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

QR-Code
Residenza Pazzola
www.residenza-pazzola.ch

Residenza Pazzola

Das Projekt im Überblick

Atmosfera da vacanzas. 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 anteilsmässig 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 dacasa. 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

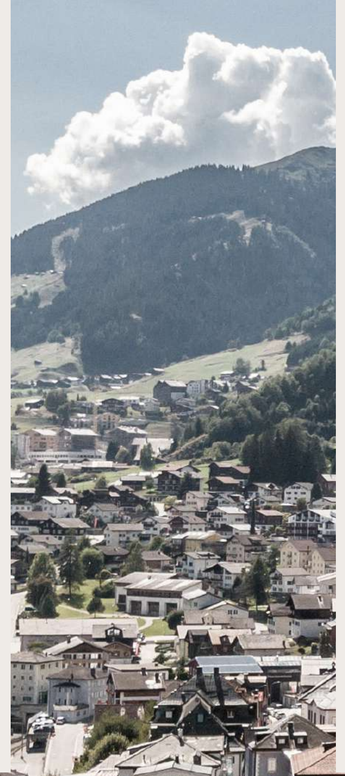
Das Klosterdorf

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 verschiedene 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 pendenta - 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 Mietzinseinnahmen
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 Mietzinseinnahmen.

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 Einbauschrank bei Abwesenheit
Während Ihrer Abwesenheit haben Sie genügend Platz für Ihre private Utensilien im abschliessbaren Einbauschrank 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 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 Photopholtaikanlage auf dem Dach produziert.

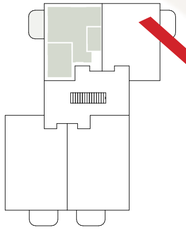
Attraktionen / Sport
Laufen Sie über die Strasse und schnallen Sie sich direkt Ihre Winterausrüstung an. Die Bergbahnen Disentis und der Übungslift Sax stehen vor Ihrer Haustüre. Am Abend gelangen Sie gemütlich von der Talabfahrt direkt zu Ihrer Ferienwohnung.

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

Erdgeschoss

Péz Alpetta, Wohnung 01

VERKAUFT

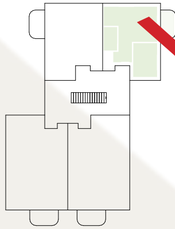


- Erdgeschoss — Haus A
- Zimmer — 2.5
- NWF — 41m²
- Balkon — 6m²

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

Péz Caschleglia, Wohnung 02

VERKAUFT

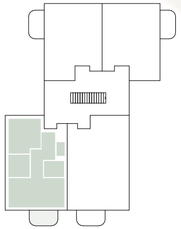


- Erdgeschoss — Haus A
- Zimmer — 2.5
- NWF — 41m²
- Balkon — 6m²

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

Erdgeschoss

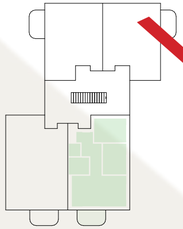
Péz Medel, Wohnung 03



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

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

Péz Muraun, Wohnung 04



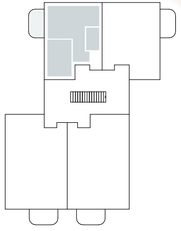
- Erdgeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m²
- Balkon 6m²

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

VERKAUFT

Obergeschoss

Péz Ault, Wohnung 05

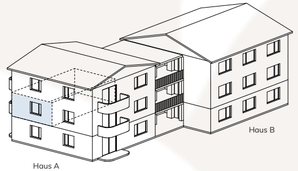


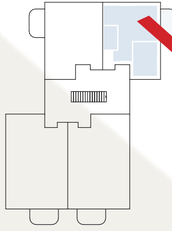
- Obergeschoss — Haus A
- Zimmer — 2.5
- NWF — 41m²
- Balkon — 6m²

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

RESERVIERT

Péz Cazirauns, Wohnung 06





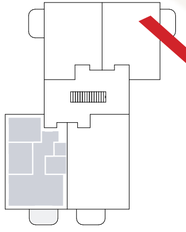
- Obergeschoss — Haus A
- Zimmer — 2.5
- NWF — 41m²
- Balkon — 6m²

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

VERKAUFT

Obergeschoss

Péz Tgietschen, Wohnung 07



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

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

VERKAUFT

Péz Ganaretsch, Wohnung 08

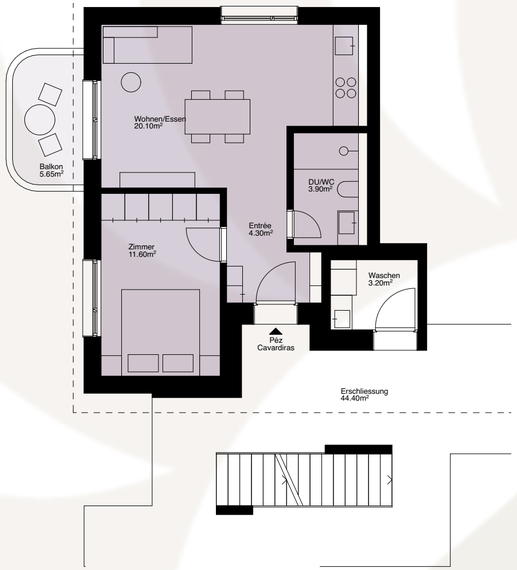
- Obergeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m²
- Balkon 6m²

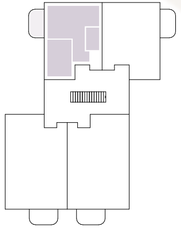
- Mitbenutzungsrecht Einstellparkplatz mit E-Ladestation
- Waschküche auf Geschoss
- Velo- und Skiraum
- Kellerabteil zusätzlich mietbar

RESERVIERT

Dachgeschoss

Péz Cavardiras, Wohnung 09

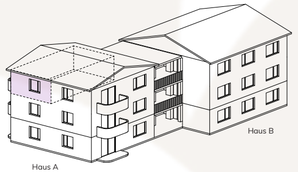




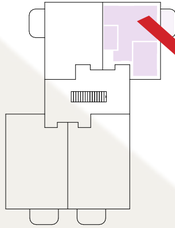
- Dachgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m²
- Balkon 6m²

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

Péz Gendusas, Wohnung 10



VERKAUFT

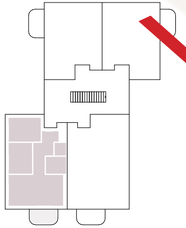


- Dachgeschoss Haus A
- Zimmer 2.5
- NWF 41m²
- Balkon 6m²

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

Dachgeschoss

Péz Pazzola, Wohnung 11

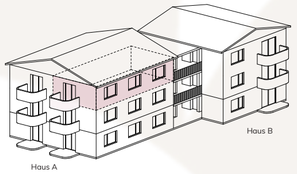


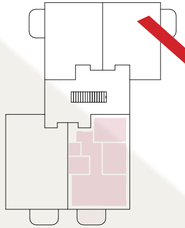
- Dachgeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m²
- Balkon 6m²

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

VERKAUFT

Péz Acletta, Wohnung 12





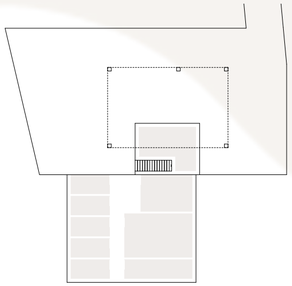
- Dachgeschoss Haus B
- Zimmer 3.5
- NWF 57m²
- Balkon 6m²

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

VERKAUFT

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, Vorhangschienen 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 aufgezogen 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
- Kehrichtfach 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 Cuoz 3, 7186 Disentis) präsentieren wir Ihnen gerne die ausgewählten Materialien Ihrer neuen Wohnung.

Wir freuen aus 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
ipz ingenieure + planer ag

Verkauf
Durschei Fiduziaria SA

Architektur
architectura tambornino
Isa Tambornino Architect MA FH

Layout, Pläne und Bilder
architectura tambornino