

Zentral gelegene Rendite-Wohnungen

2-Zimmerwohnung & 3-Zimmerwohnung
Bergstrasse 40, 6410 Goldau



Kurzübersicht

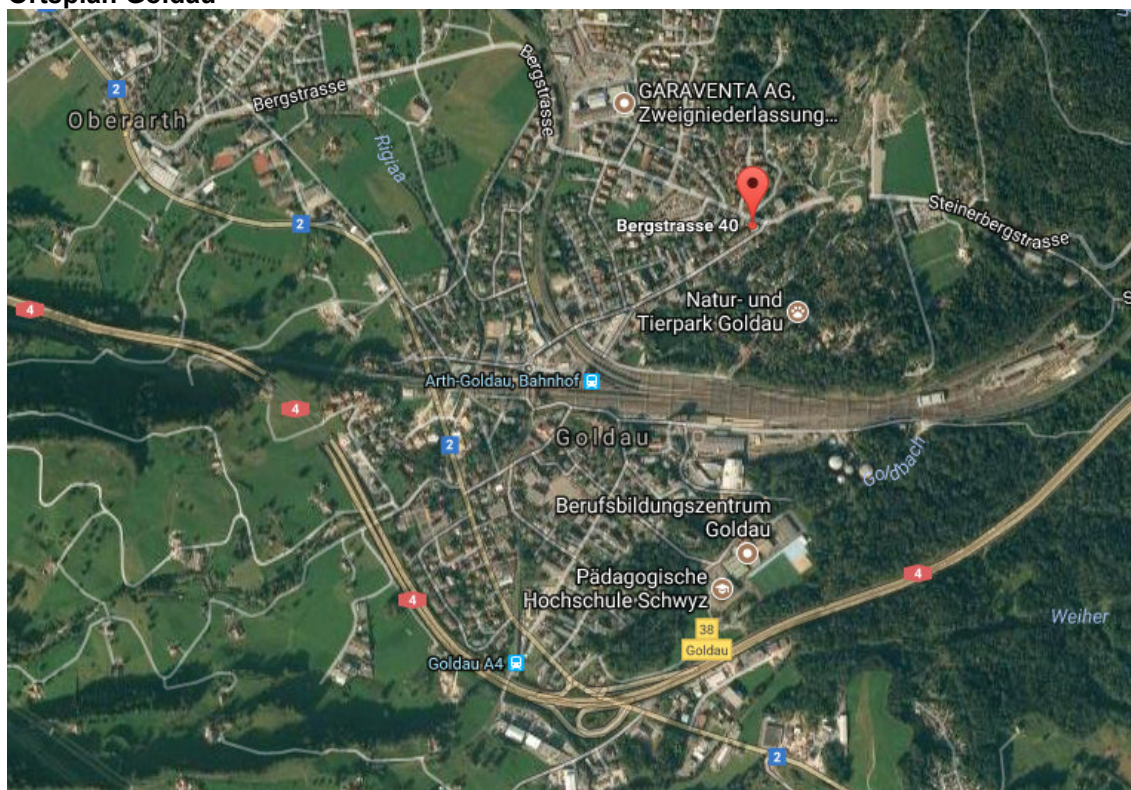
2- und 3-Zimmerwohnung
Bergstrasse 40, 6410 Goldau

Kaufpreis CHF 920'000.-

Inhalt

Ortsplan	Seite 3
Situation Quartier / Grundriss	Seite 3-4
Objektbeschreibung, Installationen, Finanzielles	Seite 5-6
Bildaufnahmen	Seite 7-8
Übernahmebedingungen/Verkaufsbestimmungen	Seite 9

Ortsplan Goldau



(Bildausschnitt, www.maps.google.ch)

Situation Quartier



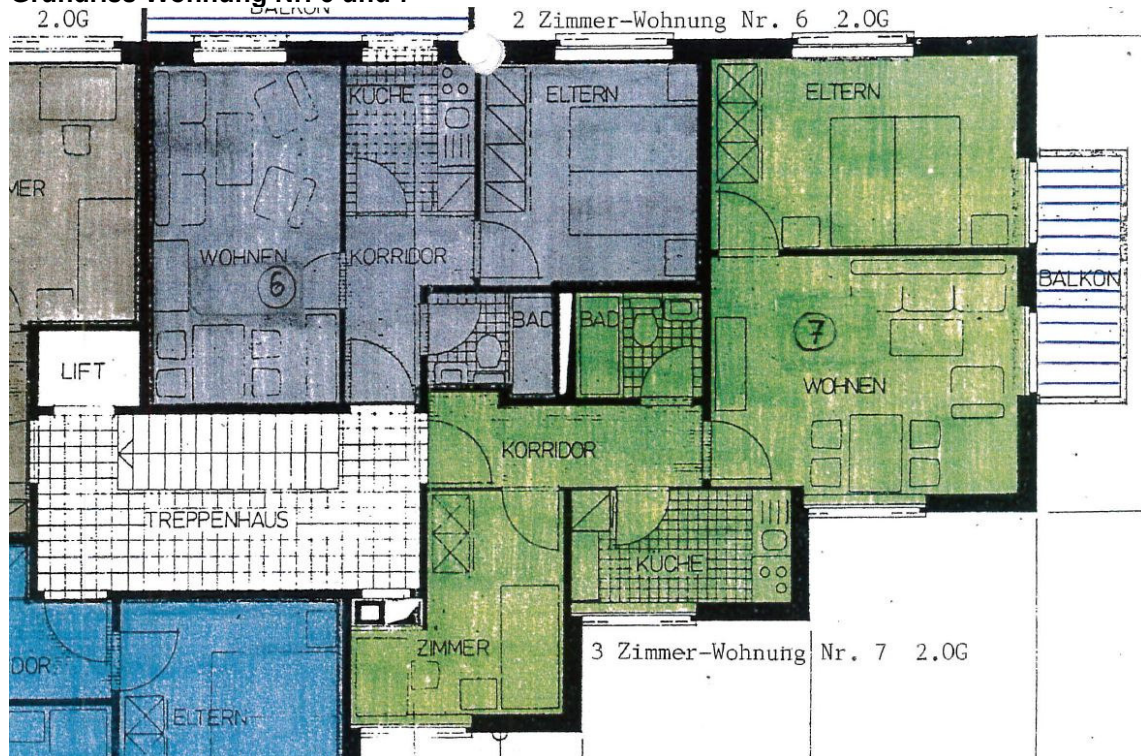
(Bildausschnitt, www.maps.google.ch)

Grundbuchplan



(Ausschnitt WebGIS Kt. Schwyz)

Grundriss Wohnung Nr. 6 und 7



(Ausschnitt Begründungsplan)

Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich an der Ecke Bergstrasse und Parkstrasse. Die Wohnungen sind Teil eines effizient verwalteten Mehrfamilienhauses mit rund 15 Wohnungen und einem Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss.

Die Wohnungen verfügen im Gang, Küchenbereich und in den Nasszellen über Plattenbeläge. In den Wohn- und Schlafzimmer sind Parkett- und Laminatböden verarbeitet.

Im EG durch die gemeinsam genutzte Waschküche sind die wohnungseigenen Kellerräume zu erreichen. Diese bieten ausreichend Stauraum.

GS 9317, Bergstrasse 40, 6410 Goldau
 Sonderrecht an 2-Zimmerwohnung (Nr. 6) im 2. OG gemäss Begründungsurkunde mit 34/1000 Miteigentum an GS 685 (Bergstrasse 40, 6410 Goldau).

GS 9318, Bergstrasse 40, 6410 Goldau
 Sonderrecht an 3-Zimmerwohnung (Nr. 7) im 2. OG gemäss Begründungsurkunde mit 47/1000 Miteigentum an GS 685 (Bergstrasse 40, 6410 Goldau).

Baujahr	ca. 1960
Lage	sehr gute und zentrale Lage hervorragender Anschluss an Nah- und Fernverkehr
Zustand	gut
Heizung	zentrale Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung Radiatoren in Wohnungen
Sanierungen	Gebäudehülle (zusätzliche Dämmung und neue Fenster); 2012 Liftanlage; 2013 Heizung (Wechsel von Heizöl auf Gas); 2014 Sanierung Abwasserleitungen; Mai 2020

Raumangebot (Nutzfläche)

2-Zimmerwohnung (Nr. 6) Balkon, Kellerabteil	ca.	40.00 m ²
3-Zimmerwohnung (Nr. 7) Balkon, Kellerabteil	ca.	58.00 m ²

Finanzielles

Brutto-Mieterträge im Jahr	CHF 26'880.00
Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2023	CHF 90'635.00

Betriebs- und Nebenkosten inkl. Fondseinlage gemäss STWEG-Abrechnungen:

Wohnung	Wertquote	2023	2022	2021	2020	2019
2-Zi Whg / Nr. 6	34/1000	3'064	3'600	3'641	4'450	3'733
3-Zi Whg / Nr. 7	47/1000	4'236	4'977	5'033	6'152	5'160

Investitionen / Erneuerungen
2-Zimmerwohnung / STWE Nr. 6

Kücheneinrichtung, 1995, Fa Megert, Fiel u. Schwendeler	CHF	9'500.00
Böden u. Wände, 1995, Schindler, Hürlimann Maler	CHF	2'600.00
Bademischer, Ventile 2009, Fa Herzog	CHF	1'780.00
Sanitär, Boden Teppich, 2010	CHF	3'240.00
GWA 2011, 2013 Kühlschrank und Kochherd	CHF	2'900.00
Sanierung Gebäudehülle, Anteil WQ 34/1000	CHF	29'240.00
Sanierung Heizung, Anteil WQ 34/1000	CHF	1'530.00
Sanierung Lift, Anteil WQ 34/1000	CHF	2'210.00
Neue Wohnungstüre, Sept 2019, Schreinerei Betschart	CHF	3'500.00
Sanierung Abwasserleitungen, Sommer 2020, Anteil WQ 34/1000	CHF	4'080.00

3-Zimmerwohnung / STWE Nr. 7

GWA Kühlschrank 2013	CHF	1'200.00
Bad/WC/Lavabo 2014, Herzog, Tob. Hürlimann	CHF	7'200.00
Böden (Platten und Parkett) 2014, Gwerder, Müller	CHF	18'000.00
Kücheneinrichtung 2014, Paul Betschart	CHF	12'000.00
Elektrisch 2014, Schwendeler Walter	CHF	2'000.00
Ausbrüche, Baureinigung 2014, Rust & Co.	CHF	4'360.00
Malerarbeiten 2014, Joe Walker	CHF	5'000.00
div. Arbeiten	CHF	4'440.00
Sanierung Gebäudehülle, Anteil WQ 47/1000	CHF	40'420.00
Sanierung Heizung, Anteil WQ 47/1000	CHF	2'115.00
Sanierung Lift, Anteil WQ 47/1000	CHF	3'055.00
Neue Wohnungstüre, Sept 2019, Schreinerei Betschart	CHF	3'500.00
Sanierung Abwasserleitungen, Sommer 2020, Anteil WQ 47/1000	CHF	5'640.00

Bilder

Wohnen (3-Zi-Whg)



Schlafzimmer (3-Zi-Whg)



Kinderzimmer (3-Zi-Whg)



Korridor (3-Zi-Whg)



Badezimmer (3-Zi-Whg)



Küche (3-Zi-Whg)



Fassade



Verkaufs- und Übernahmebedingungen

Kaufpreis

GS 9317; 2-Zimmerwohnung	CHF	385'000.00
GS 9318; 3-Zimmerwohnung	CHF	<u>535'000.00</u>
Total	CHF	<u>920'000.00</u>

Kaufantritt nach Vereinbarung.

Die Elektrokontrolle (SINA) erfolgt durch die Verkäuferschaft.

Die Handänderungskosten und Gebühren werden von Käufer und Verkäufer je hälftig bezahlt.

Die bestehenden Mietverträge werden auf den Käufer überbunden.

Die bestehende Hypothek kann übernommen werden. Die Details zu den Hypotheken (Festhypothek zu 0.9% und SARON) werden mit konkreten Kaufinteressenten geteilt.

Die Reservationszahlung beträgt CHF 50'000.00 wird am Kaufpreis angerechnet, jedoch nicht verzinst.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit an Dritte bleibt vorbehalten.

Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation

Geringfügige Abweichungen von dieser Dokumentation bleiben vorbehalten. Sie ist weder für den Verkauf noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Kontakt / Auskünfte

Andreas Hirt

Tel 041 531 80 08

Mail andreas.hirt@immohirt.ch