



HOCHWERTIGE UND GROSSZÜGIGE 3.5-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSEM BALKON UND TIEFGARAGENPLATZ

**ADRESSE**

Heldstrasse 23, 9443 Widnau,
Schweiz

**OBJEKTART**

Wohnung

**VERKAUFSPREIS**

CHF 810'000.-

**VERFÜGBAR AB**

Auf Anfrage

**NETTOWOHNFLÄCHE**

95 m²

**ZIMMER**

3.5

**BAUJAHR**

2010

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Dokumente	23

Die Gemeinde Widnau

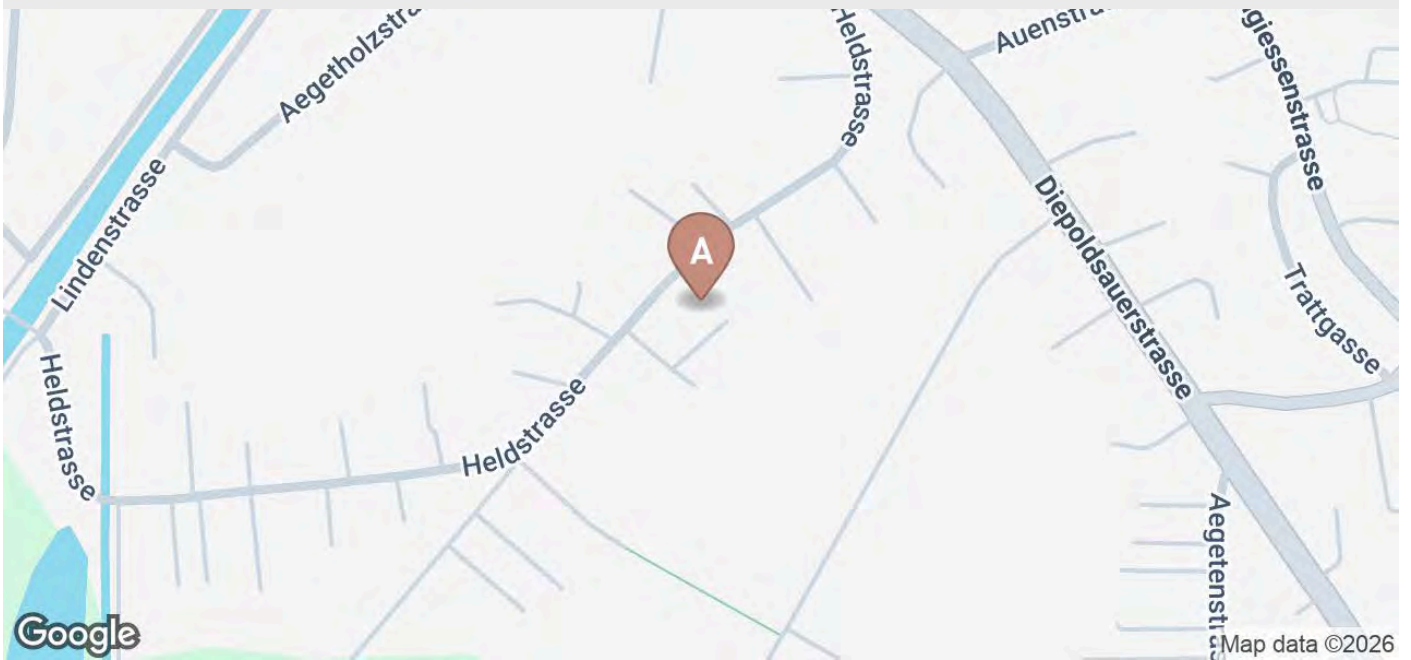
9443 Widnau liegt im Bezirk Rheintal, im Kanton St. Gallen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Widnau hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.3% pro Jahr auf 10'409 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 9.6% (Kanton: 11.1%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +16.8% verändert (Kanton: +21.7%).

Lage



ADRESSE

Heldstrasse 23, 9443 Widnau, Schweiz

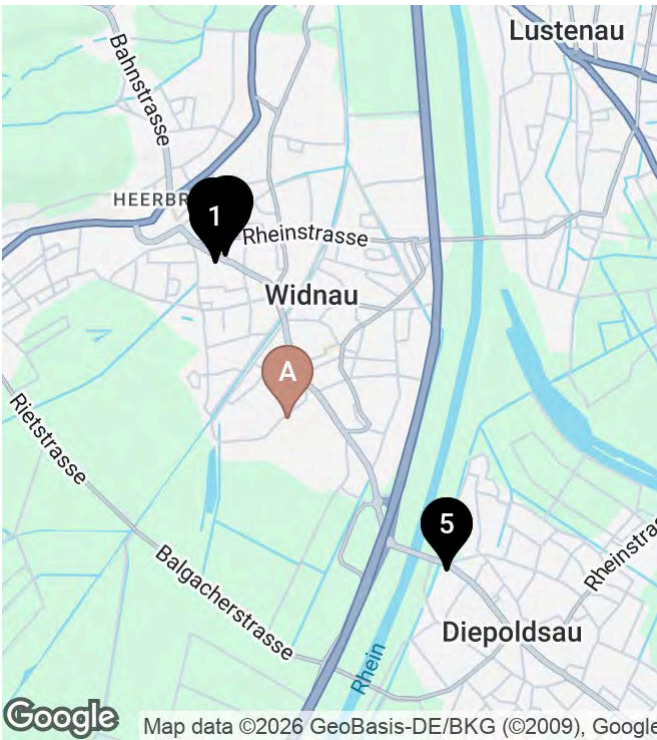


Infrastruktur



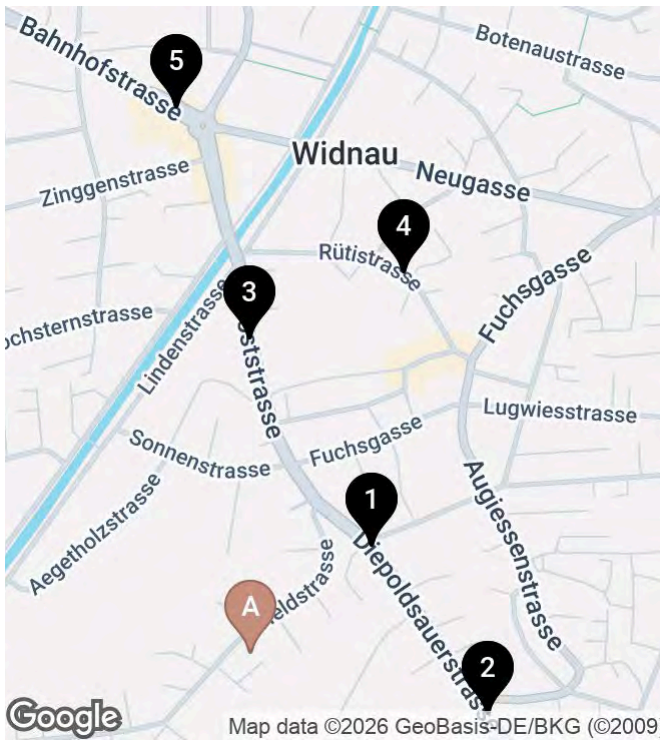
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Primarschulhaus Wyden 501 m	11'	4'	3'
2 Kindergarten Wyden 545 m	11'	4'	2'
3 Kindergarten Schlatt 594 m	13'	4'	3'
4 Primarschulhaus Schlatt 594 m	13'	4'	3'
5 Kindergarten Rüti 634 m	14'	4'	3'



Einkauf

1 Migros-Supermarkt - Widnau - ... 1.1 km	22'	7'	5'
2 Denner Discount 1.1 km	20'	6'	3'
3 Rhyland widnau 1.2 km	21'	6'	4'
4 Reishaus GmbH 1.2 km	21'	6'	4'
5 Coop Supermarkt Diepoldsau 1.4 km	26'	6'	5'



Öffentlicher Verkehr

				
1	Widnau, Auenstrasse 260 m	8'	2'	2'
2	Widnau, Güetli 394 m	12'	3'	2'
3	Widnau, Post 507 m	10'	3'	2'
4	Widnau, Schlatt 662 m	15'	4'	4'
5	Widnau, Gemeindehaus 889 m	16'	7'	5'

Beschreibung

Helle und gepflegte 3.5-Zimmer-Wohnung mit grosszügigem Balkon und hochwertiger Ausstattung

Wir verkaufen eine attraktive 3.5-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Wohnlage mit rund 95 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich 8 Parteien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, bei welcher der Wohn- und Essbereich offen gestaltet wurde.

Ein moderner Ausbaustandard sowie ein grosszügiger, 31 m² grosser Balkon runden das attraktive Angebot ab. Die Wohnung wurde vor dem Verkauf umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und bezugsbereiten Zustand.

Highlights auf einen Blick

- ca. 95 m² Wohnfläche
- ein grosser Ess- und Wohnbereich
- 1x Schlafzimmer
- grosszügiger Balkon mit rund 31 m²
- praktischer Abstellraum auf dem Balkon
- elektrische horizontale Markise sowie zusätzliche vertikale Markisen
- elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung
- moderne und gut ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC
- separates Gäste-WC
- hochwertige Holzböden
- praktische Einbauschränke im Schlafzimmer sowie weitere Einbauschränke im Wohnzimmer
- eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien
- Baujahr 2010
- Wohnung komplett neu gestrichen
- professionelle Grundreinigung der gesamten Wohnung
- 1x Tiefgaragenplatz

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die Wert auf grosszügiges Wohnen, einen aussergewöhnlich grossen Balkon, moderne Ausstattung und einen gepflegten Zustand legen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen 3.5-Zimmer-Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Wohnung gerne bei einer Besichtigung.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	1
Zimmer	3.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Etagen	4
Baujahr	2010
Renovationsjahr	2026
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.49 m
Zone	W 13.5A
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
S-Nummer	S20994

Angebot

Verkaufspreis	CHF 810'000.–
Flächen	
Nettowohnfläche	95 m ²
Kellerfläche	11 m ²
Terrassenfläche	31 m ²
Wertquote	50/1000

Eigenschaften

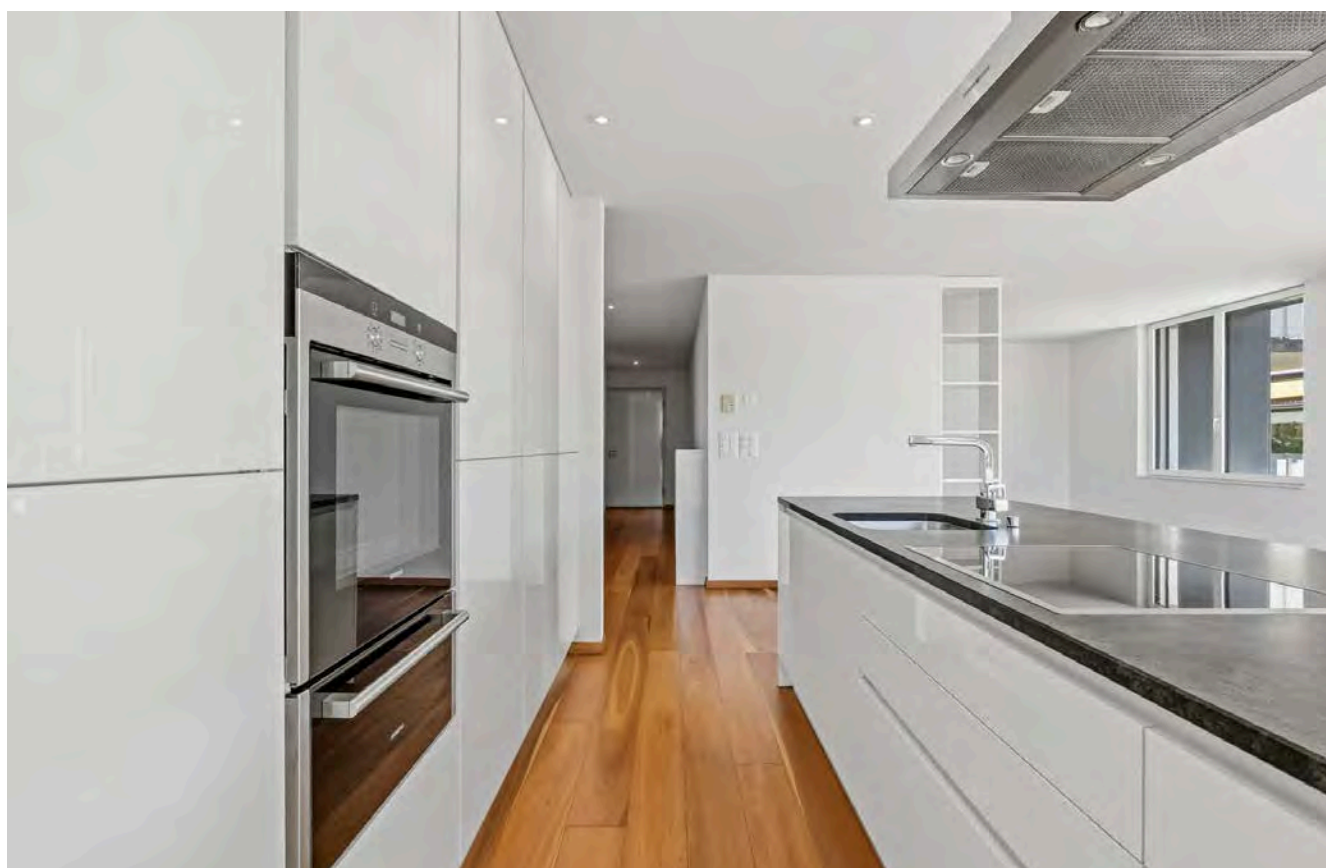
- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

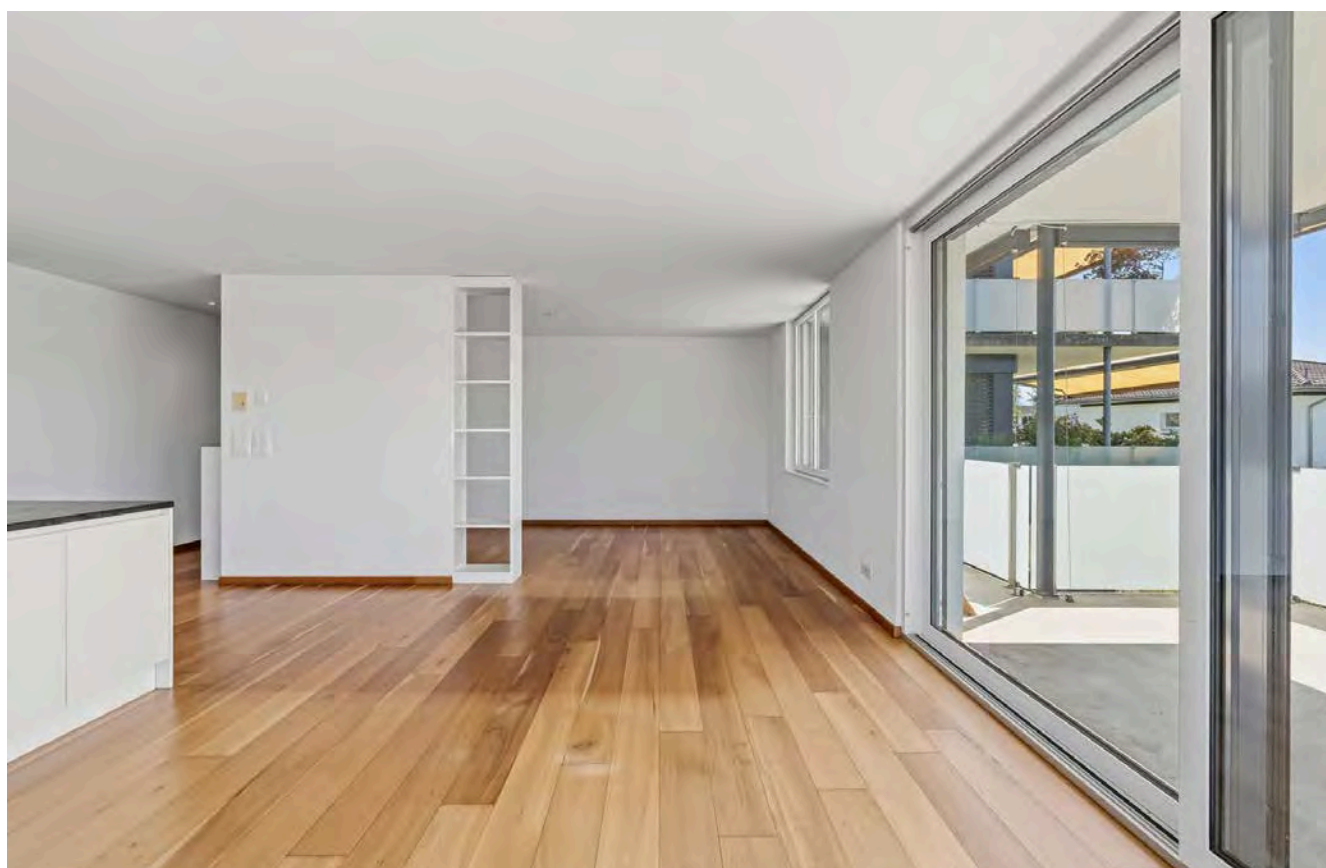
Impressionen



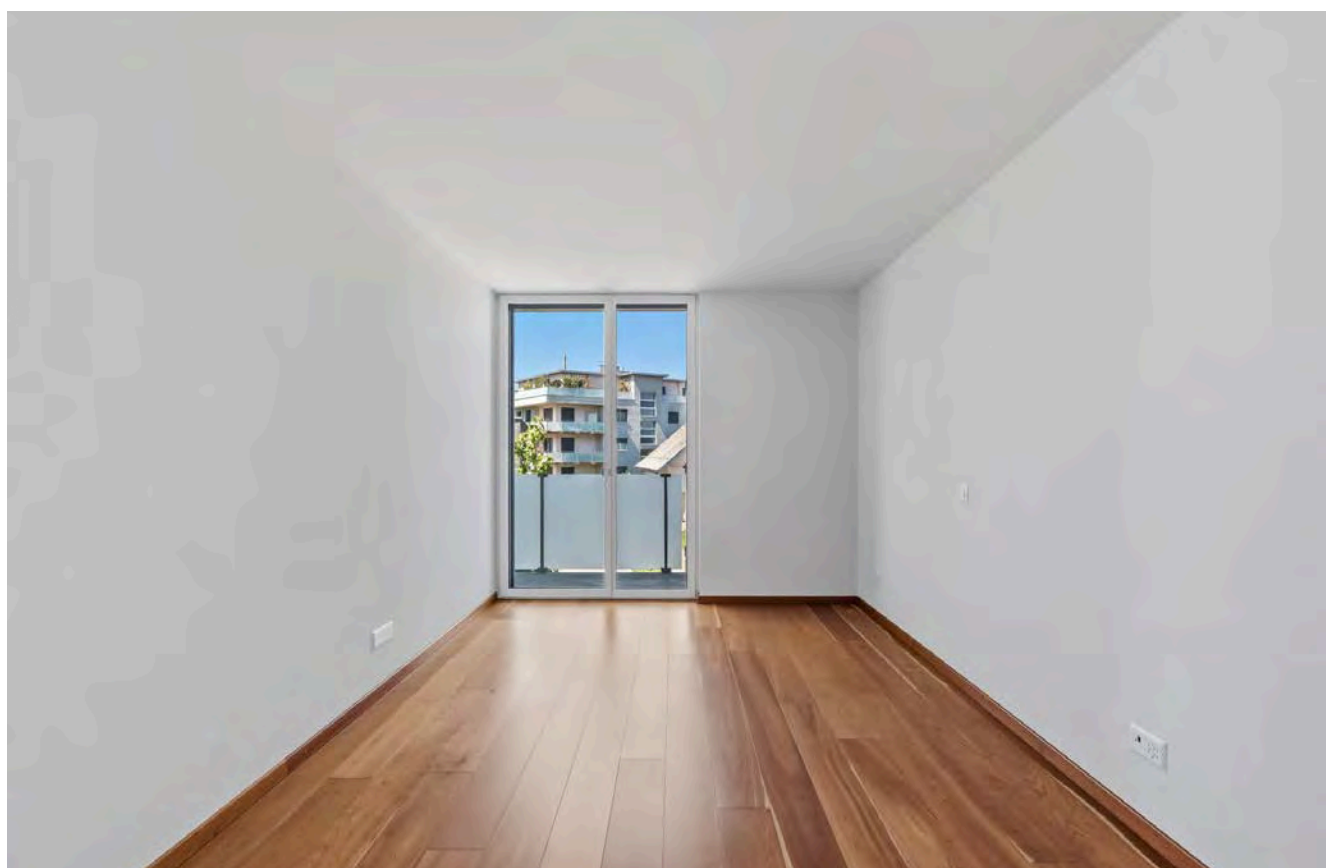


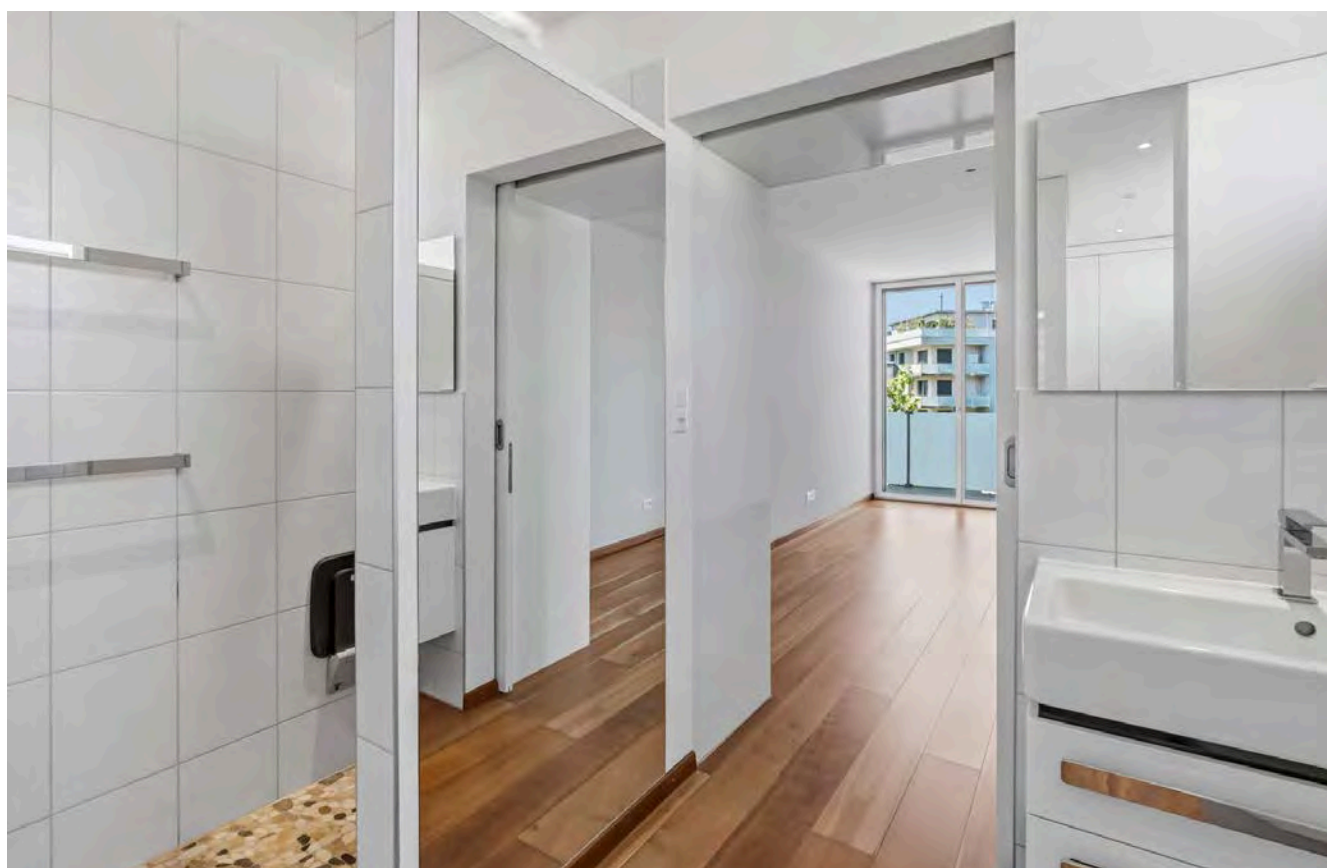








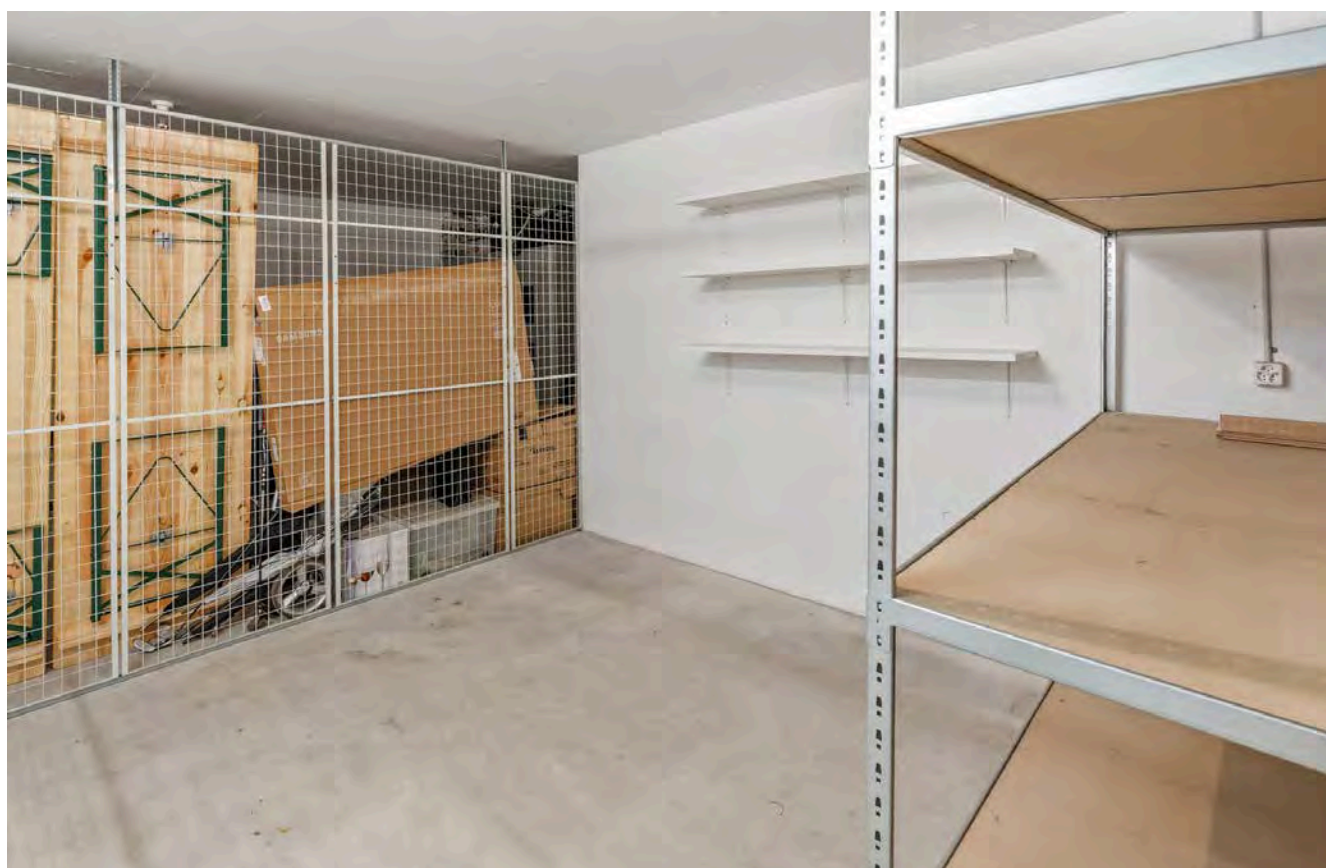


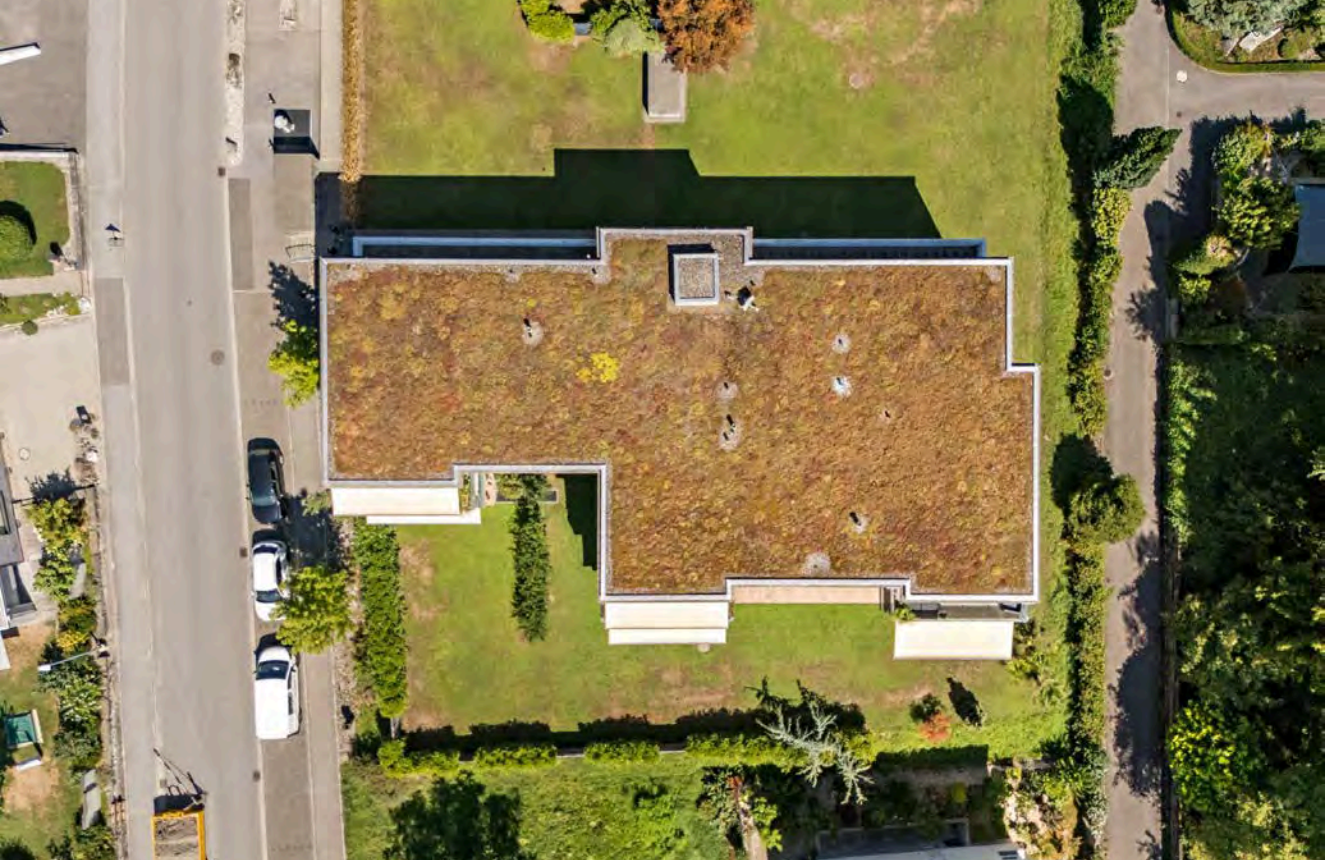














Grundrisse



Grundrisse

Grundrisse



Grundbuchauszug

Gemeindeverwaltung
Grundbuchamt
Neugasse 4, Postfach
9443 Widnau



Grundbuchauszug

Grundbuch Widnau Gemeinde Widnau

Stockwerkeigentum Nr. S20994

50/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 481

Heldstrasse 23, 9443 Widnau
Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung B4 im Obergeschoss rechts
gemäss Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 386/2009
08.06.2009 Beleg 386

Eigentümer

Spirig Maria Luisa sel., geboren 05.08.1940

Erwerbstitel

Kauf 31.08.2009 Beleg 610

Anmerkungen

ID 1319
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
08.06.2009 Beleg 388
20.07.2009 Beleg 537
02.08.2012 Beleg 516
23.02.2017 Beleg 125

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Auszug Grundstück S20994 Widnau Gemeinde Widnau, 04.06.2026, 11:27 Uhr

Seite 1 von 3

Gemeindeverwaltung
Grundbuchamt
Neugasse 4, Postfach
9443 Widnau

Gemeinde **Widnau** 

Grundbuchauszug

Grundbuch Widnau Gemeinde Widnau

Liegenschaft Nr. 481

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S20994

Plan Nr. 9, Held
Gesamtfläche 3'605 m², Gebäude (819 m²), Gartenanlage (2'480 m²), übrige befestigte Fläche (306 m²)
Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 3307, Heldstrasse 21, 9443 Widnau (409 m²)
Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 3308, Heldstrasse 23, 9443 Widnau (410 m²)
Tiefgarage Vers.Nr. 3309 (unterirdisch) (493 m²)
Mutationsnr. BB001978, 27.02.2025 Beleg 118

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20981, 9/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20982, 46/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20983, 57/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20984, 60/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20985, 49/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20986, 60/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20987, 62/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20988, 75/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20989, 77/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20990, 3/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20991, 47/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20992, 83/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20993, 40/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20994, 50/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20995, 61/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20996, 63/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20997, 76/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20998, 78/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S21161, 2/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S21162, 2/1000 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 08.06.2009 Beleg 386
Wertquotenänderung 17.01.2014 Beleg 28

Grundbuchauszug

Anmerkungen

ID 1

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz
10.03.1978 Beleg 140

ID 1320

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
08.06.2009 Beleg 387

ID 2261

Nicht übertragbares Baurecht an Teilfläche für Unterflursystem mit Zutritts- und Zufahrtsrecht für
die Öffentlichkeit
zugunsten Politische Gemeinde Widnau, mit Sitz in Widnau SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft
13.02.2024 Beleg 97

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 17/069

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation
zugunsten Grundstück Nr. 483, 1733
17.04.2009 Beleg 248

ID 17/077

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation
zugunsten Grundstück Nr. 2646
29.05.2009 Beleg 368

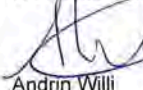
Grundpfandrechte

Keine

Widnau, 04.06.2026, 11:27 Uhr

Grundbuchamt Widnau

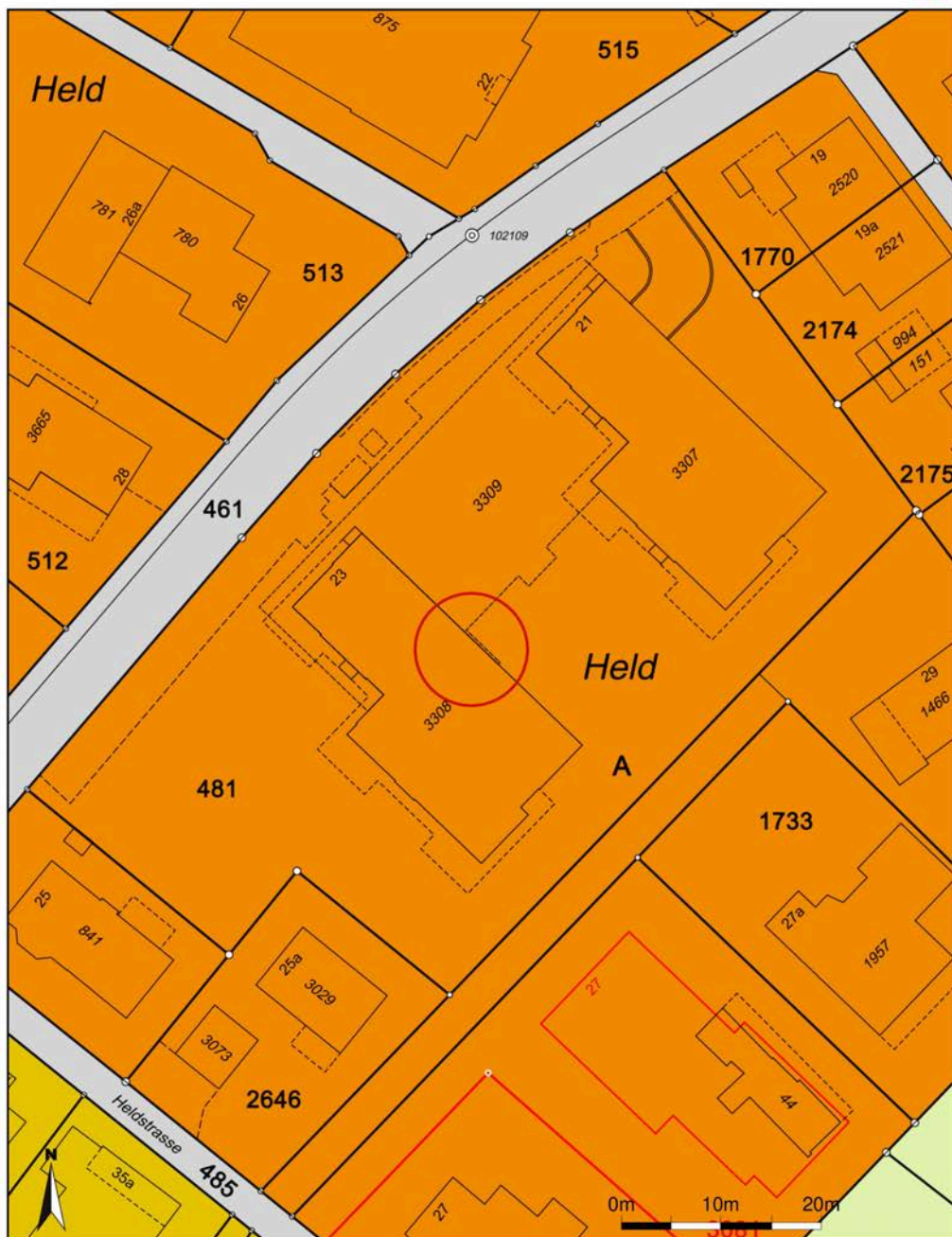
Grundbuchverwalter


Andrin Willi



Katasterplan

Zonenplan, kantonale Darstellung Kt



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'765'830, 1'252'044

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
09.06.2026
Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung