



## EINZIGARTIGE LIEGENSCHAFT MIT VIEL RAUM FÜR IDEEN



### ADRESSE

Dorf 19, 9614 Libingen, Schweiz



### OBJEKTART

Wohn-/Geschäftshaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 999'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

400 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

12



### BAUJAHR

1850



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

804 m<sup>2</sup>

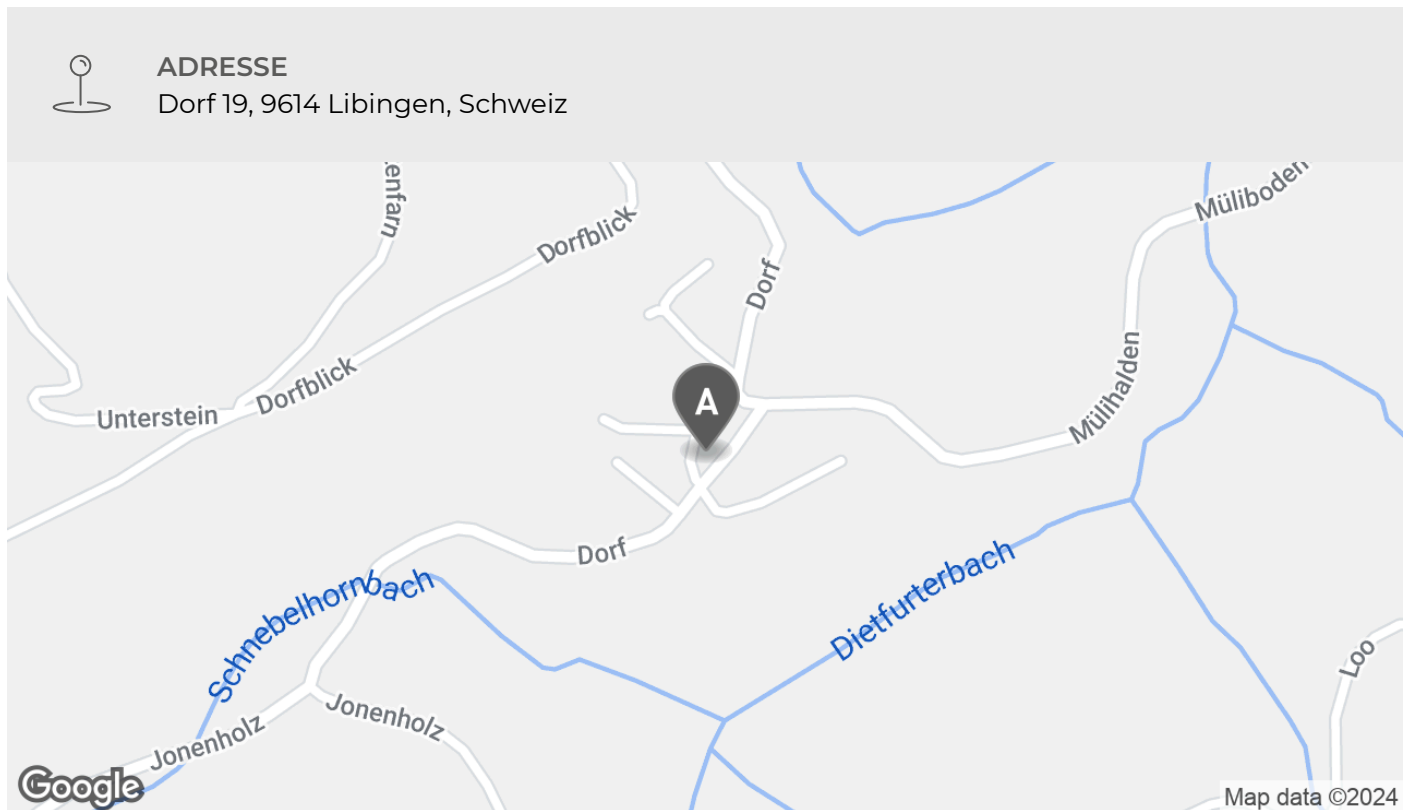
## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschrieb .....	08
Impressionen .....	09
Tragbarkeitsrechnung .....	22
Kontakt .....	23

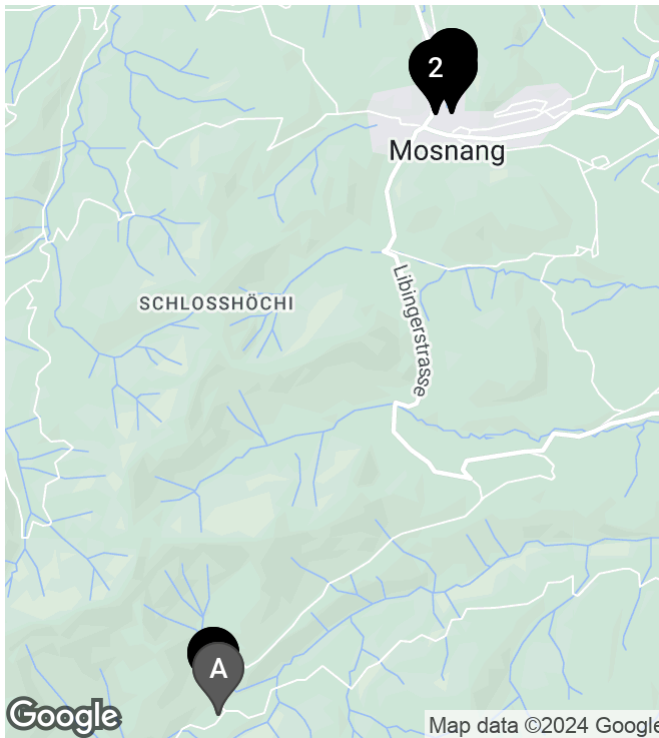
## Die Gemeinde Libingen

9614 Libingen liegt im Wahlkreis Toggenburg, im Kanton St. Gallen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Mosnang hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.3% pro Jahr auf 2'920 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 12.8% (Kanton: 12.0%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +9.7% verändert (Kanton: +18.6%).

## Lage

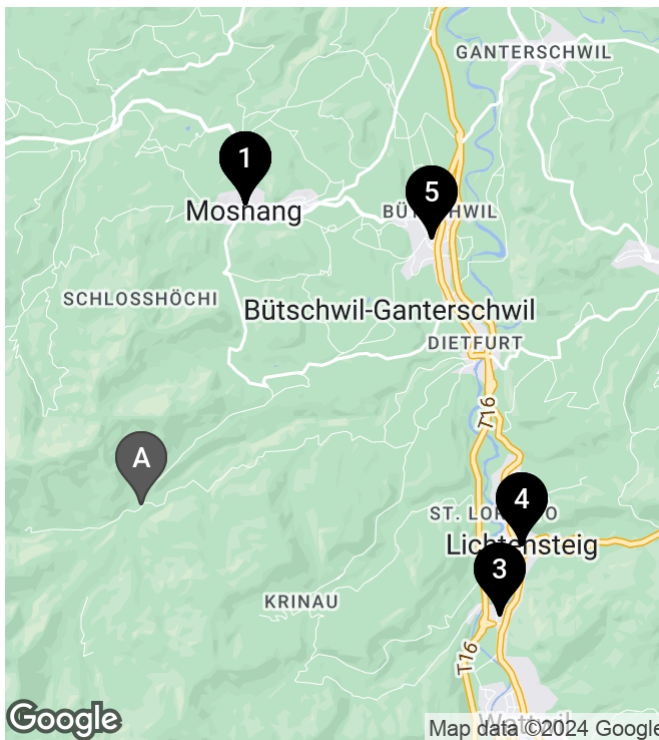


## Infrastruktur



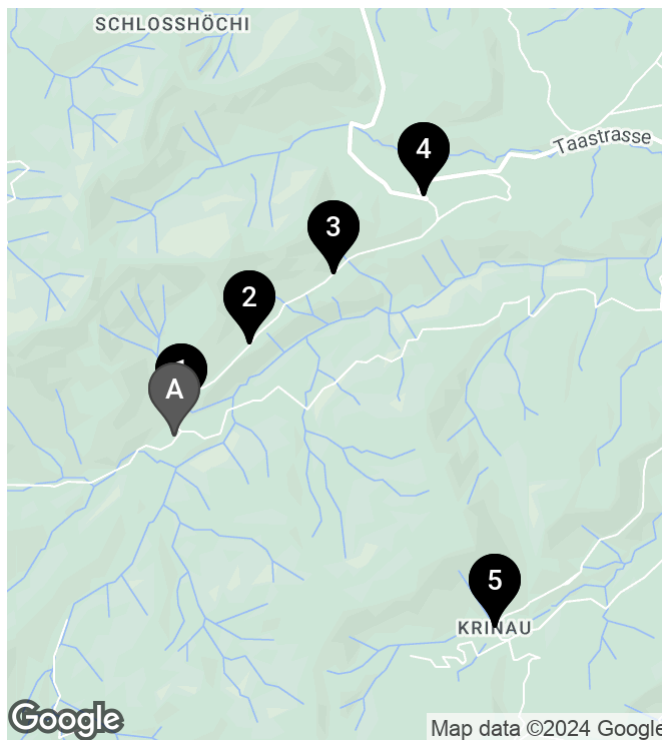
### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Primarschule Libingen</b> 102 m	3'	1'	1'
<b>2 Primarschule Mosnang, Kinder...</b> 4.1 km	80'	21'	8'
<b>3 Primarschule</b> 4.1 km	80'	21'	8'
<b>4 Schule Mosnang</b> 4.2 km	82'	21'	8'
<b>5 Oberstufenschule Mosnang</b> 4.2 km	82'	21'	8'



### Einkauf

<b>1 Konsumgenossenschaft</b> 4.1 km	79'	21'	8'
<b>2 VOLG Mosnang</b> 4.1 km	79'	21'	8'
<b>3 LANDI Wattwil</b> 4.8 km	130'	34'	12'
<b>4 Volg</b> 4.9 km	127'	37'	13'
<b>5 SPAR mini Bütschwil</b> 5.1 km	84'	22'	8'



## Öffentlicher Verkehr

			
<b>1 Libingen, Dorf</b> 129 m	2'	1'	1'
<b>2 Libingen, Hinterhofen</b> 767 m	19'	7'	2'
<b>3 Libingen, Vorderhofen</b> 1.5 km	28'	9'	3'
<b>4 Libingen, Lindenboden</b> 2.2 km	40'	12'	4'
<b>5 Krinau, Rössli</b> 2.4 km	67'	23'	14'

## Beschreibung

Willkommen in einer Welt voller Charakter und Geschichte! Diese aussergewöhnliche Liegenschaft, einst das renommierte Restaurant Schäfli in Libingen, steht zum Verkauf und bietet eine einmalige Gelegenheit für Individualisten, Künstler, Liebhaber von besonderem Ambiente oder eignet sich auch ideal für all jene, die grosszügigen Wohnraum schätzen

Dieses Angebot richtet sich an Menschen mit einer Vision, die das Besondere schätzen. Ob Sie den Raum als kreativen Arbeitsplatz nutzen, eine einzigartige Wohnatmosphäre schaffen oder kulinarische Träume verwirklichen möchten – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Auf grosszügigen rund 400 Quadratmeter bietet sich Raum für Ihre Ideen und Projekte. Die voll ausgestattete Restaurantküche ist eine Seltenheit und bietet ideale Voraussetzungen für Hobbyköche, Catering-Unternehmen oder kulinarische Künstler.

Die Liegenschaft verfügt zudem über einen Warenlift und eine moderne Wärmepumpe (2021).

### **Besondere Nutzungsmöglichkeiten:**

**Kreativwerkstatt:** Die grosszügige Fläche eignet sich perfekt als inspirierendes Atelier für Künstler und Kreative.

**Eventlocation:** Mit der vorhandenen Theke und Küchenausstattung könnten Sie eine besondere Eventlocation erschaffen und Ihre Gäste beeindrucken.

**Wohnen mit Flair:** Verwandeln Sie dieses einzigartige Objekt in ein aussergewöhnliches Wohnhaus und leben Sie in einem Ambiente, das Geschichten erzählt.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage
<b>Zimmer</b>	12
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl Gäste WC</b>	2
<b>Baujahr</b>	1850

### Angebot

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 999'000.-
----------------------	---------------

### Flächen

<b>Nettowohnfläche</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	804 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudevolumen</b>	1'954 m <sup>3</sup>



## Impressionen





























## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>999'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>799'200.–</b>			<b>80.00%</b>
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	666'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	133'200.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>199'800.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>4'903.–</b>	<b>58'830.–</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		3'330.–	39'960.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		740.–	8'880.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		833.–	9'990.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>14'708.–</b>	<b>176'490.–</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				<b>33.33%</b>

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. WASESCHA Immobilien 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.

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Natalina Schärer

M: +41 78 707 22 01

natalina@wasescha.immobilien



### Anbieter

WASESCHA Immobilien AG

Churerstrasse 158  
8808 Pfäffikon SZ

T: 078 707 22 01

info@wasescha.immobilien  
www.wasescha.immobilien/