CURVÉR
IMMOBILIEN

Voia Gulera 5, 7492 Alvaneu Dorf, Schweiz

Hochwertige Dachmaisonette mit 5.5 Zimmern in kernsaniertem Altbau



Vermarktungsart
Kaufen

Objektart
Maisonette

Verkaufspreis
CHF 1'390'000.–

Verfügbar ab
01.10.2027

Bruttowohnfläche
169 m²

Zimmer
5½

Baujahr
2026

Referenz-Nr.
1818-5552

Inhaltsverzeichnis

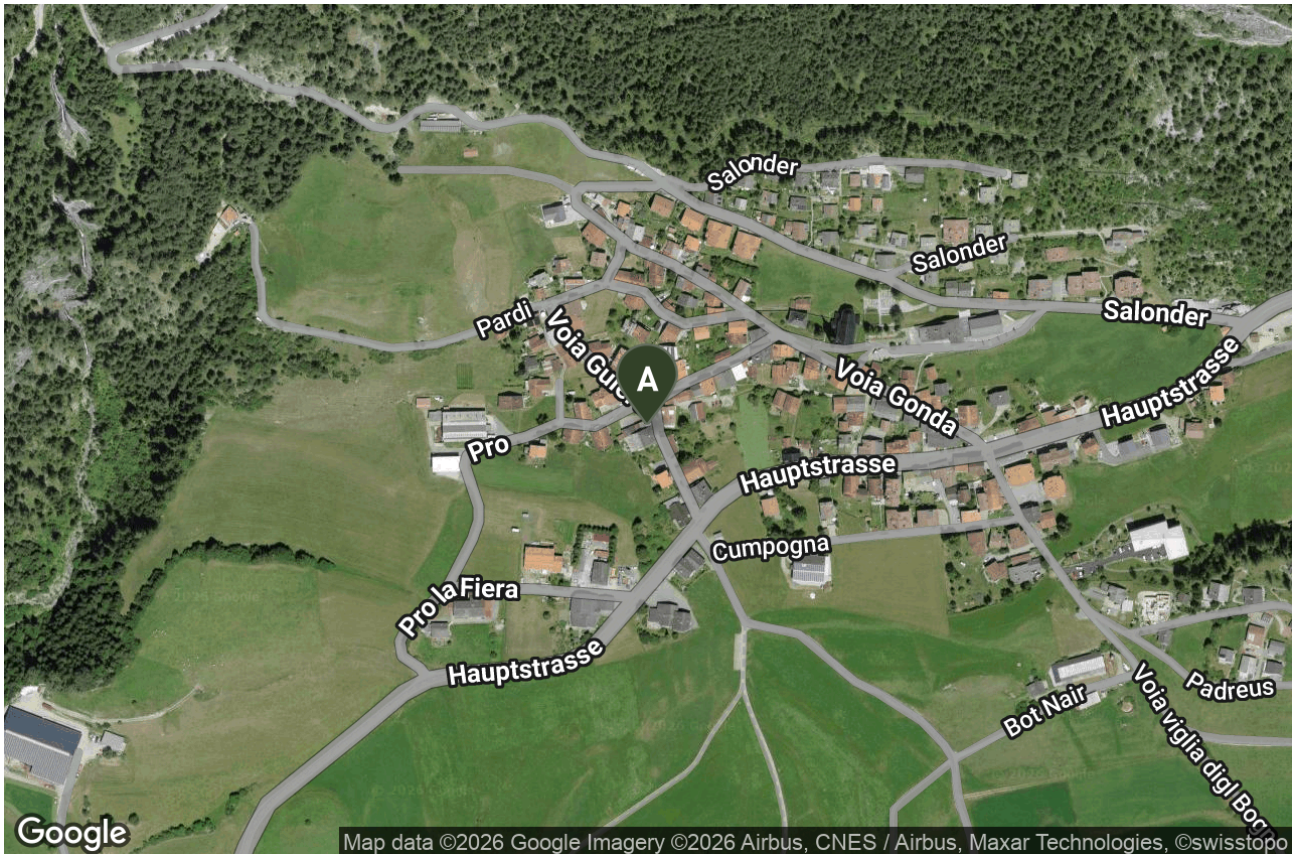
Lage	03
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Kontakt	19

Curvér Immobilien

Ihr Partner bei der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie in der Region Savognin, Lenzerheide und Viamala.

Ob Eigenheim, Ferienwohnung /-haus, Chalet oder Maiensäss, wir haben das passende Objekt für Sie.
Zählen Sie auf unsere Erfahrung: Mit mehr als 80 verkauften Objekten pro Jahr kennen wir den Markt in Mittelbünden bestens. Falls Sie Fragen zu einem unserer Angebote haben, kontaktieren Sie uns. Gerne zeigen wir Ihnen jedes Objekt auch persönlich oder lassen Ihnen detaillierte Informationen zukommen.

Lage



Voia Gulera 5, 7492 Alvaneu Dorf, Schweiz

Alvaneu Dorf – Bündner Lebensqualität inmitten einer einzigartigen Bergwelt

Eingebettet in die eindrucksvolle Berglandschaft Mittelbündens liegt Alvaneu Dorf an erhöhter, sonnenverwöhnter Lage im Parc Ela, dem grössten Naturpark der Schweiz. Hier verbinden sich ursprünglicher Bündner Dorfcharakter, viel Ruhe und eine hohe Lebensqualität mit der Nähe zu einigen der bekanntesten Ferienregionen Graubündens.

Die Lage eröffnet zu jeder Jahreszeit eine aussergewöhnliche Vielfalt an Möglichkeiten. Im Winter liegen mit Davos Klosters, Arosa Lenzerheide und Savognin gleich mehrere attraktive Skigebiete in komfortabler Reichweite.

Wenn der Schnee den Bergwiesen weicht, beginnt eine ebenso reizvolle Jahreszeit. Wanderwege und Bike-Trails erschliessen die vielseitige Landschaft des Parc Ela, während Bergseen, Aussichtspunkte und ursprüngliche Seitentäler immer wieder neue Ziele für aktive oder erholsame Tage bieten. Die Naturerlebnisse liegen hier vor der Haustür.

Eine besondere Attraktion der Region ist die Rhätische Bahn. Die Albula-Linie führt über spektakuläre Viadukte, Kehrtunnel und eindrucksvolle Streckenabschnitte durch die alpine Landschaft. Gemeinsam mit der Berninalinie gehört sie zum UNESCO-Welterbe. Die historische Bahnstrecke ist weit mehr als eine Verkehrsverbindung: Sie ist ein Stück Bündner Ingenieurskunst und Kulturgeschichte und macht jede Reise durch die Region zu einem Erlebnis.

Auch Golfer finden in unmittelbarer Umgebung ein besonderes Terrain. Der 18-Loch-Golfplatz Alvaneu Bad liegt eingebettet in die alpine Landschaft und verbindet sportlichen Anspruch mit eindrucksvollen Ausblicken auf die umliegende Bergwelt.

Für zusätzliche Abwechslung sorgen die nahe gelegenen Tourismus-Hotspots und ihre vielfältigen Sport-, Gastronomie- und Freizeitangebote. Das Sportzentrum in Lenzerheide bietet beispielsweise Hallenbad, Eisfeld, Wellness- und Fitnessmöglichkeiten und erweitert das Angebot auch an Tagen, an denen das Wetter einmal nicht mitspielt.

Trotz der ruhigen Lage ist Alvaneu gut erschlossen. Regelmässige PostAuto-Verbindungen schaffen Anschlüsse in die umliegenden Ortschaften und Ferienregionen. Für die Besorgungen des täglichen Bedarfs verfügt das Dorf zudem über einen eigenen Dorfladen, der bequem zu Fuss erreichbar ist.

Alvaneu Dorf steht für das, was einen Rückzugsort in den Bündner Bergen besonders macht: Ruhe und Ursprünglichkeit, Natur unmittelbar vor der Haustür und gleichzeitig eine bemerkenswerte Vielfalt an Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten.

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

Infrastruktur

Einkauf



1.	Volg Dorfladen mit Postagentur **233 m**	5’	1’	1’
2.	Hofladen Cumpogna **200 m**	4’	1’	1’
3.	Ranch Farsox Hofladen **4 km**	–	20’	8’
4.	Coop Filisur **5.8 km**	–	–	9’

Öffentlicher Verkehr



1.	Alvaneu Dorf, Dorfplatz **384 m**	6’	2’	1’
2.	Alvaneu Dorf, Schule **535 m**	9’	3’	1’

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

Objektbeschreibung



Grosszügigkeit trifft Bündner Bergidylle

Diese aussergewöhnliche 5.5 Zimmer-Dachmaisonette verbindet grosszügiges Wohnen mit modernem Komfort und dem besonderen Charakter eines Bündner Zuhauses. Im Zuge der umfassenden Kernsanierung des bestehenden Wohnhauses entsteht eine hochwertige Ferienwohnung, bei der zeitgemässe Architektur und Haustechnik auf natürliche Materialien und eine behagliche Wohnatmosphäre treffen.

Die alten dicken Mauern des ehemaligen Wohnhauses mit Stall bleiben erhalten und werden mit einem modernen Ausbaustandard für die Zukunft umgestaltet. Es entstehen Räume mit viel Wärme und Charakter. Besonders das Dachgeschoss mit seiner sichtbaren Holzstruktur unterstreicht das alpine Wohngefühl auf moderne Weise. Hochwertige Holzfenster aus einheimischer Fichte mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung ergänzen das durchdachte Ausbaukonzept. Im Wohn-/Essbereich sorgen drei grosse Dachfenster für zusätzlichen Lichteinfall.

Das Highlight im Aussenbereich bildet die rund 61 m² grosse Terrasse. Grossformatige Keramikplatten schaffen eine elegante und zugleich pflegeleichte Oberfläche und machen die Terrasse zu einer grosszügigen Erweiterung des Wohnraums unter freiem Himmel. Ob für ein ausgedehntes Frühstück, entspannte Stunden in der Sonne oder einen geselligen Abend mit Familie und Freunden – hier entsteht ein privater Rückzugsort mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Auch im Innenausbau wird Wert auf Qualität und eine zeitlose Materialisierung gelegt.

Die Küche präsentiert sich modern und hochwertig. Vorgesehen sind unter anderem eine Steinabdeckung, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination sowie ein Backofen-/Steamer-Kombigerät. Die Gestaltung und Ausstattung erfolgen im Rahmen des vorgesehenen Ausbaukonzepts und Budgets.

Auch die Badezimmer folgen einer klaren, zeitlosen Formensprache. Hochwertige Sanitärapparate, verchromte Armaturen und bis zur Decke geführte keramische Wandbeläge verbinden Funktionalität mit einem modernen Erscheinungsbild.

Für angenehme Wärme in sämtlichen Räumen sorgt eine Bodenheizung. Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt nachhaltig über Erdwärmesonden in Verbindung mit einer Wärmepumpenanlage, welche sowohl die Heizung als auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt. Ergänzt wird das zeitgemässe Energiekonzept durch eine Indach-Photovoltaikanlage.

Wer sich zusätzliche Behaglichkeit für die Wintermonate wünscht, findet dafür ebenfalls die entsprechenden Voraussetzungen: Ein Kaminanschluss für die spätere Installation einer individuellen Feuerstelle, beispielsweise eines Schwedenofens, ist vorgesehen.

Zur zeitgemässen Elektroausstattung gehören eine eigene Wohnungsunterverteilung mit Platz für den Internet-Router, ein Multimediaanschluss im Wohnzimmer sowie Leerrohre in den Schlafzimmern für einen späteren Multimedia-Ausbau. Einbauspots in Küche, Nasszellen und Gang sorgen für eine moderne und gleichmässige Beleuchtung.

Ein weiterer Vorteil für Käuferinnen und Käufer, die sich frühzeitig für die Wohnung entscheiden: Je nach Baufortschritt können persönliche Vorstellungen bei der Materialisierung noch berücksichtigt werden. Bei rechtzeitiger Absprache sind Anpassungen bei den Innenausbaumaterialien sowie bei der Küchen- und Sanitärausstattung möglich. So bietet sich die Gelegenheit, dem neuen Feriendomizil bereits während der Entstehung eine persönliche Note zu verleihen.

Eine Dachmaisonette für Menschen, die Grosszügigkeit und modernen Wohnkomfort ebenso schätzen wie natürliche Materialien, alpine Behaglichkeit und einen privaten Aussenbereich mit aussergewöhnlich viel Platz.

Im Autounterstand direkt neben dem Haus gehören 2 Plätze zu dieser Wohnung. Diese sind mit der Grundinstallation für eine E-Ladestation ausgerüstet und kosten je CHF 30'000.00.

Zahlungsbedingungen

Die Kaufpreistilgung erfolgt wie folgt:

- Eine **Reservationszahlung** von CHF 30'000.00 ist bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zu leisten.
- Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages ist eine Rate von **35% des Gesamtkaufpreises** fällig. für den Restbetrag wird das Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung verlangt.
- Weitere **35% des Gesamtkaufpreises** sind bei Rohbauvollendung zu bezahlen.
- Der **Restbetrag** ist bei Eigentumsantritt/Wohnungsübergabe fällig. Der Eigentumsantritt ist per 01.10.2027 vorgesehen.
- Die Handänderungssteuer (2% des Kaufpreises) und die Notariats-/Grundbuchgebühren (rund 0.4% des Kaufpreises) werden je zur Hälfte von der Verkäuferschaft und Käuferschaft getragen.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation und die beigefügten Unterlagen dienen lediglich der ersten Information und stellen keine verbindliche Offerte dar. Diese Unterlagen sind nicht Bestandteil etwaiger späterer Kauf- oder Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen und computergenerierten Fotomontagen können von der tatsächlichen Realität abweichen. Ohne schriftliche Einwilligung der Eigentümerschaft oder deren Vertreter dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Ferien

Objektart
Maisonette

Zimmer
5½

Etage
1

Badezimmer
2

Anzahl Gäste WC
1

Zustand
Vollsaniert

Anzahl Wohneinheiten
3

Etagen
3

Verfügbar ab
01.10.2027

Baujahr
2026

Referenz-Nr.
1818-5552

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
169 m²

Kellerfläche
13 m²

Terrassenfläche
61 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'390'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Erdsonde

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Zusatzangebote

Carport
2 x CHF 30'000.–

☆ Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Zweitwohnsitz

Impressionen





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

CURVÉR
IMMOBILIEN





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch



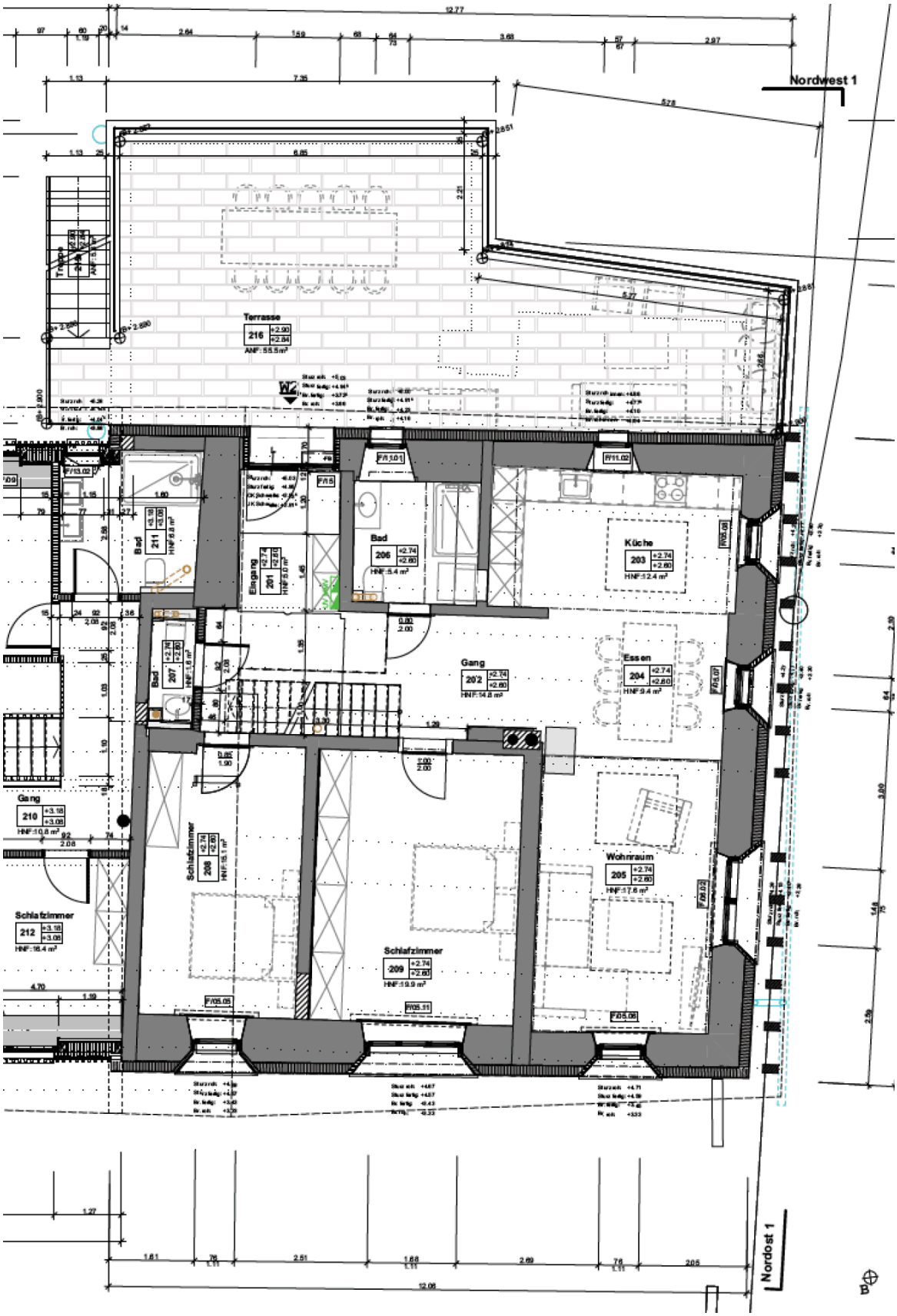


Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

CURVÉR
IMMOBILIEN

Grundriss Obergeschoss

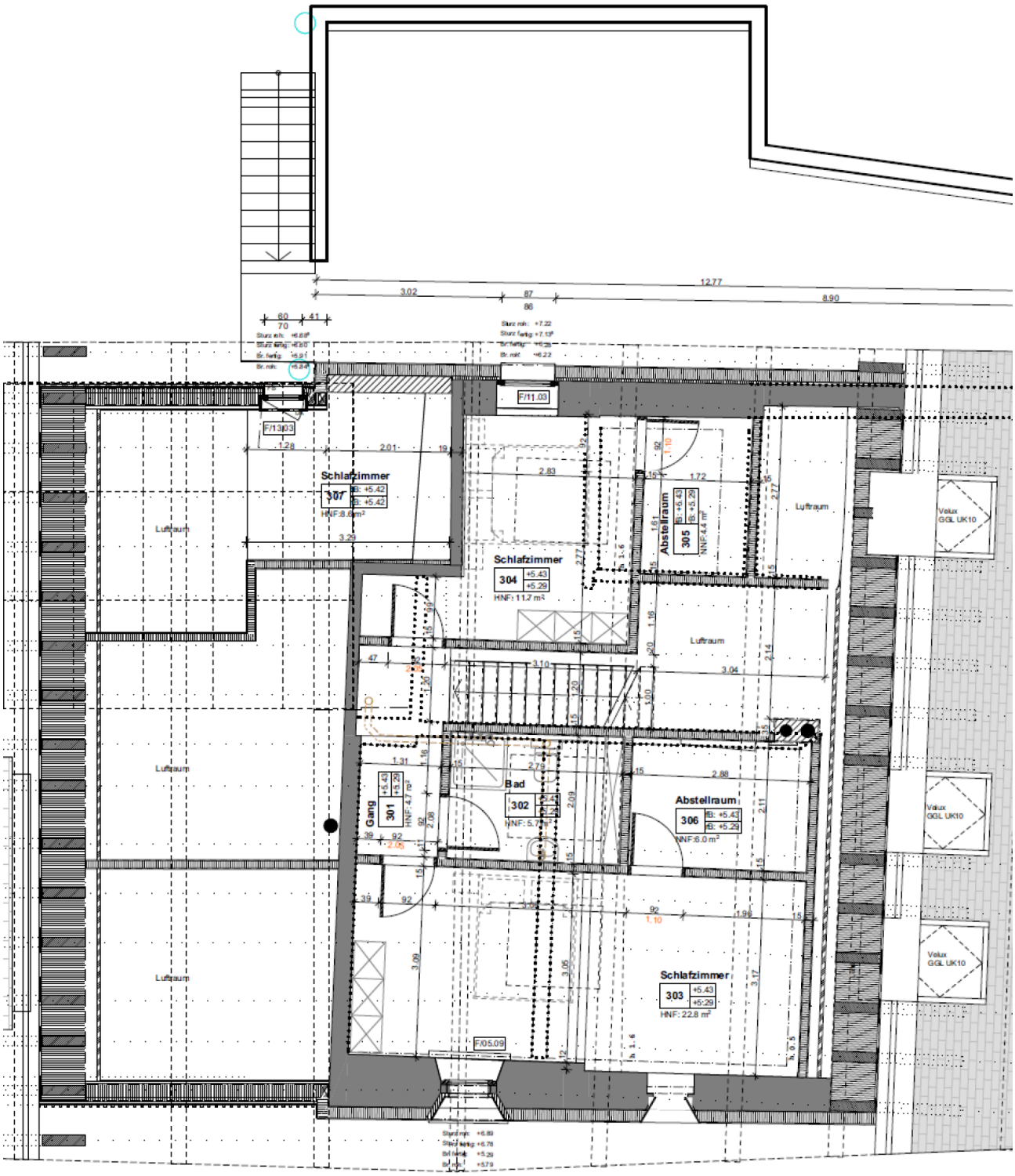


Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

© CURVÉR IMMOBILIEN

Grundriss Dachgeschoss



Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

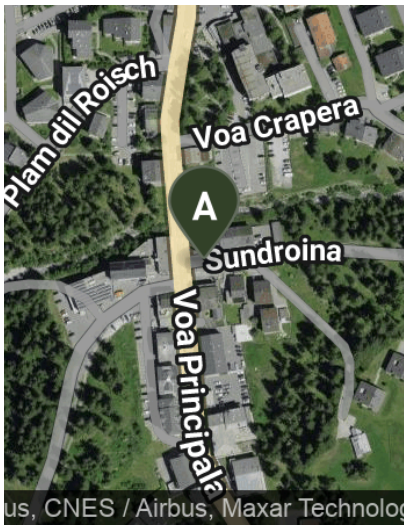
CURVÉR
IMMOBILIEN

Kontakt



Ihre Ansprechperson

Manfred Fiegl
Inhaber / Geschäftsführer
T: 081 684 22 00
immobilien@curver.ch



Firmendaten

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

Öffnungszeiten

Montag – Freitag

08:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Samstag auf Anfrage

Disclaimer
Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.