

RENDITELIEGENSCHAFT

Weinrebestrasse 22, 8730 Uznach





Quelle: 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 ²
Höhe über Meer	415 m.ü.M.

FACTS & FIGURES

Nutzung		10-Familienhaus
Wohnungen		10
Wohnungsmix	3 x 2.5-Zimmerwohnung	49 m ²
	6 x 4-Zimmerwohnung	79 - 80 m ²
	1 x 4.5-Zimmerwohnung	139 m ²
Garagen		3
Aussenparkplätze		5
Liegenschaft Nr.		943
Gesamtfläche		1409 m ²
Gebäude		259 m ²
Gartenanlage		839 m ²
übrige befestigte Fläche		311 m ²
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

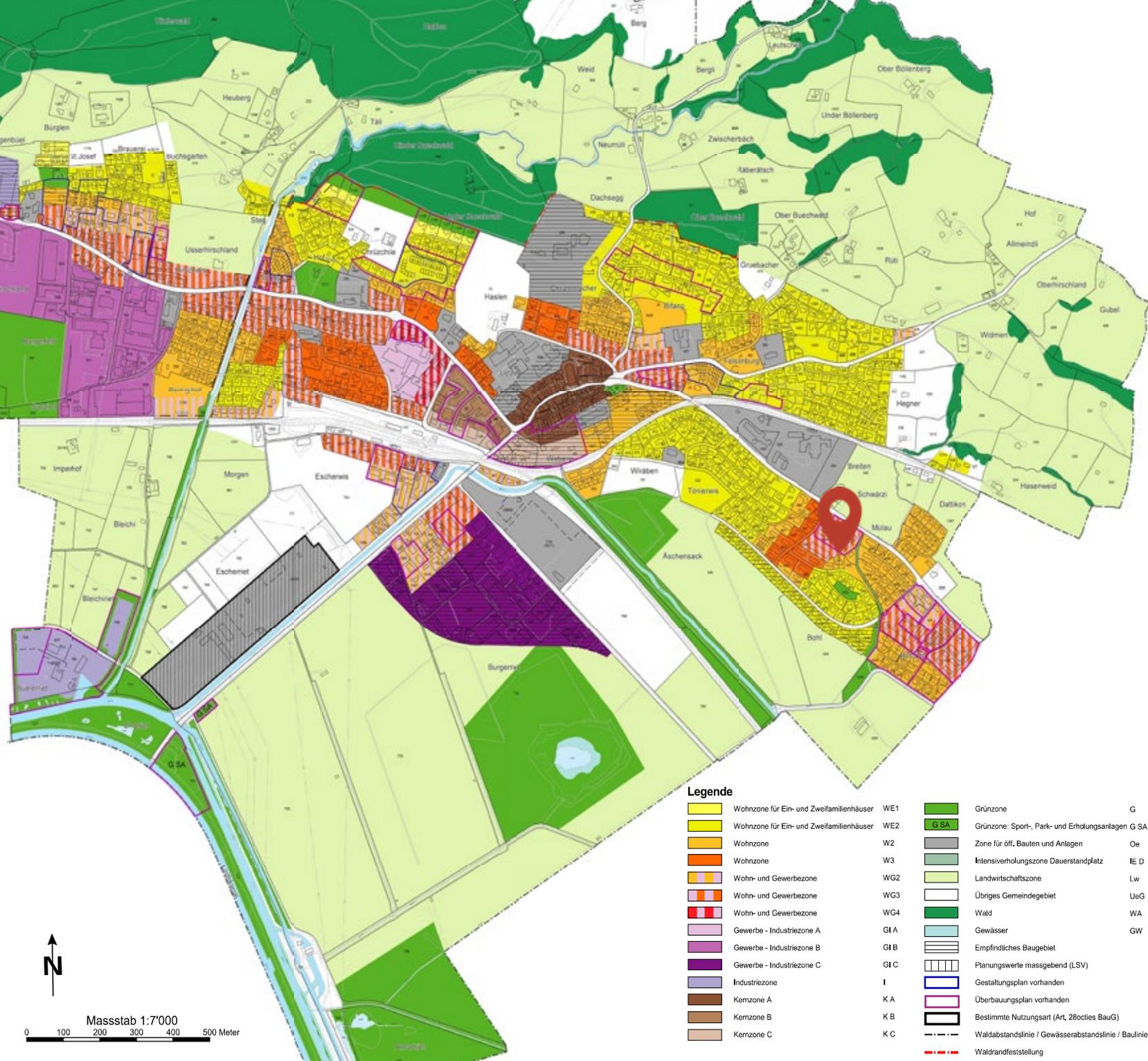
Stand Zonenplandaten: Dezember 2015

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



Masstab 1:7'000

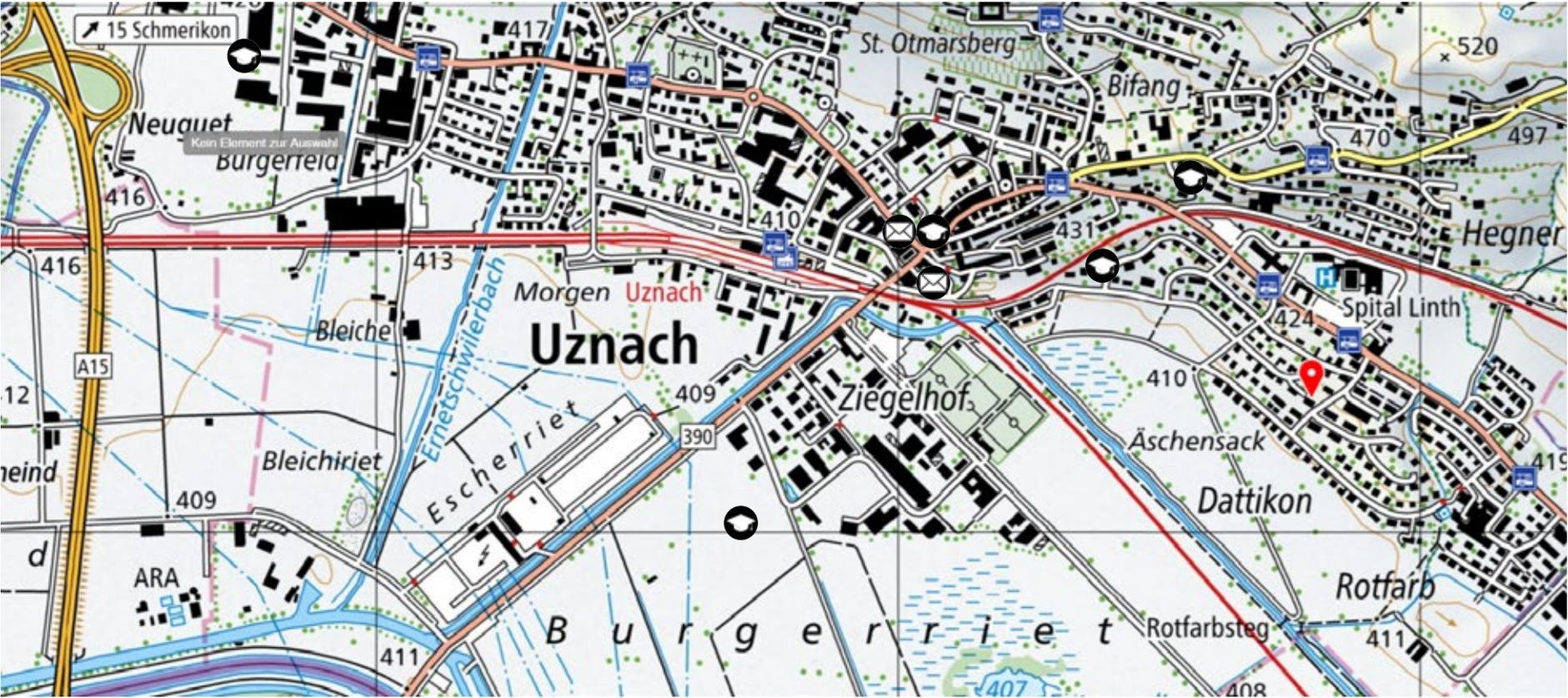
0 100 200 300 400 500 Meter



Legende

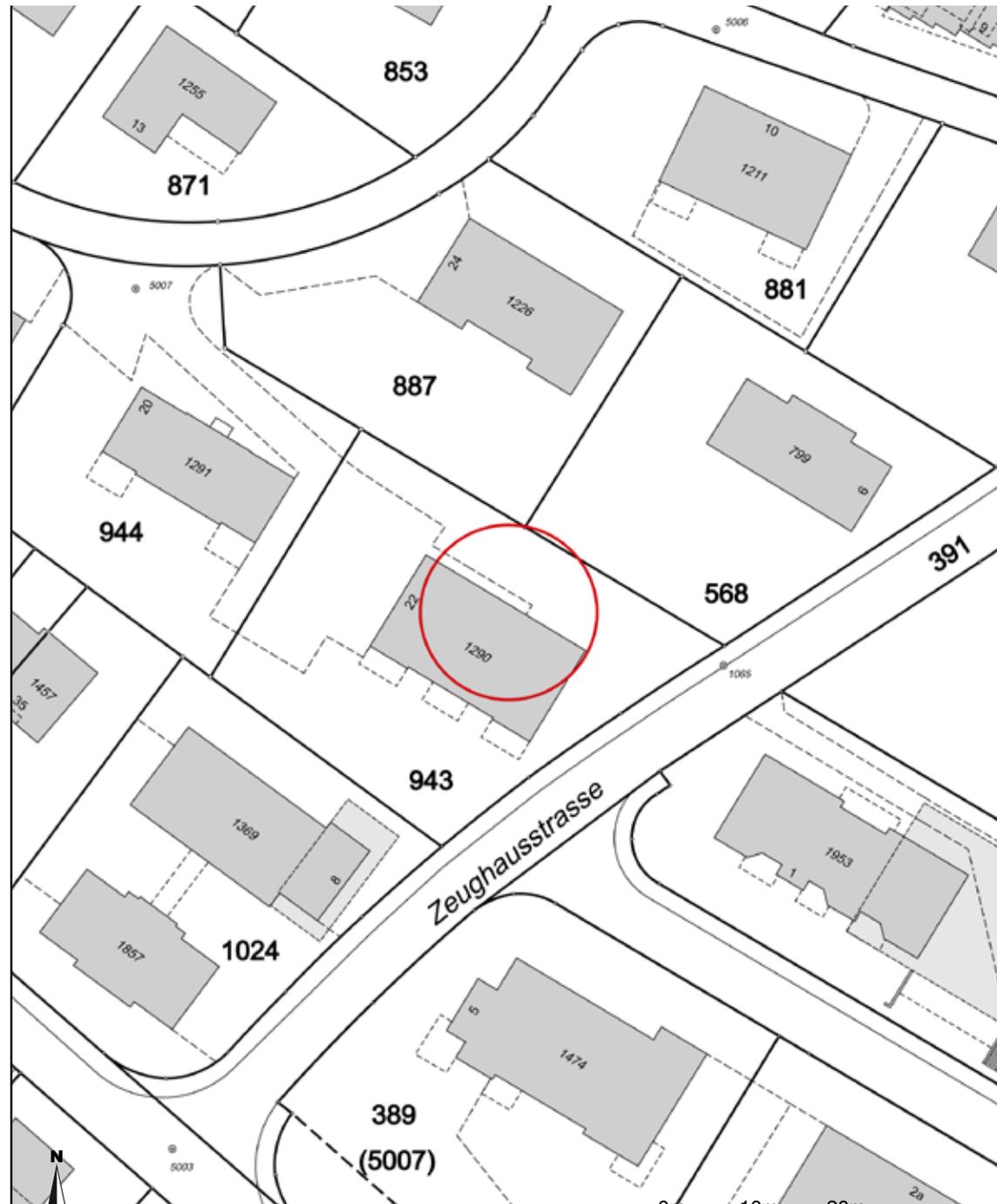
	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE1		Grünzone	G
	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE2		Grünzone: Sport-, Park- und Erholungsanlagen G SA	G SA
	Wohnzone	W2		Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe
	Wohnzone	W3		Intensivholungszone Dauerstandplatz	IE D
	Wohn- und Gewerbezone	WG2		Landwirtschaftszone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

SITUATIONSPLAN



-  SCHULE / KINDERGARTEN
-  POST

KATASTERPLAN

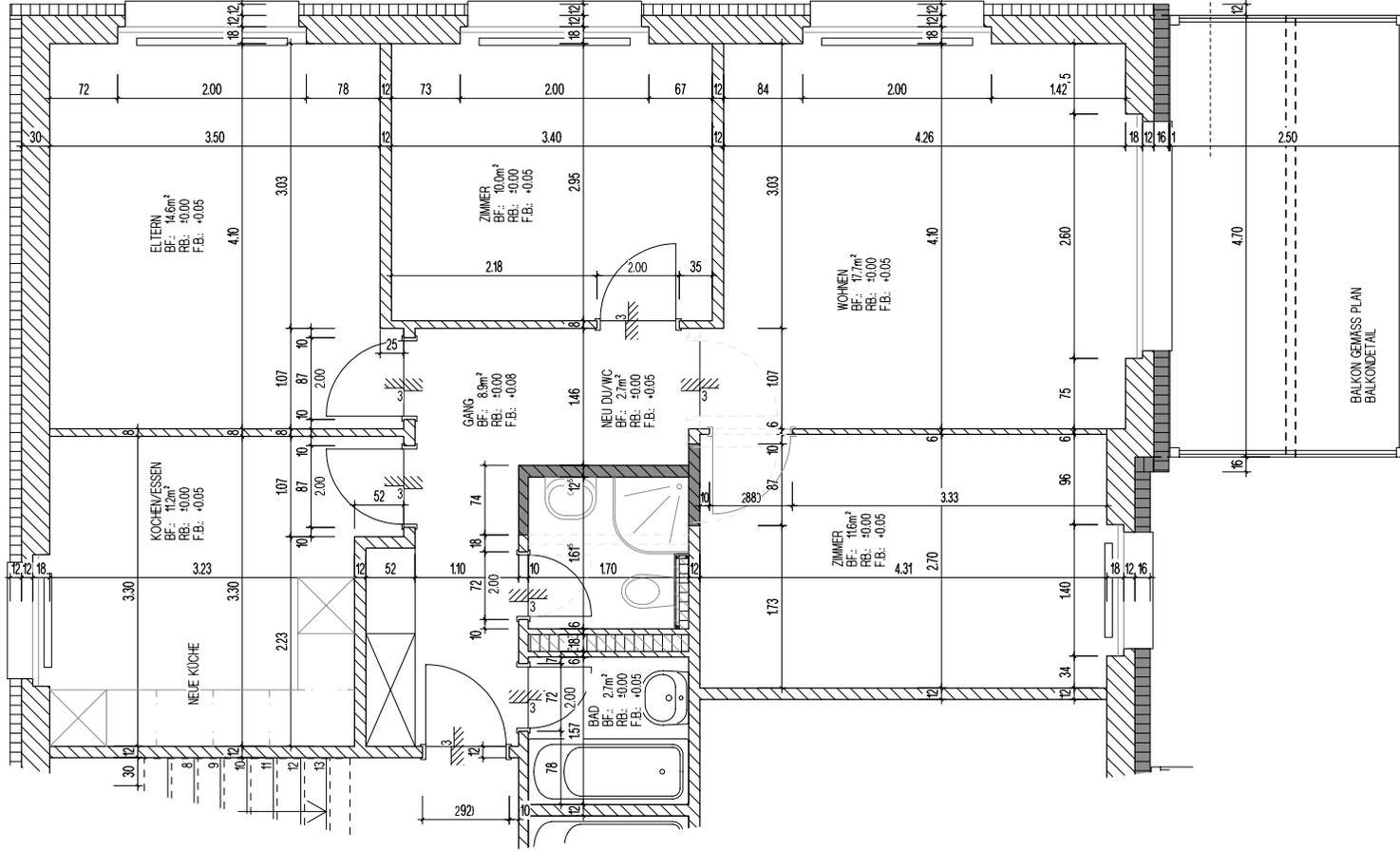


GRUNDRISS 4-ZIMMERWOHNUNG links

3D Rundgang



SCAN ME



WOHNUNG LINKS

IMPRESSIONEN 4-ZIMMERWOHNUNG

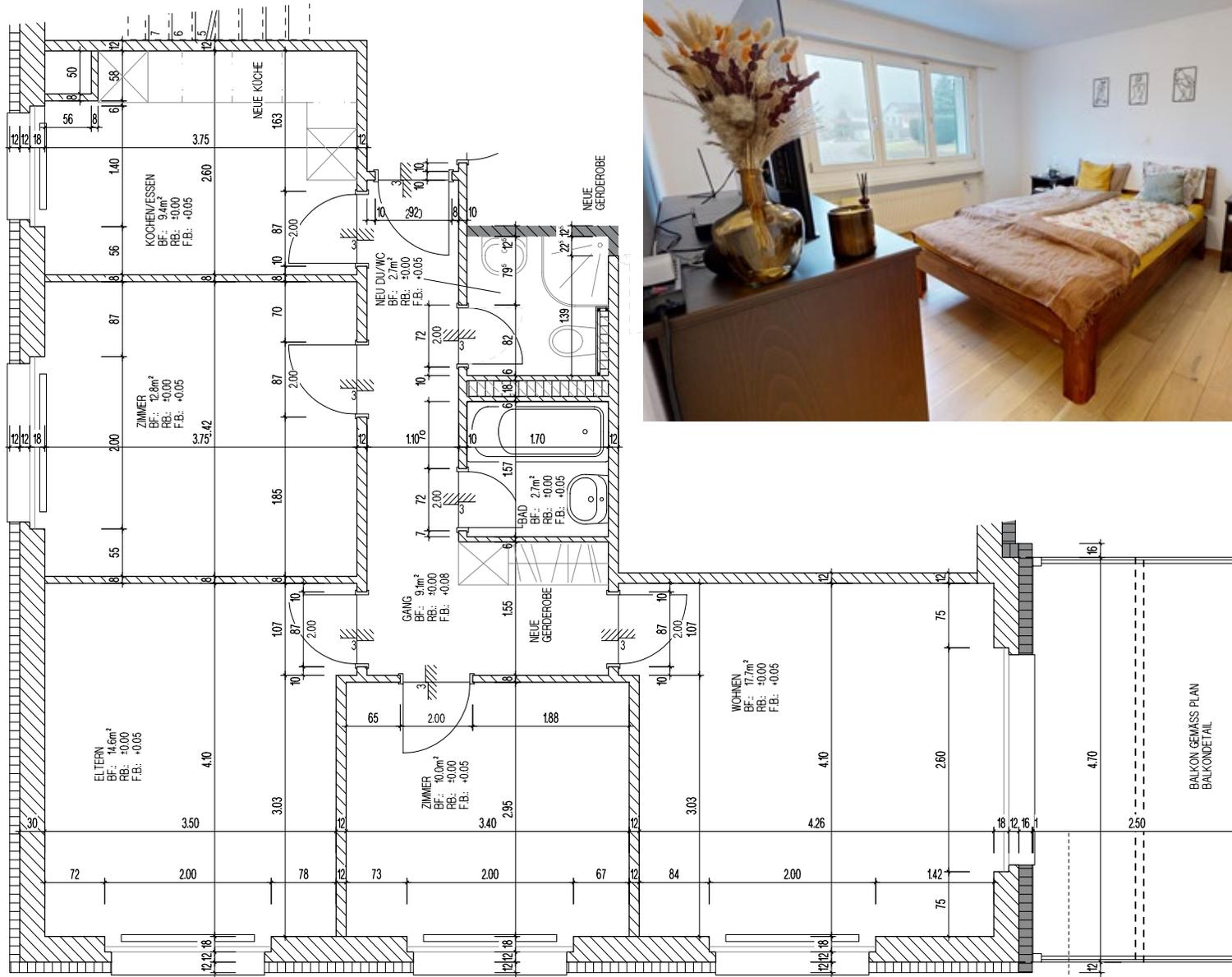


GRUNDRISS 4-ZIMMERWOHNUNG rechts

3D Rundgang



SCAN ME



WOHNUNG RECHTS

IMPRESSIONEN 4-ZIMMERWOHNUNG



IMPRESSIONEN 2.5-ZIMMERWOHNUNG



GRUNDRISS EG

WOHNUNG 1

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.9m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m²

WOHNUNG 2

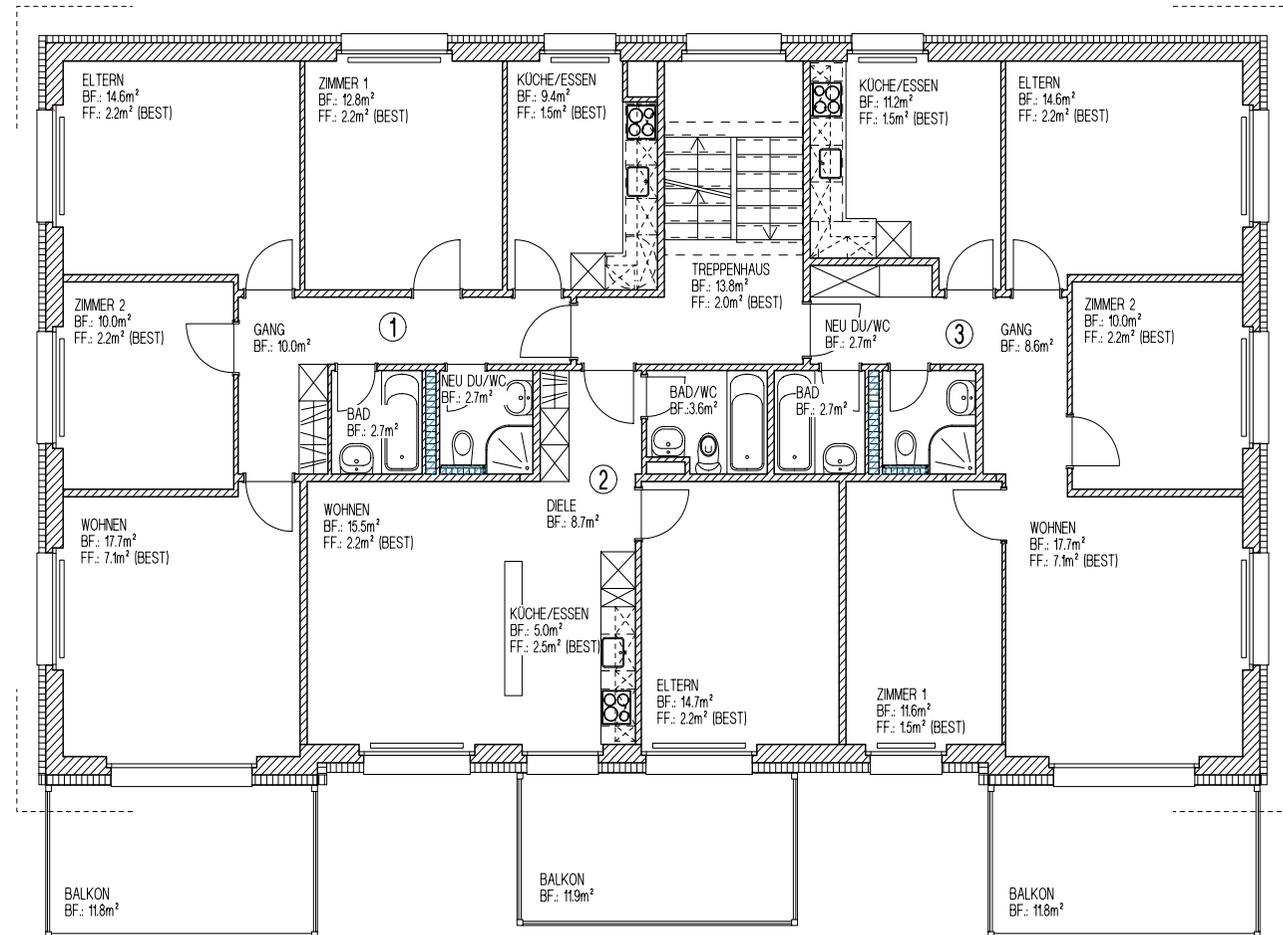
HAUPTNUTZFLÄCHE: 47.5m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.9m²

WOHNUNG 3

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.1m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m²



GRUNDRISS 1. OG

WOHNUNG 4

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.9m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m²

WOHNUNG 5

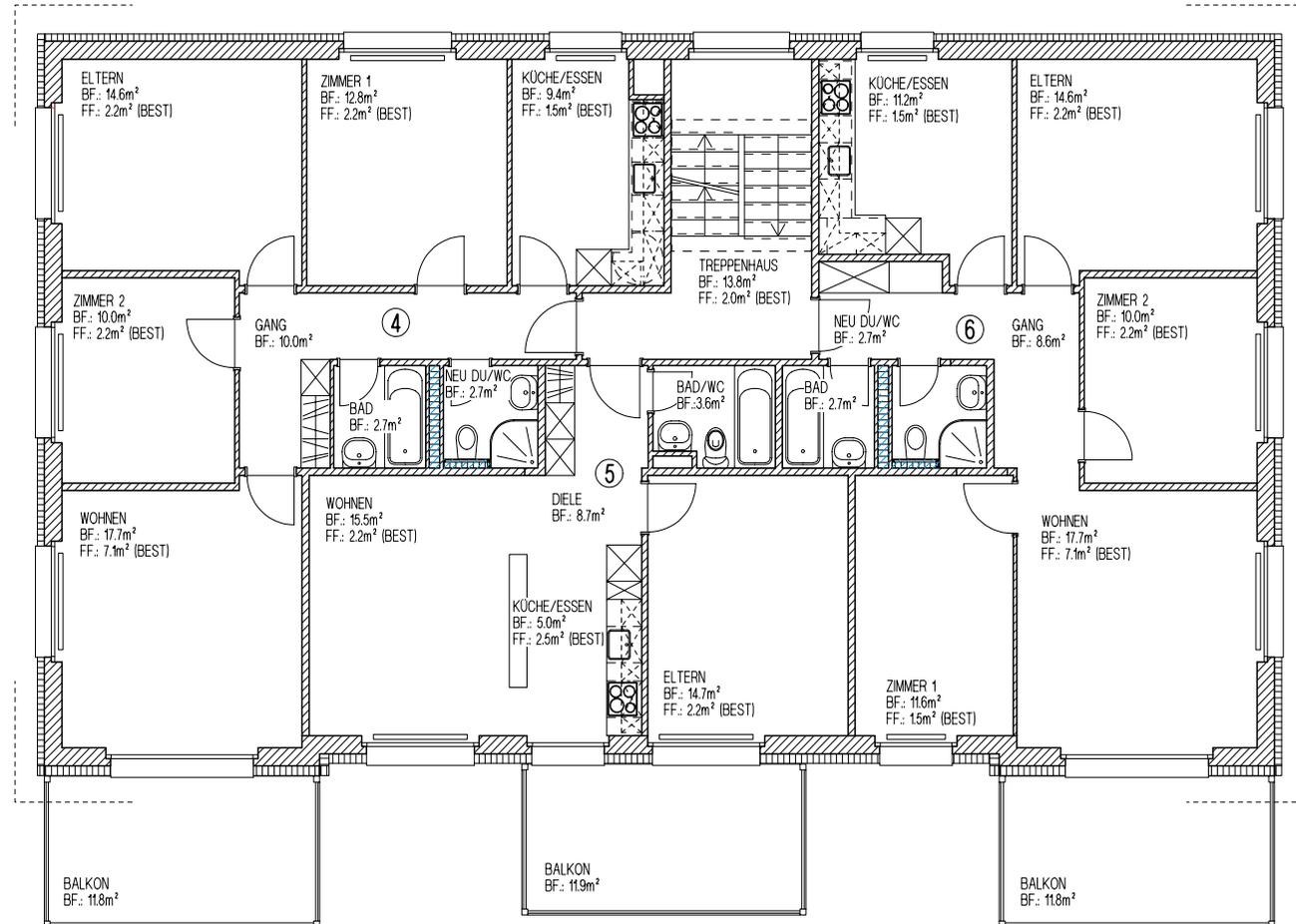
HAUPTNUTZFLÄCHE: 47.5m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.9m²

WOHNUNG 6

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.1m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m²



GRUNDRISS 2. OG

WOHNUNG 7

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.9m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m²

WOHNUNG 8

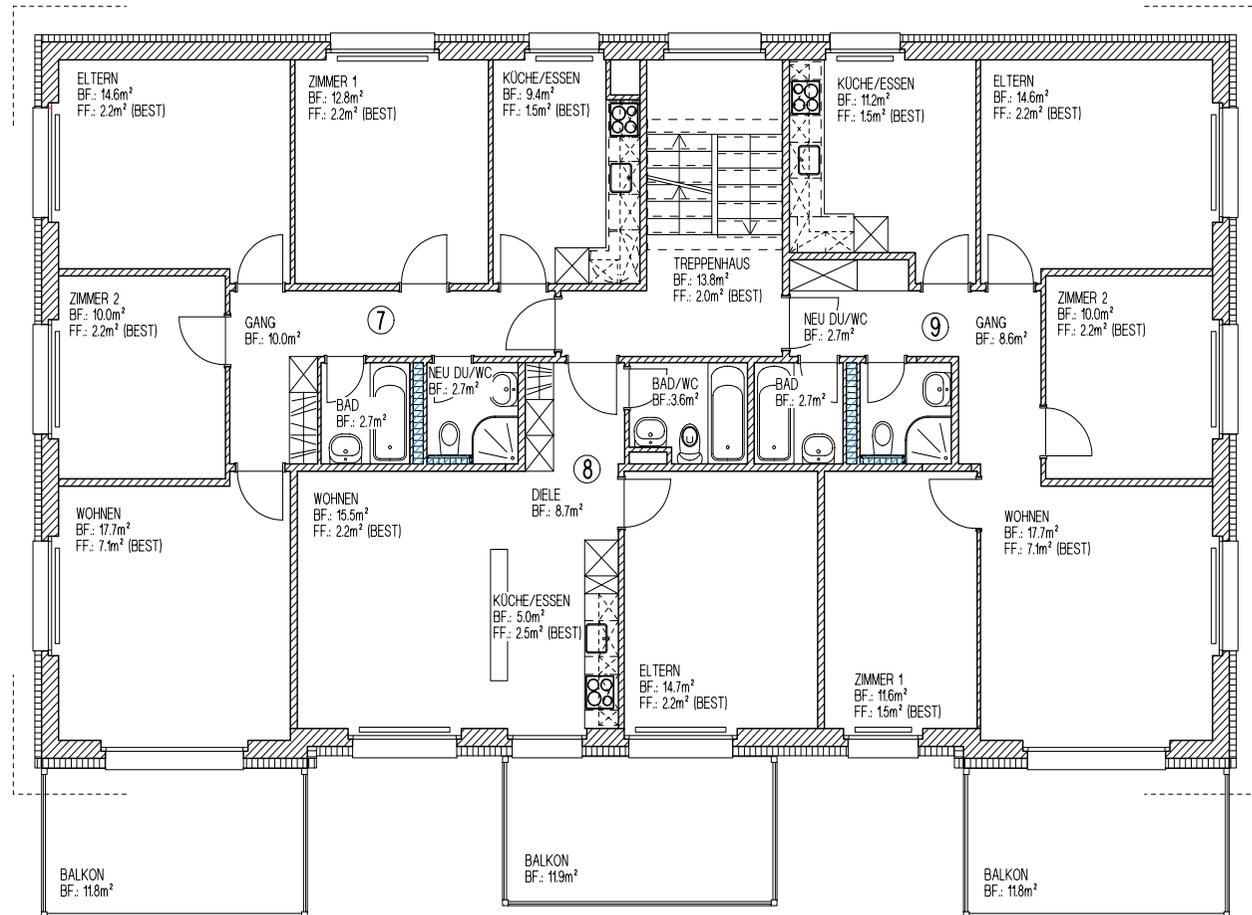
HAUPTNUTZFLÄCHE: 47.5m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.9m²

WOHNUNG 9

HAUPTNUTZFLÄCHE: 79.1m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 11.8m²

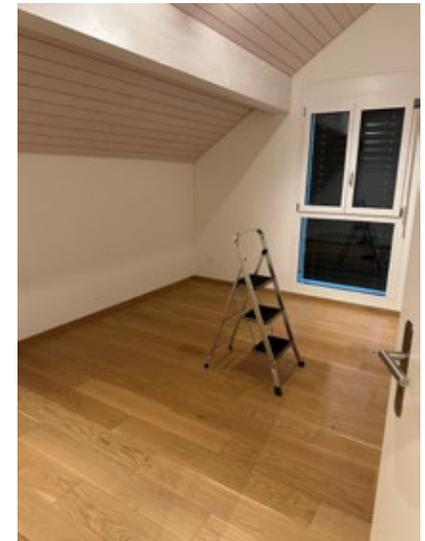
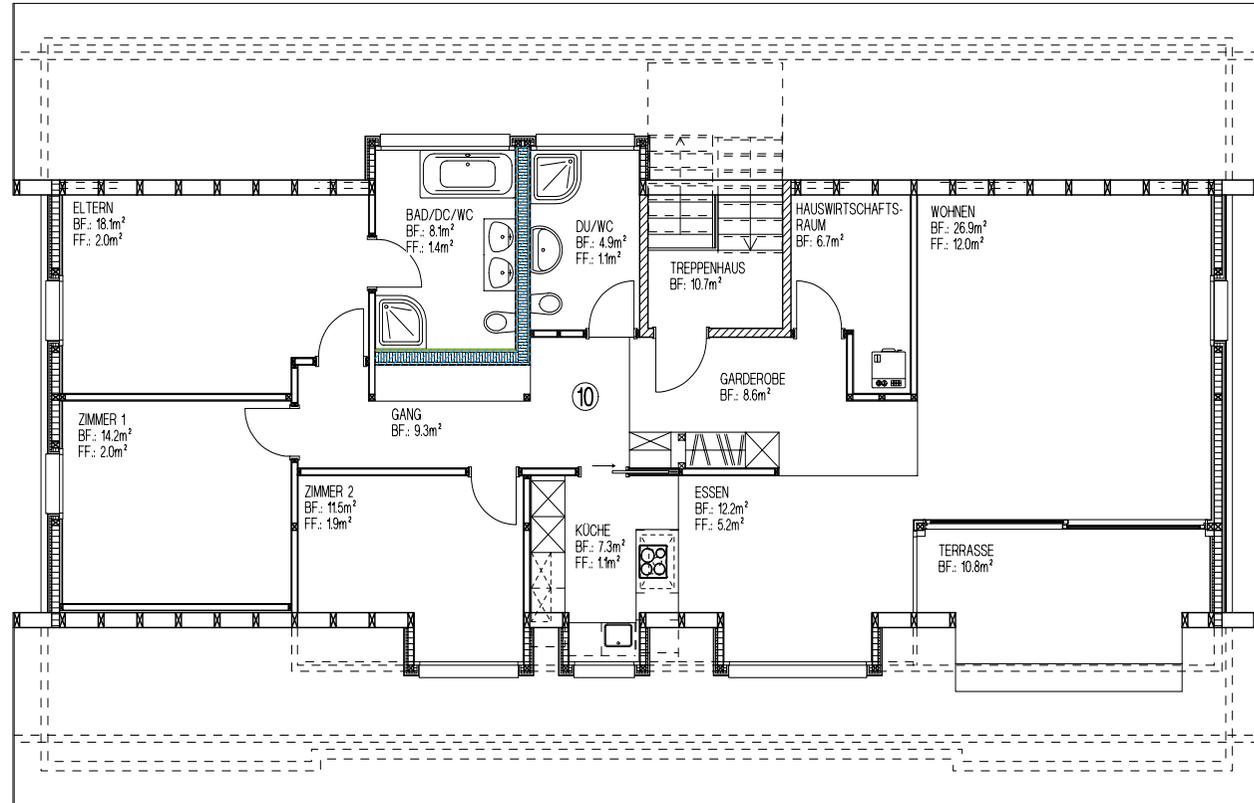


GRUNDRISS 4.5-ZIMMERWOHNUNG DG

WOHNUNG 10

HAUPTNUTZFLÄCHE: 127.8m²

AUSSENNUTZFLÄCHE: 10.8m²



Grundbuchamt Gommiswald-Uznach

Grundbuchauszug

Grundbuch Uznach Gemeinde Uznach

Liegenschaft Nr. 943

Plan Nr. 44, Wiräben
Gesamtfläche 1'409 m², Gebäude (259 m²), übrige befestigte Fläche (311 m²), Gartenanlage (839 m²)
10-Familienhaus Vers.Nr. 1290, Weinrebestrasse 22, 8730 Uznach (259 m²)
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 ³
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.

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

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 163'200	Verkehrswert Fr. 2'980'000
---------------------	---------------------------------------	---

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
Total	(** ohne zusätzliche Arbeiten)	Fr. 1'380'000.00	Fr. 1'521'631.50

Berschis, im Mai 2014

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

SÜDFASSADE



NORDFASSADE



OSTFASSADE



WESTFASSADE



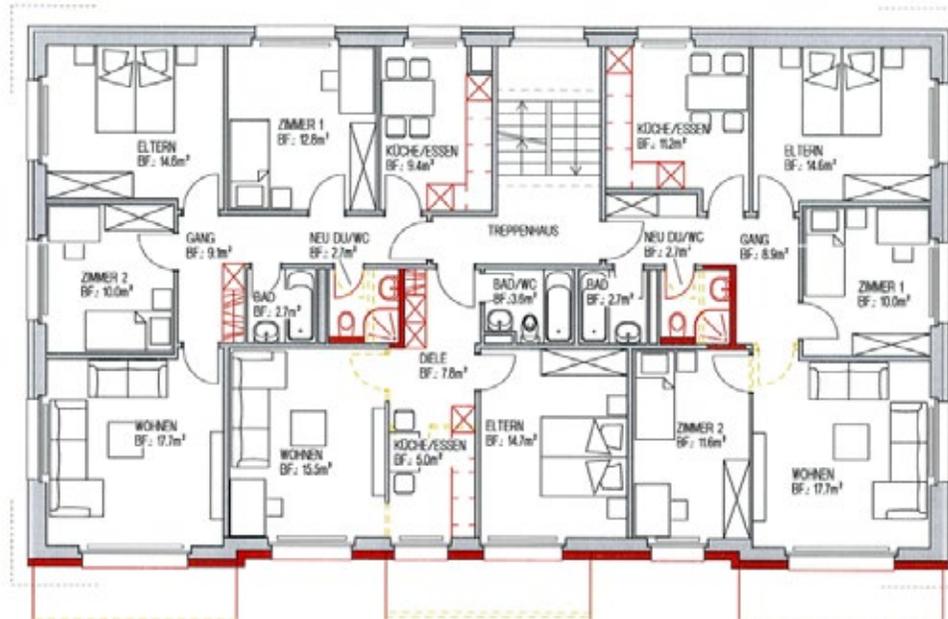
Balkone

Ausbau Dachgeschoss

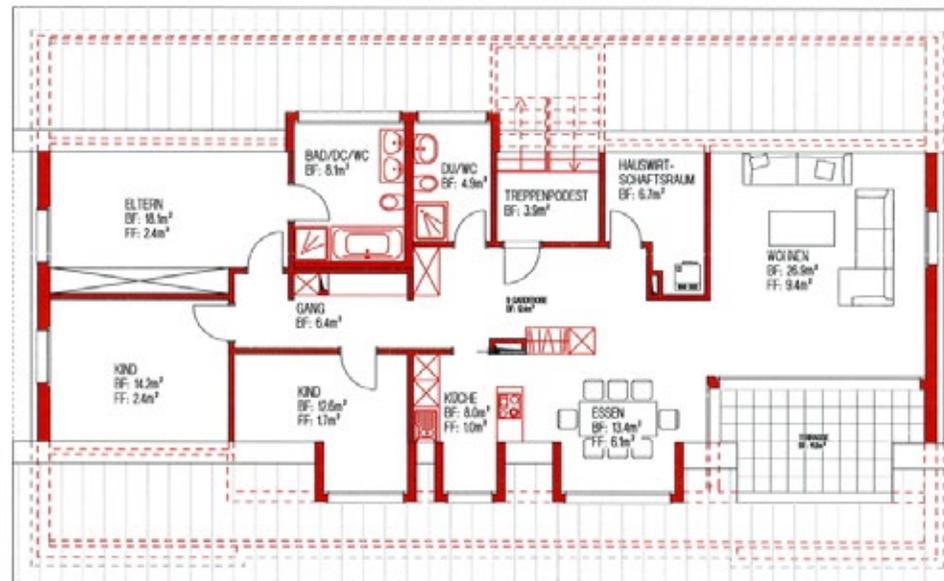
Fassade/Dämmung

Bedachung

SANIERUNG 2014



DACHGESCHOSS



Sanitärinstallationen

Kücheneinrichtung

Fenster in Kunststoff

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