

8-Familienhaus mit diversen Nebengebäuden

Brendenstrasse 11
9424 Rheineck



Verkaufsdokumentation

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Verkaufsbedingungen	Seite 1
2. Daten im Überblick	2
3. Zonenplan	3
4. Orthophoto	4
5. Seitenansichten / Grundrisse	5
6. Mieterspiegel	10
7. Grundbuchauszug	11
8. Gebäudeversicherungsausweis	15
9. Fotos	19

1. Allgemeine Verkaufsbedingungen

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beträgt **CHF 2'990'000.00**

Bei Nettomietzinsen von CHF 143'148.00 p.a. (siehe Mieterspiegel) ergibt dies eine Bruttorendite von 4.79 % p.a.

Die Investitionen (Dachwohnung, Wohnung 4 im 1. OG, Fassade, Dach, etc.) in den letzten 12 Monaten belaufen sich auf mehr als CHF 450'000.00.

Kontakt

Yves Baumann

Baumann Immobilien
Löwenstrasse 25
8001 Zürich

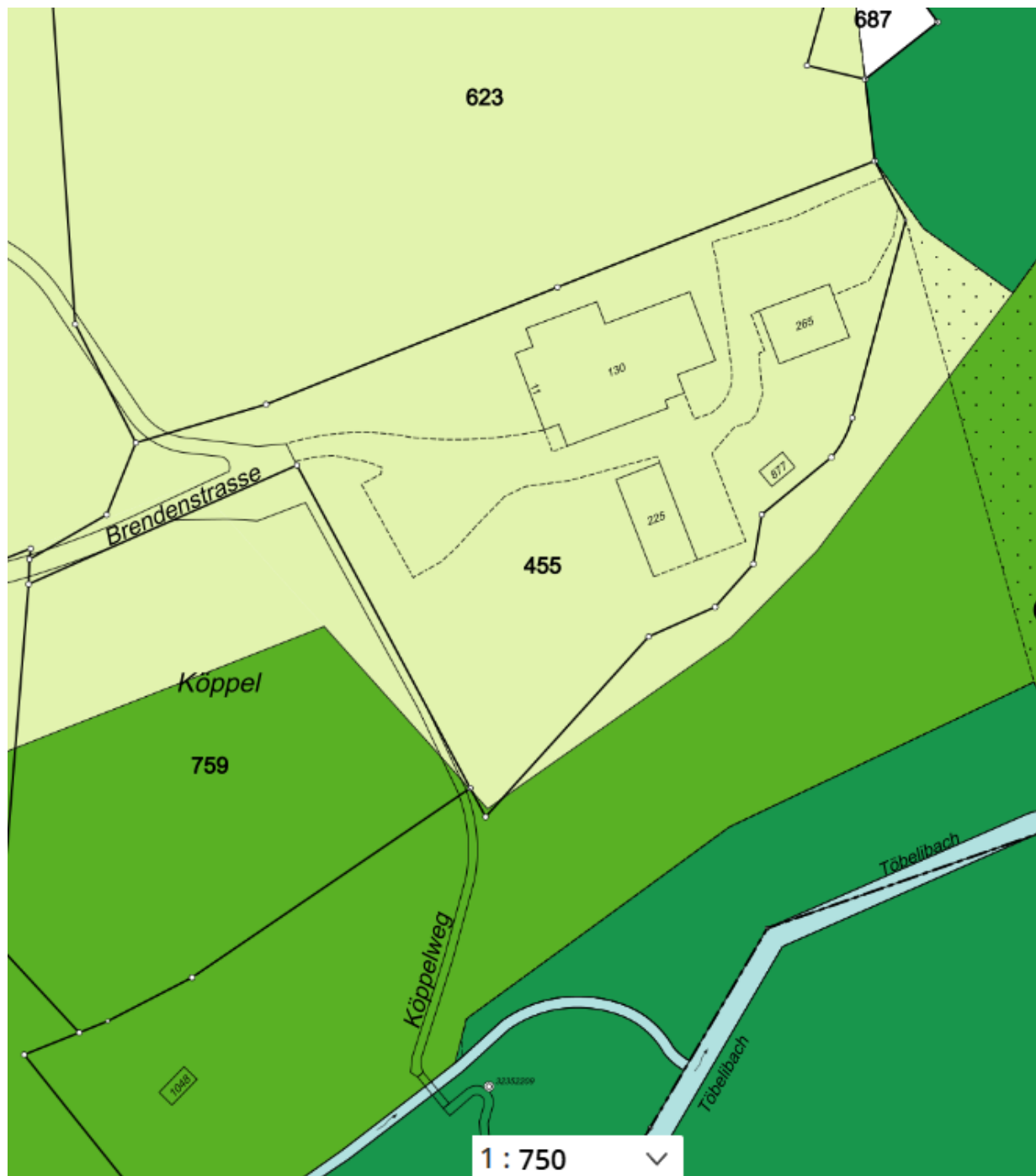
+41 78 403 16 88
ybaumann@gmx.ch

2. Daten im Überblick

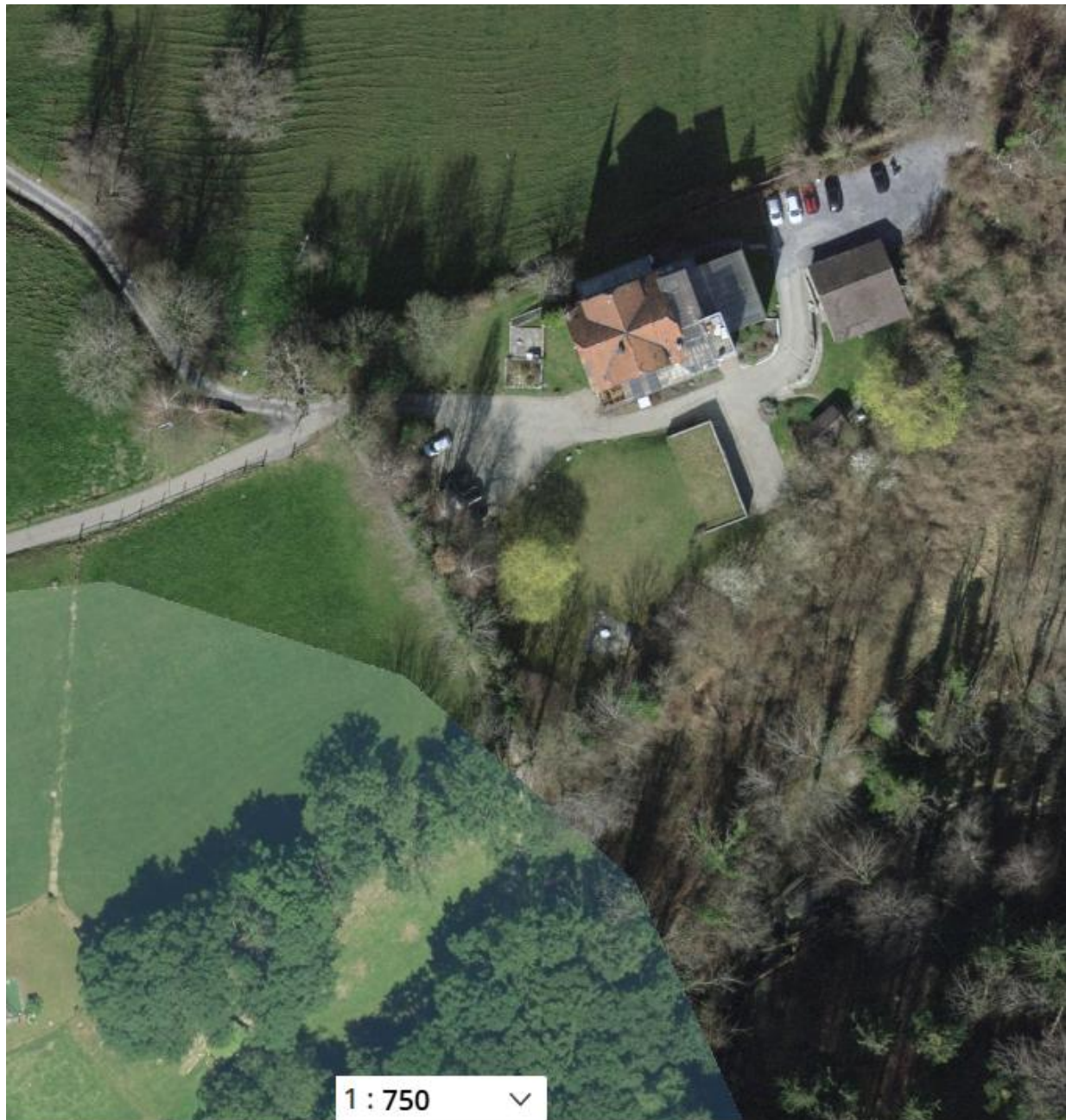
Lage:	Das 8-Familienhaus mit Studio liegt oberhalb von Rheineck an der Kantonsgrenze mit sehr schöner Aussicht auf den Bodensee.
Baujahr:	1903 als «Erholungsheim Sonnenblick»
Zone:	Landwirtschaftszone Die Liegenschaft untersteht nicht dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht.
Grundstück:	Nr. 455
Grundstücksfläche:	3'958 m ²
Gebäudevolumen:	4'172 m ³ : Hauptgebäude 568 m ³ : Ökonomiegebäude 254 m ³ : Garage 32 m ³ : Gerätehaus ----- 5'026 m ³ : Total
Gebäudeversicherung:	CHF 2'800'600.00: Neuwert Hauptgebäude 2025 CHF 183'400.00: Neuwert Ökonomiegebäude 2025 CHF 136'700.00: Neuwert Garage 2025 CHF 18'000.00: Neuwert Gerätehaus 2025 ----- CHF 3'138'700.00: Total
Raumprogramm:	8 Wohnungen 1 Studio 5 Garagen diverse Parkplätze 1 Ökonomiegebäude 1 Gerätehaus Ölheizung

s.e. & o.

3. Zonenplan



4. Orthophoto



5. Seitenansichten / Grundrisse



Nord-Fassade



West-Fassade



Süd-Fassade



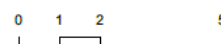
Ost-Fassade



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

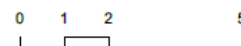


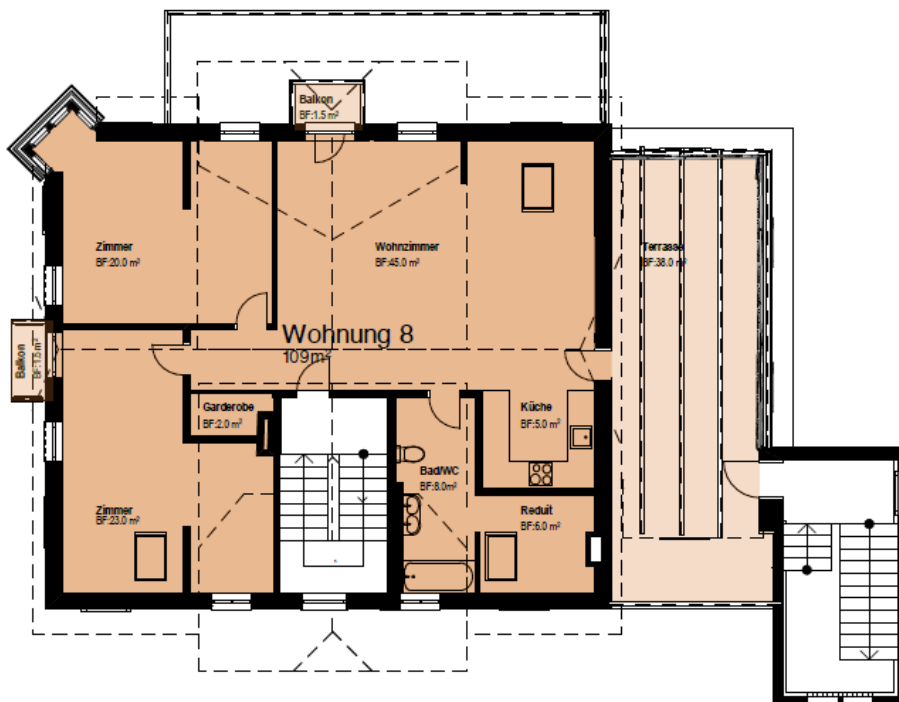


2. Obergeschoss

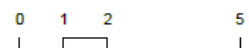


3. Obergeschoss





Dachgeschoss



6. Mieterspiegel

Mieterspiegel Brendenstrasse 11, 9424 Rheineck

<u>Wohnung</u>	<u>Zimmer</u>	<u>Fläche in m2</u>	<u>Aussenfläche</u>	<u>Nettomiete</u>	<u>Akonto-NK</u>	<u>Netto-Jahresmiete</u>
			<u>in m2</u>			<u>12.00</u>
0	1.0	20.0		CHF 400.00	CHF 50.00	CHF 4'800.00
1	2.5	70.0		CHF 1'150.00	CHF 140.00	CHF 13'800.00
2	3.5	117.5		CHF 1'517.00	CHF 120.00	CHF 18'204.00
3	2.0	45.5		CHF 488.00	CHF 120.00	CHF 5'856.00
4	3.5	83.5	75.0	CHF 1'450.00	CHF 180.00	CHF 17'400.00
5	3.5	83.5	43.0	CHF 1'250.00	CHF 190.00	CHF 15'000.00
6	6.0	108.5	41.0	CHF 1'534.00	CHF 300.00	CHF 18'408.00
7	2.5	80.0	8.0	CHF 1'200.00	CHF 190.00	CHF 14'400.00
8	3.5	109.0	41.0	CHF 2'000.00	CHF 300.00	CHF 24'000.00
Remise oben				CHF 200.00		CHF 2'400.00
Garage 1				CHF 100.00		CHF 1'200.00
Garage 2				CHF 100.00		CHF 1'200.00
Garage 3				CHF 100.00		CHF 1'200.00
Garage 4				CHF 100.00		CHF 1'200.00
Garage 5				CHF 100.00		CHF 1'200.00
6 Parkplätze				CHF 240.00		CHF 2'880.00
Total		717.5 m2	208.0 m2	CHF 11'929.00		CHF 143'148.00

7. Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundbuch Rheineck Gemeinde Rheineck

Liegenschaft Nr. 455 EGRID CH342926777101

Plan Nr. 22, Köppel

Gesamtfläche 3'958 m², Acker/Wiese/Weide (106 m²), Gartenanlage (2'306 m²), Strasse/Weg (140 m²), Gebäude (516 m²), übrige befestigte Fläche (890 m²)

Oekonomiegebäude Vers.Nr. 265 (77 m²)

Garage Vers.Nr. 225 (88 m²)

Gerätehaus Vers.Nr. 877 (11 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 130, Brendenstrasse 11, 9424 Rheineck (340 m²)

Mutationsnr. BB871, 25.03.2022 Beleg 114

Eigentümer

Konsortium Sonnenheim, c/o Kreis Wasser AG, Moosstrasse 52, 9014 St. Gallen

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Vector Immobilien AG**, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.697.172, Spisemarkt, Brühlgasse 28, 9000 St. Gallen
- **Sanver Immo AG**, mit Sitz in Teufen AR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-467.744.426, Dorf 2b, 9053 Teufen AR

Erwerbstitel

Kauf 17.07.2020 Beleg 166

Anmerkungen

ID 901

Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung
09.02.1990 Beleg 35

ID 274

Verbot der baulichen Nutzungserweiterung
11.02.1993 Beleg 35

ID 1173

Nicht BGBB unterstellt
05.06.2026 Beleg 102

Vormerkungen

Keine

Auszug Grundstück 455 Rheineck Gemeinde Rheineck, 26.08.2026, 13:04 Uhr



Seite 1 von 4

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 03/003

Last: Zufahrtsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 623

11.09.1924 Beleg 16

ID 03/010

Last: Hagunterhaltungspflicht

zugunsten Grundstück Nr. 623 Gesamtwert: Fr. 300.--

12.09.1924 Beleg 26

ID 03/015

Last: Brunnenleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 466, 594

13.09.1924 Beleg 03/013

13.09.1924 Beleg 03/015

ID 03/015.4

Last: Quellenrecht mit einer Brunnenstube und Brunnenleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 594

13.09.1924 Beleg 03/015

ID 03/012

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 449, 759

13.09.1924 Beleg 30

ID 03/015.1

Last: Quellenrecht mit einer Brunnenstube und Brunnenleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 594

13.09.1924 Beleg 33

ID 03/086.1

Last: Fusswegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 449

21.10.1924 Beleg 153

ID 03/086.2

Recht: Fusswegrecht (beschränkt auf Teilfläche)

zulasten Grundstück Nr. 759

21.10.1924 Beleg 153

ID 03/097.1

Recht: Winterfahrrecht (beschränkt auf Teilfläche)

zulasten Grundstück Nr. 448, 449, 771

06.11.1924 Beleg 168

ID 03/102

Recht: Baurecht für eine Brunnenstube und Brunnenleitungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 249-Lutzenberg, 446, 486-Lutzenberg

18.11.1924 Beleg 175

Auszug Grundstück 455 Rheineck Gemeinde Rheineck, 26.08.2026, 13:04 Uhr



Seite 2 von 4

ID 03/102.1

Recht: Durchleitungsrecht für Quellwasser

zulasten Grundstück Nr. 244-Lutzenberg, 358-Lutzenberg, 447, 759, 771, 964-Lutzenberg

18.11.1924 Beleg 175

24.08.2021 Beleg 240

ID 03/102.2

Recht: Quellenrecht für eine Brunnenstube und Brunnenleitungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 217-Lutzenberg, 494-Lutzenberg

18.11.1924 Beleg 175

ID 03/102.3

Last: Anschlussrecht an die Brunnenleitung

zugunsten Grundstück Nr. 249-Lutzenberg, 486-Lutzenberg, 487-Lutzenberg

18.11.1924 Beleg 175

ID 03/129

Recht: Winterfahrrecht (beschränkt auf Teilfläche)

zulasten Grundstück Nr. 759

07.01.1925 Beleg 5

ID 04/003

Recht: Fahrwegrecht (beschränkt auf Teilfläche)

zulasten Grundstück Nr. 465, 466, 469, 594, 1804-St. Margrethen, 2200-St. Margrethen

28.05.1926 Beleg 88

ID 04/235

Last: Wasserdurchleitungsrecht

zugunsten Wasserversorgung Rheineck, mit Sitz in Rheineck, öffentl.-rechtl. Körperschaft

27.12.1927 Beleg 392

ID 04/240

Recht/Last: Zugangsrecht

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 451

zugunsten Grundstück Nr. 443, 444, 445, 448, 449

30.12.1927 Beleg 397

ID 04/242

Recht: Quellen- und Brunnenleitungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 123-Lutzenberg

10.01.1928 Beleg 6

ID 03/013

Recht: Anschlussrecht an die Brunnenleitung (beschränkt auf Teilfläche)

zulasten Grundstück Nr. 594

24.12.1929 Beleg 03/013

24.12.1929 Beleg 04/300

ID 73

Last: Wegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 687

03.12.1943 Beleg 73



ID 08/173.3

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation

zugunsten Abwasserverband Altenrhein (AVA), mit Sitz in Thal SG, Unternehmens-

Identifikationsnummer CHE-108.955.699, öffentl.-rechtl. Körperschaft

26.08.1976 Beleg 185

ID 09/002

Recht: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung

zulasten Grundstück Nr. 623

25.01.1977 Beleg 18

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 1'600'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 2890

Gläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-

Identifikationsnummer CHE-105.845.146

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche

Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,

07.03.2016 Beleg 51

07.03.2016 Beleg 51

Thal, 26.08.2026, 13:04 Uhr

Grundbuchamt Thal-Rheineck

Grundbuchverwalterin


Larissa Meier



8. Gebäudeversicherungsausweis

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	15.00130	Verwaltung	Konsortium Sonnenheim		
Baujahr	vor 1920		c/o Vector Immobilien AG		
Zweckbestimmung	Wohnhaus		Brühlgasse 28		
Adresse	Brendenstr. 11	Kunden-Nr.	9000 St. Gallen		
	9424 Rheineck		272255		
Grundstück-Nr.	15-00455	Eigentümer/-in	Konsortium Sonnenheim c/o Vector Immobilien AG		
EGRID	CH342926777101		9000 St. Gallen		
EGID	1088697				
Versicherungswerte					
Schätzung vom 25. Oktober 2018		Baupreisindex 120.2			
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
2'336'000	1'518'000	818'000	35.0	2	4'172
Prämienjahr 2024		Baupreisindex 141.4			
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
2'748'100	1'785'700	962'400	35.0	2	4'172
Prämienjahr 2025		Baupreisindex 144.1			
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
2'800'600	1'819'800	980'800	35.0	2	4'172
Hinweise und Informationen					

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	15.00265	Verwaltung	Konsortium Sonnenheim		
Baujahr	vor 1920		c/o Vector Immobilien AG		
Zweckbestimmung	Oekonomiegebäude		Brühlgasse 28		
Adresse	Brendenstr.	Kunden-Nr.	9000 St. Gallen		
	9424 Rheineck		272255		
Grundstück-Nr.	15-00455	Eigentümer/-in	Konsortium Sonnenheim c/o Vector Immobilien AG		
EGRID	CH342926777101		9000 St. Gallen		
EGID	502013501				
Versicherungswerte					
Schätzung vom 25. Oktober 2018		Baupreisindex 120.2			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
153'000	84'000	69'000	45.1	3	568
Prämienjahr 2024		Baupreisindex 141.4			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
180'000	98'800	81'200	45.1	3	568
Prämienjahr 2025		Baupreisindex 144.1			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
183'400	100'700	82'700	45.1	3	568
Hinweise und Informationen					

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	15.00225	Verwaltung	Konsortium Sonnenheim		
Baujahr	2000		c/o Vector Immobilien AG		
Zweckbestimmung	Garage		Brühlgasse 28		
Adresse	Brendenstr.	Kunden-Nr.	9000 St. Gallen		
	9424 Rheineck		272255		
Grundstück-Nr.	15-00455	Eigentümer/-in	Konsortium Sonnenheim c/o Vector Immobilien AG		
EGRID	CH342926777101		9000 St. Gallen		
EGID	502013499				
Versicherungswerte					
Schätzung vom	25. Oktober 2018	Baupreisindex 120.2			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
114'000	91'000	23'000	20.2	1	254
Prämienjahr 2024	Baupreisindex 141.4				
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
134'100	107'000	27'100	20.2	1	254
Prämienjahr 2025	Baupreisindex 144.1				
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
136'700	109'000	27'700	20.2	1	254
Hinweise und Informationen					

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	15.00877	Verwaltung		Konsortium Sonnenheim	
Baujahr	1991			c/o Vector Immobilien AG	
Zweckbestimmung	Gerätehaus			Brühlgasse 28	
Adresse	Brendenstr.	Kunden-Nr.		9000 St. Gallen	
	9424 Rheineck			272255	
Grundstück-Nr.	15-00455	Eigentümer/-in		Konsortium Sonnenheim c/o Vector Immobilien AG	
EGRID	CH342926777101			9000 St. Gallen	
EGID	502013500				
Versicherungswerte					
Schätzung vom	25. Oktober 2018	Baupreisindex 120.2			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
15'000	9'000	6'000	40.0	3	32
Prämienjahr 2024		Baupreisindex 141.4			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
17'700	10'500	7'200	40.0	3	32
Prämienjahr 2025		Baupreisindex 144.1			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
18'000	10'700	7'300	40.0	3	32
Hinweise und Informationen					

9. Fotos































