

pura vida
Living AG

Verkaufsdossier

2 Mehrfamilienhäuser in Churwalden



Inhaltsverzeichnis

CHURWALDEN	
Lage	4
Kennzahlen	5
PROJEKT	
Grundstück	6
Situation	7
GRUNDRISSE	
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

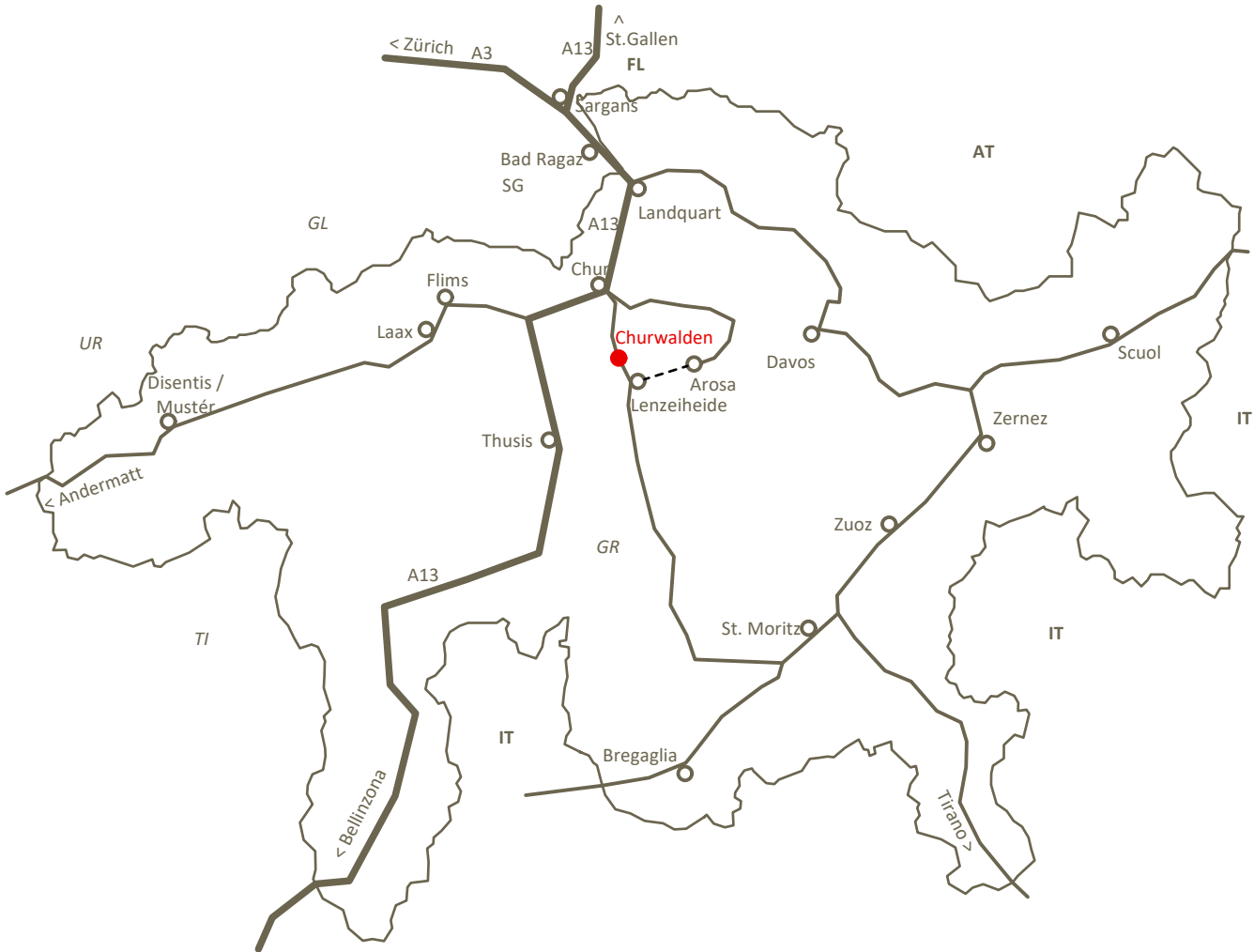
Churwalden

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 Julieroute 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 Ausgelmöglichkeiten, 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.

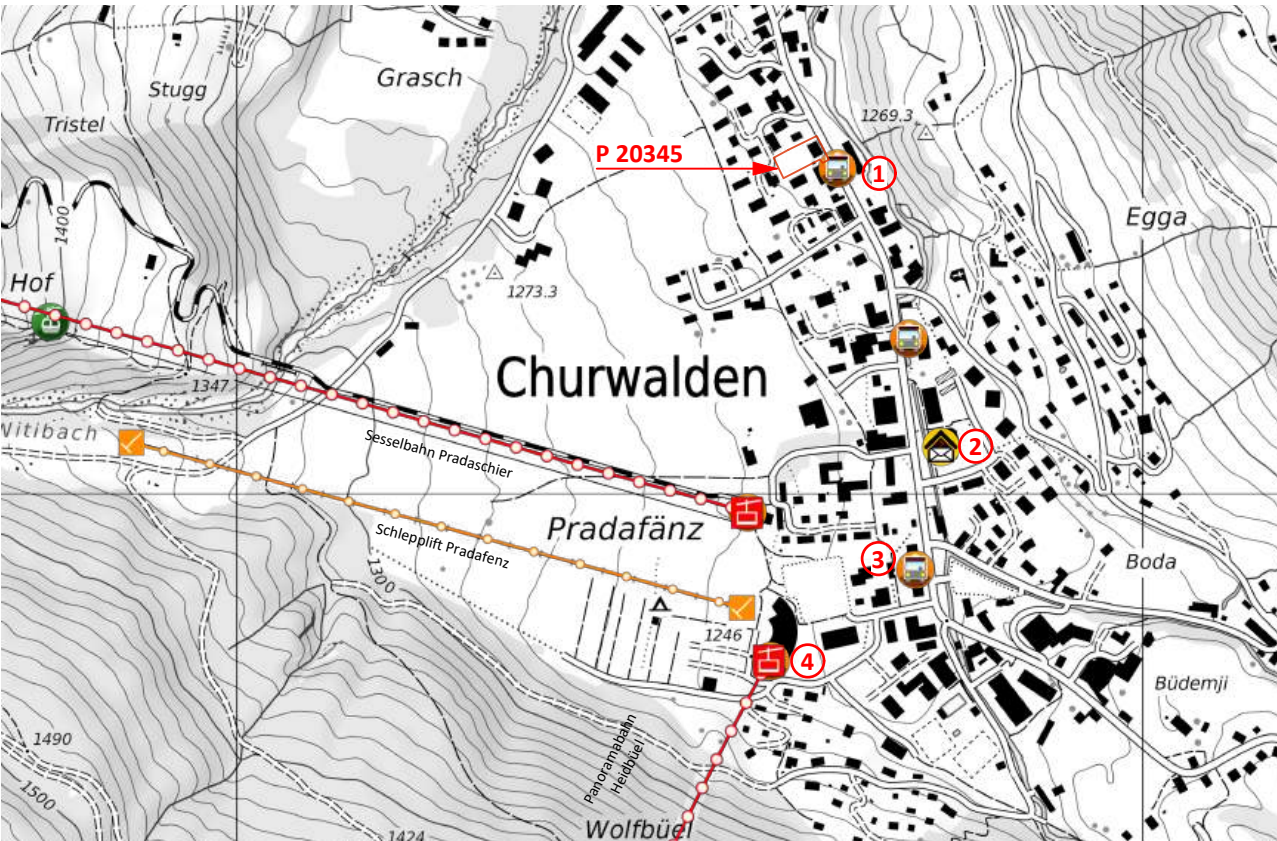
Auf der Parzelle Nr. 20345 entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 Wohnungen. Der attraktive Wohnungsmix bietet Wohnungen mit 2.5-Zimmer bis 4.5-Zimmer an. Die neue Tiefgarage beinhaltet 22 Autoabstellplätze, wobei 3 Parkplätze sich in der Einstellhalle auf der Nachbarparzelle (Nr. 20348)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

② Coop / Postfiliale
- ③ Migros / Bushaltestelle

④ Einstieg Skigebiet Arosa Lenzerheide
- Geodatendrehseiche Graubünden
Mst. 1:10000 www.geogr.ch

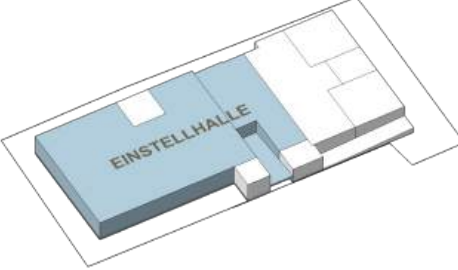
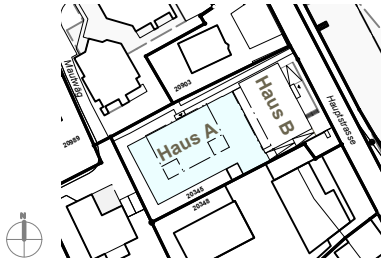


Tiefgarage

Haus A / B, UG

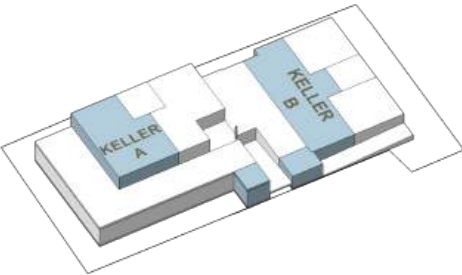
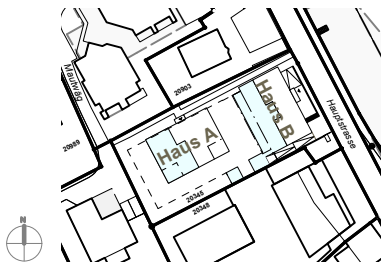
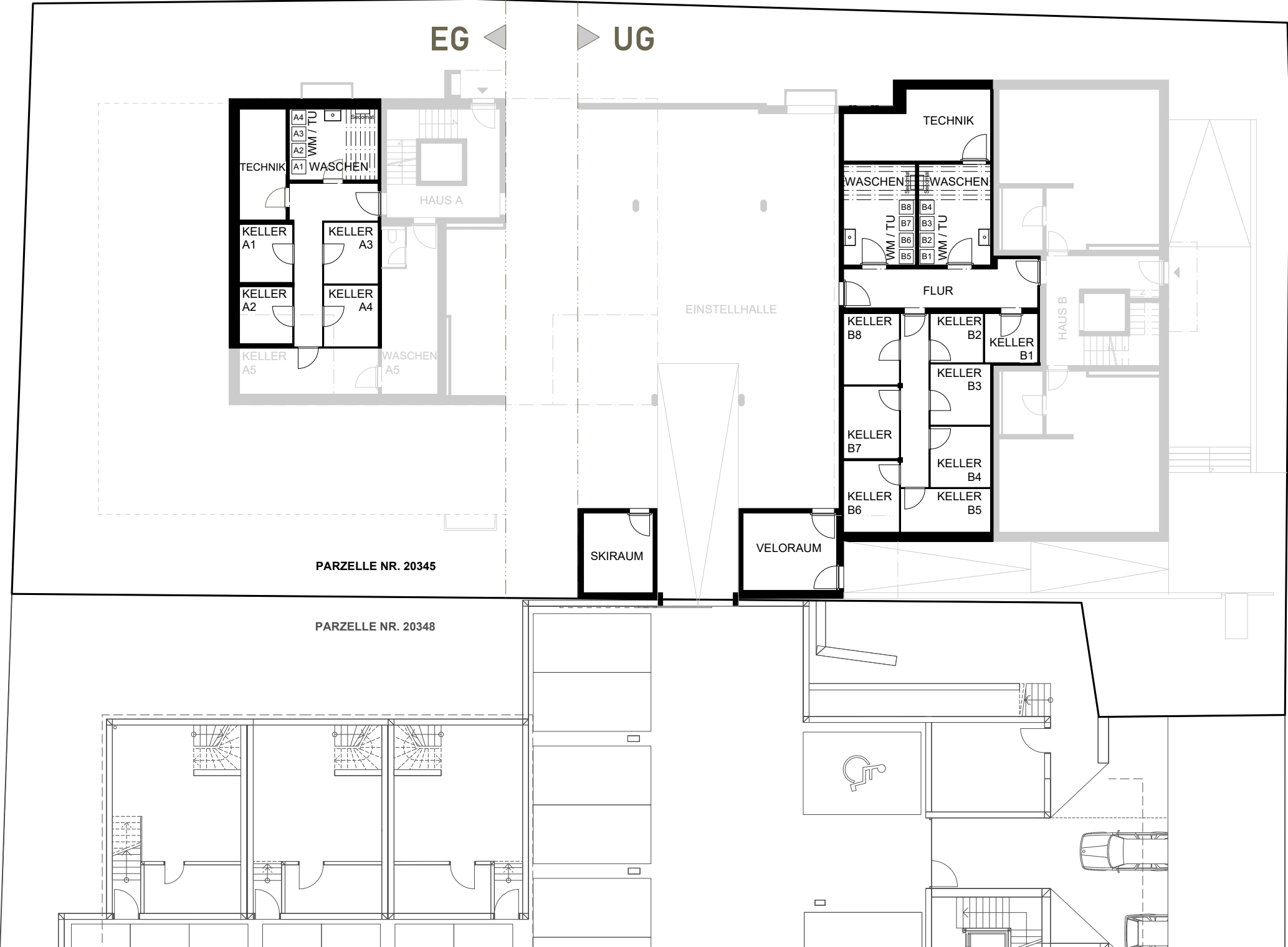


Mst. 1:200



Nebenräume

Haus A / B



2.5-Zi-Whg B1

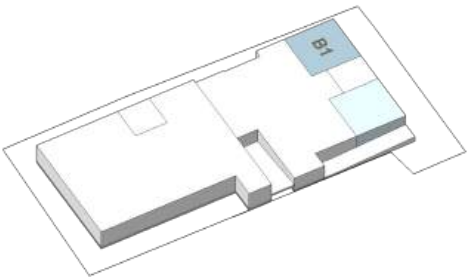
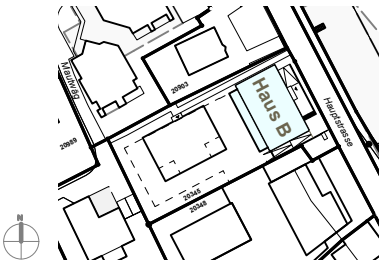
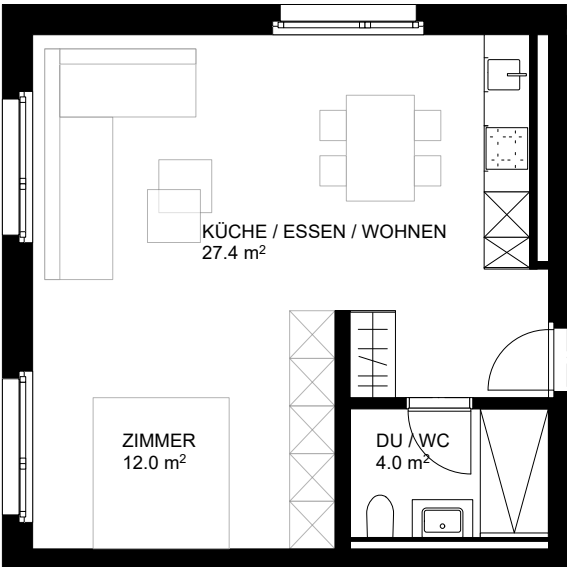
Haus B, UG

Nettowohnfläche 43.4 m²



Mst. 1:100

Nutzung Erstwohnung



2.5-Zi-Whg B2

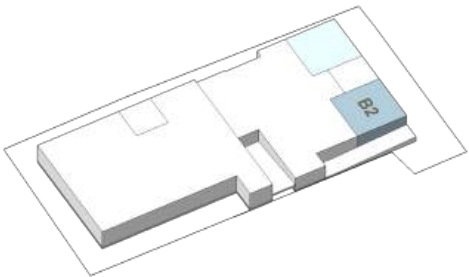
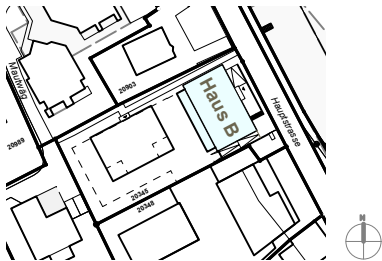
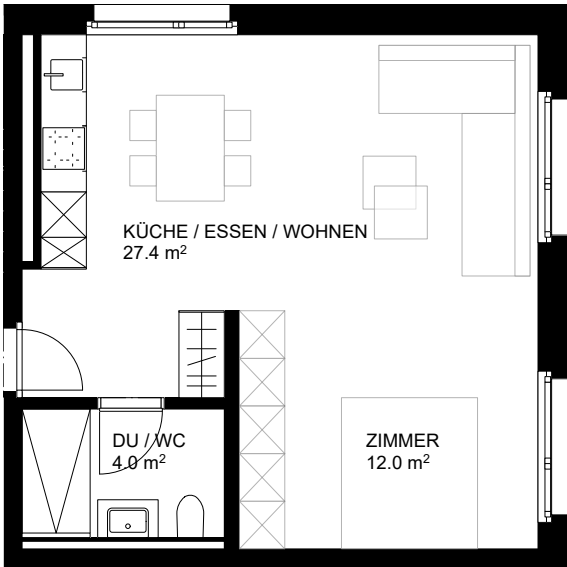
Haus B, UG

Nettowohnfläche 43.4 m²



Mst. 1:100

Nutzung Erstwohnung



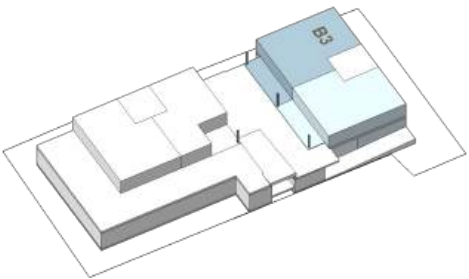
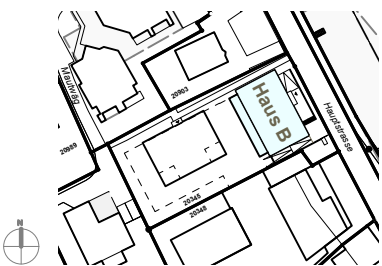
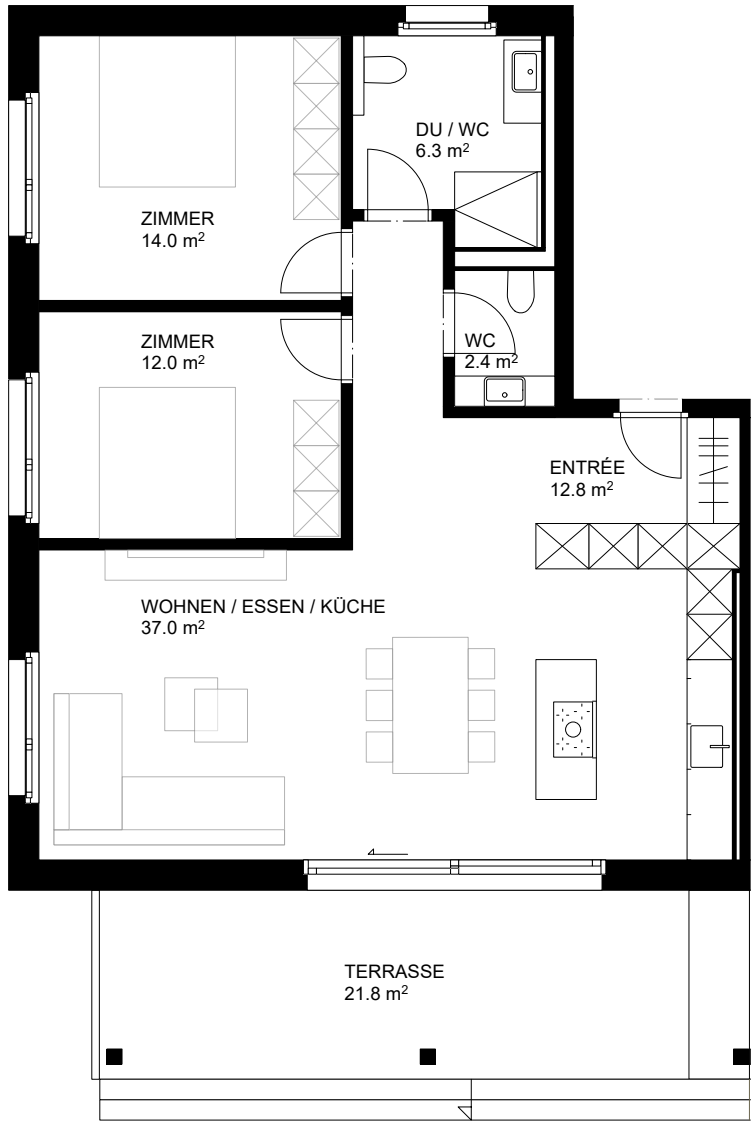
3.5-Zi-Whg B3

Haus B, EG

Nettowohnfläche 84.5 m²
Terrassenfläche 21.8 m²
Nutzung Erstwohnung



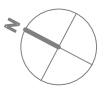
Mst. 1:100



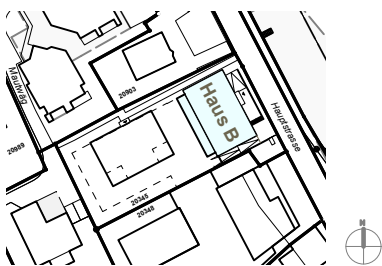
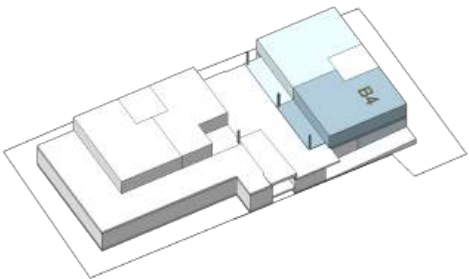
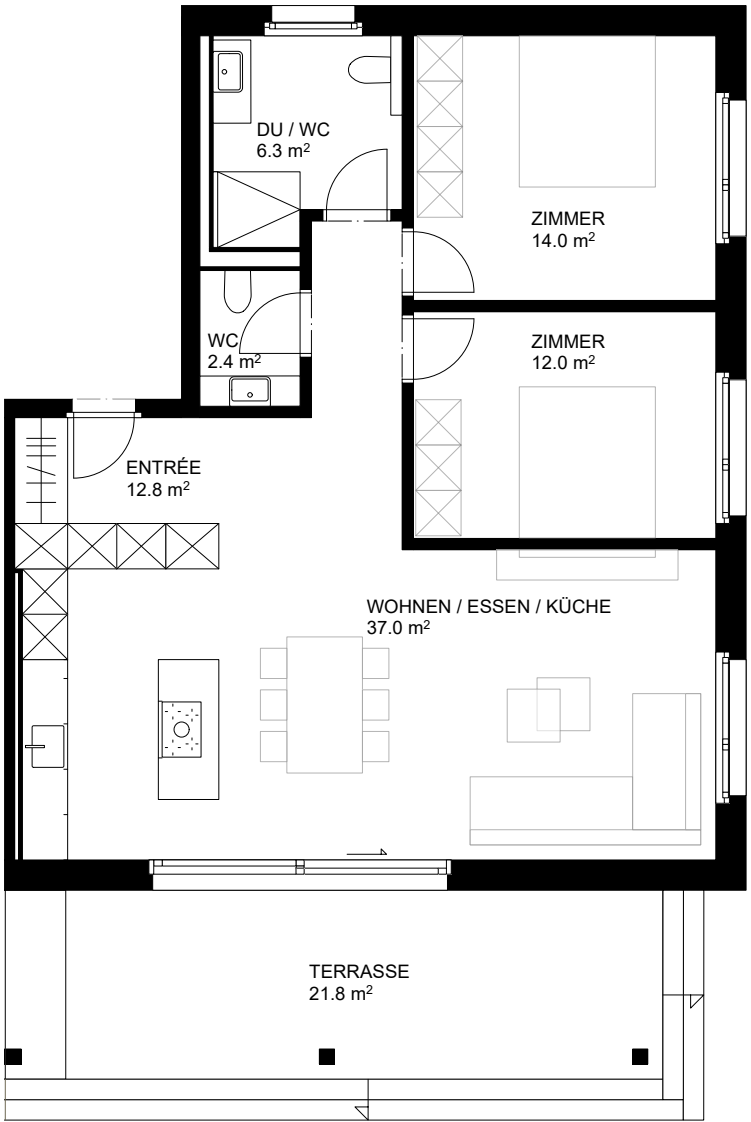
3.5-Zi-Whg B4

Haus B, EG

Nettowohnfläche 84.5 m²
Terrassenfläche 21.8 m²
Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:100



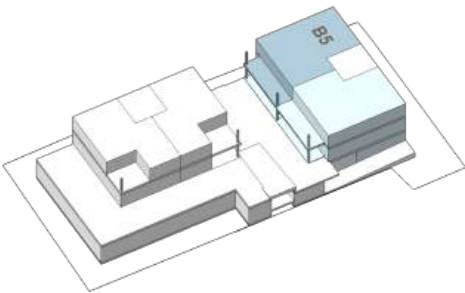
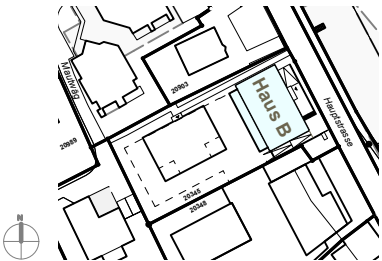
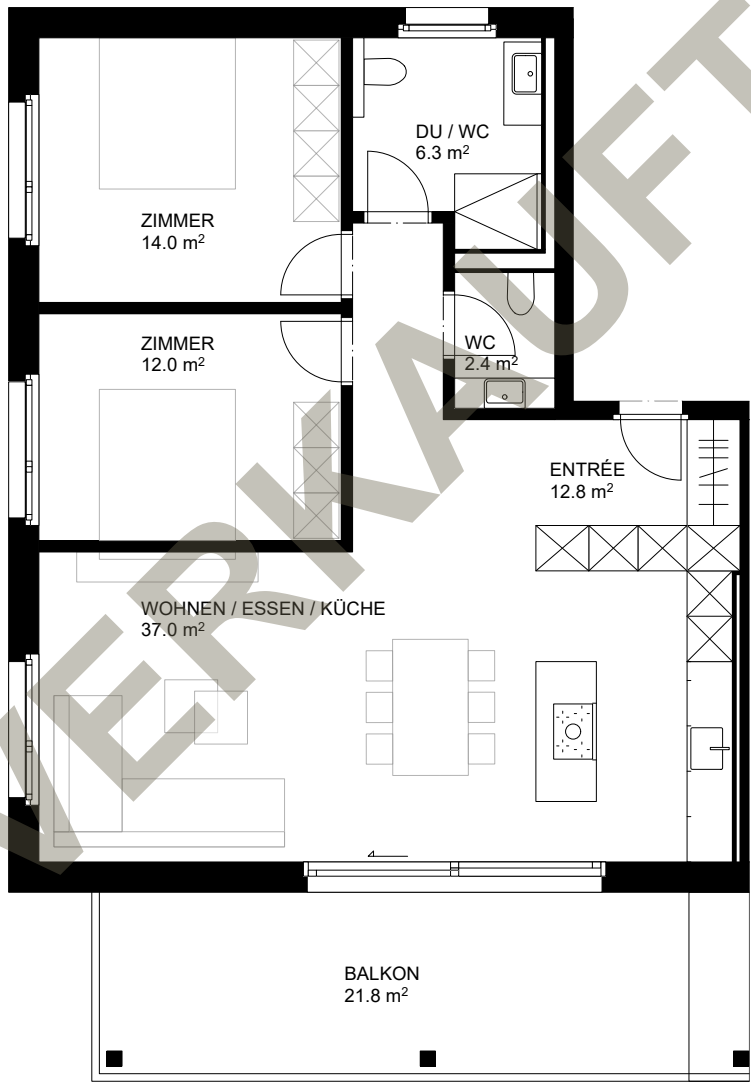
3.5-Zi-Whg B5

Haus B, 0G

Nettowohnfläche 84.5 m²
Balkonfläche 21.8 m²
Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:100



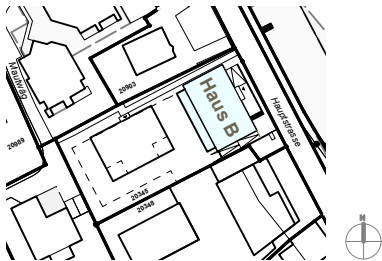
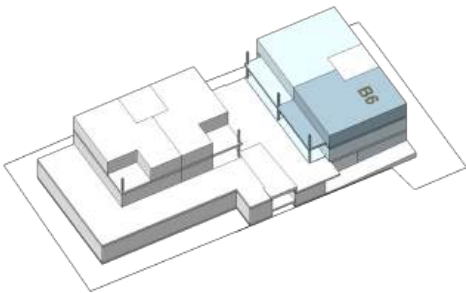
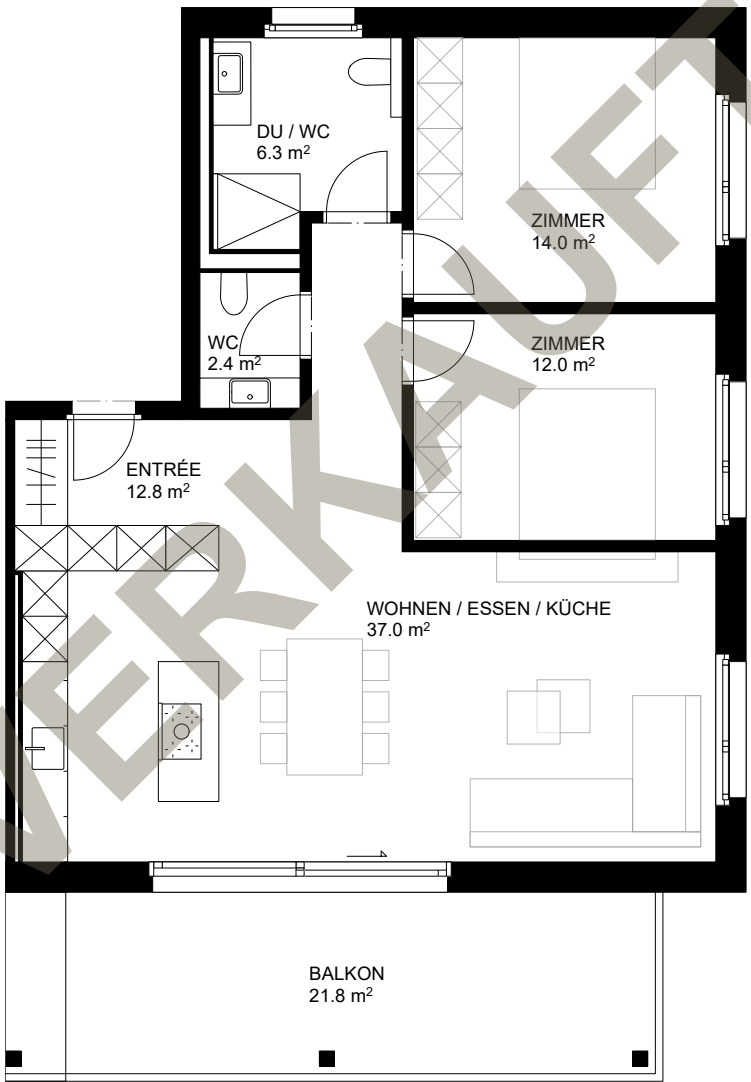
3.5-Zi-Whg B6

Haus B, 0G

Nettowohnfläche 84.5 m²
Balkonfläche 21.8 m²
Nutzung Zweitwohnung



Mst. 1:100



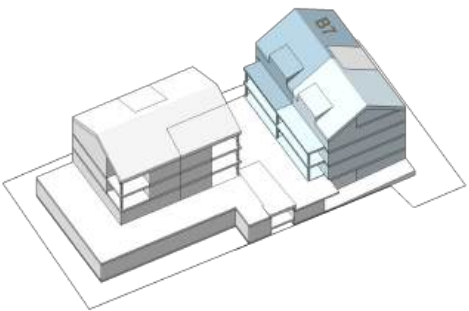
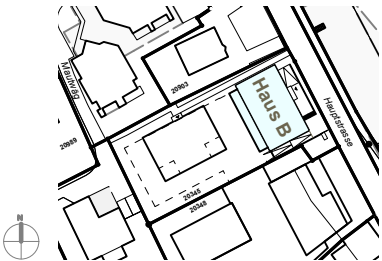
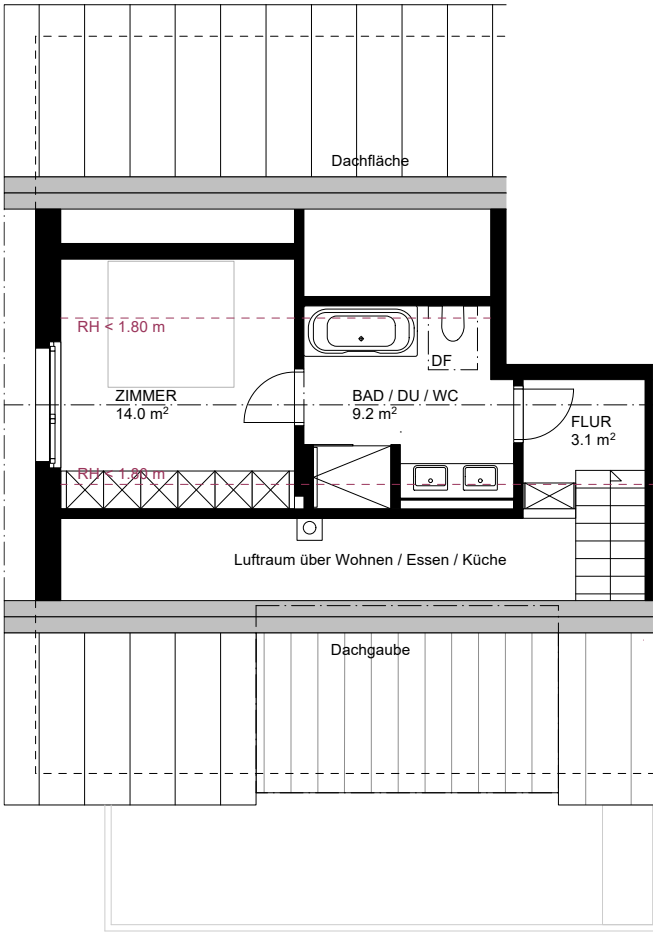
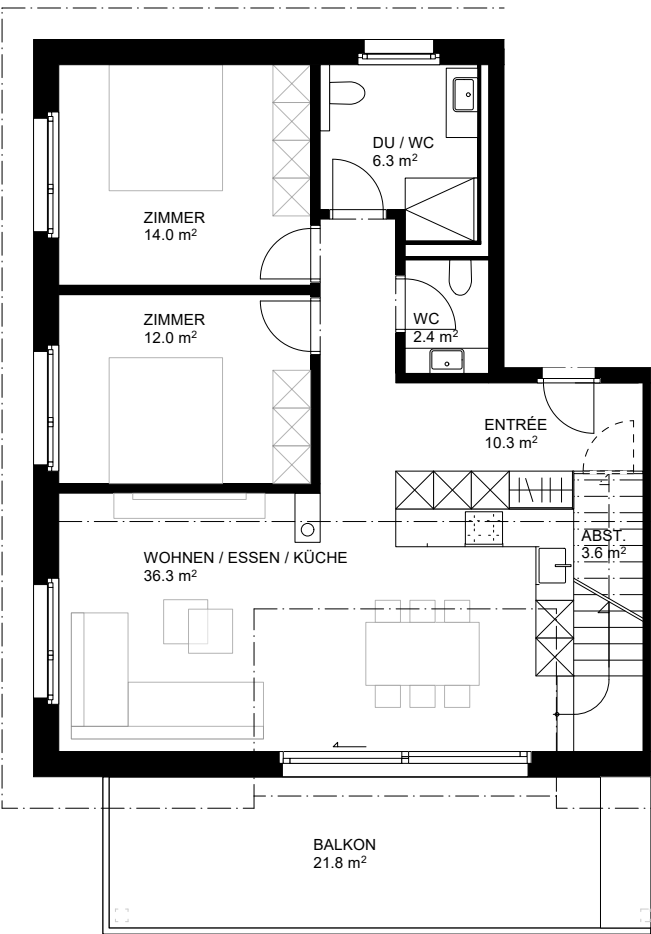
4.5-Zi-Whg B7

Haus B, 1. DG und 2. DG Maisonette

Nettowohnfläche 111.2 m²
Balkonfläche 21.8 m²
Nutzung Erstwohnung



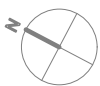
Mst. 1:120



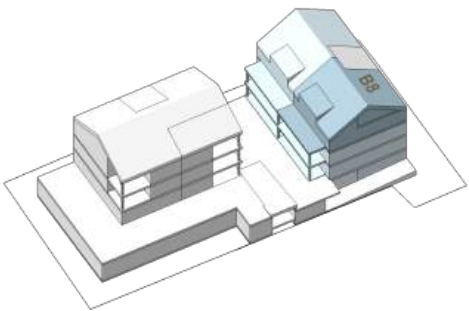
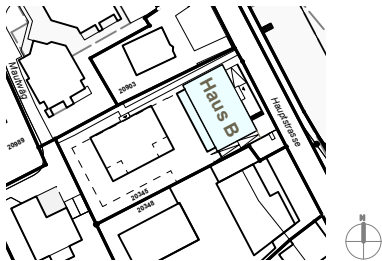
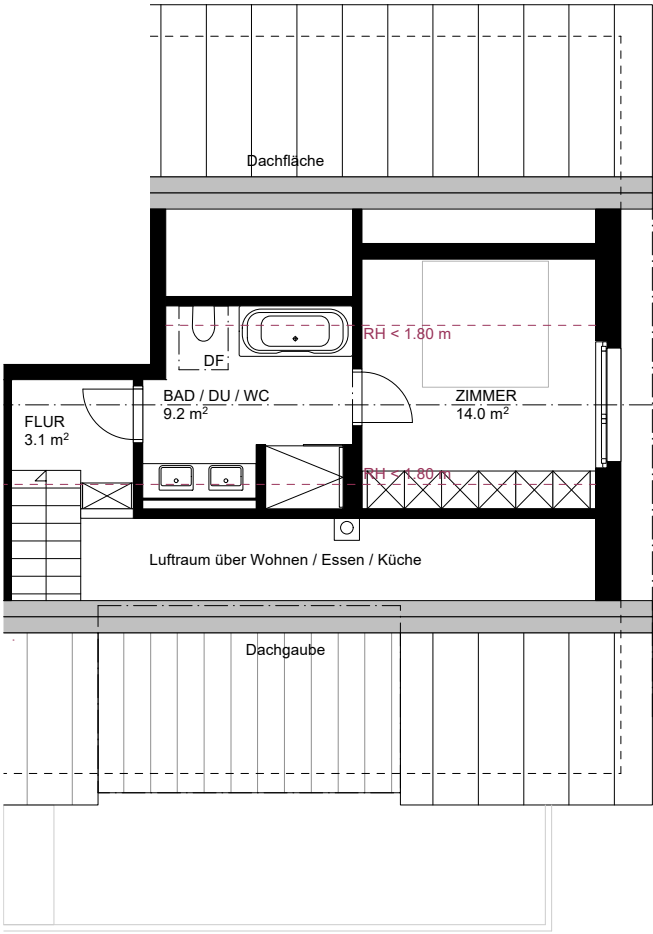
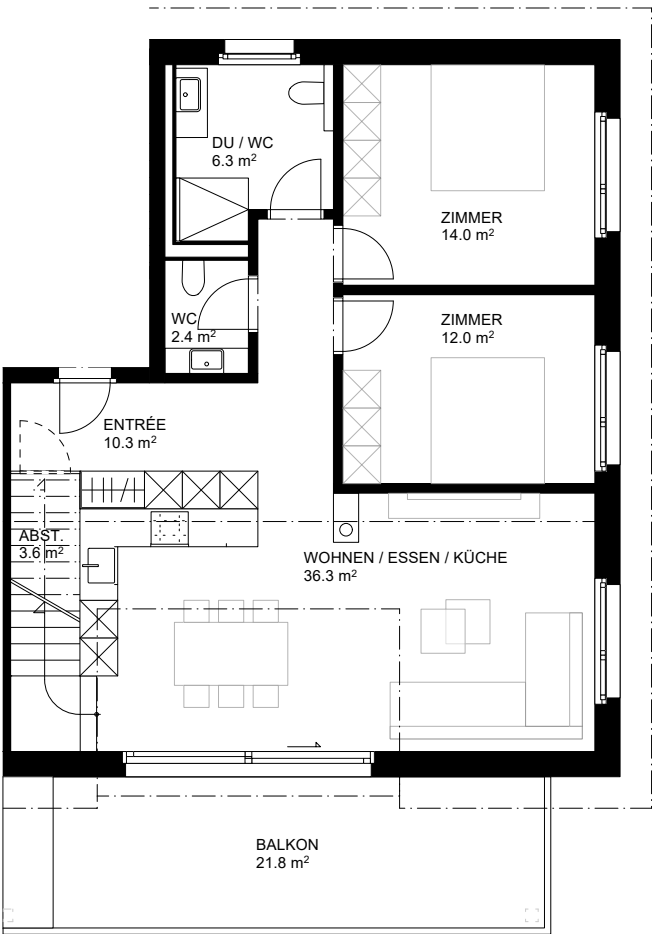
4.5-Zi-Whg B8

Haus B, 1. DG und 2. DG Maisonette

Nettowohnfläche 111.2 m²
Balkonfläche 21.8 m²
Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:120

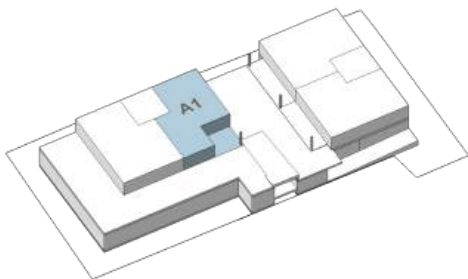
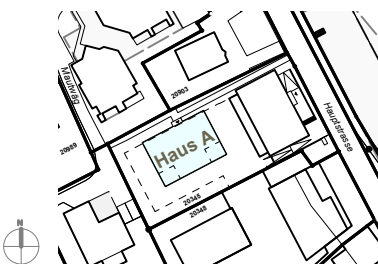
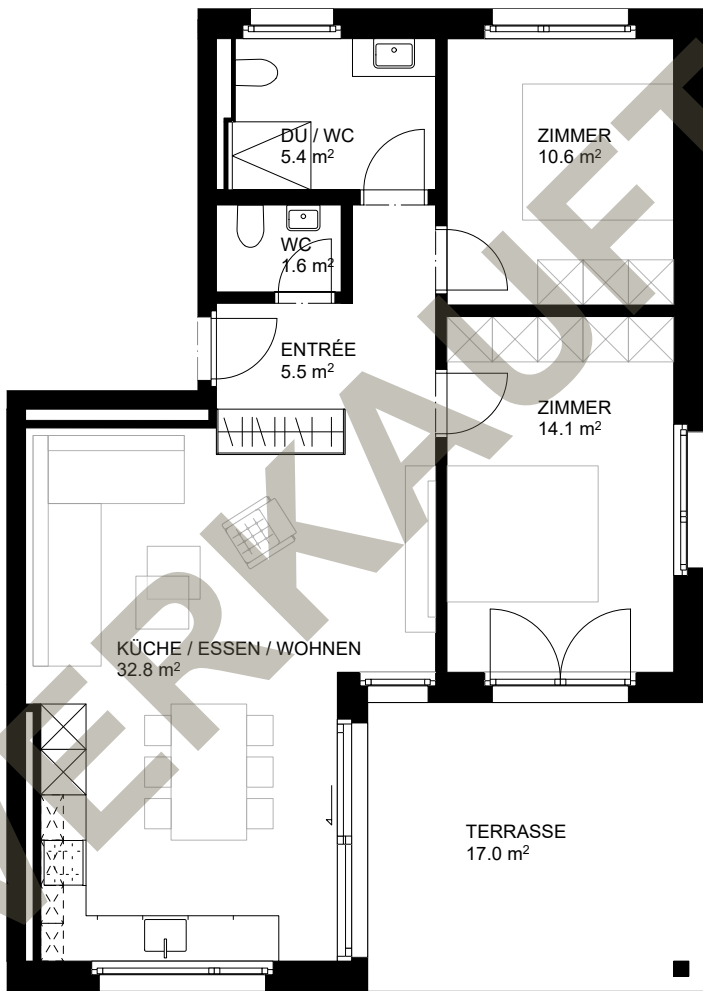


3.5-Zi-Whg A1

Haus A, EG

Nettowohnfläche 70.0 m²
Terrassenfläche 17.0 m²
Nutzung Zweitwohnung

Mst. 1:100

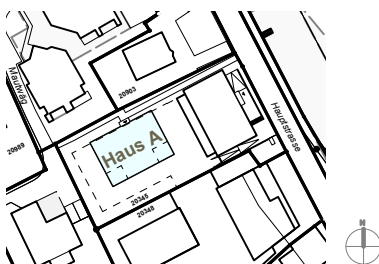
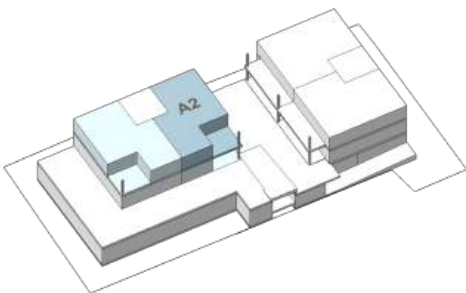
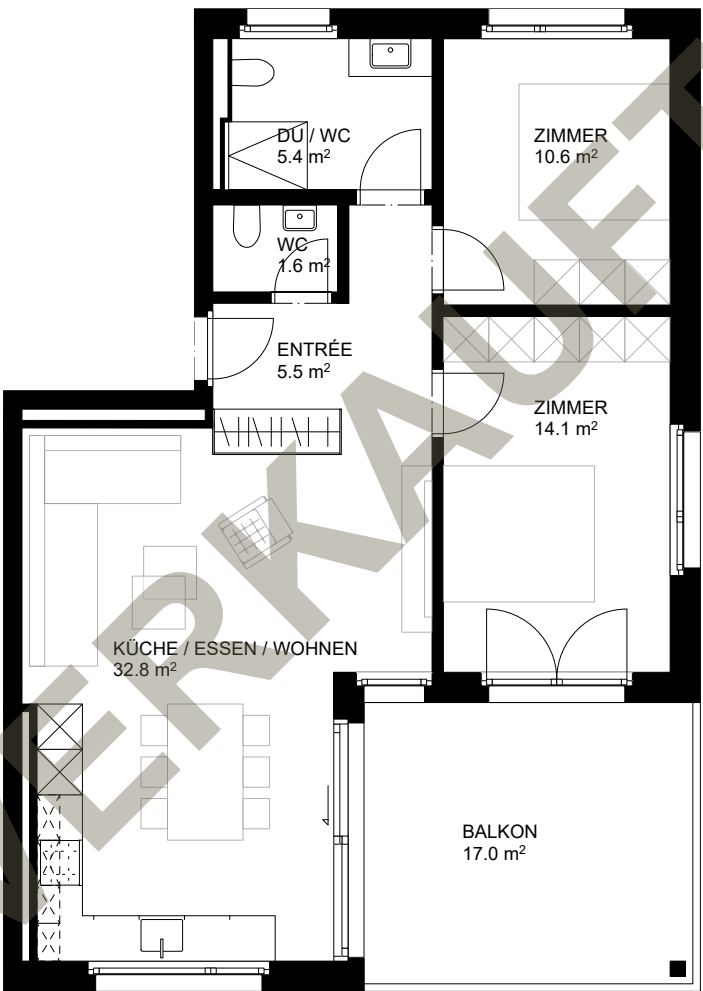


3.5-Zi-Whg A2

Haus A, OG

Nettowohnfläche 70.0 m²
Balkonfläche 17.0 m²
Nutzung Zweitwohnung

Mst. 1:100



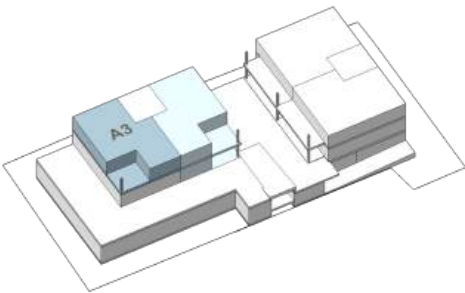
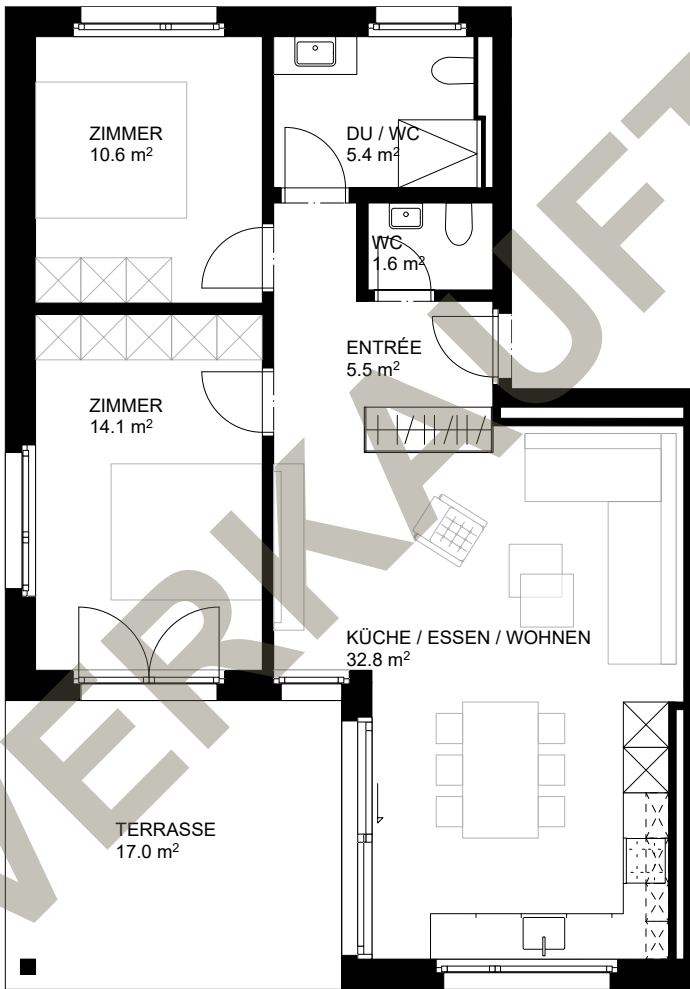
3.5-Zi-Whg A3

Haus A, OG / Parterre

Nettowohnfläche 70.0 m²
Terrassenfläche 17.0 m²
Nutzung Zweitwohnung



Mst. 1:100



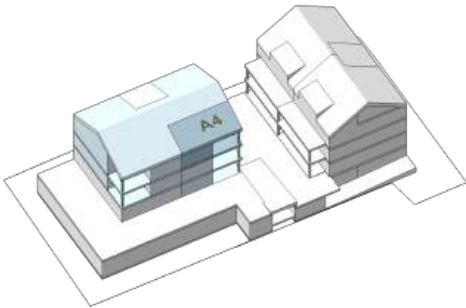
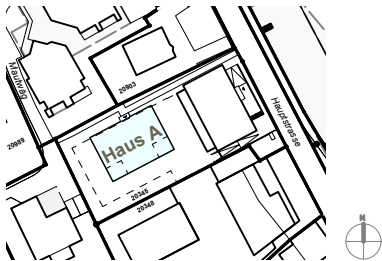
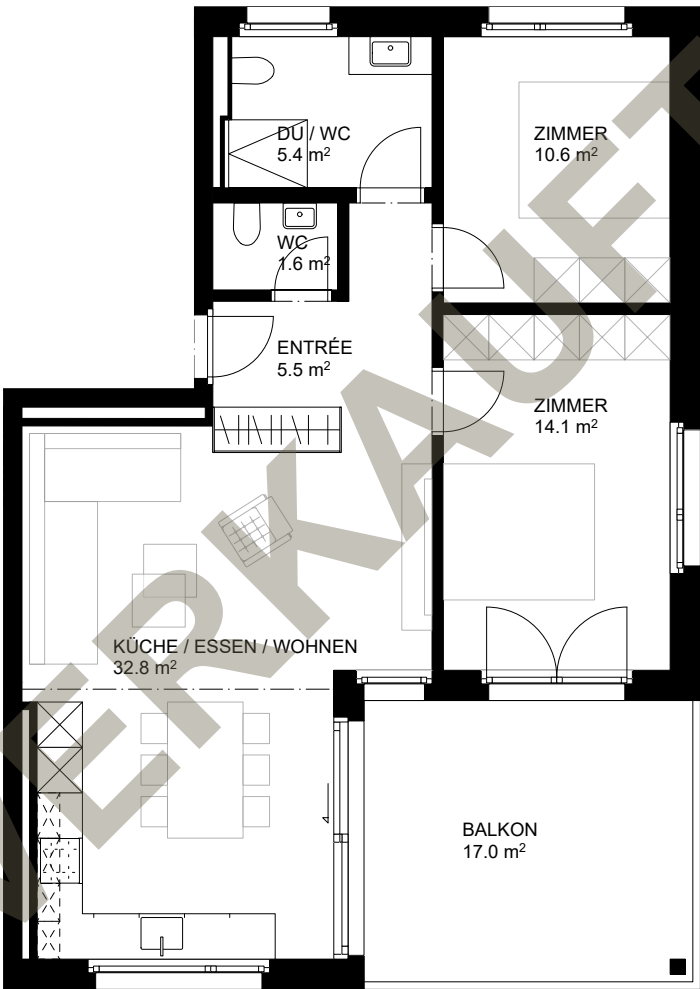
3.5-Zi-Whg A4

Haus A, DG

Nettowohnfläche 70.0 m²
Balkonfläche 17.0 m²
Nutzung Zweitwohnung



Mst. 1:100



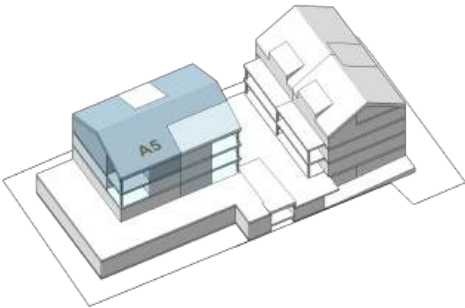
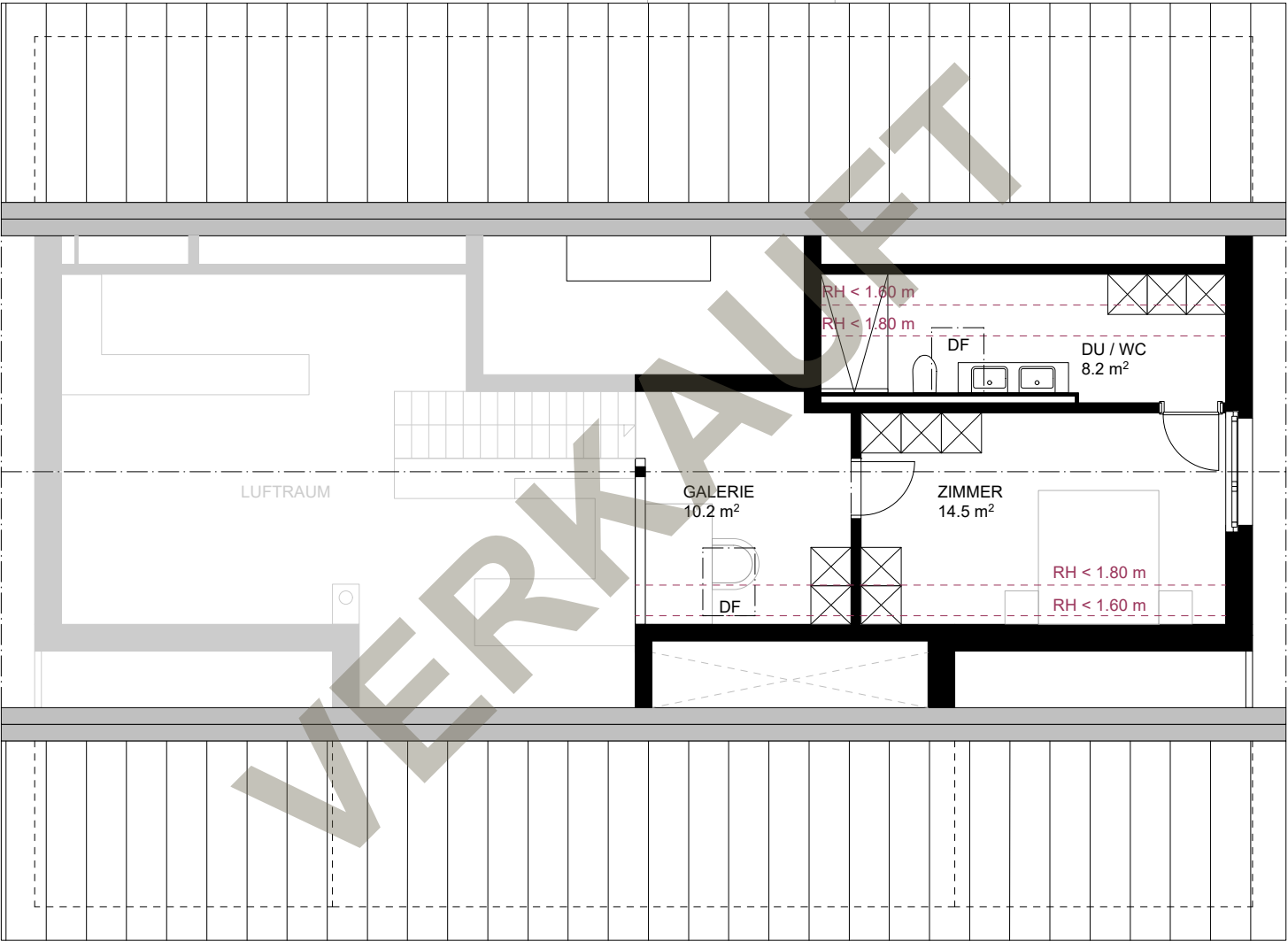
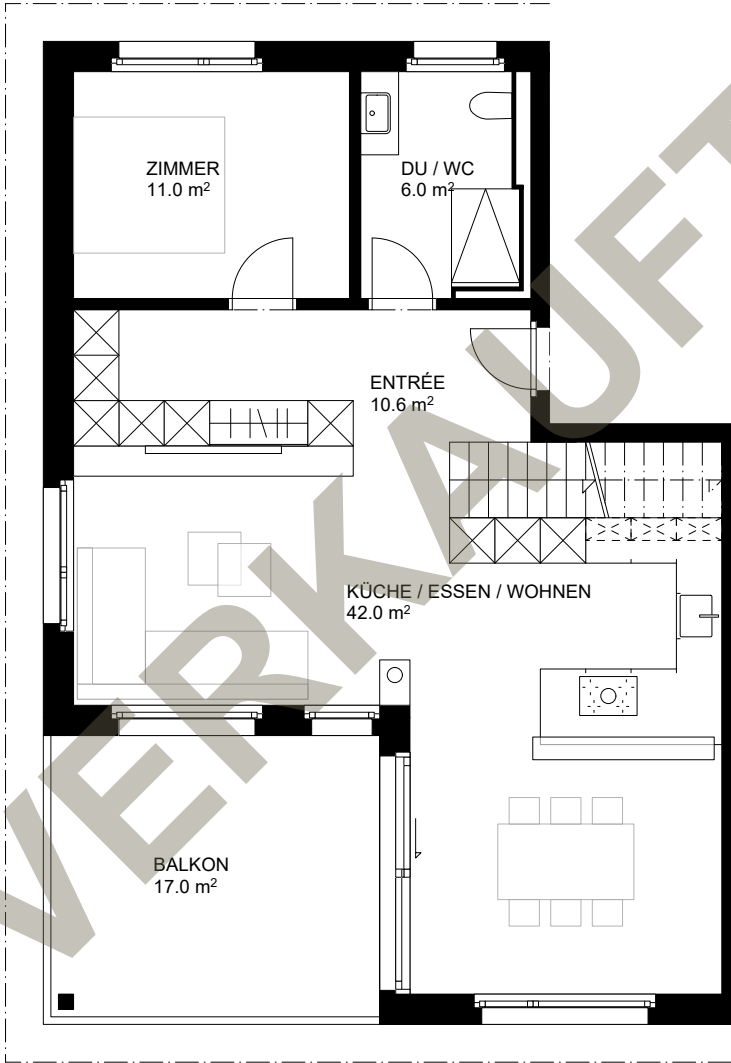
3.5-Zi-Whg A5

Haus A, 1. DG und 2. DG Maisonette

Nettowohnfläche 102.5 m²
Terrassenfläche 17.0 m²
Nutzung Erstwohnung



Mst. 1:100





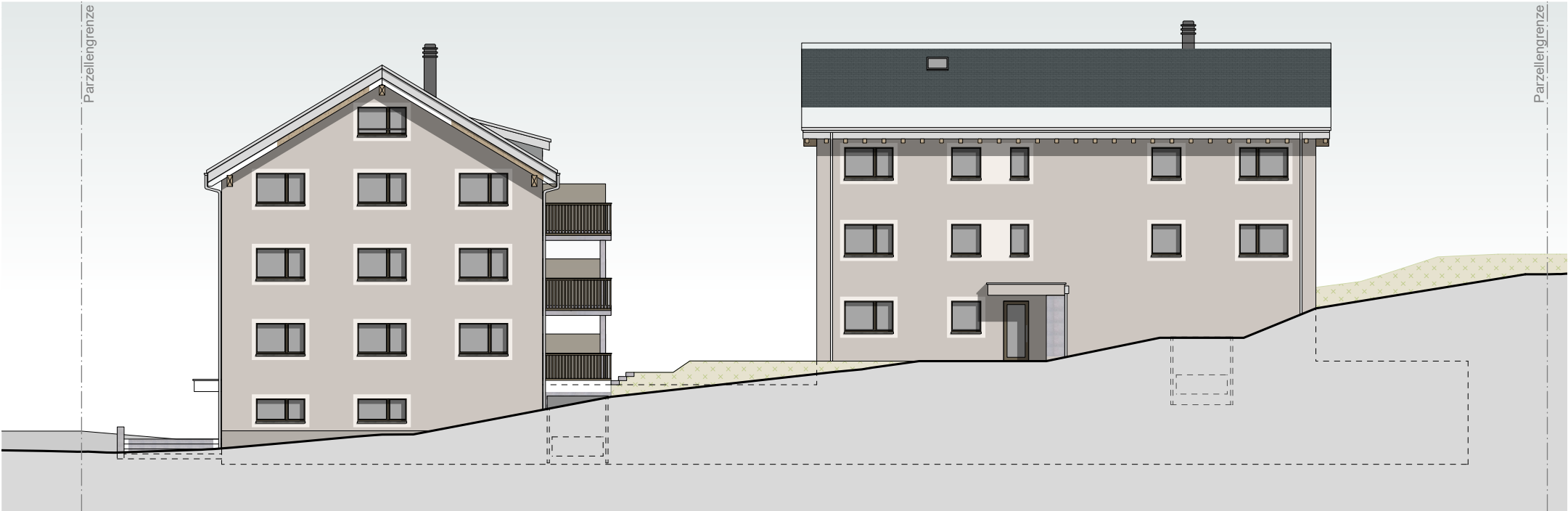




Fassaden

Haus A / B

Mst. 1:200



HAUS B

HAUS A

NORDFASSADE



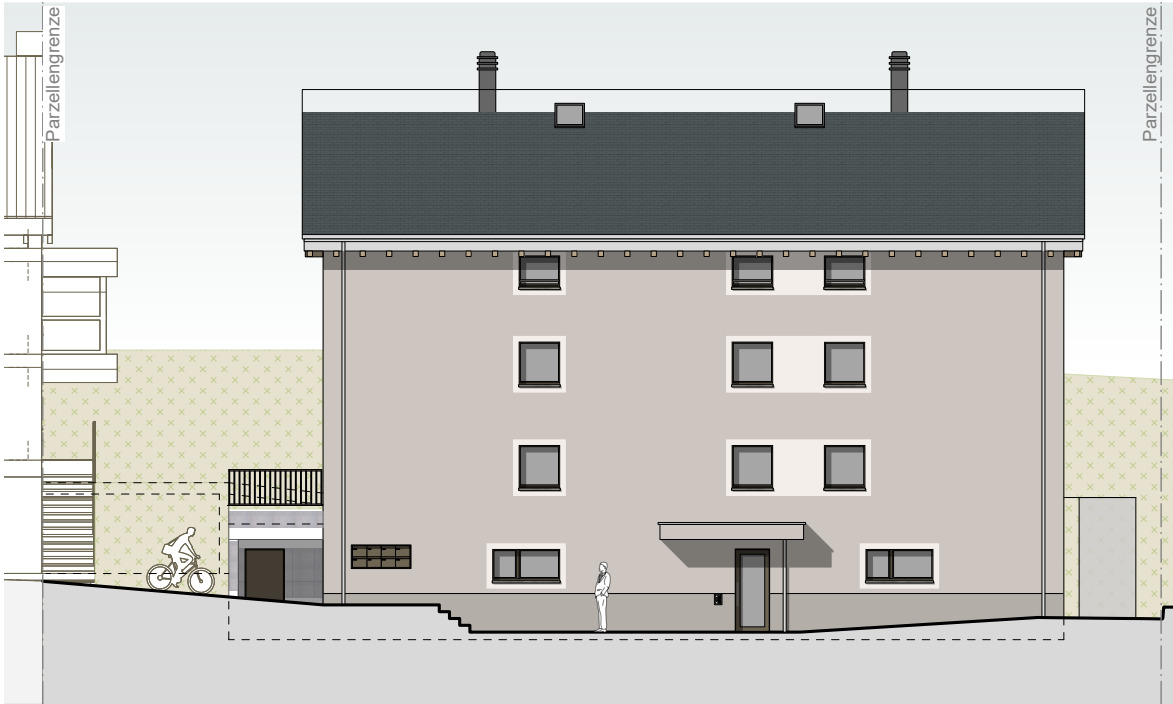
HAUS A

HAUS B

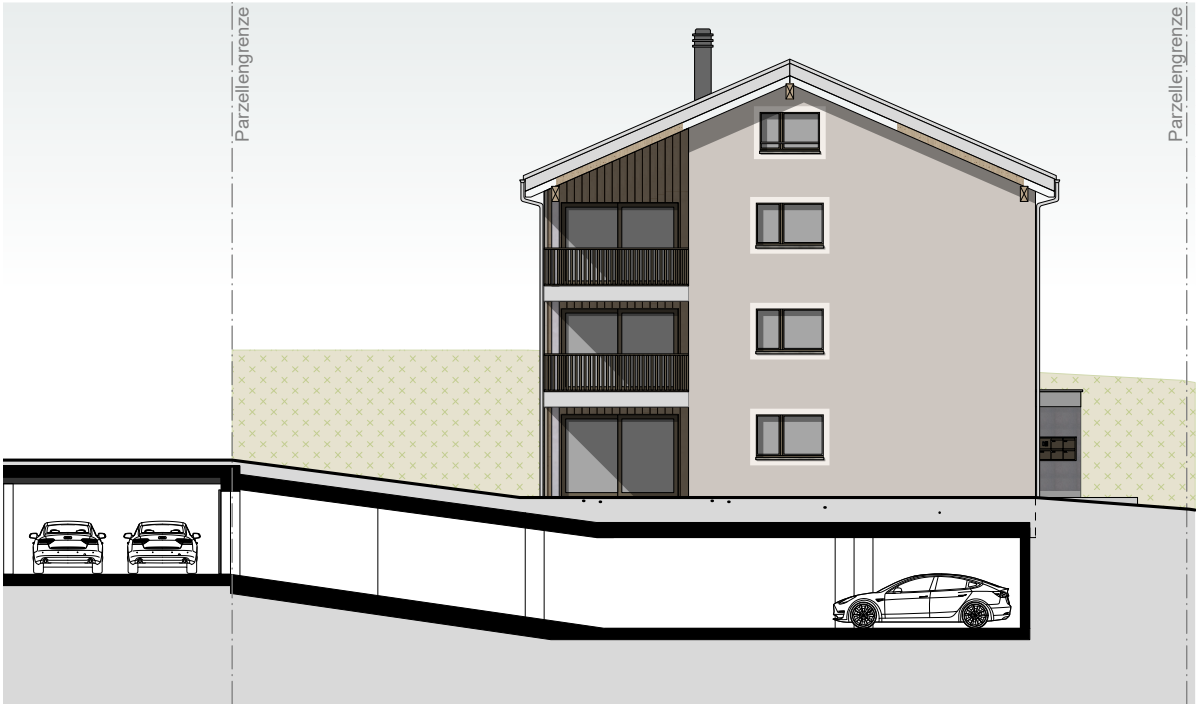
SÜDFASSADE

Fassaden

Haus A / B



HAUS B



HAUS A

OSTFASSADE

Mst. 1:200

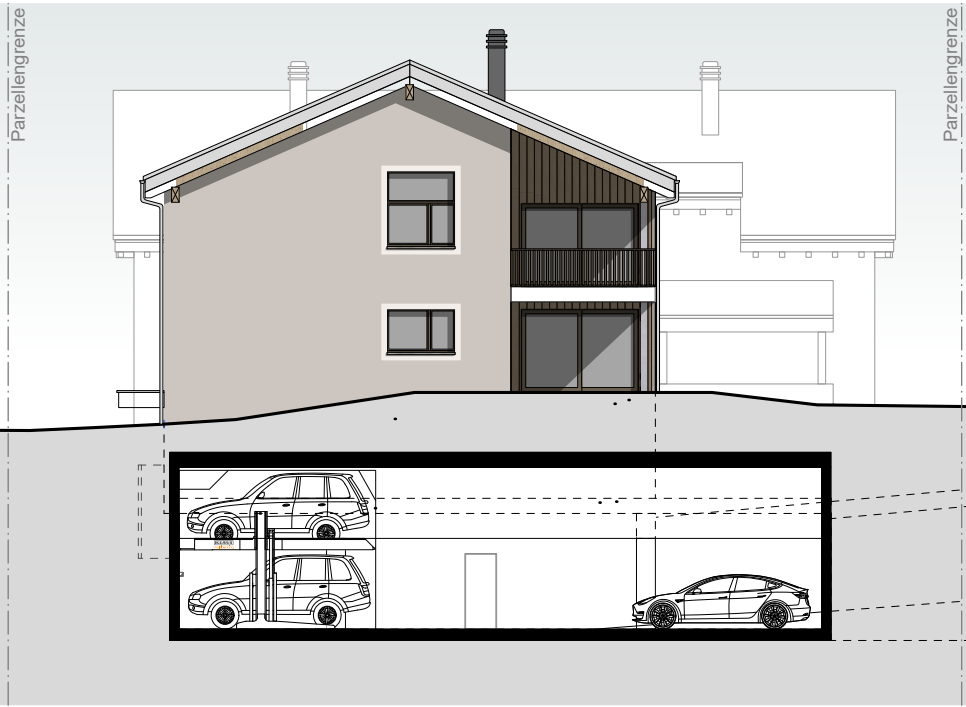
2.DG

DG

OG

EG

UG



HAUS A



HAUS B

WESTFASSADE

2.DG

DG

OG

EG

UG

Baubeschrieb

Kurzfassung

GEBÄUDEHÜLLE

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, Fassadenputz mineralisch, gestrichen.

FENSTER

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

HAUPTINGANGSTÜRE

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 Fernwärmenetz 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 im Gang- und Küchenbereich sowie in Nasszellen.

PERSONENAUFZUG

Pro Haus ein Personenlift, rollstuhlgängig.

PV-ANLAGE

gemäss Konzept Architekt und Fachplaner.

MINERGIE

Die Häuser werden nach Minergie-Standard 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 sie technisch realisierbar sind, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden 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 umgesetzt 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 Summe 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, Möblierungen, 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 basiert auf dem heutigen Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere wenn dadurch eine Verbesserung des Projekts möglich ist. 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 inklusive MWST 8.1%.

Verkaufskonditionen

VERKAUFSPREISE

Wohnungen siehe Preisliste
21 Autoeinstellplätze in der Einstellhalle

Preisänderungen vorbehalten
à CHF 40'000.-

ZAHLUNGSMODUS

Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
Beurkundung des Kaufvertrags abz. Anzahlung
Rohbauvollendung
Schlüsselübergabe

CHF 50'000.-
40 %
30 %
30 %

GEBÜHREN

Baubewilligungsgebühren der Gemeinde
Bewilligungsgebühr (Amt für Natur und Umwelt)
Bewilligungsgebühren (Feuerpolizei)
Kantonale Bewilligungsgebühren
Anschlussgebühren für Elektrizität
Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation
Anschlussgebühren für Fernwärme

inbegriffen
inbegriffen
inbegriffen
inbegriffen
inbegriffen
inbegriffen
inbegriffen

Notariats- & Grundbuchgebühren
Handänderungsteuer

50 % enthalten
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	Verkauft
A2	Zweitwohnung	75.2	70.0	Verkauft
A3	Zweitwohnung	75.2	70.0	Verkauft
A4	Zweitwohnung	75.2	70.0	Verkauft
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	Verkauft
B6	Zweitwohnung	88.7	84.5	Verkauft
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

	Sanitär	Küche	Garderobe	Boden-/Wandbeläge	
WHG A1	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m²	Verkauft
WHG A2	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m²	Verkauft
WHG A3	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m²	Verkauft
WHG A4	10'600.-	29'000.-	5'000.-	160.- pro m²	Verkauft
WHG A5					Verkauft

HAUS B

	Sanitär	Küche	Garderobe	Boden-/Wandbeläge	
WHG B1	7'200.-	22'500.-	3'500.-	160.- pro m²	
WHG B2	7'200.-	22'500.-	3'500.-	160.- pro m²	
WHG B3	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m²	
WHG B4	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m²	
WHG B5	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m²	Verkauft
WHG B6	10'600.-	35'000.-	4'000.-	160.- pro m²	Verkauft
WHG B7	22'300.-	30'500.-	5'500.-	160.- pro m²	
WHG B8	22'300.-	30'500.-	5'500.-	160.- pro m²	
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 keramische Platten, inkl. aller Anschlüsse, Sockel, Nebenarbeiten, 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 AG
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

