

BESCHRIEB

Liegenschaft

9-Familienhaus mit kleinem Lokal, Hauptstrasse 72, 9422 Staad
Massivbauweise, unterkellert, mit 2 Garagen + 6 Aussenparkplätzen

Macrolage

9422 Staad SG liegt im Wahlkreis Rorschach, im Kanton St. Gallen.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Thal hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.3% pro Jahr auf 6'914 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022).

Die Steuerbelastung liegt bei 10.9% (Kanton: 12.0%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2023).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +19.4% verändert (Kanton: +18.6%).

Microlage

Die Liegenschaft befindet sich im Osten von Staad an der Rorschacher Bucht, an der Seestrecke Rorschach - Altenrhein.

Sie profitiert von einer guten Besonnung, nahezu unmittelbarer Seenähe und kurzen Distanzen, einzig die nordseitige Hauptstrasse bringt Immissionen.

ca. Distanzen:

10 m zur Bushaltestelle Staad SG/Speck
20 m zum Bodensee/Freibad Speck
75 m zur ersten Einkaufsmöglichkeit (Lidl)
280 m zum Bahnhof Staad
400-500 m zur Schule/Kindergarten
800 m zum Einkauf

1 km zum Flugplatz Altenrhein
2 km zur Autobahneinfahrt
4 km nach Rorschach
12 km nach St. Gallen

Erschliessung ÖV, Bahnhof / gut
Infrastruktur / gut
Wohnlage in Gemeinde / unterdurchschnittlich
Distanzen Schulen / gut
Wohnlage insgesamt / durchschnittlich

Grundstück / Umgebung

Das längliche, rechteckige Grundstück ist erschlossen und eben.

Die Parzelle 1913 befindet sich in der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3.

Die Zone WG3 legt eine Ausnutzungsziffer von 0.6 fest



Gemäss GIS sind keine Altlasten vorhanden und das Haus unterliegt keiner denkmalpflegerischen Auflage.

Die Hauszugänge erfolgen über die Nordseite.
Die Parkierung erfolgt über die West-, Ost- und Südostseite.
Südseitig von der Strasse abgewandt, befinden sich der Kellerausgang, Vorplatz, 2 Garagen, die Balkone und ein einfacher Garten.

Konstruktion

3-stöckiger, freistehender Massivbau
Fassaden verputzt und hinterlüftete Eternitplatten
Unterkellert. Kellerumfassungswände Beton und Hourdisdecken
Satteldach mit Unterdach, Estrichboden einfach isoliert, Falzziegeleindeckung
Spenglerarbeiten in Kupfer und gestrichenem Eisenblech

Ausbau

- Kunststoff-IV-Fenster, Alu-Fensterläden und teilweise Holz-Fensterläden im 2. OG
- Holz-DV- und Metall-EV-Fenster im Lokal (Anbau West)
- überwiegend Laminat und Platten
- Wände verputzt und gestrichene Tapete
- Decken verputzt
- einfache Küchen und Bäder

Technik

- Ölheizung, Viessmann, Vitola 200, 50 kW, 1991
- Stahltank, 9'200 l im Tankraum
- Warmwasser über Elektroboiler in jeder Wohnung
- Wärmeverteilung über Radiatoren

Zustand/Renovierungen

Die Bausubstanz ist in Ordnung und es konnten nur kleinere Baumängel festgestellt werden.

Hingegen entspricht die Gebäudehülle nicht mehr den derzeitigen energetischen Anforderungen.

Insgesamt macht die Liegenschaft einen normal gepflegten Eindruck, der Ausbau hingegen ist teilweise demodiert.

(vermutlich) wurden die Fenster im Wohnhaus + die Ölheizung 1991 ersetzt. Die Wohnungen wurden in den letzten Jahren leicht renoviert (Laminatböden, Anstrich) und ein Grossteil der Holzfensterläden wurden durch Alufensterläden ersetzt.

Bei der 2 ½-Zimmer-Wohnung im EG-Mitte + 4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. OG wurden Küche und Bad renoviert.

Raumprogramm

Untergeschoss

Treppenabgang/Gang
Räume mit Mieter-Holz-Kellerabteilen
Waschküche
Trocknungsraum
2 Garagen
Gang mit separatem Aussenzugang Süd, Kellerabgang West
Vorraum und Tankraum

Erdgeschoss

Hauseingang
Treppenhaus
2 ½-Zimmer-Wohnung 48 m², verbunden mit
Lokal 33 m² (Anbau mit 2 Räumen, WC, Schaufenster und separatem Zugang)
2 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 48 m²
3 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 62 m²

1. Obergeschoss

Treppenhaus
4 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 73 m²
2 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 48 m²
3 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 62 m²

2. Obergeschoss

Treppenhaus
4 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 73 m²
2 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 48 m²
3 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon 62 m²

Dachgeschoss

Klappe mit Auszugsleiter
niedriger Estrich mit Mieter-Holzabteilen

Zahlen/Fakten

Baujahr: 1954

Nettowoohnfläche ohne Keller: 557 m²

Kubatur gemäss GVSG: 2'648 m³

Parzellenfläche: 983 m²

Amtlicher Wert: CHF 1'220'000

Amtlicher Sachwert 2023 CHF 1'798'000

Mietzinseinnahmen: CHF 102'360/Jahr

Verkaufspreis: CHF 1'780'000

Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Erwerb: nach Vereinbarung

Weitere Infos

Rufen Sie mich an:
oder mailen Sie mir:

071 414 41 00
dani@zimba.ch.



Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung zu Verfügung.