CROWDLI
CROWDFUNDING FÜR IMMOBILIEN

Neuwertiges Mehrfamilienhaus

Schmiedgasse 30

9100 Herisau

Jetzt ab
CHF 25’000
investieren



22.09.2026

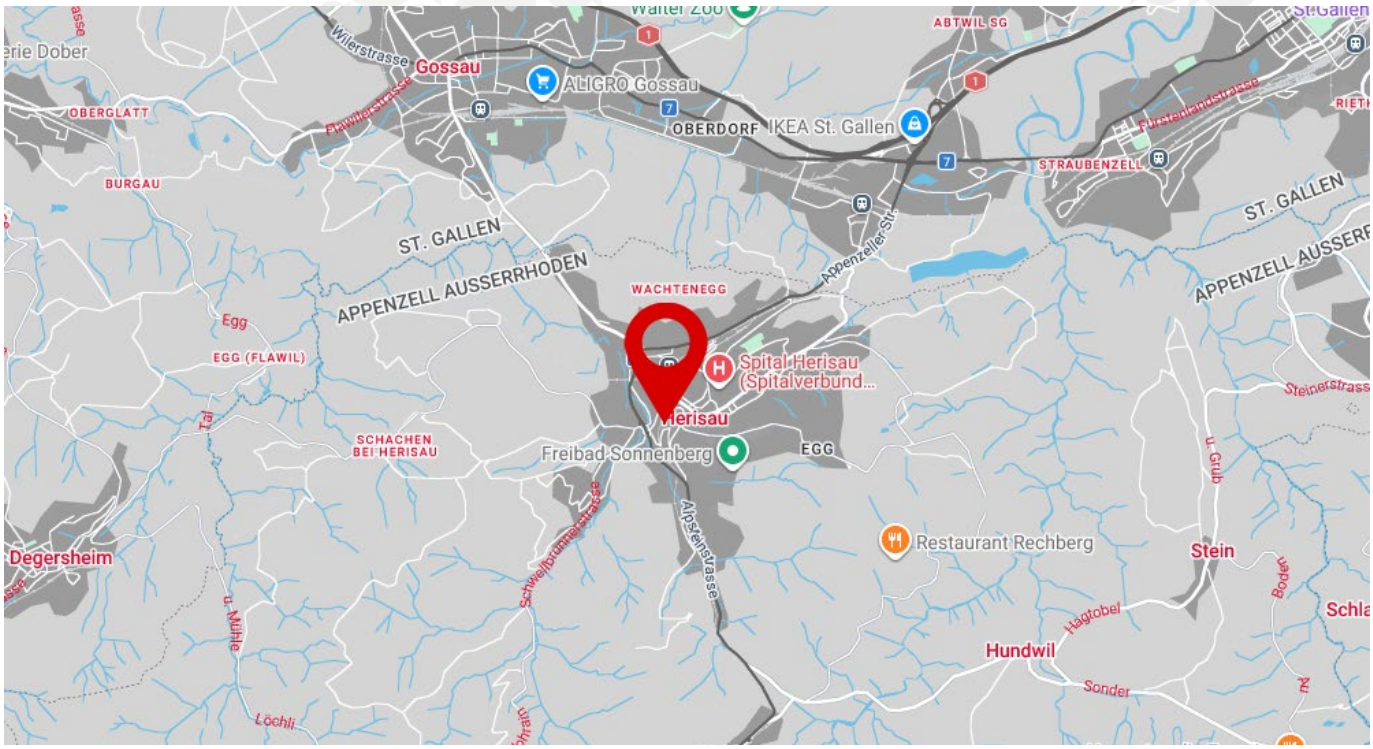
LAGEBESCHREIBUNG

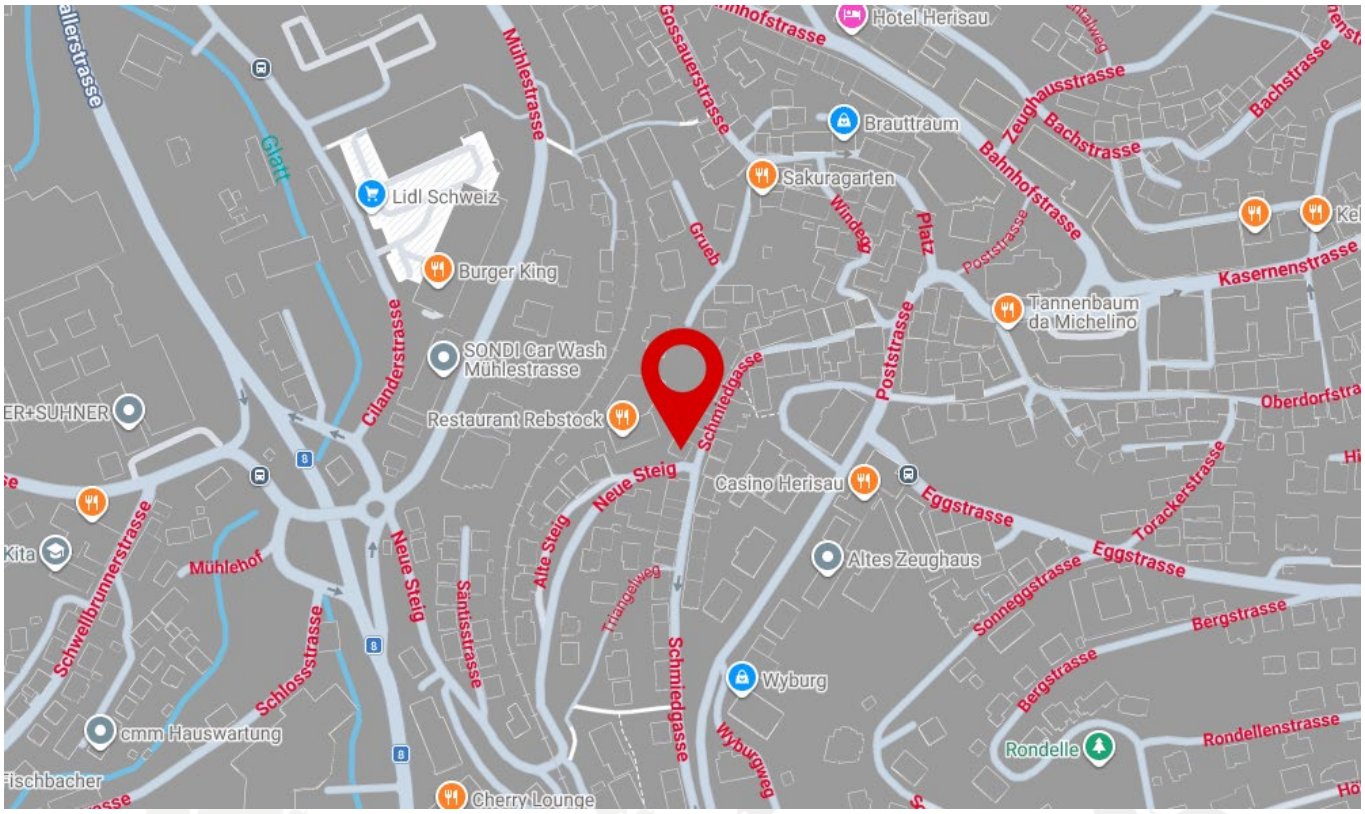
Herisau zählt rund 15’700 Einwohner und liegt auf rund 770 Meter über dem Meeresspiegel im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Die Gemeinde befindet sich in einer hügeligen Landschaft südwestlich von St. Gallen und wird von der Glatt durchflossen. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich über mehrere Geländestufen und umfasst neben dem Dorfzentrum auch zahlreiche Weiler und ländlich geprägte Ortsteile. Durch die erhöhte Lage bieten sich in der Umgebung schöne Ausblicke über das Appenzeller Hinterland, das Fürstenland, den Alpstein und bei guter Sicht bis zum Bodensee.

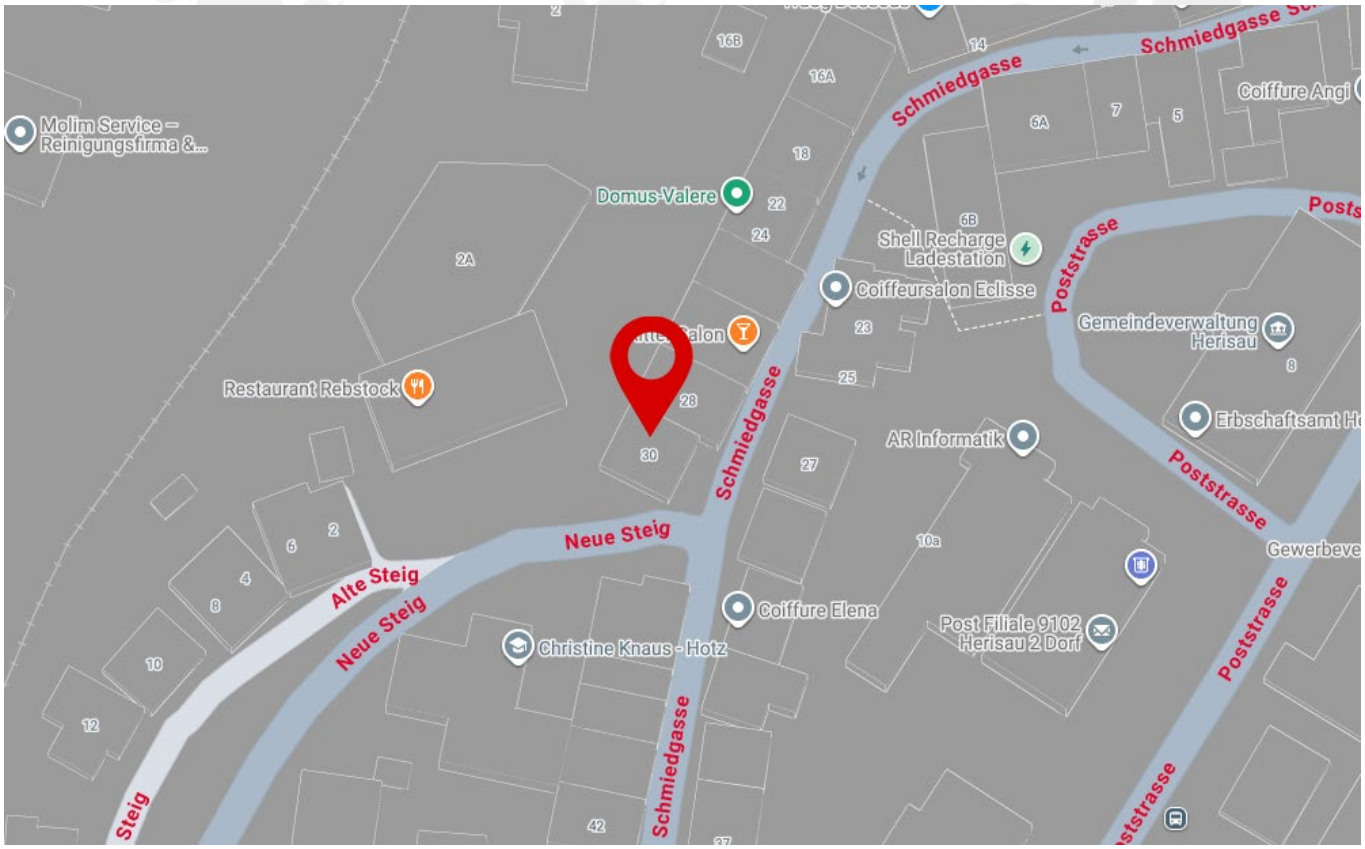
Herisau liegt an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt der Ostschweiz. Hier treffen die Verkehrsverbindungen von St. Gallen in Richtung Toggenburg sowie von Gossau nach Appenzell aufeinander. Dank des Bahnhofs ist die Gemeinde gut mit St. Gallen, Gossau und dem Appenzellerland verbunden. Herisau ist nicht nur der bevölkerungsreichste Ort und der Hauptort des Kantons Appenzell Ausserrhoden, sondern auch ein bedeutender Wirtschafts- und Wohnstandort in der Region. Das historische Zentrum mit seinen charakteristischen Häusern, der reformierten Kirche und dem ehemaligen Rathaus zeugt von der langen Geschichte der Gemeinde. Auch der Weiler Schwänberg, die Ruinen Rosenberg und Rosenburg sowie verschiedene historische Fabrikantenhäuser gehören zu den prägenden Sehenswürdigkeiten.

Herisau gilt als Tor zum Appenzellerland und verbindet die Nähe zur Stadt St. Gallen mit der Ruhe und Landschaft des Appenzeller Hinterlandes.

Kartenansicht




Hotel Herisau
Mühlestrasse
Gossauerstrasse
Brauttraum
Zeughausstrasse
Bachstrasse
Lidl Schweiz
Sakuragarten
Bahnhofstrasse
Platz
Poststrasse
Kasernenstrasse
Burger King
Tannenbaum da Michelino
Cilanderstrasse
SONDI Car Wash Mühlestrasse
Schmiedgasse
Restaurant Rebstock
Oberdorfstra
Neue Steig
Casino Herisau
Eggstrasse
Torackerstrasse
Alte Steig
Altes Zeughaus
Mühlehof
Schwellbrunnerstrasse
Schlossstrasse
Säntisstrasse
Sonneggstrasse
Bergstrasse
Wyburg
cmm Hauswartung
Rondelle
Rondellenstrasse
Cherry Lounge


Molim Service – Reinigungsfirma &...
Schmiedgasse
Coiffure Angi
Domus Valere
Shell Recharge Ladestation
Poststrasse
Coiffeursalon Eclisse
Gemeindeverwaltung Herisau
Restaurant Rebstock
AR Informatik
Neue Steig
Alte Steig
Coiffure Elena
Christine Knaus - Hotz
Post Filiale 9102 Herisau 2 Dorf

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 2019 als Ersatzneubau erstellte Mehrfamilienhaus liegt zentral in Herisau. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen befinden sich in Gehdistanz. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar und bietet eine gute Verbindung nach St. Gallen.

Die Liegenschaft umfasst zehn kompakte 1.5- und 2.5-Zimmerwohnungen mit insgesamt ca. 475 m² Wohnfläche. Die Wohnungen verteilen sich vom Souterrain bis ins Attikageschoss; ein Personenlift erschliesst alle Etagen. Mehrere Einheiten verfügen über einen Balkon, einen Sitzplatz oder eine Terrasse. Die Attikawohnung bietet zudem eine Dachterrasse und einen direkten Liftzugang.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechend neuwertigen Zustand. Die Wohnungen verfügen über zeitgemässe Küchen und Bäder sowie eine eigene Waschmaschine. Der Wohnungsmix und die zentrale Lage sprechen insbesondere Singles und kleinere Haushalte an.

Gemäss aktuellem Mieterspiegel betragen die **Nettomietzinseinnahmen CHF 10’690.– pro Monat beziehungsweise CHF 128’280.– pro Jahr**. Damit verbindet die Liegenschaft einen zeitgemässen Ausbaustandard mit einer bestehenden und nachhaltigen Ertragsbasis.







OBJEKTDATEN

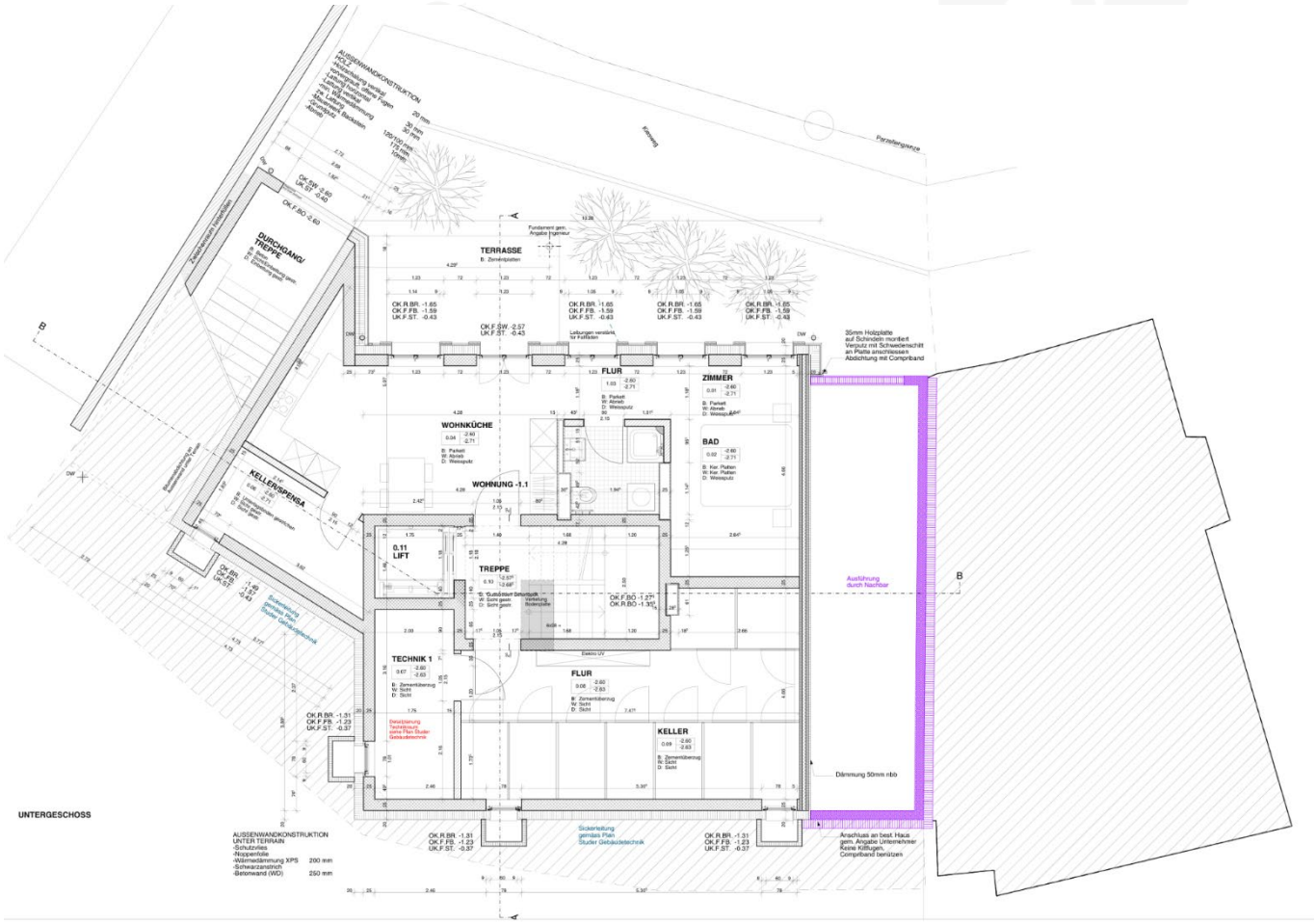
Total Erwerbskosten (inkl. aller Transaktionsnebenkosten)		CHF	3'460’000
Hypothekarbetrag Raiffeisenbank Wil		CHF	2'060’000
notwendiges Eigenkapital		CHF	1'400’000
Beteiligung am Miteigentum ab		CHF	25'000
Eigentumsantritt (geplant spätestens)			Februar 2027
Mindestlaufzeit			7-10 Jahre
Nettomietzins-Einnahmen	pro Monat	CHF	10’690
(IST - aktuell)	pro Jahr	CHF	128’280
Nettomietzins-Einnahmen	pro Monat	CHF	10’690
(SOLL - langfristig)	pro Jahr	CHF	128’280
Zinssatz für 7a-Festhypothek			2.10%
Zinsbelastung p.a.		CHF	43’260
Amortisation p.a.		CHF	0
Ermittelte Ausschüttungsrendite p.a.			ca. 4.7%
Baujahr			2019
Hauptmieteinheiten			6x 1.5-, 4x 2.5-Zimmerwohnungen
Heizung			Gaszentralheizung Baujahr 2019
Steuerwert			ausstehend
Schätzwert PricewaterhouseCoopers (PwC) (ohne Transaktionsnebenkosten – reiner Liegenschaftswert)			ausstehend
Grundstücksfläche			ca. 270 m^2
Mietfläche			ca. 480 m^2
Kubatur			ca. 2’515 m^3

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GRUNDRISSE

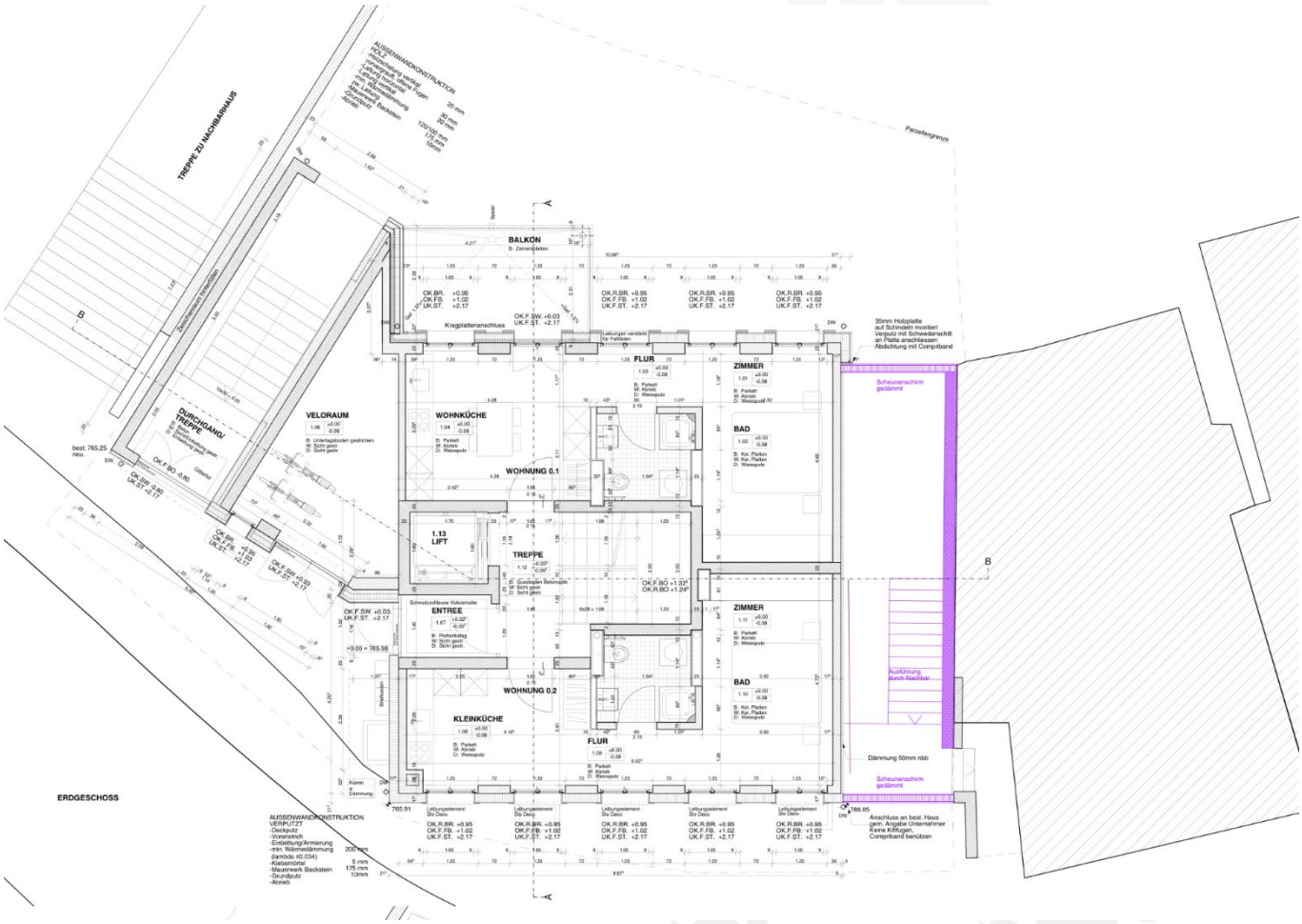
Untergeschoss

- 1x 2.5-Zimmer-Wohnung



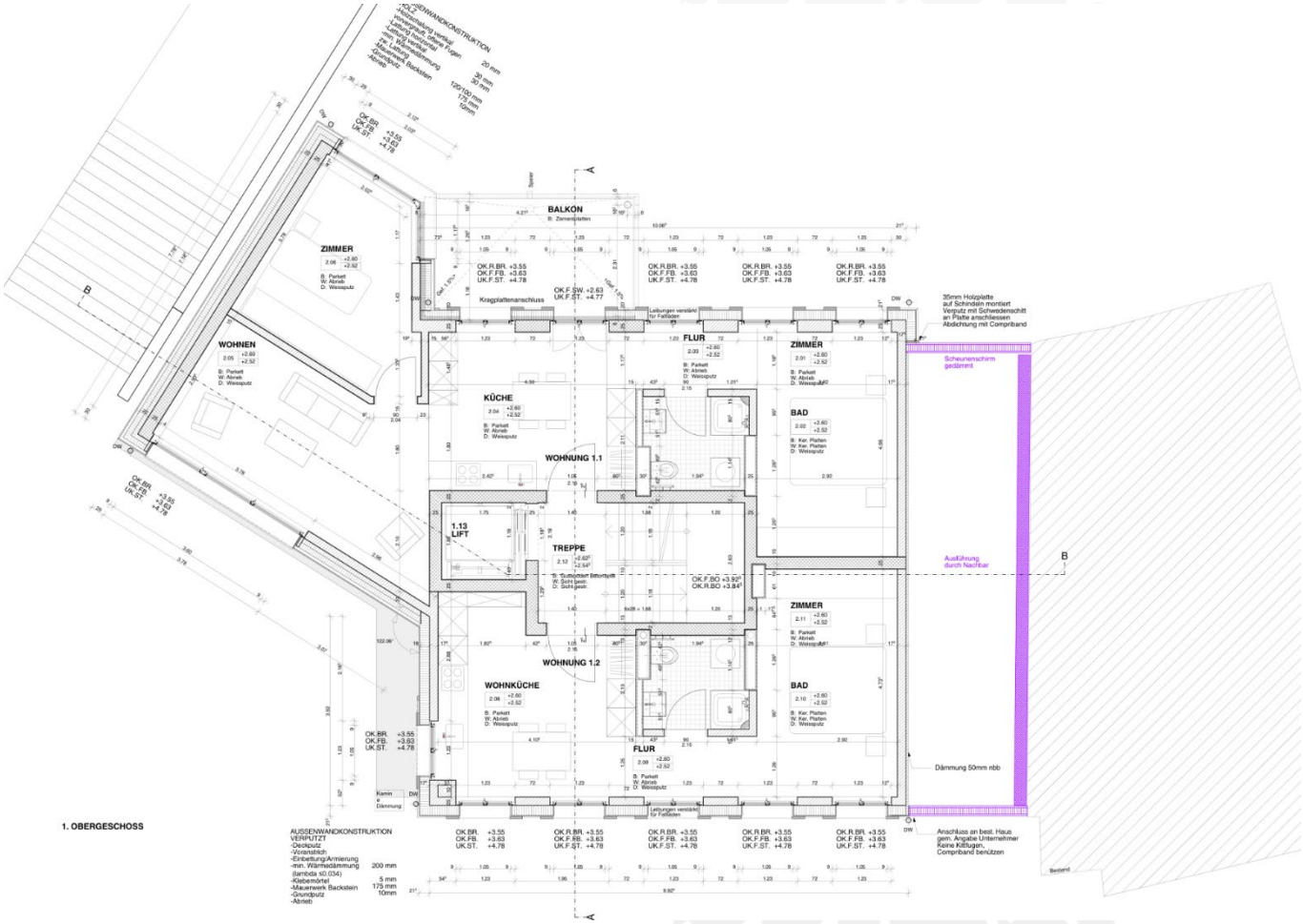
Erdgeschoss

- 2x 1.5-Zimmer-Wohnung



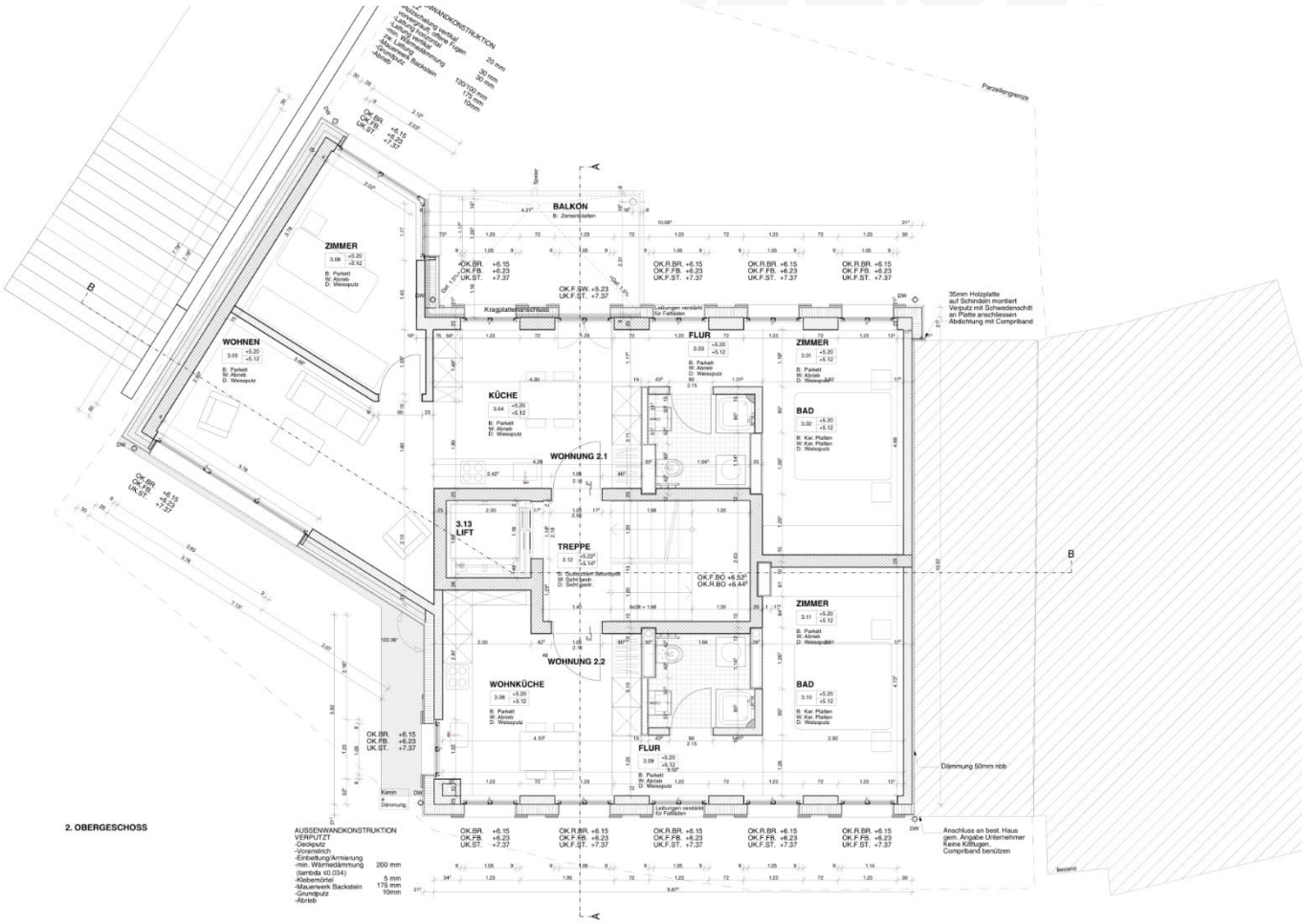
1. Obergeschoss

- 1x 2.5-Zimmer-Wohnung
- 1x 1.5-Zimmer-Wohnung



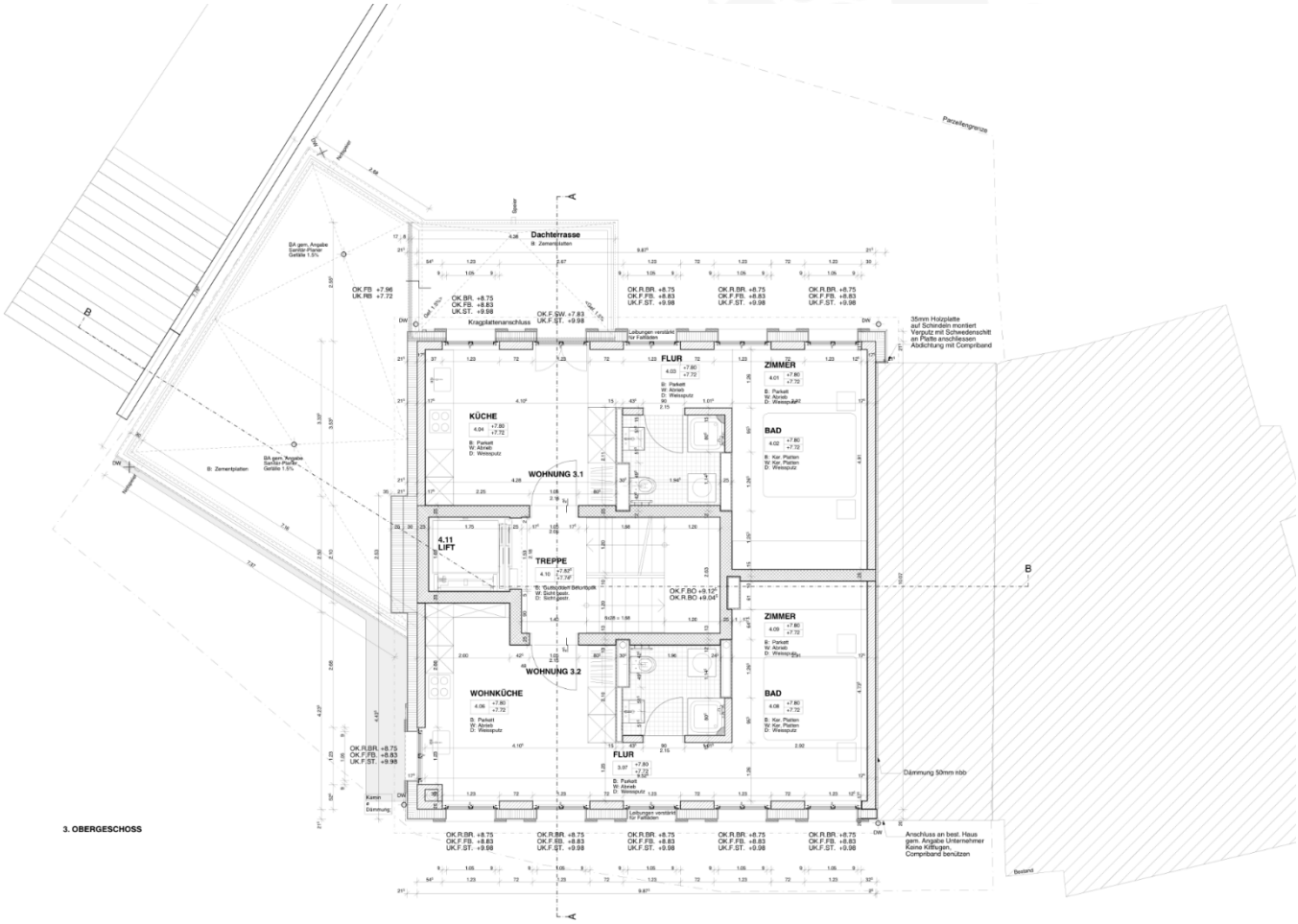
2. Obergeschoss

- 1x 2.5-Zimmer-Wohnung
- 1x 1.5-Zimmer-Wohnung



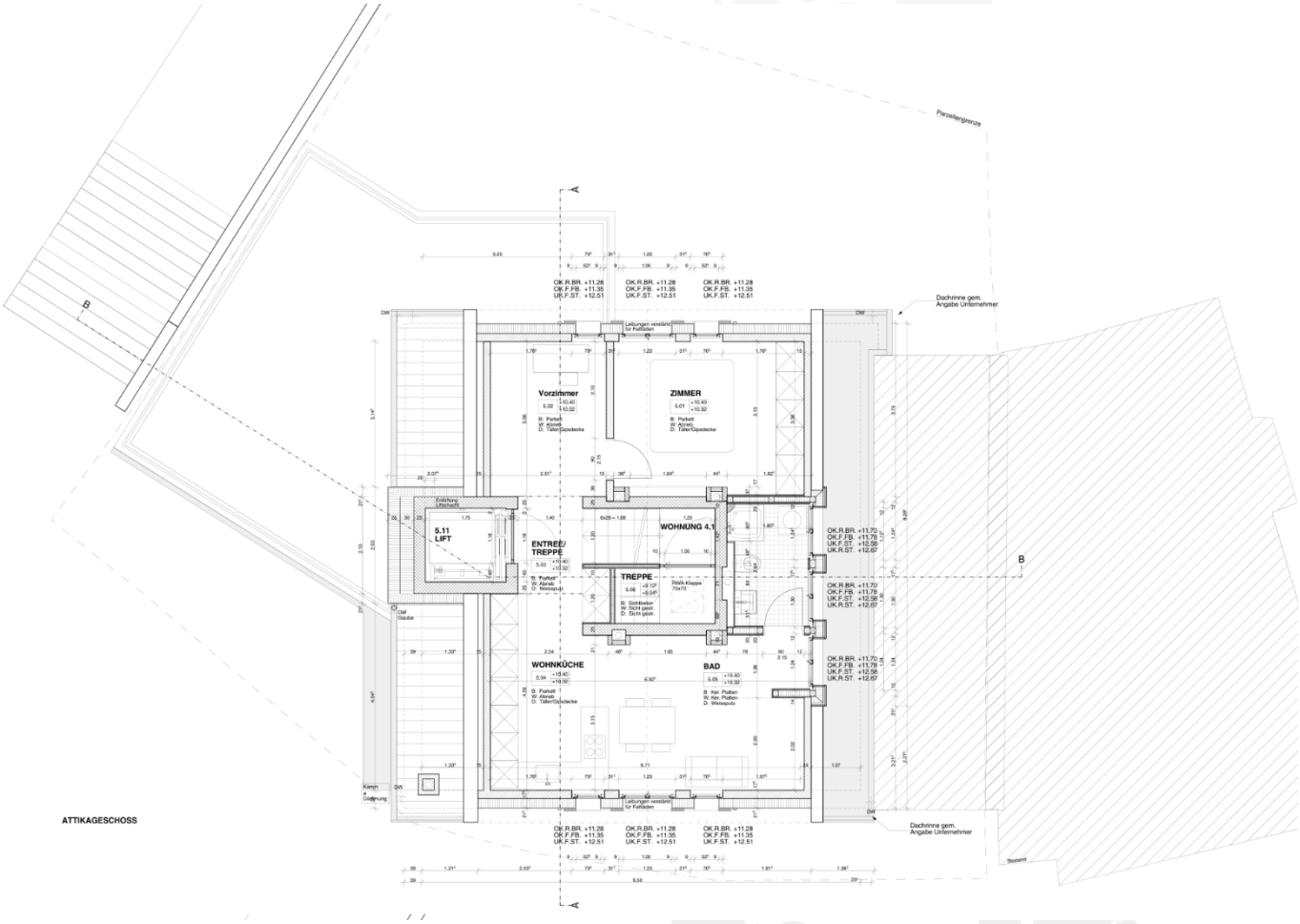
3. Obergeschoss

- 2x 1.5-Zimmer-Wohnung

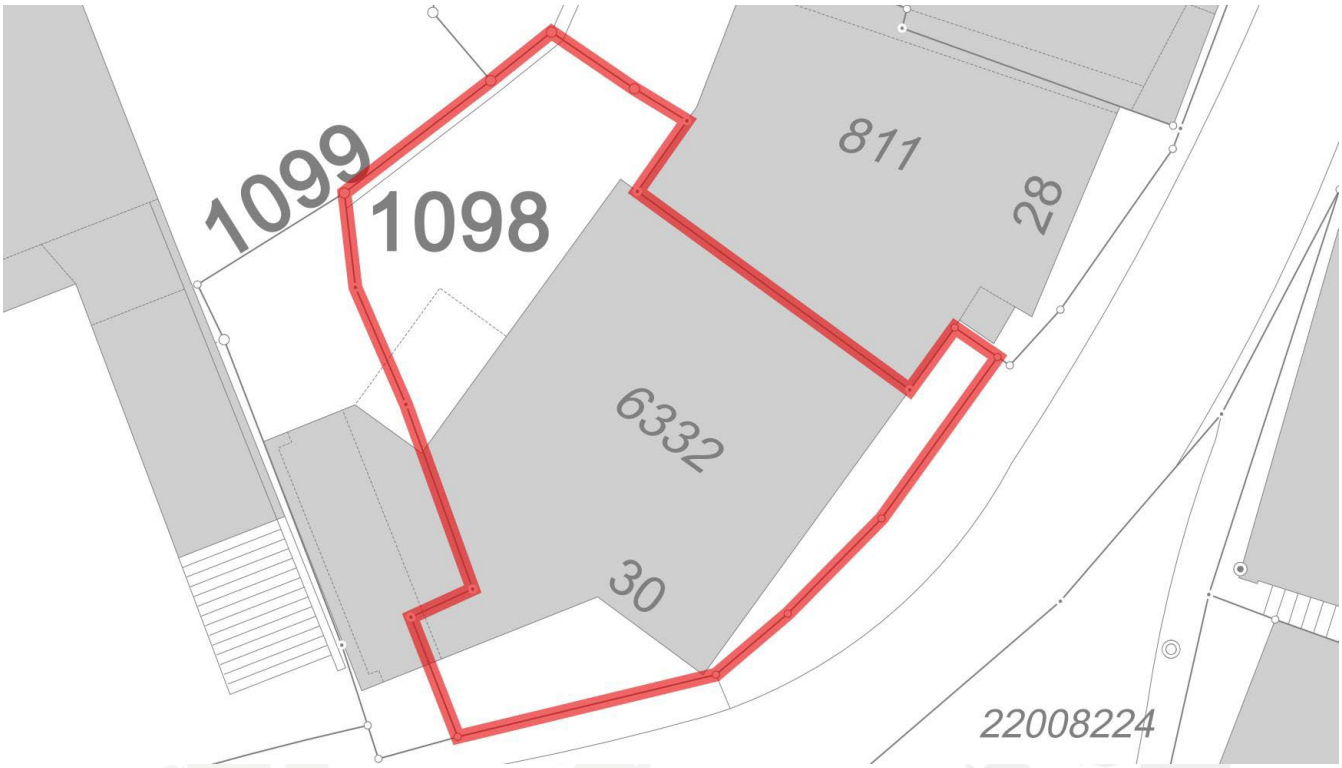


Attika

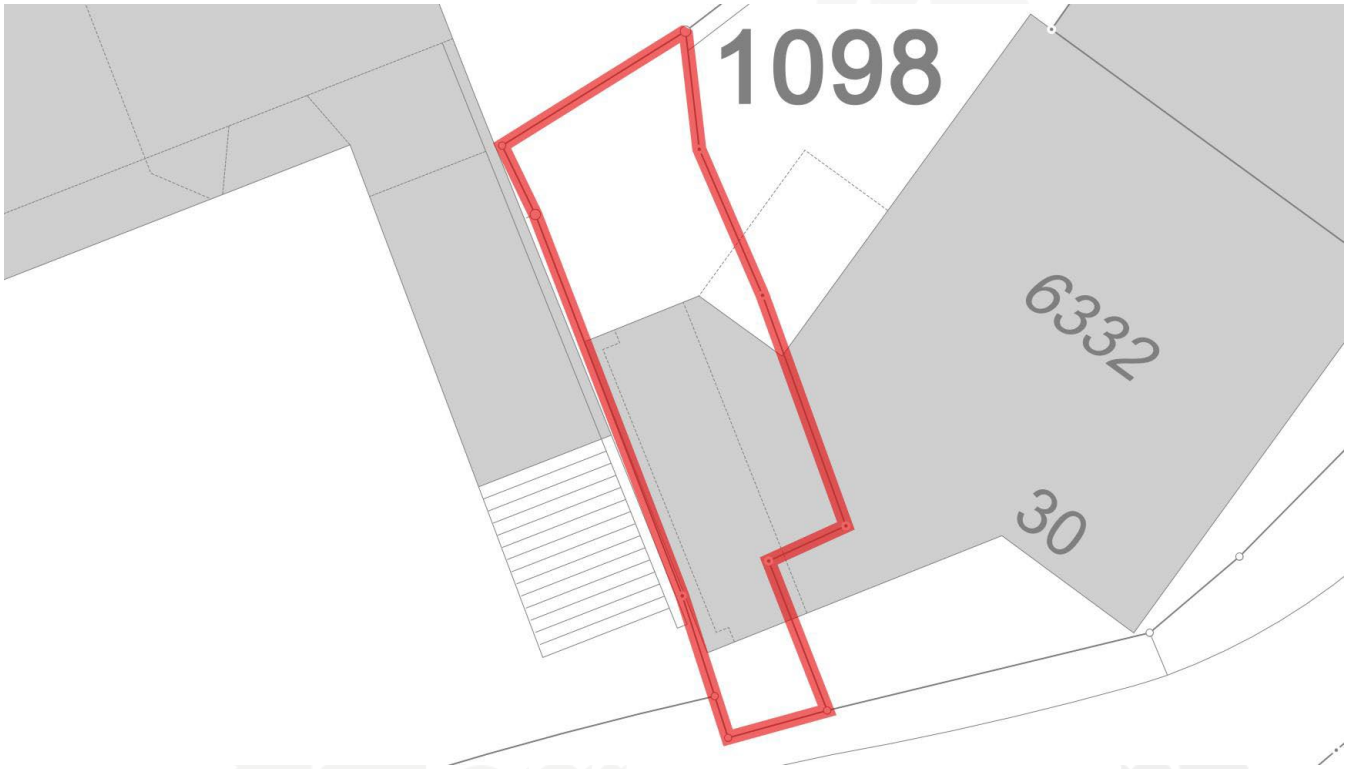
- 1x 2.5-Zimmer-Wohnung



KATASTERPLAN HERISAU 1098



KATASTERPLAN HERISAU 1099



MIETERSPIEGEL

Einheit	Etage	ca. m2	Nettomiete (IST)	CHF pro m² p.a.
2.5 Zimmerwohnung	Souterrain	50	CHF 1'270.00	CHF 305
1.5 Zimmerwohnung	Erdgeschoss rechts	40	CHF 800.00	CHF 240
1.5 Zimmerwohnung	Erdgeschoss links	40	CHF 1’240.00	CHF 372
2.5 Zimmerwohnung	1. Obergeschoss rechts	65	CHF 1’200.00	CHF 222
1.5 Zimmerwohnung	1. Obergeschoss links	40	CHF 830.00	CHF 249
2.5 Zimmerwohnung	2. Obergeschoss rechts	65	CHF 1’270.00	CHF 234
1.5 Zimmerwohnung	2. Obergeschoss links	40	CHF 830.00	CHF 249
1.5 Zimmerwohnung	3. Obergeschoss rechts	40	CHF 930.00	CHF 279
1.5 Zimmerwohnung	3. Obergeschoss links	40	CHF 1'150.00	CHF 345
2.5 Zimmerwohnung	Attikageschoss	60	CHF 1’170.00	CHF 234
Summe pro Monat			CHF 10’690.00	
Summe pro Jahr			CHF 128’280.00	

IMPRESSIONEN













Als CROWDLI profitieren Sie von:

- Einer stabilen Wertanlage mit Grundbucheintrag
- Einer sicheren + geprüften Immobilien-Investition
- Einem tiefen Mindestbetrag ab CHF 25’000
- Ausschüttungsrenditen zwischen 4-5%
- Einer attraktiven Alternative zu Geldanlagen



«Bei Fragen oder Unklarheiten dürfen Sie sich jederzeit melden.»

Felix Helling, Mitgründer

Tel. 052 511 80 55 | Mob. 079 523 84 64

Mail: helling@crowdli.ch