

EXKLUSIVES ANWESEN IM VAL MÜSTAIR

Chasa al Battaporta

Ein privates alpines Refugium auf 1'720 m ü. M.

VIA RAMOSCHIN 7 | 7532 TSCHIERV (GR)

405 m² Nettowohnfläche | 14 Zimmer | 7 Schlafzimmer | 7 Badezimmer



DAS ANWESEN

Auf einen Blick

405 m²

NETTOWOHNFLÄCHE

ca. 650 m²

NUTZFLÄCHE

14

ZIMMER

7 + 7

SCHLAFZIMMER / BÄDER

1'000 m²

GRUNDSTÜCK

8

PARKPLÄTZE, DAVON 3 GEDECKT

VERKAUFSPREIS

Auf Anfrage

Besichtigungen und Unterlagen nach Vereinbarung



Seltene Privatsphäre. Grosszügige Wohnflächen, alpine Authentizität und Natur unmittelbar vor der Haustür.



CHASA AL BATTAPORTA

Der alpine Rückzugsort

Chasa al Battaporta verbindet grosszügige Wohnflächen mit seltener Privatsphäre. Das Anwesen liegt auf rund 1'720 m ü. M. im Val Müstair, eingebettet in Wald und Wiesen und in unmittelbarer Nähe zum Schweizerischen Nationalpark sowie zur UNESCO-Biosphäre.

Auf ca. 405 m² Nettowohnfläche und rund 650 m² Nutzfläche stehen 14 Zimmer, sieben Schlafzimmer, sieben Badezimmer, ein Wellnessbereich, ein Naturstein-Weinkeller und weitläufige Wohn- und Aufenthaltsräume zur Verfügung.

Die Liegenschaft eignet sich als grosszügiger Rückzugsort für Familie und Gäste. Terrassen, Gartenflächen und die umliegende Bergwelt schaffen zu jeder Jahreszeit eine aussergewöhnliche Wohnqualität.

*"Ruhe, Weite und alpine
Lebensqualität - ohne auf Komfort
zu verzichten."*

LAGE & ATMOSPHERE

Privatsphäre inmitten der Berge

Ein Rückzugsort mit freiem Blick, direktem Zugang zur Natur und ganzjähriger Erreichbarkeit.

1'720 m

HÖHENLAGE

Ganzjährig

ZUFAHRT BIS ZUM HAUS

Direkt

WANDERN, BIKEN, LANGLAUF & SKI

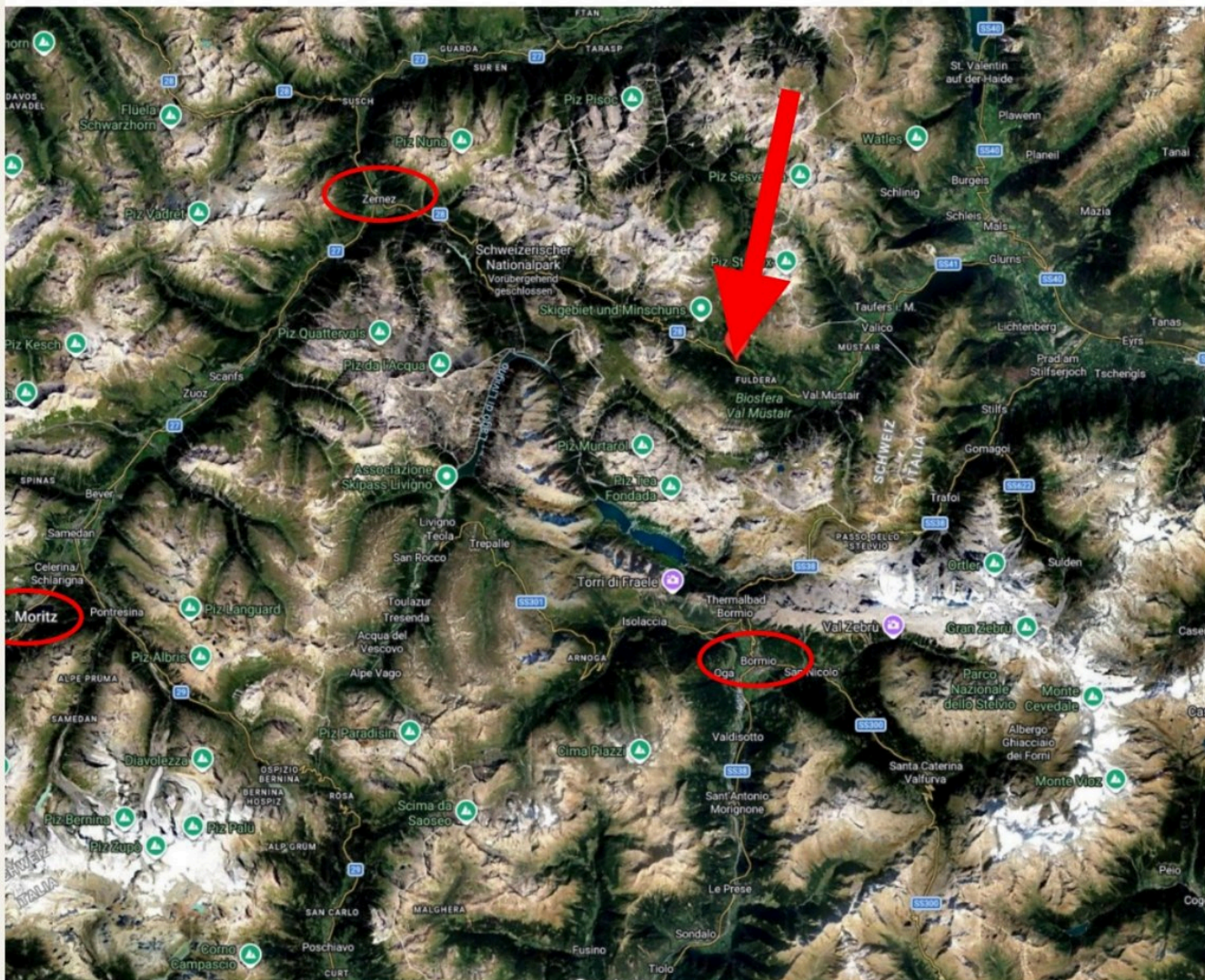
Architektur, die sich einfügt



Hochwertige Bauweise und natürliche Materialien.

Die Kombination aus Holz, Naturstein und verputzten Fassaden verleiht dem Haus eine zeitlose alpine Ausstrahlung. Grosszügige Fensterflächen, Balkone und Terrassen öffnen die Räume zur Landschaft.

Via Ramoschin 7, Tschierv



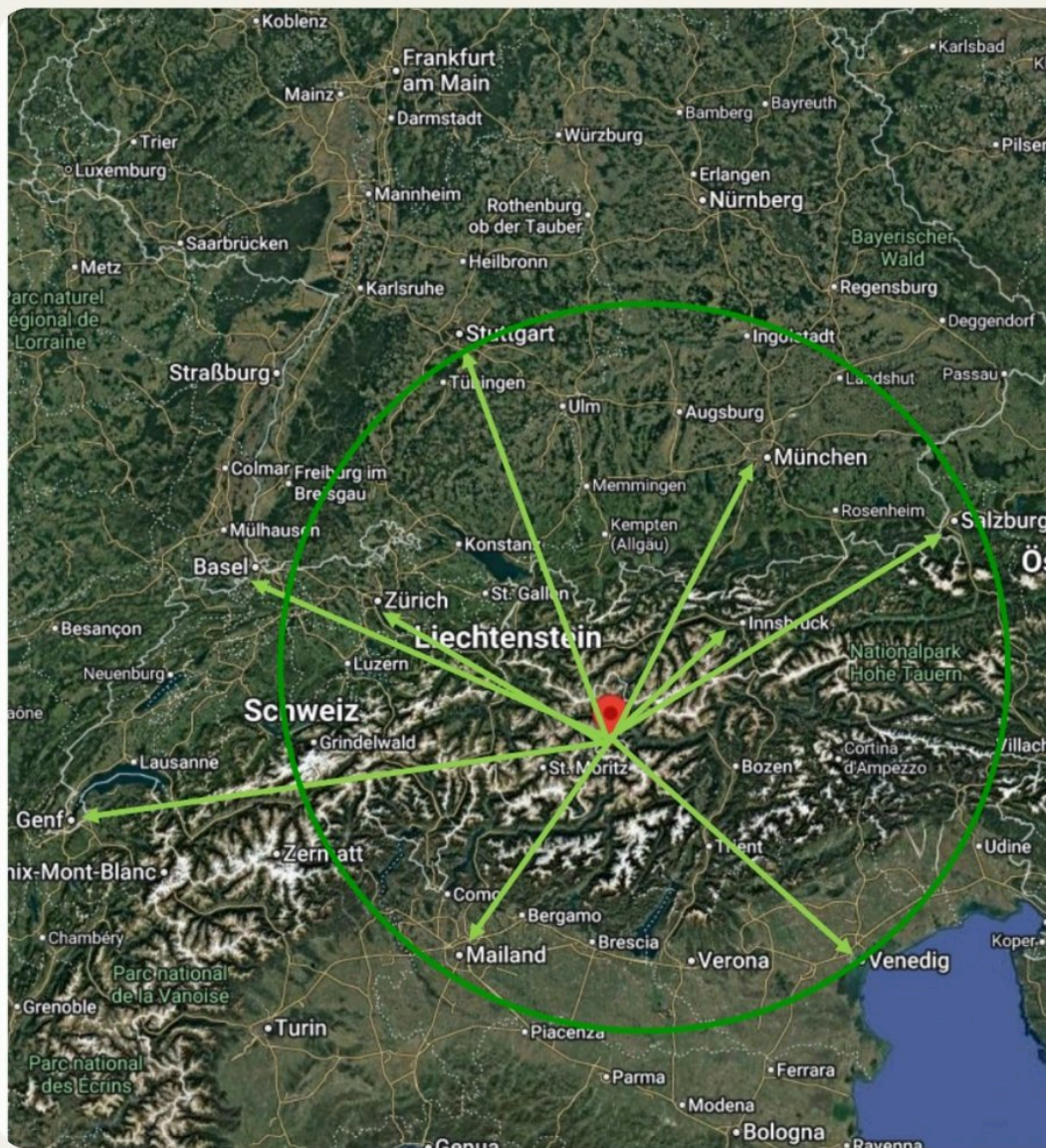
VAL MÜSTAIR

Die Liegenschaft befindet sich oberhalb von Tschierv, der östlichsten Talgemeinde des Val Müstair. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Bergwiesen und der Nähe zum Ofenpass.

NAHE DISTANZEN

ÖV-Haltestelle 0.8 km
 Einkaufen 1.6 km
 Schule / Kindergarten 4.3 km
 Zernez 30 km / ca. 30 Min.
 Engadin Airport Samedan 55 km / ca. 1 Std.
 St. Moritz 60 km / ca. 1 Std.

Gut erreichbar - aussergewöhnlich gelegen



REISEZEITEN

- Bormio 1.5 Std. / ca. 70 km
- Innsbruck 2.5 Std. / ca. 160 km
- Zürich 3 Std. / ca. 200 km
- Milano 4 Std. / ca. 240 km
- München 4 Std. / ca. 280 km
- Basel 4 Std. / ca. 280 km
- Venedig 4.5 Std. / ca. 370 km
- Stuttgart 5 Std. / ca. 380 km
- Genf 5.5 Std. / ca. 475 km

FLUGHÄFEN

- Engadin Airport Samedan
ca. 55 km / 1 Std.
- Flughafen Zürich
ca. 220 km / 3.5 Std.




AUSSENRÄUME

Terrassen mit Bergblick

Sonne, frische Bergluft und grosszügige Flächen für lange Tage im Freien.



A modern living and dining area with a vaulted ceiling, stone fireplace, and wooden accents. The room features a dark blue sofa with brown and red patterned cushions, a wooden coffee table with a marble top, and a dining table with white chairs. A black piano and a wooden stool are also visible. The lighting is warm and ambient, with a large wooden chandelier and wall sconces. The overall style is rustic and contemporary.

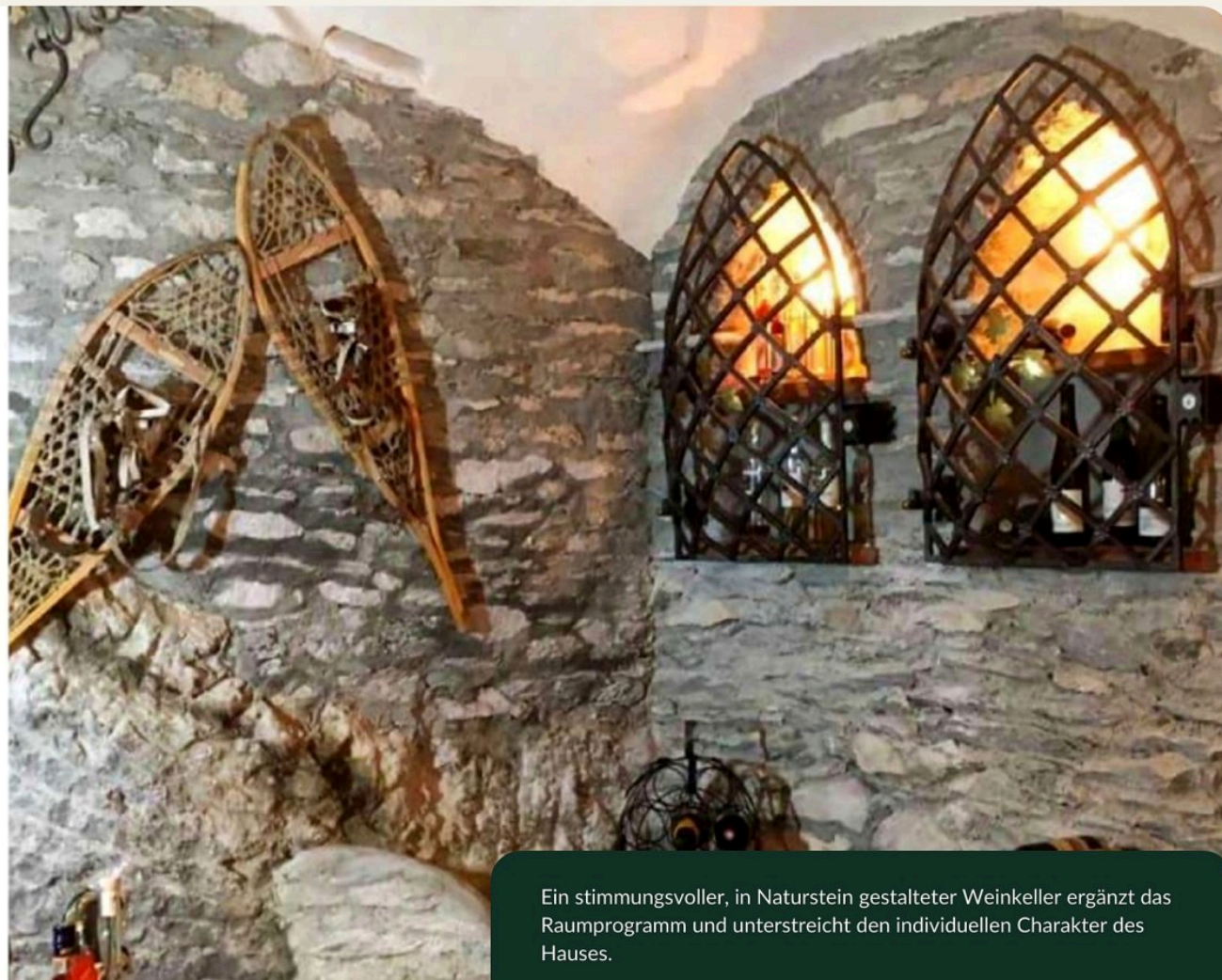
WOHNEN & ESSEN

Grosszügig und charaktervoll

Gewölbte Durchgänge, Naturstein, Holz und warme Lichtstimmungen prägen den zentralen Wohnbereich.

BESONDERES DETAIL

Naturstein-Weinkeller



Ein stimmungsvoller, in Naturstein gestalteter Weinkeller ergänzt das Raumprogramm und unterstreicht den individuellen Charakter des Hauses.

Schlafen mit Blick ins Grüne



Individuelle Zimmer für Familie und Gäste



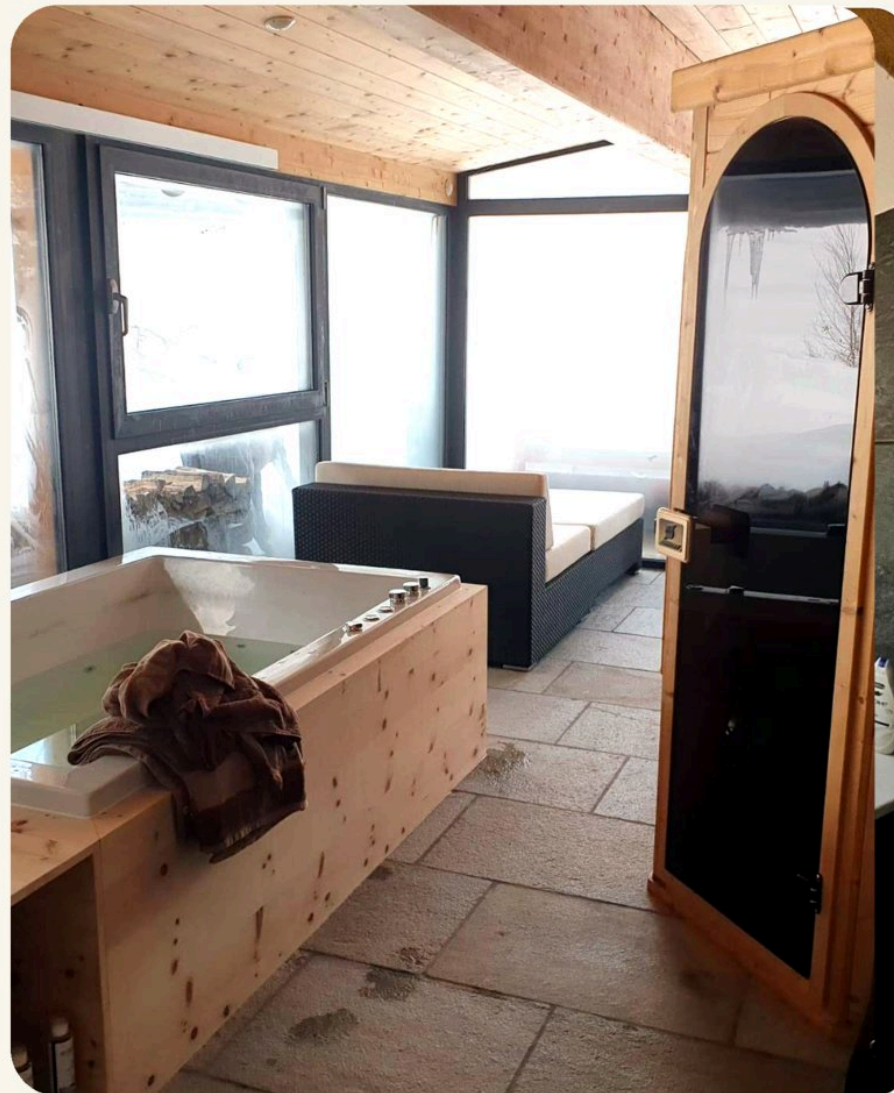
Mehrere Zimmer verfügen über eigene Öfen, Balkone oder besondere Rückzugsbereiche.

ENTSPANNUNG

Wellness und Rückzug



Ein separater Wellness- und Massageraum mit beheizten Wänden sowie zeitgemäss ausgestattete Badezimmer schaffen Komfort für Bewohner und Gäste.



GANZJÄHRIG

Vier Jahreszeiten. Ein Zuhause.



Frühling, Sommer, Herbst und Winter entfalten hier jeweils ihren eigenen Charakter.





ABENDSTIMMUNG

Wenn Ruhe einkehrt

Warme Innenräume, klare Bergluft und ein weiter Sternenhimmel.

Substanz, Ausstattung und Komfort



FLÄCHEN & BAUJAHR

Baujahr 1974
Totalsanierung 2011
Innenbereich erneuert 2020

Etagen 3
Zimmer 14, unterteilbar als 9½ und 4½
Raumhöhen ca. 2.4 bis 4.0 m

Nettowohnfläche ca. 405 m²
Bruttogeschossfläche ca. 520 m²
Nutzfläche ca. 650 m²
Grundstück 1'000 m²
Kubatur ca. 2'018 m³

Parkierung 3 gedeckt, 5 ungedeckt

AUSBAU & TECHNIK

Heizung Wärmepumpe mit zwei Erdsonden; Verteilung über Bodenheizung und Radiatoren

Ausbaustandard sehr gut; bezugsbereit ohne weitere Renovationen

- Kamin im Wohnzimmer
- hochwertige Küche mit viel Stauraum
- Pizza-Ofen
- Doppel- und Dreifachverglasung
- Naturstein-Weinkeller
- Wellnessbereich
- Waschmaschine und Tumbler
- vorbereitete Installation für Solarenergie
- Zufahrt im Winter bis zum Haus gepflügt

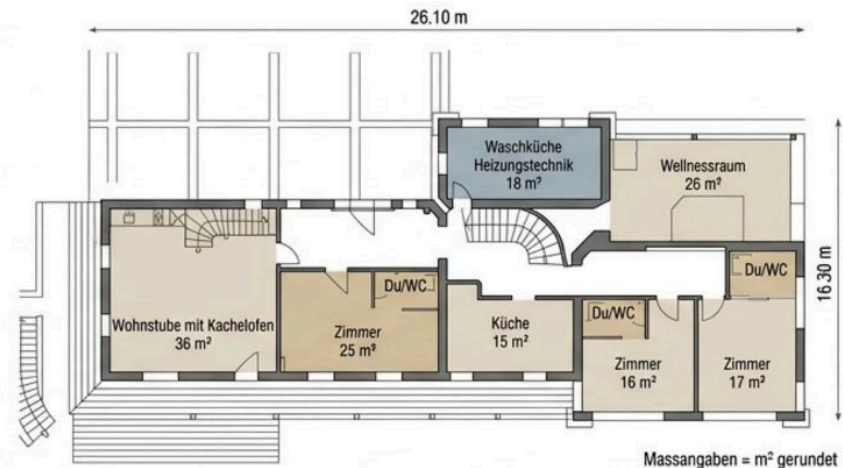
Grundriss im Überblick

OBERGESCHOSS – CHASA AL BATTAPORTA, TSCHIERV



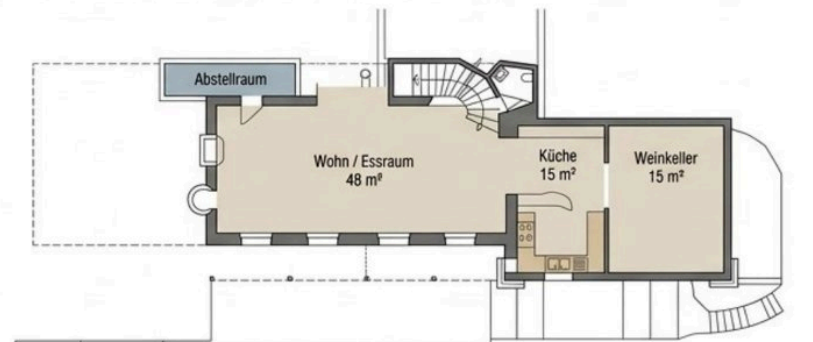
Massangaben = m² gerundet

ERDGESCHOSS – CHASA AL BATTAPORTA, TSCHIERV



Massangaben = m² gerundet

UNTERGESCHOSS – CHASA AL BATTAPORTA, TSCHIERV

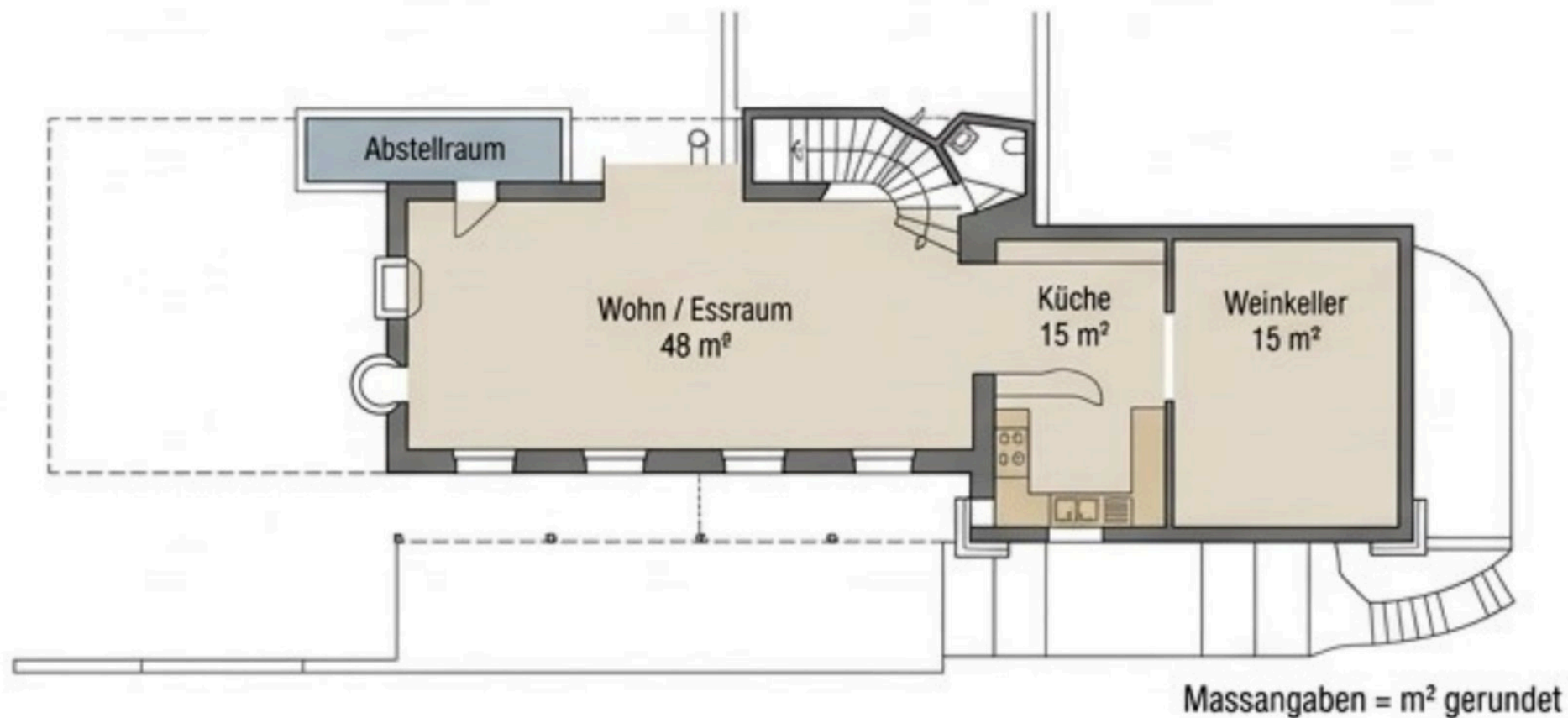


Massangaben = m² gerundet

Massangaben = m² gerundet

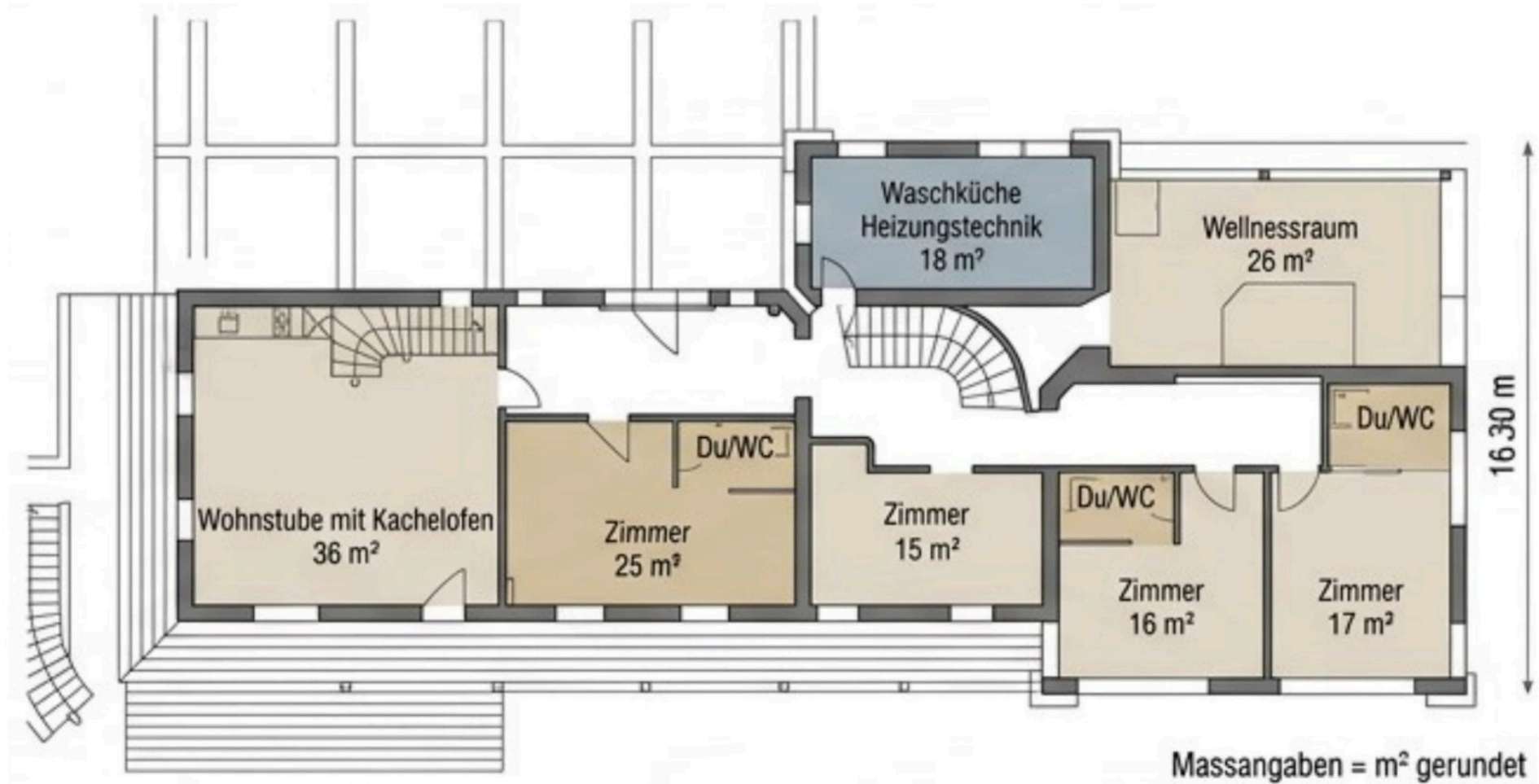
Die drei Ebenen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste, Wellness, Arbeiten und Rückzug. Flächenangaben in den Plänen sind gerundet.

Wohnen, Essen, Küche & Weinkeller



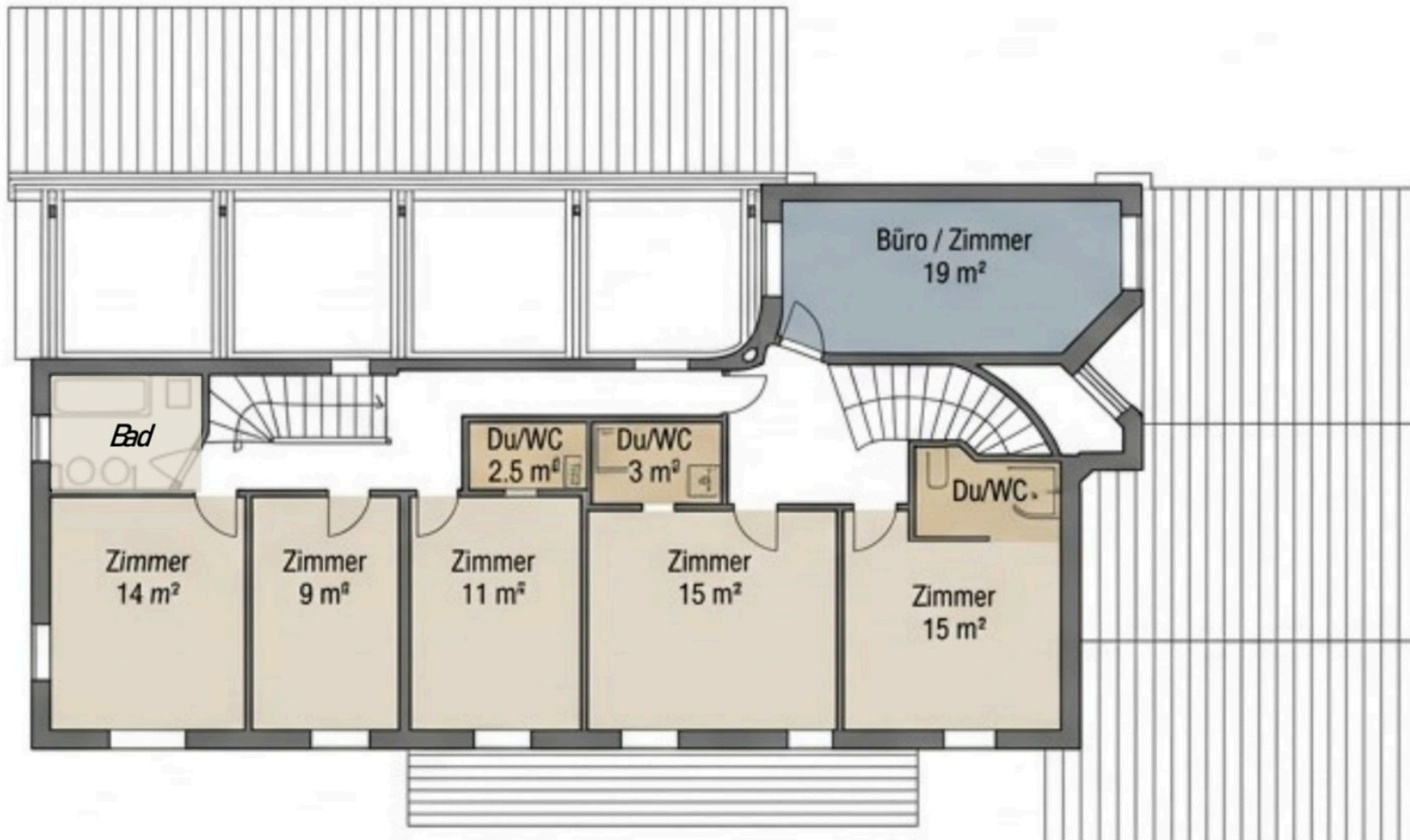
Wohnen / Essen 48 m² | Küche 15 m² | Weinkeller 15 m² | Abstellraum

Erdgeschoss



Wohnstube, Schlafzimmer, Wellnessraum, Waschküche / Heizungstechnik und mehrere Duschen / WCs.

Obergeschoss



Mehrere Schlafzimmer, Büro / Zimmer, Bad sowie mehrere Duschen / WCs.

Ansichten

OSTFASSADE



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



NORDFASSADE



Ost-, Süd-, West- und Nordfassade - stilisierte Darstellung gemäss den vorliegenden Unterlagen.

KAUFGELEGENHEIT

Chasa al Battaporta

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Raum und Natur suchen.

VERKAUFSPREIS

Auf Anfrage

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen:
info@hck-id.ch | +41 79 408 04 78

RECHTLICHER HINWEIS

Dieses Verkaufsdokument dient der allgemeinen Information. Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr. Flächen- und Distanzangaben sind ungefähre Werte. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Mobilier und Inventar sind nicht Bestandteil des Kaufpreises, sofern nicht schriftlich anders vereinbart.

