



Gewerbeliegenschaft mit zwei 4.5 Zimmer Dachwohnungen Rorschacherstr. 44, 9323 Steinach



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG

Christian Häle

Moosstrasse 1

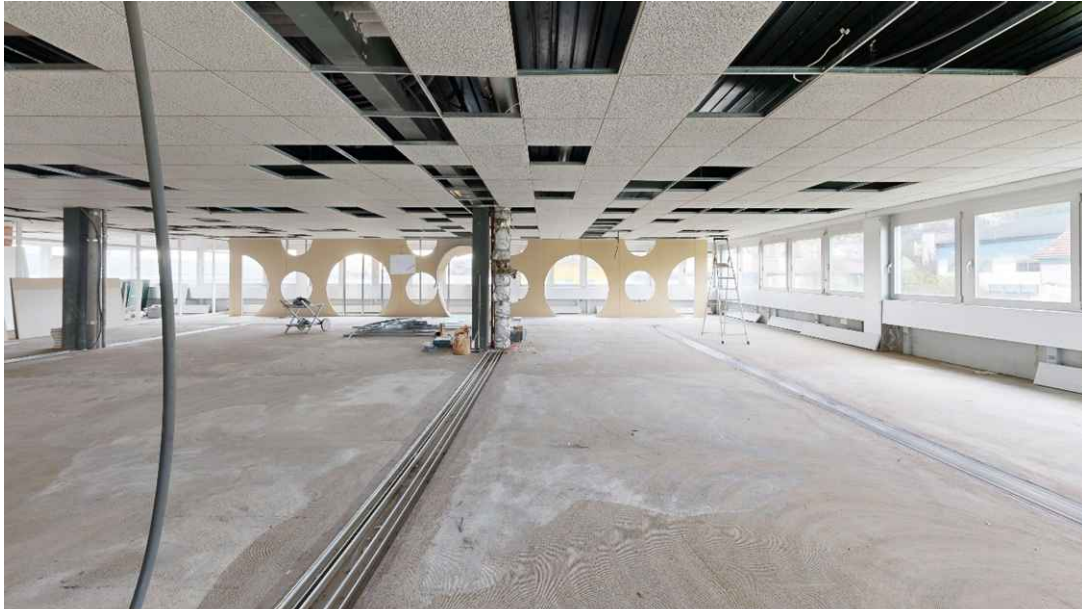
9444 Diepoldsau

Tel. 071-737 90 70

www.sonnenbau.ch

info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



grosszügig, lichtdurchflutet und mit viel Potential

Beschrieb		Seite
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4	- 8
Ortsplan		9
Luftbild		10
Situationsplan		11
Grundrisse	12	- 14
Grundbuchauszug	15	- 16
Amtliche Schätzung	17	- 19
Bildergalerie	20	- 23
Notizen		24

Steinach – Vielfältiger Lebensraum direkt am See

Steinach ist eine Gemeinde im Kanton St. Gallen. Das Siedlungsgebiet von Steinach befindet sich auf überwiegend flachem Gelände am Bodensee; das Dorfzentrum nahe der Mündung des Flusses Steinach. Die Geschichte der Gemeinde ist geprägt vom dynamischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel des 20. Jahrhunderts.

Steinach liegt im Norden des Kantons St. Gallen direkt am Bodensee. Die Gemeinde zählt rund 3'500 Einwohner und gilt als beliebte und familienfreundliche Wohngemeinde mit allen notwendigen Infrastrukturanlagen. Bevölkerung und Behörden setzen sich dafür ein, dass die besondere Lebensqualität erhalten bleibt.

Zudem befinden sich auch diverse kleinere und mittlere Unternehmungen in Steinach und bieten interessante Arbeitsplätze an. Die gute verkehrstechnische Erschliessung, sowie der nahe Autobahnanschluss sind für Unternehmer schlagende Argumente für den Standort Steinach.

Kennzahlen

Einwohner	3'535 (Stand 31.12.2023)
Fläche	447 ha
Steuerfuss	115



Steinach – beliebt als Wohngemeinde und attraktiv für Unternehmen

Die Lage

Die Gewerbe- und Wohnliegenschaft liegt am Rande des Dorfzentrums und ist über die Rorschacherstrasse gut erschlossen. Dieses einmalige Objekt besitzt neben einer grossen Garage über zwei Geschosse die sich für eine vielfältige Nutzung (Büro, Showroom, Fit- und Wellness oder Fertigungsanlagen) eignet. Hier steckt so viel Potential drin, wie in Ihrem Unternehmen!

Alle relevanten Infrastrukturbereiche von Steinach sowie der Nachbargemeinden sind in mittleren Gehdistanzen erreichbar. Mitarbeiter, Kunden und Bewohner profitieren von der verkehrstechnisch sehr guten Erschliessung.



Entfernungen

Gemeindeverwaltung		2'300 m
Post		900 m
div. Bankdienstleister	ab	950 m
Bushaltestelle „Sonne“		650 m
Autobahnanschluss		2'400 m
Bahnhof Goldach		3'000 m
Einkaufen im Dorf	ab	750 m
Kindergarten "A"		1'400 m
Primarschule "Steinach"		1'600 m
Oberstufenzentrum "Reben 25"		3'800 m
Kantonsschule St. Gallen		11'000 m
Sport- & Freizeitanlagen		2'500 m
St. Gallen		11 Km
Zürich		95 Km
Bregenz (A)		35 Km
Lindau (D)		48 Km
München (D)		204 Km

Eckdaten

- Grundstück Nr. 694 Wohnhaus Vers.-Nr. 918
- Fläche / Zone 1'119 m² Gewerbe-Industriezone GI A
- Baujahr 1985
- Konstruktion Fundamentplatte, Umfassungswände und Geschossdecken in Beton, Aufbau Stahlskelettbau. UG Sockel gestrichen, Fassade in Aluminiumpaneelen, Flachdach mit Kieseindeckung, Metall-Fenster mit Doppelisolierverglasung, Rafflamellenstoren mit Kurbel, Ölheizung (BJ 2013), Brenner, Radiatoren, 24'000 Liter Stahltank, 520 Liter Boiler (BJ 2013)
- Nutzfläche
 - Aussen 18 Stk. Parkplätze und Vorplatz
 - UG 13 Stk. Einstellplätze, Technik- / Nebenräume
 - EG 380 m² Gewerbefläche
 - OG 380 m² Gewerbefläche
 - DG 124 m² 4.5 Zimmer-Wohnung
 - 110 m² 4.5 Zimmer-Wohnung
- Kubatur nach GVA 5720 m³



Grosszügig und gut erschlossen und optimale Parkplatzsituation

Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:

Untergeschoss

- Garage grosszügige Garage mit elektr. Torantrieb und 13 Park-Plätzen Zugang zum Lift und zum Treppenhaus
- Technik-/ Heizraum Ölheizung (BJ 2013), Brenner, Boiler 520l (BJ 2013), WM (BJ 2022), Bodenbelag Beton
- Tankraum 24'000 Liter Stahltank

Erdgeschoss

- Haupteingang freundlicher Eingangsbereich mit Windfang, keramische Bodenplatten
- WC Anlagen D/H WC, Lavabo, Pissoir, keramische Bodenplatten
- Abstellraum Stauraum für dies und jenes, Bodenbelag Beton
- offene Fläche grosszügige und lichtdurchflutete Fläche mit viel Potential für Ihren individuellen Ausbau

Obergeschoss

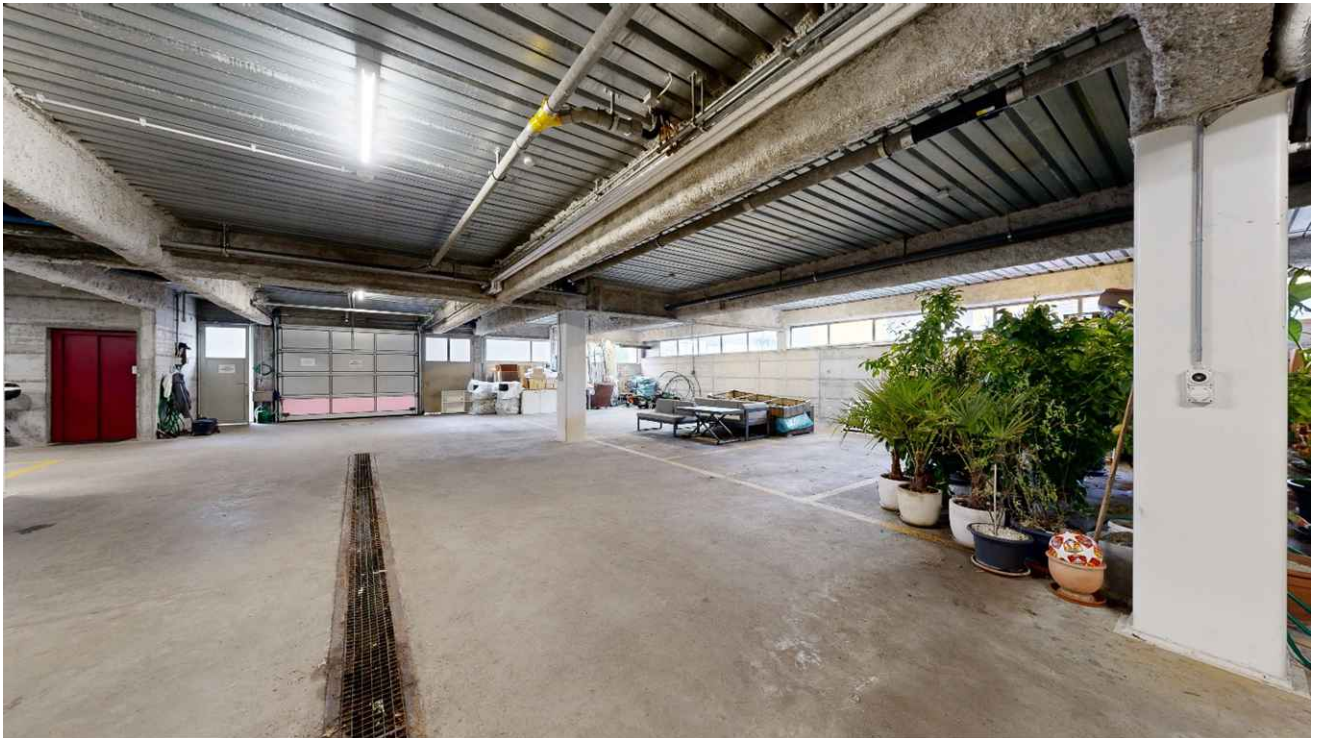
- WC Anlagen D/H Anschlüsse (nicht ausgebaut), keramische Bodenplatten
- Abstellraum Stauraum für dies und jenes, Bodenbelag Beton
- offene Fläche grosszügige und lichtdurchflutete Fläche mit viel Potential für Ihren individuellen Ausbau

Dachgeschoss

- 4.5 Zi.-Wohnung 124 m² Eingang, Küche mit Essbereich, Wohnen mit Cheminée, drei Schlaf- / Arbeitszimmer, Bad, Gäste-WC, grosse Dachterrasse, Lift UG bis DG
- 4.5 Zi.-Wohnung 110 m² Eingang, Küche mit Essbereich, Wohnen mit Cheminée, drei Schlaf- / Arbeitszimmer, Bad, Gäste-WC, grosse Dachterrasse, Lift UG bis DG
- Allgemein Waschraum mit WM/TU, keramische Bodenplatten

Parkierung

- Garage 13 Garagenplätze
- Aussenparkplätze 18 Aussenparkplätze



Grosse Garage mit ausreichend Parkmöglichkeiten

Kurzbeschreibung

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 9. November 2018 lautet der amtliche Verkehrswert wie folgt:

Verkehrswert Grundstück Nr. 918 CHF 1'800'000.00

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

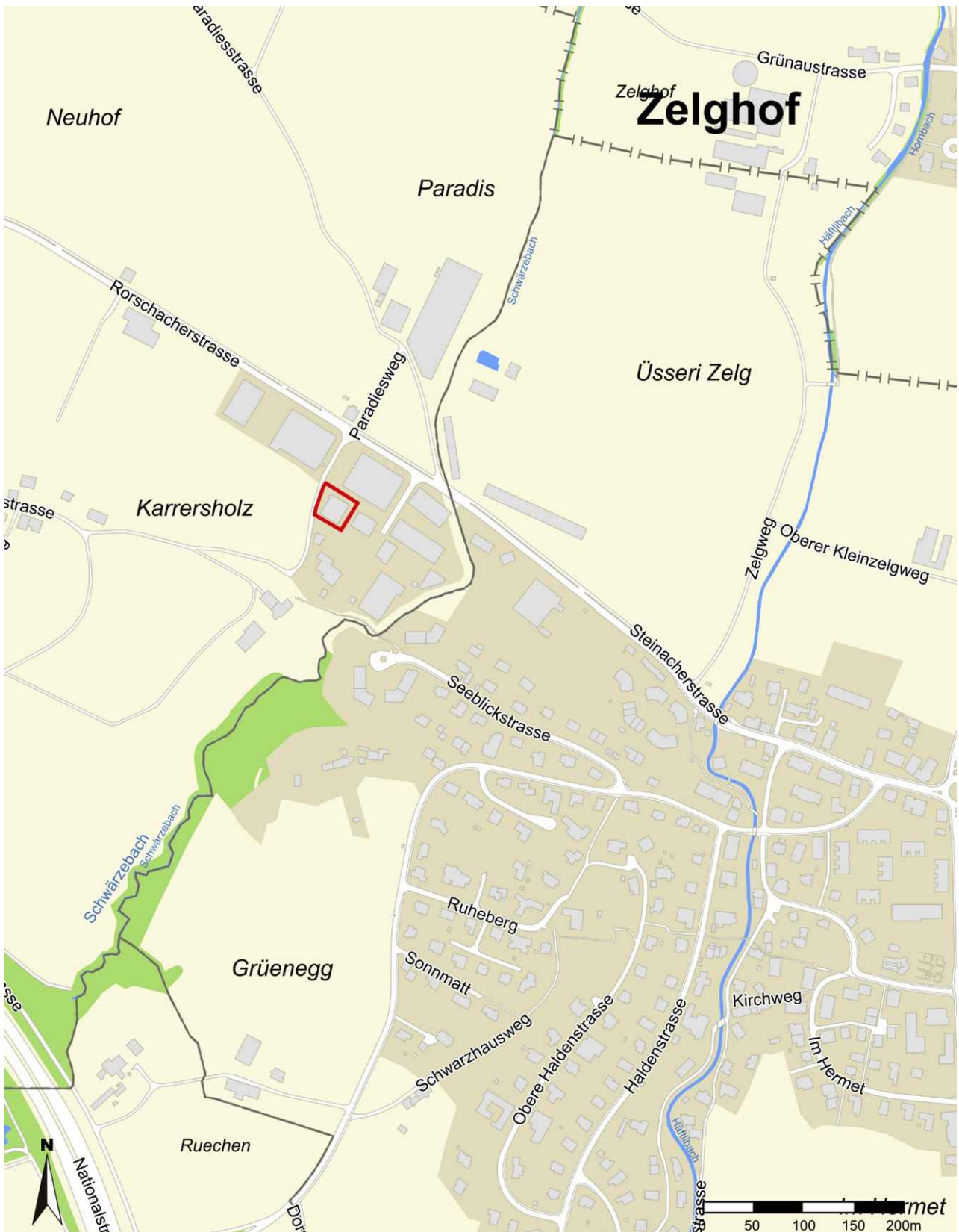
Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

Kaufpreis

Gewerbe- / Wohnliegenschaft CHF 3'300'000.00

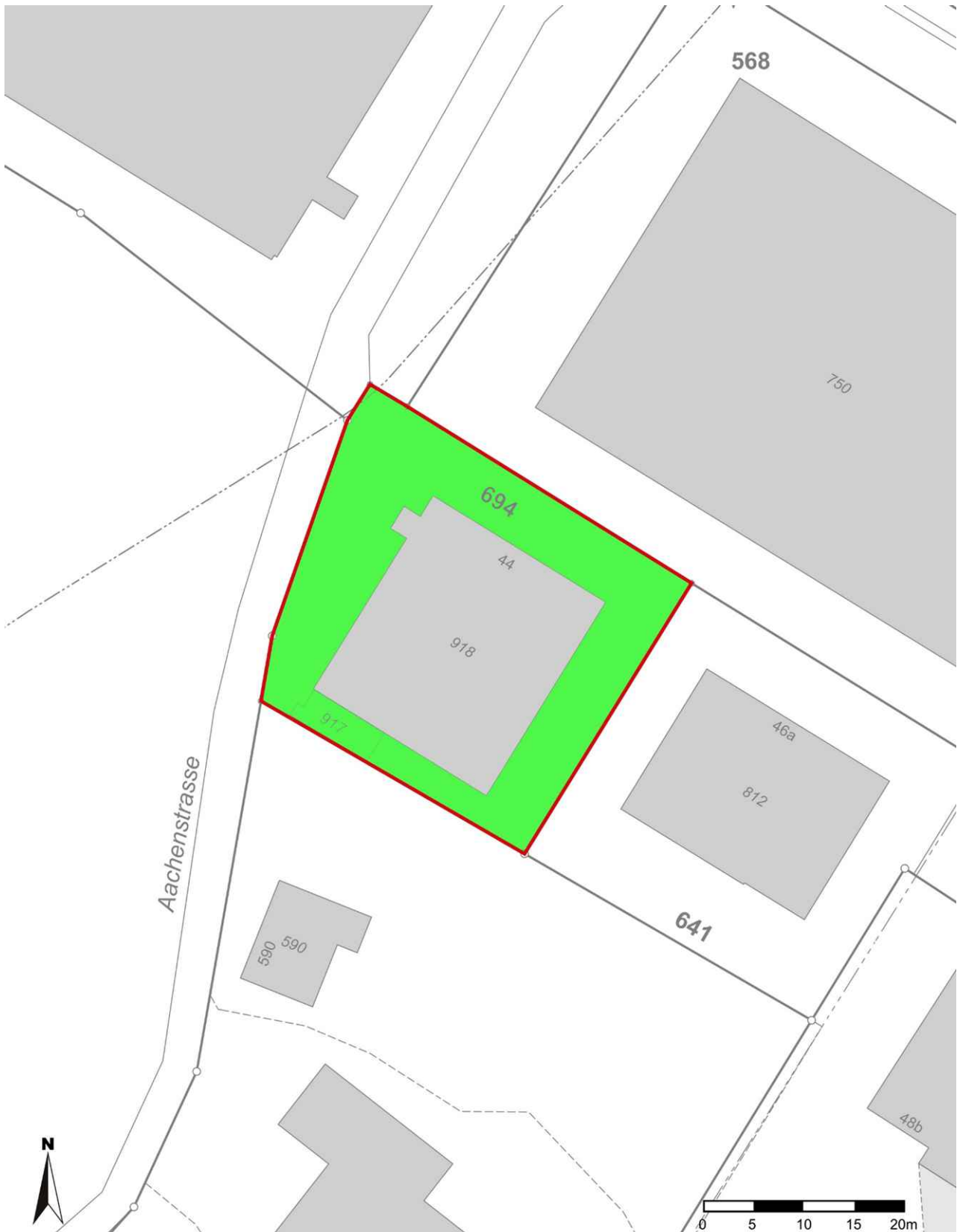


Repräsentative Liegenschaft an strategisch guter Lage

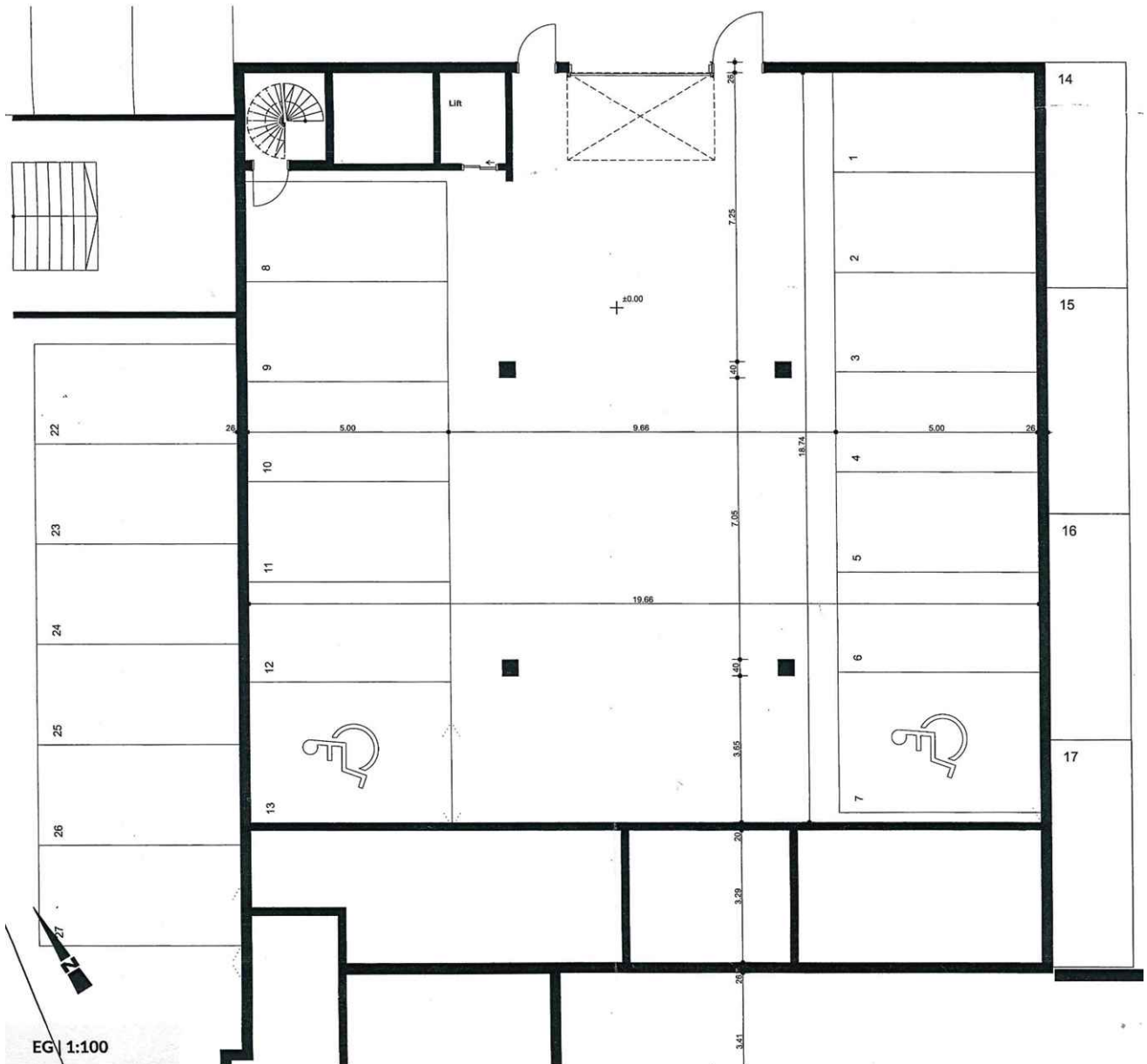




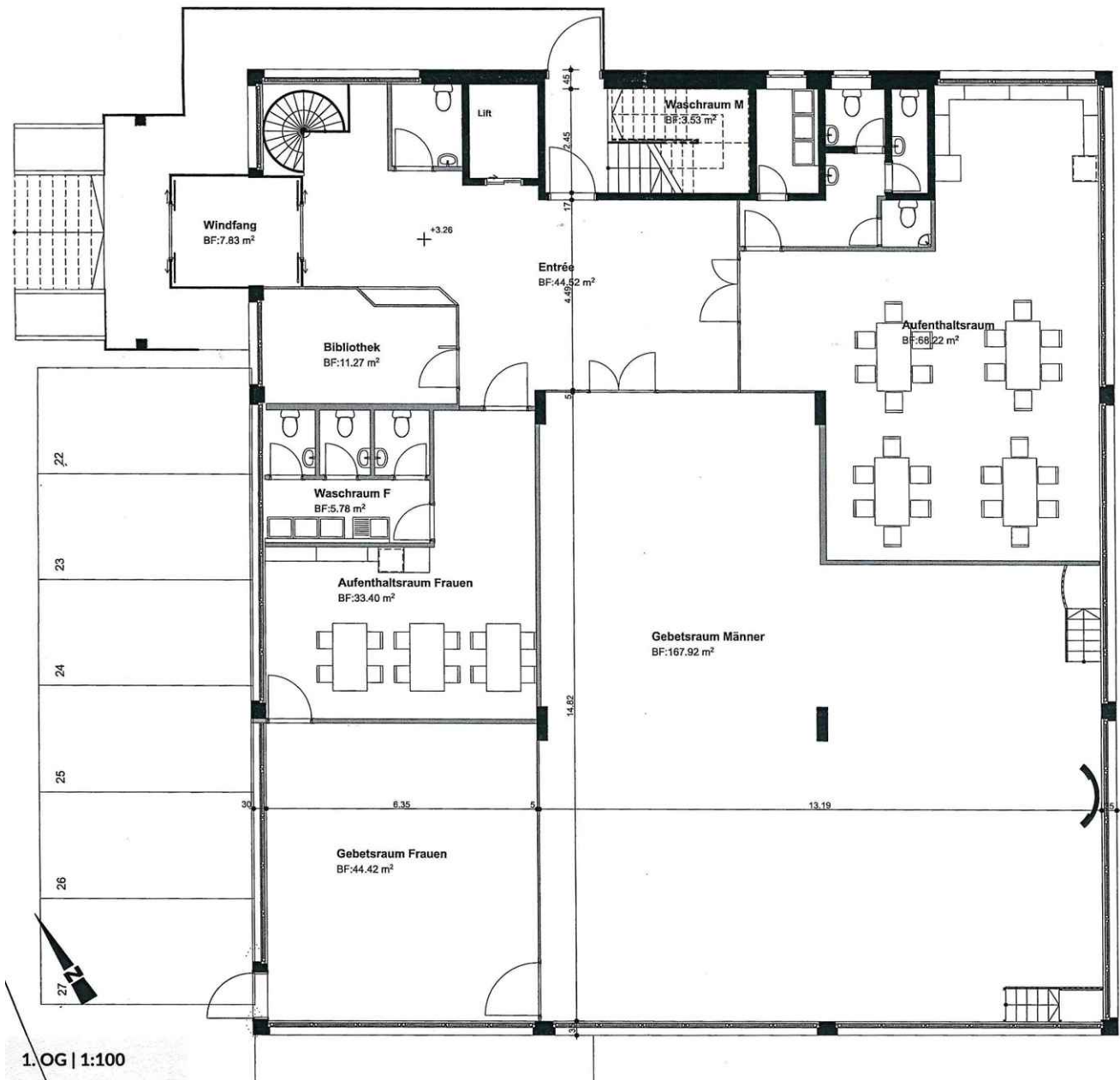
Situationsplan



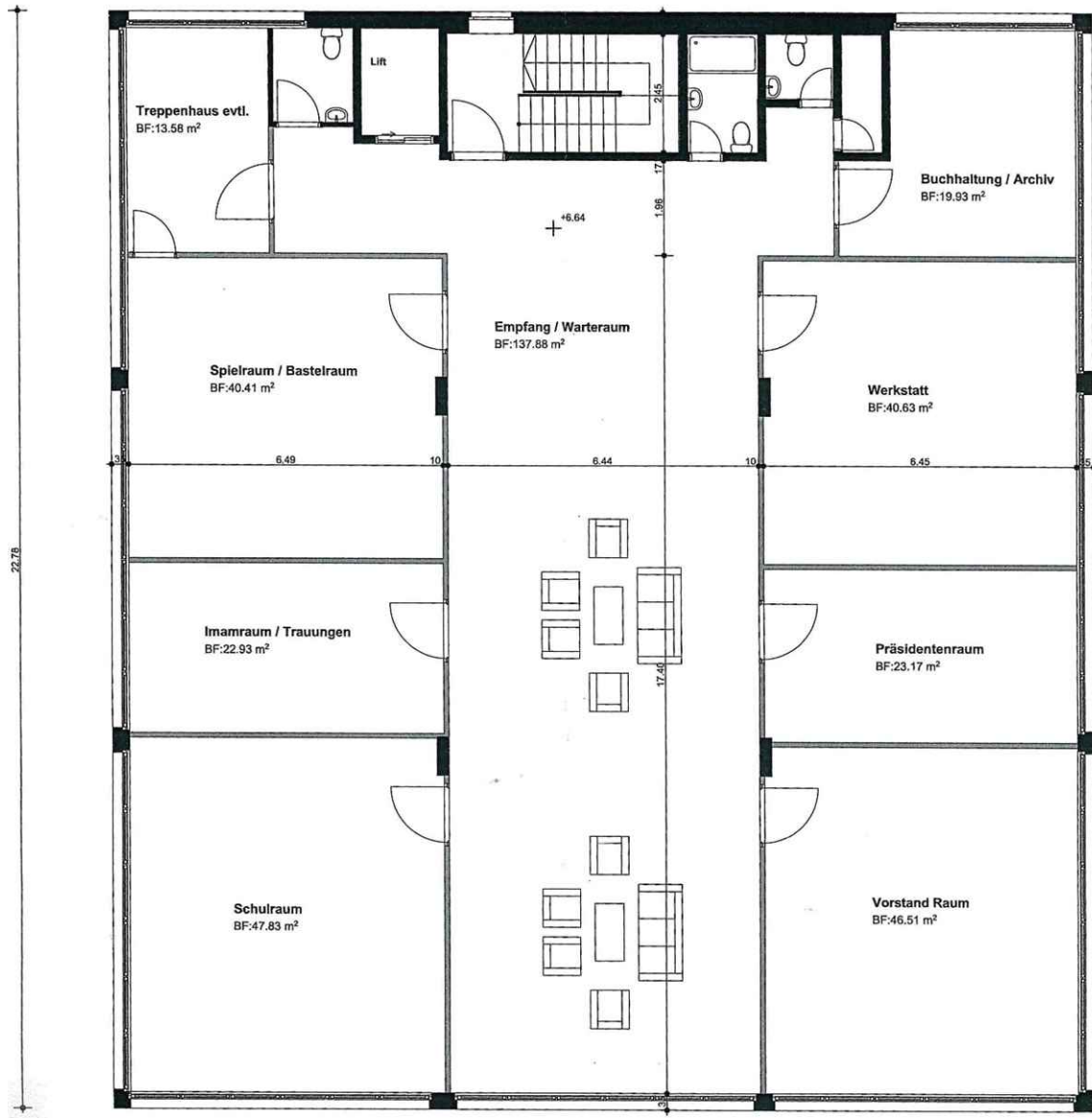
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss





Gemeinde
Steinach

Grundbuchamt

Postfach 61
9323 Steinach

Telefon 071 447 23 40
Telefax 071 447 23 05

Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Steinach

Liegenschaft Nr. 694, E-GRID CH287356247755

Plan Nr. 31, Karrersholz

1'119 m², Gebäude (463 m²), übrige befestigte Fläche (656 m²)

Trafo 12 im Baurecht, s. SP 2/749 Vers.-Nr. 917 (unterirdisch) (-)

Verwaltungsgebäude mit Lager Vers.-Nr. 918, Rorschacherstrasse 44, 9323 Steinach (463 m²)

Mutationsnr. LS000669, 24.02.2015 Beleg 43

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 24.03.2017 Beleg 78

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht und Pflanzbeschränkung, bis 22.11.2017

zugunsten Erdgas Ostschweiz AG, mit Sitz in Zürich ZH

22.11.1967 Beleg 113, ID 2/467

Recht: Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 569

26.02.1969 Beleg 12, ID 2/485

Last: Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 641

05.12.1975 Beleg 121, ID 2/617

Recht: Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 641

05.12.1975 Beleg 121, ID 2/618

Grundbuchauszug

Recht: Mitbenützungsrecht am Luftschutzraum
zulasten Grundstück Nr. 641
07.03.1977 Beleg 32, ID 2/641

Recht/Last: Fahrwegrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 568
23.03.1984 Beleg 72, ID 2/742

Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 313
23.03.1984 Beleg 73, ID 2/744

Last: Baurecht für Trafostation
zugunsten Politische Gemeinde Steinach, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-
115.048.246, mit Sitz in Steinach SG
16.10.1984 Beleg 174, ID 2/749

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 3230, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf
3 Monate, 24.03.2017, Beleg 80
Gläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, Unternehmens-Identifikationsnummer
CHE-105.845.146, mit Sitz in St. Gallen SG
24.03.2017 Beleg 80

Hinweis

Heimatort und Staatsangehörigkeit können vom Grundbucheintrag abweichen.

Steinach, 09.02.2018, 10.21 Uhr

Grundbuchamt Steinach
Grundbuchverwalter

Niklaus Huwiler



geht an: Imeroski Mislim, Präsident Kultur Zentrum Oktisi, Industriestr. 4, 9400 Rorschach

Amtliche Schätzung



**Gemeinde
Steinach**

Steueramt
Postfach 61
9323 Steinach

Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Steinach

Zuständig: Niklaus Huwiler
Tel.-Nr.: 071 447 23 40
E-Mail: niklaus.huwiler@steinach.ch
Datum: 23. November 2018

Schätzung der Steuerwerte Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 07-00694

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

Eigentümer

Datum:	09.11.2018	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Steinach	Anzahl Gebäude:	1
GB-Kreis:	Steinach	Vers.Nr.:	07.00918,
Grundstück:	07-00694	GS Fläche in m ² :	1'119
Adresse:	Rorschacherstrasse 44 9323 Steinach		

Steuerwerte:

**Verkehrswert
Fr. 1'800'000**

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
Grundbuchamt Steinach

1/1

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Steinach
 Grundbuchamt/-kreis: Steinach / 07 - Steinach
 Grundstück-Nr.: 07-00694

Ersetzt Schätzung vom: 15.06.2016
 Fachschätzer: Jean-Claude Vuagniaux
 Grundbuchamt: Niklaus Huwiler
 Schätzungsdatum: 09.11.2018

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	x	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
07.00918	UG	9 Tiefgaragenplätze <i>Nutzung infolge Einspracheverfahren pendent</i>	Fläche					vermietet		
07.00918	UG	4 Tiefgarage	Fläche				420	vermietet		
07.00918	EG	Büros <i>Umbau/Umnutzung infolge Einspracheverfahren pendent</i>	Fläche	380 m ²				vermietet		
07.00918	1. OG	Büros <i>Umbau/Umnutzung infolge Einspracheverfahren pendent</i>	Fläche	380 m ²				vermietet		
07.00918	2. OG	4 1/2-Zimmerwohnung	Fläche	124 m ²			1'860	vermietet		
07.00918	2. OG	4 1/2-Zimmerwohnung	Fläche	110 m ²			1'750	vermietet		
	Im Freien	Parkplatz	Fläche				60	vermietet		
Total			Fläche	994 m²			4'090			

Total Mietwert

0

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

MFH	%	Fr.
K	2.50	0
B	0.25	0
U	1.50	0
A	1.25	0
R	0.25	0
V	0.25	0
	6.00	0

Gewerbe

GG1	%	Fr.
K	3.00	0
B	0.25	0
U	1.25	0
A	1.75	0
R	0.50	0
V	0.25	0
	7.00	0

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
-----	-----	---------------	-----------	-------	-----------	-------------

Total

Total Ertragswert

0

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m ³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
07.00918	Verwaltungsgebäude	5'720	437	2'500'000	32%	800'000	1'700'000
Gebäude Total				2'500'000	32%	800'000	1'700'000
	Umgebungs-kosten			100'000	16%	16'000	84'000
	Baugrubenaushub			40'000	0%	0	40'000
Zwischentotal				2'640'000	31%	816'000	1'824'000
	Baunebenkosten	prozentual	5%	vom Neuwert			125'000
Total Sachwert ohne Land							1'949'000

Landwert

Landausnutzung	Zone	GI A - Gewerbe-, Industriezone	Fläche m ²
Grundstückfläche			1'119
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet			1'119
Landbewertung	Fläche m ²	Ansatz Fr./m ²	
Landwert nach Vergleichspreis	1'119	270	302'000
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal	1'119	Ø	270 Landanteil 13%
Total			2'251'000
Total Sachwert			2'251'000

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Steinach
Grundbuchamt/-kreis: Steinach / 07 - Steinach
Grundstück-Nr.: 07-00694

Ersetzt Schätzung vom: 15.06.2016
Fachschatzer: Jean-Claude Vuagniaux
Grundbuchamt: Niklaus Huwiler
Schätzungsdatum: 09.11.2018

Marktwert

Berechnungsvariante: Sachwert Punktierung 80.0% 1'800'000

Total Marktwert 1'800'000

Gebäudedaten

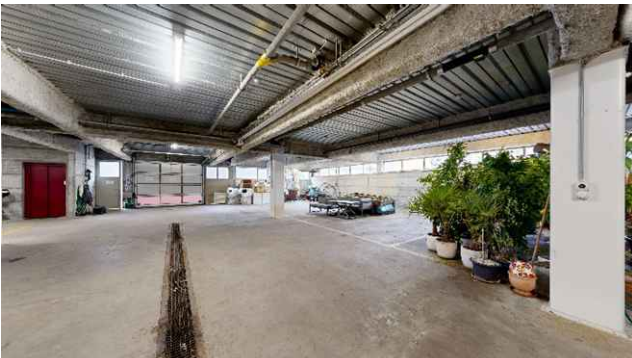
Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m ³	m ³ -Variante	Wertanteil
07.00918	25	Gemischt mit max. 1/3 Verkauf und Lager	2'500'000	1985	5'720	GVA	1'200'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer: Jean-Claude Vuagniaux Telefon: 071 230 10 90
Grundbuchamt: Niklaus Huwiler Telefon: 071 447 23 40

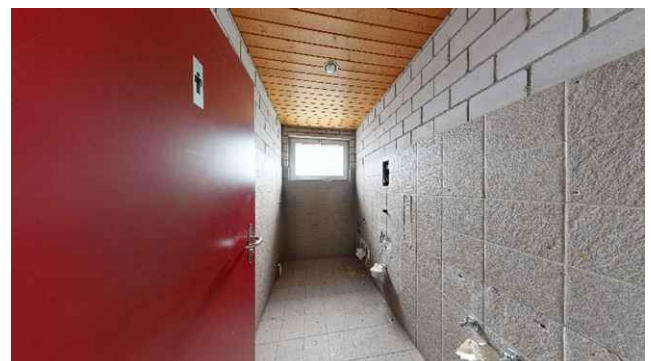
Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie



