



**sonnenbau**

**4 ½-Zimmer-Wohnung**  
**Riedistrasse 8**  
**9434 Au SG**



**Beratung und Verkauf:**

Sonnenbau Dienstleistungs AG  
Fabian Sonderegger  
Moosstrasse 1  
9444 Diepoldsau SG  
Tel. 071 737 90 70  
[www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch)  
[info@sonnenbau.ch](mailto:info@sonnenbau.ch)

# Inhaltsverzeichnis

---



Zaubern Sie einen Gaumenschmaus!

<b><i>Beschrieb</i></b>		<b><i>Seite</i></b>
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4 -	7
Ortsplan		8
Luftbild		9
Situationsplan		10
Grundriss		11
Grundbuchauszug	12 -	17
Amtliche Schätzung	18 -	21
Bildergalerie	22 -	23
Ihr Ansprechpartner		24

## *Herzlich Willkommen in der Gemeinde Au*

**Die beiden Dörfer Au und Heerbrugg mit ihren rund 8'000 Einwohnern bilden ein starkes Gespann. Die Gemeinde ist zentral im Mittelrheintal gelegen, verfügt über ein breites Bildungsangebot, ist familien-, wirtschafts- und steuerfreundlich.**

Au ist eine **familienfreundliche Gemeinde**. Ihre Attraktivität gründet auf ruhigen, lebenswerten Wohnquartieren, einem vielfältigen Angebot an Betreuungseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, Spitex, Kinderkrippen, Schülerhort) und einem breiten Bildungsangebot in der Gemeinde (Kantonsschule mit verschiedenen gymnasialen Abteilungen, Wirtschafts- und Diplommittelschule, heilpädagogische Schule, Primarschulen in Au und Heerbrugg sowie regionale Oberstufenschule in Heerbrugg).



*Luftaufnahme Gemeinde Au*

Dank ihrer verkehrsmässig günstigen Lage, der vielseitigen Infrastruktur und der schönen Landschaft zwischen dem Grenzfluss Rhein und den Höhenzügen des Appenzellerlandes bietet Au nicht nur für seine Bewohnerinnen und Bewohner ideale Voraussetzungen, sondern auch für Firmen und Besucher.

Die direkte Autobahnanbindung an die A13 und der Grenzübergang in den EU-Raum in Au sind besonders für Industrieunternehmen und Fachkräfte aus der Ostschweiz und dem benachbarten Ausland ein riesiger Standortvorteil. Mit Landreserven und guter Verkehrsanbindung sind Au und Heerbrugg **Wirtschaftsstandorte** von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde zeichnet sich durch ein grosses und breites Angebot von 4'400 Arbeitsplätzen aus. Rund die Hälfte davon in Handwerk und Industrie. Die ansässigen Unternehmen beschäftigen über 1'000 Grenzgänger aus dem Vorarlberg und dem süddeutschen Raum.

## **Die Lage**

Das Neun-Familienhaus befindet sich an ruhiger und dennoch sehr zentraler Wohnlage. Alle relevanten Infrastrukturbereiche der Gemeinde Au erreichen Sie in kurzen bis mittleren Gehdistanzen.

Die Wohnung ist optimal ausgerichtet und wird ganztags besonnt.



## **Entfernungen**

Einkauf täglicher Bedarf		200 m
Gemeindeverwaltung		350 m
div. Bankdienstleister	ab	200 m
Bushaltestelle «Oberdorf»		300 m
Autobahnanschluss		550 m
Bahnhof Au		800 m
Bahnhof Heerbrugg		3'000 m
Kindergarten «Giessen»		220 m
Primarschule «Wees»		350 m
Oberstufenzentrum «OMR Heerbrugg»		2'000 m
Kantonsschule Heerbrugg		2'200 m
Sport- & Freizeitanlagen «Tägeren»		650 m
St. Gallen		30 km
Zürich		110 km
Bregenz (A)		15 km
Innsbruck		180 km
Lindau (D)		26 km
München (D)		200 km



## ***Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:***

### **• Untergeschoss**

Tiefgarage	Tiefgarageneinstellplatz Nr. A7
Keller	zusätzlicher Stauraum im Kellerraum zur alleinigen Nutzung
Veloraum	Veloraum mit Lavabo zur Mitbenutzung

### **• 3. Obergeschoss**

Entrée-Gang-Garderobe	Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränk, Bodenbelag in Parkett
Abstellraum	geräumiger Abstellraum mit eingebautem Gestell Bodenbelag in Kunststoff
Wohnen-Essen	lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich mit Ausgang zu gedecktem Balkon, Bodenbelag in Parkett
Küche	attraktive Wohnküche mit Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Bodenbelag in Platten
Dusche-WC-Lavabo	ca. 10-jähriger Sanitärbereich mit Glasduschtrennwand, Boden- und Wandbeläge in Platten
Bad-WC-Doppellavabo	grosszügiger Sanitärbereich mit Badewanne, Doppellavabo, WC sowie Waschmaschine und Tumbler, Bodenbelag in Platten (neu 2022)
drei Zimmer	helle und lichtdurchflutete Zimmer Bodenbelag in Laminat

### **• Aussen**

Aussenabstellplatz	ein Aussenabstellplatz zur alleinigen Nutzung, zwei Besu- cherparkplätze zur Mitbenutzung
--------------------	--

# Kurzbeschreibung

## ***Amtlicher Verkehrswert***

Gemäss Schätzung vom 20. Juni 2016 lauten die amtlichen Verkehrswerte wie folgt:

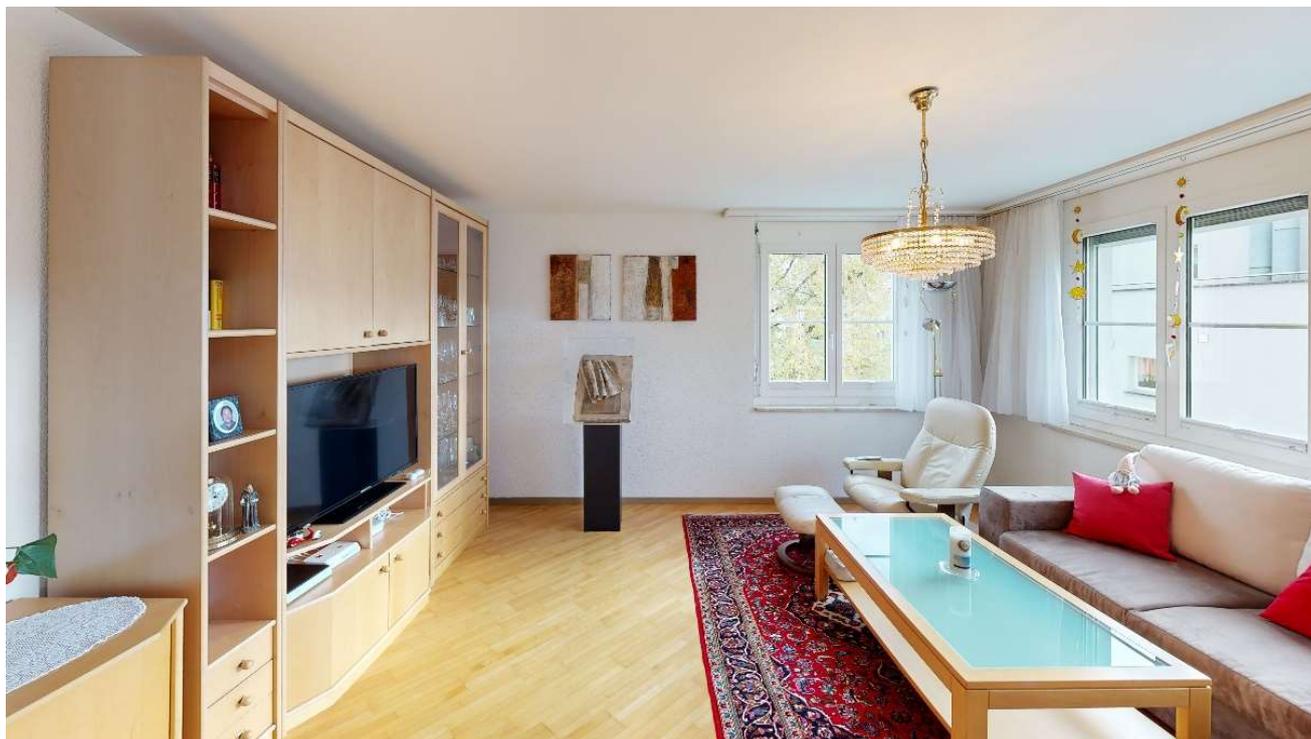
Verkehrswert Grundstück STWE Nr. S5491	CHF	359'000.00
Verkehrswert Grundstück ME Nr. M20240	CHF	<u>28'000.00</u>
Total Verkehrswert	CHF	387'000.00

## ***Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen***

Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

## ***Kaufpreis***

Kaufpreis Wohnung	CHF	500'000.00
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	CHF	25'000.00
Kaufpreis Aussenabstellplatz	CHF	<u>15'000.00</u>
Total Kaufpreis inkl. Parkierung	<b>CHF</b>	<b>540'000.00</b>

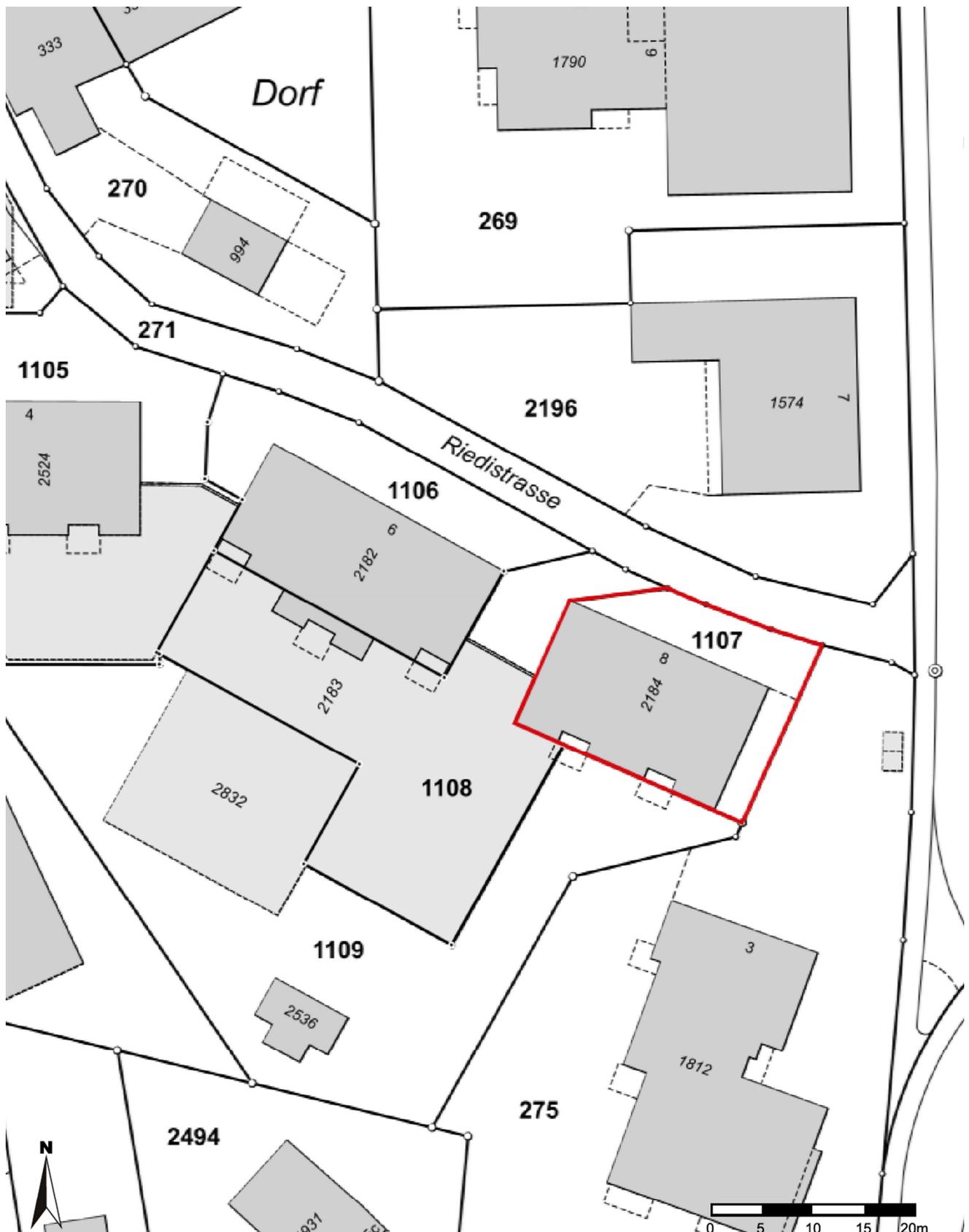


# Ortsplan

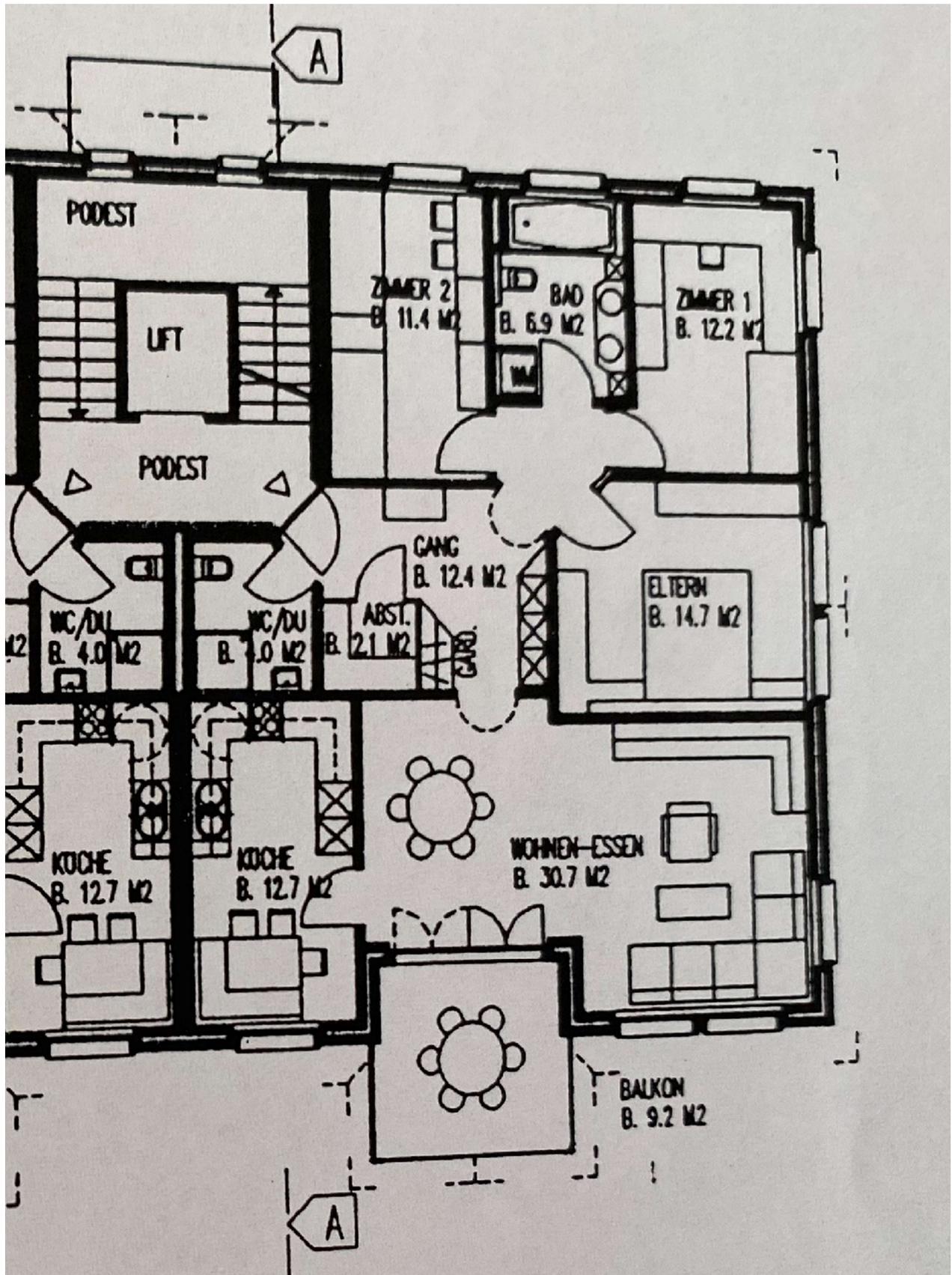




# Situationsplan



# Grundriss Wohnung



# Grundbuchauszug

---

Grundbuchamt Au-Berneck  
9434 Au SG

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Gemeinde Au

**Stockwerkeigentum Nr. S5491**, E-GRID CH207794072763  
Riedistr. 8, 9434 Au SG  
103/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1107, EGRID CH932777948884  
Sonderrecht an der 4.5-Zimmerwohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss, ost  
laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplan, Beleg 189/1995  
Nebenraum: Kellerabteil Nr. 7 im Untergeschoss

### Erwerbstitel

Kauf 30.09.2005 Beleg 331  
Erbgang 23.04.2007 Beleg 110

### Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
03.04.1995 Beleg 190  
19.11.1999 Beleg 496  
21.11.2012 Beleg 636  
29.10.2018 Beleg 482, ID 155, EREID CH275031148

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Auszug Grundstück S5491 Au, 21.09.2023

---

# Grundbuchauszug

---

## Grundbuch Gemeinde Au

**Miteigentumsanteil Nr. M20240**, E-GRID CH979477052725  
Riedistrasse, 9434 Au SG  
1/19 Miteigentum an Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853

### Erwerbstitel

Kauf 30.09.2005 Beleg 331  
Erbgang 23.04.2007 Beleg 110

### Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer  
01.10.1993 Beleg 437, ID 20, EREID CH275063355

### Vormerkungen

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht  
01.10.1993 Beleg 437, ID 188, EREID CH275037255

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Auszug Grundstück M20240 Au, 21.09.2023

## Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S5491

### Grundbuch Gemeinde Au

#### Liegenschaft Nr. 1107, E-GRID CH932777948884

Plan Nr. 8, Dorf

430 m<sup>2</sup>, Gartenanlage (47 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (106 m<sup>2</sup>), Gebäude (277 m<sup>2</sup>)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2184, Riedistrasse 8, 9434 Au SG (277 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BB001453, 11.04.2022 Beleg 207

#### Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 03.04.1995 Beleg 189

#### Anmerkungen

Perimeter für den Littenbach-Aecheli; SP 2/380

09.05.1927 Beleg 828, ID 303, EREID CH2750282560

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz

22.12.1941 Beleg 999, ID 305, EREID CH2750282964

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

03.04.1995 Beleg 189, ID 610, EREID CH275017556

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Mitbenützungsrecht für Heizungsanlage

zulasten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475

01.10.1993 Beleg 427, ID 011/067, EREID CH2750130552

Last: Schutzraummitbenützungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475

01.10.1993 Beleg 428, ID 011/068, EREID CH2750130653

Recht: Überbaurecht für Gebäudeteile

zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 429, ID 011/069, EREID CH2750130754

Recht: Gartensitzplatzbenützungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 430, ID 011/070, EREID CH2750130855

Recht: Spielplatzbenützungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 431, ID 011/071, EREID CH2750130956

Auszug Grundstück 1107 Au, 21.09.2023

# Grundbuchauszug

---

Recht: Spielplatzmitbenützungsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705  
01.10.1993 Beleg 431, ID 011/071.1, EREID CH2750131048

Recht/Last: Fusswegrecht  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1108, EGRID  
CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431, zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID  
CH927788279475  
01.10.1993 Beleg 432, ID 011/072, EREID CH2750131149

Recht: Kehrrechtplatzbenützungsrecht und Waschplatzbenützungsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475  
01.10.1993 Beleg 433, ID 011/073, EREID CH2750131250

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853  
01.10.1993 Beleg 434, ID 011/074, EREID CH2750131351

## **Grundpfandrechte**

Keine

Auszug Grundstück 1107 Au, 21.09.2023

---

# Grundbuchauszug

---

**Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M20240**

**Grundbuch Gemeinde Au**

**Liegenschaft Nr. 1108, E-GRID CH949427778853**

Plan Nr. 8, Dorf

773 m<sup>2</sup>, Gebäude (22 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (653 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (98 m<sup>2</sup>)

Tiefgarage Vers.-Nr. 2183 (unterirdisch) (651 m<sup>2</sup> von 952 m<sup>2</sup>)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2182, Riedistrasse 6, 9434 Au SG (22 m<sup>2</sup> von 325 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BB001453, 11.04.2022 Beleg 207

**Erwerbstitel**

Eröffnung Miteigentumsgrundstücke 01.10.1993 Beleg 436

**Anmerkungen**

Perimeter für den Littenbach-Aecheli; SP 2/380

09.05.1927 Beleg 828, ID 303, EREID CH2750282560

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz

22.12.1941 Beleg 999, ID 305, EREID CH2750282964

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

01.10.1993 Beleg 437, ID 20, EREID CH275063355

Miteigentumsanteile verpfändet

01.10.1993 Beleg 436, ID 611, EREID CH275017657

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Überbaurecht für Gebäudeteile

zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475, 1107, EGRID CH932777948884

01.10.1993 Beleg 429, ID 011/069, EREID CH2750130754

Last: Gartensitzplatzbenützungrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475, 1107, EGRID CH932777948884

01.10.1993 Beleg 430, ID 011/070, EREID CH2750130855

Last: Spielplatzbenützungrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1106, EGRID CH927788279475, 1107, EGRID CH932777948884

01.10.1993 Beleg 431, ID 011/071, EREID CH2750130956

Auszug Grundstück 1108 Au, 21.09.2023

# Grundbuchauszug

---

Recht/Last: Fusswegrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1107, EGRID CH932777948884, 1109, EGRID CH958827779431, zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475

01.10.1993 Beleg 432, ID 011/072, EREID CH2750131149

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1106, EGRID CH927788279475, 1107, EGRID CH932777948884, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 434, ID 011/074, EREID CH2750131351

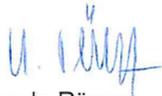
## Grundpfandrechte

Keine

Au SG, 21.09.2023, 16.06 Uhr

## Grundbuchamt Au-Berneck

Grundbuchverwalterin

  
Ursula Rüegg



geht an Grundeigentümerin

---

Auszug Grundstück 1108 Au, 21.09.2023

# Amtliche Schätzung



Kanton St.Gallen 

## Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive  
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15  
E-Mail: melina.fontanive@au.ch  
Datum: 21. September 2023

## Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-05491

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft  
(aktuell):

Datum:	20.06.2016	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-05491	GS Fläche in m <sup>2</sup> :	0
Adresse:	Riedistr. 8 9434 Au SG		

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b> Fr. 18'600	<b>Verkehrswert</b> Fr. 359'000
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Freundliche Grüsse  
Grundbuchamt Au-Berneck

# Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au  
 Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au  
 Grundstück-Nr.: 17-05491

Ersetzt Schätzung vom: 13.02.2006  
 Fachschätzer: Peter Graf  
 Grundbuchamt: Markus Hitz  
 Schätzungsdatum: 20.06.2016

## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Ertragswert

#### Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	x	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
17.02184	3.. OG	4 1/2 - Zimmerwohnung	Fläche	110m <sup>2</sup>	x	169 Fr./m <sup>2</sup>		selbstgen.	1'550	18'600
<b>Total</b>			Fläche	110m <sup>2</sup>					1'550	18'600
<b>Total Mietwert</b>										18'600

#### Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

##### Wohnen

EFH	%	Fr.	MFH	%	Fr.
K	2.50	0	K	2.50	8'087
B	0.25	0	B	0.25	809
U	0.75	0	U	1.25	4'043
A	1.00	0	A	1.25	4'043
R	0.00	0	R	0.25	809
V	0.00	0	V	0.25	809
	4.50	0		5.75	18'600

#### Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	MFH	18'600		18'600	5.75%	323'478
<b>Total</b>		18'600		18'600		323'478
<b>Total Ertragswert</b>						323'000

### Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 17-01107 (ohne Sonderausbau) 3'676'000

#### Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Sachwert	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
17-05491	3.. OG	4 1/2 - Zimmerwohnung		3'676'000	103/1000	378'628
<b>Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 17-05491</b>						378'000

### Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode  
 (m x Ertragswert + Sachwert) : (m + 1) m = 0.50 359'000

Vers-Nr.	Wert	x	Ansatz	Marktwert
17-05491	110m <sup>2</sup>	x	0 Fr./m <sup>2</sup>	359'000
<b>Total Marktwert</b>				359'000

### Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer: Peter Graf  
 Grundbuchamt: Markus Hitz  
 Telefon +41 79 819 57 33  
 Telefon 058 228 62 17

# Amtliche Schätzung



Kanton St.Gallen 

Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive  
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15  
E-Mail: melina.fontanive@au.ch  
Datum: 21. September 2023

## Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-20240

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft  
(aktuell):

Datum:	20.06.2016	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-20240	GS Fläche in m <sup>2</sup> :	0
Adresse:	Riedistrasse 9434 Au SG		

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b> Fr. 1'200	<b>Verkehrswert</b> Fr. 28'000
---------------------	------------------------------	-----------------------------------

Freundliche Grüsse  
Grundbuchamt Au-Berneck

# Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au  
Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au  
Grundstück-Nr.: 17-20240

Ersetzt Schätzung vom: 13.02.2006  
Fachschatzer: Peter Graf  
Grundbuchamt: Markus Hitz  
Schätzungsdatum: 20.06.2016

## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	17-01108	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	22'800	1/19	1'200	0	1'200
Ertragswert	455'000	1/19	23'947	0	23'947
Sachwert	1'171'000	1/19	61'632	-	61'632
Marktwert	534'000	1/19	28'105	0	28'000

### Marktwert

Miteigentumsanteil					17-20240
Mietwert					1'200
Ertragswert					23'947
Sachwert					61'632
Marktwert					28'000

### Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Peter Graf  
Markus Hitz

Telefon +41 79 819 57 33  
Telefon 058 228 62 17

# Bildergalerie



# Bildergalerie



# Notizen / Ihr Ansprechpartner

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieser Broschüre stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.

## Ihr Ansprechpartner:



**Fabian Sonderegger**  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



**Sonnenbau Dienstleistungs AG**  
Moosstrasse 1  
9444 Diepoldsau  
Tel. 071-737 90 70  
[www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch)  
[info@sonnenbau.ch](mailto:info@sonnenbau.ch)