

Verkaufsexposé

2.5 Zimmer - Wohnung mit Weitsicht

an idealer, zentrumsnaher Lage in Rapperswil-Jona



Schlüsselstrasse 6
8645 Rapperswil-Jona

Standort & Lage

Stadt Rapperswil-Jona:

Durch die Fusion der historischen Stadt Rapperswil mit der aufstrebenden Landgemeinde Jona wurde die neue Stadt zu einem der grössten wirtschaftlichen Zentren des Kantons St. Gallen.

Die malerische Landschaft am oberen Zürichsee, die historische Altstadt mit Schloss und Seequai, zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen sowie die hervorragende Infrastruktur zeichnen die lebendige Stadt aus.

Objektlage:

Die Überbauung Schlüsselstrasse befindet sich an sehr zentraler Lage, zwischen den beiden Ortszentren von Rapperswil und Jona. Der gut frequentierte Bus- und S-Bahnhof Jona ist in weniger als 5 Minuten bequem zu Fuss erreichbar.

Das Joner Stadtzentrum offeriert Ihnen heute bereits eine hervorragende Infrastruktur und entwickelt sich laufend weiter. Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum, Apotheken, Restaurants und eine Poststelle erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Velo oder zu Fuss.

Rapperswil liegt mit dem Velo rund 5 Minuten entfernt und mit dem Stadtbus weniger als 10 Minuten inkl. Fussweg zur Bushaltestelle. Das Einkaufszentrum Sonnenhof liegt in gleicher Distanz. Eine sehr gute Alternative zum motorisierten Verkehr bietet auch das weitläufige Velowegnetz in der Stadt.

Für die Einkäufe des täglichen Bedarfs befindet sich direkt neben der Liegenschaft ein kleines Lebensmittelgeschäft. Einen kurzen Spaziergang entfernt liegt die Bäckerei Wick mit einem Shop.

Öffentlicher Verkehr:

Rapperswil-Jona verfügt über ein weit ausgebautes, öffentliches Verkehrsnetz und bietet Ihnen folgende, nächstgelegene Möglichkeiten:

Bus- und S-Bahnhof Jona, Gehdistanz ca. 400 m

Bushaltestelle Schulstrasse, Gehdistanz ca. 420 m

Zugverbindungen S-Bahnhof Jona:

S5 + S15 4 x stündlich direkt nach Zürich HB

S5 + S15 4 x stündlich nach Rapperswil (weitere Anschlüsse)

S5 2 x stündlich nach St. Gallen

Jona – Zürich HB im Viertelstundentakt, Fahrzeit 36 Minuten

Jona – St. Gallen 2x stündlich Fahrzeit 60 Minuten

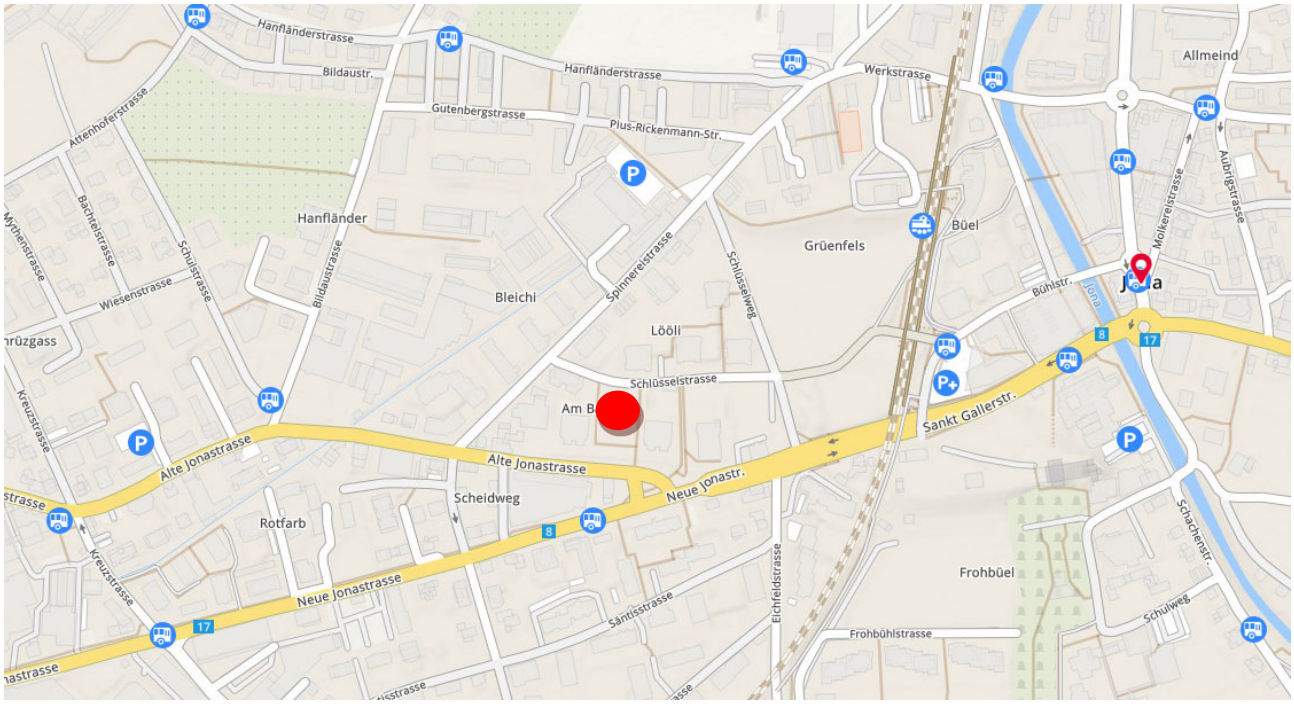
Individual Verkehr:

Autobahnanschluss in alle Richtungen ca. 2500 m

Orthofoto & Lagekarte

2.5 Zimmer-Eigentumswohnung Schlüsselstrasse 6:





Ansicht Gebäude

2.5 Zimmer-Eigentumswohnung Schlüsselstrasse 6, im 4.OG:

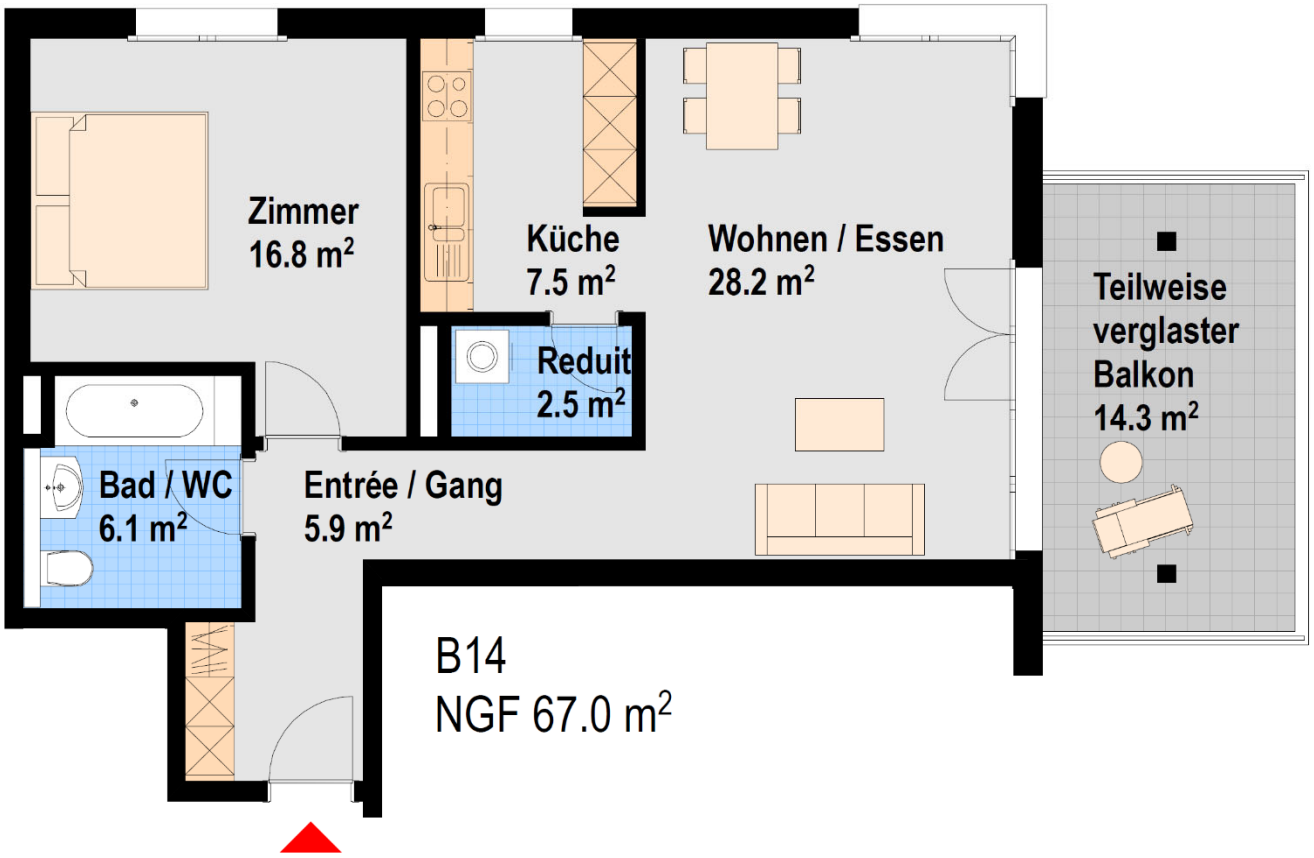


Überbauung Schlüsselstrasse 4 / 6 /8

Die Wohnung befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes und ist somit nicht zur Alten Jonastrasse ausgerichtet.

Grundriss B14

2.5 Zimmer-Eigentumswohnung Schlüsselstrasse 6, im 4.OG:



Weitere Planunterlagen mit Massen sowie ein Elektroplan können gerne zur Verfügung gestellt werden.

Objektbeschrieb

Im Verkauf stehen die 2.5 Zimmer-Wohnung und ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage der Überbauung. Zur Wohnung gehört ein grosszügiges Kellerabteil im Untergeschoss.

Die zeitlos schön ausgebaute Wohnung verfügt über einen sehr gut möblierbaren und ansprechenden Grundriss. Die Raumhöhe von über 2.50 m vermittelt sofort ein Gefühl der Grosszügigkeit und unterstreicht damit die bereits idealen Zimmergrössen.

Generell entspricht der Innenausbau einem sehr guten Standard, die Wohnung wurde kürzlich frisch gestrichen. Schlaf- und Wohnzimmer verfügen über einen TV-Anschluss, die Wohnung ist mit zahlreichen Steckdosen ausgerüstet worden.

Im Eingangsbereich finden sich Einbauschränke sowie eine Garderobe. Das Badezimmer ist sehr grosszügig und bietet einen guten Komfort.

Die einladende Küche lässt keine Wünsche offen: eine elegante Granitabdeckung, extra grosse Oberschränke, ein Hochschrank mit Innenauszügen und eine kluge Einteilung mit viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die zahlreichen Steckdosen und pflegeleichten Oberflächen machen den Alltag besonders komfortabel – perfekt für alle, die eine funktionale und zugleich gemütliche Küchenecke in ihrem Zuhause schätzen.

Der separate Abstellraum neben der Küche verfügt über einen Waschturm und ausreichend Platz für Gerätschaften sowie alles, was Sie nicht ständig im Blick haben wollen. Die im Raum vorhandene Steckdose bietet Möglichkeiten für zusätzliche Nutzungen (Weinkühl- oder Gefrierschrank, Roboter Staubsauger).

Besonders hervorzuheben ist der gedeckte Balkon mit 14 m2 Fläche. Dank der mobilen Teilverglasung geniessen Sie den grosszügigen Aussenbereich auch an windigeren Tagen. Die Ausrichtung nach Osten bietet Ihnen von morgens bis in den Mittag hinein eine wunderbare Besonnung.

Die Schlüsselstrasse 6 ist bereit für die Elektromobilität

2019 wurden per Versammlungsbeschluss alle Vorkehrungen für die Installation einer eigenen Ladestation pro Parkplatz in der Tiefgarage getroffen.

Der Strombezug wird via dem eigenen Wohnungszähler abgerechnet. Es wurde ein zukunftstaugliches Lastmanagement angeschafft, welches mit zahlreichen Ladestationen kompatibel ist.

Wenn Sie keine Ladestation anschaffen möchten, können Sie auch nur eine Steckdose installieren lassen. Jeder Eigentümer trägt die Kosten für seine Installationen selbst.

Eckdaten zu den Kaufobjekten

2.5 Zimmer-Wohnung im 4.OG Nr. B 14	NWFL 67 m2
teilverglaster Balkon mit Plattenbelag, Ausrichtung Ost	BF 14 m2
Kellerabteil, Boden gestrichen, Lattenverschlag	BF 5 m2
Tiefgaragenplatz Nr. 26	gemeinsame Tiefgarage

Kurzbaubeschrieb Wohnung

Bodenbeläge:	Wohnen / Korridor	Feinsteinzeugplatten hellgrau
	Küche / Balkon / Reduit	Feinsteinzeugplatten hellgrau
	Badezimmer	Feinsteinzeugplatten hellgrau
	Hauptschlafzimmer	Feinsteinzeugplatten hellgrau
Wandbeläge:	Alle Räume	Abrieb gestrichen
	Badezimmer	Feinsteinzeugplatten weiss
Küche:	Abdeckung	Naturstein
	Fronten	Kunstharz weiss
	Rückwand	Feinsteinzeugplatten weiss
V-Zug Apparate Küche (2007):	Kühlschrank mit 3-teiligem Gefrierfach, Dampfabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle Miwell SEC	
V-Zug Apparate Küche (neuer):	Glaskeramik Kochfeld (2020), Backofen Combair V400 (2022)	
Waschgeräte (2007):	Waschmaschine Adora L, Wäschetrockner Adora TL	
Fenster:	Kunststoff weiss, 2-fach Isolierverglasung, pro Zimmer ein Dreh-Kipp Beschlag	
Festeinbauten:	1 x Doppelwandschrank mit Tablaren + Kleiderstange, offene Garderobe mit Kleiderstange, Schublade und Ablagetablar im Korridor	
	Nasszelle mit Spiegel und Unterbaumöbel, Glasduschtrennwand	
Balkon:	Steckdose, Aussenbeleuchtung, mobile Teilverglasung	

Eckdaten zur Liegenschaft:

Die Überbauung Schlüsselstrasse 4 / 6 / 8 wurde 2007 erstellt. Die drei fünf- und sechsgeschossigen Wohnbauten teilen sich eine Tiefgarage, die Heizungsanlage sowie die Umgebung mit Fusswegen und Besucherparkplätzen. Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht.

Das Mehrfamilienhaus Schlüsselstrasse 6 bildet zusammen mit der Schlüsselstrasse 8 eine gemeinsame Stockwerkeigentümergemeinschaft mit total 36 Wohneinheiten. Die Liegenschaft Schlüsselstrasse 4, welche ebenfalls zur Überbauung gehört, besteht aus 18 Stockwerkeigentumseinheiten.

Besonders im Hinblick auf die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten stellt dies einen positiven Faktor dar. Die gemeinschaftlichen Kosten pro Einheit liegen im Schnitt tiefer als bei kleineren Überbauungen. Unterhaltskosten für die Umgebung oder die Heizung werden von allen Parteien getragen.

Der Erneuerungsfonds der Schlüsselstrasse 6 ist per 31.12.2025 mit Fr. 241'660.- überdurchschnittlich gut geäufnet. Die Gemeinschaft bezahlt fortlaufend in den EF ein. Der Erneuerungsbedarf wurde von der Verwaltung berechnet, sodass die kalkulierten Einlagen langfristig mit den Ausgaben übereinstimmen und der Fonds nicht in eine Unterdeckung gerät. Der Zustand der Liegenschaft wird regelmässig überprüft.
Der Erneuerungsfonds der gemeinsamen Tiefgarage ist mit Fr. 72'827.- ebenfalls gut geäufnet. In den Fonds für die Tiefgarage muss ebenfalls weiterhin einbezahlt werden.

Detailauskünfte zu den Betriebskosten sowie die zugehörigen Unterlagen stellen wir gerne zur Verfügung.

Baurecht

Informationen zum Baurecht:

Anstatt des Bodenanteils kaufen Sie das Baurecht und leisten anstelle des Kaufpreises für den Bodenanteil einen jährlichen Baurechtszins an die Baurechtsgeber (Einzug der Beträge via Verwaltung bzw. Budget der STWEG). Der Vorteil darin liegt im geringeren Kapitalbedarf für Sie als Käufer.

Das Baurecht wurde 2004 auf die Dauer von 100 Jahren eingeräumt. Das Baurecht ist sowohl übertragbar als auch vererblich. Weiter bestehen keine Vorkaufsrechte.

Sofern das Baurecht in 78 Jahren nicht verlängert wird, entschädigen die Baurechtsgeber Sie nach Wertgabe einer dannzumaligen Schätzung.

Anpassung des Baurechtszinses *(Auszug Baurechtsvertrag)*:

Der Baurechtszins wird erstmals per 1. Mai 2009, nachher jeweils alle 5 Jahre wie folgt angepasst:

a) Hypothekarzinsänderung: Die Anpassung erfolgt für die Hälfte des Baurechtszinses jeweils an die Veränderungen des Hypothekarzinssatzes für 1. Hypotheken (für Wohnbauten) der St. Galler Kantonalbank. Der maximal anwendbare Hypothekarzins beträgt 6%. Der massgebende Basis-Hypothekarzins beträgt 4.5%.

b) Anpassung an die Teuerung: Die Anpassung erfolgt für die Hälfte des Baurechtszinses an die Teuerung (Landesindex für Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik). Massgebend ist jeweils der Indexstand per 31. Dezember des Vorjahres im Verhältnis zum Basisindex 30.06.04.

Bisher erfolgten keine Anpassungen des Baurechtszinses, da der heute zur Anwendung gelangende Referenzzinssatz seither unter dem gemäss Ziffer a) massgebenden Basis-Hypothekarzinssatz von 4.5% lag.

Wer seine Eigentumswohnung vermietet, kann mit einem entsprechenden Zusatz im Mietvertrag allfällige Baurechtszinserhöhungen an die Mieterschaft weitergeben.

Den Baurechtsvertrag sowie alle weiteren Unterlagen stellen wir Ihnen gerne zu.

Verkaufsbestimmungen

Termin:	Kaufabwicklung: Kaufvertragsbeurkundung und Eigentumsübertragung nach Vereinbarung möglich.
Verkaufspreis:	Die Stockwerkeigentumswohnung und ein Tiefgaragenplatz werden zu einem Preis von **Fr. 650‘000.–** verkauft.
Kaufpreiszahlung:	Fr. 30'000 bei Reservation (unverzinst) Restzahlung bei Beurkundung Kaufvertrag mit gleichzeitiger Eigentumsübertragung. Sollte die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig möglich sein, so legt der Käufer anlässlich der Kaufvertragsbeurkundung das Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank über die gesamte Restzahlung vor.
Notariatskosten und Handänderungssteuer:	Die Notariatskosten und Gebühren sowie die Handänderungssteuer werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer bezahlt.
Grundstückgewinnsteuer:	Die Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt und sichergestellt.

Besichtigung / weitere Auskünfte

Das Verkaufsobjekt kann gerne nach telefonischer Vereinbarung besichtigt werden. Planunterlagen, Baubeschrieb, Grundbuchauszug, Unterlagen zur STWEG und weitere, relevante Dokumente halten wir gerne für Sie bereit.

Kontakt für unverbindliche Terminvereinbarung:

Linth Immobilien AG
Alexandra Widmer-Juffinger
Zürcherstrasse 107
8640 Rapperswil

Tel.: 055 220 55 66
Direktwahl: 055 220 55 62
E-Mail: aj@linthimmobilien.ch

Flächenangaben in ca. Massen. Alle Angaben erfolgen freibleibend, sie dienen der allgemeinen Information. Bei bewohnten Objekten wird die Bildverarbeitung mit KI unterstützt (z.B. Entfernen von persönlichen Gegenständen), um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen. Massgeblich sind stets die Gegebenheiten vor Ort.