	13.3%
Eigenmittel mindestens 20%	124'000	—	20%
Gesamtkosten	—	3’457	—
Zinskosten kalkulatorisch 5%	27'300	2’275	—
Amortisation 2. Hypothek	8'000	667	—
Unterhalts- und Nebenkosten 1%	6'200	515	—
Benötigtes Bruttoeinkommen	**124'500 pro Jahr**	**10’371**	—
Tragbarkeit	—	—	33.33%

Kalkulatorischer Zinssatz 5% gemäss Schweizer Bankstandard, Amortisation der 2. Hypothek innert 15 Jahren, Unterhaltskosten 1% des Kaufpreises pro Jahr. Alle Werte sind Richtwerte ohne Gewähr und stellen keine Finanzierungszusage dar.

Der Kaufablauf

01.

BESICHTIGUNG

Persönliche Besichtigung vor Ort und ausführliche Beratung zur Klärung Ihrer Fragen.

02.

RESERVATION

Unterzeichnung der Vereinbarung und Leistung einer Anzahlung von CHF 30'000.

03.

FINANZIERUNG

Einreichung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank.

04.

KAUFVERTRAG

Notarielle Beurkundung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt Au-Berneck.

05.

EIGENTUM

Eigentumsübertragung nach vollständiger Kaufpreiszahlung und feierliche Schlüsselübergabe.

IHR KONTAKT

INVEST AG
GENERALUNTERNEHMUNG



Persönlich für Sie da.

Samir Weber

SENIOR REAL ESTATE ADVISOR

TELEFON
+41 76 384 73 97

E-MAIL
weber@bunds.ch

WEB
www.bunds.ch

BÜRO
Güetlistrasse 3, 9443 Widnau