

Lochgaden 11, 7325 Mels, Schweiz

Zweifamilienhaus im Ferien-und Ski Gebiet



Auszug per 04.06.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 489'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Zimmer
6



Baujahr
1976

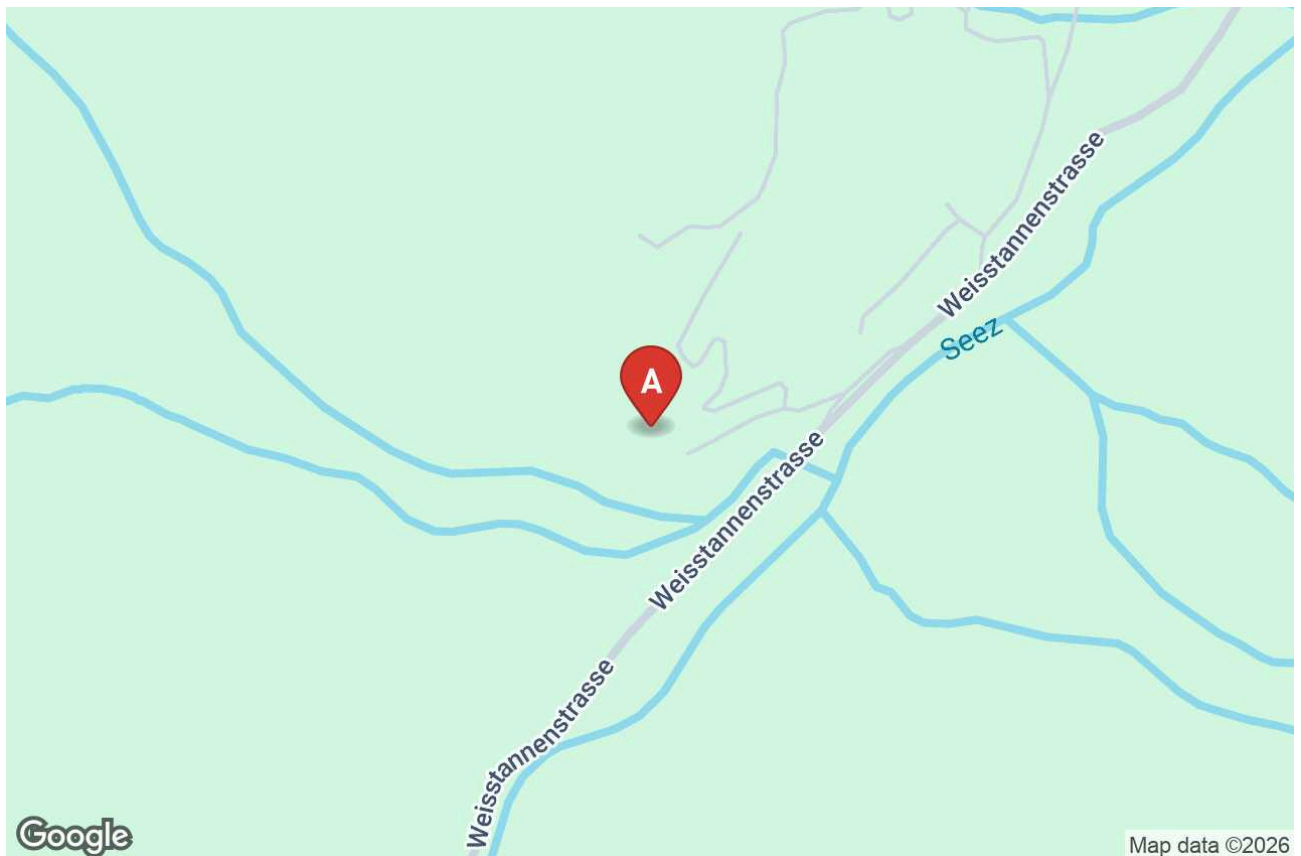


Referenz-Nr.
9091

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	19
Tragbarkeitsrechnung	32
Kontakt	33

Lage



Lochgaden 11, 7325 Mels, Schweiz

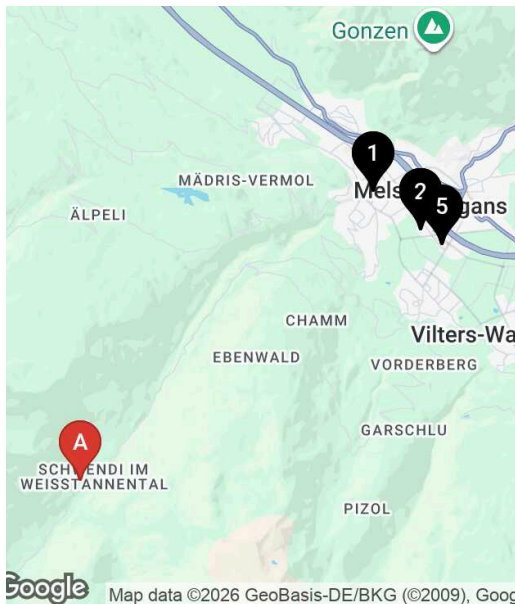
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



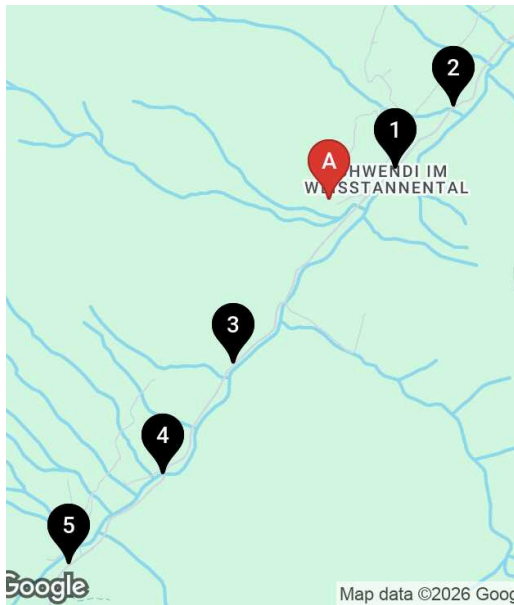
- | | |
|---|--------------|
| 1. Schulhaus Weisstannen | 37' 13' 4' |
| 2.1 km | |
| 2. Primarschulhaus Brüel Wangs | 114' 25' 15' |
| 6.4 km | |
| 3. Kindergarten Kindergartenstrasse Wangs | 116' 25' 15' |
| 6.5 km | |




Einkauf



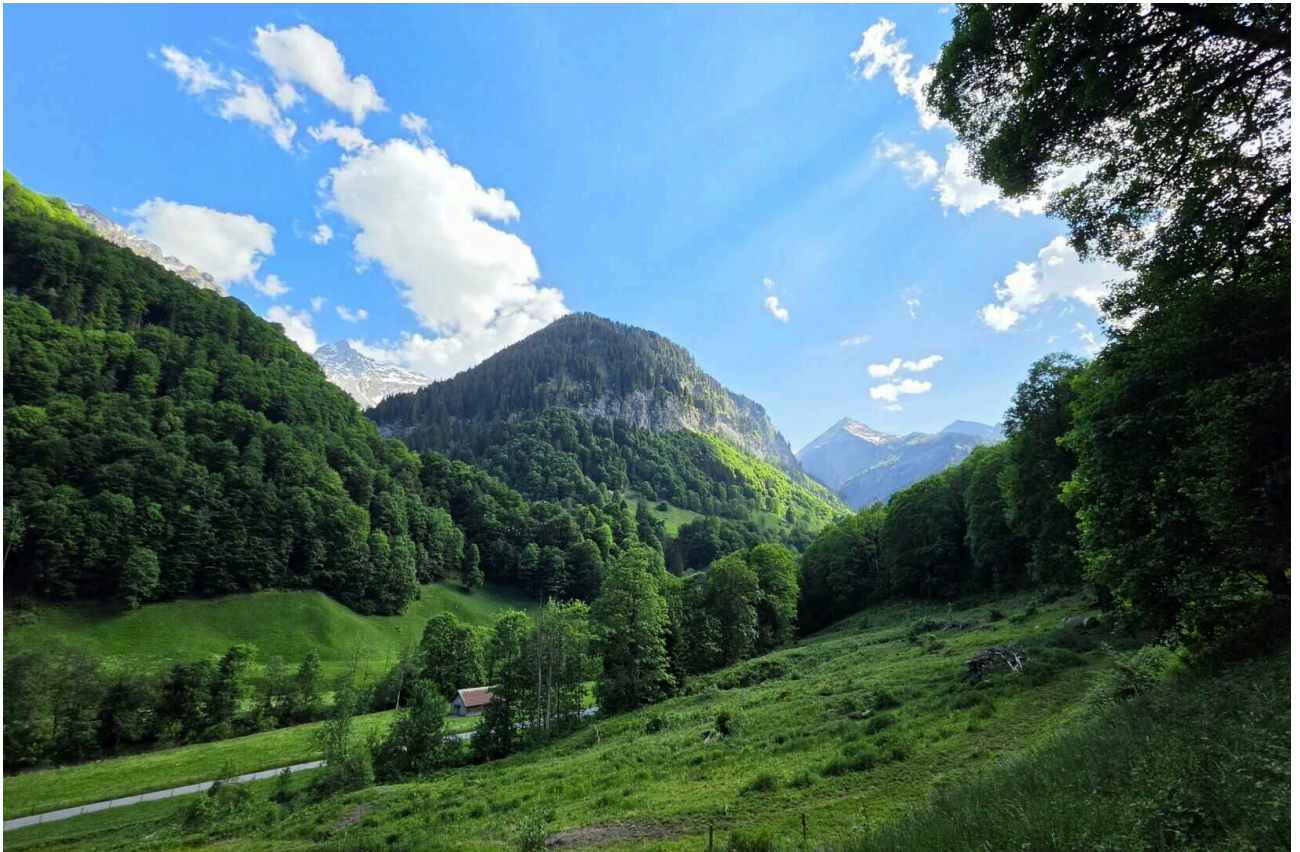
- | | |
|--|--------------|
| 1. Coop Supermarkt Mels Dorf | 116' 27' 16' |
| 6.5 km | |
| 2. Migros-Supermarkt - Mels - Pizol-park | 128' 29' 16' |
| 6.7 km | |
| 3. Denner Discount | 130' 29' 17' |
| 6.7 km | |
| 4. Einkaufszentrum Pizolpark | 130' 29' 17' |
| 6.7 km | |
| 5. Pizolcenter | 124' 28' 15' |
| 6.9 km | |

Öffentlicher Verkehr



			
1. Schwendi i. W., Dorf 292 m	4'	1'	1'
2. Schwendi i. W., Fischzucht 619 m	8'	1'	1'
3. Schwendi i. W., Tschudi 751 m	15'	5'	2'
4. Weisstannen, Holzbrücke 1.3 km	23'	8'	2'
5. Weisstannen, Gemse 1.8 km	32'	11'	3'

Objektbeschreibung



Mels

7325 Schwendi im Weisstannental liegt im Bezirk Sarganserland, im Kanton St. Gallen.

Dieses solide 6-Zimmer-Haus liegt in ruhiger Berglage in Schwendi im Weisstannental. Es öffnet den Blick in eine eindrucksvolle Berglandschaft mit direktem Gebirgsbach neben dem Haus.

Egal ob Sie gerne Wandern, Biken, Skifahren oder mit Ihren Kindern die Natur erleben wollen, sind Sie hier richtig, selbst ein Einkaufszentrum ist direkt im Dorf!

Es eignet sich für naturnahes Wohnen oder als Renditeobjekt!

2 Einheiten können an Feriengäste vermietet werden oder als zur Eigennutzung genutzt werden!

Parkplätze sind vorhanden und das Skigebiet liegt fast vor der Haustür.

Details

- Baujahr 1976
- laufende Renovationen 2016 bis 2026
- rund 206 m² Nettowohnfläche über 3 Etagen, 6 Zimmer und 2 Bäder
- Nutzbar als Mehrgenerationen-Haus oder Rendite-Objekt, 2 Wohnungen!
- Holzofen
- Grundstück 1'689 m², Gebäudevolumen ca. 525 m³.
- drei Aussenparkplätze.
- die Möblierung kann kostenlos komplett übernommen werden, da der Besitzer diese nicht mehr braucht (Ausser Stereo-Anlage)

Umgebung

- das wunderschöne Skigebiet Pizol ist direkt nebenan
<https://pizol.com/>
<https://share.google/k42AOez1E6MW8GfZa>
<https://share.google/YP7wTgAtAr7YXDEeK>
- oder der Erlebnis Wasserwald, Im Wasserwald gibt es Kanäle, Wasserspritzen und Kugelbahnen für den nassen Kinderspass. Gleich neben der Lichtung liegt das Vogeldörfli, ein Freilichtmuseum mit selbstgebauten Vogelhäusern.
- Viele Restaurants unter anderem das bekannte Panoramarestaurant Edelweiss
<https://pizol.com/gastrobetriebe/panoramarestaurant-edelweiss/>
- Einkaufscenter Mels: <https://pizol-center.ch>
- Autobahnanschluss Mels ca. 6.8 km
- Flughafen St. Gallen-Altenrhein ca. 55 km

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Sie wollen Ihre Immobilie auch verkaufen?

Immobilie kostenlos bewerten lassen:
<https://immoworld-bewertung.ch/>

Rufen Sie uns gleich an: 076 324 15 66. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Einfamilienhaus

Zimmer

6

Etage

3

Badezimmer

2

Anzahl Wohneinheiten

2

Etagen

3

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Baujahr

1976

Renovationsjahr

2016

Referenz-Nr.

9091

Liegenschafts-Nr.

3556

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

178 m²

Grundstücksfläche

1'689 m²

Gebäudevolumen

525 m³

Gebäudevolumen Norm

SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 489'000.-

Gebäudeversicherungswert

CHF 244'600.-

Energie

Wärmeerzeugung

Holzheizung

☆ Eigenschaften

- ✓ Cheminée
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

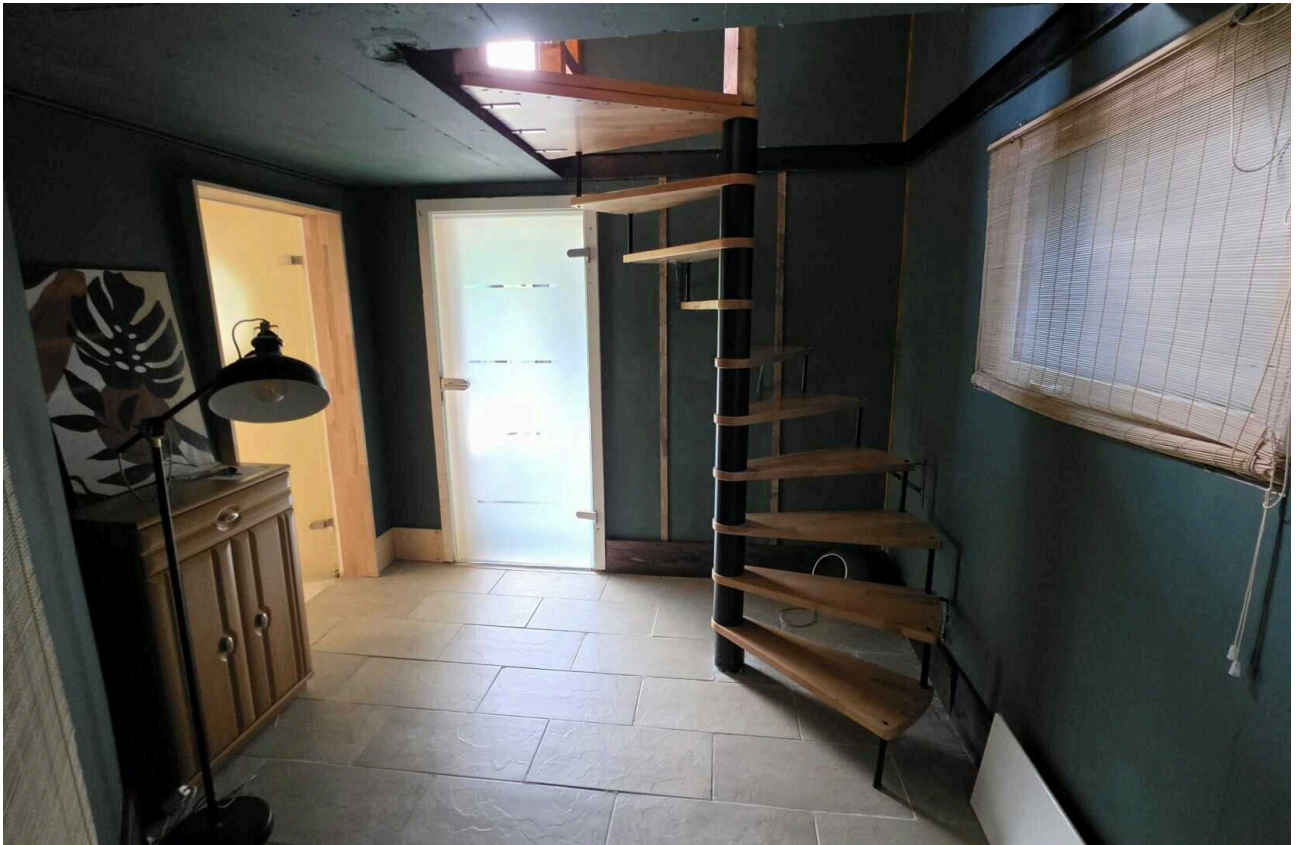




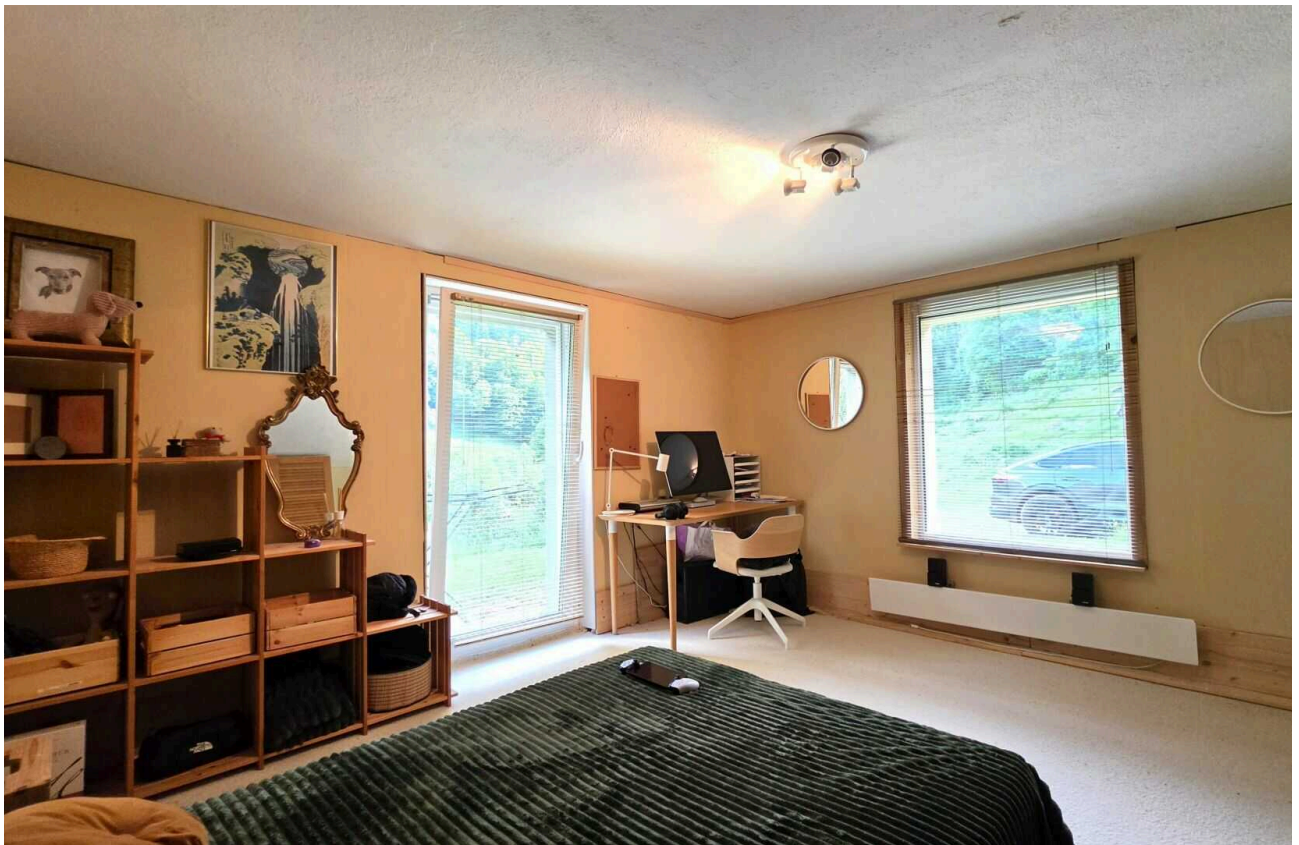








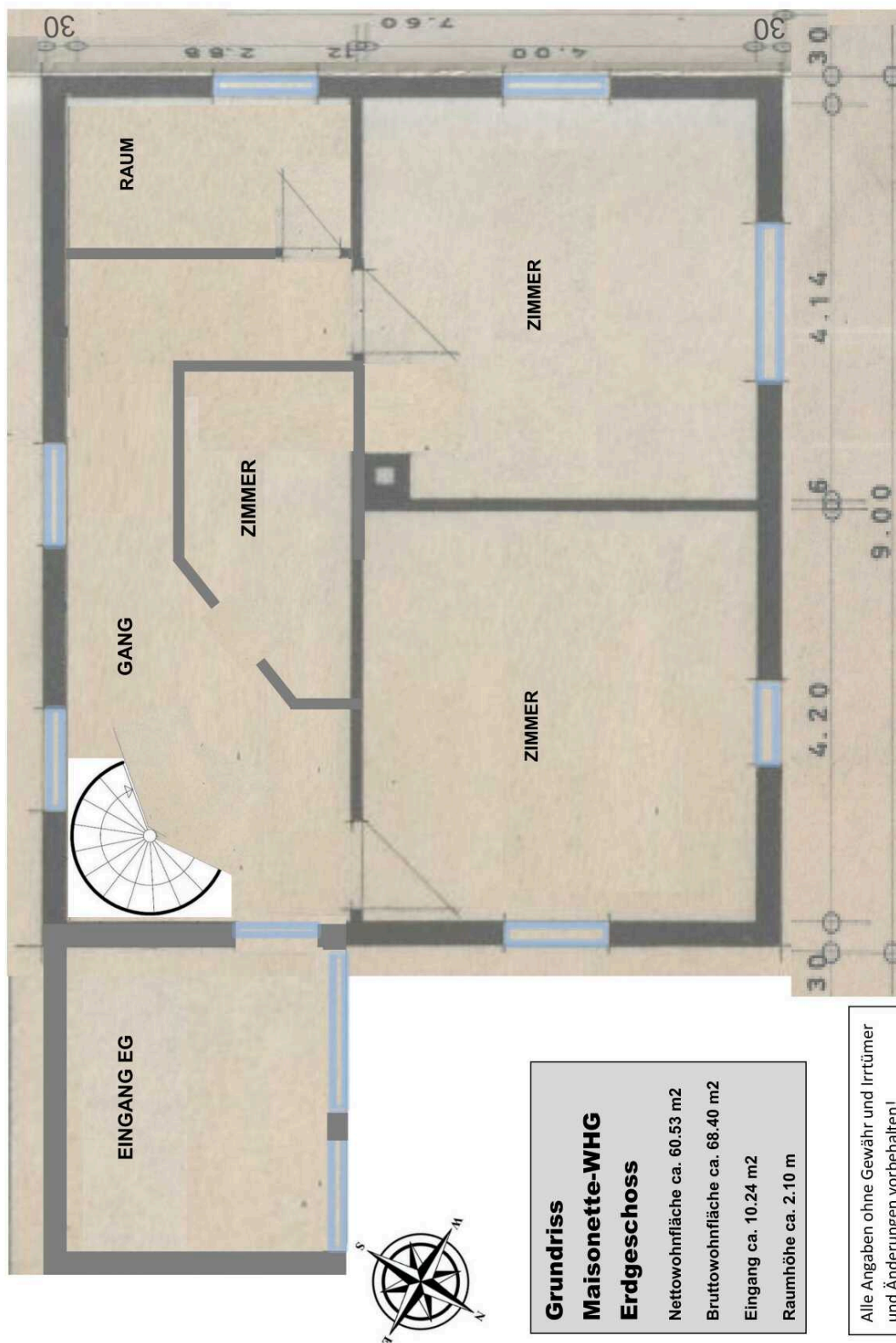




Dokumente

Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten



Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten



Grundriss
WHG Dachgeschoss
3 1/2 Zimmer

Nettowoohnfläche ca. 57.38 m²
 Bruttowoohnfläche ca. 64.83 m²
 Raumhöhe ca. 2.30 m



Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer
 und Änderungen vorbehalten!

Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten

Schnitt 2-Fam. Haus

Nettowoohnfläche ca. 57.38 m²

Bruttowoohnfläche ca. 64.83 m²

Raumhöhe ca. 2.10 bis 2.30 m



Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer
und Änderungen vorbehalten!

Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten



Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten



Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten



Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten



Grundrisse/Ansichten

Grundrisse/Ansichten



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton St.Gallen





Mels

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	3556
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH346639770419
Gemeinde (BFS-Nr.)	Mels (3293)
Grundbuchkreis	Mels
Fläche	1689 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	05.05.2026

Auszugsnummer	811b2fbf-e3f9-47dd-887b-90d074c3367e
Erstellungsdatum des Auszugs	05.05.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Lämmli Brunnenstrasse 54 9001 St.Gallen https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung.html

05.05.2026 12:35:05 811b2fbf-e3f9-47dd-887b-90d074c3367e
Seite 1/9

Renovationsliste

Renovationsliste

Renovationsliste 2016 bis 2026

- dreifach verglaste Fenster eingebaut
- Die Wohnzimmerfenster sowohl im Haus als auch in der Wohnung wurden vergrößert, um mehr Tageslicht hereinzulassen
- Sowohl im Haus als auch in der Wohnung wurden Kaminöfen eingebaut.
- Die Küchen sowohl im Haus als auch in der Wohnung wurden komplett modernisiert
- Die Badezimmer sowohl im Haus als auch in der Wohnung wurden komplett renoviert
- Im gesamten Erdgeschoss wurden neue Bodenfliesen verlegt
- Im Flur im Obergeschoss wurden neue Fliesen verlegt
- Auf dem Küchenboden, dem Badezimmerboden und den Badezimmerwänden wurden Fliesen aus Rosenmarmor verlegt
- In der Wohnung wurde ein neuer Fliesenboden verlegt
- Der Bereich unter dem Balkon wurde zu einem neuen Eingang umgebaut, einschließlich der Installation einer Glaswand und einer Eingangstür
- Es wurde eine neue Öffnung von unterhalb des Balkons ins Haus geschaffen, um den Zugang über den neuen Eingang zu ermöglichen
- Es wurde eine interne Öffnung zwischen dem oberen und unteren Stockwerk geschaffen, um einen Zugang zu den Schlafzimmern von innen zu ermöglichen, neu Maisonettewohnung
- Küchenwand wurde entfernt, um einen offenen Wohn- und Essbereich zu schaffen
- Wohnzimmerwand wurde entfernt, um den Wohnraum deutlich zu vergrößern
- neue Haustüren
- Neuer Korkboden im Wohnzimmer
- Parkplatzerweiterung, um Platz für zwei Fahrzeuge zu schaffen (mit Zustimmung des Nachbarn)
- Die Zufahrtsstraße zum Grundstück wurde verbessert und Entwässerungsrinnen wurden installiert
- Es wurde neuer Mutterboden aufgeschüttet und der Garten neu geplant, um einen flacheren, besser nutzbaren Außenbereich zu schaffen
- Die Holzterrasse, die vom Garten zum Balkon führt, wurde renoviert

Komplette Renovation über CHF 100'000.-

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	38.04046	Verwaltung			
Baujahr	1976				
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus mit Einliege.				
Adresse	Steinhofstr. 11	Kunden-Nr.	254615		
	7325 Schwendi im Weisstannental				
<hr/>					
Grundstück-Nr.	38-03556				
EGRID	CH346639770419				
EGID	1110481	7325 Schwendi im Weisstannental			
<hr/>					
Versicherungswerte					
Schätzung vom 24. Mai 2018		Baupreisindex 120.2			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m³
315'000	204'000	111'000	35.2	2	525
Prämienjahr 2024		Baupreisindex 141.4			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m³
370'600	240'000	130'600	35.2	2	525
Prämienjahr 2025		Baupreisindex 144.1			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m³
377'700	244'600	133'100	35.2	2	525
<hr/>					
Hinweise und Informationen					



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.

1/2

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Mels
Rathaus
8887 Mels
Telefon 058 228 30 70



Grundbuchauszug

Grundbuch Mels Gemeinde Mels

Liegenschaft Nr. 3556 EGRID CH346639770419

Plan Nr. 7, Lochgaden
Gesamtfläche 1'689 m², Acker/Wiese/Weide (1'239 m²), Wald (299 m²), übrige befestigte Fläche (72 m²), Gebäude (79 m²)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Vers.Nr. 4046, Steinhofstrasse 11, 7325 Schwendi im Weisstannental (79 m²)
Mutationsnr. LS002706, 31.03.2025 Beleg 220

Eigentümer

[REDACTED] von Ilanz/Glion GR, Steinhofstrasse 11,
7325 Schwendi im Weisstannental

Erwerbstitel

Kauf 05.04.2017 Beleg 209

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 06/399, EREID CH9962706674
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 196 EGRID CH816679397764, 3217 EGRID CH627700396688, 3799 EGRID CH907766173935
09.12.1964 Beleg 639

ID 06/399.1, EREID CH9962706775
Recht: Wasserbezugsrecht
zulasten Grundstück Nr. 3779 EGRID CH716617397774
09.12.1964 Beleg 639



Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

ID 06/399.2, EREID CH9962706876
 Recht: Fusswegrecht
 zulasten Grundstück Nr. 196 EGRID CH816679397764, 360 EGRID CH646639777045, 4169
 EGRID CH867739661195
 09.12.1964 Beleg 639

ID 06/399.3, EREID CH9962706977
 Recht: Näherbaurecht
 zulasten Grundstück Nr. 196 EGRID CH816679397764
 09.12.1964 Beleg 639

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
 Fr. 260'000.--
 Register-Schuldbrief Nr. 22519, EREID CH99623250873
 Gläubiger: SIX SIS AG, EGBPID CH155539776647, mit Sitz in Olten SO, Unternehmens-
 Identifikationsnummer CHE-106.842.854, Aktiengesellschaft
 Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche
 Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,
 05.04.2017 Beleg 211
 05.04.2017 Beleg 211

Mels, 28.05.2026, 13:33 Uhr

Grundbuchamt Mels
 Der Grundbuchverwalter



Silvio Kuster, Amtsleiter



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	489'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	391'200.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	326'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	65'200.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	97'800.–			20.00%
Kosten		2'400.–	28'797.–	
Zinsen		1'630.–	19'560.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		362.–	4'347.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		408.–	4'890.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		7'199.–	86'390.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt

Ihre Ansprechperson

Thomas & Christine Liptay

T: 062 876 24 91

D: 079 426 93 92

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



Firmendaten

Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

www.immoworldswiss.ch/