BÜRO- UND ARCHIVRÄUME IM STOCKWERKEIGENTUM

Achslenstrasse 15

487 m² Büro mit 9.1 % Ertrag

Achslenstrasse 15, 9016 St. Gallen (Neudorf)

CHF 990’000	9.1 %	CHF 90’000	487 m²
VERKAUFSPREIS INKL. 10 PP	BRUTTORENDITE	NETTOMIETE P. A.	AUF EINER EBENE

Bankfinanzierbar mit 35 % Eigenmitteln · CHF 2’033 pro m²

01 DAS OBJEKT

Ruhig, hell, gepflegt.

Grosszügige Büro- und Archivfläche im Zwischengeschoss des Nebentrakts, einfach erreichbar und gut auffindbar. Die Fläche ist vermietet und erwirtschaftet ab dem ersten Tag Ertrag. Vorgelagerte, begehbare Dachflächen dienen als Aussenraum. Ein gut durchdachter Grundriss, ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr und zehn Parkplätze machen das Objekt besonders für stilles Gewerbe, Dienstleister und IT-Firmen interessant.

IHRE VORTEILE

Ertrag ab Kauf
Vermietet an ein etabliertes Softwareunternehmen, 9.1 % Bruttorendite.

Bankfinanzierbar
Klassische Finanzierung mit 65 % Belehnung durchgerechnet.

Alles auf einer Ebene
487 m² mit Büros, Archiv und begehbaren Dachflächen als Aussenraum.

Zehn Abstellfelder
8 eigene Plätze im Grundbuch plus 2 mit Benützungsrecht, im Preis inbegriffen.

Breit nutzbar
Kapitalanlage oder Eigennutzung, langfristig auch Umnutzung denkbar.

Guter Bürostandort
St. Gallen ist Wirtschaftszentrum der Ostschweiz, das Quartier ruhig und gut erschlossen.

DIE RENDITE

Ertrag ab dem ersten Monat.

Bei einem Kaufpreis von CHF 990’000 und einer Nettomiete von CHF 90’000 ergibt sich eine Bruttorendite von 9.1 %. Selbst mit 65 % Hypothek, 5 % kalkulatorischem Zins, 15 % für Nebenkosten und Unterhalt sowie Amortisation bleiben pro Jahr rund CHF 34’000 übrig. Das sind fast 10 % auf das eingesetzte Eigenkapital.

9.1 %
Bruttorendite
auf den Kaufpreis

CHF 34’425
Plus pro Jahr
nach Zins, Unterhalt und Amortisation

35 %
Eigenmittel
CHF 346’500

02 IMPRESSIONEN

Gepflegt und laufend unterhalten.

Die Räume sind in sehr gutem Zustand und wurden laufend unterhalten. Die Fläche gliedert sich in Empfang, Einzel- und Gruppenbüros, Sitzungs- und Schulungsraum, Lounge mit Küche sowie zwei WC-Anlagen. Mehrere Büros öffnen sich direkt auf die Dachterrasse. Die Mieter sind seit vielen Jahren im Objekt – ein starkes Zeichen dafür, wie gut die Räume funktionieren, und eine solide Basis für den Mietertrag.



Lounge mit Küche und Aufenthaltsbereich

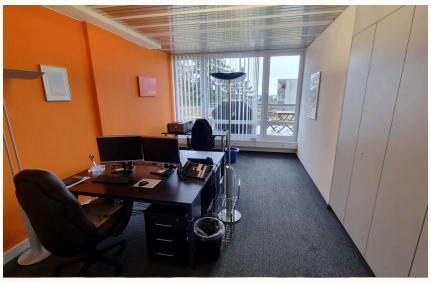


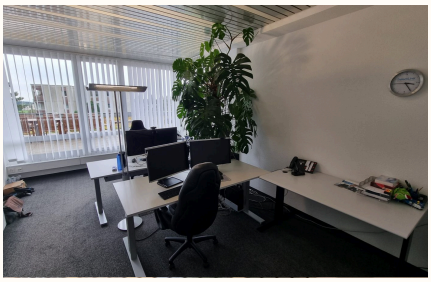
Empfang


Sitzungszimmer


Schulungsraum


Grossraumbüro


Büro mit Zugang zur Dachterrasse


Helles Büro mit Fensterfront

03 FINANZIERUNG UND ECKDATEN

Rund 10 % auf das Eigenkapital.

FINANZIERUNGSBEISPIEL	CHF
Kaufpreis	990’000
Hypothek 65 %	643’500
Eigenmittel 35 %	346’500
Nettomiete p. a.	90’000
./. Nebenkosten/Unterhalt 15 %	–13’500
./. kalk. Zins 5 % auf Hypothek	–32’175
./. Amortisation	–9’900
Überschuss p. a.	34’425

Unverbindliches Beispiel, Stand 23.10.2026, vor Kaufnebenkosten. Massgebend ist der Kreditentscheid der Bank. CHF 34’425 im Verhältnis zu CHF 346’500 Eigenmitteln ergeben 9.9 %.

ECKDATEN	
Objektart	Büro/Archiv im STWE
Lage im Gebäude	Zwischengeschoss, Nebentrakt 15D
Fläche	ca. 487 m²
Aussenraum	begehbare Dachflächen
Parkplätze	10 (8 eigene, 2 Benützungsrecht)
Einheiten	STWE S20972, S20974, S20975, GS 5828
Miteigentumsanteil	181/1000
Baujahr	1972
Erneuerung	Innenausbau und Fenster ca. 2000
Zone	Wohnzone W4
Grundbuch	St. Fiden
Mietvertrag	erstmals kündbar per 30.06.2027

04 LAGE

Ruhig, zentral, gut erschlossen.

Ruhige Umgebung

Teil einer Gesamtüberbauung im Quartier Neudorf mit drei markanten Hochhäusern. Gut erschlossen, ruhig und ohne Durchgangsverkehr.

Für wen

Ideal für stilles Gewerbe, Dienstleister und Büronutzer, die Ruhe und Platz suchen, und für Anleger, die einen laufenden Ertrag wollen.

Gut zu wissen

Die Stockwerkeigentümer planen die Sanierung der Gebäudehülle des Nebentrakts. Eine Zustandsbeurteilung (RKL AG, 2025) liegt vor und ist Teil der Verkaufsunterlagen.

BESICHTIGUNG UND UNTERLAGEN

Aaron Ulmann

Gestade GmbH · Hafenstrasse 50b · 8280 Kreuzlingen
aaron.ulmann@gestade.ch · T +41 71 670 11 44 · M +41 79 866 11 44

Gestade

Alle Angaben ohne Gewähr. Zwischenverkauf vorbehalten.