

# 4½-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss mit zwei Garagen

NORDSTRASSE 10B IN 9450 ALTSTÄTTEN

© 2026 B+S INVEST AG | VERTRAULICH | PRJ-084

# Das Angebot auf einen Blick

An der Nordstrasse 10b in Altstätten verkaufen wir eine 4½-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Lift. Rund 95 m² Wohnfläche, ein verglaster Balkon, zwei Einzelgaragen und ein Kellerabteil gehören dazu.

Küche, Bad, Dusche mit WC, Böden und Wände wurden 2025 erneuert. Die Wohnung ist vermietet, das Mietverhältnis geht mit dem Kauf auf die neue Eigentümerschaft über. Damit eignet sie sich für Anleger und für spätere Eigennutzung.

**550’000**
Kaufpreis CHF, mit zwei Garagen

**95 m²**
Wohnfläche gemäss Plan

**4½**
Zimmer im 3. Obergeschoss

**1983**
Baujahr

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Adresse | Nordstrasse 10b, 9450 Altstätten |
| Wohnung | 4½ Zimmer, 3. Obergeschoss, ca. 95 m², Balkon verglast 8 m² |
| Stockwerkeigentum | Nr. S40158, Wertquote 85/1000 an Grundstück Nr. 2822 |
| Garagen und Keller | Einzelgaragen Nr. 6 und 7 (S40166, S40167), Kellerabteil Nr. 230 |
| Heizung | Ölheizung mit Radiatoren, Warmwasser über die Heizung |
| Erneuerungsfonds | CHF 81’806 per 30.09.2025, Einlage CHF 12’600 pro Jahr |
| Bezug | vermietet, Mietverhältnis geht auf die Käuferschaft über |
| **Kaufpreis** | **CHF 550’000.00** |

# Highlights

## 95 m²

### Viereinhalb Zimmer zuoberst

Wohnen und Essen auf 30 m², drei Zimmer mit 15, 15 und 10 m², Bad und separate Dusche mit WC. Dazu kommt ein verglaster Balkon mit 8 m².

## 2025

### Im Jahr 2025 erneuert

Küche, Bad, Dusche mit WC, Bodenplatten und Wände wurden 2025 erneuert. Die Wohnung hat einen eigenen Anschluss für die Waschmaschine.

## 7 Min.

### Bahnhof zu Fuss

Der Bahnhof Altstätten liegt sieben Gehminuten entfernt, die Bushaltestelle Oberkirlen und ein Spar je fünf. Zur A13 fahren Sie sieben Minuten.

## 2

### Zwei Garagen im Preis

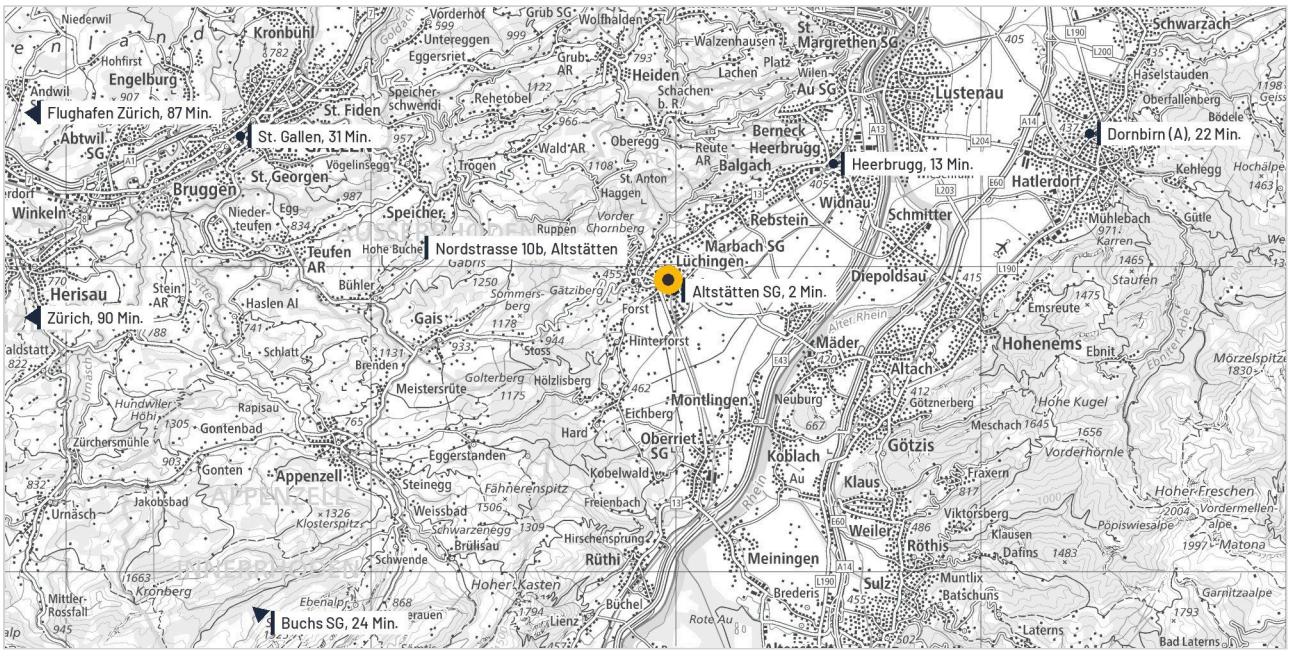
Die Einzelgaragen Nr. 6 und 7 mit je 14.25 m² liegen im Sockelgeschoss und sind im Kaufpreis enthalten. Dazu gehört ein Kellerabteil.




Foto Whgler, CC BY 4.0

# Makrolage

Altstätten ist das Zentrum des oberen St. Galler Rheintals, mit Bahnhof, Spital und einer Altstadt, die zu Fuss erreichbar ist.




Altstätten im St. Galler Rheintal mit Fahrzeiten ab dem Grundstück

Die Stadt zählt 12'712 Einwohner (2024). Der Bahnhof liegt an der Rheintallinie zwischen St. Margrethen und Sargans, ab Altstätten Stadt fährt die Appenzeller Bahn nach Gais. Vorarlberg erreichen Sie in rund 20 Minuten.

## Mit dem Auto

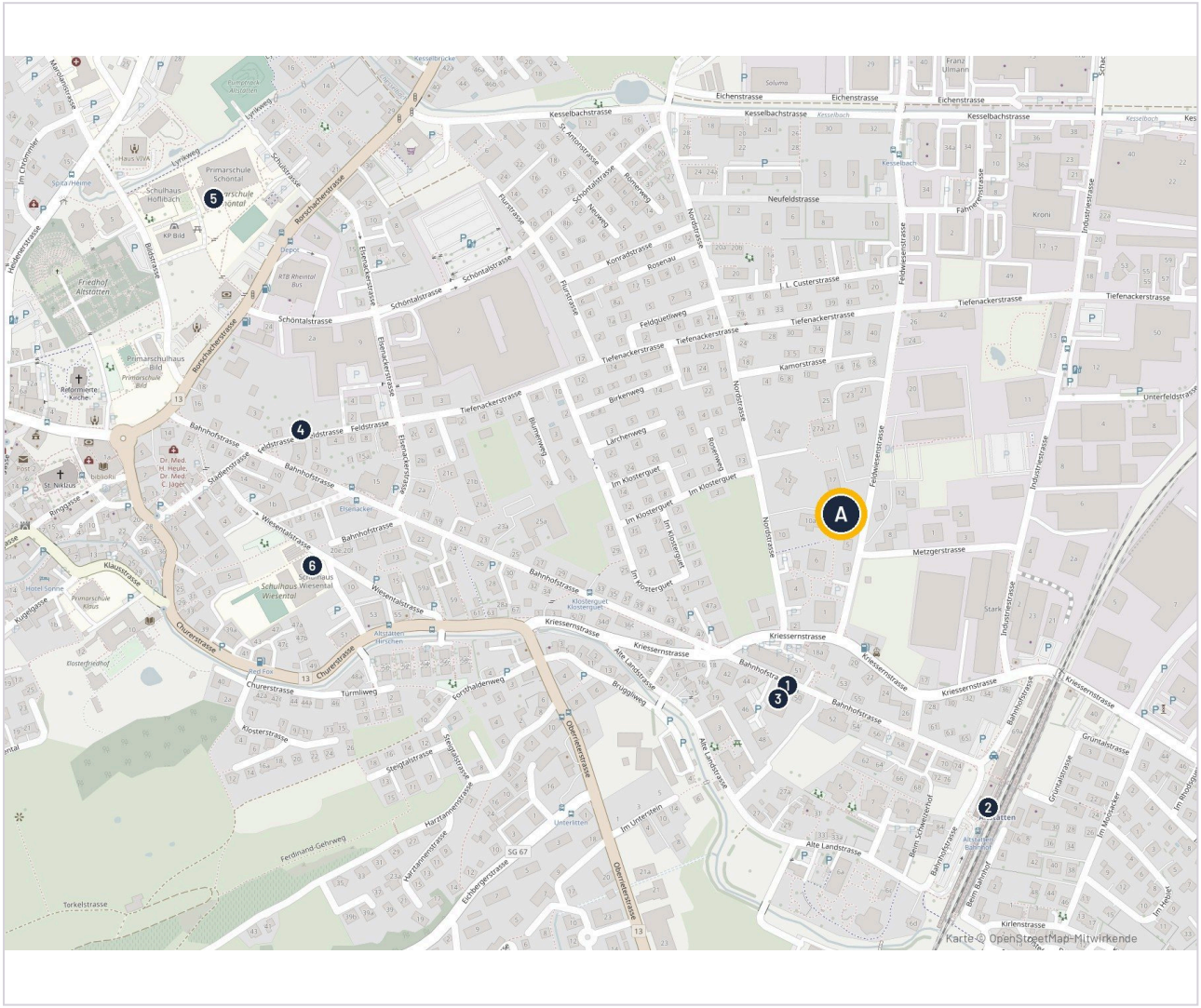
| | | |
|---|---|---|
| Altstätten SG, Bahnhof | 0.6 km | 2 Min. |
| A13 Anschluss Kriessern | 5.3 km | 7 Min. |
| Heerbrugg, Bahnhof | 7.8 km | 13 Min. |
| Dornbirn (A), Bahnhof | 19.7 km | 22 Min. |
| Buchs SG, Bahnhof | 30.5 km | 24 Min. |
| St. Gallen, Bahnhof | 26.2 km | 31 Min. |
| Flughafen Zürich | 108.9 km | 87 Min. |
| Zürich, Hauptbahnhof | 109.5 km | 90 Min. |

## Mit Bus und Bahn

| | | |
|---|---|---|
| Heerbrugg | 1 Umstieg | 12 Min. |
| Buchs SG | 1 Umstieg | 20 Min. |
| St. Gallen | 1 Umstieg | 40 Min. |
| Zürich HB | 2 Umstiege | 89 Min. |
| Flughafen Zürich | 2 Umstiege | 103 Min. |

# Mikrolage

Die Nordstrasse liegt in einem flachen Wohnquartier östlich der Altstadt, nahe beim Bahnhof. Die Ziele des Alltags sind auf der Karte nummeriert.




A Nordstrasse 10b, Ziele 1 bis 6 wie in der Liste

## Verkehr

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Bushaltestelle Oberkirlen<br>zu Fuss | 5 Min. |
| 2 | Bahnhof Altstätten SG<br>zu Fuss | 7 Min. |
| | A13 Anschluss Kriessern<br>mit dem Auto | 7 Min. |

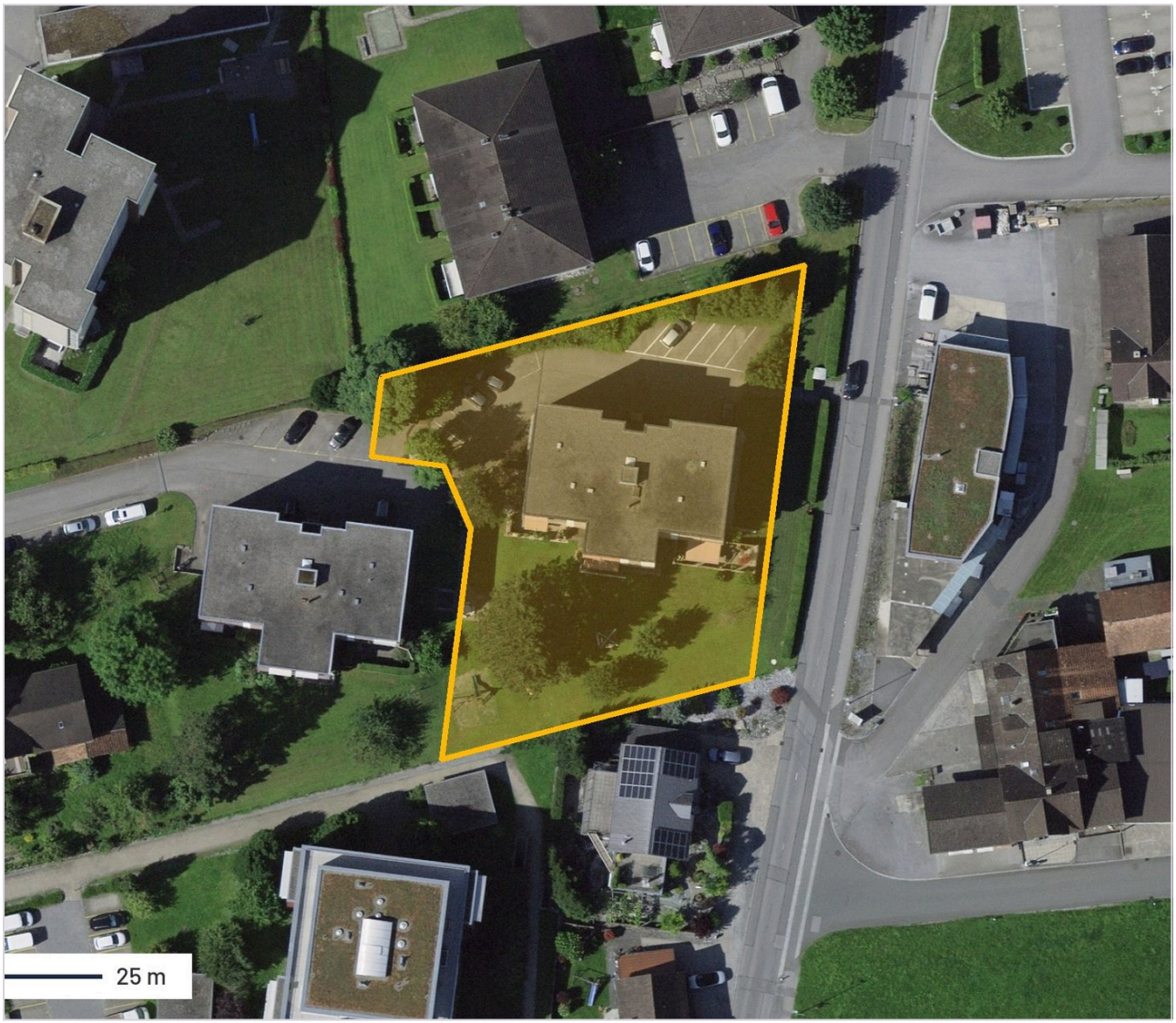
## Alltag und Einkauf

| | | |
|---|---|---|
| 3 | Spar Oberkirlen<br>zu Fuss | 5 Min. |
| | Coop Altstätten<br>zu Fuss | 13 Min. |
| | Migros und Denner<br>zu Fuss | 19 Min. |

## Bildung

| | | |
|---|---|---|
| 4 | Kindergarten Feldstrasse<br>zu Fuss | 11 Min. |
| 5 | Primarschule Schöntal<br>zu Fuss | 16 Min. |
| 6 | Oberstufe Wiesental<br>zu Fuss | 11 Min. |

# Parzelle und Bestand




Nordstrasse 10b im Luftbild, Stammgrundstück Nr. 2822 markiert

Das Stammgrundstück Nr. 2822 misst 2'215 m². Davon sind 361 m² Gebäude, 1'337 m² Garten und 517 m² befestigte Fläche. Garten, Zufahrt und Nebenräume nutzen alle Stockwerkeigentümer gemeinsam.

## Gebäude auf der Parzelle

| Gebäude | Beschreibung | Verkauf |
|---|---|---|
| Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 5422 | 12 Wohnungen, Baujahr 1983, Lift, 361 m² Grundfläche | Miteigentum |
| Wohnung 4½ Zimmer, 3. OG | Stockwerkeigentum Nr. S40158, Wertquote 85/1000 | ja |
| Garagen Nr. 6 und 7 | Stockwerkeigentum Nr. S40166 und S40167, je 5/1000 | ja |
| Kellerabteil Nr. 230 | im Sockelgeschoss, zur Wohnung gehörend | ja |

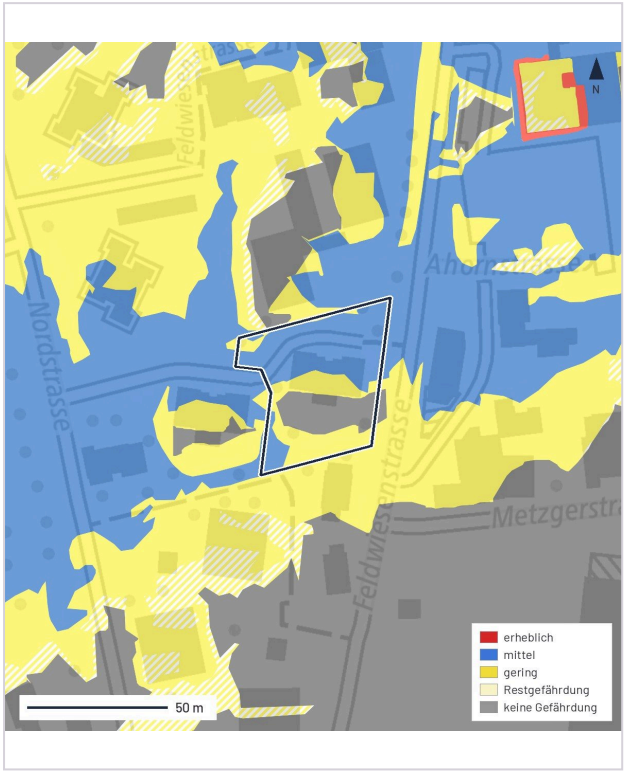
# Einschränkungen auf einen Blick

Hier finden Sie alle amtlich erfassten Einschränkungen des Stammgrundstücks, geordnet nach Gewicht. Massnahmen an Gebäude und Umgebung beschliesst die Stockwerkeigentümergemeinschaft. Für Baulinien und Strassenpläne liefert der ÖREB-Kataster keine Daten.

● Gefahr ● Auflage ● Prüfen ● Hinweis ● Info ● Keine

| Stufe | Thema | Befund | Wirkung |
|---|---|---|---|
| ● Auflage | **Naturgefahr Wasser** | Stufe mittel (blau) auf ca. 52 % der Parzelle, gering (gelb) 28 %, übrige Fläche keine Gefährdung | Bei Umbauten Objektschutz, Sache der Gemeinschaft. |
| ● Prüfen | **Baulinien nach Strassengesetz** | Keine Daten im ÖREB-Kataster | Bei der Stadt prüfen. |
| ● Prüfen | **Gemeindestrassenplan** | Keine Daten im ÖREB-Kataster | Bei der Stadt prüfen. |
| ● Prüfen | **Teilplan Fuss-, Wander- und Radwege** | Keine Daten im ÖREB-Kataster | Bei der Stadt prüfen. |
| ● Hinweis | **Oberflächenabfluss** | Betroffen auf ca. 43 % der Parzelle | Zugänge und Garagentore im Sockelgeschoss schützen. |
| ● Info | **Dienstbarkeiten Stammgrundstück** | Gegenseitige Rechte und Lasten mit Nr. 5083 (Wege, Spielplatz, Werkleitungen), Parkplatzrechte einzelner Einheiten | Für die Wohnung keine eigenen Dienstbarkeiten. |
| ● Info | **Zonenplan** | Wohnzone W4 | Regelbauvorschriften gemäss Baureglement. |
| ● Info | **Lärmempfindlichkeitsstufe** | Empfindlichkeitsstufe II | Massgebend für die Lärmgrenzwerte. |
| ● Info | **Erdbebenzone SIA 261** | Zone Z1b | Massgebend für das Tragwerk. |
| ● Keine | **Rutschung, Sturz** | nicht gefährdet | Keine Auflagen aus der Gefahrenkarte. |
| ● Keine | **Strassenlärm** | Tag 52 dB, Nacht 39 dB (Modell) | Unter dem Planungswert der ES II. |
| ● Keine | **Radon** | Wahrscheinlichkeit einer Referenzwertüberschreitung 3 % | Tiefes Risiko. |
| ● Keine | **Belastete Standorte, Grundwasser, Schutzobjekte** | keine Einträge im ÖREB-Kataster | Keine Einschränkung. |

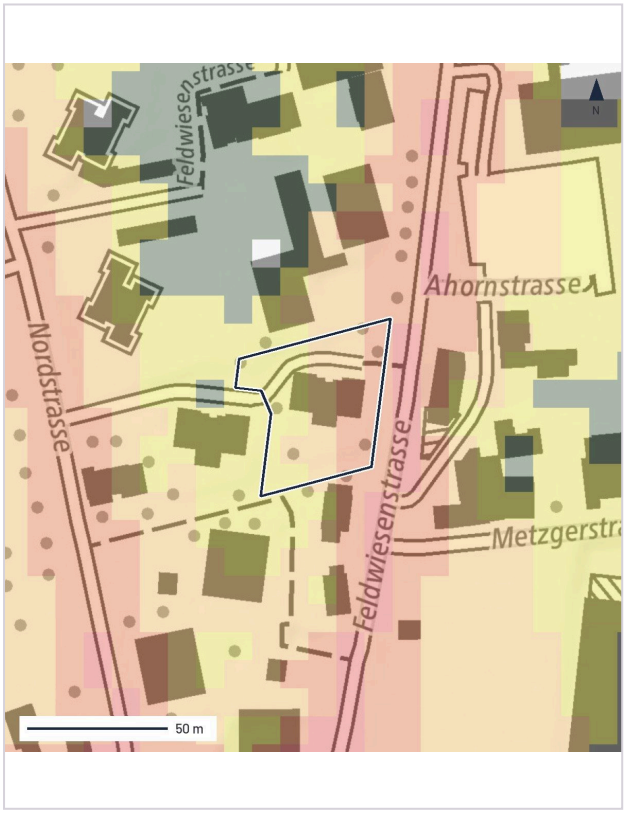
# Gefahren und Umwelt




Gefahrenkarte Wasser, mittel (blau) auf ca. 52 %, gering (gelb) 28 %




Oberflächenabfluss, ca. 43 % der Parzelle




Strassenlärm Tag, 52 dB am Gebäude (Modell)




Amtliche Vermessung

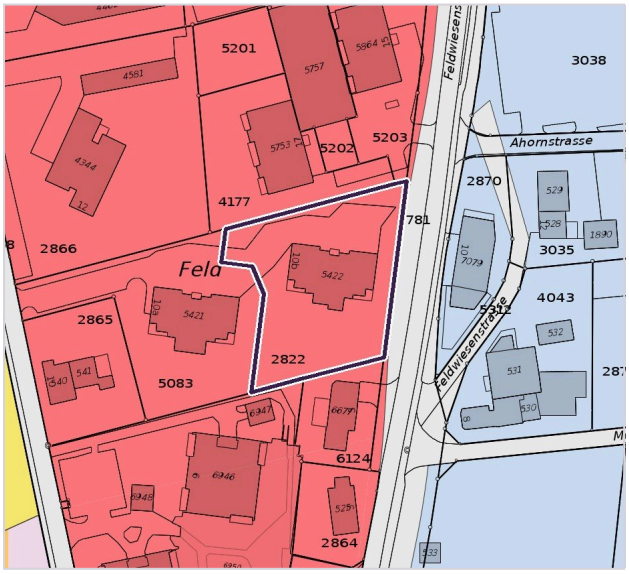
# Planungsrecht

Massgebend sind das Baureglement der Stadt Altstätten vom 01.10.2016 und das Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen. Das Grundstück liegt in der Wohnzone W4, ein Sondernutzungsplan oder eine Schutzverordnung betrifft es nicht.

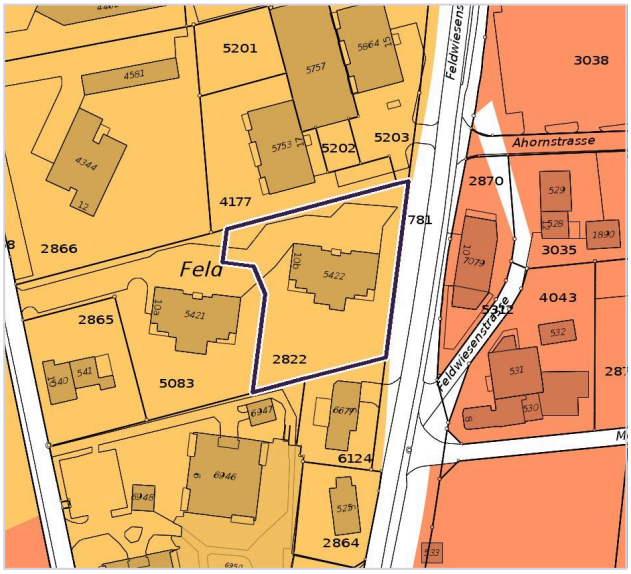
Für die Wohnung gilt zusätzlich das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft von 1983. Änderungen an Fassade, Fenstern oder der Balkonverglasung beschliesst die Gemeinschaft. Östlich der Feldwiesenstrasse beginnt eine Arbeitszone mit Empfindlichkeitsstufe III.

## Vorgaben und Bestand

| Vorgabe | Baureglement 2016 | Bestand |
|---|---|---|
| Zone | Wohnzone W4 | Mehrfamilienhaus, 12 Wohnungen |
| Ausnützungsziffer | keine | Bestand |
| Gebäudehöhe | max. 13.0 m | Bestand |
| Firsthöhe | max. 17.0 m | Flachdach |
| Gebäudelänge | max. 50.0 m | Bestand |
| Grenzabstand | klein 6.0 m, gross 12.0 m | Bestand |
| Empfindlichkeitsstufe | ES II | Wohnnutzung |
| Sondernutzungsplan | keiner | nicht betroffen |
| Schutzverordnung | keine | nicht betroffen |




Zonenplan, Parzelle 2822 in der Wohnzone W4 (rot)



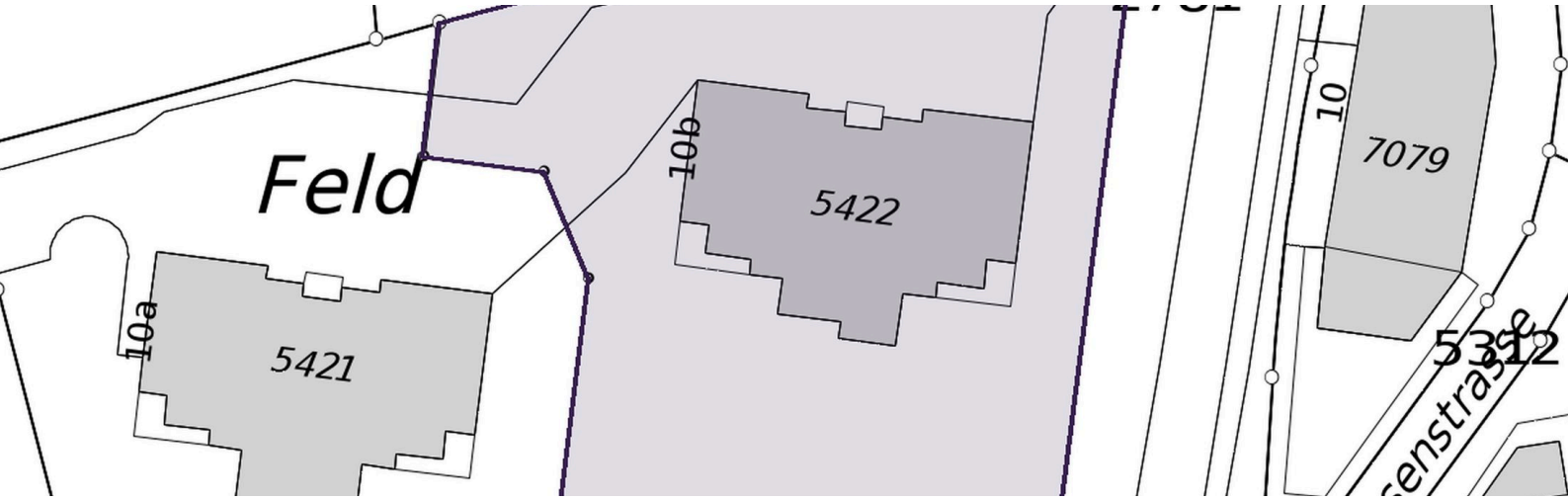

Lärmempfindlichkeit, ES II (gelb), östlich ES III

# Haus und Gebäude

Das Mehrfamilienhaus von 1983 hat ein Flachdach, ein Sockelgeschoss mit acht Garagen und drei Wohngeschosse über dem Erdgeschoss. Die Wohnung liegt im obersten Geschoss, der Lift führt bis dorthin.

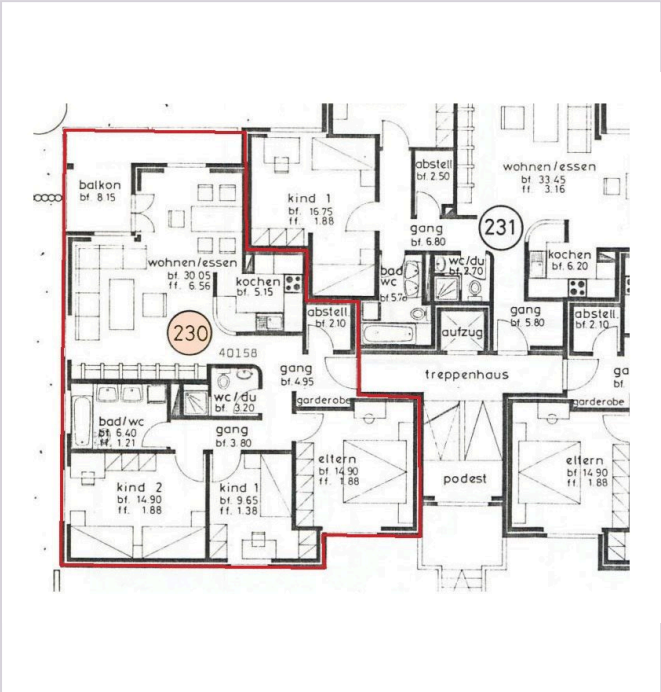
## Gebäudedaten

| | |
|---|---|
| EGID, Vers.-Nr. | 1093837, 5422 |
| Baujahr | 1983 (Begründung Stockwerkeigentum 23.03.1983) |
| Gebäude | 12 Wohnungen, Sockelgeschoss und 4 Geschosse, Lift |
| Grundfläche | 361 m² (Grundbuch) |
| Wohnung | 4½ Zimmer, 3. Obergeschoss, ca. 95 m² (Grundrissplan) |
| Balkon | 8.15 m², verglast |
| Nebenräume | Kellerabteil Nr. 230, Waschküche und Veloraum gemeinsam |
| Garagen | Nr. 6 und 7, je 14.25 m², im Sockelgeschoss |
| Heizung | Ölheizung (GWR), Radiatoren |
| Warmwasser | über die Ölheizung (GWR) |
| Erneuerung Wohnung | 2025, Küche, Bad, Dusche mit WC, Böden, Wände |
| GEAK | liegt nicht vor |

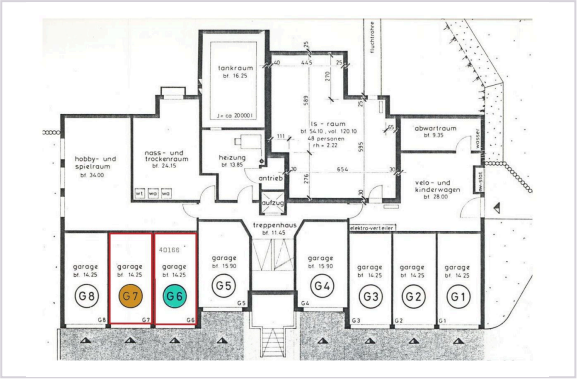



Amtliche Vermessung, Stammgrundstück Nr. 2822

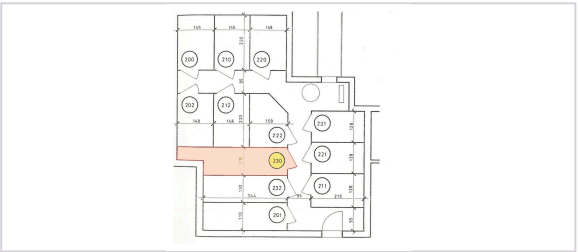
# Grundrisse




Wohnung Nr. 230 im 3. Obergeschoss (rot umrandet)




Sockelgeschoss mit Garagen Nr. 6 und 7



Kellerabteil Nr. 230

## Raumflächen

| Raum | Geschoss | Bodenfläche m² |
|---|---|---|
| Wohnen und Essen | 3. OG | 30.05 |
| Küche | 3. OG | 5.15 |
| Zimmer 1 | 3. OG | 14.90 |
| Zimmer 2 | 3. OG | 14.90 |
| Zimmer 3 | 3. OG | 9.65 |
| Bad mit WC | 3. OG | 6.40 |
| Dusche mit WC | 3. OG | 3.20 |
| Gänge und Abstellraum | 3. OG | 10.85 |

# Impressionen

## Wohnen, Küche und Balkon



Wohn- und Essbereich mit Balkontür, bewohnt



Küche, 2025 erneuert



Verglaster Balkon mit 8 m²



Blick zur halboffenen Küche



Wohnbereich bewohnt, Aufnahme 09.2026

# Impressionen

## Zimmer, Bäder und Aussenraum



Hauseingang und Garagen im Sockelgeschoss



Bad mit Wanne, Doppellavabo und Waschmaschinenanschluss



Dusche mit WC



Zimmer 1, bewohnt



Gemeinsamer Garten



Fassade mit Balkonen

# Kaufpreis, Steuerwerte und Grundbuch

Der Kaufpreis für die 4½-Zimmer-Wohnung mit den Garagen Nr. 6 und 7 und dem Kellerabteil beträgt CHF 550'000. Die Wertquoten stammen aus dem Grundbuch, eine amtliche Schätzung liegt uns nicht vor.

**550'000**
Kaufpreis CHF

**85/1000**
Wertquote Wohnung

**2 × 5/1000**
Wertquoten Garagen

## Amtliche Steuerwerte

| | |
|---|---|
| Amtliche Schätzung | liegt nicht vor, wird nachgereicht |
| Nebenkosten 2024/25 | CHF 6'917 inkl. Einlage Erneuerungsfonds (Abrechnung Verwaltung) |

## Grundbuch

| | |
|---|---|
| Grundbuchamt | Altstätten-Eichberg |
| Grundstücke | Stockwerkeigentum Nr. S40158, S40166 und S40167 an Grundstück Nr. 2822 |
| Anmerkungen | Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft (1983), Meliorationsperimeter Rheinebene (1983) |
| Vormerkungen | keine |
| Dienstbarkeiten | an der Wohnung und den Garagen keine, am Stammgrundstück Rechte und Lasten mit Nr. 5083 |
| Grundpfandrechte | werden bei der Handänderung abgelöst oder nach Vereinbarung übernommen |

## Kaufnebenkosten Käuferschaft

| Position | CHF |
|---|---|
| Handänderungssteuer 1.0 % (CHF 5'500), hälftiger Anteil Käuferschaft | 2'750 |
| Grundbuch- und Beurkundungsgebühren, ca. 0.2 % bis 0.3 % | 1'100 bis 1'650 |

# Finanzierungsbeispiel

Das Beispiel zeigt die laufenden Wohnkosten und die Tragbarkeit bei Eigennutzung nach den üblichen Regeln der Banken. Für Nebenkosten und Erneuerungsfonds gilt die Abrechnung 2024/25. Die Bank prüft im Einzelfall.

**1’644**
Wohnkosten CHF pro Monat, effektiv

**110’000**
Eigenmittel CHF (20 %)

**101’500**
Bruttoeinkommen CHF ab, für die Tragbarkeit

## Wohnkosten pro Monat




## Wohnkosten pro Jahr

| Position | Effektiv CHF | Tragbarkeit CHF |
|---|---|---|
| Hypothek CHF 440’000, Zins 1.8 % bzw. kalkulatorisch 5 % | 7’920 | 22’000 |
| Amortisation auf zwei Drittel in 15 Jahren | 4’889 | 4’889 |
| Nebenkosten und Erneuerungsfonds gemäss Abrechnung 2024/25 | 6’917 | 6’917 |
| **Total pro Jahr** | **19’726** | **33’806** |
| **pro Monat** | **1’644** | **2’817** |

Beilage

# Grundbuchauszug vom 03.01.2023 (1 von 6)

Grundbuchamt **Altstätten-Eichberg**

## Grundbuchauszug

**Grundbuch Gemeinde Altstätten**

**1. Stockwerkeigentum Nr. S40158,** E-GRID CH983245037719
Plan Nr. 28, Nordstr. 10b, 9450 Altstätten SG
85/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2822, EGRID CH410357457744
Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 269/1983

**Anmerkungen**
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
23.03.1983 Beleg 269, ID 118, EREID CH367836870

**Vormerkungen**
Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**
Keine

Beilage

# Grundbuchauszug vom 03.01.2023 (2 von 6)

**Grundbuch Gemeinde Altstätten**

**2. Stockwerkeigentum Nr. S40166,** E-GRID CH982845037730
Plan Nr. 28, Nordstr. 10b, 9450 Altstätten SG
5/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2822, EGRID CH410357457744
Sonderrecht an der Garage im Untergeschoss, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 269/1983

**Anmerkungen**
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
23.03.1983 Beleg 269, ID 118, EREID CH367836870

**Vormerkungen**
Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**
Keine

Beilage

# Grundbuchauszug vom 03.01.2023 (3 von 6)

**Grundbuch Gemeinde Altstätten**

**3. Stockwerkeigentum Nr. S40167,** E-GRID CH527732450373
Plan Nr. 28, Nordstr. 10b, 9450 Altstätten SG
5/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2822, EGRID CH410357457744
Sonderrecht an der Garage im Untergeschoss, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 269/1983

**Anmerkungen**
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
23.03.1983 Beleg 269, ID 118, EREID CH367836870

**Vormerkungen**
Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**
Keine

Beilage

# Grundbuchauszug vom 03.01.2023 (4 von 6)

**Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S40158, S40166, S40167**

**Grundbuch Gemeinde Altstätten**

**Liegenschaft Nr. 2822,** E-GRID CH410357457744
Plan Nr. 28, Feld
2'215 m², Gartenanlage (1'337 m²), übrige befestigte Fläche (517 m²), Gebäude (361 m²)
Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 5422, Nordstrasse 10b, 9450 Altstätten SG (361 m²)
Mutationsnr. BB003834, 06.09.2018 Beleg 854

**Eigentümer**
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40149, EGRID CH810332457736, EREID CH36782424166, 78/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40150, EGRID CH827732450368, EREID CH36782424267, 74/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40151, EGRID CH840345772817, EREID CH36783030463, 78/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40152, EGRID CH834577033258, EREID CH36782424368, 80/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40153, EGRID CH840345773213, EREID CH36782424469, 76/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40154, EGRID CH853245770351, EREID CH36783030564, 80/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40155, EGRID CH852845770362, EREID CH36782424570, 82/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40156, EGRID CH867745033215, EREID CH36783030665, 78/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40157, EGRID CH970377324555, EREID CH36782424671, 82/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40158, EGRID CH983245037719, EREID CH36782424772, 85/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40159, EGRID CH867745032819, EREID CH36783030766, 80/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40160, EGRID CH994577320362, EREID CH36782424873, 85/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40161, EGRID CH907703324566, EREID CH36782424974, Stockwerkeigentum Nr. S40162, EGRID CH910332457702, EREID CH36783030867, Stockwerkeigentum Nr. S40163, EGRID CH970377284567, EREID CH36782425066, je 5/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40164, EGRID CH927732450334, EREID CH36783030968, Stockwerkeigentum Nr. S40165, EGRID CH934577033224, EREID CH36782425167, je 6/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S40166, EGRID CH982845037730, EREID CH36782425268, Stockwerkeigentum Nr. S40167, EGRID CH527732450373, EREID CH36783031060, Stockwerkeigentum Nr. S40168, EGRID CH534577033263, EREID CH36782425369, je 5/1000 Miteigentum

Beilage

# Grundbuchauszug vom 03.01.2023 (5 von 6)

**Erwerbstitel**
Begründung von Stockwerkeigentum 23.03.1983 Beleg 86/54

**Anmerkungen**
Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene-Meliorationsgesetz
06.04.1983 Beleg 301, ID 3, EREID CH3678558

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
15.08.1983 Beleg 638, ID 2495, EREID CH3678353367

**Vormerkungen**
Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 645, ID 14/61, EREID CH3678589782

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 646, ID 14/62, EREID CH3678589883

Recht/Last: Benützungsrecht des Kinderspielplatzes
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 647, ID 14/63, EREID CH3678589984

Recht: Mitbenützungsrecht des Autowaschplatzes
zulasten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 648, ID 14/64, EREID CH3678590067

Recht/Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 649, ID 14/65, EREID CH3678590168

Recht/Last: Näherpflanzungsrecht mit Aufhebung des Kapprechtes
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 650, ID 14/66, EREID CH3678590269

Recht/Last: Einfriedungsverbot
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 651, ID 14/67, EREID CH3678590370

Last: Benützungsrecht an Parkplatz
zugunsten Grundstück Nr. 5083, EGRID CH987545037722
31.08.1982 Beleg 652, ID 14/68, EREID CH3678590471

Last: Benützungsrecht an Parkplatz
zugunsten Grundstück Nr. S40157, EGRID CH970377324555
15.08.1983 Beleg 649, ID 15/37, EREID CH3678592877

Beilage

# Grundbuchauszug vom 03.01.2023 (6 von 6)

Last: Benützungsrecht an Parkplatz
zugunsten Grundstück Nr. S40155, EGRID CH852845770362
28.11.1983 Beleg 1000, ID 15/85, EREID CH3678594778

Last: Benützungsrecht an Parkplatz
zugunsten Grundstück Nr. S40153, EGRID CH840345773213
23.03.1984 Beleg 328, ID 16/14, EREID CH3678595779

Last: Benützungsrecht an Parkplatz
zugunsten Grundstück Nr. S40154, EGRID CH853245770351
27.06.1984 Beleg 694, ID 16/48, EREID CH3678597680

Last: Benützungsrecht an Parkplatz
zugunsten Grundstück Nr. S40150, EGRID CH827732450368
29.10.1991 Beleg 842, ID 26/43, EREID CH3678652268

Altstätten, 03.01.2023, 13.17 Uhr

**Grundbuchamt Altstätten-Eichberg**
Grundbuchverwalterin

Fabienne Niederer

# Rechtliche und steuerliche Aspekte

**Lex Koller (BewG)**

Personen im Ausland brauchen für den Erwerb eine Bewilligung nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Keine Bewilligung brauchen Schweizer Staatsangehörige, EU/EFTA-Staatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz und Personen mit Niederlassungsbewilligung C. Wer rechtmässig in der Schweiz wohnt, kann die Wohnung als eigene Hauptwohnung ohne Bewilligung erwerben.

**Handänderungssteuer und Gebühren**

Die Handänderungssteuer im Kanton St. Gallen beträgt 1.0 % des Kaufpreises und wird bei diesem Verkauf je zur Hälfte von Käufer- und Verkäuferschaft getragen. Die Beträge finden Sie bei Kaufpreis und Grundbuch. Für neue Schuldbriefe fallen zusätzliche Gebühren an.

**Grundstückgewinnsteuer**

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt vollständig die Verkäuferschaft. Das Grundbuchamt kann die Eintragung von einer Sicherstellung abhängig machen, die Abwicklung erfolgt über den Kaufvertrag.

**Mietverhältnis und Ist-Zustand**

Die Wohnung ist vermietet. Das Mietverhältnis geht mit dem Eigentum auf die Käuferschaft über (Art. 261 OR), eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist nach den gesetzlichen Fristen möglich. Verkauft wird wie besichtigt, unter Ausschluss der Gewährleistung, soweit gesetzlich zulässig.

**Stockwerkeigentum und Energie**

Mit dem Kauf treten Sie in die Stockwerkeigentümergemeinschaft und ihr Reglement ein, der Anteil am Erneuerungsfonds geht mit. Beim Ersatz der Ölheizung gelten die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes, darüber entscheidet die Gemeinschaft. Ein GEAK liegt nicht vor.

*Wichtiger Hinweis. Diese Dokumentation dient der ersten Information ausgewählter Interessenten und ist nur für den Empfänger bestimmt. Sie ist weder ein Angebot noch eine Beratung. Die Inhalte stammen von der Eigentümerschaft, der Verwaltung und aus öffentlichen Registern und wurden sorgfältig zusammengestellt, aber nicht alle unabhängig geprüft. Rechtlich verbindlich sind allein die Zusicherungen im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag. Anfragen und Besichtigungen laufen ausschliesslich über die B+S Invest AG. Wer die Unterlagen an Dritte weitergibt, schuldet Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und der B+S Invest AG die Provision entgeht. Es gilt Schweizer Recht.*

# Der Verkaufsprozess

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

01
## Besichtigung

Wir zeigen Ihnen die Wohnung nach Absprache mit der Mieterschaft und beantworten Ihre Fragen.

02
## Finanzierung

Sie bestätigen Ihre Kaufabsicht mit einer Finanzierungszusage Ihrer Bank.

03
## Reservation

Mit der Reservationsvereinbarung und einer Anzahlung von CHF 10'000 sichern Sie sich die Wohnung. Der Betrag wird an den Kaufpreis angerechnet.

04
## Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wird beim Grundbuchamt Altstätten-Eichberg öffentlich beurkundet.

05
## Eigentum

Nach Zahlung des Kaufpreises gehen Eigentum, Garagen und Mietverhältnis 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