



# OWNLY

Lachen | St. Gallen

***Macht Eigentum  
einfach.***

[WWW.OWNLY.SG](http://WWW.OWNLY.SG)



## ***Ein Investment, das Freude macht.***

An der Waldaustrasse 18 in St.Gallen entsteht mit OWNLY ein Wohnprojekt, das schönes und zugleich erschwingliches Wohneigentum schafft. Durch die Umwandlung eines bestehenden Mehrfamilienhauses in Stockwerkeigentum entstehen zehn 4-Zimmer-Wohnungen, die durch ihre klare, funktionale Architektur und solide Bauweise überzeugen und damit eine zeitgemässe Antwort auf den Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum bieten.

Im aufstrebenden Lachen-Quartier entsteht so ein Zuhause für Menschen, die sich zu fairen Konditionen und mit der Freiheit, selbst mitzugestalten, ihren ganz eigenen Lebensraum schaffen möchten. Ein durchdachtes Reglement, ein gut ausgestatteter Erneuerungsfonds und eine verlässliche Verwaltung sorgen dabei für Sicherheit und Transparenz und bilden die Grundlage für ein Wohnen, das nicht nur bezahlbar, sondern auch nachhaltig, stabil und von echter Lebensfreude geprägt ist.

### ***IHRE VORTEILE***

- **Zentrale Lage**  
Hohe Lebensqualität mit Stadt und Natur.
- **Solide Investition**  
Sicherheit und Wertbeständigkeit.
- **Erschwingliches Wohneigentum**  
OWNLY macht den Traum vom Eigenheim möglich.





## **Einziehen und Wohlfühlen**

OWNLY bietet die Freiheit, Wohneigentum nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Plug-and-Play-Konzept ermöglicht es, sofort einzuziehen und dennoch Raum für persönliche Entwicklungen zu lassen. Mit der Zeit kann die Wohnung individuell ergänzt oder in einzelnen Bereichen nach eigenen Wünschen erneuert werden. Das Prinzip ist bewusst einfach und alltagstauglich: Einziehen, sich wohlfühlen und – wenn der Moment passt – mit Eigenleistungen oder gezielten Anpassungen individuelle Akzente setzen.

Besonders im Küchenbereich eröffnet sich zusätzlicher Spielraum für persönliche Entscheidungen. Standardmässig ist die bestehende, teilweise aufgearbeitete Ausstattung vorgesehen. Wer sich später für eine neue Küche entscheidet, kann diese auf eigene Kosten und nach persönlichen Vorstellungen umsetzen und behält so die volle Kontrolle über Gestaltung, Umfang und Zeitpunkt der Investition.

Dieses flexible Plug-and-Play-Modell schafft den Einstieg ins Wohneigentum zu besonders attraktiven Konditionen und passt sich dabei Ihrem Lebensrhythmus an.



# Zuhause im Lachen-Quartier




OWNLY liegt an der Waldaustrasse 18 im beliebten Lachen-Quartier im Westen von St.Gallen. Das Quartier verbindet urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Hier begegnen sich Menschen unterschiedlicher Herkunft, man kennt sich und grüsst sich noch. Die Nachbarschaft wirkt lebendig und bodenständig – ein Ort, an dem Kinder draussen spielen und das Leben in einem angenehmen Rhythmus pulsiert.

Das Lachen-Quartier ist hervorragend erschlossen. Die Bushaltestelle «Waldau» liegt in unmittelbarer Nähe; von dort aus ist der Bahnhof St. Gallen in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch die Autobahnauffahrt ist nur wenige Minuten entfernt.

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ganz in der Nähe, ebenso die Migros, die Bäckerei Füger und das Einkaufszentrum Neumarkt, das mit dem Auto bequem und in wenigen Minuten erreichbar ist.

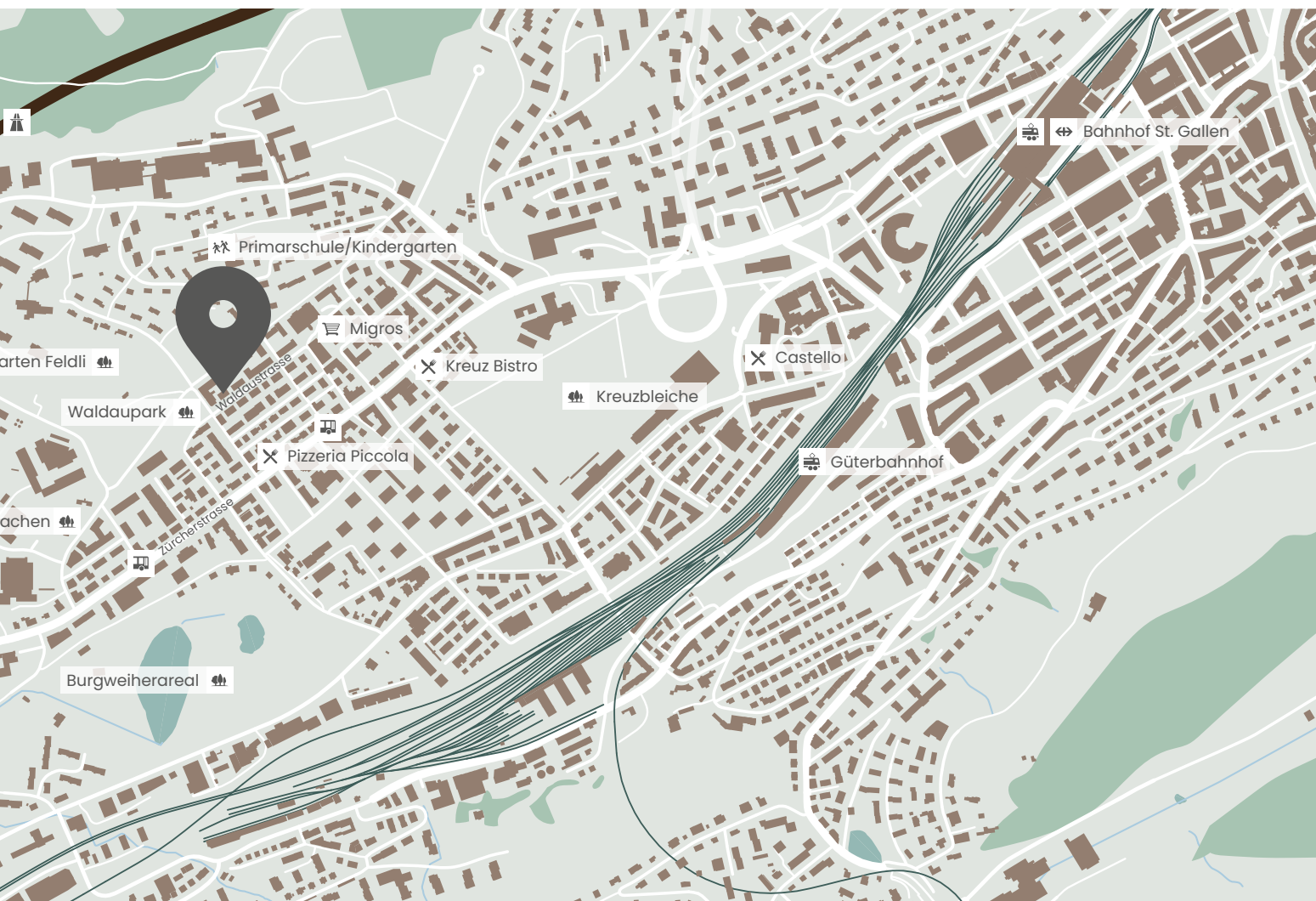
Neben der städtischen Infrastruktur bietet das Quartier viel Grün: Der Burgweiher und der Waldaupark laden zu Spaziergängen und Erholung ein. So vereint dieser Standort Stadtnähe und Natur, Lebendigkeit und Ruhe auf harmonische Weise. Das Lachen-Quartier befindet sich im Wandel, bleibt dabei aber authentisch und bietet jene Lebensqualität, die urbanes Wohnen in St. Gallen so besonders macht.

## Distanzen

			
Bhf. St. Gallen	7 Min.	4 Min.	7 Min.
Innenstadt	10 Min.	5 Min.	13 Min.
Gossau SG	31 Min.	14 Min.	18 Min.
Rorschach	46 Min.	18 Min.	24 Min.

\*ab Haltestelle St. Gallen, Waldau









## Wohnkosten im OWNLY Ihre Vorteile auf einen Blick

Damit Sie sich einen transparenten Überblick über Ihre eigene Finanzplanung verschaffen können, haben wir ein Rechenbeispiel erstellt. Dabei vergleichen wir eine typische Mietwohnung mit zwei Eigentumsvarianten, die sich durch unterschiedlich hohe Einsätze an Eigenkapital unterscheiden.

	Kein Eigenkapital	Wenig Eigenkapital	Viel Eigenkapital
<b>Finanzierung</b>	Miete		
Eigenes Kapital		50'000	200'000
PK-Vorbezug		50'000	
Hypothek		400'000	300'000
<b>Einkaufspreis</b>	-	<b>500'000</b>	<b>500'000</b>

### Kosten pro Monat, gerundet

Miete (Beispiel)	1200		
Nebenkosten Nutzer (1)	290	290	290
Hypothekarzins: Annahme 1.8% (2)		600	450
Nebenkosten Eigentümer (3)		190	190
Einlage Erneuerungsfonds		90	90
<b>Wohnkosten total</b>	<b>1490</b>	<b>1170</b>	<b>1020</b>
<i>Amortisation Hypothek (Annahme: 1%)</i>		330	

## Erläuterungen zu den Kostenfaktoren

1. **Nebenkosten Nutzer:** Für Heizung, Hauswartung, Strom und Wasser fallen weiterhin rund CHF 290 pro Monat an (Durchschnitt der letzten drei Jahre).
2. **Hypothekarzins:** Im Beispiel wird mit 1.8% gerechnet – etwa auf dem Niveau einer 10-Jahres-Festhypothek. Da die Zinsen historisch tief sind, sollten auch höhere Zinssätze geprüft werden. Bei steigendem Zinssatz darf allerdings auch die Miete spürbar erhöht werden.
3. **Nebenkosten Eigentümer:** Zusätzlich übernehmen Sie künftig die Kosten für Verwaltung, Unterhalt, Versicherungen und Liegenschaftssteuern, die bisher der Vermieter getragen hat. Dafür wurden monatlich CHF 190 eingesetzt (ebenfalls Dreijahresdurchschnitt).
4. **Einzahlung Erneuerungsfonds:** Gemäss Reglement sind jährlich 0.5% des Gebäudeversicherungswerts für grössere Sanierungen einzuzahlen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Fonds bereits CHF 10'000 pro Wohnung enthält.
5. **Amortisation:** Liegt die Hypothek über zwei Drittel des Liegenschaftswerts, muss der darüberliegende Teil in der Regel innerhalb von 10 Jahren zurückbezahlt werden. Diese Amortisation sind somit keine Kosten im eigentlichen Sinne, sondern wirken wie ein Zwangsparen.

## Nicht berücksichtigte Faktoren

Im Rechenbeispiel haben wir die subjektiven und nur schwer prognostizierbaren Faktoren nicht berücksichtigt. Die wichtigsten sind:

1. **Wertentwicklung der Wohnung:** Die aktuellen Prognosen für Wohneigentum liegen schweizweit bei 2,0% bis 3.0%. Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000 entspricht 2.5% einem jährlichen Wertzuwachs von CHF 12'500. Aber: Auch Rückgänge sind möglich. Zwischen 1991 und 1998 fielen die Preise für Wohneigentum in der Schweiz insgesamt um rund 25% (mit erheblichen regionalen Unterschieden).
2. **Entgangener Gewinn des Eigenkapitals:** Von Pensionskassen erwartet man zurzeit etwa 2,5% Rendite. Wer CHF 50'000 bezieht, «verzichtet» somit auf rund CHF 1250 Ertrag pro Jahr. Wird zusätzlich auch das freie Eigenkapital im gleichen Stil angelegt, fallen bei der Variante «wenig Eigenkapital» nochmals CHF 1250 entgangener Gewinn an.

**Fazit:** Bei einer Wertentwicklung von 2.5% (CHF 12'500 pro Jahr) bliebe bei der Variante «wenig Eigenkapital» nach Abzug des entgangenen Gewinns von total CHF 2500 ein Netto-Wertzuwachs von CHF 10'000, dies bei kalkulierten Gesamtwohnkosten von etwa CHF 14'000 pro Jahr. Wie sich die Zukunft wirklich entwickelt, weiss allerdings niemand.

Den Liebhabern dieser nicht ganz einfachen Materie sei die Studie «Wohneigentum, die bessere Aktie?» (2024) von Raiffeisen empfohlen.





**WWW.OWNLY.SG**

## **Angebot**

Das Projekt OWNLY Waldaustrasse 18 umfasst zehn 4-Zimmer-Eigentumswohnungen, die durch klare Grundrisse, helle Räume und eine solide Bauweise überzeugen. Jede Wohnung folgt dem Prinzip Plug-and-Play: Sie ist sofort bezugsbereit und kann später nach den persönlichen Vorstellungen der Eigentümerschaft weiterentwickelt werden. Die Ausstattung ist bewusst schlicht gehalten, wirkt gepflegt und zeitlos, wobei der Gedanke, vielseitig nutzbaren Wohnraum zu einem aussergewöhnlich attraktiven Preis anzubieten, stets im Mittelpunkt steht. Damit wird der Zugang zu Wohneigentum an einer Lage ermöglicht, die sowohl heute überzeugt als auch langfristig Potenzial bietet, um von der Wertsteigerung im Immobilienbereich zu profitieren.

OWNLY richtet sich an alle, die klug investieren und zugleich Freude am Wohnen haben möchten. Hier entsteht Wohneigentum für Singles, Paare, junge Familien oder private Anleger – Eigentum, das Sicherheit bringt und Raum für Individualität lässt.

### **HIGHLIGHTS**

- Zehn 4-Zimmer-Eigentumswohnungen.
- Solide Bauweise mit klaren Grundrissen.
- Erschwingliche Einstiegspreise.
- Attraktive, ruhige Lage im Lachen-Quartier.
- Plug-and-Play-Konzept: sofort beziehbar und individuell anpassbar.
- Nachhaltige Gemeinschaftsstruktur mit stabilem Fonds und einfachem Regelwerk.

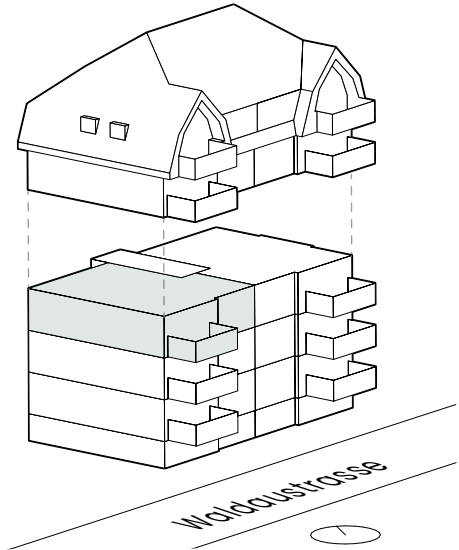
# Typ 1

## 4 Zimmer

Wohnungen 0.1 | 1.1 | 2.1 | 3.1 | 4.1

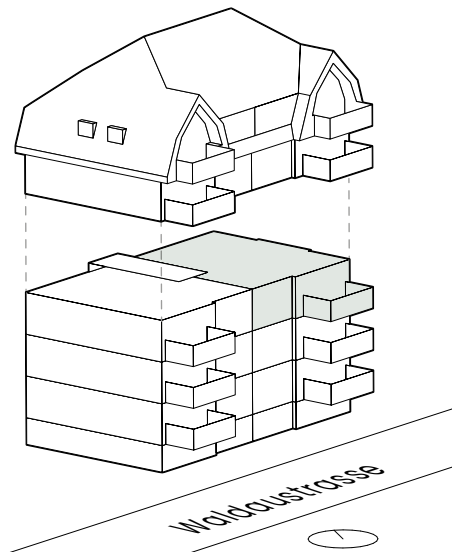
### Erdgeschoss – Dachgeschoss

Wohnfläche 2. OG	ca. 78.0 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche 2. OG	ca. 67.8 m <sup>2</sup>
Balkon 2. OG	ca. 8.0 m <sup>2</sup>



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.  
Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.  
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.





## Typ 2 4 Zimmer

Wohnungen 0.2 | 1.2 | 2.2 | 3.2 | 4.2

### Erdgeschoss – Dachgeschoss

Wohnfläche 2. OG	ca. 78.0 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche 2. OG	ca. 68.2 m <sup>2</sup>
Balkon 2. OG	ca. 8.0 m <sup>2</sup>



\*Die Wohnfläche umfasst die Fläche einer Wohnung innerhalb der umschliessenden Wände (auf Bodenhöhe).

Die Flächenangaben und Grundrisse können je nach Stockwerk minimale Abweichungen aufweisen. Alle Grundrisse sowie Keller- und Estrichzuteilungen finden Sie auf der Website

[www.ownly.sg](http://www.ownly.sg)

# Kurzbaubeschrieb

## Allgemein

- Massivbauweise, freistehend, Fassade verputzt
- Mansardendach mit Ziegeleindeckung
- Hauseingangstür aus Holz mit verglasten Einsätzen
- Treppenhaus mit Stein- und Laminatböden, halbhohle Wandtäfer

## Fenster

- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (Baujahr 2004)
- 2- oder 3-flüglige Fensterelemente mit Dreh-/Kippfunktion
- Balkontüren ebenfalls mit Dreh-/Kippfunktion

## Sonnenschutz

- Rollläden mit Ausstellfunktion in allen Wohnungen

## Aussenflächen

- Gedeckte Balkone (DG-Wohnung teilgedeckt) mit Metallgeländer, gelochtem Sichtschutz

## Ausbau

- Zweckmässige Einbauküchen mit Kunstharzfronten und -abdeckungen, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Umluftdunstabzug, Geschirrspüler, diverse Schrankelemente und geflieste Küchenrückwand
- Bodenbelag in den Küchen mit Platten
- Alle Nasszellen mit Tageslicht, Stand-WC, Lavabo, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Badewanne und Chrom-Armaturen
- Boden- und Wandbeläge in den Nassbereichen mit Platten
- Neue Echtholz-Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Wände teils mit Abrieb, teils mit Raufasertapete
- Decke in Weissputz, weiss gestrichen
- Vorhangschienen in Vorhangbrett montiert (weiss)
- Wohnungseingangstüren und Zimmertüren aus Holz

## Heizung

- Wärmeerzeugung über Gasheizung (Baujahr 2017)
- Wärmeverteilung mit Radiatoren

## **Lüftung**

- Küchenabluft für Dampfabzug

## **Elektro**

- Deckenlampenanschlüsse in allen Räumen
- Multimediodosen in Wohnräumen, teilweise in Schlafräumen
- Steckdosen in ausreichender Anzahl
- Beleuchtung in Allgemeinbereichen
- Briefkastenanlage mit Sonnerie
- Glasfasererschliessung

## **Keller**

- Einzel abgeschlossene Kellerabteile mit Stromanschluss und Beleuchtung oder Estrichabteile mit Lattenverschlag für die Wohnungen in den oberen Etagen
- Zwei Waschtürme mit Waschmaschine und Tumbler zur gemeinschaftlichen Nutzung, Anschluss in der eigenen Wohnung möglich
- Velo-Parkplätze im UG mit separatem Aussenzugang

Kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

# 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**