

# Büro- / Gewerbefläche in Eschen - dem wirtschaftlichen Zentrum des Liechtensteiner Unterlandes!



## Kubus Wirtschaftspark 44

Wirtschaftspark 44, 9492 Eschen

CHF 1`490`000.00

---

Orgenta 1 GmbH | Churerstrasse 35 | 9470 Buchs SG

Telefon: 078 881 38 01 | E-Mail: [info@orgenta1.ch](mailto:info@orgenta1.ch) | [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)

 **ORGENTA1**

## Eckdaten

Objektart Büro, Ausstellungsraum, Gewerbe, Industrie

Kaufpreis CHF 1`490`000.00

Nebenkosten ca. CHF 6`000.00

Baujahr 2000

## Ausstattung

Raumfläche 399.60 m<sup>2</sup>

Geschoss 3. Obergeschoss

Stellplätze Je zwei Aussen- und zwei Tiefgaragenparkplätze

Aufzüge Personenlift 10 Per., Fahrzeug-/Lastenaufzug bis 6 t

Bezug Sofort

Derzeitige Nutzung Frei

Boden Fliesenboden

## Weitere Energiedaten

Energieträger Gas

Heizungsart Bodenheizung

## Beschreibung Bürofläche im Kubus Gewerbepark 44

Diese Renditeliegenschaft liegt inmitten des Wirtschaftsparks von Eschen und ist umgeben von einer grossen Sportanlage, Grünflächen, Gewässern sowie den weiteren Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmungen. Die Fläche der Räumlichkeiten beträgt 399.60m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Stock des Gewerbegebäudes. Die hohen Räume (Netto: 3.60m), die langgezogene Fensterfront mit den weissen Wänden und den grossen Keramik Bodenplatten, bieten ein angenehmes Ambiente. Die Raumeinteilung kann mit verschiedenen Glas-/Aluwände verändert werden.

Eine schöne Küche aus Holz inklusive Keramik Kochplatten, Geschirrspüler sowie einem separaten Raum mit zwei Toiletten und Lavabo sind eingebaut. Telefonanschlüsse, Internet-Anschluss, Heizung, Fuss Bodenheizung, Raum Klima, Raum Entfeuchter und vieles mehr sind vorhanden. Der Personenlift bietet Platz für 10 Personen. Weiters steht ein Warenlift bzw. ein Fahrzeuglift mit einer Nutzlast bis zu 6 Tonnen zur Verfügung.

Die Parkplätze liegen direkt beim Gebäude. Wenn weitere Parkplätze gewünscht werden, dann können Aussenparkplätze bei einer Entfernung von ca. 50m von der Gemeinde Eschen sowie Parkhausparkplätze von einem privaten Anbieter gemietet werden.

Der Standort bietet viele Vorteile wie die idealen Strassenanbindungen zu den in der Nähe befindenden Ländern Österreich und Schweiz, dem öffentlichen Verkehr mit dem Bahnhof in Nendeln und der 50m entfernten Bushaltestelle sowie den naheliegenden Restaurants, Hotels, Bar und Casino.



## Lageplan



## Wichtige Anhaltspunkte

- Thyssenkrupp Presta: 0.6 Kilometer
- Hilti Logistik Center: 1.0 Kilometer
- Coop Tankstelle: 0.9 Kilometer
- Hotel Weinstube Nendeln: 1.4 Kilometer
- Migros Markt Eschen: 1.1 Kilometer
- Autobahnanschluss Schweiz: 3.8 Kilometer
- Grenze Feldkirch Österreich: 4.0 Kilometer
- Bahnhof Buchs SG: 9.5 Kilometer
- Vaduz: 9.5 Kilometer
- Chur: 50.9 Kilometer
- Stadt St.Gallen: 59.6 Kilometer



## Gemeinde Eschen- Nendeln

Mit 4`609 Einwohnerinnen und Einwohner und einer Fläche von 10.333 Quadratkilometer ist Eschen-Nendeln die grösste Gemeinde des Liechtensteiner Unterlands. Ihre zentrale Lage, die guten Einkaufsmöglichkeiten, guter Autobahnanschluss und viele Dienstleistungen im und um den Ortskern ziehen auch viele Menschen aus den Nachbargemeinden an.

Das Gemeindegebiet grenzt an nicht weniger als neun Gemeinden. Die direkten Nachbarn im Unterland sind Mauren, Schellenberg und Gamprin, im Oberland Schaan und Planken. Im Riet stösst Eschen sogar auf Vaduzer Hoheitsgebiet. Zum Til bilden die Gemeindegrenzen gleichzeitig auch die Landesgrenzen zu Österreich und zur Schweiz, nämlich im Westen zur Vorarlberger Gemeinde Frastanz und im Osten zu den St. Galler Gemeinden Buchs SG und -Sennwald.

### Verkehrssituation und Wirtschaft Eschen- Nendeln

Die verkehrstechnisch optimal erschlossene Gemeinde erfüllt sowohl für den Individualverkehr auf dem grenzüberschreitenden Strassennetz wie auch für die öffentlichen Verkehrsmittel Bus und Bahn eine wichtige Drehscheibenfunktion.

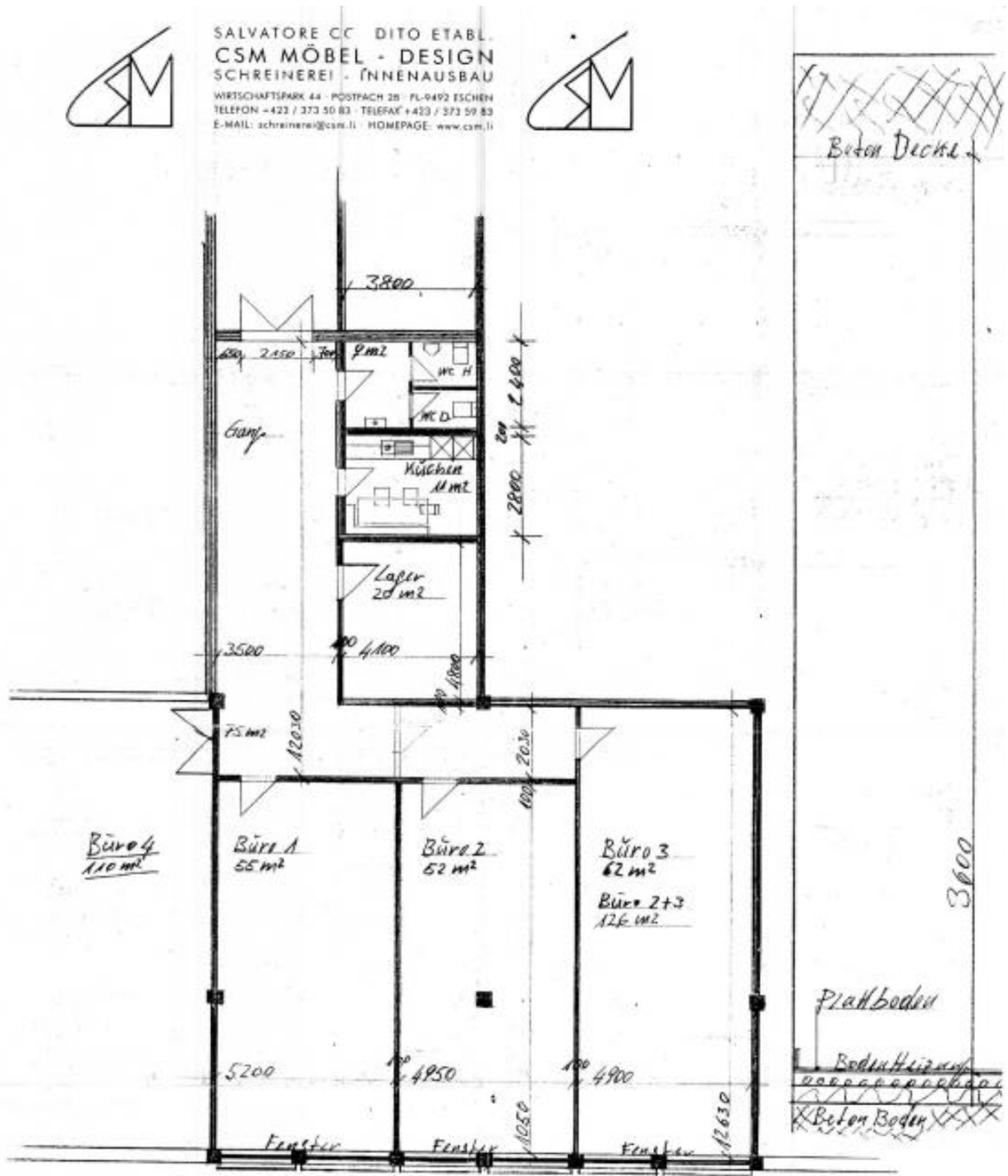
Entlang den stark frequentierten Durchgangsstrassen befinden sich viele gute Geschäftsadressen der starken und vielfältigen Wirtschaft der Gemeinde. Jeden Tag fahren zahlreiche Erwerbstätige aus den anderen Liechtensteinischen Gemeinden und dem benachbarten Ausland zur Arbeit in die Eschner und Nendler Betriebe. Die Gemeinde ist, bezogen auf die Arbeitsplätze, der drittgrösste Wirtschaftsstandort des Landes.

Weitere Informationen zur Wirtschaft in Eschen sind in den unterstehenden Links verfügbar:

<https://www.eschen.li/wirtschaft/>

<https://www.eschen.li/wirtschaft/wirtschaftsservicestelle/>

**Grundrissplan mit Vorschlag möglicher Raumeinteilung**

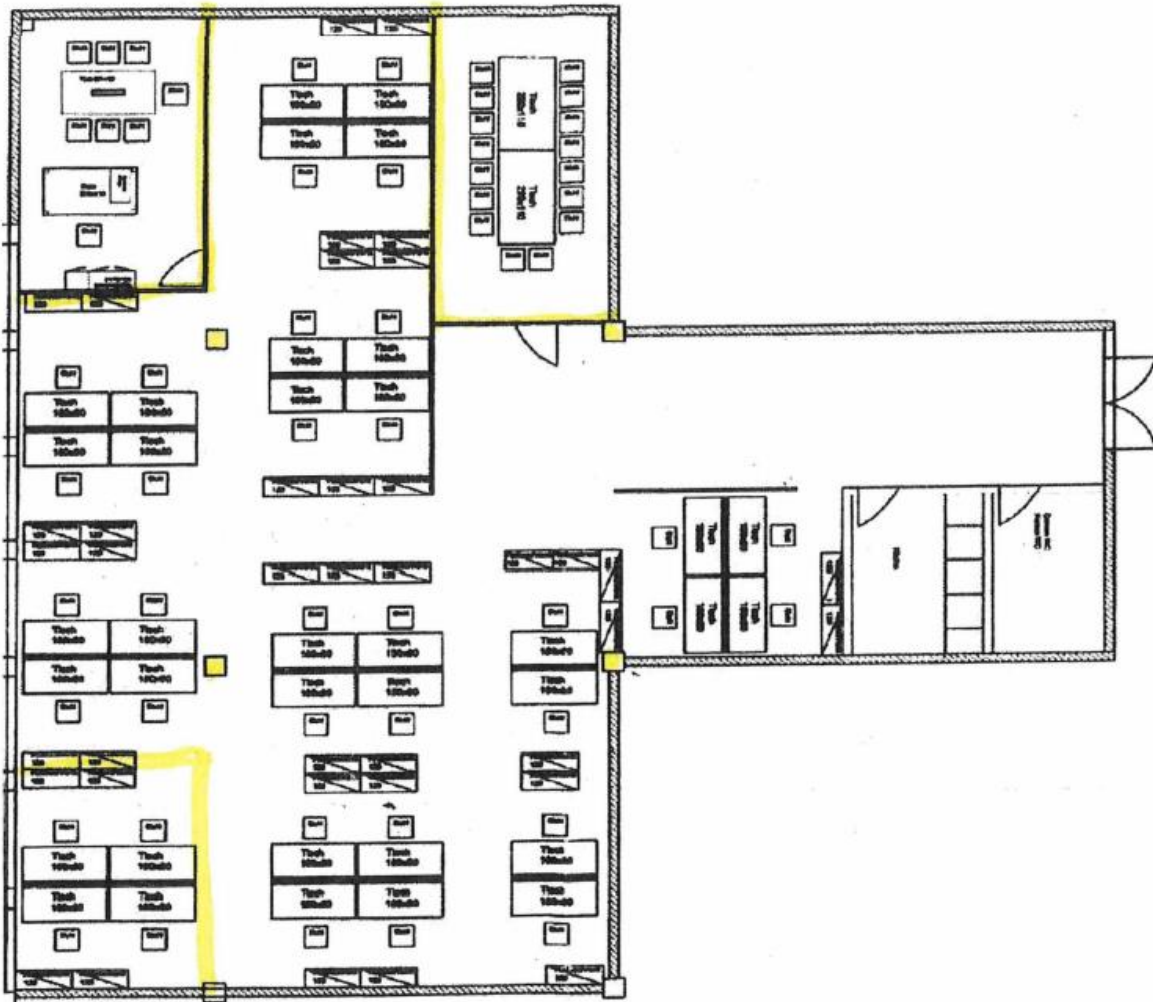


Büroraum Wirtschaftspark  
44 Kubus 9492 Eschen  
CSH-Eschen 10 Mai 2013

= Option

## Weiteren Vorschlag möglicher Raumeinteilung

Anlage A: Plan Räumlichkeiten



## Marktwertexpertise von der Räumlichkeit im 1.OG mit 134 m<sup>2</sup>

### Ausgangslage, Auftrag

Herr Salvatore Condito benötigt eine Marktwert-Expertise für den eventuellen Verkauf. Die Expertise umfasst das auf dem Titelblatt aufgeführte Objekt.

### Stichtag, Gültigkeit

Die Besichtigung der Liegenschaften hat am 27. Juni 2019 stattgefunden.

Die Expertise gilt per Stichtag 27. Juni 2019.

Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Frist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine wesentlichen Änderungen erfahren. Im vorliegenden Fall wird die Gültigkeitsdauer auf 6 Monate ab Stichtag beschränkt.

Diese Expertise wird als Parteigutachten erstellt. Es entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung. Es hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den oben erwähnten Bewertungszweck.

Alle Beträge sind in Schweizer Franken (CHF) gerechnet.

### Rahmenbedingung für die Wahl der Bewertungsmethodik

Die in der Bankenverordnung erwähnten Kriterien für die Bewertung wurden berücksichtigt. Die Wahl der Bewertungsmethodik ist in der Zusammenfassung ersichtlich.

### Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und Würdigung aller Werteinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre.

Er wird beeinflusst durch die Marktsituation, d.h. Angebot und Nachfrage, sowie weiteren zusätzlichen Komponenten, wie z.B. Beschränkungen durch das Grundverkehrsgesetz, Kreditgewährung, wirtschaftliche und raumplanerische Aussichten, usw.

Grundsätzlich können Marktpreise nur auf dem offenen Immobilienmarkt zwischen Verkäufer und Interessenten eruiert werden.

Ein spezieller zu erzielender Liebhaberpreis kann und darf in dieser Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Marktwertexpertisen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten.

Wo sich die vorliegende Expertise zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.) geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

### Bemerkungen

Der Experte erstattet diesen Bericht nach bestem Wissen und aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte.

Es ist nicht Gegenstand dieser Expertise, Überprüfungen von Baumängeln oder Bauschäden vorzunehmen. Ebenso erfolgen keine statischen Berechnungen sowie eine Überprüfung der Erdbbensicherheit. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden.

Eine Überprüfung auf Altlasten, Schadstoffe oder Neophyten innerhalb des Gebäudes oder im Erdreich hat nicht stattgefunden.

### Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien

Mit dem 2011 veröffentlichten Entwurf des Dokumentes "Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien in Deutschland, Österreich und Schweiz (NUWEL)" haben namhafte Verbände und Institutionen aus Wissenschaft und Praxis einen Leitfaden erarbeitet, welcher aufzeigt, wie Nachhaltigkeit in der Wertermittlung operationalisiert werden kann. Gemäss dem Economic Sustainability Indicator (ESI) werden dabei die Teilindikatoren Nutzungsflexibilität, Nutzerflexibilität, öffentlicher Verkehr, Standort, Naturgefahren und Gesundheit/Komfort unterschieden. Diese Nachhaltigkeitskriterien werden in dieser Bewertung integrativ (d.h. in den verschiedenen Bewertungsparametern enthalten) berücksichtigt.

### Mikro- / Makrolage

Die Beschreibung der Mikro- sowie der Makrolage wird nicht erstellt, da den involvierten Personen die Lage bekannt ist.

### Bau- und Raumbeschreibungen

Auf detaillierte Bau- und Raumbeschreibungen wird verzichtet, da den involvierten Personen das Objekt bekannt ist.



### Bewertungsstandard und Grundlagen

Die erfolgte Bewertung gibt die Einschätzungen des Marktwertes (Market Value) wieder. In Übereinstimmung mit SVS (Swiss Valuation Standards) wird der Marktwert definiert als "Der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichem Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt". Damit wird nochmals darauf hingewiesen, dass in dieser Bewertung keine sogenannten Liebhaberwerte aufgeführt sind, die nach ausgedehnter Interessentensuche oder nach einem Bieterverfahren auftreten können.

### Allgemein

Die zu bewertende Stockwerkeinheit befindet sich im Erdgeschoss des Wirtschaftsparks 44 in Eschen. Das Gebäude befindet sich im Gewerbe-/Industriequartier Tiergarten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in nächster Nähe.

Das Gebäude mit diversen Gewerbebetrieben wurde im Jahr 2000 erstellt und ist in 27 Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Im Jahr 2015 wurde das Flachdach saniert, das Treppenhaus gestrichen und teils Beleuchtungen ersetzt. Ansonsten wurden seit dem Bau keine nennenswerten Renovierungen getätigt. Im 2015 wurde auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage installiert, diese wird jedoch durch eine Privatperson betrieben und ist durch einen Nutzungsvertrag geregelt.

### Parkierung

Gemäss Stockwerkeigentums-Begründung sind der Stockwerkeinheit zwei Tiefgaragenplätze zugewiesen. Nach Aussage des Auftraggebers gehören zudem zwei Aussenparkplätze auf der Südostseite dazu. Gemäss den vorliegenden Unterlagen wurde der Grossteil der Aussenparkierung jedoch nicht zugewiesen. Die Bewertung basiert dennoch auf den anlässlich der Besichtigung getätigten Aussage, weshalb zusätzlich zwei Aussenparkplätze eingerechnet werden.

### Grundbuch

Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten haben keinen Einfluss auf den Fortführungswert.

### Steuern

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

### Bewertung

Die Berechnung des Marktwertes wurde mittels Ertragswertmethode erstellt. Der aktuelle Stand des Erneuerungsfonds wurde in der Bewertung berücksichtigt. Die beiden Tiefgaragenplätze und zwei Aussenparkplätze wurden im Ertragswert miteingerechnet.

### Zusammenstellung

Lage	Wertquote	STWE-Nr.	Grundstück Nr.	Nutzfläche	Art	Wert
Wirtschaftspark 44, Eschen	28/1000	S9926	1725	134 m <sup>2</sup>	Büro/Ausstellung	CHF 520'000
<b>Gesamter Marktwert gerundet in CHF</b>						<b>CHF 520'000</b>

Balzers, 04. Juli 2019

Der Experte: Karl Laternser



**Büro/Ausstellungsraum**  
Wirtschaftspark 44, 9492 Eschen

**Eigentümer**  
S. CONDITO ETABLISSEMENT  
CSM MÖBEL-DESIGN  
Wirtschaftspark 44, 9492 Eschen

**DATENBLATT**

**Stichtag** 27. Juni 2019

**Grundstücksdaten Stammgrundstück**

Grundstück Nr.	1725
Lage	Düergarta
Plan-Nr.	25
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	3'269
Fläche in Klafter	908.9
Zone	IT
Ausnutzungsziffer	keine

**Anmerkungen und Dienstbarkeiten**

Anmerkungen	Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
Vormerkungen	keine
Recht/Last	Grenzbaurecht z.G. und z.L. Nr. 1724

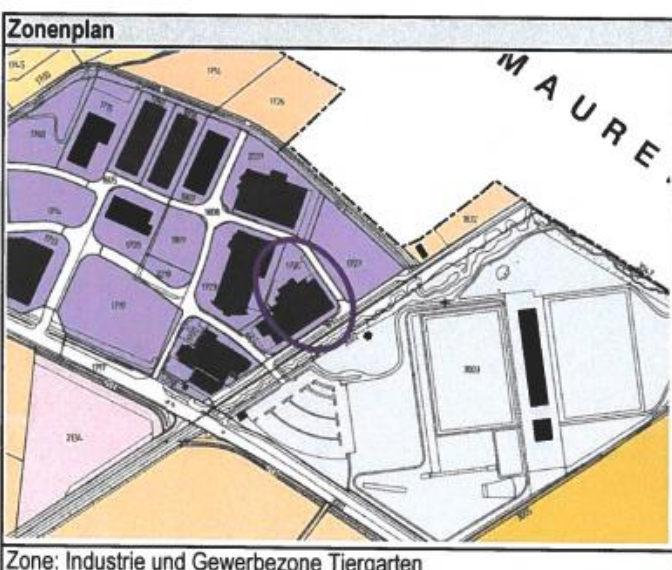
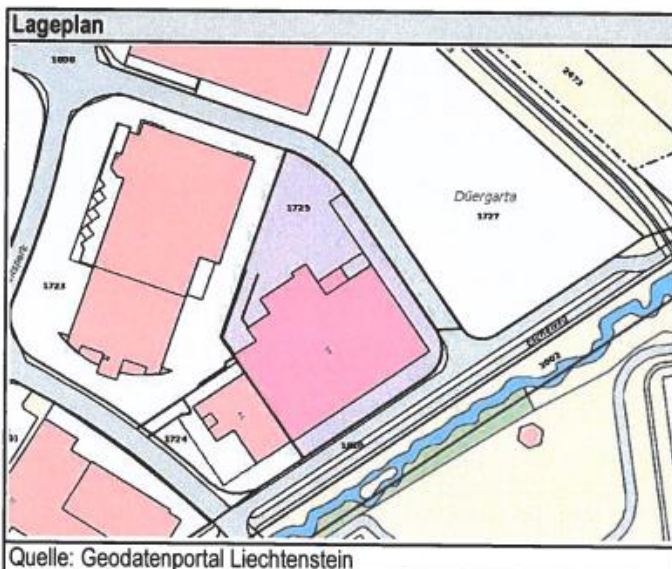
**Aufteilung der Grundstücksfläche**

Gebäude	1692 m <sup>2</sup>
Verkehrerschliessung	1003 m <sup>2</sup>
Strasse	18 m <sup>2</sup>
übrige befestigte Fläche	556 m <sup>2</sup>

**zu bewertende Stockwerkeinheiten**  
**Stockwerkeigentum Nr. S9926**  
28/1000 mit Sonderrecht an Büro und Ausstellungsraum im Erdgeschoss  
Stockwerk Nr. 1

**Anmerkungen / Dienstbarkeiten der STWE**

Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Vormerkungen	keine
Rechte	keine
Lasten	keine



**Privatrechtliche Verträge**

Es sind keine privatrechtlichen Verträge bekannt, die Einfluss auf den Marktwert haben.

**Grundlagen**

Besichtigung der Liegenschaft und der örtlichen Verhältnisse am 27. Juni 2019  
 Grundbuchauszug vom 27. Juni 2019  
 Bauordnung der Gemeinde Eschen vom 18. Februar 2002  
 Zonenplan der Gemeinde Eschen vom 25. Januar 2017  
 Stockwerkeigentums-Begründung vom 17. Juli 2006  
 Pläne im Massstab 1:200 vom Januar 1996  
 Nutzungsvertrag für Solaranlage vom Jahr 2011  
 Geodatenportal Liechtenstein

**Gebäudedaten**

2000 Baujahr

**Sanierungsdaten**

2015 Flachdach saniert, Treppenhaus gestrichen, Beleuchtung

**Nutzfläche<sup>1)</sup>**

Etage	Raum	ME	Fläche	Nebenfläche	Nutzfläche
UG	Abstellplatz	m <sup>2</sup>	11.82	11.82	
	Abstellplatz	m <sup>2</sup>	11.82	11.82	
EG	Ausstellung	m <sup>2</sup>	65.38		65.38
	WC/Dusche	m <sup>2</sup>	7.99		7.99
	Büro	m <sup>2</sup>	61.03		61.03
Total		m <sup>2</sup>	158.04	23.64	134.40

<sup>1)</sup> Die Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Plänen im Masstab 1:200 entnommen. Ohne Gewähr.

<b>Büro/Ausstellungsraum</b> Wirtschaftspark 44, 9492 Eschen		<b>Eigentümer</b> S. CONDITO ETABLISSEMENT CSM MÖBEL-DESIGN Wirtschaftspark 44, 9492 Eschen	<b>KONSTRUKTION + RAUMBESCHRIEB</b>
<b>Stichtag</b>	27. Juni 2019		Die hier verwendeten Raumbezeichnungen können von jenen in der Flächenmaske verwendeten Bezeichnungen abweichen. Der Raumbeschrieb wurde anlässlich der Objektbehebung erfasst

Konstruktionsbeschreibung		
<b>Unterbau</b> Beton	<b>Heizung</b> Gasheizung + Holzheizung	<b>Bedachung</b> Flachdach
<b>Oberbau</b> Skelett	<b>Fenster</b> Kunststofffenster IV	<b>Spengler</b> vorhanden
<b>Fassade</b> Metallpanel	<b>Beschattung</b> Faltlamellen / elektr. Antriebe	

Raumbeschrieb				
	Boden	Wand	Decke	
<b>UG</b> 1 Tiefgarage	Asphalt	gestrichen	gestrichen	
<b>EG</b> 1 Lager				
1 Nassraum	Feinsteinzeug	Plättli	Täfer	Dusche / 2 WC's / Lavo / Pissor
1 Büro	Feinsteinzeug	Abrieb	Täfer	Einbaukasten 5-teilig / Kasten als Verblendung
1 Büro (derzeit vermietet)	Parkett	Abrieb	Abgehängte Decke	

**Büro/Ausstellungsraum**  
Wirtschaftspark 44, 9492 Eschen

**ERTRAGSWERTMETHODE**

nachhaltig erzielbarer Mietwert	Menge	MW/Einheit	per Monat	per Jahr
Büro/Ausstellungsraum	134 m <sup>2</sup>	13.00	1'742	20'904
Tiefgaragenplätze	2 Stück	90.00	180	2'160
Aussenparkplätze	2 Stück	40.00	80	960
			<b>2'002</b>	<b>24'024</b>

Stichtag **27. Juni 2019**

**Wertquotenanteil**  
Wertquote **28 /1000**

Reproduktionskosten (SIA 416, Zürcher BKI 1036.8)	Total	STWE
BKP 2 Gebäude 36'136 m <sup>2</sup> à 320 /m <sup>3</sup>	11'563'520	323'779
BKP 3 Sonderausbau STWE		50'000
BKP 4 Umgebung 1'577 m <sup>2</sup> à 150 /m <sup>2</sup>	236'550	6'623
BKP 5 Baunebenkosten 6.00%	708'004	22'824
<b>Total Reproduktionskosten</b>	<b>12'508'074</b>	<b>403'226</b>

**Erneuerungsfonds per 31.12.18**  
Erneuerungsfonds **154'840**

Erneuerungsrate	Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	Gesamt-lebensdauer	Rückstell-bedarf
BKP 2 Grundsubstanz	55%	188'763	GLD 100 J.	498
BKP 2 Hülle	23%	78'937	GLD 40 J.	1'224
BKP 2 Installationen gemeinschaftlich	7%	24'024	GLD 40 J.	373
BKP 2 Ausbau gemeinschaftlich	2%	6'864	GLD 40 J.	106
BKP 4 Umgebung		7'020	GLD 50 J.	76
BKP 2 Installationen Sonderrecht	7%	24'024	GLD 40 J.	373
BKP 2 Ausbau Sonderrecht	6%	20'592	GLD 30 J.	484
BKP 3 Sonderausbau STWE		53'000	GLD 30 J.	1'246
	<b>100%</b>	<b>403'224</b>		<b>4'380</b>

Entwertung				
Technisches Alter	Restnutzungs-dauer	Entwertung		
Alter 19 J.	RND 81 J.	11'701		
Alter 14 J.	RND 26 J.	19'949		
Alter 19 J.	RND 21 J.	8'764		
Alter 19 J.	RND 21 J.	2'491		
Alter 19 J.	RND 31 J.	1'786		
<b>Entwertung gemeinsch. Teile</b>				<b>44'691</b>
Alter 19 J.	RND 21 J.	8'764		
Alter 19 J.	RND 11 J.	11'372		
Alter 19 J.	RND 11 J.	29'276		
<b>Entwertung Sonderrecht</b>				<b>49'412</b>

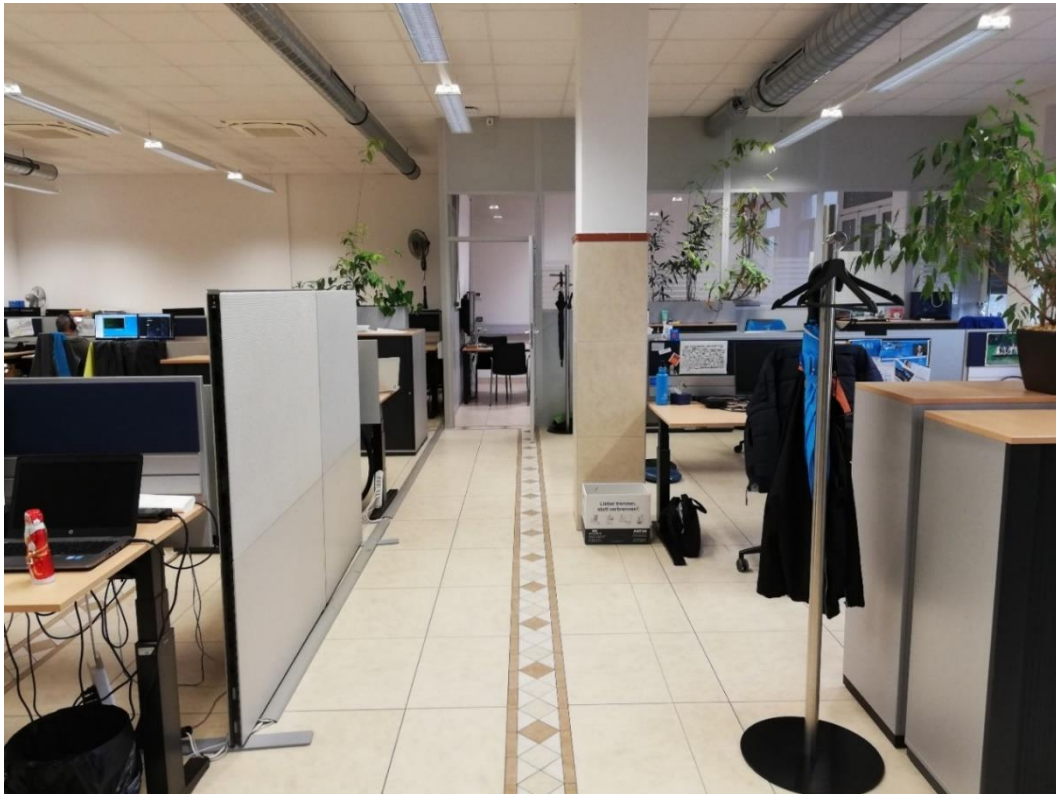
Kapitalisierungssatz				
Fremdkapital	60% zu	2.50%	1.50%	9'077
Eigenkapital	40% zu	2.00%	0.80%	4'841
<b>Nettozinssatz</b>			<b>2.30%</b>	<b>13'918</b>
Betriebskosten			0.25%	1'513
Unterhalt und Reparaturen			0.40%	2'421
Mietzinsrisiko			0.20%	1'210
Verwaltungskosten			0.10%	605
Zwischentotal			<b>3.25%</b>	<b>19'667</b>
erforderliche Erneuerungsrate			0.72%	4'380
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.97%</b>	<b>24'047</b>

Marktwert der Stockwerkeinheit		
Ertragswert	(=Mietwert über Kapitalisierungssatz)	605'139
Entwertung gemeinschaftliche Teile		-44'691
Entwertung Sonderrecht		-49'412
Aufrechnung Erneuerungsfonds	(=Wertquote mal Erneuerungsfonds)	4'336
Rechnerischer Marktwert		515'372
<b>Marktwert gerundet in CHF</b>		<b>520'000</b>

Renditen	
Bruttorendite	4.62%
Anteil Aufwand am Mietertrag	42.16%
Rückstellungsbedarf in % von BKP 2	1.09%
Entwertung in % BKP 2-5	23.34%
Wert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche neuwertig	4'516
Wert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche entwertet	3'848



**Bilder mit möglichem Mobiliar**

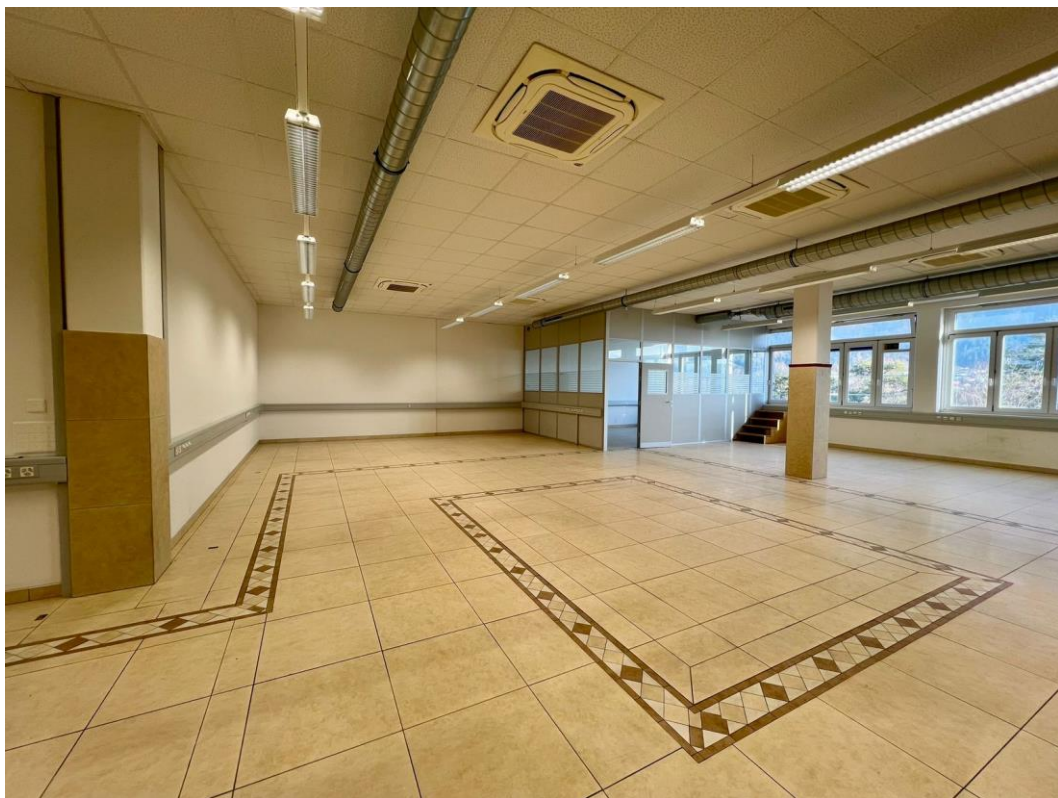


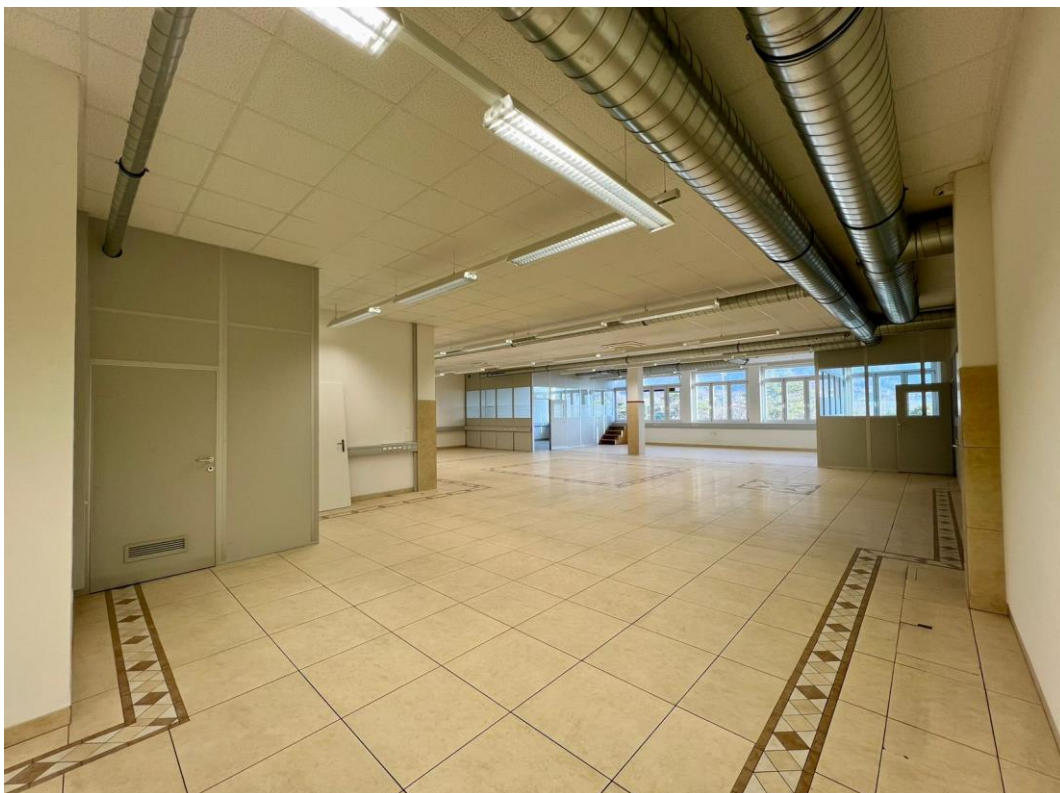
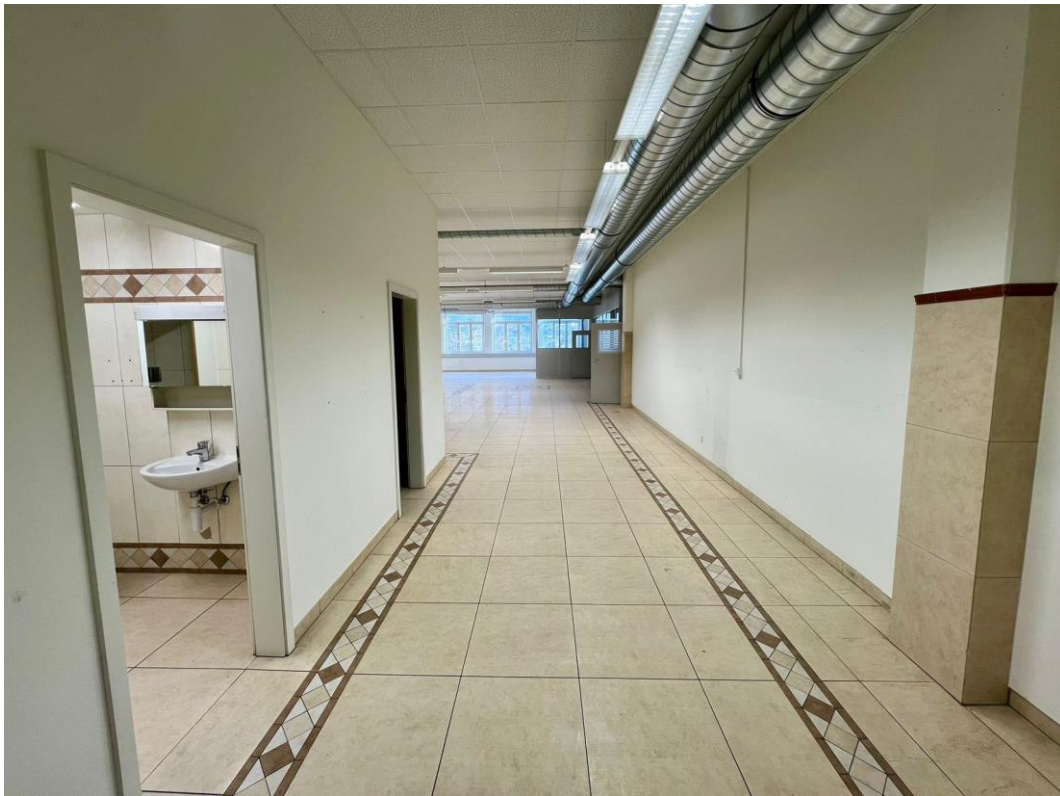
## Bestehende Küche und Toilette





**Bilder Bürofläche ohne Mobiliar**









Weitere Bilder und Videos mit Room tour von Innen und Aussen sind auf unserer Homepage Orgenta 1 ersichtlich.

Link: [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)

## Ihr Ansprechpartner

Dario Schlegel

Churerstrasse 35

9470 Buchs SG

Telefon: 078 881 38 01

E-Mail: [dario.schlegel@orgenta1.ch](mailto:dario.schlegel@orgenta1.ch)

Website: [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)

