



VIA SOM VIH 8, 7523 MADULAIN, SCHWEIZ

## WUNDERBARE WOHNUNG IN TOTAL RESTAURIERTEM HISTORISCHEM GEBÄUDE

**Objektart** Etagenwohnung

**Verfügbar ab** Auf Anfrage

**Zimmer** 4.5

**Referenz-Nr.** ..PeriW3Kauf

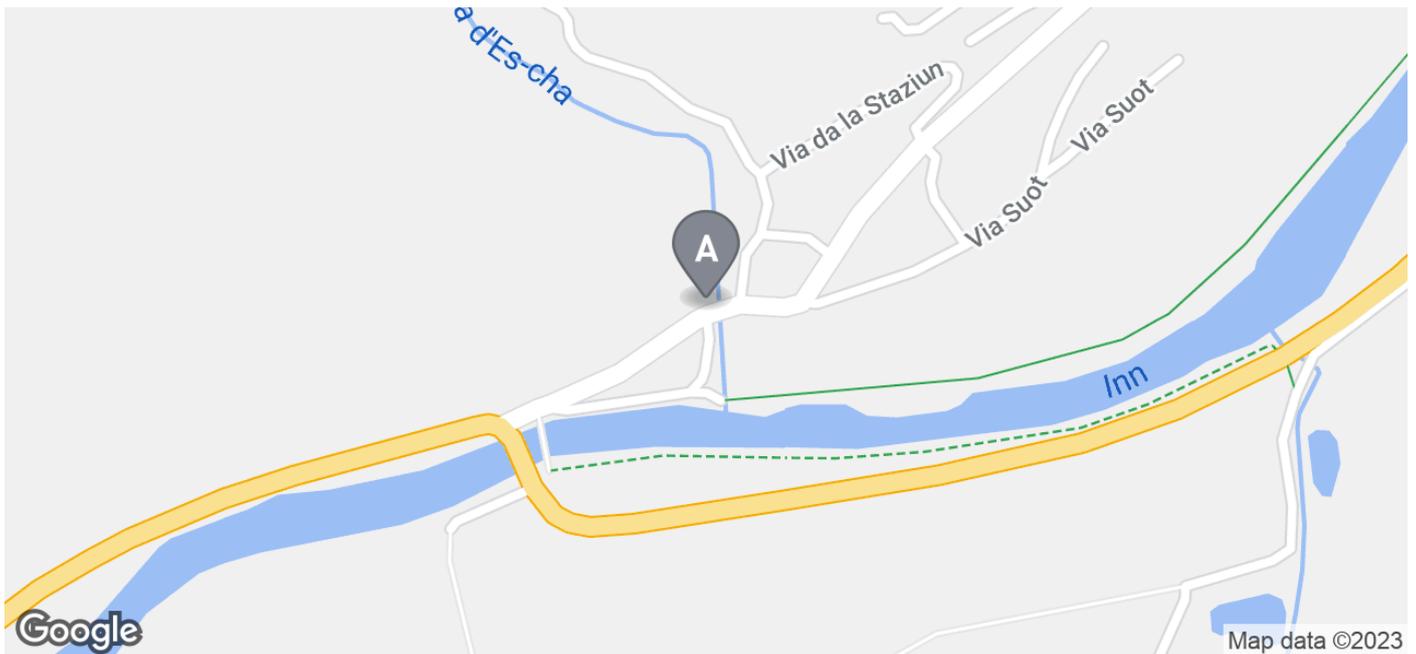
**Verkaufspreis** CHF 1'590'000.-

**Nettowohnfläche** 108 m<sup>2</sup>

**Baujahr** 1700

## INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Lage
- 04 Infrastruktur
- 06 Beschreibung
- 07 Detailbeschreibung
- 08 Impressionen
- 17 Kontakt



## LAGE

Madulain ist gerade mal 15 Autominuten von St. Moritz entfernt und für viele das schönste Dorf der Feriendestination Engadin St. Moritz: Nach dem Ende der Eiszeit öffnete sich im heutigen Kanton Graubünden auf 1'800 m ü. M. ein 80 Kilometer langes Hochtal – das Engadin, das zu den höchstgelegenen bewohnten Tälern Europas gehört.

Wer Ruhe sucht und Rückzug, findet im kleinsten Dorf des Oberengadins eine wahre Oase. Das schmucke Dorf mit nur 200 Einwohnern, typischen Engadiner Häusern und der wild-romantischen Ruine der Burg Guardaval hoch über dem Dorf liegt scheinbar der Welt entrückt aber der Sonne zugetan am Inn zwischen La Punt und Zuoz.

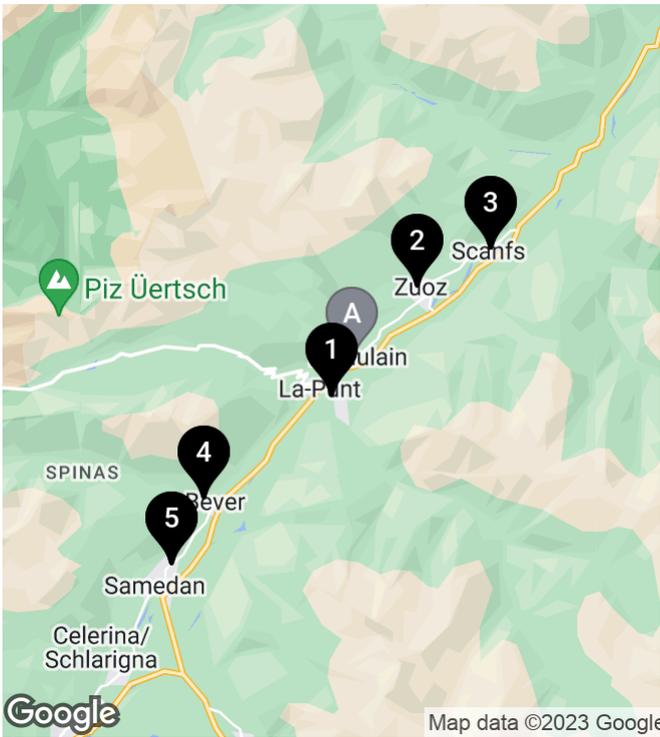
Der Ort bietet im Sommer wie im Winter Bewegungsangebote fern des grossen Rummels. Im Winter findet man direkten Anschluss an die Engadiner Loipen, vielfältige Winterwanderwege und eine 3 km lange Schlittenbahn. Auch ein kleiner Eisplatz fehlt nicht und als Besonderheit wartet die einzige Hundeloipe im Engadin auf.

Wer auf die Pisten rund um St. Moritz möchte, ist in kurzer Zeit mit dem Zug, Bus oder Auto in den grossen Skigebieten. Im Sommer locken neben den Wanderwegen im Tal auch die höher gelegenen Wege wie beispielsweise die Via Engiadina oder ein Ausflug auf die Chamanna d'Es-cha auf 2500m direkt unterhalb des Piz Kesch. Als Besonderheit darf hier sicher auch ein Spaziergang entlang des renaturierten Inns genannt werden. Wer das intensive, sportliche Grün vorzieht, der findet den Golfplatz von Zuoz unweit des Dorfes.

## ADRESSE

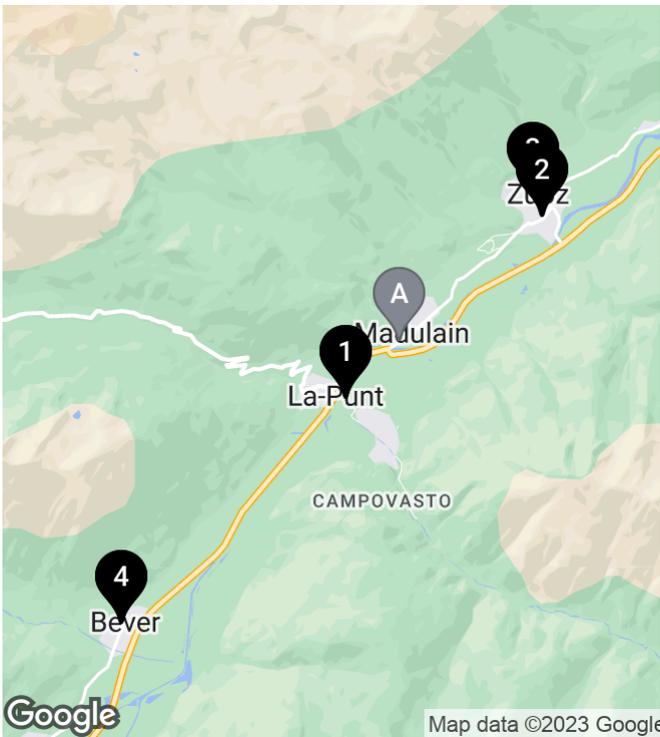
Via Som Vih 8  
7523 Madulain  
Schweiz

## INFRASTRUKTUR



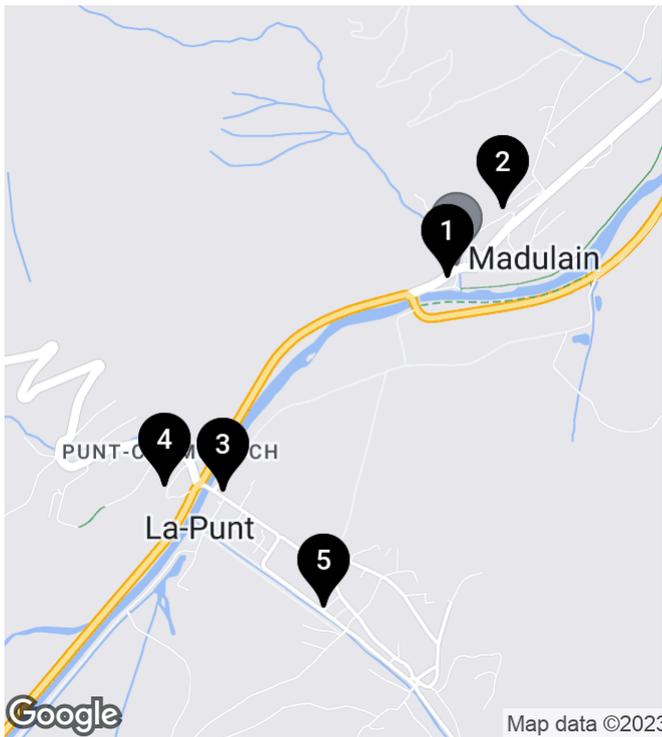
### SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

	🚶	🚲
<b>1 Schulhaus</b> 1.1 km	16'	5'
<b>2 Primar Schule Zuoz</b> 2.6 km	35'	10'
<b>3 Primarschule S-Chanf</b> 4.6 km	59'	20'
<b>4 Gemeindeschule Bever</b> 5.3 km	68'	18'
<b>5 Höhere Fachschule für Tourism...</b> 7.1 km	90'	28'



### EINKAUF

	🚶	🚲
<b>1 VOLG La Punt mit Postagentur</b> 1 km	16'	5'
<b>2 Coop Supermarkt Zuoz</b> 2.5 km	35'	10'
<b>3 Volg Detailhandels AG</b> 2.6 km	59'	20'
<b>4 VOLG Bever mit Postagentur</b> 5.2 km	68'	18'



## ÖFFENTLICHER VERKEHR

		
<b>1 Madulain, vih</b> 49 m	16'	5'
<b>2 Madulain</b> 240 m	35'	10'
<b>3 La Punt, Krone</b> 1.1 km	59'	20'
<b>4 La Punt-Chamues-ch</b> 1.2 km	68'	18'
<b>5 Chamues-ch, Müsella</b> 1.2 km	90'	28'

## BESCHREIBUNG

### WUNDERBARE WOHNUNG IN TOTAL RESTAURIERTEM HISTORISCHEM GEBÄUDE

Im kompletten Renovations- und Umbauprojekt wurde auf die spezielle Geschichte des Objektes als dominierendes Haus des alten Dorfkerns von Madulain neben der Kirche und dem Dorfbrunnen Bezug genommen. Das Mehrfamilienhaus mit vier Einheiten wird mit einem Lift erschlossen.

4 ½-Zimmerwohnung nach Süden orientiert und jeweils auch von Osten und Westen belichtet. Der Blick ins Oberengadin ist traumhaft, grosszügig und sonnig.

Der Wohn- und Essbereich wurde mit Cheminée realisiert. Es folgen drei Schlafzimmer mit zwei Badezimmern. In der Realisierung wurde viel Wert auf natürliche Materialien wie Holz und Naturstein gelegt.

Das Gebäude ist zeitgemäss isoliert und mit der Fernwärmeheizung der Gemeinde Madulain auf Basis erneuerbarer Energie ausgestattet.

Die Parkierung von Fahrzeugen erfolgt in der Garagenhalle auf dem Nachbargrundstück und im gemeindeeigenen Parkhaus.

Der Kaufpreis der Wohnung unmöbliert beträgt CHF 1'590'000.-, pro Garagenstellplatz CHF 46'000.-, plus 2.3% Handänderungssteuern und Gebühren. Als Zweitwohnung geeignet mit Ausländerkontingent. Angebot freibleibend. Mehr Info: [markus.kirchgeorg@malloth.swiss](mailto:markus.kirchgeorg@malloth.swiss) und [www.malloth-immobilien.ch](http://www.malloth-immobilien.ch)

## DETAILBESCHRIEB

### ECKDATEN

Referenz-Nr.	..PeriW3Kauf
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	4.5
Etagen	4
Baujahr	1700
Renovationsjahr	2013
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### FLÄCHEN

Nettowohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	116 m <sup>2</sup>

### EIGENSCHAFTEN

✓ Bergsicht	✓ Ruhig
✓ Cheminée	✓ Sonnig
✓ Kinderfreundlich	✓ Tumbler
✓ Lift	✓ Waschmaschine
✓ Neubau	✓ Zweitwohnsitz
✓ Parkplatz	

### ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'590'000.-
---------------	-----------------



## IMPRESSIONEN



| KÜCHE - ESSPLATZ



| WOHNZIMMER MIT CHEMINÉE



| SCHLAFZIMMER 1



| SCHLAFZIMMER 3



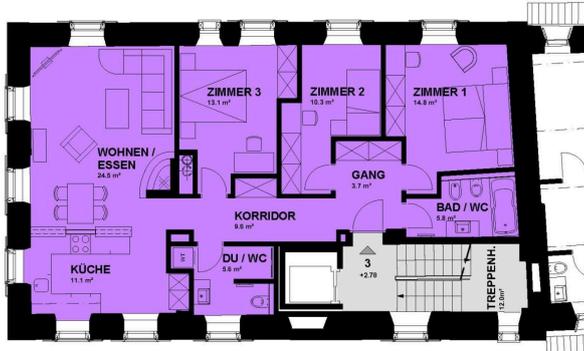
BADEZIMMER GROSS



DUSCHE/WC



3 4 1/2 ZI. WHG.  
116.4 m<sup>2</sup> BGF



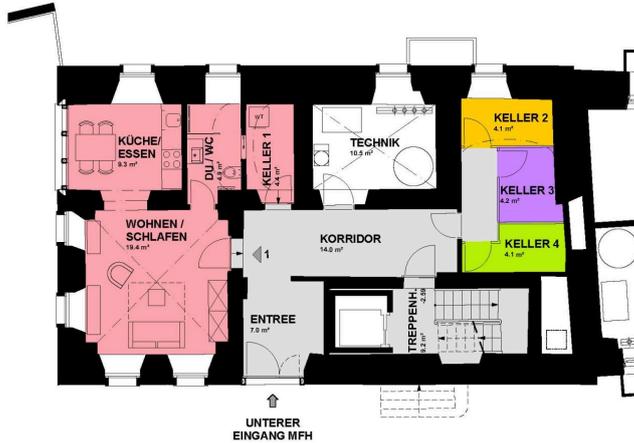
CHESA PERINI MFH OBERGESCHOSS 1:100

**m poltera**  
architekturbüro 7500 st. moritz  
tel. 081 855 00 66 fax 081 855 09 20  
e-mail: mario.poltera@gmx.ch

GRUNDRISS



1 1 1/2 ZI. WHG.  
46.9 m<sup>2</sup> BGF



CHESA PERINI MFH UNTERGESCHOSS 1:100

**m poltera**  
architekturbüro 7500 st. moritz  
tel. 081 855 00 66 fax 081 855 09 20  
e-mail: mario.poltera@gmx.ch

GRUNDRISS UG



CHESA PERINI MFH UND EFH OST-FASSADE 1:100

**m polera**  
 architekturbüro 7500 st. moritz  
 tel. 081 835 00 66 fax 081 835 09 20  
 e-mail: manio.polera@gmx.ch

| FASSADE OST



CHESA PERINI MFH UND EFH WEST-FASSADE 1:100

**m polera**  
 architekturbüro 7500 st. moritz  
 tel. 081 835 00 66 fax 081 835 09 20  
 e-mail: manio.polera@gmx.ch

| FASSADE WEST



CHESA PERINI MFH SCHNITT UND SÜD-FASSADE 1:100

**m poltera**  
architekturbüro 7500 st. moritz  
tel. 081 855 00 66 fax 081 855 09 20  
e-mail: manio.poltera@gmx.ch

| FASSADE SÜD



| BLICK SÜDWEST



| BLICK OSTEN

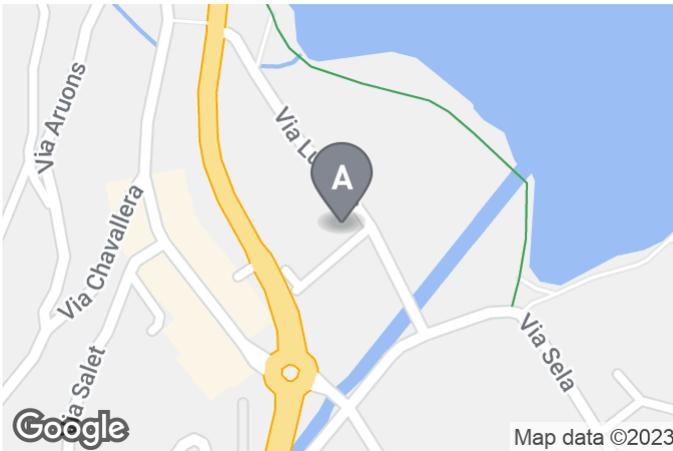


| BLICK NORDEN



| BLICK SÜDWEST

## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

Markus Kirchgeorg

T: +41 81 830 00 70

D: +41 81 830 00 72

M: +41 79 605 0072

markus.kirchgeorg@malloth.swiss

### ANBIETER

Malloth AG

Via Sent 2  
7500 St. Moritz

T: +41 81 830 00 70

anfragen@malloth-immobilien.ch  
www.malloth-immobilien.ch