



**NUR NOCH
WENIGE
WOHNUNGEN
VERFÜGBAR**

Verfügbare Wohnungen
und Preise finden Sie auf
www.ownly.sg

OWNLY

Lachen | St. Gallen

***NICHT PERFEKT.
ABER ENDLICH EIGENTUM.***

WWW.OWNLY.SG





Ein persönliches Wort

OWNLY schafft bezahlbares Wohneigentum in älteren, charaktervollen Mehrfamilienhäusern. Mit Erneuerungen nach Augenmass bleibt bestehender Wohnraum erschwinglich. So wird günstiges Wohnen auch als Wohneigentum möglich.

Hinter OWNLY stehen private Schweizer Investoren aus den Bereichen Bau, Immobilien und Unternehmertum. Gemeinsam verfolgen wir das Ziel, mehr Menschen den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen.

DIE MENSCHEN HINTER OWNLY



**Andreas
Loepfe**



**Tino
Margadant**



**Severin
Boser**

IHRE VORTEILE



Zentral und ruhig

Stadt, Einkauf und
Naherholung in ange-
nehmer Gehdistanz.



4 Zimmer zum Preis von 3

Mehr Platz für
Familie, Homeoffice,
Gäste oder Hobbys.



Eigentum statt Miete

Monat für Monat in
die eigene Zukunft
investieren.



Attraktive Konditionen

Eigentum zu Konditionen,
die heute selten
geworden sind.



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 besteht zusätzlicher Spielraum für persönliche Entscheidungen. Käuferinnen und Käufer können die bestehende, teilweise aufgearbeitete Küche übernehmen, eine neue Küche auf eigene Kosten nach persönlichen Vorstellungen umsetzen oder die vorgesehene neue Einbauküche als Käuferoption wählen. Weitere Informationen zur Käuferoption finden Sie auf Seite 14.

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.

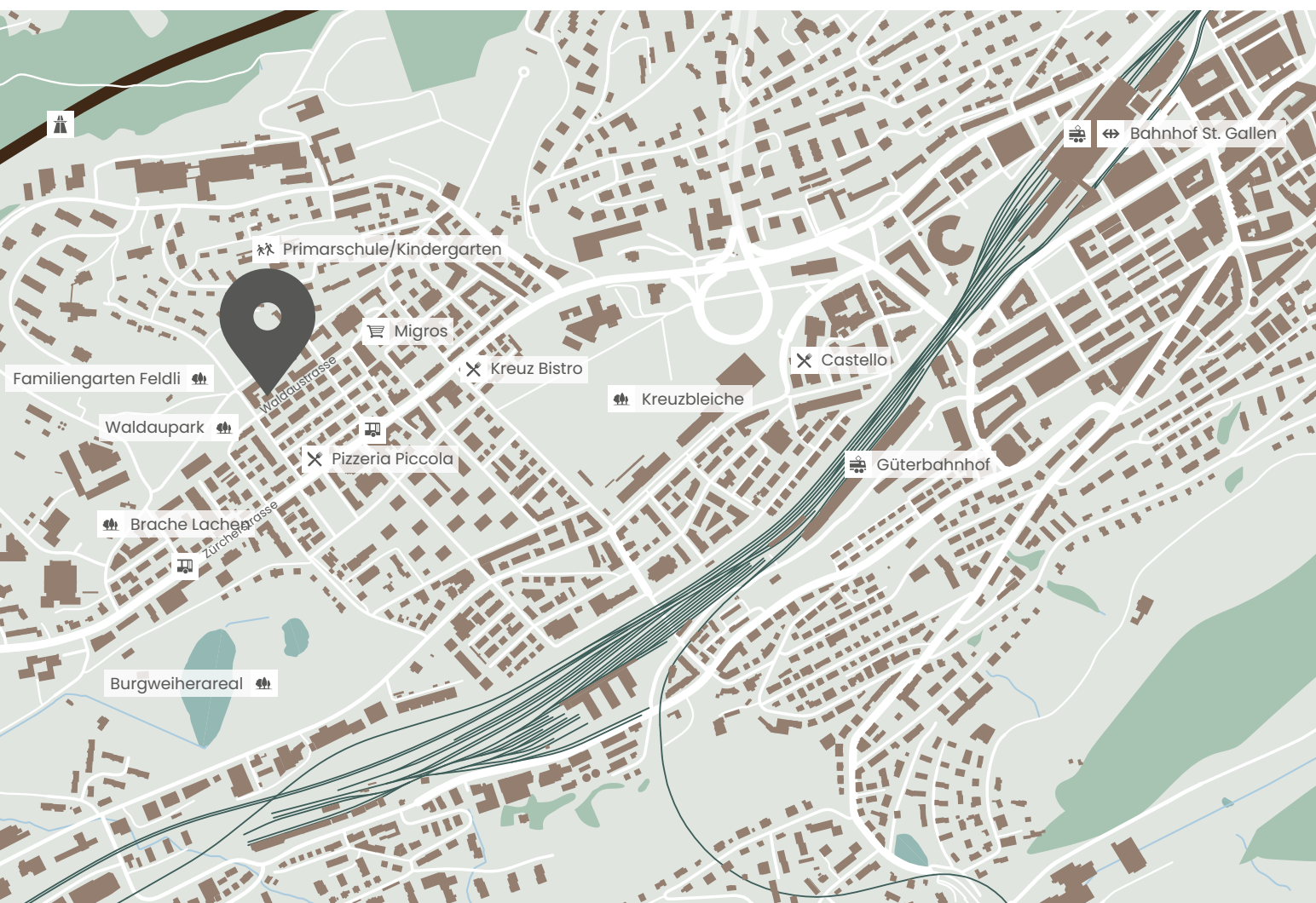
Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ganz in der Nähe, ebenso die Migros, die Bäckerei Fügler und das Einkaufszentrum Neumarkt, das mit dem Auto bequem und in wenigen Minuten erreichbar ist.

Neben der städtischen Infrastruktur bietet das Quartier viel Grün: Der Burgweiher und der Waldau-park 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
Finanzierung	Miete		
Eigenes Kapital		50'000	200'000
PK-Vorbezug		50'000	
Hypothek		400'000	300'000
Kaufpreis	-	500'000	500'000

Kosten pro Monat, gerundet

Miete (Beispiel)	1200		
Nebenkosten Nutzer (1)	290	290	290
Hypothekarzins: Annahme 1.8 % (2)		600	450
Nebenkosten Eigentümer (3)		200	200
Einlage Erneuerungsfonds (4)		190	190
Rücklage Erneuerung Wohnung (5)		160	160
Wohnkosten total	1490	1440	1290

Amortisation Hypothek (6)

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 200 eingesetzt (ebenfalls Dreijahresdurchschnitt).
4. **Einzahlung Erneuerungsfonds:** Gemäss Reglement sind jährlich 1% des Gebäudeversicherungswerts für grössere Sanierungen einzuzahlen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Fonds bereits CHF 10'000 pro Wohnung enthält.
5. **Rücklage Erneuerung Wohnung:** Für Küche und Bad werden Kosten von CHF 45'000, für Böden und Wände Kosten von CHF 22'000 angenommen. Die erwartete Lebensdauer liegt bei 35 Jahren.
6. **Amortisation:** Liegt die Hypothek über 65% des Liegenschaftswerts, muss der darüberliegende Teil in der Regel innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt werden. Diese Amortisation ist keine eigentliche Ausgabe, sondern eine Form des Zwangssparens. Das Geld geht nicht verloren, sondern erhöht Ihr Eigenkapital in der Liegenschaft.

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.





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

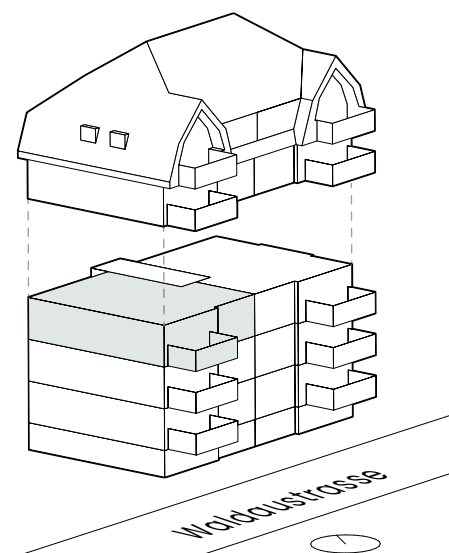
Typ 1

4 Zimmer

Wohnungen 0.1 | 1.1 | 2.1 | 3.1 | 4.1

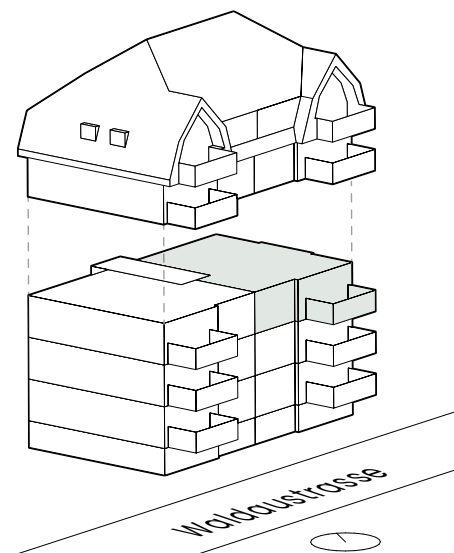
Erdgeschoss – Dachgeschoss

Wohnfläche* 2. OG	ca. 78.0 m ²
Nettowohnfläche 2. OG	ca. 67.8 m ²
Balkon 2. OG	ca. 8.0 m ²



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circamasse.
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 ²
Nettowohnfläche 2. OG	ca. 68.2 m ²
Balkon 2. OG	ca. 8.0 m ²



*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

Neue Einbauküche nach Ihren Wünschen

Auf Wunsch kann die bestehende Küche durch eine neue, hochwertige Einbauküche ersetzt werden. Die geplante Ausführung verbindet ein zeitloses Erscheinungsbild mit beständigen Materialien, einer funktionalen Aufteilung und modernen Elektrogeräten.

Vorgesehen ist eine zweizeilige Einbauküche mit Fronten und Korpusen im Farbton Macchiato sowie Griffen im Edelstahllook. Einen besonderen Akzent setzt die elegante, 20 mm starke Arbeitsplatte aus poliertem Granit. Die Küche verfügt über Ober- und Hochschränke und bietet damit grosszügigen Stauraum sowie eine komfortable Nutzung im Alltag.



Markus Fässler
Inhaber Woodwork

Zur vorgesehenen Ausstattung gehören unter anderem:

- Integrierter Kühl-/Gefrierschrank von Electrolux mit drei Gefrierschubladen
- Integrierter Geschirrspüler von Electrolux
- Backofen und Glaskeramikkochfeld von Electrolux
- Dunstabzug mit Umluftbetrieb (Aktivkohlefilter)
- Einbauspüle und verchromte Küchenarmatur
- Praktisches Müllex-Abfallsystem, Besteckeinsatz und Antirutschfolien

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil für die Käuferschaft besteht darin, dass die Küche – in direkter Absprache mit dem Küchenbauer – individuell angepasst werden kann. Beispielsweise können die Farbgestaltung der Küchenfronten sowie Teile der Aufteilung und Ausführung nach den persönlichen Vorstellungen der Käufer angepasst werden. Damit bietet sich die Möglichkeit, die neue Küche bereits vor dem Einbau auf den eigenen Geschmack und die individuellen Bedürfnisse abzustimmen. Änderungen gegenüber der vorgesehenen Ausführung können zu Mehrkosten führen und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die neue Einbauküche kann beim Erwerb der Wohnung als **Käuferoption gegen einen Aufpreis von CHF 20'000.–** gewählt werden.



Aufpreis für
neue Küche
CHF 20'000.–





Kurzbaubeschrieb

Allgemein

- Massivbauweise, freistehend, Fassade verputzt
- Mansardendach mit Ziegeleindeckung
- Hauseingangstür aus Holz mit verglasten Einsätzen
- Treppenhaus mit Stein- und Laminatböden, halbhohe 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, Glaskeramikfeld, 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
- Multimediasosen 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
- Eine Waschmaschine und ein Tumbler zur gemeinschaftlichen Nutzung im hellen Waschraum, Anschluss in der eigenen Wohnung möglich.
- Veloparkplätze im UG mit separatem Aussenzugang

Kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

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. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren, bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt ein Pauschalbetrag in der Höhe von CHF 1'000 zzgl. MWST zugunsten der Verkäuferin für die Aufwendungen im Rahmen der Vertragsverhandlungen. 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 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.

Unsere Kaufpreise wurden vom unabhängigen Immobilienbewerter Wüest Partner geprüft. Weitere Informationen können Sie direkt bei der IT3 anfordern.

Ihre Ansprechperson bei der St.Galler Kantonalbank

Unsere Beraterinnen und Berater bei der St.Galler Kantonalbank in St.Gallen kennen Ownly St.Gallen im Quartier Lachen bestens. Wir begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause und beraten Sie individuell, umfassend und kompetent für die passende Finanzierung.

Informationen zur Finanzierung sowie unseren Hypothekarrechner finden Sie unter sgkb.ch/ownly.

Informationen
zur Finanzierung



sgkb.ch/ownly

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.



Michèle Falk-Schmid
Senior Beraterin Privatkunden
+41 71 231 47 56
michele.falk@sgkb.ch

St.Galler Kantonalbank, St. Leonhard-Strasse 25, 9001 St.Gallen
Montag bis Freitag, 09.00 bis 16.30 Uhr, Donnerstag bis 18.00 Uhr
Wir beraten Sie nach Terminvereinbarung auch ausserhalb unserer Öffnungszeiten.

Meine erste Bank.



**St.Galler
Kantonalbank**

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