





# FAKten

<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 665'000.00</b>
Attikawohnung	CHF 630'000.00
Tiefgaragenplatz	CHF 35'000.00

<b>Kaufobjekt</b>	
Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Haagerstrasse 6
PLZ/Ort	9465 Salez

<b>Grundstück Nr. S20912 [98/1'000 Wertquote]</b>	
Attikawohnung Nr. B 3.1   Kellerabteil Nr. B 3.1	
Anzahl Zimmer	2.5
Etage	Attika
Nettowohnfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Aussenfläche ca. [Terrasse]	46 m <sup>2</sup>

<b>Stammgrundstück Nr. 3496</b>	
Mehrfamilienhaus	Vers.-Nr. 4234
Baujahr	2024/2025
Anzahl Wohnungen	8
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe

<b>Finanzen</b>	
STWE-Beiträge ca. [exkl. Erneuerungsfonds]	CHF 300.00 / Monat
Erneuerungsfonds	Äufnung ab 01.01.2027

<b>Allgemeine Informationen</b>	
Besitzesantritt	nach Vereinbarung
Handänderungssteuer	je zur Hälfte
Grundbuchgebühren	je zur Hälfte
Sonstiges	Angaben ohne Gewähr
Zwischenverkauf vorbehalten	
Spezielles	Neubau   Erstbezug

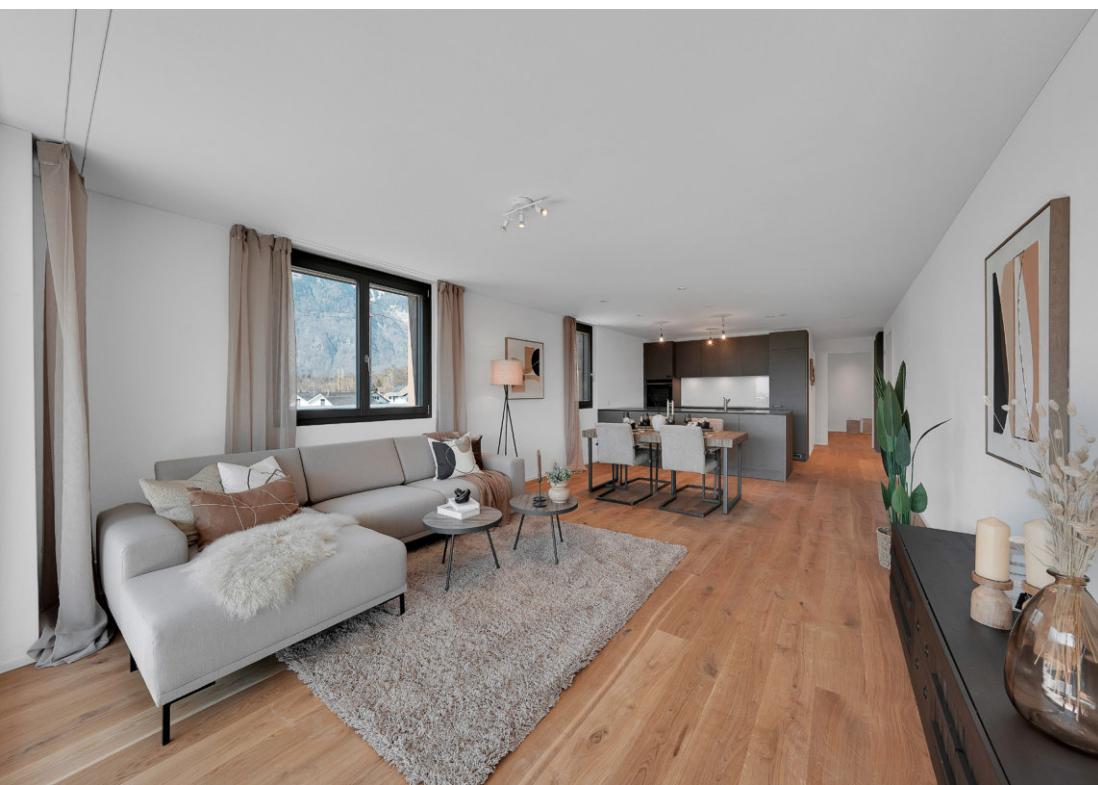
**Hinweis**  
Den Interessenten sowie sämtlichen Vertretern ist es untersagt, die Liegenschaft eigenständig zu besichtigen oder mit der Verkäuferschaft direkt Kontakt aufzunehmen. Die gesamte Kommunikation ist ausschliesslich über die RTAG abzuwickeln.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Überbringer im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.



DADA  
PICASSO  
PAUL KLEE  
HENRI MATISSE  
MATISSE











# HIGHLIGHTS



Wohnstandort an zentraler,  
familienfreundlicher Lage

Ganztägige, optimale Besonnung

Attraktive Aussicht auf umliegende  
Berglandschaft

Gute verkehrstechnische  
Erschliessung

Nähe zu örtlichen Infrastrukturen  
wie Bushaltestellen,  
Einkaufsmöglichkeiten oder  
Schulen und sämtlichen  
Naherholungszonen

Autobahnanschluss in kurzer  
Entfernung



Neues Mehrfamilienhaus mit  
acht modernen und nachhaltigen  
Wohnungen verteilt auf 4 Etagen

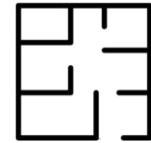
Moderne, stilvolle  
Architektursprache

Attraktive Gartenanlage

Internerschliessung über zentrales  
Treppenhaus mit Personenlift  
[rollstuhlgängig]

Gemeinschaftlicher Veloraum

Neun Besucherparkplätze  
zur Mitbenützung



Modernes Einteilungskonzept mit  
angenehmer Raumhöhe

Räumlichkeiten gut und natürlich  
belichtet

Hochwertige Ausbaustandards mit  
eleganten Materialien

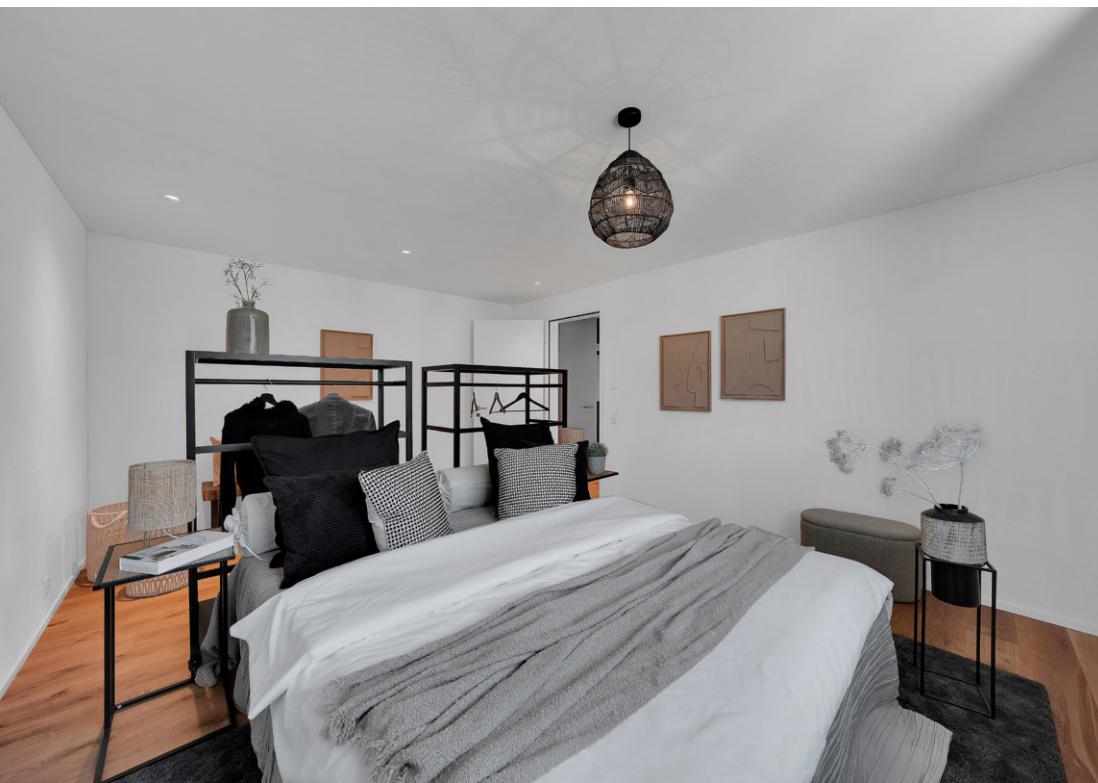
Offener konzipierter Wohn- und  
Essbereich mit zeitloser Küche

Grosszügige teils gedeckte  
Terrasse

Wohnungsinterner Waschturm

Ein Kellerabteil und ein  
Tiefgaragenplatz im Untergeschoss  
zur ausschliesslichen Nutzung





# GEMEINDE SENNWALD

Die Politische Gemeinde Sennwald besteht aus den Dörfern Haag, Sax, Frümsen, Salez und Sennwald und liegt am südöstlichen Fuss des Alpsteins.

Durch die vielfältige Flora und Fauna erhält die Gemeinde einen ländlichen Charme. Den rund 6'200 Einwohnerinnen und Einwohnern steht einerseits ein gutes Angebot an Vereins- und Freizeitaktivitäten zur Verfügung, andererseits konnte sich die Gemeinde in den letzten Jahren auch als Wirtschaftsstandort behaupten. High-Tech Industrieunternehmen und innovative Gewerbebetriebe bieten der Bevölkerung stabile Arbeitsplätze.

Verkehrstechnisch ist eine gute Erschliessung vorhanden, der SBB-Bahnhof befindet sich in Salez, Autobahnanschlüsse sind in Haag und Sennwald schnell erreichbar. Dank des attraktiven Wirtschaftsraumes, der guten Schulen und der optimalen Erschliessung ist die Gemeinde der ideale Wohnstandort für Jung und Alt.

Gemeinde Sennwald - Mehr Informationen: [sennwald.ch](http://sennwald.ch)



## IN IHRER NÄHE

Verkehr	Gehminuten	Distanz
SBB-Bahnhof	15'	-
Bushaltestelle	3'	-
Autobahn	-	2.6 km
Flughafen ACH	-	39.8 km
Flughafen ZRH	-	123 km

Öff. Gebäude	Gehminuten	Distanz
Rathaus	-	2.7 km
Kindergarten	8'	-
Primarschule	10'	-
Oberstufe	10'	-

Einkauf	Gehminuten	Distanz
Haag Center	-	3.2 km
Denner	-	3.0 km
Post	-	3.7 km

Freizeit	Gehminuten	Distanz
Freibad	13'	-
Sportplatz	10'	-

# RAUMPROGRAMM [ZUR AUSSCHLIESSLICHEN NUTZUNG]

## **Untergeschoss**

Kellerabteil Nr. B 3.1	7 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz Nr. 2	-
<b>Total Nebennutzfläche ca.</b>	<b>7 m<sup>2</sup></b>

## **Attikageschoss | Wohnung Nr. B 3.1 [Raumhöhe 2.40 m]**

Entrée	4 m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Küche	40 m <sup>2</sup>
Zimmer	20 m <sup>2</sup>
Sanitärbereich [Dusche   WC   Lavabo]	6 m <sup>2</sup>
<b>Total Nettowohnfläche ca.</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>

## **Aussennutzfläche**

Terrasse [gedeckt]	13 m <sup>2</sup>
Terrasse [ungedeckt]	33 m <sup>2</sup>
<b>Total Aussennutzfläche ca.</b>	<b>46 m<sup>2</sup></b>



## ALLGEMEIN [ZUR MITBENÜTZUNG]

### Aussenbereich

Gartenanlage mit Aussenbeleuchtungen  
Spielplatz  
Rasenflächen  
Baum- und Strauchbestand  
Neun Besucherparkplätze

### Innenbereich

Eingangsbereich  
Treppenhaus  
Lift  
Veloraum  
Technikraum

# KURZBAUBESCHREIBUNG

<b>Objekt</b>	Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 4234 Freistehend Unterkellert
<b>Konstruktion</b>	Sockel in Beton Oberbau Beton/Mauerwerk Geschossdecken in Beton
<b>Dach</b>	Flachdach
<b>Fassaden</b>	Holzschild
<b>Fenster</b>	Holz-3-fach-IV
<b>Beschattung</b>	Verbundraffstoren elektrisch Senkrechtstoren [Wohnen   Essen]
<b>Heizung</b>	Luft-Wasser-Wärmepumpe [Jg. 2024] Wärmeverteilung über Fußbodenheizung Warmwasseraufbereitung zentral über Warmwasserboiler
<b>Lift</b>	über alle Etagen
<b>Photovoltaikanlage</b>	Leerrohre für den späteren Ausbau vorhanden



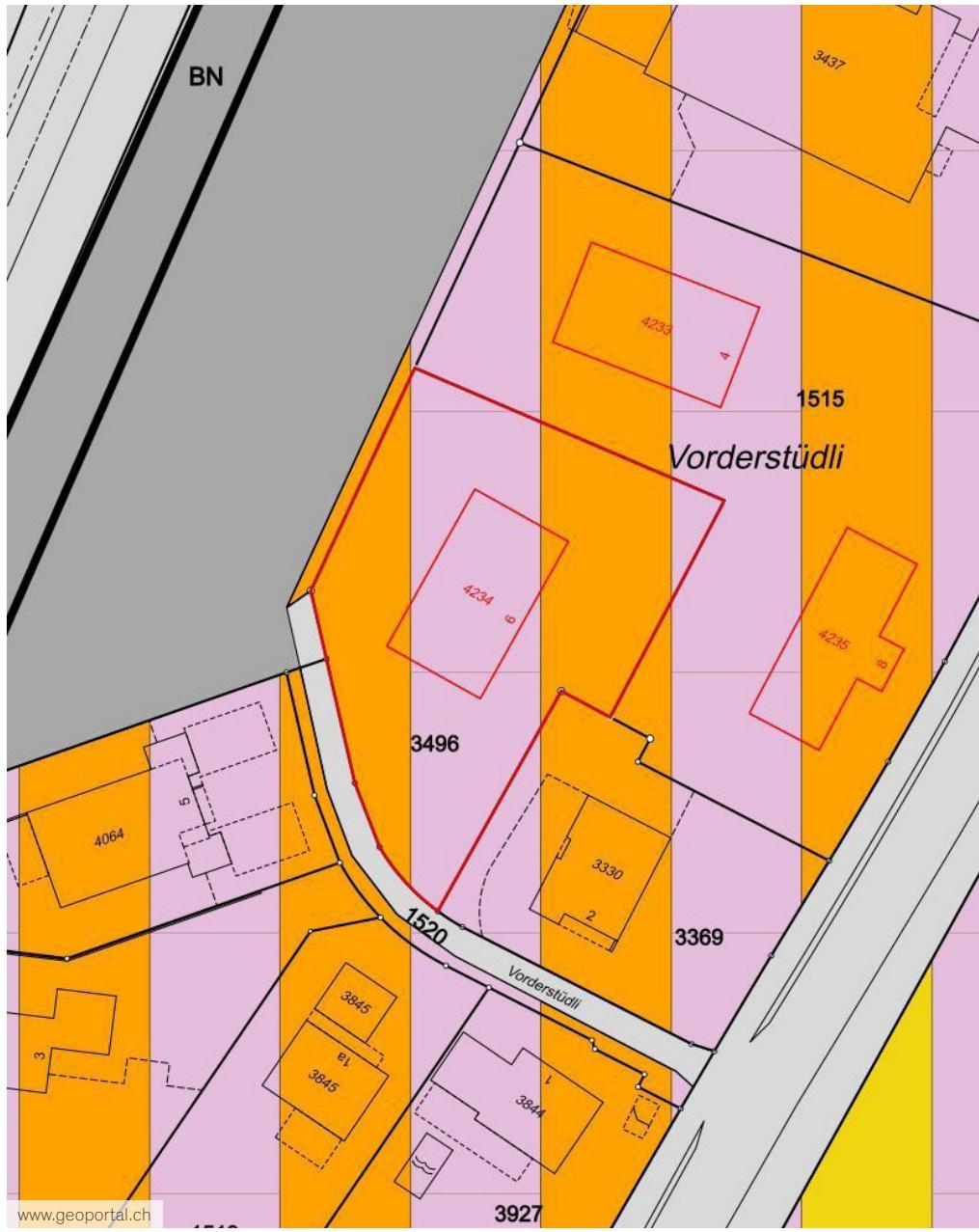
## SITUATIONSPLAN



## ORTHOFOTO



# ZONENPLAN



# REGELBAUVORSCHRIFTEN

## Bauvorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG3

Ausnutzungsziffer	0.65 / 0.75 *
Vollgeschoss	3
Gebäudehöhe max.	11.0 m
Firsthöhe max.	14.0 m
Grenzabstand klein	5.0 m
Grenzabstand gross	10.0 m
Gebäudelänge max.	40.0 m

\* Bemerkungen gemäss Baureglement

## ÖREB-Kataster

Scannen Sie den QR-Code



oereb.sg.ch

# GRUNDBUCHHAUSZUG

Grundbuchamt Sennwald  
9467 Frümsen



## Grundbuchauszug Nr. 101

Grundbuch Sennwald Gemeinde Sennwald

Stockwerkeigentum Nr. S20912

98/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 3496

Haagerstrasse 6, 9465 Salez

Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. B 3.1

im Attikageschoss

laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, 29.02.2024 Beleg 111

Sonderrechts- und Wertquotenänderung 13.03.2025 Beleg 107

13.03.2025 Beleg 107

### Eigentümer

### Erwerbstitel

Kauf 02.11.2023 Beleg 587

Begründung von Stockwerkeigentum 29.02.2024 Beleg 111

### Anmerkungen

ID 1680

Begründung Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung  
29.02.2024 Beleg 115

ID 1726

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
13.03.2025 Beleg 110

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

### Grundpfandrechte

# GRUNDBUCHHAUSZUG

Grundbuchamt Sennwald  
9487 Frümsen



## Grundbuchauszug

Grundbuch Sennwald Gemeinde Sennwald

Liegenschaft Nr. 3496

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S20912

Plan Nr. 26, Vorderstüdli  
Gesamtfläche 1'383 m<sup>2</sup>, Acker/Wiese/Weide (1'383 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. BB002455, 13.03.2024 Beleg 145

### Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20904, 5/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20905, 4/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20906, 138/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20907, 134/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20908, 130/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20909, 130/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20910, 130/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20911, 130/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20912, 98/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. 20913, 101/1000 Miteigentum

### Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 29.02.2024 Beleg 111  
Wertquotenänderung 13.03.2025 Beleg 107

### Anmerkungen

ID 1  
Perimeter zum Werdenberger Binnenkanal  
17.08.2000 Beleg 480

ID 2  
Unterhaltpflicht zur Melioration Sennwald  
13.07.2005 Beleg 400

ID 1629  
Nutzungsbeschränkung betreffend Spielplatz/Spielwiese  
18.04.2023 Beleg 224

ID 1679  
Stockwerkeigentumsanteile verpfändet  
29.02.2024 Beleg 114

ID 1680  
Begründung Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung  
29.02.2024 Beleg 115

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 99  
Recht: Benützungsrecht an 14 Tiefgaragenplätzen mit Anschlussrecht und Zugangs- und Zufahrtsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 580

ID 100  
Recht/Last: Mitbenützungsrecht an Spiel- und Begegnungsfläche  
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 581

ID 101  
Recht: Mitbenützungsrecht an Abfallentsorgungsanlage mit Zugangs- und Zufahrtsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 582

ID 102  
Recht: Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen inkl. Zugangs- und Zufahrtsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 583

ID 103  
Recht: Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 584

ID 104  
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 584

ID 105  
Last: Überbaurecht für Autoeinstellhalle  
zugunsten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 585

# GRUNDBUCHHAUSZUG

ID 106  
Last: Beschränktes Mitbenützungsrecht an Schutzraum mit beschränktem Zugangsrecht mit Nebenleistungspflicht  
zugunsten Grundstück Nr. 1515  
02.11.2023 Beleg 586

## Grundpfandrechte

Frümsen, 01.05.2025, 08:19 Uhr

**Grundbuchamt Sennwald**  
Die Grundbuchverwältigerin-Stv.  
  
Sprecher Corinne 

# GRUNDRISSPLAN UG KELLERABTEIL NR. B 3.1 | TIEFGARAGENPLATZ NR. 3.1

Nicht massstabsgetreu | ohne Gewähr



# GRUNDRISSPLAN ATTICA WOHNUNG Nr. B 3.1

Nicht masstabsgerecht | ohne Gewähr



# WARUM RTAG

## **Erfahrung und Marktkenntnis seit 1998**

Mit über 25 Jahren Expertise im Immobilien- und Treuhandgeschäft kennen wir den Markt in all seinen Facetten. Unsere Zahlen sprechen für sich: Jährlich vermitteln wir erfolgreich mehr als 150 Immobilien und erstellen bis zu 700 professionelle Bewertungen. Diese intensive Markttätigkeit verschafft uns einzigartige Einblicke in aktuelle Preisentwicklungen und Markttrends, von denen Sie direkt profitieren. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage aussagekräftige Referenzen zur Verfügung.

## **Starke regionale Vernetzung**

Unser über Jahrzehnte aufgebautes Netzwerk in Wirtschaft, Politik und Fachverbänden ist Ihr entscheidender Vorteil. Wir nutzen diese wertvollen Kontakte gezielt für eine optimale Vermarktung Ihrer Liegenschaft. Durch unsere tiefe Verwurzelung in der Region erreichen wir auch diskret potenzielle Käufer und Verkäufer ausserhalb der üblichen Marketingkanäle.

## **Umfassender Service aus einer Hand**

Sie sparen Zeit und Kosten durch unseren Expertenpool aus Steuerexperten, Juristen und weiteren Fachspezialisten. Diese interdisziplinäre Zusammenarbeit gewährleistet eine reibungslose Abwicklung und kompetente Beratung in allen Aspekten Ihrer Immobilientransaktion - von der ersten Einschätzung bis zum erfolgreichen Abschluss.

## **Höchste ethische Standards**

Vertrauen ist die Basis unserer Arbeit. Wir verpflichten uns zu absoluter Transparenz, Integrität und moralischen Grundsätzen in allen Geschäftsbeziehungen. Unsere professionelle Arbeitsweise orientiert sich an strengen Qualitätsstandards, die wir kontinuierlich überprüfen und weiterentwickeln. Sie können sich darauf verlassen, dass wir stets in Ihrem besten Interesse handeln.

## **Referenzen und Kundenzufriedenheit**

Wir sind stolz auf die erfolgreiche Zusammenarbeit mit unserer Kundschaft. Zahlreiche abgeschlossene Immobilientransaktionen und zufriedene Eigentümerschaften bestätigen unsere Expertise und Zuverlässigkeit. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne eine Auswahl von Referenzen zur Verfügung - von privaten Eigentümerschaften bis hin zu institutionellen Anleger:innen. So können Sie sich persönlich von unserer Arbeitsweise und Kompetenz überzeugen. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Referenzauskünfte. Wir vermitteln Ihnen gerne den direkten Austausch mit unseren bisherigen Kunden.

Persönlich.  
Kompetent.  
Verlässlich.



**Daniel Mosch**  
Mitinhaber  
Betriebsökonom FH  
Immobilien-Bewerter mit eidg. FA

daniel.mosch@rtag.ch  
+41 71 552 86 03

**RT Immobilien Treuhand AG**  
Churerstrasse 53  
9450 Altstätten

