

Z



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

Krontalstrasse 18, 9000 St. Gallen

— real estate —
zurimo

OBJEKTDESCHEIBUNG

Im Auftrag verkaufen wir ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und einer Gewerbefläche an sehr gut erschlossener Lage in der Stadt St. Gallen.

Die vor 1920 erstellte Liegenschaft wurde zwischen 2023 und 2025 umfassend saniert. Dabei wurden sämtliche Wohnungen sowie wesentliche Teile der Gebäudetechnik, Gebäudehülle und Allgemeinflächen erneuert oder modernisiert. Sie präsentiert sich heute in einem modernen und hochwertigen Zustand. Die vier Wohnungen überzeugen mit zeitgemässen Grundrissen, grosszügigen Wohn- und Essbereichen mit offenen Küchen, modernen Nasszellen inklusive Waschturm sowie einem sorgfältig abgestimmten und zeitlosen Innenausbau.

Die umfassende Sanierung hat eine solide Grundlage für den langfristigen Werterhalt geschaffen. Gleichzeitig sorgen die attraktive Ausgestaltung der Wohnungen und die gute Erschliessung für eine nachhaltige Vermietbarkeit mit ungenutztem Mietzinspotenzial bei Mieterwechsel.

Die Liegenschaft ist vollständig vermietet und erzielt aktuell einen jährlichen Netto-Mietertrag von CHF 86'568. Damit verbindet sie laufende Mieterträge mit umfassend modernisierter Bausubstanz und bietet eine attraktive Ausgangslage für Anleger, die ein langfristig ausgerichtetes Immobilieninvestment suchen.

Möchten Sie mehr über diese spannende Liegenschaft erfahren? Haben Sie Interesse an einem Besichtigungstermin? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

23-25

Sanierung

4 + 1

vermietete Einheiten

86'568

Netto-Mietertrag p.a.

3.70%

Bruttorendite

HIGHLIGHTS



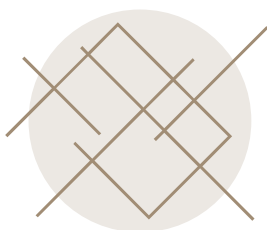
RUNDUM

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Einkaufsmöglichkeiten zu Fuss im Silberturm
- Autobahnanschluss schnell erreichbar
- Kurze Wege ins Stadtzentrum
- Nähe zum Kantonsspital



GRUNDSTÜCK

- Gute Erschliessung und direkte Zugänglichkeit
- Carport und genügend Aussenparkplätze
- Langfristig attraktiver Immobilienstandort
- Attraktive Aussenflächen mit guter Besonnung



RÄUME

- Umfassend kernsaniertes Mehrfamilienhaus
- Vier attraktive Wohnungen sowie eine vermietete Gewerbefläche im Untergeschoss
- Grosszügige Wohn-/Essbereiche mit offener Küche
- Moderne Nasszellen mit Waschturm
- Hochwertiger und zeitloser Innenausbau

UMFASSEND SANIERT

2023–2025

Sanierungszeitraum

4 Wohnungen

saniert bzw. neu

Gebäude + Haustechnik

substanziell erneuert

Die Liegenschaft wurde zwischen März 2023 und April 2025 umfassend saniert und modernisiert. Neben dem vollständigen Innenausbau sämtlicher Wohnungen wurden auch wesentliche Bereiche der Gebäudehülle, Haustechnik, Erschliessung und Allgemeinflächen erneuert und aufgewertet. Dazu zählen unter anderem die Elektroinstallationen, Falleleitungen, Teile der Heizleitungen sowie Dämmungs- und Brandschutzmassnahmen.

GEBÄUDEHÜLLE

- Dach vollständig geprüft und schadhafte Teile ersetzt
- Dachfenster ersetzt
- Fassade komplett neu gestrichen
- Fensterläden restauriert und neu gestrichen

HAUSTECHNIK

- Falleleitungen vollständig erneuert
- Heizleitungen teilweise erneuert
- Elektroinstallationen ab Hauptverteilung erneuert
- Neue Unterverteilungen für sämtliche Wohnungen
- Glasfaser in allen Wohnungen

WOHNUNGEN

- Grundrisse überarbeitet
- Küchen neu
- Bäder kernsaniert
- Neuer Bodenaufbau mit Unterlagsboden und verklebtem Echtholzparkett
- Wände neu verputzt und gestrichen
- Wohnungstüren neu
- Fensterbänke und Vorhangschienen eingebaut

DACHGESCHOSS

- Ausbau zu einer vollwertigen Wohnung
- Neue Dämmung und luftdichte Anschlüsse
- Sichtbare Holzbalken gebürstet und gereinigt

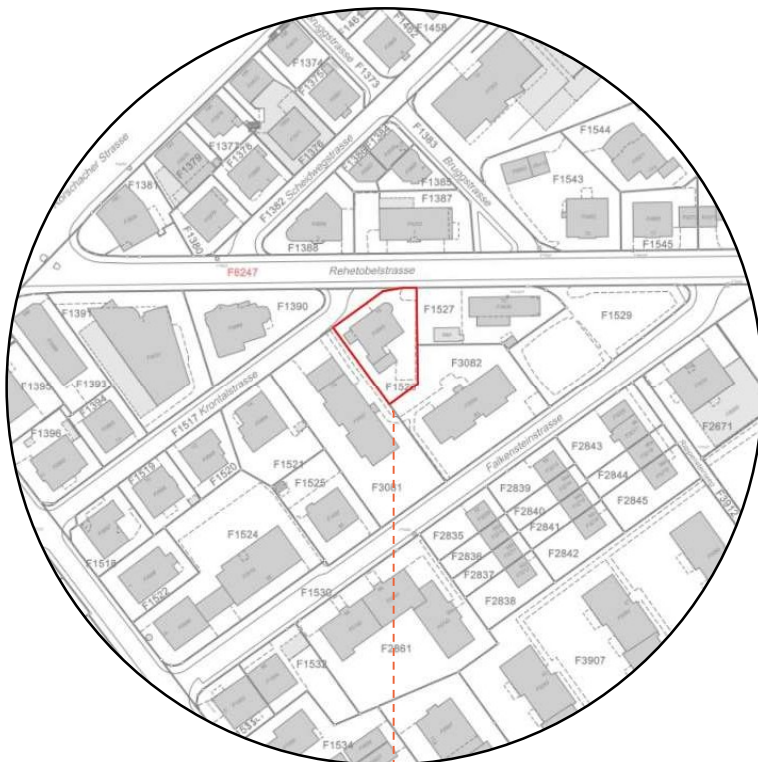
ALLGEMEINFLÄCHEN

- Treppenhaus, Treppe und Geländer saniert / restauriert
- Neue Eingangstüre und Gegensprechanlage
- Kellerräume neu erstellt
- Brandschutzmassnahmen umgesetzt
- Absturzsicherungen angebracht

UMGEBUNG

- Neuer Sitzplatz erstellt
- Zwei neue Autounterstände
- Drei neue Aussenparkplätze

LAGE



ADRESSE

KRONTALSTRASSE 18,
9000 ST. GALLEN

Die Liegenschaft liegt im Osten der Stadt St. Gallen, in einem gewachsenen und gut durchmischten Wohnquartier. Die Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot sind rasch erreichbar. Bus, Bahn und Autobahn liegen in unmittelbarer Nähe und machen die Liegenschaft zu einem sehr gut erschlossenen Standort, sowohl für den Arbeitsweg als auch für Ausflüge in die Region. Grünflächen und Naherholungsgebiete am Stadtrand sind ebenfalls schnell erreicht und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag. Eine attraktive Adresse für alle, die zentral und unkompliziert wohnen möchten.

INFRASTRUKTUR

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Bushaltestelle Krontal	80 m
Bahnhof St. Fiden	700 m
Autobahnzufahrt	1.1 km

EINKAUF

Coop Pronto	300 m
Shopping Center Silberturm mit Migros und Lidl	500 m

NAHERHOLUNG / FREIZEIT

Finnenbahn Neudorf	650 m
Drei Weieren	1.6 km

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Adresse	Krontalstrasse 18, 9000 St. Gallen
Liegenschaft Nr.	F1526
Objektart	Mehrfamilienhaus
Einheiten	4 Wohnungen 1 Gewerbefläche
Baujahr	vor 1920
Sanierung	2023–2025
Netto-Mietertrag	CHF 86'568
Bruttorendite	3.70%
Wärmeerzeugung	Gas
Wärmeverteilung	Radiatoren

Eigenschaften:

- | | |
|--------------------|-------------|
| ✓ Kernsaniert | ✓ Zentral |
| ✓ Carport | ✓ Sonnig |
| ✓ Aussenparkplätze | ✓ Modern |
| ✓ Vollvermietet | ✓ Waschturm |
| ✓ Kellerabteile | ✓ Terrasse |

FLÄCHEN

Wohnfläche	326 m ²
Gewerbefläche	70 m ²
Grundstücksfläche	536 m ²
Gebäudevolumen	1'720 m ³

ANGEBOT

Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 2'340'000.-

Der Verkauf erfolgt in einem zweistufigen Bieterverfahren:

- Erstes Angebot nach Besichtigung
- Zweites Angebot nach Bekanntgabe des Höchstgebots
- Zuschlag grundsätzlich an den Meistbietenden

MIETERSPIEGEL

Mietobjekt	Fläche	Mietbeginn	CHF/m ² p.a.	MONAT			JAHR		
				Netto- miete	Akonto NK	Brutto- miete	Netto- miete	Akonto NK	Brutto- miete
● 4.5 Zimmer-Wohnung EG	94.5	01.07.2025	204	1'606	250	1'856	19'272	3'000	22'272
● 4.5 Zimmer-Wohnung 1. OG	90.2	01.12.2025	234	1'760	250	2'010	21'120	3'000	24'120
● 4.5 Zimmer-Wohnung 2. OG	90.2	01.04.2024	210	1'578	250	1'828	18'936	3'000	21'936
● 1.5 Zimmer-Wohnung DG	52.0	01.07.2024	245	1'060	110	1'170	12'720	1'320	14'040
● Gewerbefläche UG	69.9	01.06.2024	130	760	40	800	9'120	480	9'600
● Carport Nr. 1	–	01.04.2024	–	120	–	120	1'440	–	1'440
● Carport Nr. 2	–	01.07.2025	–	120	–	120	1'440	–	1'440
● Aussenparkplatz Nr. 3	–	01.12.2025	–	70	–	70	840	–	840
● Aussenparkplatz Nr. 4	–	01.06.2024	–	70	–	70	840	–	840
● Aussenparkplatz Nr. 5	–	01.09.2026	–	70	–	70	840	–	840
Total	396.8		Ø 205	7'214	900	8'114	86'568	10'800	97'368

per 17.09.2026

ERTRAGSMIX

Anteil am Netto-Mietertrag p.a.



100%

Vermietungsgrad

7'214

Netto-Mietertrag / Mt.

86'568

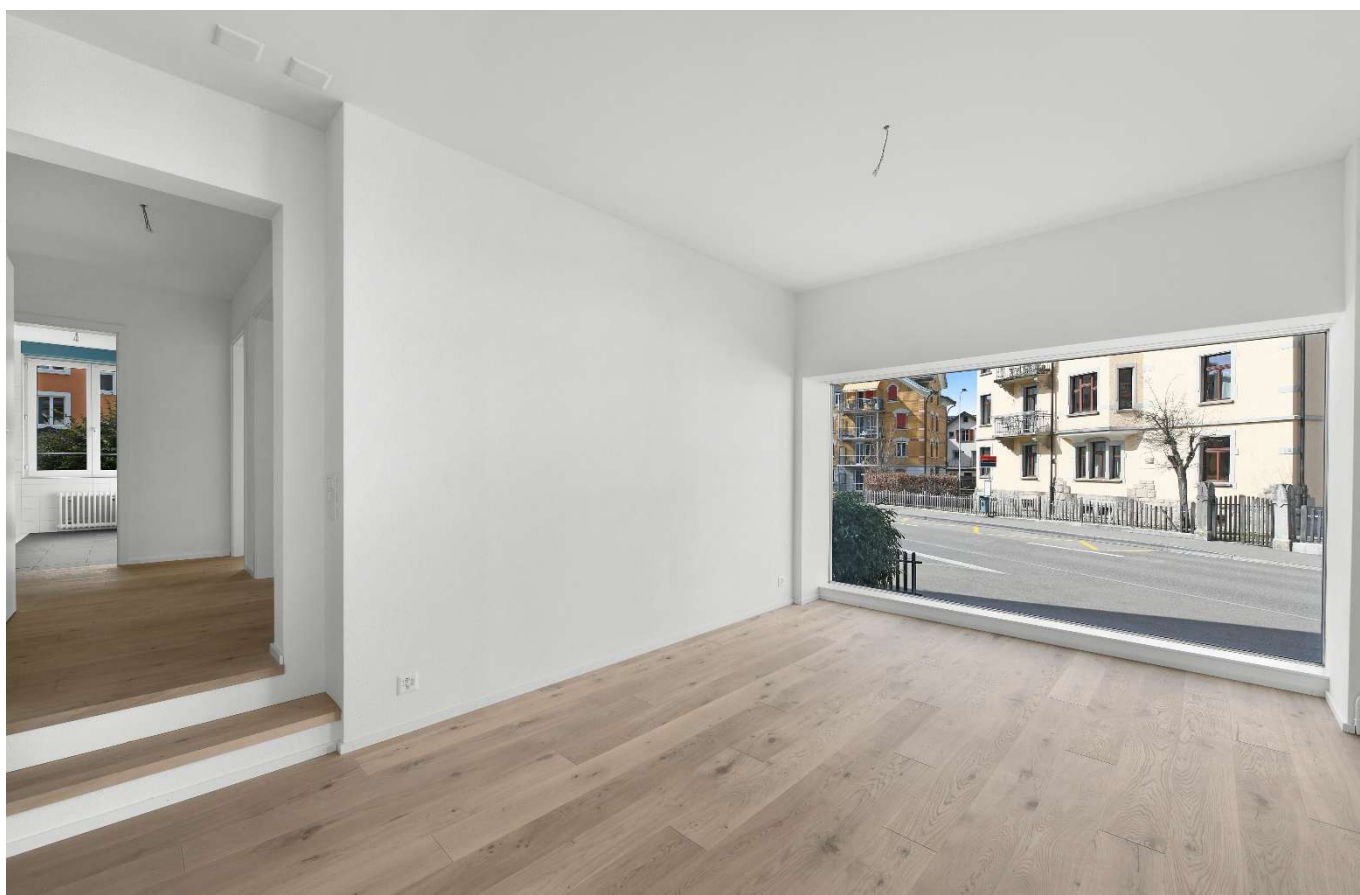
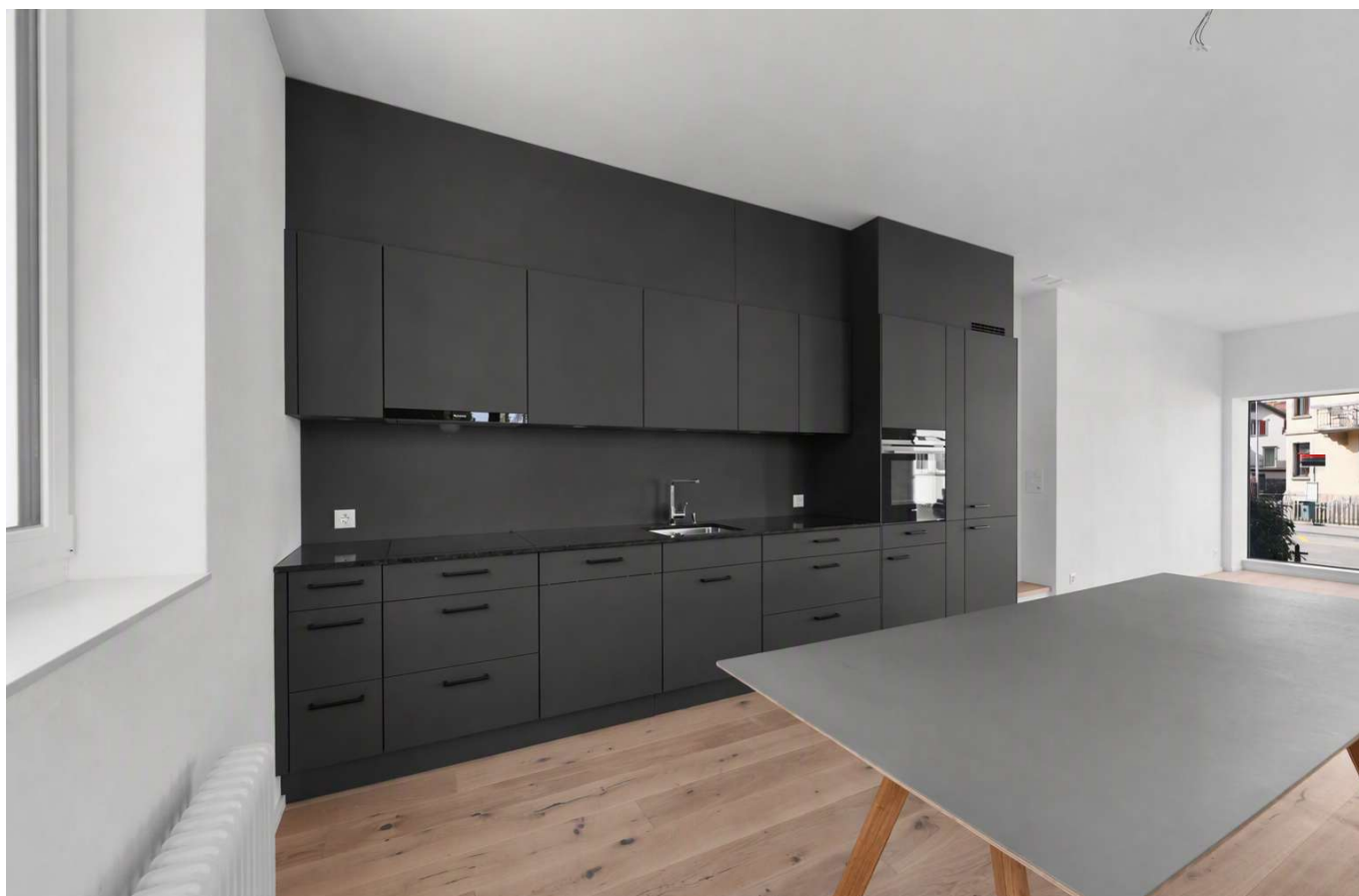
Netto Mietertrag p.a.

205

Ø CHF / m² p.a.







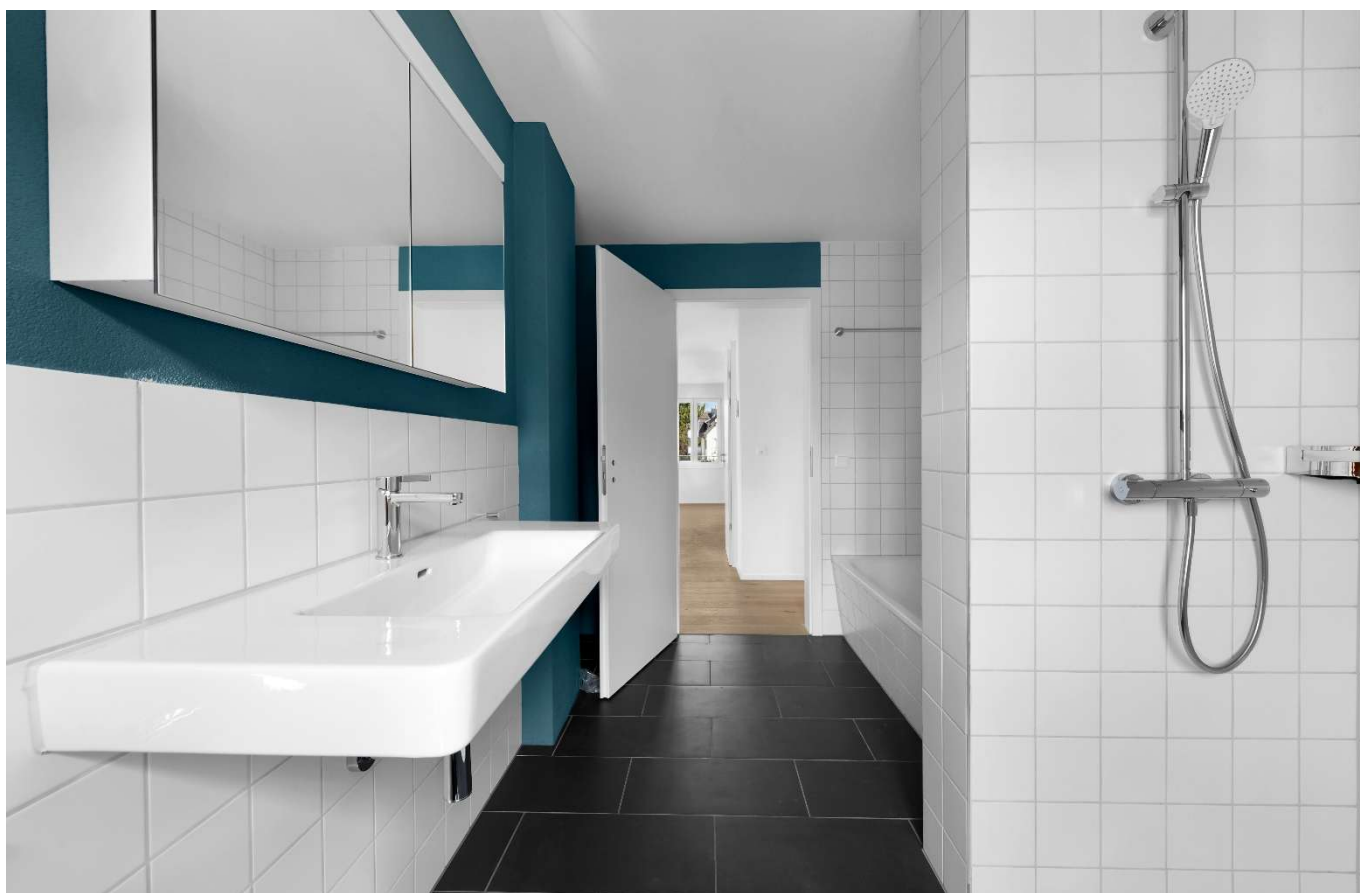








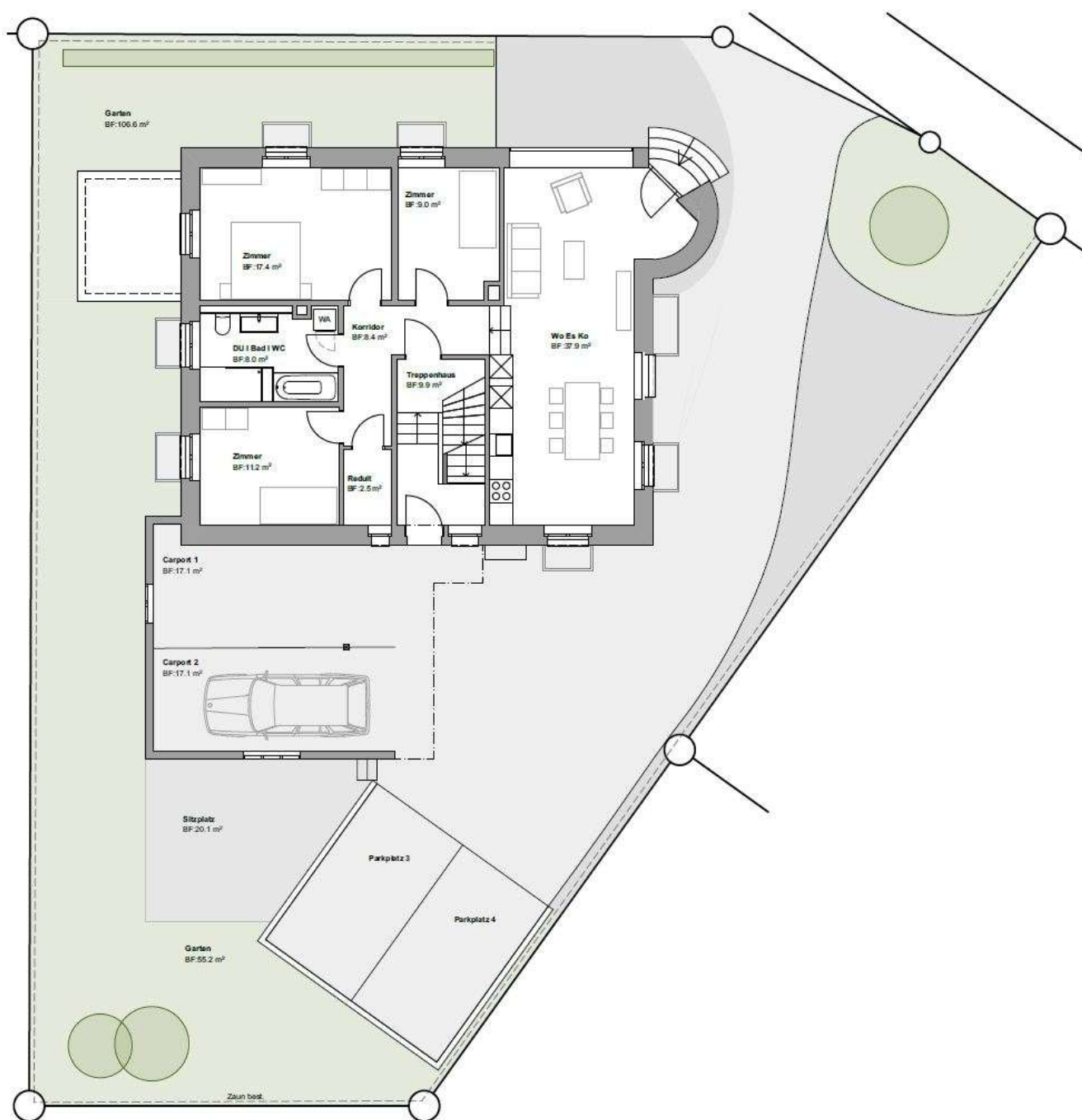






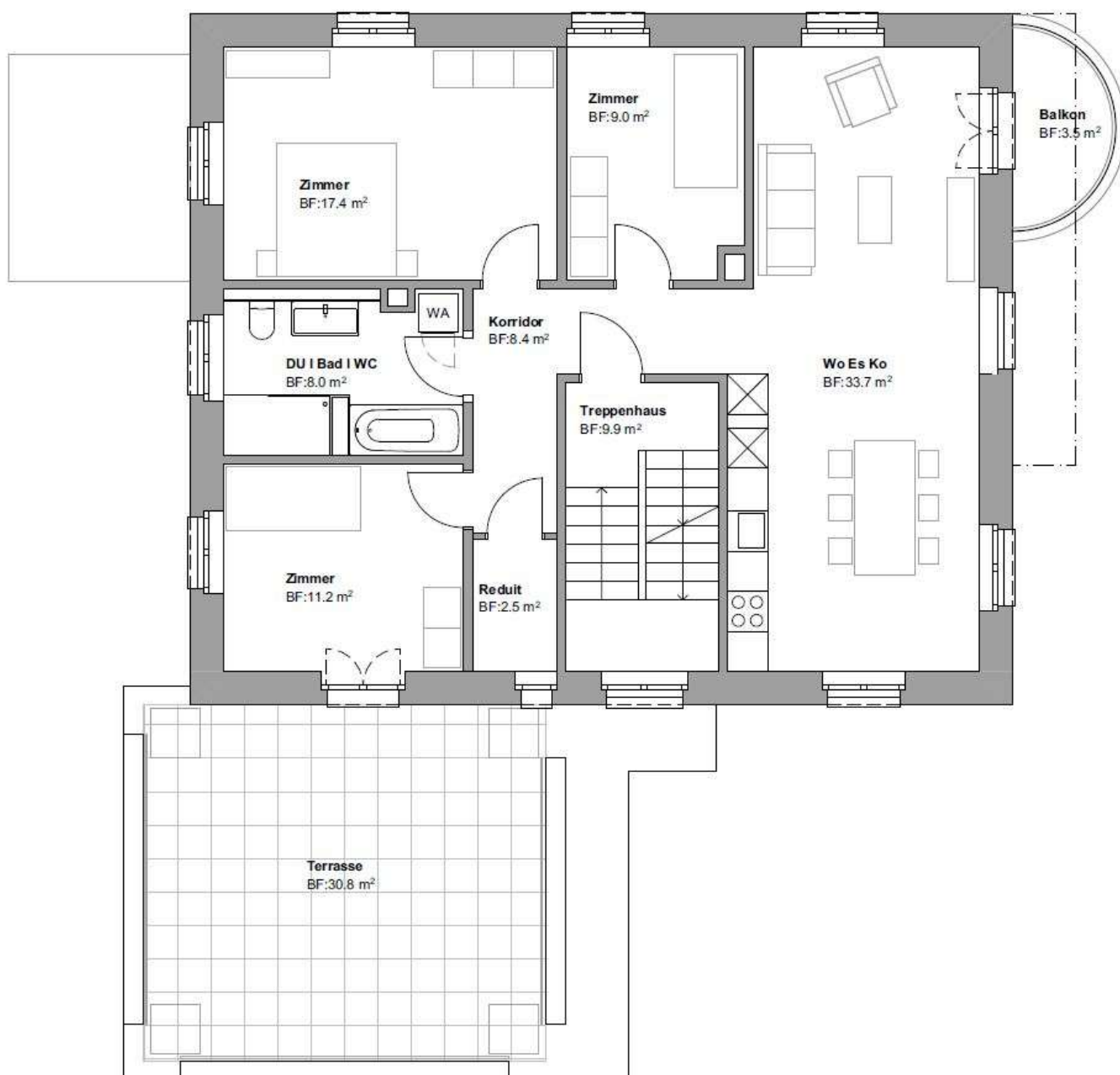
GRUNDRISS

UMGEBUNG / ERDGESCHOSS



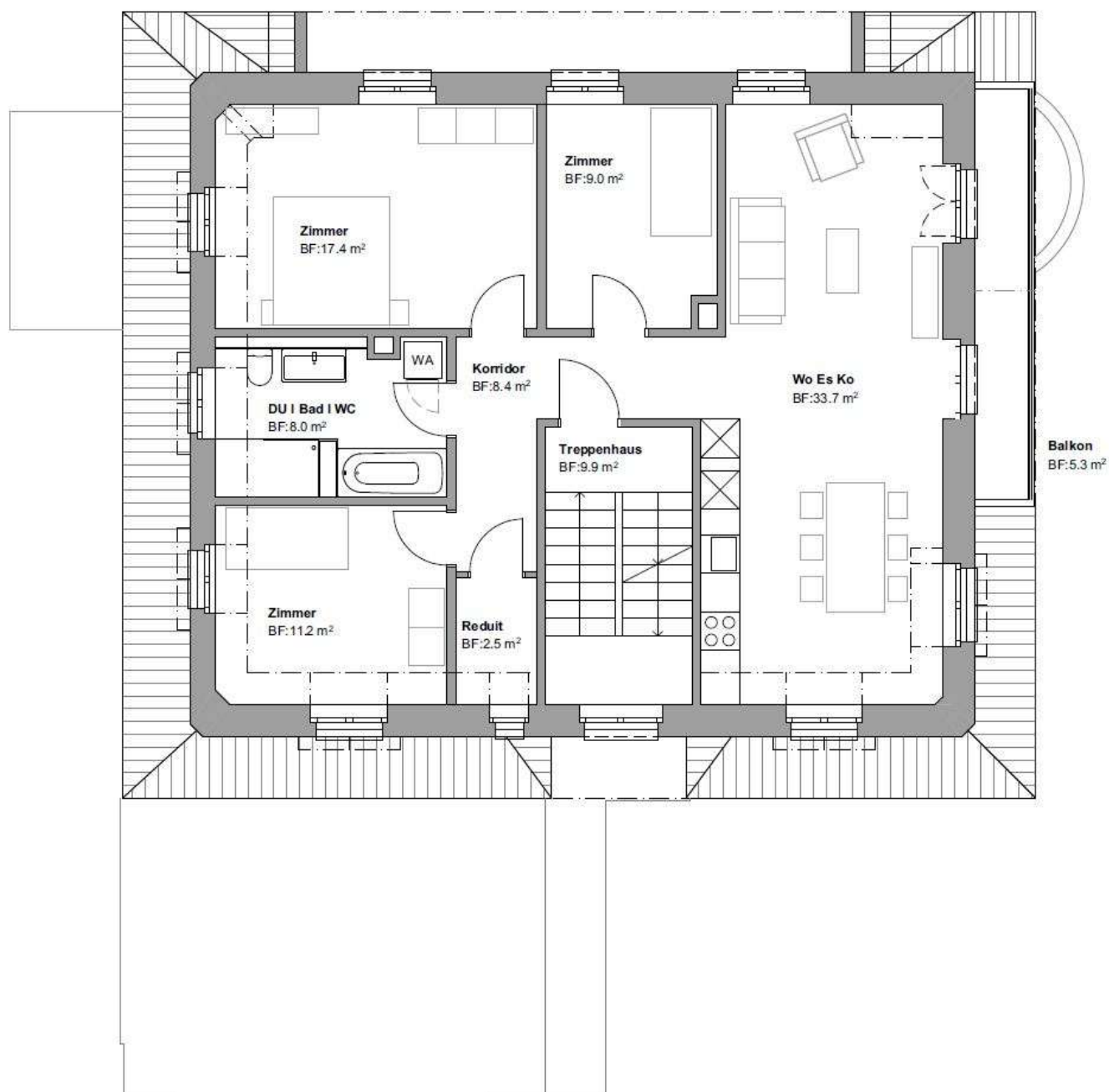
GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS

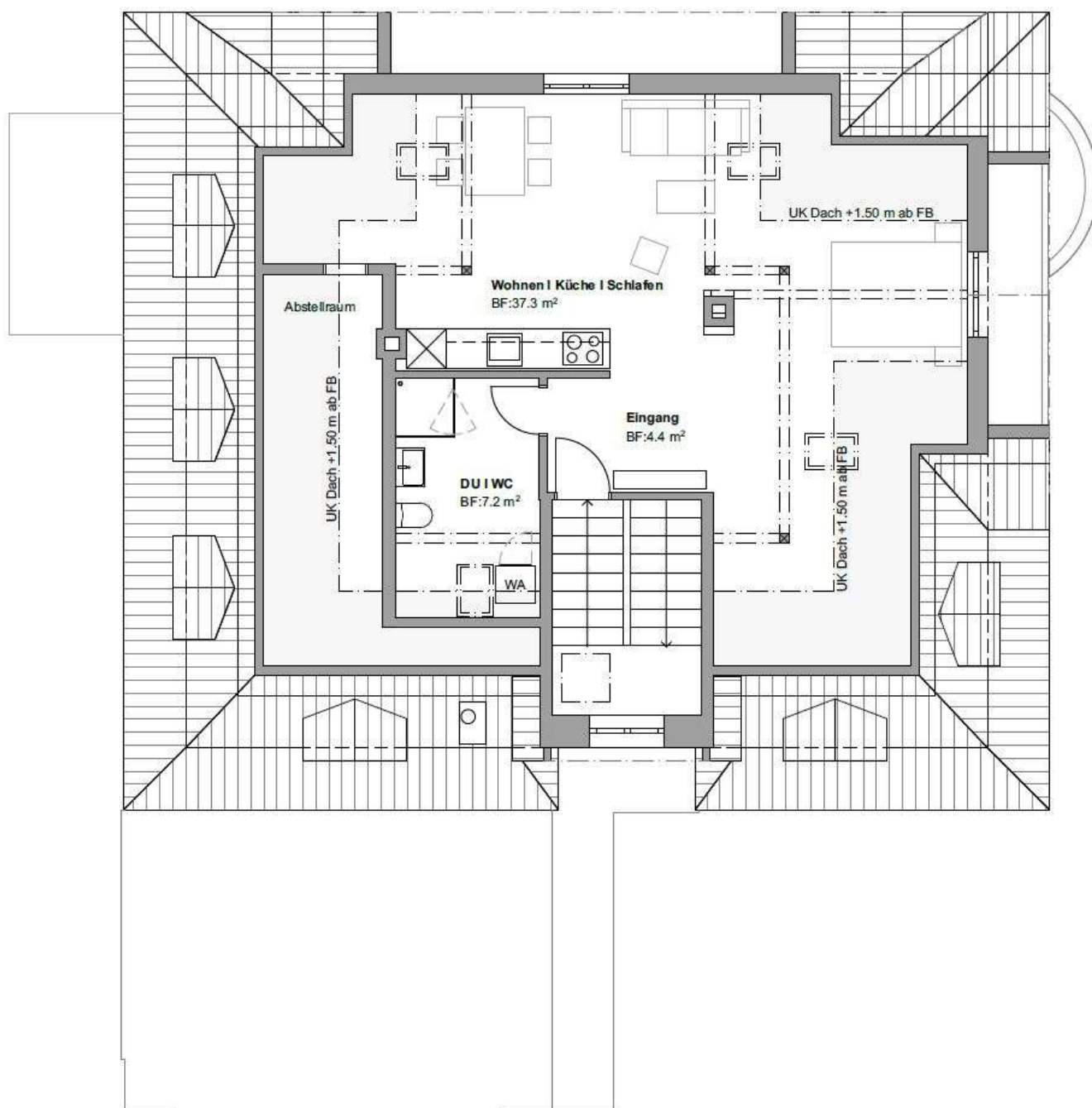


GRUNDRISS

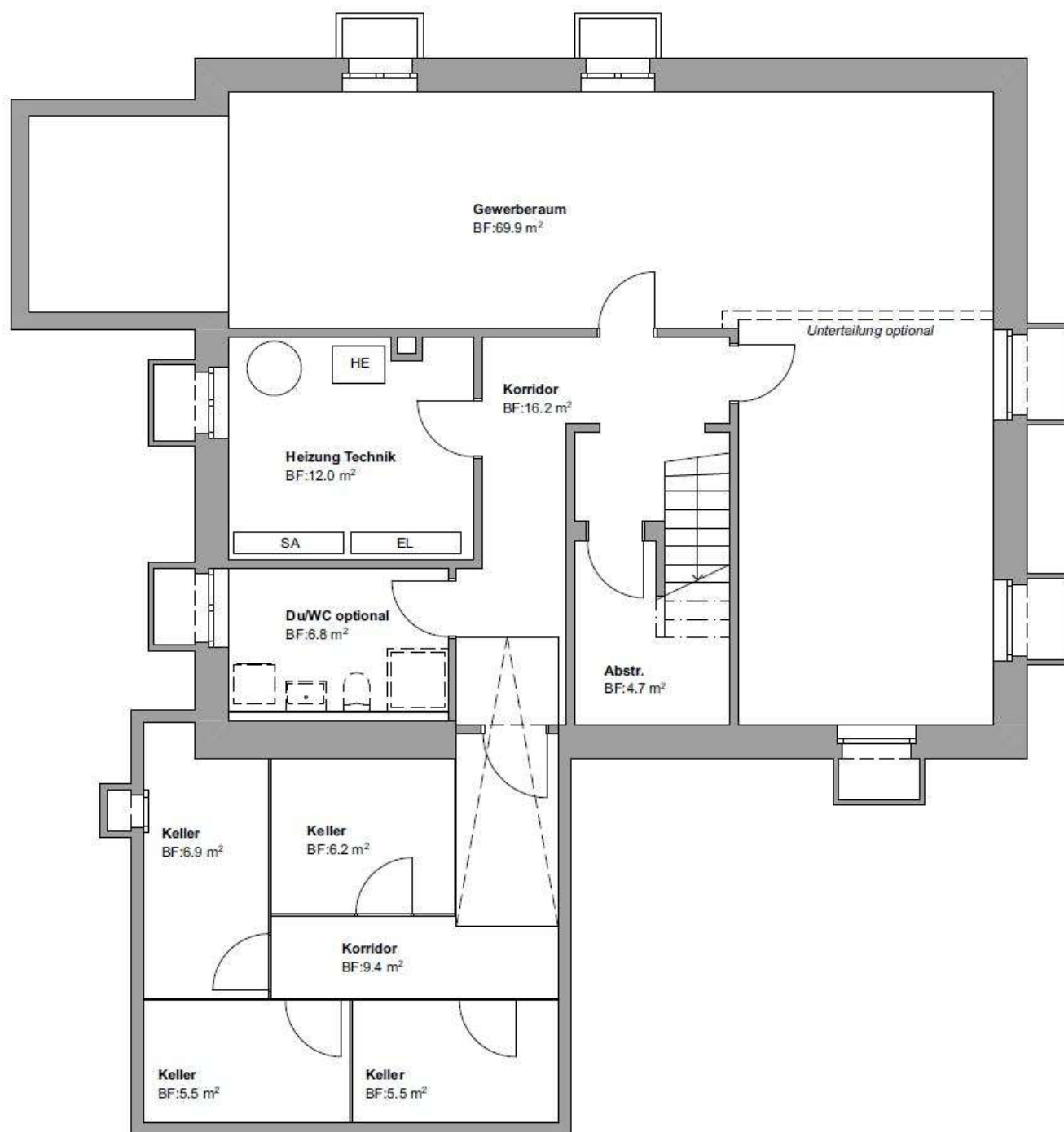
2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



KONTAKTAUFNAHME

JAN ZÜRCHER

Inhaber und Geschäftsführer
jan.zuercher@zurimo.ch
079 232 30 12



DISCLAIMER

Die Objektdaten beruhen auf Angaben und Unterlagen des Auftraggebers und wurden mit grösster Sorgfalt erstellt. Die zurimo RE GmbH übernimmt jedoch keinerlei Garantien oder Gewährleistungen für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Dokumentation. Änderungen bleiben vorbehalten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen gelten nicht als Grundlage für einen möglichen Kaufvertrag oder weitere Ansprüche an die Liegenschaft. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die zurimo RE GmbH oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäuferschaft, der zurimo RE GmbH oder Dritten.



zurimo RE GmbH
Meisenstrasse 4, 9244 Niederuzwil
079 232 30 12
jan.zuercher@zurimo.ch