

# Guarda Mitgel – Residenza Lenzerhorn

in 7083 Lantsch / Lenz



**Modernes, alpines Wohnen**

# Ferienregion Lenzerheide

## – Entdecken Sie jeden Tag etwas Neues!

- 225 schneesichere Pistenkilometer
- Einfache wie auch anspruchsvolle Wanderwege, davon sind 53 km im Winter präpariert
- Wassersportgewässer mit separatem Badesee
- Breites Gastronomie-Angebot vom einfachen Bündnerplättli bis zur Gault Millau Küche im Maiensäss Hotel Guarda Val
- Einkaufsmeile Lenzerheide mit der bekannten Sport Fashion Artbar Pesko

Bekannte Grössen (Roger Federer) aus Sport, Politik und Wirtschaft haben sich für eine Ferienwohnung oder für ein Haus in der Ferienregion Lenzerheide entschieden. Die gute Erreichbarkeit (1½ h mit dem Auto von Zürich), Schneesicherheit und eine intakte Natur, sind wichtige Faktoren für die Wahl Ihrer Zweitwohnung.



Für ambitionierte Sportler  
und Geniesser – bleibende  
Erlebnisse in der Natur.



Tour de Ski



Motor Classics



Planoiras



Golf Lenzerheide



Ski Weltcup



Bike Weltcup



Hundeschlittenrennen



Tennis Lenzerheide

# Gemeinde Lantsch / Lenz



- Die romanische Kultur und die Lage an der Passstrasse prägen die Gemeinde noch heute.
- Verschiedene stattliche Gebäude und die Marienkirche (9. Jh.) sind Zeugen einer sehr prosperierenden Zeit, als Säumer reiche Handelsleute auf dem Weg von Deutschland nach Italien begleiteten und oft in Lantsch übernachteten.
- Die politisch selbständige Gemeinde liegt 10km südlich von den Talstationen der Bergbahnen Lenzerheide (Verbindung nach Arosa).
- Der Ortsname Lantsch/Lenz wird heute im Zusammenhang mit dem Biathlon-Sport erwähnt, da seit kurzem nationale und internationale Anlässe in der nahen Biathlon-Anlage ausgetragen werden.

Am oberen Dorfrand gelegen, werden drei Eigentumswohnungen fertig erstellt. Es handelt sich hierbei um bewilligte Ferienwohnungen, welche an juristische und natürliche Personen aus dem In- und Ausland verkauft werden dürfen.

Dieses sehr sonnige und ruhige Wohngebiet ist nur wenige Gehminuten vom Dorfzentrum entfernt. Die nächste Postautohaltestelle mit Verbindungen nach Lenzerheide, Chur, Davos und St. Moritz liegt 300 m vom Haus entfernt.

In der Residenza Lenzerhorn, mit Blick auf die imposante Bergkulisse des Oberhalbsteins, lassen sie ihre Alltagssorgen schnell hinter sich.

Guarda Mitgel  
Residenza Lenzerhorn  
im Quartier Barbatschauns





## Lenz, die Sonnenterrasse

Lenz verdient einen Spitzenplatz, wenn es um die Sonnenstunden pro Tag und Jahr geht. Dies und die Höhenlage sind entscheidend für das angenehme Klima das ganze Jahr hindurch.



Sicht von Norden

Entdecken Sie das wundervolle Naherholungsgebiet, das direkt vor Ihrer Haustür beginnt. Panorama- Wander und Bikewege verbinden Lenz mit allen umliegenden Dörfern.



Sicht von Süden

Die milden Hochsommernächte garantieren einen entspannten und erholsamen Schlaf. Im Herbst ist die Luft sehr klar, die Weitsicht grandios und die Zeit ideal zum Biken und Wandern. Im Winter liegt genügend Schnee, die Temperaturen sind jedoch deutlich höher als auf der Lenzerheide, so dass Sie länger im Freien sitzen und die Sonnen genießen können.



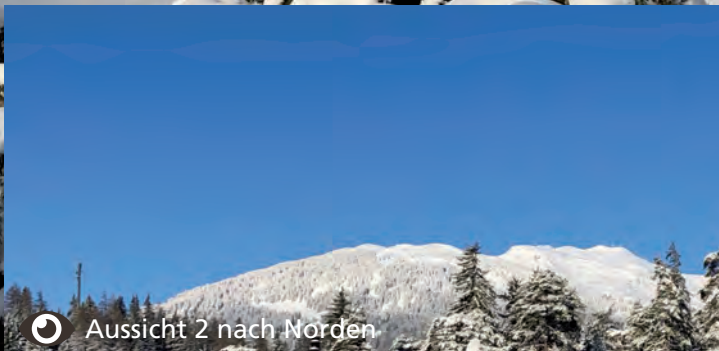
Sicht von Osten

# Residenza Lenzerhorn

Wohnung A22



Aussicht 1 nach Süden



Aussicht 2 nach Norden



Aussicht 3 nach Osten

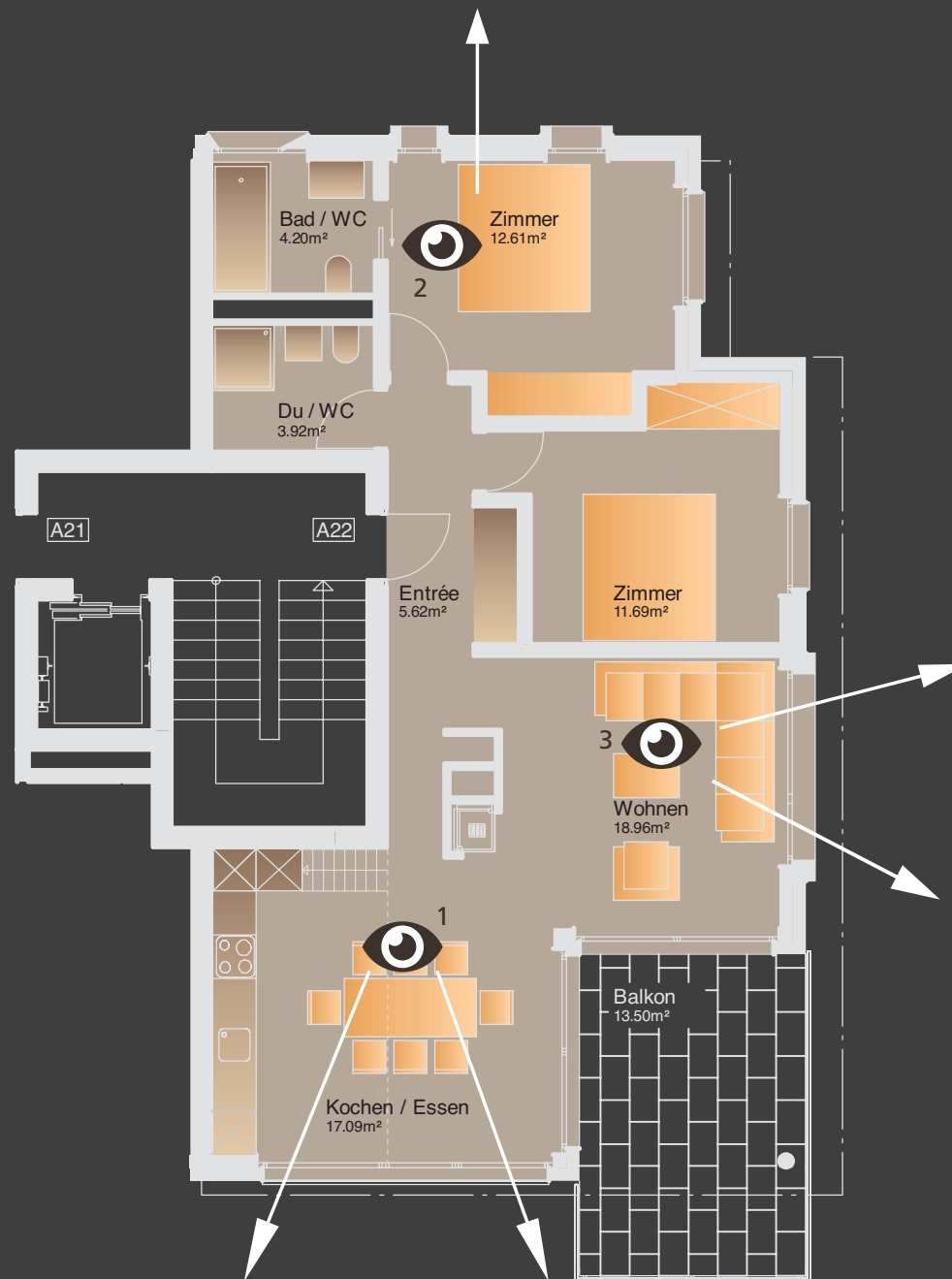
3 ½ Zimmer Dachwohnung A22 –  
ausbaubar mit Galerie und Dach-  
raum im Edelrohbau – Materialisie-  
rung kann selbst bestimmt werden.

Die Dachwohnung A22 mit 74 m<sup>2</sup> Wohnflä-  
che kann mit einer Galerie und einem Dach-  
raum um 34 m<sup>2</sup> zu einer Maisonette ausgebaut  
werden. Der grosszügige, hohe Wohn- / Ess- &  
Kochbereich mit Cheminée und Aussicht auf  
das Bergpanorama hat eine süd-östliche Aus-  
richtung.

Vor dem Essbereich befindet sich ein gedeck-  
ter Eckbalkon von 18 m<sup>2</sup>. Die beiden überho-  
hen Schlafzimmer mit grossen Fenstern zur  
Ostseite geben die Sicht auf die Berge frei. Das  
Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes  
Bad mit schöner Aussicht auf das Skigebiet.  
Zusätzlich steht Ihnen noch ein Gästebad zur  
Verfügung.

Im Kaufpreis sind zusätzlich ein Tiefgara-  
genabstellplatz (Nr. 04), ein Aussenparkplatz  
(Nr. 02) und ein 7 m<sup>2</sup> grosses Kellerabteil ent-  
halten.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen Ihnen ein  
Fahrrad- / Ski- sowie ein Trockenraum zur Ver-  
fügung.

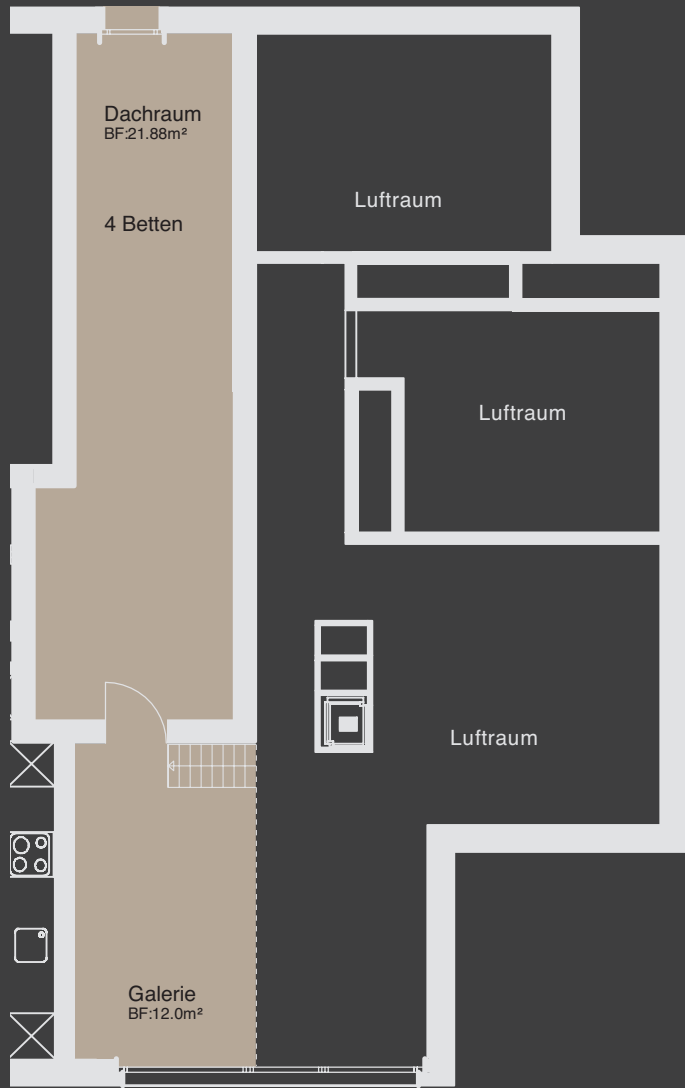


■ Festeinbauten  
■ Mögliche Möblierung



Plan 1:100

## Galerie und Dachraum



## Situation





## Tiefgarage & Nebenräume Haus Lenzerhorn

In der gemeinsamen Tiefgarage haben alle Eigentümer ihre Autoabstellplätze.

Die Wohnung A 01 den Platz PP 01

Die Wohnung A12 die Plätze PP 12 und PP 13

Die Wohnung A22 den Platz PP 04

Auf dem gleichen Geschoss wie die Tiefgarage sind auch die 7 m<sup>2</sup> grossen Keller der Wohnungen A12 und A22 angeordnet.

Der hausinterne Lift ist über den Zugangsbereich direkt von der Tiefgarage erreichbar.



## Unsere Entscheidungshilfen

Unsere Dienstleistungen zur Fertigstellung Ihrer Wohnung:

- Erläuterung der Vorzüge der einzelnen Materialien und verschiedenen Kombinationsmöglichkeiten
- Visualisierung Ihrer Materialisierungswünsche
- Besichtigung von vergleichbaren Objekten
- Fotos und Detailskizzen vom Ausbau
- Farb- und Materialkonzept

Farb- und Materialkonzept „less is more“

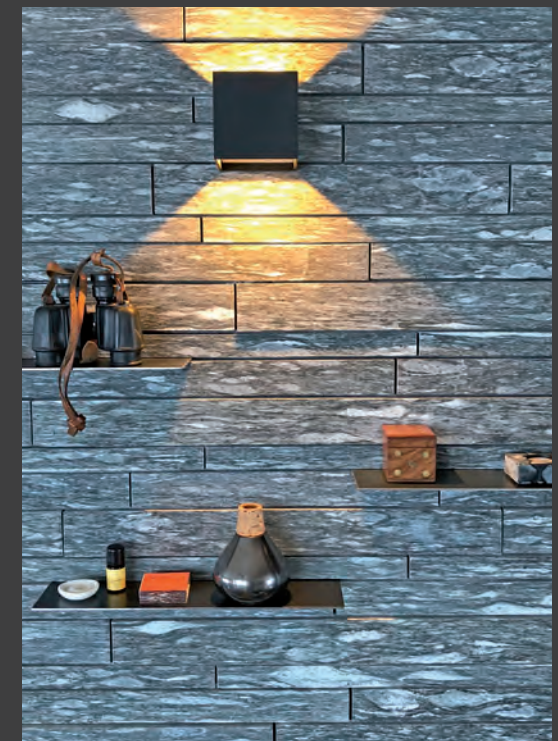
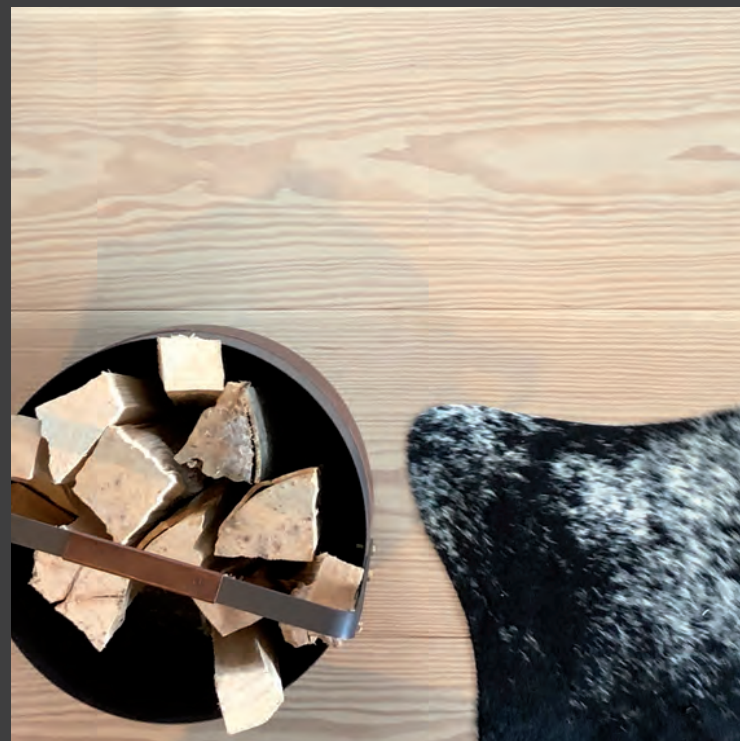
- ein Holz
- ein Stein
- ein Metall
- ein Putz

in diversen Kombinationen und Anwendungen.

Die **Lärche**, der Baum im nahen Wald haben wir bewusst als Rohstoff für alle Holzanwendungen gewählt.

- Fenster & Türen
- Kücheneinbauten & Einbauschränke
- Deckenverkleidungen & Böden

Durch unterschiedliche Formen und Oberflächenbehandlungen entstehen Variationen, die eine Einheit in der Vielfalt zulässt.





Lärche gedämpft, nicht gebürstet



Schwarzblech mit Lasergravur



Valsler Treppe geflammt, gebürstet

Der Stein kommt aus **Vals**. Dieser weltbekannte „Bündner“ eignet sich ebenfalls für vielfältige Anwendungen.

- Boden- & Wandverkleidungen
- Küchen- & Waschtischabdeckungen
- Cheminée Verkleidungen
- Bruchsteinmauerwerk
- Waschbecken

Das Metall in seiner ursprünglichsten Form ist das **Schwarzblech**. Roh, gezeichnet vom Herstellungsprozess, sauber verarbeitet wirkt dieses Metall sehr edel und zeitlos. Jede Oberfläche ist einzigartig und kann durch Lasertechnik noch künstlerisch bearbeitet und veredelt werden.



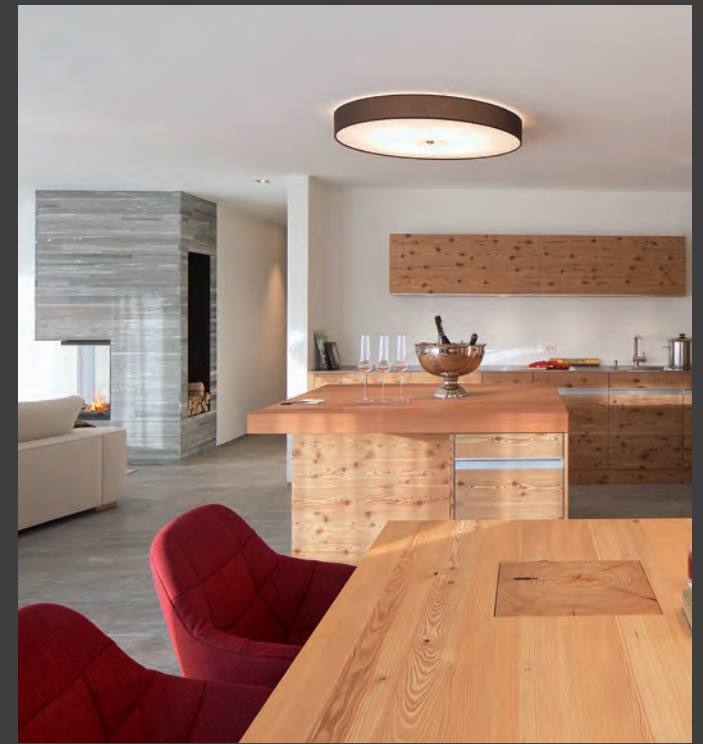
Die glatten **Weissputz** Wand- & Deckenoberflächen wirken ruhig und bilden den klassischen Hintergrund für moderne alpine Innenausstattungen.

Dezenter wirken die Innenräume wenn die Wände leicht abgetönt werden.

Gemeinsames Wohnen-Essen-Kochen –  
Der reine Feriengenuss  
mit Liebe zum Detail

Der edle Materialmix und die Liebe zum  
nicht Alltäglichen schaffen bleibende Er-  
innerungen an schöne gemeinsame Stun-  
den.





Ess- und Spielecke mit Sitzbank und Massivholztisch

Die gemütliche Essecke mit seinem einzigartigen Massivholztisch lädt zum geselligen Beisammensein ein.

## Kuschelecke mit Cheminee für Zweisamkeit

**Feuer, frisches Brennholz und Felle** sind die Düfte, die Behaglichkeit, Ruhe und Wärme vermitteln.

Gekonnt eingesetzt wird dieser Teil der Wohnung zum Zentrum des Feriendomi- zils.

Licht, dezent eingesetzt, dimmbar und in einem warmen Farbton, schafft mit dem Feuer ein Wohlfühl-Ambiente.





## Stilvolle, alpine Bäder

**Wasser** fließt gerne über **Steine**.

Auch im Bad darf es so sein. Raumhohe Natursteinwände aus **Valsenstein** erinnern an die einzigartige Felsentherme aus dem nahen Valsertal.

**Lärchenholz** für die Bademöbel bildet den Gegenpool zum Stein und rundet den Materialmix stilvoll ab.

Fenster & Spiegel vergrößern die Räume und schaffen spezielle Sichtbezüge zu den angrenzenden Räumen und zur Natur.

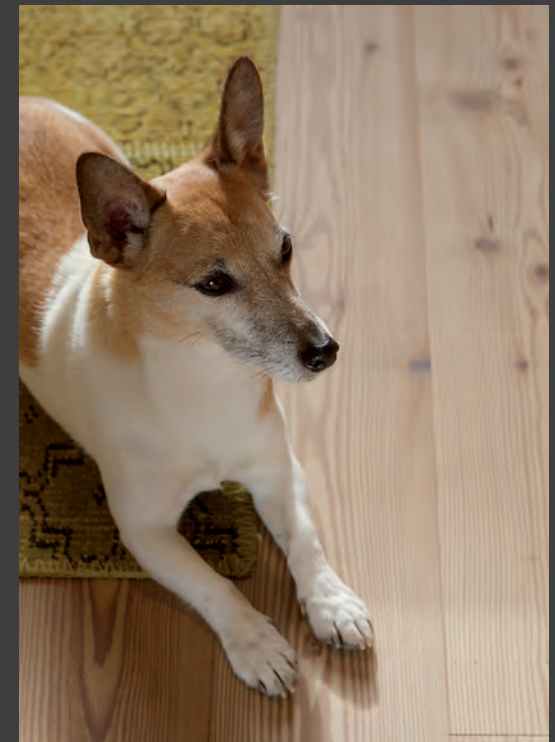
## Individueller Innenausbau – nach Ihren Bedürfnissen

Einbaumöbel, passend zu Türen & Fenstern vergrössern die Räume und wirken einheitlicher.

„Sonderwünsche“ werden berücksichtigt. Passende Möbelgriffe aus Holz & Schwarzmetall, Einsätze aus Leder & Fell, Tablare aus duftendem Arvenholz oder Glas runden den Materialmix ab.







## Private Aussenräume zur Entspannung

Ein gedeckter Sitzplatz oder Balkon trägt zur Wohnraumerweiterung bei. Durch die Angleichung der Bodenbeläge im Innen- & Aussenbereich entsteht ein fließender Übergang. Licht im Aussenraum erweitert nachts den Wohnraum und schafft ein behagliches Ambiente besonders in der dunklen Jahreszeit

# Kurzbaubeschrieb

## 1. Rohbaukonstruktion

### Fassadenmauerwerk

Backstein mit 16 cm Aussendämmung verputzt.

### Wärmedämmung

mind. 0.25 W/m<sup>2</sup>K, gegen unbeheizt  
min.0.35 W/m<sup>2</sup>K.

### Wohnungsinnenwände

Backstein 15 cm stark verputzt, z.T.  
wärme gedämmte Vorsatzschale verputzt.

### Dachkonstruktion / Bedachung

Wärme gedämmtes Steildach mit Einfachdeckung  
Eternit, U-Wert min. 0.25 W/m<sup>2</sup>K.

### Fenster

Alle Fenster mit Isolierverglasung 2-fach,  
umlaufende U-Wert  
Glas: 1.0 W/m<sup>2</sup>K.

### Fensterbänke

In Naturstein.

### Äussere Abschlüsse

Verbundraffstoren in Alu einbrennlackiert,  
manuell bedienbar.

### Fassade

Fertigputz: 2 mm Abrieb, Farbe weiss U-Wert  
min. 0.25 W/m<sup>2</sup>K.

## 2. Allgemeiner Innenausbau

### Elektro-Anlagen

Gemäss Elektroinstallationskonzept

### Heizungsanlage

Wärmeerzeugung / Warmwasseraufbereitung  
Erd- Sole- Wärmepumpe.

### Wärmeverteilung

Niedertemperatur- Fussbodenheizung  
mit Einzelraumregulierung.

### Hafnerarbeiten

Jede Wohnung ab EG  
mit Cheminéeofen inkl.

### Sanitärapparate

Gemäss Budget

### Küche

Gemäss Budget

### Schreinerarbeiten

Türen: Blockrahmentüren in Holz,  
passend zu Fenster

### Bodenbeläge

Gemäss Budget

### Wandbeläge

In den Wohnräumen: Weissputz  
In den Nasszellen: Wandbeläge gemäss Budget

### Decken

Weissputz, gestrichen.  
Im Dachgeschoss: Holzwerkstoffplatte natur

### Malerarbeiten

Wände und Decken sowie Kellerräume

### Garderobe

In Holz, passend zu Türen und Fenster

### Vorhangschienen

Im Wohn- und Schlafzimmer eine Vorhangschiene  
direkt auf Weissputzdecken montiert. Im Dach-  
geschoss mit Schienenträger an Wand montiert.

### Schliessanlage

Kaba. Bedienbar sind: Briefkasten, Hauseingangstüren,  
Wohnungseingang, Tiefgarage und Keller.

### Garten

Vorhandene Umgebungsgestaltung, kann nach  
eigenen Wünschen angepasst werden

## Grundsätze

### Kaufabwicklung:

- Reservationsvertrag in der Höhe von 5 % des Kaufpreises (gilt als Anzahlung)
- Anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages übergibt die Käuferschaft der Verkäuferin ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den Restkaufpreis
- Zahlung 2/3 des Kaufpreises bei Beurkundung
- Zahlung 1/3 des Kaufpreises vor Schlüsselübergabe inkl. Mehrkosten für Sonderausbauwünsche

### Gebühren:

- Vertragskosten, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie Handänderungssteuern sind nicht im Kaufpreis inbegriffen

## Individualisierung

Individualisierungen, insbesondere in der Materialisierung der Wand- und Bodenbeläge sowie in der Wahl der Sanitär- und Küchenkomponenten gegenüber den nachfolgenden Budgetpositionen werden offen abgerechnet.

## Budgetbeträge

<b>Budgetbeträge CHF</b>	Whg A01	Whg A12	Whg A22
Lenzerhorn			
Sanitärapparate	18'000	18'000	18'000
Kücheneinrichtung	20'000	20'000	20'000
Waschmaschine/Tumbler	3'000	3'000	3'000
Bodenbeläge	11'400	9'200	13'200
Wandbeläge	5'300	4'800	4'600
Cheminée	10'000	10'000	10'000
<b>Total Budgetbeträge</b>	<b>67'700</b>	<b>65'000</b>	<b>68'800</b>

Änderungen sind vorbehalten.  
Sämtliche Richtpreise verstehen sich netto, inkl. MwSt.

## Gemeinsam auf dem Weg



## Ihre Ansprechperson



Verkauf  
Planung & Architektur:

Sandro Bernasconi Architektur GmbH  
[info@sandrobernasconi.ch](mailto:info@sandrobernasconi.ch)  
[www.sandrobernasconi.ch](http://www.sandrobernasconi.ch)  
Telefon +41 (0)81 253 57 67