



OWNLY

Lachen | St. Gallen

***Macht Eigentum
einfach.***

WWW.OWNLY.SG

Finanzierung

Richtig finanziert, ist Eigentum günstiger als mieten. Damit die Finanzierung Ihres Wohntraums sichergestellt ist, hier ein paar Informationen.

Tragbarkeit – Ihre finanzielle Belastung zu Ihrem heutigen Einkommen

Momentan befinden wir uns noch in einer Tiefzinsphase, der Zinssatz für eine Festhypothek liegt aktuell bei etwa 1.5 %. Doch wenn Sie ein Eigenheim kaufen möchten, werden die Hypothekarzinsen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von mindestens 4.5 % auf das Netto-Einkommen berechnet. Dabei dürfen die Liegenschaftskosten (Zinsen, Nebenkosten und allfällige Amortisationen) nicht mehr als 1/3 Ihres Einkommens betragen und dies bei einem Eigenkapitalanteil von mindestens 20 % (10 % als «echtes» Eigenkapital, welches nicht aus der Pensionskasse stammt) der gesamten Eigenheimkosten.

Amortisation Ihres Wohneigentums

Die Hypothekarschuld ist innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren oder vor Erreichen des Pensionszeitpunkts auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren. In den meisten Fällen lohnt sich eine indirekte Amortisation mit einer gebundenen Vorsorge 3a als Bank- oder Versicherungslösung.

Nebenkosten und Erneuerungsfonds

Für Ihr Traumobjekt sollten Sie bis zu einem Zwei-Personen-Haushalt bzw. bis zu einem Vier-Personen-Haushalt mit ca. 0.75 % bis 1 % des Anlagewertes pro Jahr rechnen. Damit sind alle Kosten inklusive Strom und TV-Anschluss gedeckt.

Abweichungen von diesen Angaben sind möglich. Für eine Beratung wenden Sie sich an das Finanzinstitut Ihrer Wahl.

Allgemeines zum Kauf

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.

1. Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 10'000.00. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren, bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt ein Pauschalbetrag in der Höhe von CHF 1'000.00 zzgl. MWST zugunsten der Verkäuferin für die Aufwendungen im Rahmen der Vertragsvorverhandlungen. Spätestens 7 Arbeitstage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz niedergelassenen Instituts über den gesamten Kauf-/Werkpreis vorzulegen.

2. Kauf-/Zahlungsabwicklung

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die zum Verkauf stehenden Wohnungen inkl. Miteigentum am Land und Vertragsunterlagen. Die Käuferschaft hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen.

a) Vor der Beurkundung des Kaufvertrags hat die Käuferschaft bereits eine Reservationsgebühr von CHF 10'000.00 einbezahlt.

b) Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags zahlt die Käuferschaft 20% des Kaufpreises an die Verkäuferschaft (abzgl. der bereits geleisteten Reservationszahlung).

c) Zur Eigentumsübertragung bezahlt die Käuferschaft 80% bzw. den Rest des Kaufpreises an die Verkäuferschaft.

Die Zahlungen sind seitens der Verkäuferschaft weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Sollten die Beurkundung des Kaufvertrags und die Eigentumsübertragung auf den gleichen Termin fallen, sind die Ziffern b) und c) gesamthaft zu zahlen.

3. Im Preis inbegriffen

- Die bezugsbereite Wohnung mit Kellerabteil inkl. entsprechendem Landanteil
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Multimedia.
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

4. Im Preis nicht inbegriffen

- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- Halber Anteil der Notariatskosten
- Halber Anteil der Grundbuchkosten
- Handänderungsgebühren
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

5. Sonstiges

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten ein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

Kontakt

Beratung und Verkauf



IT3 Immobilien + Treuhand AG

Alexander Michel
Teufener Strasse 12
9000 St. Gallen

+41 71 226 09 20
Alexander.Michel@it3.ch

WWW.OWNLY.SG