

4 ½-Zimmer Wohnung



Qualitativ hochwertige und lichtdurchflutete Stadtwohnung in St. Gallen mit zwei grosszügigen Loggien an zentraler Lage

Rehetobelstrasse 64a
9016 St. Gallen

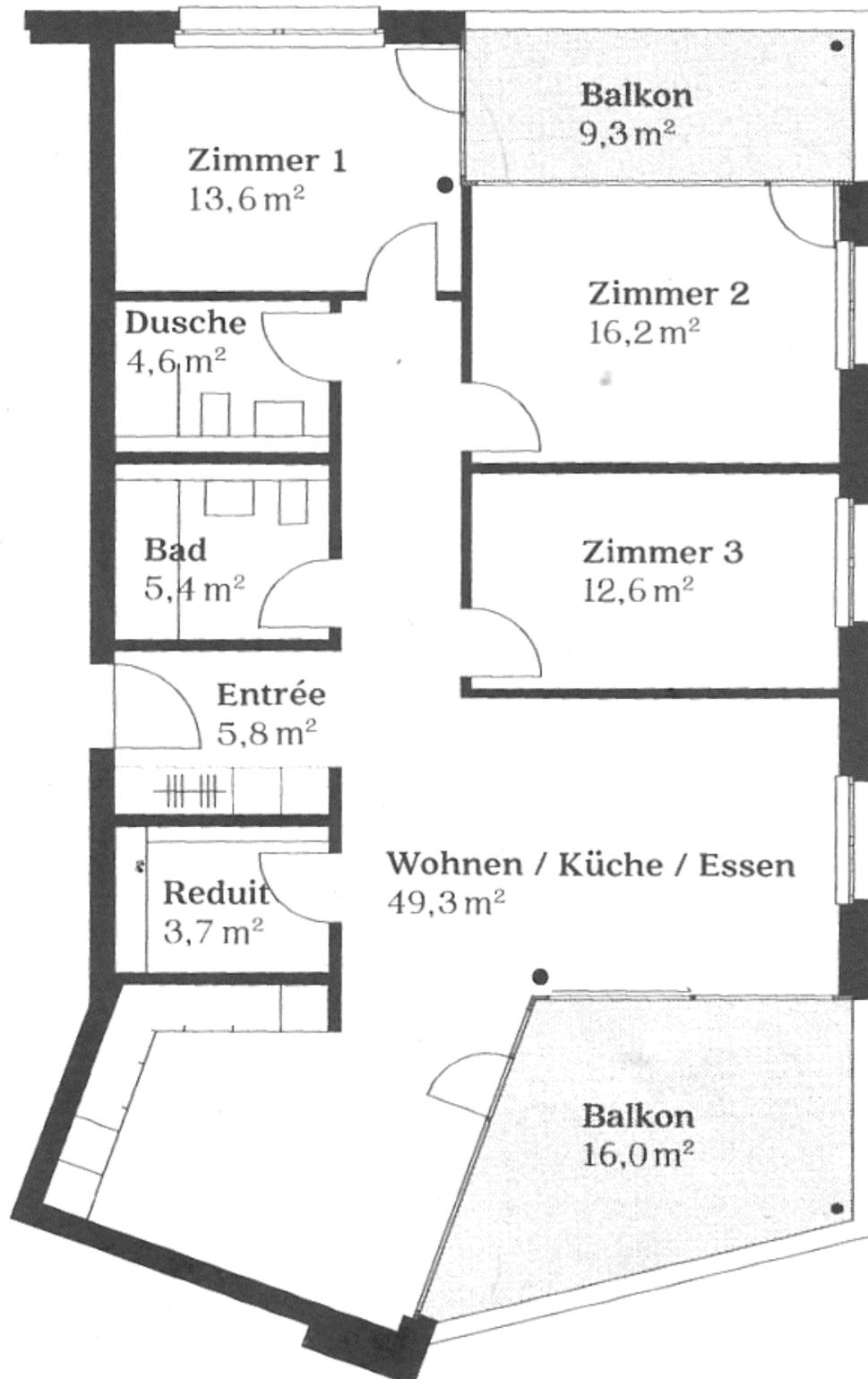
VERKAUFSBASIS
CHF 820'000.-

Factsheet zur Liegenschaft

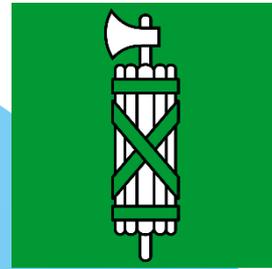


Objekt	4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss
Lage	Rehetobelstrasse 64a, 9016 St. Gallen
Grundstück-Nr.	S23089 & M52075 Wertquote 34/1000
Nettowohnfläche	118 m ² (Balkonfläche: 9.50 m ² und 15.40 m ²)
Baujahr	2018
Bauart	qualitativ gut gebautes Haus, Minergiestandard (nicht zertifiziert)
Parkplatz	ein TG-Parkplatz kann für CHF 35'000 dazu gekauft werden
Heizung	Wärmerzeugung: städtische Fernwärmeleitungsnetz Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
Standort	<ul style="list-style-type: none">- zentrale und dennoch sehr ruhige und sonnige Lage- ruhiges und familienfreundliches Wohngebiet- Schulen, Kindergarten und Einkaufszentrum in wenigen Gehminuten erreichbar- guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Busstation direkt vor der Haustür- Autobahnzubringer in wenigen Autominuten erreichbar
Objektbeschreib	<ul style="list-style-type: none">- 3 x Schlafzimmer- 2 x Badezimmer- 2 x Loggien- Reduit- Moderne, offene Küche- Platten in Nasszellen, Parkett im Wohn-, Küchen- und Gangbereich- Minergiestandard mit kontrollierter Wohnungslüftung- Spielplatz für die allg. Benutzung- durchdachte und offen gestaltete Raumaufteilung- Fenster Kunststoff/Metall
Antritt	nach Vereinbarung

Wohnungsgrundriss



Willkommen in St. Gallen (SG)



WO STADT UND NATUR SICH BEGEGNEN

St. Gallen ist eine vielfältige und lebendige Region in der Schweiz. Die Region erstreckt sich über das hügelige und malerische Ostschweizer Voralpenland und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und natürlicher Schönheit. St. Gallen ist vor allem für seine reiche Geschichte, seine renommierte Universität und seine starke wirtschaftliche Präsenz bekannt.

Die Stadt St. Gallen selbst ist das Zentrum der Region und beeindruckt mit einer charmanten Altstadt. Hier finden sich historische Gebäude, enge Gassen, gemütliche Cafés und Boutiquen.

MODERNES WOHNEN AN BEVORZUGTER LAGE

Die Liegenschaft liegt im Quartier St. Finden-Neudorf, welche einen Teil der Gemeinde St. Gallen bildet. Es ist ein beliebtes Viertel mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten. Es gibt mehrere Kindergärten sowie vier Primarschulen und zwei Oberstufen, die eine gute Bildung für Kinder aller Altersgruppen gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten sind im Quartier gut zugänglich, mit Supermärkten, Lebensmittelgeschäften und verschiedenen Geschäften für den täglichen Bedarf. Sportbegeisterte können sich in Sportvereinen und -zentren engagieren, die Aktivitäten wie Fußball, Basketball, Tennis und Schwimmen anbieten. Das Quartier bietet zudem gute Verkehrsanbindungen und grüne Wohngebiete für einen angenehmen Lebensraum.

KENNZAHLEN & FAKTEN

Steuerfuss	Gemeinde	141
	Katholisch	26
	Evangelisch	25
Einwohnerzahl	rund 80'000	
Gesamtfläche	39.41 km ²	
Höhe	690 Meter über Meer	

VERKEHR

Autobahnanschluss
Bahnhof St. Gallen und St. Fiden
Bushaltestelle Halden



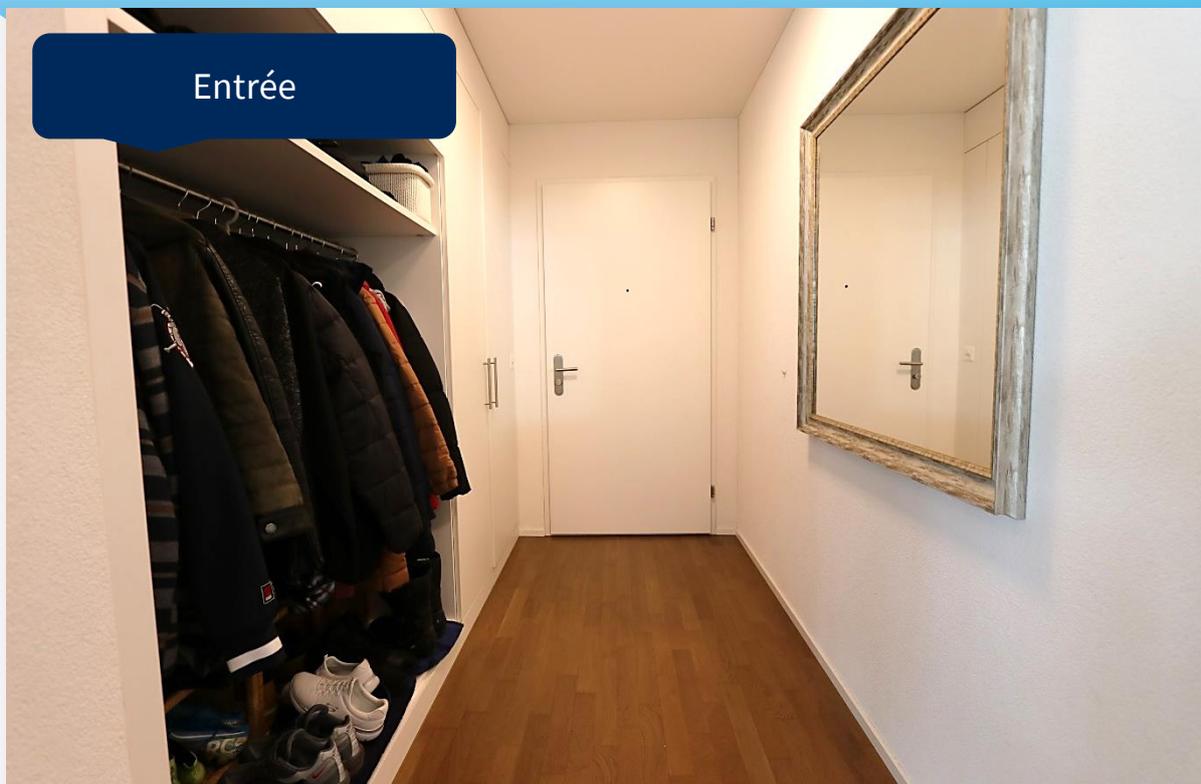
Situationsplan



Liegenschaftsfotos



Entrée



Wohnzimmer



Liegenschaftsfotos



Küche



Balkon 1



Liegenschaftsfotos



Balkon 2



Schlafzimmer 1



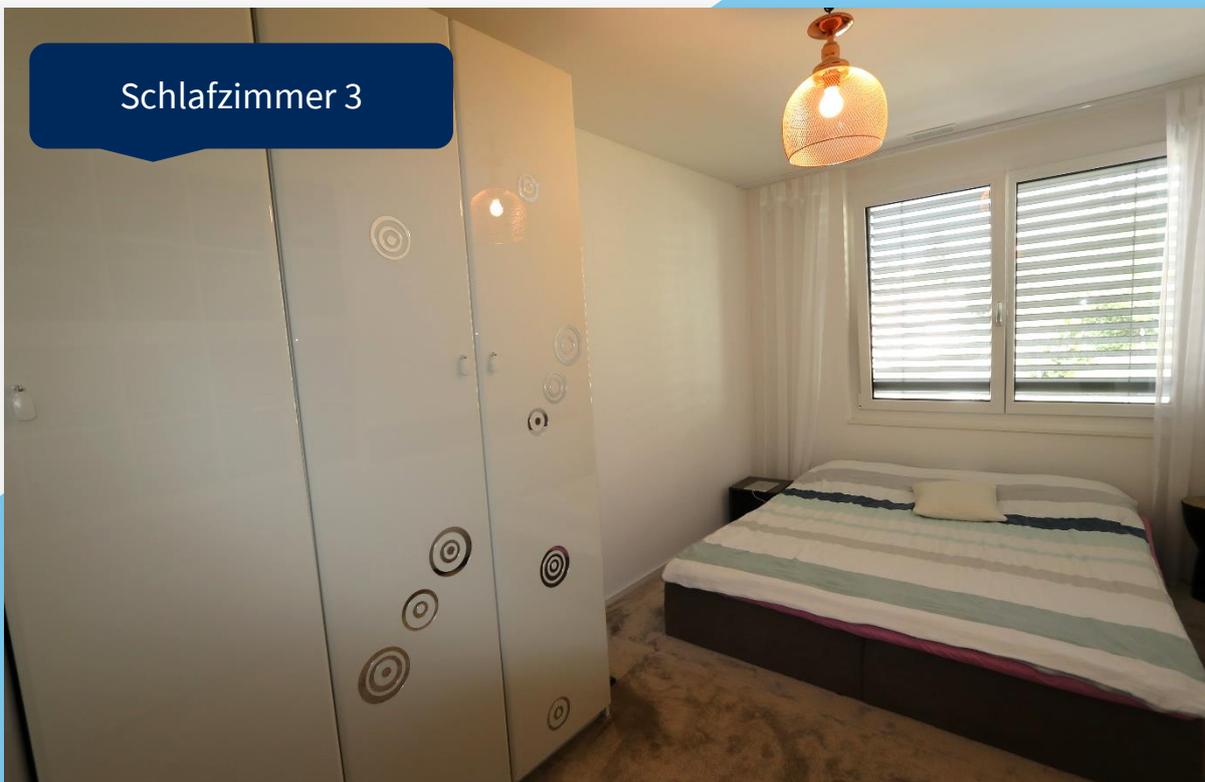
Liegenschaftsfotos



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Liegenschaftsfotos



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Amtl. Schätzung



Steueramt der Stadt St. Gallen
Rathaus
9001 St. Gallen
T 071 224 54 00
F 071 224 63 65
steueramt@stadt.sg.ch
www.steueramt.stadt.sg.ch

St. Gallen, 31. Mai 2019

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Aufgrund der Schätzung vom 22.05.2019 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	St. Gallen	Grundstück-Nr.	98-23089
Lage	Rehetobelstrasse 64a	Ort	9016 St. Gallen
Grundbuchkreis	St. Fiden		
Eigentümer			

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 22'200	Verkehrswert Fr. 579'000
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse
Steueramt der Stadt St. Gallen

Rechtsmittel

Gegen die verfügten Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

Amtl. Schätzung



Gemeinde: St. Gallen
Grundbuchamt/-kreis: St. Gallen / 98 - St. Fiden
Grundstück-Nr.: 98-23089

Fachschätzer: Hans-Peter Jahn
Grundbuchamt: Eliane Manser
Schätzungsdatum: 22.05.2019

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	*	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
98.08078	1. OG	4 1/2 Zimmerwohnung	118 m ²	*	188 Fr./m ²		1'850	22'200
Total							1'850	22'200
Total Mietwert								22'200

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

- Total Sachwert des Stammgrundstücks Nr. 98-06354 der Stockwerkeigentümergeinschaft (ohne Sonderausbau)	579'632
- Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 98-23089, Wertquote = 34/1000	
Total Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 98-23089	579'000

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

Total Ertragswert	522'000
--------------------------	----------------

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante	Ertragswertgewichtung	m =	0.00	579'000
	(m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)			
Total Marktwert (gerundet)				579'000

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.
Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:	Fachschätzer:	Hans-Peter Jahn	Telefon	071 222 95 58
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:	Grundbuchamt:	Eliane Manser	Telefon	071 224 52 30

Amtl. Schätzung



Steueramt der Stadt St. Gallen
Rathaus
9001 St. Gallen
T 071 224 54 00
F 071 224 63 65
steueramt@stadt.sg.ch
www.steueramt.stadt.sg.ch

St. Gallen, 31. Mai 2019

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrter

Aufgrund der Schätzung vom 22.05.2019 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	St. Gallen	Grundstück-Nr.	98-52075
Lage	Rehetobelstrasse	Ort	9016 St. Gallen
Grundbuchkreis	St. Fiden		
Eigentümer			

Steuerwerte:	Mietwert	Verkehrswert
	Fr. 1'440	Fr. 32'000

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse
Steueramt der Stadt St. Gallen

Rechtsmittel

Gegen die verfügbaren Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

Amtl. Schätzung



Gemeinde: St. Gallen
Grundbuchamt/-kreis: St. Gallen / 98 - St. Fiden
Grundstück-Nr.: 98-52075

Fachschätzer: Hans-Peter Jahn
Grundbuchamt: Eliane Manser
Schätzungsdatum: 22.05.2019

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

- Total Mietwert des Stammgrundstücks Nr. 98-06355 der Miteigentumsgemeinschaft	99'120
- Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075, Wertquote = 3/212	1'403
- Korrektur	37
Total Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075	1'440

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

- Total Sachwert des Stammgrundstücks Nr. 98-06355 der Miteigentumsgemeinschaft	2'314'000
- Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075, Wertquote = 3/212	32'745
Total Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075	32'745

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

- Total Ertragswert des Stammgrundstücks Nr. 98-06355 der Miteigentumsgemeinschaft	2'202'000
- Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075, Wertquote = 3/212	31'160
Total Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075	31'160

Marktwert

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.
Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

- Total Marktwert des Stammgrundstücks Nr. 98-06355 der Miteigentumsgemeinschaft	2'310'000
- Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075, Wertquote = 3/212	32'689
Total Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 98-52075	32'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:

Fachschätzer:
Grundbuchamt:

Hans-Peter Jahn
Eliane Manser

Telefon 071 222 95 58
Telefon 071 224 52 30

Grundbuchauszug



Grundbuchamt

Neugasse 1
9004 St.Gallen

Stadt St.Gallen



Grundbuchauszug

1. Grundbuch St. Fiden Gemeinde St. Gallen

Stockwerkeigentum Nr. S23089, E-GRID CH615937877968

Rehetobelstr. 64a, 9016 St. Gallen

34/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 6354

Sonderrecht an 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 21 im 1. Obergeschoss mit Keller Nr. 21a im 1.

Untergeschoss

gemäss Begründungserklärung und Aufteilungsplänen 03.04.2017 Beleg F421

03.04.2017 Beleg F421

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 17.10.2017 Beleg F1246

Anmerkungen

Begründung Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung

03.04.2017 Beleg F421, ID 9073

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

03.04.2017 Beleg F422, ID 9074

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszug



2. Grundbuch St. Fiden Gemeinde St. Gallen

Miteigentumsanteil Nr. M52075, E-GRID CH475979388790
Rehetobelstr., 9016 St. Gallen
3/212 Miteigentum an Grundstück Nr. 6355

03.04.2017 Beleg F423

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 17.10.2017 Beleg F1246

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
03.04.2017 Beleg F424, ID 9075

Vormerkungen

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
03.04.2017 Beleg F423, ID 5266

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 03.04.2067
03.04.2017 Beleg F423, ID 5267

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszug



Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S23089

Grundbuch St. Fiden Gemeinde St. Gallen

Liegenschaft Nr. 6354, E-GRID CH798577783346
Plan Nr. 97C, Burenbüchel
884,0 m², übrige befestigte Fläche (884,0 m²)
Mutationsnr. BBGBS032, 05.05.2017 Beleg F578

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 03.04.2017 Beleg F421

Anmerkungen

Belasteter Standort nach Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz
01.07.2014 Beleg F740, ID 8659

Begründung Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung
03.04.2017 Beleg F421, ID 9073

Nutzungs- und Verwaltungsordnung betreffend Dienstbarkeit ID F391
03.04.2017 Beleg F425, ID 9076

64/100 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2031

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle
zugunsten Grundstück Nr. 6355
11.01.2017 Beleg F63, ID F349

Recht: Überbaurecht für Veloraum
zulasten Grundstück Nr. 2031
11.01.2017 Beleg F64, ID F350

Grundbuchauszug



Recht: Mitbenützungrecht an Besucherparkplätzen
zulasten Grundstück Nr. 6355
11.01.2017 Beleg F65, ID F351

Recht: Überbaurecht für Schutzraumfluchtstollen
zulasten Grundstück Nr. 2031, 6355
11.01.2017 Beleg F66, ID F352

Recht: Mitbenützungrecht an Wärmeverteilung
zulasten Grundstück Nr. 6353
03.04.2017 Beleg F425, ID F391

Grundpfandrechte

Keine

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M52075

Grundbuch St. Fiden Gemeinde St. Gallen

Liegenschaft Nr. 6355, E-GRID CH787885337744
Plan Nr. 97C, Burenbüchel
266,0 m², Gartenanlage (2,0 m²), übrige befestigte Fläche (264,0 m²)
Mutationsnr. BBGBS032, 05.05.2017 Beleg F578

Erwerbstitel

Begründung von Miteigentum 03.04.2017 Beleg F423

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle
zulasten Grundstück Nr. 2031, 6353, 6354
11.01.2017 Beleg F63, ID F349

Last: Mitbenützungrecht an Besucherparkplätzen
zugunsten Grundstück Nr. 6353, 6354
11.01.2017 Beleg F65, ID F351

Last: Überbaurecht für Schutzraumfluchtstollen
zugunsten Grundstück Nr. 6354
11.01.2017 Beleg F66, ID F352

Grundbuchauszug



Grundpfandrechte

Keine

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 6354

Grundbuch St. Fiden Gemeinde St. Gallen

Liegenschaft Nr. 2031, E-GRID CH675977878787

Plan Nr. 97C, Burenbüchel

4'286,0 m², übrige befestigte Fläche (2'793,0 m²), Acker/Wiese/Weide (1'089,0 m²),

Strasse/Weg (3,0 m²), Gartenanlage (401,0 m²)

Mutationsnr. BBGBS032, 05.05.2017 Beleg F578

Erwerbstitel

Begründung von subj.-dingl. Miteigentum 11.01.2017 Beleg F67

Anmerkungen

Belasteter Standort nach Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz

01.07.2014 Beleg F740, ID 8659

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

11.01.2017 Beleg F68, ID 9039

Vormerkungen

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht

11.01.2017 Beleg F67, ID 5243

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Hagpflicht

zulasten Grundstück Nr. 4018, 4019, 4020

28.01.1960 Beleg F91, ID F14/018

Last: Gas- und Wasserdurchleitungsrecht

zugunsten Politische Gemeinde St. Gallen, mit Sitz in St. Gallen

13.01.1971 Beleg F18, ID F15/121

Last: Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle

zugunsten Grundstück Nr. 6355

11.01.2017 Beleg F63, ID F349

Last: Überbaurecht für Veloraum

zugunsten Grundstück Nr. 6353, 6354

11.01.2017 Beleg F64, ID F350

Last: Überbaurecht für Schutzraumfluchtstollen

zugunsten Grundstück Nr. 6354

11.01.2017 Beleg F66, ID F352

Grundbuchauszug



Last: Beschränkt übertragbares Baurecht für Unterflurbehälter
zugunsten Politische Gemeinde St. Gallen, mit Sitz in St. Gallen
03.04.2017 Beleg F426, ID F392

Grundpfandrechte

Keine

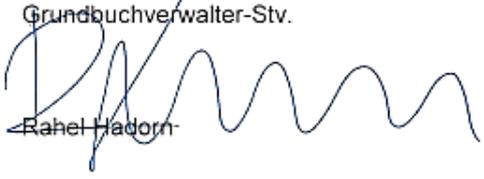
Hinweis

Heimatort und Staatsangehörigkeit können vom Grundbucheintrag abweichen.

St. Gallen, 19.10.2017, 08.49 Uhr / pg

Grundbuchamt St. Gallen

Grundbuchverwalter-Stv.


Rahel Hadorn

geht an Grundpfandgläubigerin (Eintragungsbestätigung Register-Schuldbrief)

Finanzierungsbeispiel



HYPOTHEK

Kaufpreis:	CHF 855'000.00
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 175'000.00
= Hypothek	CHF 680'000.00

KOSTENAUFSTELLUNG

Festhypothek zu 2.20% (indikativ)	CHF 14'960.00
+ Amortisation	CHF 7'750.00
+ Nebenkosten (Annahme 0.75% vom KP)	CHF 6'412.50
= Total Kosten pro Jahr	CHF 29'122.50

NOTWENDIGES EINKOMMEN

Bruttoeinkommen pro Jahr	CHF 128'000.00
--------------------------	----------------

Eine Finanzierung ist immer unter der Berücksichtigung Ihrer finanziellen und persönlichen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Finanzierungsmodelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir gemeinsam das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie gerne beim Erwerb Ihres Eigenheims.

Selbstverständlich bleibt es Ihnen offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.

Einfach und rasch finanzieren
clientis.ch/hypothecken

Traumhaus? Kinderleicht.

Clientis
Ihre Bank

Ihre Kontaktpersonen



Clientis Beratungszentrum

Bahnhofstrasse 82
9240 Uzwil
T 071 955 02 90
E info@beratungszentrum-uzwil.ch

BERATUNGSZENTRUM-UZWIL.CH



Clientis Bank Oberuzwil

Wiesentalstrasse 7
9242 Oberuzwil
T 071 955 03 03
E info@oberuzwil.clientis.ch

OBERUZWIL.CLIENTIS.CH

Lea Hugi Mitarbeiterin Immo-Corner

Tel.: 071 955 05 23
E-Mail: lea.hugi@oberuzwil.clientis.ch

Bemerkung

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen; sie wurden durch uns nicht geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der Clientis Bank Oberuzwil kein Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.