VERKAUFSDOKUMENTATION

Gartenwohnung in Fehraltorf

3½ Zimmer · ca. 70 m² Nettowohnfläche · Erdgeschoss





Wohnen mit Cheminée und einem Sitzplatz im Grünen

An der Obermülistrasse 27 bietet diese 3½-Zimmerwohnung einen Wohn- und Essbereich mit Cheminée, zwei separate Zimmer und einen direkt zugänglichen Gartensitzplatz. Das Reduit, ein Kellerabteil und ein Einstellplatz in der Tiefgarage ergänzen das Raumangebot.

Die Eckdaten

Adresse	Obermülistrasse 27, 8320 Fehraltorf
Wohnung	Nr. 1, Erdgeschoss links, Haus 3
Zimmer und Wohnfläche	3½ Zimmer, ca. 70 m² Nettowohnfläche[1]
Baujahr	1986[1]
Aussenbereich	Sitzplatz mit angrenzender Gartenfläche
Nebenräume und Parkieren	Reduit, Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz
Nutzung und Übernahme	Aktuell noch vermietet; Übernahme nach Vereinbarung
Kaufpreis	CHF 748’000 inkl. eines Tiefgaragenplatzes

[1] Angaben gemäss Objektbericht vom 7. August 2026. Flächen sind Circa-Angaben.

WOHNUNG UND NEBENOBJEKTE

Raumangebot und Ausstattung

Obermülistrasse 27 · 8320 Fehraltorf

Wohnen und Essen

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Ein Cheminée setzt einen wohnlichen Akzent; vom Wohnbereich gelangt man auf den Sitzplatz. Die Küche ist separat angeordnet und verfügt über eine Durchreiche zum Essbereich.

Zwei Zimmer und praktische Nebenräume

Die beiden separaten Zimmer bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder für Gäste. Zur Wohnung gehören ein Bad mit Badewanne und WC, ein separates WC sowie ein Reduit für zusätzlichen Stauraum.

Sitzplatz und Garten

Der befestigte Sitzplatz mit Sonnenstore erweitert den Wohnraum ins Freie. Die angrenzende Gartenfläche bietet einen grünen Rahmen. Die Zuordnung des Aussenbereichs richtet sich nach den massgebenden Plänen und dem Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

Keller und Tiefgarage

Ein Kellerabteil im Untergeschoss und ein Einstellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage ergänzen das Angebot. Die genaue Platzzuordnung wird in den Verkaufsunterlagen zum Vertragsabschluss ausgewiesen.

Eigentum und Zustand

Die Wohnung ist als Stockwerkeigentum im Grundbuch Fehraltorf, Blatt 1414, erfasst. Die Wertquote beträgt 40/1000 am Stammgrundstück Kataster Nr. 2893. Der bestehende Ausbau bietet Spielraum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Angaben zum bestehenden Mietverhältnis und zur Übernahme erhalten Interessierte auf Anfrage.

Besichtigung und weitere Informationen

Gerne stellen wir Ihnen die ergänzenden Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Michael Hofer · Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG
052 557 57 08 · m.hofer@wintimmo.ch

Angaben ohne Gewähr. Massgebend sind die vertraglichen Vereinbarungen, die Grundbuchunterlagen und das Reglement. Die Fotos zeigen die Wohnung und den Sitzplatz ohne Einrichtung.

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Beschlüsse und Unterhalt

Versammlungen vom 12. März 2024, 11. März 2025 und 10. März 2026

Die Gemeinschaft hat den Wechsel zur Fernwärme beschlossen. Die umfassende Wasserleitungssanierung wurde 2026 zurückgestellt. Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Themen und den zuletzt protokollierten Stand; spätere Ausführungen sind damit nicht bestätigt.

Fernwärme beschlossen und noch in Planung

2024: Entscheid für Fernwärme und gegen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Anschlusskosten sollen aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden. Das zunächst beschlossene Kostendach betrug CHF 35’000 exkl. MWST. Das Verwaltungsschreiben vom 11. April 2024 nennt ein korrigiertes Anschlussangebot von **CHF 41’239 exkl. MWST** und kündigt die Vertragsunterzeichnung an.
2025: Wegen Verzögerungen wurden weitere Abklärungen und eine Offerte für die hausinterne Anschlussseite verlangt.
2026: Der Anschluss war weiterhin nicht erstellt. Leitungsführung und Bewilligungen waren in Abklärung. Weitere Behandlung an der GV 2027; die Frist für die Öltankkontrolle wurde bis **30. Juni 2027** verlängert.

Wasserleitungen und Feuchtigkeit in der Garage

2024: Ersatz der Oberteile der Steigleitungen für CHF 4’021.45 inkl. MWST an Freuler AG vergeben. Der Ersatz der Abstellhähne in den Wohnungen wurde separat empfohlen, auf Kosten und Auftrag der jeweiligen Eigentümer.
2025: Wiederholte Leitungsschäden führten zum Auftrag, Sanierungsofferten einzuholen. Wassereintritt an zwei Stellen der Tiefgarage wurde besprochen; beschlossen wurde zunächst Beobachtung.
2026: Vorgehen und Grobkostenschätzung für eine Strangsanierung wurden erläutert. Die Eigentümer wollen zuwarten und das Thema an der nächsten GV erneut behandeln. Veränderungen der Feuchtigkeit in der Garage sind der Verwaltung zu melden. Ein ausgeführter Sanierungsabschluss ist nicht dokumentiert.

Weitere Unterhaltsentscheide

2024: LED-Ersatz in Garage und allgemeinen UG-Räumen beschlossen, mit Einholung einer Konkurrenzofferte. Der fachgerechte Anschluss der Heizpumpen durfte sofort beauftragt werden. Auch die Entfernung der Bahnschwellen in der Umgebung wurde vereinbart.
2025: Eine neue Parkfeldmarkierung wurde abgelehnt. Die Haustüre von Haus 31 sollte kontrolliert werden.
2026: Jährliche Dachkontrollen und zusätzliche Sicherheitshaken wurden abgelehnt; Rinnenreinigung nur bei Bedarf. Der Baum beim Eingang Haus 31 soll zurückgeschnitten werden. Für die Aussenbeleuchtung ist eine Offerte mit Bewegungsmeldern auf die GV 2027 einzuholen.

Quellen: Protokoll 1, gedruckte S. 3–6; Protokoll 2, S. 3–5; Protokoll 3, S. 3–7; Schreiben der Verwaltung vom 11.04.2024. Das Titelblatt von Protokoll 2 nennt irrtümlich 2024; Schlussdatum, Präsenzliste und Folgeprotokoll bestätigen die GV vom 11.03.2025.

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Offene Arbeiten und Finanzen

Stand gemäss letzter vorliegender Versammlung vom 10. März 2026

Fernwärme und Öltank
Verwaltung: verbindliche Termine einholen und Eigentümer informieren. Liegen bis Herbst 2026 Termine vor, Offerten für die hausinterne Anschlussseite zur nächsten GV beschaffen. Fernwärme an GV 2027 traktandieren; Frist der Öltankkontrolle bis 30.06.2027 beachten.

Wasserleitungen und Tiefgarage
Strangsanierung an der nächsten GV erneut behandeln; Ausführung und Finanzierung sind noch nicht beschlossen. Feuchtigkeit in der Garage beobachten; bei erneutem Wassereintritt zeitnahe Abklärung und Offerten gemäss Beschluss 2025 veranlassen.

Aussenbeleuchtung und Umgebung
Offerte für Ersatz der Aussenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern auf GV 2027 einholen. Baum bei Haus 31 zurückschneiden. Die Protokolle bestätigen die Ausführung dieser Arbeiten noch nicht.

Ältere Aufträge und laufende Abklärungen
Erledigung von LED-Ersatz, Heizpumpenanschluss, Steigleitungsventilen, Bahnschwellenentfernung und Haustürkontrolle bei der Verwaltung bestätigen. Stromzuordnung der Bastelräume klären; Brandschutzhinweise anbringen und die Regeln für Fluchtwege einhalten.

Erneuerungsfonds und Kosten der Wohnung

Der Erneuerungsfonds beträgt gemäss GV 2026 per 31. Dezember 2025 **CHF 299’753.15**. Für 2024 und 2025 wurden je CHF 20’000 Einlage beschlossen; für **2026 CHF 30’000**. Bei der Wertquote von 40/1000 entspricht die Einlage 2026 rechnerisch **CHF 1’200** für diese Wohnung, gegenüber CHF 800 im Jahr 2025. Massgebend bleibt der konkrete Budgetverteiler.

Die Abrechnung 2025 weist für die Wohnung CHF 3’523.30 einschliesslich der damaligen Fondseinlage aus. Das Gesamtbudget der Gemeinschaft 2026 wurde mit CHF 110’300 genehmigt. Diese Beträge sind keine Zusage über künftige Unterhaltskosten; Umfang und Kosten weiterer Sanierungen sind noch nicht abschliessend bestimmt.

Nutzung der gemeinschaftlichen Bereiche

Pro Wohnung darf maximal ein Aussenparkplatz gemietet werden; Zuteilung nach Warteliste und ohne automatische Übernahme durch Nachmieter. Ein zusätzlicher Aussenplatz ist mit diesem Angebot nicht zugesichert. Fluchtwege sind freizuhalten, Trockenräume dürfen nicht als Lager dienen. Sondernutzungsrechte und die Bewilligung grosser privater Pools wurden besprochen; die Zuordnung und Nutzungsregeln des Gartens richten sich nach den massgebenden Unterlagen.

Nächste ordentliche GV laut Protokoll: 9. März 2027, 18.30 Uhr. Ein Abschluss der hier genannten Arbeiten nach dem 10.03.2026 ist mit der Verwaltung abzugleichen. Quellen: Protokoll 2, S. 3–5; Protokoll 3, S. 3–7; Jahresabschluss 2025 der Wohnung.