

Verkaufsdokumentation

Löwenstrasse 4 • 9230 Flawil (SG)

Zentral gelegene Gewerbe-/Büroeinheit im Stockwerkeigentum mit Potenzial zur Umnutzung in zwei hochwertige 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen.



Originalaufnahme der Liegenschaft

ANGEBOTSPREIS	PROJEKTIDEE
CHF 1'050'000	2 × 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen
Herausgeber: VP Invest AG · Christoph Vonplon · Schützengartenweg 3 · 9000 St. Gallen	

1. Das Angebot auf einen Blick

Eine zentral gelegene, bereits ausbaute Gewerbeeinheit mit einer vielseitigen Nutzungsperspektive: weiterhin Büro- oder Schulungsräume oder – nach erforderlichen Bewilligungen – zwei zeitgemässe Eigentumswohnungen.

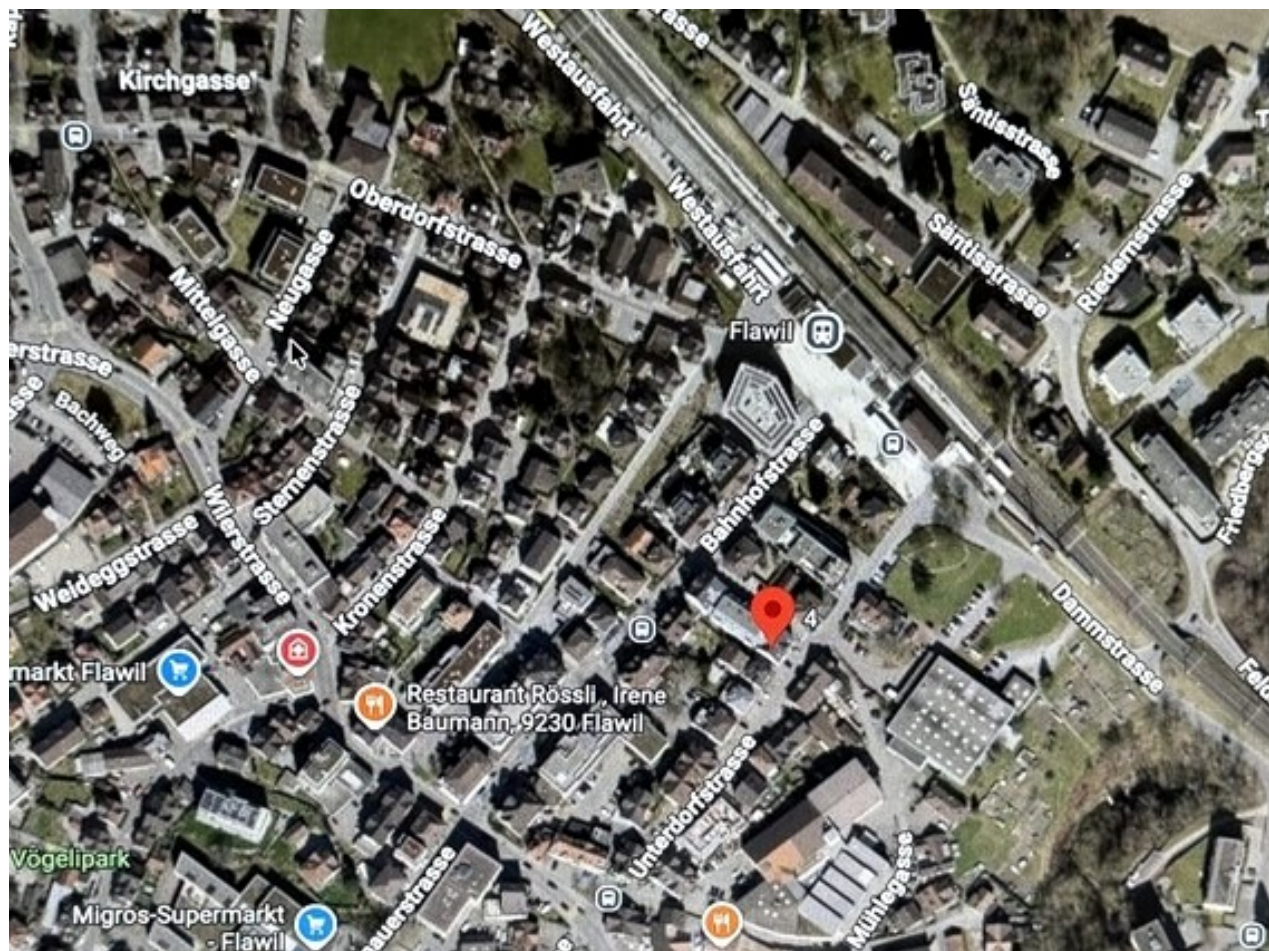
Merkmal	Angaben
Adresse	Löwenstrasse 4, 9230 Flawil SG
Eigentumsform	Stockwerkeigentum
Baujahr / Renovation	1993 / umfassende Renovation 2011
Nutzfläche Bestand	ca. 281 m ² im Erdgeschoss
Raumprogramm Bestand	7 ausbaute Räume, Empfang, Küche, 2 Nasszellen
Raumhöhe	ca. 3.20 m
Nebenräume	2 zusätzliche Räume im Untergeschoss
Parkierung	1 Einstellhallenplatz, 2 Aussenabstellplätze
Wertquote	198/1000
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Angebotspreis	CHF 1'050'000

Besondere Qualitäten

Gute Erreichbarkeit, grosszügige Erdgeschossfläche, Lift, gepflegter Ausbau, bestehende Infrastruktur und ein attraktives Entwicklungskonzept.

2. Lage und Standortvorteile

Flawil liegt im wirtschaftlich gut erschlossenen Ostschweizer Mittelland zwischen St. Gallen und Wil. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage nahe der Bahnhofstrasse.



Löwenstrasse 4 (roter Marker) und Bahnhof Flawil – stark vergrößerter Ausschnitt der bereitgestellten Standortkarte.

Erreichbarkeit	Angabe gemäss bestehender Dokumentation
Bahnhof Flawil	ca. 4–5 Gehminuten
Bushaltestelle	ca. 1 Gehminute
Autobahn A1	ca. 6.5 km
St. Gallen	ca. 21 km
Zürich	ca. 71 km

Die kurzen Wege zu Einkauf, Gastronomie und Dienstleistungen machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für eine künftige Wohnnutzung interessant.

3. Bestehende Gewerbeeinheit

Die Einheit wird heute als Büro- und Schulungsfläche genutzt. Sie verfügt über einen grosszügigen Empfangsbereich, unterschiedlich grosse Büroräume, einen offenen Bereich sowie Küche und Nasszellen.



Bestehender Empfang und heller Fensterbereich



Grossraum- und Einzelbüros

Der vorhandene Ausbau erlaubt eine Weiterverwendung als Büro, Schulungs- oder Dienstleistungsfläche, sofern die jeweiligen Nutzungen zulässig sind.

4. Ausbaustandard und technische Infrastruktur

Bereich	Bestand gemäss ursprünglicher Dokumentation
Heizung	Öl-Zentralheizung, Wärmeverteilung über Bodenheizung
Warmwasser	Zentrale Warmwasseraufbereitung
Bodenbeläge	Granit, Parkett und Teppich
Decken	Abgehängte Decken mit integrierter Bürotechnik
Küche	Granitabdeckung, Glaskeramik, Geschirrspüler, Waschmaschine
Erschliessung	Personenlift und barrierearmer Zugang
Weitere Merkmale	LKW-Zufahrt möglich, flexible Raumstruktur



Bestehende Küche und sanitäre Anlagen



Weitere Raumansichten des heutigen Ausbaus

5. Umnutzung: zwei Eigentumswohnungen

Das entwickelte Konzept sieht die Umgestaltung der Büroeinheit in zwei 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen mit je rund 120–125 m² Wohnfläche vor. Der Lift und das bestehende Treppenhaus sollen erhalten bleiben.

Konzeptmerkmal	Geplante Ausführung
Wohnung 1	ca. 125 m ² , 4½ Zimmer
Wohnung 2	ca. 120 m ² , 4½ Zimmer
Wohnen / Essen / Küche	offene, lichtdurchflutete Wohnbereiche
Sanitär	je Bad und Dusche/WC
Aussenflächen	Loggia bzw. Terrasse als Projektidee
Parkierung	1 TG-Platz und 2 Aussenplätze vorhanden; Zuordnung zu klären

Die dargestellten Wohnflächen, Aussenflächen und Grundrisse sind Konzeptangaben und noch nicht baurechtlich bestätigt.

6. Möglicher Grundriss



Unverbindliche Projektstudie – keine bewilligten Baupläne

Die dargestellte Raumaufteilung illustriert das Potenzial der bestehenden Erdgeschossfläche. Die definitive Planung ist mit den Behörden und der Stockwerkeigentümergeinschaft abzustimmen.

7. Visualisierungen – möglicher Wohnstandard



Wohnen / Essen / Küche 46 m² (Erdgeschoss)



Schlafzimmer 14 m²



Bad 5.5 m²



WC / Du 3.0 m²

Vollständige Visualisierung: Wohnen, Essen, Küche, Schlafzimmer und Nasszellen

Die Visualisierungen zeigen eine mögliche Ausführung und begründen keinen Anspruch auf konkrete Materialien, Ausstattung oder bauliche Realisierung.

8. Behördliche Vorprüfung und Projektstatus

Die Gemeinde Flawil hat im Oktober 2026 signalisiert, dass eine Umnutzung grundsätzlich bewilligungsfähig erscheint. Es handelt sich ausdrücklich um eine Vorprüfung, nicht um eine Baubewilligung.

Im Rahmen der weiteren Projektierung zu klären

- Detailprojekt und vollständiges Baugesuch
- Baurechtliche Anforderungen gemäss Art. 39 und 44 des Baureglements
- Parkierungsnachweis und definitive Zuteilung der Abstellplätze
- Lärmschutz und Brandschutz
- Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Machbarkeit und Bewilligung von Loggia / Terrasse
- Technische Installationen und Erschliessung

Die Käuferschaft hat diese Punkte im Rahmen ihrer eigenen Projekt- und Investitionsprüfung zu berücksichtigen.

9. Umbaukosten – detailliertes Zielbudget

Die folgende Kostengliederung ist eine indikative Projektannahme mit einem angestrebten Gesamtbudget von CHF 500'000 inklusive Reserve. Sie ersetzt keine Ausschreibung oder verbindliche Offerte.

Kostenposition	CHF
Rückbau / Demontage	50'000
Neue Grundrisse / Leichtbauwände	65'000
Elektroinstallationen	60'000
Sanitärinstallationen	75'000
Heizung / Lüftung / Anpassungen	30'000
Küchen (2 ×)	55'000
Bodenbeläge / Platten	60'000
Maler- und Gipserarbeiten	35'000
Türen / Inneneinrichtungen	20'000
Reserve / Unvorhergesehenes	50'000
TOTAL ZIELBUDGET	500'000

Die Aufstellung ist eine Zielkalkulation. Die definitive Höhe hängt von Planung, Materialwahl, Unternehmerofferten und behördlichen Auflagen ab.

10. Verkaufserlöse und Investitionsrechnung

Die nachstehende Berechnung zeigt ausschliesslich das ausgewählte positive Verkaufsszenario. Es handelt sich um eine unverbindliche Annahme, nicht um eine Bewertung oder zugesicherten Erlös.

Verkaufsposition	Annahme	Erlös
Wohnung 1	125 m ² × CHF 7'400/m ²	CHF 925'000
Wohnung 2	120 m ² × CHF 7'400/m ²	CHF 888'000
Einstellhallenplatz	1 Platz	CHF 35'000
Aussenparkplätze	2 Plätze zusammen	CHF 50'000
MÖGLICHER GESAMTERLÖS		CHF 1'898'000

Investitions- und Ergebniskalkulation

Position	CHF
Kaufpreis Liegenschaft	1'050'000
Umbau-Zielbudget	500'000
GESAMTINVESTITION (ohne weitere Nebenkosten)	1'550'000
Möglicher Verkaufserlös	1'898'000
MÖGLICHES ERGEBNIS	348'000
Indikative Rendite auf eingesetztes Kapital	22.5 %

Wichtig: Kaufnebenkosten, Planungs- und Finanzierungskosten, Steuern sowie gegebenenfalls zusätzliche Reserven sind nicht vollständig berücksichtigt. Das Ergebnis ist kein garantierter Gewinn.

11. Grundbuch und Stockwerkeigentum

Die Einheit gehört zum Stockwerkeigentum der Liegenschaft Löwenstrasse 4. Der vorliegende Grundbuchauszug betrifft das Stammgrundstück Nr. 3015, nicht einen aktuellen, vollständigen Einzelblatt-Auszug sämtlicher Sonderrechte.

Grundbuchangabe	Angabe gemäss Unterlagen
Stammgrundstück	Nr. 3015, Gemeinde Flawil
Kataster-Nr.	10285
Versicherungs-Nr.	80.03467
Wertquote Gewerbeinheit	198/1000 (gemäss Verkaufsdokumentation)
Auszug	Grundbuchamt Flawil, 01.03.2024

Die nachfolgenden Seiten enthalten den vom Eigentümer bereitgestellten Grundbuchauszug als Dokumentenabbildung. Für die verbindliche Prüfung ist ein aktueller, vollständiger Grundbuchauszug einschliesslich der relevanten STWE-Unterlagen einzuholen.



Grundbuchauszug

Grundbuch Flawil Gemeinde Flawil

Stockwerkeigentum Nr. S10285 EGRID CH257443775062

198/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 3015 EGRID CH627707435029

Löwenstrasse 4

Sonderrecht am Geschäftsstockwerk Nr. 1 im Erdgeschoss, mit Archiv Nr. 11 und Nr. 12 im Untergeschoss,

gemäss Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen 1994/Beleg 19

Eigentümer

Blend Nr. 3 GmbH, EGBPID CH485743507770, mit Sitz in Flawil SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-385.498.785, Löwenstrasse 4, 9230 Flawil

Erwerbstitel

Kauf 10.09.2020 Beleg 482

Anmerkungen

ID 39, EREID CH837621965

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

10.01.1994 Beleg 19

27.06.1994 Beleg 433

06.12.2021 Beleg 550

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 20/043, EREID CH8376857174

Recht: Benützungsrecht an Fahrzeugeinstellplatz zulasten Grundstück Nr. 3015

20.12.1994 Beleg 796

ID 20/044, EREID CH8376857073

Recht: Benützungsrecht an Autoabstellplätzen

zulasten Grundstück Nr. 3015 EGRID CH627707435029

20.12.1994 Beleg 797

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 570'000.--

Namen-Papierschuldbrief Nr. 2971, EREID CH8376547978

Gläubiger: Raiffeisenbank Appenzeller Hinterland Genossenschaft, EGBPID CH450643775084,
mit Sitz in Herisau AR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.745.786, Genossenschaft

Höchstzinsfuss 10.00 %

03.07.1995 Beleg 409

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.



Grundbuchauszug

Grundbuch Flawil Gemeinde Flawil

Liegenschaft Nr. 3015 EGRID CH627707435029

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S10285

Plan Nr. 75, Flawil

Gesamtfläche 577 m², Gebäude (354 m²), übrige befestigte Fläche (201 m²), Gartenanlage (22 m²)

Wohn- und Geschäftshaus Assek.Nr. 3467, Löwenstrasse 4, 9230 Flawil (354 m²)

Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

Anmerkungen

ID 907, EREID CH837663466

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

10.01.1994 Beleg 20

10.12.2021 Beleg 561

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 07/334, EREID CH83761094168

Last: Näherbaurecht

zugunsten Grundstück Nr. 508 EGRID CH175077864362

02.01.1946 Beleg 1

ID 19/008, EREID CH8376865577

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 508 EGRID CH175077864362

zugunsten Grundstück Nr. 505 EGRID CH945043778632

26.01.1993 Beleg 31

ID 19/066, EREID CH8376854373

Last: Mitbenützungsrecht an Schutzraum

zugunsten Grundstück Nr. 505 EGRID CH945043778632

10.01.1994 Beleg 17

ID 19/067, EREID CH8376854272

Recht: Mitbenützungsrecht an Heizung

zulasten Grundstück Nr. 505 EGRID CH945043778632

10.01.1994 Beleg 18

ID 20/043.1, EREID CH8376857275

Last: Benützungsrecht an Fahrzeugeinstellplätzen zugunsten Grundstück Nr. S10285, S10287, S10288, S10289, S10290, S10291, S10292, S10304

20.12.1994 Beleg 796

ID 20/044, EREID CH8376857073

Last: Benützungsrecht an Autoabstellplätzen

zugunsten Grundstück Nr. S10285 EGRID CH257443775062, S10304 EGRID CH445043777420

20.12.1994 Beleg 797

Grundpfandrechte

Keine

Flawil, 01.03.2024, 10:52 Uhr

Grundbuchamt Flawil

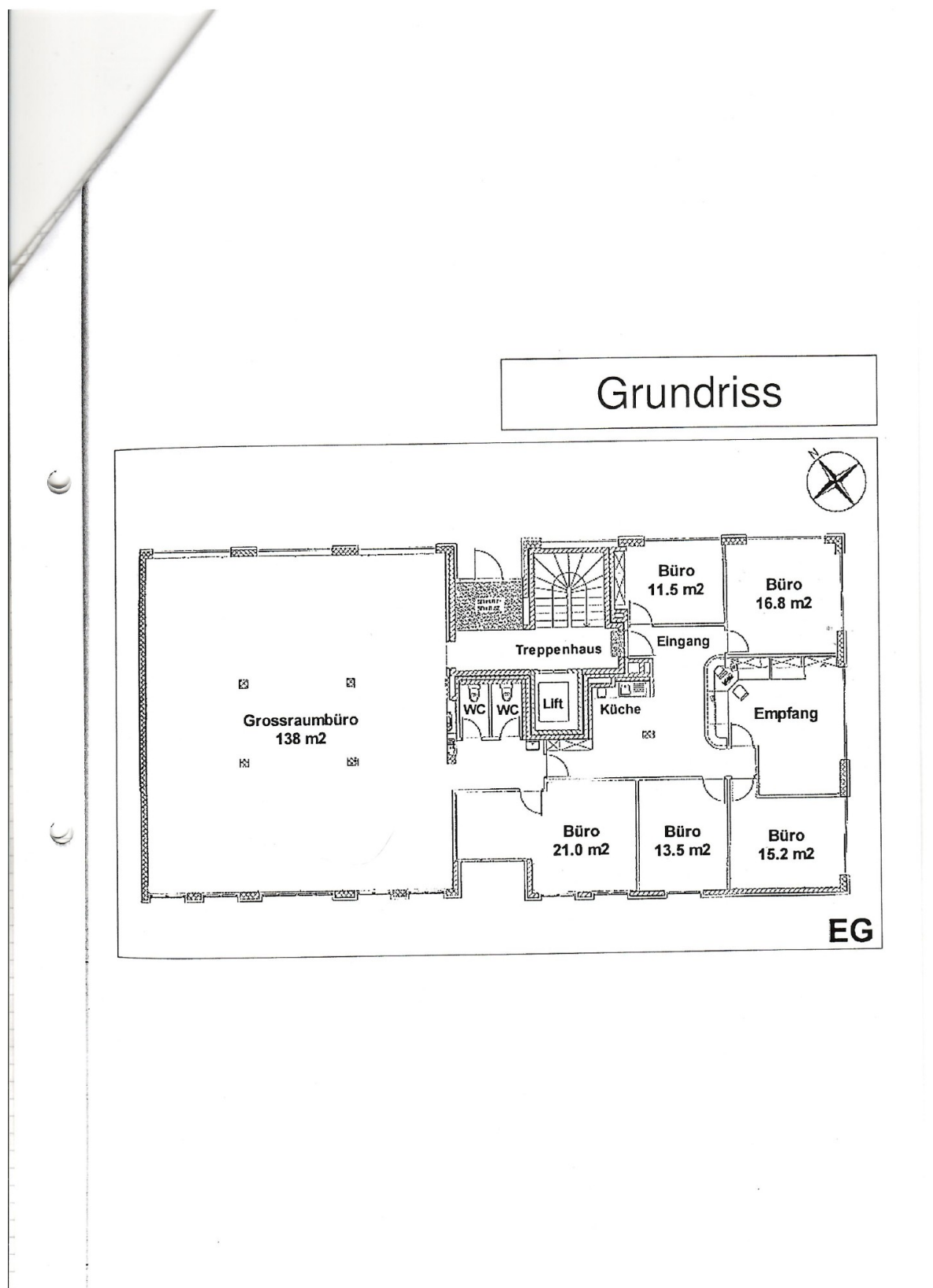
Grundbuchverwalter-Stv.



Cornelia Bohl Hofstetter

geht an Blend Nr. 3 GmbH, Herr Steinbeisser Peter, Löwenstrasse 4, 9230 Flawil

Anhang B – Bestehender Grundriss



12. Verkaufskonditionen und Kontakt

Verkaufspreis	CHF 1'050'000
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Vertragsbedingungen	Gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag

VP Invest AG

Christoph Vonplon

Schützengartenweg 3

CH-9000 St. Gallen

Telefon: +41 79 421 62 28

E-Mail: vonplon@vpinvest.ch

Web: www.vpinvest.ch



Rechtlicher Hinweis

Diese Dokumentation dient der unverbindlichen Information. Sämtliche Angaben, Grundrisse, Visualisierungen, Kosten- und Verkaufsszenarien sind ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Eine Umnutzung setzt die notwendigen Bewilligungen und Zustimmungen voraus.