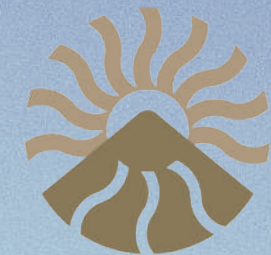




Péz Pazzola



RESIDENZA PAZZOLA



# Inhalt

Residenza Pazzola	4
Disentis/Mustér	6
Freizeit und Aktivitäten	8
Ferienapartments	10
Situation und Grundrisspläne	13
Swissness	29
Ausstattung der Wohnungen	30
Kurzbaubeschrieb	32
Beratung und Verkauf	34





# 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 hier durch optimal genutzt und Sie als zukünftige Eigentümer profitieren von den Mieteinnahmen, ohne Zusatzaufwand.

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

Vom gemütlichen Bett bis zum feinduftenden 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 Möbelry 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 Skiaena Disentis-Sedrun-Andermatt
- Lukmanierpass in Richtungässin 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 Malun, Capuns, Bizochels und Gestensuppe Ihnen Gauden.

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

## Angebot

- Restaurants mit einheimischer Küche
- La pendenta - längste Hängebrücke Graubündens
- Sportzentrum Acla da Bontauna
- 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 Goss und

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

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

## Sommeraktivitäten

- Bikeregion mit Trails für Goss und Klein
- 350 Kilometer Wanderwege
- Badensee 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.

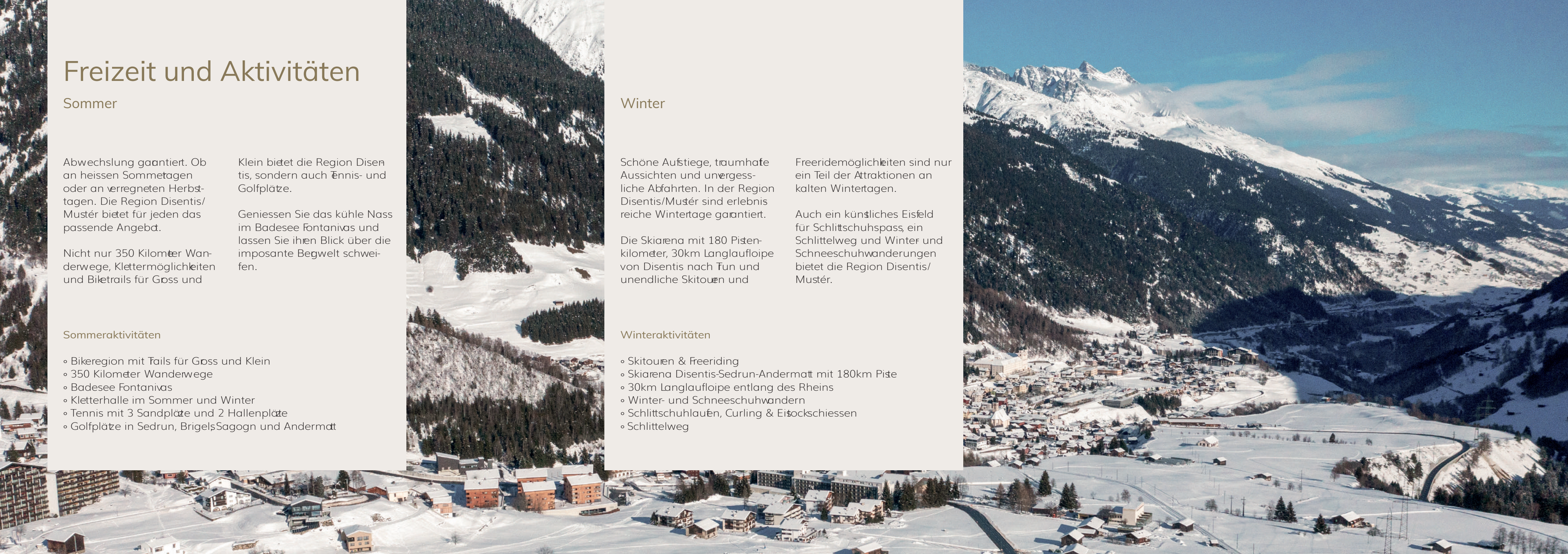
Die Skiarena mit 180 Pistenkilometer, 30km Langlaufloipe von Disentis nach Tun und unendliche Skitouren und

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 Mietzeinnahmen

Beziehen Sie verschiedene Hoteldienstleistungen vom benachbarten Hotel Pazzola und lassen Sie Ferienstimmung aufkommen. Während Ihrer Abwesenheit sorgt das Hotel für eine gute Auslastung Ihrer Wohnung und Sie profitieren dadurch von Mietzeinnahmen.

### Nachhaltige Bauweise

Der Neubau wird aus Holz erstellt. Ein natürlichemachender Rohstoff aus dem Kanton Graubünden.

### Energiebewusst

Die Wärme wird vom lokalen Fernwärmelieferanten aus regionalem Schnitzholz bezogen.

### Privater Einbauschränk bei Abwesenheit

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

### Mountainbike und E-Bike

Ein Waschplatz für Ihre Mountainbikes steht bereit. Ebenfalls ein abschliessbares 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 ELadestationen 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.



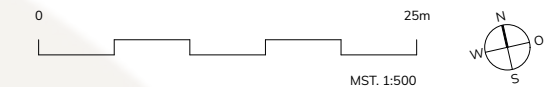
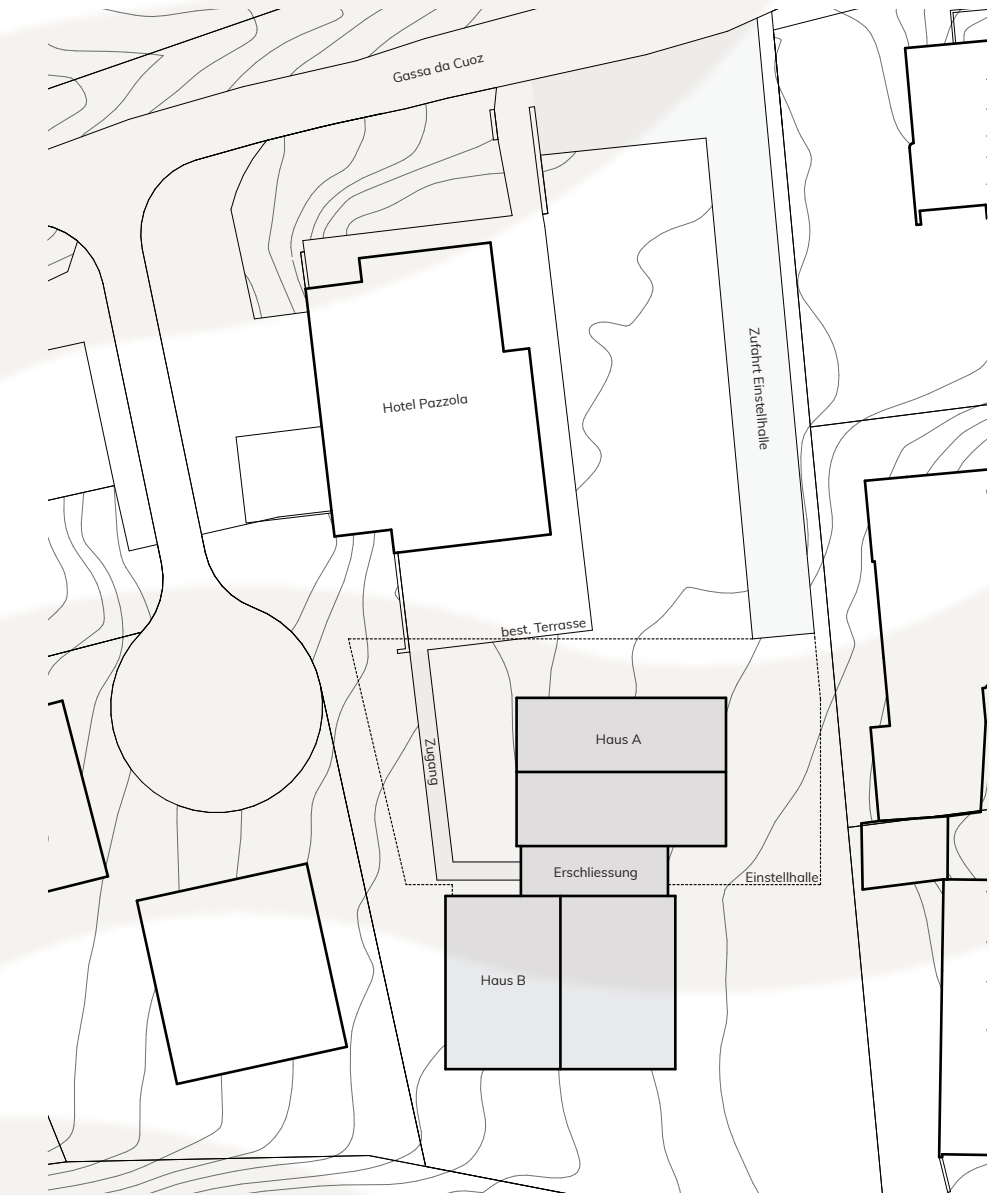




# Situation

## Residenza Pazzola, Cuoz

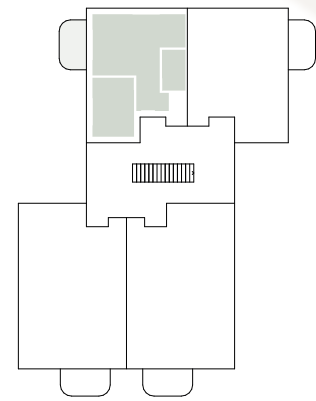
Adresse	Residenza Pazzola Gassa da Cuoz 3 7186 Disentis/Mustér
Apartments	2.5 Zimmer Wohnungen Nettowoohnfläche NWF 41m <sup>2</sup>  3.5 Zimmer Wohnungen Nettowoohnfläche NWF 57m <sup>2</sup>
Parkierung	Einstellplatz mit ELademöglichkeit
Verkaufspreise	Gemäss separater Preisliste
Erstbezug	1. Juli 2024
Projektwebseite	<a href="http://www.residenza-pazzola.ch">www.residenza-pazzola.ch</a>





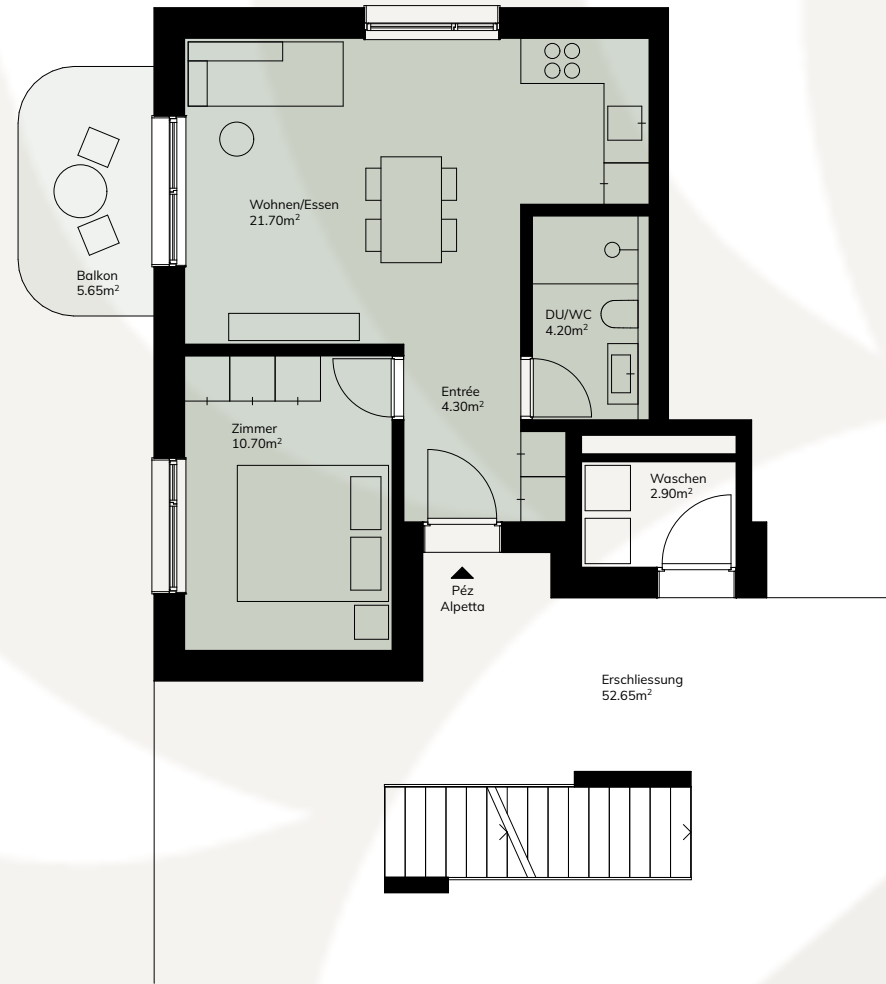
# Erdgeschoss

Péz Alpetta, Wohnung 01

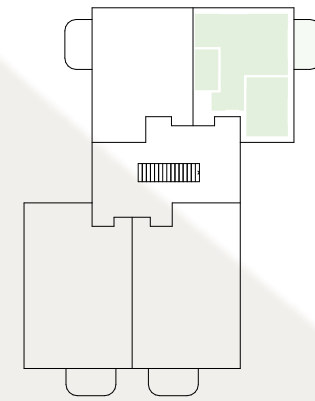
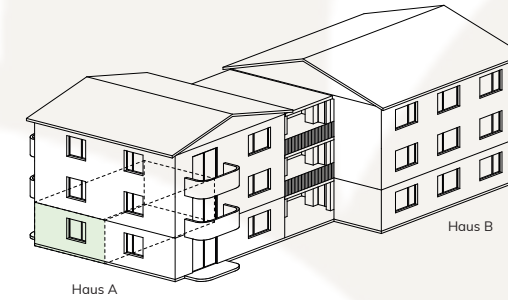


- Erdgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

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

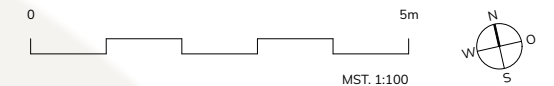
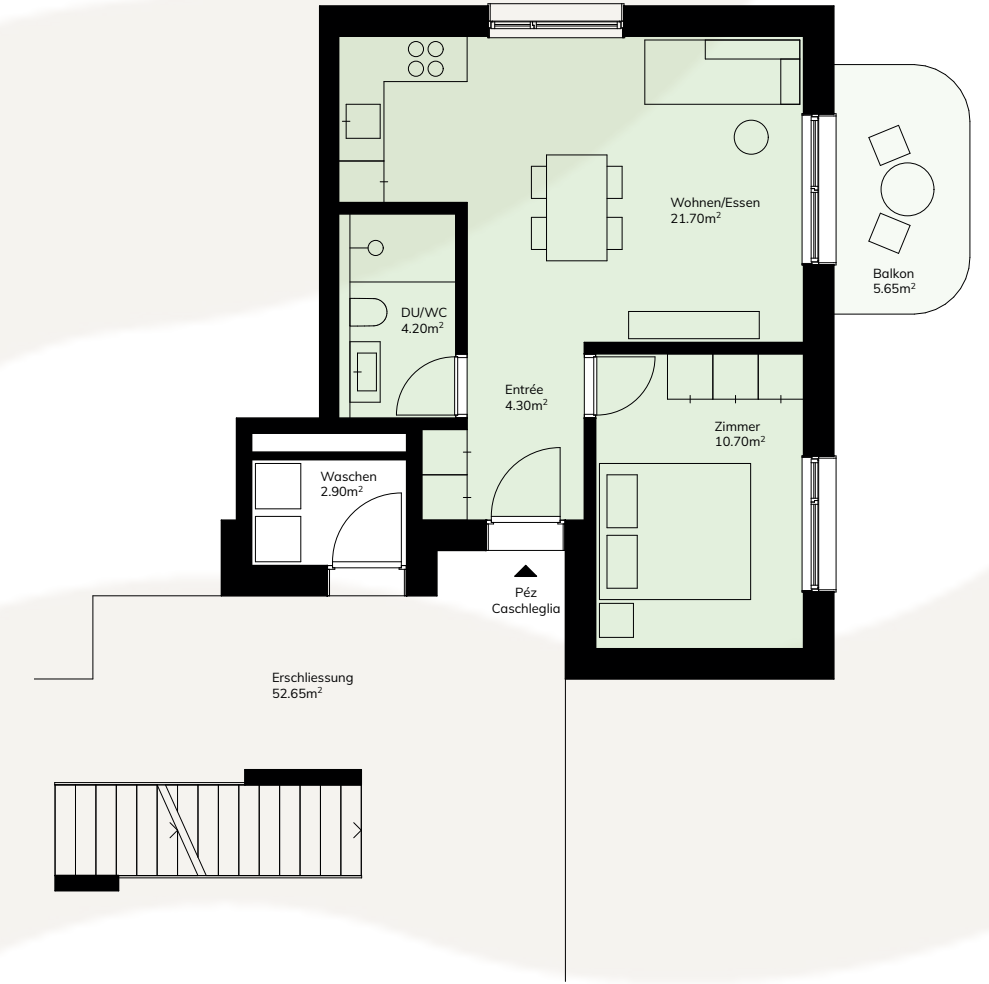


Péz Caschleglia, Wohnung 02



- Erdgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

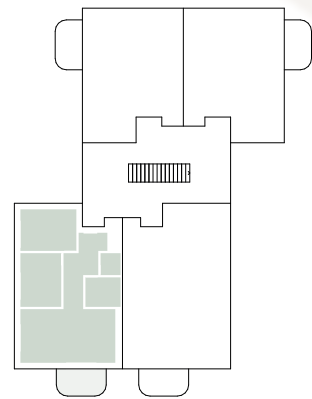
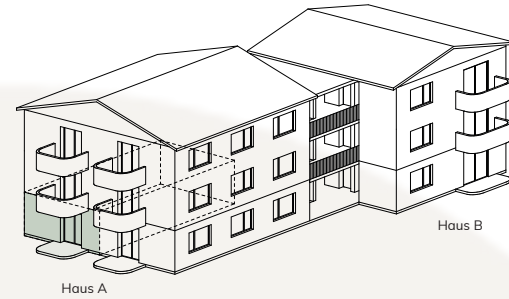
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mißbar





# Erdgeschoss

Péz Medel, Wohnung 03

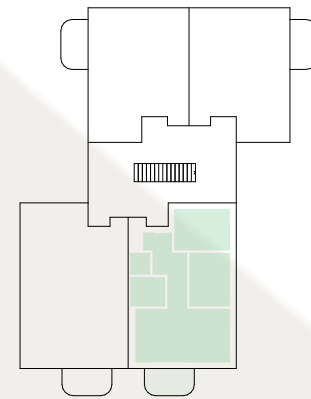
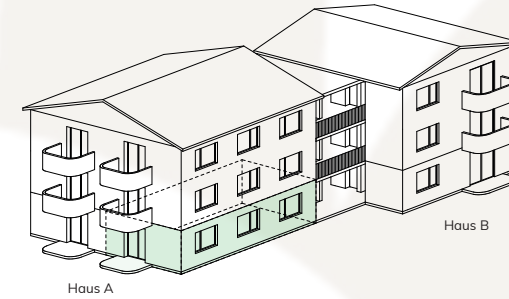


- Erdgeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

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

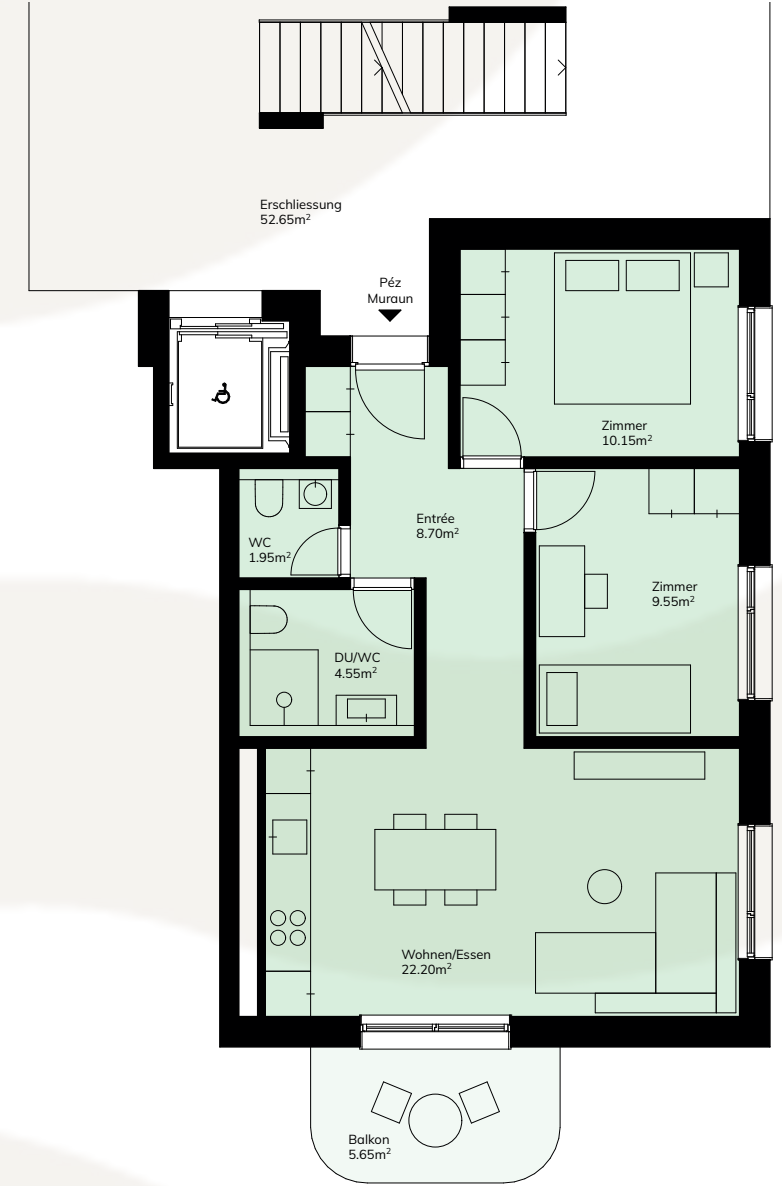


Péz Muraun, Wohnung 04



- Erdgeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

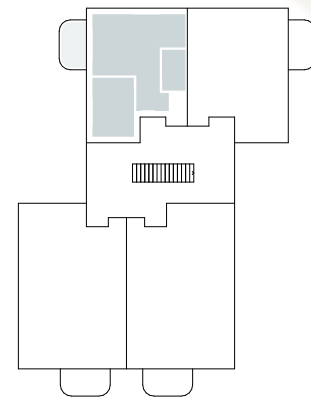
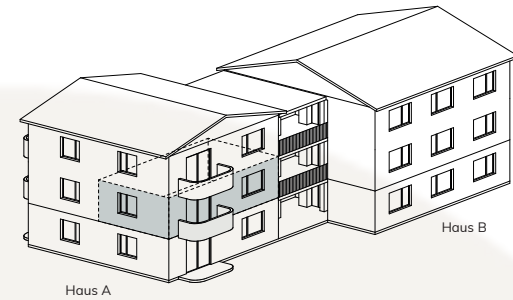
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mißbar





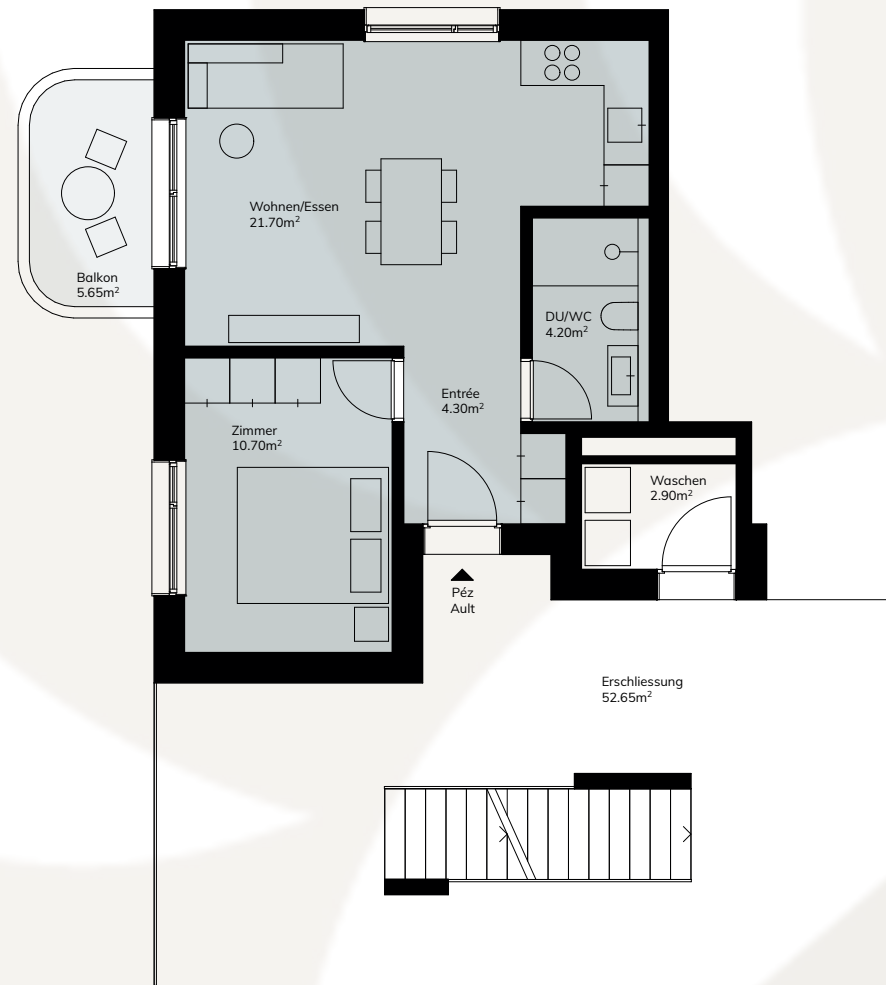
# Obergeschoss

Péz Ault, Wohnung 05

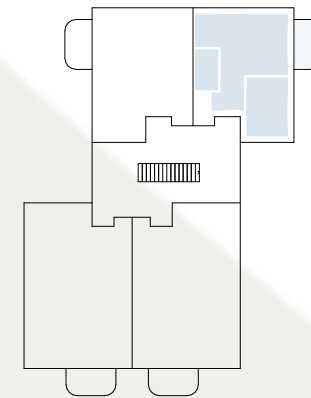
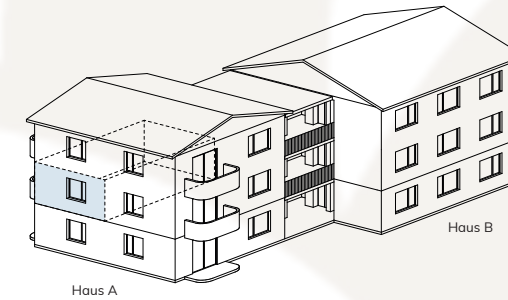


- Obergeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

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

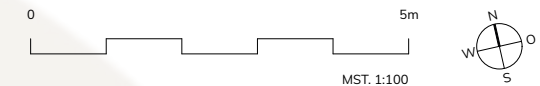
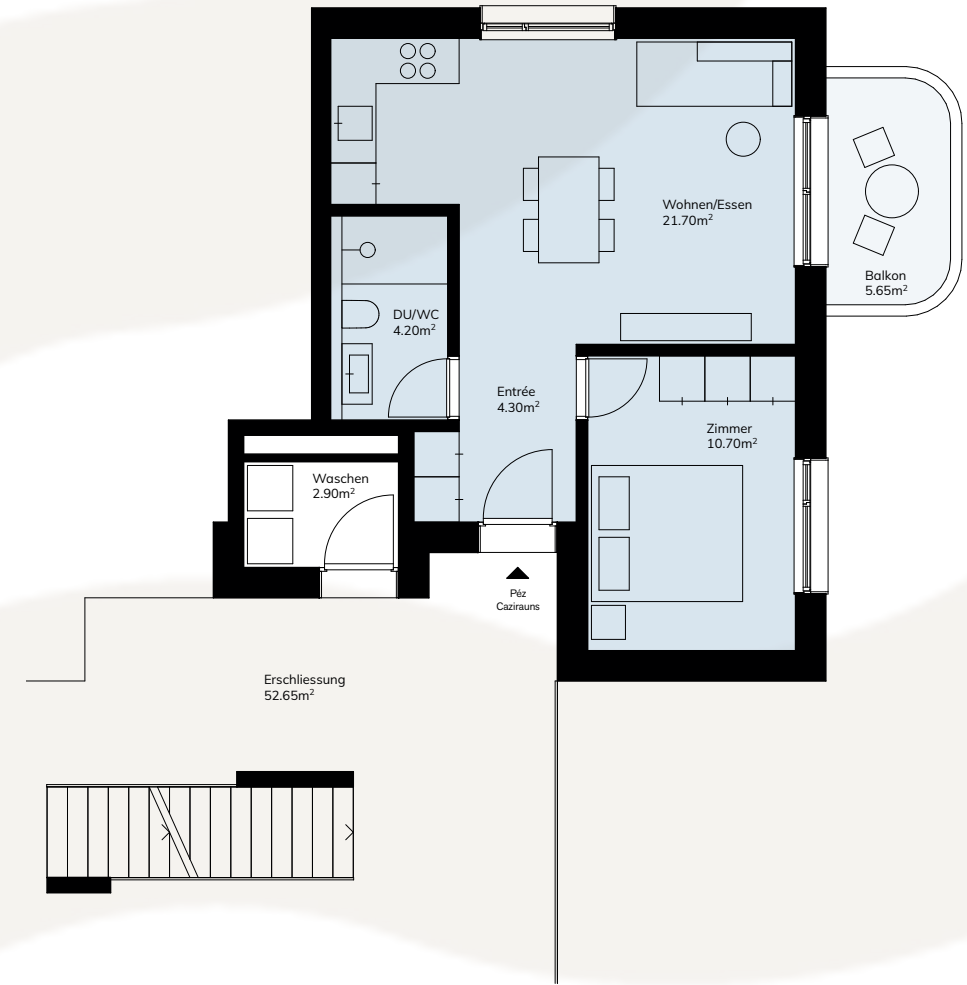


Péz Cazirauns, Wohnung 06



- Obergeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

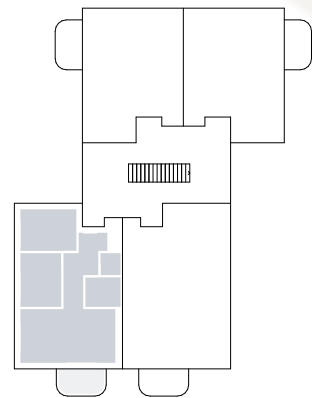
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mißbar





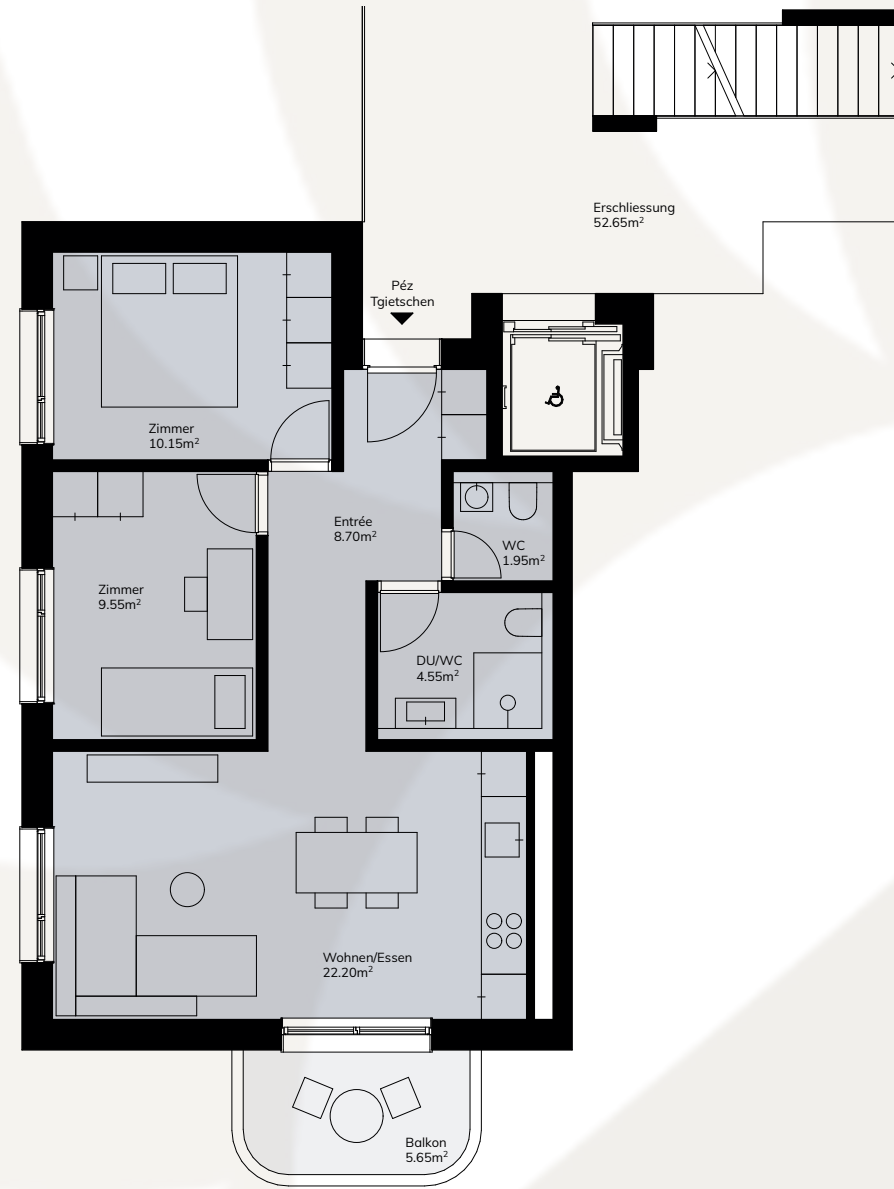
# Obergeschoss

Péz Tgietschen, Wohnung 07

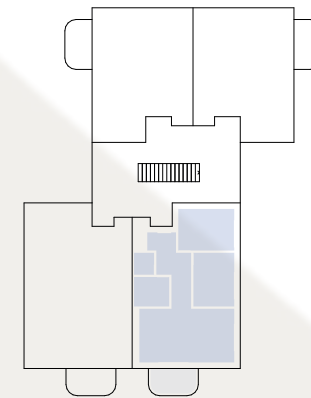
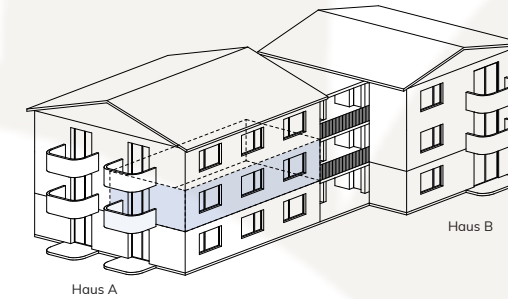


- Obergeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

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

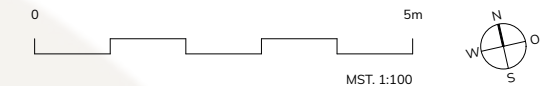
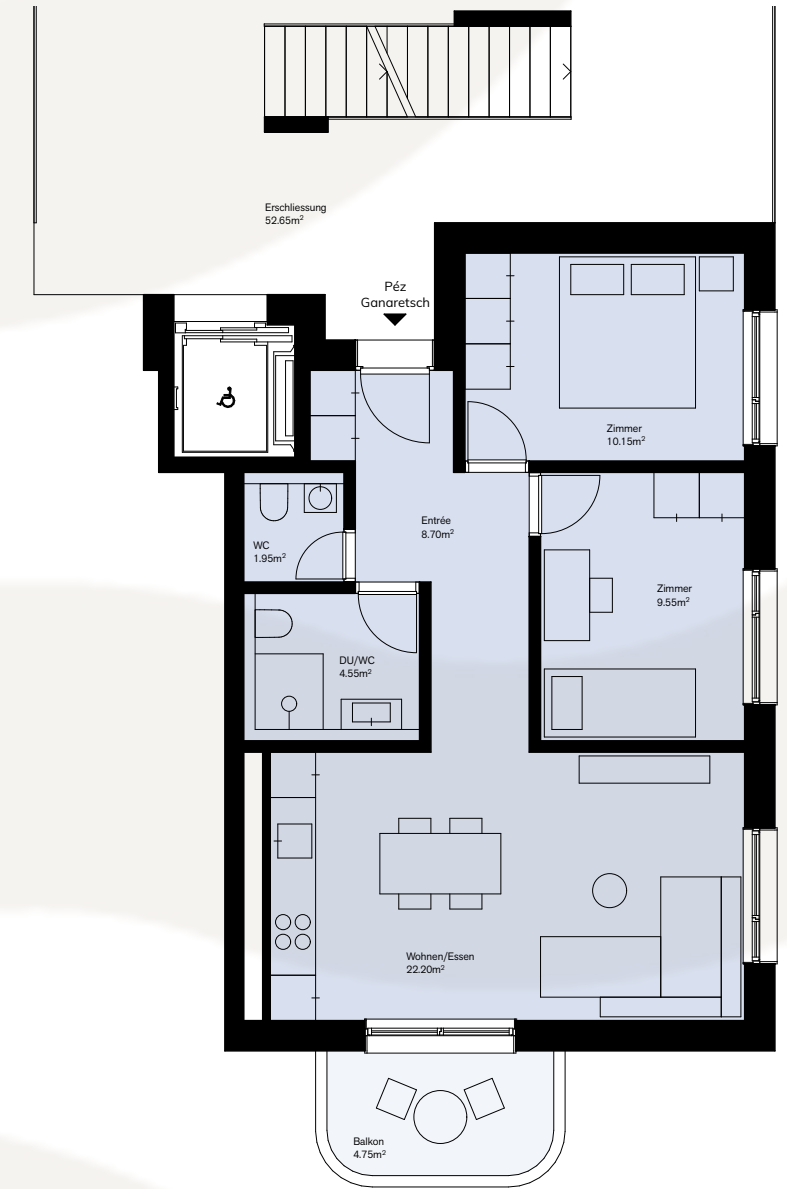


Péz Gannaretsch, Wohnung 08



- Obergeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

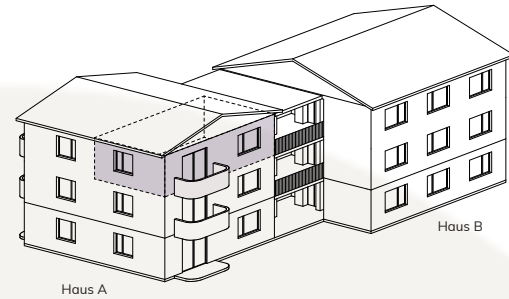
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mißbar





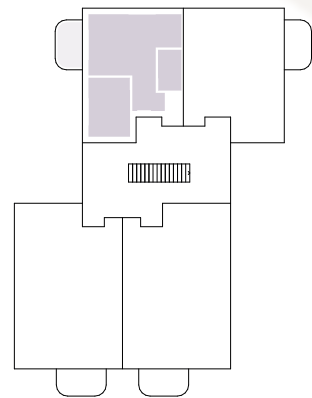
# Dachgeschoss

Péz Cavardiras, Wohnung 09



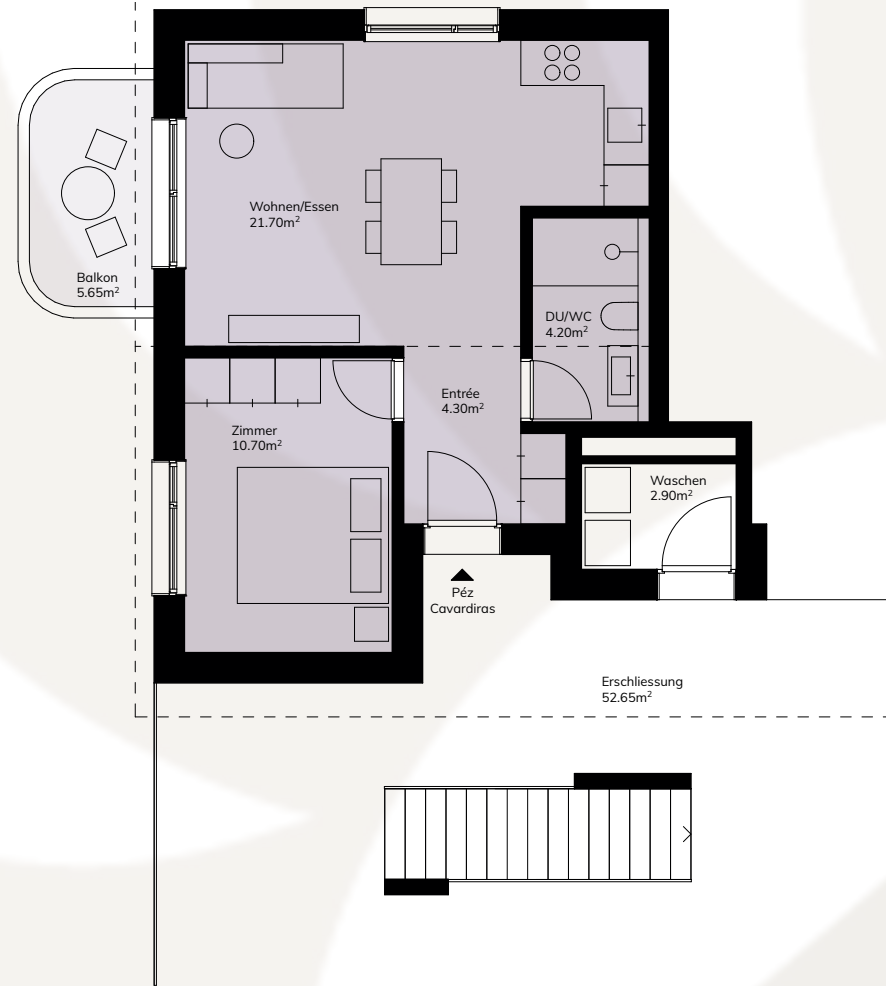
Haus A

Haus B

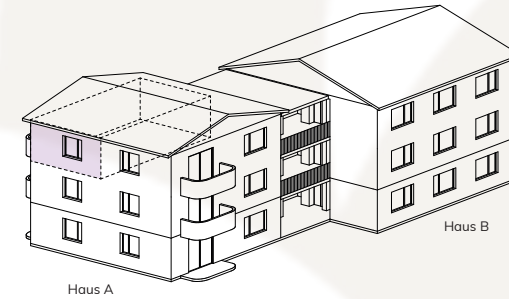


- Dachgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

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

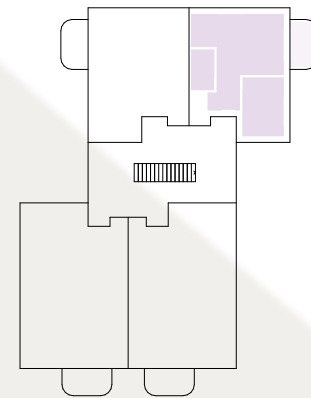


Péz Gendusas, Wohnung 10



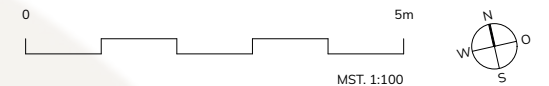
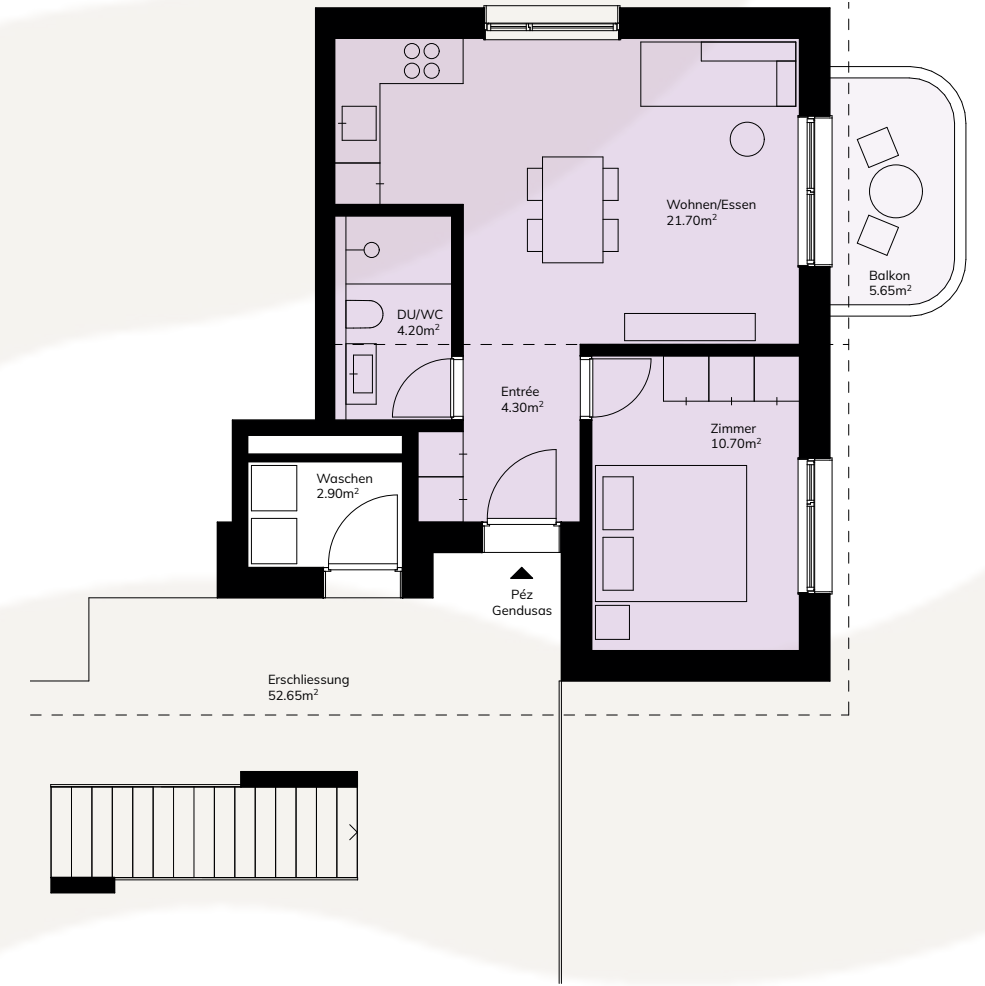
Haus A

Haus B



- Dachgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>

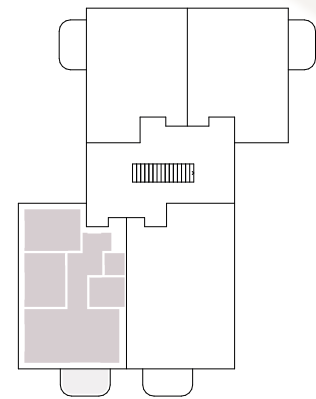
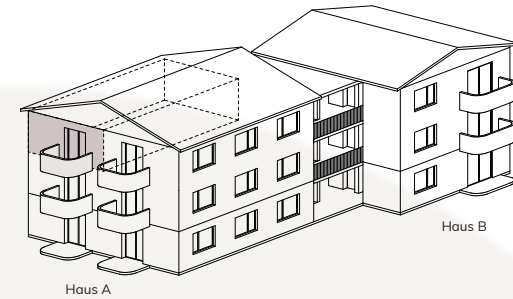
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mißbar





# Dachgeschoss

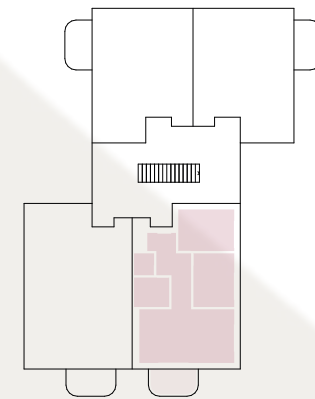
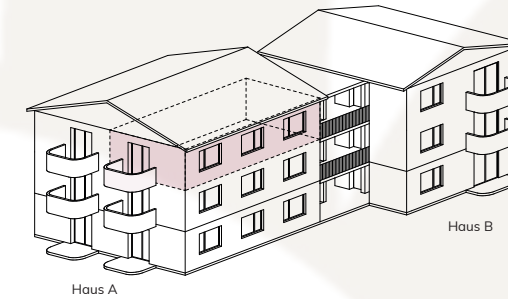
Péz Pazzola, Wohnung 11



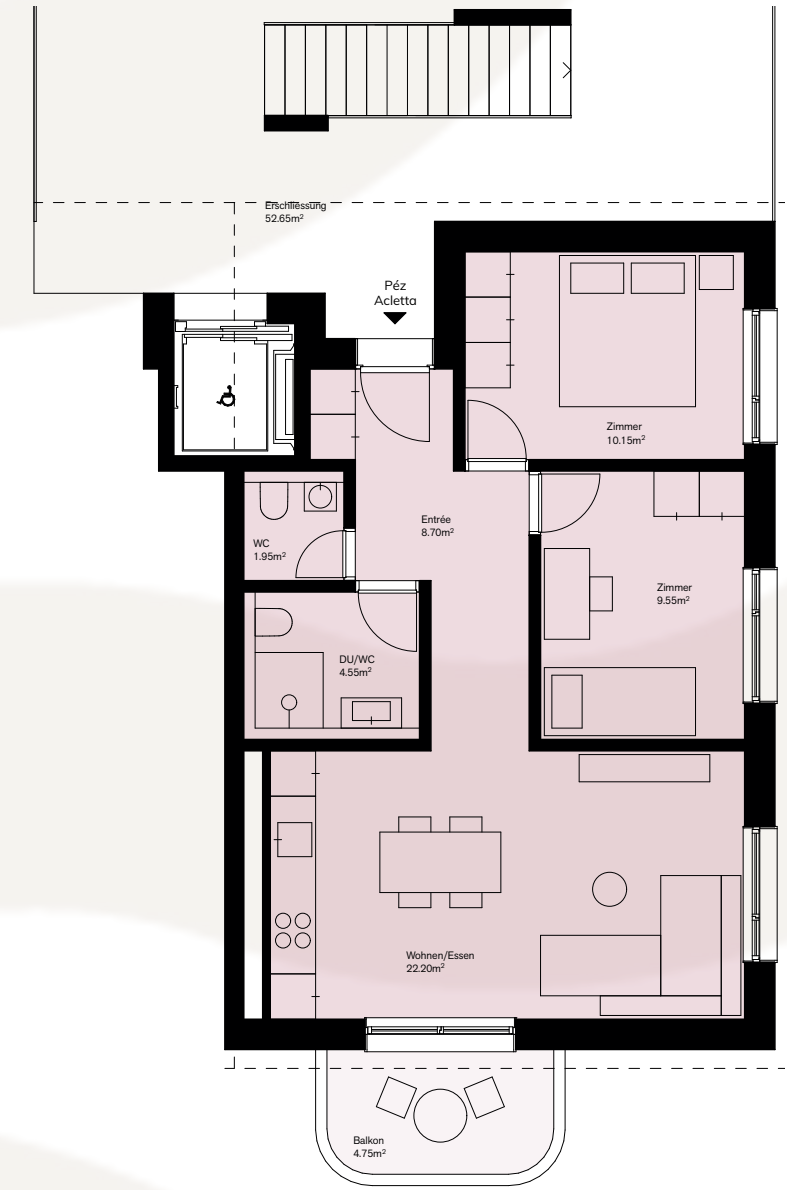
- Dachgeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mißbar



Péz Acletta, Wohnung 12



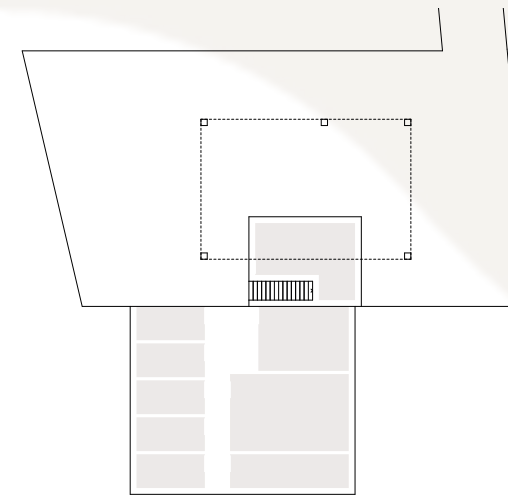
- Dachgeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m<sup>2</sup>
- Balkon 6m<sup>2</sup>
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mißbar





# Untergeschoss

- Untergeschoss Haus A & B
- Einstellhalle 413m<sup>2</sup>
- Keller 9m<sup>2</sup>/16m<sup>2</sup>
- Skiraum 24m<sup>2</sup>
- Veloraum 25m<sup>2</sup>







# Swissness

## Nachhaltiges Bauwerk

### Holzbauweise

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

Der Charme der Holzbauweise wird auch im Wohnungsinnen sichtbar 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 findet 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.

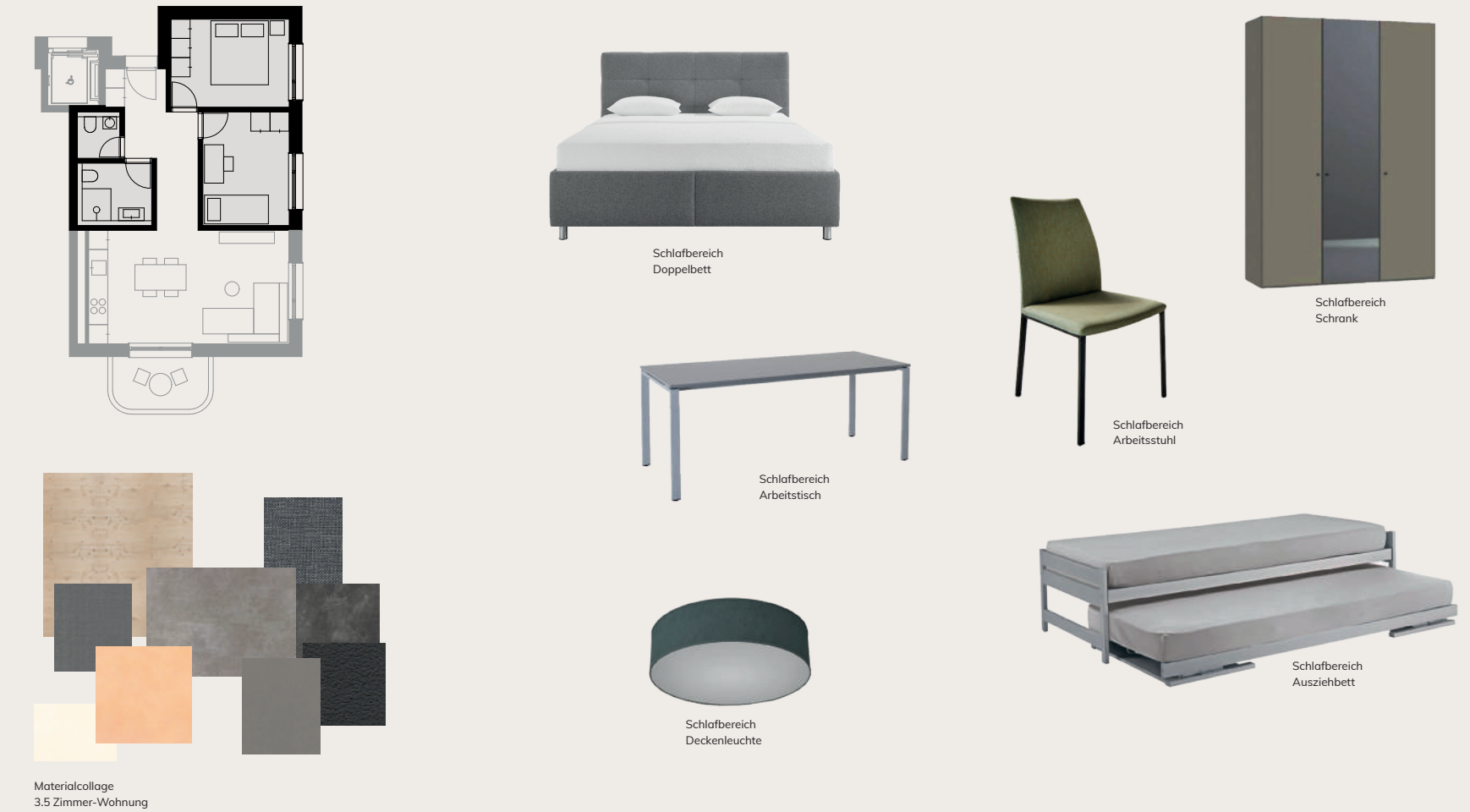


# Ausstattung der Wohnungen

Wohn-, Kochbereich und Balkon



Schlafbereich und Nasszellen





# Kurzbaubeschrieb

## Innenausbau

### Bauteile

#### Decke

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

#### Boden

In allen Wohn- und Schlafräumen wird ein geschliferter Unterlagsboden 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 Plate belegt

### Schliess- und Türanlagen

#### Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt.

#### Eingangstüren

- Spezielle Wohnungsabschluss-türen gemäss Schall- und Dämmkonzept
- Holz-Rahmentüren
- Beschläge in Edelstahl
- Drückergarnitur
- Dreipunktverschluss
- Spion

#### Zimmertüren

- Holz-Blockfutters-türen
- Gummidichtung
- Beschläge in Edelstahl
- Drückergarnitur

### Nasszellen und WC

#### Sanitärapparate Nasszellen

- Bodenebene Dusche mit Echtglas-Trennwand
- Waschtisch mit Unterbau
- Wandklosett UP
- Duschkischer
- Wandmischer
- Regenbrause
- grosser Spiegelschrank
- 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 Flachdach 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 Schlafäumen, 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 strukturier- ten 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 Abweichungen 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 Cuoz 3, 7186 Disentis) präsentieren wir Ihnen gerne die ausgewählten Materialien Ihrer neuen Wohnung.

Wir freuen uns auf den verbindlichen 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