

Immobilien

Verkaufsdokumentation

Verkaufsobjekt

Reitbahnstrasse 24, 9400 Rorschach

Mehrfamilienhaus mit total 10 Wohnungen
und 370 m² Umschwung





Verkaufsobjekt

Reitbahnstrasse 24 • 9400 Rorschach

Mehrfamilienhaus mit total 10 Wohnungen und 370 m² Umschwung

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur
Katasterplan amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster
Landeskarten • Orthofoto

Mehrfamilienhaus und Anlage 7

Objektbeschreibung

Raumprogramm und Mietzinse 8

Grundrisspläne 9

Grundbuchauszug 14

Impressionen 15

Verkaufsbedingungen 32

Preis
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung • Notariatsgebühren
Grundstückgewinnsteuer • Gewährleistung
Miet- und Pachtverträge

Besichtigung des Verkaufsobjektes 33

Einreichung von Offerten 33



Verkaufsobjekt

Reitbahnstrasse 24 • 9400 Rorschach

Mehrfamilienhaus mit total 10 Wohnungen und 370 m² Umschwung

Allgemeiner Beschrieb

Allgemeines | Infrastruktur

Rorschach – direkt am Bodensee gelegen – vereint städtisches Leben mit wassernahem Erholungsgefühl. Die Stadt zählt rund 9 500 Einwohner und liegt im Herzen der Ostschweiz, nur wenige Minuten von St. Gallen entfernt.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit SBB-Anschlüssen, Autobahnnähe sowie regelmässigen Bus- und Schiffverbindungen ist Rorschach bestens erschlossen. St. Gallen, Zürich, der Flughafen Kloten und das Rheintal sind bequem erreichbar.

Rorschach punktet mit einem charmanten Zentrum, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, vielfältiger Gastronomie und einem regen Kultur- und Vereinsleben. Besonders in den Sommermonaten verwandelt sich die Uferpromenade in einen lebendigen Treffpunkt.

Für sportlich Aktive bietet Rorschach zahlreiche Angebote – von Sportanlagen über Wassersportmöglichkeiten am See bis hin zu vielseitigen Freizeitaktivitäten in der nahen Umgebung.

Familien profitieren von einer gut ausgebauten Bildungsinfrastruktur (vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe).

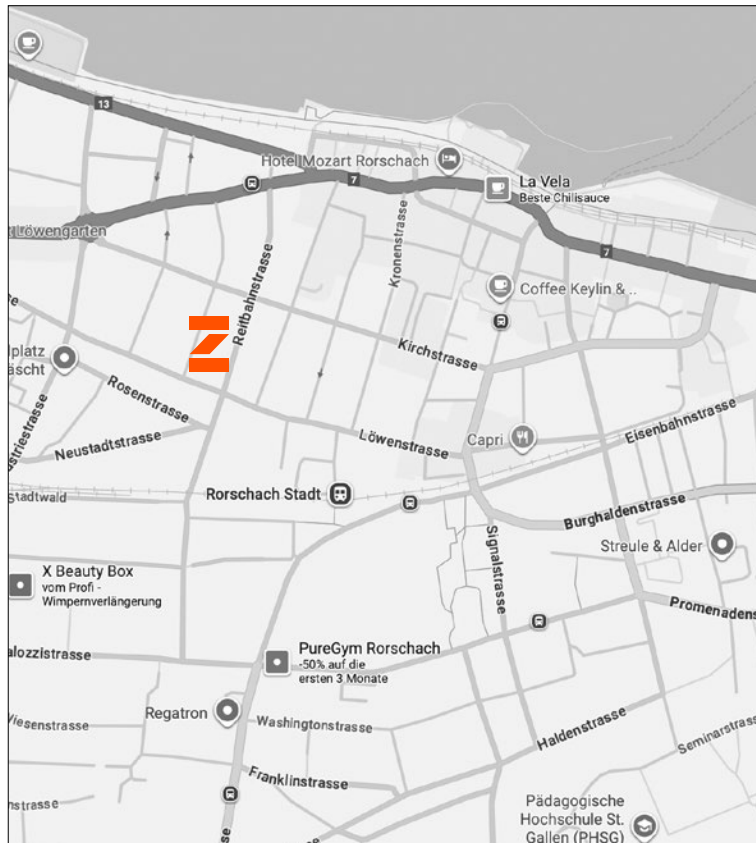
Weitere Informationen finden Sie unter www.rorschach.ch.



Verkaufsobjekt

Reitbahnstrasse 24 • 9400 Rorschach

Mehrfamilienhaus mit total 10 Wohnungen und 370 m² Umschwung



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie rasch zum Bahnhof Rorschach, wo regelmässige SBB-Verbindungen nach St. Gallen, Zürich, Winterthur sowie ins Rheintal und nach Romanshorn bestehen.

Privatverkehr

Die Autobahnanschlüsse zur A1 (Ausfahrt Rheineck oder St. Gallen-Neudorf) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Einkaufen

Im nahen Zentrum von Rorschach finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere grössere Einkaufsmöglichkeiten sind in St. Gallen in kurzer Fahrzeit erreichbar.

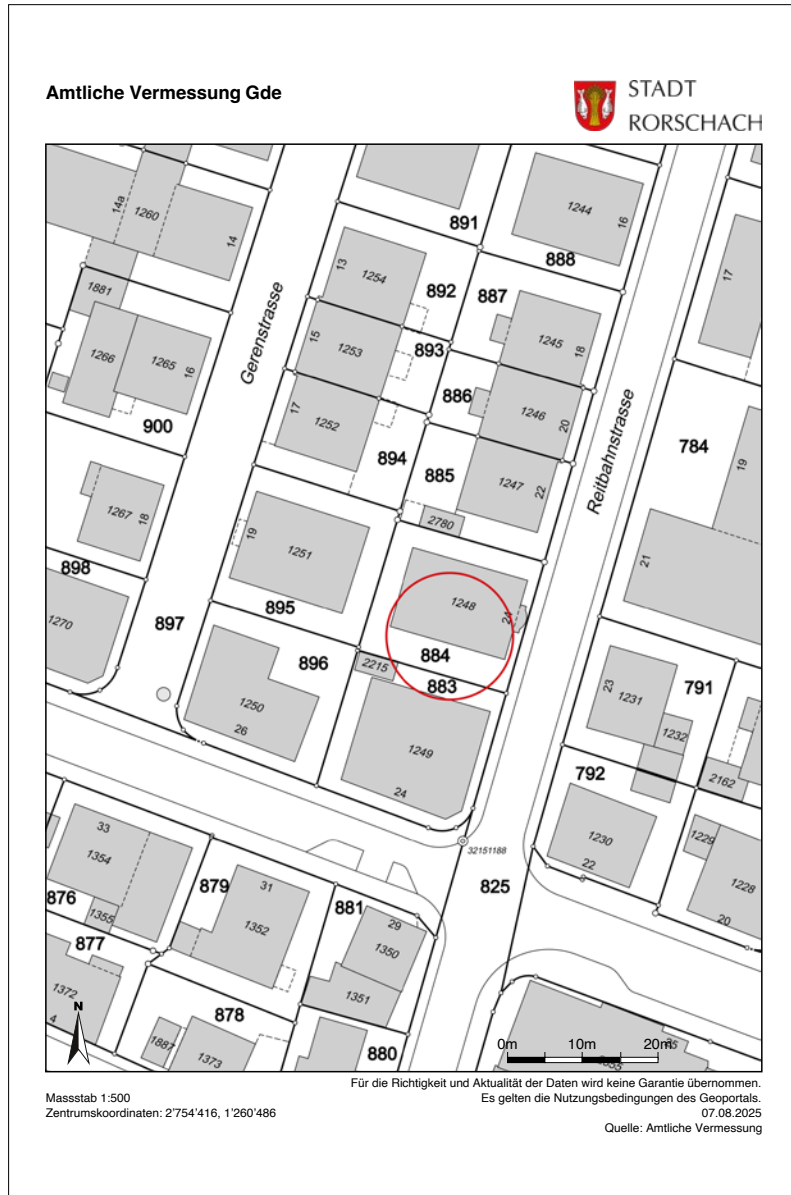
Schulen

- Kindergarten: ca. 600 m
- Primarschule: ca. 300 m
- Oberstufe: ca. 1.7 km

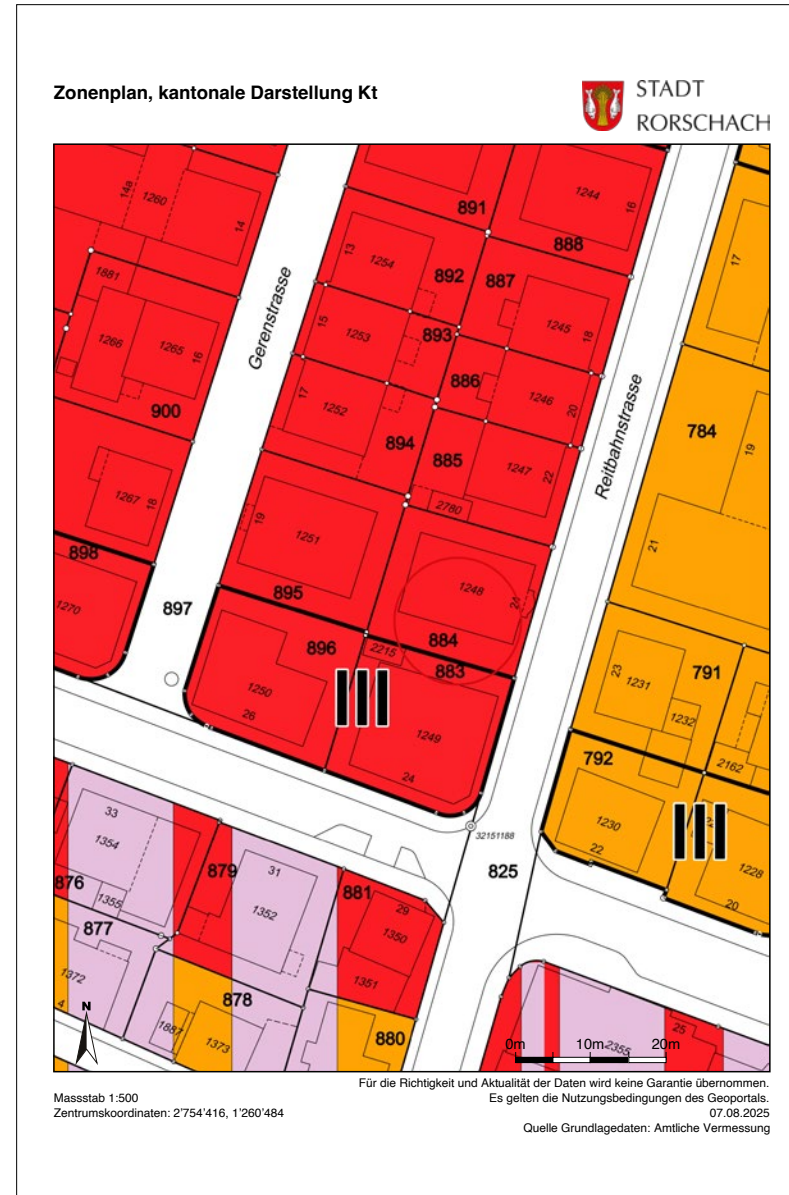
Steuerfuss

Gemeinde 129%, Kanton 105% und Kirche 22–28%

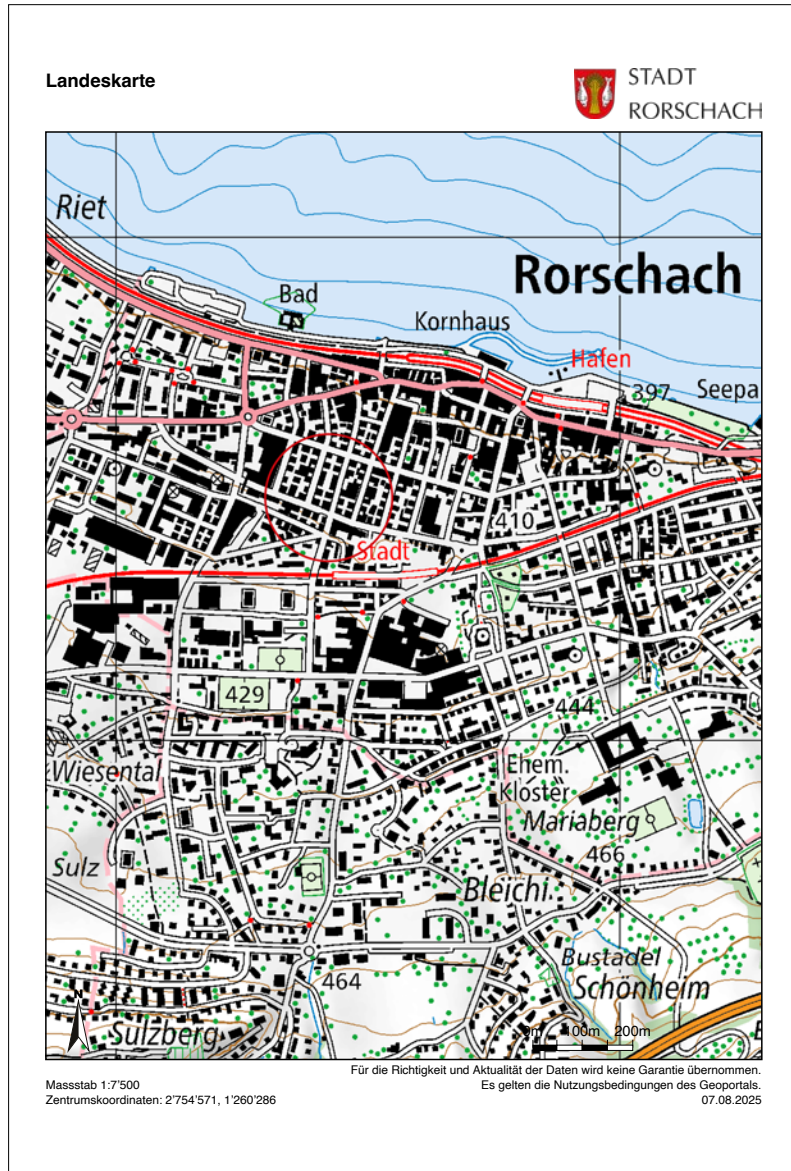
Katasterplan amtliche Vermessung



ÖREB-Kataster



Landeskarten / Übersichtsplan



Orthofoto



Mehrfamilienhaus und Anlage

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen befindet sich an zentraler Lage mit optimaler Verkehrsanbindung in Richtung St. Gallen und Rheintal. In wenigen Minuten erreichen Sie das Bodenseeufer sowie die weitläufigen Naherholungsgebiete rund um den See.

Adresse Reitbahnstrasse 24, 9400 Rorschach

Kataster 884

Baujahr 1900

Kubatur 3060 m³
(Angaben gem. Gebäudeversicherung)

Grundstückfläche 370 m² (177 m² Gebäude, 193 m² Garten)

Nutzung Zentrumnahes Wohnen WZ4

Verdachtsfläche Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

Parkierung 2 Parkplätze

Heizung Öl-Heizung mit Heizkessel *

Warmwasser Über Öl-Heizung *

* Im Mehrfamilienhaus wurde ein Erdgas-Anschluss vom Ortsnetz bis und mit Erdgaszähler durch die St. Galler Stadtwerke erstellt

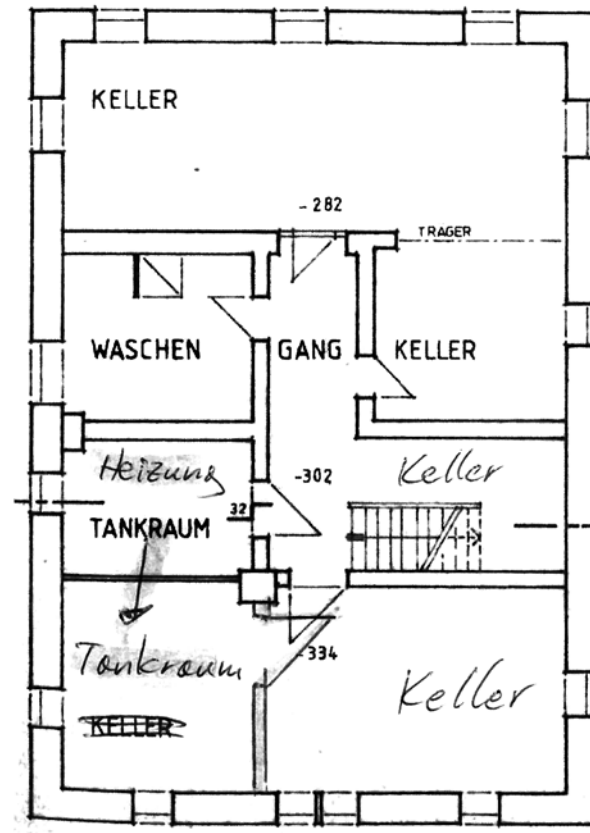
Raumprogramm und Mietzinse

Stockwerk	Objekt	m ²	Mietzins CHF (pro Monat)		Renovationen
			brutto	netto	
Erdgeschoss links	3 Zimmerwohnung	71.00	1 150.—	900.—	Neue Küche, Jahr 2019
Erdgeschoss rechts	3 Zimmerwohnung	71.00	1 180.—	950.—	Neue Küche, Jahr 2017
1. Obergeschoss links	3 Zimmerwohnung	51.00	860.—	700.—	
1. Obergeschoss rechts	3 Zimmerwohnung	74.00	1 275.—	1 090.—	Neue Küche und Bad, Jahr 2017
2. Obergeschoss links	3 Zimmerwohnung	51.00	1 055.—	860.—	Komplett Renoviert, Jahr 2019
2. Obergeschoss rechts	3 Zimmerwohnung	74.00	1 300.—	1 130.—	Neue Küche, Jahr 2015
3. Obergeschoss links	3 Zimmerwohnung	51.00	1 125.—	900.—	Neue Küche, Jahr 2018
3. Obergeschoss rechts	3 Zimmerwohnung	71.00	1 145.—	950.—	Neue Küche, Jahr 2019
4. Obergeschoss links	3 1/2 Zimmerwohnung	90.00	1 195.—	1 010.—	Komplett renoviert, Jahr 2016 (Eigene Waschmaschine und Tumbler)
4. Obergeschoss rechts	3 Zimmerwohnung	54.00	1 110.—	820.—	Inkl. Parkplätze
			Total Mietzinse brutto (pro Monat): CHF 11 395.—		
			Total Mietzinse netto (pro Monat): CHF 9 310.—		

Grundrissplan

Untergeschoss

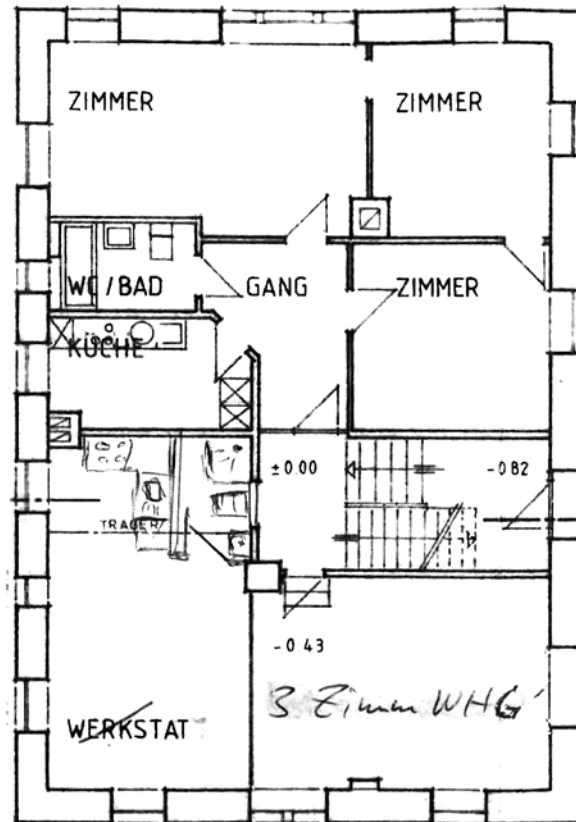
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan

Erdgeschoss

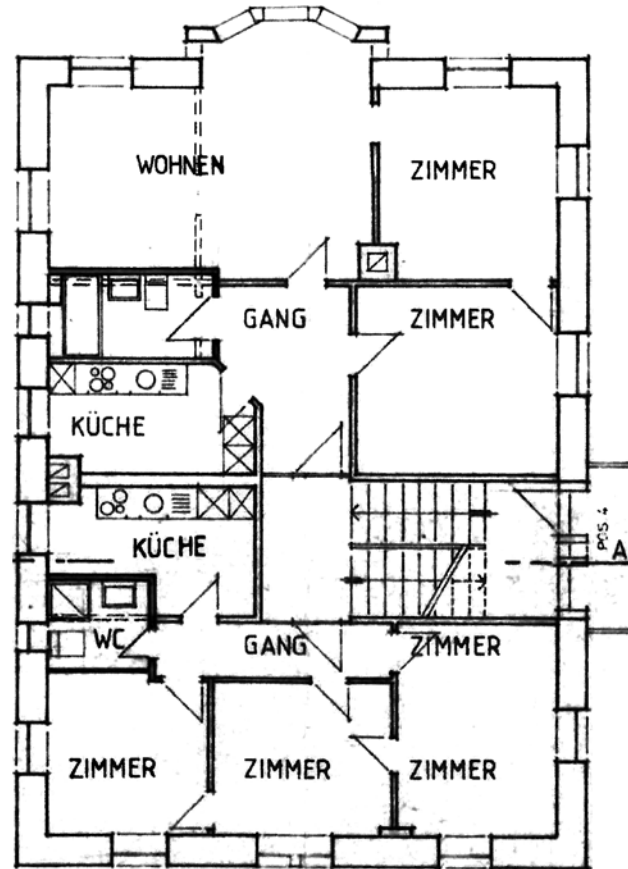
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan

1.-3. Obergeschoss

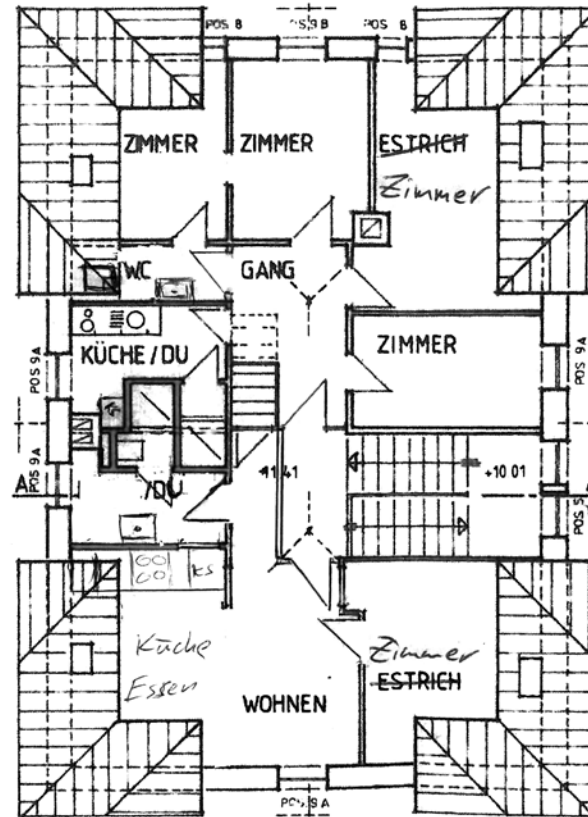
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan

4. Obergeschoss

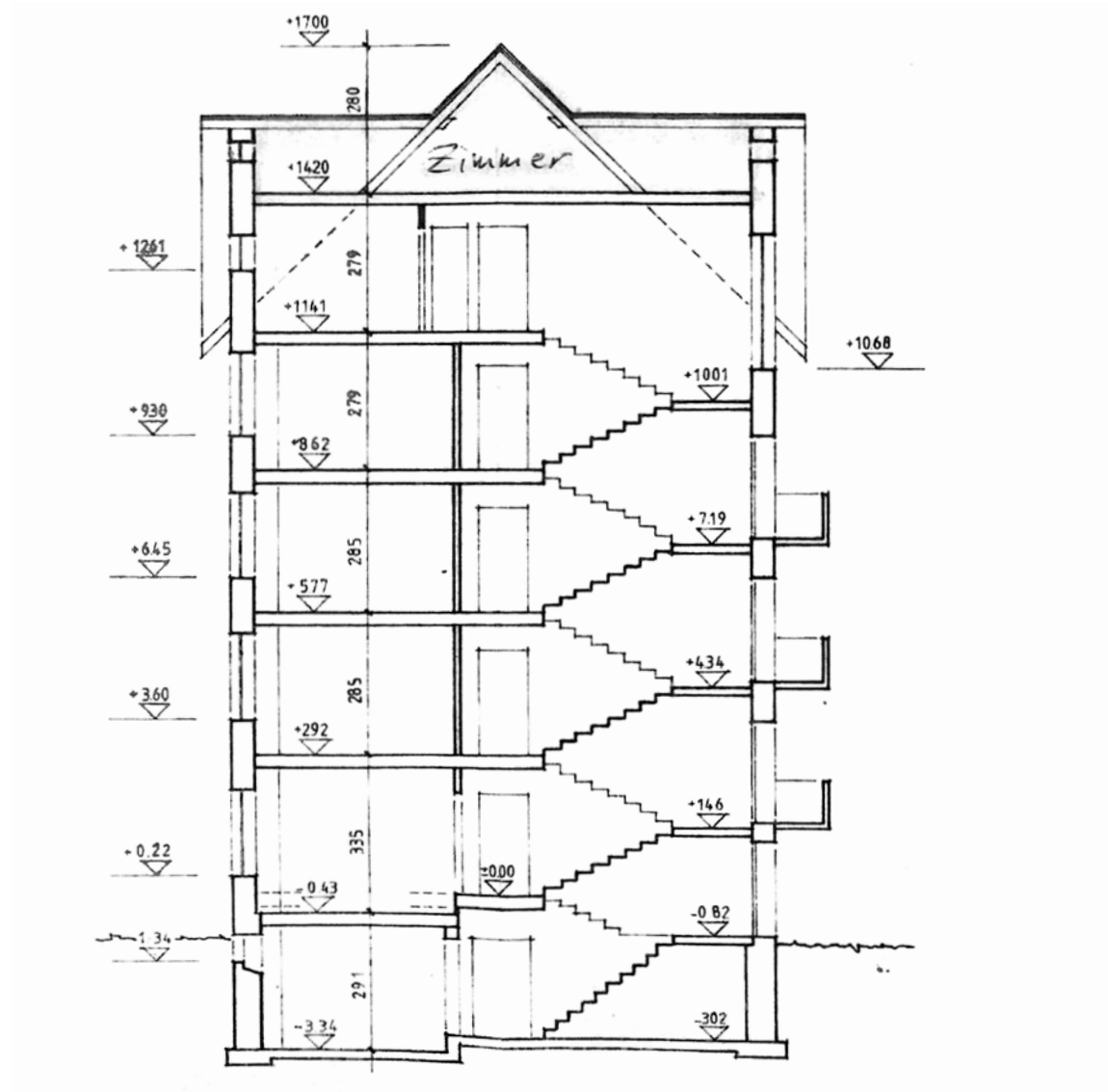
Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundrissplan


Schnitt

Für die Richtigkeit der nachstehenden Pläne kann keine Gewähr geleistet werden.



Grundbuchauszug

Seite 1 von 1

 Grundbuchamt Rorschacherberg – Rorschach

Grundbuchauszug

Grundbuch Rorschach Gemeinde Rorschach

Liegenschaft Nr. 884

Plan Nr. 9, Rorschach
Gesamtfläche 370 m², Gebäude (177 m²), übrige befestigte Fläche (193 m²)
Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1248, Reitbahnstrasse 24, 9400 Rorschach (177 m²)
Mutationsnr. LS001088, 03.11.2015 Beleg 366

Eigentümer

[REDACTED]

Erwerbstitel

Kauf 01.05.2007 Beleg 131

Anmerkungen


Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 11/2705
Last: Baurecht für Verteilkasten
zugunsten von Politische Gemeinde Rorschach, mit Sitz in Rorschach, öffentl.-rechtl.
Körperschaft
18.05.1990 Beleg 120



Auszug Grundstück 884 Rorschach Gemeinde Rorschach, 24.04.2025, 16:14 Uhr Seite 1 von 2

Grundpfandrechte

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

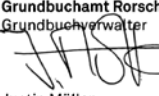

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rorschacherberg, 24.04.2025, 16:14 Uhr

Grundbuchamt Rorschacherberg-Rorschach
Grundbuchverwalter


Justin Müller 

Auszug Grundstück 884 Rorschach Gemeinde Rorschach, 24.04.2025, 16:14 Uhr Seite 2 von 2

Die Wortlaute der auf dem Grundstück als Last eingetragenen Dienstbarkeiten können bei uns eingesehen werden.

Impressionen

Aussenansicht





→ Impressionen: Erdgeschoss • Links



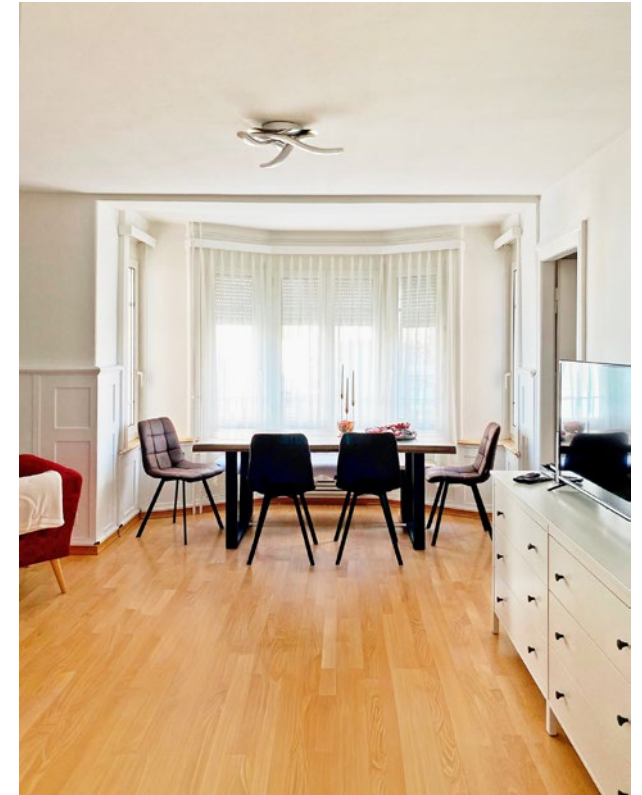


→ **Impressionen:** Erdgeschoss • Links





→ Impressionen: 1. Obergeschoss • Rechts





→ Impressionen: 1. Obergeschoss • Rechts



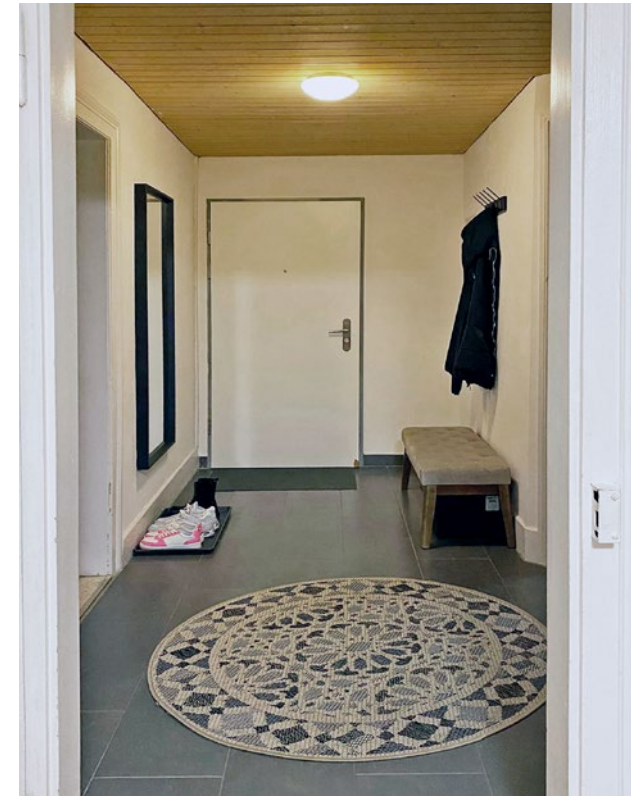


→ Impressionen: 1. Obergeschoss • Rechts





→ Impressionen: 1. Obergeschoss • Rechts





→ **Impressionen:** 1. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 2. Obergeschoss • Links



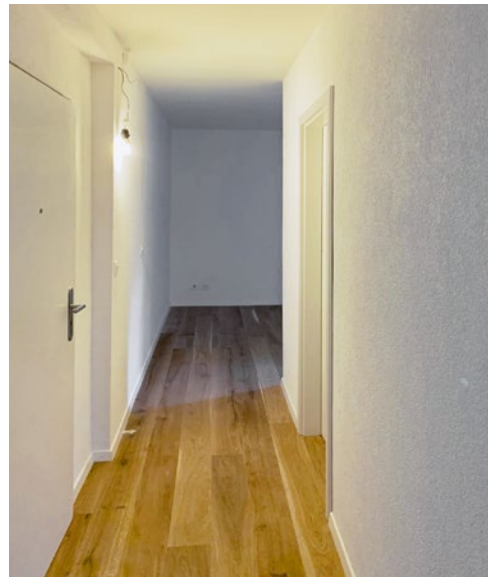


→ Impressionen: 2. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 3. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 3. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 3. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 4. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 4. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 4. Obergeschoss • Links





→ Impressionen: 4. Obergeschoss • Links



Verkaufsbedingungen

1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 2 950 000.—**.
(Das Verkaufsobjekt wird dem Meistbietenden verkauft.)

Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung durch Banküberweisung zu bezahlen.

2. Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung

Nach Abschluss der mündlichen Kaufverhandlungen ist so schnell als möglich ein Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Die Eigentumsübertragung, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft, hat im gegenseitigen Einvernehmen, so schnell als möglich zu erfolgen.

3. Notariatsgebühren

Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

4. Grundstücksgewinnsteuer

Grundstücksgewinnsteuern sind vom Verkäufer zu zahlen.
Der mutmaßliche Steuerbetrag wird anlässlich der Eigentumsübertragung sichergestellt.

5. Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird ausdrücklich aufgehoben.

Die Käuferschaft übernimmt das Vertragsobjekt wie besichtigt, das heisst im heutigen Zustand. Auf Rechnung der Verkäuferschaft werden folglich keine Reparatur-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

6. Miet- und Pachtverträge

Alle 10 Wohnungen sind vermietet. Die Mietverhältnisse sind vom Käufer zu übernehmen. Die entsprechenden Mietverträge können bei uns eingesehen werden.

Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten und verlangen Sie Frau **Ilona Casto**.

Einreichung von Offerten

Wir bitten Sie, Ihre **verbindliche Kaufofferte** so schnell als möglich schriftlich an uns zu richten.

Die Verkäuferschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, jederzeit mit einem Käufer einen Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Niederhasli, im Januar 2026



Büro Zumstein

H. Zumstein
Buchhaltungs- und Revisions AG
Rechts- und Steuerpraxis
H. Zumstein AG

Lägerstrasse 20 • 8155 Niederhasli
TEL 044 851 50 70
FAX 044 851 50 80
info@buerozumstein.ch
www.buerozumstein.ch