

RESIDENCES  
AT THE



# IHR EIGENES SCHWEIZER ZUHAUSE

## #907





Photos may partially not correspond  
to the current interior of the apartment

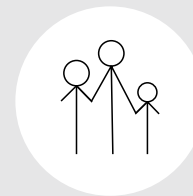
#907

# Beschreibung der Apartments

RESIDENCES  
AT THE



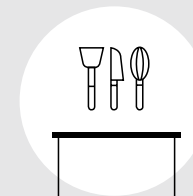
Residenz 907 ist ein Apartment mit zwei Schlafzimmern und zwei Bädern, das über ein geräumiges Wohnzimmer und einen 21 m<sup>2</sup> großen Balkon verfügt, den Sie das ganze Jahr über genießen können. Diese Wohnung wurde einzigartig für ultimative Entspannung entworfen. Die Küche ist auf höchstem Niveau mit durchdachten Texturen ausgestattet und macht die Wohnung zu einem schönen Ort, um Gäste zu empfangen oder die Familie zu unterhalten.



Ideal für Familien  
und Paare



Woods Bagot  
Entwurf mit  
dunklen



Farben Geräumiger  
Gemeinschaftsraum  
mit Gourmet Küche



Photos may partially not correspond to the current interior of the apartment

RESIDENCES  
AT THE



# Wichtige Nummern

#907

Bestimmte Paletten, die in allen Wohnungen verwendet werden, akzentuieren die lichtdurchfluteten Räume, um entspannende Wohnräume zu schaffen, während die großzügigen Innenbereiche und der große Balkon die perfekte Balance für ein Leben im Freien bieten.

Die Residenz 907 verfügt über 83.00 m<sup>2</sup> hochwertige Wohnzimmer.

---

Anzahl von Schlafzimmern **3**

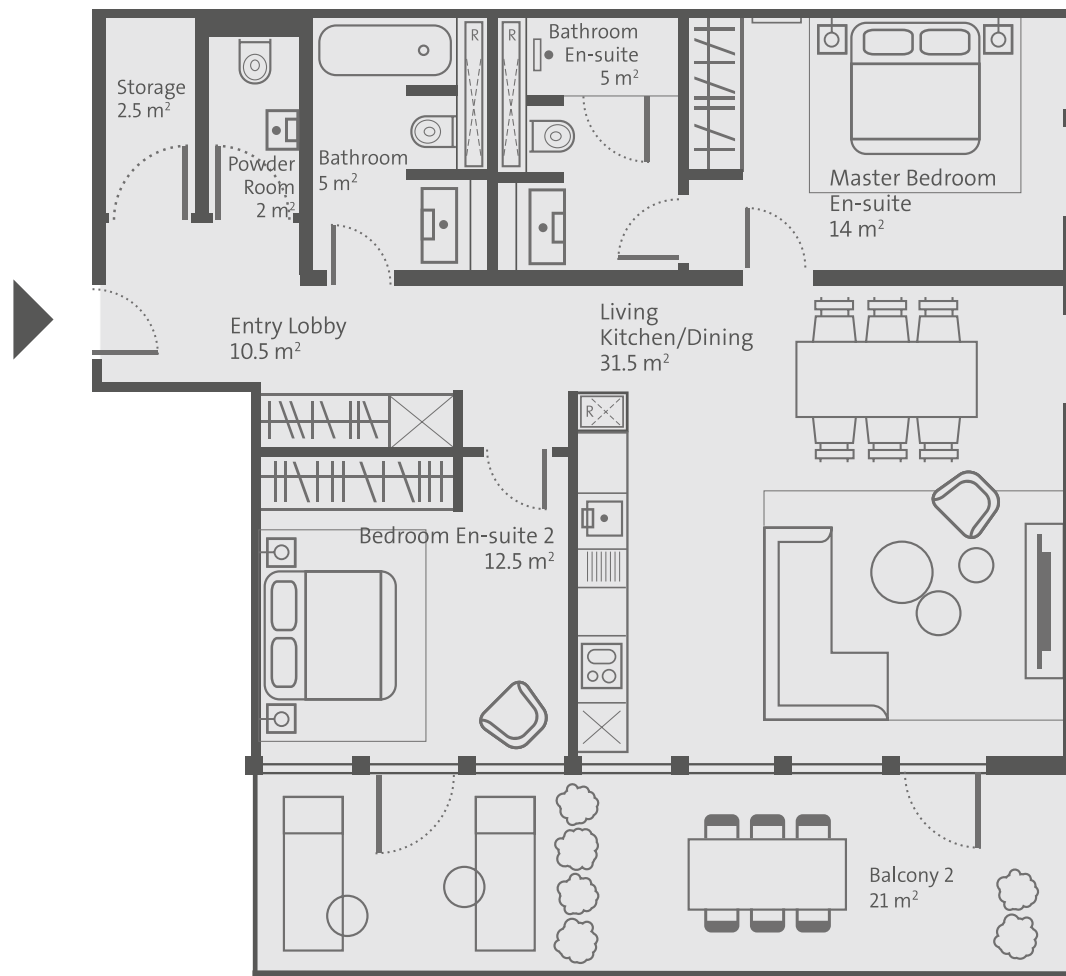
Residenz Gross, m<sup>2</sup> **97**

Residenz Netto, m<sup>2</sup> **83**

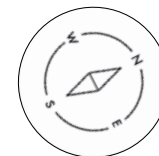
Balkon, m<sup>2</sup> **21**

---

Preis **1 600 500 CHF**



wind rose

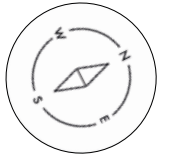


1  
Stock-  
werk



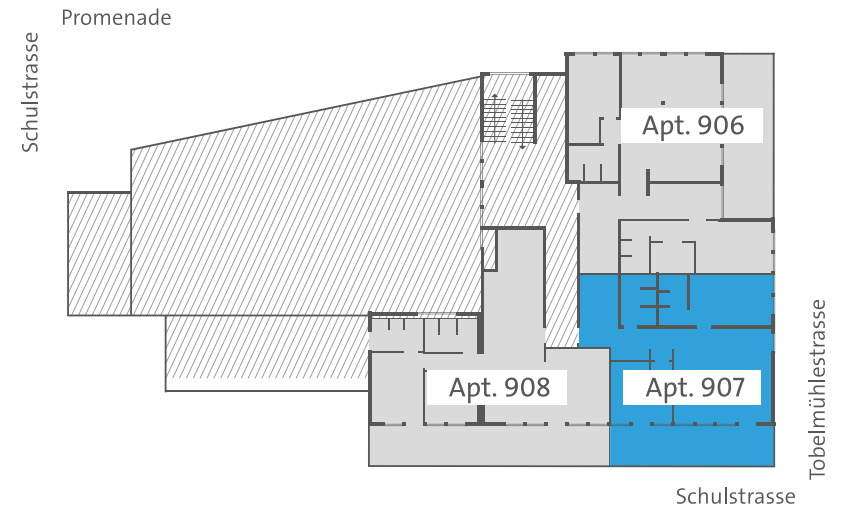
# Lageplan

wind rose



Die Residenz 907 befindet sich in der Nähe des Rock Spa® und dem Hotelrestaurant.

Die Aussicht aus diesem Appartement ermöglicht es Ihnen die Ostseite und ihre Fülle an Sonnenlicht zu genießen.



Die Apartments sind hier

#907



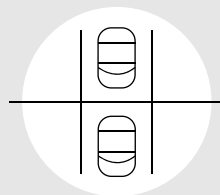
VIRTUELLE TOUR 

#907



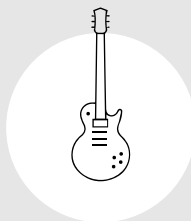
Photos may partially not correspond  
to the current interior of the apartment

# Vorteile für den Eigentümer



## PARKING

Reservierte Plätze  
für Eigentümer der  
Residenzen



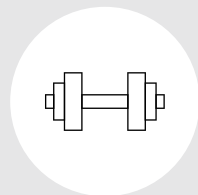
## ROCK SHOP®

5% Rabatt



## RESTAURANTS UND BARS

10% Rabatt



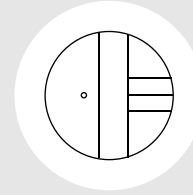
## GYM

Voller Zugang zu Spa  
und Fitnessstudio ohne  
Gebühr



## GEMEINSCHAFT

Werden Sie ein Mitglied  
der Hard Rock  
Gemeinschaft, um  
die jährliche  
Veranstaltungen und  
andere zusätzliche  
Vorteile zu erhalten



## LAGERUNG

Lagerfächer sind für  
Besitzer der Residenzen  
zur Verfügung, um deren  
Sachen zu sichern



## ROCK SPA®

Behandlungen,  
Massagen und Spa-  
Produkte - 5% Rabatt

# Beispiel für die Rendite des Eigentümers



Appartement #907 | Verkaufspreis: 1 600 500 CHF

	Szenario 1 8 Nutzungswochen	Szenario 2 Keine Nutzung
Netto-Eigentümer Rendite einschließlich Hypothekenzahlungen, CHF	25 423	35 564
Eigenkapitalrenditet	3.18%	4.44%

Mit dem Kauf eines Appartements werden Sie Eigentümer eines fertigen Geschäftsmodells: Die Appartements befinden sich im Feriengebiet von Davos und bringen dank der Lage im Skigebiet und dem Erfolg des Hard Rock Hotels Davos beeindruckende Gewinne. Es gibt mehrere Möglichkeiten, von der Vermietung zu profitieren, wie z.B. eine Aufenthaltsdauer von weniger als 8 Wochen oder die Nutzung attraktiver Hypotheken, die von unseren Partnerbanken bereitgestellt werden.

Diese Berechnung dient nur zu Informationszwecken. Sie basiert auf dem Preis des Apartments, dem durchschnittlichen Tagessatz des Apartments und den Kosten für die Instandhaltung des Apartments, des Personals und aller inkludierten Dienstleistungen.



# Berechnung der Hypothek

Beispiel einer Finanzierungsvereinbarung: <sup>1</sup>

**Appartement #907 Preis: 1 600 500 CHF**

Die Hypothekenzahlungen sind so niedrig wie eh und je: Die Vermietung der Wohnungen können Sie die Hypothekenkosten - teilweise oder ganz - die Hypothekarkosten. Bankpartner: Raiffeisenbank.



Erfahren Sie mehr Details unter dem [Link](#)

## Hypothekenfinanzierung (50% LTV):

Eigenkapital <sup>2,3</sup> CHF 800 250

Gesamtfinanzierung CHF 800 250

## Zinskosten pro Jahr:

Festzinshypothek 1,90% <sup>4</sup> CHF 15 205

## Raiffeisen bank up to 50% LTV

Laura Hauri, Client Adviser

Tel: +41 81 410 62 33

[laura.hauri@raiffeisen.ch](mailto:laura.hauri@raiffeisen.ch)

Elvis Tairi

Investment Adviser

Tel: +41 81 410 25 55

[elvis.tairi@raiffeisen.ch](mailto:elvis.tairi@raiffeisen.ch)

1) Kunden müssen die grenzüberschreitenden Richtlinien der Bank einhalten.

2) Abhängig von der Höhe des Kaufpreises.

3) Kunden müssen die Kreditvergaberichtlinien der Bank zum Zeitpunkt des Kaufs einhalten.

4) Festzins 1.90% für einen Zeitraum von 3 Jahren, der erst am 1. Juni 2022 gültig war. Es handelt sich nicht um ein konkretes Zinsangebot. Die Zinsen werden zum Zeitpunkt der Anfrage individuell angeboten.

# Wohnen in Appartements

F&A für Kunden

## Blieben Sie für einen ganzen Urlaub oder nur für ein Wochenende

Informieren Sie uns das ganze Jahr über im Voraus über Ihre Anreisettermine, um Ihre Mieteinnahmen zu optimieren. Wenn die Termine jedoch nicht gebucht sind, können Sie sogar eine Woche vor der Ankunft buchen. Wir bieten einen flexiblen Management-Service.

## Optimale 8 Wochen Jahresnutzung für Eigentümer

Der Wohnungseigentümer kann die Vorteile des Wohnens in seiner Wohnung bis zu 8 Wochen pro Jahr genießen. Diese Nutzungsrichtlinien sind durch das Schweizer Gesetz vorgegeben - und tragen dazu bei, dass Ihre Immobilie Mieteinnahmen erwirtschaftet. Es gibt jedoch noch Möglichkeiten, die Eigennutzung zu erweitern.

## Aufenthalt in der Hochsaison

Während der Hochsaison (einschließlich der Feiertage) gilt eine maximale Nutzungsdauer von 3 Wochen, um sicherzustellen, dass die Eigentümer ihre Gewinne maximieren können.

## Ihre Familie, Freunde und Bekannte sind herzlich willkommen

Das exklusive Wohnerlebnis in den Residenzen kann während der Eigennutzungszeit genossen werden, von wem immer Sie möchten. Die maximale Apartment-Kapazität ist aus Platzgründen begrenzt und fest vorgegeben. Darüber hinaus sind die Residences at the Hard Rock Hotel haustierfreundlich und bieten Komfort für Ihre pelzigen Freunde.

## Komfort Anzahl der Personen

Wir erwarten maximal 4 Personen in 1 Schlafzimmer, maximal 6 Personen in 2 Schlafzimmern und maximal 8 Personen in einem 3-Schlafzimmer-Apartment. Das Hotel stellt dafür kostenlos Zustellbetten und Bettwäsche zur Verfügung.



RESIDENCES  
AT THE

Hard Rock  
HOTEL  
DAVOS

# Mietprogramm und Rückgabe

F&A für Kunden

## Wir verwalten die Vermietung Ihrer Wohnung

Das Team des Hard Rock Hotels ist gut ausgebildet in der Verwaltung von Apartments und übernimmt die Hauptverantwortung für die Vermietung im Namen des Eigentümers. Dieser Service ist von großem Vorteil für den Eigentümer, da er die täglichen Verwaltungsaufgaben aus der Erfahrung des Besitzes einer Mietimmobilie herausnimmt.

## Sie erhalten eine beeindruckende Rendite

Das Hard Rock Hotel Davos ist ein preisgekröntes Hotel, das sich in einem ganzjährig geöffneten Urlaubsort befindet, was den Besitz einer Residenz hier zu einer äußerst attraktiven Perspektive macht. Das jährliche Einkommen eines Apartments hängt von der Größe der Residenz, für die Sie sich entscheiden, der durchschnittlichen Tagesrate (ADR) und der Belegungsrate ab. Wir können davon ausgehen, dass der Mietertrag eine Rendite von 2-3,5% pro Jahr generieren kann. Die Rendite wird auf jährlicher Basis ausbezahlt.

## Kontrollieren Sie Ihre Erträge aus der Miete

Wir haben hart daran gearbeitet, ein maßgeschneidertes Modul in der Hotelbetriebssoftware Opera zu etablieren, um die Leistung der Apartments zu verfolgen und zu prognostizieren, zusammen mit der prognostizierten Belegung und den ADR-Werten über das Jahr hinweg. Dieses System ermöglicht eine faire und strukturierte Methode, um zuzuordnen, welche Apartments innerhalb der gleichen Kategorie vermietet werden.

## Alle Ihre Kosten sind abgedeckt

Bei den Nebenkosten erhält die Verwaltungsgesellschaft eine Management Fee (15%), einen gedeckelten Renovierungsfonds (pro Wohnung festgelegt) sowie einen Prozentsatz der Netto-Zimmereinnahmen (40%). Die genauen Zahlen hierzu erhalten Sie auf Anfrage bei unserem Team.



# Hypothek und Kaufprozess

F&A für Kunden

## Verbessern Sie Ihre Rendite mit einer Hypothek von bis zu 65%

Die Hypothekenzahlungen sind so niedrig wie nie zuvor in der Schweiz. Durch die Vermietung der Wohnung können Sie - teilweise oder ganz - die Hypothekarkosten decken. Wir arbeiten mit drei Bankpartnern zusammen: Raiffeisenbank. Mehr Informationen finden Sie [hier](#).

## Einfacher Kaufvorgang

1. Holen Sie sich ein Angebot mit einer Hypothek von der Bank (wenn Sie es brauchen).
2. Unterschreiben Sie eine Reservierungsvereinbarung und zahlen Sie CHF 50.000
3. In der Zwischenzeit bereitet unser Partner Notar vor:
  - Verkaufs- und Kaufvertrag
  - Pacht- und Betriebsvertrag
  - Stockwerkeigentumsvertrag
4. Prüfen Sie die Dokumente und vereinbaren Sie die Vertragsentwürfe und ein Datum für die Unterzeichnung
5. Unterzeichnen Sie den Vertrag in Anwesenheit des Notars und zahlen Sie eine Übertragungssteuer, alle damit verbundenen Gebühren

RESIDENCES  
AT THE



# Juristische Schwerpunkte

F&A für Kunden

## Eine Wohnung mit einem Partner kaufen

Sie können eine Wohnung mit einem Partner kaufen und die Nutzungszeit und den Ertrag der Investition teilen.

## Operative Gesellschaft

Die Eigentümerin des Hotels und der Residences ist die International Hospitality Services AG (IHSAG). Die IHSAG überträgt den Betrieb des Hotels an die Managementgesellschaft Spengler&#39;s Management AG. Der Managementvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren. Nach Ablauf des genannten Vertrages ist eine neue Managementgesellschaft berechtigt, wobei alle zuvor mit den Eigentümern vereinbarten Bedingungen bestehen bleiben.

## Kauf durch einen ausländischen Staatsbürger, der nicht Schweizer ist

Apartment wurde vom Schweizer Bundesrat eine Ausnahme von der Lex Koller gewährt. Derzeit haben Schweizer oder Nicht-Schweizer Staatsangehörige das gleiche, uneingeschränkte Recht, Apartments in den Residences at the Hard Rock Hotel Davos zu erwerben.

RESIDENCES  
AT THE



RESIDENCES  
AT THE



# Kontaktieren Sie uns

Tobelmühlestrasse 2 Postfach 13  
CH – 7270 Davos Platz

+41 44 551 41 89

[info@residencesathrdavos.com](mailto:info@residencesathrdavos.com)

