



## VILLA AMASIS: TRAUMHAFTE AUSSICHT, RIESIGER WOHNRAUM, ENTSPANNTER WELLNESSBEREICH...

**ADRESSE**

Grabserbergstrasse 3695, 9472  
Grabs, Schweiz

**OBJEKTART**

Haus

**VERKAUFSPREIS**

CHF 2'095'000.-

**VERFÜGBAR AB**

ab sofort

**BRUTTOWOHNFLÄCHE**

440 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**

7.5

**BAUJAHR**

1990

**REFERENZ-NR.**

220708

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschreibung .....	08
Impressionen .....	09
Tragbarkeitsrechnung .....	22
Kontakt .....	23

### **AZ Immobilien. Ein echtes Zuhause für mehr Freiheit und Lebensqualität.**

Die Firma AZ Immo AG wurde im Jahr 2013 als AZ Massivhaus GmbH gegründet und ist ein innovatives und dynamisches Unternehmen. Wir sind bekannt für Kundennähe, Zuverlässigkeit, Professionalität und Stabilität.

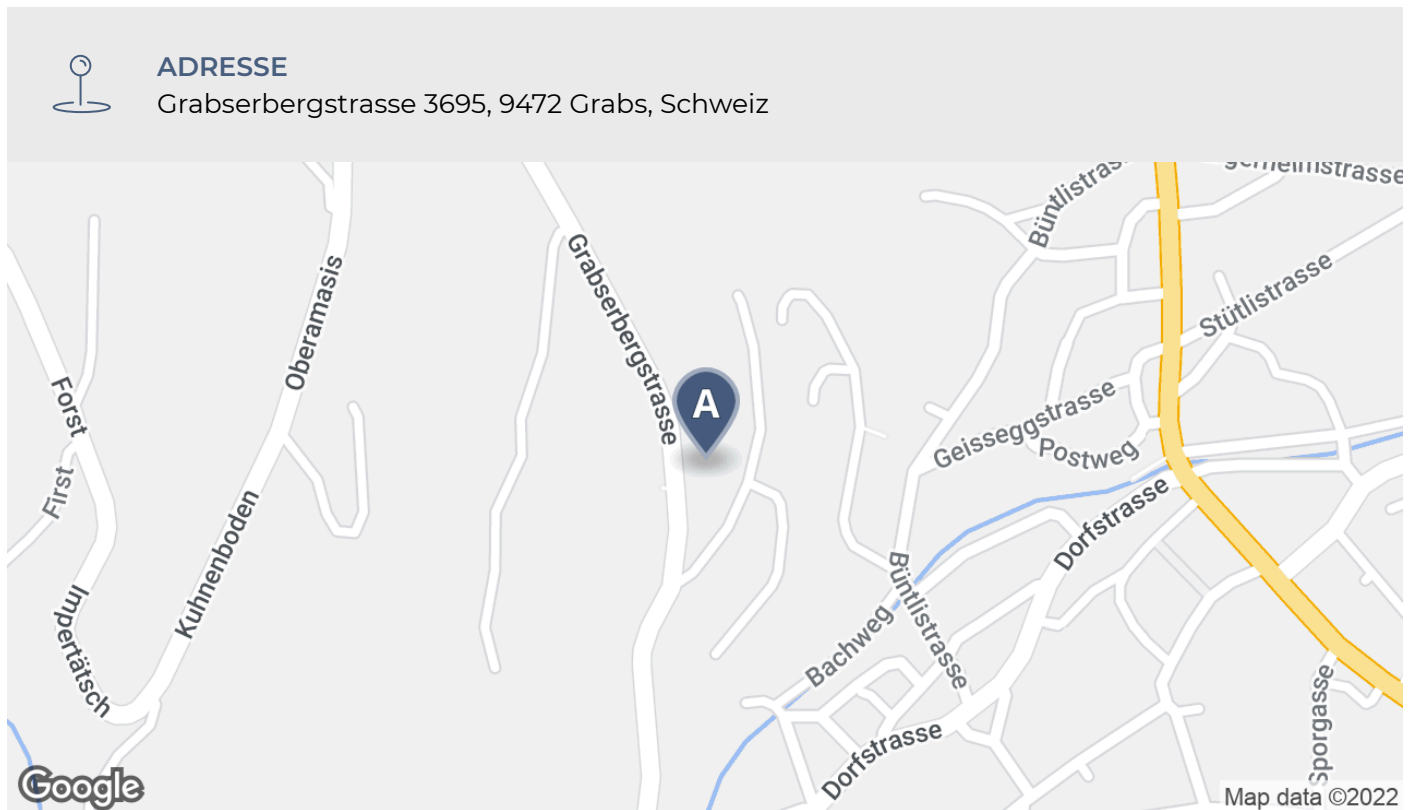
Unser Tätigkeitsgebiet in der Immobilien-Projektentwicklung und im Immobilien-Verkauf erstreckt sich vornehmlich über das Rheintal, Werdenberg, Sarganserland, angrenzendes Bündnerland bis Chur und St. Gallen. Unser Team verkauft Bestandesimmobilien und entwickelt und verkauft Neubauprojekte an attraktiven Lagen.

Dank der persönlichen, verbindlichen Beratung mit einem hervorragenden Netzwerk in der Immobilien- und Finanzwirtschaft und einer effizienten Organisation führen wir jedes individuelle Kundenbedürfnis im Immobilienbereich zum Erfolg. Dieses Netzwerk umfasst Treuhänder, Architekten, Banken und Anwälte u.v.m., für Ihre Sicherheit und Ihren Erfolg!

## Die Gemeinde Grabs

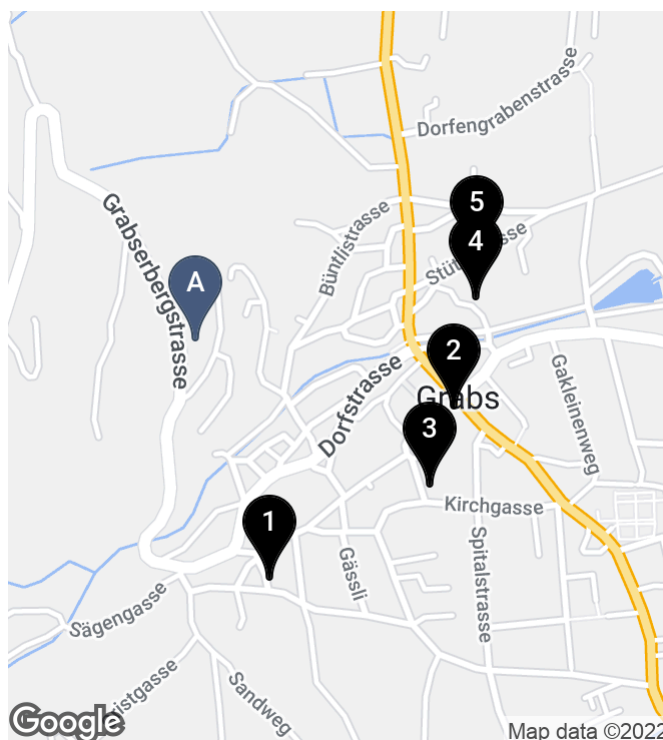
9472 Grabs liegt im Wahlkreis Werdenberg, im Kanton St. Gallen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Grabs hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 7'220 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 11.8% (Kanton: 12.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.4% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.6% verändert (Kanton: +19.8%).

## Lage





Die Villa AMASIS liegt am Hang oberhalb vom Dorfkern. Grabs ist eine besonders beliebte Wohngemeinde, weitab vom Rhein eingebettet in einer Einbuchtung auf der linken Seite des St. Galler Rheintals. Das Quartier AMASIS ist geprägt von einigen Villen und Einfamilienhäusern und befindet sich im Grünen. Das Quartier ist durch den Ortsbus komfortabel mit dem Dorfkern Grabs und dem Grenzbahnhof Buchs erschlossen. Die Bushaltestelle ist in Gehdistanz erreichbar. Zum Autobahnanschluss Buchs gelangen Sie in weniger als 10 Minuten Fahrzeit. Kinder wachsen in einer natürlichen Umgebung auf und profitieren von einem äusserst vielfältigen Vereinsleben. So gibt es unter anderem Jungwacht/Blauring, einen Fussball- und Skiclub, den Reitverein uvm. Für die Eltern bietet Grabs verschiedenste kulturelle Angebote: Vom Museum über das Schloss Werdenberg mit dem Burgstädtchen bis hin zur Gemeindebibliothek.

## Infrastruktur





### Schulen und Ausbildungsstätten

		
<b>1 Kindergarten</b> 405 m	7'	1'
<b>2 Kita Sumsi Kinderbetreuung GGS</b> 432 m	11'	2'
<b>3 schulsaat.ch</b> 446 m	10'	2'
<b>4 Kita Tubechnopf</b> 457 m	13'	3'
<b>5 Kindergarten Stütli</b> 472 m	13'	3'





### Einkauf

		
<b>1 Volg Grabs</b> 412 m	12'	2'
<b>2 Migros Partner</b> 501 m	16'	4'
<b>3 Denner Satellit</b> 1.1 km	16'	4'
<b>4 SPAR express Werdenberg</b> 2.3 km	34'	9'
<b>5 Volg Gams</b> 2.3 km	38'	11'



### Öffentlicher Verkehr

		
<b>1 Grabs, Amasis</b> 208 m	3'	2'
<b>2 Haseneder-Rüdisühli Beatrix, B...</b> 287 m	10'	2'
<b>3 Grabs, Säntisstrasse</b> 310 m	14'	8'
<b>4 Grabser Mühlbach</b> 347 m	8'	2'
<b>5 Grabs, Kohlplatz</b> 359 m	4'	1'

## Beschreibung

### Luxuriöse Wohlfühloase

Sie suchen Privatsphäre, das Gefühl von exklusivem Wohnen, Aus- und Weitsicht und eine überdurchschnittlich grosszügige Umgebung? Und das alles mit einem Aussen-Swimmingpool und einem grossen Wellnessbereich im Innern der Villa?

Wunderbar, dann willkommen daheim: Diese 7½-Zimmer-Villa bietet Ihnen dank Hanglage einen fantastischen Panoramablick ins Grüne, auf die umliegenden Berge und die Schlösser Werdenberg und Vaduz.

Ihr neues Heim verwöhnt Sie und Ihre Liebsten auf einer Wohnfläche von ca. 440 m<sup>2</sup> und einem Top-Raumprogramm.

### Eingangsgeschoss

- Eingangsbereich mit beidseitiger Garderobe und Gästebad
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- offener Wohn-/Koch-/Essbereich mit Galerie und direktem Zugang zum Aussenbereich (Sitzplatz/Sommerlaube)
- offene Treppe mit Zugang zur Galerie und zu den unteren Etagen
- Gästezimmer
- offene Galerie mit idealer Fläche für ein Homeoffice-Arbeitsplatz, gemütlicher TV-Lounge oder Spielecke

### Mittelgeschosse

- Halbetage mit Zugang zur Waschküche sowie zum Keller-/Abstellraum und seitlichem Zugang in den Aussenbereich
- Zwei Kinderschlafzimmer, die mit wenig Aufwand in drei Schlafzimmer umgebaut werden können
- sehr grosszügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Eckbadewanne, Dusche und WC
- Elternschlafzimmer mit direktem Zugang in den Aussenbereich bzw. zum Aussenswimmingpool sowie En-Suite-Badezimmer mit Waschtisch, Eckbadewanne, Dusche, Klosomat

### Untergeschoss

- Halbetage mit Zugang zum Luftschutzkeller, Heizungs- und Abstellraum
- Wellnessbereich mit Indoorswimmingpool inklusive Gegenstromschwimmanlage, Whirlpool, Sauna und ausreichend Platz für Entspannung
- Badezimmer mit WC und Dusche sowie ein separater Abstellraum
- Essenslift direkt in die Küche

Sie sehen, hier sind Sie an der richtigen Adresse. Für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin stehen wir, das Team von AZ Immobilien, Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

AZ Immobilien - Ein echtes Zuhause für mehr Freiheit und Lebensqualität.

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Referenz-Nr.	220708
Verfügbar ab	ab sofort
Zimmer	7.5
Badezimmer	4
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	3
Baujahr	1990
Zustand	Gepflegt
Parzellen-Nr.	1213
Zone	WE
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 2'095'000.-
---------------	-----------------

### Flächen

Bruttowohnfläche	440 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	369 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1'530 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	19 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	79 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	2'249 m <sup>3</sup>

### Eigenschaften

- Balkon
- Bergsicht
- Doppelgarage
- Erstwohnsitz
- Gepflegt
- Hanglage
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Sommerlaube
- Sonnig
- Swimmingpool
- Tumbler
- Waschmaschine
- Zweitwohnsitz

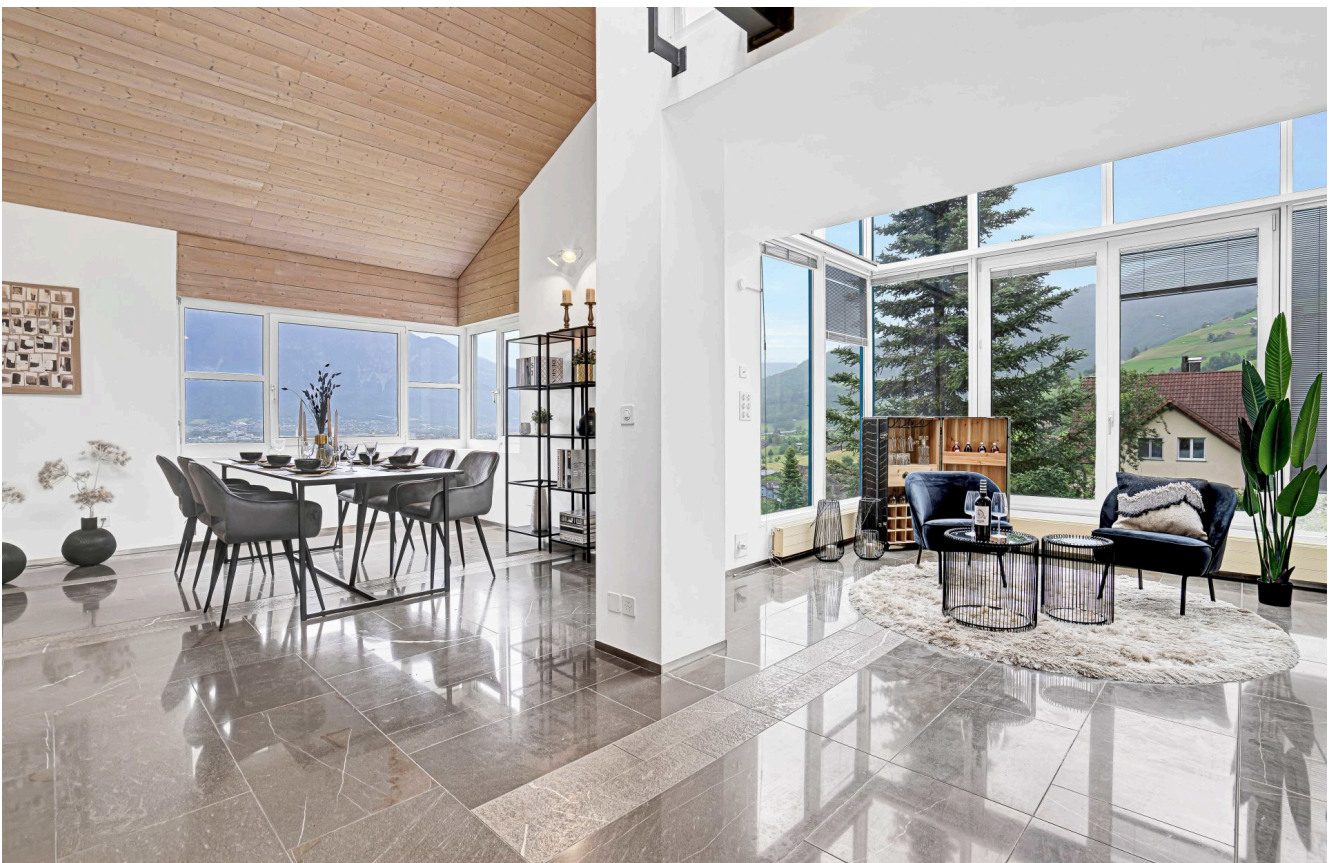


Impressionen





























## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>2'095'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>1'676'000.–</b>			<b>80.00%</b>
<b>1. Hypothek</b> Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'396'667.–			
<b>2. Hypothek</b> Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	279'333.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>419'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>10'281.–</b>	<b>123'372.–</b>	
<b>Zinsen</b> Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		6'983.–	83'800.–	5.00%
<b>Amortisationen</b> Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'552.–	18'622.–	
<b>Unterhalts- und Nebenkosten</b> Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'746.–	20'950.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>30'843.–</b>	<b>370'117.–</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				<b>33.33%</b>

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. AZ Immobilien übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Ramon Schilt

T: +41 71 733 34 34

M: +41 79 743 05 68

rs@azimmobilien.ch



### Anbieter

AZ Immobilien

Bahnhofstrasse 27

9443 Widnau

T: +41 71 733 34 34

info@azimmobilien.ch

www.azimmobilien.ch

## Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé 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.