

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 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**3½**



Baujahr  
**1982**



Referenz-Nr.  
**FA-END**

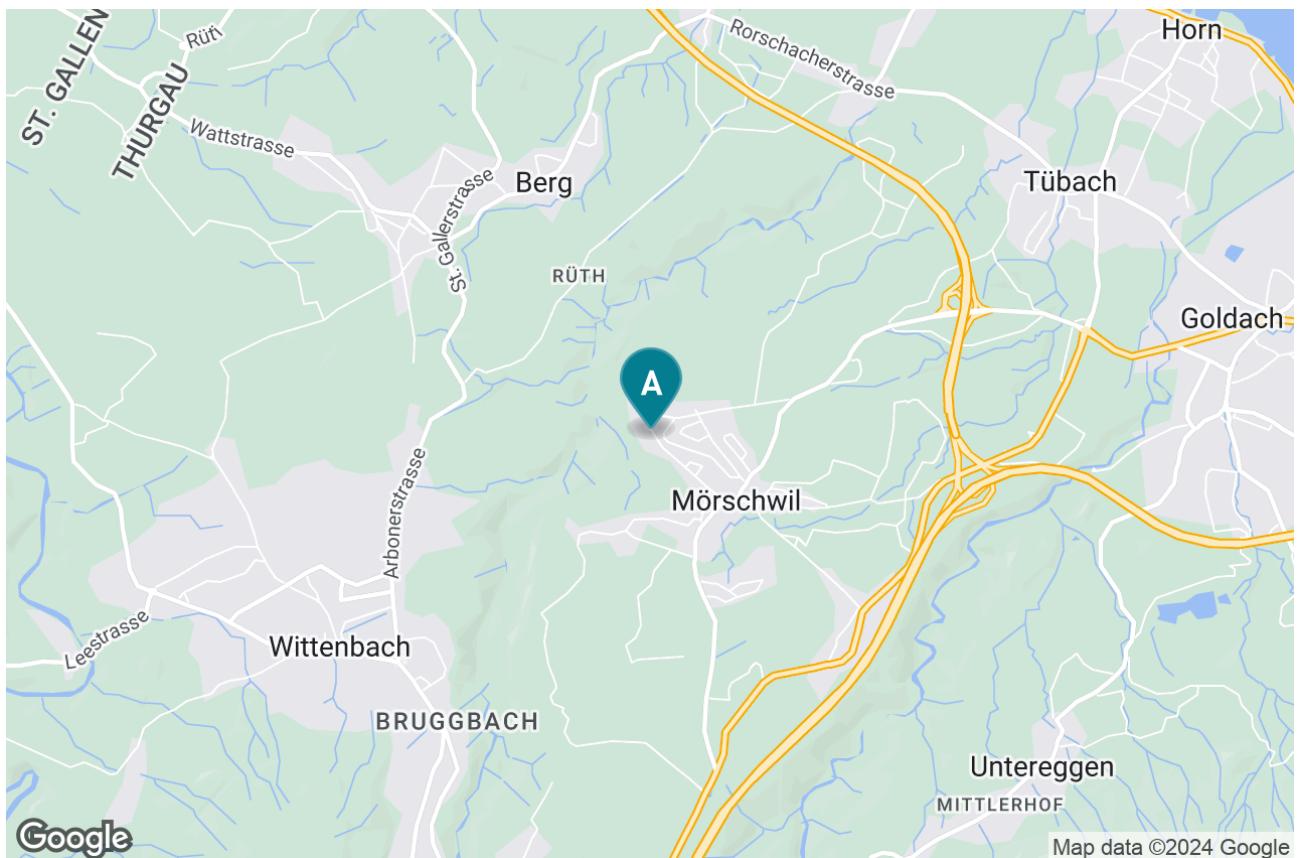
# Inhaltsverzeichnis

---

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

---

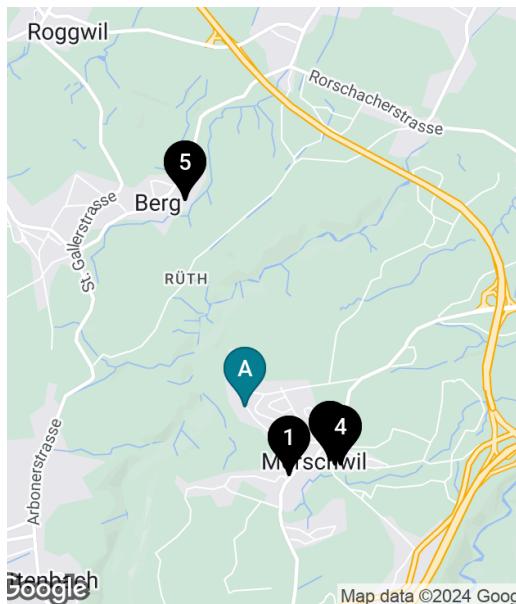
## Lage



Bahnhofstrasse 37, 9402 Mörschwil, Schweiz

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



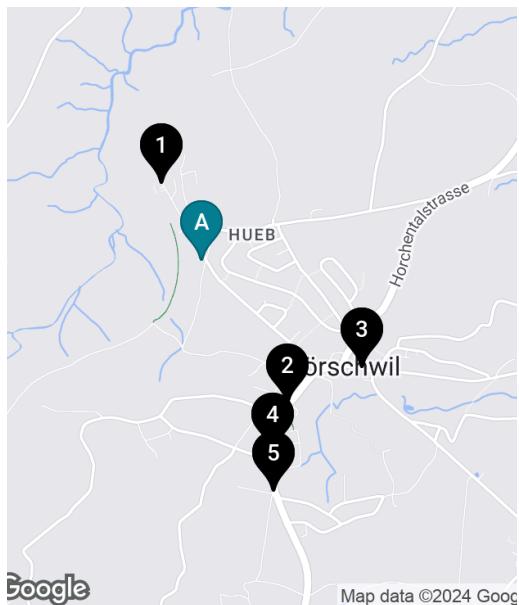
1.	Kita im Chärn <b>640 m</b>	11' 3' 2'
2.	Kindergarten Augarten <b>796 m</b>	11' 5' 2'
3.	Otmarschulhaus <b>845 m</b>	11' 5' 2'
4.	Aleaschulhaus <b>881 m</b>	12' 5' 2'
5.	Primarschule Berg SG <b>1.7 km</b>	56' 18' 10'

## Einkauf



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

## Öffentlicher Verkehr



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

# Objektbeschreibung



## Wichtige Informationen

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

- separater Hauswirtschaftsraum mit eigener Waschmaschine und Wäschetrockner
- sehr grosses Badezimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und zusätzlichem Abstellraum von ca. 12 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>**

Bruttogeschoßfläche  
**150 m<sup>2</sup>**

## 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

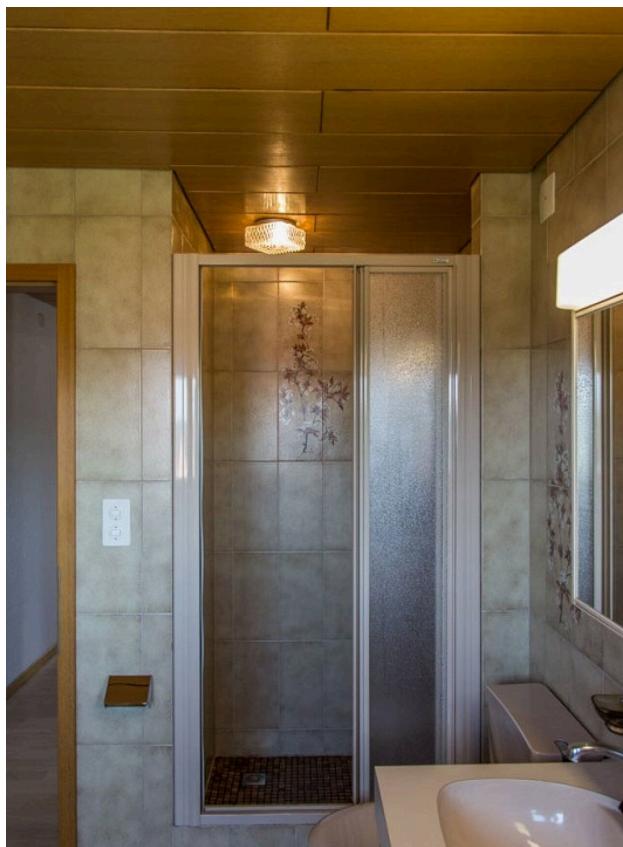
Badezimmer





## Badezimmer mit Badewanne

Badezimmer mit Badewanne



## Badezimmer mit Dusche

Badezimmer mit Dusche



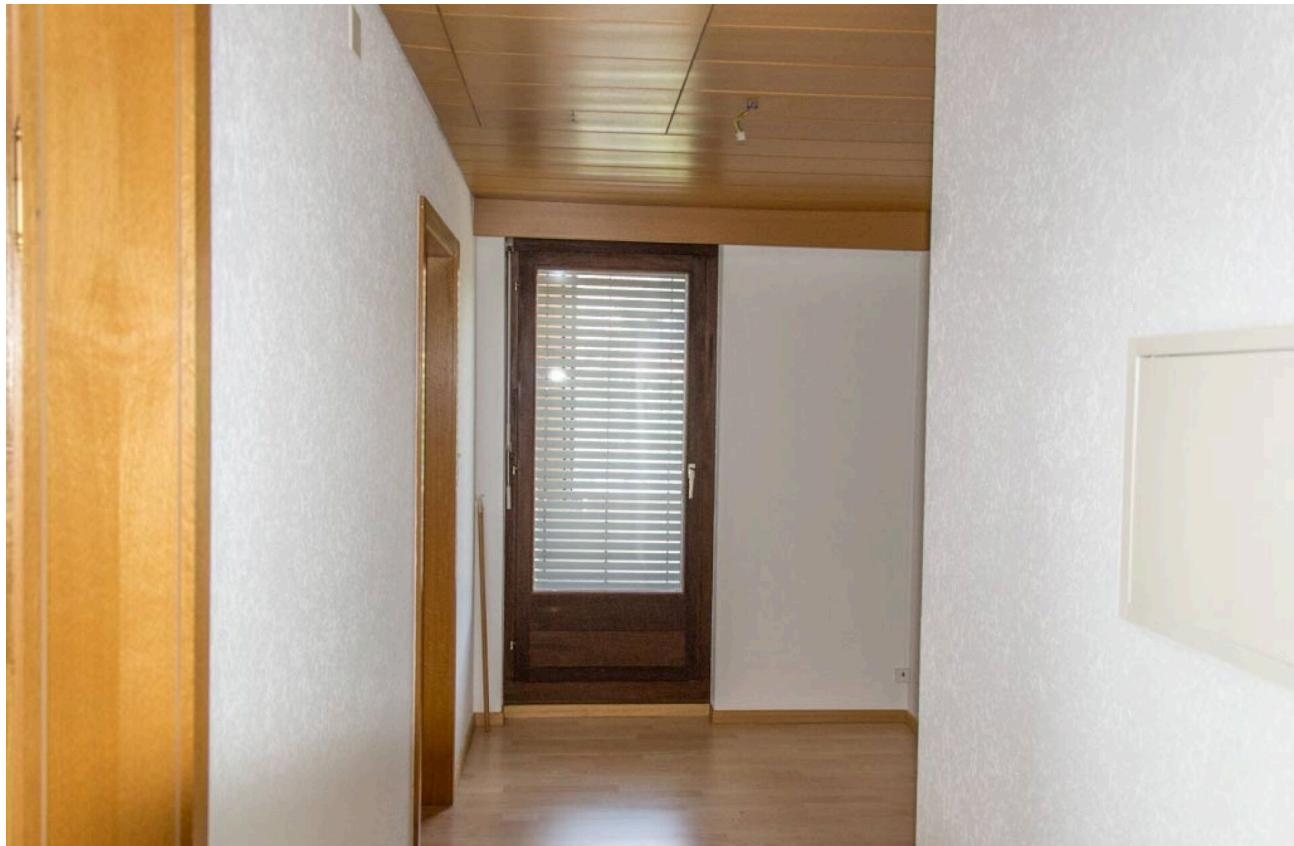
## Separates Gäste-WC

Separates Gäste-WC

## Korridor

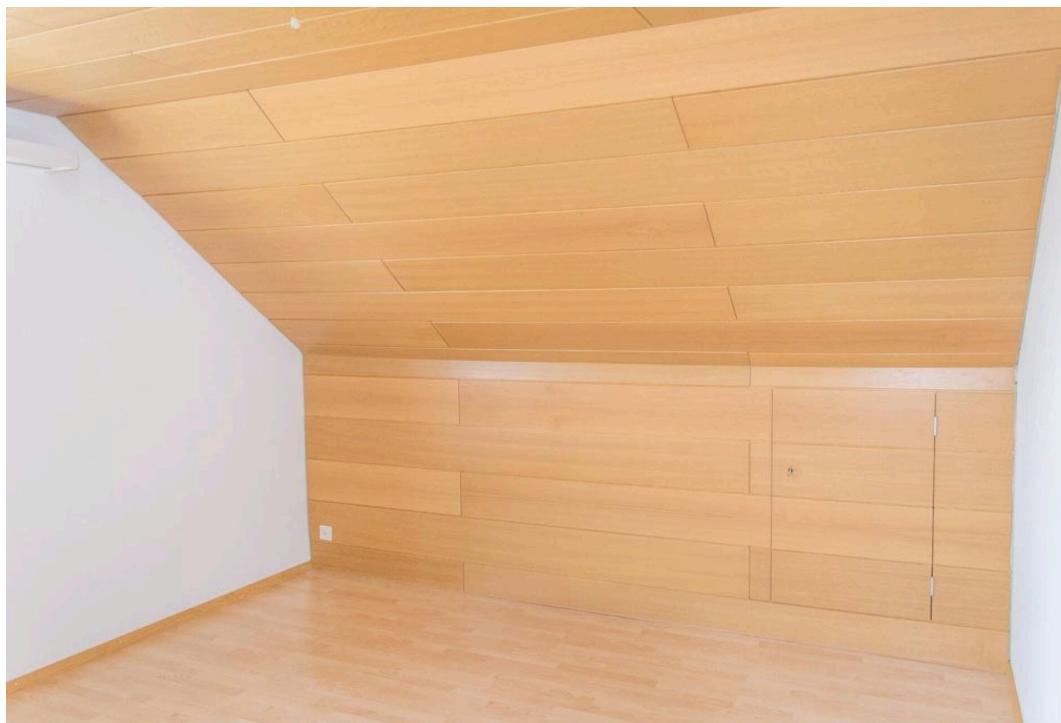
Korridor





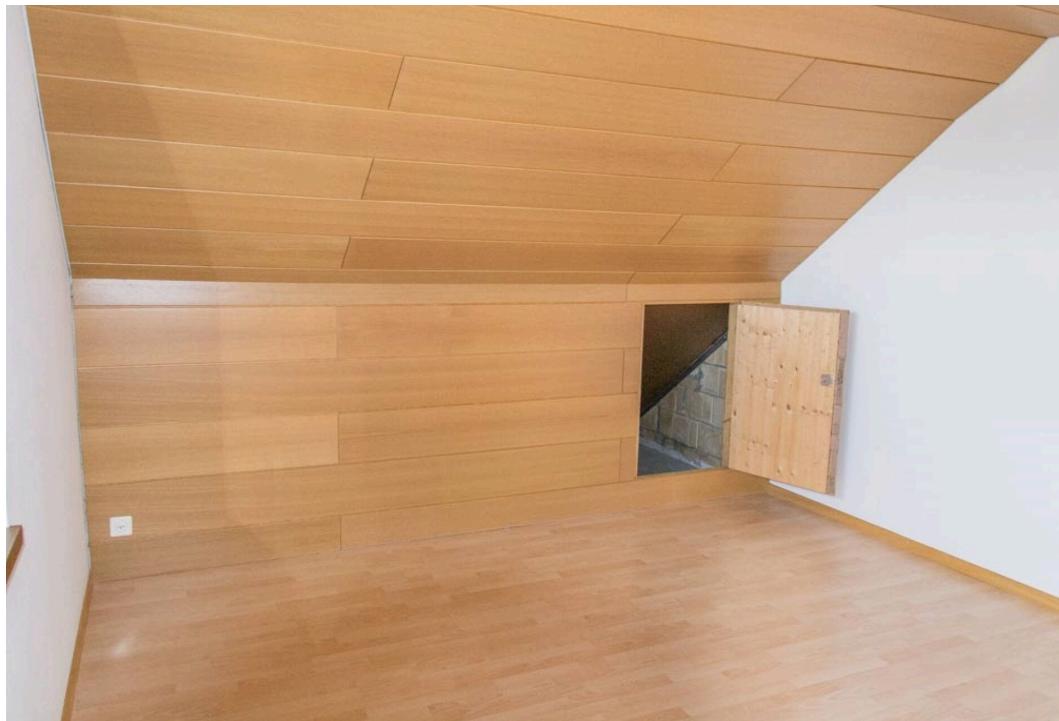
Zimmer

Zimmer



## Zimmer mit Schlupf als Stauraum

Zimmer mit Schlupf als Stauraum



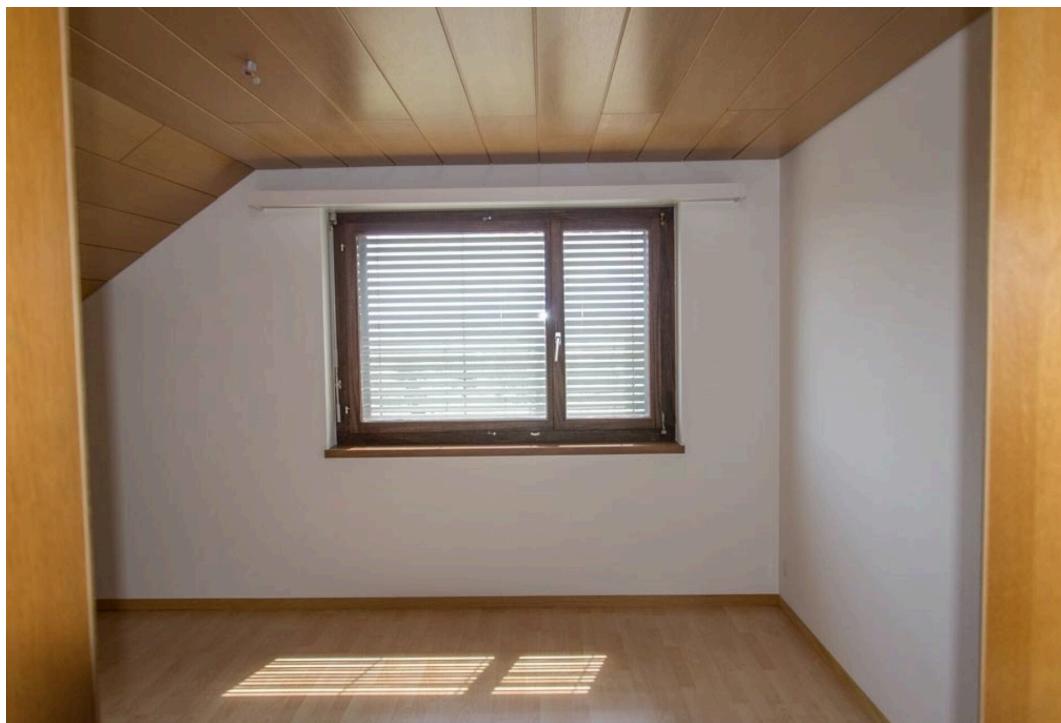
## Zimmer

Zimmer



## Zimmer

Zimmer



## Zimmer

Zimmer



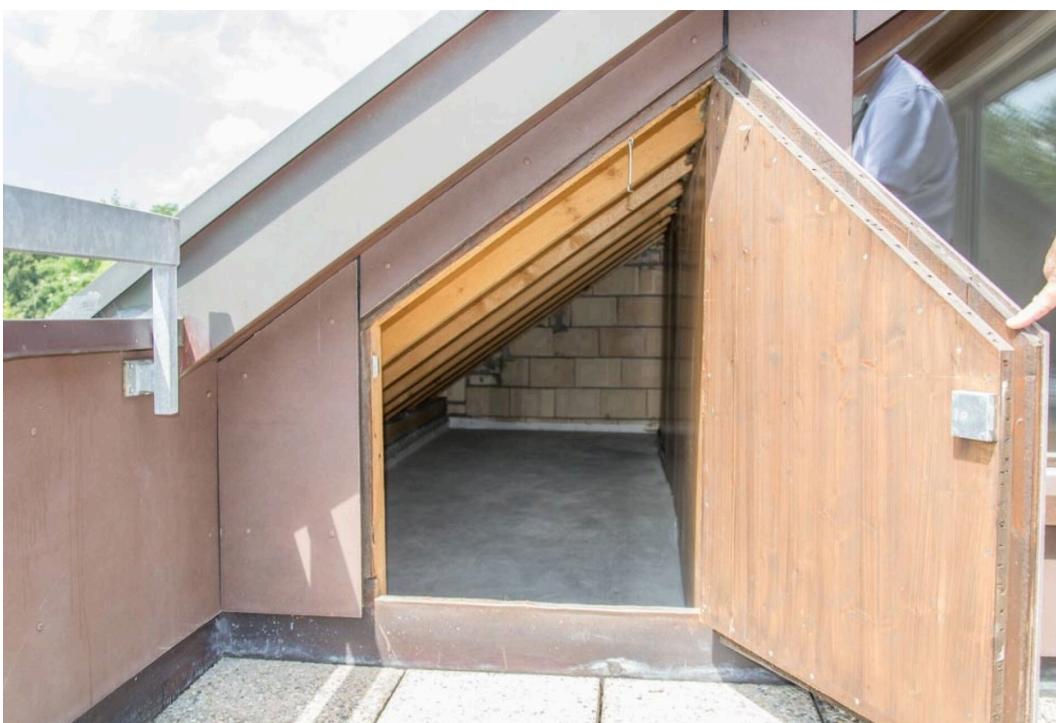
## Dachterrasse mit Aussicht

## 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	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>795'000.-</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>636'000.-</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
<b>1. Hypothek</b>	<b>530'000.-</b>			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
<b>2. Hypothek</b>	<b>106'000.-</b>			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>159'000.-</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>	<b>3'901.-</b>	<b>46'817.-</b>		
Zinsen	2'650.-	31'800.-	5.00%	
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
<b>Amortisationen</b>	<b>589.-</b>	<b>7'067.-</b>		
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
<b>Unterhalts- und Nebenkosten</b>	<b>663.-</b>	<b>7'950.-</b>	<b>1.00%</b>	
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>	<b>11'704.-</b>	<b>140'450.-</b>		
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
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.

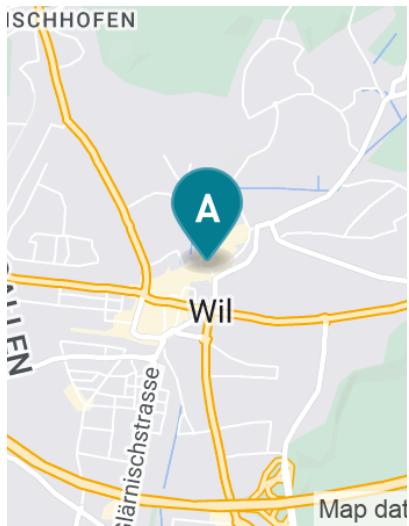
# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

### Thomas Gantner

M: 079 423 19 54

steuerfuchs@gmx.ch



## Firmendaten

### Zoller Partner AG

Marktgasse 3  
9500 Wil  
[www.zollerpartner.ch](http://www.zollerpartner.ch)