

Bahnhofstrasse 37, 9402 Mörschwil, Schweiz

Repräsentative TOP-Dachwohnung in steuergünstiger Gemeinde



Auszug per 28.10.2023



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Dachwohnung



Verkaufspreis
CHF 795'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
106 m²



Zimmer
3½



Baujahr
1982

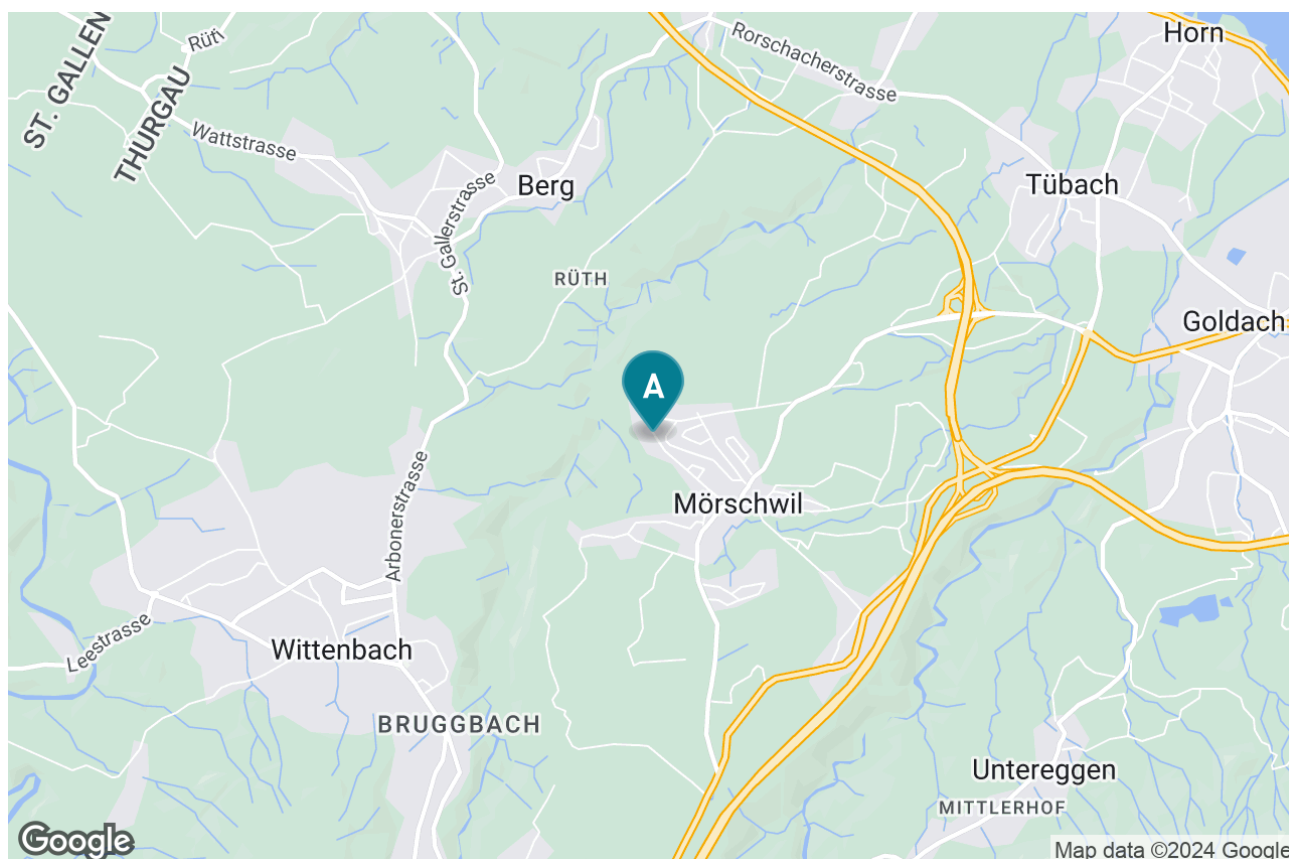


Referenz-Nr.
FA-END

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	07
Impressionen	08
Tragbarkeitsrechnung	19
Kontakt	20

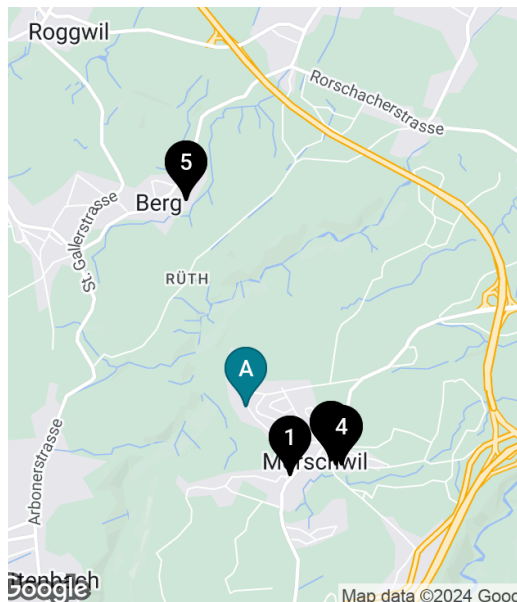
Lage



Bahnhofstrasse 37, 9402 Mörschwil, Schweiz

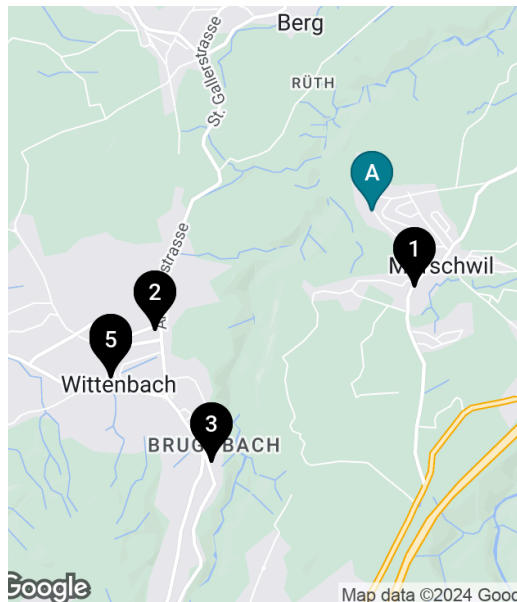
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



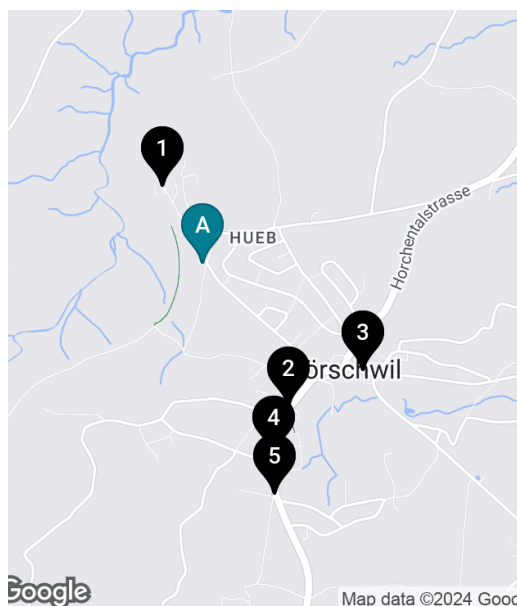
1. Kita im Chärn 640 m	11' 3' 2'
2. Kindergarten Augarten 796 m	11' 5' 2'
3. Otmarschulhaus 845 m	11' 5' 2'
4. Aleaschulhaus 881 m	12' 5' 2'
5. Primarschule Berg SG 1.7 km	56' 18' 10'

Einkauf



1. Volg Mörschwil 687 m	10' 3' 2'
2. Lidl Schweiz 1.9 km	65' 25' 14'
3. migrolino Wittenbach 2.3 km	58' 25' 12'
4. Denner Discount 2.4 km	65' 25' 14'
5. Migros Supermarkt 2.4 km	65' 26' 15'

Öffentlicher Verkehr



1. Mörschwil 341 m	4'	1'	1'
2. Mörschwil, Altes Gemeindehaus 659 m	11'	4'	2'
3. Mörschwil, Kirche 762 m	10'	5'	2'
4. Mörschwil, Bitzi 808 m	13'	5'	2'
5. Mörschwil, Lantschen 954 m	15'	5'	2'

Objektbeschreibung



Wichtige Informationen

Die gepflegte Eigentumswohnung wurde seit 1982 laufend saniert und erneuert und bietet folgende Vorzüge:

- separater Hauswirtschaftsraum mit eigener Waschmaschine und Wäschetrockner
- sehr grosses Badezimmer mit ca. 12 m² mit Badewanne und zusätzlicher Dusche, Doppellavabo mit Einbaumöbel und WC
- separates Gäste-WC
- Wohn-/Esszimmer mit Holzparkett
- Warmluft-Cheminée
- Küche mit Frühstücksbar
- viel zusätzlicher Stauraum in der ganzen Wohnung
- grosser Dachbalkon mit ca. 15.5 m² und zusätzlichem Abstellraum von ca. 12 m²
- ganze Wohnung verfügt über eine Bodenheizung
- im Wohnzimmer steht zusätzlich eine Wandheizung zur Verfügung
- Einzelgarage mit elektrischem Garagentor
- grosszügiger Keller
- schöne Aussicht aus der Wohnung ins Grüne
- ausserordentlich grosser Estrichraum mit direktem Zugang von der Wohnung
- edle Holztüren in der ganzen Wohnung
- praktische und funktionale Einbauküche mit viel Stauraum, hochliegendem Backofen mit Wärmeschublade, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler
- äusserst vorteilhafte Fest-Hypothek mit einer Laufzeit von 8 Jahren kann übernommen werden

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Dachwohnung

Zimmer
3½

Etage
3

Badezimmer
1

Anzahl Gäste WC
1

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
1982

Renovationsjahr
2023

Referenz-Nr.
FA-END

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
106 m²

Bruttogeschossfläche
150 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 795'000.-

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

Wohn-/Esszimmer

Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Wohn-/Esszimmer



Küche

Küche



Küche

Küche



Küche mit Frühstücksbar

Küche mit Frühstücksbar



Badezimmer

Badezimmer





Badezimmer mit Badewanne

Badezimmer mit Badewanne



Badezimmer mit Dusche

Badezimmer mit Dusche



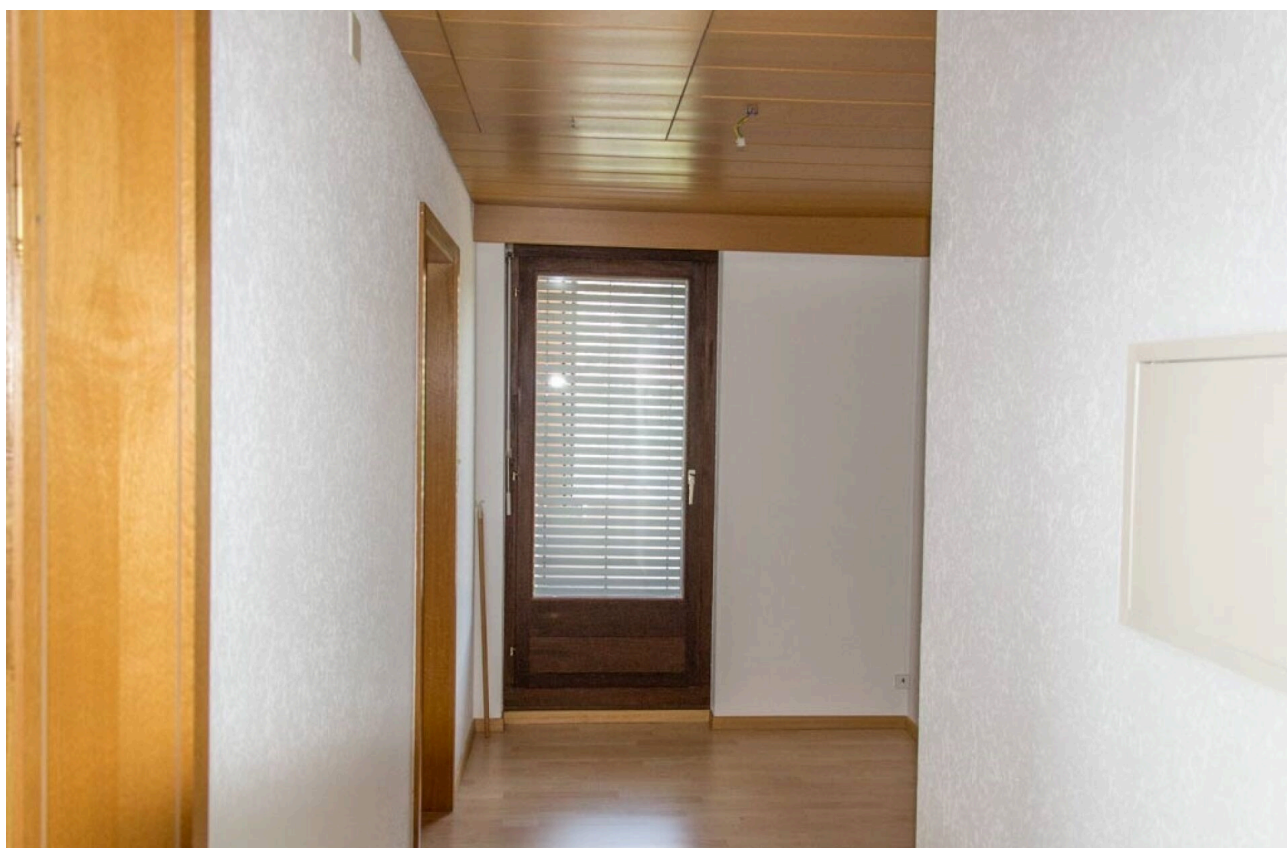
Separates Gäste-WC

Separates Gäste-WC

Korridor

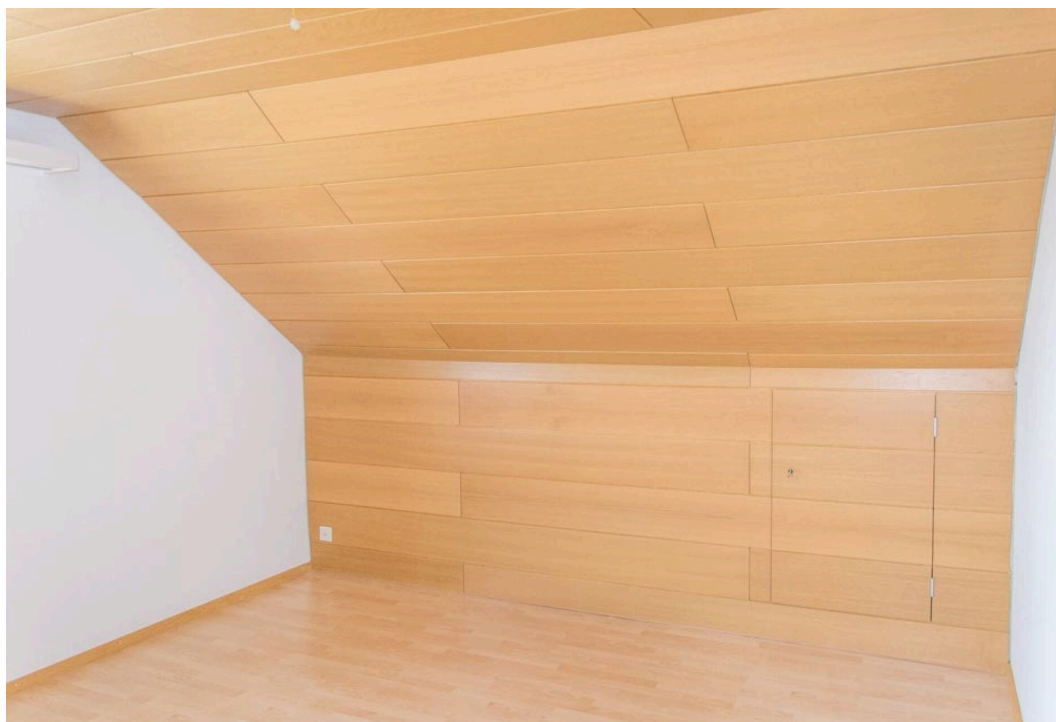
Korridor





Zimmer

Zimmer



Zimmer mit Schlupf als Stauraum

Zimmer mit Schlupf als Stauraum



Zimmer

Zimmer



Zimmer

Zimmer



Zimmer

Zimmer



Dachterrasse mit Aussicht

Dachterrasse mit Aussicht



Abstellraum Dachterrasse

Abstellraum Dachterrasse



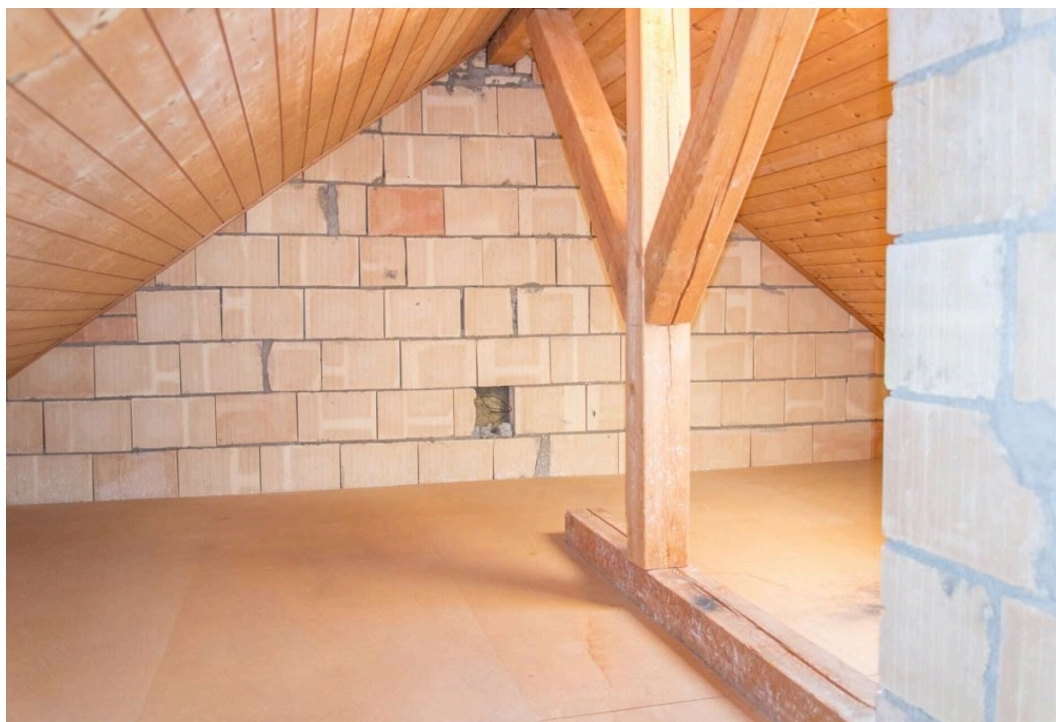
Dachterrasse mit Aussicht

Dachterrasse mit Aussicht



Estrich

Estrich



Estrich

Estrich



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

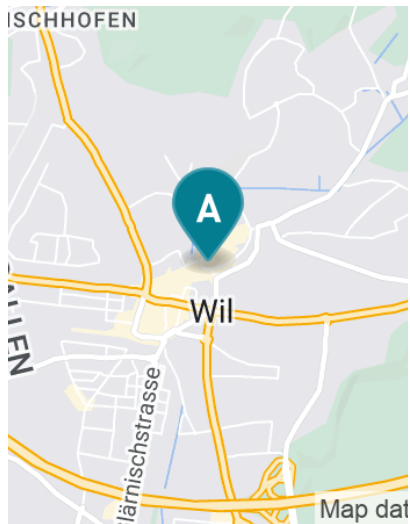
Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	795'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	636'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	530'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	106'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	159'000.–			20.00%
Kosten		3'901.–	46'817.–	
Zinsen		2'650.–	31'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		589.–	7'067.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		663.–	7'950.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		11'704.–	140'450.–	
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. Zoller Partner AG 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 Gantner
M: 079 423 19 54
steuerfuchs@gmx.ch



Firmendaten

Zoller Partner AG
Marktgasse 3
9500 Wil
www.zollerpartner.ch