

Hauptstrasse 84, 9476 Weite, Schweiz

Bauland inkl. Vorprojekt, Weite



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Bauland



Verkaufspreis
CHF 1'350'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
1'281 m²



Zimmer
4½

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Detailangaben	09
Impressionen	10
Tragbarkeitsrechnung	19
Kontakt	20

Partnerschaftlich | Umfassend | Lösungsorientiert

Immobilienfinanzierungen, Immobilienentwicklung und Transaktionen sowie die Nachfolgeregelung von Immobilien gehören zu unserem Kerngeschäft. Wir sind ein Immobiliendienstleister mit persönlicher Note, der sich das Ziel gesetzt hat, Kunden umfassend und kompetent zu begleiten und von A-Z zu unterstützen.

Über uns – Immobilien sind unsere Leidenschaft

Wir von der N47° Immobilien AG sind ein Anbieter von ganzheitlichen Immobiliendienstleistungen. Durch unseren umfassenden Beratungsansatz sowie unser ausgezeichnetes Netzwerk an Partnern können wir Sie bei sämtlichen Finanzierungs- und Immobilienfragen unterstützen. Unser Team zeichnet sich durch hohe Fachkompetenz, grosse Erfahrung sowie regionale Verbundenheit aus.

Als regional verwurzelttes Unternehmen setzen wir uns nicht nur für unsere Kunden ein, sondern auch für unsere Gemeinschaft. Durch die Förderung lokaler Sportvereine – darunter das NLB-Team des Handballclubs Horgen und der Kinder- und Jugendsport beim HC Lachen – leisten wir einen aktiven Beitrag zur Stärkung unserer Region.

Die Gemeinde

Weite

Wartau – wachsend, gefragt, wertbeständig

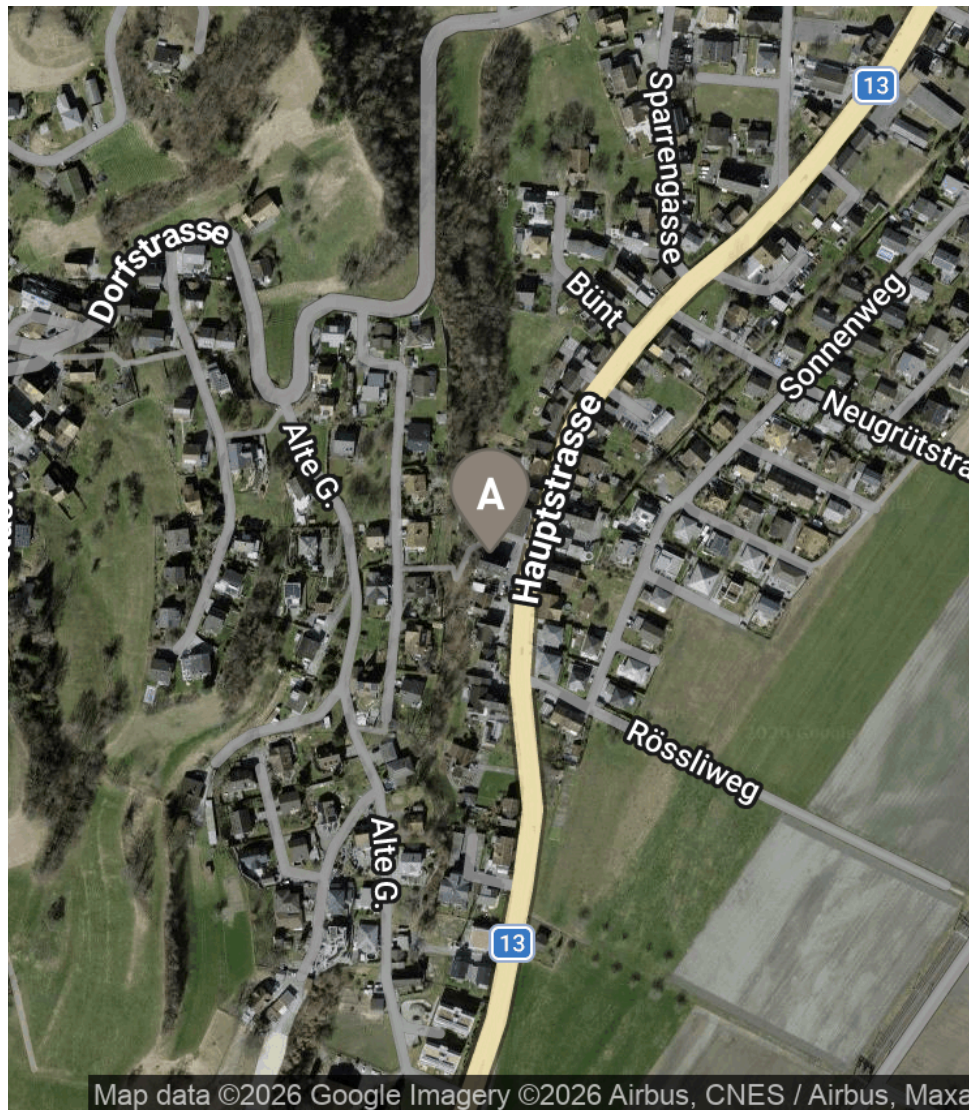
Eingebettet in den Bezirk Werdenberg im Kanton St. Gallen, entwickelt sich die Gemeinde Wartau (9476 Weite) zu einem der attraktiven Wohnstandorte der Region. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich – im Schnitt um +1.1 % pro Jahr – und zählt heute 5'595 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2024). Ein deutliches Zeichen für die hohe Wohnqualität und die anhaltende Nachfrage.

Wie begehrt der Standort ist, zeigt die aussergewöhnlich tiefe Leerwohnungsziffer von nur 0.4 % (Stand 01.06.2025): Wohnraum in Wartau findet zuverlässig seine Bewohner. Gleichzeitig sorgt eine rege Bautätigkeit von durchschnittlich 1.1 % pro Jahr dafür, dass sich die Gemeinde dynamisch weiterentwickelt.

Besonders überzeugend ist die Wertentwicklung: Die Immobilienpreise sind in den letzten fünf Jahren um +23.2 % gestiegen – und übertreffen damit sogar den kantonalen Durchschnitt (+21.7 %). Wer hier investiert, profitiert von einem Markt mit nachweislichem Aufwärtstrend.

Mit einer Steuerbelastung von 12.5 % (Kanton: 11.1 %) rundet Wartau das Bild eines soliden, zukunftsorientierten Standorts ab – ideal für alle, die Lebensqualität und Werterhalt verbinden möchten.

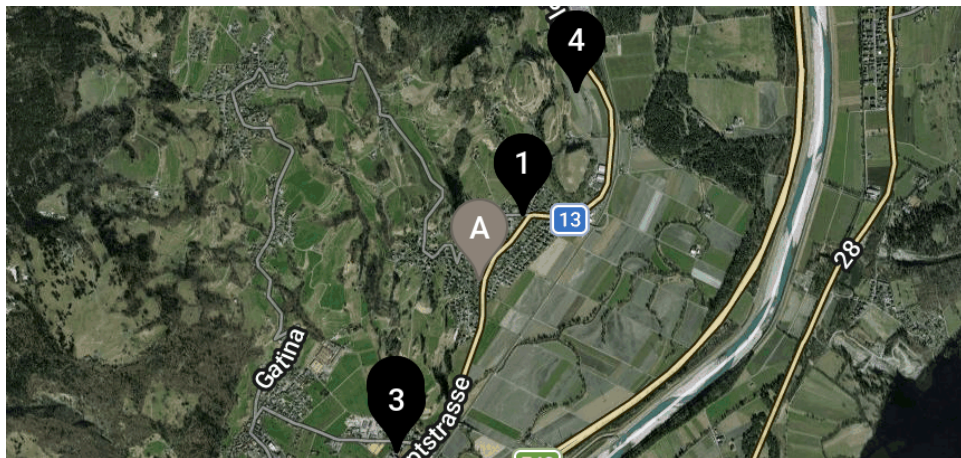
Lage



Hauptstrasse 84, 9476 Weite, Schweiz

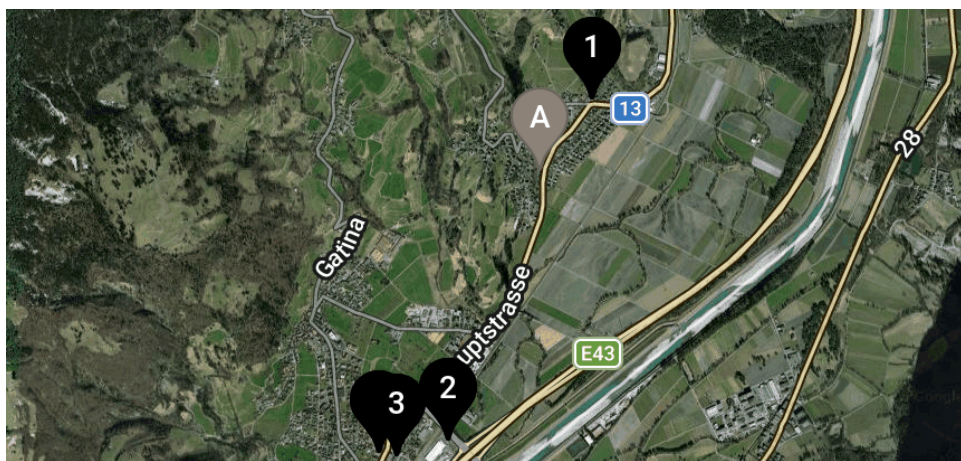
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



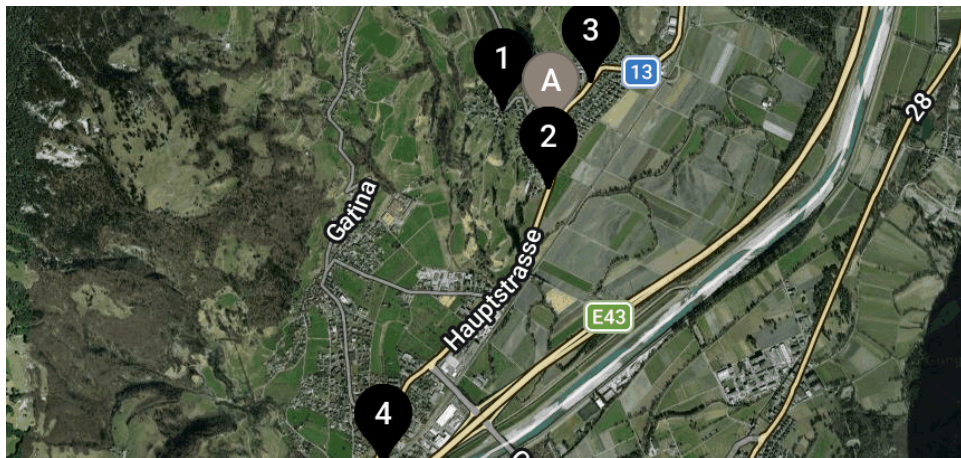
			
1. Schulhaus Weite 450 m	7'	3'	1'
2. Schulgemeinde Wartau Oberstufenschulhaus 1 km	17'	6'	1'
3. Schulgemeinde Wartau 1.1 km	21'	6'	1'
4. Schulhaus Fotnas 1.2 km	23'	6'	3'

Einkauf



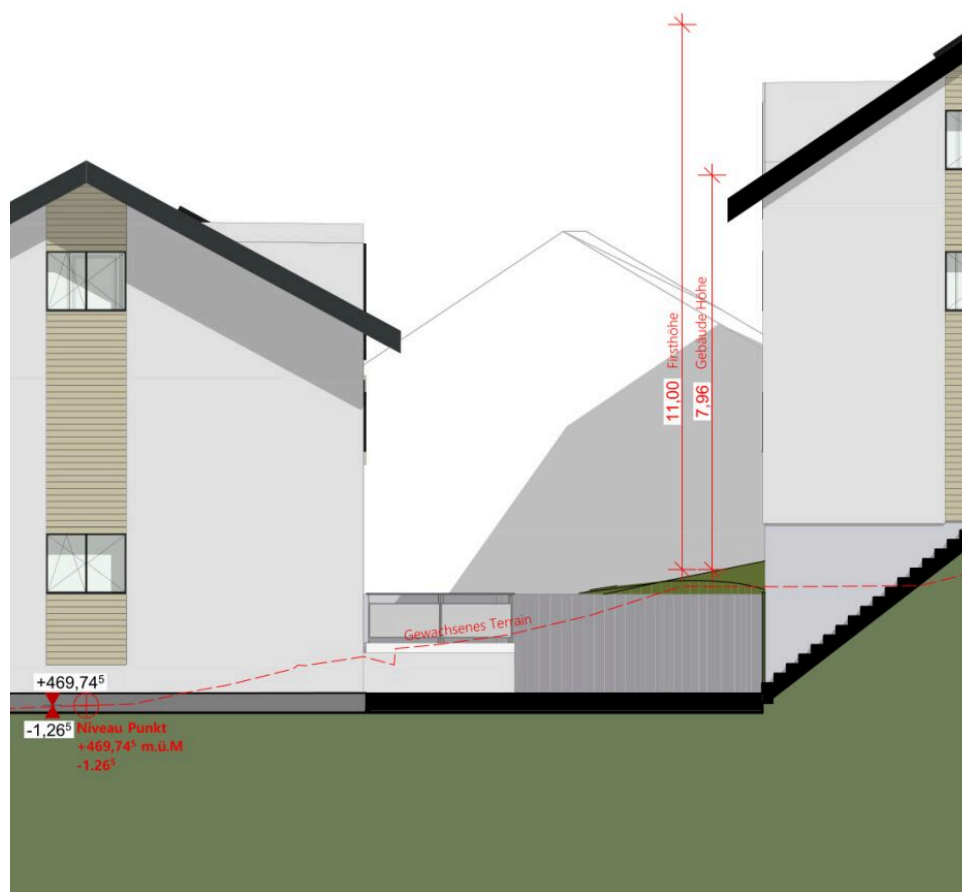
			
1. Volg 510 m	8'	3'	1'
2. migrolino Trübbach 1.7 km	27'	10'	4'
3. Denner Express 1.9 km	29'	9'	3'
4. Coop Supermarkt Trübbach 1.9 km	28'	8'	3'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Fontnas, Dorf 300 m	12'	9'	3'
2. Weite, alte Gasse 320 m	5'	2'	1'
3. Weite, Weitegartenweg 370 m	6'	2'	1'
4. Bahnhof Trübbach 770 m	12'	3'	2'

Objektbeschreibung



Entwicklungsgrundstück mit bewilligungsfähigem Vorprojekt – Wartau (Weite SG)

An **bevorzugter Lage** in der aufstrebenden Gemeinde Wartau bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Investoren und Bauträger: ein voll erschlossenes Entwicklungsgrundstück von 1'487 m² an der Hauptstrasse 84, inklusive ausgearbeitetem Vorprojekt.

Das Grundstück

Die Parzelle Nr. 1779 liegt in leichter Hanglage mit attraktiver Bergsicht und ist bereits erschlossen. Der bestehende Altbau (ehemaliges Wohn- und Gasthaus, ausser Betrieb) ist zum Abbruch vorgesehen und schafft Platz für eine zeitgemässe Neuüberbauung. Die baubare Fläche beträgt rund 885 m² bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 8 Metern.

Das Potenzial

Für das Grundstück liegt ein durchgearbeitetes Vorprojekt vor, das die Machbarkeit einer attraktiven Wohnüberbauung aufzeigt – als Reihenhausezeile. Die Pläne (Grundrisse, Schnitte, Volumenberechnungen und Visualisierungen) sind vorhanden. Das Vorprojekt inkl. Bauland befindet sich bereits bei der Gemeinde zur Prüfung. So lässt sich das Projekt zügig und mit reduziertem Vorlaufisiko weiterentwickeln.

Der Standort

Wartau überzeugt mit nachhaltigem Bevölkerungswachstum (5'595 Einwohner, +1.1 % pro Jahr) und einer ausgesprochen tiefen Leerwohnungsziffer von 0.4 % – die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch und stabil. Die Immobilienpreise sind in den letzten fünf Jahren um +23.2 % gestiegen und liegen damit über dem kantonalen Durchschnitt. Ein Umfeld mit nachweislichem Wertzuwachs und gesicherter Absatzperspektive.

Auf einen Blick

Grundstücksfläche: 1'487 m², voll erschlossen

Baubare Fläche: ca. 885 m², max. Gebäudehöhe 8 m

Bestehender Altbau zum Abbruch (Abbruch & Neubau)

Ausgearbeitetes Vorprojekt inklusive

Lage: Hanglage mit Bergsicht, ruhige Wohnlage

Wachstumsstarke Gemeinde mit sehr tiefer Leerstandsquote

Eine ideale Ausgangslage, um an gefragter Lage ein rentables Wohnbauprojekt zu realisieren. Detaillierte Projektunterlagen und Grundbuchauszug stellen wir Interessenten auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Detailangaben

Hauptangaben

Nutzung

Bauen

Objektart

Bauland

Zimmer

4½

Anzahl Wohneinheiten

6

Etagen

3

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

1'281 m²

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 1'350'000.–

Energie

Effizienz Gebäudehülle

B

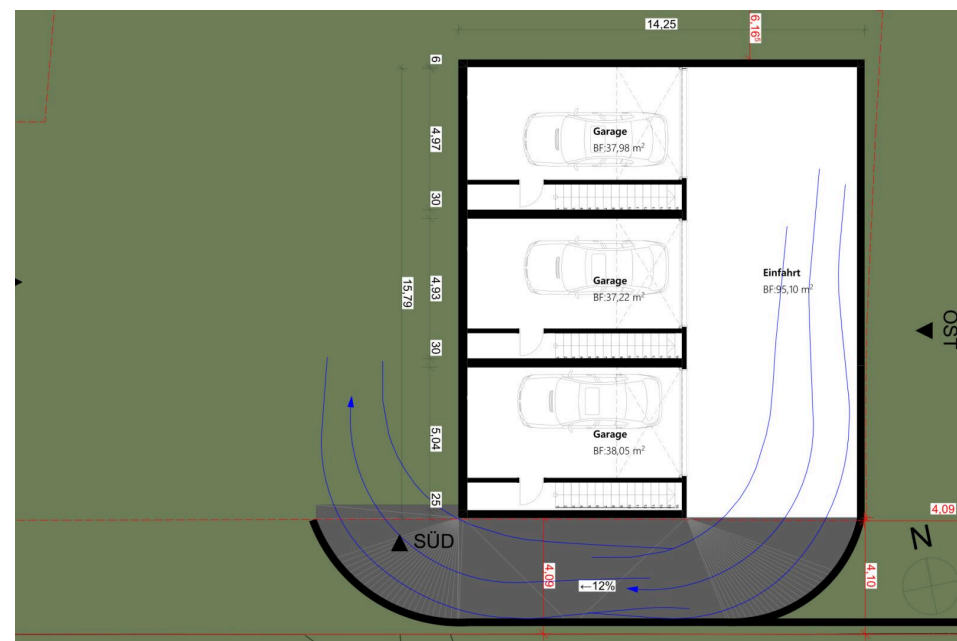
Effizienz Gesamtenergie

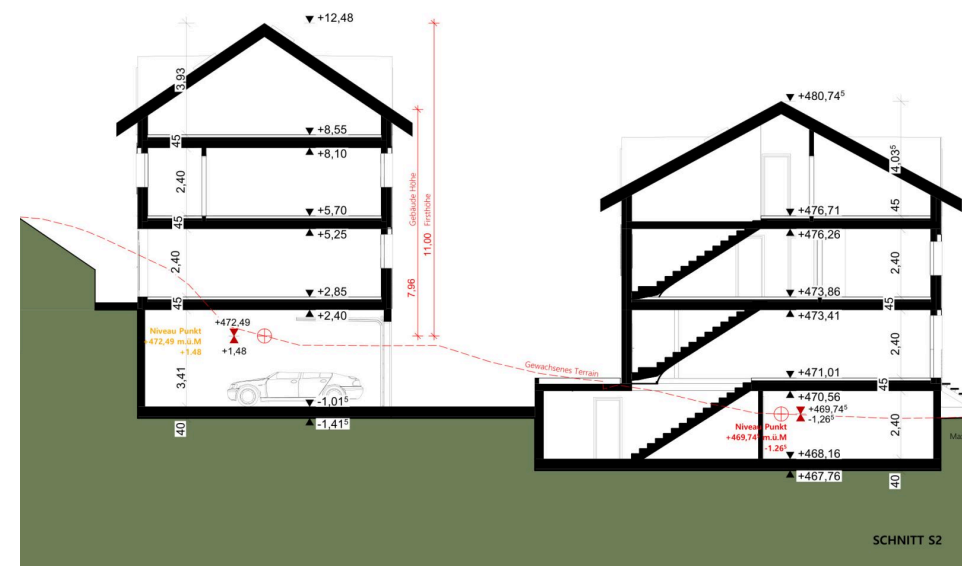
B

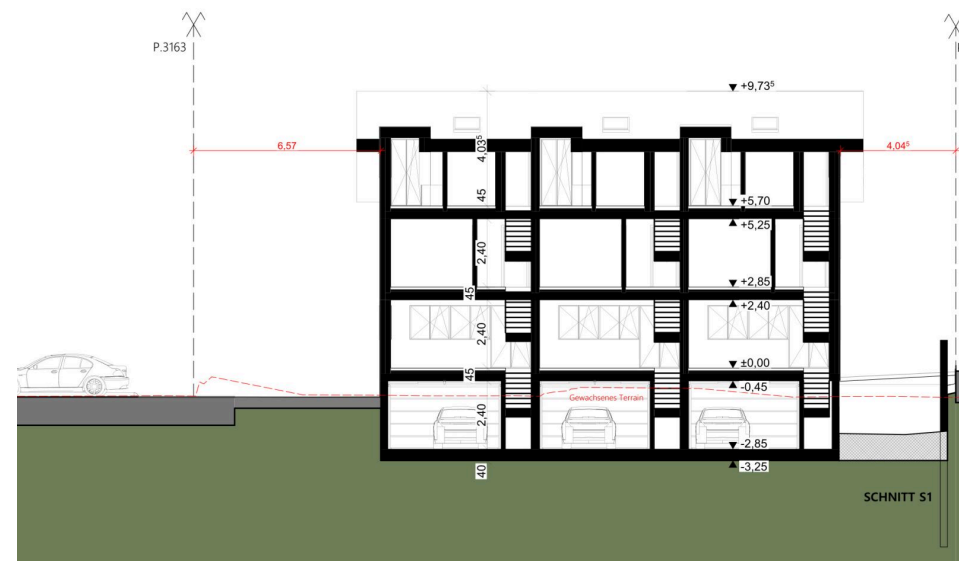
Eigenschaften

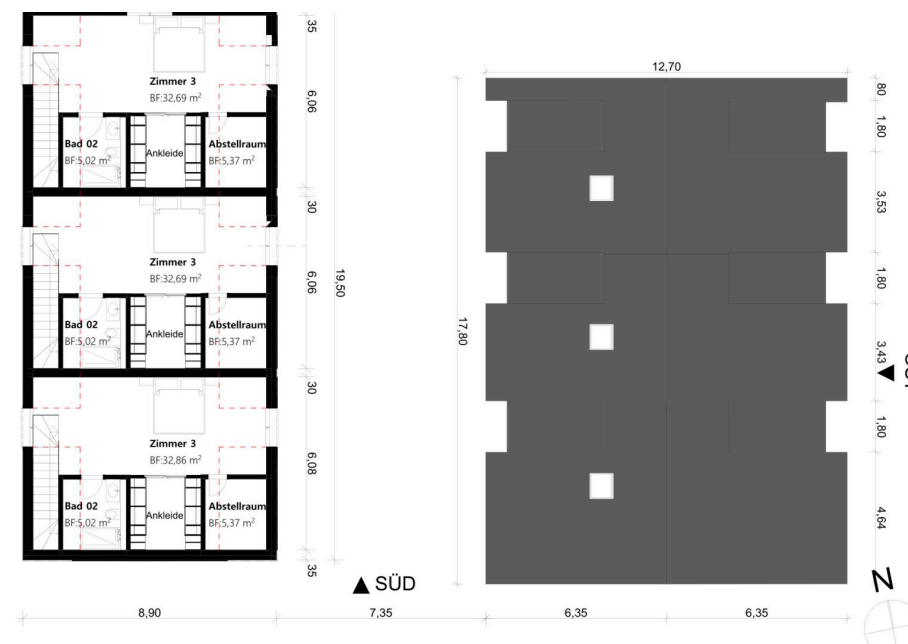
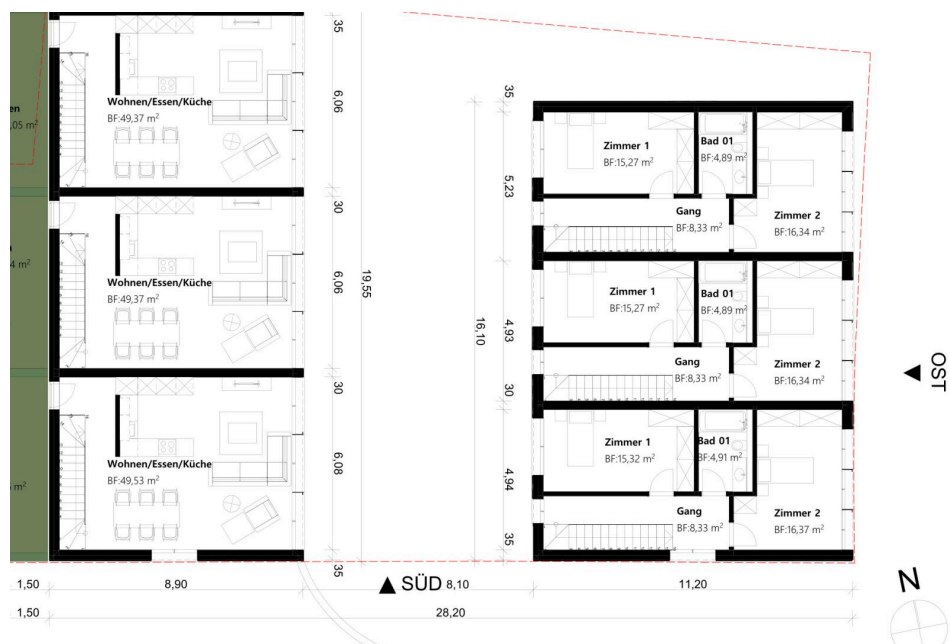
- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Bergsicht
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Garage
- ✓ Hanglage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Projektiert
- ✓ Ruhig
- ✓ Südhang

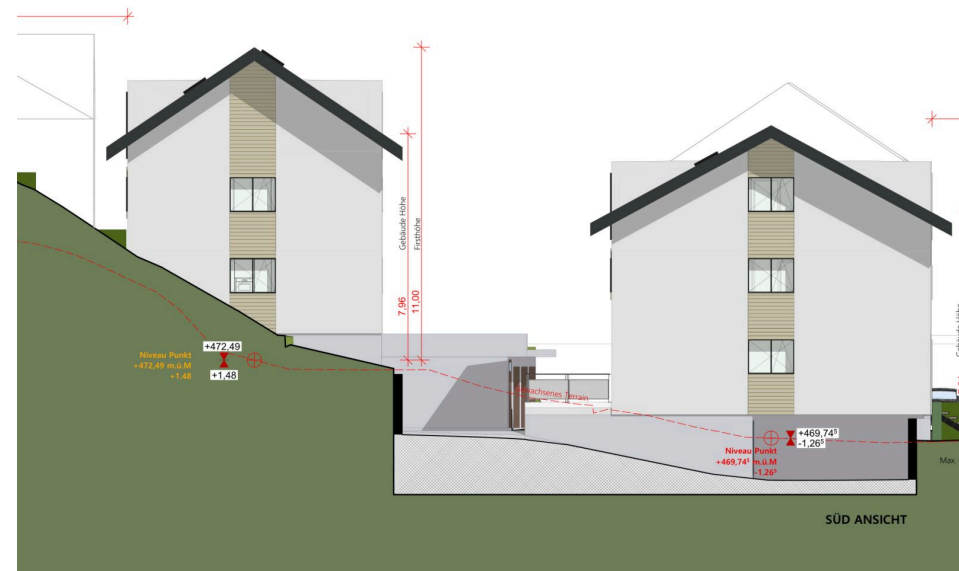
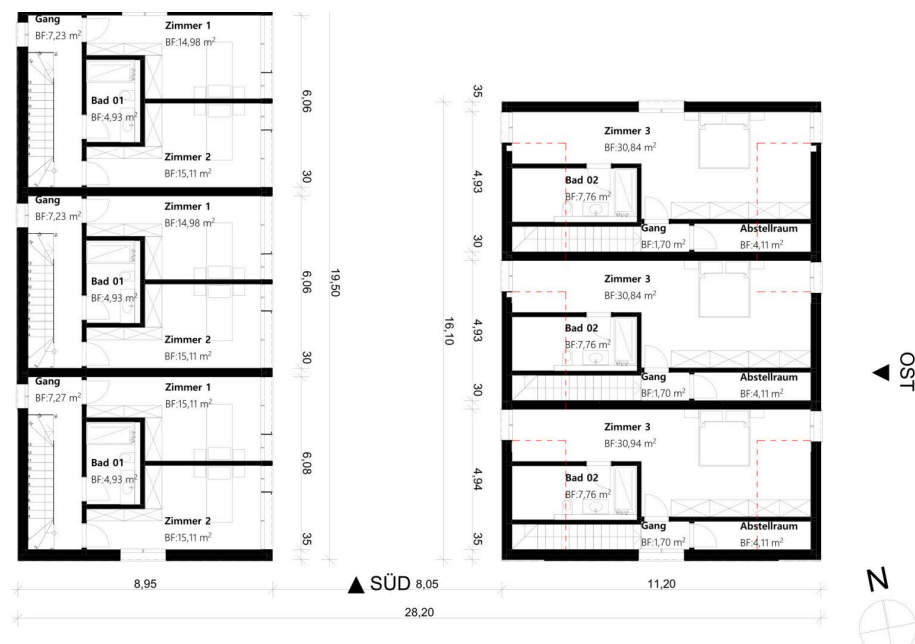
Impressionen

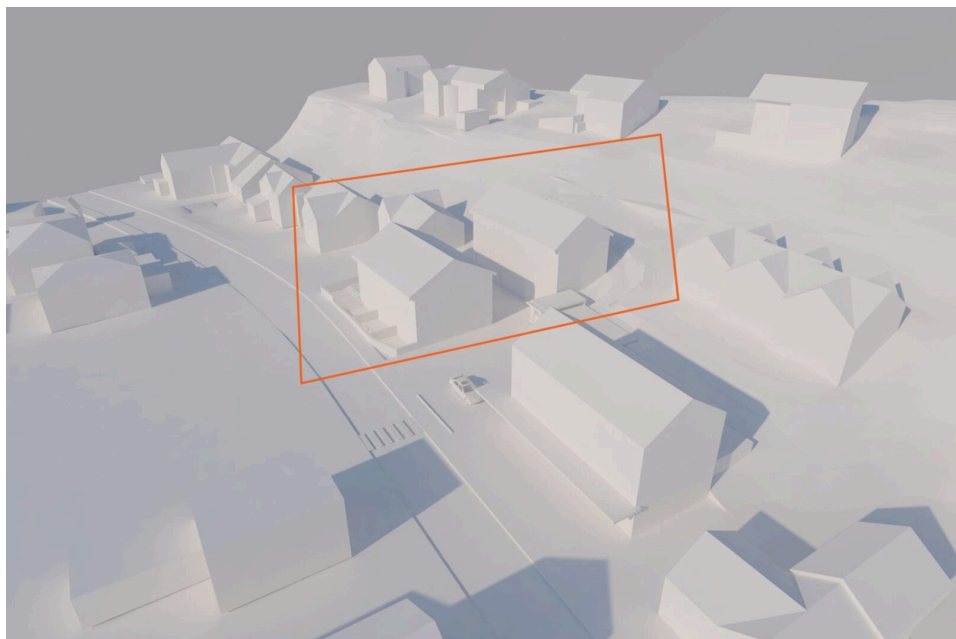












Liegenschaften im Überblick

Einheit	Brutto m ²	Netto m ²	Effizienz	Volumen m ³
TYP A · GARAGE IM UNTERGESCHOSS				
Liegenschaft 01	226,89	179,99	79,3 %	615,32
Liegenschaft 02	224,90	178,23	79,2 %	608,85
Liegenschaft 03	226,95	179,36	79,0 %	615,55
TYP B · GARAGE IM ERDGESCHOSS				
Liegenschaft 04	235,27	186,44	79,2 %	675,87
Liegenschaft 05	234,98	185,59	79,0 %	675,05
Liegenschaft 06	235,35	187,11	79,5 %	675,77
Liegenschaften total	1'384,34	1'096,72	79,2 %	3'866,41
Gemeinsam · Einfahrt	102,06	95,10	93,2 %	331,69
Total gesamt	1'486,40	1'191,82	—	4'198,17

Brutto, Netto, Effizienz und Volumen je Liegenschaft · Volumen inkl. zugehöriger Garage (Garage 1-3 → Liegenschaft 1-3, Garage 4-6 → Liegenschaft 4-6).

Raumprogramm

Raum	TYP A			TYP B		
	Liegenschaft 01	Liegenschaft 02	Liegenschaft 03	Liegenschaft 04	Liegenschaft 05	Liegenschaft 06
Garage	38,98	37,22	38,05	51,74	50,89	51,91
Wohnen / Essen / Küche	51,77	51,77	51,87	49,37	49,37	49,53
Gang	8,33	8,33	8,33	7,23	7,23	7,27
Zimmer 1	15,27	15,27	15,32	14,98	14,98	15,11
Zimmer 2	16,34	16,34	16,37	15,11	15,11	15,11
Bad 01	4,89	4,89	4,91	4,93	4,93	4,93
Gang (DG)	1,70	1,70	1,70	-	-	-
Abstellraum	4,11	4,11	4,11	5,37	5,37	5,37
Zimmer 3	30,84	30,84	30,94	32,69	32,69	32,86
Bad 02	7,76	7,76	7,76	5,02	5,02	5,02
Netto total	179,99	178,23	179,36	186,44	185,59	187,11

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	1'350'000.–			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	1'080'000.–			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	900'000.–				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	180'000.–				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	270'000.–			20.00%	
Kosten		6'625.–	79'500.–		
Zinsen		4'500.–	54'000.–	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		1'000.–	12'000.–		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		1'125.–	13'500.–	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		19'875.–	238'500.–		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.

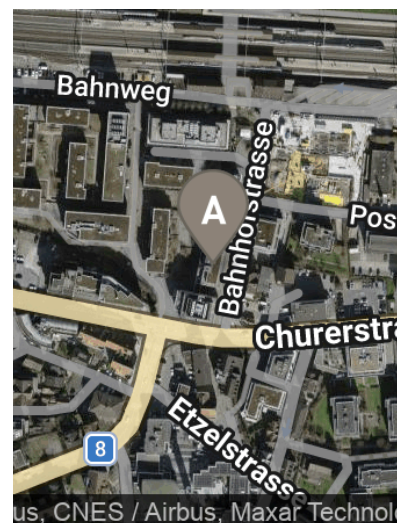
Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. N47 Immobilien AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse 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.

Kontakt

Ihre Ansprechperson

Tymofii Zhytniak

tymofiizhytniak@n47immo.ch



Firmendaten

N47 Immobilien AG

Bahnhofstrasse 3

8808 Pfäffikon

www.n47immo.ch/

Disclaimer

Die N47 Immobilien AG übernimmt für den Inhalt dieser Dokumentation sowie deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung und Verantwortung. Insbesondere wird keine Zusicherung oder Garantie abgegeben. Sämtliche Angaben sind urheberrechtlich geschützt und dürfen von Dritten ohne vorgängige Zustimmung nicht weiter verwendet werden, alle Rechte sind vorbehalten. Die Kommunikation auf allen Kanälen kann aufgezeichnet werden.