

tgiasa granda

Wohnen mit Weitblick

3.5-Zimmer-Mietwohnungen • Voa Principala 33 • 7078 Lenzerheide



tgiasa granda – Visualisierung Westansicht

Holzbau

Nachhaltiger Neubau mit Schweizer
Weisstanne

Herbst 2027

Voraussichtlicher Bezugstermin

Zentral

Mitten im Dorfzentrum.
Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle
in ca. 2 Gehminuten erreichbar

Erst- und Zweitwohnsitze je nach Wohnung verfügbar

Alpin wohnen. Nachhaltig gebaut.

Mit der «tgiasa granda» entsteht an zentraler Lage in Lenzerheide ein hochwertiger Ersatzneubau in Holzelementbauweise. Die einheimische Bauherrschaft P. & P. Parpan realisiert das Projekt mit Hartmann AG Architektur und Energieberatung – mit einem klaren Fokus auf lokale Zusammenarbeit, langlebige Materialien und ein harmonisches Einfügen ins Dorfbild.



Visualisierung Westbalkon

Holz aus der Schweiz

Die hinterlüftete Holzfassade wird mit Schweizer Weisstanne aus der Region Willisau ausgeführt. Das Erdgeschoss ist teilweise in Stahlbeton erstellt.

Energie mit Zukunft

Eine dachintegrierte Volldach-Photovoltaikanlage und eine Sole-Wasser-Wärmepumpe über Erdwärmesonden bilden die Basis für eine zeitgemässe Energieversorgung.

9

3.5-Zimmerwohnungen

2

Gewerbeflächen im Erdgeschoss

Lift

2. UG bis Dachgeschoss

Das Gebäude auf einen Blick

Adresse	Voa Principala 33, 7078 Lenzerheide
Gemeinde	Vaz/Observaz, Kanton Graubünden
Bauweise	Holzelementbauweise; gedämmter Holzrahmenbau mit hinterlüfteter Holzschalung, Erdgeschoss teilweise in Stahlbeton
Fenster	Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Rafflamellenstoren
Wärmeerzeugung	Sole-Wasser-Wärmepumpe über vertikale Erdwärmesonden; Warmwasser mit Legionellenschutz
Wärmeabgabe	Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen; witterungsgeführte Regelung und Raumthermostate
Photovoltaik	Dachintegrierte Volldach-PV-Anlage; Eigenverbraucher-Gemeinschaft (EVG), Abrechnung durch EW Observaz
Lift	Behindertengerechter Personenaufzug vom 2. Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
Sicherheit	Mechanische Schliessanlage mit individuellen Zugriffsrechten; schallhemmende Wohnungseingangstüren, EI30
Multimedia	Glasfaseranschluss, Multimediateile und -steckdosen in jeder Wohnung, Gegensprechanlage
Nebenräume	Eigenes Kellerabteil pro Wohnung ca. 10–12 m ² mit Stromanschluss; gemeinschaftlicher Ski-/Bikeraum und Waschküche mit Secomat
Fertigstellung	Voraussichtlich Herbst 2027

Durchdachte Grundrisse mit Weitblick



Visualisierung Wohn-/Essbereich mit offener Küche

Mit Ausnahme der Erdgeschosswohnung sind die Wohnungen vom 1. bis 4. Obergeschoss spiegelsymmetrisch angeordnet. Die Grundrisse nutzen die Fläche effizient und schaffen helle, freundliche Räume mit Aussicht auf ein eindruckliches Bergpanorama.

1.–4. Obergeschoss • Wohnungen N° 1-8

Ein sonniger Westbalkon mit rund 14 m² öffnet den Wohnraum zum Piz Scalottas und zur westlichen Bergkette. Zusätzlich steht ein Ostbalkon mit rund 6 m² und Aussicht auf das Lenzerhorn zur Verfügung. Dieser ist vom Schlafzimmer und Badezimmer aus zugänglich.

Erdgeschoss • Wohnung N° 9

Die westseitig ausgerichtete Wohnung verfügt über einen grosszügigen Balkon von rund 29 m², zugänglich vom Wohnbereich und vom Schlafzimmer. Der Blick öffnet sich zum Piz Scalottas und zur westlichen Bergkette.

Bad

Helles Bad mit Lavabo, WC und bodenebener Dusche

WC

Separates Gäste-WC

Waschen

Anschluss für eigene Waschmaschine vorhanden

Natürliche Materialien. Ruhige Atmosphäre.



Visualisierung Schlafzimmer

Holz, Linoleum und helle Töne

Sichtbare Brettstapeldecken prägen den Charakter der Wohnungen. Weiss gestrichene Wände und ein nachhaltiger Linoleumboden in einem natürlichen Farbton schaffen zusammen mit dem Holz ein modernes, warmes Raumgefühl.

In den Nasszellen kommen Feinsteinzeugplatten in Grau/Beige zum Einsatz.

Türen & Eingangsbereich

Die Wohnungseingangstüren sind schallhemmend ausgeführt und mit Dreipunktverschluss sowie Türspion ausgestattet. Die Innentüren sind furniert oder deckend beschichtet und schwellenlos eingebaut. Eine integrierte Garderobe im Eingangsbereich bietet praktischen Stauraum.

Fenster & Beschattung

Die Holz-Metall-Fenster verfügen über 3-fach-Isolierverglasung. Elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren sorgen für individuell steuerbaren Licht-/Sonnenschutz.

Beleuchtung

Im Korridor und oberhalb der Küchenzeile ist eine Grundbeleuchtung vorgesehen. In den Zimmern und über dem Esstisch stehen mittige Deckenanschlüsse für eigene Leuchten zur Verfügung.

Das Herzstück der Wohnung



Visualisierung Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Gäste-WC

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche ist auf das westliche Bergpanorama ausgerichtet. Grosszügige Fensterfronten bringen viel Tageslicht in den Raum; warme Holz- und Naturtöne schaffen eine ruhige, alpine Atmosphäre.

Küche	Einbauküche mit Induktionsherd, hochliegendem Backofen (wo möglich), Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination und Umluft-Dampfabzug Durchdachte Schubladen und Schränke für eine effiziente Nutzung des vorhandenen Platzes
Bad und Gäste-WC	Bodenebene Glasdusche ca. 90 × 90 cm, Waschtischmöbel mit Schubladen und LED-beleuchteter, dimmbarer Spiegelschrank Zusätzlich separates Gäste-WC in jeder Wohnung
Waschmaschinen-anschluss	Eigener Anschluss im Badezimmer; aufgrund der Platzverhältnisse wird eine schmalere Ausführung empfohlen



Visualisierung Badezimmer

Verfügbare Wohnungen

Die Wohnungen 8 und 9 sind ausschliesslich als Erstwohnsitz vorgesehen; die Wohnungen 4 bis 7 können als Erst- oder Zweitwohnsitz genutzt werden.

Hinweis: Die dargestellte Möblierung und Dekoration dient ausschliesslich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Mietobjekts. Die Wohnungen werden unmöbliert vermietet.

Wohnung/Gewerbe	Geschoss	Wohnfläche BGF	Balkonfläche	Nutzung	Status
Gewerbe N° 1	Erdgeschoss	-	-	-	vermietet
Gewerbe N° 2	Erdgeschoss	-	-	-	vermietet
N° 9	Erdgeschoss	88 m ²	ca. 29 m ²	nur Erstwohnsitz	verfügbar
N° 8	1. Obergeschoss	82 m ²	ca. 20 m ²	nur Erstwohnsitz	verfügbar
N° 7	1. Obergeschoss	82 m ²	ca. 20 m ²	Erst-/Zweitwohnsitz	verfügbar
N° 6	2. Obergeschoss	82 m ²	ca. 20 m ²	Erst-/Zweitwohnsitz	verfügbar
N° 5	2. Obergeschoss	82 m ²	ca. 20 m ²	Erst-/Zweitwohnsitz	verfügbar
N° 4	3. Obergeschoss	82 m ²	ca. 20 m ²	Erst-/Zweitwohnsitz	verfügbar
N° 3	3. Obergeschoss	-	-	-	vermietet
N° 2	4. Obergeschoss	-	-	-	verkauft
N° 1	4. Obergeschoss	-	-	-	verkauft

Mietbedingungen & Parkieren

Mindestmietdauer und Bezug	1 Jahr, Bezug voraussichtlich ab Herbst 2027
Mietzinsdepot	Gemäss Mietvertrag
Nichtraucher	Die Wohnungen werden als Nichtraucherwohnungen vermietet
Haustiere	Grundsätzlich möglich, mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterschaft
Untervermietung	Nicht gestattet; ebenso keine Zweckentfremdung
Parkieren	Je nach Wohnung Garagenplatz CHF 230/Monat oder Aussenparkplatz CHF 150/Monat; für Wohnung 8 und 9 steht kein Parkplatz zur Verfügung

Lenzerheide – Wohnen in den Bergen



Visualisierung tgiasa granda, Stand Dezember 2025

Die tgiasa granda liegt zentral an der Voa Principala im Herzen von Lenzerheide. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Hauptbushaltestelle Lenzerheide/Lai Post sind in rund zwei Gehminuten erreichbar. Die Sportbusse verkehren im Viertelstundentakt und bringen Sie direkt zu den Einstiegen ins Skigebiet. Das Sportzentrum Lenzerheide ergänzt das Angebot mit Hallenbad, Wellness- und Fitnessbereich sowie Kunsteisbahn.

Zürich und St. Gallen sind in rund anderthalb Autostunden erreichbar.

Winter

Das Skigebiet Lenzerheide ist mit Arosa verbunden und umfasst über 225 Pistenkilometer. Damit gehört die Region zu den grossen zusammenhängenden Wintersportgebieten der Schweiz.

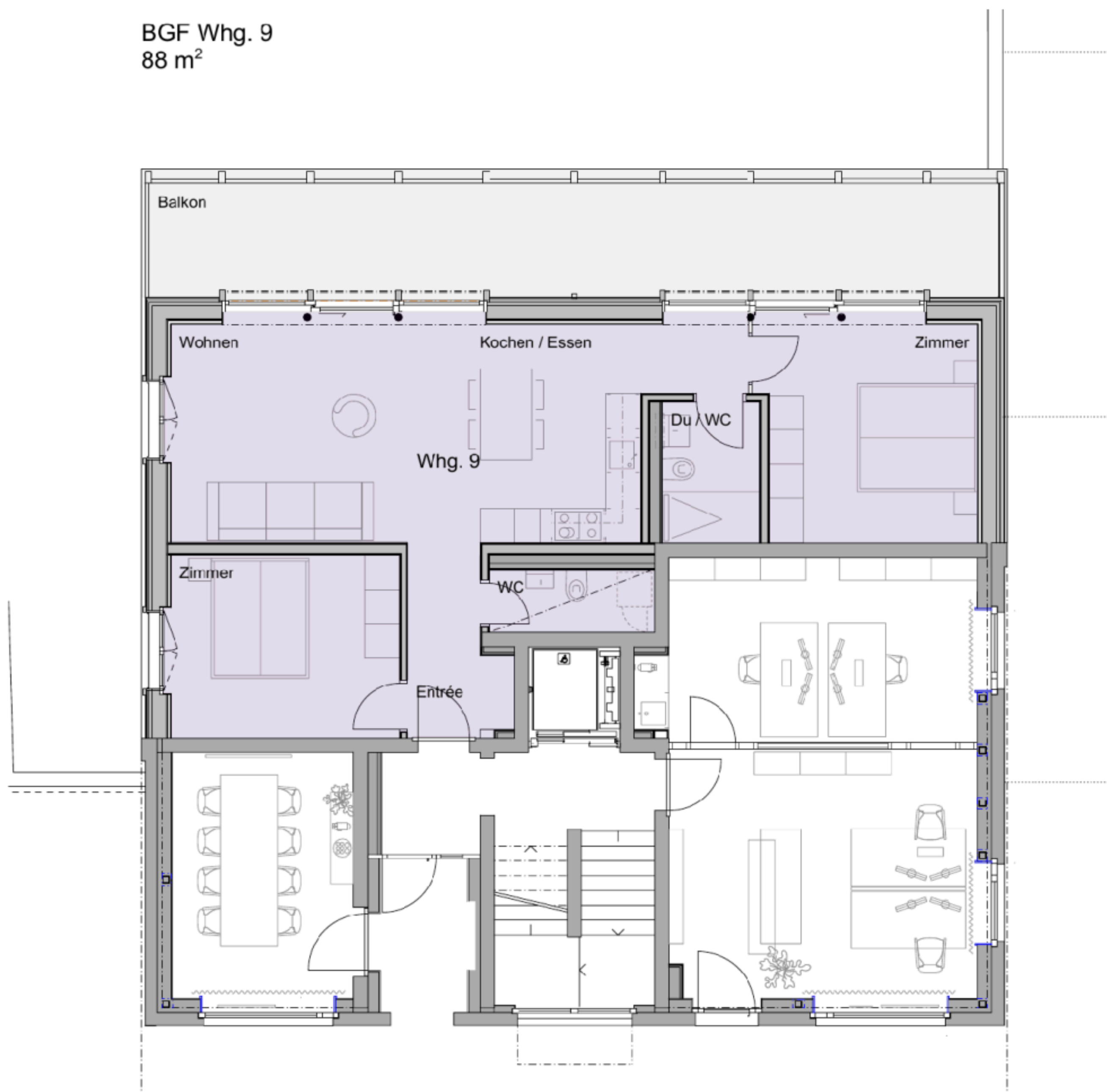
Sommer

Ein dichtes Wander- und Bike-Wegenetz, ein Golfplatz, Tennisplätze (5 Allwetterplätze & 1 Hallenplatz) und der Heidsee mit Badebetrieb und Spielplätzen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

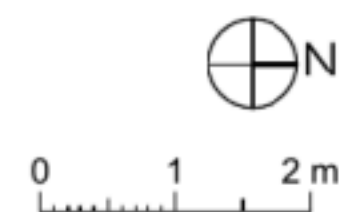
Grundrisse & Nebenräume

Projektbedingte Änderungen bleiben vorbehalten. Planunterlagen: Hartmann AG Architektur und Energieberatung.

BGF Whg. 9
88 m²

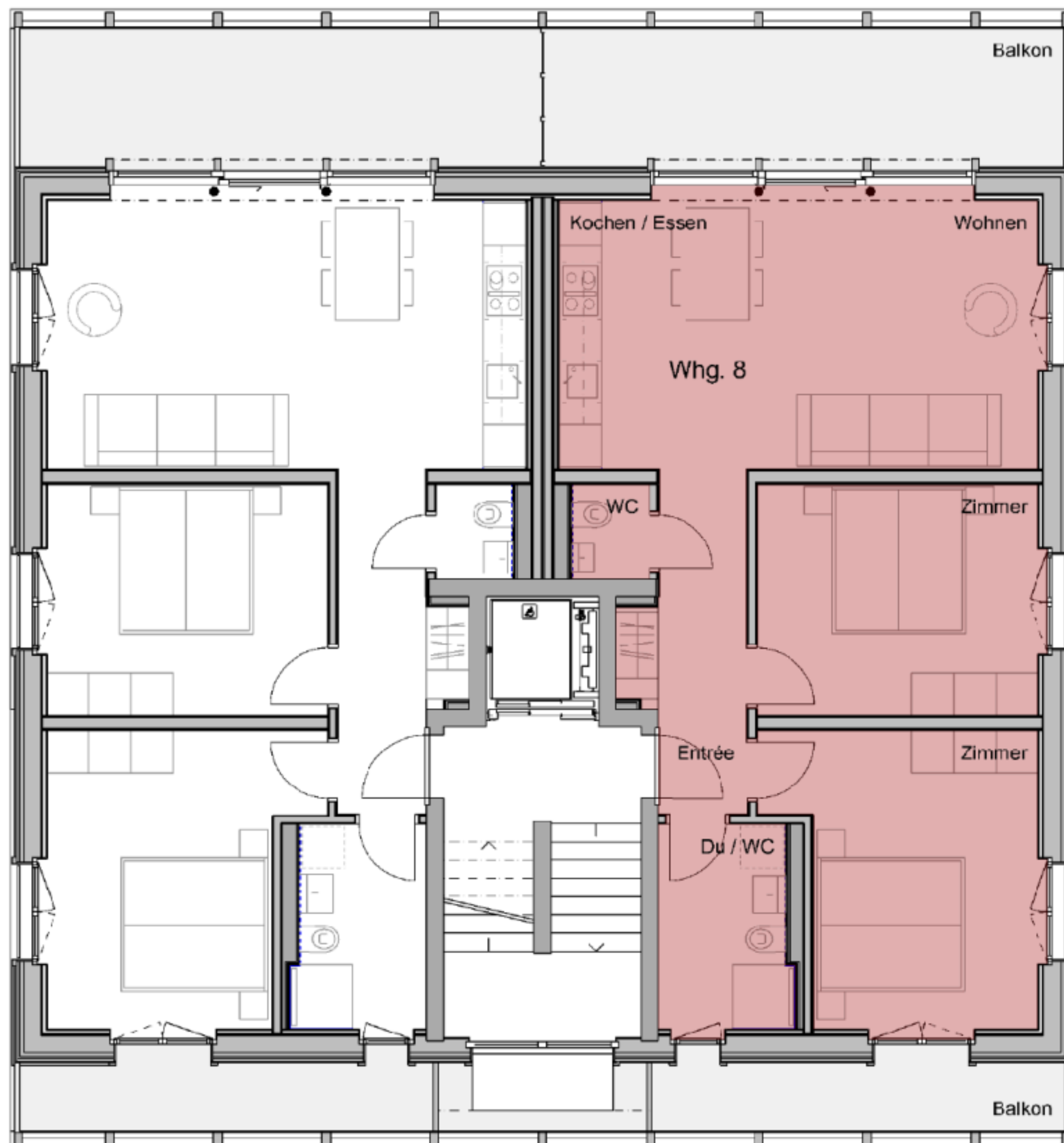


Erdgeschoss

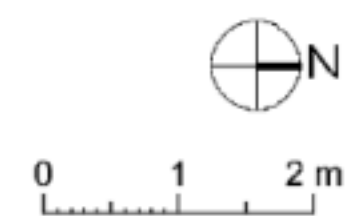


Grundriss Erdgeschoss • Wohnung N° 9 • nur Erstwohnsitz

BGF Whg. 8
82 m²

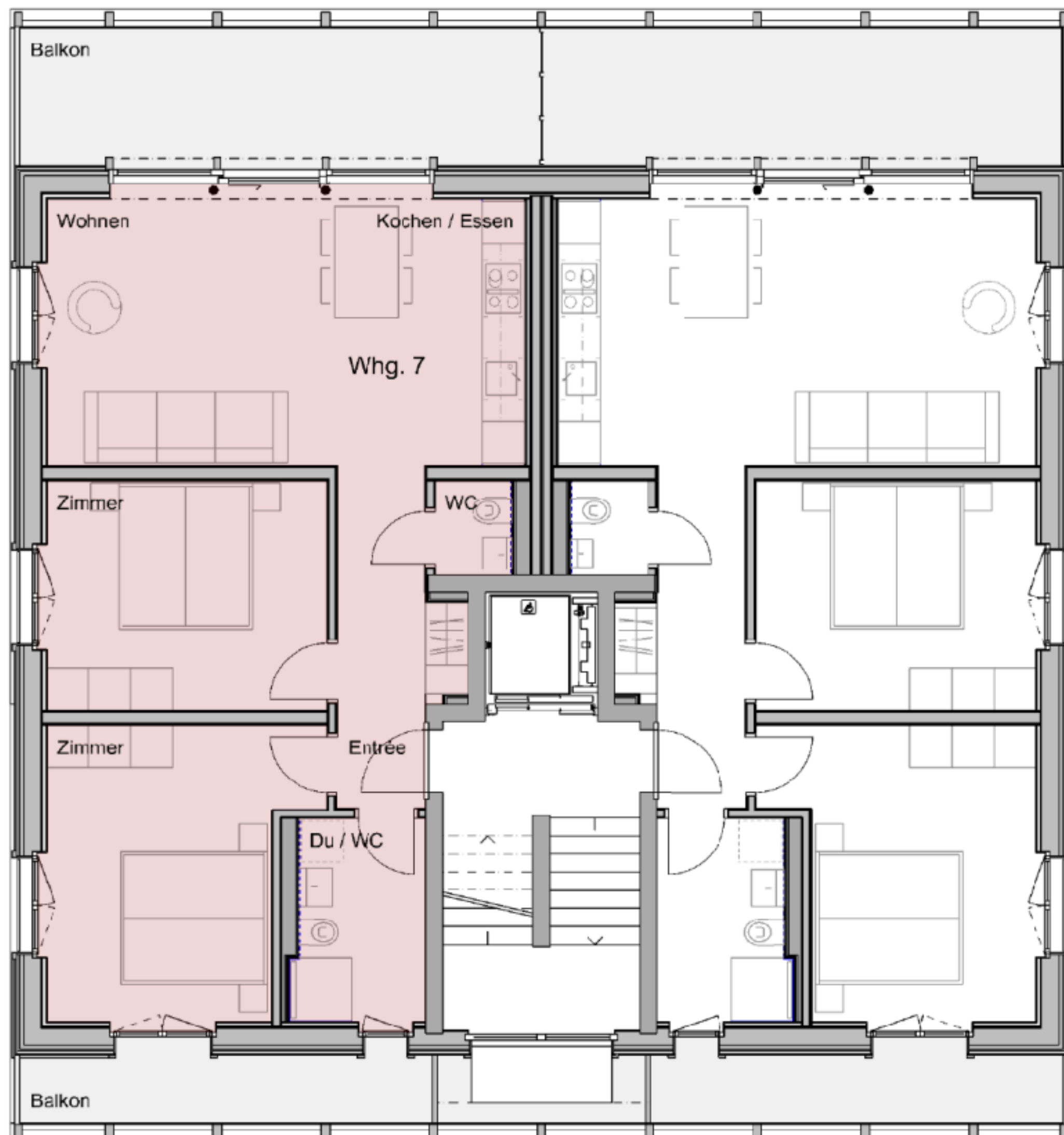


1. Obergeschoss

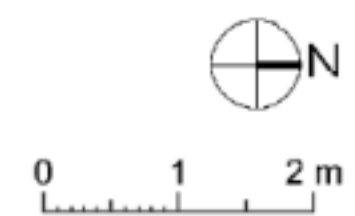


Grundriss 1. Obergeschoss • Wohnung N° 8 • nur Erstwohnsitz

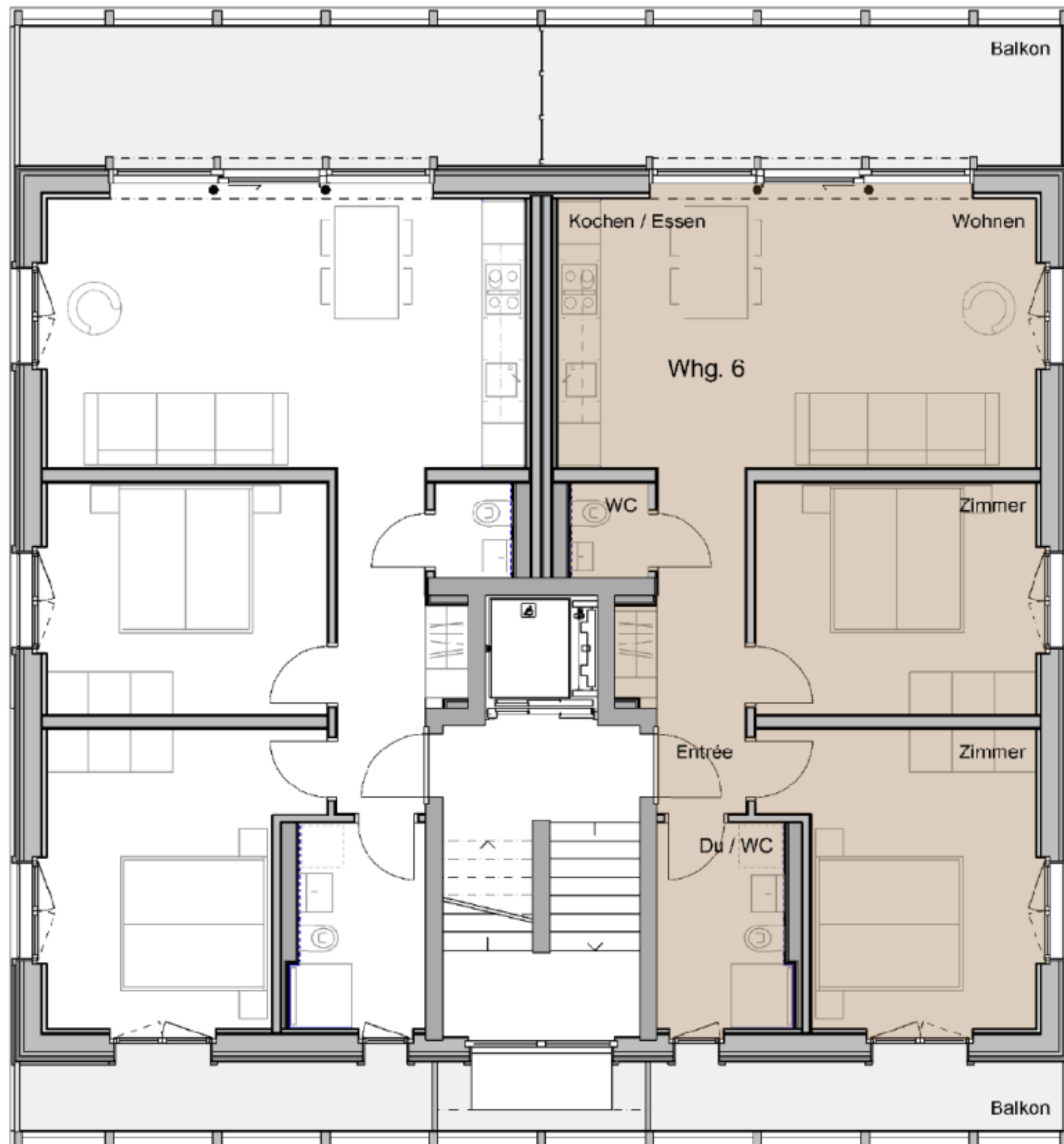
BGF Whg. 7
82 m²



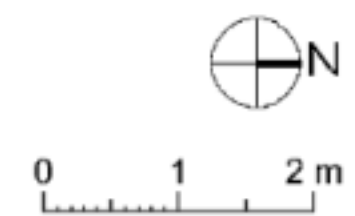
1. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss • Wohnung N° 7 • Erst-/Zweitwohnsitz

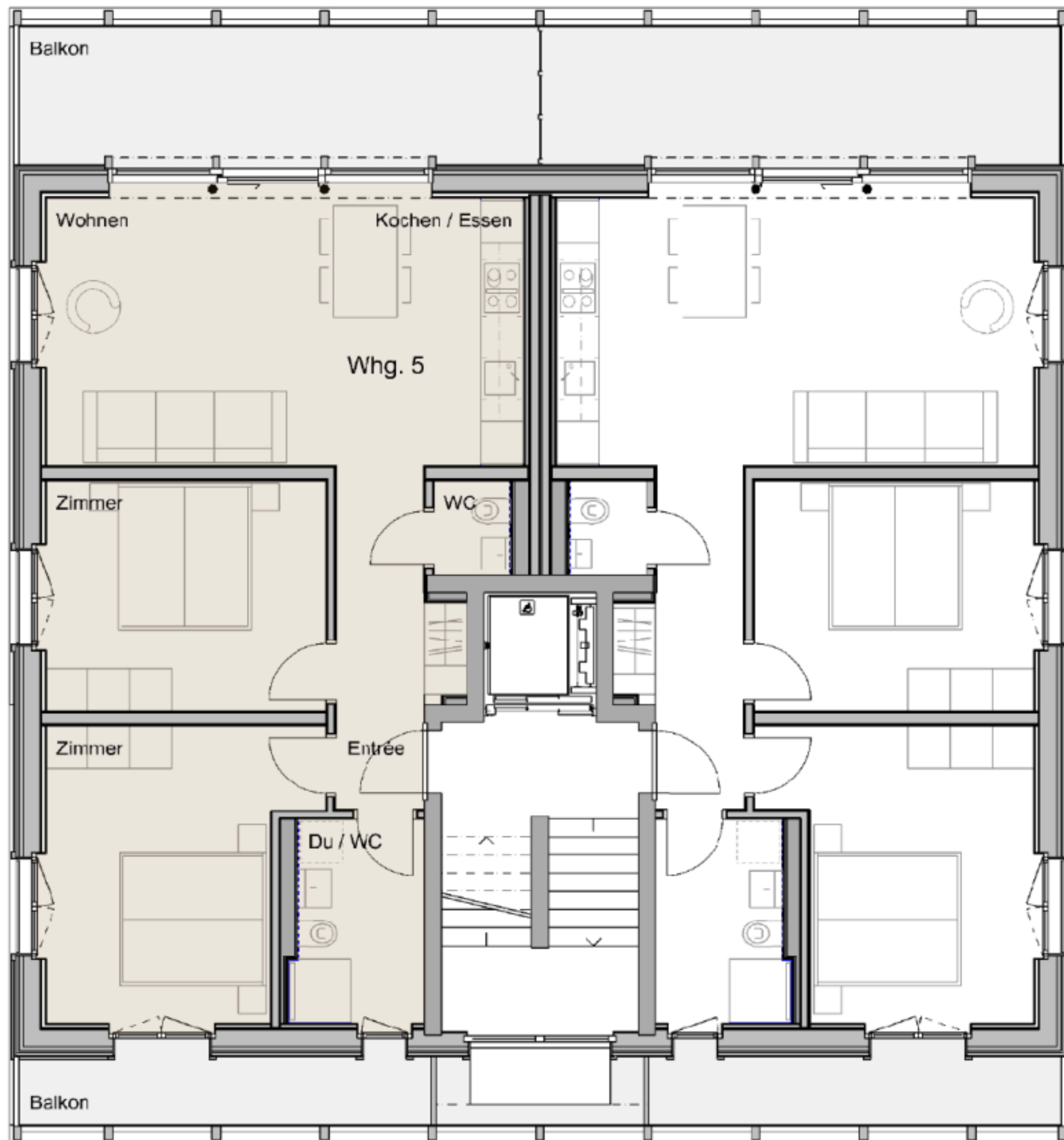


2. Obergeschoss

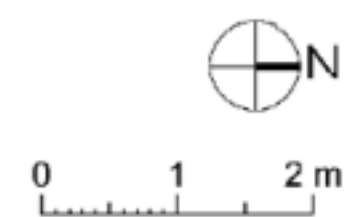


Grundriss 2. Obergeschoss • Wohnung N° 6 • Erst-/Zweitwohnsitz

BGF Whg. 5
82 m²

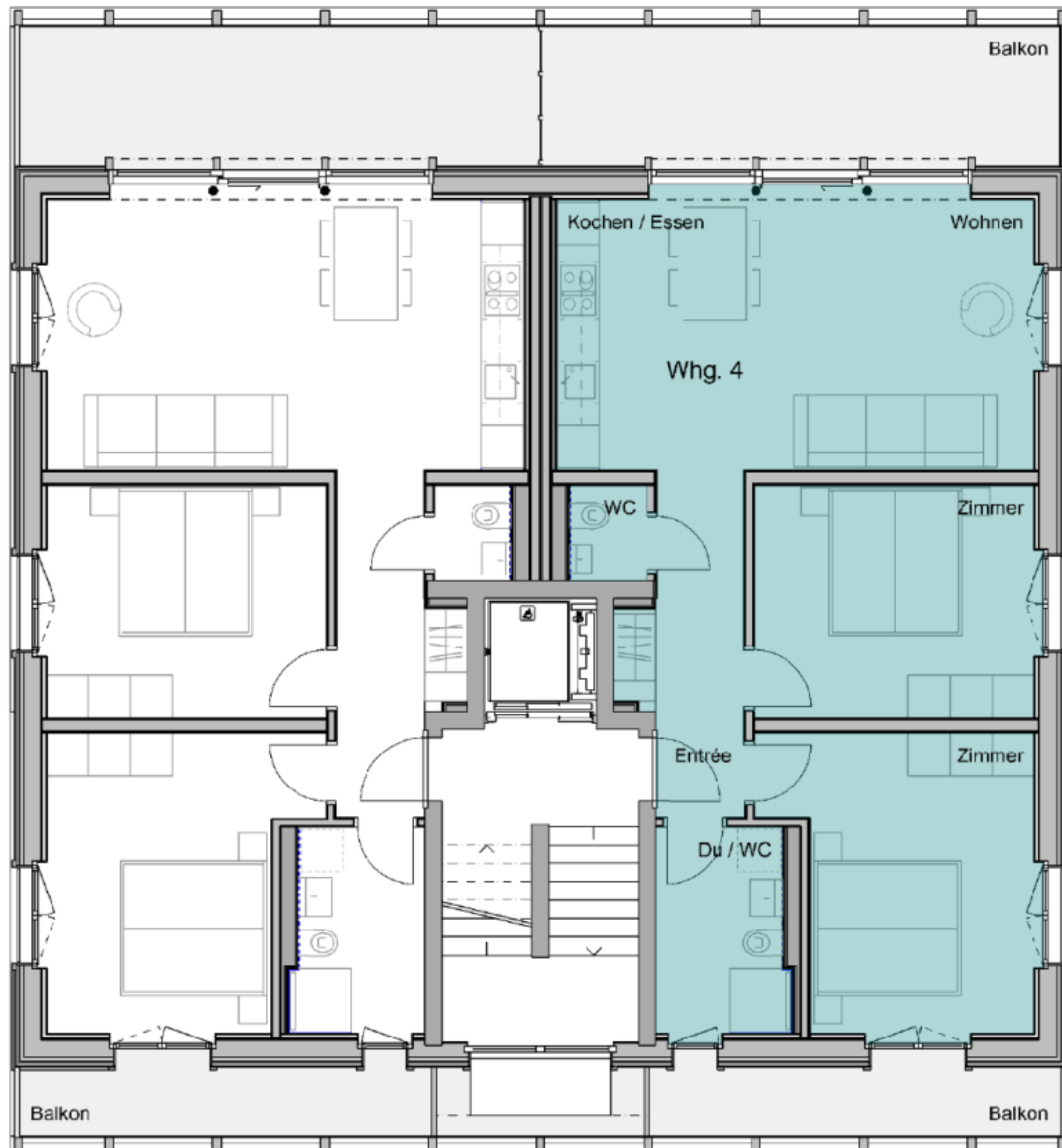


2. Obergeschoss

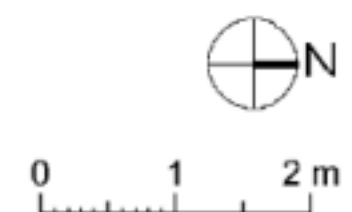


Grundriss 2. Obergeschoss • Wohnung N° 5 • Erst-/Zweitwohnsitz

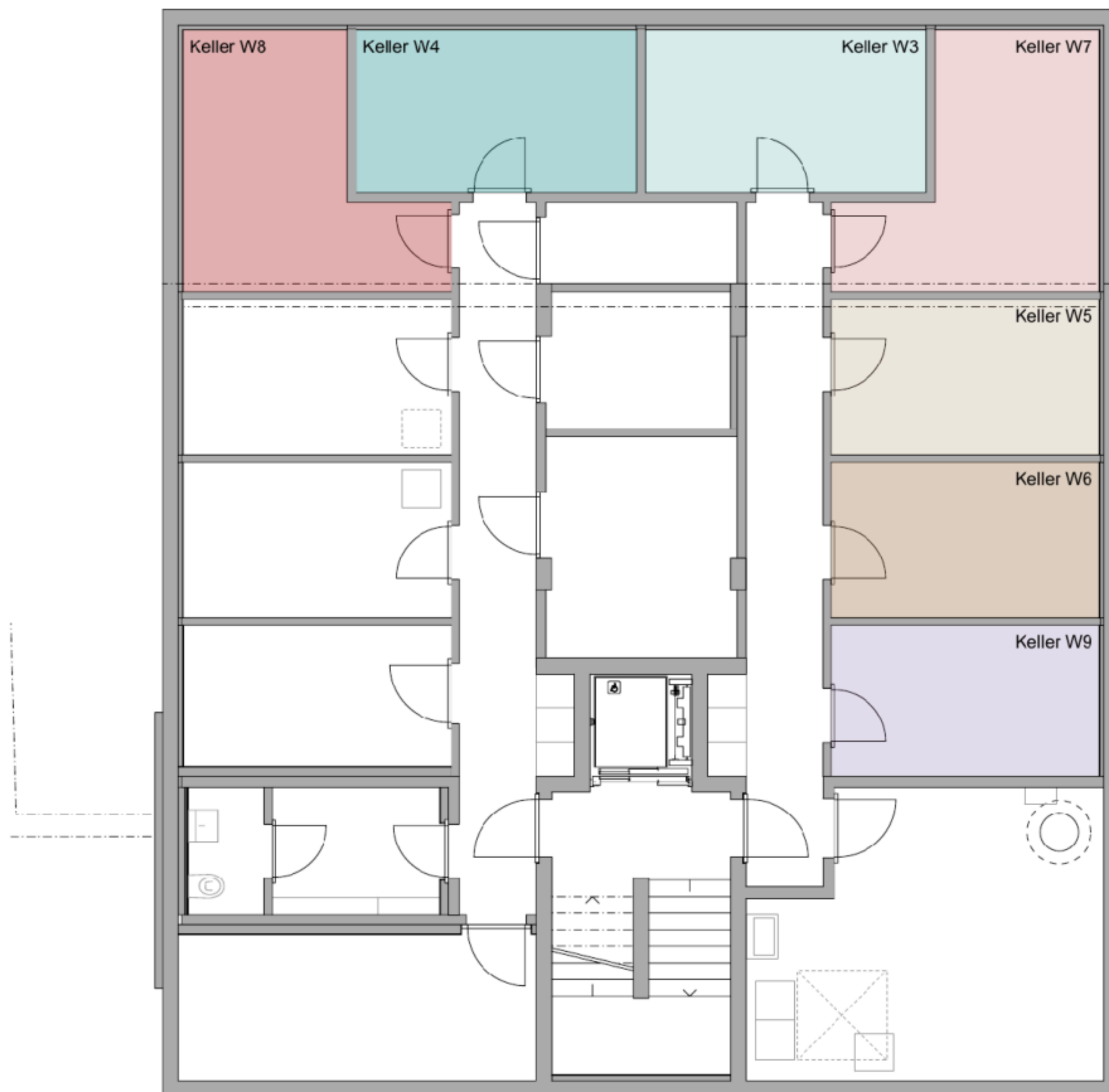
BGF Whg. 4
82 m²



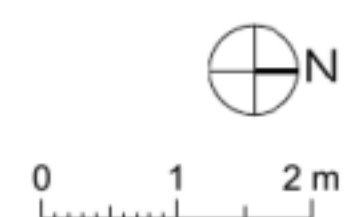
3. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss • Wohnung N° 4 • Erst-/Zweitwohnsitz



2. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss • Kellerabteile

Ihr neues Zuhause in Lenzerheide



Visualisierung tgiasa granda

Weitere Informationen zu den Wohnungen und Mietbedingungen erhalten Sie bei

Curvér Immobilien AG

Silvia Graf

+41 81 684 22 00

immobilien@curver.ch

www.curver.ch

Disclaimer

Die in dieser Vermietungsdokumentation enthaltenen Visualisierungen, Pläne und Darstellungen dienen der Veranschaulichung und sind unverbindlich. Sie können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Insbesondere bleiben Änderungen bei Grundrissen, Flächen, Materialien, Farben, Ausstattung und Umgebungsgestaltung im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung vorbehalten.

Die dargestellte Möblierung, Dekoration und sonstige Einrichtung dient ausschliesslich der Illustration und ist nicht Bestandteil des Mietobjekts. Die Wohnungen werden unmöbliert vermietet.

Flächen- und Massangaben sind als Richtwerte zu verstehen. Für die Vermietung sind ausschliesslich die Bestimmungen des jeweiligen Mietvertrags und dessen Vertragsbestandteile verbindlich.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Projektbedingte Änderungen sowie Preis- und Verfügbarkeitsänderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Angaben wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.