



Helle 2-Zimmer-Wohnung in Widnau

Augiessenstrasse 14c, 9443 Widnau

ADRESSE

Augiessenstrasse 14c, 9443 Widnau

NUTZFLÄCHE

ca. 66.65 m²

OBJEKTART

Stockwerkeigentum, Wohnung im UG

ZIMMER

2 Zimmer

VERKAUFSPREIS

CHF 295'000.– + Parkplatz CHF 15'000.–

BAUJAHR

1981 (Wohnungseinbau 1986)

VERFÜGBAR AB

Ab sofort

Inhaltsverzeichnis

01 Die Gemeinde

02 Lage

03 Infrastruktur

04 Beschreibung

05 Detailbeschreibung

06 Impressionen

07 Renovationen

08 Rendite

09 Dokumente & Pläne

10 Kontakt

Die Gemeinde Widnau

Widnau liegt im St. Galler Rheintal, im Wahlkreis Rheintal, direkt am Rhein und an der Grenze zu Vorarlberg. Die lebendige Gemeinde bildet zusammen mit Heerbrugg, Balgach, Au und Diepoldsau das wirtschaftliche Zentrum des Mittelhauts – mit zahlreichen Arbeitgebern, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einem vielfältigen Vereinsleben.

Wer die Nähe zu Arbeitsplätzen, kurzen Wegen und guter Verkehrsanbindung schätzt und gleichzeitig ruhig wohnen möchte, findet in Widnau ein attraktives Umfeld. Rheindamm und Naherholungsgebiete liegen in unmittelbarer Reichweite.

Lage

ADRESSE

Augiessenstrasse 14c, 9443 Widnau

Die Liegenschaft liegt ruhig im Wohnquartier zwischen Augiessenstrasse und Diepoldsauerstrasse, etwas zurückversetzt und umgeben von gewachsenem Baumbestand. Das Mehrfamilienhaus (Block 3) steht auf dem Stammgrundstück Nr. 1160 mit rund 1'752 m² Fläche und grosszügigen Grünflächen.

Die Erschliessung erfolgt über im Grundbuch eingetragene Fuss- und Fahrwegrechte zulasten des Nachbargrundstücks Nr. 192. Weitere Dienstbarkeiten regeln unter anderem gemeinsame Werkleitungen, die Mitbenützung von Spielplatz und Müllcontainerraum sowie der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage.

Orthofoto mit AV weiss

IG-GIS



Massstab 1:2'000
Zentrumskoordinaten: 2'766'158, 1'252'175

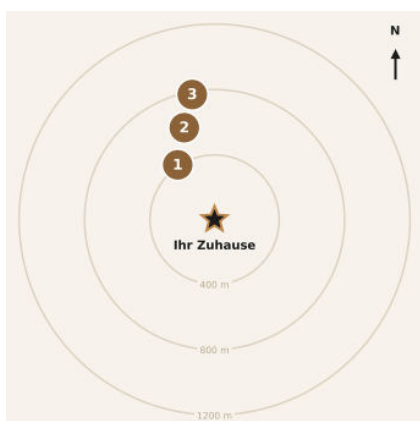
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
06.08.2024
Quelle: Amtliche Vermessung

Orthofoto mit amtlicher Vermessung, Grundstück Nr. 1160 rot markiert (Quelle: IG GIS, 06.08.2024)

Infrastruktur



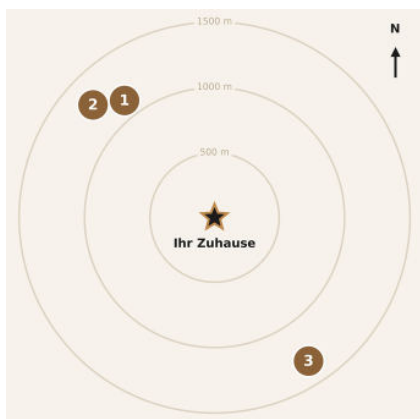
Schulen und Kindergarten



1	Schulhaus Wyden mit Kindergarten Schlattgasse 3, ca. 400 m	5'	2'	1'
2	Schulhaus Rüti / Kindergarten Bären Bärenstrasse 2, ca. 600 m	7'	2'	1'
3	Oberstufe Widnau ca. 800 m	9'	3'	1'



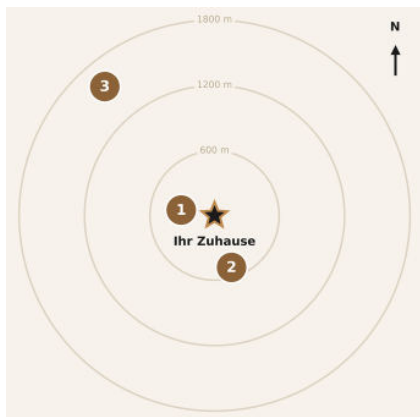
Einkauf



1	Denner, EKZ Rhyland Bahnhofstrasse 7, Widnau, ca. 1.2 km	14'	5'	2'
2	Migros, Rhydorf-Center Bahnhofstrasse 2, Widnau, ca. 1.2 km	15'	5'	2'
3	Coop Supermarkt Diepoldsau Tramstrasse 33, Diepoldsau, ca. 1.3 km	16'	5'	2'



Öffentlicher Verkehr



1	Bushaltestelle Widnau, Auenstrasse ca. 150 m	2'	1'	0'
2	Bushaltestelle Widnau, Gütli ca. 250 m	3'	1'	0'
3	Bahnhof Heerbrugg ca. 1.6 km	19'	6'	3'

Individualverkehr & Freizeit

Der Anschluss an die Autobahn A13 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar – ideal für Pendlerinnen und Pendler in Richtung St. Gallen, Chur, Vorarlberg oder Bodensee. Rheindamm und Naherholungszonen laden zu Spaziergängen und Velotouren ein.

Kartenausschnitte schematisch, Distanzen als Luftlinie ab Augiessenstrasse 14c; Zeiten zu Fuss / Velo / Auto gerundet und ohne Gewähr. Effektive Wege können abweichen.

Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung im Untergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses an der Augiessenstrasse 14c verbindet einen offenen Wohn- und Schlafbereich mit einem grosszügigen Bastel- und Abstellraum. Dank der Hanglage verfügt der Wohnbereich über mehrere Fenster mit Blick ins Grüne sowie einen eigenen Aussenzugang.

Hauptmerkmale der Wohnung:

- Offener Wohn-/Schlafbereich (28.65 m²) mit Fensterfront zum Garten.
- Küche mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Bartheke, offen zum Wohnbereich.
- Bad mit Dusche und WC.
- Grosszügiger Bastel-, Hobby- und Abstellraum (27.85 m²) – vielseitig nutzbar für Hobby, Stauraum oder Werkstatt.
- Personenlift im Haus.
- Ruhige, grüne Umgebung mit gepflegter Gartenanlage der Überbauung.

Wichtiger Hinweis zur Nutzung

Gemäss Baubewilligung der Gemeinde Widnau vom 25.08.1986 wurde der Einbau einer 1-Zimmerwohnung mit WC, Bad und Küche bewilligt. Gemäss baupolizeilicher Auflage darf der Bastel- und Abstellraum (27.85 m²) nicht als Wohn- oder Schlafrum genutzt werden. Tatsächlich bestand bereits zuvor ein Durchgang zum Wohnbereich, und der Raum wurde als Schlafzimmer genutzt; die Einheit wurde stets als 2-Zimmerwohnung bewohnt und war bis Ende September 2026 als solche vermietet. Gemäss Verkäuferschaft war diese Nutzung den Behörden bekannt; auch in der amtlichen Schätzung vom 29.06.2022 ist die Einheit als 2-Zimmerwohnung mit 68 m² erfasst. Im Rahmen der Renovation 2025 wurde ein Wanddurchbruch inkl. Stahlträger ausgeführt. Eine formelle Aufhebung der Auflage von 1986 liegt nicht vor. Baubewilligung und Schätzung liegen im Anhang bei.

Der Vorplatz bzw. Sitzplatz vor dem Wohnungseingang ist gemeinschaftliches Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft und nicht als Sondernutzungsrecht zugunsten dieser Wohnung eingetragen. Er wurde von der bisherigen Eigentümerschaft während rund 25 Jahren genutzt; ein Anspruch auf die alleinige Nutzung besteht jedoch nicht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, Pendler oder als Anlageobjekt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort!

Detailbeschreibung

VERFÜGBAR AB

Ab sofort

ZIMMER

2 Zimmer

STWE-GRUNDSTÜCK

Nr. 20'093 (Int. Nr. 350), Stamm-Nr. 1160

BAUJAHR

1981, Wohnungseinbau 1986

WÄRMEERZEUGUNG

Öl-Zentralheizung, Radiatoren

VERKAUFSPREIS

CHF 295'000.– + Parkplatz CHF 15'000.–

FLÄCHE

ca. 66.65 m² (inkl. Zimmer 2 mit 27.85 m²)

WERTQUOTE

47/1000

GESCHOSS

Untergeschoss, mit Aussenzugang

AMTL. VERKEHRSWERT

CHF 148'000.– (Schätzung 29.06.2022)

Die Flächenangaben stammen aus dem bewilligten Grundrissplan vom 25.08.1986 (Total 66.65 m² inkl. Bastel-/Abstellraum). Gemäss Stockwerkeigentumsaufteilung umfasst die Einheit 62.20 m². Alle Angaben verstehen sich als ca.-Werte.

Raumaufteilung gemäss Bauplan 1986

Raum	Fläche	Bemerkung
Wohnen / Schlafen / Essen	28.65 m ²	Fensterfront, Aussenzugang
Küche	4.05 m ²	offen mit Bartheke
Bad / WC	6.10 m ²	Dusche, Lavabo, WC
Zimmer 2 (Plan: Bastelraum)	27.85 m ²	Nutzungsaufgabe 1986 (siehe Hinweis)
Aussen	–	Vorplatz/Sitzplatz vor dem Eingang: gemeinschaftliche Fläche, kein Sondernutzungsrecht (siehe Hinweis)

Eigenschaften

Ruhige Wohnlage

Personenlift

Grosser Hobbyraum

Blick ins Grüne

Eigener Aussenzugang

Impressionen



Wohnbereich mit Fensterfront zum Garten (Visualisierung)



Helle Wohnfläche mit Blick ins Grüne (Visualisierung)



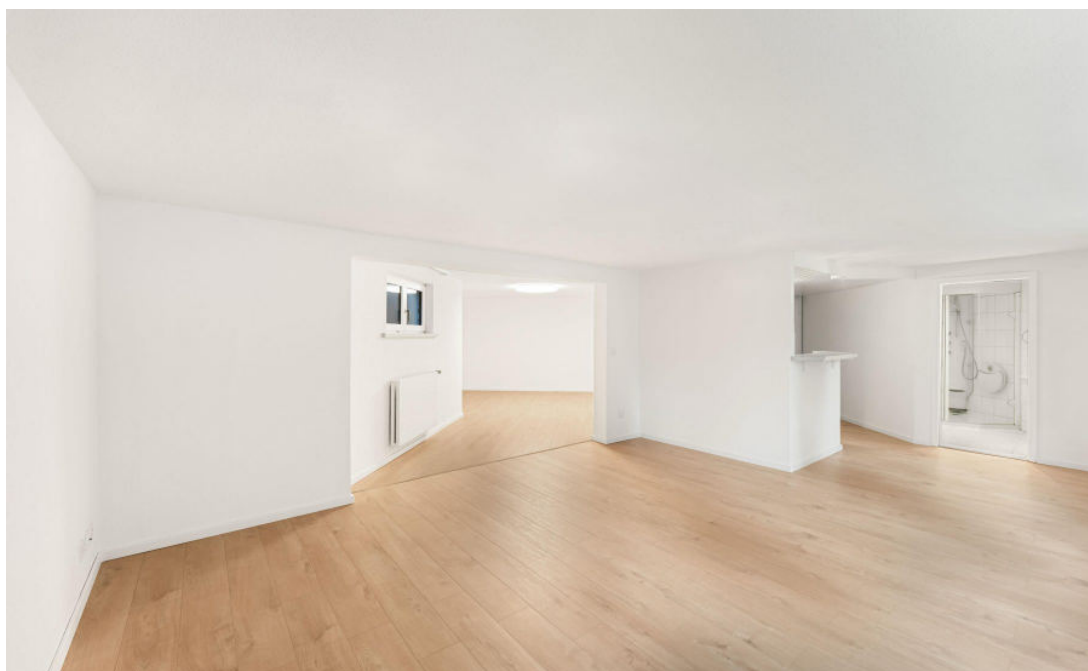
Wohnbereich mit offener Küche



Küche mit Bartheke



Küchenzeile mit Glaskeramikkochfeld



Blick durch die Wohnung Richtung Bad



Bastel-/Abstellraum mit Durchgang zum Wohnbereich



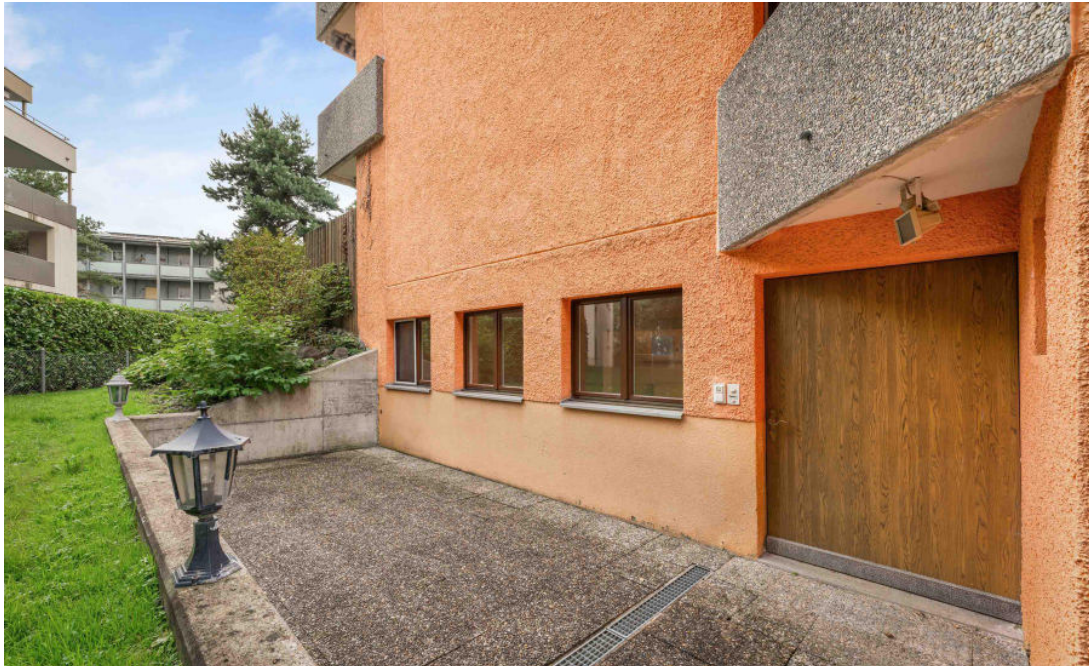
Bastel-/Abstellraum



Bad mit Dusche



Bad mit Lavabo und WC



Aussenzugang mit Vorplatz (gemeinschaftliche Fläche)



Aussenansicht mit Grünfläche



Gartenanlage der Überbauung



Gepflegte Grünfläche mit altem Baumbestand



Mehrfamilienhaus Augiessenstrasse 14c



Zugang, Garagen und Vorplatz

Renovationen

Die Wohnung wurde 2025 umfassend aufgefrischt. Nachfolgend die Positionen der durchgeführten Arbeiten im Überblick:

Position	CHF
Bodenbeläge	6'300.–
Küche, Teilsanierung	4'500.–
Wände und Decken: Abrieb und Malerarbeiten	3'500.–
Statiker	1'300.–
Wanddurchbruch inkl. Stahlträger und Verkleidung	8'500.–
Elektroinstallationen inkl. Kontrolle der Anlagen (Sicherheitsnachweis folgt)	5'500.–
Heizung, neue Ventile u. a.	1'500.–
Bad, Ausbesserungen Sanitärbereich	5'750.–
Türen und Rahmen	1'200.–
Umgebungsarbeiten	1'100.–
Baureinigung	700.–

Renovationskosten 2025 insgesamt (gerundet): CHF 39'850.–

Über frühere Investitionen liegen keine Angaben vor. Dach, Fassade und gemeinschaftliche Gebäudeteile betreffen die Stockwerkeigentümergeinschaft und waren nicht Bestandteil dieser Renovation.

Rendite

Die Wohnung war bis Ende September 2026 als 2-Zimmerwohnung vermietet und ist per sofort verfügbar. Die Berechnung basiert auf dem Kaufpreis inklusive Aussenabstellplatz und einem Soll-Mietzins von CHF 1'150.– netto für die Wohnung und CHF 50.– für den Abstellplatz pro Monat.

Position	CHF
Kaufpreis Wohnung (StWE Nr. 20'093)	295'000.–
Kaufpreis Aussenabstellplatz Nr. 6	15'000.–
Total Kaufpreis	310'000.–
Soll-Mietzins Wohnung netto (CHF 1'150.– × 12 Monate)	13'800.–
Mietzins Aussenabstellplatz (CHF 50.– × 12 Monate)	600.–
Jährlicher Soll-Mietertrag	14'400.–

Bruttorendite (Soll-Mietertrag / Kaufpreis): 4.65 %

Nebenkosten werden separat abgerechnet und sind nicht renditewirksam. Nicht berücksichtigt sind die vom Eigentümer zu tragenden Kosten (u. a. nicht überwälzbare Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft und den Erneuerungsfonds, Unterhalt), allfällige Leerstände sowie Kaufnebenkosten und Finanzierung. Der Soll-Mietzins ist eine Annahme und kann vom effektiv erzielbaren Mietzins abweichen. Zur Nutzung von Zimmer 2 siehe Hinweis auf Seite 6. Alle Angaben ohne Gewähr.

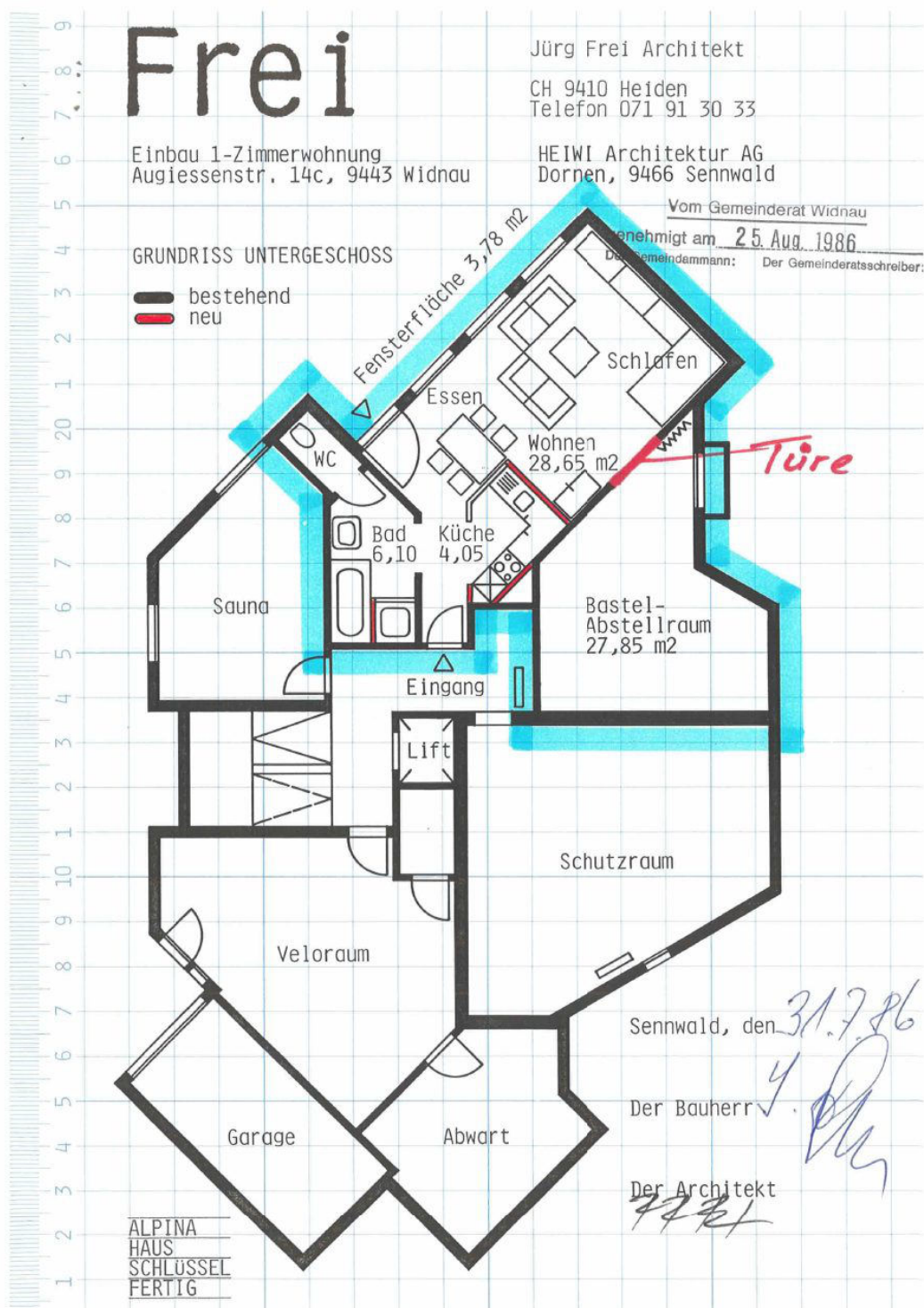
Dokumente

Im Anhang dieser Dokumentation finden Sie folgende Unterlagen:

- Baubewilligung Einbau 1-Zimmerwohnung, Gemeinderat Widnau, 25.08.1986
- Grundriss- und Situationsplan (bewilligt 25.08.1986)
- Begründung Stockwerkeigentum, Zusammenstellung Block 3 (Grundbuchamt Widnau, 03.04.1980)
- Amtliche Schätzung / Steuerwerte (Steueramt Widnau, Schätzung 29.06.2022)
- Katasterblatt Gebäudeversicherung St. Gallen (09.07.2022)
- **[aktueller Grundbuchauszug StWE 20'093 folgt]**

Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen; sie wurden nicht durch uns geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung.

Grundriss



Grundriss Untergeschoss, Jürg Frei Architekt, bewilligt vom Gemeinderat Widnau am 25.08.1986 (nicht massstäblich)

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Daniel Wiedmann

M: +41 79 191 44 33

info@soviso.ch



Besichtigungen

Sascha Heldstab

M: +41 79 152 45 81

Anbieter

SOVISO Immobilien AG
Oberdorf 43
9473 Gams

T: +41 79 191 44 33
info@soviso.ch

Disclaimer

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der SOVISO Immobilien AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen; sie wurden nicht durch uns geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung.

Anhang

Baubewilligung · Pläne · StWE-Aufteilung · Amtliche Schätzung · Gebäudeversicherung



POLITISCHE GEMEINDE WIDNAU SG

ABTEILUNG: GEMEINDERAT

TEL. 071. 72 27 27 - 72 27 28
POSTCHECK-KTO. 90 - 4676

75/1986

Firma
Heiwi Architektur und
Generalunternehmungs AG
Dornen

9466 Sennwald

9443 WIDNAU. 25. August 1986-f

BAUBEWILLIGUNG für den Einbau einer 1-Zimmerwohnung im bestehenden Büro- und Lagerraum im Untergeschoss, Liegenschaft Kat. 1160, Plan 8, Stockwerkeigentum 20 093, Assek. 2134 Liegenschaft Augiessenstrasse 14c, Widnau

Sehr geehrte Herren

Sie haben uns durch Herrn Frei Jürg, Architekt, am Rosenberg, 9410 Heiden, Baugesuch und Planunterlagen für den Einbau einer 1-Zimmerwohnung in den bestehenden, nicht ausgebauten Büro- und Lagerraum im Untergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses Augiessenstrasse 14c eingereicht. Es sind während der Einsprachefrist gegen dieses Vorhaben keine Einwendungen erhoben worden. Der gleiche Einbau einer 1-Zimmerwohnung wurde bereits im April 1983 der Firma R + D Möbel AG, St. Gallen, erteilt. Allerdings blieb hier die Ausführung aus und die Baubewilligung ist abgelaufen. Wir erteilen Ihnen die Baugenehmigung wie folgt:

1. Die beigehefteten "Allgemeinen Bestimmungen für die Erteilung der Baubewilligung" sind verbindlich und bei der Bauausführung zu beachten.

2. Bauzeitversicherung

Die mutmasslichen Baukosten von Fr. 25'000.-- gelten mit der Erteilung der Baubewilligung zugleich auch als bauzeitversichert. Wir legen Ihnen den entsprechenden Bauzeitversicherungsausweis bei. Nach Bauvollendung sind uns die effektiven Baukosten mitzuteilen und die Liegenschaft ist zur amtlichen Neuschätzung anzumelden.

3. Kanalisationen

- a) Eventuelle neue Kanalisationsableitungen und Anlagen sind vor dem Zudecken durch unseren Bauamtschef, Herrn Deiringer, kontrollieren und abnehmen zu lassen.
- b) Im weiteren gelten die Vorschriften des Abwasserreglementes der Gemeinde Widnau.

- c) Für die wertvermehrenden Bauaufwendungen sind Gewässerschutzbeiträge zu entrichten. Sie betragen 2,6 % der Aufwendungen und werden nach Bauvollendung aufgrund der durch die amtliche Schätzungskommission ermittelten wertvermehrenden Aufwendungen erhoben.

4. Wasser- und Stromanschlüsse

Eventuelle Nachbelastungen für Wasseranschlusstaxen und Stromanschlussbeiträge bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Rechnungsstellung erfolgt nach Bauvollendung aufgrund der amtlich ermittelten wertvermehrenden Aufwendungen.

5. Baupolizeiliche Nutzungsaufgaben

Mit dieser Baubewilligung wird der Einbau einer 1-Zimmerwohnung mit WC, Bad und Küche gestattet. Der Bastel- und Abstellraum (27,85 m²) darf nicht als Wohn- oder Schlafrum benutzt werden. Dieser Raum ist durch eine Türverbindung vom Wohn-/Schlafrum fest abzutrennen. Die Voraussetzungen bezüglich Belichtung können im Bastel-, Hobby- und Einstellraum keineswegs mit dem Lichtschacht erfüllt werden. Er darf deshalb nur für die im Plan angegebene Nutzung verwendet werden. Diese Bestimmung ist strikte einzuhalten.

6. Baulicher Luftschutz

Die Abklärungen haben ergeben, dass für diese baulichen Erweiterungen keine zusätzlichen Schutzräume zu beschaffen oder Ersatzbeitragsleistungen zu entrichten sind. Die für solche Massnahmen erforderliche Baukostenhöhe von Fr. 80'000.-- wird nicht erreicht.

7. Baubewilligungsgebühren

Die Baubewilligungsgebühren betragen:

Genehmigungsgebühr	Fr. 100.--
Bauanzeigen 9 à Fr. 7.--	Fr. 63.--
<u>Total gemäss Gebührenrechnung</u>	<u>Fr. 163.--</u>

=====

Mit dieser Baubewilligung erhalten Sie einen genehmigten Plansatz zurück. Wir bitten Sie, die Bauabnahme zu melden und die Neuschätzung der Wohnung zu veranlassen unter Bekanntgabe der effektiven Aufwendungen.

Parkplatzbeschaffung

Mit dieser zusätzlichen Wohnung wird ein zusätzlicher Parkplatzbedarf beschaffen. Soweit uns bekannt ist, sind bereits heute die vorhandenen Parkplätze ungenügend und die Parkangelegenheit prekär. Wir müssen verlangen, dass für diese zusätzliche 1-Zimmerwohnung ein weiterer Autoabstellplatz errichtet wird.

Beilage

1 Satz genehmigte Planunterlage
Gebührenrechnung

Mit freundlichen Grüßen

NAMES DES GEMEINDERATES

Der Gemeindamann

Der Gemeinderatsschreiber

Kopie an

Arch. Frei Jürg, am Rosenberg, Heiden
Verwaltung der STWE-Gemeinschaft Augiessenstr. 14c, Altstätten
Bauamt/Grundbuchamt Widnau

Widnau

KATASTER KOPIE
PLAN NR. 00

Einbau 1-Zimmerwohnung
Augiessenstr. 14c, 9443 Widnau

Jürg Frei Architekt

CH 9410 Heiden

Telefon 071 91 30 33

HEIWI Architektur AG
Dornen, 9466 Sennwald

SITUATION 1:500

Vom Gemeinderat Widnau

genehmigt am 25. Aug. 1986

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeinderatsschreiber:

B ü n

1160

443

Sennwald, den 31.7.86

Der Bauherr

Der Architekt

Die Nutzung des Planes für
gewerbliche Zwecke und Ver-
öffentlichungen ist bewilligungs-
pflichtig.

1:500

ALPINA
HAUS
SCHLÜSSEL
FERTIG

J. GRAF, Dipl. Ing. ETH/SIA
Ing.- und Geometerbüro
Forststrasse 15
9450 ALTSTÄTTEN

25. Juli 1986

Frei

Jürg Frei Architekt

CH 9410 Heiden
Telefon 071 91 30 33

Einbau 1-Zimmerwohnung
Augiessenstr. 14c, 9443 Widnau

HEIWI Architektur AG
Dornen, 9466 Sennwald

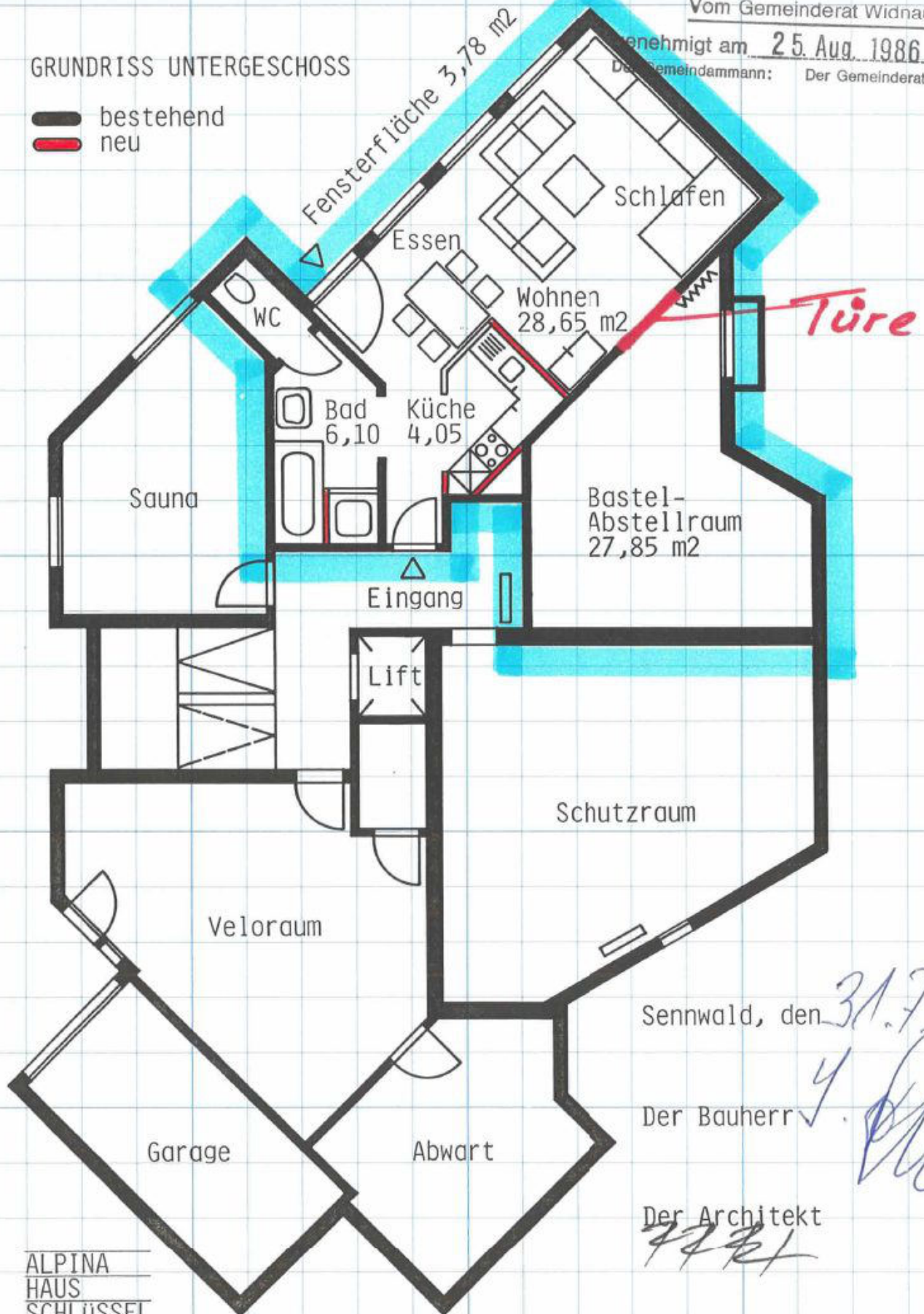
Vom Gemeinderat Widnau

Genehmigt am 25. Aug. 1986

Der Gemeindevorstand: Der Gemeinderatsschreiber:

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

— bestehend
— neu



Sennwald, den 31.7.86

Der Bauherr ✓

Der Architekt

ALPINA
HAUS
SCHLÜSSEL
FERTIG

Z u s a m m e n s t e l l u n gEs wird folgende Aufteilung vorgenommen:

Int. Nr.	Beschreibung des Sonderrechtes	Wertquote in 0/000	STWE Nr. Grundstück- Nummer
<u>Block 3</u>	(Augiessenstrasse 14c)		
300	4 1/2 Zimmer-Wohnung im Parterre mit 100 m2 Fläche (plus 14,7 m2 Sitzplatz)*, Plan Erdgeschoss mit Nr. 300 bezeichnet, sowie orange grundiert	114	20'085
301	3 1/2 Zimmer-Wohnung im Parterre mit 93,5 m2 Fläche (plus 6,6 m2 Sitzplatz)*, Plan Erdgeschoss mit Nr. 301 bezeichnet, sowie grün grundiert	104	20'086
310	4 1/2 Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit 100 m2 Fläche (plus 14,7 m2 Balkon)*, Plan 1. Obergeschoss mit Nr. 310 bezeichnet, sowie orange grundiert	117	20'087
311	3 1/2 Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit 93,5 m2 Fläche (plus 6,6 m2 Balkon)*, Plan 1. Obergeschoss mit Nr. 311 bezeichnet, sowie grün grundiert	107	20'088
320	4 1/2 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit 100 m2 Fläche (plus 14,7 m2 Balkon)*, Plan 2. Obergeschoss mit Nr. 320 bezeichnet, sowie orange grundiert	120	20'089
321	3 1/2 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit 93,5 m2 Fläche (plus 6,6 m2 Balkon)*, Plan 2. Obergeschoss mit Nr. 321 bezeichnet, sowie grün grundiert	110	20'090
330	4 1/2 Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit 100 m2 Fläche (plus 14,7 m2 Balkon)*, Plan 3. Obergeschoss mit Nr. 330 bezeichnet, sowie orange grundiert	124	20'091

331	3 1/2 Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit 93,5 m2 Fläche (plus 6,6 m2 Balkon)*, Plan 3. Obergeschoss mit Nr. 331 bezeichnet, sowie grün grundiert	114	20'092
350	Fitness- und Sportraum im Kellergeschoss mit 62,20 m2 Fläche, Plan Kellergeschoss mit Nr. 350 bezeichnet, sowie gelb grundiert	47	20'093
G 24	Garage im Kellergeschoss, Plan Kellergeschoss mit G 24 bezeichnet, sowie rosarot grundiert	8	20'094
G 25	Garage im Kellergeschoss, Plan Kellergeschoss mit G 25 bezeichnet, sowie rosarot grundiert	8	20'095
G 26	Garage im Kellergeschoss, Plan Kellergeschoss mit G 26 bezeichnet, sowie rosarot grundiert	9	20'096
G 27	Garage im Kellergeschoss, Plan Kellergeschoss mit G 27 bezeichnet, sowie rosarot grundiert	9	20'097
G 28	Garage im Kellergeschoss, Plan Kellergeschoss mit G 28 bezeichnet, sowie rosarot grundiert	9	20'098
		1000	

* Sondernutzung gem. Reglement Art. 4, Ziffer 5 und 6

baugesellschaft bunt

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	×	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
----------	-------	-------------	------	---	--------	--------------------	-------------------	------------------

Gemeinde **Widnau**
Steueramt



Kanton St.Gallen



Steueramt, Neugasse 4, 9443 Widnau



Steueramt Widnau SG
Neugasse 4
9443 Widnau
T 071 727 03 05
F 071 727 03 01
steueramt@widnau.ch
www.widnau.ch

St.Gallen, 9. Juli 2022

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung



Aufgrund der Schätzung vom 29. Juni 2022 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Widnau	Grundstück-Nr.	21-20093
Lage	Augiessenstrasse 14c	Ort	9443 Widnau
Grundbuchkreis	Widnau		
Eigentümerschaft			1/1

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 7'560	Verkehrswert Fr. 148'000
---------------------	-------------------------------------	---

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse
Steueramt Widnau SG

Rechtsmittel

Gegen die verfügbaren Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.



Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	x	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
21.02134	UG im Freien	2-Zimmerwohnung Nr. 350 Parkplatz Nr. 6	68m ²	x	106 Fr./m ²		600 30	7'200 360
Total							630	7'560
Total Mietwert								7'560

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

- Total Sachwert des Stammgrundstücks Nr. 21-01160 der Stockwerkeigentümergeinschaft (ohne Sonderausbau)	3'336'000
- Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 21-20093, Wertquote = 47/1000	156'750
Total Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 21-20093	156'750

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

Total Ertragswert	144'000
--------------------------	----------------

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante	Ertragswertgewichtung (m x Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	2.00	148'000
Total Marktwert (gerundet)				148'000

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.
 Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:
 Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:

Fachschätzer:
 Grundbuchamt:

Christian Köppel
 Andrea Loher-Lei

Telefon +41 71 722 88 1
 Telefon +41 71 727 03 1



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



Katasterblatt Gebäude

Vers.-Nr. 21.02134 (Mehrfamilienhaus)				versichert			
Schätzung							
Schätzungsdatum	29.06.2022	letzte Schätzung	22.03.2012				
Eröffnungsdatum	09.07.2022	Fachschätzer	Christian Köppel				
Schätzungsgrund	Neubeurteilung	Grundbuchamt	Andrea Loher-Lei				
Adresse							
Gemeinde	Widnau	Grundstück-Nr.	21-01160				
Grundbuch-Kreis	Widnau	BR-Bel.-GS-Nr.					
Adresse	Augiessenstrasse 14c, 9443 Widnau						
Personen							
Beziehungstyp	Name / Firma	Adresse	Anteil	seit			
Liegenschaftsverwalter	IMMOexacta AG	Blumenweg 2, 9450 Altstätten SG					
Versicherungswerte							
Zweckbestimmung	umbauter Raum m³	gemäss Norm	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Minderwert	Zeitwert
Mehrfamilienhaus	3'162	GVA	680	2'150'000	20%	430'000	1'720'000
Personenlift	0	GVA	0	77'000	30%	24'000	53'000
Total	3'162			2'227'000		454'000	1'773'000
Wertanteil Gebäude	1'327'000						
Gebäudeklassierung							
Bauart	massiv	Nachbarobjekte	Text				
Gebäudeklasse	1	mit Brandmauer	21.02135				
freistehend	nein	ohne Brandmauer					
Brandrisiko							
Zweckbestimmung	Reine Wohngebäude und Zweckcode Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.					20	
Allgemeine Angaben							
Baujahr	1981	Blitzschutz	nein				
Umbaujahr	Bauzeitversicherung						
Druckdatum	09.07.2022	Druckzeit	00:45				