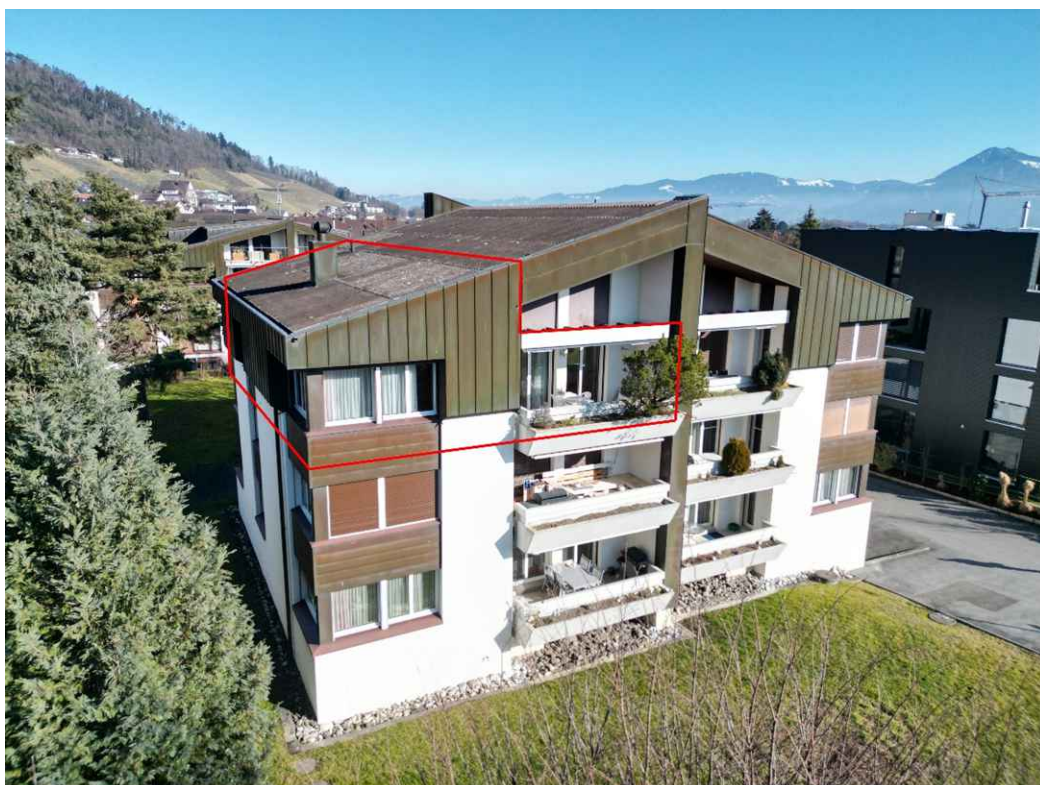




4.5 Zimmer-Dachwohnung Wiesenstrasse 9 9436 Balgach



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Christian Häle
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Tel. 071-737 90 70
www.sonnenbau.ch
info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



attraktives Wohnquartier – ideal zum Wohlfühlen

Beschrieb		Seite
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4 -	7
Ortsplan		8
Luftbild		9
Situationsplan		10
Grundriss	11 -	12
Grundbuchauszug	13 -	18
Amtliche Schätzung	19 -	22
Bildergalerie	23 -	24
Notizen / Ansprechpartner		25

Herzlich Willkommen «z’Balga»

Balgach – landschaftlich wunderschön gelegen, ist eine der attraktivsten Gemeinden im St. Galler Rheintal. Dies ist kein Zufall. Denn hier wird das ausgewogene Konzept von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Erholung kontinuierlich weiterentwickelt und gefestigt. Und das in einer intakten Natur mit Wäldern und Wiesen.

Viele kleine und mittlere Betriebe sowie international tätige High-Tech Konzerne bieten äusserst attraktive Arbeitsplätze. Balgach ist mit einem Steuerfuss von 61 Prozent auch die steuergünstigste Gemeinde im Kanton St. Gallen.

Weiter ist Balgach bekannt für sein aktives Vereinsleben sowie das reichhaltige Angebot an Sport- und Freizeitanlagen sowie Naherholungsgebieten.

Die Behörden und die Verwaltung mit ihren vielfältigen Dienstleistungen setzen alles daran, Balgach auch in Zukunft als lebenswerten und attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickeln zu können.

Kennzahlen

Einwohner	5'167 (Stand 31.12.2025)
Fläche	652 ha
Steuerfuss Gemeinde	61



Jeweils am 1. Adventssonntag findet im historischen Dorfkern der weit über die Region hinaus bekannte Weihnachtsmarkt statt.

Die Lage

Gemütliche Stunden am Cheminée oder entspannte Momente im offenen Wohn- und Essbereich – diese Wohnung macht beides möglich. Sie liegt in einem ruhigen Quartier und bietet zugleich eine zentrale Lage, sodass Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Behörden und öffentliche Verkehrsmittel bequem in kurzen Gehdistanzen wenigen erreichbar sind.



Entfernungen

Gemeindeverwaltung		400 m
Post		400 m
div. Bankdienstleister	ab	400 m
Bushaltestelle «Bad»		300 m
Autobahnanschluss		4'300 m
Bahnhof Heerbrugg		2'200 m
Einkaufen im Dorf	ab	400 m
Kindergarten «Mühlacker»		500 m
Primarschule «Berg»		600 m
Oberstufenzentrum «OMR»		2'300 m
Kantonsschule Heerbrugg		2'700 m
Sport- & Freizeitanlagen «Riet»		850 m
St. Gallen		34 Km
Zürich		117 Km
Chur		76 km
Bregenz (A)		24 Km
Lindau (D)		34 Km
München (D)		211 Km

Eckdaten

- Grundstück STWE 20154 4.5 Zimmer-Dachwohnung
 inkl. Aussenparkplatz, Keller und Estrich
 STWE 20160 Einzelgarage
- Baujahr 1980
- Einheiten 6 Wohneinheiten
- Wertquote 174 / 1000
- Konstruktion Das dreigeschossige Wohnhaus ist in Massivbauweise erstellt worden:
Fundament, Umfassungswände UG und Geschossdecken in Stahlbeton, Aufbau in Zweischalenmauerwerk, Fassade verputzt und gestrichen, teils Metallverkleidung, Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Verdunkelung mit Rollläden manuell, Satteldach mit Tonziegeleindeckung, Gasheizung (BJ 2016), Wärmeverteilung über Radiatoren, Warmwasseraufbereitung über Boiler, Einzelgarage mit Kipptor elektrisch
- Netto-Wohnfläche 116 m²
- Balkonfläche 10 m²
- Ausbaustandard Der Ausbaustandard entspricht weitgehend dem Baujahr und befindet sich in einem guten, sorgfältig gepflegten Zustand. Hervorzuheben sind insbesondere die grosszügigen Raumhöhen, welche den Zimmern ein offenes Raumgefühl verleihen und für eine helle, angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Ein weiteres Highlight ist das Cheminée, welches sich ideal für behagliche und entspannte Stunden eignet.
- Heiz-/Nebenkosten Die Kosten für das Jahr 2024 / 2025 betragen:

Heizkosten	CHF	1'001.90
Betriebs- und Nebenkosten	CHF	2'216.75
Erneuerungsfonds	CHF	<u>1'200.00</u>
Total Kosten 2024 / 2025	CHF	4'418.65
Total Kosten / Monat	CHF	368.20
- Erneuerungsfonds Stand per 30.06.2025 CHF 44'001.05

Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:

- Eingang offener Eingangsbereich mit Garderobe, Einbauschränke und Gegensprechanlage, Bodenbelag Parkett
- Küche Einbauküche mit Glaskeramikherd und Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Arbeitsfläche in Granit, viel Stauraum, Bodenbelag Novilon
- Wohnen / Essen offener Wohn- / Essbereich mit Cheminée und Zugang zum Balkon, Bodenbelag Parkett
- Balkon gedeckter Balkon mit Sonnenmarkise, toller Aussicht und bester Besonnung, Bodenbelag Mikrozement
- Zimmer Schlaf- / Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon, Bodenbelag Teppich
- Zimmer Schlaf- / Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon, Bodenbelag Teppich
- Zimmer Schlaf- / Arbeitszimmer, Bodenbelag Teppich
- Badezimmer WC, Doppellavabo mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank, Badewanne, Dusche, Handtuchhalter, Waschmaschine, Tumbler, keramische Wand- und Bodenplatten
- Gäste-WC Dusch-WC, Lavabo mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank, keramische Wand- und Bodenplatten
- Estrich Nr. 6 Stauraum für dies und jenes
- Kellerabteil Nr. 6 hier sind Vorräte bestens aufgehoben
- Einzelgarage eine gut bedienbare Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Aussenparkplatz Nr. 4 perfekt für ihre Gäste
- Veloraum gemeinsamer Veloraum

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 29. Mai 2024 lauten die amtlichen Verkehrswerte wie folgt:

Verkehrswert Grundstück STWE 20154	CHF	423'000.00
Verkehrswert Grundstück STWE 20160	CHF	20'000.00
Total Verkehrswert	CHF	443'000.00

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

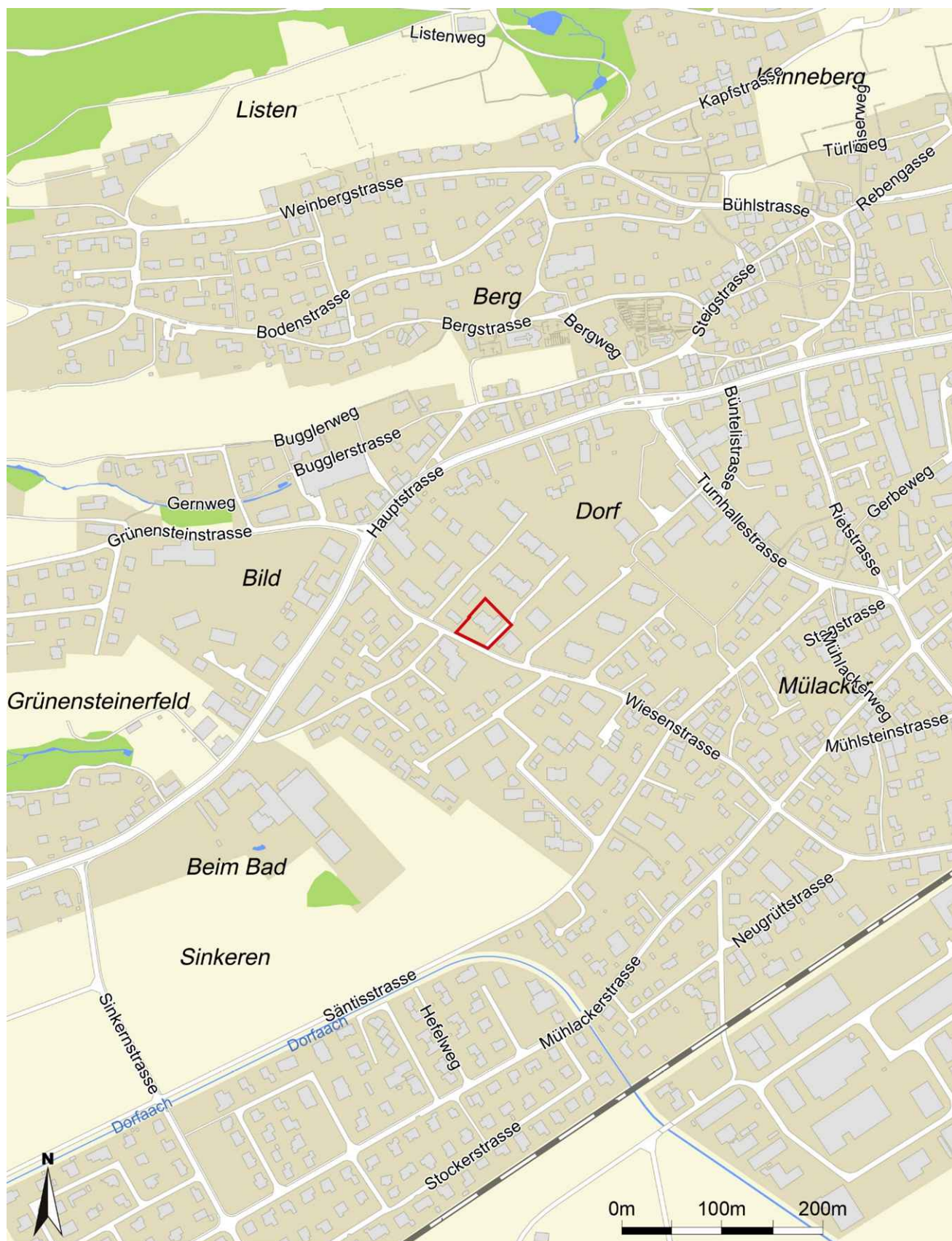
Kaufpreis

Kaufpreis 4.5 Zimmer-Dachwohnung, inkl. Keller, Estrich,
Einzelgarage und Aussenparkplatz **CHF 695'000.00**



gemütlicher Balkon für entspannte Stunden im Freien

Ortsplan

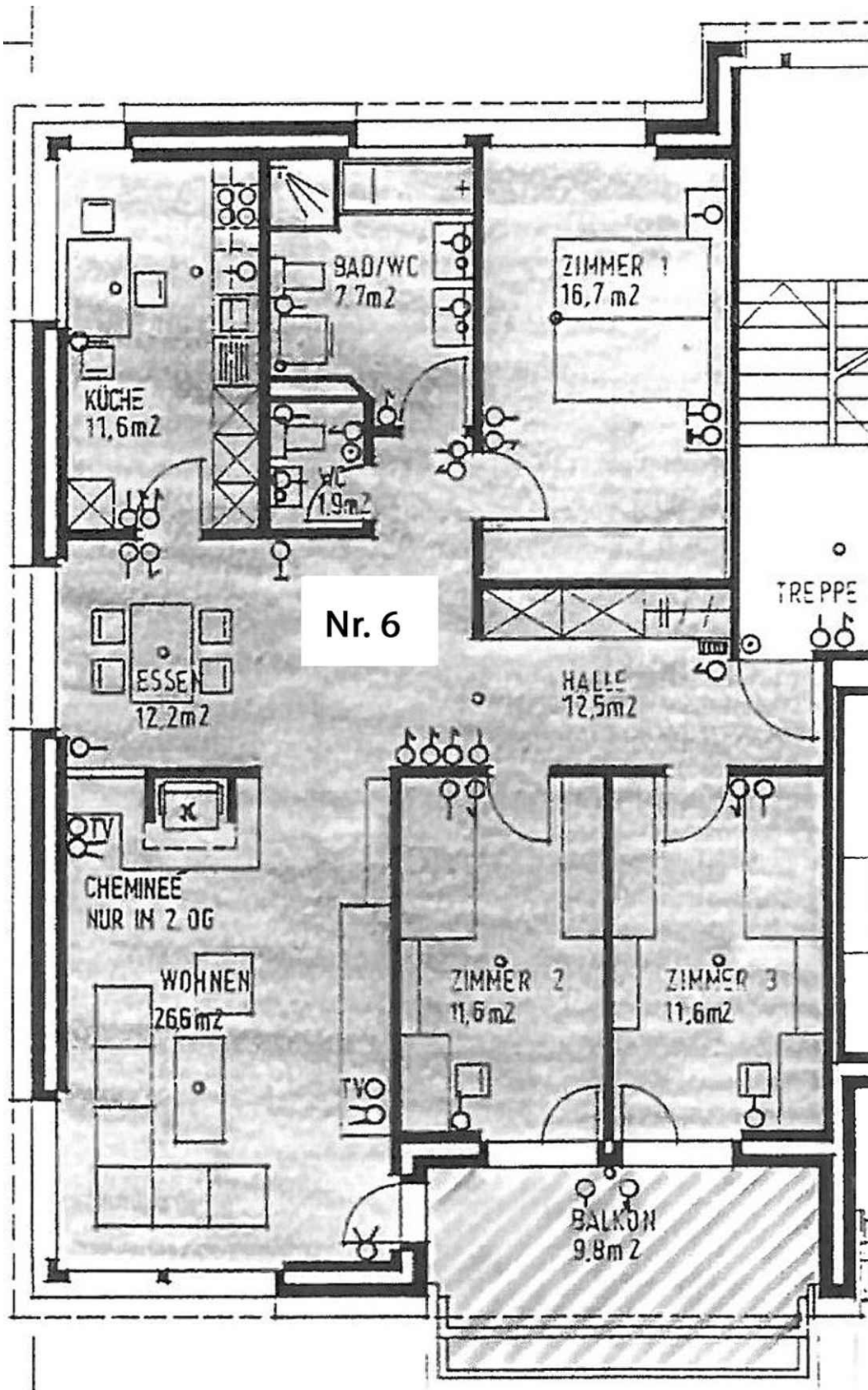




Situationsplan



Grundriss Wohnung



Grundriss Untergeschoss





Grundbuchamt
9436 Balgach SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Balgach Gemeinde Balgach

Stockwerkeigentum Nr. S20154 EGRID CH343116779216

164/1000 Miteigentum an Nr. 107 EGRID CH813178167720

Wiesenstrasse 9, 9436 Balgach

Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, mit Kellerabteil Nr. 6 im Kellergeschoss sowie Estrich Nr. 6 im Dachgeschoss als Nebenräume laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 227/1994

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 15.08.1997 Beleg 272

Erbgang 19.10.2021 Beleg 380

Anmerkungen

ID 652
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
27.06.1994 Beleg 227
28.12.2001 Beleg 335
28.01.2009 Beleg 26

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Namen-Papierschuldbrief Nr. 2130
Gläubiger: Alpha RHEINTAL Bank AG, mit Sitz in Au SG, Unternehmens-Identifikationsnummer
CHE-103.170.478
Höchstzinsfuss 10 %
mitverpfändet: Nr. S20160 EGRID CH407731921627
15.08.1997 Beleg 273

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten
Person keine Grundbuchwirkungen.



Grundbuchamt
9436 Balgach SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Balgach Gemeinde Balgach

Stockwerkeigentum Nr. S20160 EGRID CH407731921627

10/1000 Miteigentum an Nr. 107 EGRID CH813178167720

Wiesenstrasse 9, 9436 Balgach
Sonderrecht an der Garage im Kellergeschoss
laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 227/1994

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 15.08.1997 Beleg 272
Erbgang 19.10.2021 Beleg 380

Anmerkungen

ID 652
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
27.06.1994 Beleg 227
28.12.2001 Beleg 335
28.01.2009 Beleg 26

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Namen-Papierschuldbrief Nr. 2130
Gläubiger: Alpha RHEINTAL Bank AG, mit Sitz in Au SG, Unternehmens-Identifikationsnummer
CHE-103.170.478
Höchstzinsfuss 10 %
mitverpfändet: Nr. S20154 EGRID CH343116779216
15.08.1997 Beleg 273

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten
Person keine Grundbuchwirkungen.



Grundbuchamt
9436 Balgach SG

Grundbuchauszug

Grundbuch Balgach Gemeinde Balgach

Liegenschaft Nr. 107 EGRID CH813178167720

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S20154, S20160

Plan Nr. 11, Wisen

Gesamtfläche 1'374 m², Strasse/Weg (171 m²), Gartenanlage (720 m²), übrige befestigte Fläche (155 m²), Gebäude (328 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1608, Wiesenstrasse 9, 9436 Balgach (328 m²)

Mutationsnr. BB001690, 24.04.2024 Beleg 147

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20149 EGRID CH391677923165, 150/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20150 EGRID CH307731921661, 150/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20151 EGRID CH313192167764, 156/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20152 EGRID CH327792163148, 156/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20153 EGRID CH331677319291, 164/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20154 EGRID CH343116779216, 164/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20155 EGRID CH359216773195, 10/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20156 EGRID CH367716319211, 10/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20157 EGRID CH473177921694, 10/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20158 EGRID CH489216317707, 10/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20159 EGRID CH491677923131, 10/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20160 EGRID CH407731921627, 10/1000 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 27.06.1994 Beleg 227

Grundbuchauszug

Anmerkungen

ID 1

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz
23.05.1950 Beleg 94

ID 34

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
27.06.1994 Beleg 227

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 3/166.3

Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 329
02.01.1964 Beleg 3/166

ID 4/263

Recht: Fusswegrecht
zulasten Nr. 98
11.06.1974 Beleg 4/263

ID 5/125

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 344, 606
08.05.1980 Beleg 124

ID 5/126

Recht: Fusswegrecht
zulasten Nr. 344, 606
08.05.1980 Beleg 125

Grundpfandrechte

Keine

Balgach, 09.02.2026, 09:27 Uhr

Grundbuchamt Balgach
Grundbuchverwalterin


Bettina Fritsche



Auszug Grundstück 107 Balgach Gemeinde Balgach, 09.02.2026, 09:27 Uhr

Seite 6 von 6

Amtliche Schätzung



Politische Gemeinde Balgach
Steueramt
9436 Balgach

Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Balgach

Zuständig: Bettina Fritsche
Tel.-Nr: +41 58 228 80 81
E-Mail: bettina.fritsche@balgach.ch
Datum: 9. Februar 2026

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 19-20154

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	29.05.2024	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Balgach	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Balgach	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	19-20154	GS Fläche in m²:	0
Adresse:	Wiesenstrasse 9 9436 Balgach		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 17'760	Verkehrswert Fr. 423'000
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Balgach

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Balgach
Grundbuchamt/-kreis: Balgach / 19 - Balgach
Grundstück-Nr.: 19-20154

Ersetzt Schätzung vom: 12.06.2014
Fachschatzer: Michael Carnier
Grundbuchamt: Anna Wälte
Schätzungsdatum: 29.05.2024

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
19.01608	2. OG	4½ Zimmerwohnung	Fläche	116m ²	×	150 Fr./m ²		selbstgen.	1'450	17'400
19.01608	Im Freien	Autoabstellplatz Nr. 4	Fläche					selbstgen.	30	360
Total			Fläche	116m²					1'480	17'760
Total Mietwert										17'760

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

MFH	%	Fr.
K	2.75	8'494
B	0.25	772
U	1.00	3'089
A	1.25	3'861
R	0.25	772
V	0.25	772
	5.75	17'760

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	MFH	17'400		17'400	5.75%	302'609
Wohnen	MFH	360		360	5.75%	6'261
Total		17'760		17'760		308'870
Total Ertragswert						308'000

Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 19-00107 (ohne Sonderausbau) 3'115'000

Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
19-20154	2. OG	4½ Zimmerwohnung	Sachwert	3'115'000	164/1000
Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 19-20154					510'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode
(m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1) m = 0.75 423'000

Vers-Nr.	Wert	×	Ansatz	Marktwert
19-20154	116m ²		0 Fr./m ²	423'000
Total Marktwert				423'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer: Michael Carnier
Grundbuchamt: Anna Wälte
Telefon +41 71 525 54 83
Telefon +41 58 228 80 50

Amtliche Schätzung



Politische Gemeinde Balgach
Steueramt
9436 Balgach

Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Balgach

Zuständig: Bettina Fritsche
Tel.-Nr: +41 58 228 80 81
E-Mail: bettina.fritsche@balgach.ch
Datum: 9. Februar 2026

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 19-20160

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	29.05.2024	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Balgach	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Balgach	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	19-20160	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Wiesenstrasse 9 9436 Balgach		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 1'200	Verkehrswert Fr. 20'000
--------------	-----------------------	----------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Balgach

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Balgach
Grundbuchamt/-kreis: Balgach / 19 - Balgach
Grundstück-Nr.: 19-20160

Ersetzt Schätzung vom: 12.06.2014
Fachschätzer: Michael Carnier
Grundbuchamt: Anna Wälte
Schätzungsdatum: 29.05.2024

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
19.01608	UG	Garagen	Fläche					selbstgen.	100	1'200
Total			Fläche						100	1'200

Total Mietwert

1'200

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

MFH	%	Fr.
K	2.75	574
B	0.25	52
U	1.00	209
A	1.25	261
R	0.25	52
V	0.25	52
	5.75	1'200

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	MFH	1'200		1'200	5.75%	20'870
Total		1'200		1'200		20'870

Total Ertragswert

20'000

Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 19-00107 (ohne Sonderausbau)

3'115'000

Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
19-20160	UG	Garagen	Sachwert	3'115'000	10/1000

Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 19-20160

31'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Marktwert = Ertragswert

20'000

Vers-Nr.	Wert	×	Ansatz	Marktwert
19-20160	m ²		0 Fr./m ²	20'000
Total Marktwert				20'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer: Michael Carnier
Grundbuchamt: Anna Wälte

Telefon +41 71 525 54 83
Telefon +41 58 228 80 50

Bildergalerie



Bildergalerie



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieser Broschüre 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.