

An aerial photograph of a Swiss village nestled in a valley. The houses have red-tiled roofs and are surrounded by green hills and mountains in the background. A large green location pin is placed over one of the houses. The text 'Traumhafte Wohnlage für Naturliebhaber' is overlaid on the bottom half of the image.

Traumhafte Wohnlage für Naturliebhaber

Hemmi Immobilien
Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2
Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden
Web: feritel.swiss

Ihre Oase in Muldain

Verwirklichen Sie Ihren
Wohntraum an dieser
sonnenverwöhnten Lage im
wunderschönen Bergdorf
Muldain



Ihre Chance für einen wunderschönen Erstwohnsitz - Bauland mit Stall

Entdecken Sie dieses attraktive Baugrundstück mit Stall in der malerischen Gemeinde Vaz/Obervaz im Kanton Graubünden. Diese Liegenschaft bietet eine hervorragende Möglichkeit, Wohnmöglichkeiten für den Erstwohnsitz in einer der schönsten Regionen der Schweizer Alpen zu verwirklichen.

Die wichtigsten Merkmale des Grundstücks und Stalls:

- **Grundstücksfläche:** 253 m² – **Stall** mit 1258 m³ Volumen
- **Herrliche Aussicht:** Das Grundstück besticht durch eine wunderschöne Aussicht auf die umliegende Berglandschaft.
- **Ruhige Lage:** Geniessen Sie die wohltuende Stille – die Umgebung ist sowohl tagsüber als auch nachts angenehm ruhig.
- **Sonnenverwöhnt:** Das Grundstück profitiert von viel Sonnenschein.

Lage und Infrastruktur: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe eines Flusses und bietet damit eine naturnahe Umgebung. Die Bushaltestelle **Muldain** ist in nur 5 Gehminuten erreichbar, sodass die öffentliche Anbindung gewährleistet ist. Für den täglichen Bedarf steht ein **Spar-Supermarkt** in rund 10 Gehminuten zur Verfügung.

Muldain ist ein Liebhäberort für Ruhesuchende, die eine wunderschöne Aussicht zu schätzen wissen. Die Region bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in jeder Jahreszeit. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Bauprojekt in dieser traumhaften Bergregion zu realisieren.



Muldain bei Lenzerheide

Traumhafte Aussichten





Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geogr.ch nachzulesen.

Massstab 1:500

Druckdatum: 15.11.2025



Alle Informationen auf einen Blick

Stall und Hofraum Nr. 76

Voa son Schon 21, 7082 Muldain

1200 Meter über Meer

Baujahr 1870 / Angrenzend an Liegenschaft Nr. 77

Grundstücksfläche 253 m² / Voll erschlossen

Dorfzone / keine Gefahrenzone

Erhaltenswerte Baute / Hofstattrecht

Volumen Stall 1258 m³

Drei Geschosse mit einer Giebelhöhe von 8.6 m

Sockel ist gemauert / Aufbau mit Holz

Dachabdeckung mit Ziegel, Dachsanierung 2012

Keine eingetragenen Dienstbarkeiten, Lasten und Rechte

Erstwohnsitzpflicht / Neubaumöglichkeit im Hofstattrecht

Für 2 grosse Wohnungen oder 4 kleinere Wohnungen

Von der unteren Südseite Garagenplätze, Keller, Technik

Idyllisch und ruhig gelegen

Herrliche Aussichtslage auf die Berge

Ganztags und abends Besonnung in unberührter Natur

Naherholung direkt vor Ort mit Wandern und Biken

Ausgangspunkt für Wanderung durch die Schinschlucht nach Thusis

Gute Zufahrt über Lain und Zorten

5 Gehminuten zu ÖV-Haltestelle und Hofladen

2 Autominuten zum SPAR Dorfladen in Lain

5-6 Km zu den Liften – Skigebiet Lenzerheide/Arosa

5-6 Km nach Lenzerheide und zum Heidsee

15 Km zum Autobahnanschluss in Thusis

Verfügbar per sofort oder nach Vereinbarung

Notariats-/Grundbuch- und Handänderungskosten je hälftig

Verkaufspreis CHF 279'000

Muldain ist eine Fraktion der Gemeinde Vaz/Obervaz. Das Dorf setzt sich aus den beiden Ortsteilen Muldain und Dal zusammen. Die drei benachbarten Stammfraktionen Lain, Muldain und Zorten werden zusammen als Obervaz bezeichnet. Sie liegen auf einer Terrasse am Südhang des Crap la Pala über der tief eingeschnittenen Schlucht der Albula.

Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/iruzXzZgg4Zi9Ygu5>

Gemäss den drei Gesetzgebungen im neuen Baugesetz, besteht die Neubaumöglichkeit im Hofstattrecht:

Von der unteren Südseite: Garagenplätze, Keller und Technik. 1. und 2. Obergeschoss Nettowohnfläche von je ca. 157 m² pro Geschoss, somit geeignet für zwei grosse Wohnungen oder vier 3 ½ Zimmerwohnungen mit Balkonausrichtungen nach Süden.

Hofstattrecht Art. 13 neues Baugesetz

- 1 Für den Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - 3 bei Abbruch entspricht die bestehende oder beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck. Bei Zerstörung bleibt die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität gewährleistet;
 - 4 die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
 - 5 das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
 - 6 es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie Feuerpolizei, Anliegen des Ortsbildschutzes etc. entgegen;
 - 7 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können gestattet werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
 - 8 Massgebender baulicher Ausgangszustand ist der Zeitpunkt der erstmaligen Inanspruchnahme des Hofstattrechts.
 - 9 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Dorfzone Art. 21 neues Baugesetz

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen, Beherbergungsbetriebe sowie für Dienst-leistungs- und Produktionsbetriebe mit höchstens mässig störenden Emissionen bestimmt.
- 2 In der Dorfzone sind der Charakter der bestehenden Siedlung sowie die wert-vollen Strukturen zu erhalten. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden den umliegenden Bauten anzupassen. Soweit keine Baulinien bestehen, sind die bestehenden Bau-fluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten.
- 3 Bei sämtlichen Neu- und Umbauten sind die Bauabsichten der Baubehörde vor Beginn der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. Sie kann einen Bauberater oder die Kantonale Denkmalpflege beiziehen.

Erhaltenswerte Bauten Art. 33 neues Baugesetz

- 1 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und äusseren Erscheinung wesentlich zur Qualität und Identität des Ortsbildes beitragen.
- 2 Die wesentliche äussere Erscheinung und äussere Bausubstanz der Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Renovationen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise gebührende Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen von Zweckänderungen von Stallscheunen zu Wohnnutzungen sind neue Belichtungsöffnungen, unter Wahrung der wesentlichen äusseren Erscheinung, zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann Abbrüche bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen orts-baulichen und architektonischen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzneubau kann nur verzichtet werden, wenn dafür ein erhebliches öffentliches Interesse besteht sowie bei untergeordneten Bauten.



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss