



sonnenbau

4 ½-Zimmer-Wohnung
Riedistrasse 8
9434 Au SG



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Fabian Sonderegger
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau SG
Tel. 071 737 90 70
www.sonnenbau.ch
info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



Zaubern Sie einen Gaumenschmaus!

<i>Beschrieb</i>		<i>Seite</i>
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4 -	7
Ortsplan		8
Luftbild		9
Situationsplan		10
Grundriss		11
Grundbuchauszug	12 -	17
Amtliche Schätzung	18 -	21
Bildergalerie	22 -	23
Ihr Ansprechpartner		24

Herzlich Willkommen in der Gemeinde Au

Die beiden Dörfer Au und Heerbrugg mit ihren rund 8'000 Einwohnern bilden ein starkes Gespann. Die Gemeinde ist zentral im Mittelrheintal gelegen, verfügt über ein breites Bildungsangebot, ist familien-, wirtschafts- und steuerfreundlich.

Au ist eine **familienfreundliche Gemeinde**. Ihre Attraktivität gründet auf ruhigen, lebenswerten Wohnquartieren, einem vielfältigen Angebot an Betreuungseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, Spitex, Kinderkrippen, Schülerhort) und einem breiten Bildungsangebot in der Gemeinde (Kantonsschule mit verschiedenen gymnasialen Abteilungen, Wirtschafts- und Diplommittelschule, heilpädagogische Schule, Primarschulen in Au und Heerbrugg sowie regionale Oberstufenschule in Heerbrugg).



Luftaufnahme Gemeinde Au

Dank ihrer verkehrsmässig günstigen Lage, der vielseitigen Infrastruktur und der schönen Landschaft zwischen dem Grenzfluss Rhein und den Höhenzügen des Appenzellerlandes bietet Au nicht nur für seine Bewohnerinnen und Bewohner ideale Voraussetzungen, sondern auch für Firmen und Besucher.

Die direkte Autobahnanbindung an die A13 und der Grenzübergang in den EU-Raum in Au sind besonders für Industrieunternehmen und Fachkräfte aus der Ostschweiz und dem benachbarten Ausland ein riesiger Standortvorteil. Mit Landreserven und guter Verkehrsanbindung sind Au und Heerbrugg **Wirtschaftsstandorte** von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde zeichnet sich durch ein grosses und breites Angebot von 4'400 Arbeitsplätzen aus. Rund die Hälfte davon in Handwerk und Industrie. Die ansässigen Unternehmen beschäftigen über 1'000 Grenzgänger aus dem Vorarlberg und dem süddeutschen Raum.

Die Lage

Das Neun-Familienhaus befindet sich an ruhiger und dennoch sehr zentraler Wohnlage. Alle relevanten Infrastrukturbereiche der Gemeinde Au erreichen Sie in kurzen bis mittleren Gehdistanzen.

Die Wohnung ist optimal ausgerichtet und wird ganztags besonnt.



Entfernungen

Einkauf täglicher Bedarf		200 m
Gemeindeverwaltung		350 m
div. Bankdienstleister	ab	200 m
Bushaltestelle «Oberdorf»		300 m
Autobahnanschluss		550 m
Bahnhof Au		800 m
Bahnhof Heerbrugg		3'000 m
Kindergarten «Giessen»		220 m
Primarschule «Wees»		350 m
Oberstufenzentrum «OMR Heerbrugg»		2'000 m
Kantonsschule Heerbrugg		2'200 m
Sport- & Freizeitanlagen «Tägeren»		650 m
St. Gallen		30 km
Zürich		110 km
Bregenz (A)		15 km
Innsbruck		180 km
Lindau (D)		26 km
München (D)		200 km

Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:

• Untergeschoss

Tiefgarage	Tiefgarageneinstellplatz Nr. A7
Keller	zusätzlicher Stauraum im Kellerraum zur alleinigen Nutzung
Veloraum	Veloraum mit Lavabo zur Mitbenutzung

• 3. Obergeschoss

Entrée-Gang-Garderobe	Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränk, Bodenbelag in Parkett
Abstellraum	geräumiger Abstellraum mit eingebautem Gestell Bodenbelag in Kunststoff
Wohnen-Essen	lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich mit Ausgang zu gedecktem Balkon, Bodenbelag in Parkett
Küche	attraktive Wohnküche mit Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühlschränk mit Gefrierfach, Bodenbelag in Platten
Dusche-WC-Lavabo	ca. 10-jähriger Sanitärbereich mit Glasduschtrennwand, Boden- und Wandbeläge in Platten
Bad-WC-Doppellavabo	grosszügiger Sanitärbereich mit Badewanne, Doppellavabo, WC sowie Waschmaschine und Tumbler, Bodenbelag in Platten (neu 2022)
drei Zimmer	helle und lichtdurchflutete Zimmer Bodenbelag in Laminat

• Aussen

Aussenabstellplatz	ein Aussenabstellplatz zur alleinigen Nutzung, zwei Besu- cherparkplätze zur Mitbenutzung
--------------------	--

Kurzbeschreibung

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 20. Juni 2016 lauten die amtlichen Verkehrswerte wie folgt:

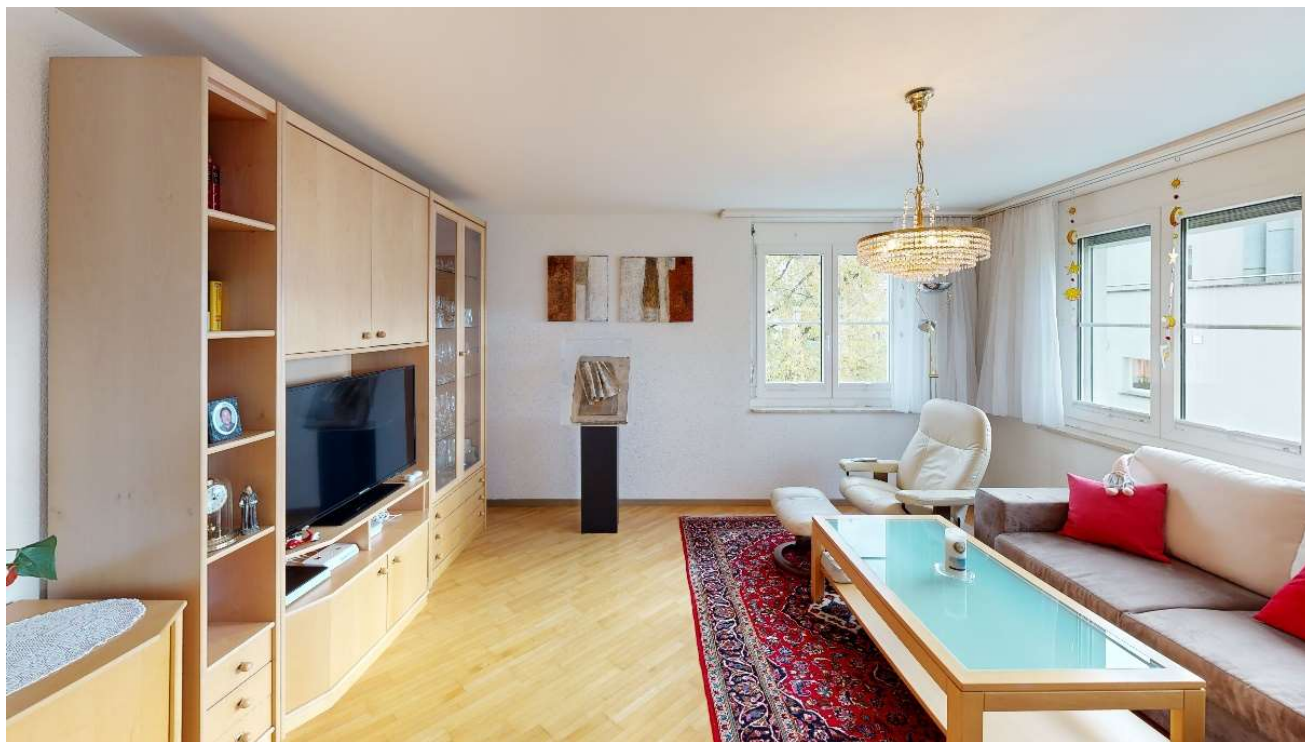
Verkehrswert Grundstück STWE Nr. S5491	CHF	359'000.00
Verkehrswert Grundstück ME Nr. M20240	CHF	<u>28'000.00</u>
Total Verkehrswert	CHF	387'000.00

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung	CHF	500'000.00
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	CHF	25'000.00
Kaufpreis Aussenabstellplatz	CHF	<u>15'000.00</u>
Total Kaufpreis inkl. Parkierung	CHF	540'000.00

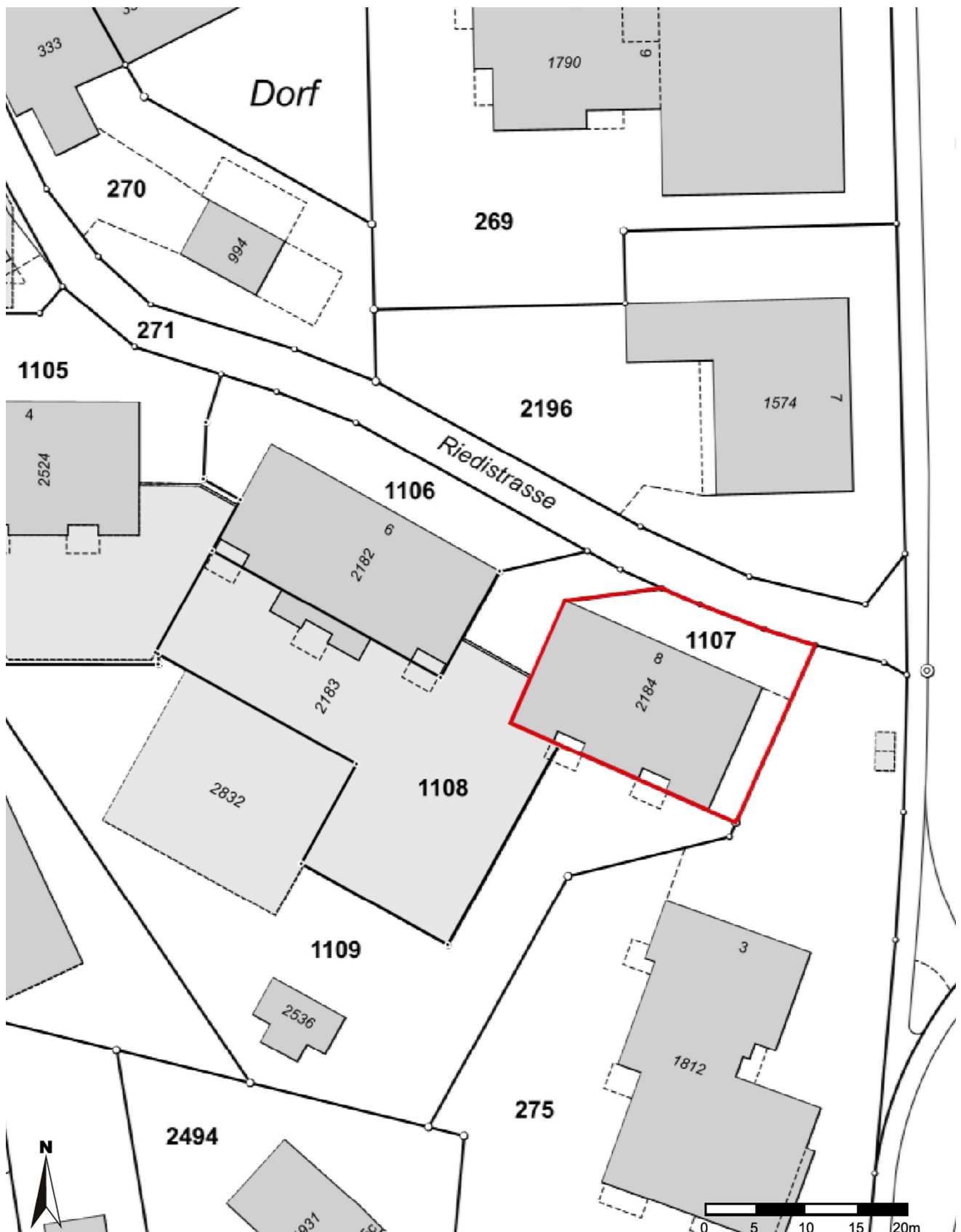


Ortsplan

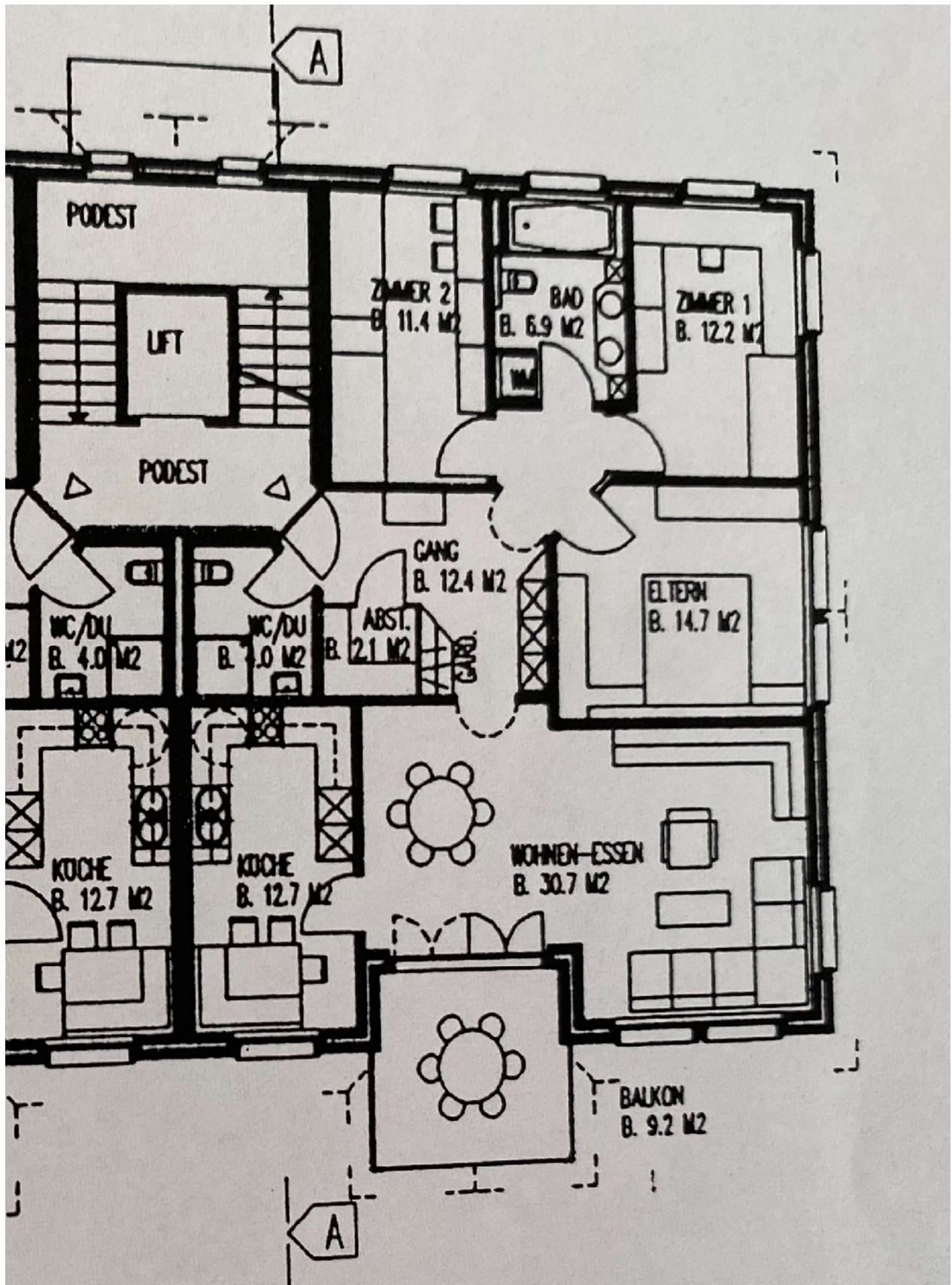




Situationsplan



Grundriss Wohnung



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Au-Berneck
9434 Au SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Au

Stockwerkeigentum Nr. S5491, E-GRID CH207794072763
Riedistr. 8, 9434 Au SG
103/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1107, EGRID CH932777948884
Sonderrecht an der 4.5-Zimmerwohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss, ost
laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplan, Beleg 189/1995
Nebenraum: Kellerabteil Nr. 7 im Untergeschoss

Erwerbstitel

Kauf 30.09.2005 Beleg 331
Erbgang 23.04.2007 Beleg 110

Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
03.04.1995 Beleg 190
19.11.1999 Beleg 496
21.11.2012 Beleg 636
29.10.2018 Beleg 482, ID 155, EREID CH275031148

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Auszug Grundstück S5491 Au, 21.09.2023

Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Au

Miteigentumsanteil Nr. M20240, E-GRID CH979477052725
Riedistrasse, 9434 Au SG
1/19 Miteigentum an Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853

Erwerbstitel

Kauf 30.09.2005 Beleg 331
Erbgang 23.04.2007 Beleg 110

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
01.10.1993 Beleg 437, ID 20, EREID CH275063355

Vormerkungen

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
01.10.1993 Beleg 437, ID 188, EREID CH275037255

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Auszug Grundstück M20240 Au, 21.09.2023

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S5491

Grundbuch Gemeinde Au

Liegenschaft Nr. 1107, E-GRID CH932777948884

Plan Nr. 8, Dorf

430 m², Gartenanlage (47 m²), übrige befestigte Fläche (106 m²), Gebäude (277 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2184, Riedistrasse 8, 9434 Au SG (277 m²)

Mutationsnr. BB001453, 11.04.2022 Beleg 207

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 03.04.1995 Beleg 189

Anmerkungen

Perimeter für den Littenbach-Aecheli; SP 2/380

09.05.1927 Beleg 828, ID 303, EREID CH2750282560

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz

22.12.1941 Beleg 999, ID 305, EREID CH2750282964

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

03.04.1995 Beleg 189, ID 610, EREID CH275017556

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Mitbenützungsrecht für Heizungsanlage

zulasten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475

01.10.1993 Beleg 427, ID 011/067, EREID CH2750130552

Last: Schutzraummitbenützungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475

01.10.1993 Beleg 428, ID 011/068, EREID CH2750130653

Recht: Überbaurecht für Gebäudeteile

zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 429, ID 011/069, EREID CH2750130754

Recht: Gartensitzplatzbenützungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 430, ID 011/070, EREID CH2750130855

Recht: Spielplatzbenützungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 431, ID 011/071, EREID CH2750130956

Auszug Grundstück 1107 Au, 21.09.2023

Grundbuchauszug

Recht: Spielplatzmitbenützungrecht
zulasten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705
01.10.1993 Beleg 431, ID 011/071.1, EREID CH2750131048

Recht/Last: Fusswegrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1108, EGRID
CH949427778853, 1109, EGRID CH958827779431, zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID
CH927788279475
01.10.1993 Beleg 432, ID 011/072, EREID CH2750131149

Recht: Kehrrechtplatzbenützungrecht und Waschplatzbenützungrecht
zulasten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475
01.10.1993 Beleg 433, ID 011/073, EREID CH2750131250

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 1108, EGRID CH949427778853
01.10.1993 Beleg 434, ID 011/074, EREID CH2750131351

Grundpfandrechte

Keine

Auszug Grundstück 1107 Au, 21.09.2023

Grundbuchauszug

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M20240

Grundbuch Gemeinde Au

Liegenschaft Nr. 1108, E-GRID CH949427778853

Plan Nr. 8, Dorf

773 m², Gebäude (22 m²), Gartenanlage (653 m²), übrige befestigte Fläche (98 m²)

Tiefgarage Vers.-Nr. 2183 (unterirdisch) (651 m² von 952 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2182, Riedistrasse 6, 9434 Au SG (22 m² von 325 m²)

Mutationsnr. BB001453, 11.04.2022 Beleg 207

Erwerbstitel

Eröffnung Miteigentumsgrundstücke 01.10.1993 Beleg 436

Anmerkungen

Perimeter für den Littenbach-Aecheli; SP 2/380

09.05.1927 Beleg 828, ID 303, EREID CH2750282560

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz

22.12.1941 Beleg 999, ID 305, EREID CH2750282964

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

01.10.1993 Beleg 437, ID 20, EREID CH275063355

Miteigentumsanteile verpfändet

01.10.1993 Beleg 436, ID 611, EREID CH275017657

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Überbaurecht für Gebäudeteile

zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475, 1107, EGRID CH932777948884

01.10.1993 Beleg 429, ID 011/069, EREID CH2750130754

Last: Gartensitzplatzbenützungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475, 1107, EGRID CH932777948884

01.10.1993 Beleg 430, ID 011/070, EREID CH2750130855

Last: Spielplatzbenützungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1106, EGRID CH927788279475,

1107, EGRID CH932777948884

01.10.1993 Beleg 431, ID 011/071, EREID CH2750130956

Auszug Grundstück 1108 Au, 21.09.2023

Grundbuchauszug

Recht/Last: Fusswegrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1107, EGRID CH932777948884, 1109, EGRID CH958827779431, zugunsten Grundstück Nr. 1106, EGRID CH927788279475

01.10.1993 Beleg 432, ID 011/072, EREID CH2750131149

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1105, EGRID CH919488277705, 1106, EGRID CH927788279475, 1107, EGRID CH932777948884, 1109, EGRID CH958827779431

01.10.1993 Beleg 434, ID 011/074, EREID CH2750131351

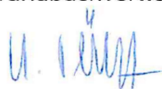
Grundpfandrechte

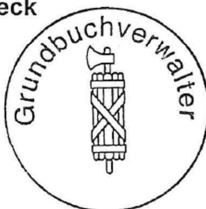
Keine

Au SG, 21.09.2023, 16.06 Uhr

Grundbuchamt Au-Berneck

Grundbuchverwalterin


Ursula Rüegg



geht an Grundeigentümerin

Auszug Grundstück 1108 Au, 21.09.2023

Amtliche Schätzung



Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 21. September 2023

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-05491

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	20.06.2016	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-05491	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Riedistr. 8 9434 Au SG		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 18'600	Verkehrswert Fr. 359'000
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
 Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
 Grundstück-Nr.: 17-05491

Ersetzt Schätzung vom: 13.02.2006
 Fachschätzer: Peter Graf
 Grundbuchamt: Markus Hitz
 Schätzungsdatum: 20.06.2016

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	x	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
17.02184	3.. OG	4 1/2 - Zimmerwohnung	Fläche	110m ²	x	169 Fr./m ²		selbstgen.	1'550	18'600
Total			Fläche	110m²					1'550	18'600

Total Mietwert

18'600

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.	MFH	%	Fr.
K	2.50	0	K	2.50	8'087
B	0.25	0	B	0.25	809
U	0.75	0	U	1.25	4'043
A	1.00	0	A	1.25	4'043
R	0.00	0	R	0.25	809
V	0.00	0	V	0.25	809
	4.50	0		5.75	18'600

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	MFH	18'600		18'600	5.75%	323'478
Total		18'600		18'600		323'478

Total Ertragswert

323'000

Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 17-01107 (ohne Sonderausbau)

3'676'000

Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Sachwert	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
17-05491	3.. OG	4 1/2 - Zimmerwohnung		3'676'000	103/1000	378'628
Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 17-05491						378'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode
 (m x Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)

m = 0.50

359'000

Vers-Nr.	Wert	x	Ansatz	Marktwert
17-05491	110m ²	x	0 Fr./m ²	359'000
Total Marktwert				359'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer: Peter Graf
 Grundbuchamt: Markus Hitz

Telefon +41 79 819 57 33
 Telefon 058 228 62 17

Amtliche Schätzung



Kanton St.Gallen 

Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 21. September 2023

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-20240

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	20.06.2016	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-20240	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Riedistrasse 9434 Au SG		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 1'200	Verkehrswert Fr. 28'000
---------------------	------------------------------	-----------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
Grundstück-Nr.: 17-20240

Ersetzt Schätzung vom: 13.02.2006
Fachschatzer: Peter Graf
Grundbuchamt: Markus Hitz
Schätzungsdatum: 20.06.2016

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	17-01108	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	22'800	1/19	1'200	0	1'200
Ertragswert	455'000	1/19	23'947	0	23'947
Sachwert	1'171'000	1/19	61'632	-	61'632
Marktwert	534'000	1/19	28'105	0	28'000

Marktwert

Miteigentumsanteil	17-20240
Mietwert	1'200
Ertragswert	23'947
Sachwert	61'632
Marktwert	28'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:
Grundbuchamt:

Peter Graf
Markus Hitz

Telefon +41 79 819 57 33
Telefon 058 228 62 17

Bildergalerie



Bildergalerie



Notizen / Ihr Ansprechpartner

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieser Broschüre stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.

Ihr Ansprechpartner:



Fabian Sonderegger
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



Sonnenbau Dienstleistungs AG
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Tel. 071-737 90 70
www.sonnenbau.ch
info@sonnenbau.ch