

pura vida

Living AG

Verkaufsdossier

2 Mehrfamilienhäuser in Churwalden



Inhaltsverzeichnis

CHURWALDEN

Lage	4
Kennzahlen	5

PROJEKT

Grundstück	6
Situation	7

GRUNDRISSSE

Tiefgarage	8 - 9
Nebenräume	10 - 11
Wohnungen Haus B	12 - 19
Wohnungen Haus A	20 - 25

VISUALISIERUNGEN

Aussen	26 - 27
Innen	28 - 31

FASSADEN

Nord, Süd	32 - 33
Ost, West	34 - 35

BAUBESCHRIEB

Kurzfassung	36 - 39
Verkaufskonditionen	40
Preisliste	41
Budgetpreise	42

KONTAKT

43

Churwalden

Lage

Churwalden ist eine politische Gemeinde im Churwaldnertal und gehört zur Region Plessur im Kanton Graubünden.

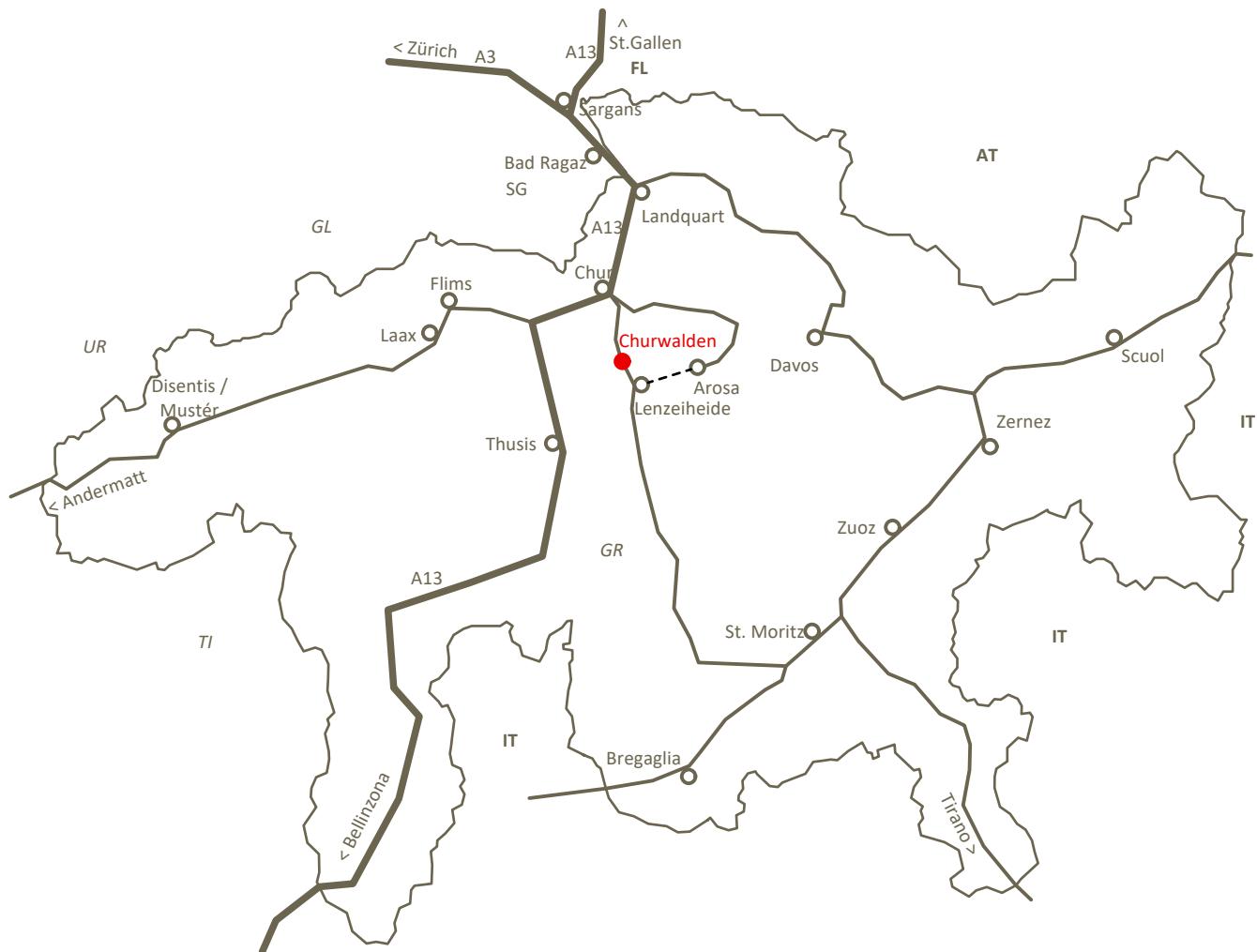
Das Churwaldnertal ist ein etwa 15 km langes Tal, das südlich von der Kantonshauptstadt Chur bei Araschgen beginnt und bis Valbella am Lenzerheidepass reicht.

Die drei Dörfer des Tales, Churwalden, Malix und Parpan, sind seit dem 1. Januar 2010 zur neuen Gemeinde Churwalden zusammengeschlossen.

Die Gemeinde umfasst ebenfalls die Ortsteile Meiersboden, Passugg und Brambrüesch sowie zahlreiche kleinere Walsersiedlungen.



Die Gemeinde Churwalden, die etwa 8 km südlich von Chur liegt, ist seit dem Winter 2013/14 Teil des Skigebiets Arosa Lenzerheide und zählt somit zu den bekanntesten und attraktivsten Skigebieten der Schweiz.



Kennzahlen

Kanton / Region	GR / Plessur
Postleitzahl	7075
Einwohner (Stand 31. Dezember 2023)	2'147
Höhenlage (m ü.M.)	1'230
Höchster Punkt auf dem Parpaner Schwarzhorn (m ü.M.)	2'683
Fläche in km ²	48,53
Sprache	Deutsch
Steuerfuss (Stand 2024)	90 %
Handänderungssteuer	2 %

Die Infrastruktur der Gemeinde Churwalden ist sehr gut ausgebaut. Die Kantonsstrasse verläuft durch das Gemeindegebiet und ist seit Jahrhunderten als Teil der Julierroute eine bedeutende Verbindungsstrecke auf der Nord-Süd-Achse. Der öffentliche Verkehr in der Gemeinde wird durch das Postauto Graubünden sichergestellt. Mit dem Auto oder Postauto ist Chur in einer Viertelstunde erreichbar. Von Chur aus hat man die Möglichkeit, dank des Autobahnanschlusses und der guten Zugverbindungen (SBB und RhB) in jede beliebige Richtung weiterzureisen.

Es gibt zahlreiche Landwirtschafts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in Churwalden, die sowohl ihre Produkte, als auch Arbeitsplätze anbieten. Unter anderem befinden sich hier mehrere Fleischtrocknereien sowie das Mineralwasserunternehmen in Passugg. Die wichtigste wirtschaftliche Einnahmequelle ist jedoch der Winter- und Sommertourismus. Churwalden begeistert mit einer Vielzahl an Wander- und Bikerouten, beherbergt die längste Rodelbahn der Schweiz und bietet durch die Anbindung an die Tourismusregion Arosa Lenzerheide ideale Bedingungen für alle Schneesport-Liebhaber.

WEBLINKS

<https://churwalden.ch/>
<https://de.wikipedia.org/wiki/Churwalden>
<https://www.kulturampass.ch/de/Gemeinden/Churwalden>
<https://maps.arosalenzerheide.swiss/de/list/kulturelle-sehenswuerdigkeiten-in-churwalden-gr/256719778/>

Projekt

Grundstück

Die Parzelle Nr. 20345 liegt sehr zentral in der Gemeinde Churwalden. So befinden sich die wichtigsten Einrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Bushaltestelle, Arztpraxis und Praxis für Physiotherapie, Einkaufsmöglichkeiten und die Postfiliale in unmittelbarer Nähe.

Der gute Ausbau des Verkehrsnetzes sowie der öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen zudem eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten, Restaurants und Kultureinrichtungen der benachbarten Orte. Die Churwalder Talstation und die Talstation Pradaschier sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

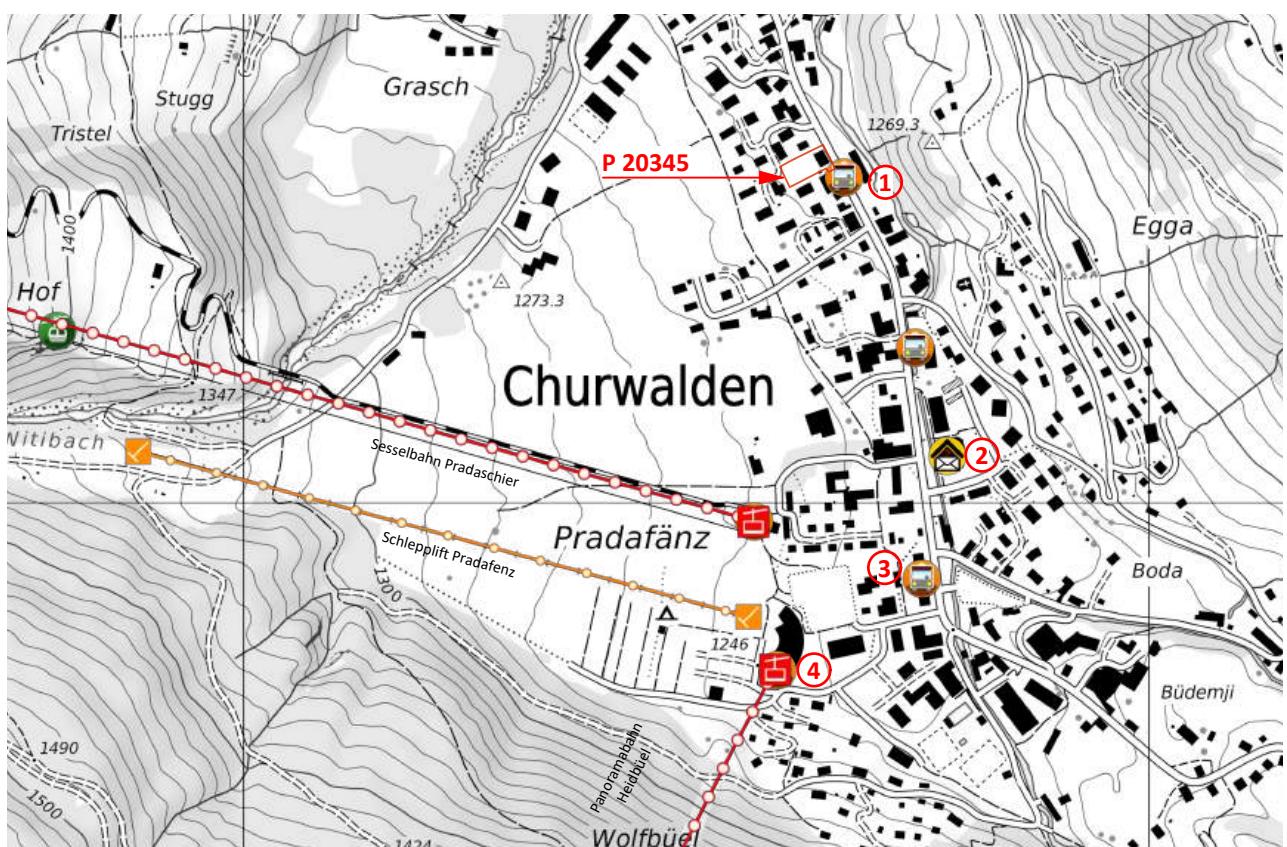
Mit der Panoramabahn Heidbüel hat man die Möglichkeit, das gesamte Skigebiet Arosa Lenzerheide zu erreichen.

Auf der Parzelle Nr. 20345 entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 Wohnungen. Der attraktive Wohnungsmix bietet Wohnungen mit 2.5-Zimmer bis 4.5-Zimmer an. Die neue Tiefgarage beinhaltet 22 Autoabstellplätze, wobei 3 Parkplätze sich in der Einstellhalle auf der Nachbarparzelle (Nr. 20348) befinden.

Die zwei miteinander verbundenen Einstellhallen haben eine gemeinsame Zufahrt auf der Parzelle Nr. 20348.

2 weitere Aussenparkplätze stehen den Wohnungseigentümern zur Verfügung. Die Wohnungen sind im Haus A auf 4 und im Haus B auf 5 Etagen verteilt.

Alle Wohnungen ausser die zwei 2.5-Zimmer Studios verfügen über einen grosszügigen Balkon oder Gartensitzplatz.



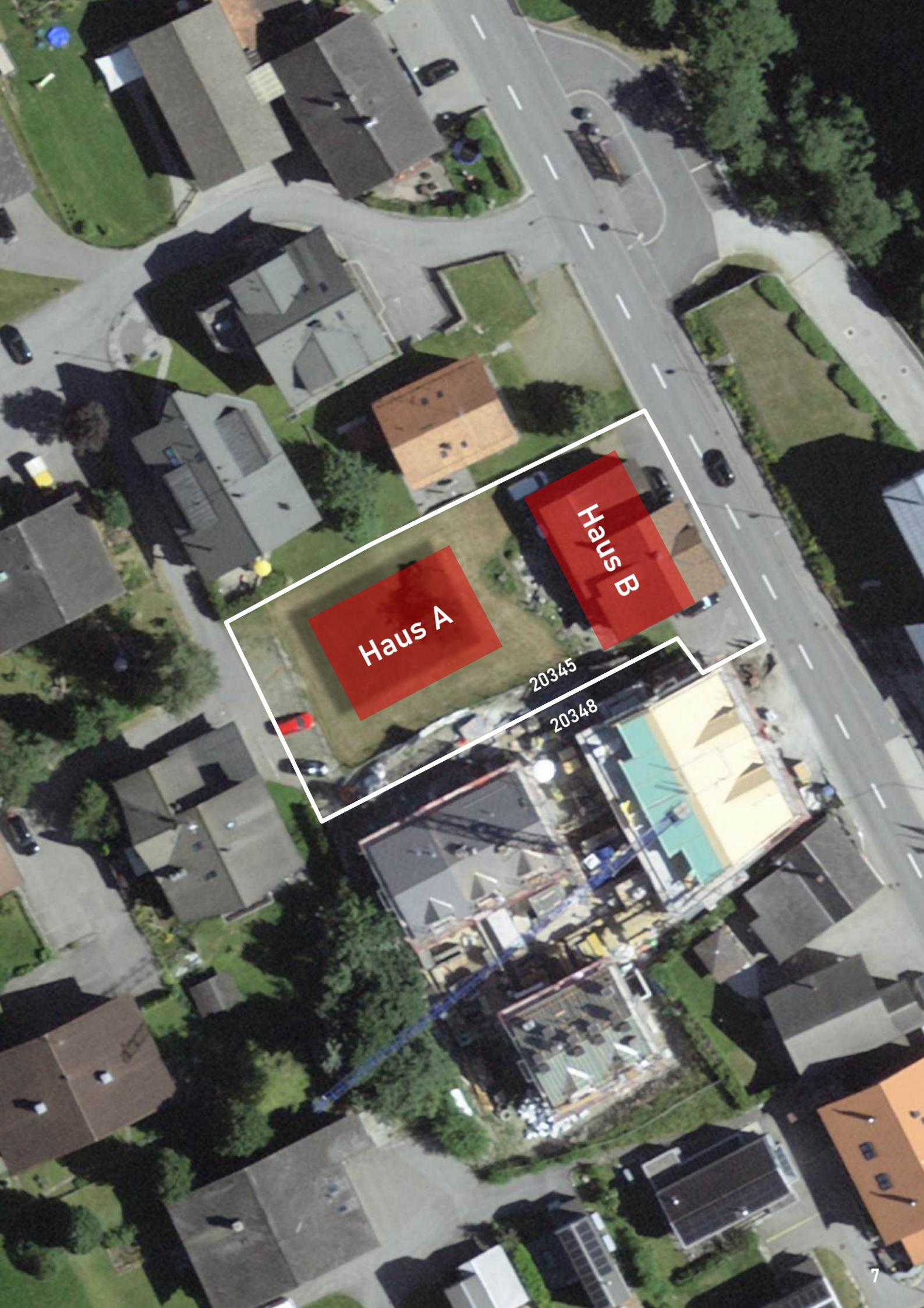
1
2

Gemeindeverwaltung / Bushaltestelle
Coop / Postfiliale

3
4

Migros / Bushaltestelle
Einstieg Skigebiet Arosa Lenzerheide

Geodatendrehscheibe Graubünden
Mst. 1:10000
www.geogr.ch



Haus A

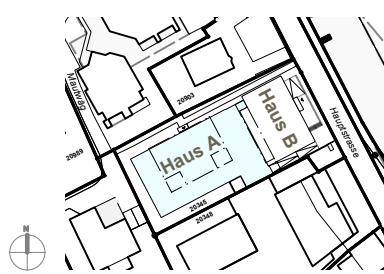
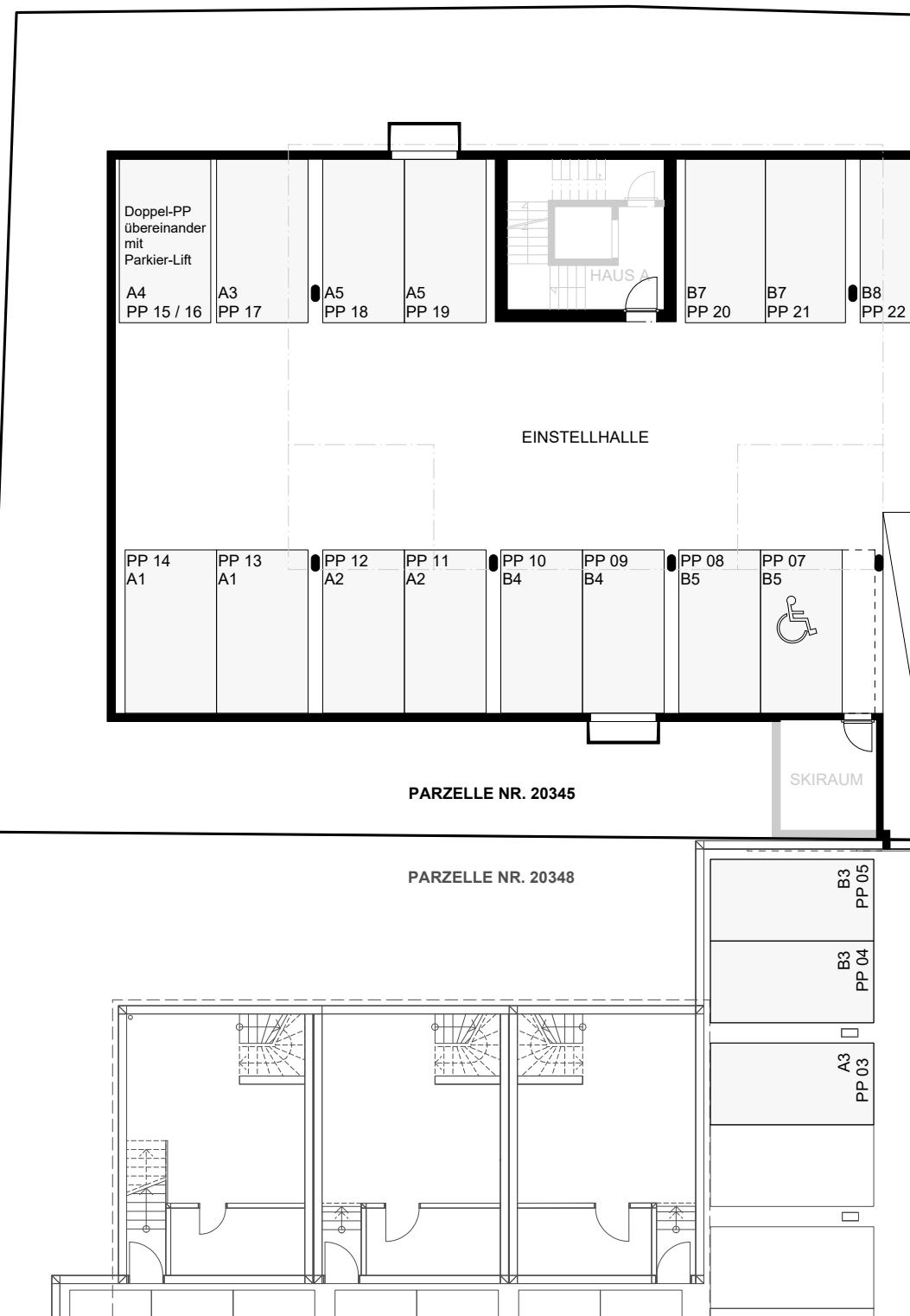
Haus B

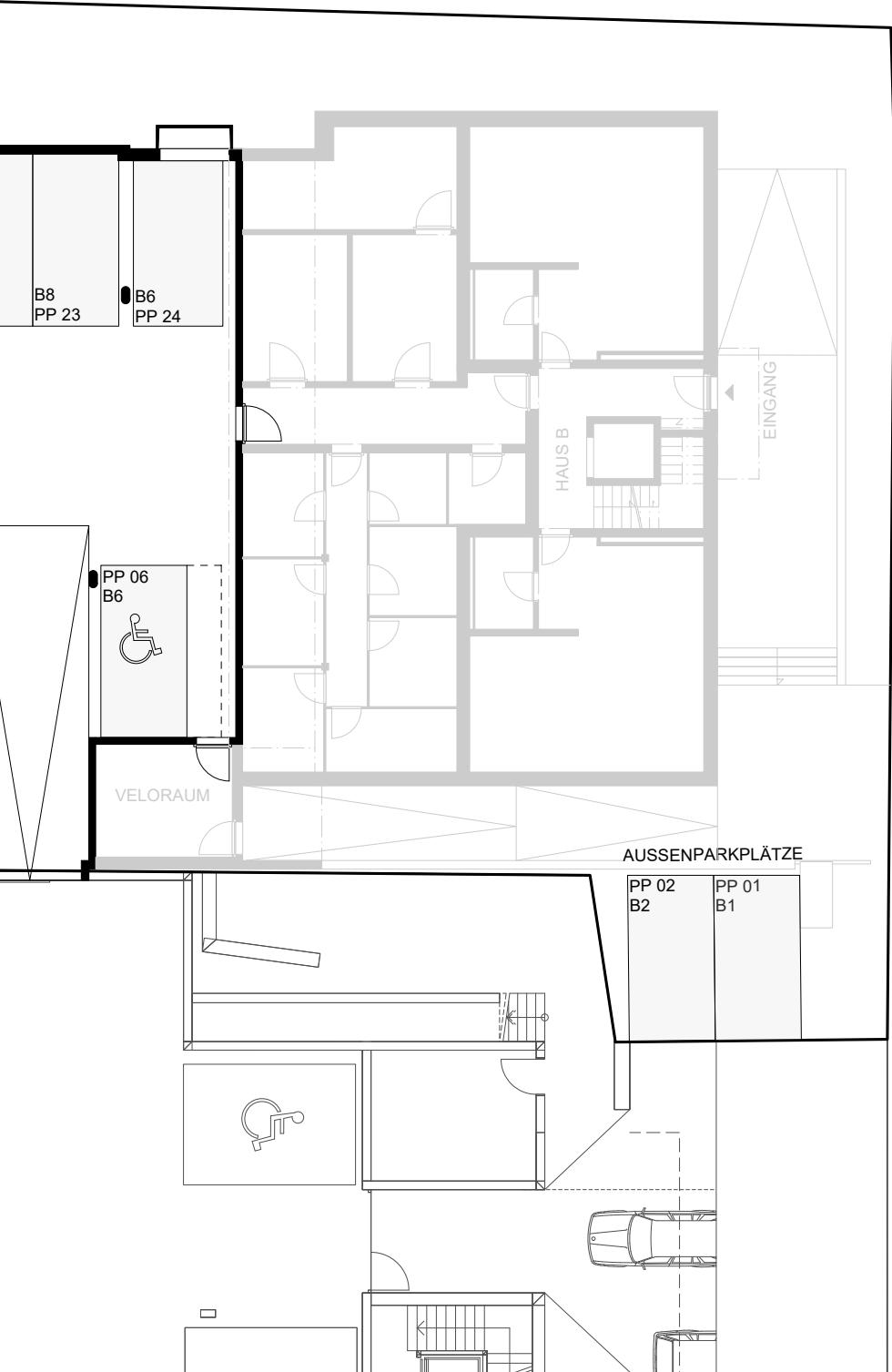
20345

20348

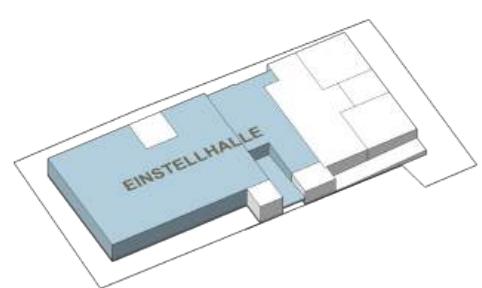
Tiefgarage

Haus A / B, UG



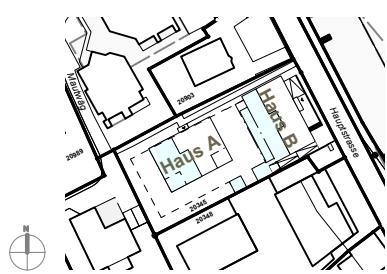
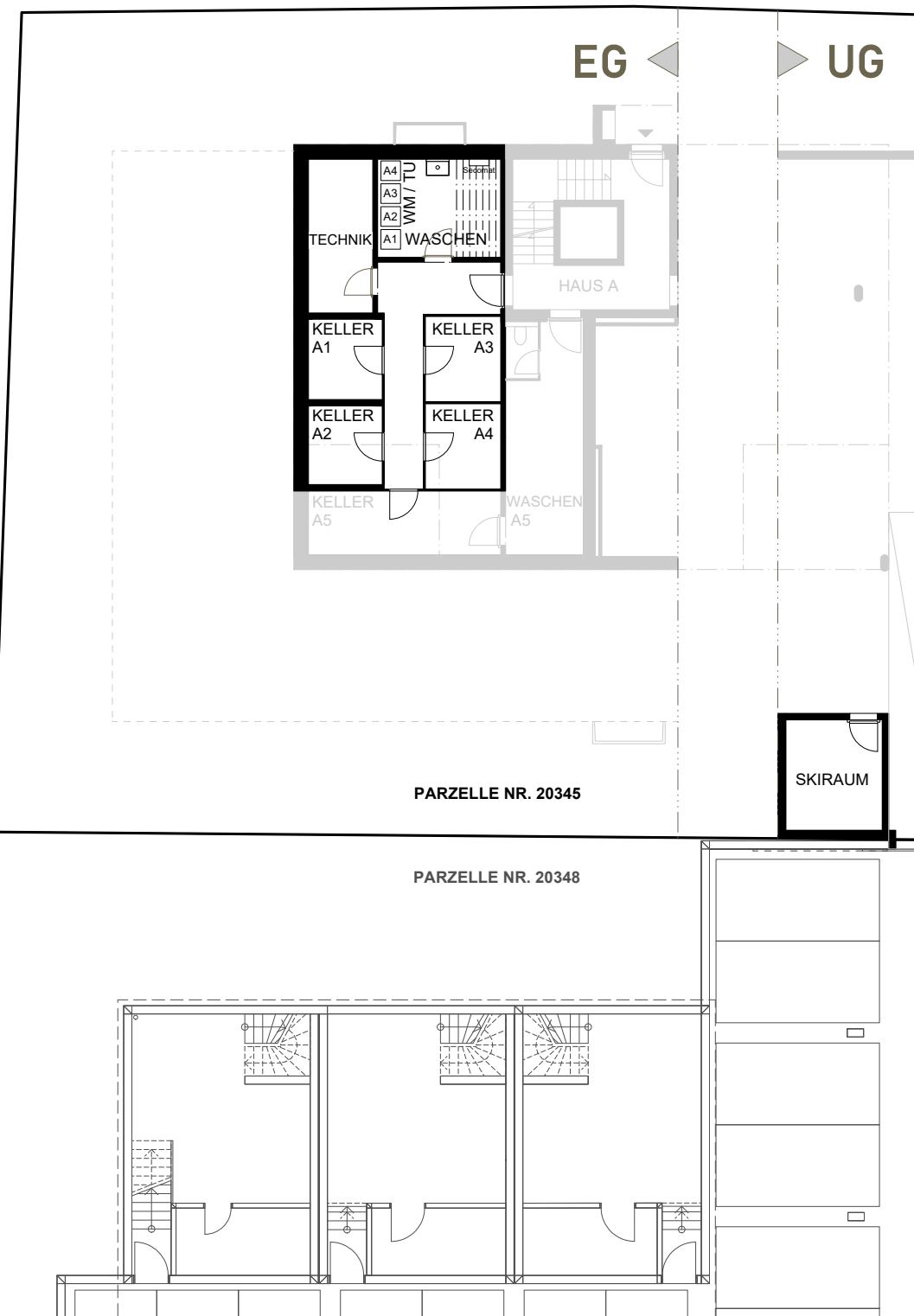


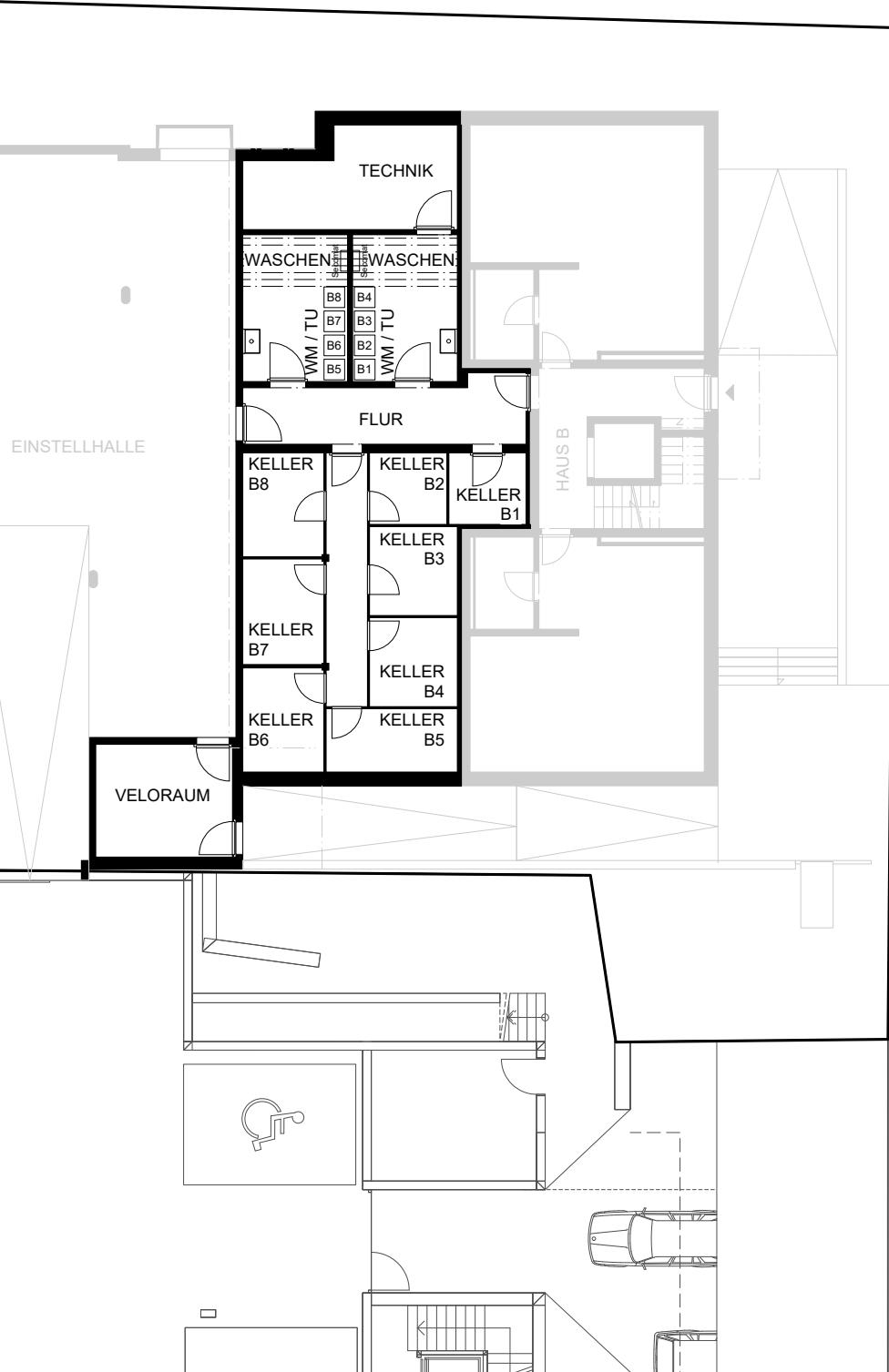
Mst. 1:200



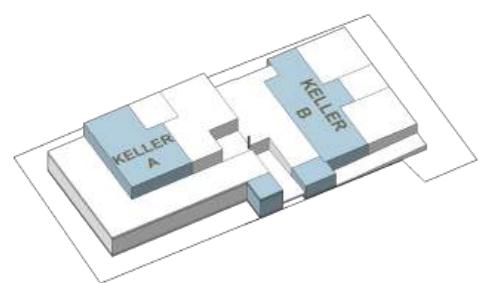
Nebenräume

Haus A / B





Mst. 1:200



2.5-Zi-Whg B1

Haus B, UG

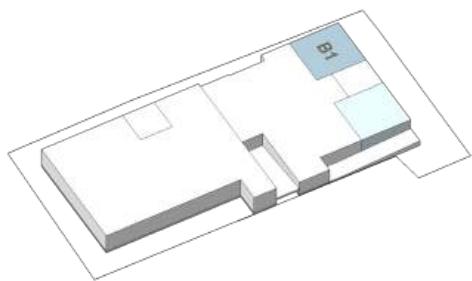
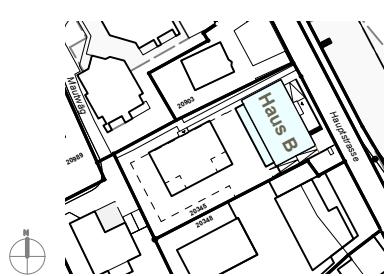
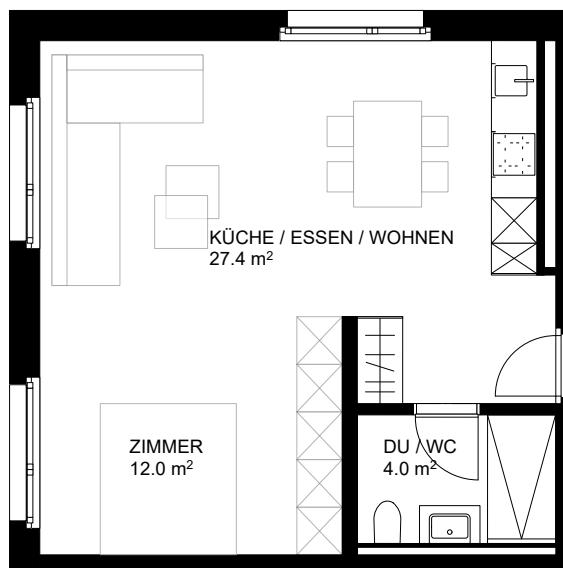
Nettowohnfläche 43.4 m²



Mst. 1:100

Nutzung

Erstwohnung



2.5-Zi-Whg B2

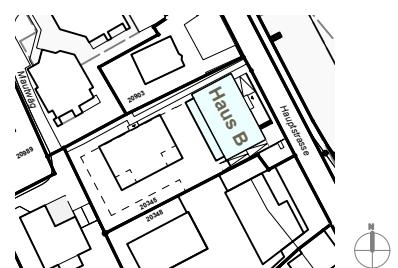
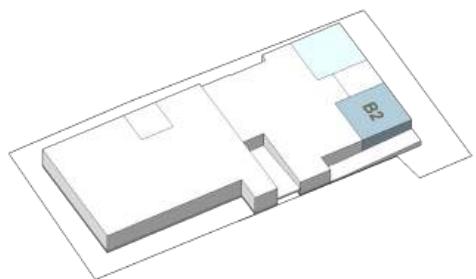
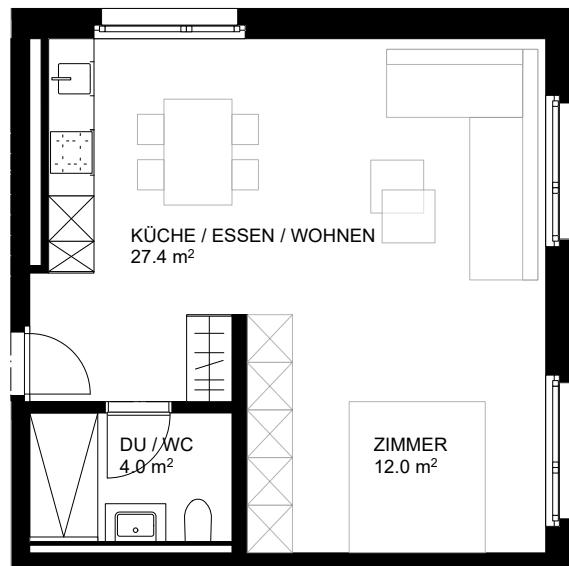
Haus B, UG

Nettowohnfläche 43.4 m²

Mst. 1:100



Nutzung Erstwohnung



3.5-Zi-Whg B3

Haus B, EG

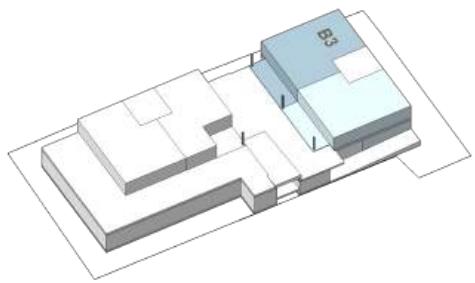
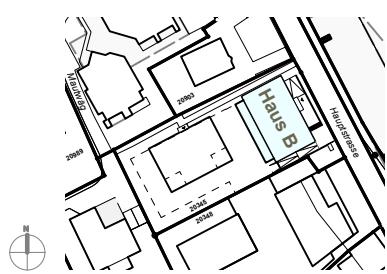
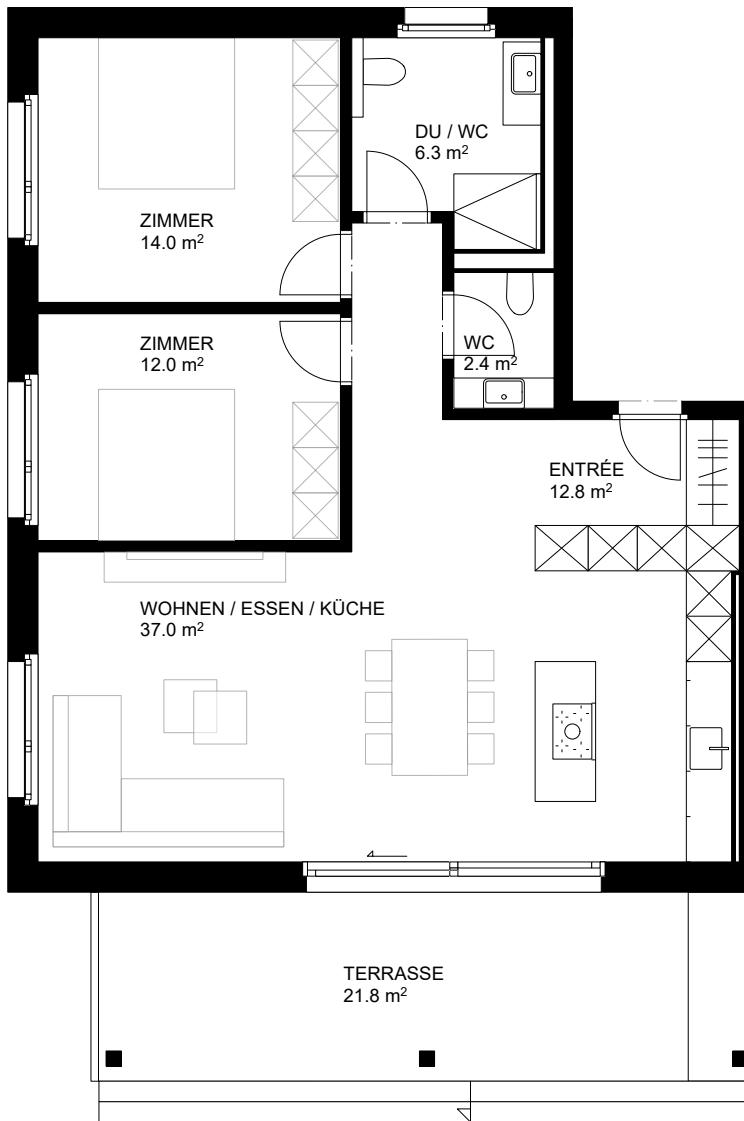
Nettowohnfläche 84.5 m²

Terrassenfläche 21.8 m²

Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:100



3.5-Zi-Whg B4

Haus B, EG

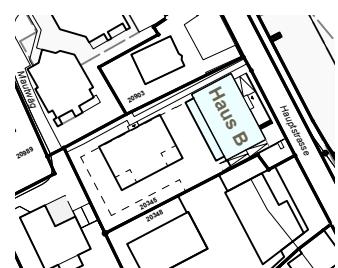
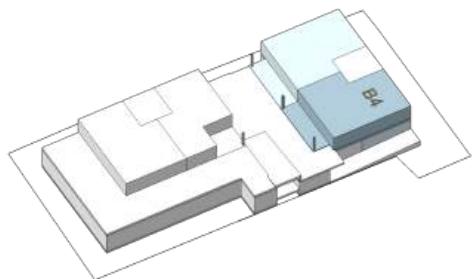
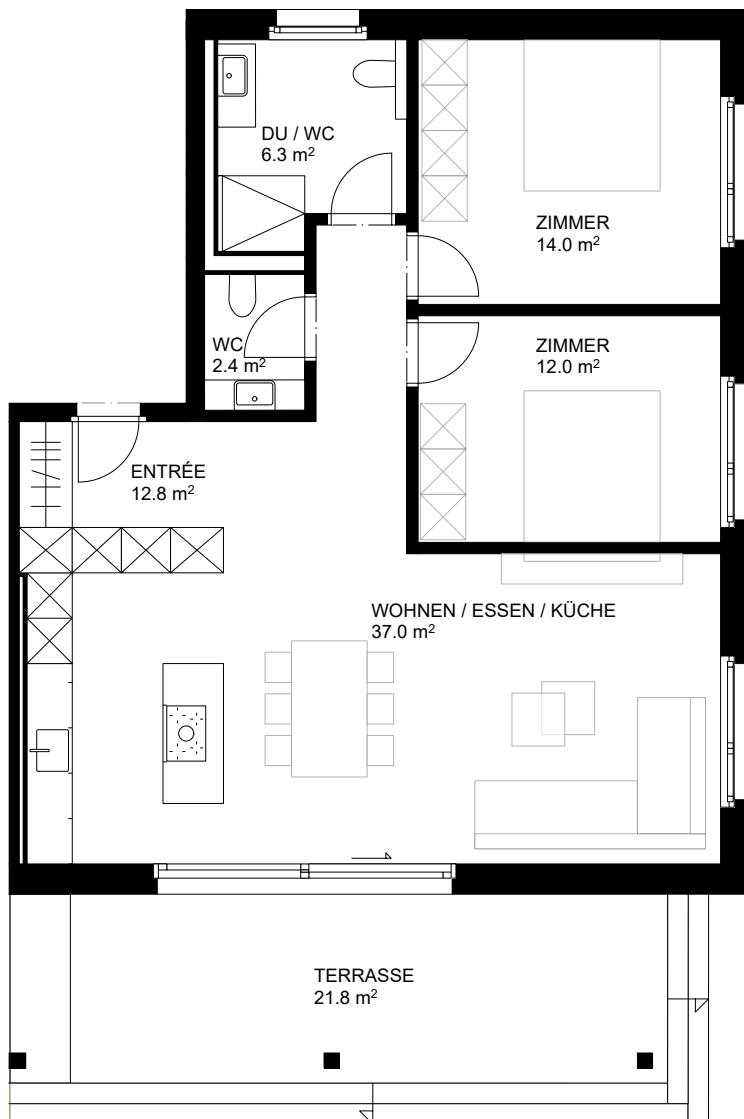
Mst. 1:100



Nettowohnfläche 84.5 m²

Terrassenfläche 21.8 m²

Nutzung Erstwohnung



3.5-Zi-Whg B5

Haus B, OG

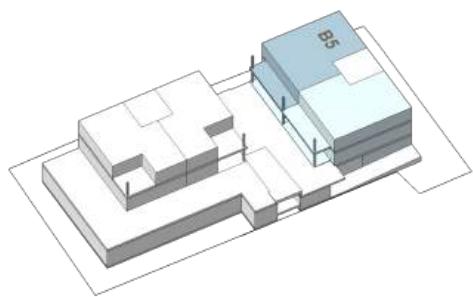
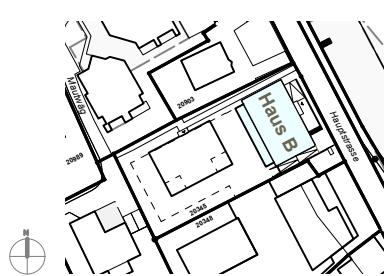
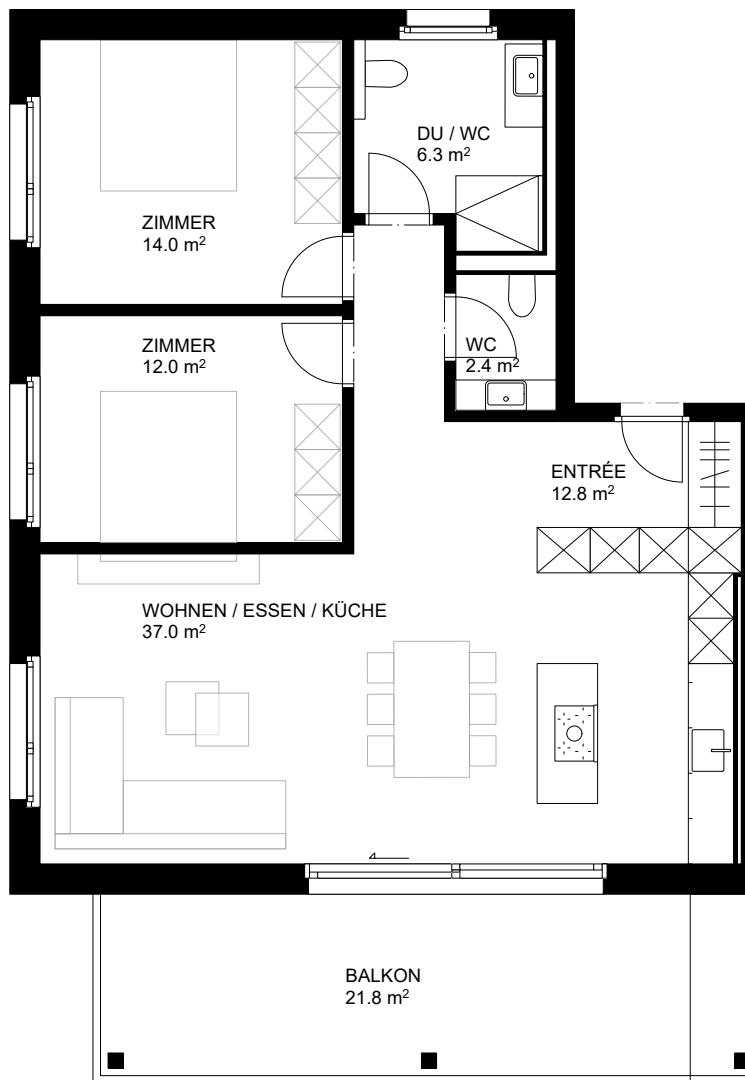
Nettowohnfläche 84.5 m²

Balkonfläche 21.8 m²

Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:100



3.5-Zi-Whg B6

Haus B, OG

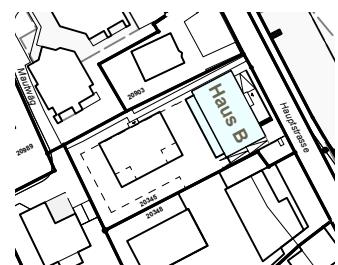
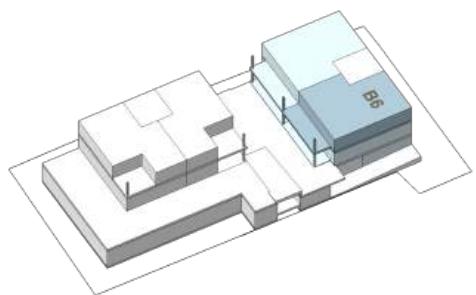
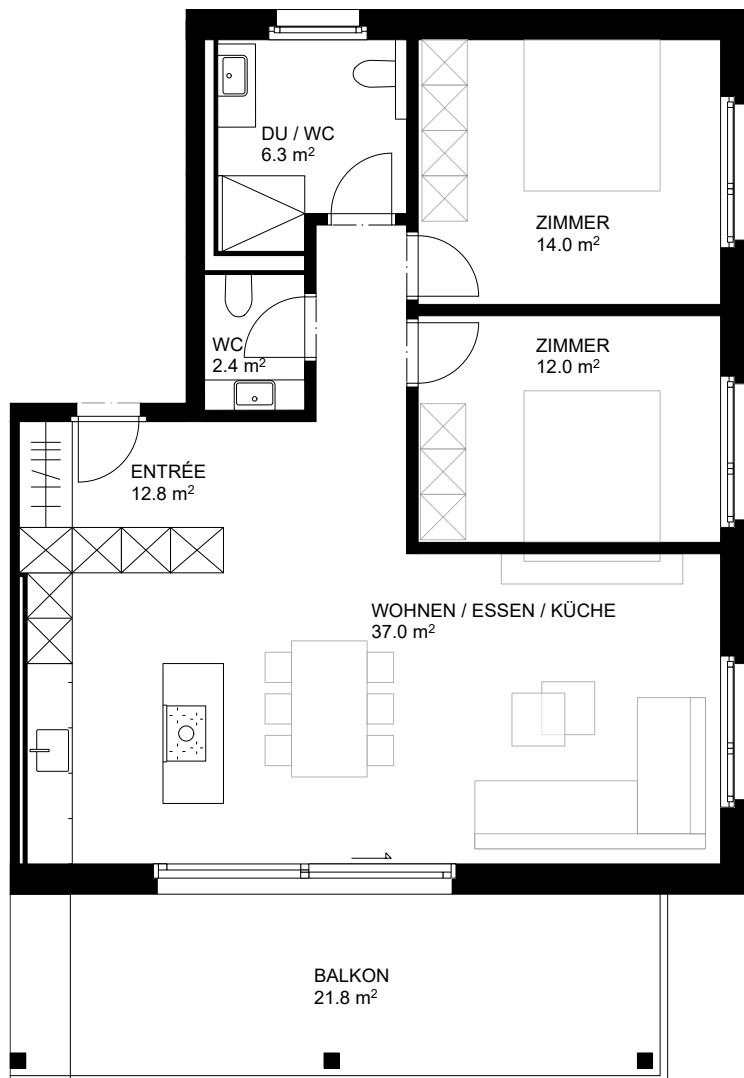
Mst. 1:100



Nettowohnfläche 84.5 m²

Balkonfläche 21.8 m²

Nutzung Zweitwohnung



4.5-Zi-Whg B7

Haus B, 1. DG und 2. DG Maisonette

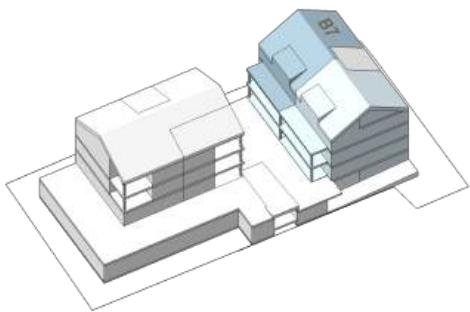
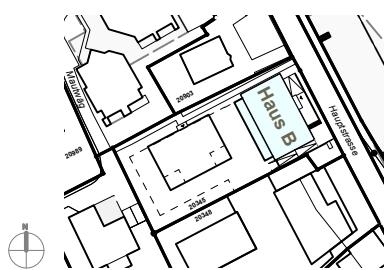
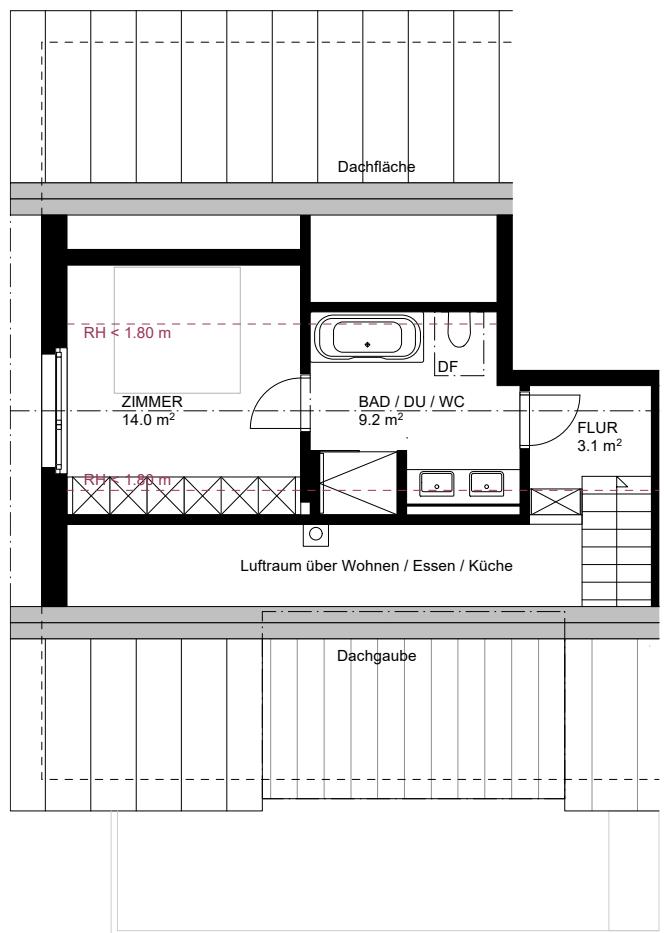
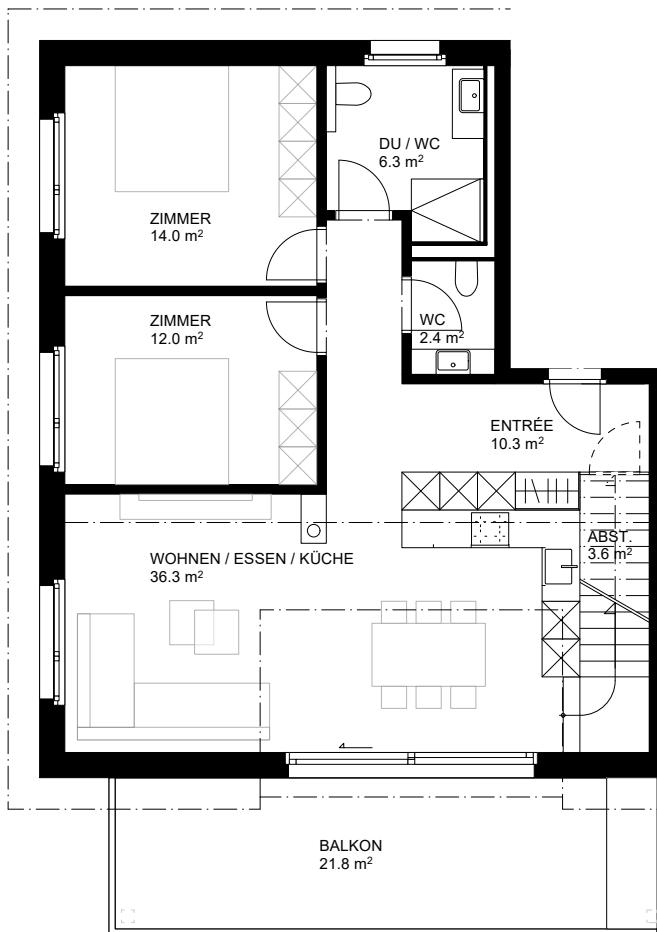
Nettowohnfläche 111.2 m²

Balkonfläche 21.8 m²

Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:120



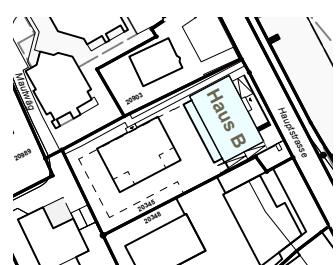
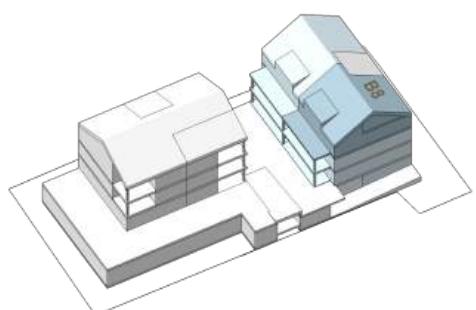
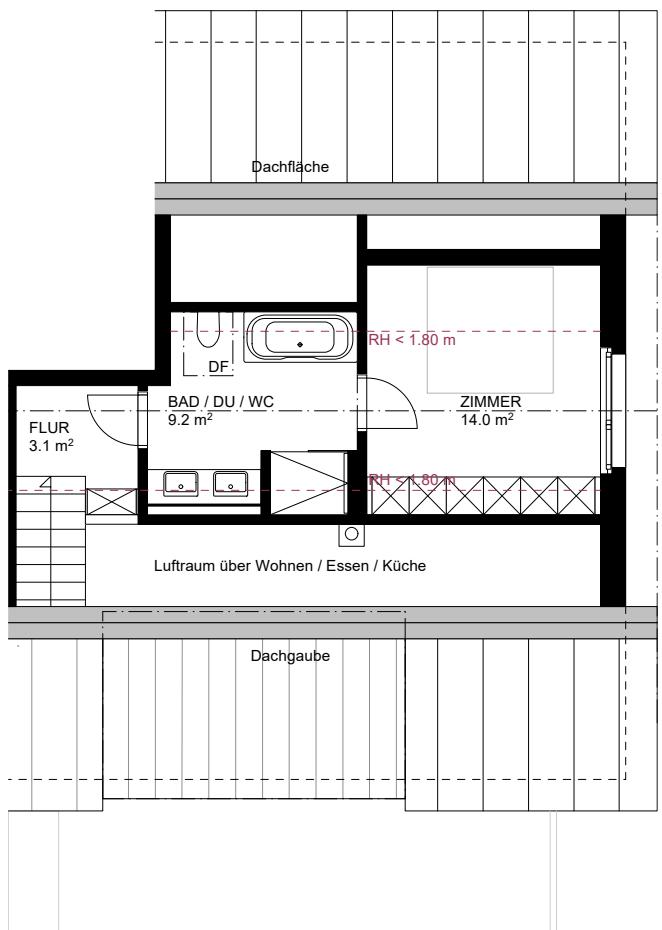
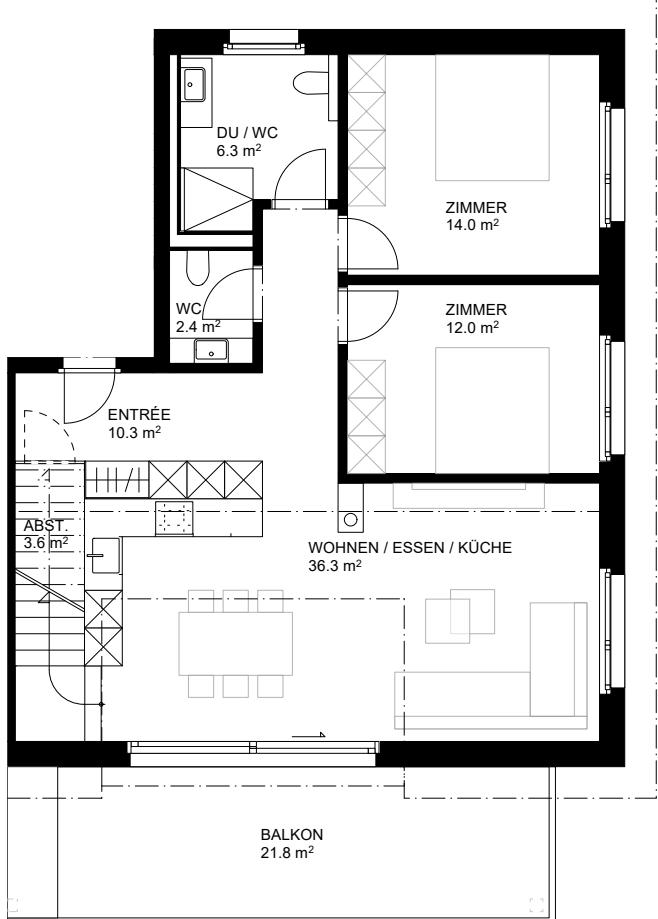
4.5-Zi-Whg B8

Haus B, 1. DG und 2. DG Maisonette

Mst. 1:120



Nettowohnfläche 111.2 m²
 Balkonfläche 21.8 m²
 Nutzung Erstwohnung



3.5-Zi-Whg A1

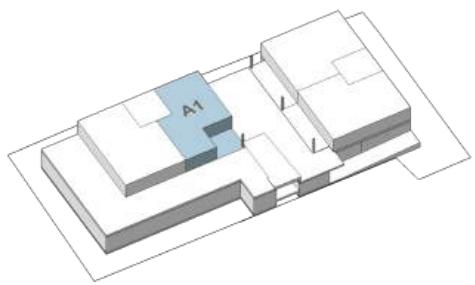
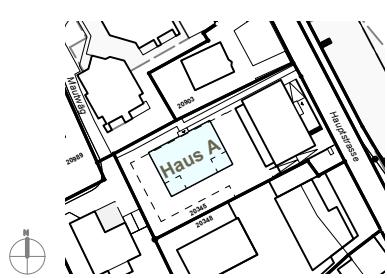
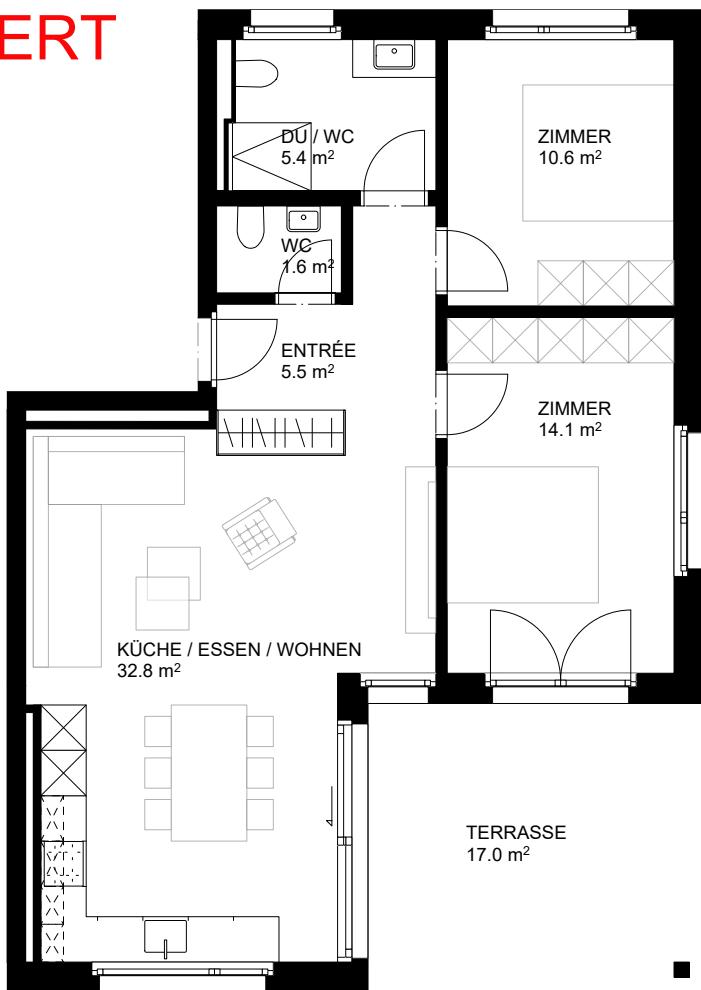
Haus A, EG

Nettowohnfläche 70.0 m²
Terrassenfläche 17.0 m²
Nutzung Zweitwohnung



Mst. 1:100

RESERVIERT



3.5-Zi-Whg A2

Haus A, OG

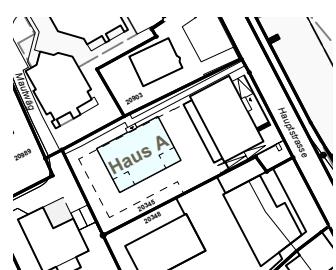
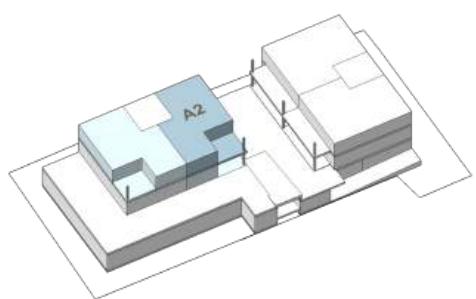
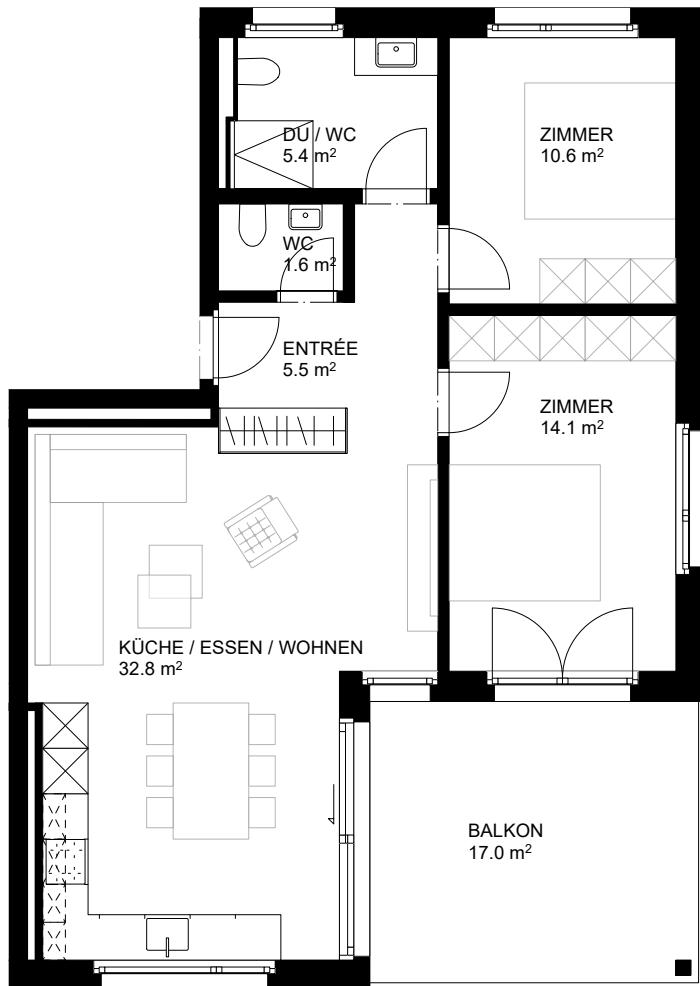
Mst. 1:100



Nettowohnfläche 70.0 m²

Balkonfläche 17.0 m²

Nutzung Zweitwohnung



3.5-Zi-Whg A3

Haus A, OG / Parterre

Nettowohnfläche 70.0 m²

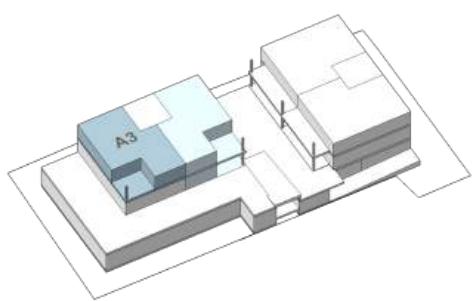
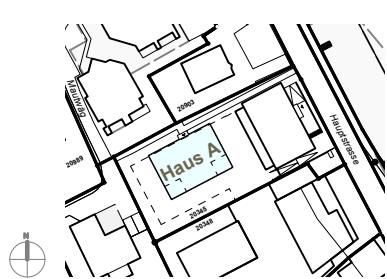
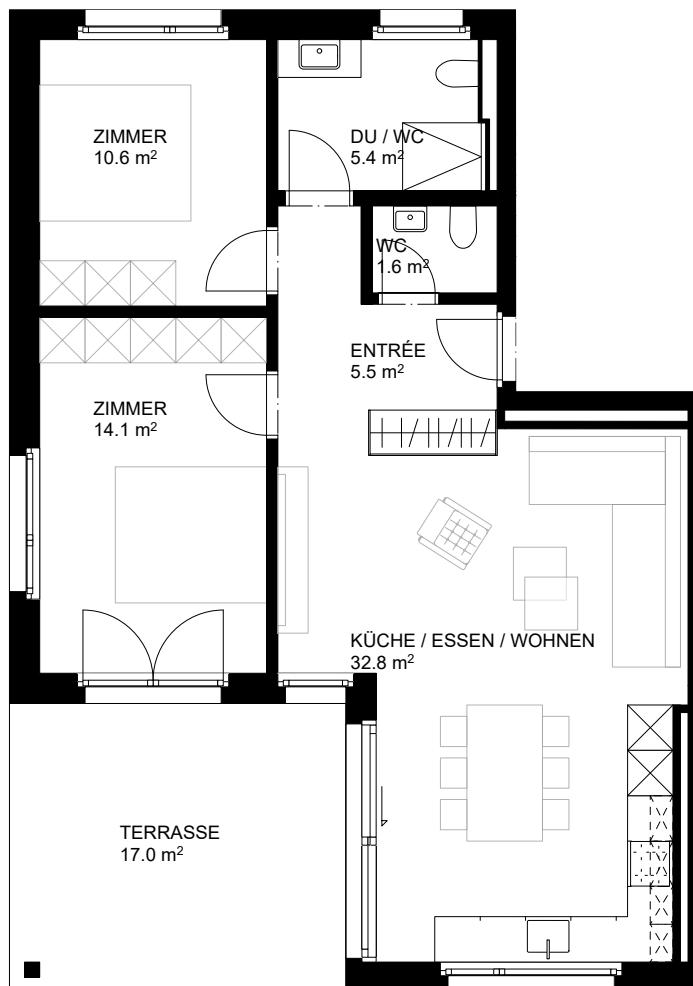
Terrassenfläche 17.0 m²

Nutzung Zweitwohnung



Mst. 1:100

RESERVIERT



3.5-Zi-Whg A4

Haus A, DG

Mst. 1:100

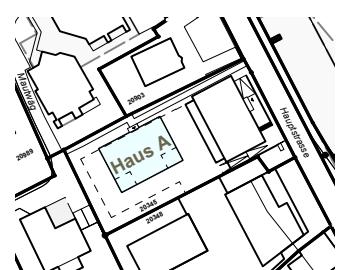
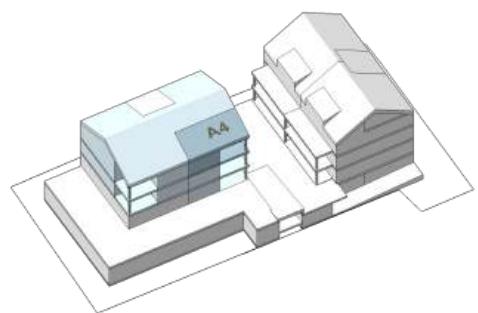


Nettowohnfläche 70.0 m²

Balkonfläche 17.0 m²

Nutzung Zweitwohnung

RESERVIERT



3.5-Zi-Whg A5

Haus A, 1. DG und 2. DG Maisonette

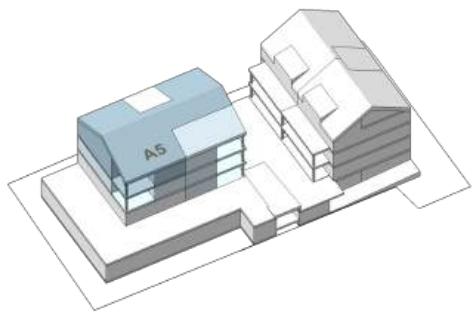
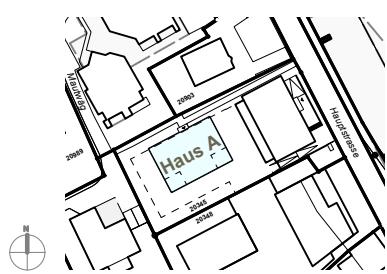
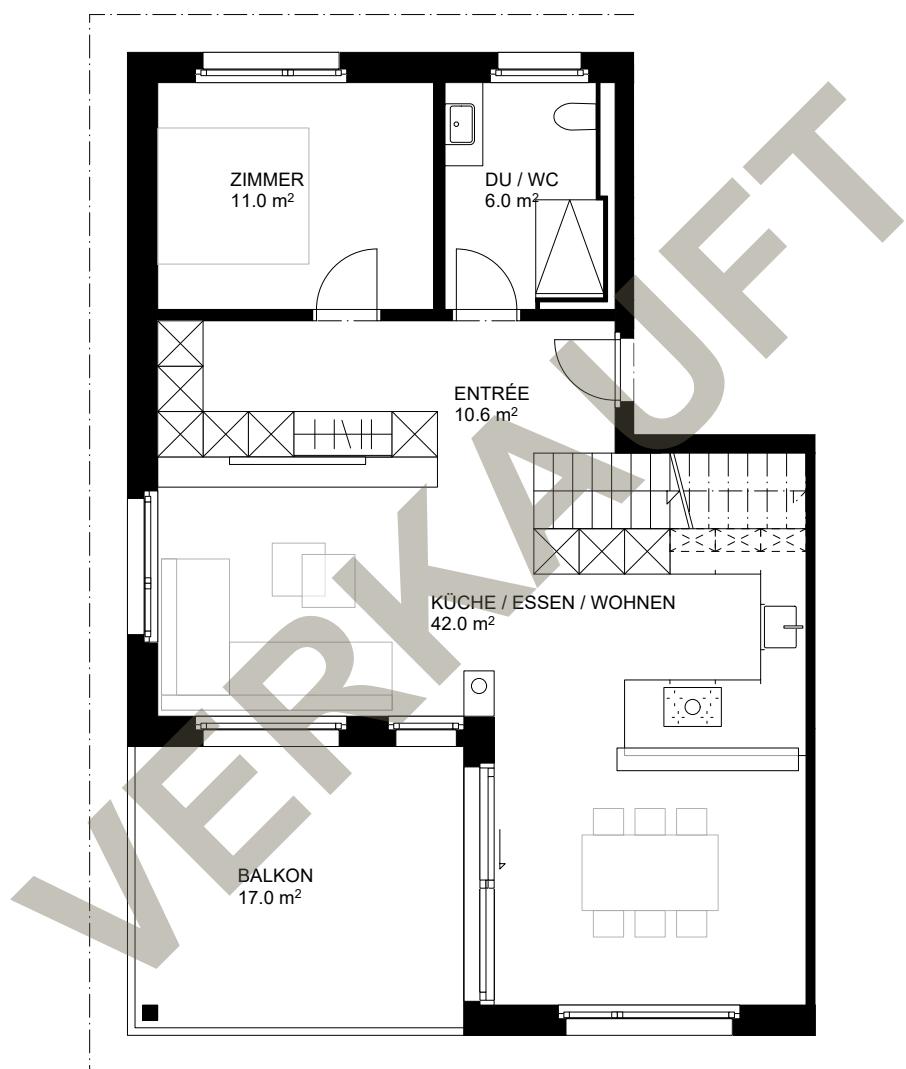
Nettowohnfläche 102.5 m²

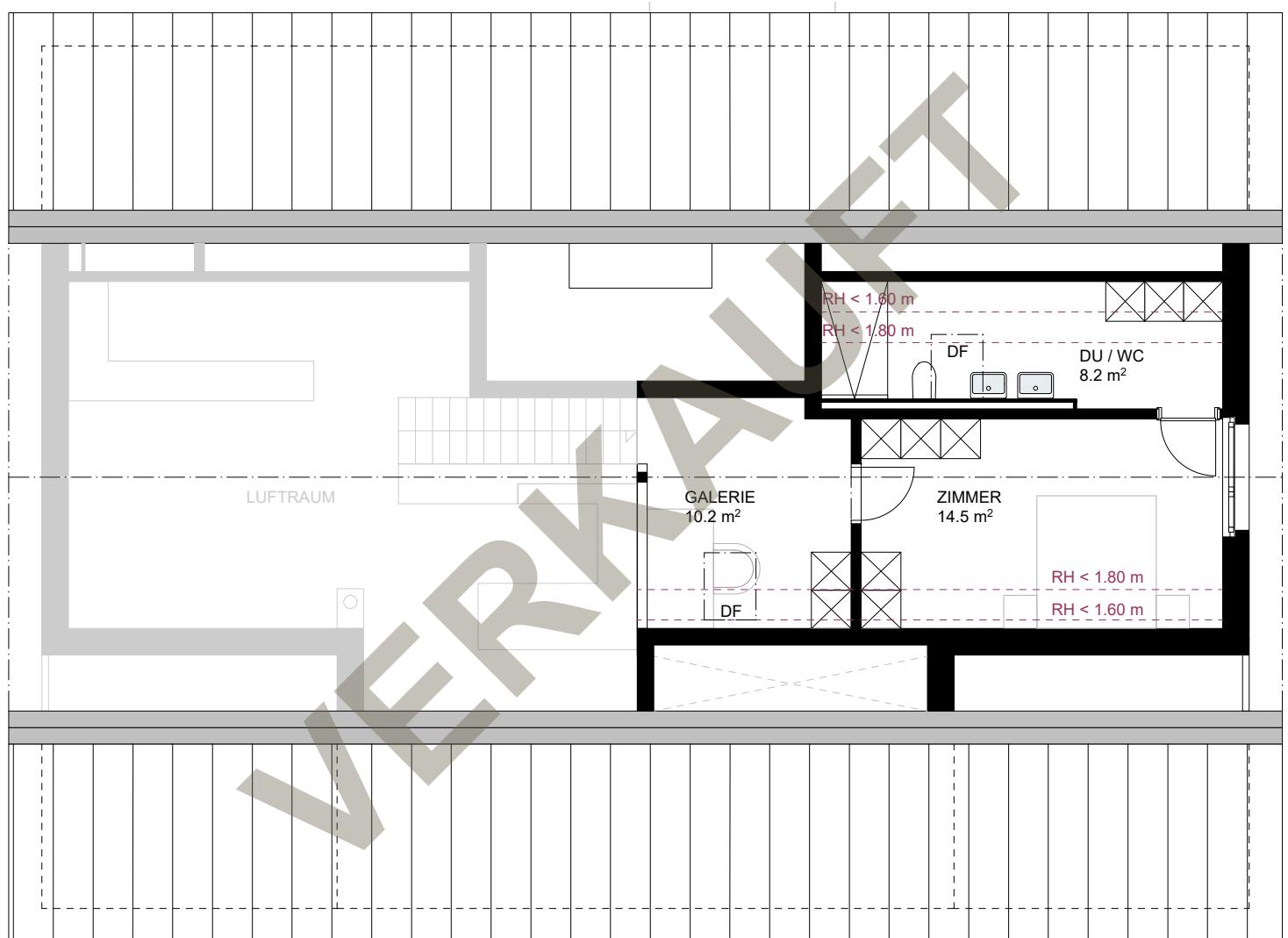
Terrassenfläche 17.0 m²

Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:100





Aussenvisualisierung



Haus A und Haus B



Innenvisualisierung



Haus A, OG, Wohnung A2



Innenvisualisierung

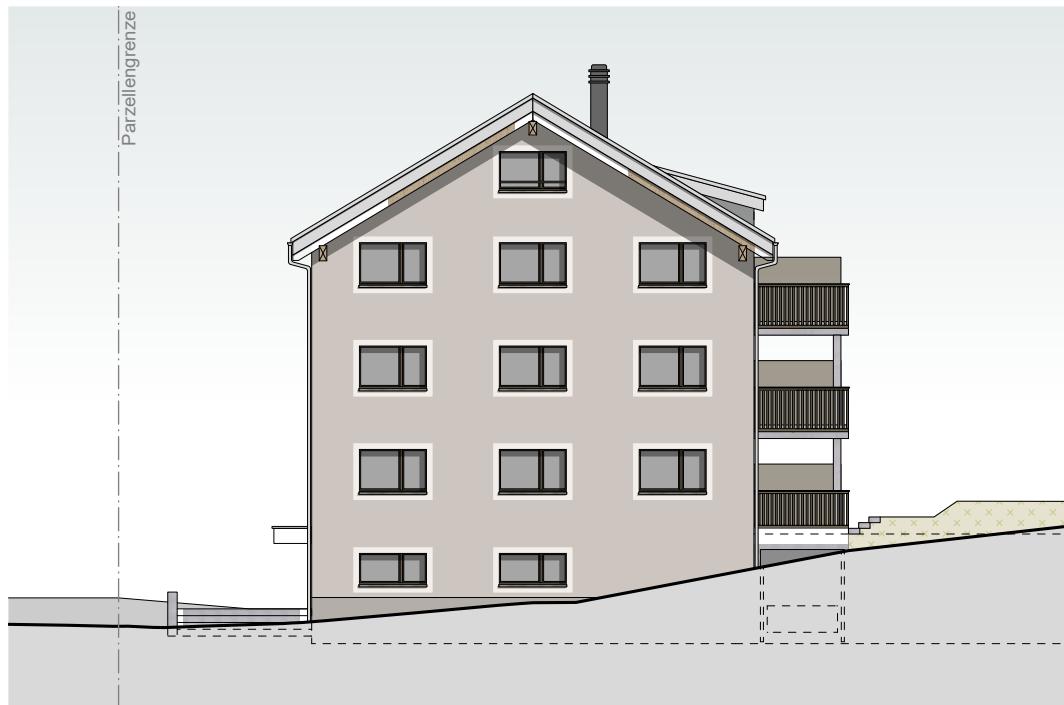


Haus B, DG, Wohnung B7

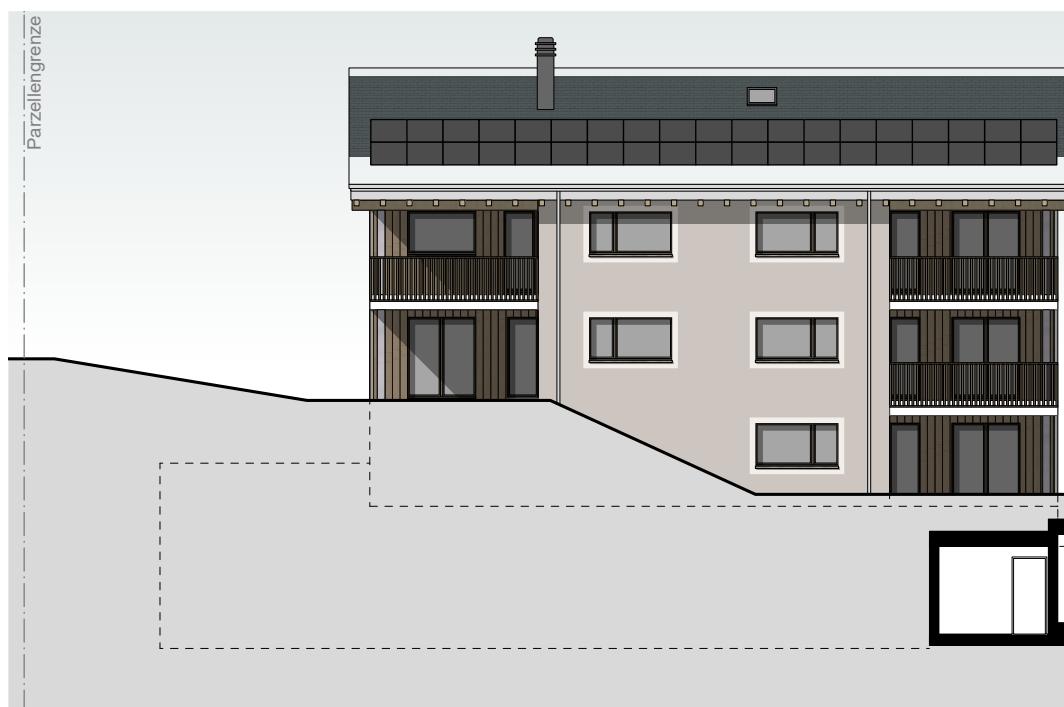


Fassaden

Haus A / B

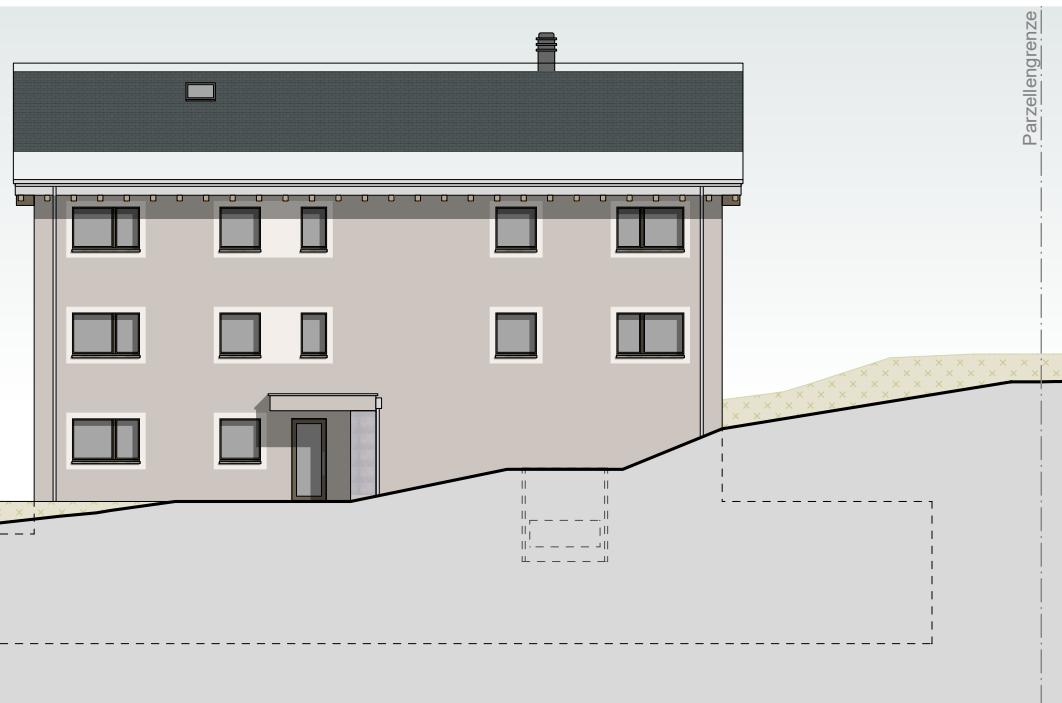


HAUS B



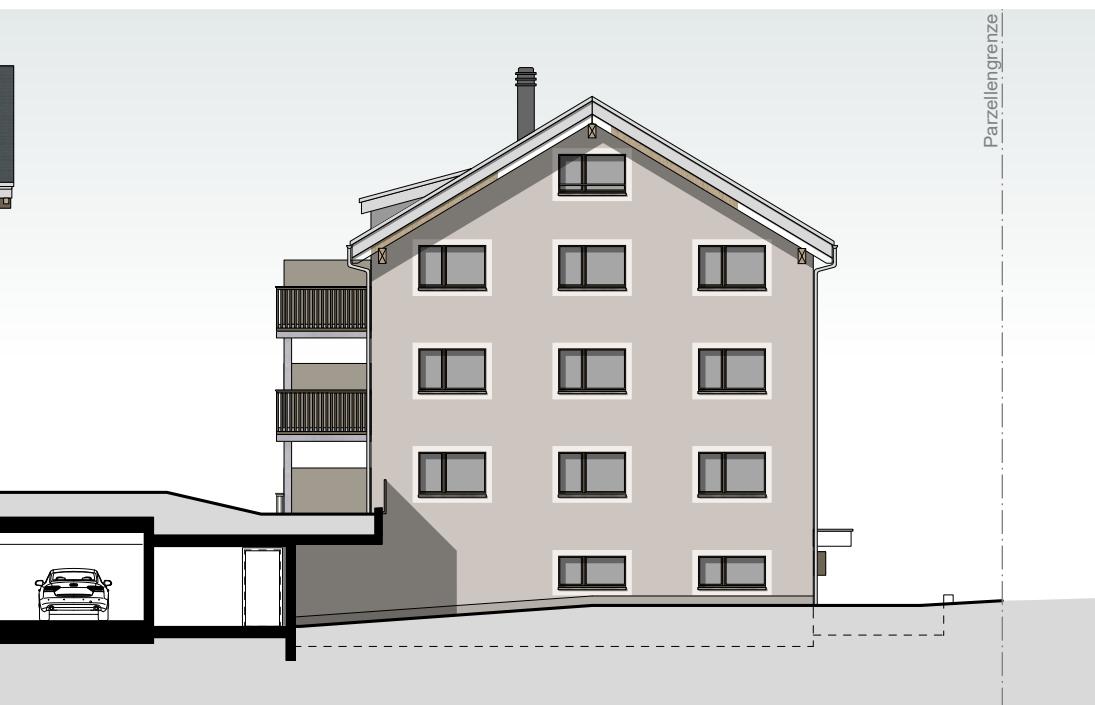
HAUS A

Mst. 1:200



HAUS A

NORDFASSADE

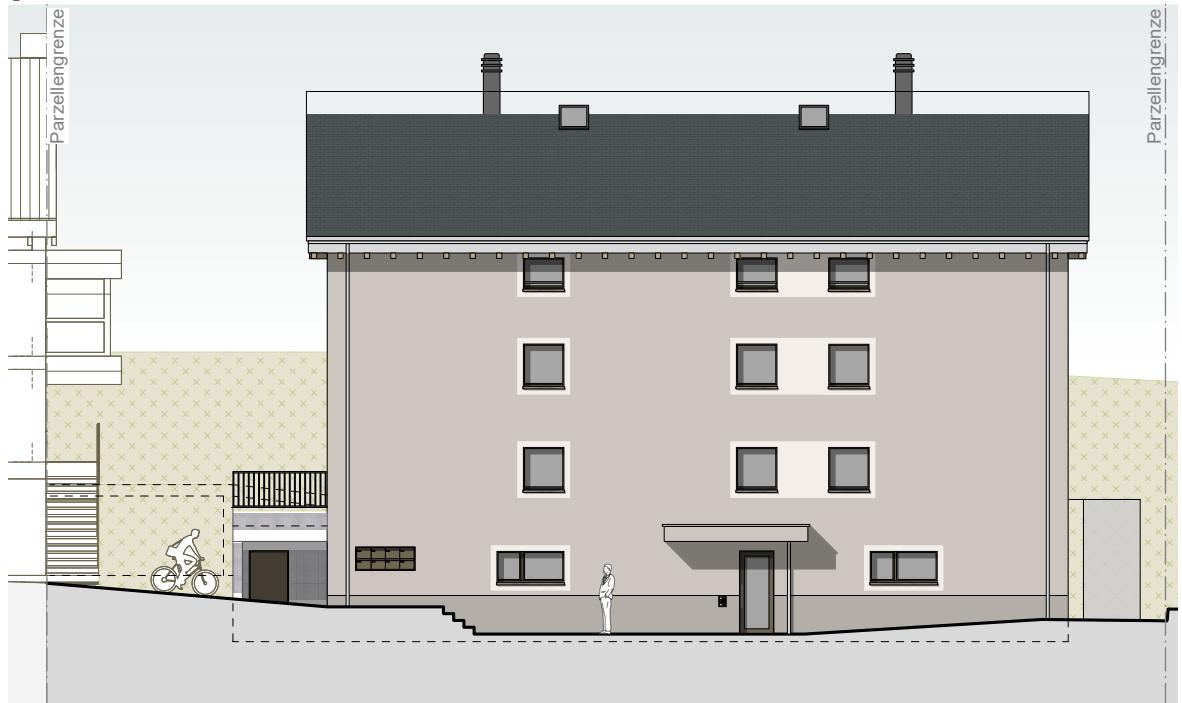


HAUS B

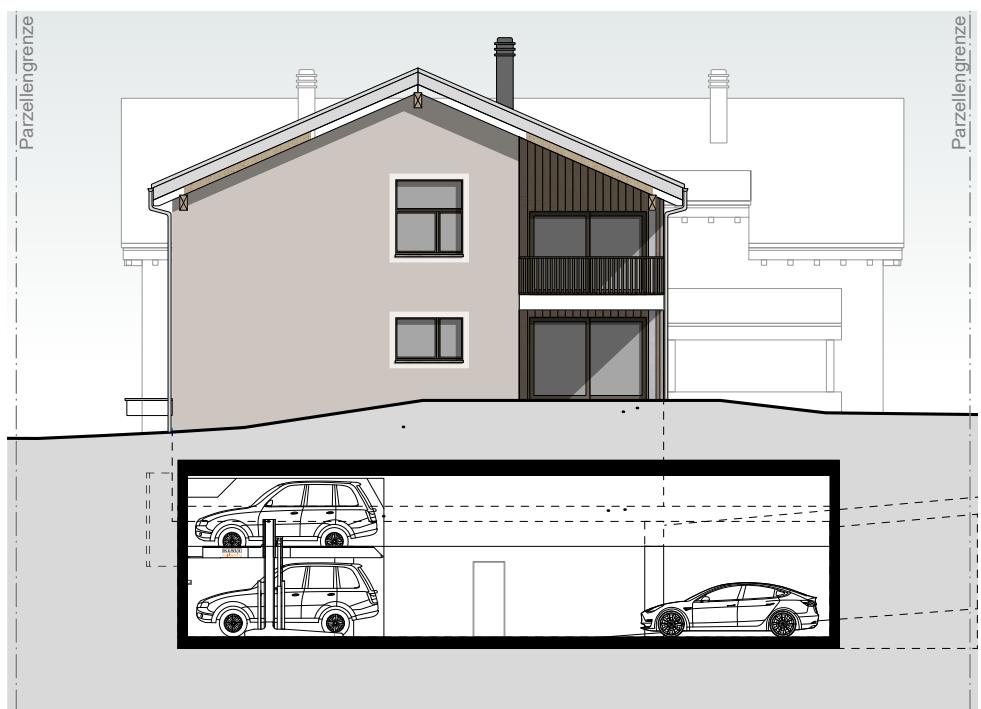
SÜDFASSADE

Fassaden

Haus A / B

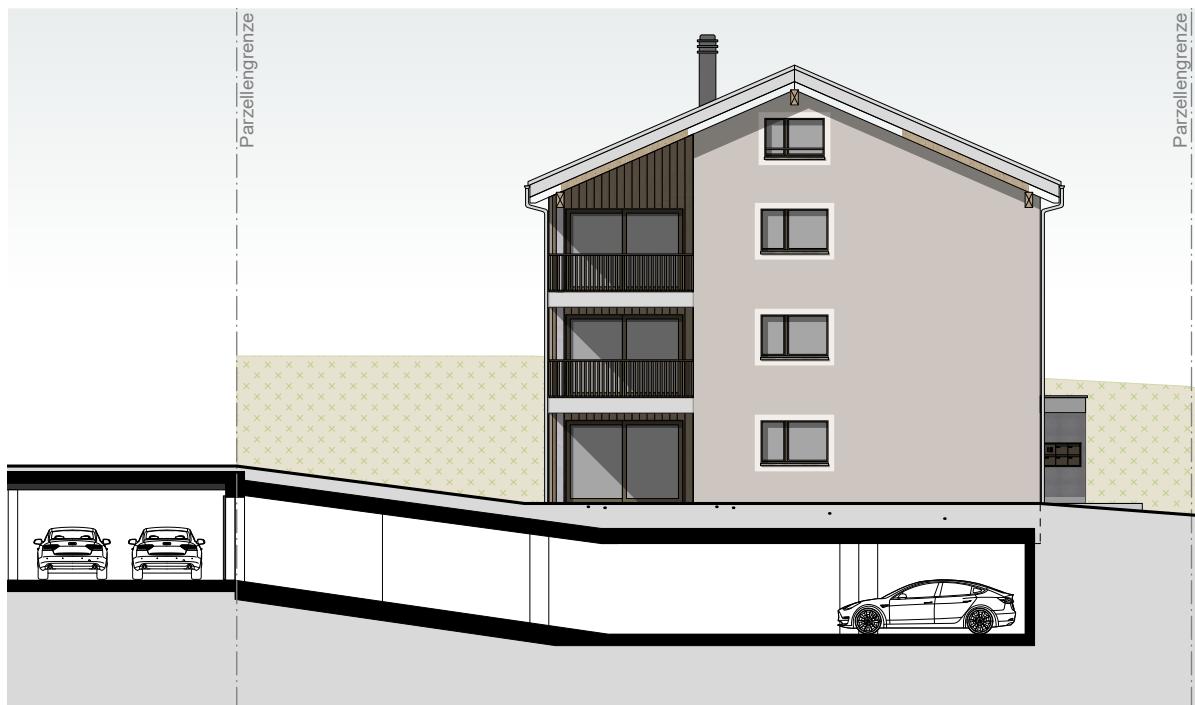


HAUS B



HAUS A

Mst. 1:200



HAUS A

OSTFASSADE



HAUS B

WESTFASSADE

Baubeschrieb

Kurzfassung

GEBÄUDEHÜLLE

Verputzte Aussenwärmédämmung mit Steinwolle, Fassadenputz mineralisch, gestrichen.

FENSTER

Holz-Aluminium-Fenster, Holzart Fichte Isolierverglast 3-Fach, U-Wert 0.60 W/m²K, mit Drehkippbeschlägen. Hebeschiebetüren zu Balkone/Terrassen. Fenster in Wohnräumen mit Rollladen-Kasten in Dämmebene.

HAUPTEINGANGSTÜRE

Eingangstüren gemäss Konzept Architekt.

WOHNUNGSTÜREN

Wohnungseingangstüren Blendrahmen, farblackiert weiss. Treppenhausseitig Farbe nach Konzept Architekt.

Innentüren Futter und Verkleidung, farblackiert weiss.

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar – Farbe und Position gemäss Konzept Architekt. Markise/Sonnenschutz im Bereich Balkon bei den Dachgeschosswohnungen Haus B.

WÄRMEERZEUGUNG

Anschluss an das Fernwärmennetz der IBC.

WÄRMEVERTEILUNG

Alle Wohnräume mit Fussbodenheizung und Raumthermostat einzeln bedienbar.

KÜCHENEINRICHTUNG

Grösse und Einteilung gemäss Detailpläne Unternehmer und Architekt. Umluft-Dampfabzug, teilweise in Induktionskochfeld integriert. Geschirrspüler, flächenbündige Spüle, Backofen/Steamer und Kühlschrank mit Gefrierfach.

Haus A	Wohnung A1, A2, A3, A4	Budgetpreis: CHF 29'000.–
Haus B	Wohnung B1, B2	Budgetpreis: CHF 22'500.–
	Wohnung B3, B4, B5, B6	Budgetpreis: CHF 38'500.–
	Wohnung B7, B8	Budgetpreis: CHF 34'000.–
	inkl. sämtlichen Apparaten und Montage	

SANITÄRAPPARATE

Als Basis (bzw. im Preis inbegriffen) dient die Vorauswahl des Architekten gemäss Auswahlchein Sanitas Trösch.

- Pro Wohnung je eine Waschmaschine und Tumbler, gem. Vorauswahl
- Glastrennwände (Duschen) vom Glaslieferanten enthalten
- Nische für Duschmittelablage enthalten

BODENBELÄGE

Parkett oder Platten

Budgetpreis: CHF 160.-/m², inkl. Nebenarbeiten. Fertig verlegt.

WANDBELÄGE

Wohnräume mit mineralischem Abrieb (Korngrösse 1.0 mm) weiss, gestrichen.

In den Nasszellen keramische Feinsteinzeugplatten und Abrieb gemäss Konzept Architekt. Budgetpreis Platten: CHF 160.-/m², inkl. Nebenarbeiten. Fertig verlegt.

GARDEROBE

Einbauschränke mit Garderobe in Holzwerkstoff, beschichtet gemäss Konzept Architekt und Unternehmer.

Elektroverteilkasten und Heizverteilung gem. Konzept Fachplaner integriert.

BELEUCHTUNG

Inbegriffene Beleuchtung:

- Beleuchtung in allgemeinen Bereichen (Treppenhaus, Keller, Dispo, Technik, Tiefgarage, usw.)
- Beleuchtung im Aussenbereich
- Einbauleuchten in Gang- und Küchenbereich sowie in Nasszellen.

PERSONENAUFZUG

Pro Haus ein Personenlift, rollstuhlgängig.

PV-ANLAGE

gemäss Konzept Architekt und Fachplaner.

Die PV-Anlage bleibt im Eigentum der *Pura Vida Living AG*. Die Erstellerin ist für den Unterhalt verantwortlich.

Die Häuser werden nach Minergiestandard gebaut, ausgenommen Wohnraumlüftung und Minergie-Zertifizierung.

BALKONE / LOGGIA

Bodenbelag: Feinsteinzeugplatten auf Stelzlagern. Als Basis dient die Vorauswahl des Architekten.

Balkontrennwand Haus B mit Sichtschutzwand. Optional Aussenschrank möglich.

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbauwünsche werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern diese technisch realisierbar sind, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Individuelle Käuferwünsche (Mehr-/Minderkosten) sind honorarpflichtig. Die Abrechnung erfolgt nach effektivem Aufwand (Architekt, Bauleitung, Fachplaner).

Abklärungen von Machbarkeiten (Käuferwünsche) sind auch dann zu honorieren, wenn diese nicht umgesetzt werden oder werden können.

Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Mehrkosten verursachen höhere Anschlussgebühren von 5 % auf die Summer der Mehrkosten.

GEBÜHREN

Inbegriffen sind sämtliche Gebühren wie: Baubewilligung, Anschlussgebühren für Wasser, Elektrizität, Kanalisation und Fernwärme, Bewilligungsgebühren des Amtes für Umweltschutz, Feuerpolizei, der Gemeinde und des Kantons Graubünden.

GENERELL

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierung, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Mass- und m²-Angaben sind ca. Masse.

BAUBESCHRIEB / ÄNDERUNGEN

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb (Materialisierungskonzept). Die Visualisierungen sind künstlich erzeugte Bilder und können von der Realität abweichen. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere wenn eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierung ist nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Alle Preisangaben sind inkl. MWST 8.1%

Verkaufskonditionen

VERKAUFSPREISE

Wohnungen siehe Preisliste
21 Autoeinstellplätze in der Einstellhalle

Preisänderungen vorbehalten
à CHF 40'000.-

ZAHLUNGSMODUS

Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung	CHF 50'000.-
Beurkundung des Kaufvertrags abz. Anzahlung	40 %
Rohbauvollendung	30 %
Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung	30 %

GEBÜHREN

Baubewilligungsgebühren der Gemeinde	inbegriffen
Bewilligungsgebühr (Amt für Natur und Umwelt)	inbegriffen
Bewilligungsgebühren (Feuerpolizei)	inbegriffen
Kantonale Bewilligungsgebühren	inbegriffen
Anschlussgebühren für Elektrizität	inbegriffen
Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation	inbegriffen
Anschlussgebühren für Fernwärme	inbegriffen
Notariats- & Grundbuchgebühren	50 % enthalten
Handänderungsteuer	50 % enthalten

BAUSTART

Sommer 2026

FERTIGSTELLUNG

Sommer 2028

Preisliste (CHF inkl. MwSt.)

HAUS A

Nr.	Geschoss	Zimmer	Keller m ²	Balkon/Terrasse m ²
A1	EG	3.5	5.8	17.0
A2	OG	3.5	5.8	17.0
A3	OG/Parterre	3.5	5.8	17.0
A4	DG	3.5	5.8	17.0
A5	DG/2.DG	3.5	28.9	17.0

Nr.	Nutzung	BWF m ²	NWF m ²	Verkaufspreis in CHF	
A1	Zweitwohnung	75.2	70.0	1'150'000.-	reserviert
A2	Zweitwohnung	75.2	70.0	1'090'000.-	
A3	Zweitwohnung	75.2	70.0	1'150'000.-	reserviert
A4	Zweitwohnung	75.2	70.0	1'090'000.-	reserviert
A5	Erstwohnung	112.6	102.5		Verkauft

HAUS B

Nr.	Geschoss	Zimmer	Keller m ²	Balkon/Terrasse m ²
B1	UG	2.5	4.5	-
B2	UG	2.5	4.5	-
B3	EG	3.5	6.0	21.8
B4	EG	3.5	6.0	21.8
B5	OG	3.5	7.2	21.8
B6	OG	3.5	7.3	21.8
B7	DG	4.5	7.3	21.8
B8	DG	4.5	7.3	21.8

Nr.	Nutzung	BWF m ²	NWF m ²	Verkaufspreis in CHF
B1	Erstwohnung	46.4	43.4	350'000.-
B2	Erstwohnung	46.4	43.4	350'000.-
B3	Erstwohnung	88.7	84.5	890'000.-
B4	Erstwohnung	88.7	84.5	890'000.-
B5	Erstwohnung	88.7	84.5	850'000.-
B6	Zweitwohnung	88.7	84.5	1'090'000.-
B7	Erstwohnung	119.0	111.2	1'140'000.-
B8	Erstwohnung	119.0	111.2	1'140'000.-

Die Bruttowohnfläche (BWF) wurde OHNE Aussenwände aber MIT Innenwänden ab einer Raumhöhe von 1.60 m berechnet.
Die Nettowohnfläche (NWF) wurde OHNE Aussenwände und OHNE Innenwänden ab einer Raumhöhe von 1.60 m berechnet.

Budgetpreise (CHF inkl. MwSt.)

HAUS A

	<u>Sanitär</u>	<u>Küche</u>	<u>Garderobe</u>	<u>Boden-/Wandbeläge</u>	
WHG A1	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m ²	<i>reserviert</i>
WHG A2	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m ²	
WHG A3	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m ²	<i>reserviert</i>
WHG A4	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m ²	<i>reserviert</i>
WHG A5					<i>Verkauft</i>

HAUS B

	<u>Sanitär</u>	<u>Küche</u>	<u>Garderobe</u>	<u>Boden-/Wandbeläge</u>
WHG B1	7'200.-	22'500.-	3'500.-	160.- pro m ²
WHG B2	7'200.-	22'500.-	3'500.-	160.- pro m ²
WHG B3	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m ²
WHG B4	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m ²
WHG B5	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m ²
WHG B6	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m ²
WHG B7	22'300.-	30'500.-	5'500.-	160.- pro m ²
WHG B8	22'300.-	30'500.-	5'500.-	160.- pro m ²

WHG B7/B8 Küche inkl. Zuschlag Sichtrückwand

Var. B3/B4/B5/B6: Küche komplett inkl. Garderobe à 38'500.-

Var. B7/B8: Küche komplett inkl. Garderobe à 34'000.-

Die Preise verstehen sich für:

Sanitärapparate: inkl. Transportkosten, inkl. MwSt., netto

Kücheneinrichtungen: inkl. Lieferung und Montage mit Rückwand und sämtl. Apparaten, inkl. MwSt., netto

Garderobe im Eingangsbereich: inkl. Lieferung und Montage, inkl. MwSt., netto

Boden- und Wandbeläge: Holz oder kermaische Platten, inkl. aller Anschlüsse, Sockel, Nebearbeiten, verlegt, inkl. MwSt., netto

Kontakt

BAUHERRSCHAFT

Pura Vida Living AG
Marianne Suter, Kurt Möckli
Hauptstrasse 100, 7075 Churwalden
info@puravidalivingag.ch
www.puravidalivingag.ch

AUSKUNFT UND VERKAUF

MIRO Bauprojekte
Industriestrasse 17, 7000 Chur
T +41 (0)81 257 04 22
info@miro-bauprojekte.ch

ARCHITEKTUR

Clavadetscher Architektur AG
Marco Clavadetscher
Ober Quadera 33, 7026 Maladers
T +41 (0)79 682 06 43
mail@clavadetscher-architektur.ch

Wohnen und Erholen in den Bündner Bergen

