

VERKAUFSDOKUMENTATION



Ein Haus, viele Möglichkeiten –
Dreifamilienhaus
Via Sogn Gieri 4, 7402 Bonaduz

Inhalt

Facts und Figures	3-4
Beschrieb	5
Makrolage	6
Impressionen	7-15
Grundrisse	16-18
Kataster	19
Finanzen	20
Kontakt	21



Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	7402 Bonaduz
Objektadresse	Via Sogn Gieri 4

Grundstück	
Kataster-Nr.	134
Grundstückfläche m ²	905
Bauzone	Kernzone

Verkauf	
Verkaufspreis CHF	2 650 000
Parkplätze	Inklusive
Verkaufsprozess	First come, first served

Liegenschaft	
Baujahr	1999
Wohnungen	3
Zimmer	16
Total Etagen	3 inkl. Untergeschoss
Total Wohnfläche m ²	454
Total Nebenflächen m ²	204
Kubatur m ³	2 732
Heizung	Öl Heizung - Boden
Parkmöglichkeiten	1 Garage, mehrere Aussenstellplätze

Mieterübersicht

Wohnungen	W1 (Erdgeschoss)	W2 (1. Obergeschoss)	W3 (1. Obergeschoss)
Zimmer	8,5	4	3,5
Wohnfläche m²	231	133	90
Balkon m²	38 (Sitzplatz)	42	22.5
Keller	2	1	1
Parkplatz	1 (Garage)	1	2
Mietbeginn	Selbstbewohnt	15.07.2026	01.01.2020

Mieteinnahmen	Total pro Monat	Total pro Jahr
8,5 – Zimmer Wohnung	Selbstbewohnt	-
4 – Zimmer Wohnung	1 900	22 800
3,5 – Zimmer Wohnung	1 600	19 200
Total Bruttomiete	3 500	42 000

Beschrieb



Dieses aussergewöhnliche Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999 verbindet grosszügige Wohnverhältnisse mit viel Privatsphäre und einer bemerkenswerten Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Das besondere Herzstück der Liegenschaft bildet der 8 x 4 Meter grosse Swimmingpool im geschützten Innenhof, eine seltene Besonderheit, die dem Anwesen einen exklusiven Charakter und ein ganz besonderes Wohngefühl verleiht.

Im Erdgeschoss erstreckt sich eine beeindruckende 8,5-Zimmer-Wohnung über die gesamte Etage. Die weitläufigen Räumlichkeiten bieten viel Platz für individuelles Wohnen und öffnen sich von verschiedenen Zimmern direkt zum überdachten Sitzplatz und in den grosszügigen Aussenbereich. Dadurch entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum, die insbesondere in den wärmeren Monaten eine aussergewöhnliche Lebensqualität bietet.

Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere Wohneinheiten. Die grosszügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer weitläufigen Terrasse, während die 3,5-Zimmer-Wohnung über einen eigenen Balkon verfügt. Damit bietet die Liegenschaft drei eigenständige Wohnbereiche und eignet sich hervorragend für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Auch das Untergeschoss bietet ein bemerkenswertes Platzangebot. Neben der Waschküche, dem Technikraum, vier separaten Kellerabteilen, einem Luftschutzkeller und einem Veloraum befindet sich hier ein beheiztes Disponibel mit eigenem WC. Dieser zusätzliche Raum lässt sich vielseitig gestalten und beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich oder grosszügiger Partykeller nutzen.

Eine besondere Atmosphäre entfaltet sich im weitläufigen Aussenbereich. Viel Grün, massive Natursteinplatten, verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten sowie ein Kleintierauslauf und ein Spielhaus schaffen ein vielseitiges Umfeld für die ganze Familie. Gemeinsam mit dem Swimmingpool entsteht hier eine private Oase, die zum Entspannen und Geniessen einlädt.

Für die Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere Parkplätze zur Verfügung und runden das grosszügige Raumangebot der Liegenschaft komfortabel ab.

Ob als repräsentatives Eigenheim mit zusätzlichen Wohneinheiten, Mehrgenerationenhaus oder attraktives Investitionsobjekt, diese besondere Liegenschaft vereint Grosszügigkeit, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Der private Swimmingpool und die weitläufigen Aussenflächen verleihen dem Anwesen dabei einen Charakter, den man nur selten findet.

Makrolage

Die Gemeinde Bonaduz liegt im Churer Rheintal auf einer sonnenreichen Hochebene direkt am Zusammenfluss von Vorder- und Hinterrhein. Dank des sehr nahen Autobahnanschlusses an die A13 ist Bonaduz optimal an das nationale Strassennetz in Richtung Norden (Zürich, St. Gallen) und Süden (Tessin, Italien) angebunden.

Der Ort ist die Heimat weltweit erfolgreicher High- Tech und anderen wirtschaftlich relevanten Firmen, die auch vom attraktiven/ tiefen Gemeindesteuerfuss von nur 84% profitieren.

Die weltberühmte Rheinschlucht (Ruinaulta), auch bekannt als der „Swiss Grand Canyon“, liegt direkt vor Ihrer Haustüre und auch die Top- Destinationen Flims/ Laax/ Falera sowie die Lenzerheide sind in kurzer Zeit für Wintersport und Bike/ Wander-Touren erreichbar.

Bonaduz darf man zusammenfassend als sonnige, nebelfreie Gemeinde zwischen Stadt und Bergen bezeichnen die mit ihrer Nähe zu Chur und Top- Arbeitgebern, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort und einem idyllischen Bergpanorama zu überzeugen weiss.

Makrolage	
Nachbarn	Ein- und Mehrfamilienhäuser, Dorfleben, Geschäfte.
Öffentlicher Verkehr Fuss- min.	2, Bushaltestelle
Autobahnanschluss Auto- min.	3, Nationalstrasse A13
Schulen, Kindergarten Fuss- min.	5, Kita/ Kindergarten/ Primar- und Oberstufenschulhaus
Einkaufsmöglichkeiten Fuss- min.	5, Coop Supermarkt/ Bäckerei



Impressionen



Impressionen 8.5 – Zimmer Wohnung



Eingangsbereich EG



Essbereich EG

Impressionen



Küche EG



Wohnbereich EG

Impressionen



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG

Impressionen



Gartenzugang Zimmer EG



Treppenhaus zum OG

Impressionen 4 – Zimmer Wohnung



Küche, OG



Essbereich, OG

Impressionen 3,5 – Zimmer Wohnung



Wohnbereich, OG



Küche, OG

Impressionen Untergeschoss



Disponibel



Keller

Impressionen

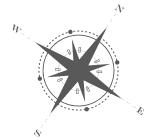


Aussenansicht



Aussenansicht Innenhof

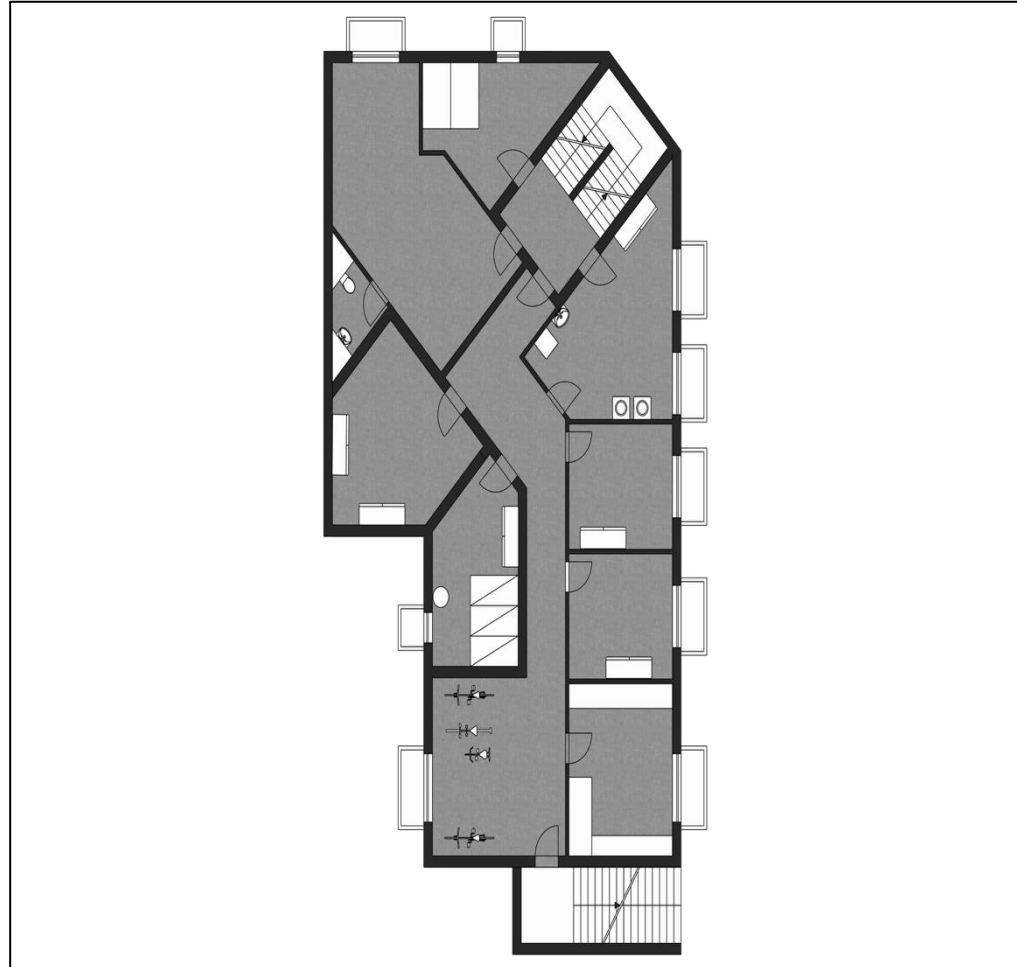
Grundrisse Erdgeschoss



Grundrisse Obergeschoss



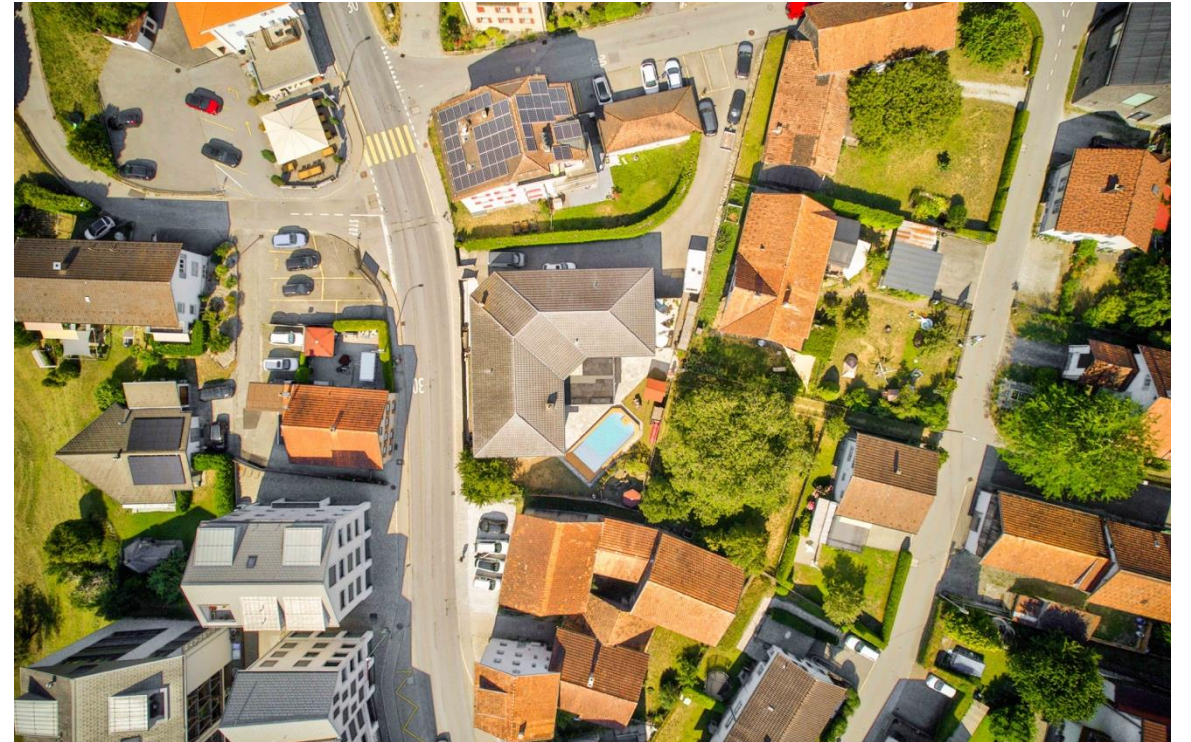
Grundrisse Untergeschoss



Kataster



Kataster



Top Down Foto

Finanzen

Aktuelle Hypothek	Model	Betrag CHF	Laufzeit	Zins in %	Status
GKB	Festhypothek	200 000	31.12.2031	1.96	Soll übernommen werden
GKB	Festhypothek	350 000	20.12.2029	1.90	Soll übernommen werden
GKB	Festhypothek	350 000	20.12.2027	1.00	Soll übernommen werden

Traumhaus gefunden, was nun!?

Unser neutraler Finanzservice bietet Ihnen folgende Vorteile an:

- **Finanzierung des Eigenheims** Finanzierungsstrategie und Unterstützung bei der Hypothekenauswahl sind beliebte Dienstleistungen unserer Kundschaft. Hier profitieren Sie von einer kostenlosen und neutralen Finanzierungsberatung.
- **Allgemeine Risikoprüfung** Als Immobilienbesitzer/in verändert sich die finanzielle Verantwortung gegenüber sich selbst und seinen Liebsten. Daher erhalten Sie auf Wunsch eine kostenlose Risikoprüfung mit einem Rundum-Sorglos-Paket.
- **Pensionsplanung** Immobilienbesitzer/innen ab 50+ bieten unsere Finanzexperten eine professionelle Altersplanung an, um auch nach ordentlicher Pension unbeschwert und wohlverdient die Rente geniessen zu können. *kostenpflichtig



Kontakt



Johann Thöny

+41 79 672 73 96

j.thoeny@buendnermakler.ch

Bündner Makler AG

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

www.buendnermakler.ch

Züri Makler GmbH

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich

www.zuerimakler.ch

