

VERKAUF

IHR NEUES ZUHAUSE

MEHRFAMILIENHAUS

DEFLORIN AG

RHÄZÜNS

KURZ UND KOMPAKT:
Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Adresse
Via Scudria 1 / Via Nova 15a, 7403 Rhäzüns

Grundstück-Nr. / Bauzone
1728 / Dorfzone 3

Grundstück-Fläche
325 m²

Steuerfuss
120.00 %

Mehrfamilienhaus mit

Gewerbefläche im Erdgeschoss:	100	m²
4.5 Zimmer-Wohnung im 1. OG:	96	m²
4.5 Zimmer-Wohnung im 2. OG:	96	m²
4.5 Zimmer-Wohnung im 3. OG:	108	m²

5 Aussen-Parkplätze

Eigentumsart
Überbauung im Stockwerkeigentum
Alle Einheiten werden gesamthaft veräussert

Gebäudevolumen
2008 m³

Baujahr
1900

Renovationen

Umfassende Renovation	1986
Fassadenrenovation	2001
Anbringung Balkone	2006
Ersatz Heizung	2009

Heizungsart
Ölheizung

Lift vorhanden?
Nein

Jahresbruttomietzins-Soll
CHF 71‘364.00

Jahresbruttomietzins-Ist
CHF 70‘404.00

Gemeinschaftskosten jährlich, inkl. Heizkosten
exkl. Unterhalt innerhalb der Einheiten
CHF 10‘327.00

Grundstück im Baurecht?
Nein

Eigentumsübertrag
01.01.2027

Verkaufspreisvorstellung
CHF 1‘600‘000.00

MEHR ÜBER DIE LIEGENSCHAFT ERFAHREN

Im digitalen Datenraum finden Sie sämtliche Unterlagen und weiterführenden Informationen zum Objekt. Das Passwort können Sie gerne bei uns anfordern.

RHÄZÜNS
Naturnah wohnen zwischen Chur und dem Domleschg

Rhäzüns liegt auf 657 m ü. M. und zählt rund 1’600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde ist bei jungen Familien besonders beliebt, sie überzeugt auch mit einem familiären Dorfleben, einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen nach Chur.

Bildung für die Kinder
In Rhäzüns befinden sowohl ein Kindergarten als auch eine Primarschule. Die Oberstufe wird gemeinsam mit der Nachbargemeinde Bonaduz geführt. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch schulergänzende Betreuungsmöglichkeiten, eine Bibliothek, eine Ludothek und die Musikschule Imboden.

In der nahe gelegenen Kantonshauptstadt Chur stehen zahlreiche weiterführende Schulen sowie verschiedene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem die Bündner Kantonsschule, die Fachhochschule Graubünden und die Pädagogische Hochschule Graubünden.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
Die wichtigsten Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Dorf oder in den nahe gelegenen Gemeinden Bonaduz und Domat/Ems. Verschiedene Restaurants und Gastrobetriebe in Rhäzüns und der Umgebung sorgen für ein abwechslungsreiches kulinarisches Angebot. Für grössere Einkäufe und weitere Dienstleistungen ist Chur in kurzer Zeit erreichbar.

Verkehrsanbindung
Rhäzüns verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Gemeinde wird durch die Rhätische Bahn, den Stadtbus Chur und das Postauto bedient. Dadurch bestehen regelmässige Verbindungen in Richtung Chur, Thusis und durch das Domleschg.

Auch mit dem Auto sind Chur und die umliegenden Gemeinden rasch erreichbar. Eine Besonderheit ist die Luftseilbahn Rhäzüns Feldis. Sie verbindet das Dorf direkt mit der Sonnenterrasse Feldis und eröffnet einen bequemen Zugang zu einem vielseitigen Wander und Wintersportgebiet.

Freizeit und Natur
Die national geschützten Rheinauen des Hinterrheins liegen unmittelbar vor der Haustüre und bieten eine eindrucksvolle Landschaft für Spaziergänge, Wanderungen und Velotouren. Von Feldis aus führen zahlreiche Wander und Mountainbikerouten durch die Bündner Bergwelt. Im Winter lädt das familienfreundliche Wintersportgebiet zum Skifahren, Winterwandern und Schlitteln ein.

Auch kulturell hat Rhäzüns einiges zu bieten. Die historischen Kirchen St. Georg und St. Paul sind für ihre bedeutenden mittelalterlichen Wandmalereien bekannt. Zahlreiche Vereine, zeitgemässe Sportanlagen und verschiedene Gemeindeangebote tragen zusätzlich zu einem lebendigen und vielseitigen Dorfleben bei.

Die zentrale Lage ermöglicht zudem Ausflüge nach Chur, ins Domleschg sowie in die Ferienregionen Flims Laax Falera und Lenzerheide.

Klicken Sie auf den QR-Code um mehr über Rhäzüns zu erfahren.

DIE LAGE
LEBENSQUALITÄT MIT ANSCHLUSS

Das Mehrfamilienhaus befindet sich an zentraler Lage in Rhäzüns. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und die Bahnstation sind in kurzer Distanz erreichbar.

Rhäzüns ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Rhätische Bahn sowie Bus- und Postautoverbindungen nach Chur, Thusis und die umliegenden Gemeinden. Auch die Talstation der Luftseilbahn nach Feldis befindet sich im Ort. Die nahe Rheinauenlandschaft sowie zahlreiche Spazier- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

DENNER

SCHULE

BAHNHOF

ZUHAUSE

IN IHRER NÄHE
ALLES WAS MAN BRAUCHT

Postautohaltestelle	150 m
Einkaufen	150 m
Schule	200 m
Bahnhof	200 m
Restaurant	200 m
Luftseilbahn nach Feldis	1.0 km
Chur Zentrum	14.0 km

ANREISE
OB AUTO ODER ÖV

Ortschaft	Auto	ÖV
Chur	15 min.	20 min.
Flims	20 min.	33 min.
Zürich	1 h 25 min.	1 h 50 min.
Arosa	55 min.	1 h 35 min.

DAS MEHRFAMILIENHAUS:
Drei Wohnungen & ein Gewerbe mit vielseitigen Möglichkeiten

Das Mehrfamilienhaus an der Via Scudria 1 und Via Nova 15a in Rhäzüns umfasst drei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit.

Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeeinheit. In der früheren Raiffeisenbank hat man durch leichte bauliche Massnahmen drei Räume geschaffen, welche separat vermietet sind.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich zwei identische 4.5 Zimmer-Wohnungen. Den Abschluss bildet die Dachgeschosswohnung mit hohen Decken und sichtbarem Dachgebälk.

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Kellerabteile sowie die Heizungs- und Technikräume. 3 Aussen-Parkplätze vor der Gewerbeeinheit sowie 2 Aussen-Parkplätze hinter dem Wohnhaus ergänzen das Raumangebot der Liegenschaft.

AUFTEILUNG GEBÄUDE
Für Sie zusammengefasst

Erdgeschoss - Gewerberaum
- Grosszügiger Empfangsbereich
- Drei separat vermietete Räume
- Ess-/Besprechungsbereich mit Teeküche
- Tresorraum
- Zwei abgetrennte Toiletten
- Separater Zugang zum Gewerberaum

1. Obergeschoss - 4.5 Zimmer-Wohnung
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne/WC
- Separates WC
- Balkon

2. Obergeschoss - 4.5 Zimmer-Wohnung
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne/WC
- Separates WC
- Balkon

Dachgeschoss - 4.5 Zimmer-Wohnung
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Gäste-/Bürozimmer
- 1 Badewanne/WC im Schlafzimmer
- 1 Dusche/WC
- Abstellraum / Kleiderschrank in Zimmer
- Offene Estrichflächen

Kellergeschoss
- 3 Kellerräume
- Heizungsraum mit Waschküche
- Zugang zu benachbarter Tiefgarage

Umgebung
- 5 Aussen-Parkplätze

ERDGESCHOSS
Vielseitige Räume mit besonderem Charakter

Die Gewerbeeinheit wurde früher von der Raiffeisenbank genutzt und später mit kleineren baulichen Anpassungen auf die heutige Nutzung ausgerichtet. Einzelne charakteristische Elemente der ehemaligen Bankfiliale sind erhalten geblieben, darunter der bestehende Tresorraum, der der Fläche einen besonderen Charakter verleiht. Ein Rückbau in den ursprünglichen Zustand sowie Vermietung der gesamten Einheit an eine Mieterschat ist problemlos möglich.

Die flexibel nutzbare Einheit umfasst einen Empfangsbereich, drei separat vermietete Räume, eine Teeküche mit Besprechungsraum sowie Toiletten.

Die Fläche eignen sich für unterschiedliche Nutzungsformen. Zahlreiche Fenster sorgen in den Hauptbereichen für Tageslicht.

RAUMAUFTEILUNG:

- Grosszügiger Eingangsbereich
- Separater Ess- oder Besprechungsbereich
- Teeküche im Besprechungsbereich
- 3 separat vermietete Räume
- Diverse Einbauschränke
- WC-Anlage mit 2 abgetrennten WC's
- Bestehender Tresorraum
- Separater Eingangsbereich
- 3 Aussen-Parkplätze vor dem Gewerbe

4.5-ZIMMER-WOHNUNGEN IM 1. UND 2. OBERGESCHOSS
GROSSZÜGIG WOHNEN MIT BALKON UND SPECKSTEINOFEN

Die beiden 4.5-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über den gleichen, durchdachten Grundriss. Ein offener Wohn- und Essbereich sowie drei separate Zimmer schaffen viel Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause.

Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Ein Specksteinofen bildet den behaglichen Mittelpunkt des offen gestalteten Wohnbereichs. Die Küchen unterscheiden sich in ihrer Farbgestaltung: Die Küche im 1. Obergeschoss verfügt über grüne Fronten, während jene im 2. Obergeschoss mit braunen Fronten ausgestattet ist.

WOHNUNGSAUFTEILUNG:

- Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich
- Offene Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und WC
- Separates Gäste-WC mit Lavabo
- Grosser Balkon

DACHGESCHOSS
WOHNEN MIT CHEMINÉE UND BESONDERER RAUMWIRKUNG

Die Dachgeschosswohnung begeistert bereits beim Eintreten mit viel Helligkeit, hohen Decken und sichtbarem Dachgebälk. Die 4-Zimmer-Wohnung bietet einen weitläufigen Wohn- und Essbereich sowie zwei Schlafzimmer und ein Büro-/Gästezimmer. Zusätzlicher Rückzugs- und Stauraumfläche bieten die offenen Estrichflächen. Der offene Grundriss, die zahlreichen Fenster und die besondere Geometrie der Räume verleihen der Wohnung einen individuellen Charakter.

Beim grosszügigen Wohn- und Essbereich stehen sowie zwei Nasszellen zur Verfügung. Das Cheminée im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Abende, während der sonnige Balkon die Wohnung zusätzlich aufwertet.

WOHNUNGSAUFTEILUNG:

- Eingangsbereich mit überhohen Decken
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Cheminée
- Offene Küche
- 2 Schlafzimmer und 1 Büro-/Gästezimmer
- Hauptschlafzimmer mit Ankleide- bzw. Stauraum
- Badewanne/WC im Hauptschlafzimmer
- Dusche/WC im Eingangsbereich
- Grosser Balkon

KELLERGESCHOSS
VIEL STAURAUM UND PRAKTISCHE NEBENFLÄCHEN

Die Kellerräume im Untergeschoss ergänzen die Wohnungen mit zusätzlichen Stauraummöglichkeiten.

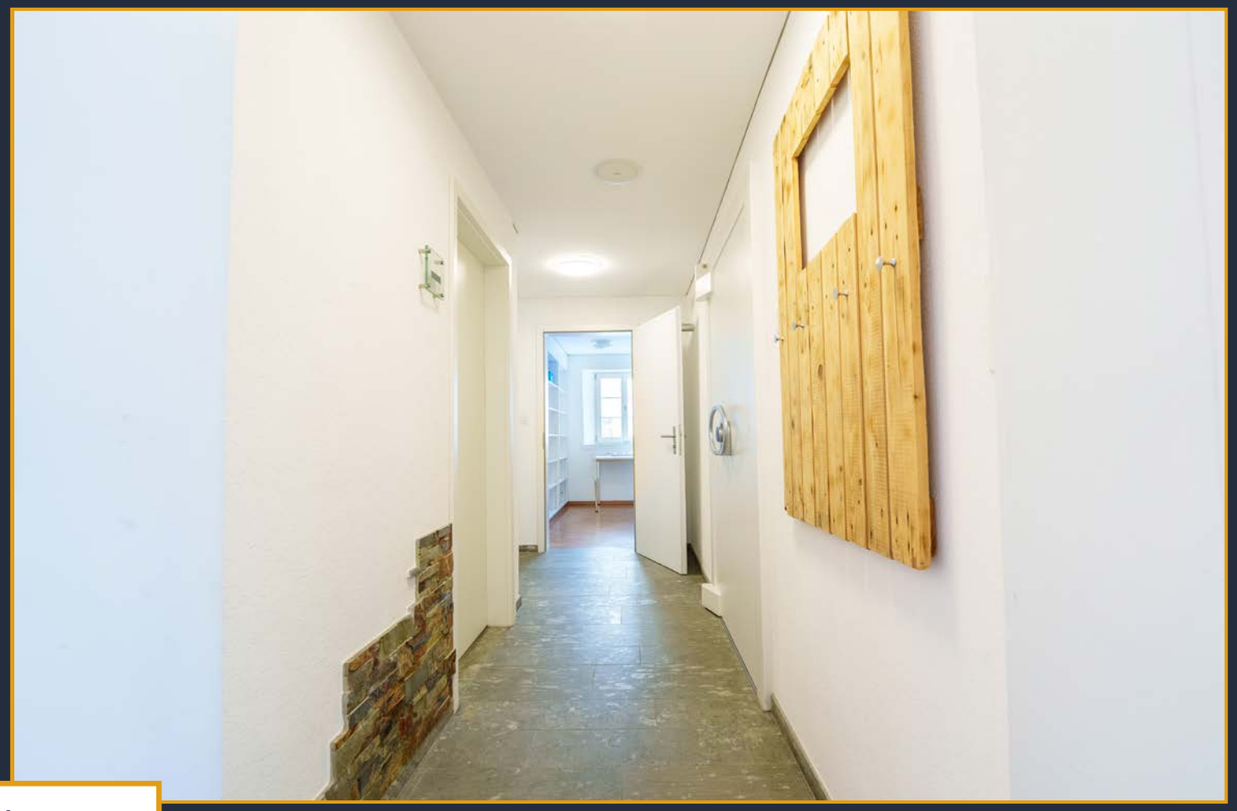
Ein Durchgang im Kellergeschoss führt direkt in die benachbarte Tiefgarage. In dieser besteht die Möglichkeit, bei Bedarf zusätzliche Parkplätze zu mieten und macht die Wohnungen mit einem genügend grossen Pakplatzangebot besonders attraktiv.

RAUMAUFTEILUNG:

- 3 grose Kelleräume, welche für die Mieter in kleinere Abteile unterteilt wurden
- Heizungsraum mit integrierter Waschküche
- Zugangsmöglichkeit zur benachbarten Tiefgarage
- Zwei weitere flexibel nutzbare Räume

ERDGESCHOSS





Gewerbe





1. & 2. OBERGESCHOSS



Wohnzimmer



Küche 1. OG



Küche 2. OG



Schlafzimmer

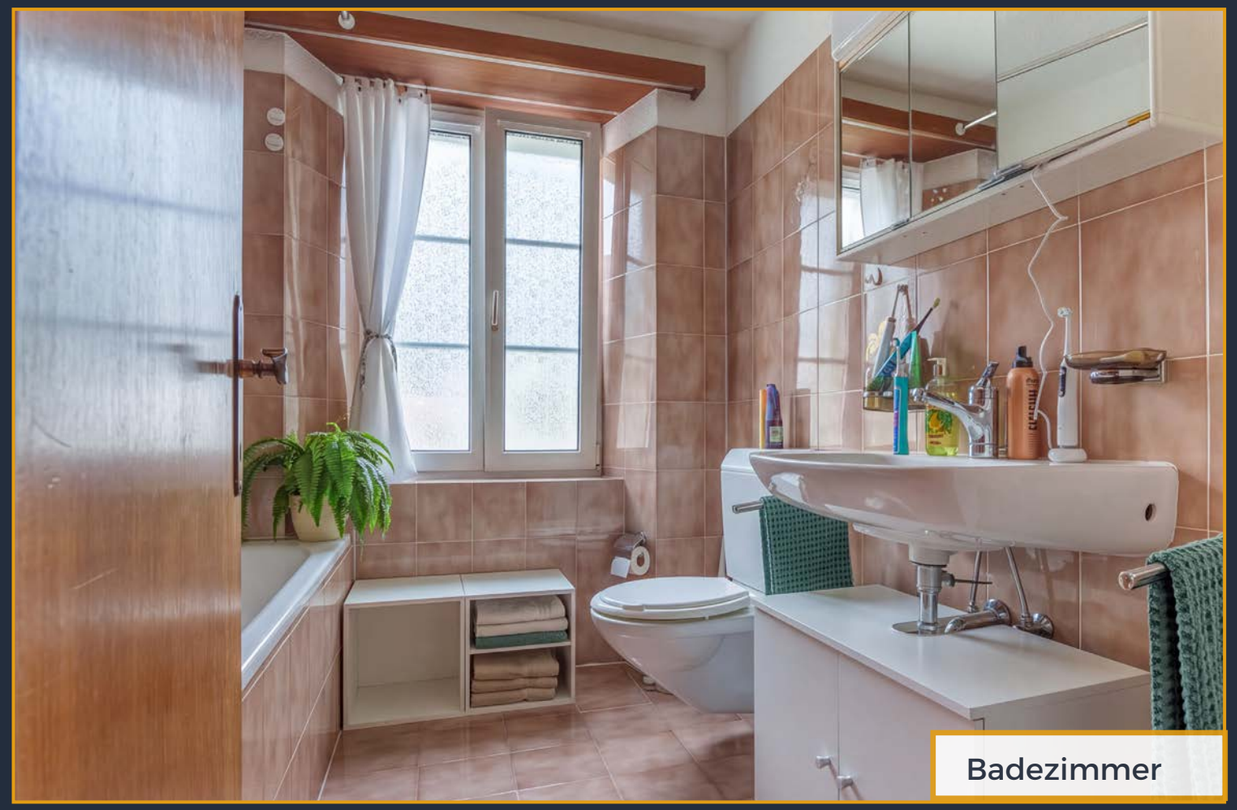
1. & 2. OBERGESCHOSS



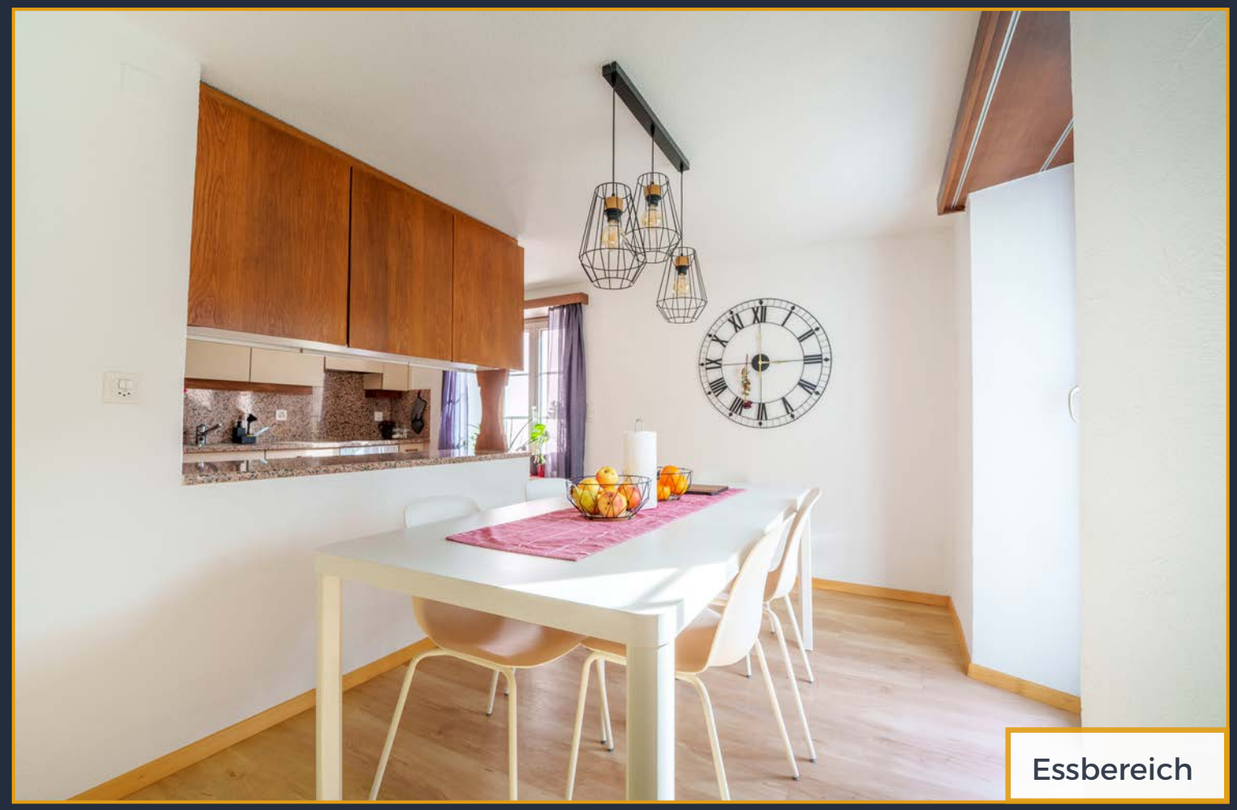
Schlafzimmer



Schlafzimmer

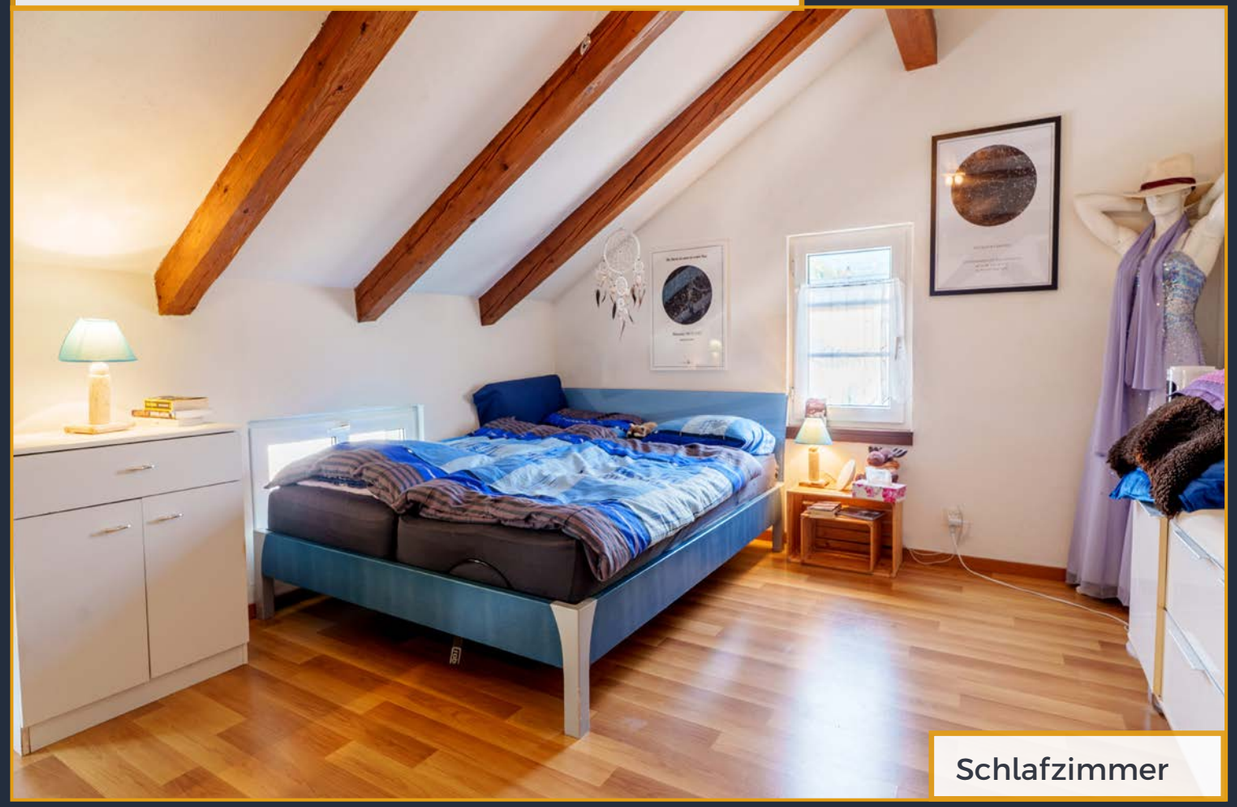


Badezimmer

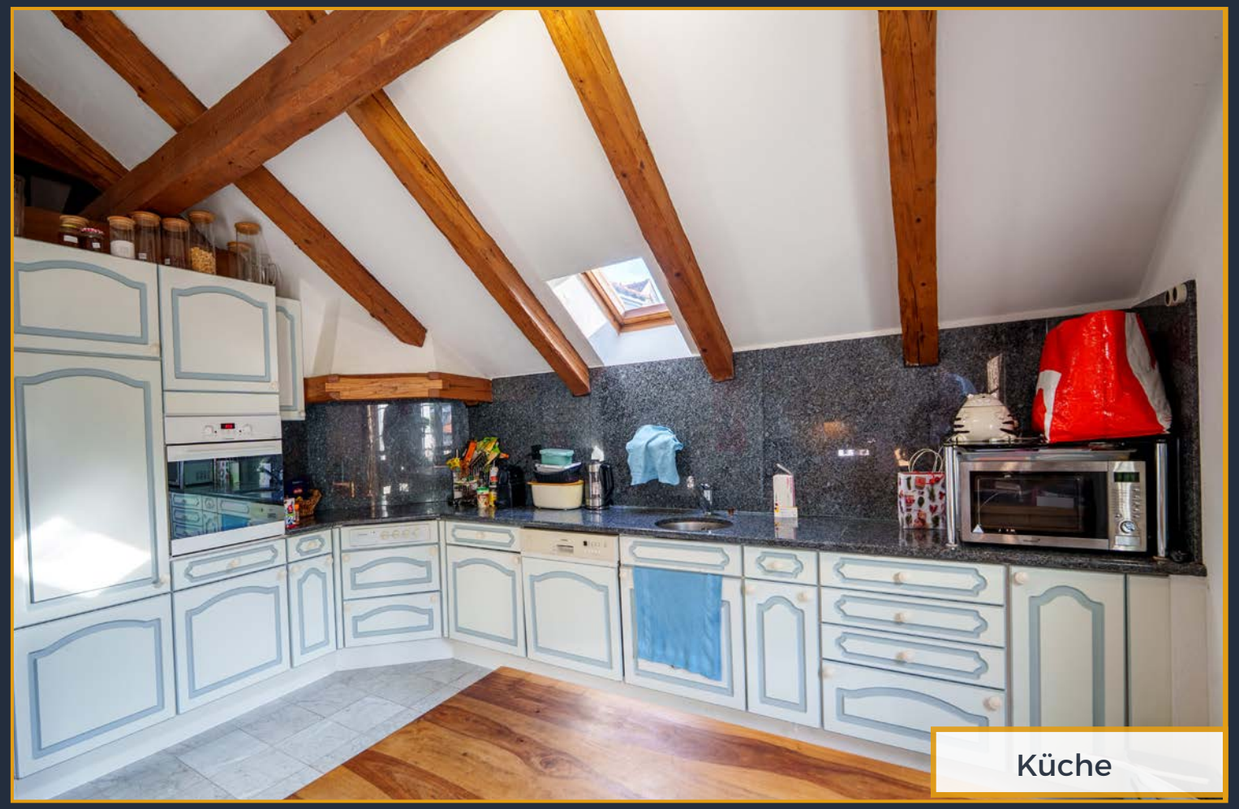


Essbereich

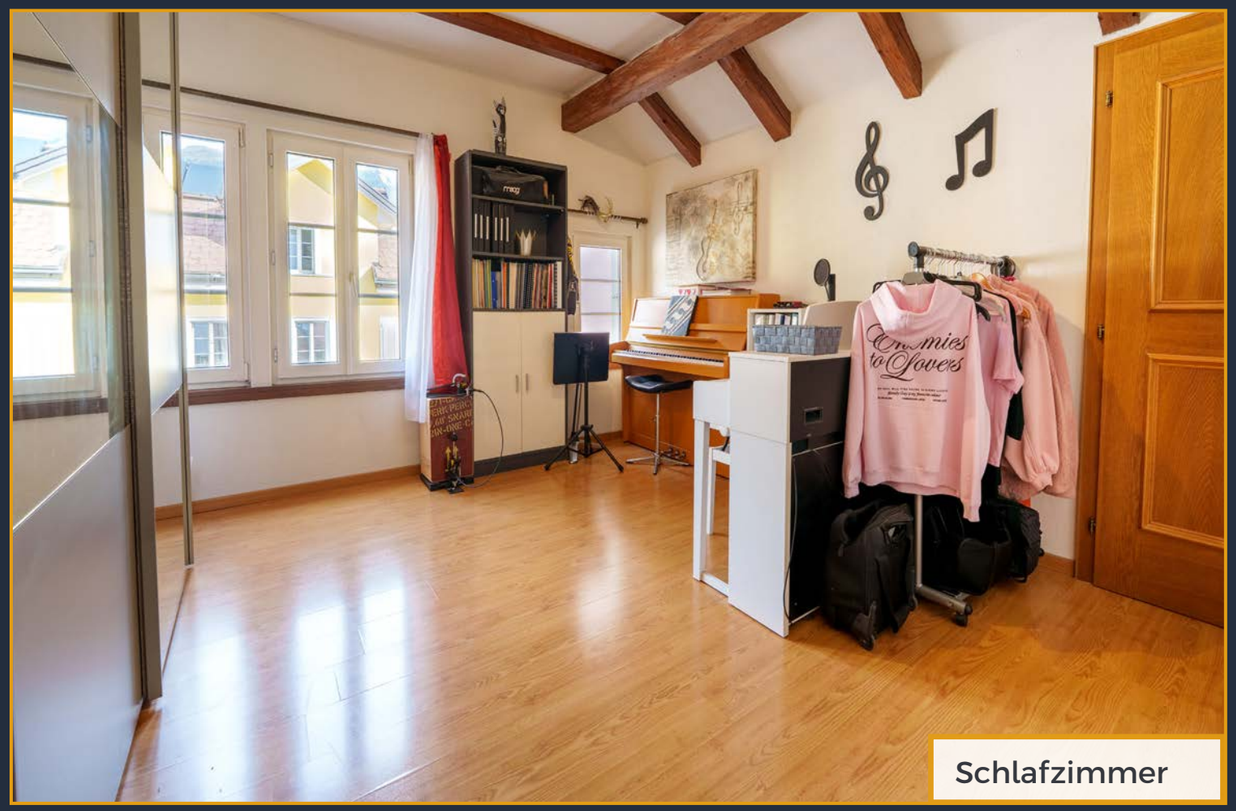
DACHGESCHOSS



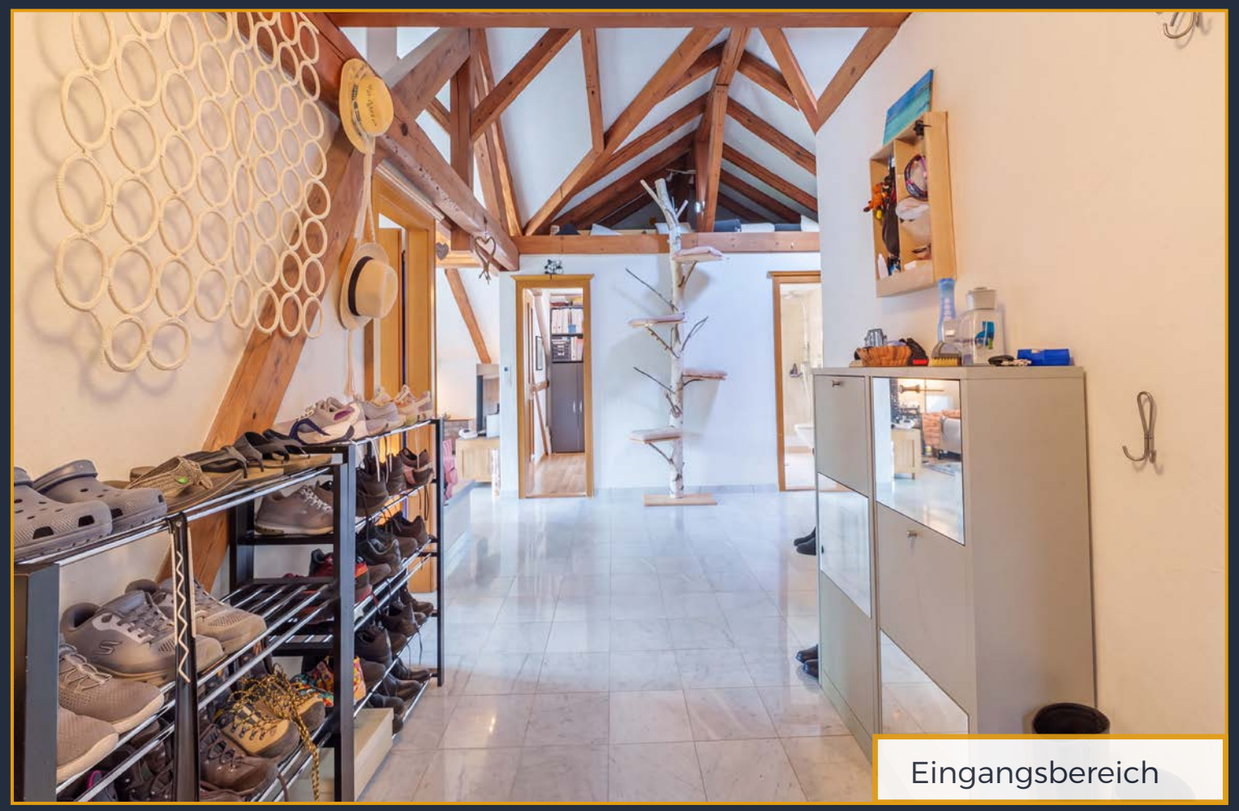
Schlafzimmer



Küche

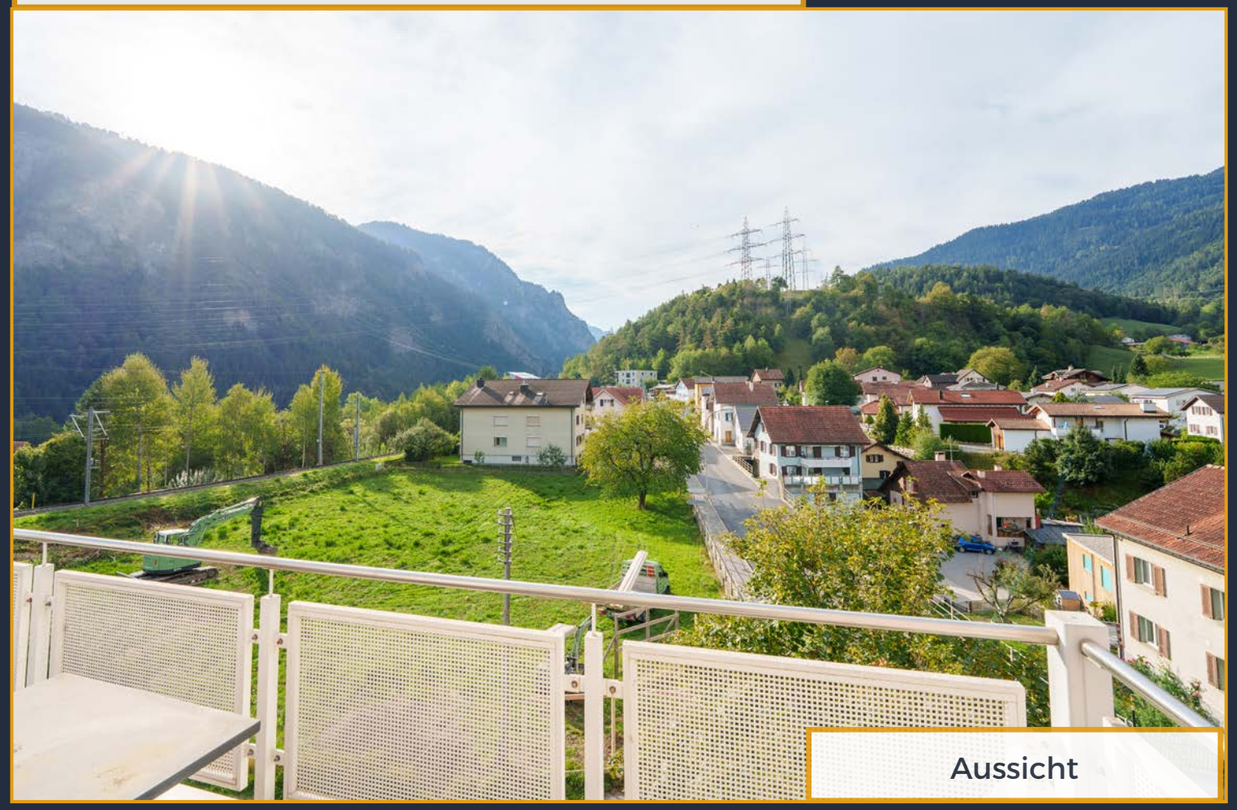


Schlafzimmer



Eingangsbereich

ALLGEMEIN



Aussicht



Keller

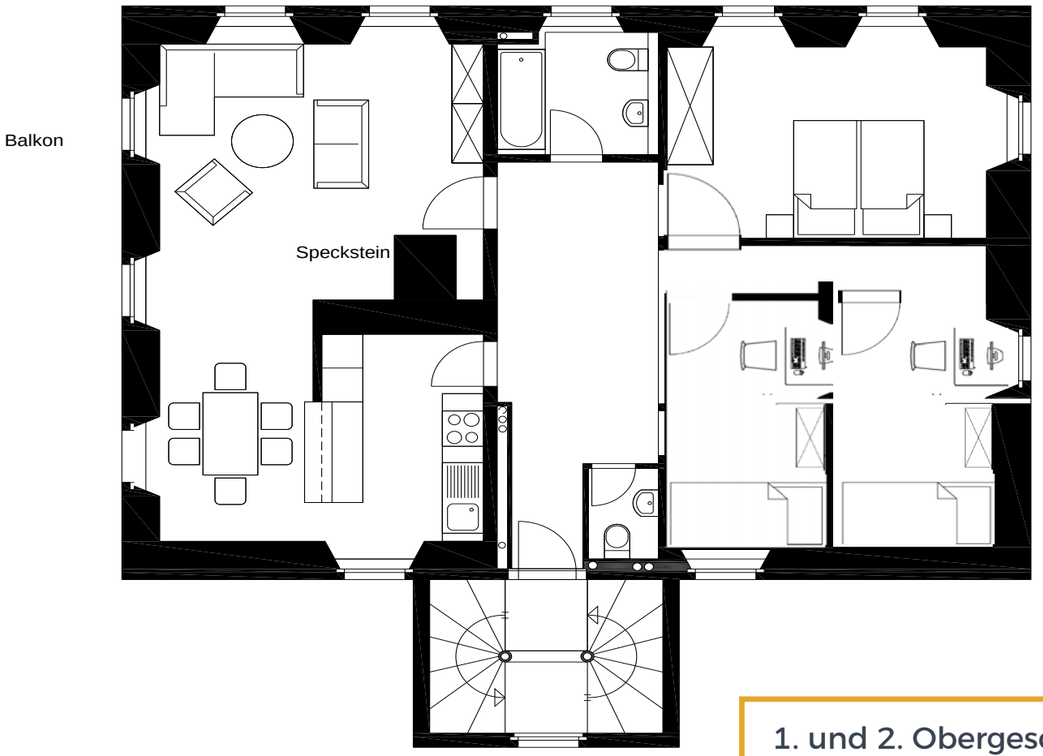


Waschküche

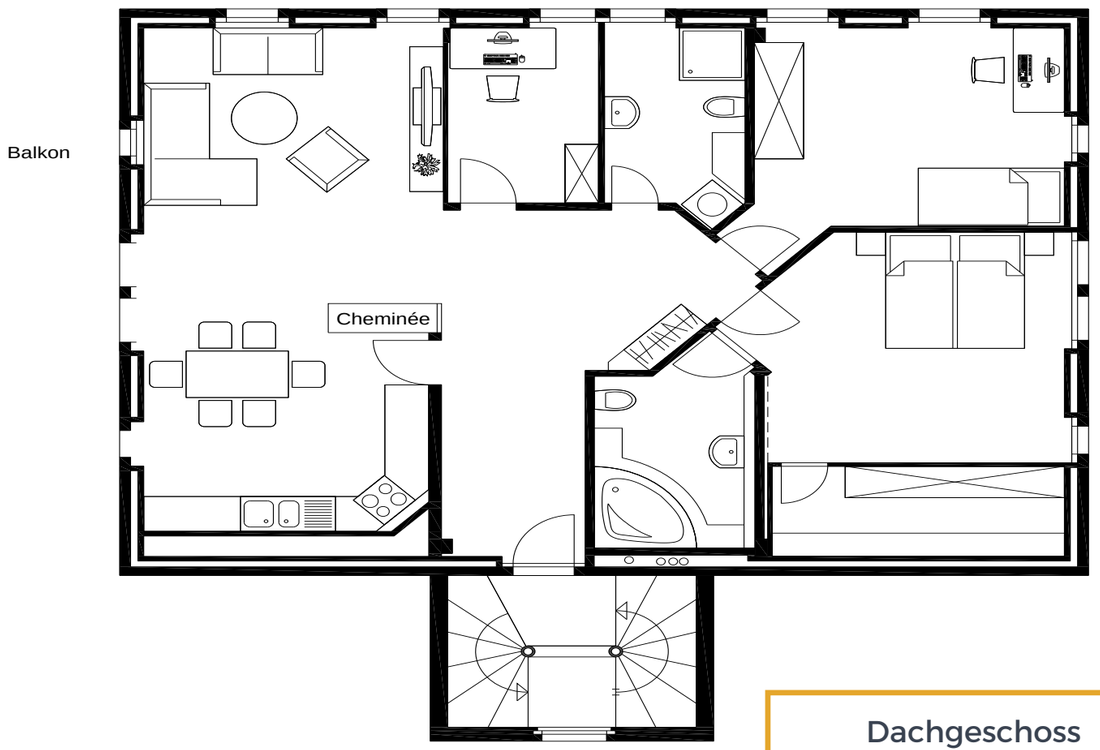


Aussenansicht

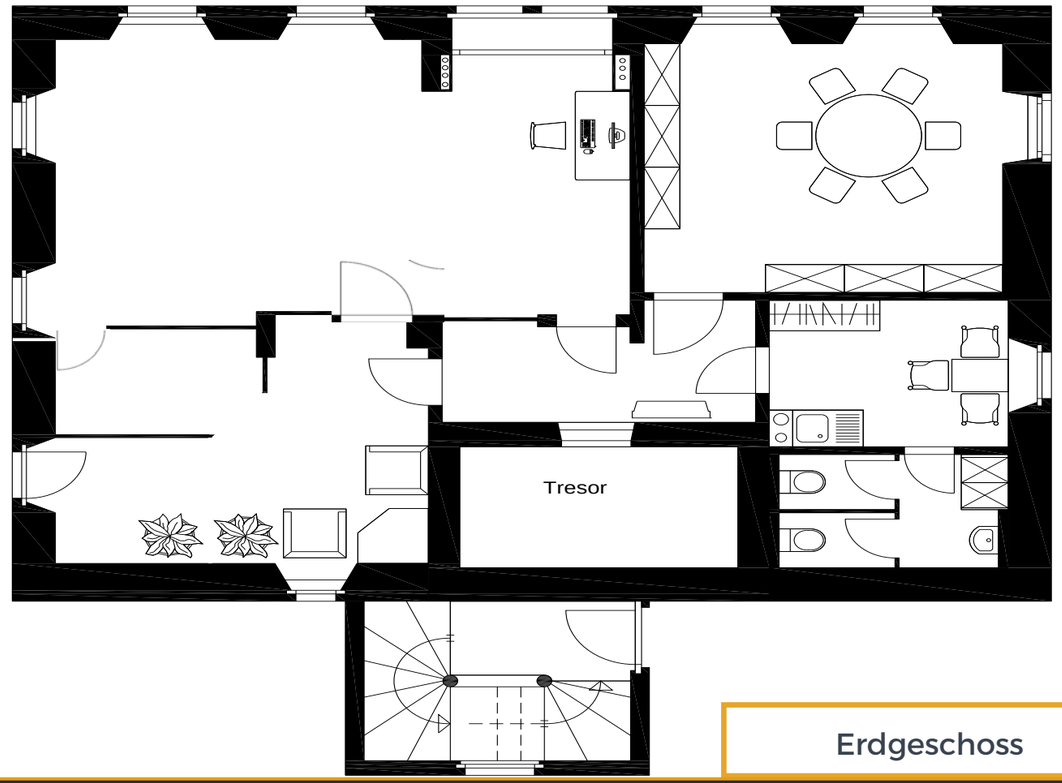
GRUNDRISSE



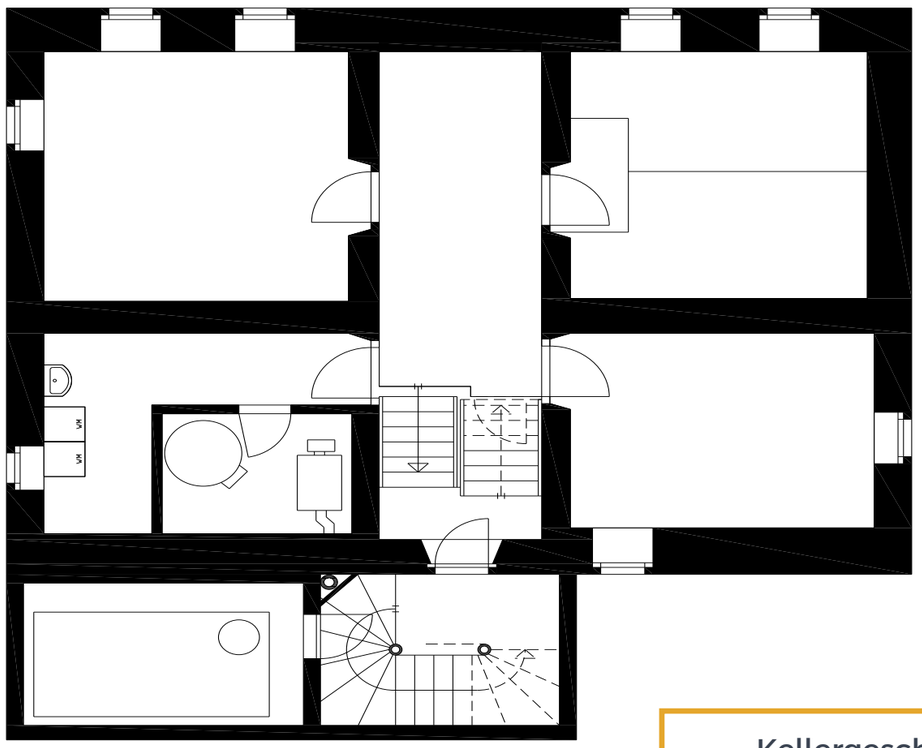
1. und 2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

VERKAUF

IHR NEUES ZUHAUSE

Verkaufspreis	CHF 1‘600‘000.00	
Nebenkosten Verkauf	Handänderungssteuer	2.00 %
	Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
	öffentliche Beurkundung	0.10 %
	Eintragung Grundbuch	0.10 %
	Total Prozentsatz	2.30 %
	Anteil Käufer	1.15 %
	Anteil Verkäufer	1.15 %

Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.



KONTAKT:
Wir freuen uns auf Sie.

Fabio Deflorin
fabio.deflorin@deflorin-ag.ch
+41 81 377 70 12

DEFLORIN AG
Rheinstrasse 63a
7012 Felsberg

deflorin-ag.ch