

## 2.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«DER BERG RUFT»

HOF 8, 9658 WILDHAUS



# «DER BERG RUFT»

## Herzlich willkommen am Hof 8 in Wildhaus

Am ersten Januar 2010 fusionierten die Gemeinden Wildhaus und Alt St. Johann zur neuen Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann im Obertoggenburg im Kanton St. Gallen in der Schweiz.

Das Toggenburg wird im Wesentlichen durch zwei Täler gebildet, das Thurtal und das Neckertal, benannt nach den Flüssen Thur und Necker. Höchster Berg ist der 2502 Meter hohe Säntis im Alpstein-Massiv. Das charakteristische Wahrzeichen des Toggenburgs ist aber die Gebirgskette der Churfürsten.

Wildhaus-Alt St. Johann ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Nesslau-Neu St. Johann und Wattwil und bieten Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden an.

Die Primarschule Wildhaus-Alt St. Johann hat in allen drei Dörfern (Wildhaus, Alt. St. Johann, Unterwasser) Schulstandorte und Horte. Die Oberstufenschule befindet sich in Nesslau, die Kantonsschule in Wattwil.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im Dorf, im Spar-Supermarkt mit Poststelle, sowie in den verschiedenen Hofläden erledigen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



### Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

## Eckdaten

Objekt	2.5 Zimmer-Eigentumswohnung
Adresse	Hof 8, 9658 Wildhaus
Baujahr	1977
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 30
Kataster-Nr.	1211W
Zone	W3
Kubatur	2'928 m <sup>3</sup>
Grundstück	755 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	59.43 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 6.00 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 10.00 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	Wohnung: 109/1000 Tiefgarage: 24/1000
Erneuerungsfonds STWEG	per 22.05.2026: CHF 42'195.10 Anteil Eigentümer: CHF 4'599.25
Erneuerungsfonds MEG	per 22.05.2026: CHF 42'275.90 Anteil Eigentümer: CHF 1'014.60
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 4 Jahre CHF 4'600.— / inkl. EF

# Beschreibung

Die 2.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich an idyllischer Lage in Wildhaus im wunderschönen Toggenburg. Eingebettet zwischen dem imposanten Säntis und den markanten Churfürsten bietet die Region einen einzigartigen Mix aus Natur, Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Wildhaus gilt als beliebtes Ferien- und Naherholungsgebiet und überzeugt mit seiner traumhaften Berglandschaft sowie dem grössten Wintersportgebiet der Ostschweiz. Die Umgebung lädt das ganze Jahr über zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein: zahlreiche Wander- und Spazierwege, darunter bekannte Höhen- und Klangwege, führen durch die eindrucksvolle Natur des Toggenburgs. Im Winter profitieren Wintersportbegeisterte von attraktiven Ski-, Langlauf-, Winterwander- und Schneeschuhangeboten direkt vor der Haustür. Während der Saison hält der Skibus, welcher Sie in wenigen Minuten zur Talstation bringt, vis-à-vis vom grossen Parkplatz und somit quasi direkt vor der Überbauung.

Die Bushaltestelle «Wildhaus, Dorf» befindet sich nur wenige hundert Meter entfernt und wird von den Buslinien 797 und 790 befahren. Diese verbinden Sie mit den Bahnhöfen Wattwil und Buchs SG, von wo aus Sie optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Im Winter hält der Skibus vis-à-vis vom grossen öffentlichen Parkplatz und somit quasi direkt vor der Überbauung auf Höhe TG-Zufahrt. Der Skibus bringt Sie in wenigen Minuten direkt zur Talstation. Für den Einkauf eignet sich der SPAR gleich um die Ecke (350 m) oder der 24-Stunden Wildhaus Metzger mit Toggenburger Spezialitäten. Über Gams gelangen Sie in rund 20 Fahrminuten zur Autobahnauffahrt «Haag», welche gute Anschlüsse in die ganze Schweiz gewährleistet.

Die Eigentumswohnung verfügt über 59.43 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 2.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 eigenes Kellerabteil sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

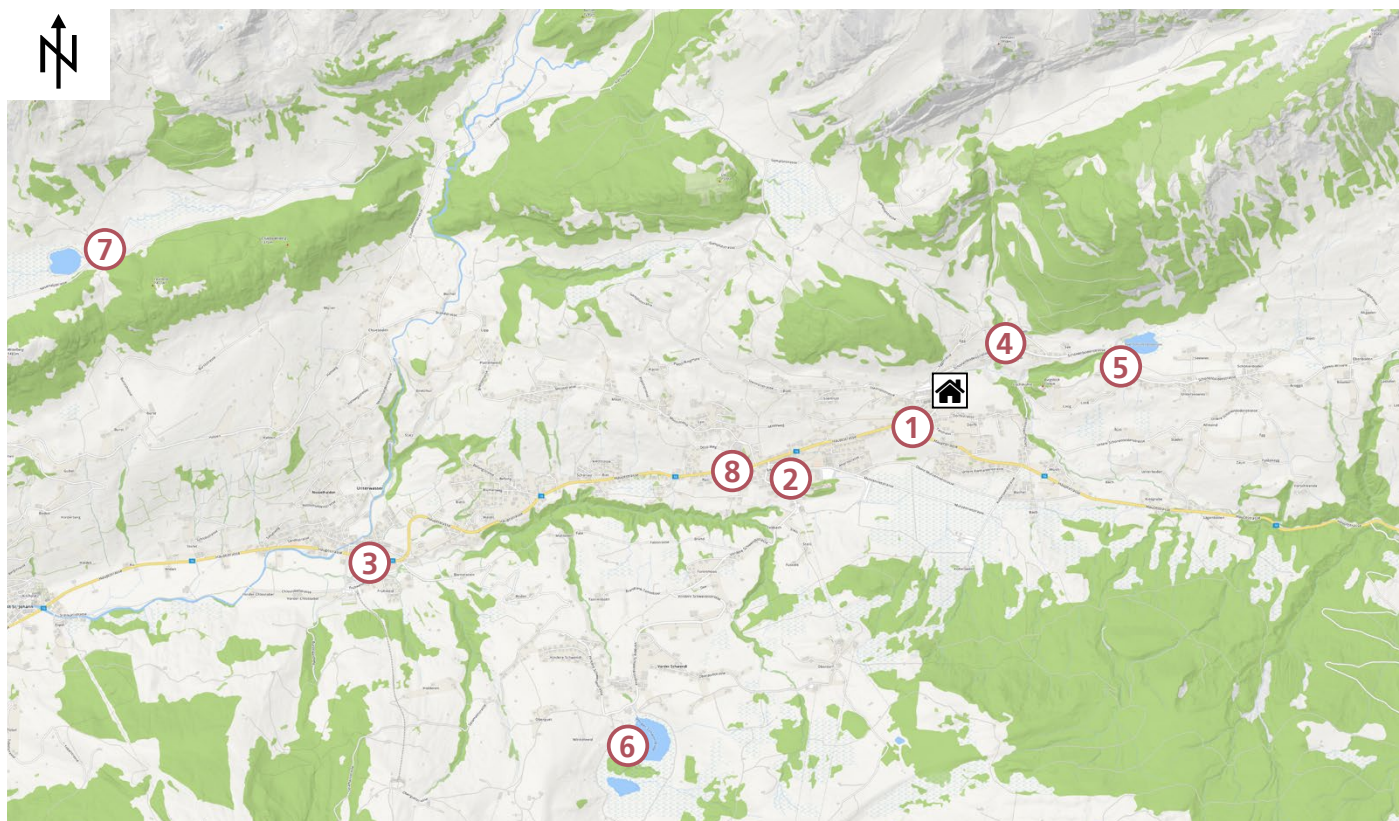
Über das Treppenhaus oder mit dem Lift gelangen Sie bequem vom Hauseingang oder der Garage zur Wohnung. Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das Entrée mit Einbauschränken. Auf der linken Seite des Entrées befinden sich die beiden Nasszellen. Das Badezimmer umfasst Badewanne, Dusche sowie Doppellavabo. Daneben liegt das separate WC mit Lavabo. Vis-à-vis eröffnet sich ein 14.40 m<sup>2</sup> grosses Schlafzimmer mit Doppelbett sowie praktischem Kleiderschrank. Beim Entrée geradeaus gelangen Sie in die halboffene Küche, ausgestattet mit Barelement, Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine, sowie Spülbecken. Ergänzt wird die Küche durch einen Essbereich mit Tisch und vier Stühlen. Zahlreiche Schränke und Schubladen sorgen zudem für viel Stauraum und optimale Ordnungsmöglichkeiten. Direkt angrenzend befindet sich das 27.50 m<sup>2</sup> grosse Wohn- und Esszimmer, welches über zwei Schrankbetten – ideal für Gäste - sowie ein Warmluft-Cheminée verfügt. Das Panoramafenster sorgt für eine helle Wohnatmosphäre und bietet einen direkten Zugang zum gedeckten Balkon. Dieser ist 10 m<sup>2</sup> gross, nordwestlich ausgerichtet und profitiert somit von Nachmittags- sowie Abendsonne. Ein absolutes Highlight ist die Aussicht ins Grüne und auf die beeindruckende Berglandschaft.



Im Untergeschoss stehen Ihnen ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Ski-, Aufenthalts- und Waschraum zur Verfügung. Abgerundet wird die Liegenschaft durch den Tiefgaragenparkplatz Nr. 30.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Eigentumswohnung möbliert verkauft wird und sämtliche Möbel im Kaufpreis inbegriffen sind. Zudem präsentiert sich die Wohnung in einem überdurchschnittlich gut gepflegten Zustand.

# Standort Wildhaus



- |    |   |        |
|----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Wildhaus, Dorf» Linie 790 / 797,<br>SPAR Supermarkt, Metzgerei «Othmar Murer»                       | 350 m  |
| 2. | Kindergarten, Primarschule Wildhaus   | 1.2 km |
| 3. | Coop Supermarkt, Lebensmittelhändler Toggenburgshop,<br>Kletterhalle «Boulder Box», Tennis- & Eventhalle Toggenburg | 3.7 km |
| 4. | Gondelstation «Talstation Gamplüt»  | 550 m  |
| 5. | Schönenbodensee   | 1.2 km |
| 6. | Schwendisee   | 4.1 km |
| 7. | Gräppelensee  | 7.6 km |
| 8. | AVIA Tankstelle   | 1.4 km |

# Impressionen

## Hauszugang



## Treppenhaus



## Lift



## Wohnungseingang



## Entrée





## WC



## Badezimmer



## Zimmer





# Küche



## Wohn-/Esszimmer





## Warmluft-Cheminée



## zwei Schrankbetten



## Balkon



## Aufenthaltsraum UG



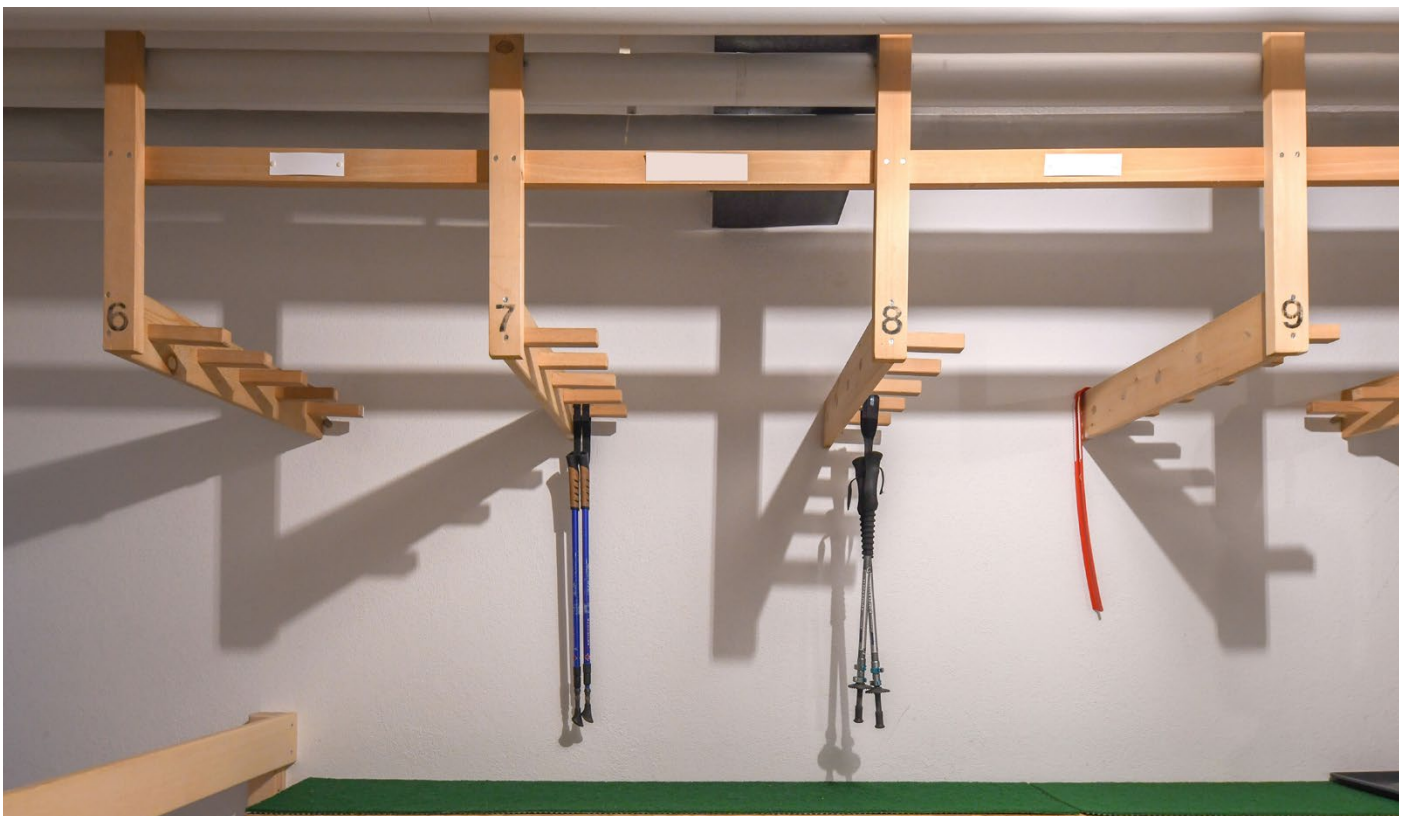
## WC UG



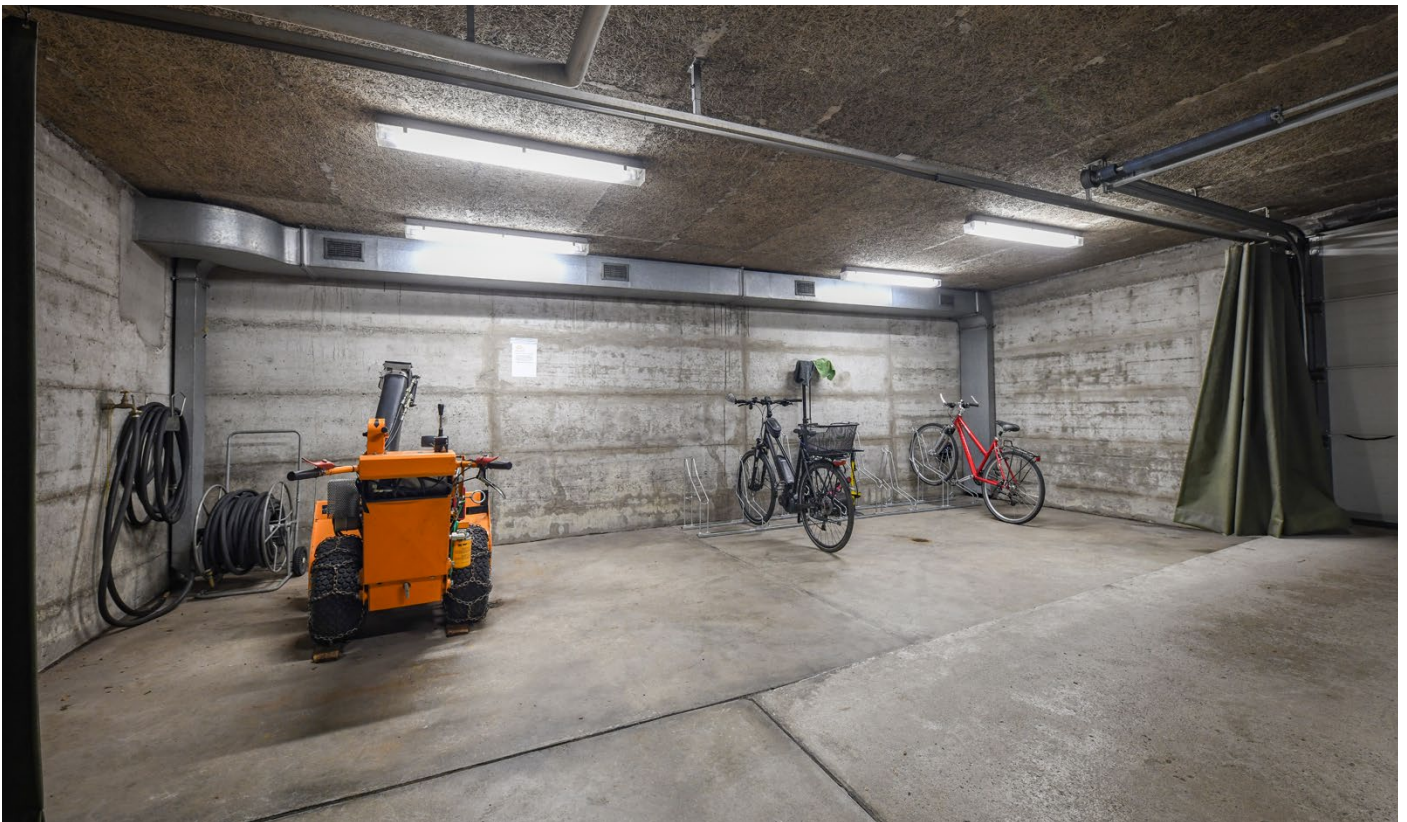
## gemeinschaftlicher Waschraum



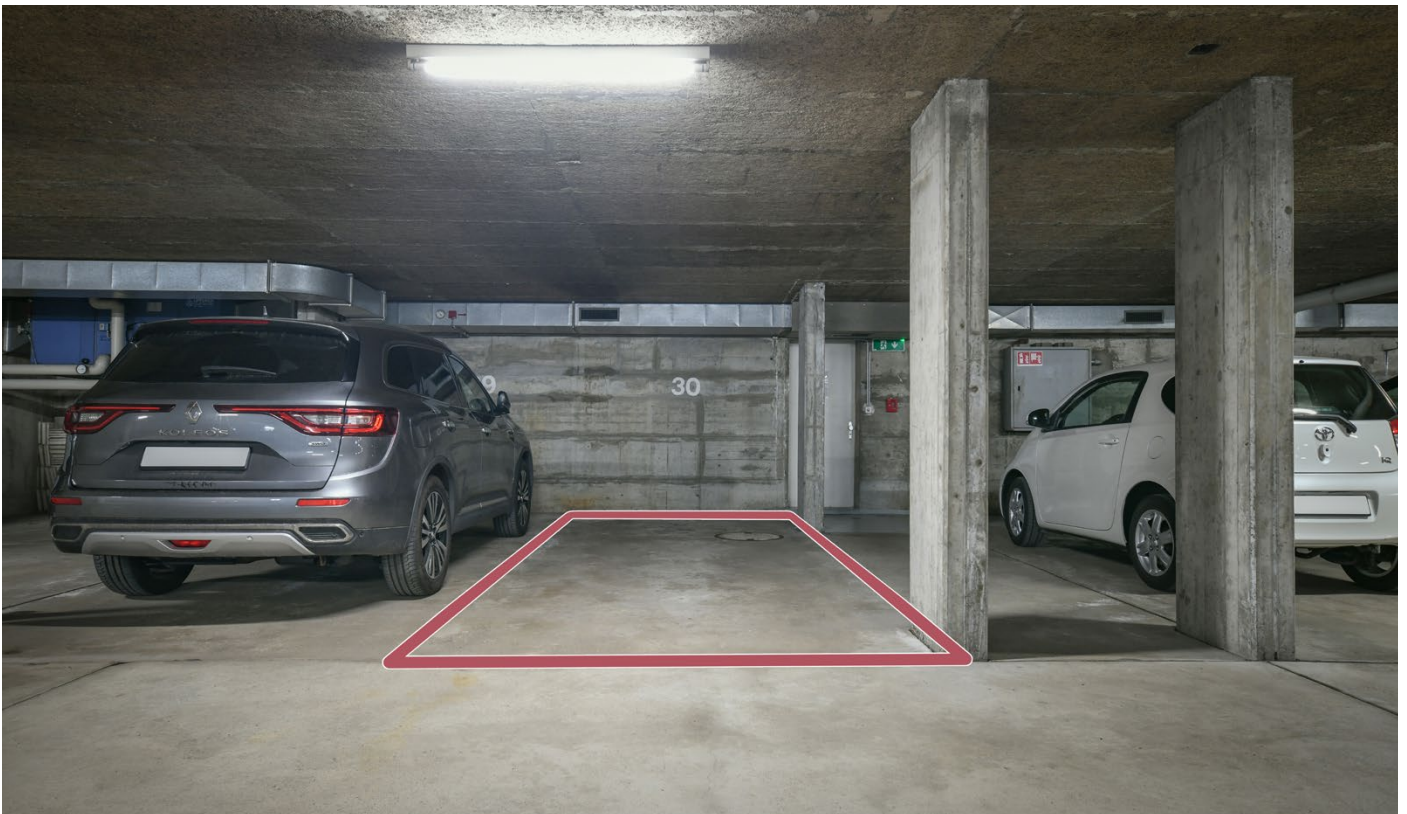
## gemeinschaftlicher Skiraum



## Veloabstellplatz



## Tiefgaragenparkplatz Nr. 30



# Umgebung





# Grundrisse

2. OBERGESCHOSS

2.5 ZIMMER-WHG

HOF 8

Hauptnutzfläche

59.43 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

10.00 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# UNTERGESCHOSS

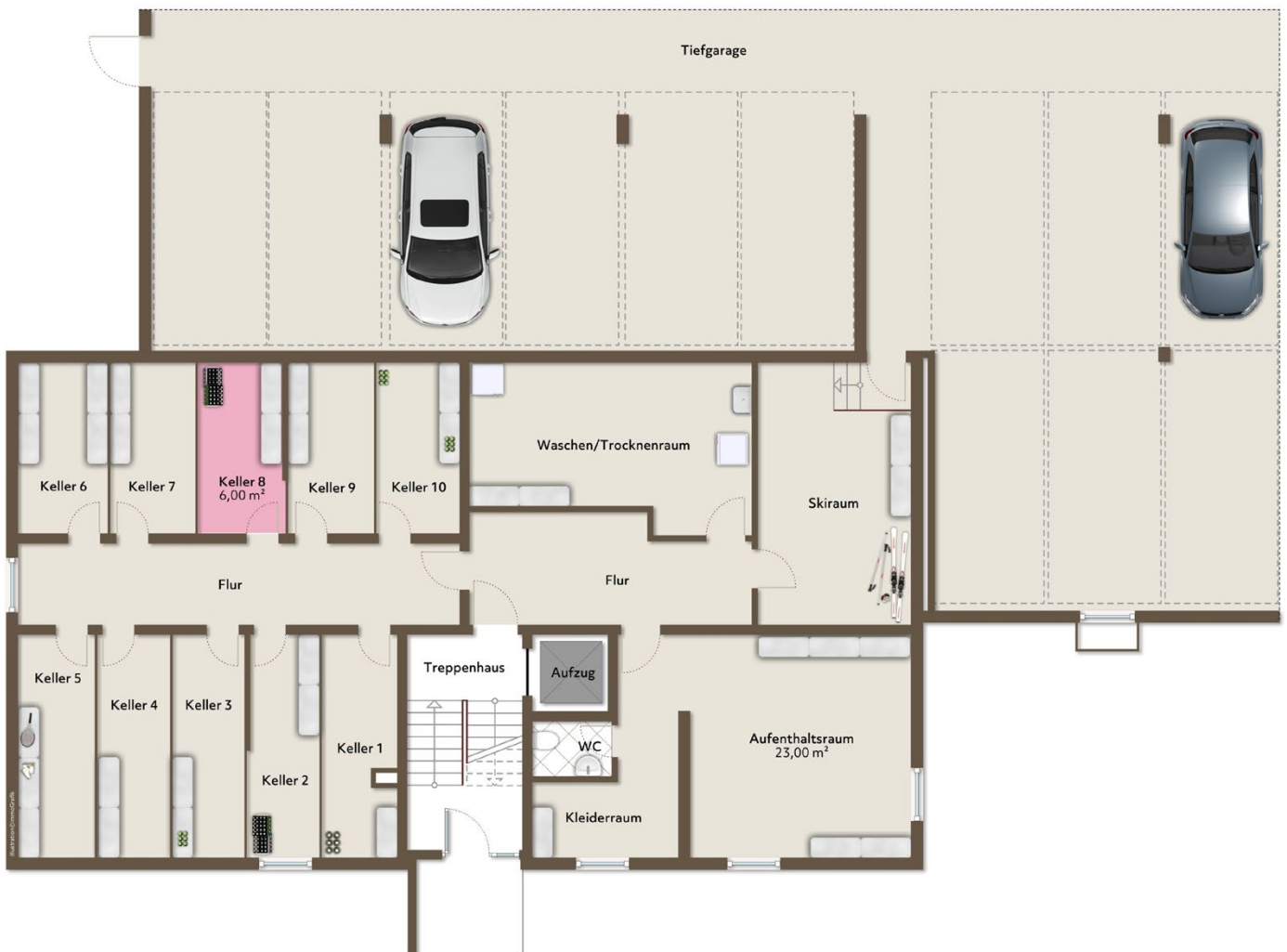
## 2.5 ZIMMER-WHG

### HOF 8

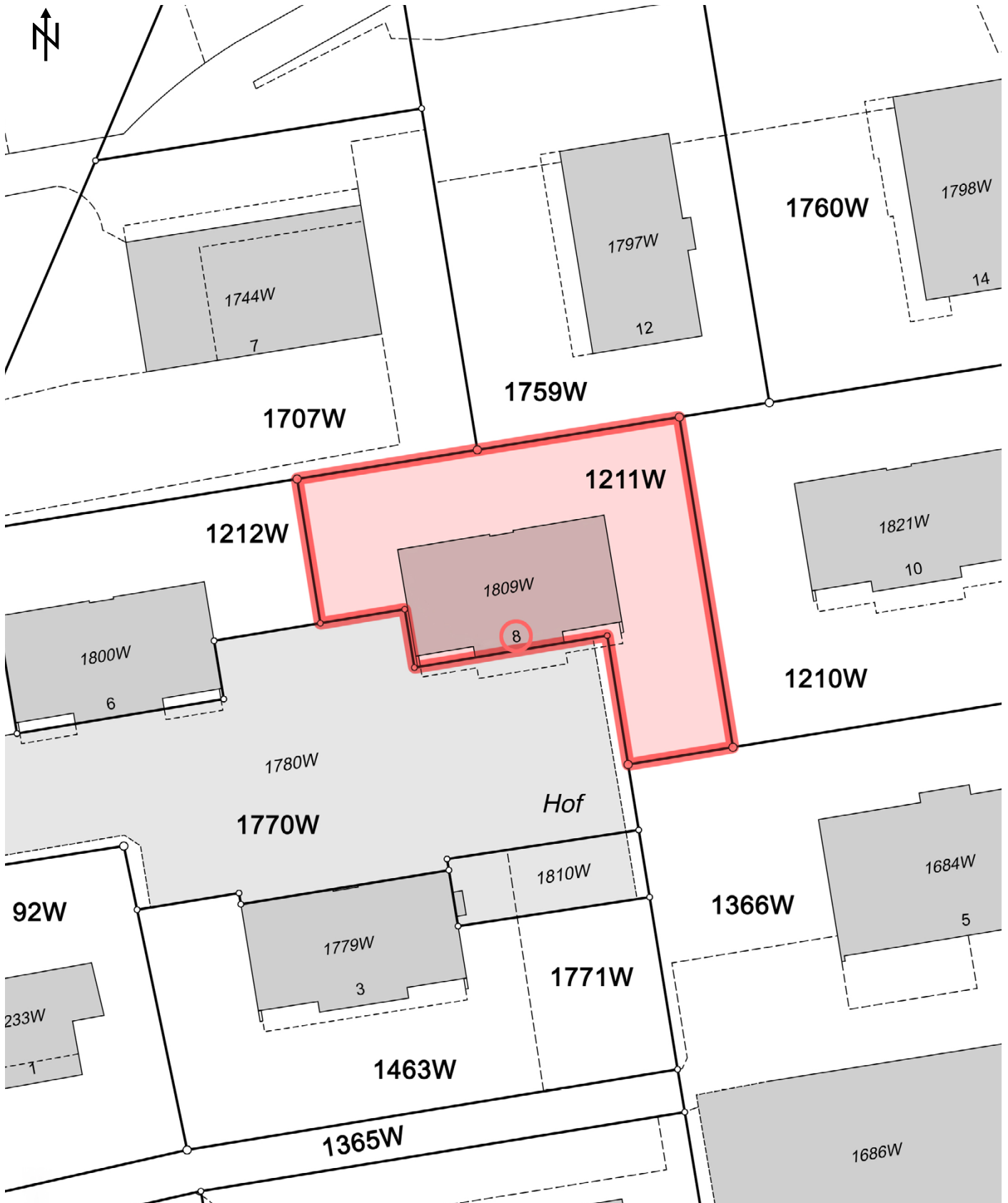
Nebennutzfläche

6.00 m<sup>2</sup>

### Untergeschoss



# Katasterplan



St.Gallen, 15. Januar 2026

## Versicherungsnachweis

### Angaben Gebäude

Vers.-Nr.		Verwaltung
Baujahr	1977	
Zweckbestimmung	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hof 8	
	9658 Wildhaus	Kunden-Nr.

Grundstück-Nr.	57-01211	Eigentümer/-in
EGRID		STWE-Gem. Hof 8
EGID		9658 Wildhaus

### Versicherungswerte

Schätzung vom 09. Juli 2020 Baupreisindex 122.3

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m <sup>3</sup>
2'023'000	1'517'000	506'000	25.0	2	2'928

Prämienjahr 2025 Baupreisindex 144.1

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m <sup>3</sup>
2'383'400	1'787'400	596'000	25.0	2	2'928

Prämienjahr 2026 Baupreisindex 145.4

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m <sup>3</sup>
2'404'900	1'803'500	601'400	25.0	2	2'928

### Hinweise und Informationen



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch).



# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Fernwärme (2019) Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Holz/Aluminium-Fenster (2022) 3-fach-Isolierverglasung, 0.6W/m <sup>2</sup> K, 33dB
Sonnenschutz	Rollladen in Wohnbereich Knickarm-Markiese auf Balkon
Sanitäranlagen	Badezimmer: Dusche, Badewanne, Doppellavabo WC: Lavabo, WC
Sonstiges	Warmluft-Cheminée im Wohnbereich Möblierter Verkauf
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 30
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis**      **CHF 390'000.— inkl. Mobiliar**

### Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 390'000.— inkl. Mobiliar.  
Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

# Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

«DER BERG RUFT»

HOF 8, 9658 WILDHAUS

