

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen an ruhiger Lage in St. Gallen

Krontalstrasse 12, 9000 St.Gallen, Sankt Gallen



Reserve price CHF 2'800'000.-

No fixed price

Price is calculated by(second highest bid + CHF 10,000 = purchase price)

Fees

Registration fees and property transfer tax are shared (all profit tax such as land gains tax are borne by the seller)

Important information

All relevant documents were provided by the seller and were only partially processed for the purpose of anonymisation.

Details

Plot size:	310 m ²
Parcel number:	1520
Zone:	W4a
Development:	Fully developed
Category:	Apartment building
Nearest kindergarten in:	750 m
Nearest primary school in:	650 m
Nearest public transport in:	140 m
Nearest shop in:	400 m

Location



Description

An der Krontalstrasse 12 in St. Gallen befindet sich dieses kernsanierte Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten.

Das Gebäude, dessen Ursprünge noch vor 1920 liegen, wurde im Jahr 2023 umfassend saniert und modernisiert. Dabei lag der Fokus auf hochwertigen Materialien sowie einer funktionalen Raumaufteilung. Die Wohnungen in den Regelgeschossen wurden in 1.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen unterteilt. Im Dachgeschoss entstand neben einer 1.5-Zimmer-Wohnung eine 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung, die ein besonderes Wohngefühl vermittelt.

Im Zuge der Renovierung wurden die Küchen modernisiert und mit hochwertigen Materialien sowie zeitgemässen Geräten ausgestattet. Die Bäder erhielten eine vollständige Erneuerung mit zeitlosen Keramikplatten. In den Wohnräumen sowie den übrigen Zimmern wurde Parkett verlegt, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage ohne Speicher installiert, die zur nachhaltigen Energiegewinnung beiträgt.

Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen und gefragten Quartier von St. Gallen. Schulen sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen „Silberturm“.

Die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Bushaltestelle „Krontal“ liegt in direkter Nähe, und der Autobahnanschluss ist etwa einen Kilometer entfernt. Das Stadtzentrum von St. Gallen mit seinen Restaurants, Geschäften und Freizeitangeboten ist schnell erreichbar.

Die 1.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG konnte per 01.04.2025 vermietet werden. Somit ist das Mehrfamilienhaus per 01.04.2025 vollvermietet.

Diese Immobilie eignet sich für alle, die eine sanierte und gut gelegene Wohnimmobilie suchen.

Legal

All documents have been provided by the seller and are their responsibility. For more information, please read our VALID SERVICE PROVISIONS (GDB). Sales commission of 1.5% (excl. 8.1% VAT) per party (double commission) if mediation is successful.

Table of contents

Land registry document

Grundbuchauszug

Relevant attachments to the land registry document

Dienstbarkeit Hagpflicht

Cadastral map

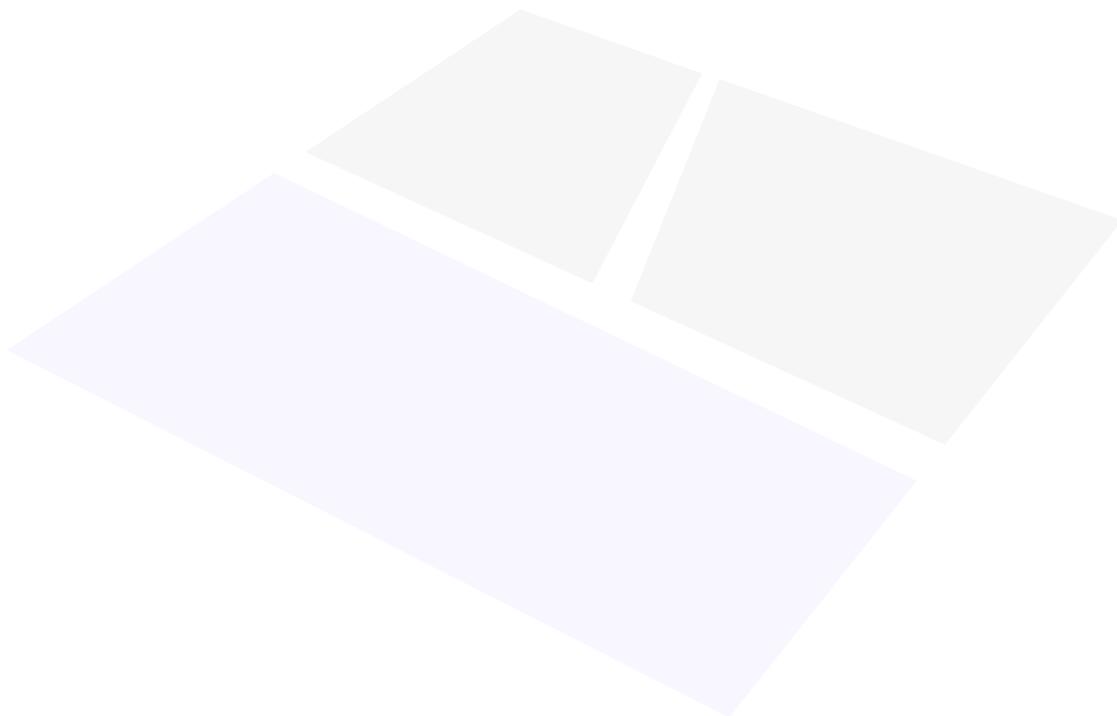
Katasterplan

Additional relevant documents

Baubeschrieb

Mieterspiegel

Grundrisspläne



Grundbuchauszug

Grundbuch St. Fiden Gemeinde St. Gallen

Liegenschaft Nr. 1520

Plan Nr. 55, Krontal

Gesamtfläche 310,0 m², Gebäude (117,0 m²), übrige befestigte Fläche (43,0 m²), Gartenanlage (150,0 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 995, Krontalstrasse 12, 9000 St. Gallen (117,0 m²)

Mutationsnr. LSF04346, 23.01.2015 Beleg F105

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 16.06.2022 Beleg F537

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID F8/144

Recht: Hagpflicht

zulasten Grundstück Nr. 1524

20.10.1924 Beleg F897

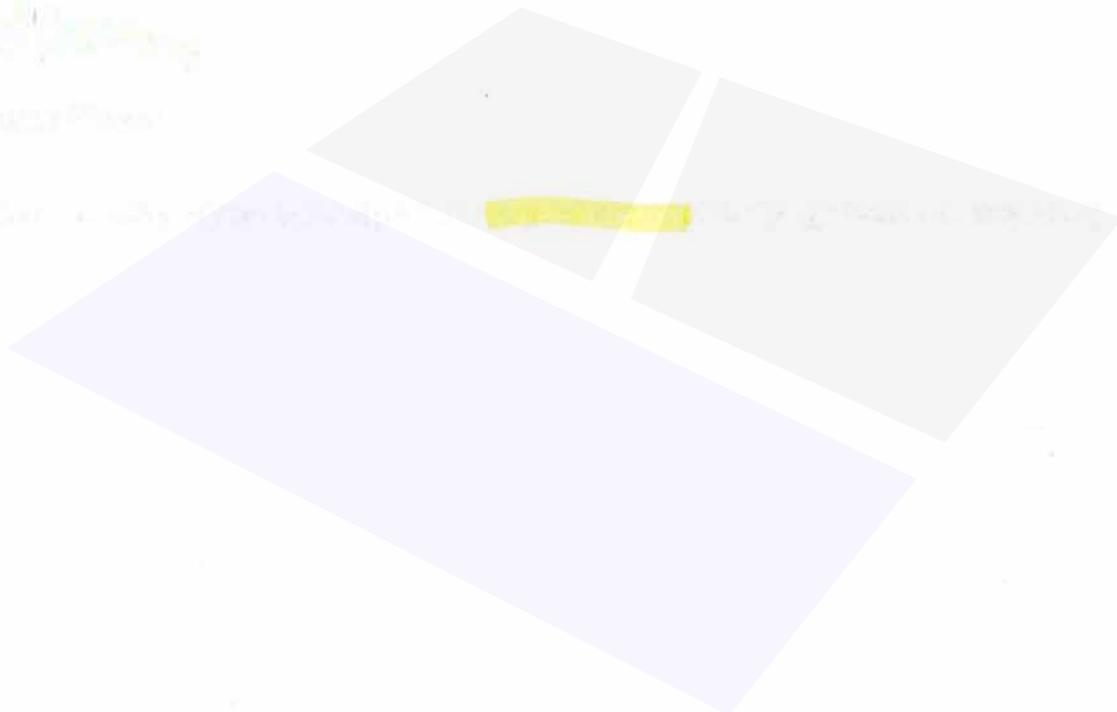
Grundpfandrechte

St. Gallen, 04.02.2025, 07:32 Uhr

Grundbuchamt St. Gallen
Die Grundbuchverwalterin



Susanne Weber





Servitutbuch, Bd. 111, Fol. 114, No. 776.

Tagbuch No.: 197

Grunddienstbarkeits-Vertrag

Eingang 2. Okt. 1924

zwischen

....., als Eigentümer der Liegenschaft №1520

und

....., als Eigentümer der Liegenschaft №1524.

1.

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft №1520 anerkennt das Recht des jeweiligen Eigentümers von №1524 den die beiden Grundstücke trennende Hag auf der Grenze beizubehalten.

2.

Der Eigentümer von №1524 (Blattner) hat den Hag allein zu unterhalten und auch je wieder zu erstellen.

3.

Dieser Vertrag ist im Servitutenprotokoll einzutragen.

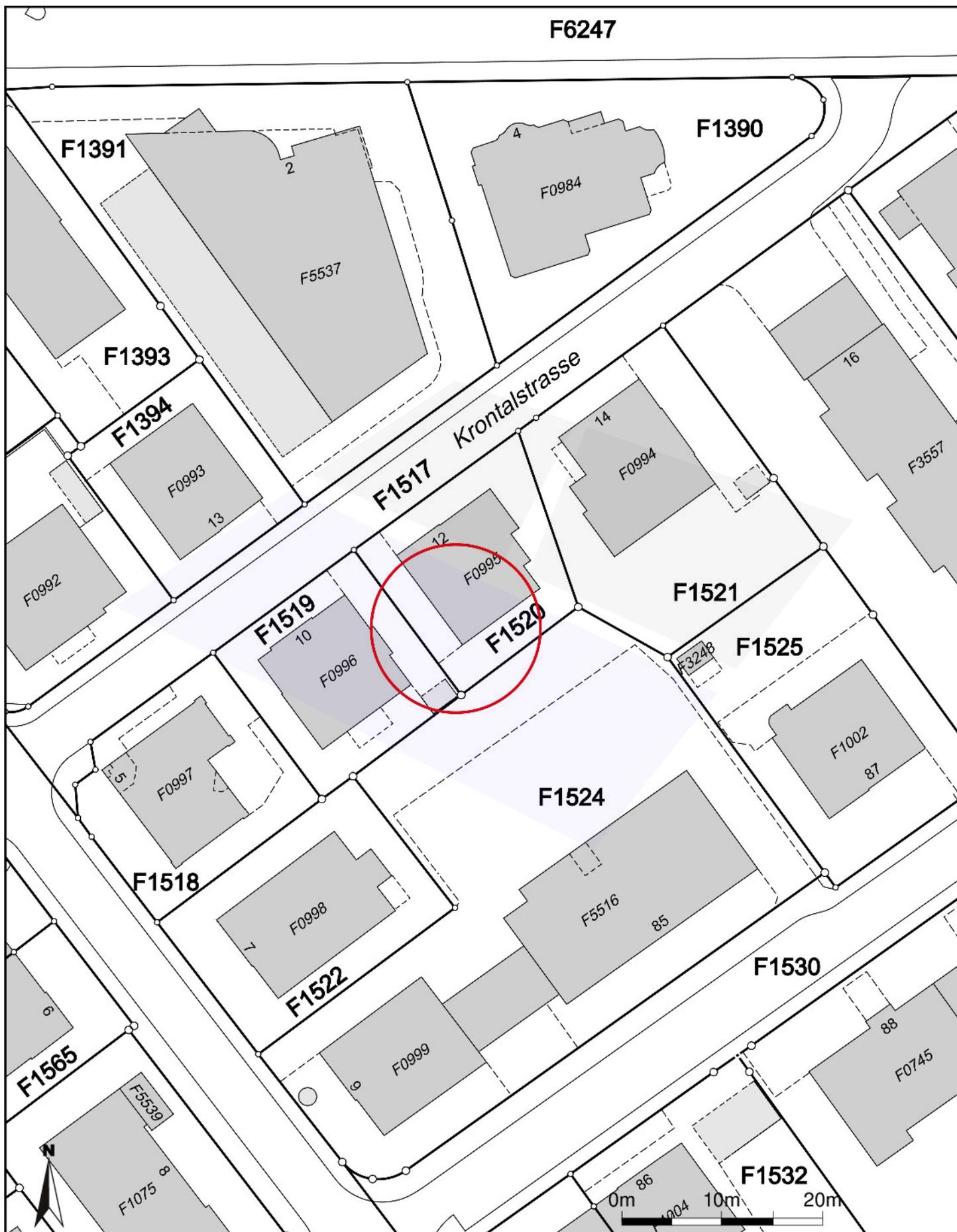
St. Fiden, den 18. Oktober 1924.

Der Eigentümer von №1520 :

S. Schwarz

Der Eigentümer von №1524 :

H. Blattner



Baubeschrieb

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

Gebäude Vermessung für einfache Grundrisse sowie Bestandesaufnahmen von Elektro und Sanitär- Heizungsinstallationen. Begutachtung von wichtigen Leitungen.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

112 Rückbau

Rückbau inkl. fachgerechte Entsorgung.

Wohnungen.
Sämtliche Böden sowie Küchen werden zurückgebaut inkl. den Elektrogeräten.

Wandbeläge in den Nasszellen sowie Küchenrückwand werden bis auf den Grundputz zurückgebaut.

Rückbau von sämtlichen Sanitärapparaten und Zubehör sowie Freilegen der Leitungen die zur fachgerechten Neuinstallation bearbeitet werden müssen.

Keramikplatten an Wänden in den Küchen.

Öltank wird entfernt und in einen Bastelraum umgebaut.

2 Gebäude

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Erstellung und Verwalten von Magazinen, Lagerplätzen, Zufahrten, Maschinen, Geräte und dergleichen, die für eine fach- und fristgemässe Ausführung der Arbeiten nötig sind. Weiter umfasst sie die provisorischen Toiletten für die ganze Baulaufzeit.

211.1 Gerüste

Sämtliche Arbeitsgerüste wie Schacht-, Bock-, Flächengerüste, Hebebühnen etc., die für die auszuführenden Arbeiten notwendig sind.

211.4 Kanalisationen im Gebäude

Spülen der Kanalisationsleitung im Gebäude.

211.6 Maurerarbeiten

Türdurchbruch im UG zu neu erstellendem Sitzplatz mit Stützmauer und Treppe.

214 Montagebau in Holz

Dachkonstruktion bleibt bestehend.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Fenster aus Kunststoff

Die bestehenden Fenster aus Kunststoff mit 2-Fachverglasung werden nicht ersetzt.

Bei Bedarf und schlechtem Zustand werden einzelne Fenster ersetzt und neu eingestellt.

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Ersetzen der Haupteingangstüre mit Verglasung.
Metalltüre aus Metall. Türflügel mit Glaseinsatz, Festverglasung.

221.9 Metallbaufertigteile

Ersetzen der Briefkastenanlagen.

222 Spenglerarbeiten

Die Spenglerbleche bleiben bestehend und werden lediglich geprüft.
Beschädigte oder undichte Anschlussbleche werden ersetzt.
Die DW-Entwässerung erfolgt wie bisher über die bestehende Dachentwässerung.

224 Dachstockausbau

Bestehende Dacheindeckung wird überprüft und nötigenfalls repariert resp. defekte Ziegel ersetzt.
Eine komplette Dachsanierung ist nicht vorgesehen.
Das Dach wird isoliert und mit Fermacellplatten beplankt. Treppe zu Schlafzimmer wird neu erstellt.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Die Fassade und Dachuntersicht wird mit Hochdruckreiniger gereinigt.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

228.1 Rollläden

Rollläden sowie Kurbeln bleiben bestehend und werden nötigenfalls repariert.

228.3 Markisen

Sämtliche Markisen werden ersetzt.
Stofffarbe grau.
Kurbelgetriebe mit Endanschlag.

23 Elektroanlagen

231 Starkstromanlagen

231.5 Energieerzeugungsanlagen

Erstellung Photovoltaikanlage inkl. Dachdeckerarbeiten, Spenglerarbeiten sowie Kommunikationsgeräte.
Nutzung als ZEV.

232 Starkstrominstallationen

Ersetzen und ergänzen der Hauptverteilungen nach den aktuellen Elektroinstallationsnormen.

Inkl. Zählerplätze für ZEV der PVA.

Unterverteilungen werden nach aktuellen Elektroinstallationsnormen ersetzt und ergänzt.
Lichtinstallation.

Wohnungen.

Auswechseln und ergänzen von Leitungen an Werkteilen. EG.-3.OG:

Anschluss neue Küche an bestehendem Standort.

Ersetzen der Badezimmerventilatoren und Spiegelschränke.

Auswechseln sämtlicher Schalter, Steckdosen, Abdeckungen.

Treppenhaus.

Ergänzen von Leitungen an Werkteilen.

Auswechseln sämtlicher Schalter, Steckdosen, Abdeckungen.

Allgemein Räume.

Schalter, Steckdosen in den Kellerabteilen. WM und Tumbler mit Kartenlesegerät.

Leuchten und Lampen

Neuinstallation von Lampen und Leuchten.

Wohnungen.

Küche: LED - Deckenaufbauleuchten.

24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

242 Heizungsanlagen

Die Ölheizung wird entfernt und durch eine Gasheizung ersetzt.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Ersetzen von bestehenden Sanitärapparaten in sämtlichen Nasszellen der Wohnungen.
Gemäss Apparatliste.

Anpassungen:

Sämtliche Badewannen werden ersetzt durch Duschtassen. Diese werden Bodeneben gesetzt.

251.2 Lieferung Haushaltsgeräte

Die Waschmaschine und Tumbler im allgemeinen Bereich werden ausgetauscht.

252 Spezielle Sanitärapparate

Ersetzen von Keramikwaschtischen und Unterbauten.

Unterbauten

Badezimmer.

Ausführung: Widmer Badservice Typ Erna.

Waschtisch in Keramik weiss 60 x 48cm.

Unterbaumöbel mit 2 Türen und 2 Tablare mit kl. Rückwand, matt weiss. Griffe Segmentbogen quer montiert.

Montage mit Schallschutz.

WC.

Ausführung: Richner.

Keramik weiss 45 x 48cm.

Montage mit Schallschutz.

254 Sanitärleitungen

Komplette Neuinstallation von Kalt- und Warmwasserleitungen, Warmwasser mit Zirkulation
Alle Fallstränge Geberit Silent

258 Kücheneinrichtungen

Ersetzen und Ausbau von Küchen inkl. Elektrogeräte.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Neuerstellung der Abriebe in den Nasszellen sowie teilweise in den Küchen.

Abriekörnung 1.5mm Mineralisch

Behebung von Beschädigungen durch die Instandsetzung an Nicht-Werkteilen.

Decke in DG, Ausbau Wohnung, mit Fermacellplatten beplankt und Spritzputzdecke erstellen.

272 Metallbauarbeiten

Erstellen von Absturzsicherung auf sämtlichen Balkone, gemäss den aktuellen Vorschriften.

273 Schreinerarbeiten

Neue Brandschutztüren EI30 mit Spion und absenkbarer Bodendichtung.

Neue Zimmertüren (Futter)

Wenn nötig Anpassungsarbeiten an Vorhangbrettern und Einbauschränken

274 Innere Spezialverglasungen

Erstellung von Duschtrennwänden.

Festverglasung mit Stütze.

275 Schliessanlagen

Ersetzen von bestehender Schliessanlage.

Schliessanlage mit Schliessplan für Haus-, Nebeneingänge, Wohnungen sowie Allgmeinräume, Technikräume und Briefkastenanlage.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.6 Bodenbeläge aus Platten

Ersetzen von Bodenbelägen in Küchen, Badezimmer und WC Bereiche.
Format 30cm x 60cm
Abschlussprofile
Sockel an Wände in den Nasszellen.

Ersetzen von Wandbeläge in Küchen, Badezimmer und WC Bereiche.

Nasszellen:

WC- Waschtischzonen bis 1.2m Höhe.
Duschzonen und Badewannenbereich bis 2.10 m Höhe.
Ausführung: Lavaredo, HLA8.
Format 30cm x 60cm
Abschlussprofile

Küchen:

Rückwände bis 60cm.
Format 30cm x 60cm.
Verlegeart: Kreuzverband.
Abschlussprofile: ohne.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Ersetzen von sämtlichen Bodenbelägen und Sockelleisten in den Wohnungen. Ausgenommen Küche, und Nasszellen.

Ausführung:

Schiffsboden 3-Stab
2200 x 185 x 11.5 mm geschliffen, matt lackiert
3-Schichtparkett mit Click Verbindung
Nutzschicht ca. 2.5 mm
Eiche Rustikal
Verlegeart: schwimmend mit Trittschallschutz
Übergangprofile im Türbereich zu Nasszellen.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

Sämtliche Beschichtungen an Wänden und Decken werden grundsätzlich belassen.
Die Malerarbeiten berücksichtigen u. a. ökologische Grundsätze.
Von jedem Farbtyp wird ca. ein Liter für Ausbesserungen übergeben.
Sämtliche Leistungen sind inkl. Nebenleistungen wie Voranstriche, schleifen, spachteln und Grundierungen etc. wo nötig.

Wohn- Essräume sowie Rediut und Zimmer.
Beschichtung: Abrieb 1.5mm Mineralisch
Deckschicht: deckend, Dispersion Organosilicatfarbe in 9016, Verkehrsweiss.

Nasszellen.

Beschichtung: mineralischer Deckputz.
Deckschicht: deckend, Dispersion Silicatfarbe / Purlatexfarbe, RAL9016, Verkehrsweiss.

Treppenhäuser.

Beschichtung: mineralischer Deckputz.

Deckschicht: deckend, Dispersion Mineralfarbe, RAL9016, Verkehrsweiss.

Allgemeine und Kellerräume.

Beschichtung: mineralischer Deckputz.

Deckschicht: deckend, Dispersion Mineralfarbe, RAL 9016, Verkehrsweiss.

Streichen sowie Ausbesserungsarbeiten von Böden.

Balkonböden.

Werden überprüft sowie die daraus entstehende Instandstellung wenn nötig.

Allgemeine und Kellerräume.

Beschichtung: Beton

Deckschicht: deckend, 2K Epoxidhartzfarbe, mittlerer Glanz, RAL 7038 Achatgrau.

Streichen sowie Ausbesserungsarbeiten von metallischen Werkteile aus Metall.

Radiatoren.

Deckschicht: deckend, Heizkörperlack, mittlerer Glanz RAL 9016, Verkehrsweiss.

Treppengeländer.

Deckschicht: deckend, 2K Polyurethanlackfarbe, mittlerer Glanz, RAL 7047, Telegrau 4.

Streichen sowie Ausbesserungsarbeiten aus Holz.

287 Baureinigung

Komplette Endreinigung sämtlicher Wohnungen sowie der allgemeinen Räume zur Übergabe.

4 Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Zurückschneiden der bestehenden Bepflanzung.

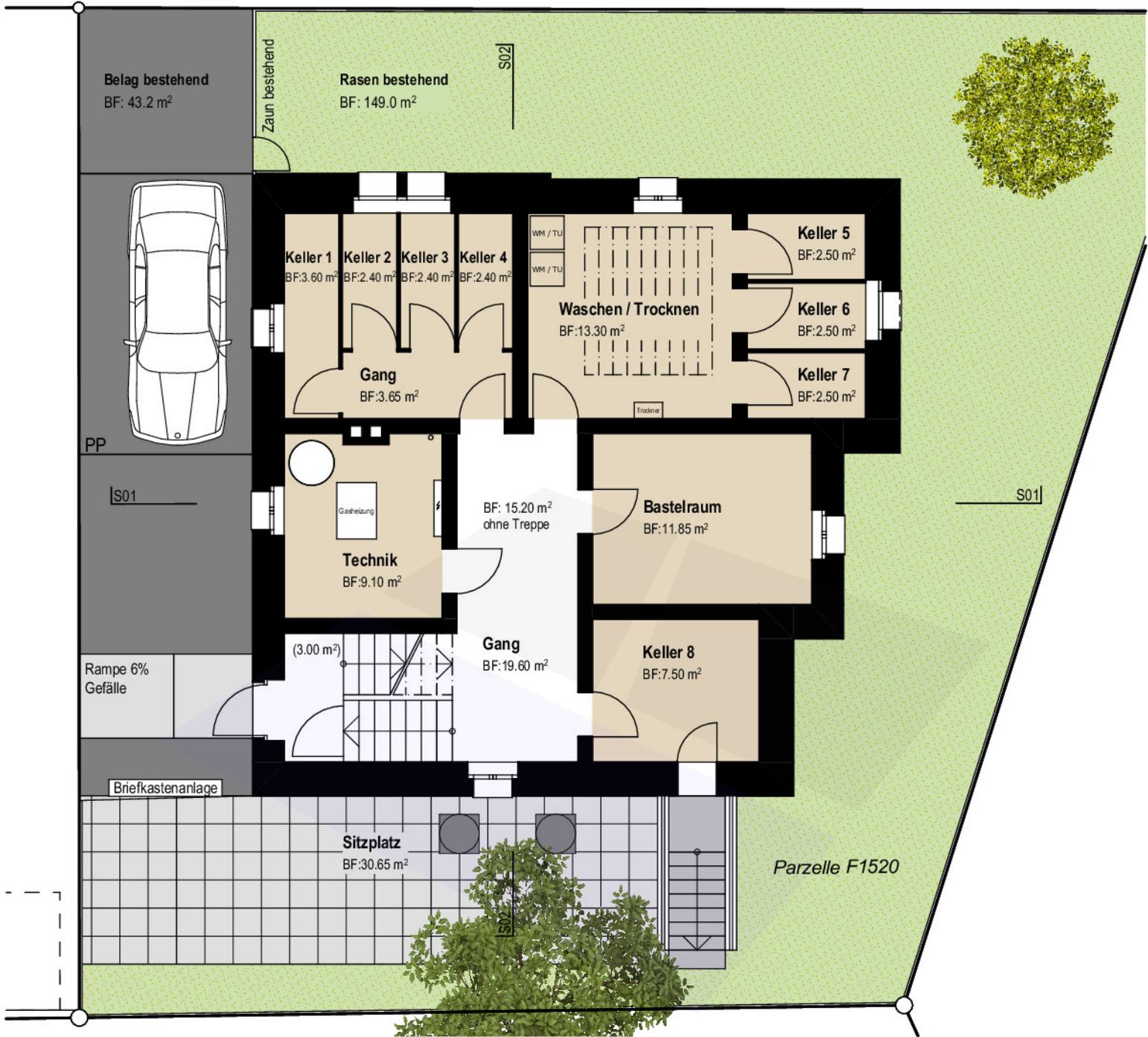
Instandstellung der Umgebung nach Beendigung der Bauarbeiten.

Erstellen eines Sitzplatzes.

Objekt: 9000 St. Gallen, Krontalstrasse 12

Mieterspiegel

Bezeichnung	Lage	m2	Mieter	nach	
				Sanierung	Akonto HK/NK neu
1.5 Zi-Wohnung	EG	30	-	890.00	150.00
3.5 Zi-Wohnung	EG	49	-	1'100.00	200.00
1.5 Zi-Wohnung	1 OG	30	-	890.00	150.00
3.5 Zi-Wohnung	1 OG	49	-	1'100.00	200.00
1.5 Zi-Wohnung	2 OG	30	-	921.00	150.00
3.5 Zi-Wohnung	2 OG	49	-	1'100.00	200.00
1.5 Zi-Wohnung	DG	30	-	890.00	150.00
3.5 Zi-Maisonettewohnung	DG	79	-	1'600.00	300.00
Bastelraum	UG	11	-	150.00	
Ertrag Nebenkosten durch Photovoltaik			-	98.96	
Aussenabstellplatz 1 Stk à CHF 100.00			-	100.00	
Total monatlich (ohne Garagen/Parkplätze)				8'739.96	
Total jährlich				104'879.52	
plus Garagen/Parkplätze				1'200.00	
Total Nettomietzinneinnahmen jährlich ca.				106'079.52	



PLANNUMMER: 29	PLANTITEL: Untergeschoss	
MASSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2022.09
BALUVORHABEN: 2022.09_KR12 Krontalstrasse 12, 9000 St. Gallen		
GEZEICHNET: TO	DATUM: 07.12.2022	REVIDERT: 10.09.2024 / SD

Wohnung Nr. 0.1
1½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 30.75 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 32.30 m²

Wohnung Nr. 0.2
3½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 49.50 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 51.70 m²

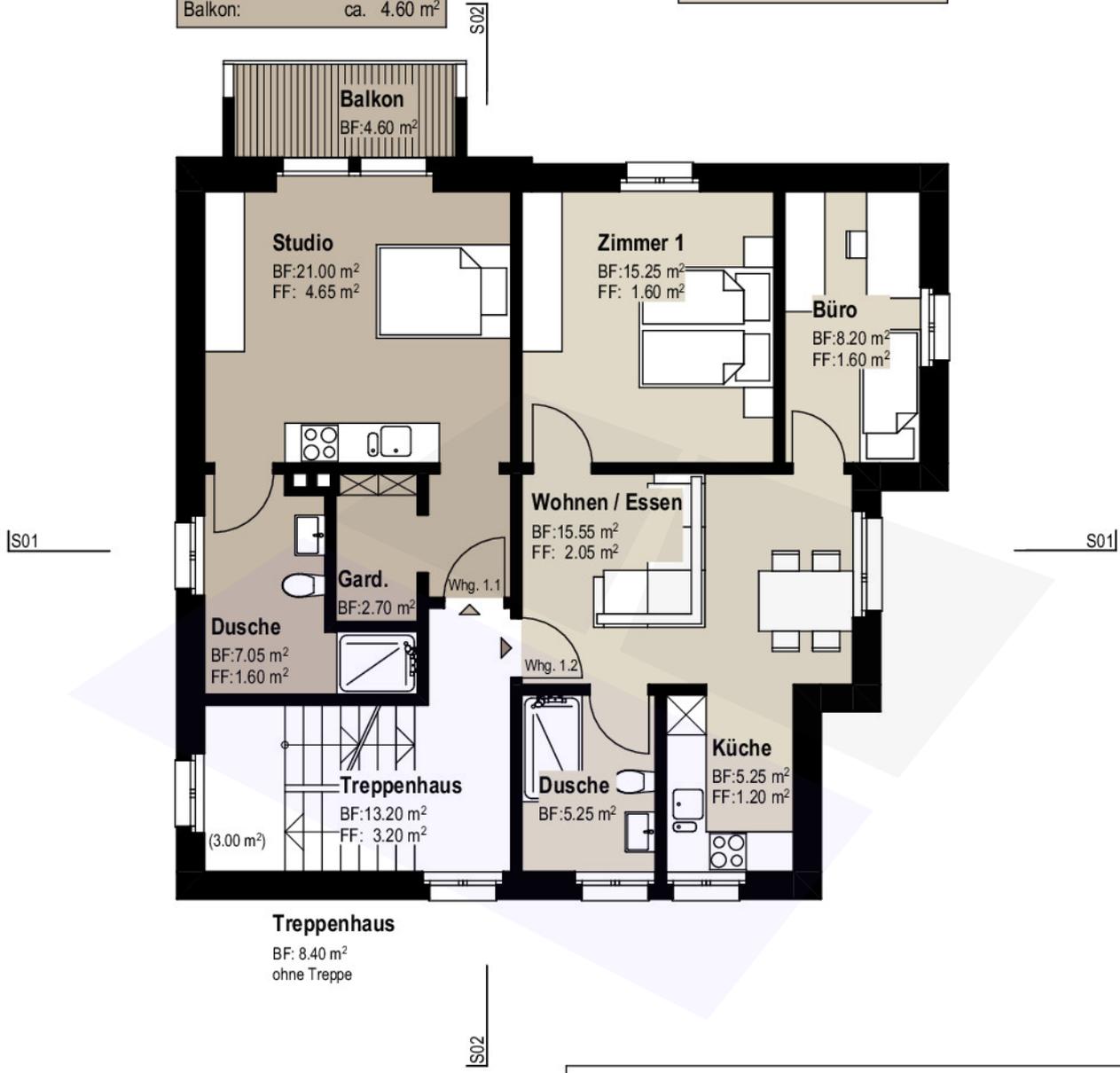


PLANNUMMER:	PLANTITEL:	
30	Erdgeschoss	
MASSSTAB:	PLANGRÖSSE:	PROJEKTNUMMER
1:100	A4	2022.09
BALVORHABEN:		
2022.09_KR12 Krontalstrasse 12, 9000 St. Gallen		
GEZEICHNET:	DATUM:	REVIDERT:
TO	07.12.2022	10.09.2024 / SD



Wohnung Nr. 1.1
1½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 30.75 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 32.30 m²
 Balkon: ca. 4.60 m²

Wohnung Nr. 1.2
3½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 49.50 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 51.70 m²



PLANNUMMER: 31	PLANTITEL: 1.Obergeschoss	
MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2022.09
BALVORHABEN: 2022.09_KR12 Krontalstrasse 12, 9000 St. Gallen		
GEZEICHNET: TO	DATUM: 07.12.2022	REVIDIERT: 10.09.2024 / SD



Wohnung Nr. 2.1
1½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 30.75 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 32.30 m²
 Balkon: ca. 4.60 m²

Wohnung Nr. 2.2
3½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 49.50 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 51.70 m²



PLANNUMMER: 32	PLANTITEL: 2.Obergeschoss	
MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER 2022.09
BALVORHABEN: 2022.09_KR12 Krontalstrasse 12, 9000 St. Gallen		
GEZEICHNET: TO	DATUM: 07.12.2022	REVIDERT: 10.09.2024 / SD



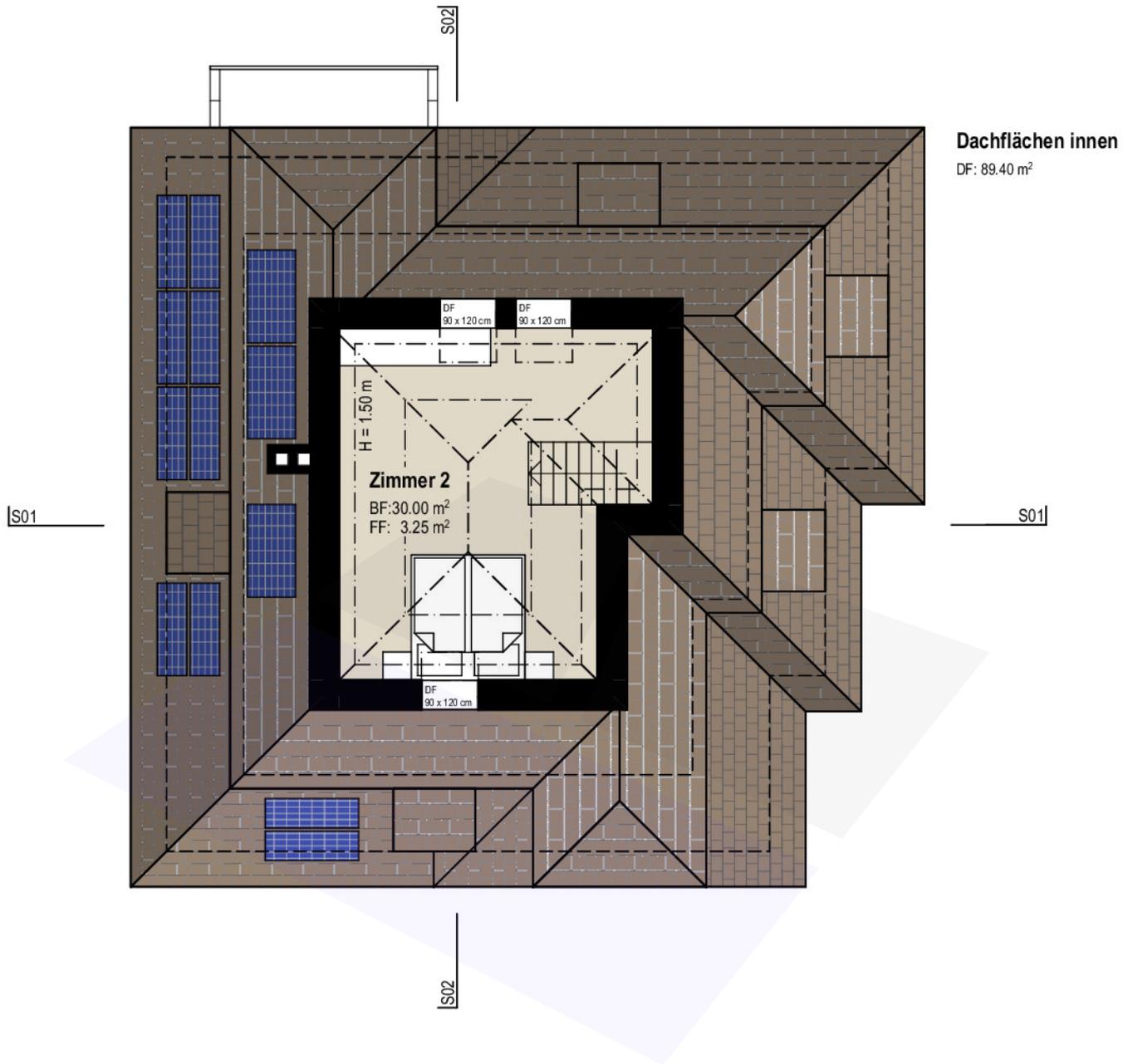
Wohnung Nr. 3.1
1½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 30.75 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 32.30 m²
 Balkon: ca. 4.60 m²

Wohnung Nr. 3.2
3½ - Zimmer - Wohnung
 Wohnfläche: ca. 79.45 m²
 Bruttowohnfläche: ca. 81.70 m²
 Sitzplatz: ca. 21.00 m²



PLANNUMMER:	PLANTITEL:	
33	Dachgeschoss	
MASSSTAB:	PLANGRÖSSE:	PROJEKTNUMMER:
1:100	A4	2022.09
BALVORHABEN:		
2022.09_KR12 Krontalstrasse 12, 9000 St. Gallen		
GEZEICHNET:	DATUM:	REVIDERT:
TO	07.12.2022	10.09.2024 / SD





PLANNUMMER:	PLANTITEL:	
34	Estrich	
MASSSTAB:	PLANGRÖSSE:	PROJEKTNUMMER:
1:100	A4	2022.09
BALUVORHABEN:		
2022.09_KR12 Krontalstrasse 12, 9000 St. Gallen		
GEZEICHNET:	DATUM:	REVIDERT:
TO	07.12.2022	10.09.2024 / SD