





FAKTEN

Verkaufspreis	CHF 665'000.00
Attikawohnung	CHF 630'000.00
Tiefgaragenplatz	CHF 35'000.00
Kaufobjekt	
Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Haagerstrasse 6
PLZ/Ort	9465 Salez
Grundstück Nr. S20912 [98/1'000 Wertquote]	
Attikawohnung Nr. B 3.1 Kellerabteil Nr. B 3.1	
Anzahl Zimmer	2.5
Etage	Attika
Nettowohnfläche ca.	70 m ²
Aussenfläche ca. [Terrasse]	46 m ²

Stammgrundstück Nr. 3496	
Mehrfamilienhaus	Vers.-Nr. 4234
Baujahr	2024/2025
Anzahl Wohnungen	8
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Finanzen	
STWE-Beiträge ca. [exkl. Erneuerungsfonds]	CHF 300.00 / Monat
Erneuerungsfonds	Äufnung ab 01.01.2027
Allgemeine Informationen	
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.











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
Näherholungszonen

Autobahnanschluss in kurzer
Entfernung



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

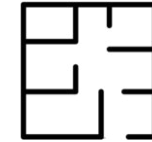
Moderne, stilvolle
Architektursprache

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, Frümser, 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**



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 ²
Tiefgaragenplatz Nr. 2	-
Total Nebennutzfläche ca.	7 m²

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

Entrée	4 m ²
Wohnen Essen Küche	40 m ²
Zimmer	20 m ²
Sanitärbereich [Dusche WC Lavabo]	6 m ²
Total Nettowohnfläche ca.	70 m²

Aussennutzfläche

Terrasse [gedeckt]	13 m ²
Terrasse [ungedeckt]	33 m ²
Total Aussennutzfläche ca.	46 m²



ALLGEMEIN [ZUR MITBENÜTZUNG]

Aussenbereich

Gartenanlage mit Aussenbeleuchtungen
Spielplatz
Rasenflächen
Baum- und Strauchbestand
Neun Besucherparkplätze

Innenbereich

Eingangsbereich
Treppenhaus
Lift
Veloraum
Technikraum

KURZBAUBESCHREIBUNG

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



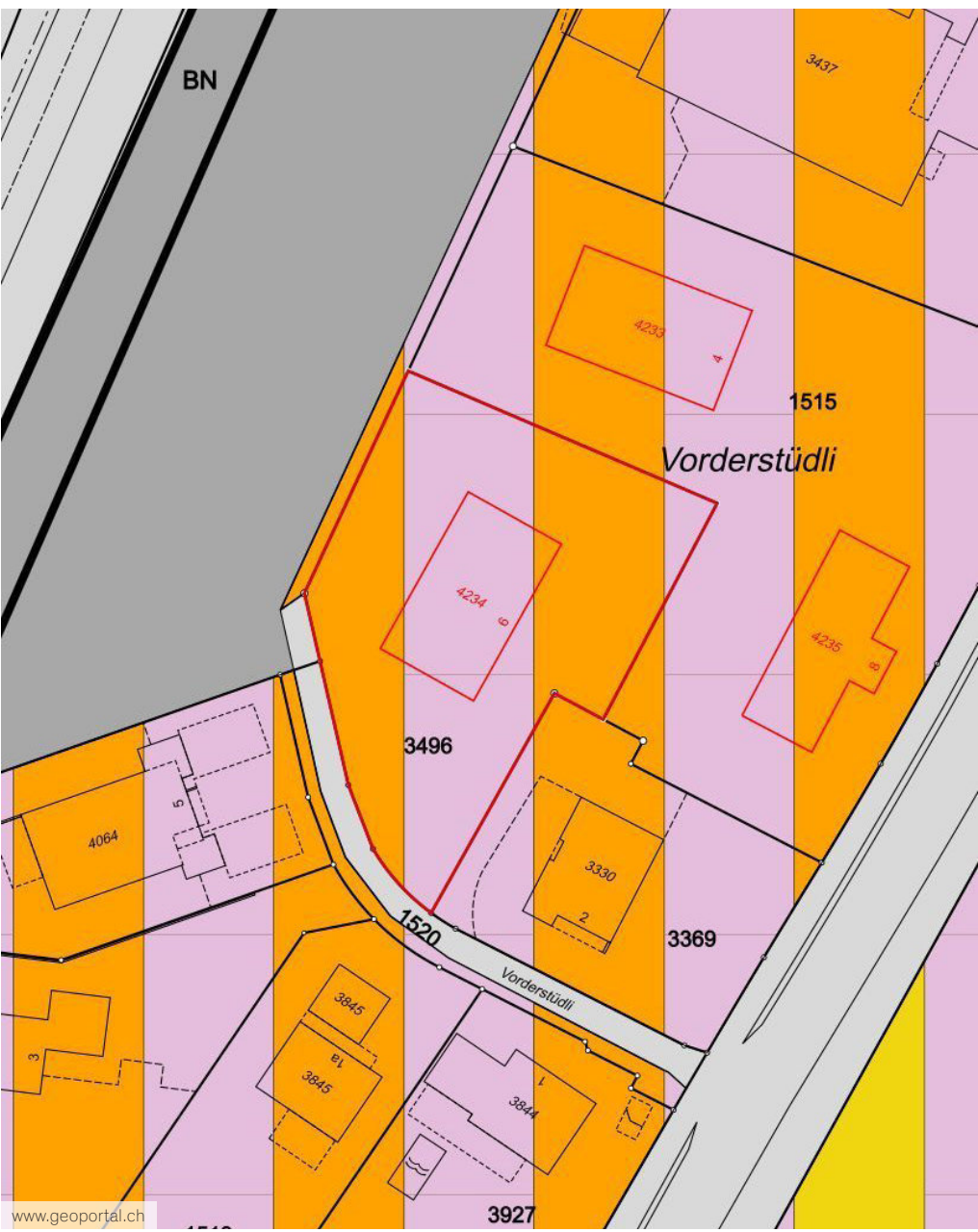
SITUATIONSPLAN



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 Frömsen



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

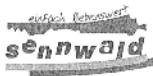
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Grundbuchamt Sennwald
9457 Frösens



Grundbuchauszug

Grundbuch Sennwald Gemeinde Sennwald

Liegenschaft Nr. 3496

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S20912

Plan Nr. 26, Vorderstüdi
Gesamtfläche 1'383 m², Acker/Wiese/Weide (1'383 m²)
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 Binnkanal
17.08.2000 Beleg 480

ID 2
Unterhaltspflicht 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

GRUNDBUCHAUSZUG

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 Grundbuchverwalterin-Stv.


Sprecher Corinne



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

Nicht massstabsgetreu | ohne Gewähr



GRUNDRISSPLAN ATTIKA WOHNUNG Nr. B 3.1

Nicht massstabsgetreu | ohne Gewähr



WARUM RTAG

Erfahrung und Marktkennntnis 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 Anlegern: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

