



CASA 77
WAHRHAFTIG EINMALIG



CASA 77

NEUBAU EINES SICHTBETONHAUSES

Neubau eines Wohnhauses mit Status Zweitwohnsitz

254 m² Wohnfläche auf drei Geschossen

Minergie zertifiziert inklusive Comfort-Lüftung

Grosse Autoeinstellhalle von 68 m² mit Platz für 2 Autos inklusive offenem Dachgarten

Zusätzlich zum Dachgarten eine Dachterrasse, einen Südbalkon und eine Loggia mit Vorgarten

Exklusives Wohngefühl dank Sichtbeziehungen von Wohnhaus zu Autoeinstellhalle

Wohnhaus mit Pool, Sauna, Fitnessraum und Weinkeller

Talabfahrt bis fast vor das Haus - Talstation in unmittelbarer Nähe

Heizung & Warmwasser mittels modernster Fernwärme

Integrierte Dach-Solaranlage zur Eigenstromerzeugung

Hochwertige Küche und Einbaumöbel vom Schweizer Schreiner

Südliche Aussicht auf die Bündner Bergwelt und nördliche Aussicht auf den Flimser Stein





EINSTELLHALLE MIT DACHGARTEN · OBERGESCHOSS · DACHGARTEN MIT AUSSICHT AUF DIE BÜNDNER BERGE



CASA 77

Erleben Sie den Charme eines exklusiven und modernen Sichtbetonhauses, das mit einem Holzanbau das Beste aus urbaner Eleganz und ländlicher Idylle vereint. Die Lage könnte nicht besser sein - umgeben von wunderschönen Landschaften, atemberaubenden Bergen und türkisblauen Seen, jedoch zentral im Dorfkern gelegen und mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld.

Das architektonische Konzept dieses Hauses verbindet die moderne Ästhetik mit den umliegenden, eher traditionellen, Nachbargebäuden und integriert sich somit perfekt in die Umgebung. Die Neuinterpretation der Fassade, die sich an das alte Bestandsgebäude anlehnt, schafft einen nahtlosen Übergang zwischen Vergangenheit und Zukunft. Durch die Verbindung von Holz und Beton wird diesem Haus ein einzigartiger Charakter verliehen, welcher das Beste beider Welten zusammenbringt. Die natürliche Wärme und Behaglichkeit des Holzes verbindet sich perfekt mit der robusten Eleganz des Sichtbetons.

Im Innenbereich erwartet Sie eine zeitlose Eleganz des exklusiven Terrazzobodens, der jedem Raum eine besondere und luxuriöse Ausstrahlung verleiht. Kleine Schwarzstahl Elemente werden als raffinierte Akzente eingesetzt und verleihen eine subtile industrielle Note, die perfekt zu den modernen und traditionellen Elementen passt.

ZWEITWOHNSITZ

Das Projekt ist als Zweitwohnsitz ohne Nutzungsbeschränkung baubewilligt.

GEBÄUDEKENNZAHLEN

| | |
|---|----------------------|
| Wohnfläche Wohnhaus 5 1/2 Zimmer* <small>(inkl. Pool, Sauna, Fitnessraum und Weinkeller)</small> | 253.5 m ² |
| Maximale Raumhöhe | 4 m |
| Dachgarten | 24.1 m ² |
| Dachterrasse | 21.4 m ² |
| Balkon | 3.6 m ² |
| Loggia mit Vorgarten | 15.3 m ² |
| Keller | 8.5 m ² |
| Technikraum | 22.1 m ² |
| Einstellhalle / Garage | 68.3 m ² |
| Grundstücksfläche | 217 m ² |
| Gebäudevolumen | 1'573 m ³ |

*BWF = Summe der Flächen sämtlicher innerhalb der Aussenwände liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge, Innenwände und Treppen. Nicht aber Aussenwände, Terrassen, Balkone sowie Keller und Technikräume.

LAGEPLAN



Das besondere Sichtbetonhaus "Casa 77" befindet sich an einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage im Herzen von Flims, sodass Sie bequem auf die erstklassige Infrastruktur von Flims zugreifen können, einschließlich Restaurants, Geschäften und Wellness-Einrichtungen.

Ob Sie die spektakuläre Natur genießen, sich in Luxus entspannen oder aufregende Outdoor-Aktivitäten erleben möchten, das Wohnhaus befindet sich an perfekter Lage, um sich eine abwechslungsreiche Auszeit in den Bündner Bergen zu nehmen.



FLIMS

CRESTASEE

CASA 77
WAHRHAFTIG EINMALIG

CAUMASEE

LAAX

RHEINSLUCHT

FALERA

SAGO GN

**BUNA VISTA
GOLF SAGO GN**

SCHLUEIN

VALENDAS

EINGANGSGESCHOSS



Der offene und einladende Eingangsbe-
reich gibt einen ersten Eindruck der elegan-
ten Gestaltung des Anwesens. Das Ankom-
men in diesem exquisiten Foyer zieht jeden,
aufgrund der Kombination ausgewählter
Materialien wie rauer Beton, warme Eiche,
gesprenkelter Terrazzoboden und dezent-
te Schwarzstahlelemente, sofort in seinen
Bann. Eine grosszügige Atmosphäre entsteht
durch die Blickbeziehung vom Flur aus zu
dem angrenzenden Holzanbau. Dieser bietet
nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern ver-
leiht dem modernen Haus auch einen rusti-
kalen Charme.

Das beeindruckende Master Bedroom mit ei-
genem Badezimmer lädt dazu ein, sich in lu-
xuriösem Ambiente zu entspannen und zur
Ruhe zu kommen. Die hochwertige Mater-
ialien wurden geschickt kombiniert, um eine
ansprechende und stilvolle Atmosphäre zu
schaffen.

Ein weiteres Schlafzimmer im Erdgeschoss
bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphä-
re für Gäste oder weitere Familienmitglieder.







WOHNHAUS · ERDGESCHOSS · MASTER BEDROOM LINKS & MASTER BADEZIMMER RECHTS

SOCKELGESCHOSS



Im Sockelgeschoss befinden sich gleich mehrere Highlights, die zugleich einen Ort der Entspannung und des Wohlbefindens schaffen: Ein hochwertig gestalteter Fitnessraum bietet Platz, um diverse Gerätschaften wie Laufband, Hanteln oder Trainingsbank unterzubringen, um in Form zu bleiben und sich fit zu halten.

Neben dem Fitnessraum befindet sich hier ebenfalls ein privater Wellnessraum, welcher ein luxuriöses Spa-Erlebnis bietet. Der großzügige Pool lädt zum Schwimmen und Entspannen ein. Man hat ausserdem die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag in den Bergen in der Sauna aufzuwärmen, zu regenerieren oder im angrenzenden Ruhebereich abzuschalten und die Gemächlichkeit der Bündner Bergwelt zu geniessen.

Ein weiteres Highlight im Sockelgeschoss ist der offene Weinkeller. Hier können Weinliebhaber ihre Sammlung präsentieren und aus einer Vielzahl von erlesenen Weinen wählen. Der offene Weinkeller bietet zudem die Möglichkeit, Verkostungen und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu veranstalten.







WOHNHAUS · SOCKELGESCHOSS · WELLNESS BEREICH LINKS & WEINKELLER RECHTS

OBERGESCHOSS



Der einladende und offene Wohn-/Essbereich, besteht nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung, sondern auch durch die durchdachte Gestaltung. Das aufsteigende Raumgefüge in Richtung des Esszimmers erzeugt ein raffiniertes Designelement, das nicht nur eine visuelle Dynamik, sondern auch einen atemberaubenden Blick in den hauseigenen Dachgarten ermöglicht.

Der Boden ist mit edlem Parkett ausgelegt und schafft somit eine warme Atmosphäre im Kontrast zu den modernen Sichtbetonwänden.

Ein besonderes Highlight dieses Obergeschosses ist das Cheminée aus Messing, das nicht nur als funktionale Wärmequelle dient, sondern auch als kunstvolles Verbindungselement zwischen Wohn- und Essbereich fungiert.







WOHNHAUS · OBERGESCHOSS · ESSBEREICH LINKS & DACHGARTEN RECHTS

KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU WOHNHAUS

DECKEN- / BODENPLATTEN

Fundamentplatten: Stahlbeton
Geschossdecken: Stahlbeton

DACH

Holzkonstruktion mit mineralischer Dämmung nach Energienachweis, Dampfsperre, Unterdachbahn, Hinterlüftung und Dachlattung. Eindeckung und Spenglerarbeiten in Blech. Integrierte Dach-Solaranlage zur Eigenstromerzeugung.

FASSADE

Die Aussenwände werden in sandgestrahltem Sichtbeton ausgeführt.

FENSTER

Aluminiumfenster in schwarz mit 3-fach Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss Bauphysiker.

TÜREN

Eingangstüre: Massive Holztür mit 3-fach Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsschloss.
Zimmertüren: Blockfuttertüren mit Holz furniert.

TREPPEN

Die Innentreppe wird als Stahltreppe mit Holzritten ausgeführt.

DACHTERRASSE, BALKON & LOGGIA

Die Dachterrasse, der Balkon und die Loggia werden mit einem Naturstein ausgelegt.





KAUFBESTIMMUNGEN

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / VERZICHTSERKLÄRUNG

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die von Mann Architektur GmbH keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferin muss sich mittels einer Käufer-Due-Diligence selbst ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf Richtigkeit überprüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne schriftliche Zustimmung des Herausgebers weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

VERKAUFSABWICKLUNG / VERKAUFSPREISE

Gemäss Beilage.

Von Mann Architektur GmbH wird vom Verkäufer entschädigt und wahrt dessen Interessen. Provisionsansprüche von Intermediären/Vermittlern etc. werden abgelehnt, auch wenn durch ihr Wirken oder durch diese Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaften initiiert wird. Vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Das vorliegende Angebot ist eine unverbindliche Offerte.

BAUHERR

Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2 | 8132 Egg b. ZH | CH

ARCHITEKTUR, BERATUNG UND VERKAUF

Von Mann Architektur GmbH
Seestrasse 29 | 8700 Küsnacht | CH

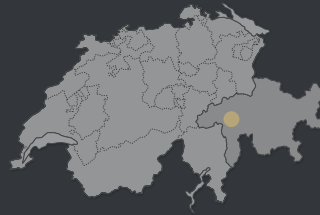
VISUALISIERUNGEN

Render Vision



FLIMS

Imboden, Graubünden

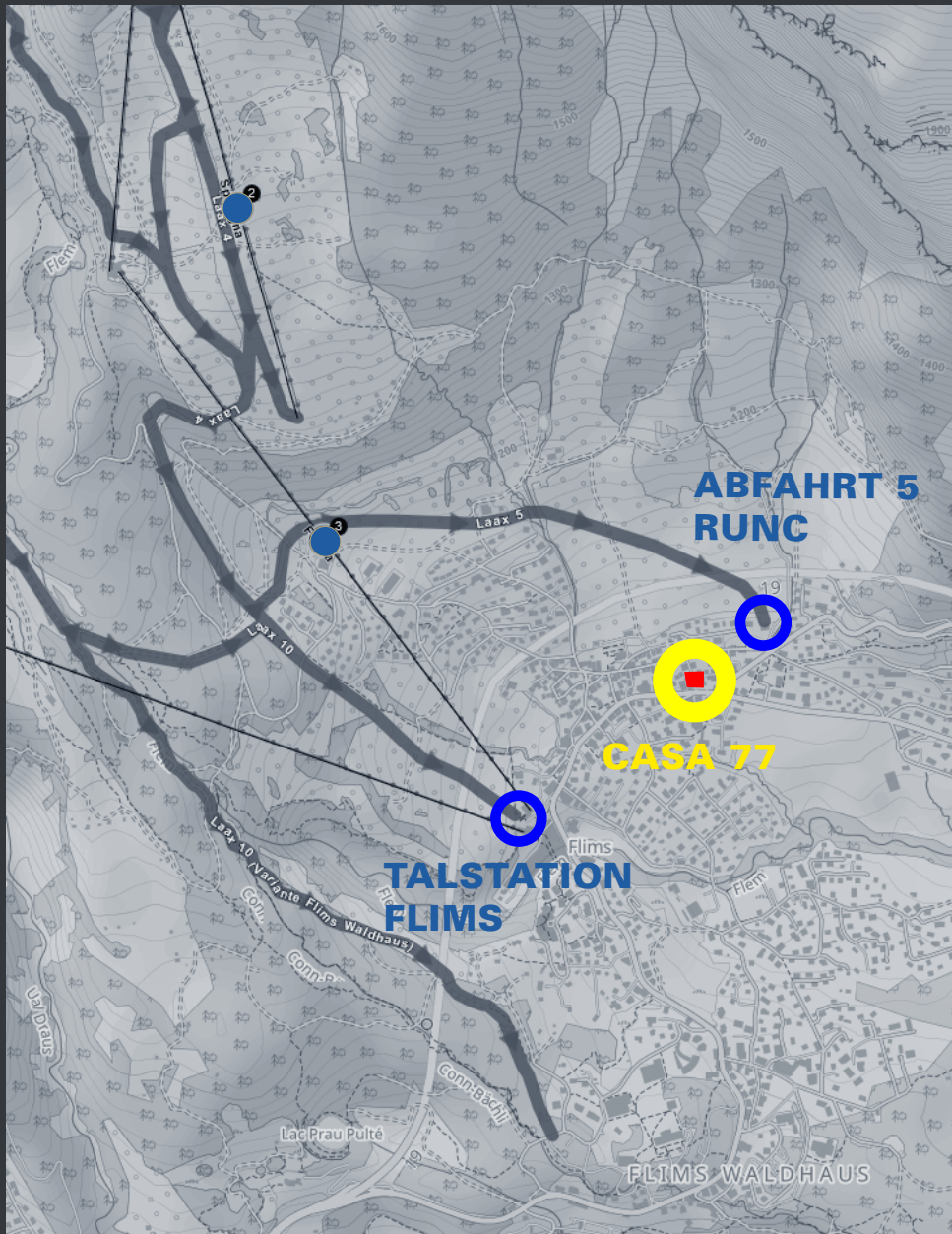


Flims – ein absoluter Geheimtipp für Naturliebhaber, Golfer, Skifahrer und Sportler. Der charmante Bündner Bergort mit knapp 2900 Einwohnern bietet - umgeben von der imposanten Berglandschaft der Alpen - eine ideale Kulisse für Outdoor-Aktivitäten zu jeder Jahreszeit. Die nahegelegene Rheinschlucht ist als "Grand Canyon der Schweiz" bekannt und ermöglicht sagenhafte Ausblicke in die Natur. Und mit dem UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona geniessen sie einzigartige Einblicke in die Entstehungsgeschichte der alpinen Berge und Täler.

Diverse Freizeitbeschäftigungen, wie Wandern, Biken, Golfen, Klettern, Wildwasserfahren sowie sämtliche Wintersportarten, können in der unmittelbaren Umgebung in traumhafter Natur ausgeübt werden.

Flims erreicht man von Zürich aus mit dem Auto in ungefähr anderthalb Stunden Fahrzeit und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut zwei Stunden. Auch das mediterrane Tessin ist ebenfalls in knapp zwei Autostunden erreichbar.





WINTER GENIESSEN...

SPORTZENTRUM FLIMS

Das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims bietet im Winter diverse Aktivitäten unter einem Dach: Einen Hochseilpark, eine Eishalle und ein Ausseneisfeld für Eishockey, Curling, Eisstockschiessen und Eiskunstlauf, sowie einen Schiesskeller.

LAAX - GRENZENLOSER SKIGENUSS

Das einmalige Winterresort Laax ist Erlebnis pur: Winter in Laax bedeutet 224 Pistenkilometer, vier Snowparks, Europas grösste Halfpipe und erste Freestyle-Halle, eine Freestyle-Academy, beeindruckende gastronomische Vielfalt am Berg und im Tal, die keine Wünsche offen lässt, sowie jede Menge Events und Konzerte für Ihren Winterurlaub.

LANGLAUF

Die Region bietet ein abwechslungsreiches Loipennetz mit 55 km doppelt gespurten Loipen für klassische und Skating Technik in Bargis, Flims, Sagogn, Schluain und Trin. Die Startpunkte und Langlaufzentren sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Flims, Laax, Falera, Shuttle und Postauto Graubünden) gut erreichbar.

WINTERWANDERN UND NORDIC WALKING

Im Winter stehen den Gästen von Flims, Laax, Falera, Sagogn, Schluain und Trin rund 100 km Wander- und Spazierwege zur Verfügung.

SCHLITTELN

Von Foppa nach Flims und von Curnius nach Falera bieten gleich zwei Schlittelbahnen im Gebiet Flims, Laax und Falera Spass für die ganze Familie.





SOMMER ERLEBEN...

BIKEN – DIE BERGWELT AUF ZWEI RÄDERN ENTDECKEN

Die beliebte Bike-Destination Flims mit den drei Orten Flims, Laax und Falera umfasst insgesamt 330 km Mountainbike-Routen. Von leichten Cross-Country-Strecken über Marathontouren bis zu einem ausgebauten Flyer-Elektrobike-Netz wird alles geboten.

WANDERN – IDYLLISCHE TÄLER UND IMPOSANTE GIPFEL

Auf 250 km führen beschilderte Wege vorbei an zahlreichen Naturwundern. Im Schatten der Felsformationen Martinsloch und Tschingelhörner beginnt der neue Wasserwanderweg «Trutg dil Flem».

BADESEEN – SCHWIMMEN UND FAULENZEN

Caumasee und Crestasee sind berühmt für ihr glasklares, türkisgrünes Wasser und ideal zur Abkühlung und Erholung nach anstrengenden Bikeausflügen oder Wandertouren.

Der Laaxersee bietet mit einem Beachvolleyballfeld, einem Kinderspielplatz mit Pumptrack, Feuerstellen und einer Pedalbootsvermietung einen einmaligen Badespass.

IN- UND OUTDOOR ERLEBNISSE

Auch im Sommer bietet das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims diverse Freizeitbeschäftigungen, wie einen Hochseilpark, eine Eishalle, einen Skatepark, Tennis, Minigolf, einen Schiesskeller, u.v.m. an.

Europas erste Freestyle-Halle ist ein moderner Spielplatz für Snowboarder, Freeskier, Skater und Biker.

GOLF – VOR IMPOSANTER KULISSE

Der Buna Vista Golfclub in Sagogn/Schluein gehört zu den schönsten Golfplätzen der Schweiz. Hoch über dem Vorderrhein gelegen bietet der 18-Loch-Platz anspruchsvolle Spielbahnen und einen einmaligen Blick in die Bergwelt der Sur-selva.

GOLFCLUB DOMAT/EMS: Der Golfplatz, gleich vor den Toren der Alpenstadt Chur, bietet 90 Hektar Raum für einmalige Golf-erlebnisse im Churer Rheintal. Die 1996 eröffnete 27-Loch-Anlage in Domat/Ems steht für komplettes und herausforderndes Golfvergnügen.

WELLNESS-ANGEBOTE

In den vielen Wellnessoasen der Region, mit Hamam, vielen Saunas und Dampfbädern, kann man entspannt Körper und Geist Erholung schenken.

KULTUR UND LIFESTYLE

Die Konzerte des "Klassiksommers Flims" laden zum Hören und Staunen ein. Es gibt auch die Möglichkeit bei einer Dorfführung tief in die Geschichte von Flims oder Laax einzutauchen. Noch weiter zurückdrehen lässt sich das Rad der Zeit im Parc La Mutta: Die mystischen Megalithen stehen seit der Bronzezeit in Falera. Und wer einen Blick in die Sterne wagen will, kommt in der Sternwarte Mirasteilas mit dem grössten öffentlich zugänglichen Teleskop der Schweiz auf seine Kosten.

Quellen: www.laax.ch; www.flims.ch; www.sagogn.ch; www.schluein.ch

EIN PROJEKT VON

Elviro Immobilien

Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

VERKAUF UND BERATUNG
ARCHITEKTUR UND GESAMTLEITUNG

von mann  **architektur**

von Mann Architektur GmbH
Seestrasse 29 · 8700 Küsnacht
Tel.: +41 44 554 61 51 · Mobil: +41 76 475 81 76
immobilien@vonmann.ch · www.vonmann.ch