



KOLLEKTIVUNTERKUNFT «SCALOTTA», MARMORERA STAATLICH VERMIETET. SANIERT. SICHER.

VEIA GELGIA 19, 7456 MARMORERA, GRUNDSTÜCK NR. 12021 · GEMEINDE SURSES

Objektart	Kollektivunterkunft	Verkaufspreis:	3'000'000.- CHF
verfügbar ab	Sofort	Jährliche Mieteinnahmen	148'000.- CHF
Zimmer	27	Rendite	4.9%
Grundstücksfläche	5567 m2	Nettowohnfläche	≈ 1000 m2

ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Liegenschaft «Scalotta» befindet sich an der Veia Gelgia 61 (Neu 19) in Marmorera, Gemeinde Surses, im Kanton Graubünden auf rund 1'720 Metern über Meer. Das Gebäude wurde im Jahr 1959 erbaut und ursprünglich als Schulhaus gebaut und danach vom Militär und als Ferienlagerhaus genutzt.

In den Jahren 2024 bis 2025 wurde es vollständig und umfassend saniert. Dabei wurde die Immobilie technisch, energetisch und betrieblich auf einen modernen Standard gebracht, sodass sie heute als leistungsfähige, sichere und effiziente Kollektivunterkunft genutzt werden kann.

Im Zuge des Umbaus wurden sämtliche relevanten Gebäudebestandteile erneuert. Die gesamten elektrischen Leitungen und die komplette Absicherung inklusive moderner Sicherungsverteiler wurden vollständig ersetzt und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Darüber hinaus wurde eine neue Brandschutzanlage installiert, verbunden mit zertifizierten Brandschutztüren und einem ausgebauten Fluchtwegsystem, wodurch das Gebäude nun sämtliche brandschutztechnischen Anforderungen des Kantons vollständig erfüllt.

Die Heizungsanlage wurde komplett neu aufgebaut und besteht heute aus sechs leistungsstarken Luft-Wärmepumpen mit einer Gesamtleistung von 78 Kilowatt, ergänzt durch einen Wärmespeicher und Warmwasseraufbereitung, die für einen durchgehenden und verlässlichen Betrieb auch bei Vollbelegung ausgelegt ist.

Zusätzlich wurden Fenster, Dach, sämtliche Sanitäranlagen, die Grossküche, die Innenwände, sämtliche Bodenbeläge und Türen erneuert. Auch die Aufenthaltsbereiche, Sanitärblöcke, Technikräume und die Grossküche wurden vollständig modernisiert und funktional optimiert.

Garage Wasch-, Trocken- und Lagerräume wurden ebenfalls überarbeitet und neu strukturiert, sodass sie den heutigen betrieblichen Anforderungen entsprechen.

Die Liegenschaft verfügt nach der Sanierung über insgesamt 27 Zimmer, die über mehrere Etagen verteilt sind, sowie über verschiedene Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereiche, eine funktionale Grossküche, mehrere moderne Sanitärblöcke, Waschräume, Technikräume und Lagerflächen.

Die Raumaufteilung und Gebäudeinfrastruktur wurde so gestaltet, dass die Kollektivunterkunft eine Belegung zwischen **60 und maximal 200 Personen erlaubt**. Das Objekt erfüllt damit die vom Kanton Graubünden definierten Voraussetzungen für den langfristigen Betrieb einer Kollektiv- bzw. Asylunterkunft.

Besonders hervorzuheben ist das langfristige und aussergewöhnlich stabile Mietverhältnis mit dem Kanton Graubünden. Der Mietvertrag läuft über eine feste Dauer von acht Jahren und verfügt über zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren, wodurch eine **mögliche Gesamtlauzeit von bis zu achtzehn Jahren entsteht**. Die jährliche Nettomiete beträgt 148'000 Franken und ist indexiert nach dem Landesindex der Konsumentenpreise.

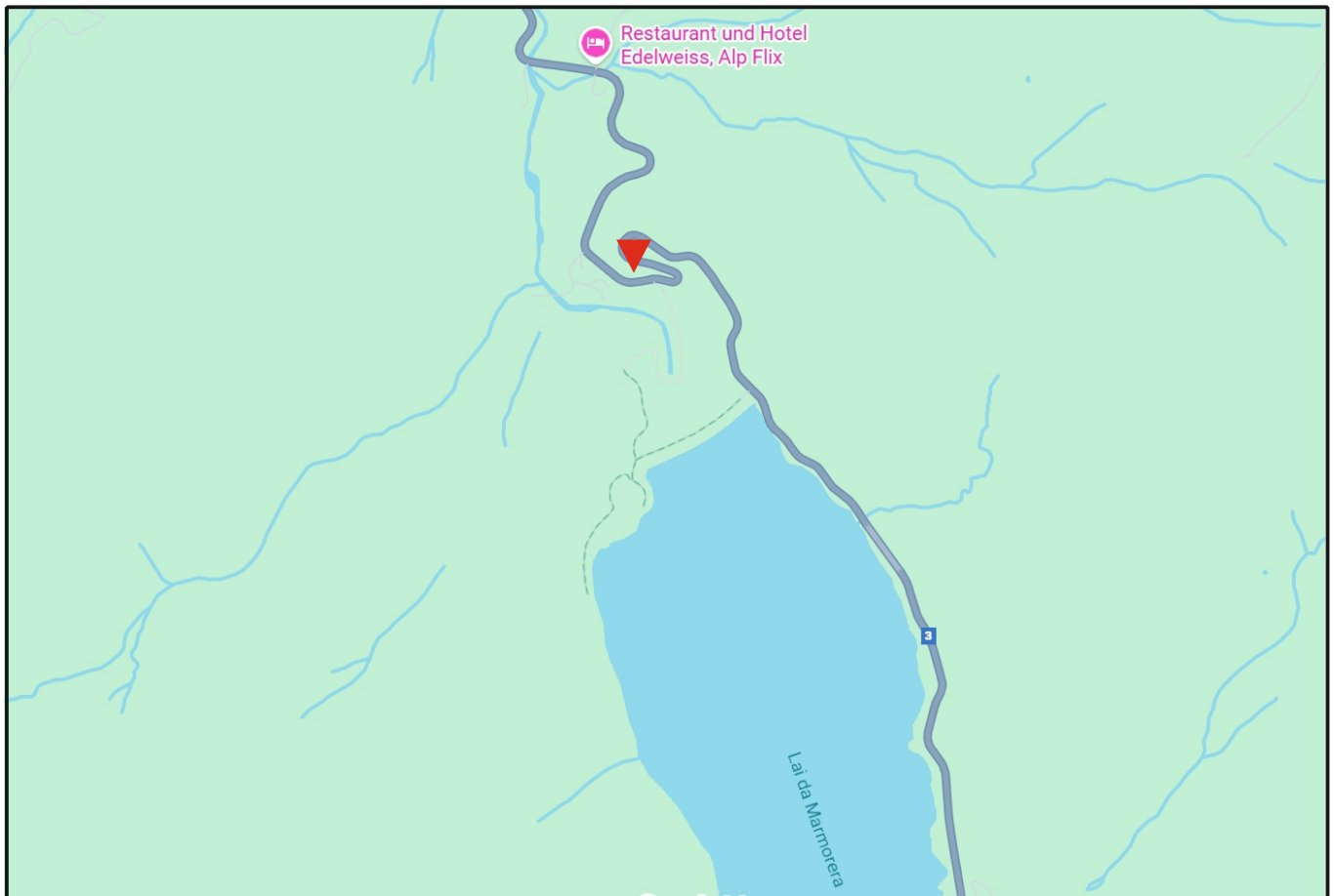
Zusätzlich liegt ein offizielles Schreiben des Kantons vor, das die langfristig geplante Nutzung der Liegenschaft bestätigt und damit die Investitions- und Ertragssicherheit nachhaltig untermauert. Bei einer Belegung über 100 Personen kann der Mietvertrag neu verhandelt werden.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Liegenschaft «Scalotta» um ein **vollständig erneuertes, technisch neuwertiges und betrieblich optimal ausgestattetes Gebäude mit einer hohen Kapazität, einer modernen Energieversorgung, einer zeitgemässen Sicherheits- und Haustechnik** und einem **langfristig gesicherten staatlichen Mietverhältnis**. Die Kombination aus umfassender Sanierung, hoher Auslastungsmöglichkeit, sicherem Mieter, langfristiger Einnahmesicherheit und einer insgesamt sehr soliden Gebäudestruktur macht dieses Objekt zu einem **äusserst attraktiven und risikoarmen Renditeobjekt**.

LAGE DES OBJEKTS

Die Liegenschaft «Scalotta» liegt direkt an der **ganzjährig befahrbaren** Julierstrasse (Kantonsstrasse) mit einer **Bushaltestelle unmittelbar vor dem Gebäude**, was eine hervorragende Erreichbarkeit gewährleistet.

Das Haus befindet sich zudem mit grosszügigem Abstand zu den nächsten Nachbarsgebäuden, sodass **weder Beeinträchtigungen noch Reklamationen zu erwarten sind**. Trotz der guten Verkehrsanbindung ist die Umgebung ruhig und bietet optimale Voraussetzungen für den ungestörten Betrieb der Unterkunft.



ENTFERNUNGEN ZU WICHTIGEN ORTEN

Dorf Savognin / Surses: ca. 10–12 Minuten (≈ 10 km)

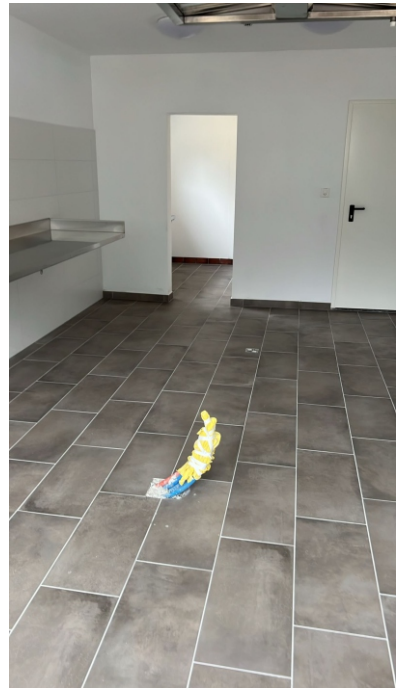
St. Moritz: ca. 35–40 Minuten (≈ 38 km)

Chur: ca. 45–50 Minuten (≈ 48 km)

ECKDATEN

Verfügbarkeit:	sofort / nach Vereinbarung
Zimmer:	27 Zimmer (Kapazität bis 200 Personen)
Duschen:	insgesamt
WCS:	insgesamt
Grundstücksfläche:	5'567 m ²
Nettofläche:	≈ 1000 m ²
Etagen:	4 Etagen (UG/EG/1. OG/2. OG/DG)
Baujahr:	1959, komplette Sanierung 2024–2025
Wärmeerzeugung:	6 Luft-Wärmepumpen (78 kW) mit Wärmespeicher
Wärmeverteilung:	neue Radiatoren und Leitungen
Brandschutz:	Q2, neue Brandschutzanlage, zertifizierte Brandschutztüren, Fluchtwege aktuell
Elektrik:	Elektrische Leitungen und Sicherungen komplett erneuert
Lüftung:	Moderne Anlage, effizienter Betrieb
Küche:	Grossküche, komplett erneuert
Versicherungswert:	CHF 2'912'076.– EGRID Ch727809413964
Grundstück-Nr.:	12021 (Surses)
Nutzung:	Kollektivunterkunft / Asylunterkunft nach kantonalem Standard
Mietvertrag:	8 Jahre fest + 2x 5 Jahre Verlängerungsoption, Total 18 Jahre möglich
Nettomiete:	CHF 148'000.– pro JahrIndexiert (LIK)
Parkierung:	1 Garage, Ca. 10 Plätze vor dem Haus
Nebenräume:	Garage, Diverse Lagerflächen, Technikräume, Waschräume, Dachboden
Lage:	Direkt an Kantonsstrasse, Ganzjährig befahrbar, grosser Abstand zu Nachbarn
Bushaltestelle:	vor dem Gebäude
Verkaufspreis:	CHF 3'000'000.–

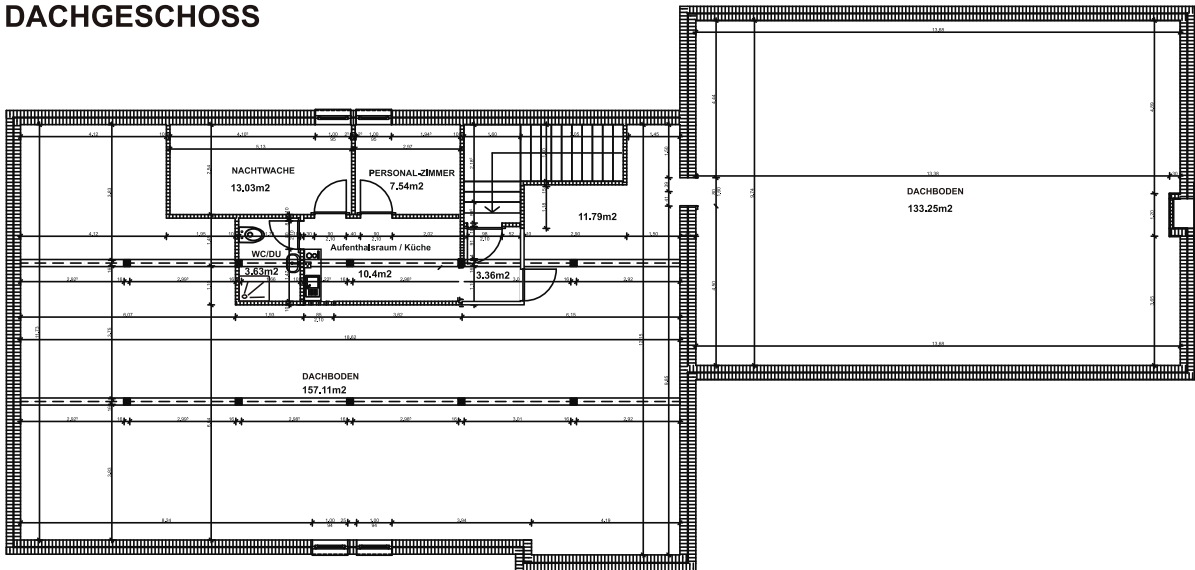
Bilder



Bilder

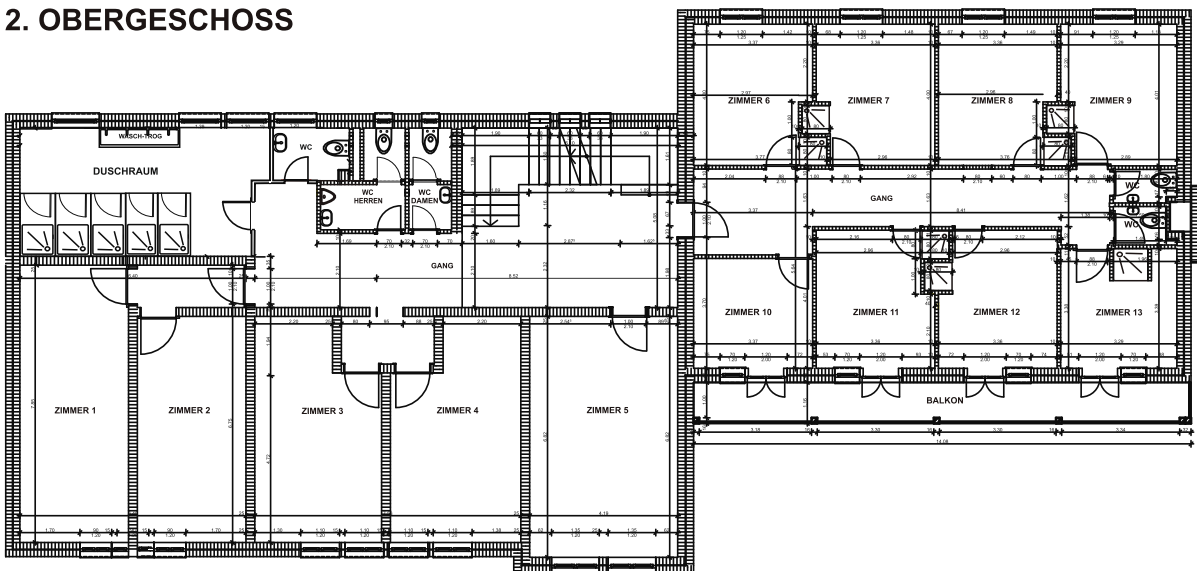


DACHGESCHOSS



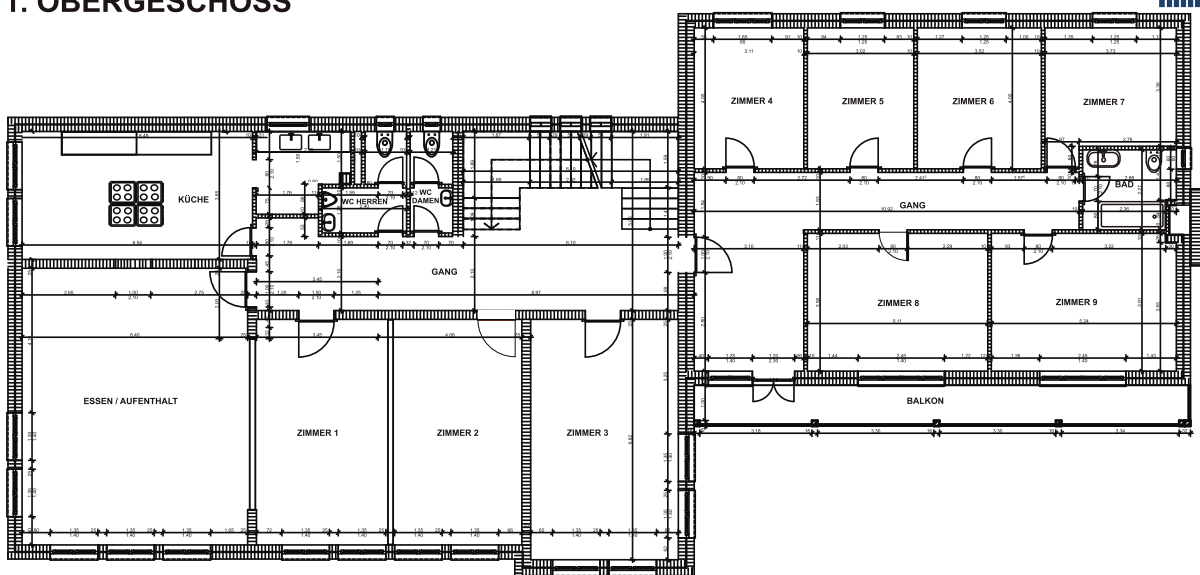
BAUVORHABEN: KOLLEKTIVUNTERKUNFT SCALOTTA VEIA GELGIA 9, 7456 MARMORERA		GRUNDSTÜCK NR. 12021 GEMEINDE SURSES GR	
AUFTRAGGEBER: MARIO CORTESI BOLLACKERWEG 12, 8956 KILLWANGEN		Koten (Brennstoff): ≈1720 #m ü.M.	
PLANVERFASSTER: INVERTRONIX GU AG LANDSTRASSE 140 8957 SPREITENBACH MARCO CORTESI		GEZEICHNET: CORTESI IMMOBILIEN GMBH ZÜRCHERSTRASSE 22A, 8852 ALTENDORF	
PLANUNGSPHASE: Ausführung		DATUM: 26.7.2024	
PLANNUMMER: 51.2.1		REVISION: 24.1.2025	REVISION:
PLANTITEL: DACHGESCHOSS		MASSSTAB: 1:100	
		PLANGROSSE: A3	

2. OBERGESCHOSS



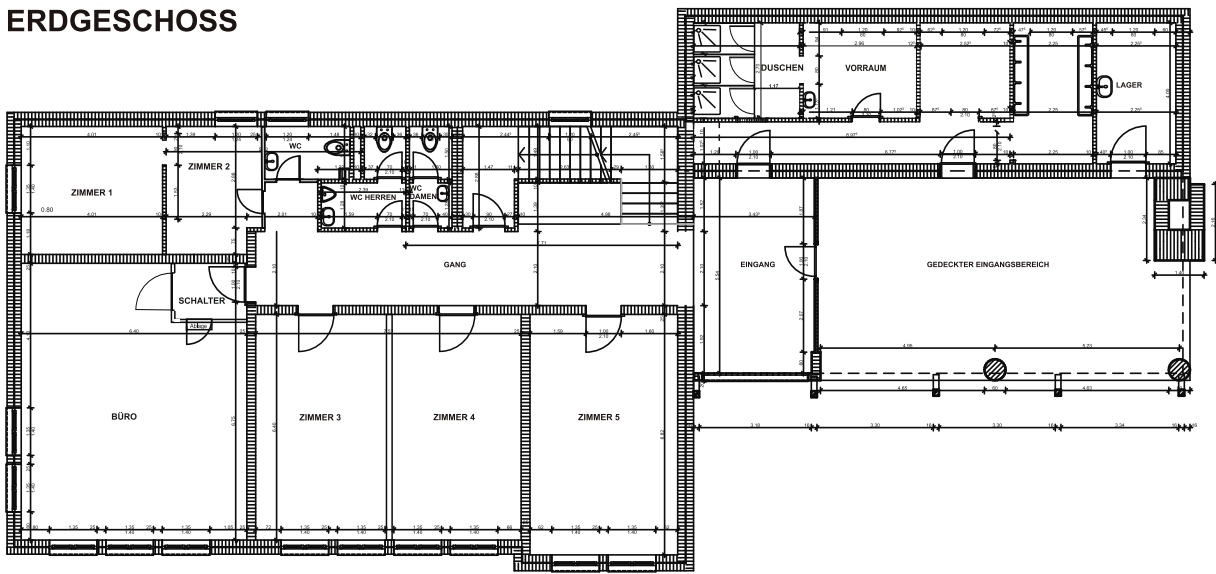
BAUVORHABEN: KOLLEKTIVUNTERKUNFT SCALOTTA VEIA GELGIA 9, 7456 MARMORERA		GRUNDSTÜCK NR. 12021 GEMEINDE SURSES GR	
AUFTRAGGEBER: MARIO CORTESI BOLLACKERWEG 12, 8956 KILLWANGEN		Koten (Brennstoff): ≈1720 #m ü.M.	
PLANVERFASSTER: INVERTRONIX GU AG LANDSTRASSE 140 8957 SPREITENBACH MARCO CORTESI		GEZEICHNET: CORTESI IMMOBILIEN GMBH ZÜRCHERSTRASSE 22A, 8852 ALTENDORF	
PLANUNGSPHASE: Ausführung		DATUM: 26.7.2024	
PLANNUMMER: 51.2.1		REVISION: 24.1.2025	REVISION:
PLANTITEL: 2. OBERGESCHOSS		MASSSTAB: 1:100	
		PLANGROSSE: A3	

1. OBERGESCHOSS



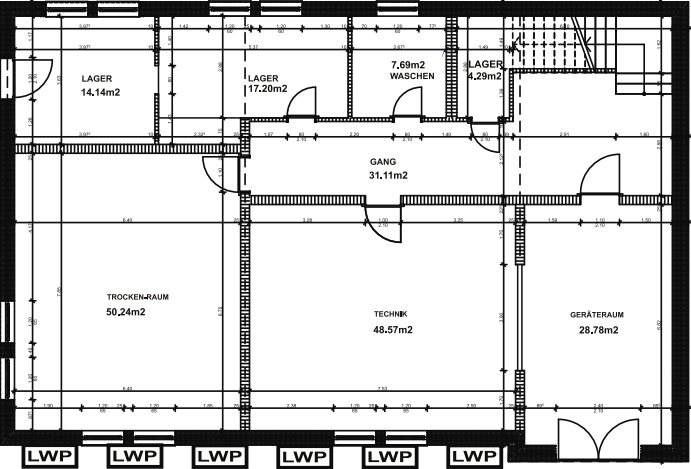
BAUVORNAME: KOLLEKTIVUNTERKUNFT SCALOTTA VEIA GELGIA 9, 7456 MARMORERA		GRUNDSTÜCK NR. 12021 GEMEINDE Surses GR		FARBEN:	
AUFTRAGGEBER: MARIO CORTESI BOLLACKERWEG 12, 8956 KILLWANGEN				Koten (Messung/Ph): ≈1720 #m ü.M.	
PLANVERFASSTER: INVERTRONIX GU AG LANDSTRASSE 140 8957 SPREITENBACH MARCO CORTESI				GEZEICHNET: CORTESI IMMOBILIEN GMBH ZÜRCHERSTRASSE 22A, 8852 ALTENDORF	
PLANUNGSPHASE: <i>Ausführung</i>				DATUM: 26.7.2024	
				REVIDERT: 24.1.2025	
PLANNUMMER: 51.2.1				REVISION:	
PLANTITEL: 1. OBERGESCHOSS				MASSSTAB: 1:100	
				PLANGROSSE: A3	

ERDGESCHOSS

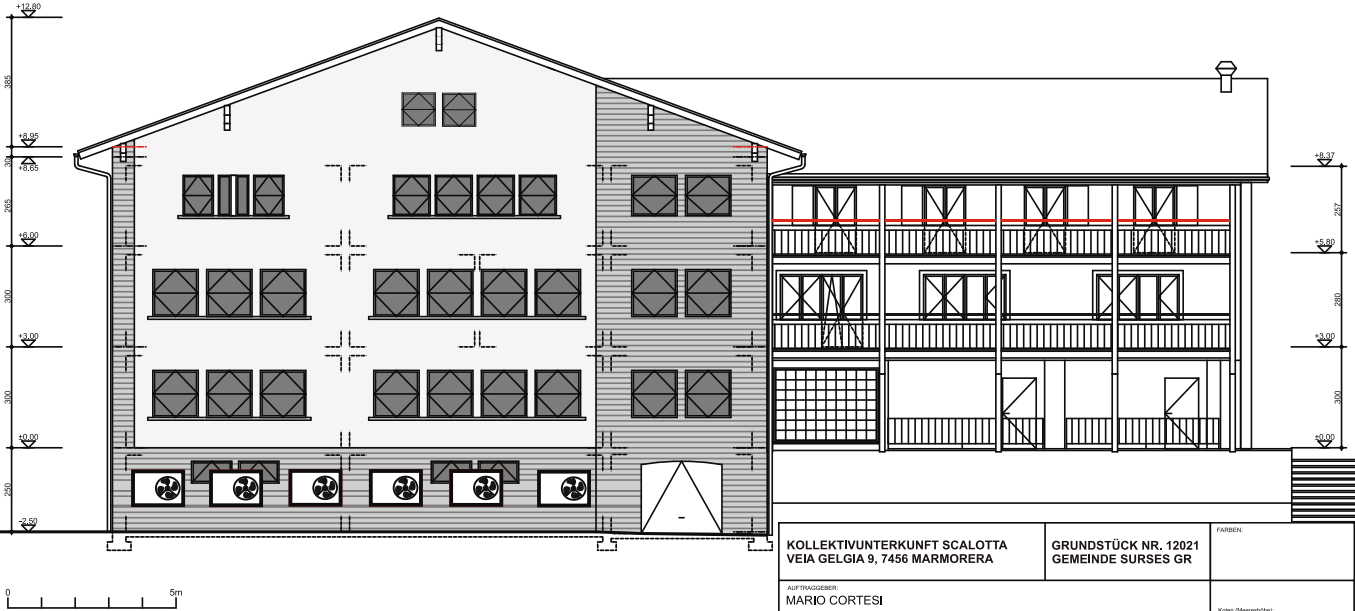


BAUVORNAME: KOLLEKTIVUNTERKUNFT SCALOTTA VEIA GELGIA 9, 7456 MARMORERA		GRUNDSTÜCK NR. 12021 GEMEINDE SURSES GR		FARBEN:	
AUFTRAGGEBER: MARIO CORTESI BOLLACKERWEG 12, 8956 KILLWANGEN				Koten (Messung/Ph): ≈1720 #m ü.M.	
PLANVERFASSER: INVERTRONIX GU AG LANDSTRASSE 140 8957 SPREITENBACH MARCO CORTESI				GEZEICHNET: CORTESI IMMOBILIEN GMBH ZÜRCHERSTRASSE 22A, 8852 ALTENDORF	
PLANUNGSPHASE: Ausführung				DATUM: 26.7.2024	
PLANNUMMER:				REVIDERT: 24.1.2025	
PLANTITEL: 51.2.1 ERDGESCHOSS				REVISION:	
				MASSSTAB: 1:100	
				PLANGROSSE: A3	

UNTERGESCHOSS



BAUVORHABEN: KOLLEKTIVUNTERKUNFT SCALOTTA VEIA GELGIA 9, 7456 MARMORERA		GRUNDSTÜCK NR. 12021 GEMEINDE SURSES GR		FARBEN:	
AUFTRAGGEBER: MARIO CORTESI BOLLACKERWEG 12, 8956 KILLWANGEN		Koten (Meereshöhe): ≈1720 #m ü.M.		GEZEICHNET: CORTESI IMMOBILIEN GMBH ZÜRCHERSTRASSE 22A, 8852 ALTENDORF	
PLANVERFASSTER: INVERTRONIX GU AG LANDSTRASSE 140 8957 SPREITENBACH MARCO CORTESI		DATUM: 26.7.2024		REVISION:	
PLANUNGSPHASE: Ausführung		REVIDERT: 24.1.2025		MASSSTAB: 1:100	
PLANNUMMER: 51.2.1	PLANTITEL: UNTERGESCHOSS	PLANGRÖSSE: A3			



BAUVORHABEN: KOLLEKTIVUNTERKUNFT SCALOTTA VEIA GELGIA 9, 7456 MARMORERA		GRUNDSTÜCK NR. 12021 GEMEINDE SURSES GR		FARBEN:	
AUFTRAGGEBER: MARIO CORTESI BOLLACKERWEG 12, 8956 KILLWANGEN		Koten (Meereshöhe): ≈1720 #m ü.M.		GEZEICHNET: CORTESI IMMOBILIEN GMBH ZÜRCHERSTRASSE 22A, 8852 ALTENDORF	
PLANVERFASSTER: INVERTRONIX GU AG LANDSTRASSE 140 8957 SPREITENBACH MARCO CORTESI		DATUM: 26.7.2024		REVISION:	
PLANUNGSPHASE: Ausführung		REVIDERT: 24.1.2025		MASSSTAB: 1:100	
PLANNUMMER: 51.2.1	PLANTITEL: FASSADE SÜD	PLANGRÖSSE: A3			



Cortesi
Immobilien GmbH

Zürcherstrasse 22A
8852 Altendorf

Roberto Cortesi
079 693 27 96
info@cortesi-immo.ch

Disclaimer

Alle Angaben in dieser Dokumentation erfolgen ohne Gewähr. Sie basieren auf den vorliegenden Unterlagen sowie auf Auskünften des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Flächen-, Technik- und Ausstattungsangaben sind unverbindlich und vor Erwerb eigenständig zu prüfen. Diese Dokumentation stellt kein Vertragsangebot dar, sondern dient lediglich der unverbindlichen Orientierung.