

# RENDITELIEGENSCHAFT

Weinrebestrasse 22, 8730 Uznach





Quelle: [www.pronatura.ch](http://www.pronatura.ch)

## Uznach SG - der Markort der Region

In Uznach leben heisst Leben mit Qualität und Anspruch.

Im Herzen der Region Zürichsee-Linth gelegen und eingebettet zwischen Berge und Obersee, leben derzeit rund 7'000 Menschen in dieser Gemeinde in grosszügigen Wohnanlagen oder zentral im historischen Stadtkern.

Eine starke und gesunde Wirtschaft mit national und international tätigen Unternehmen macht Uznach zu einem bedeutenden Arbeitsplatzstandort in der Region, ein ausgezeichnetes Bildungsangebot durch Schulen, Lehrbetriebe und private Kursanbieter, soziale Angebote und Einrichtungen und das breite Freizeit- und Naherholungsangebot direkt vor der Haustür, machen Uznach nicht nur herausragend interessant, sondern als Lebensmittelpunkt äusserst attraktiv.

Uznach ist öffentlich von der S-Bahn St. Gallen, diversen Postautolinien sowie vom Voralpen-Express erschlossen; etliche Bahnlinien verzweigen sich von dort aus in Richtung Wattwil - St. Gallen - Romanshorn, Ziegelbrück - Glarus - Linthal.

Die Zukunft im Blick

In Bezug auf das hohe Verkehrsaufkommen durch die Autobahn A15 und A3 plant das kantonale Tiefbauamt die regionale Verbindungsstrasse A15-Gaster - Autobahn Sargans - Zürich - Klausenpasse nach Thun (Berneroberland) Tessin, was zu einer spürbaren Entlastung für Uznach führen wird.

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Einwohnerzahl       | 7'014                |
| Gemeindesteuer 2024 | 110%                 |
| Kantonssteuer 2024  | 105%                 |
| Kirchensteuer 2024  | 24%                  |
| Gesamtfläche        | 7,54 km <sup>2</sup> |
| Höhe über Meer      | 415 m.ü.M.           |

## FACTS & FIGURES

|   |                       |                        |
|---|-----------------------|------------------------|
| Nutzung   |                       | 10-Familienhaus        |
| Wohnungen   |                       | 10                     |
| Wohnungsmix   | 3 x 2.5-Zimmerwohnung | 49 m <sup>2</sup>      |
|   | 6 x 4-Zimmerwohnung   | 79 - 80 m <sup>2</sup> |
|   | 1 x 4.5-Zimmerwohnung | 139 m <sup>2</sup>     |
| Garagen   |                       | 3                      |
| Aussenparkplätze  |                       | 5                      |
| Liegenschaft Nr.  |                       | 943                    |
| Gesamtfläche  |                       | 1409 m <sup>2</sup>    |
| Gebäude   |                       | 259 m <sup>2</sup>     |
| Gartenanlage  |                       | 839 m <sup>2</sup>     |
| übrige befestigte Fläche                                  |                       | 311 m <sup>2</sup>     |
| Baujahr/Kernsanierung                                     |                       | 1970/2014              |
| Unterhalt wurde regelmässig getätigt (Unterhaltseinträge) |                       |                        |





Gemeinde Uznach

# Zonenplan

Vom Gemeinderat erlassen am 19. Mai 1982

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 30. März 1984

Stand Zonenplandaten: Dezember 2015

Dieses Produkt hat keine Rechtswirkung. Rechtskräftig sind die Auflagepläne.  
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Uznach.  
Weitere Infos unter: [www.uznach.ch](http://www.uznach.ch)



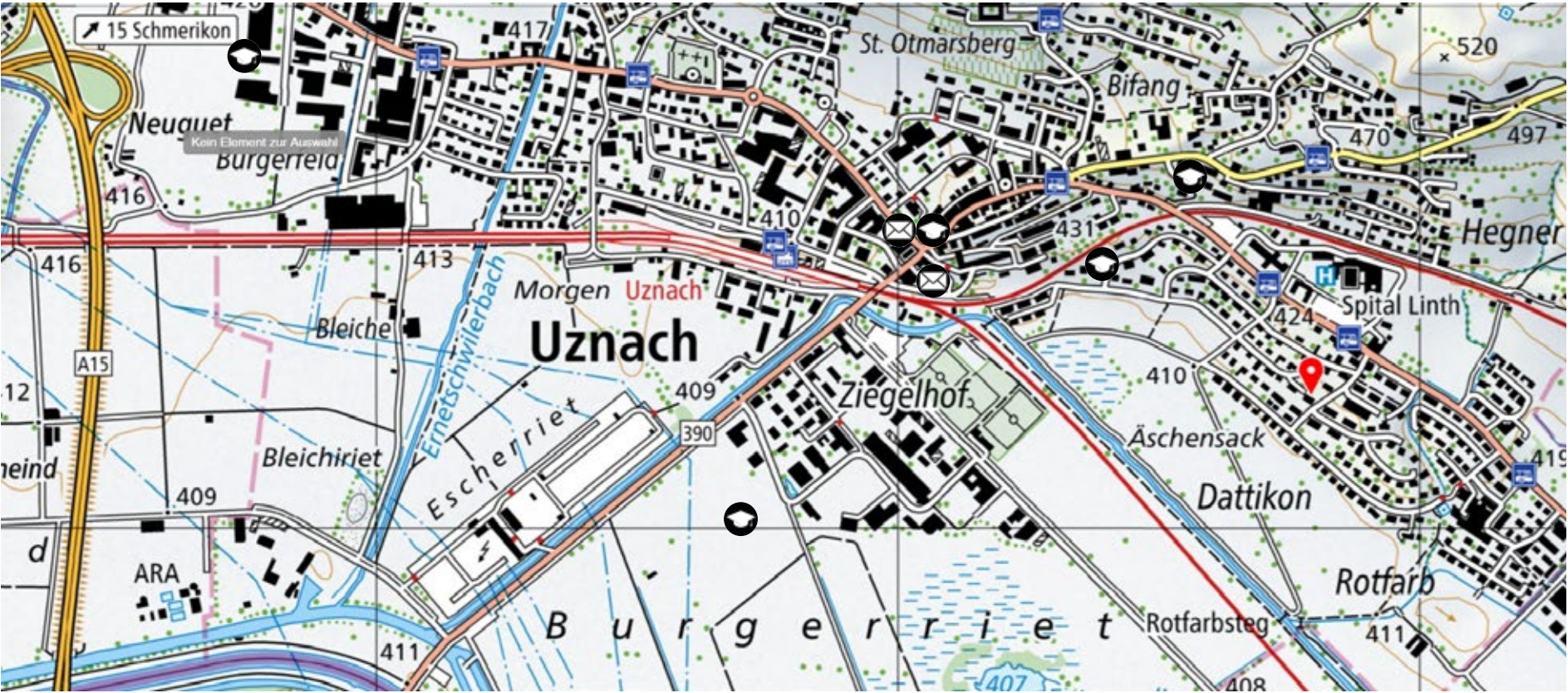
Masstab 1:7'000

0 100 200 300 400 500 Meter

## Legende

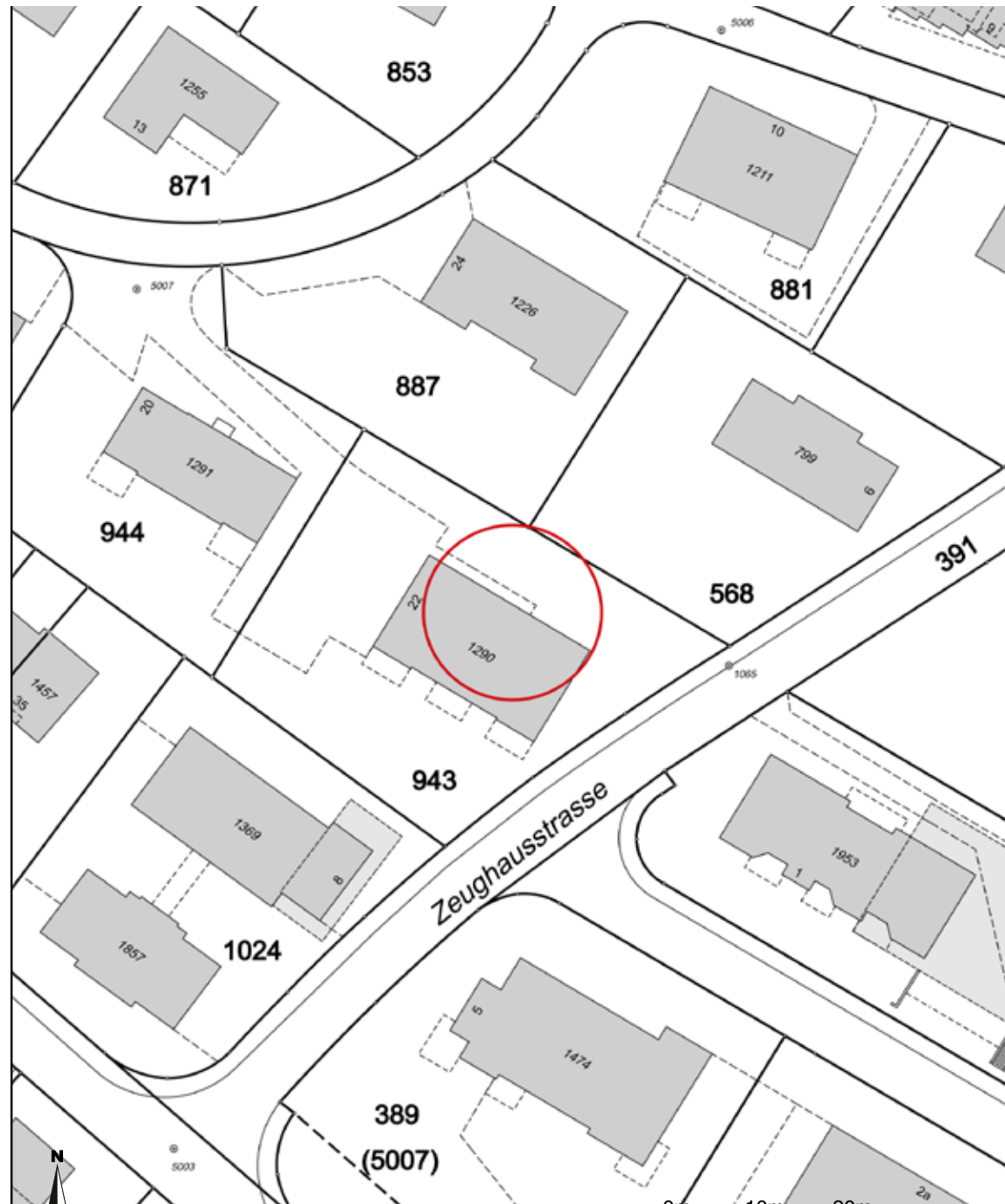
|  |  |      |  |  |      |
|--|--|------|--|--|------|
|  | Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser | WE1  |  | Grünzone   | G    |
|  | Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser | WE2  |  | Grünzone: Sport-, Park- und Erholungsanlagen G SA    | G SA |
|  | Wohnzone                                 | W2   |  | Zone für öff. Bauten und Anlagen                     | Oe   |
|  | Wohnzone                                 | W3   |  | Intensivholungszone Dauerstandplatz                  | IE D |
|  | Wohn- und Gewerbezone                    | WG2  |  | Landwirtschaftszone                                  | Lw   |
|  | Wohn- und Gewerbezone                    | WG3  |  | Übriges Gemeindegebiet                               | UeG  |
|  | Wohn- und Gewerbezone                    | WG4  |  | Wald   | WA   |
|  | Gewerbe - Industriezone A                | GI A |  | Gewässer   | GW   |
|  | Gewerbe - Industriezone B                | GI B |  | Empfindliches Baugebiet                              |      |
|  | Gewerbe - Industriezone C                | GI C |  | Planungswerte massgebend (LSV)                       |      |
|  | Industriezone                            | I    |  | Gestaltungsplan vorhanden                            |      |
|  | Kernzone A                               | KA   |  | Überbauungsplan vorhanden                            |      |
|  | Kernzone B                               | KB   |  | Bestimmte Nutzungsart (Art. 28octies BauG)           |      |
|  | Kernzone C                               | KC   |  | Waldabstandslinie / Gewässerabstandslinie / Baulinie |      |
|  |  |      |  | Waldrandfeststellung                                 |      |

# SITUATIONSPLAN



-  SCHULE / KINDERGARTEN
-  POST

# KATASTERPLAN

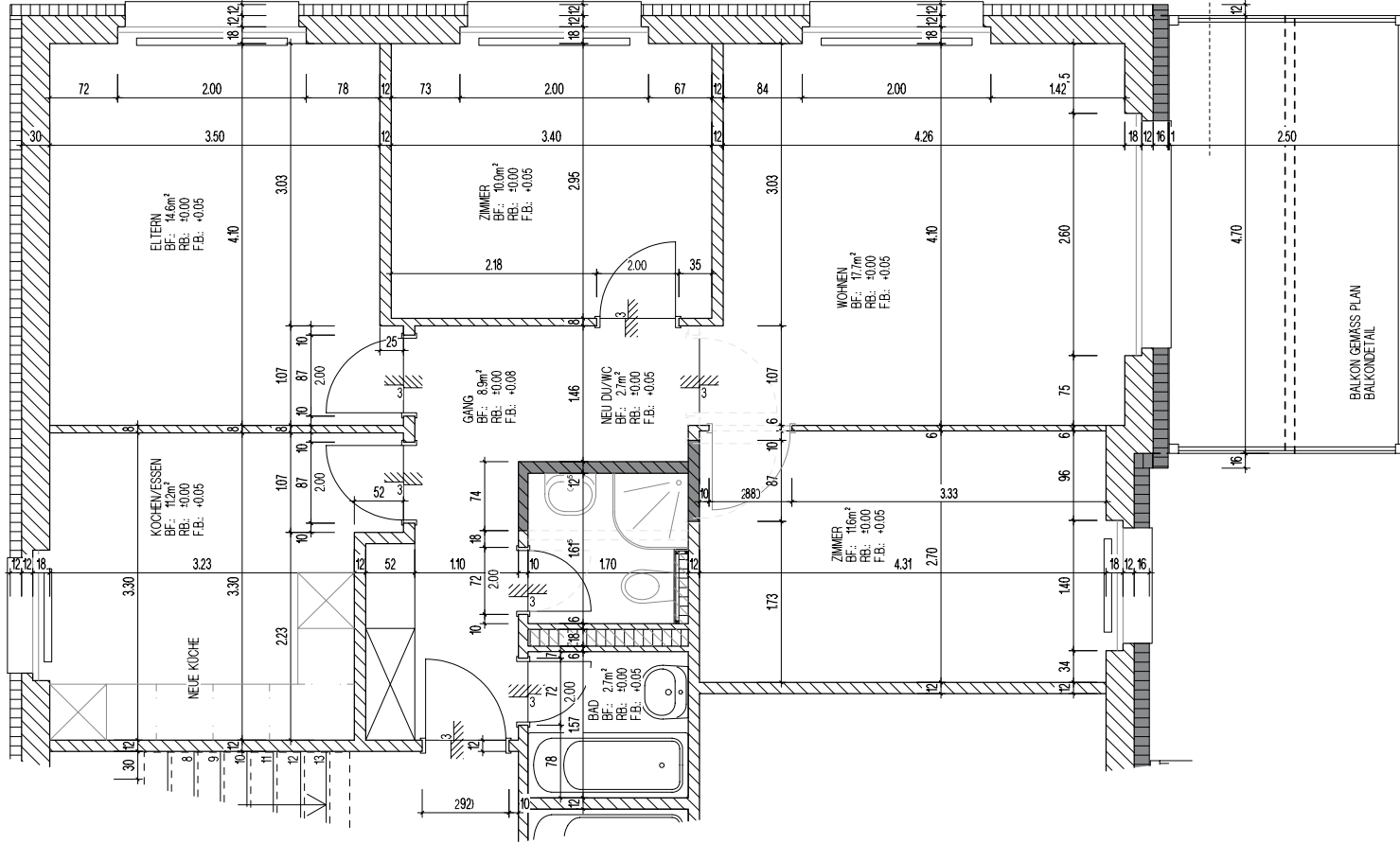


# GRUNDRISS 4-ZIMMERWOHNUNG links

3D Rundgang



SCAN ME



WOHNUNG LINKS



# IMPRESSIONEN 4-ZIMMERWOHNUNG

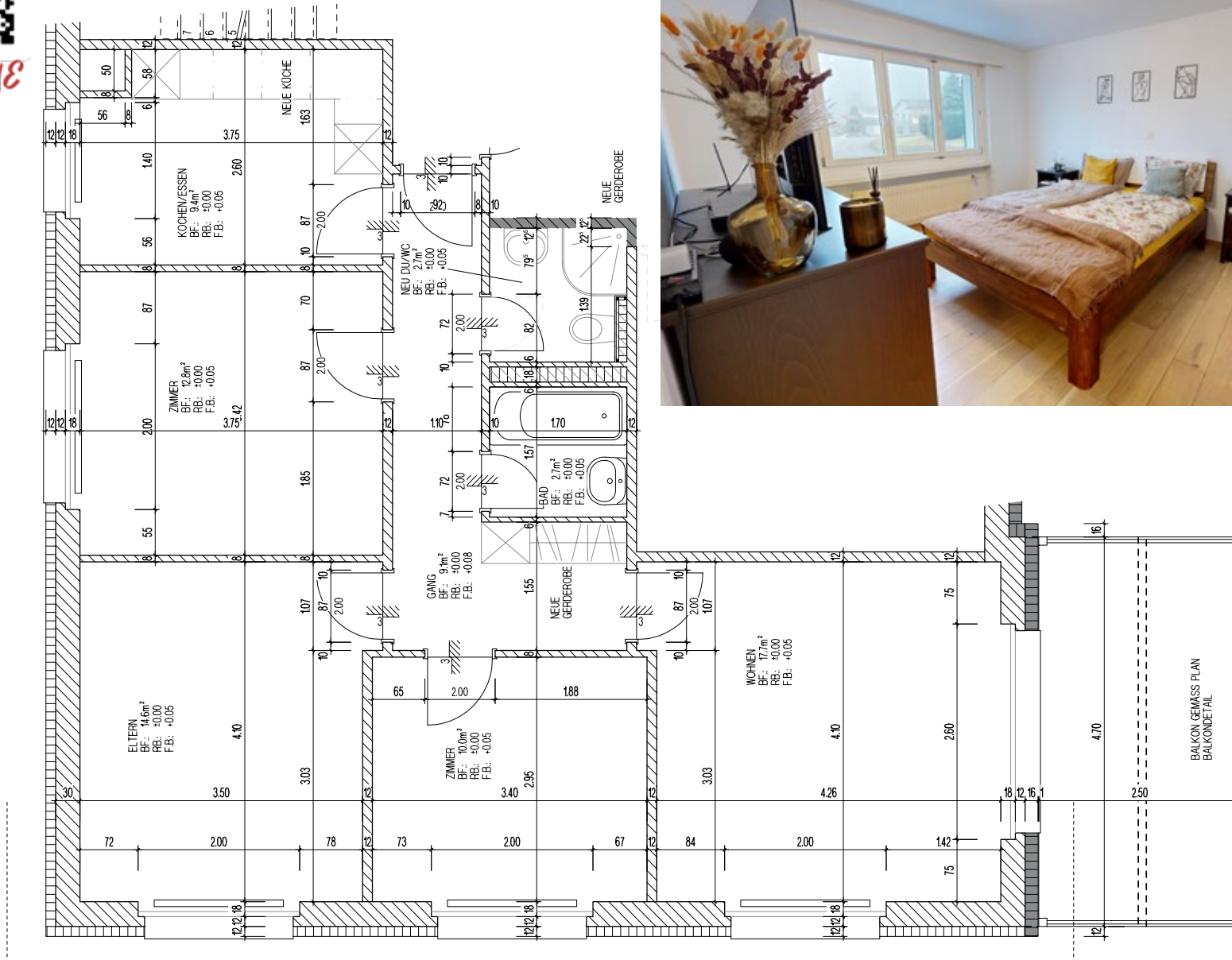


# GRUNDRISS 4-ZIMMERWOHNUNG rechts

3D Rundgang



SCAN ME



WOHNUNG RECHTS

# IMPRESSIONEN 4-ZIMMERWOHNUNG





## IMPRESSIONEN 2.5-ZIMMERWOHNUNG



# GRUNDRISS EG

## WOHNUNG 1

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.9m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 2

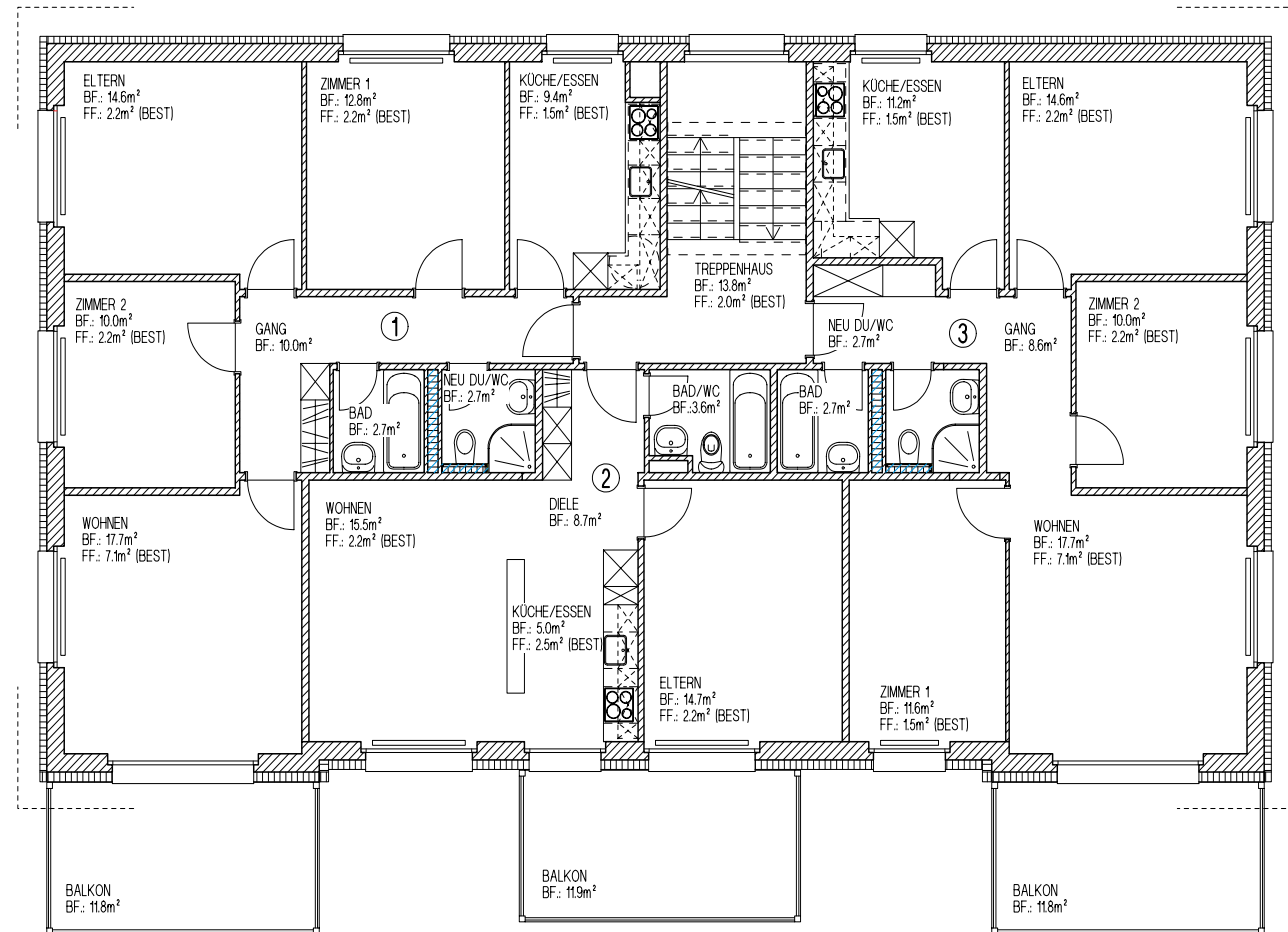
HAUPTNUTZFLÄCHE: 47.5m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.9m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 3

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.1m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS 1. OG

## WOHNUNG 4

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.9m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 5

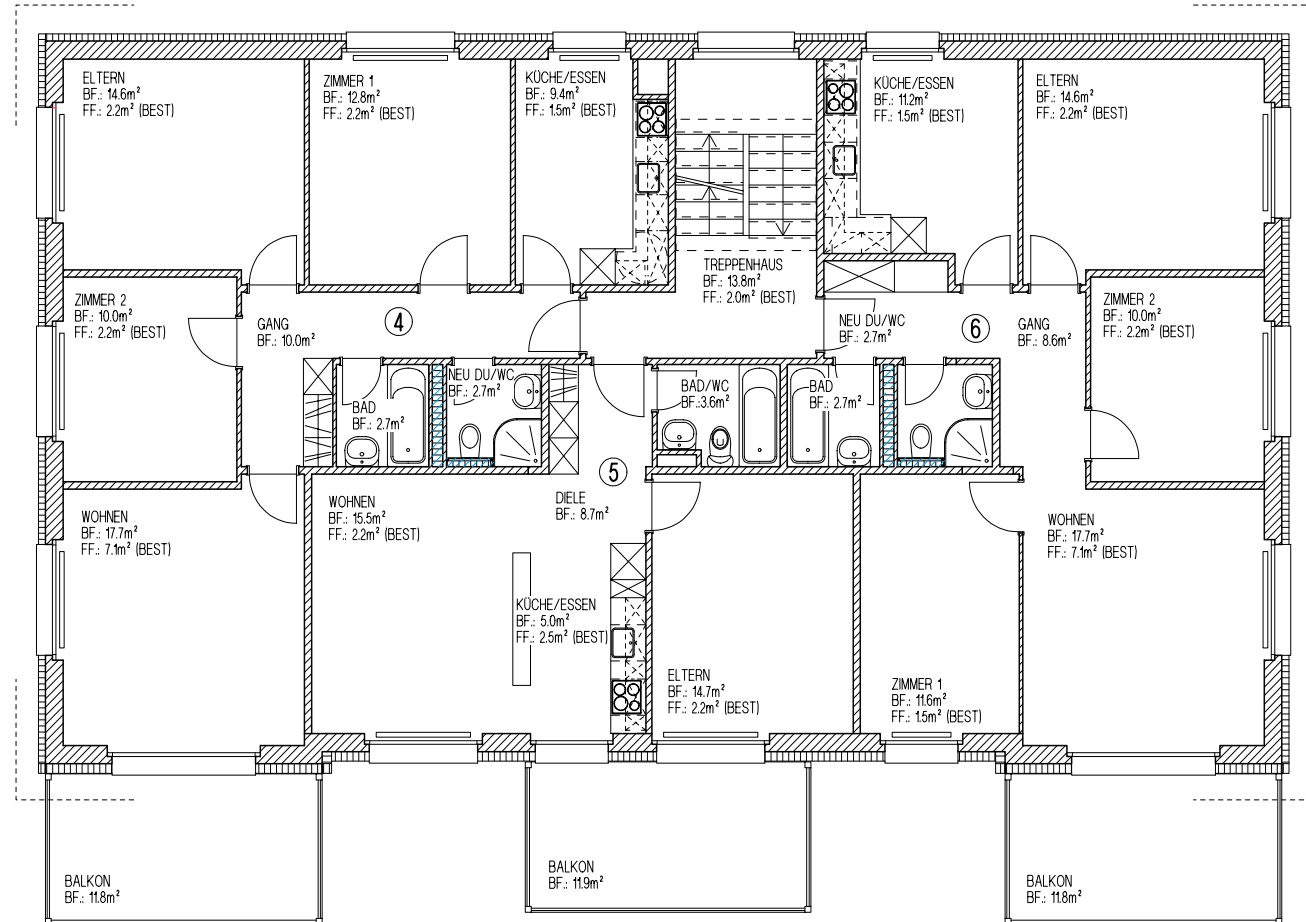
HAUPTNUTZFLÄCHE: 47.5m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.9m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 6

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.1m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS 2. OG

## WOHNUNG 7

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.9m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 8

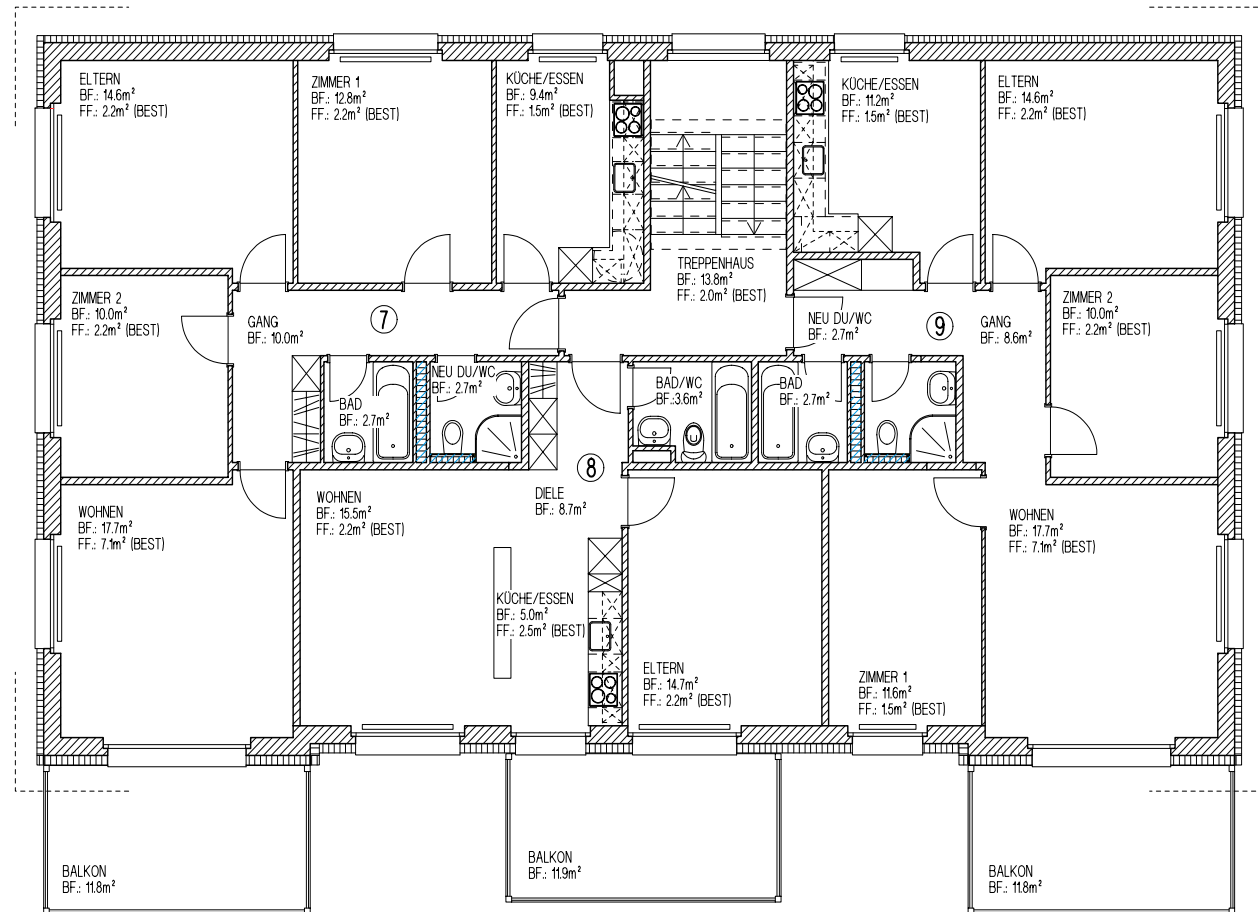
HAUPTNUTZFLÄCHE: 47.5m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.9m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 9

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.1m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m<sup>2</sup>



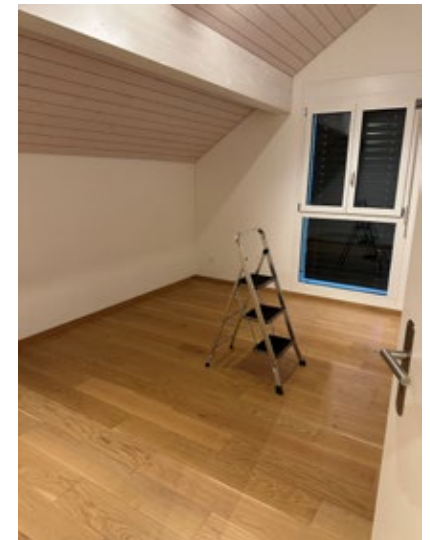
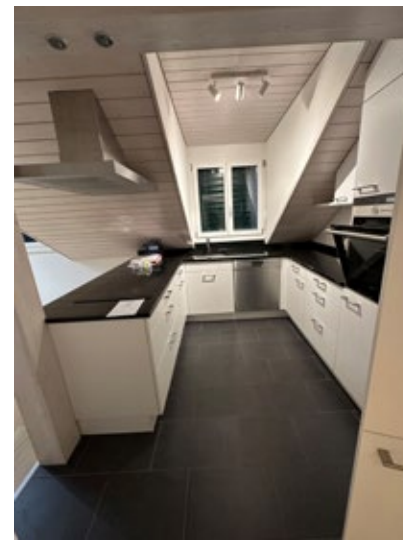
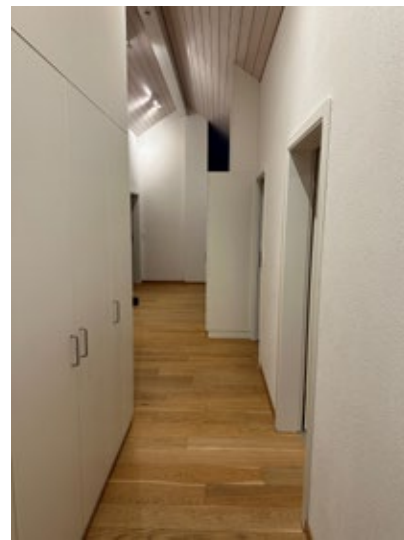
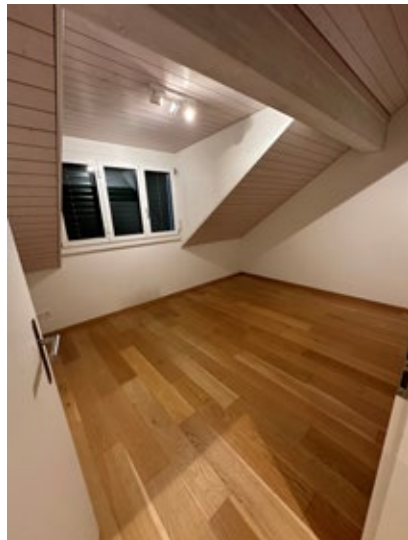
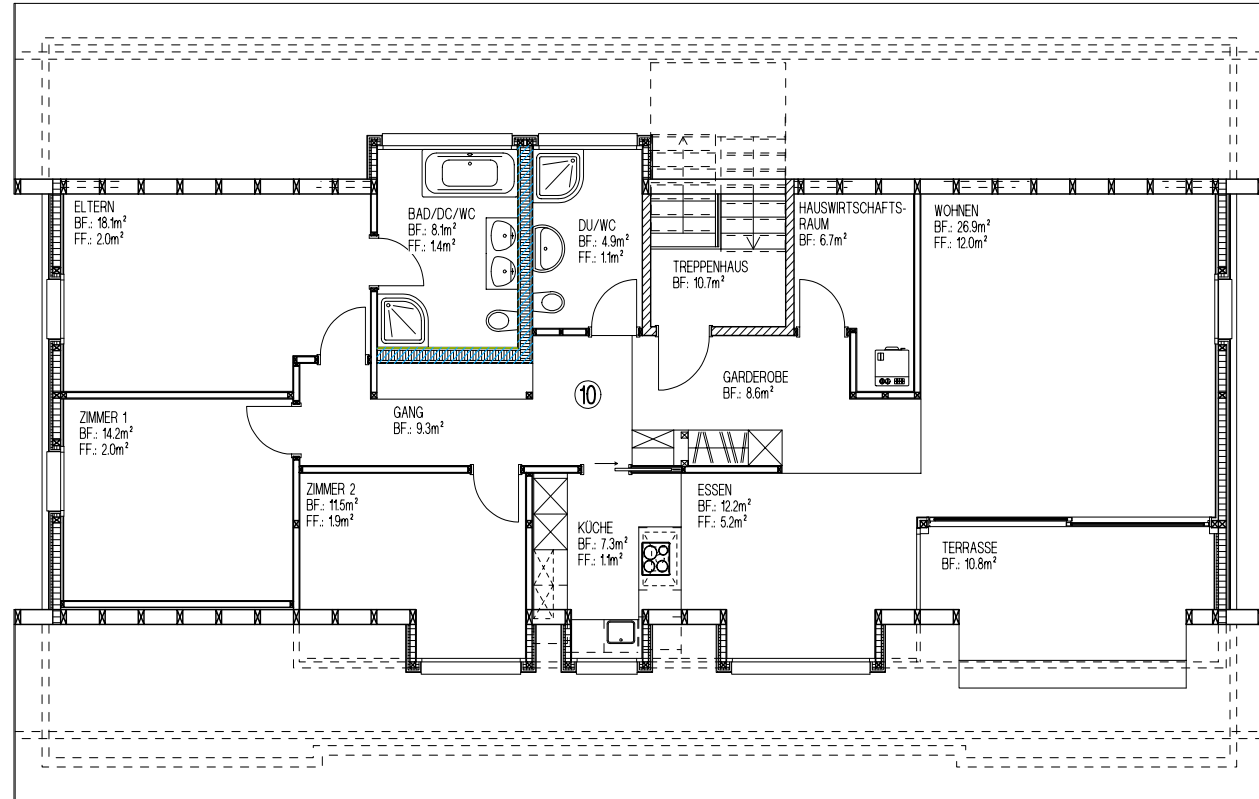


# GRUNDRISS 4.5-ZIMMERWOHNUNG DG

## WOHNUNG 10

HAUPTNUTZFLÄCHE: 127.8m<sup>2</sup>

AUSSENNUTZFLÄCHE: 10.8m<sup>2</sup>



Grundbuchamt Gommiswald-Uznach

## Grundbuchauszug

Grundbuch Uznach Gemeinde Uznach

### Liegenschaft Nr. 943

Plan Nr. 44, Wiräben  
Gesamtfläche 1'409 m<sup>2</sup>, Gebäude (259 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (311 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (839 m<sup>2</sup>)  
10-Familienhaus Vers.Nr. 1290, Weinrebestrasse 22, 8730 Uznach (259 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. LS001419, 23.04.2015 Beleg 182

### Eigentümer

### Erwerbstitel

Fusion 21.07.2011 Beleg 296

### Anmerkungen

ID 1  
Perimeter zur Linthebene-Melioration  
10.08.1959 Beleg 126  
03.01.2000 Beleg 2

ID 1104  
Beseitigungsrevers betreffend Balkonabstützung  
04.12.2013 Beleg 543

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 04/202  
Recht: Grenzhag mit Unterhaltspflicht  
zulasten Grundstück Nr. 568  
27.06.1947 Beleg 103

Auszug Grundstück 943 Uznach, 21.11.2024, 11:24 Uhr

Seite 1 von 2

# GRUNDBUCHAUSZUG

ID 06/1065  
Recht: Grenzhag mit Unterhaltspflicht  
zulasten Grundstück Nr. 887  
10.01.1967 Beleg 11

ID 06/1186  
Last: Grenzhag mit Unterhaltspflicht  
zugunsten Grundstück Nr. 1024  
31.12.1969 Beleg 171

ID 23/1512  
Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 944  
07.05.2014 Beleg 211

ID 23/1513  
Last: Benützungsrecht an Autoabstellplatz  
zugunsten Grundstück Nr. 944  
07.05.2014 Beleg 212

### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1  
Fr. 2'000'000.--  
Register-Schuldbrief Nr. 3921

CHF-112.424.399  
Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung.  
Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 28.06.2018 Beleg 292  
28.06.2018 Beleg 292

Gommiswald, 21.11.2024, 11:24 Uhr

Grundbuchamt Gommiswald-Uznach  
Grundbuchverwalterin



Monika Kuratli



Auszug Grundstück 943 Uznach, 21.11.2024, 11:24 Uhr

Seite 2 von 2

# GEBÄUDEVERSICHERUNG ST. GALLEN

Kundencenter  
Davidstrasse 37  
CH-9001 St.Gallen  
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30  
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 17. Juni 2024

## Versicherungsnachweis ab April 2024

| Angaben Gebäude   |                  |               |                      |          |                   |
|---|------------------|---------------|----------------------|----------|-------------------|
| Vers.-Nr.   | 50.01290         | Verwaltung    | Janser Immobilien AG |          |                   |
| Baujahr   | 1970             |               | Neue Wangenstr. 9    |          |                   |
| Zweckbestimmung   | Mehrfamilienhaus |               | 7320 Sargans         |          |                   |
| Strasse   | Weinrebestr. 22  | Kunden-Nr.    | 197069               |          |                   |
| Grundbuchkreis  | Uznach           |               |                      |          |                   |
| Grundstück-Nr. 50-00943 Eigentümer/-in Janser Immobilien AG, 7320 Sargans |                  |               |                      |          |                   |
| Versicherungswerte  |                  |               |                      |          |                   |
| Schätzung vom   | 25. April 2024   | Baupreisindex | 141,4                |          |                   |
| Neuwert   | Zeitwert         | Minderwert    |                      | Gebäude- | Volumen           |
| CHF   | CHF              | CHF           | in %                 | klasse   | in m <sup>3</sup> |
| 2'878'000   | 2'187'000        | 691'000       | 24,0                 | 2        | 3'943             |

### Hinweise und Informationen



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch).

1/2

# AMTLICHE SCHÄTZUNG



Kanton St.Gallen

Steueramt, Städtchen 10, 8730 Uznach

Steueramt Uznach  
Städtchen 10  
8730 Uznach  
T +41 55 285 23 03  
F +41 55 285 23 99  
steueramt@uznach.ch  
www.uznach.ch

St.Gallen, 4. Mai 2024

## Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Schätzung vom 25. April 2024 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

|                  |                    |                |             |
|------------------|--------------------|----------------|-------------|
| Gemeinde         | Uznach             | Grundstück-Nr. | 50-00943    |
| Lage             | Weinrebestrasse 22 | Ort            | 8730 Uznach |
| Grundbuchkreis   | Uznach             |                |             |
| Eigentümerschaft | -----              |                | 1/1         |

|                     |                    |                      |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Steuerwerte:</b> | <b>Mietwert</b>    | <b>Verkehrswert</b>  |
|                     | <b>Fr. 163'200</b> | <b>Fr. 2'980'000</b> |

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse  
Steueramt Uznach

### Rechtsmittel

Gegen die verfügten Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.



18-1 v 2 73

1/1

# SANIERUNG 2014

Fenster in Kunststoff

---

Spenglerarbeiten

---

Bedachungen steil

---

Verputzte Aussendämmung

---

Äussere Malerarbeiten

---

Fensterläden

---

Rafflamellenstoren

---

Elektroinstallationen

---

Heizungsinstallation

---

Sanitärinstallation

---

Kücheneinrichtungen

---

Gipserarbeiten

---

Plattenbeläge

---

Innere Malerarbeiten

---

Gartenarbeiten

---

Erdgasleitung

---

Sanierung MFH ,Weinrebestrasse 22', 8730 Uznach  
 Janser Immobilien AG, Neue Wangserstrasse 9, 7320 Sargans

## Prov. Kostenzusammenstellung

| BKP          | Arbeitsgattung                        | Kostenvoranschlag       | Abrechnung              |
|--------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1            | Vorbereitungsarbeiten                 | Fr. 81'300.00           | Fr. 75'258.15           |
| 2            | Gebäude                               | Fr. 1'236'700.00        | Fr. 1'373'989.00        |
| 3            | Betriebseinrichtungen                 | Fr. 0.00                | Fr. 0.00                |
| 4            | Umgebung                              | Fr. 27'600.00           | Fr. 46'580.05           |
| 5            | Baunebenkosten                        | Fr. 34'400.00           | Fr. 25'804.30           |
| <b>Total</b> | <b>(** ohne zusätzliche Arbeiten)</b> | <b>Fr. 1'380'000.00</b> | <b>Fr. 1'521'631.50</b> |

Berschis, im Mai 2014

Joe Bollhalder, dipl. Arch. FH / SIA, Vorderdorfstrasse 30, 8892 Berschis

## SÜDFASSADE



## NORDFASSADE



## OSTFASSADE



## WESTFASSADE



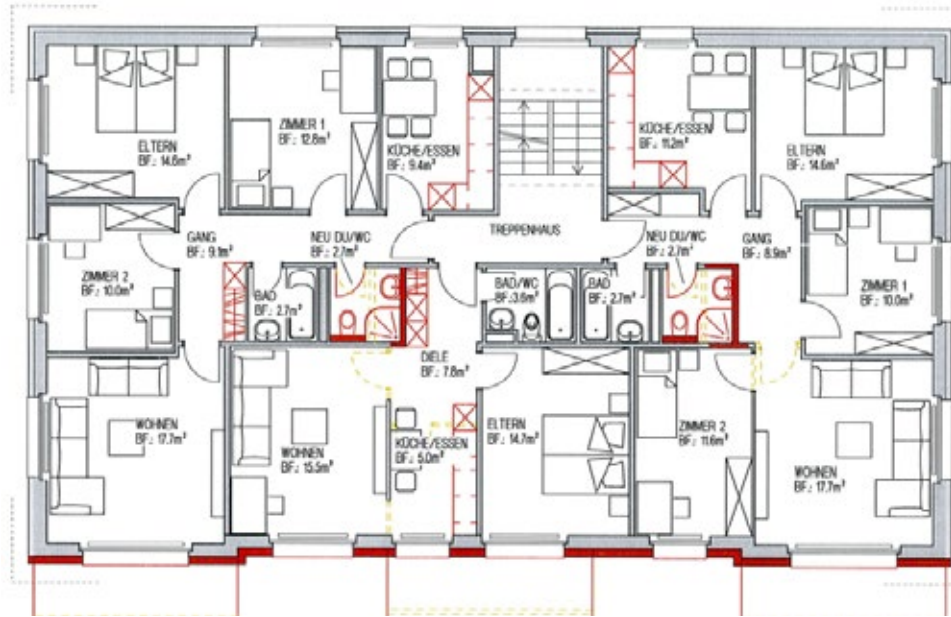
Balkone

Ausbau Dachgeschoss

Fassade/Dämmung

Bedachung

# SANIERUNG 2014



Sanitärinstallationen

---

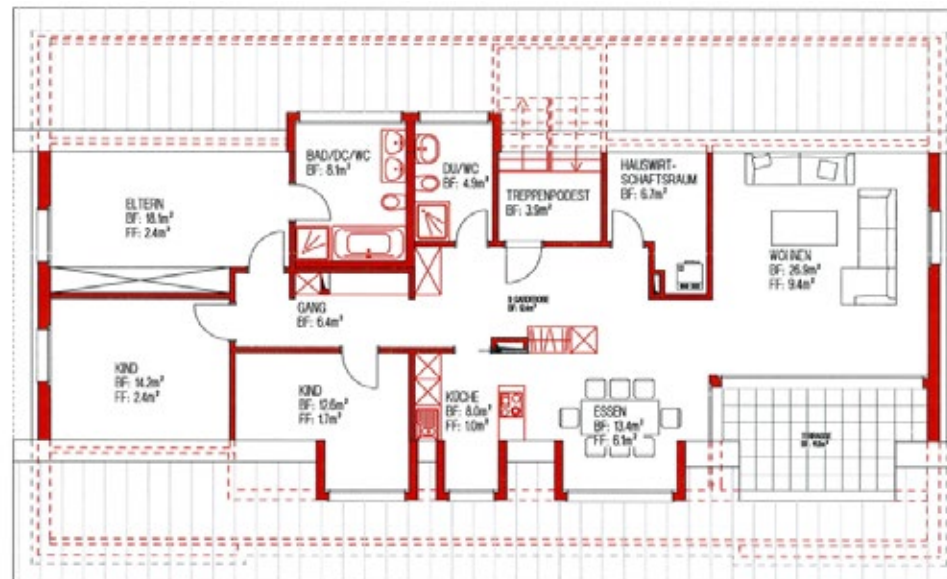
Kücheneinrichtung

---

Fenster in Kunststoff

---

## DACHGESCHOSS



Ausbau Dachgeschoss

---

Sanitärinstallationen

---

Kücheneinrichtung

---

Fenster in Kunststoff

---

Bedachung

---

Region 07.12.2022 07.12.2022 08:14 Uhr

## Linthgebiet bleibt als Wohnregion gesucht



Spätherbstliche Stimmung am Zürichsee in Kempraten: Wohneigentum ist in Rapperswil-Jona am teuersten.  
Bild: Stefan Knobel, linth24

**Im Linthgebiet sind die Preise für Wohneigentum weiter gestiegen, trotz höherer Finanzierungskosten. Die Nachfrage übersteigt das Angebot, so der Immobilienbericht der St.Galler Kantonalbank von Herbst 2022.**

Das Linthgebiet zählt zu den gesuchtesten Ostschweizer Wohnregionen. Es erstaunt daher nicht, dass Wohneigentum hier auf eine stetig wachsende Zahlungsbereitschaft stösst.

Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskonditionen hat sich jüngst aber die Nachfrage etwas normalisiert: Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern reduzierte sich im Oktober 2022 die Zahl der Suchabos auf den Onlineplattformen – ausgehend von sehr hohen Niveaus – um jeweils rund 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Trotzdem sind für Eigentumswohnungen weiterhin knapp 4-mal mehr Suchabos auf den Onlineplattformen aktiv als Inserate. Bei den Einfamilienhäusern treffen im Schnitt gar 8 Suchabos auf 1 Inserat.



**«Trotz höherer Finanzierungskosten sind die Preise für Wohneigentum weiter gestiegen. Das Linthgebiet bleibt eine der gesuchtesten Wohnregionen der Ostschweiz.»**

René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden St.Galler Kantonalbank

Damit bleibt das Linthgebiet die teuerste Region im Kanton St.Gallen. Vor allem bei den Eigentumswohnungen zeigen sich jedoch die ersten Effekte der Zinswende in einem Abflachen der Nachfrage.

### Ausblick

Im Linthgebiet besteht nach wie vor ein deutlicher Nachfrageüberhang auf den Eigenheimmärkten, doch hat sich dieser jüngst etwas verkleinert. Dies dürfte hauptsächlich auf die gestiegenen Finanzierungskosten und die durch die Inflation gesunkenen Realeinkommen zurückzuführen sein.

Das Linthgebiet wird zwar eine der gesuchtesten Regionen im Kanton bleiben, aber das Preiswachstum für Wohneigentum wird sich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen voraussichtlich verlangsamen.

# KAUFABLAUF

## 1. FINANZIERUNGSABKLÄRUNG

Sind Sie an einer Immobilie interessiert, setzen Sie sich bitte mit Ihrer Bank resp. Pensionskasse in Verbindung, um die Finanzierung zu besprechen.

## 2. RESERVATIONSVERTRAG

Haben Sie sich nun definitiv für eine Immobilie entschieden, erhalten Sie einen Reservationsvertrag. Darin geben Sie Ihre Absicht bekannt, die gewünschte Immobilie zu erwerben. Sobald der Vertrag von beiden Seiten unterzeichnet und die Anzahlung geleistet wurde, ist die Immobilie für Sie reserviert.

## 3. KAUFVERTRAG / ANMELDUNG GRUNDBUCHAMT

Anschliessend wird ein Kaufvertrag vom zuständigen Grundbuchamt ausgefertigt und öffentlich beurkundet. Mit Abgabe der Grundbuchanmeldung werden Sie Eigentümer der Immobilie und können rechtlich darüber verfügen. Voraussetzung für den Grundbucheintrag ist, dass für den Restkaufbetrag ein Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorliegt.



## KONTAKT



**Renato Crescenti**  
Geschäftsinhaber

---

MAS Real Estate Management FHO  
Betriebsökonom FH

Vogelherdweg 4  
CH-9410 Heiden AR  
Tel. +41 71 888 23 02  
Fax +41 71 888 23 03

crescenti@crescon.ch  
www.crescon.ch



RUND UM IMMOBILIEN



Alle in diesen Unterlagen enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jede Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Informationen basieren auf den uns zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Daten, von Dritten erhaltenen Informationen und öffentlich zugänglichen Quellen. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen bleiben vorbehalten. Die darin enthaltenen Angaben bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die vorliegende Dokumentation darf weder in irgendeiner Form abgeändert noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden. Sie ist vertraulich zu behandeln und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung an Drittpersonen weitergegeben werden. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Provisionsausrichtung und Auslagenersatz. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Datum: 24.01.2025