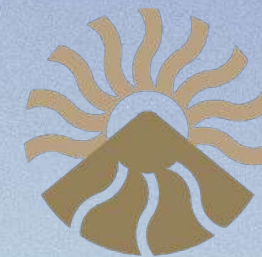




Péz Pazzola



RESIDENZA PAZZOLA

Inhalt

Residenza Pazzola	4
Disentis/Mustér	6
Freizeit und Aktivitäten	8
Ferienapartments	10
Situation und Grundrisspläne	13
Swissness	29
Kurzbaubeschrieb	30
Beratung und Verkauf	32



Residenza Pazzola

Das Projekt im Überblick

Atmosfera da vacanze.
Direkt an der Skipiste, nachhaltige Bauweise, möblierte Wohnungen, Hoteldienstleistungen und von Vermietungseinnahmen profitieren.

In der Residenza Pazzola kommen Sie bestimmt in Ferienstimmung. Fühlen Sie sich wohl in Ihren eigenen vier Wänden und geniessen Sie die Dienstleistungen des benachbarten Hotels Pazzola.

In den Hauptsaisons können Sie Ihre Ferienwohnung für insgesamt sechs Wochen selbst nutzen. Darüber hinaus ist die Benutzung in den Nebensaisons für Sie uneingeschränkt möglich.

Während Ihrer Abwesenheit übernimmt das benachbarte Hotel Pazzola für Sie die Vermietung Ihrer Wohnungen. Die Mieteinnahmen werden über ein Pooling-Modell gesammelt und anteilmässig an die Eigentümer ausgeschüttet.

Die Wohnungen werden hierdurch optimal genutzt und Sie als zukünftige Eigentümer profitieren von den Mieteinnahmen, ohne Zusatzaufwand.

La svizra ei miu dacasà.
Auch bei der Inneneinrichtung überzeugt die Residenza Pazzola mit 98 % Schweizer Materialien.

Vom gemütlichen Bett bis zum fein duftenden Kaffee. Die stilvoll und bis ins letzte Detail eingerichteten Ferienapartments bieten Platz für bis zu sechs Personen und überzeugen in der Materialität und Bauweise.

Die aus Disentis stammende Inneneinrichterin Möbel Fry stimmte die Materialien und Farben harmonisch aufeinander ab. Wohlfühlatmosphäre in den Bündner Alpen ist garantiert.

Auch das Kleininventar steht für Sie in der Wohnung immer bereit. Mit dezentem Dekor entspannen Sie in einer heimeligen Atmosphäre und geniessen den Blick auf die fantastische Bergwelt.

Internet und TV sind bereits installiert und stehen zur Nutzung bereit.



Disentis/Mustér

Das Klosterdorf

In Ihren Ferien die ruhige und überschaubare Dorfidylle geniessen und gleichzeitig die Vorzüge eines grossen Skigebietes erleben. Disentis/Mustér bietet Ihnen genau diese Vorteile.

Die rätoromanische Gemeinde Disentis/Mustér mit 2'200

Einwohnern liegt im Bündner Oberland. Die Freizeitangebote sind sowohl im Sommer als auch im Winter beinahe unbegrenzt und es kommen laufend weitere tolle Angebote hinzu. Von Gross bis Klein bietet Disentis/Mustér das passende Angebot, bei jedem Wetter.

Disentis /Mustér in Kürze vorgestellt

- 1'100 Meter über Meer
- 2'200 Einwohner
- Amtssprache ist rätoromanisch
- Teil der Skiarena Disentis-Sedrun-Andermatt
- Lukmanierpass in Richtung Tessin ganzjährig geöffnet
- Dank Oberalppas ist Disentis von Uri, Luzern, Zürich und Bern her sehr gut erreichbar



Kultur und Genuss

Die alten Gemäuer des 1'400 Jahre alten Klosters mit der neu renovierten Klosterkirche nimmt Sie auf eine Zeitreise mit. Lassen Sie sich von der Geschichte und Kultur des Dorfes mittragen.

Zur Stärkung nach einem langen Tag verwöhnen ver-

schiedene Restaurants mit Bündner Spezialitäten wie Maluns, Capuns, Bizochels und Gerstensuppe Ihren Gaumen.

Für einen Snack zwischendurch stehen Ihnen traditionsreiche Becker und Metzger gerne für Sie bereit.

Angebot

- Restaurants mit einheimischer Küche
- La pendentia - Längste Hängebrücke Graubündens
- Sportzentrum Acla da Fontauna
- 1'400 Jahre alte Klosterkirche
- verschiedene Museen
- traditionsreiche Kleinbetriebe



Freizeit und Aktivitäten

Sommer

Abwechslung garantiert. Ob an heissen Sommertagen oder an verregneten Herbsttagen. Die Region Disentis/Mustér bietet für jeden das passende Angebot.

Nicht nur 350 Kilometer Wanderwege, Klettermöglichkeiten und Biketrails für Gross und

Klein bietet die Region Disentis, sondern auch Tennis- und Golfplätze.

Geniessen Sie das kühle Nass im Badesee Fontanivas und lassen Sie ihren Blick über die imposante Bergwelt schweifen.

Sommeraktivitäten

- Bikeregion mit Trails für Gross und Klein
- 350 Kilometer Wanderwege
- Badesee Fontanivas
- Kletterhalle im Sommer und Winter
- Tennis mit 3 Sandplätze und 2 Hallenplätze
- Golfplätze in Sedrun, Brigels, Sagogn und Andermatt

Winter

Schöne Aufstiege, traumhafte Aussichten und unvergessliche Abfahrten. In der Region Disentis/Mustér sind erlebnisreiche Wintertage garantiert.

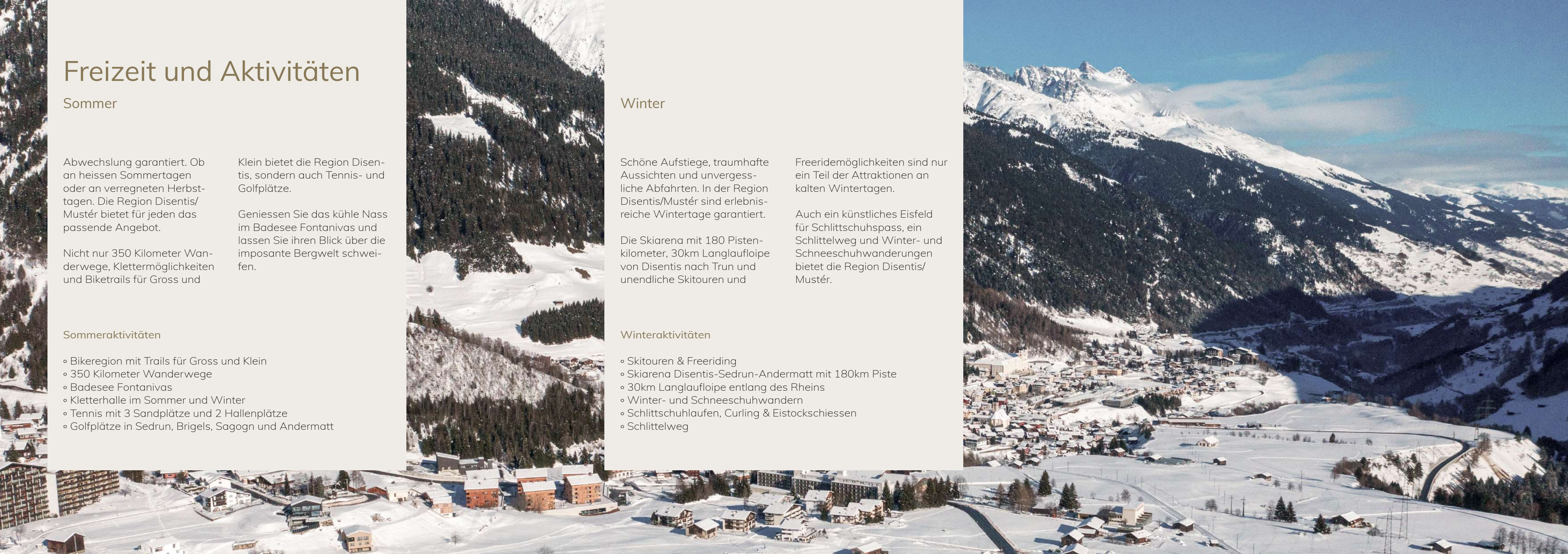
Die Skiarena mit 180 Pistenkilometer, 30km Langlaufloipe von Disentis nach Trun und unendliche Skitouren und

Freeridemöglichkeiten sind nur ein Teil der Attraktionen an kalten Wintertagen.

Auch ein künstliches Eisfeld für Schlittschuhspass, ein Schlittelweg und Winter- und Schneeschuhwanderungen bietet die Region Disentis/Mustér.

Winteraktivitäten

- Skitouren & Freeriding
- Skiarena Disentis-Sedrun-Andermatt mit 180km Piste
- 30km Langlaufloipe entlang des Rheins
- Winter- und Schneeschuhwandern
- Schlittschuhlaufen, Curling & Eistockschiessen
- Schlittelweg



Ferienapartments

Die Highlights im Überblick

Hotelkonzept und Mietzeins-einnahmen

Beziehen Sie verschiedene Hoteldienstleistungen vom benachbarten Hotel Pazzola und lassen Sie Ferienstim-mung aufkommen. Während Ihrer Abwesenheit sorgt das Hotel für eine gute Auslastung Ihrer Wohnung und Sie profitieren dadurch von Mietzeins-einnahmen.

Nachhaltige Bauweise

Der Neubau wird aus Holz erstellt. Ein natürlicher, nachhaltiger Rohstoff aus dem Kanton Graubünden.

Energiebewusst

Die Wärme wird vom lokalen Fernwärmelieferanten aus regionalem Schnitzelholz bezogen.

Privater Einbauschrunk bei Abwesenheit

Während Ihrer Abwesenheit haben Sie genügend Platz für Ihre private Utensilien im abschliessbaren Einbauschrunk in Ihrer Wohnung. Möchten Sie weitere Gegenstände in der Überbauung lagern, können Sie kostengünstig Keller-räume hinzumieten.

Mountainbike und E-Bike

Ein Waschplatz für Ihre Mountainbikes steht bereit. Ebenfalls ein abschliessbarer Fahrradraum mit Ladestationen für Ihr E-Bike.

Ski und Snowboard

Ihnen steht ein separater Ski- und Snowboardraum zur Verfügung mit entsprechender Schuhtrocknungsanlage.

E-Ladestation / PV-Anlage

In der hauseigenen Tiefgarage stehen die E-Ladestationen für Sie bereit. Der Strom wird mit der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert.

Attraktionen / Sport

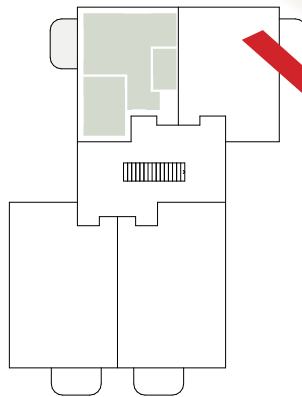
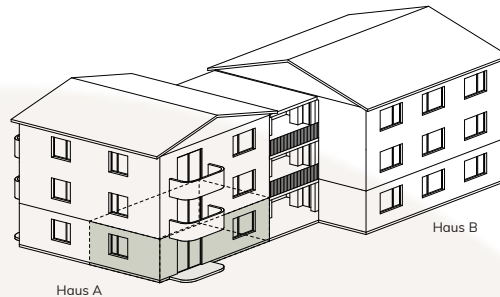
Laufen Sie über die Strasse und schnallen Sie sich direkt Ihre Winterausrüstung an. Die Bergbahnen Disentis und der Übungslift Sax stehen vor Ihrer Haustüre. Am Abend gelangen Sie gemütlich von der Talabfahrt direkt zu Ihrer Ferienwohnung.

In Gehdistanz befindet sich unter anderem das Sportzentrum Center Fontauna und viele weitere Attraktionen und Angebote.



Erdgeschoss

Péz Alpetta, Wohnung 01

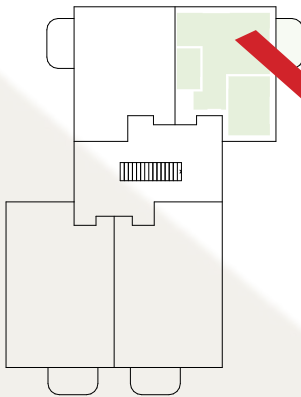
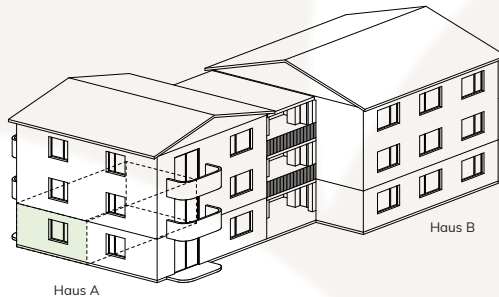


- Erdgeschoss
 - Zimmer
 - NWP
 - Balkon
- Haus A
2.5
41m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar

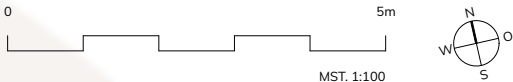


Péz Caschleglia, Wohnung 02



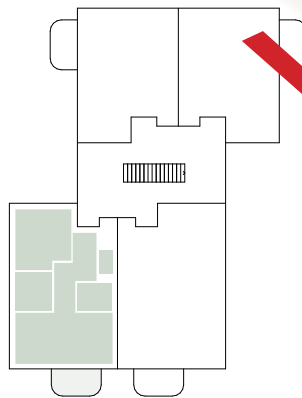
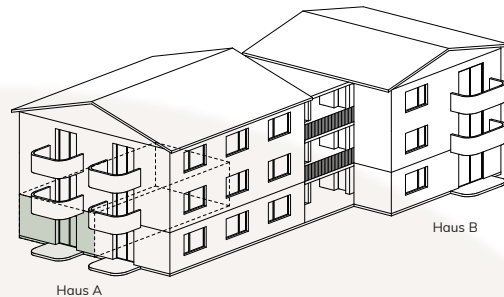
- Erdgeschoss
 - Zimmer
 - NWP
 - Balkon
- Haus A
2.5
41m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar



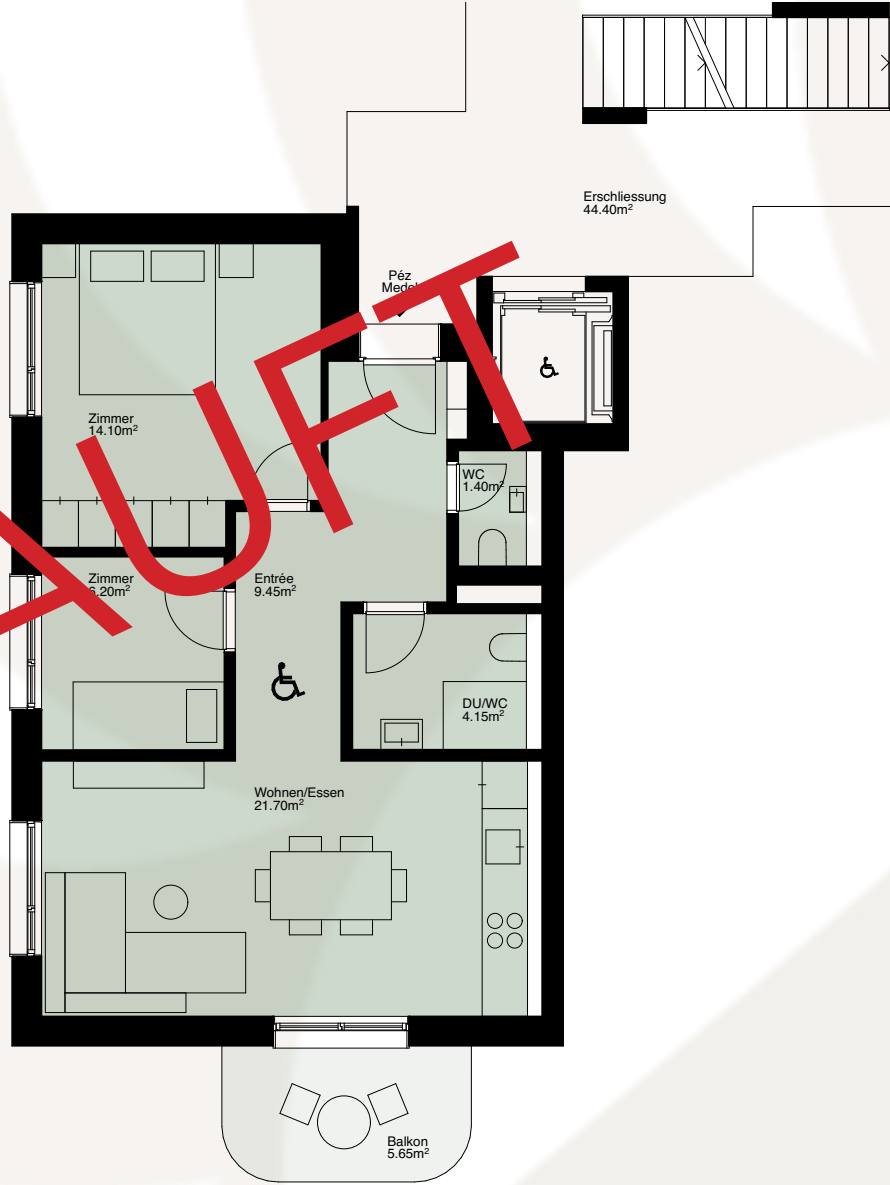
Erdgeschoss

Péz Medel, Wohnung 03

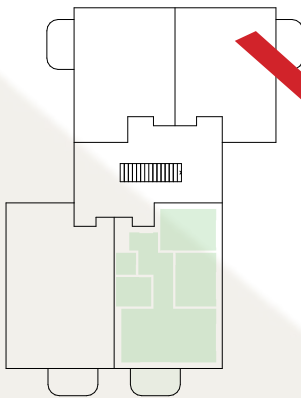
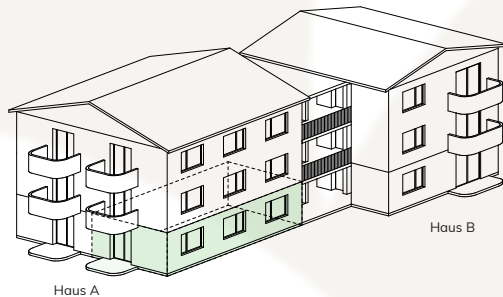


- Erdgeschoss
 - Zimmer
 - NWP
 - Balkon
- Haus B
3.5
57m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar

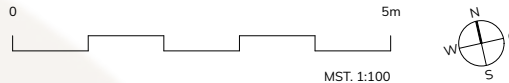


Péz Muraun, Wohnung 04



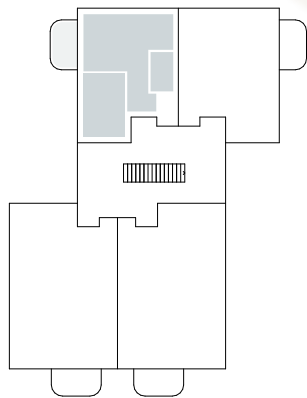
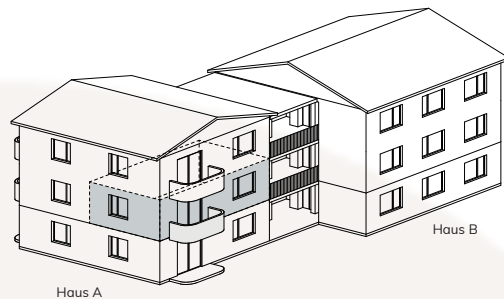
- Erdgeschoss
 - Zimmer
 - NWP
 - Balkon
- Haus B
3.5
57m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar



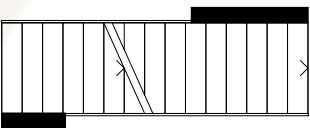
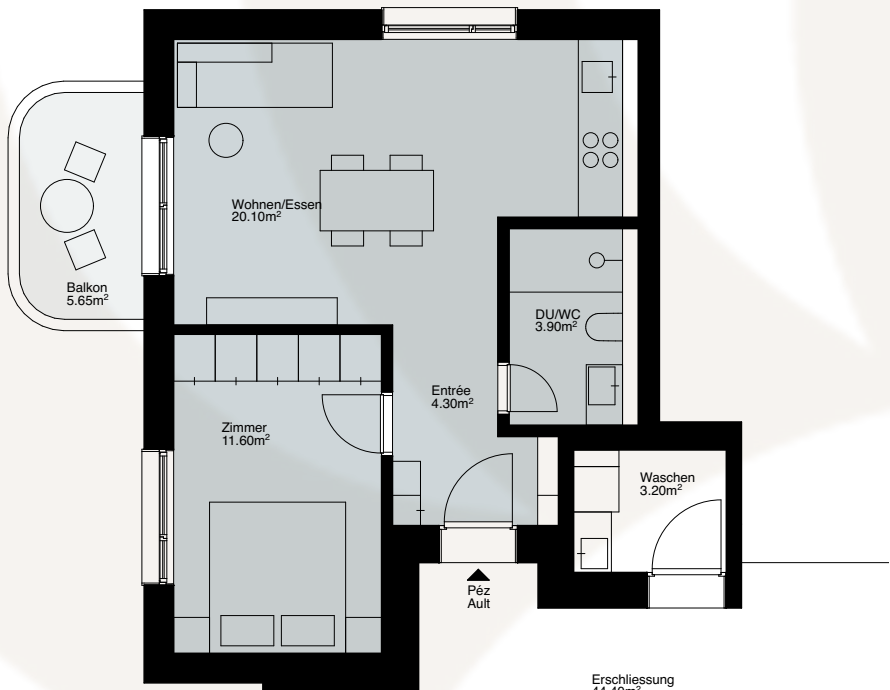
Obergeschoss

Péz Ault, Wohnung 05

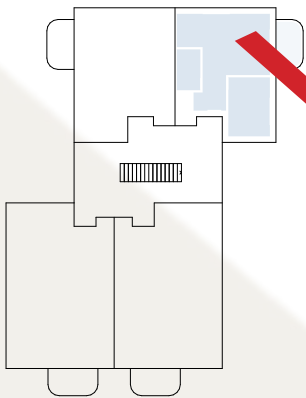
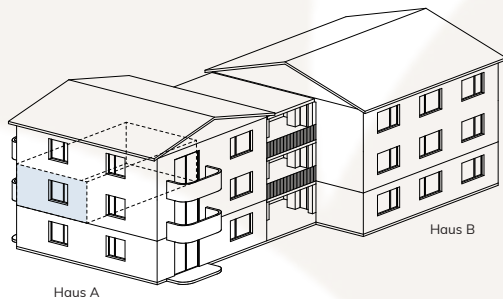


- Obergeschoss
 - Zimmer
 - NWF
 - Balkon
- Haus A
2.5
41m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar

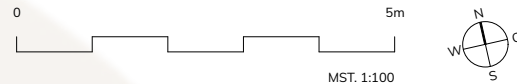
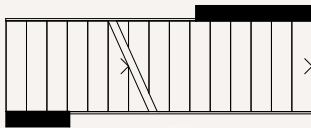
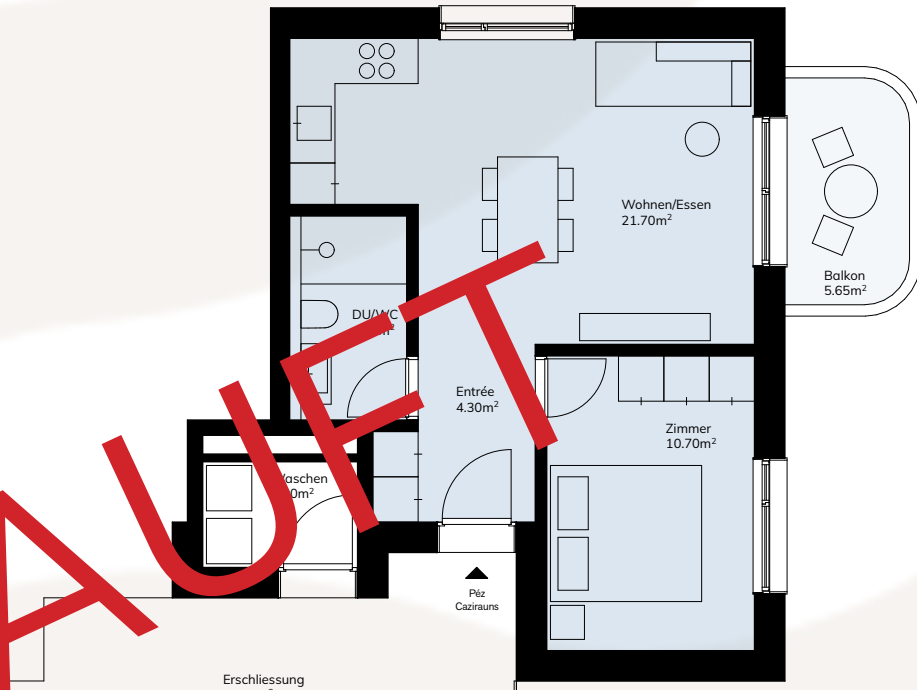


Péz Cazirauns, Wohnung 06



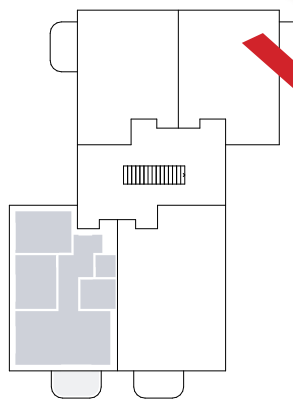
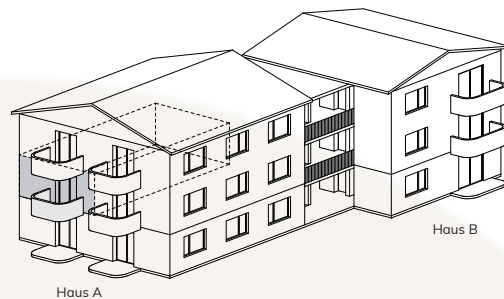
- Obergeschoss
 - Zimmer
 - NWF
 - Balkon
- Haus A
2.5
41m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar



Obergeschoss

Péz Tgietschen, Wohnung 07

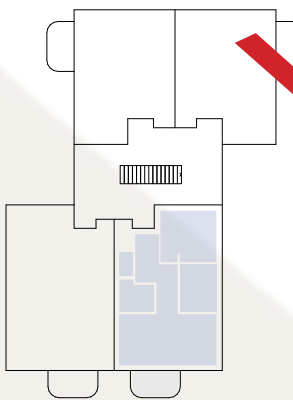
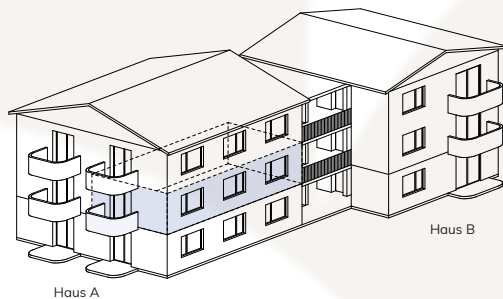


- Obergeschoss
 - Zimmer
 - NWF
 - Balkon
- Haus B
3.5
57m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar

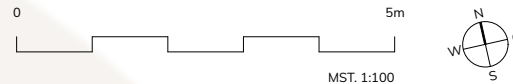


Péz Ganaretsch, Wohnung 08



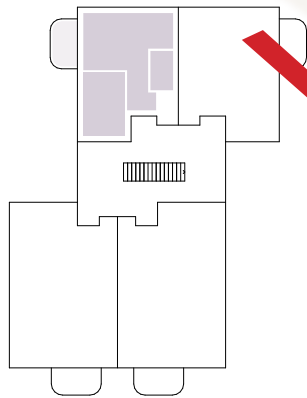
- Obergeschoss
 - Zimmer
 - NWF
 - Balkon
- Haus B
3.5
57m²
6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar



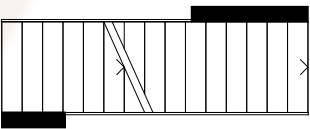
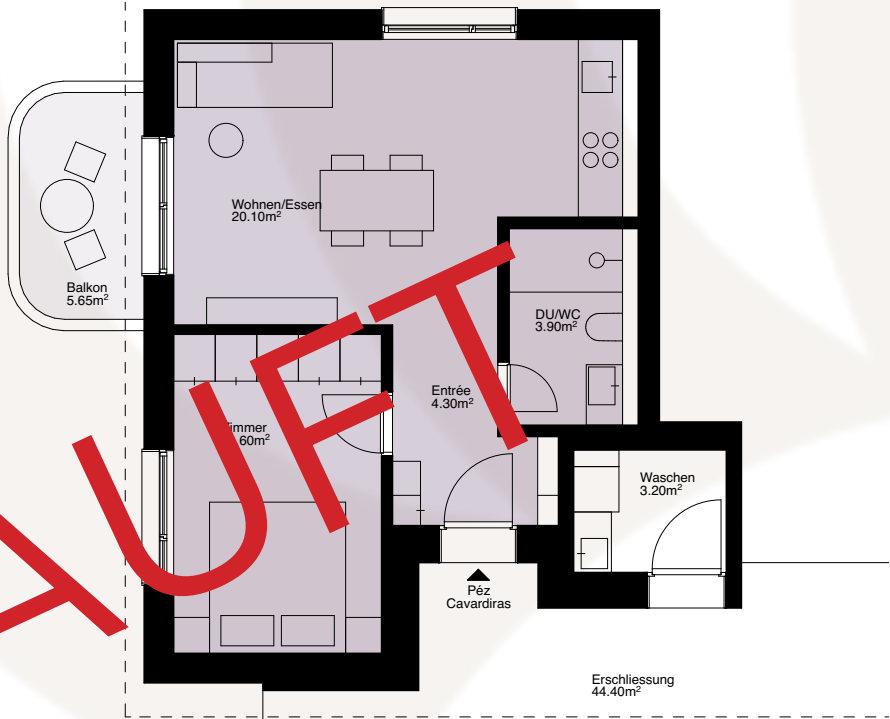
Dachgeschoss

Péz Cavardiras, Wohnung 09

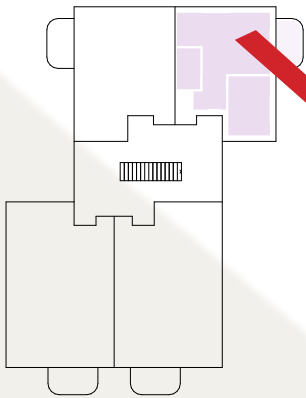
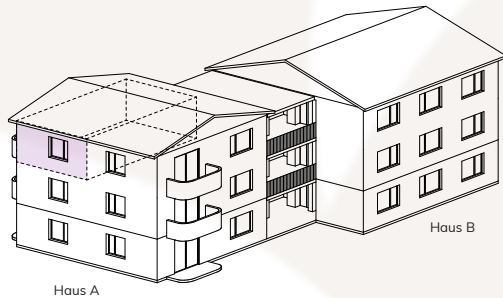


- Dachgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m²
- Balkon 6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar

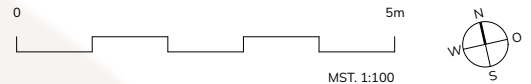
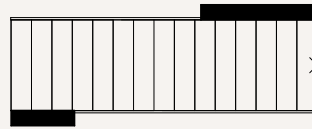


Péz Gendusas, Wohnung 10



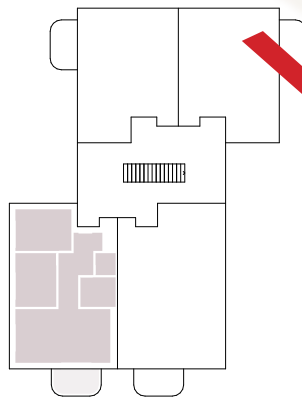
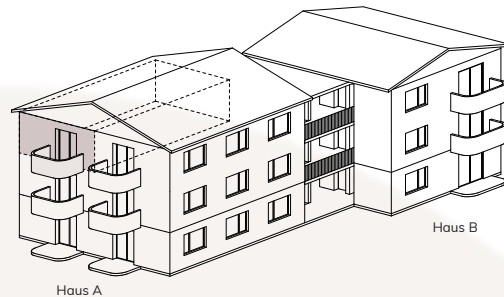
- Dachgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m²
- Balkon 6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar



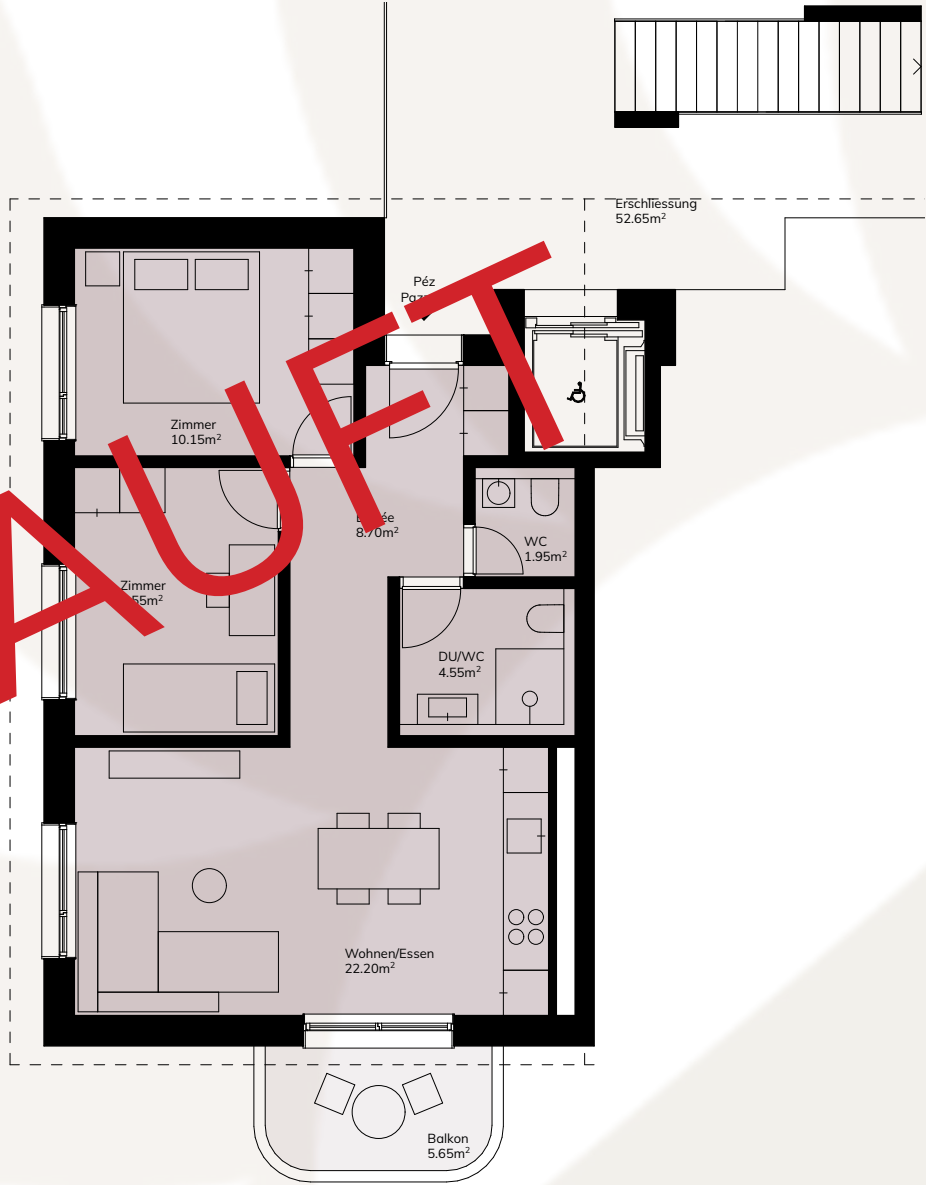
Dachgeschoss

Péz Pazzola, Wohnung 11

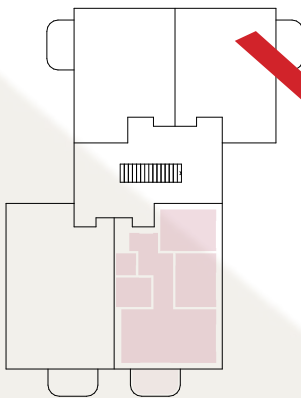
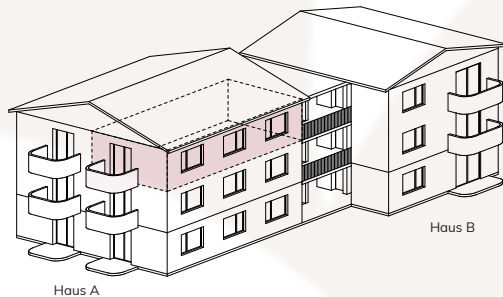


- Dachgeschoss Haus B
- Zimmer 13.5m²
- NWF 57m²
- Balkon 6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar

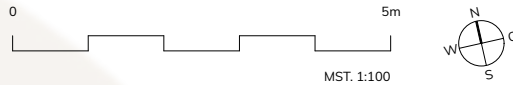


Péz Acletta, Wohnung 12



- Dachgeschoss Haus B
- Zimmer 13.5m²
- NWF 57m²
- Balkon 6m²

- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar



Untergeschoss

- Untergeschoss Haus A & B
- Einstellhalle 413m²
- Keller 9m²/16m²
- Skiraum 24m²
- Veloraum 25m²





Swissness

Nachhaltiges Bauwerk

Holzbauweise

Der Neubau wird aus Holz erstellt. Ein natürlicher, nachhaltiger Rohstoff aus dem Kanton Graubünden mit guten Dämmwerten, Wohlfühlcharakter dank optimalem Wohnklima und architektonischer Wärme.

Der Charme der Holzbauweise wird auch im Wohnungsinnern sicht- und spürbar. Die Wohn- und Schlafzimmer werden durch Holzwände in Fichte abgerundet.

Die Isolation besteht ebenfalls aus einer Holzdämmung. An kalten Wintertagen sorgt die Holzdämmung für Wärme und die sommerliche Hitze kann ebenfalls natürlich abgehalten werden.

Ein geschliffener Unterlagsboden sorgt für Moderne in der Wohnung. Gepaart mit der Holzbauweise schaffen diese ein ideales Wohnklima.

Wohnen

Ein gemütliches Sofa mit der Möglichkeit, dieses schnell und unkompliziert in ein Bett umzuwandeln. Ihre Wohnung ist ideal gewappnet, um spontan weitere Gäste zu empfangen.

Baden

Ein olivfarbener Plattenboden sorgt in den Badezimmern für die nötige Frische. Schöne Abstellmöbel aus Holz, eine Bodenebene Dusche sowie eine Regenbrause runden das Gesamtangebot ab.

Kochen / Essen

Die in einem sanften braunton gehaltenen Küchenschränke in Kombination mit der dunklen Granitabdeckung bilden einen optimalen Kontrast zum geschliffenen Unterlagsboden und den Holzwänden.

Schlafen

Das Zusammenspiel der verschiedenen Strukturen und Materialien finden im Schlafzimmer ihren Abschluss. Ein Stoffbett vor der Holzwand und der geschliffene Unterlagsboden sind farblich ideal aufeinander abgestimmt. In den 3.5 Zimmer Wohnungen finden Sie im zweiten Schlafzimmer ein Einzelbett, Möglichkeit für den Auszug eines zweiten Bettes sowie ein Schreibtisch.

Kurzbaubeschrieb

Innenausbau

Bauteile

Decke

Weissputzdecke einschichtig zum Streichen, Vorhangschieben VS 57 in Decke eingelassen.

Boden

In allen Wohn- und Schlafräumen wird eine Keramikplatte mit Betonoptik eingebaut.

Wand

Grundputz und ökologischer Fertigputz 1.5 mm aufgezo-gen oder abgerieben.

Bei allen Nassräumen werden die Apparatrückwände auf der gesamten Höhe mit einer olivfarbenen Platte belegt.

Schliess- und Türanlagen

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt.

Eingangstüren

- Spezielle Wohnungsabschlusstüren gemäss Schall- und Dämmkonzept
- Rahmentüren
- Beschläge in Edelstahl
- Drückergarnitur
- Dreipunktverschluss
- Spion

Zimmertüren

- Blockfuttertüren
- Gummidichtung
- Beschläge in Edelstahl
- Drückergarnitur

Nasszellen und WC

Sanitärapparate Nasszellen

- Bodenebene Duschtasse mit Echtglas-Trennwand
- Waschtisch mit Unterbau
- Wandklosett UP
- Duschmischer
- Wandmischer
- Regenbrause
- grosser Spiegel
- 1 Badetuchstange
- 2 Handtuchhalter
- 1 WC-Papierhalter
- 1 Drahtseifenhalter

Sanitärapparate WC

- Waschtisch mit Unterbau
- Wandklosett UP
- Wandmischer
- Spiegel
- 1 Handtuchhalter
- 1 WC Papierhalter
- 1 Drahtseifenhalter

Küche

Kücheneinteilung

Grösse und Einteilung nach Plan und Materialisierungskonzept des Architekten.

Ausstattung Küche

- Backofen
- Glaskeramikkochfeld als flächenbündiger Einbau
- Geschirrspüler
- Kühlschrank mit Tiefkühlfach
- Umluft-Abzug
- Kehrrichtfach als Vollauszug
- Kunststeinabdeckung
- HPL-PLatte als Küchenrückwand
- Anti-Fingerprint Belege

Allgemein

Elektroanlagen

Schwachstrom

Multimediadosen in Wohnraum und Elternzimmer.

- 1x Telefon RJ45
- 1x Radio und TV
- 1x Modem
- Leerrohre in den übrigen Schlafzimmern
- Sonnerie- und Türsprechanlage
- 1 Steckdose pro Keller

Photovoltaik

Auf dem Dach wird eine PV-Anlage zur Gewinnung von Strom für den Eigenverbrauch erstellt.

E-Ladestation

Die Einstellplätze werden teilweise mit E-Ladestationen ausgerüstet.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Anschluss an Fernwärmeleitungsnetz Unterstation mit Wärmespeicher im Technikraum.

Wärmeverteilung

Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen.

Erschliessung

Treppenhaus

Erschliessungstrakt in Sichtbeton.

Aufzüge

- Rollstuhlgängig gemäss SIA-Norm
- Teleskopschiebetüre

Aussenraum

Umgebungsarbeiten

Gemäss Auswahl Landschaftsarchitekt.

Beratung und Verkauf

Nebenkosten Verkauf

Die Handänderungssteuer sowie die hälftigen Notariats- und Grundbuchgebühren in Höhe von total 2.30 % werden von Käuferschaft und Verkäuferschaft hälftig geteilt. Allfällige Gebühren für zur Errichtung von Schuldbriefen durch die finanzierende Bank gehen zu Lasten des Käufers.

Ausbau und Inventar

Die Wohnung werden im fertig ausgebauten und vollständig möblierten Zustand gemäss Baubeschrieb bzw. Inventarliste gekauft.

Änderungswünsche Ausbau

Aufgrund eines strukturierten Beherbergungsbetriebs werden sämtliche Wohnung einheitlich erstellt und es

können keine Änderungswünsche seitens Käufer beantragt werden.

Zahlungsmodalitäten

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung in Höhe von CHF 20'000.00 fällig. Die weiteren Kaufpreiszahlungstermine werden wie folgt definiert:

- 1/3 bei öffentlicher Beurkundung (Anrechnung der geleisteten Reservationszahlung)
- 1/3 bei Rohbauvollendung
- 1/3 bei Bezugsbereitschaft der Wohnung

Schlussbestimmung

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus

den Plänen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Ablauf Verkauf

- Besprechungstermin
- Erhalt Zugangsdaten zum Datenraum mit erweiterten Informationen
- Kaufentscheid und Zusage mit Finanzierungsbestätigung der Bank.
- Unterzeichnung des Reservationsvertrages mit Anzahlung
- Erstellung Kaufvertrag und öffentliche Beurkundung

Besprechungen

Erkundigen Sie gemeinsam mit uns den Standort des Projektes Residenza Pazzola und lassen Sie sich von der tollen Aussicht und der idealen Lage begeistern.

Im benachbarten und bereits bestehenden Hotel Pazzola (Gassa da Cuo 3, 7186 Disentis) präsentieren wir Ihnen gerne die ausgewählten Materialien Ihrer neuen Wohnung.

Wir freuen uns auf den unverbindlichen Besprechungstermin mit Ihnen.

Kontakt

Durschei Fiduziaria SA
Via Lucmagn 7
7180 Disentis/Mustér

Fabio Deflorin
081 936 46 00
fabio.deflorin@durschei.ch



Bauherrschaft

Einfache Gesellschaft Residenza Pazzola
c/o Durschei Fiduziaria SA
Via Lucmagn 7
7180 Disentis/Mustér

Planung

Verkauf

Architektur

ipz
ingenieure + planer ag

**Durschei
Fiduziaria SA**

architectura
tambornino
Iso Tambornino
Architect MA FH

Layout, Pläne und Bilder
architectura tambornino