



sonnenbau

5.5 Zimmer Maisonette-Wohnung Hauptstrasse 73 9434 Au



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Christian Häle
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau SG
Tel. 071 737 90 70
www.sonnenbau.ch
info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



imposante Eingangshalle

Beschrieb		Seite
Gemeinde		3
Kurzbeschrieb	4 -	7
Ortsplan		8
Luftbild		9
Situationsplan		10
Grundrisse	11 -	12
Grundbuchauszug	13 -	18
Amtliche Schätzung	19 -	24
Bildergalerie	25 -	26
Notizen		27

Herzlich Willkommen in der Gemeinde Au

Die beiden Dörfer Au und Heerbrugg mit ihren rund 8'000 Einwohnern bilden ein starkes Gespann. Die Gemeinde ist zentral im Mittelhautal gelegen, verfügt über ein breites Bildungsangebot, ist familien-, wirtschafts- und steuerfreundlich.

Au ist eine **familienfreundliche Gemeinde**. Ihre Attraktivität gründet auf ruhigen, lebenswerten Wohnquartieren, einem vielfältigen Angebot an Betreuungseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, Spitex, Kinderkrippen, Schülerhort) und einem breiten Bildungsangebot in der Gemeinde (Kantonsschule mit verschiedenen gymnasialen Abteilungen, Wirtschafts- und Diplommittelschule, heilpädagogische Schule, Primarschulen in Au und Heerbrugg sowie regionale Oberstufenschule in Heerbrugg).



Luftaufnahme Gemeinde Au

Dank ihrer verkehrsmässig günstigen Lage, der vielseitigen Infrastruktur und der schönen Landschaft zwischen dem Grenzfluss Rhein und den Höhenzügen des Appenzellerlandes bietet Au nicht nur für seine Bewohnerinnen und Bewohner ideale Voraussetzungen, sondern auch für Firmen und Besucher.

Die direkte Autobahnanbindung an die A13 und der Grenzübergang in den EU-Raum in Au sind besonders für Industrieunternehmen und Fachkräfte aus der Ostschweiz und dem benachbarten Ausland ein riesiger Standortvorteil. Mit Landreserven und guter Verkehrsanbindung sind Au und Heerbrugg **Wirtschaftsstandorte** von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde zeichnet sich durch ein grosses und breites Angebot von 4'400 Arbeitsplätzen aus. Rund die Hälfte davon in Handwerk und Industrie. Die ansässigen Unternehmen beschäftigen über 1'000 Grenzgänger aus dem Vorarlberg und dem süddeutschen Raum.

Die Lage

Die Wohnüberbauung «Central» fördert ein aktives und nachhaltiges Lebenskonzept, da sie kurze Wege und eine gute Anbindung an die Gemeinschaft bietet.

Darüber hinaus erleichtert die Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen wie Schulen, Geschäfte, öffentliche Einrichtungen, etc. den Alltag und erhöht die Lebensqualität.



Entfernungen

Einkauf täglicher Bedarf	ab	140 m
Gemeindeverwaltung		290 m
div. Bankdienstleister	ab	170 m
Bushaltestelle «Oberdorf»		170 m
Autobahnanschluss Au		500 m
Bahnhof Au		900 m
Bahnhof Heerbrugg		2'800 m
Kindergarten «Wees»		350 m
Primarschule «Wees»		300 m
Oberstufenzentrum «OMR Heerbrugg»		2'100 m
Kantonsschule Heerbrugg		2'200 m
Sport- & Freizeitanlagen «Tägeren»		650 m
St. Gallen		28 km
Zürich		112 km
Bregenz (A)		14 km
Innsbruck		183 km
Lindau (D)		26 km
München (D)		203 km

Eckdaten

- Grundstücke STWE 5239 5 5-Zimmer-Wohnung Nr. 51 A, 5 & 6. OG
 ME 20009 Inklusive Kellerabteil Nr. 51 A
 ME 20013 Einstellplatz Nr. 9
 Einstellplatz Nr. 13
- Wertquote 34/1000
- Baujahr 1984
- Konstruktion Massivbauweise, Fundament und Untergeschoss in Eisenbeton, Oberbau in Gasbetonsteinen massiv, Fassade verputzt und gestrichen, Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung und Lamellenstoren (manuell), Holz-Satteldach mit Unterdach und Tonziegeleindeckung, kombinierte Öl-/Gasheizung mit Wärmeverteilung über ein Fussbodenregister und Radiatoren, pro Wohnung ein eigener Elektroboiler, Personenlift mit 600 Kg Nutzlast
- Wohnfläche 193 m²
- Heiz-/Nebenkosten Die Kosten für das Betriebsjahr 01.07.2023 – 30.06.2024:

Heizkosten	CHF	1'292.90
Betriebs- und Nebenkosten	CHF	2'761.60
Erneuerungsfonds	CHF	<u>1'400.80</u>
Total Kosten 01.07.2023 – 30.06.2024	CHF	5'455.30
Total Kosten / Monat	CHF	454.61
- Erneuerungsfonds Stand per 30.06.2024 CHF 191'234.37

Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:

Eingangsgeschoss

- Eingangshalle Eingangsbereich Sicherheitstüre, Video-Gegensprechanlage, Schlupfestrich, Bodenbelag Marmor
- Küche Einbauküche mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit 3-fach Gefrierschrank, Arbeitsfläche in Corian, Durchreiche, viel Stauraum und Essbereich, Bodenbelag in Marmor
- Essen / Wohnen Salon mit mediterranem Flair, Kamin, Klimaanlage, diversen Einbaumöbeln in Echtholz, Zugang zum Balkon Bodenbelag Teppich
- Master-Bedroom Schlafbereich mit diversen Einbauten in Echtholz, Ankleide mit en Suite Bad Bereich, en Suite Bad mit grosser Dusche, Badewanne, Doppel-Lavabo in Marmor mit Spiegel, separates WC mit Lavabo, keramische Wandplatten, Bodenbelag Marmor
- Balkon grosser, gedeckter Balkon mit schönem Weitblick, keramische Bodenplatten

Obergeschoss

- Galerie Galerie mit Sicht zum Salon, Zugang zum Balkon, Bodenbelag Marmor
- Zimmer Schlaf- / Arbeitszimmer mit Einbauten in Echtholz, Zugang zum Balkon Bodenbelag Parkett
- Zimmer Schlaf- / Arbeitszimmer mit Schlupfestrich, Bodenbelag Parkett
- Arbeiten / Büro Büro mit Einbauten in Echtholz, Bodenbelag Parkett
- Dusche, WC, Lavabo WC, Doppel-Lavabo mit Unterbaumöbel, Spiegel, Dusche, WM/TU, Einbauschränk, keramische Wandplatten, Bodenbelag Marmor mit Spiegel, Bodenbelag Tonplatten
- Balkon Balkon mit Schlupfestrich (wird 2024 saniert)
- Abstellraum Reinigungsmittel und/oder Vorräte sind hier bestens aufgehoben, Bodenbelag Parkett
- Keller im UG Stauraum für dies und jenes
- zwei Einstellplätze TG-Einstellplätze Nr. 9 und 13 in der Tiefgarage

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 26. Januar 2015 lauten die amtlichen Verkehrswerte wie folgt:

Verkehrswert Grundstück STWE 5239	CHF	540'000.00
Verkehrswert Grundstück ME 20009	CHF	21'000.00
Verkehrswert Grundstück ME 20013	CHF	<u>21'000.00</u>
Total Verkehrswert	CHF	372'000.00

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

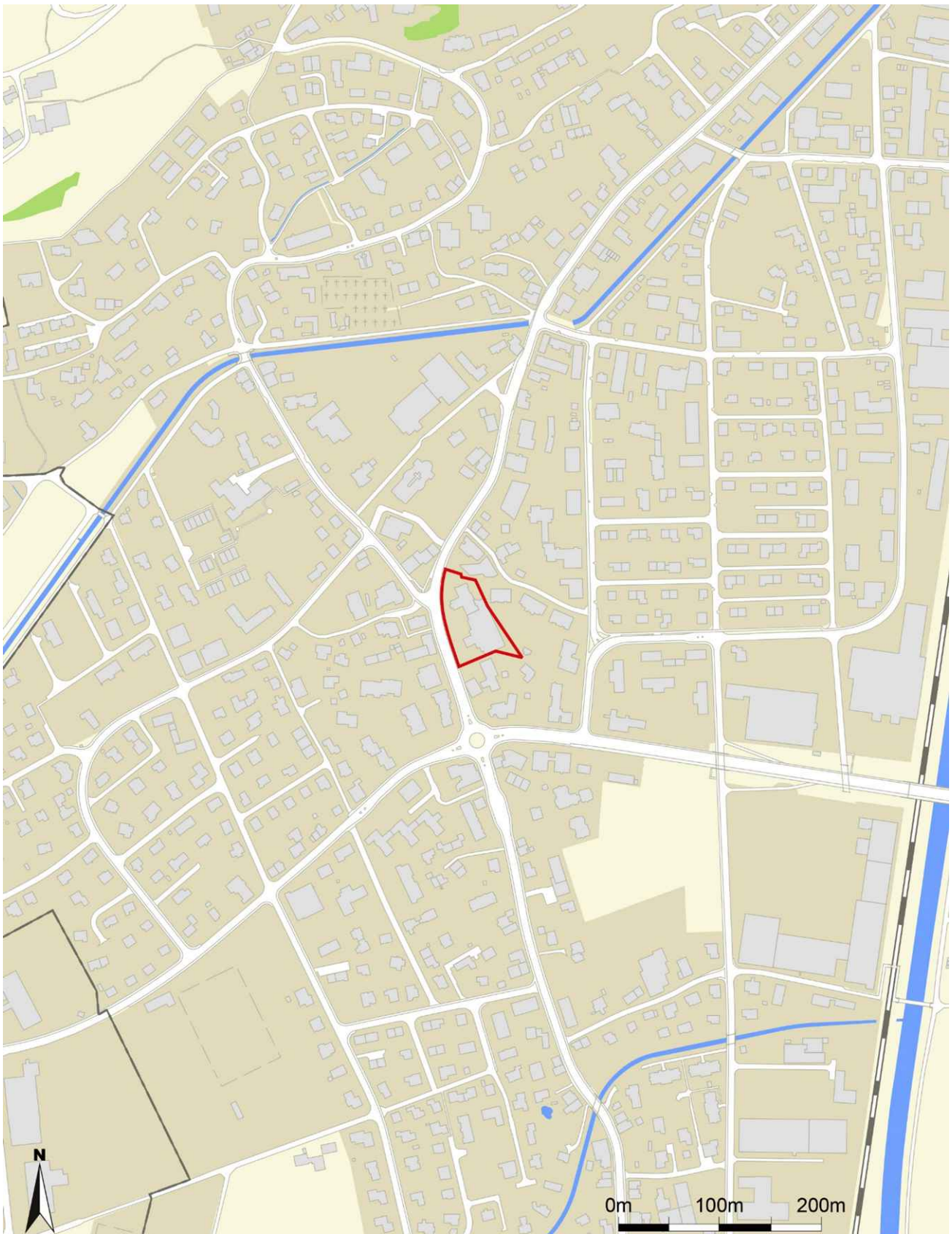
Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung STWE 5239	CHF	865'000.00
Kaufpreis TG-Einstellplatz ME 20009	CHF	35'000.00
Kaufpreis TG-Einstellplatz ME 20013	CHF	<u>35'000.00</u>
Total Kaufpreis inkl. Parkierung	CHF	935'000.00



Salon mit Kamin und Zugang zum Balkon

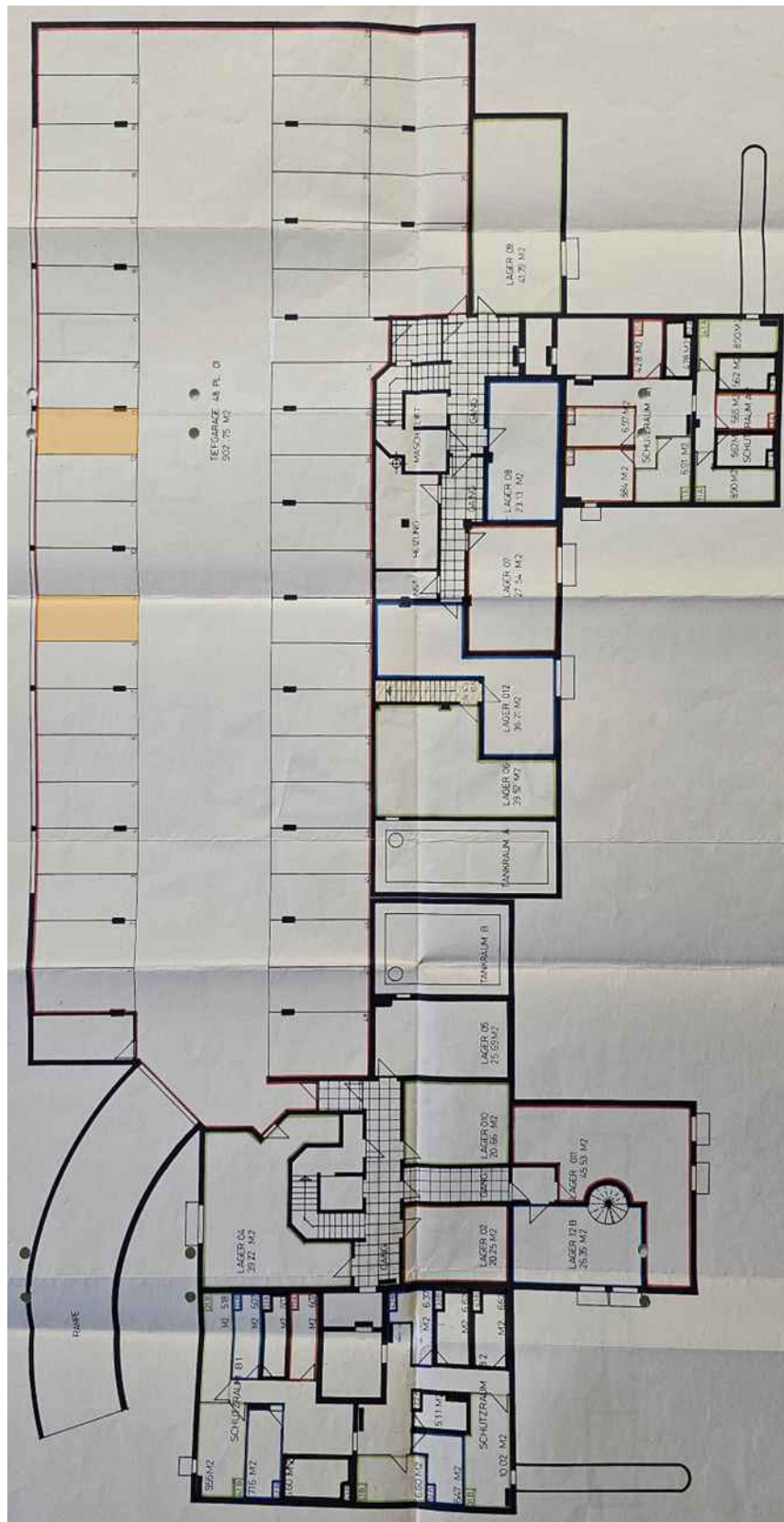




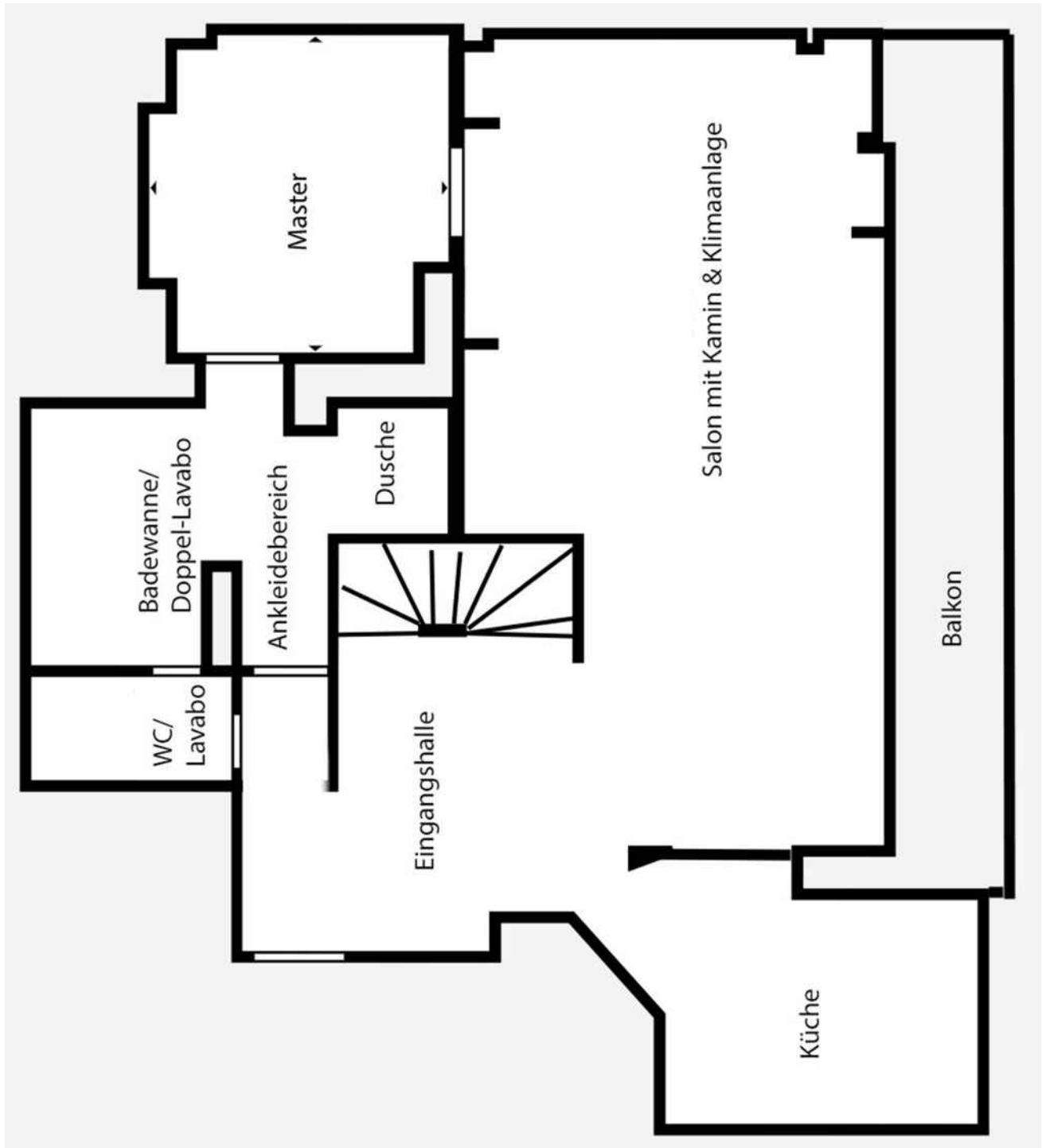
Situationsplan



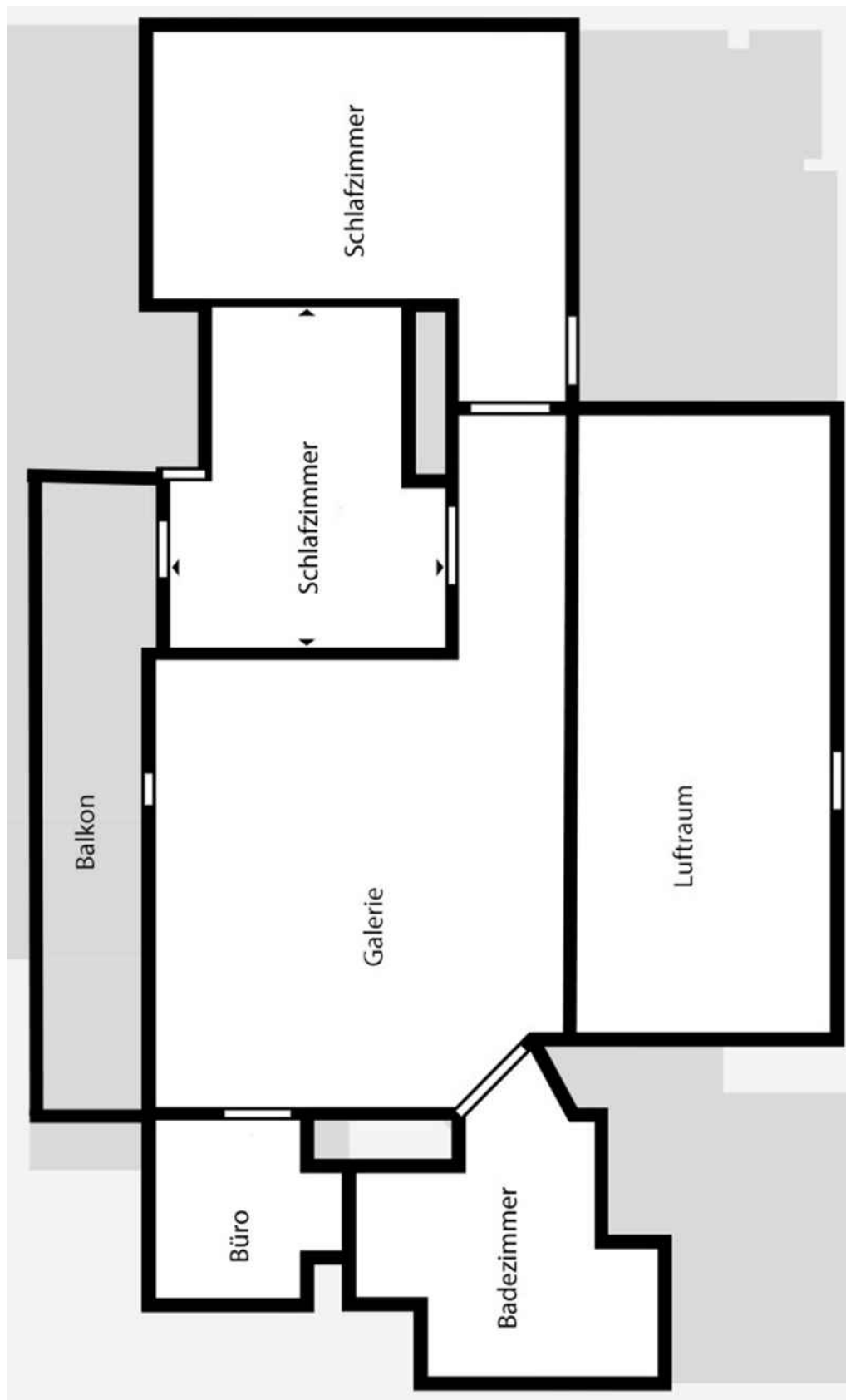
5.5 Zimmer-Maisonette, Hauptstrasse 73, 9434 Au 11



Grundriss Eingangsgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundbuchamt Au-Berneck
9434 Au SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Au Gemeinde Au

Stockwerkeigentum Nr. S5239

34/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 273

Hauptstr. 73, 9434 Au SG

Sonderrecht an der 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung Nr. 51 A im 5. Geschoss
laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplan, Beleg 283/1984 / 283/1985

Nebenraum: Kellerabteil Nr. 51 A im Kellergeschoss

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 17.04.2012 Beleg 213

Anmerkungen

ID 80

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

08.08.1984 Beleg 283

07.06.1985 Beleg 285

Vormerkungen

ID 398

Pfändung für Fr. 1'557'106.90 plus Zins, Mitpfändungen gemäss Beleg

05.11.2019 Beleg 481

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 10196

Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-106.842.854

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung

mitverpfändet: Grundstück Nr. M20034, M20035

10.10.2012 Beleg 553

Grundbuchamt Au-Berneck
9434 Au SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Au Gemeinde Au

Miteigentumsanteil Nr. M20009

1/48 Miteigentum an Grundstück Nr. S5196

Hauptstr. 71, 9434 Au SG

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 05.01.2012 Beleg 13

Anmerkungen

ID 6
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
08.08.1984 Beleg 285
07.06.1985 Beleg 284

Vormerkungen

ID 170
Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
08.08.1984 Beleg 285

ID 398
Pfändung für Fr. 1'557'106.90 plus Zins, Mitpfändungen gemäss Beleg
05.11.2019 Beleg 481

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Namen-Papierschuldbrief Nr. 7605

Höchstzinsfuss 10 %, Pfandvermehrung von Nr. 20'009, 23.06.2003 Beleg 222 Aenderung der
Tenorbestimmungen, 05.01.2012 Beleg 15 Kündigungsfrist 3 Monate, 05.01.2012 Beleg 15

mitverpfändet: Grundstück Nr. S5237

20.04.1988 Beleg 190

Grundbuchamt Au-Berneck
9434 Au SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Au Gemeinde Au

Miteigentumsanteil Nr. M20013

1/48 Miteigentum an Grundstück Nr. S5196

Hauptstr. 71, 9434 Au SG

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 31.01.2011 Beleg 31

Anmerkungen

ID 6
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
08.08.1984 Beleg 285
07.06.1985 Beleg 284

Vormerkungen

ID 170
Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
08.08.1984 Beleg 285

ID 398
Pfändung für Fr. 1'557'106.90 plus Zins, Mitpfändungen gemäss Beleg
05.11.2019 Beleg 481

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 10091
Höchstzinsfuss 10 %, Besondere Bestimmungen, 31.01.2011 Beleg 32 Kündigungsfrist 3 Monate,
31.01.2011 Beleg 32
mitverpfändet: Grundstück Nr. S5235
31.01.2011 Beleg 32

Grundbuchamt Au-Berneck
9434 Au SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Au Gemeinde Au

Liegenschaft Nr. 273

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S5235, S5239, S5196

Plan Nr. 8, Dorf

Gesamtfläche 3'957 m², Gebäude (1'677 m²), Gartenanlage (799 m²), übrige befestigte Fläche (1'481 m²)

Wohn- und Geschäftshaus Vers.Nr. 2039, Hauptstrasse 71, 9434 Au SG (462 m²)

Wohn- und Geschäftshaus Vers.Nr. 2039, Hauptstrasse 73, 9434 Au SG (1'215 m²)

Mutationsnr. BB001453, 11.04.2022 Beleg 207

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 08.08.1984 Beleg 283

Anmerkungen

ID 303

Perimeter für den Littenbach-Aecheli; SP 2/380

09.05.1927 Beleg 828

ID 305

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz

22.12.1941 Beleg 999

ID 1111

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

08.08.1984 Beleg 283

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 001/235

Recht: Abwasserdurchleitungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 274

15.02.1926 Beleg 244



Kanton St. Gallen

Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 22. Februar 2024

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-05239

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	26.01.2015	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-05239	GS Fläche in m²:	0
Adresse:	Hauptstr. 73 9434 Au SG		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 35'160	Verkehrswert Fr. 540'000
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
Grundstück-Nr.: 17-05239

Ersetzt Schätzung vom: 07.11.2005
Fachschatzer: Werner Schluchter
Grundbuchamt: Markus Hiltz
Schätzungsdatum: 26.01.2015

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
17.02039	4., OG	5 1/2 - Zimmer - Maisonette - Wohnung	Fläche	193m ²	×	182 Fr./m ²	2'930	vermietet	2'930	35'160
Total			Fläche	193m²				2'930	2'930	35'160
Total Mietwert										35'160

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen						Gewerbe					
EFH	K	%	Fr.	MFH	K	%	Fr.	GG1	K	%	Fr.
	B	3.00	0		B	0.25	1'352		B	3.50	0
	U	0.25	0		U	1.25	6'762		U	0.25	0
	A	1.00	0		A	1.50	8'114		A	1.50	0
	R	1.25	0		R	0.25	1'352		R	0.25	0
	V	0.00	0		V	0.25	1'352		V	0.25	0
		5.50	0			6.50	35'160			7.75	0
										6.75	0

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	MFH		35'160	35'160	6.50%	540'923
Total			35'160	35'160		540'923
Total Ertragswert						540'000

Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 17-00273 (ohne Sonderausbau) 15'230'000

Sachwert nach Wertquote

SIWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
17-05239	4., OG	5 1/2 - Zimmer - Maisonette - Wohnung	Sachwert Sonderausbau	15'230'000 34/1000	517'820 86'000
Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 17-05239					603'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Marktwert = Ertragswert 540'000

Vers-Nr.	Wert	×	Ansatz	Marktwert
17-05239	193m ²	×	0 Fr./m ²	540'000
Total Marktwert				540'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:
Grundbuchamt:

Werner Schluchter
Markus Hiltz

Telefon 071 855 72 27
Telefon 058 228 62 17

Amtliche Schätzung



Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 22. Februar 2024

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-20009

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	26.01.2015	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-20009	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Hauptstr. 71 9434 Au SG		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 1'200	Verkehrswert Fr. 21'000
---------------------	------------------------------	-----------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
Grundstück-Nr.: 17-20009

Ersetzt Schätzung vom: 07.11.2005
Fachschätzer: Werner Schluchter
Grundbuchamt: Markus Hitz
Schätzungsdatum: 26.01.2015

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	17-05196	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	57'600	1/48	1'200	0	1'200
Ertragswert	886'000	1/48	18'458	0	18'458
Sachwert	1'127'000	1/48	23'479	-	23'479
Marktwert	1'010'000	1/48	21'042	0	21'000

Marktwert

Miteigentumsanteil	17-20009
Mietwert	1'200
Ertragswert	18'458
Sachwert	23'479
Marktwert	21'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:
Grundbuchamt:

Werner Schluchter
Markus Hitz

Telefon 071 855 72 27
Telefon 058 228 62 17

Amtliche Schätzung



Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 22. Februar 2024

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-20013

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	26.01.2015	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-20013	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Hauptstr. 71 9434 Au SG		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 1'200	Verkehrswert Fr. 21'000
---------------------	------------------------------	-----------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
Grundstück-Nr.: 17-20013

Ersetzt Schätzung vom: 07.11.2005
Fachschätzer: Werner Schluchter
Grundbuchamt: Markus Hiltz
Schätzungsdatum: 26.01.2015

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	17-05196	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	57'600	1/48	1'200	0	1'200
Ertragswert	886'000	1/48	18'458	0	18'458
Sachwert	1'127'000	1/48	23'479	-	23'479
Marktwert	1'010'000	1/48	21'042	0	21'000

Marktwert

Miteigentumsanteil	17-20013
Mietwert	1'200
Ertragswert	18'458
Sachwert	23'479
Marktwert	21'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:
Grundbuchamt:

Werner Schluchter
Markus Hiltz

Telefon
Telefon

071 855 72 27
058 228 62 17

Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie



**Erfolgreich kaufen
und verkaufen:**
Dein Immobilien-
makler.

Christian Häle

chaele@sonnenbau.ch

071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau

