



Staad SG · Buechenstrasse 2

4.5-Zimmer-Wohnung nahe dem Bodensee

Kernsaniert 2024, 80 m² im
1. Obergeschoss

Zimmer	4.5
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Geschoss	1. Obergeschoss
Sanierung	2024

CHF 390'000

Auf einen Blick

Kaufpreis	CHF 390'000
Bruttomiete	CHF 19'200 / Jahr
Garage	separat, CHF 25'000

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus CHF 1'400 Nettomietzins und CHF 200 Nebenkosten pro Monat. Die Garage ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Wohnung in Zahlen

Fünf Räume auf 80 m², alle auf einer Ebene

Objektart	Stockwerkeigentum, Wohnung
Zimmer	4.5
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Geschoss	1. Obergeschoss
Kellerabteil	ca. 8 m ²
Aussicht	teilweise Seesicht, je nach Ausrichtung
Baujahr	1919
Kernsanierung	2024
Grundstück	217 m ² , Parzelle Nr. 37
Vermietungsstand	vermietet

Staad am Bodensee

Luftbild swisstopo · Hafen und Bodensee, genordet



Was zu sehen ist

- rot: die amtliche Parzellengrenze, Nr. 37
- Bahnlinie und Bahnweg verlaufen direkt südlich am Grundstück vorbei
- Hafen, Uferweg und Bodenseeradwanderweg im Nordwesten, Seepark und Poststrasse im Osten
- Warteggpark mit Schloss im Südwesten, ruhiges Wohnquartier Grueblistrasse im Osten

Kartengrundlage © swisstopo



Was in Gehdistanz liegt

Distanzen ab Buechenstrasse 2

Die Liegenschaft liegt wenige Schritte vom Bodenseeufer entfernt, in einem ruhigen Wohnquartier oberhalb der Hauptstrasse. Einkauf, Schule und Bahnhof sind zu Fuss erreichbar.

Die Region verbindet Seenähe mit belastbarer Infrastruktur: S-Bahn Richtung Rorschach und St. Gallen, Autobahn in wenigen Minuten, dazu das Naherholungsgebiet am Ufer und der Wartegg-Park.

Distanzen

Bodenseeufer	ca. 150 m
Supermarkt	ca. 100 m
Bushaltestelle	ca. 200 m
Bahnhof	ca. 500 m

Kindergarten, Kita	ca. 600 m
Schule	ca. 700 m
Ärztliche Versorgung	ca. 1 km
Autobahn	ca. 3.5 km

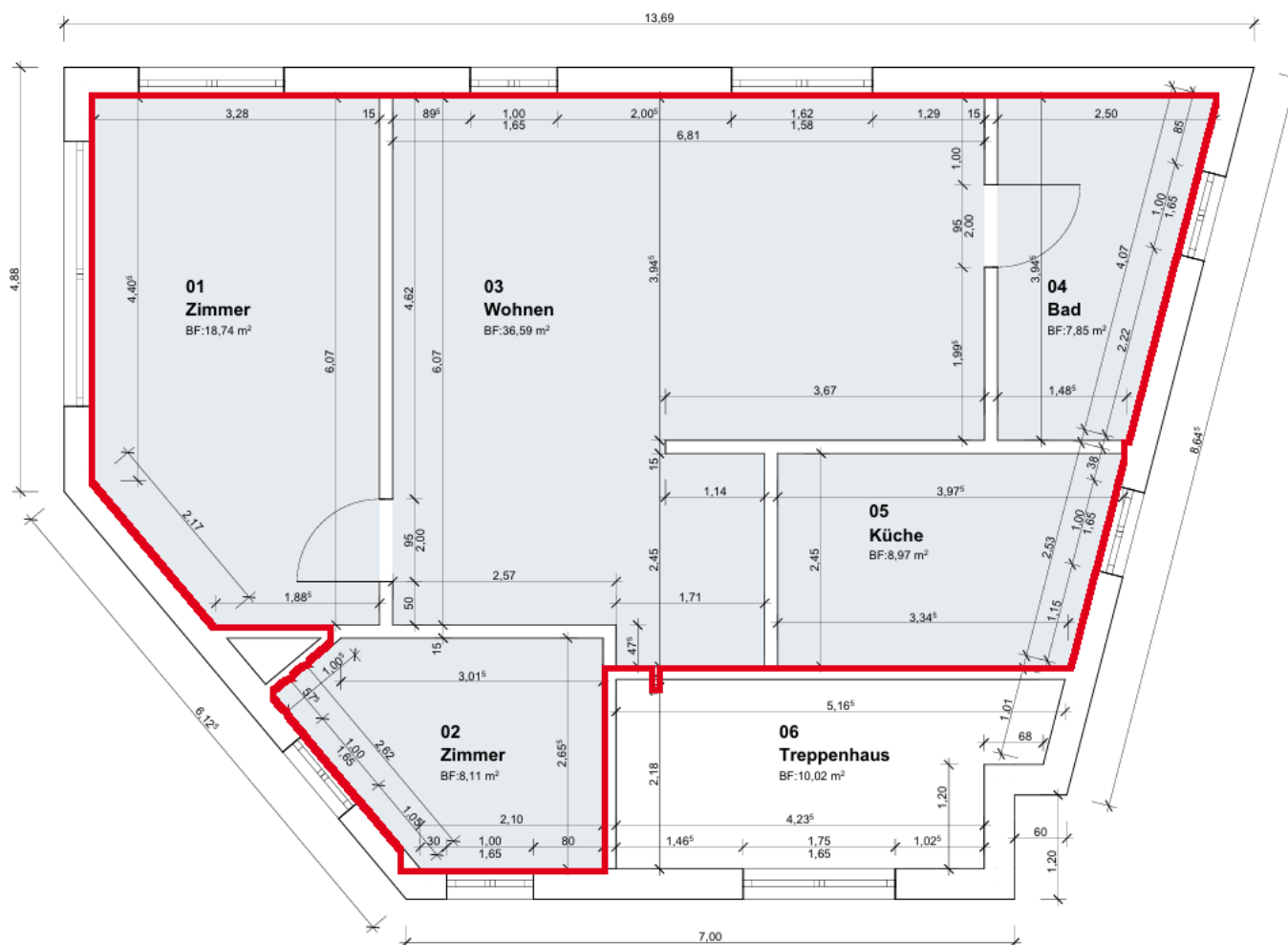
Standort selbst ansehen

QR-Code scannen oder im PDF auf [Buechenstrasse 2, 9422 Staad SG](#) tippen — Google Maps öffnet sich direkt am Haus.



Der Schnitt der Wohnung

Grundriss 1. Obergeschoss mit Fläche je Raum



Was zu sehen ist

- **rot: die Wohnung** — Zimmer 01 und 02, Wohnen 03, Bad 04, Küche 05
- Treppenhaus 06 liegt ausserhalb: gemeinschaftlicher Zugang
- Fünfeckiger Gebäudegrundriss, Aussenmass 13,69 m
- Wohnen 03 offen zur Küche 05, Bad 04 direkt daneben

Flächen

Wohnen 03	36.59 m ²
Zimmer 01	18.74 m ²
Zimmer 02	8.11 m ²
Küche 05	8.97 m ²
Bad 04	7.85 m ²

Plangrundlage aus den Verkaufsunterlagen

Kochen, essen, wohnen in einem Zug

Blick vom Essplatz über die Küche bis zum Bad



Was zu sehen ist

- Küchenzeile in Hellgrau mit dunkler Abdeckung und Edelstahl-Rückwand
- Hochschrank mit zwei Backöfen, Dunstabzug und Lichtband über der Arbeitsfläche
- Zwei raumhohe Schränke rechts, heller Dielenboden über die ganze Fläche
- Esstisch aus heller Eiche mit dunklen Lederstühlen im Vordergrund
- links die offene Badtür: Waschmaschine und Badfenster sichtbar

© Mun & Partner

Der grosse Raum an der Fensterfront

Fensterband, Seitenfenster und abgesetzte Deckenfelder



Was zu sehen ist

- Fensterband aus vier Flügeln plus zusätzlichem Seitenfenster
- Abgesetzte Deckenfelder mit Deckenleuchte
- Grau-brauner Laminatboden über die ganze Fläche
- Aussen Lamellenstoren an allen Fenstern
- aktuell als Wohn- und Schlafrum eingerichtet — die Möbel gehören zur Mietpartei

© Mun & Partner

Das dritte Zimmer

Kleiner Raum für Arbeiten oder Gäste



Was zu sehen ist

- Klar geschnittener Raum, ringsum weiss, mit abgeschrägter Aussenwand
- Zweiflügeliges Fenster mit breiter Fensterbank
- Flache Wandnische hinter dem Schreibtisch als Ablage
- Grau-brauner Laminatboden, rundum saubere Sockelleisten

© Mun & Partner

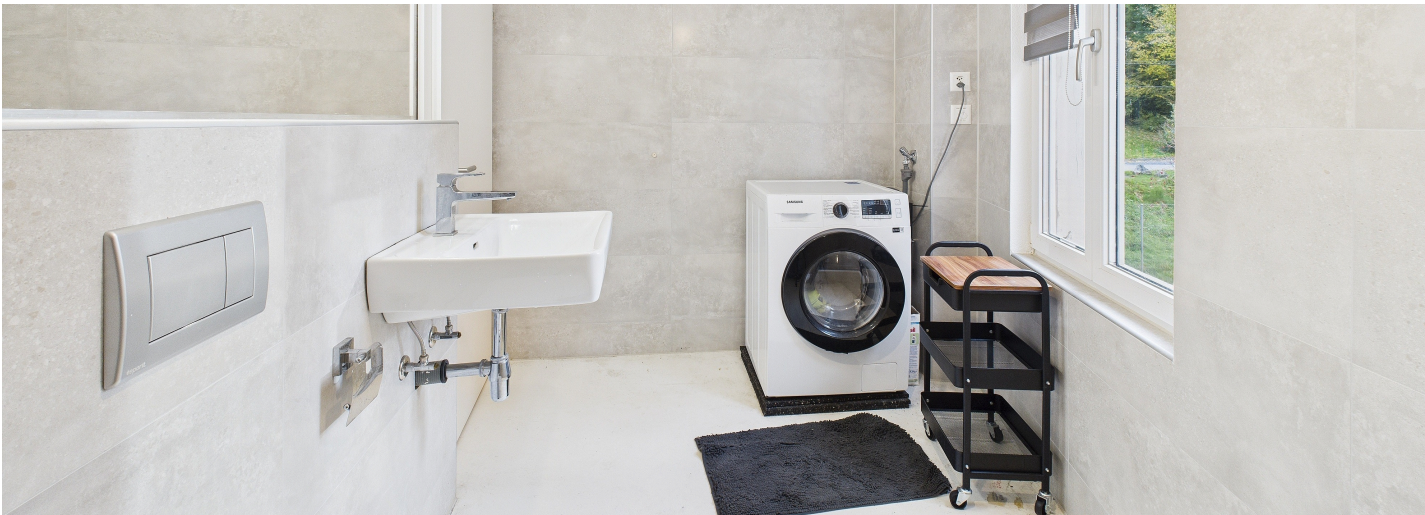
Das Bad von 2024

Bodenebene Dusche, Wand-WC und Waschmaschinenanschluss



Was zu sehen ist

- oben: bodenebene Dusche mit Linienablauf, Ablagenischen in der Duschwand
- Wandhängendes WC und breites Waschbecken mit Chromarmatur
- unten: der Gegenblick mit zweitem, kleinerem Waschbecken
- Wandanschluss für die Waschmaschine im Bad
- Grossformatfliesen in hellem Betondekor, fugenloser heller Boden, Fenster auf beiden Seiten



© Mun & Partner

Kernsaniert 2024 — und vermietet

Was erneuert wurde, was aus dem Bestand bleibt, wie sie genutzt wird

Erneuert 2024

- Sämtliche Strom- und Wasserleitungen ersetzt
- Neue Fenster
- Böden, Sanitär und Küche neu
- Innenraumkonzept neu gestaltet

Aus dem Bestand

- Baujahr 1919, Gebäudehülle und Tragwerk
- Treppenhaus als gemeinschaftlicher Zugang
- Kellerabteil und Waschküche laut Aufteilungsplan

Selbst bewohnen oder vermietet lassen

- Die Wohnung ist vermietet; bei Handänderung tritt die Käuferschaft in das bestehende Mietverhältnis ein
- Für die Selbstnutzung kann Eigenbedarf geltend gemacht werden — Voraussetzungen und Fristen sind vorgängig zu prüfen

Miete und Kaufpreis

Kaufpreis	CHF 390'000
Vermietungsstand	vermietet
Nettomietzins	CHF 1'400 / Monat
Nebenkosten	CHF 200 / Monat
Bruttomiete	CHF 19'200 / Jahr

Garage

- Separat erhältlich für CHF 25'000, im Kaufpreis der Wohnung nicht enthalten
- Aktuell vermietet für CHF 70 pro Monat, Vertrag gekündigt
- Potenzial bei Neuvermietung CHF 100 – 120 pro Monat

Zur Ertragsrechnung: die Nebenkosten sind ein Akonto und laufen durch; massgebend ist der Nettomietzins. Nicht enthalten sind die Beiträge der Eigentümerschaft an Verwaltung, Unterhalt und Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft — sie sind nicht durch Beschlüsse der Gemeinschaft belegt und bei der Verwaltung zu erfragen.



Sprechen wir darüber

Kontakt und Besichtigungstermin

Kemal Mun

Immobilienmakler · Partner · Mun & Partner Immobilien GmbH

Telefon	+41 76 541 06 94
E-Mail	k.mun@mun-partner.ch
Web	mun-partner.ch

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt persönlich und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

M

MUN & PARTNER

IMMOBILIEN GMBH

M

MUN & PARTNER

IMMOBILIEN GMBH
