



## GROSSZÜGIGE & KOMFORTABLE ATTIKA-MAISSONETTE-WOHNUNG IM HERZEN DER STADT

**ADRESSE**

Städlenstrasse 2, 9450 Altstätten,  
Schweiz

**OBJEKTART**

Attikawohnung

**VERKAUFSPREIS**

CHF 8'700'000.-

**VERFÜGBAR AB**

Auf Anfrage

**NETTOWOHNFLÄCHE**

154 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**

5.5

**BAUJAHR**

2011

**REFERENZ-NR.**

211022

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage der Liegenschaft .....	04
Die Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschrieb .....	09
Impressionen .....	10
Tragbarkeitsrechnung .....	18
Kontakt .....	19

### **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 Altstätten

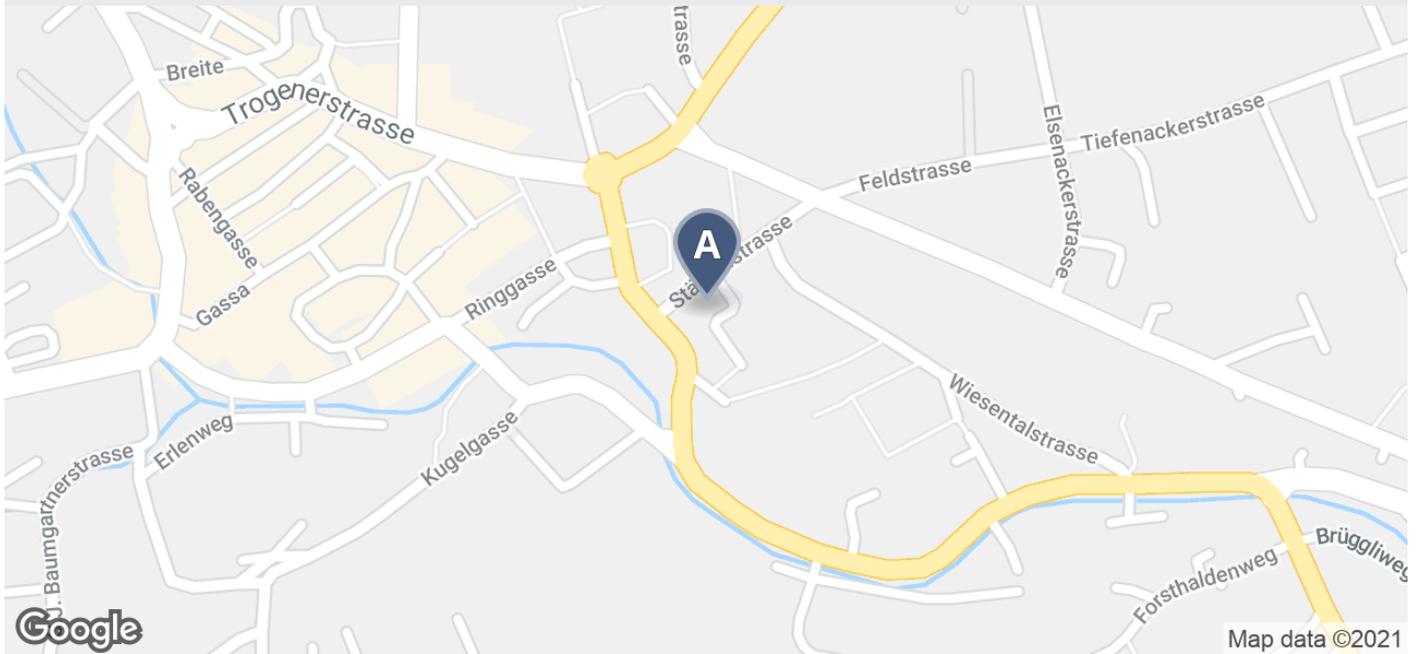
9450 Altstätten SG liegt im Wahlkreis Rheintal, im Kanton St. Gallen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Altstätten hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.1% pro Jahr auf 11'877 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2019). Die Steuerbelastung liegt bei 12.6% (Kanton: 12.8%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2020). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.6% verändert (Kanton: +14.8%).

## Lage der Liegenschaft

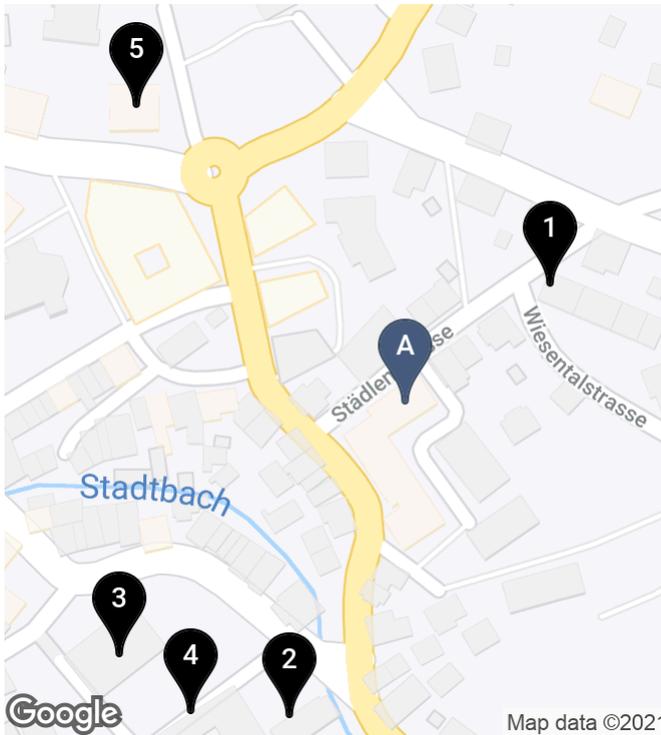


**ADRESSE**

Städlenstrasse 2, 9450 Altstätten, Schweiz

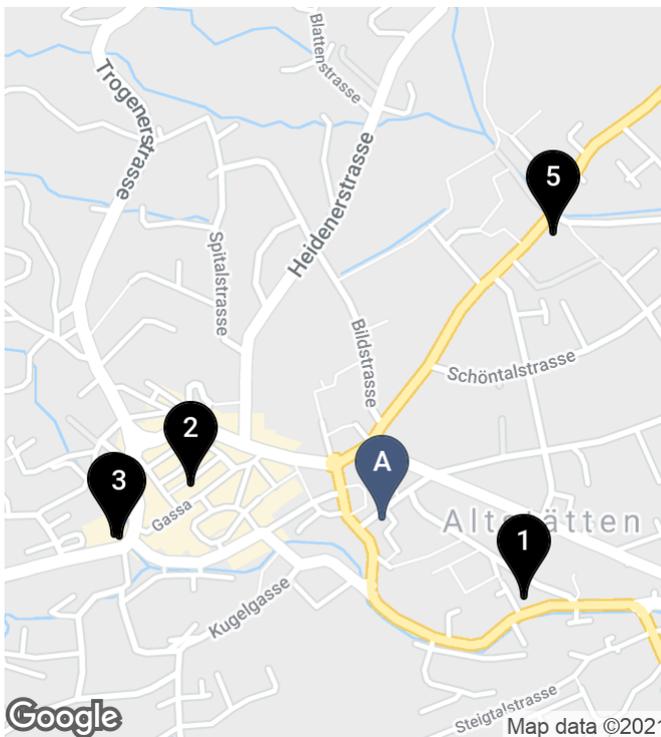


## Die Infrastruktur



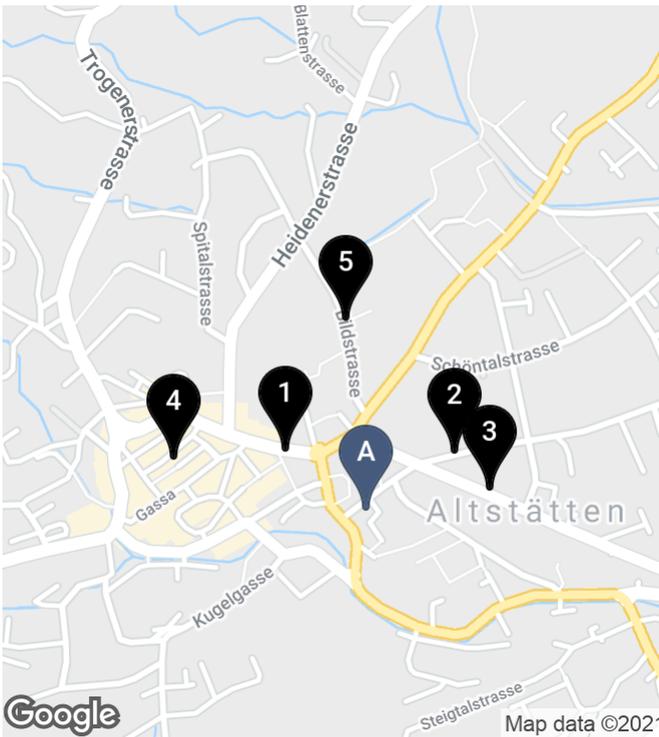
### Schulen und Ausbildungsstätten

		
<b>1 Kindergarten Josefsheim</b> 87 m	1'	1'
<b>2 Schulhaus Institut</b> 127 m	2'	1'
<b>3 Schulhaus Klaus</b> 141 m	4'	5'
<b>4 Kindergarten Institut Klaus</b> 141 m	3'	5'
<b>5 Primarschule Lienz</b> 155 m	3'	1'



### Einkauf

		
<b>1 Albert Suhner AG</b> 270 m	4'	1'
<b>2 Fellini</b> 298 m	6'	3'
<b>3 Denner Discount</b> 408 m	6'	4'
<b>4 Migros Supermarkt</b> 417 m	7'	4'
<b>5 Coop Supermarkt Altstätten</b> 545 m	7'	3'



## Öffentlicher Verkehr

		
<b>1 Rathaus</b> 151 m	3'	2'
<b>2 Altstätten SG, Feldstrasse</b> 182 m	2'	1'
<b>3 Altstätten SG, Eisenacker</b> 215 m	3'	1'
<b>4 Stucki + Lippolt</b> 307 m	6'	3'
<b>5 Leichenhalle</b> 310 m	5'	2'

## Beschreibung

### Ein echtes Zuhause für mehr Freiheit und Lebensqualität.

Diese 5½-Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnung und ihre Lage sind etwas ganz besonderes.

An der Städlenstrasse 2 geniessen Sie die entspannte Leichtigkeit des Seins. Und das alles in der Nähe des Stadtzentrums Altstätten, das alles bietet, was Ihnen den Alltag bequem und angenehm macht.

Wohnlich und hell: Diese zwei Merkmale charakterisieren am treffendsten die Vorzüge dieser schönen Wohnung. Ihr Herzstück im Obergeschoss bilden zweifellos der gemütliche Koch-/Essbereich und das Wohnzimmer. Der Koch-/Essbereich ist der Ort, an dem man zusammenkommt, Freunde empfängt und Gäste bewirtet. Das Wohnzimmer strahlt Weiträumigkeit aus und bietet trotzdem Geborgenheit. Hier befinden sich ausserdem ein praktisches Gäste-WC und die riesige Terrasse.

Dank der Zweigeschossigkeit findet sich auch genügend Privatsphäre. Zwei besonders grosse Schlafzimmer, ein normal grosses Schlafzimmer und ein Bad befinden sich auf diesem Geschoss. Die Wohnung verfügt über ein weiteres viertes Zimmer, welches zum Beispiel als Büro/Gästezimmer genutzt werden kann.

Die Wohnung wurde 2011 erstellt und erstreckt sich über grosszügige 154 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Die ausgesprochen grossen Fenster ermöglichen eine optimale Nutzung der Räume. Ein Tiefgaragenplatz im Wert von CHF 35'000.– ist im Kaufpreis enthalten. Zusätzliche Parkplätze können dazu gemietet/gekauft werden. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Lift und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die hohen luftigen Räume, sowie die besondere Lage und gute Besonnung, gepaart mit der Nähe zum schönen Appenzell, garantieren Ihnen eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

Sie sehen, an der Städlenstrasse 2 sind Sie an der richtigen Adresse. Gerne zeigen wir Ihnen die Vorzüge dieser Wohnung bei einer Besichtigung. Nehmen Sie heute noch Kontakt mit uns auf.

Im Überblick:

1. Niveau:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Büro
- 1 Elternzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Büro/Gästezimmer
- Badezimmer

- Gäste-WC inkl. Wäscheturm

2. Niveau:

- Wohnen
- Koch-/Essbereich
- Gäste-WC
- Lesecke
- Terrasse

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Referenz-Nr.	211022
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	5.5
Badezimmer	1
Anzahl Gäste WC	2
Baujahr	2011
Zustand	Neuwertig
Raumhöhe	2.4 m
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 870'000.-
---------------	---------------

### Zusatzangebote

#### 1 x Tiefgarage

Inklusiv

### Flächen

Nettowohnfläche 154 m<sup>2</sup>

Kellerfläche 20 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche 50 m<sup>2</sup>

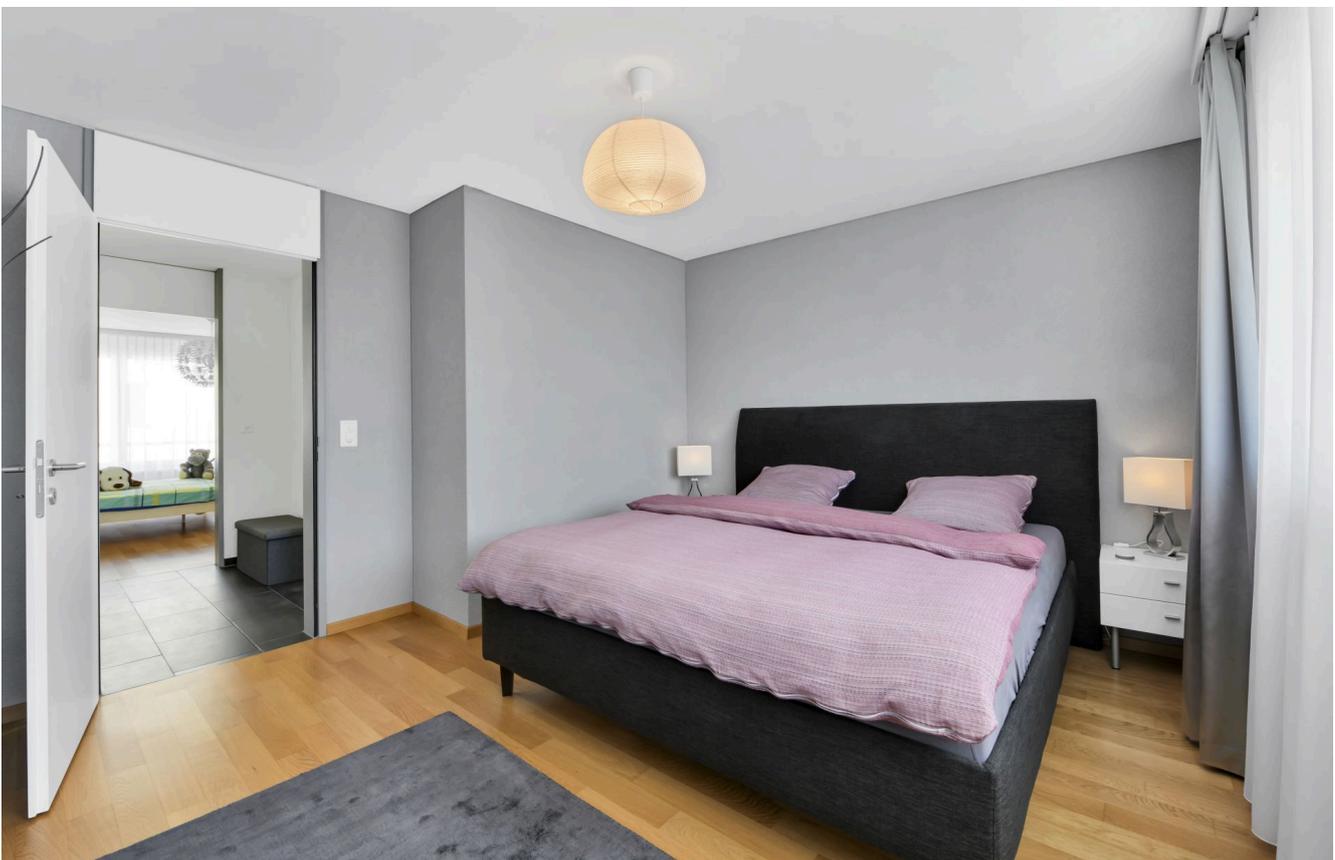
### Eigenschaften

- Balkon
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift
- Neuwertig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

Impressionen

















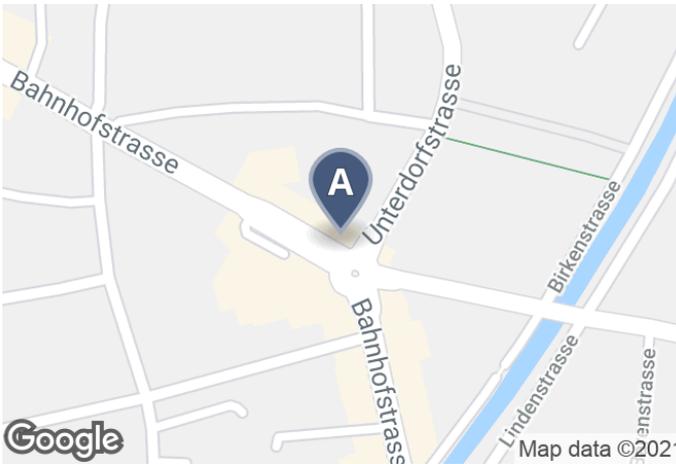
## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>870'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>696'000.–</b>			<b>80.00%</b>
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	580'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	116'000.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>174'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>4'269.–</b>	<b>51'233.–</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		2'900.–	34'800.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		644.–	7'733.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		725.–	8'700.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>12'808.–</b>	<b>153'700.–</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

Eric Spescha  
Immobilienberater

T: +41 71 733 34 34

D: +41 71 733 34 34

M: +41 79 258 54 78

es@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.