FEDERICO
IMMOBILIEN

Chur | 3½-Zimmerwohnung

Bauherrschaft: Casanovas Immo AG
Projektverfasser: GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG | www.giubbini.ch

INHALT

Seite 4	Chur
Seite 7	Lage und Grundstück
Seite 8	Mehrfamilienhaus Salvatorenstrasse 49, 3½-Zimmerwohnung
Seite 16	Baubeschrieb
Seite 17	Verkaufskonditionen
Seite 19	Datenraum

CHUR

DIE ALPENSTADT IN GRAUBÜNDEN UND DIE ÄLTESTE STADT DER SCHWEIZ

Kanton:	Graubünden
Gemeinde:	Chur
Region:	Plessur
Kreis / Bezirk:	Chur / Plessur
Fläche:	54.26 Km^2
Einwohner:	40 992 (31. Dezember 2023)
Steuerfuss:	88 %

Die Hauptstadt des Kantons Graubünden und der Region Plessur liegt auf knapp 600 m ü. M. und befindet sich am rechten Ufer des Alpenrheins. Als die älteste Stadt der Schweiz besticht Chur durch ihre malerische Altstadt, die eine über 5000-jährige Geschichte zeigt.

Chur bietet eine breite Palette an kulturellen und gastronomischen Erlebnissen, Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Kinos, Theater und dient als idealer Ausgangspunkt für Entdeckungstouren. Chur fungiert als bedeutender Verkehrsknotenpunkt, der durch die Rhätische Bahn, Postauto und die SBB eine reibungslose Reise zu verschiedenen Zielen ermöglicht.

Die autofreie Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen und einzigartigen Boutiquen lädt zu einem entspannten Spaziergang ein. Insbesondere die eindrucksvolle Kathedrale am Bischofsitz, mit einer Aussicht auf die Stadt.

Das hauseigene Winter- und Sommersportgebiet Brambrüesch ist nur wenige Minuten vom Churer Stadtzentrum entfernt. Der Hausberg Brambrüesch lockt im Sommer mit unzähligen Wander- und Bike-Touren. Im Winter verwandelt sich der Berg zu einem Paradies für Skifahrer, Schlittler und Schneeschuhwanderer.

Websiten:
www.chur.ch
www.chur.graubuenden.ch
www.myswitzerland.com

LAGE UND GRUNDSTÜCK

ZENTRAL UND RUHIG

In Chur, an der Salvatorenstrasse 49 und 51, wurde im 2024 auf zwei nebeneinandergelegenen Parzellen ein modernes Neubauprojekt realisiert. Es ist eine Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und gemeinsamer Autoeinstellhalle entstanden. Zentral und doch ruhig gelegen bieten die Mehrfamilienhäuser einen Rückzugsort im Boletta-Quartier.

Die Überbauung befindet sich in der zweiten Reihe von der Salvatorenstrasse zurückgesetzt. Sie zeichnet sich durch die mittelfristig unverbaubare Aussicht nach Westen aus.

Die zwei Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 14 Wohnungen. Es sind helle und lichtdurchflutete 3½-, 4½- und 5½-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 95 bis 155 m² entstanden.

Über die Autobahn A13, das umfangreiche Schienennetz der SBB und der Rhätischen Bahn, wie auch die Postautostation besteht eine ausgezeichnete Anbindung sowohl mit privatem als auch öffentlichen Verkehr an regionale und überregionale Verkehrsströme. In der Stadt kann man sich zudem bequem auch mit dem Stadtbus bewegen.

SALVATORENSTRASSE 49

GRUNDSTÜCK NR. 4004

Im Mehrfamilienhaus an der Salvatorenstrasse 49 sind neun attraktive Wohnungen entstanden:

- sechs 3½-Zimmerwohnungen
- zwei 4½-Zimmerwohnungen
- eine 6½-Zimmer-Maisonettewohnung

Unterirdisch wurde eine Autoeinstellhalle mit insgesamt 20 Autoeinstellplätzen im Miteigentum erstellt.

Zum Verkauf steht eine attraktive 3½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss im Stockwerkeigentum.

Die 3½-Zimmerwohnung verfügt über eine Loggia, die eine wunderschöne Aussicht auf die umliegenden Berge ermöglicht.

Die Wohnung überzeugt durch ihr Raumkonzept. Die Küche, der Wohn- und Essbereich verbinden sich dank einer offenen Gestaltung zu einer grosszügigen Wohnlandschaft. Das Objekt verfügt über zwei Bäder und einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Tumbler.

Zum besonderen Ambiente dieser schönen Stadtwohnung trägt der hochwertige und zeitlose Innenausbau bei. Bei der Planung wurde Wert auf möglichst viel Stauraum und Platz für Einbauschränke gelegt. Bezüglich Materialien und Geräten ist ein hoher Standard mit Qualitätsprodukten vorgegeben.

Das Merhfamilienhaus verfügt zudem über einen Personenlift mit welchem alle Wohnungen erreicht werden können.

Der gemeinschaftlich genutzte Veloraum sowie der im Verkauf stehende Autoeinstellplatz befinden sich im Untergeschoss. Jede Wohnung verfügt über einen Keller, der ebenfalls im Untergeschoss angeordnet ist.

WEST

SÜD

Wohnung	StWE-Nr.	m² *HNF	Preis
4½-Zimmerwohnung Nr. 001 | EG	57156	102.4	verkauft
4½-Zimmerwohnung Nr. 002 | EG	57157	102.4	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 101 | 1. OG	57158	94.7	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 102 | 1. OG	57159	94.7	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 201 | 2. OG	57160	94.7	CHF 1 050 000
3½-Zimmerwohnung Nr. 202 | 2. OG	57161	94.7	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 301 | 3. OG	57162	94.5	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 302 | 3. OG	57163	94.7	verkauft
6½-Zimmerwohnung Nr. 401 | DG			verkauft

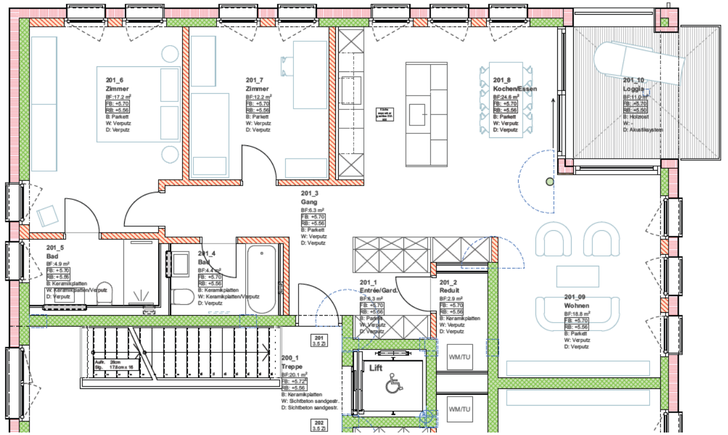
Autoeinstellhalle Salvatorenstrasse 49	**Preis**
Autoeinstellplatz Nr. 1	CHF 45 000
Autoeinstellplätze Nr. 2-20	verkauft

Weitere Einheiten	**Preis**
Lagerraum	nicht im Verkauf

* HNF = Hauptnutzfläche SIA 416d0165

3½-ZIMMERWOHNUNG NR. 201 | 2. OG

Hauptnutzfläche	94.7 m^2
Loggia	11.0 m^2
Disporaum	10.0 m^2



BAUBESCHRIEB

Bodenbeläge
- Parkett in Wohn- und Essraum, Küche, Zimmer, Garderobe, Entrée und Gang
- Feinsteinzeugplatten in Nassräumen und Reduit
- Holzrost vorvergraut nach Vorgabe Architekt auf Loggia
- WPC Terrassendielen nach Vorgabe Landschaftsarchitekt auf Sitzplatz

Wände
- Weissputz gestrichen, Farbe Weiss in Wohn- und Essraum, Küche, Zimmer, Garderobe, Entrée, Gang und Reduit
- Feinsteinzeugplatten in Nasszellen bei Sanitärapparaten, restliche Wände Weissputz gestrichen, Farbe Weiss

Decken
- Weissputz gestrichen, Farbe Weiss in Wohn- und Essraum, Küche, Zimmer, Garderobe, Entrée, Gang, Nassräumen, Spensa und Reduit

Garderoben
- Garderobe gemäss Plan
- Sichtflächen und Innenflächen Kunstharz beschichtet Fenster
- Holz-Metallfenster oder Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Innen Holz oder Metall Farbe Weiss
- Zwei Vorhangschienen pro Befensterung

Beschattung
- Rafflamellenstoren elektrisch betrieben bei allen Fenstern

Nassräume
- Gemäss Auswahl Sanitärliste 'Sanitas Troesch'
- Waschmaschine und Tumbler gemäss Auswahlschein

Küchen
- Gemäss Offerte/Darstellungen Küchenbauer

Elektroinstallationen
- Sonnerie und Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Einbauspots, Deckenleuchten, Lampendübel, Multimediadosen, Steckdosen, Schalter, Raumthermostate gemäss Elektro-Apparateplan

Lüftungsinstallationen
- Gefangene Nasszellen/Nebenräume mit Einzelventilatoren
- Küchen mit Umluft
- Kellerräume über zentrales Adsorptions-Lüftungs-Entfeuchtungsgerät

Heizungsinstallationen
- Niedertemperatur-Bodenheizung in jedem Zimmer separat regulierbar
- Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe

Keller
- Ausgussbecken, Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler
- Aufbauleuchte, Steckdose

Aufzugsanlage
- Personenaufzug rollstuhlgängig
- Kabine (BxT) ca. 1.10x1.40m

Auto- und Veloparkplätze
- Grundinfrastruktur für E-Autos 'System IBC', Ladestationen ausbaubar
- Veloraum, Steckdosen für E-Velos

Schliessanlage
- Schlüssel für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Briefkasten und Keller

VERKAUFSKONDITIONEN

Verkaufspreise

4½-Zimmerwohnung Nr. 001 | EG	verkauft
4½-Zimmerwohnung Nr. 002 | EG	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 101 | 1. OG	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 102 | 1. OG	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 201 | 2. OG	CHF 1 050 000
3½-Zimmerwohnung Nr. 202 | 2. OG	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 301 | 3. OG	verkauft
3½-Zimmerwohnung Nr. 302 | 3. OG	verkauft
Autoeinstellplatz Nr. 1	CHF 45 000
Autoeinstellplätze Nr. 2-20	verkauft

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung	CHF 30 000
Bei Besitzantritt	Restbetrag

Verkaufsnebenkosten
Die Verkaufsnebenkosten (0.3% Grundbuch- und Notariatsgebühren und 2% Handänderungssteuer des Kaufpreises) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Finanzierung
Im Datenraum (siehe Seite 19) stehen Ihnen Finanzierungsvorschläge der UBS und der Kühnis Geldberatung GmbH als Information und Kontaktmöglichkeit zur Verfügung.

Bezugstermin
Die Wohnung ist Bezugsbereit. Die Eigentumsübertragung und der Besitzantritt erfolgen nach Vereinbarung.

Prospekthaftung
Allfällige Änderungen und Zwischenverkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es kann keine Prospekthaftung geltend gemacht werden.

DATENRAUM

Im Objektdatenraum finden Sie weitere Informationen und Dokumente.

Nachfolgend die Zugangsdaten für den Login-Bereich:

Link:
https://federico-immobilien.ch/immobilien/chur-salvatorenstrasse-4951/

Bitte im Navigationsbereich auf LOGIN gehen und die folgenden Daten eingeben:

Benutzername:
Chur_Salvatorenstrasse_4951

Passwort:
InteressentIn_Chur_Salvatorenstrasse_4951

Sie finden die Dateien unterhalb des Objektangebots.

Bitte informieren Sie uns, sollte Ihnen der Login und/oder Unterlagen-transfer nicht möglich sein.

FEDERICO
IMMOBILIEN

FEDERICO IMMOBILIEN AG
GÜRTELSTRASSE 37 7000 CHUR GROSSMÜNSTERPLATZ 1 8001 ZÜRICH
+41 81 250 52 20 FEDERICO-IMMOBILIEN.CH
INFO@FEDERICO-IMMOBILIEN.CH