

4½-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse

BROKATWEG 3 IN 9445 REBSTEIN

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Das Angebot auf einen Blick

Am Brokatweg 3 in Rebstein liegt eine 4½-Zimmer-Maisonettewohnung mit 112 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohnungen. Dazu gehören eine Dachterrasse, ein gedeckter Balkon und ein Tiefgaragenplatz.

Küche, Bad, Gäste-WC, Böden und Treppe sind erneuert. Die Wohnung ist leer und kann nach Vereinbarung bezogen werden. Wir begleiten Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe.

750’000	112 m²	4½	1991/95
Kaufpreis CHF inkl. Tiefgaragenplatz	Wohnfläche	Zimmer auf zwei Ebenen	Bauperiode Gebäude

Eckdaten

Adresse	Brokatweg 3, 9445 Rebstein
Stockwerkeigentum	Grundstück Nr. 22-20215, Wertquote 110/1000 an Stammgrundstück Nr. 423 (1’572 m²)
Lage im Haus	2. Obergeschoss und Dachgeschoss, Wohnung Nr. 10
Aussenräume	Dachterrasse mit Markise, gedeckter Balkon im 2. OG
Heizung	Gas-Zentralheizung für das ganze Haus, Warmwasser über Gas
Einschränkungen	Überbauungsplan Ergeten Süd, Naturgefahr Wasser mittel auf einem Teil der Parzelle
Kaufpreis Wohnung / Tiefgaragenplatz	CHF 720’000 / CHF 30’000
Kaufpreis total	**CHF 750’000.00**

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Highlights

112 m²

Wohnen auf zwei Ebenen

Unten liegen drei Zimmer und das Bad mit bodenebener Dusche. Oben öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit Küche, Gäste-WC und Zugang zur Dachterrasse.

3 Min.

Bus in drei Gehminuten

Die Bushaltestelle Betten erreichen Sie in drei Gehminuten, den Rebstermarkt in vier und Kindergarten sowie Primarschule Schachen in sechs Minuten.

101 %

Steuerfuss unter dem Mittel

Rebstein erhebt 101 % der einfachen Steuer (2025). Das Mittel der 75 Gemeinden im Kanton St. Gallen liegt bei 110.9 %.

2

Terrasse und Balkon

Die Dachterrasse mit Markise ist nach Süden und Westen offen und bietet Sicht auf die Berge. Dazu kommt ein gedeckter Balkon vor dem Elternschlafzimmer im 2. OG.

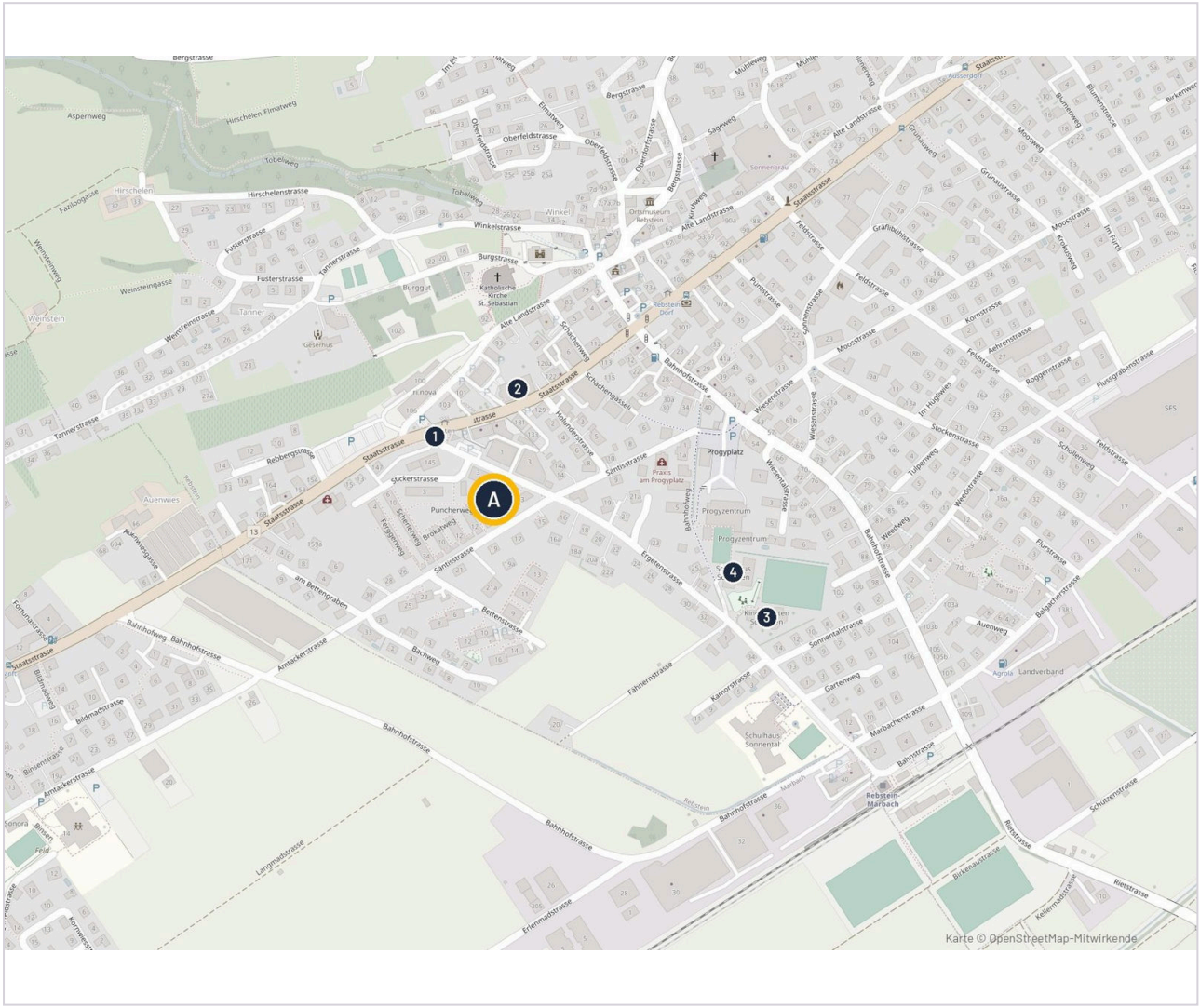


Foto Schoffor, CC BY-SA 3.0

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Mikrolage

Der Brokatweg liegt flach im Quartier Ergeten am südöstlichen Dorfrand. Die Ziele des Alltags sind auf der Karte nummeriert.



A Brokatweg 3, Ziele 1 bis 4 wie in der Liste

Verkehr

1	Bushaltestelle Betten zu Fuss	3 Min.
	Bahnhof Rebstein-Marbach zu Fuss	9 Min.
	Bahnhof Heerbrugg mit dem Bus	11 Min.

Alltag und Einkauf

2	Rebstermarkt zu Fuss	4 Min.
	Volg Rebstein zu Fuss	5 Min.
	Gemeindehaus Rebstein zu Fuss	7 Min.

Bildung

3	Kindergarten Schachen zu Fuss	6 Min.
4	Primarschule Schachen zu Fuss	6 Min.
	Oberstufe Rebstein-Marbach zu Fuss	7 Min.

Grundrisse





Untere Ebene, 2. Obergeschoss

Diele mit Treppe	13.7 m²
Bad mit Dusche und WC	7.4 m²
Zimmer	16.2 m²
Zimmer	12.0 m²
Zimmer	12.0 m²
Balkon, gedeckt	7.2 m²

Obere Ebene, Dachgeschoss

Wohnen	22.2 m²
Essen	13.9 m²
Küche	12.4 m²
WC	2.4 m²
Abstellraum	im Plan ohne Angabe
Dachterrasse	18.0 m²

Nettogeschossfläche beider Ebenen ohne Aussenräume **127.7 m²**

Flächen gemäss Bauplänen 1995, nicht vor Ort nachgemessen. Die Nettogeschossfläche enthält Diele, Treppe und Abstellraum. Die amtliche Schätzung weist 112 m² Wohnfläche aus. Möblierung in den Plänen illustrativ, Norden oben.

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Wohnen

DACHGESCHOSS



Offener Wohn- und Essbereich unter dem Dach mit Holzwand und Elektrokamin





Oben Essbereich mit Zugang zur Küche
Unten Offene Treppe mit Glasgeländer

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Küche

DACHGESCHOSS



Küche mit Keramikabdeckung, Induktionsfeld und Fenstern zum Hang





Oben Side-by-Side-Kühlschrank und Hochschränke
Unten Weinkühler und Glasoberschränke

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Schlafen

2. OBERGESCHOSS



Elternschlafzimmer mit Fenstertür zum gedeckten Balkon





Oben Zweites Zimmer
Unten Drittes Zimmer

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Aussenräume

TERRASSE UND BALKON



Dachterrasse mit Markise und Blick auf die Berge





Oben Gedeckter Balkon im 2. Obergeschoss
Unten Dachterrasse mit Markise, Blick nach Süden auf die Berge

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Einrichtungsideen

INSPIRATION

So könnten die Räume eingerichtet aussehen. Die Möblierung ist virtuell gestaltet, Räume, Böden, Fenster und Einbauten entsprechen dem heutigen Zustand.



Wohnraum im Dachgeschoss mit Sofa vor der Terrassentür





Oben Essbereich an der Galerie
Unten Entree mit Garderobe

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Einrichtungsideen

INSPIRATION



Elternschlafzimmer mit Balkontür, hier mit Sitzgruppe



Zweites Zimmer als Schlafzimmer

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Kaufpreis, Steuerwerte und Grundbuch

Der Kaufpreis beträgt CHF 720’000 für die Stockwerkeinheit Nr. 22-20215 und CHF 30’000 für den Tiefgaragenplatz, zusammen CHF 750’000. Die amtlichen Werte dienen der Besteuerung und sind keine Marktwerte.

750’000
Kaufpreis CHF

406’000
Amtlicher Verkehrswert CHF

18’600
Amtlicher Mietwert CHF pro Jahr

Amtliche Steuerwerte

Schätzung	10.09.2024 (Neubeurteilung), ersetzt die Schätzung vom 01.04.2014
Ertragswert / Realwertanteil	CHF 338’000 / CHF 462’000
Grundlage	4½-Zimmerwohnung 2. OG bis DG, 112 m², Wertquote 110/1000

Grundbuch

Grundbuchamt	Rebstein
Grundstück	Stockwerkeigentum Nr. 22-20215 an Stammgrundstück Nr. 423
Eigentum	Miteigentum zu je ½ (amtliche Schätzung)
Anmerkungen, Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszug, wird vor der Beurkundung offengelegt
Grundpfandrechte	werden bei der Handänderung abgelöst oder nach Vereinbarung übernommen

Kaufnebenkosten Käuferschaft

Position	CHF
Handänderungssteuer 1.0 % (CHF 7’500), hälftiger Anteil Käuferschaft	3’750
Grundbuch- und Beurkundungsgebühren, ca. 0.2 % bis 0.3 %	1’500 bis 2’250

© 2026 B+S INVEST AG | PRJ-086

Der Verkaufsprozess

Im Zentrum stehen Sie. Wir begleiten Sie persönlich vom ersten Rundgang bis zur Schlüsselübergabe.

01
Besichtigung

Wir zeigen Ihnen die Wohnung, die Tiefgarage und die gemeinsamen Räume vor Ort.

02
Finanzierung

Sie bestätigen Ihre Kaufabsicht mit einer Finanzierungszusage Ihrer Bank.

03
Reservation

Mit der Reservationsvereinbarung und einer Anzahlung von CHF 20'000 sichern Sie sich die Wohnung. Der Betrag wird an den Kaufpreis angerechnet.

04
Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wird beim Grundbuchamt Rebstein öffentlich beurkundet.

05
Eigentum

Nach Zahlung des Kaufpreises gehen Eigentum und Schlüssel an Sie über.

Persönlich für Sie da.

B+S INVEST AG



Samir Weber

DIPL. BAUPROJEKT- UND IMMOBILIENMANAGER NDS HF

TELEFON
+41 76 384 73 97

WEB
www.bunds.ch

E-MAIL
weber@bunds.ch

BÜRO
Güetlistrasse 3, 9443 Widnau