

# 7-Zimmer Attika-Mansardenwohnung mit Ausbaupotential und Sicht über die Stadt



Objekt 7-Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Dachstock

Adresse Speicherstrasse 24, 9000 St. Gallen

Kontakt Peter Klima  
Speicherstrasse 24  
9000 St. Gallen  
[peter.klima@outlook.com](mailto:peter.klima@outlook.com)

## Angaben zum Objekt

Anzahl Zimmer	7
Wohnfläche	163 m <sup>2</sup>
Baujahr	1903, später diverse Umbauten und Renovationen
Bauweise	massiv Sattel-Walmdach mit Ziegeleindeckung Fenster Zweifachisolierverglasung
Technische Anlagen	Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme) für Heizung und Warmwasser Hausautomationssystem Elektrisch betriebene Rollläden und Dachfenster
Innenausbau	Bodenbeläge teils original, Parkettboden, Platten, Teppich Wandverkleidung Gips (Altbestand), Holz und Abrieb Deckenverkleidung Gips und Fermacell
Sanitärbereiche	separates WC Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne
Grössere Renovationen	2023 geplant: Renovation Gussstützen und Zaun (Erneuerungsfonds) 2022 neue Zentralheizung 120'000,- 2022 Verlegung neue Drainage 20'000,- 2022 Erstellung Veloraum aus ex. Tankraum 10'000,- 2021 Erneuerung Hauseingangstüre 20'000,- 2021 Erneuerung Betondecke im Eingangsbereich 4'000,- 2021 Renovation Treppenhaus 25'000,- 2021 Renovation Kellerboden 4'500,- 2020 Erneuerung Aussenbereich Ost 25'000,- 2019 Erneuerung Fassade im Sockelgeschoss 20'000,-
Besonderes	helle und sonnige Räume mit Weit- und Stadtsicht gemeinsamer Aussenbereich mit Gartensitzplatz Kellerabteil Velokeller und Veloabstellplatz aussen Zusätzliches Zimmer im 2.DG für beliebigen Innenausbau vorbereitet
Kaufpreisgrösse	CHF 1'200'000.00

# Lage



Abbildung 1 Blick Richtung Altstadt (Google Earth)

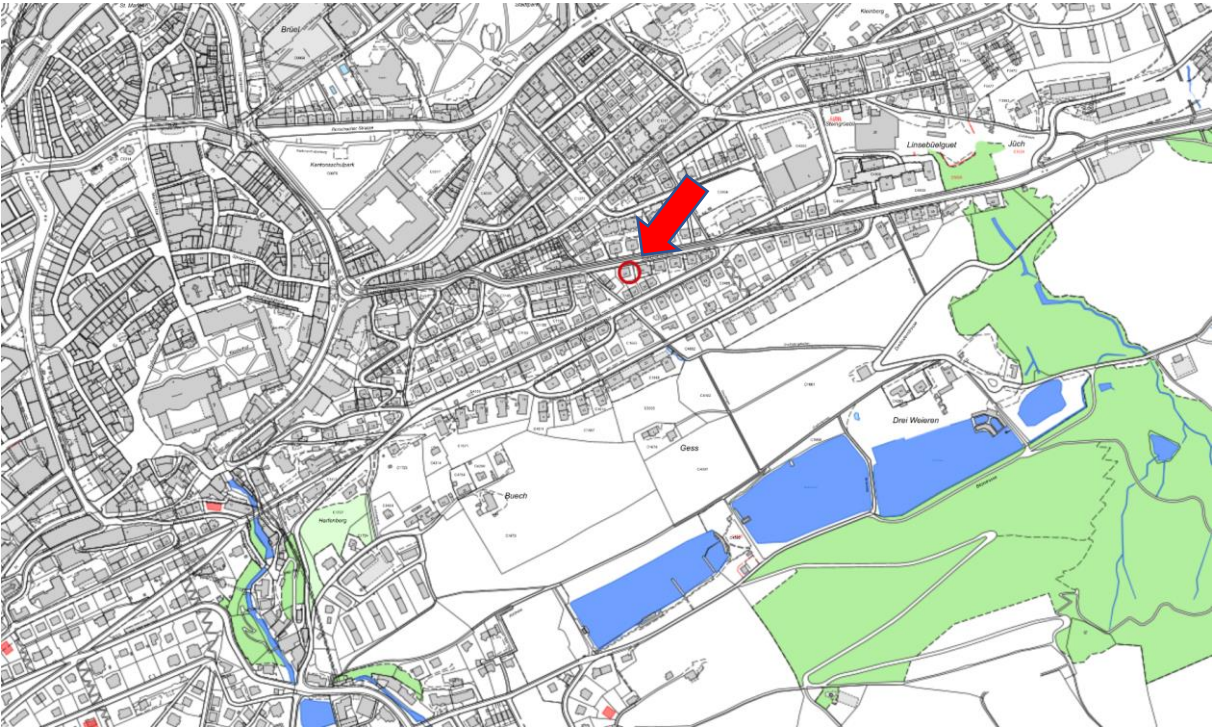


Abbildung 2 Lageplan des Hauses zwischen Altstadt und Drei Weieren

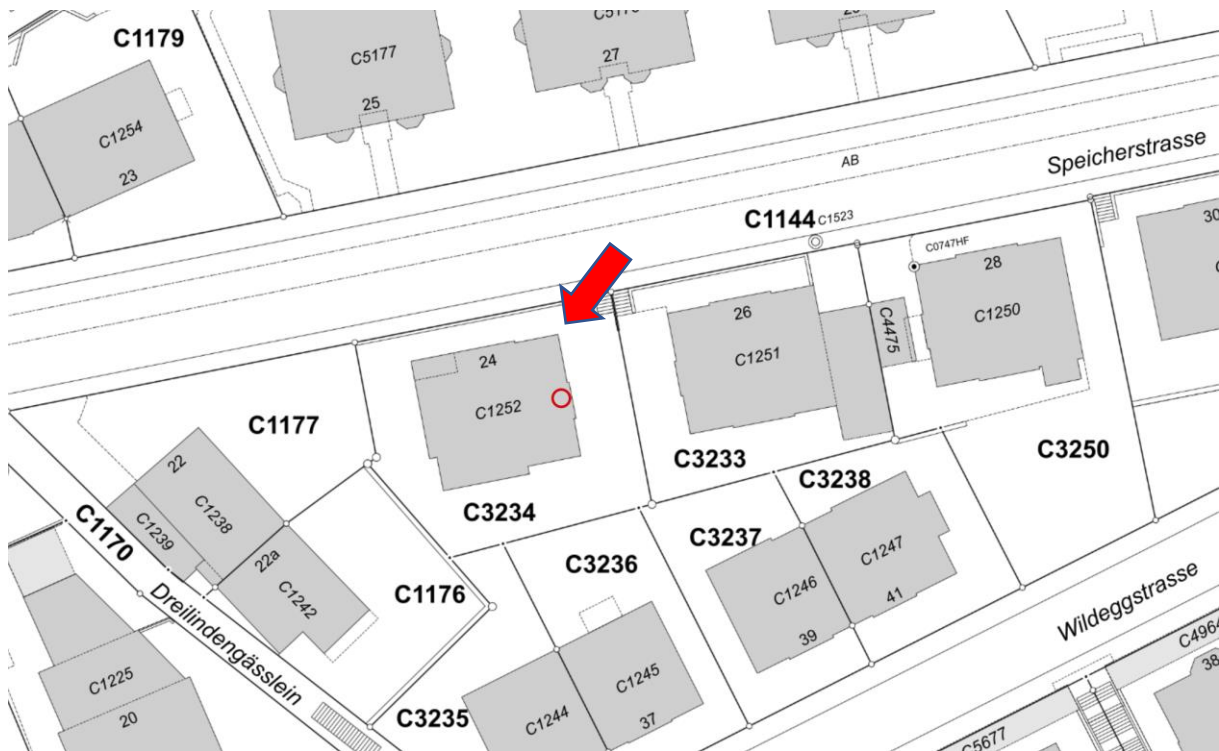


Abbildung 3 Katasterplan St. Gallen

## Entfernungen

Bahn	210m (S21)
Bus	450m (diverse Linien)
Lebensmittel	ab 90m (Bäckerei)
Autobahnanschluss	900m (St. Gallen-St. Finden)

# Raumaufteilung

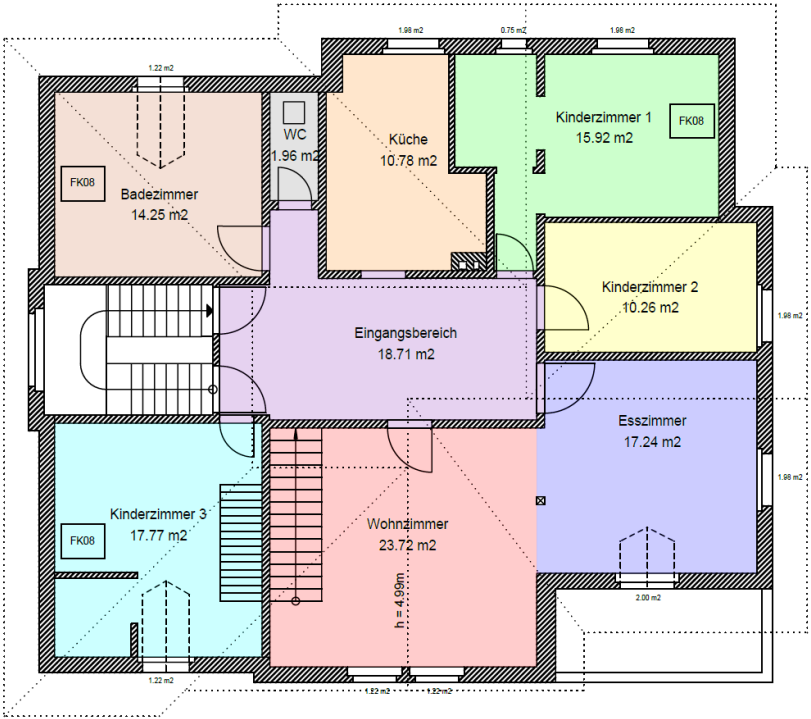


Abbildung 4 Grundriss 1. DG

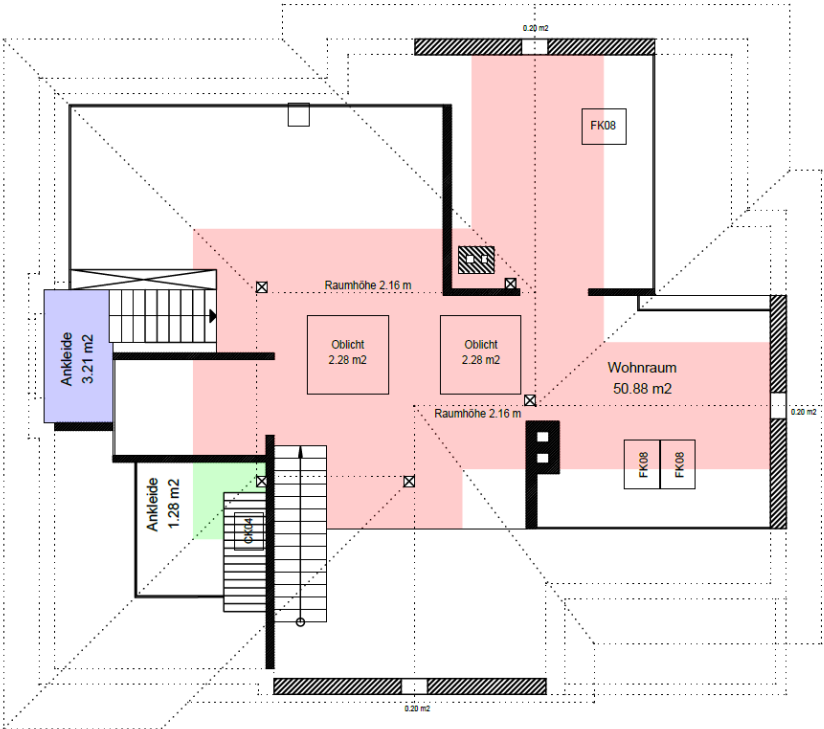


Abbildung 5 Grundriss 2. DG

## Impressionen



*Abbildung 6 Ausblick vom Balkon Richtung Westen*



*Abbildung 7 Ausblick vom Balkon Richtung Osten*



Abbildung 8 Esszimmer Blickrichtung Westen



Abbildung 9 Wohn- und Esszimmer



Abbildung 10 Wohnzimmer



Abbildung 11 Küche Blickrichtung Norden





Abbildung 12 Küche Blickrichtung Süden



Abbildung 13 WC



Abbildung 14 Badezimmer Blickrichtung Osten



Abbildung 15 Badezimmer Blickrichtung Norden



Abbildung 16 Badezimmer Blickrichtung Westen



Abbildung 17 Kinderzimmer 1



Abbildung 18 Kinderzimmer 2 Blickrichtung Westen



Abbildung 19 Kinderzimmer 2 Blickrichtung Osten



Abbildung 20 Kinderzimmer 3 Blickrichtung Osten



Abbildung 21 Kinderzimmer 3 Blickrichtung Westen



Abbildung 22 Kinderzimmer 3 Schlafraum



Abbildung 23 Vorraum Blickrichtung Westen



Abbildung 24 Vorraum Blickrichtung Westen



Abbildung 25 2. DG Blickrichtung Westen



Abbildung 26 2. DG Blickrichtung Westen



Abbildung 27 2.DG Blickrichtung Süden





Abbildung 28 Schminkraum im 2.DG

## Grundbuchauszug

### Grundbuch St. Gallen Gemeinde St. Gallen

#### Stockwerkeigentum Nr. S20722

Speicherstr. 24, 9000 St. Gallen

298/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 3234

Sonderrecht an 7-Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Dachstock mit Kellerabteil Nr. 4  
laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen

06.12.1993 Beleg C872

14.04.2009 Beleg C240

23.08.2017 Beleg C471

23.08.2017 Beleg C471

#### Eigentümer



#### Erwerbstitel

Kauf 25.06.2009 Beleg C431

Wertquotenänderung 23.08.2017 Beleg C471

#### Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

23.08.2017 Beleg C472, ID 9122

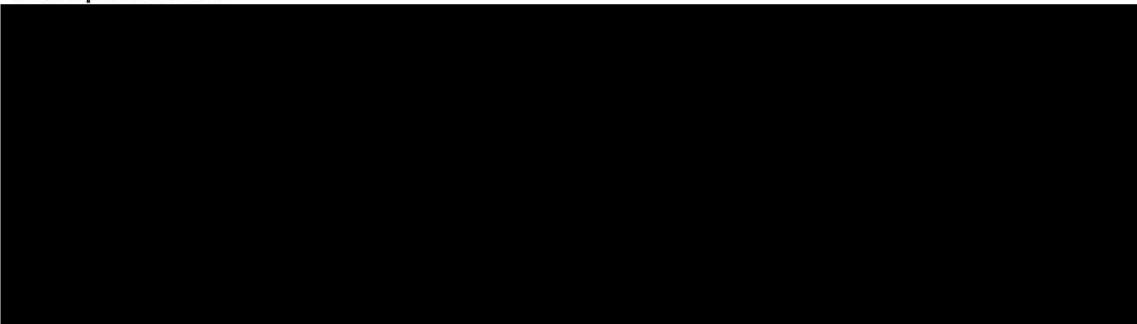
#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

#### Grundpfandrechte



## **Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S20722**

### **Grundbuch St. Gallen Gemeinde St. Gallen**

#### **Liegenschaft Nr. 3234**

Plan Nr. 24, St. Gallen

506,0 m<sup>2</sup>, Gebäude (172,0 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (3,0 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (331,0 m<sup>2</sup>)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 1252, Speicherstrasse 24, 9000 St. Gallen (172,0 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LSC03556, 23.01.2015 Beleg C53

#### **Eigentümer**

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20718, 100/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20719, 199/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20720, 197/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20721, 199/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20722, 298/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20724, 7/1000 Miteigentum

#### **Erwerbstitel**

Begründung von Stockwerkeigentum 06.12.1993 Beleg C872

Wertquotenänderung 14.04.2009 Beleg C240

Wertquotenänderung 23.08.2017 Beleg C471

#### **Anmerkungen**

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

06.12.1993 Beleg C872, ID 901

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Recht/Last: Hagpflicht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 3233, 3235, 3236, 3237

28.03.1923 Beleg C508, ID C15/215

Recht: Hagpflicht zulasten Grundstück Nr. 1176

26.03.1935 Beleg C314A, ID C17/566.1

Recht: Hagpflicht zulasten Grundstück Nr. 1177

26.03.1935 Beleg C316, ID C17/568

#### **Grundpfandrechte**

Keine

St. Gallen, 18.10.2022, 16.55 Uhr

#### **Grundbuchamt St. Gallen**

Grundbuchverwalter



Peter Keel

geht an Eigentümer

**Kundencenter**  
Davidstrasse 37  
CH-9001 St.Gallen  
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30  
kundencenter@gvsg.ch



Herr  
Peter Klima  
Speicherstr. 24  
9000 St. Gallen



St.Gallen, 20. Januar 2022

## Prämienrechnung für das Jahr 2022

**Kunden-Nr.** 274645  
**Rechnungs-Nr.** 2924599.97

### Angaben zum Objekt

**Vers.-Nr.** 97.01252 **Eigentümer/-in** StWE Speicherstr. 24, St. Gallen  
**Zweckbestimmung** Mehrfamilienhaus  
**Strasse** Speicherstr. 24  
**Grundbuchkreis** St. Gallen-Zentrum

### Versicherungswerte

Anpassung	Baupreisindex	Neuwert	Zeitwert	Minderwert	Gebäude-
Baukostenteuerung		CHF	CHF	CHF in %	klasse
Schätzungsjahr 2017	121.3	2'065'000	1'569'000	496'000 24.0	2
Prämienjahr 2022	126.3	2'150'100	1'633'800	516'300 24.0	2

<b>Grundprämie versicherter Gebäudewert</b>	CHF 0.21 je CHF 1'000	Neuwert	451.50
<b>Zuschlag Minderwert</b>	CHF 0.10 je CHF 1'000		51.65
<b>Versicherungsprämie</b>			503.15
<b>Eidgenössische Stempelabgabe</b>	5 % der Versicherungsprämie		25.15
<b>Gesetzliche Feuerschutzabgabe</b>	CHF 0.10 je CHF 1'000		215.00

**Total Prämien und Abgaben Objekt** CHF 743.30

**Total Prämienrechnung** CHF 743.30

**Rechtsmittel:** Sie können innerhalb von 30 Tagen gegen diese Prämienrechnung schriftlich Einsprache erheben (Art. 54 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung; sGS 873.1; abgekürzt GVG). Eine vollständige Einsprache enthält einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung. Die Einsprache ist an die Gebäudeversicherung St.Gallen, Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen zu senden.

Weder Versicherungsprämie noch Feuerschutzabgabe unterliegen der Mehrwertsteuer (Art. 21 Ziff. 18 bzw. Art. 18 Ziff. 2 Lit. I MWSTG). Die Prämienberechnung basiert auf dem versicherten Gebäudewert (Art. 23 GVG) und ist von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer oder Eigentümerin geschuldet (Art. 21 Abs. 4 GVG).



Die Erläuterungen zu unserer Prämienrechnung finden Sie auf unserer Website unter [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch).