

GUTVEINA

AB
2029



IHR ZUHAUSE IN DER ALPENARENA
FLIMS LAAX FALERA



Ihr perfektes Zuhause in Flims «Gutveina»

- Zentrale Lage im Dorf Flims, in Reichweite zu Fuss
 - 3 Min. zur Bushaltestelle (190 m)
 - 2 Min. zur Talstation Flims Laax (170 m)
 - 1 Min. zum nächsten Einkaufszentrum (150 m Stenna)
- Moderner und hochwertiger Ausbaustandard
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Wohnen im modernen Holzbau

WILLKOMMEN

in Flims

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Flims zählt zu den attraktivsten Wohnorten in der Bündner Bergwelt und verbindet alpine Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Gemeinde mit rund 3'000 Einwohnern bietet die Überschaubarkeit eines Bergdorfs und zugleich ein gut ausgebautes Angebot für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, medizinische Versorgung und Banken sind bequem erreichbar. Ein lebendiger Ortskern und eine vielseitige Gastronomie tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Flims ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und liegt in direkter Nähe zu Bergbahnen und Freizeiteinrichtungen. Auch überregional ist der Ort bestens erschlossen: Chur liegt rund 20 Fahrminuten entfernt, Ilanz ist ebenfalls rasch erreichbar. So verbindet Flims die Ruhe und Schönheit der Berge mit den Vorzügen eines modernen Wohnorts.

FREIZEITANGEBOT

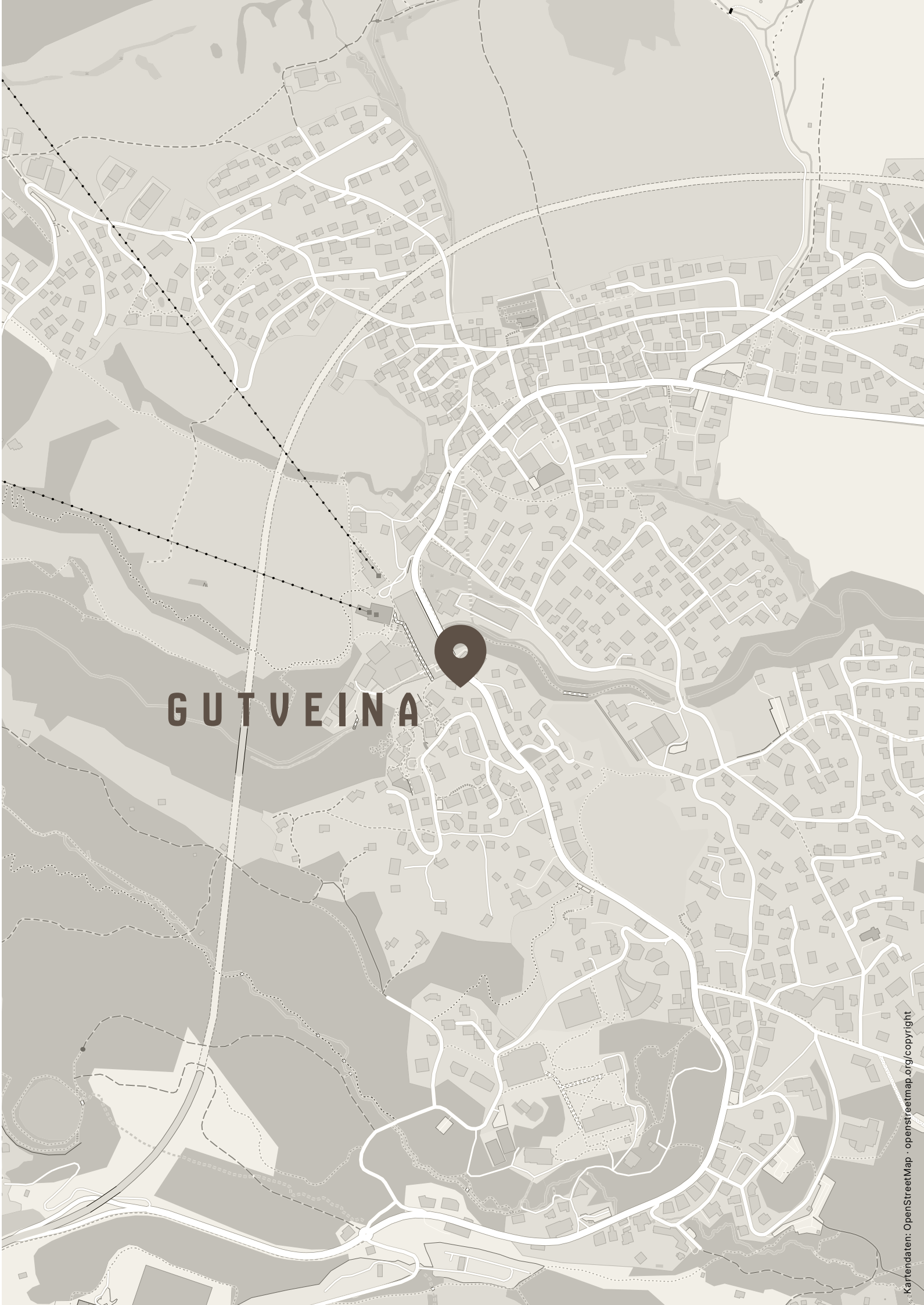
Wer in Flims wohnt, profitiert von einem der vielseitigsten Ferien- und Freizeitgebiete der Schweiz direkt vor der Haustür. Flims Laax Falera gehört zu den grössten Wintersportdestinationen der Alpen und begeistert mit über 220 Pistenkilometern, Abfahrten für jedes Niveau und einer europaweit bekannten Freestyle-Szene. Snowpark, die längste Halfpipe der Welt, Bergrestaurants und sonnige Terrassen verbinden Sport und Genuss.

Auch im Sommer bietet die Region ideale Bedingungen für aktive Erholung. Wander- und Bikewege, kristallklare Bergseen wie der Caumasee und die Bündner Berglandschaft sorgen für ein vielseitiges Angebot. Hinzu kommt die imposante Rheinschlucht Ruinaulta. Natur, Bewegung und Erholung sind damit ganzjährig unmittelbar erreichbar.

KENNZAHLEN

Höhe	ca. 1080 m ü. M. (Flims Dorf)
Anzahl Einwohner	rund 3 000
Sprache	Deutsch (ursprünglich romanischsprachig)
Bezirk	Imboden
Kreis	Trin
Steuerfuss	60 % der einfachen Kantonssteuer (Stand 2025/2026)
Handänderungssteuer	2 % des Verkehrswertes bzw. Verkaufspreises

Angaben zu Steuern und Kennzahlen ohne Gewähr, Stand 2025/2026. Massgebend sind die jeweils gültigen behördlichen Grundlagen.







BESCHRIEB

Wohnkonzept

Oberhalb der Hauptstrasse Promenada entstehen zwei neu konzipierte Mehrfamilienhäuser, die moderne Wohnqualität mit der traditionellen Baukultur von Flims verbinden. Das Gebäude Ensemble ist der Via Gutveina Quartierstrasse zu geordnet. Beide Häuser fügen sich sorgfältig in das natürliche Hanggelände ein und überzeugen mit hochwertiger Architektur, durchdachten hellen Grundrissen und einer aussergewöhnlich attraktiven Lage. Vom Haupteingang gelangen Sie auf direktem, ebenerdigen Weg zur Talstation. Das Skigebiet und die eindrucksvolle Bergwelt liegen damit praktisch vor der Haustür.

Die Gebäude setzen auf die ortsübliche Holzbauweise und nehmen das charakteristische Ortsbild von Flims stimmig auf. Fassaden mit Holzschalung, ein verputztes Sockelgeschoss, Holz-Metall-Fenster sowie eine zurückhaltende Dacheindeckung aus dunklen Faserzementplatten sorgen für eine architektonisch ruhige und hochwertige Erscheinung. Auch in energetischer Hinsicht ist das Projekt auf die Zukunft ausgerichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss und erfüllt damit aktuelle Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

HAUS A: SECHS EIGENTUMSWOHNUNGEN ALS ERSTWOHNSITZ

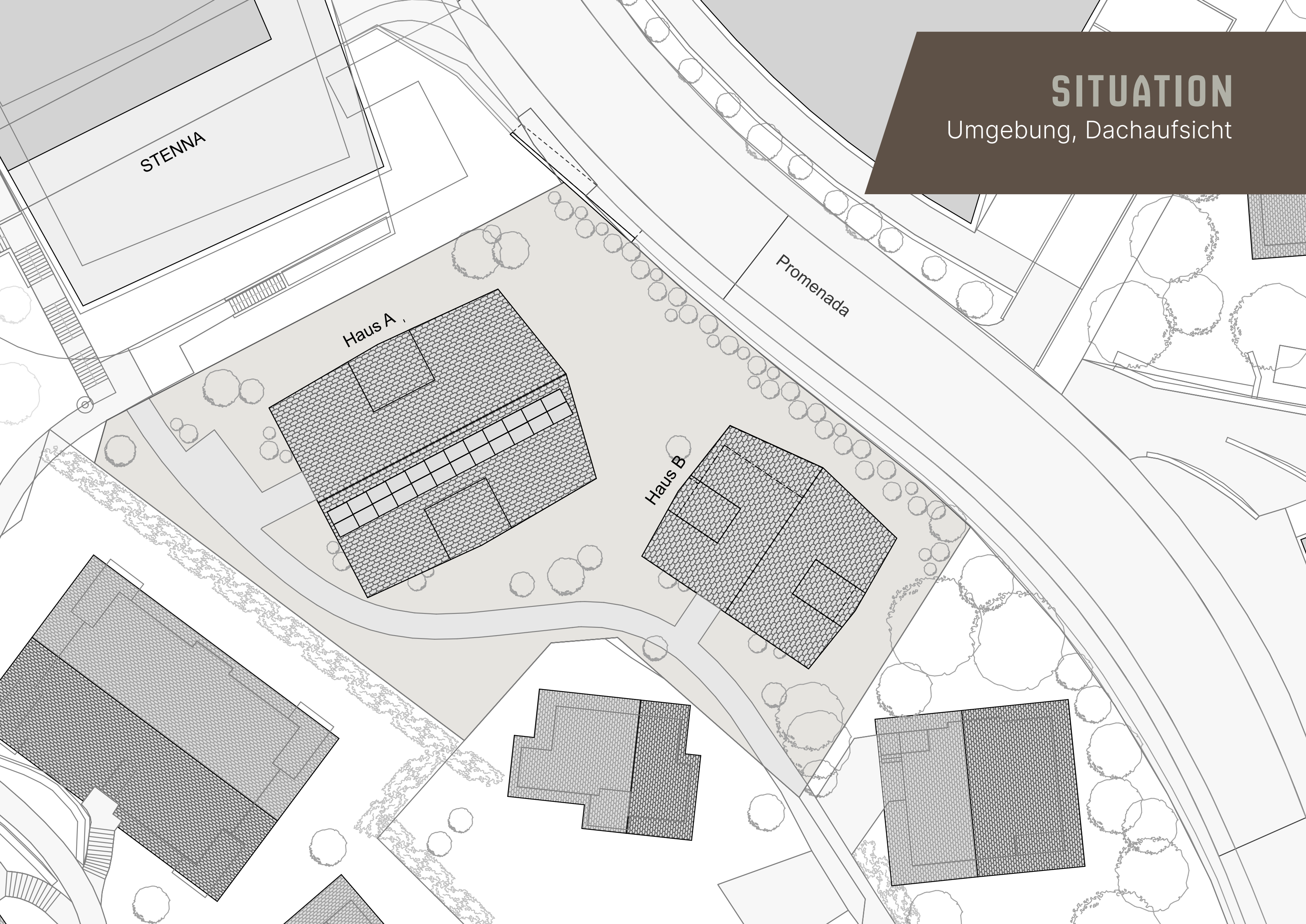
Haus A umfasst auf drei Geschossen sechs Eigentumswohnungen als Erstwohnungen. Damit richtet sich dieses Haus an Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft nach Flims verlegen und das alpine Umfeld das ganze Jahr über geniessen möchten. Pro Geschoss sind jeweils zwei spiegelbildlich angeordnete Wohneinheiten geplant, was zu einer klaren und effizienten Gebäudestruktur beiträgt. Die Grundrisse sind grosszügig, funktional und auf hohen Wohnkomfort ausgerichtet. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Balkon als privaten Aussenraum sowie über einen eigenen Kellerraum mit praktischem Stauraum. Die Haupteinschliessung erfolgt komfortabel über das erste Obergeschoss, das direkt an den Erschliessungsweg von der Via Gutveina anschliesst. So entsteht ein Zuhause, das Alltagsauglichkeit, Wohnqualität und Naturnähe überzeugend vereint. Wer in Flims dauerhaft wohnen möchte, findet hier beste Voraussetzungen für ein hochwertiges und entspanntes Wohngefühl.

HAUS B: FÜNF EIGENTUMSWOHNUNGEN ALS ZWEITWOHNSITZ

Haus B bietet fünf Eigentumswohnungen, die als Zweitwohnungen zugelassen sind. Damit eignet sich dieses Haus ideal für alle, die sich ein stilvolles Feriendomizil in einer der begehrtesten Bergregionen Graubündens sichern möchten. Wie in Haus A verteilen sich die Wohnungen auf drei Geschosse und sind pro Etage spiegelbildlich angeordnet. Grosszügige Balkone erweitern den Wohnraum nach aussen und schaffen einen attraktiven Ort zum Ankommen, Abschalten und Geniessen. Die zentrale Lage mit direktem Zugang zur Talstation macht Haus B zum idealen Ausgangspunkt für Ski, Wanderungen und Bergerlebnisse zu jeder Jahreszeit. Hier verbinden sich Erholung, Naturnähe und die charmante Atmosphäre von Flims zu einem stimmigen Gesamtbild. Das Ergebnis ist ein Feriendomizil mit bleibendem Wert und hohem Nutzungskomfort. Ein Ort, an dem Freizeit und Lebensqualität auf besondere Weise zusammenfinden.

SITUATION

Umgebung, Dachaufsicht





STENNA



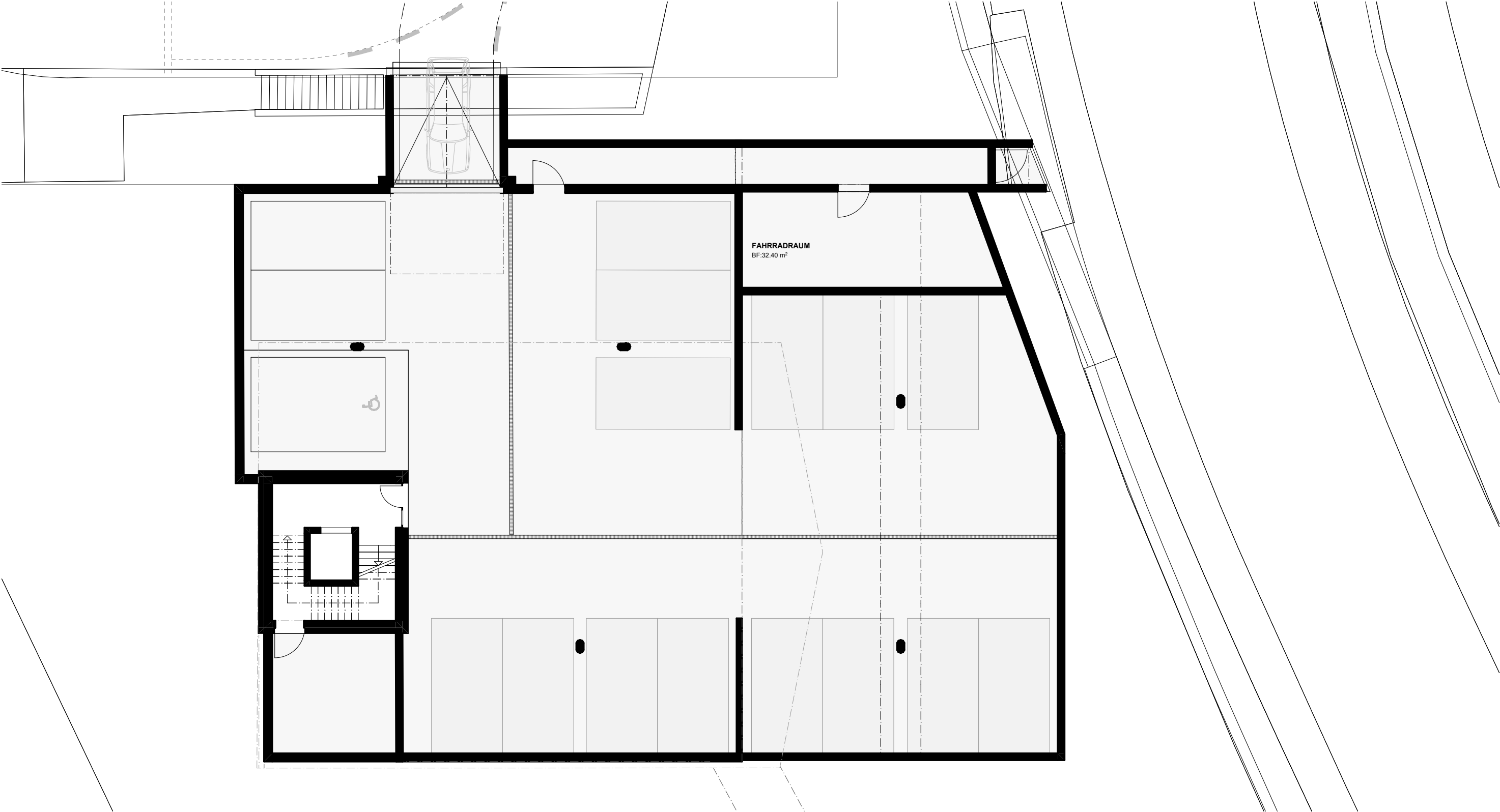
Haus A Essen



Haus A Wohnen

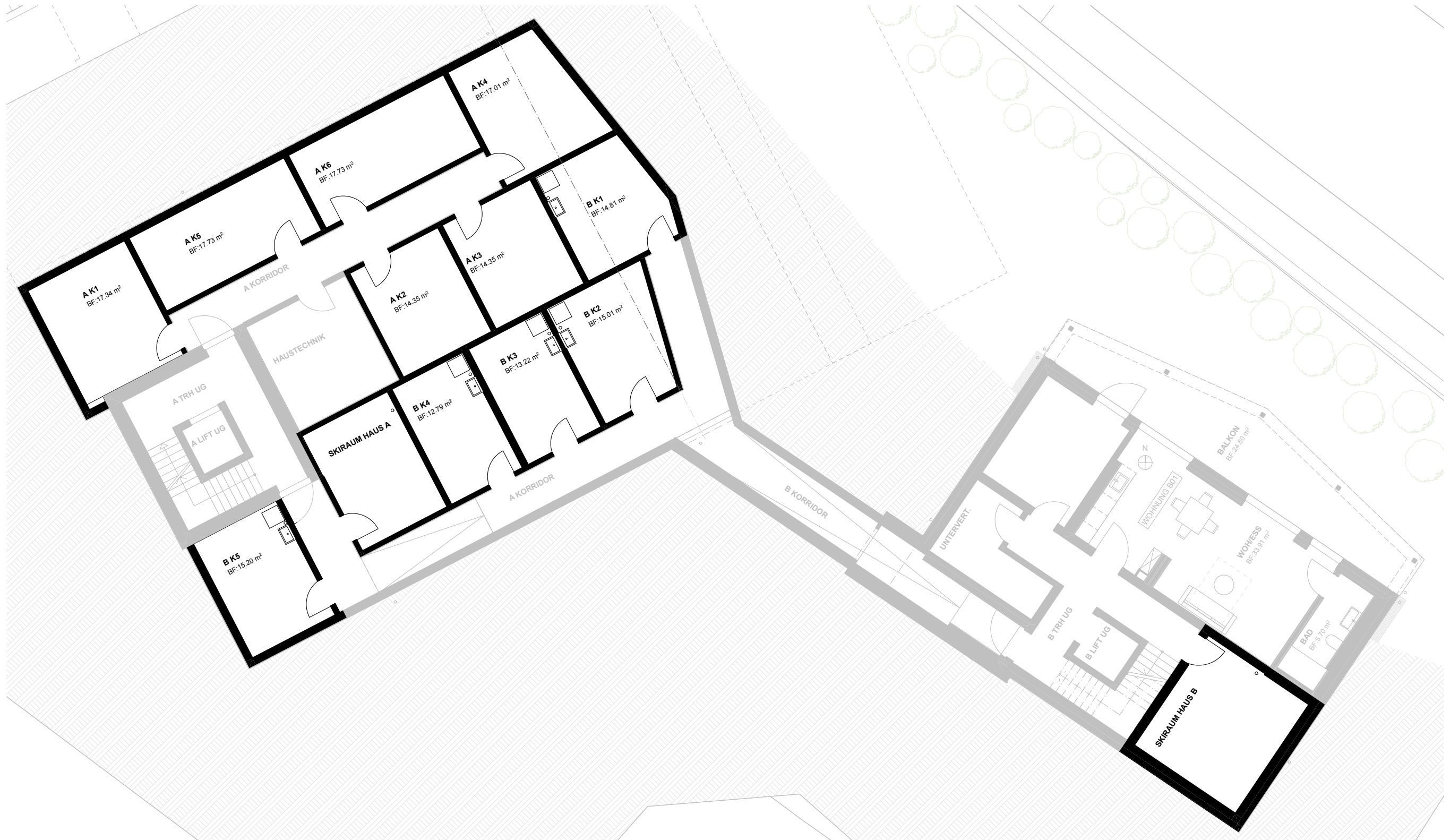
TIEFGARAGE

Haus A und B



KELLERRÄUME

Haus A und B

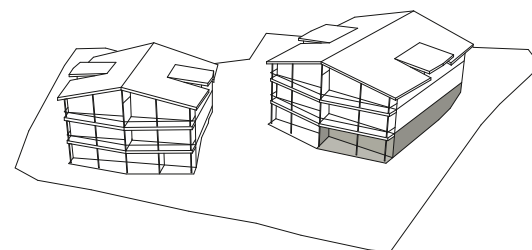
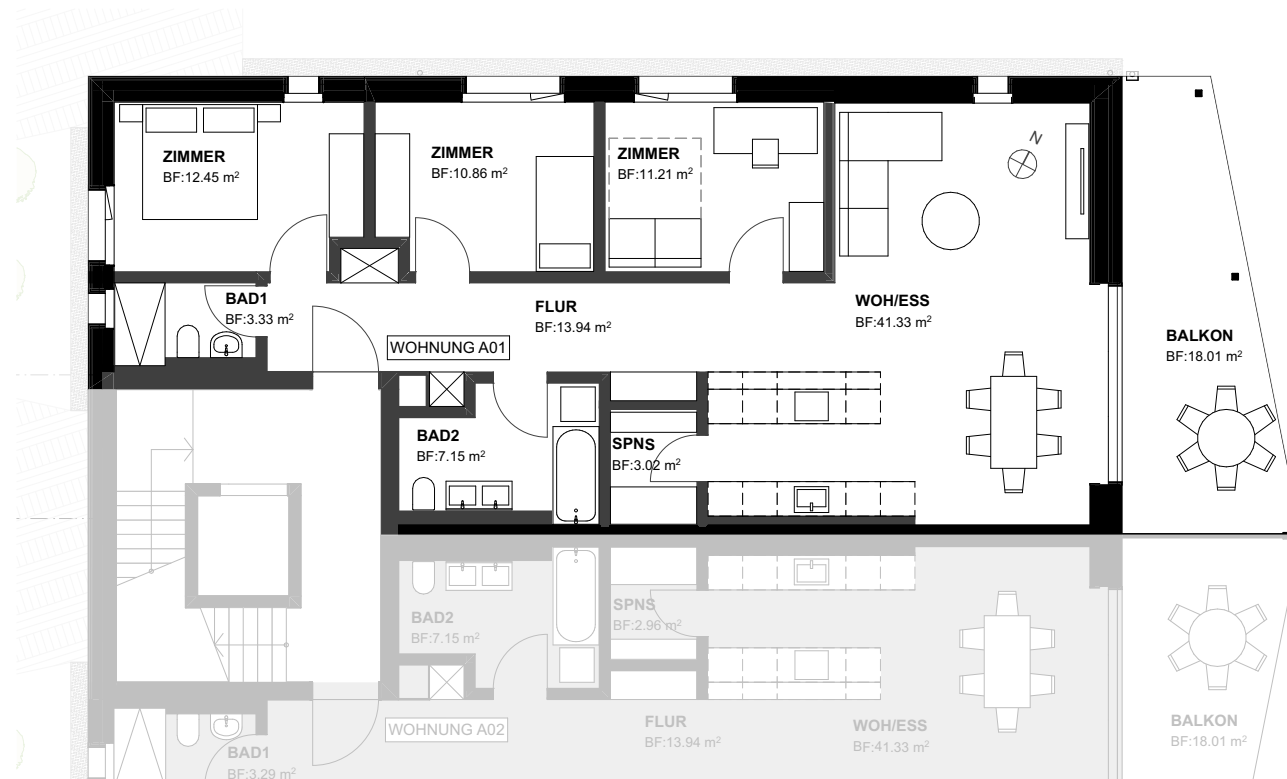


4.5-ZI-WHG. A01

Haus A, EG – Nord/West

Nettogeschossfläche 105.05 m²

Terrasse/Balkon 18 m²

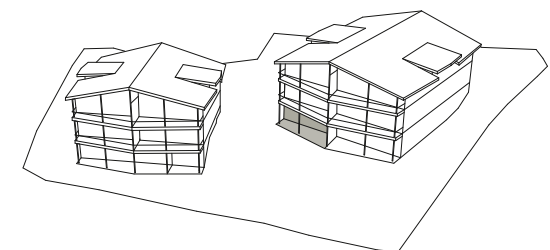
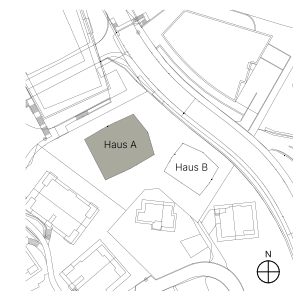
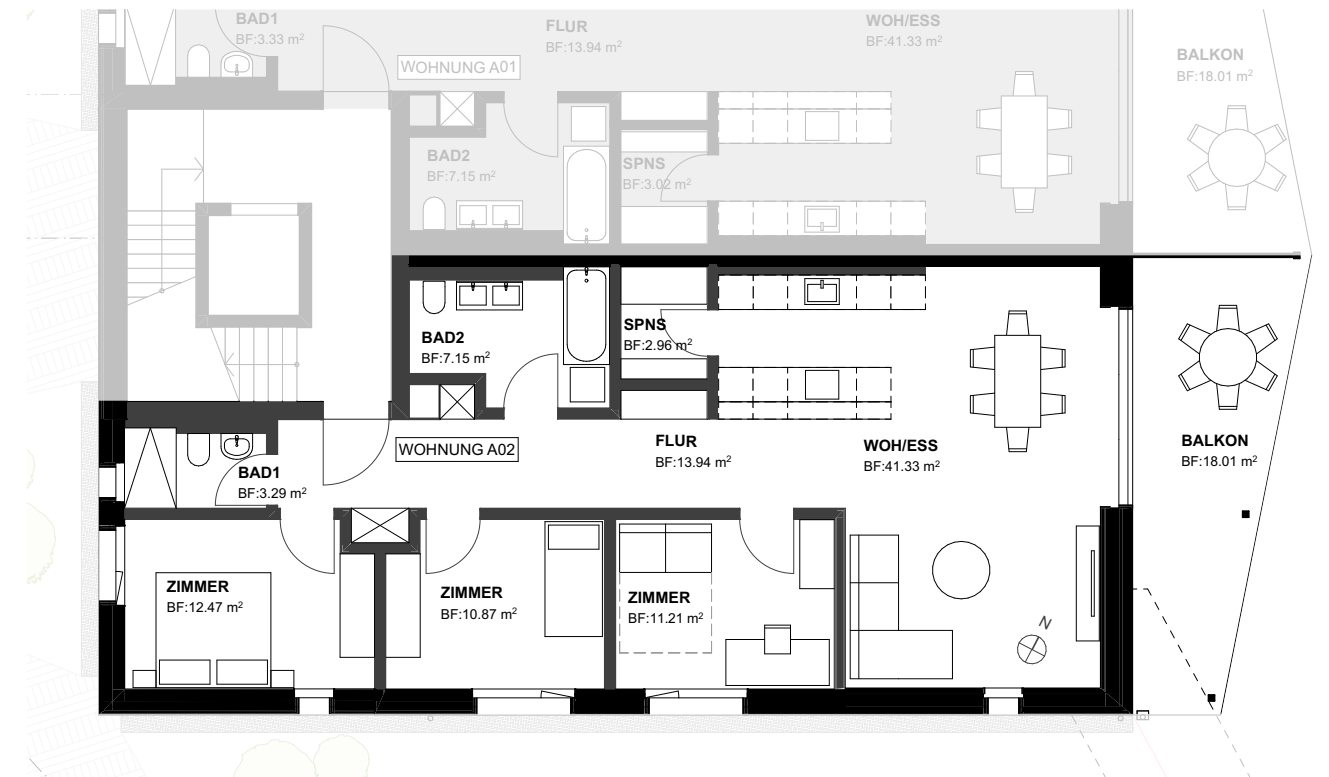


4.5-ZI-WHG. A02

Haus A, EG – Süd/Ost

Nettogeschossfläche 105.05 m²

Terrasse/Balkon 18 m²

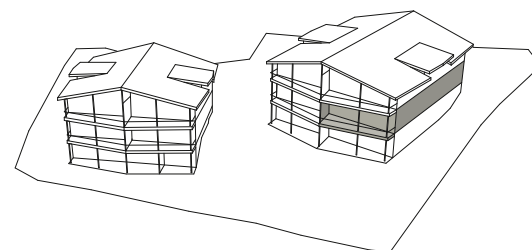
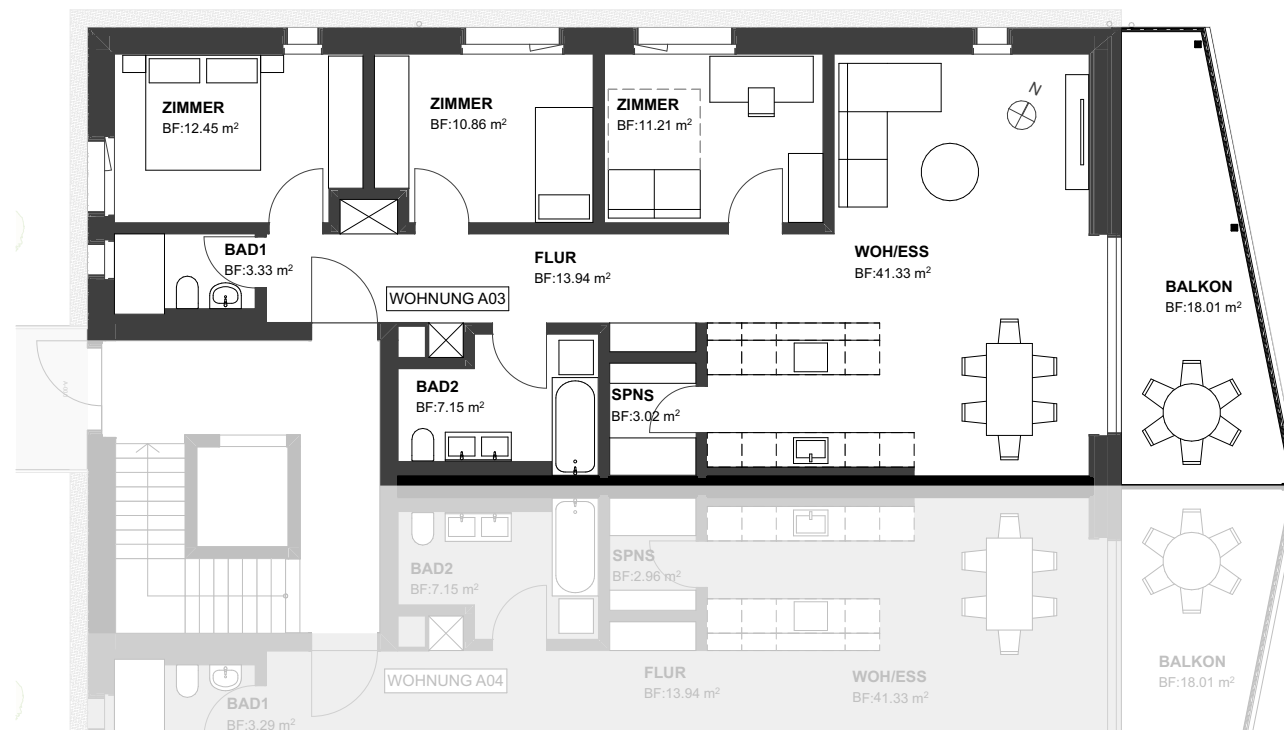


4.5-ZI-WHG. A03

Haus A, 1. OG – Nord/West

Nettogeschossfläche 105.05 m²

Terrasse/Balkon 18 m²

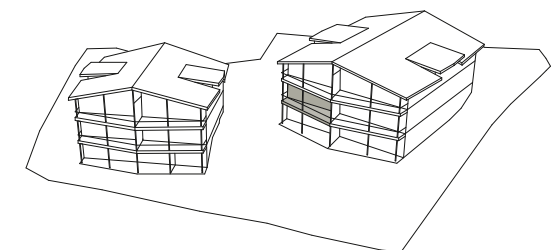
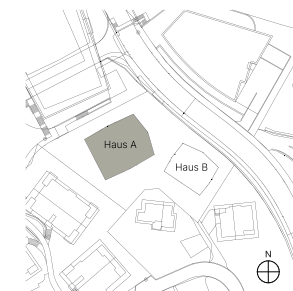
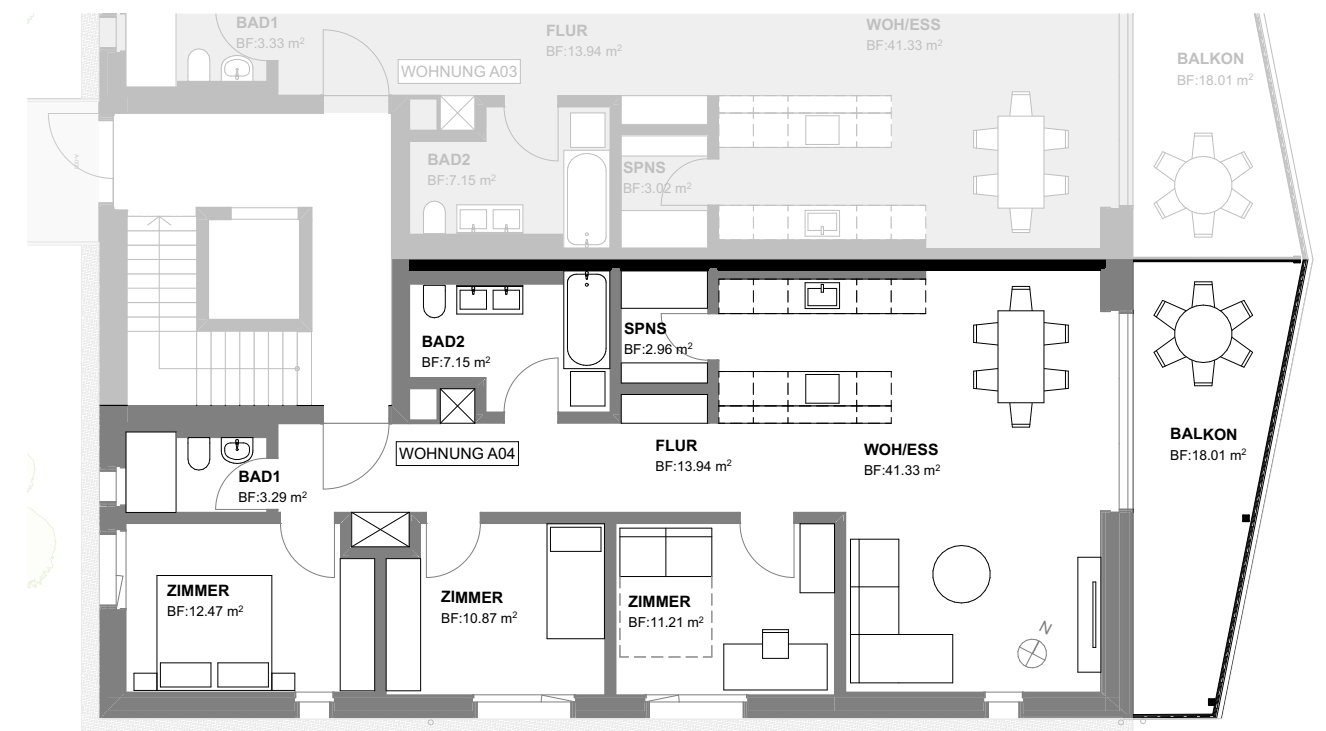


4.5-ZI-WHG. A04

Haus A, 1. OG – Süd/Ost

Nettogeschossfläche 105.05 m²

Terrasse/Balkon 18 m²

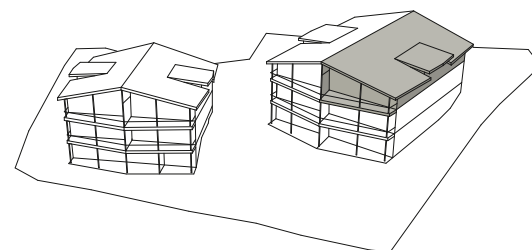
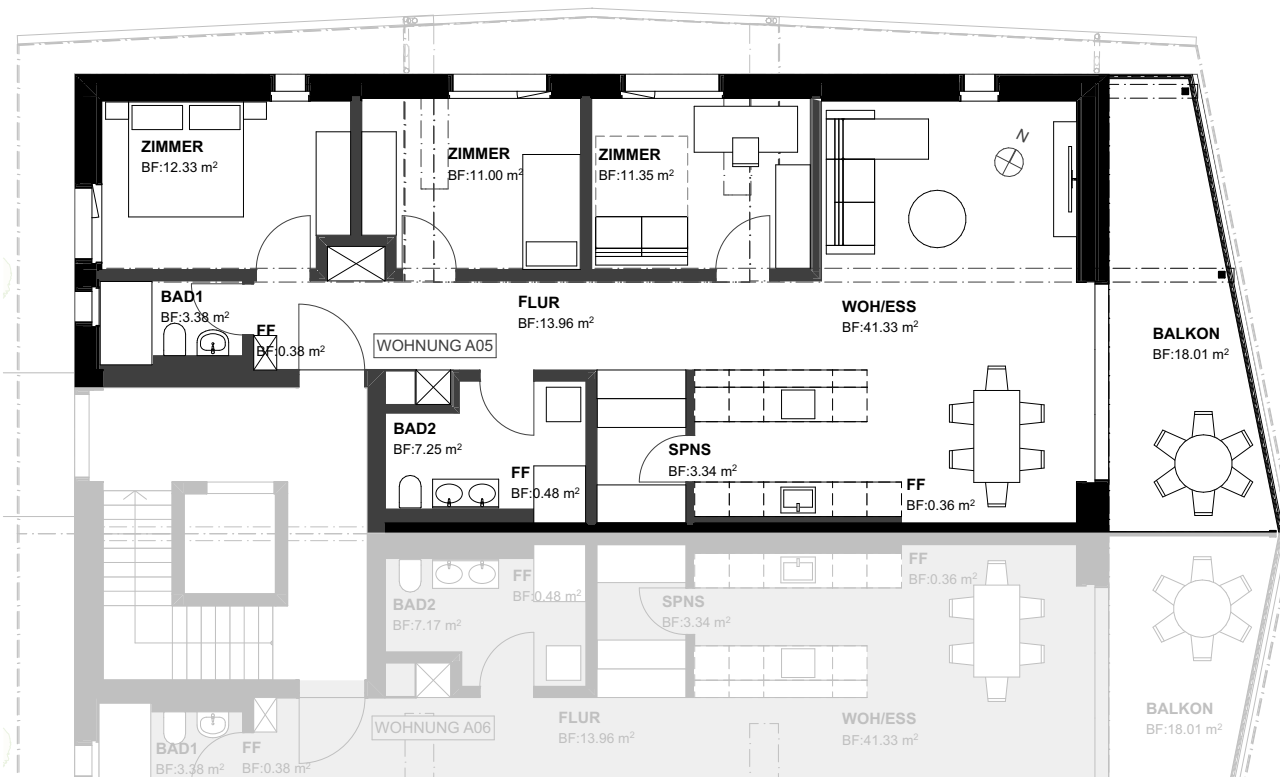


4.5-ZI-WHG. A05

Haus A, DG – Nord/West

Nettogeschossfläche 105.05 m²

Terrasse/Balkon 18 m²

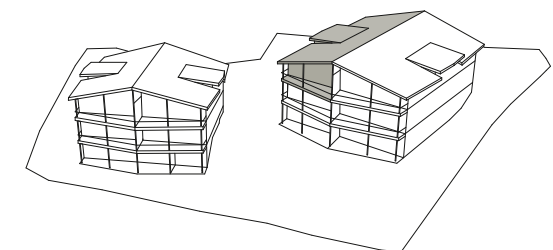
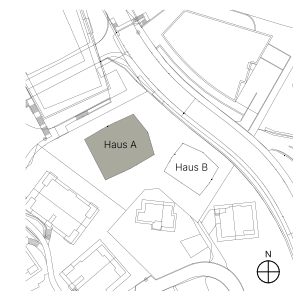
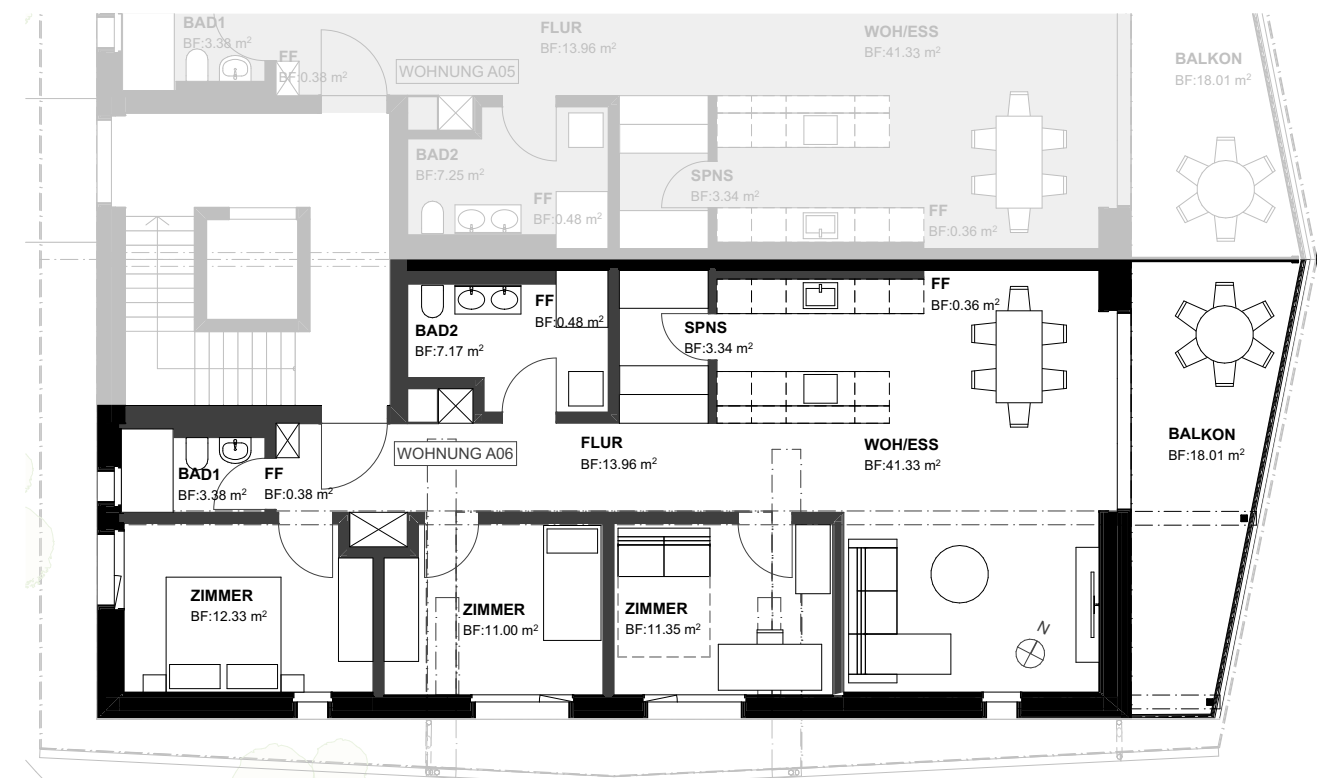


4.5-ZI-WHG. A06

Haus A, DG – Süd/Ost

Nettogeschossfläche 105.05 m²

Terrasse/Balkon 18 m²

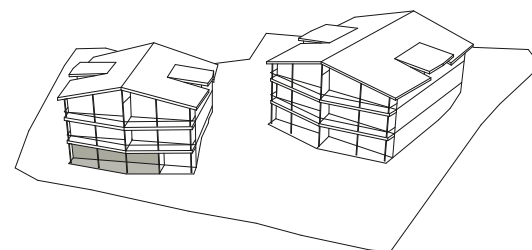
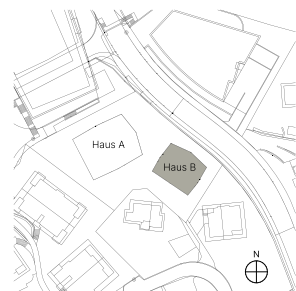
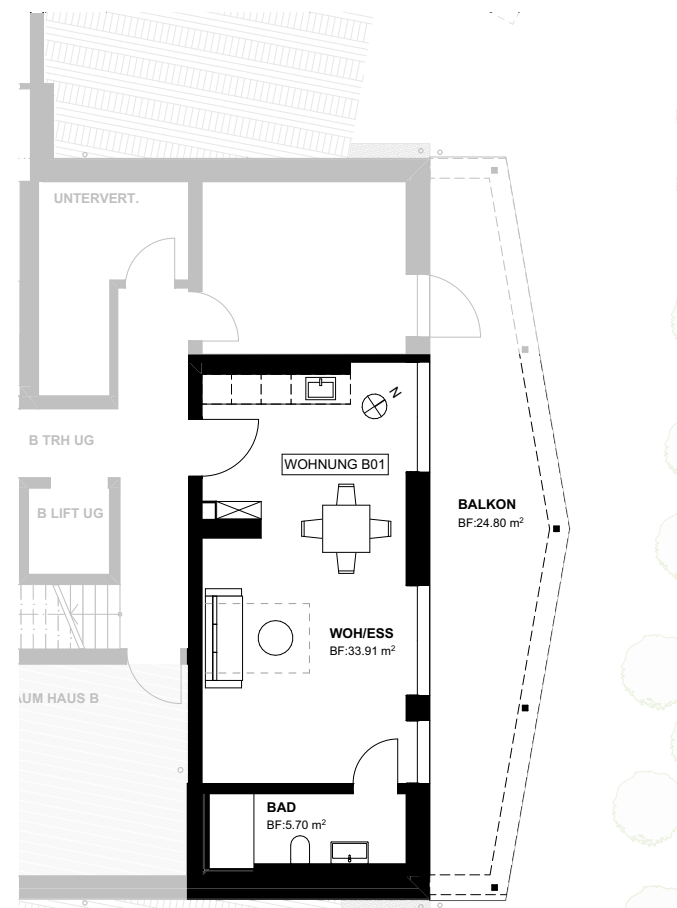


1-ZI-WHG. B01

Haus B, UG – Süd/Ost

Nettogeschossfläche 40.75 m²

Terrasse/Balkon 24.5 m²

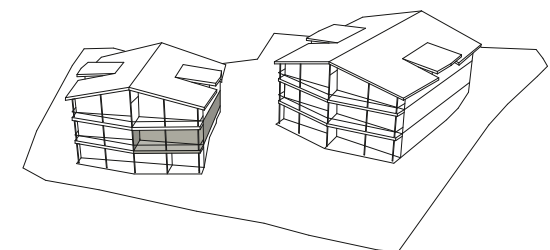
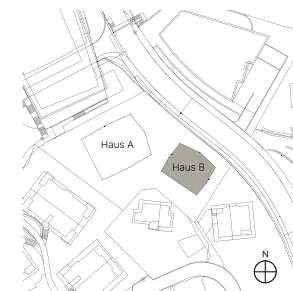
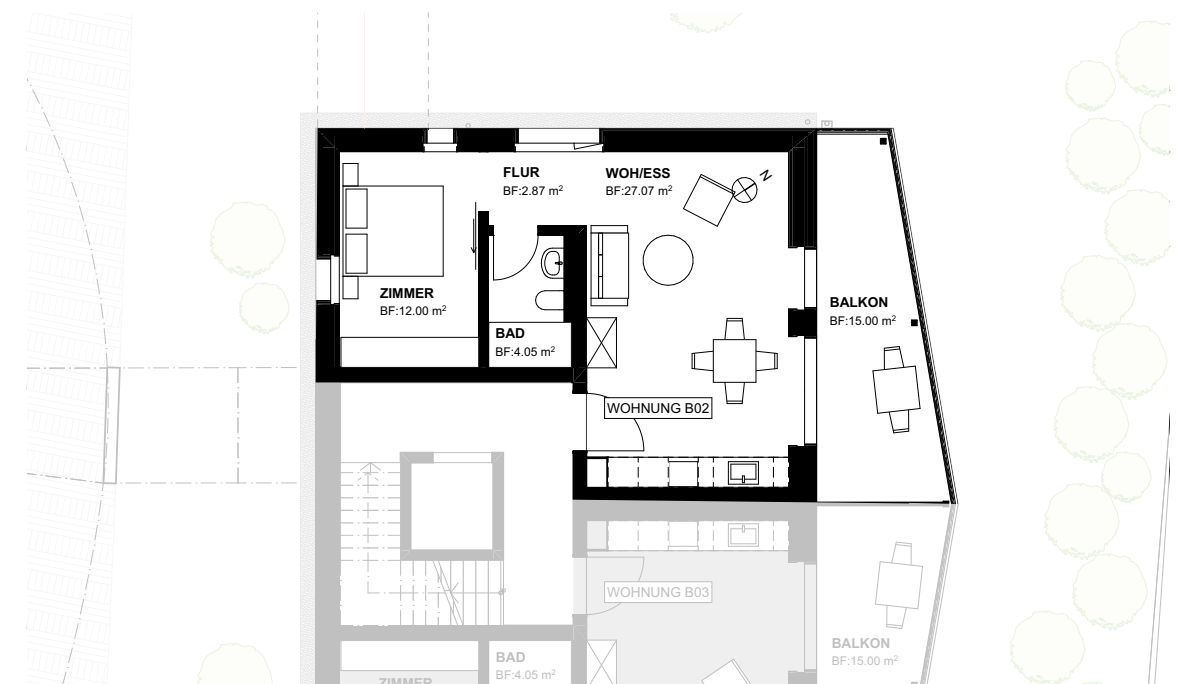


2.5-ZI-WHG. B02

Haus B, EG – Nord/West

Nettogeschossfläche 46.55 m²

Terrasse/Balkon 15 m²

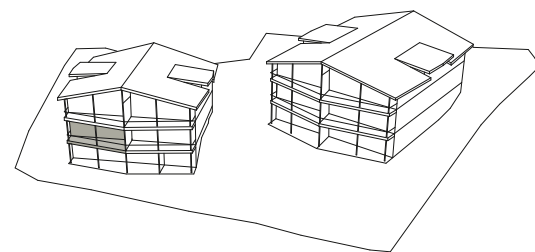
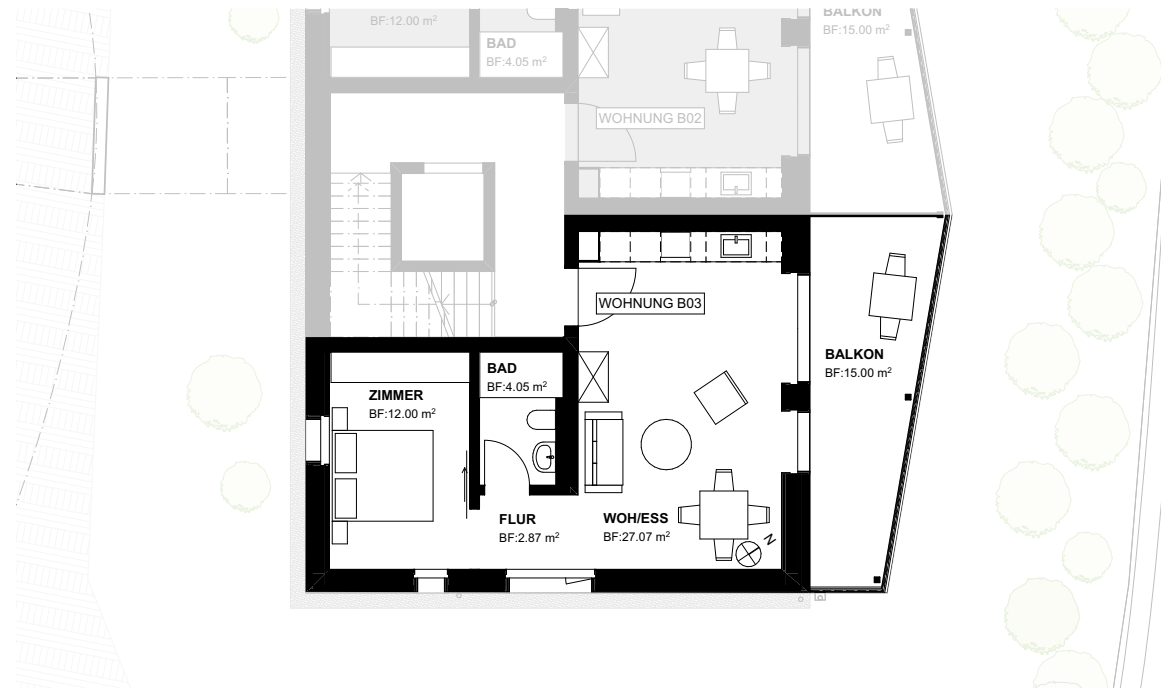


2.5-ZI-WHG. B03

Haus B, EG – Süd/Ost

Nettogeschossfläche 46.55 m²

Terrasse/Balkon 15 m²

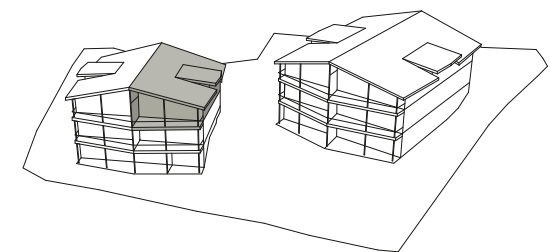
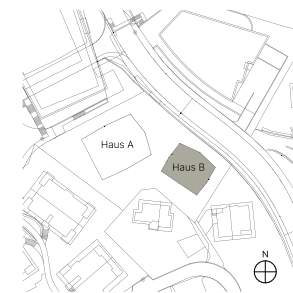
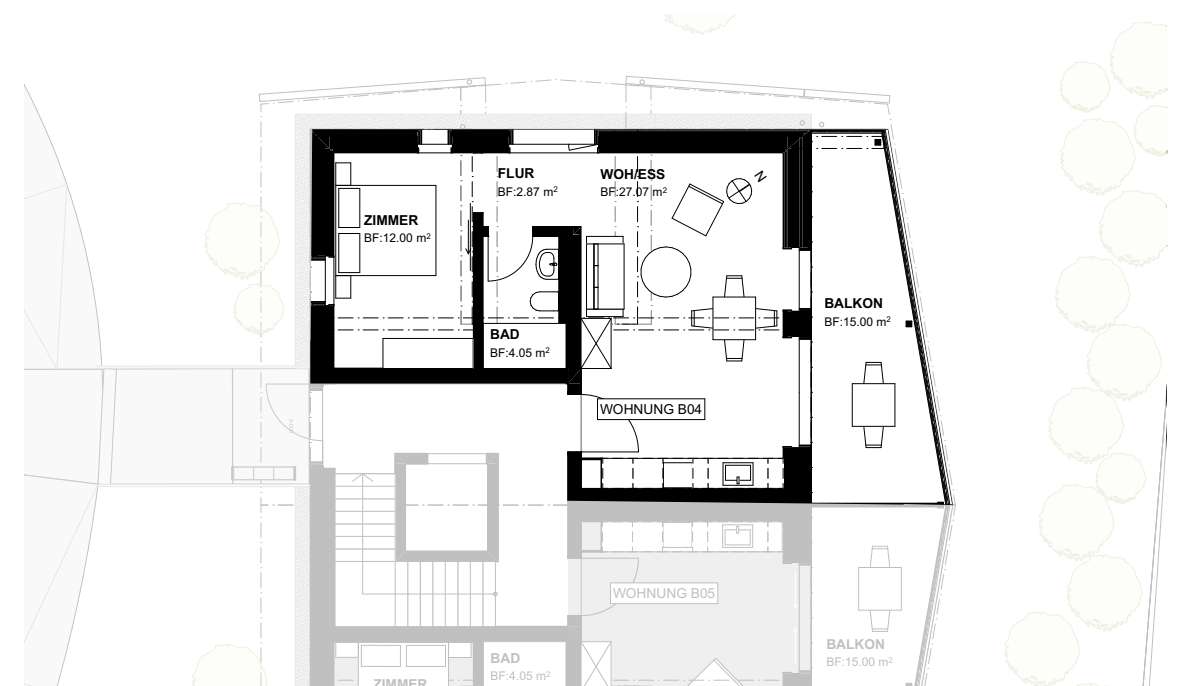


2.5-ZI-WHG. B04

Haus B, DG – Nord/West

Nettogeschossfläche 46.55 m²

Terrasse/Balkon 15 m²

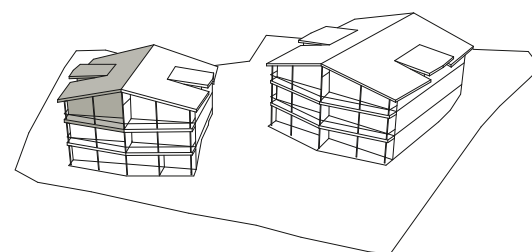
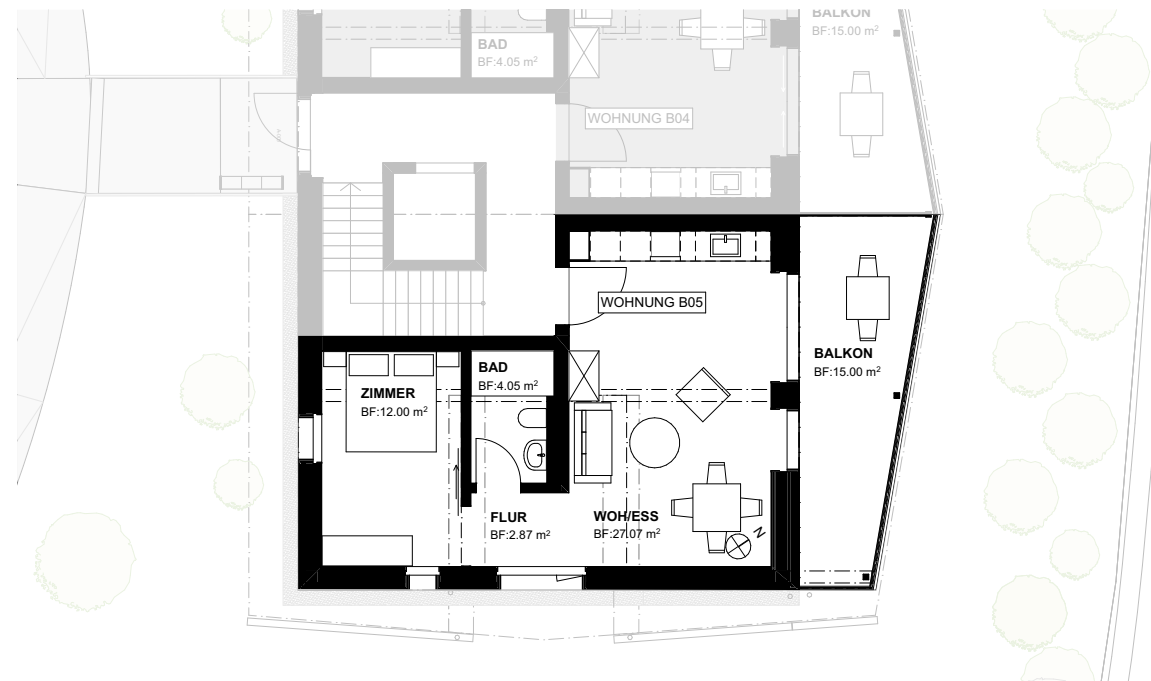


2.5-ZI-WHG. B05

Haus B, DG – Süd/Ost

Nettogeschossfläche 46.55 m²

Terrasse/Balkon 15 m²





Haus A Kochen Essen Wohnen



Haus A Kochen NB



Haus B Eingang



Haus B Kochen



Haus B Wohnen



Treppenhaus

BAUBESCHRIEB

Kurzfassung

GEBÄUDEHÜLLE

Druckimprägnierte Vertikalschalung aus Fichte mit geschossweisen angeordneten horizontalen Bändern.

FENSTER

Holz-Metall-Fenster, Holzart Fichte, Isolierverglast 3-fach, mit Drehkippflügeln. In Wohn- und Schlafräumen mit Storenkasten in Wandebene.

HAUPTINGANGSTÜRE

Metalltüre einflügelig mit Glaseinsatz. Verriegelung mit einem aussenseitigen nicht drehbaren Griff.

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

Raff-Lamellenstoren VR90 mit Elektroantrieb, Lamellen und seitlichen Schienen im gleichen Farbton wie Fenster.

WÄRMEERZEUGUNG

Anschluss an das lokale Fernwärmenetz.

WÄRMEVERTEILUNG

Alle Wohnräume sind mit Fussbodenheizung und Raumthermostat einzeln bedienbar. Kellerräume sind ungeheizt und ungedämmt.

KÜCHENEINRICHTUNG

Grösse und Einteilung gemäss Architekten und Unternehmer.

Bora Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug. Kühlschrank, Geschirrspüler und Kombi-Steamer von Elektrolux.

Budgetpreis: CHF 23'000.– bis CHF 35'000.– inkl. sämtlichen Apparaten und Montage (wohnungsabhängig).

SANITÄRAPPARATE

Hochwertige Apparate in weiss mit Armaturen in Edelstahl gemäss Nasszellenplan Architekt. Dusche bodeneben und mit Glastrennwand. Lavabo mit Unterbaumöbel und Spiegelschrank.

Budgetpreis: CHF 9'000.– bis CHF 16'000.– (wohnungsabhängig).

BODENBELÄGE

Gesamter Wohnbereich mit Parkett. Budgetpreis: CHF 80.–/m² exkl. Verlegearbeiten.

Platten in Nasszellen. Budgetpreis: 40.–/m² exkl. Verlegearbeiten und Abdichtung.

Balkonboden als Lärchenrost auf Stelzlager. Budgetpreis: CHF 50.–/m² exkl. Verlegearbeiten.

WANDBELÄGE

Wohnräume mit feinkörnigem, mineralischem Abrieb (Korngrösse 1.0 mm) weiss. In den Nasszellen Platten und Abrieb gemäss Konzept Architekt. Budgetpreis: 40.–/m² exkl. Verlegearbeiten und Abdichtung.

GARDEROBE

Garderobe in Holz gemäss Konzept Architekt und Unternehmer. Budgetpreis: CHF 5'000.–.

BELEUCHTUNG

Inbegriffene Beleuchtung:

- Beleuchtung in allgemeinen Bereichen (Treppenhaus, Keller, Dispo, Technik)
- Beleuchtung im Aussenbereich
- Einbauleuchten in Gang- und Küchenbereich sowie in Nasszellen

PERSONENAUFZUG

Pro Haus ein Personenlift für 6 bis 8 Personen, rollstuhlgängig.

PV-ANLAGE

Pro Haus ist die gesetzlich vorgeschriebene Mindestfläche eingerechnet.

KONDITIONEN

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 50'000.–

- 45 % Zahlung bei Beurkundung abzüglich Anzahlung
- 30 % Zahlung bei Rohbauvollendung
- 15 % Zahlung bei Grundausbau
- 10 % Zahlung bei Schlüsselübergabe

Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Handänderung gehen je zur Hälfte zulasten der Parteien. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbauwünsche werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern diese technisch realisierbar sind, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Individuelle Käuferwünsche (Mehr-/Minderkosten) sind honorarpflichtig. Dafür wird ein Honoraransatz von 15 % verrechnet. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Die Mehr-/Minderkosten werden durch die Generalunternehmung in Rechnung gestellt und sind 30 Tage nach Rechnungsstellung zu bezahlen, spätestens jedoch bei Eigentumsübertragung.

GEBÜHREN

Inbegriffen sind sämtliche Gebühren wie: Baubewilligung, Anschlussgebühren für Wasser, Elektrizität und Kanalisation, Bewilligungsgebühren des Amtes für Umweltschutz, Feuerpolizei, der Gemeinde und des Kantons Graubünden.

Nicht inbegriffen: Notariats- & Grundbuchgebühren, Handänderung (50 %) und Schätzungsgebühren (100 % Käuferin).

GENERELL

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Mass- und m²-Angaben sind Circa-Masse.

BAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb (Materialisierungskonzept). Die Visualisierungen sind künstliche erzeugte Bilder und können von der Realität abweichen. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere wenn eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Alle Preisangaben sind exkl. 8,1% MWST

FÜR IHRE NOTIZEN

A large rectangular area filled with a light gray dot grid pattern, intended for taking notes.

GUTVEINA



GUTVEINA-FLIMS.CH

BRANDIS
INVESTMENT

BRANDIS INVESTMENT AG

Industriestrasse 19
7304 Maienfeld

+41 81 303 73 25
admin@brandis-investment.swiss