

RESIDENZA

Albarella

San Bernardino Alpine Apartments

SAN BERNARDINO 1608 M. - SWITZERLAND

RESIDENZA ALBARELLA

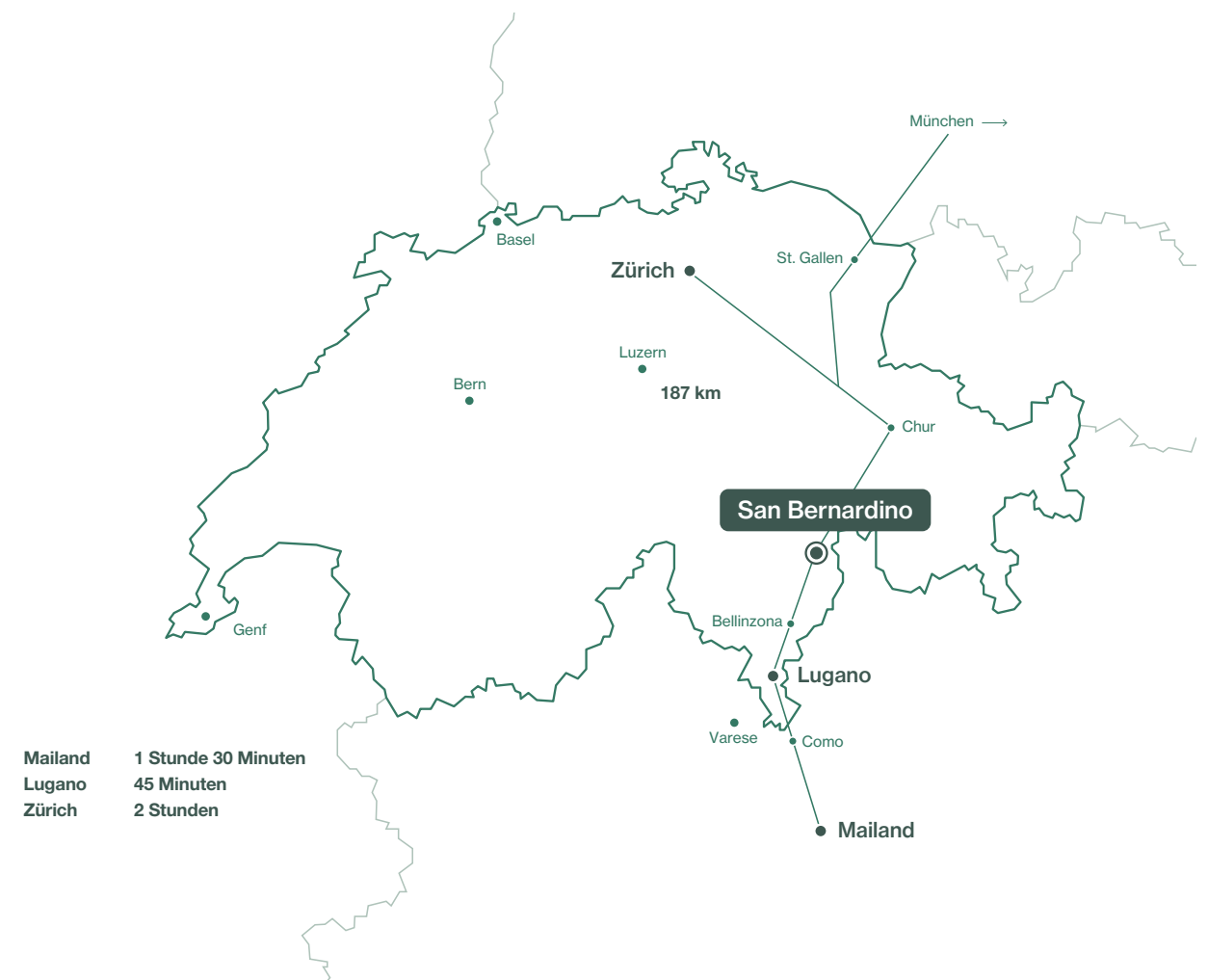
Der Blick auf San Bernardino



San Bernardino ein Treffpunkt

Eingebettet zwischen imposanten Bergen und üppigem Grün bietet San Bernardino zu jeder Jahreszeit das Beste des typisch schweizerischen Berglebens. Ein Dorf mit einer Seele, die ihre Wurzeln in der Vergangenheit hat, umgeben von einer natürlichen Welt voll mit unendlichen Outdoor-Abenteuern. Der San Bernardino ist zweifellos das wichtigste touristische Ziel im italienischsprachigen Graubünden und das einzige italienischsprachige touristische Ziel in der Schweiz, das eine so breite Palette an Möglichkeiten bietet. Das Ziel von San Bernardino Swiss Alps ist es, ein einzigartiges und nachhaltiges Bergziel zu schaffen, das die langfristige Entwicklung der Gemeinschaft von Eigentümern, Bewohnern und Gästen unterstützt. Ein Reiseziel, das perfekt integrierte Er-

lebnisse auf jedem Niveau und für jede Altersgruppe bietet. Am Fusse des gleichnamigen Passes auf einer Höhe von 1626 Metern über dem Meeresspiegel gelegen, ist San Bernardino seit dem 19. Jahrhundert als Urlaubsort bekannt, als es wegen der therapeutischen Eigenschaften des Mineralwassers von Adligen besucht wurde. Sport, Entspannung, Wellness und Spass: ein moderner und nachhaltiger Berglebensstil, bei dem Entwicklung, Infrastruktur, Einzelhandel und Kultur nahtlos mit der Umgebung verschmelzen und exklusive Dienstleistungen für Bewohner und Besucher bieten. Die einfache Anbindung entlang der Zürich-Mailand-Achse macht San Bernardino zu einem idealen Ort, der schnell erreichbar ist, um persönliche Momente der Entspannung zu genießen.



EIN ZIEL FÜR ALLE

San Bernardino Graubünden Schweiz

Eine beneidenswerte Lage

Ein typisch schweizerisches Bergdorf auf 1'600 Metern Höhe, mit Bergbahnen, die die Gäste ganz einfach auf 2'600 Meter Höhe bringen. Perfekt angebunden an die wichtigsten Städte der Schweiz und Norditaliens. Das Ziel ist es, San Bernardino zu einer Destination zu machen,

die sowohl Heimat als auch Abenteuer bietet – ein alpines Dorf, das Komfort mit grenzenlosen Möglichkeiten verbindet. Ein idealer Ort für Familien, junge Menschen und Erwachsene, ein Ort, auf den Einheimische stolz sind und den Besucher immer wieder aufsuchen möchten.

Überwältigende Natur

Eingebettet in ein Amphitheater aus imposanten Bergen und üppiger Vegetation bietet San Bernardino das Beste des Schweizer Berglebens – zu jeder Jahreszeit. Ein Dorf mit Charakter, umgeben von einer natürlichen Welt voller Outdoor-Abenteu-

er, an einem historischen Knotenpunkt zwischen Nord und Süd. Hier kann man die Natur nicht nur erleben, sondern ein Teil von ihr werden, tief verwurzelt in den Traditionen der Alpen. Die Schönheit der Berge direkt vor der Haustür.

Aktivitäten das ganze Jahr über

Die hervorragende Erreichbarkeit macht San Bernardino zur perfekten Destination für 365 Tage im Jahr. Ob im Sommer oder Winter – die Möglichkeiten sind grenzenlos: Wandern, im Winter mit Schneeschuhen, Mountainbiking, Skifahren, Langlaufen, Klettern, Kajakfahren – für jede Vorliebe

gibt es das passende Angebot. Ergänzt durch moderne Trainingsmöglichkeiten, sowohl indoor als auch outdoor, bietet San Bernardino unvergessliche Erlebnisse – allein, mit Familie oder Freunden, zu jeder Jahreszeit.

Aktivitäten das ganze Jahr über

Die Transformation von San Bernardino im Laufe der kommenden Jahre zielt darauf ab, das aufzuwerten, was der Bergort bereits heute bietet. Das natürliche Amphitheater der Berge und die üppige Natur bieten die Möglichkeit, Aktivitäten jeglicher Art und für jeden Wunsch durchzuführen. Ob Sommer oder Winter, San Bernardino

ist der ideale Ort, um angenehme Momente zu verbringen. Aktivitäten für abenteuerlustige Entdecker oder Spiele für die Kleinen, die Möglichkeit, Sport auf jedem Niveau zu treiben. Das Vergnügen von Wellness und Entspannung sowohl im Schnee als auch in der frischen, typisch alpinen Sommerluft der Schweiz.



SOMMER

Tennis
Erlebnispark
Klettern
Sommerwanderwege
Minigolf

Mountainbiken
Kajak
Windsurfen
Schwimmen
Fussball



WINTER

Alpinski
Langlauf
Snowboard
Schlittschuhlaufen

Curling
Rodeln
Winterwanderwege
Schneeschuhwandern



Sehenswertes im Dorf

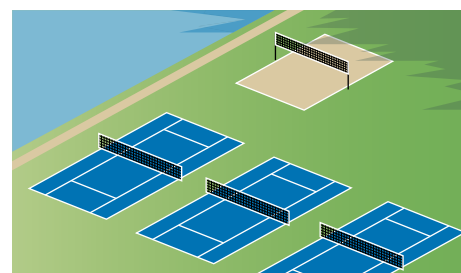
★ Neue Unterkünfte
in Entwicklung



1 Liftanlagen Confin



2 Liftanlagen Pian Cales



3 Sportzentrum San Remo



4 Mineralwasserquelle

RESIDENZA
Albarella

Casa Montana
Real Estate
Verkauf lokaler Produkte

Hotel Ravizza
Eröffnung 2026

★
Acuforta

Resort & Spa
Eröffnung 2028

Hotel Brocco&Posta

RESIDENZA
Brocco
Verkauf lokaler Produkte
Eröffnung 2026

★
Mutti

Sport&Family Hotel
Eröffnung 2032

Tilia
Suisse Winebar
Weinhandel

Larix
Bistrot Central
Snack-burger bar

Castanea

3

4

2

1



RESIDENZA ALBARELLA

Wo Vergangenheit auf Zukunft trifft

Es gibt einen Ort in San Bernardino, an dem die Zeit stehen geblieben ist, um schöner denn je neu zu erwachen. Der historische Torre Albarella, Symbol der goldenen Ära des alpinen Tourismus in San Bernardino, erstrahlt heute in neuem Licht als Residenza Albarella: eine exklusive Wohnanlage, die das Leben in den Bergen neu definiert.

44 einzigartige Apartments mit Blick auf die umliegende Alpenlandschaft richten sich an all jene, die im Herzen der Alpen ein elegantes, komfortables und modernes Refugium suchen. Ursprünglich vom Schweizer Architekten Giampiero Mina entworfen, prägt der Turm das Dorfbild mit seiner privilegierten Lage und einer Aussicht, die ganz San Bernardino umfasst.

Residenza Albarella ist mehr als ein Zuhause: Sie ist eine Chance – die Aufwertung eines Bauwerks, das mit neuer Identität wiedergeboren wird und den Blick konsequent in die Zukunft richtet. Ein Ort der Begegnung zwischen der Ruhe der Natur und der Dynamik einer Struktur, geschaffen für Menschen, die leben, investieren und träumen möchten. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Restaurants, eine Lounge-Bar, modulare Räume für Events, einen Wellnessbereich, ein Schwimmbad sowie einen Club für unvergessliche Abende. Jedes Detail steht für Komfort, Ästhetik und Lebensqualität. Ein neuer Anfang beginnt hier. Residenza Albarella – lassen Sie sich von einer Wiedergeburt inspirieren, die ein ganzes Dorf neu belebt.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Abbildungen der Residenz dienen ausschliesslich Illustrationszwecken, stellen keinen Vertragsbestandteil dar und können ohne Vorankündigung geändert werden. Sie haben daher keinen rechtsverbindlichen, deklaratorischen oder garantierenden Charakter.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO



SAN BERNARDINO ALPINE APARTMENTS

Alpiner Lifestyle

Die San Bernardino Alpine Apartments, im Herzen des Dorfes gelegen, bieten einen Rückzugsort, an dem das Leben in einem ruhigeren Rhythmus genossen werden kann. Natürliche Materialien und sanfte Farben sorgen für eine warme Atmosphäre, während Design und Architektur das alpine Lebensgefühl sowie die alten Traditionen der Region widerspiegeln.

Die Residenza Albarella besteht aus 44 exklusiven Apartments mit zahlreichen Dienstleistungen für die Eigentümer: einer zentralen Rezeption für den Concierge-Service, einem Ski- und Mountainbike-Depot sowie einer Reihe exklusiver Services direkt innerhalb der Anlage. Zusätzliche massgeschneiderte Services auf Abruf bieten höchsten Komfort: Auf Wunsch wird das Frühstück direkt ins Apartment geliefert, und der Kühlschrank ist bei der Ankunft bereits gefüllt. So wird der Aufenthalt in den San Bernardino Alpine Apartments zu einem ganz persönlichen Erlebnis – in einzigartiger Lage im Herzen des Dorfes.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO



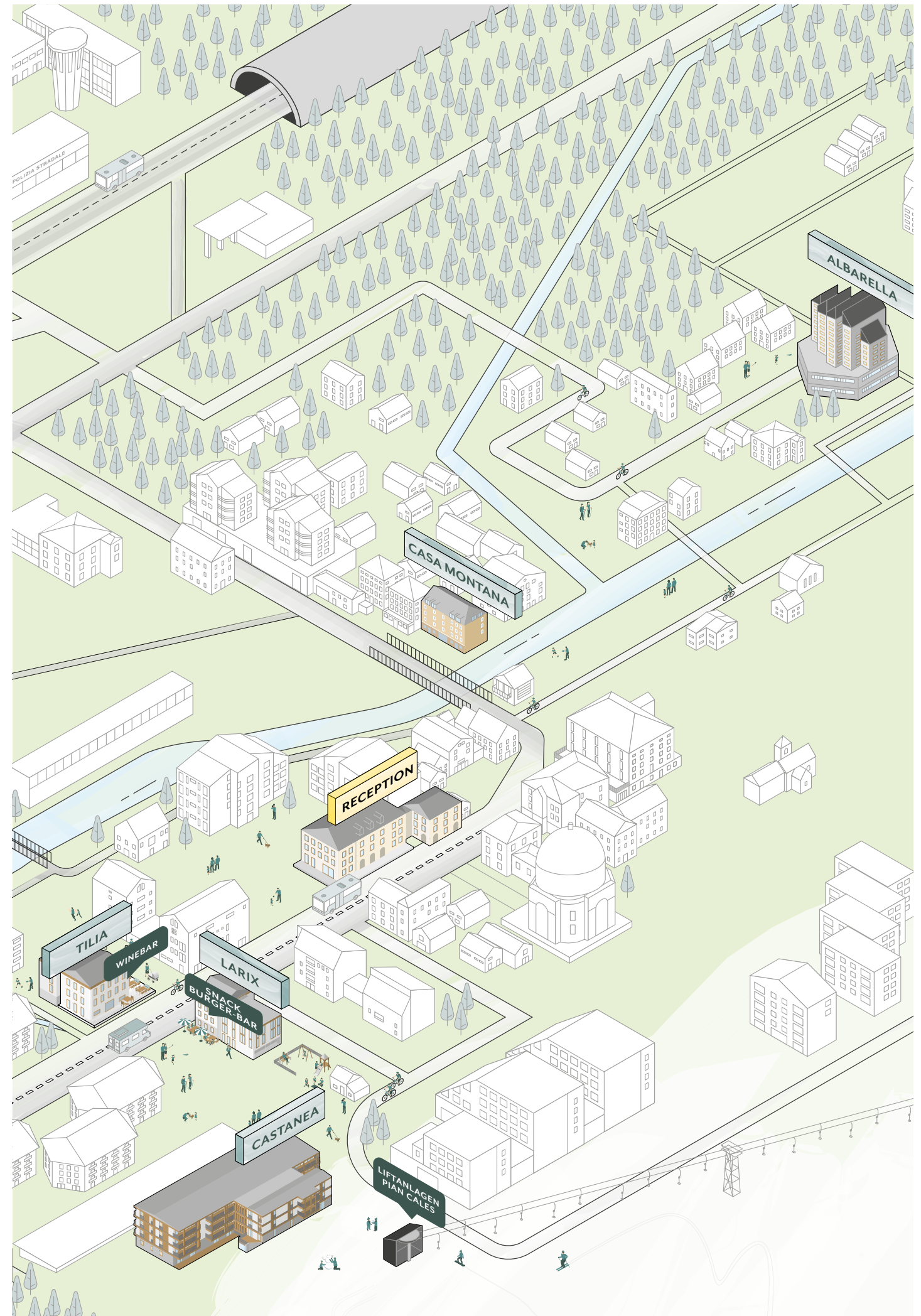
RESIDENZEN ALBARELLA, CASA MONTANA, CASTANEA, LARIX UND TILIA

San Bernardino Alpine Apartments

Exklusive Residenzen, in denen das alpine Lebensgefühl mit Leidenschaft neu interpretiert und zelebriert wird – ein Wohnerlebnis, das die Bergwelt und das Dorfleben harmonisch vereint.

Insgesamt umfasst das Projekt 103 stilvoll eingerichtete Apartments, darunter Studios, Zwei- und Dreizimmerwohnungen, verteilt auf fünf Residenzen: Albarella, Casa Montana, Castanea, Larix und Tilia, Symbole für die Wiederbelebung San Bernardinos. Hier finden Bewohner einen Ort, um neue Energie zu tanken, zu entspannen und ein modernes Leben in einer atemberaubenden Berglandschaft zu genießen. Die San Bernardino Alpine Apartments vereinen das Beste aus beiden Welten: das Leben im Dorfzentrum und die unmittelbare Nähe zur Natur.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO



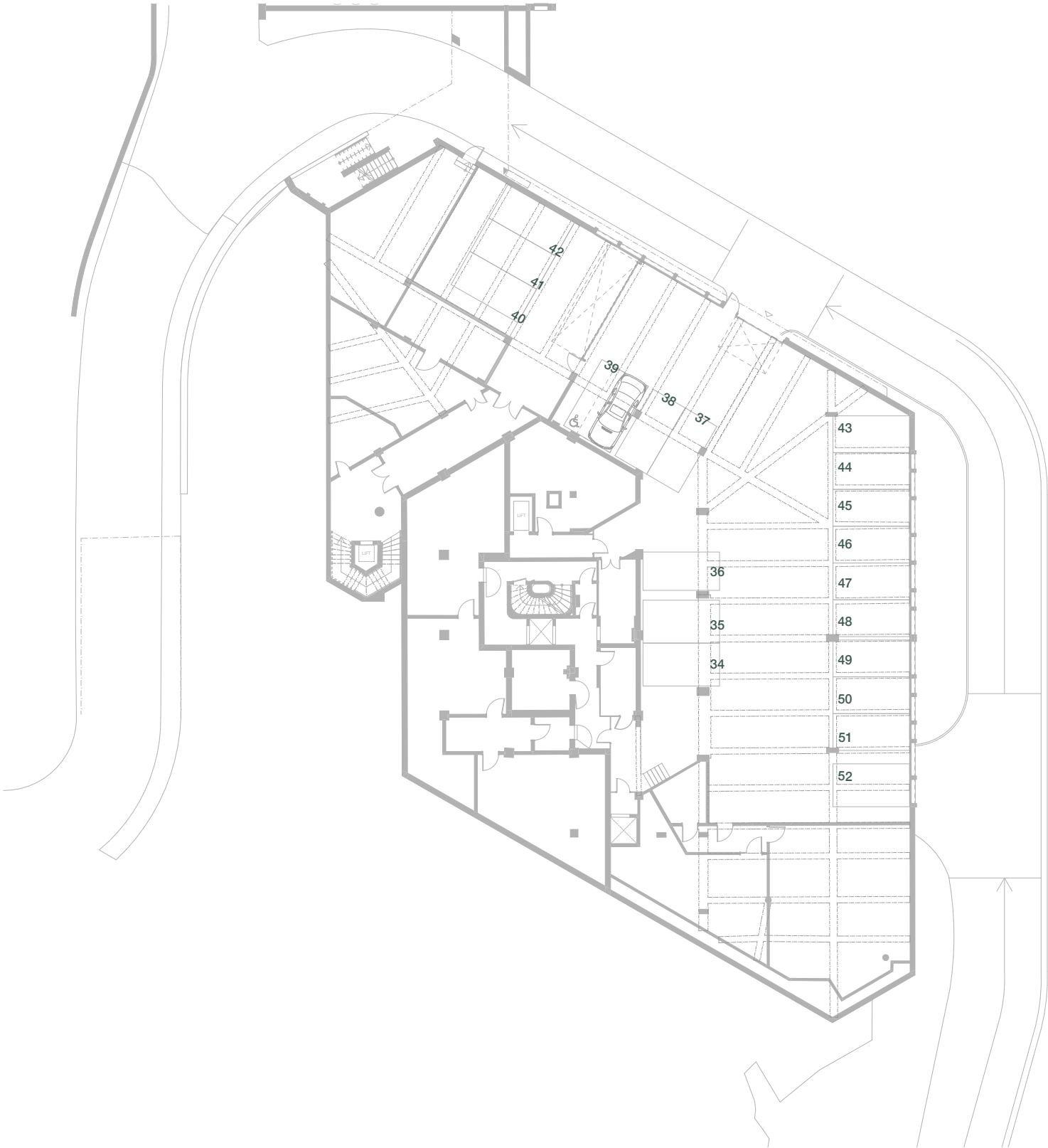
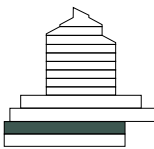
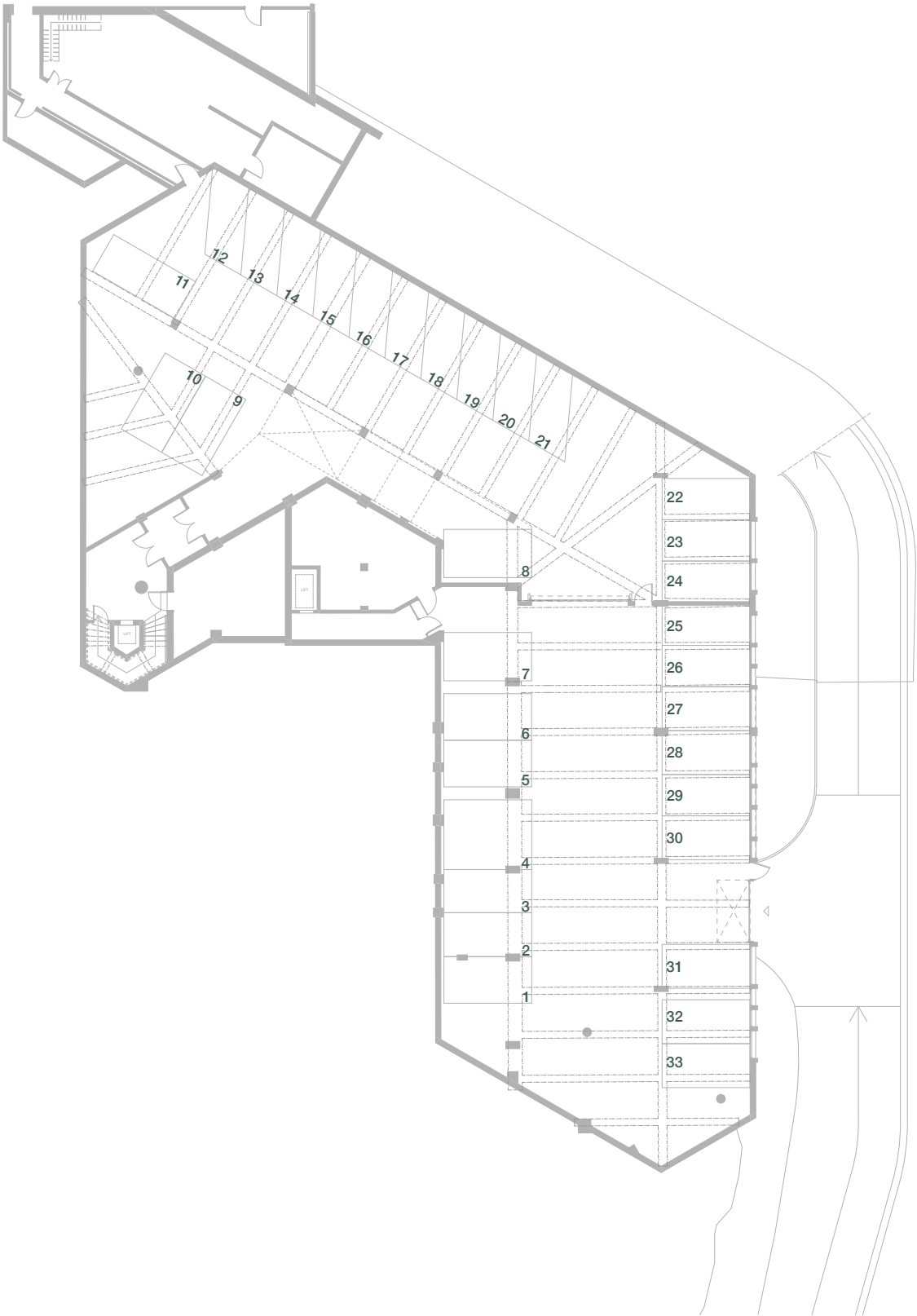
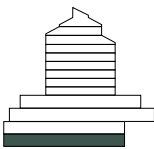




RESIDENZA ALBARELLA

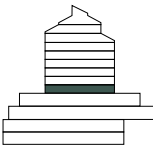
Pläne und Grundrisse

Das Projekt kann in der Ausführungsphase Änderungen unterliegen. Die Zeichnungen und Rendering sind rein illustrativ.

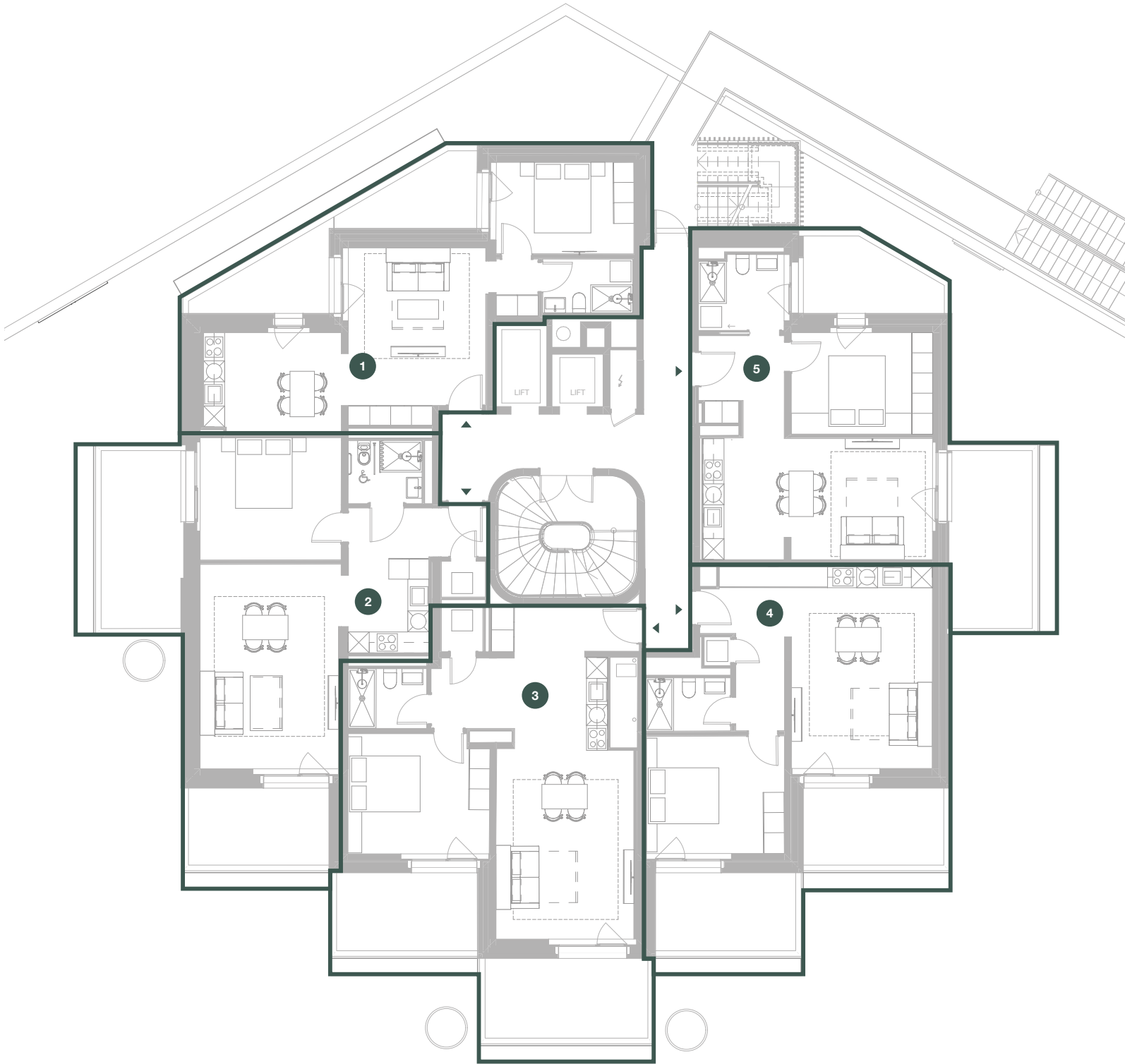


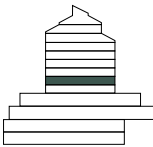


- 1 Apartment 0.01 > Typologie A
- 2 Apartment 0.02 > Typologie B
- 3 Apartment 0.03 > Typologie C
- 4 Apartment 0.04 > Typologie D
- 5 Apartment 0.05 > Typologie E
- 6 Apartment 0.06 > Typologie F
- 7 Apartment 0.07 > Typologie G
- 8 Apartment 0.08 > Typologie H

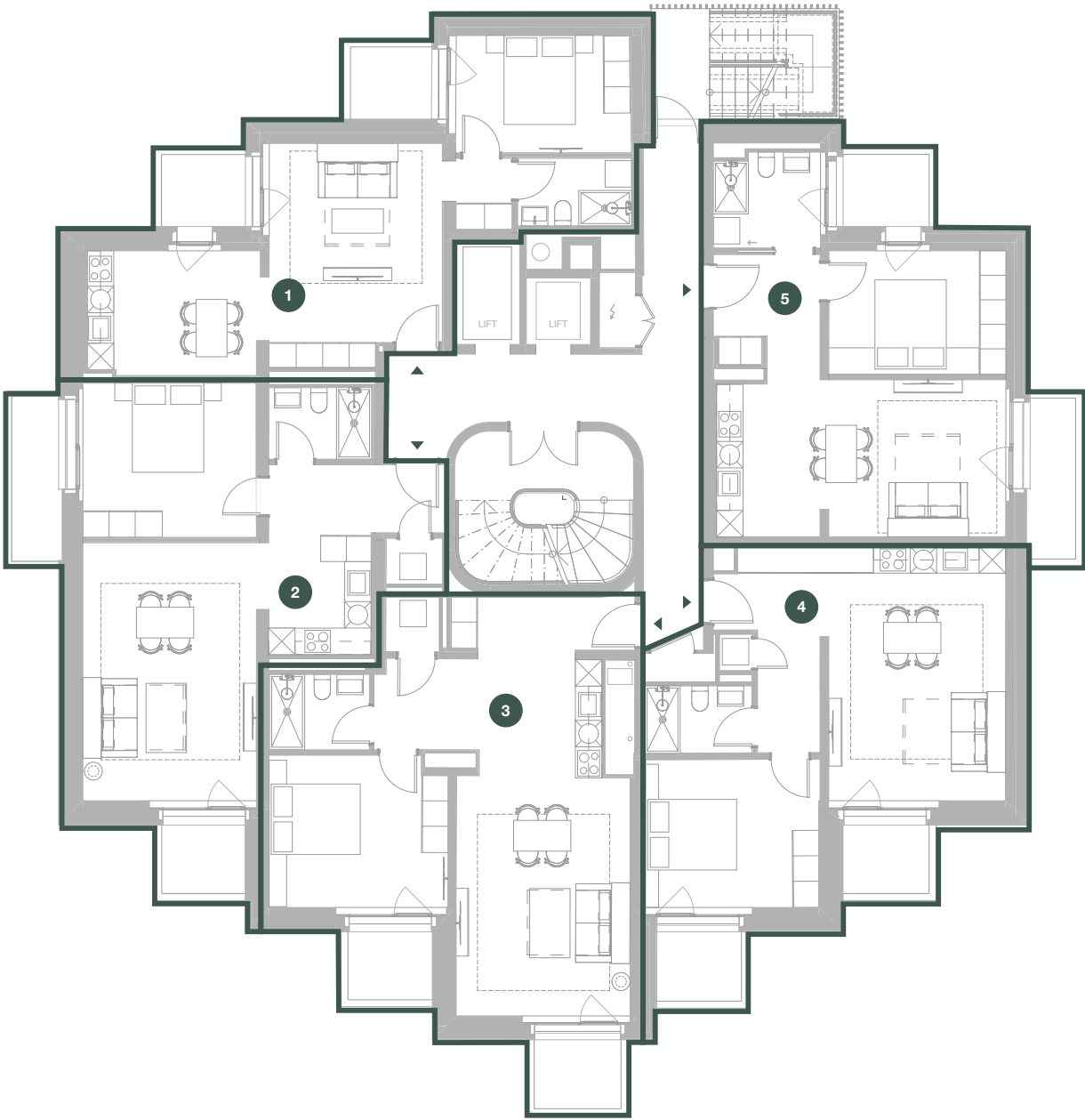


- 1 Apartment 1.01 > Typologie I
- 2 Apartment 1.02 > Typologie L
- 3 Apartment 1.03 > Typologie M
- 4 Apartment 1.04 > Typologie N
- 5 Apartment 1.05 > Typologie O

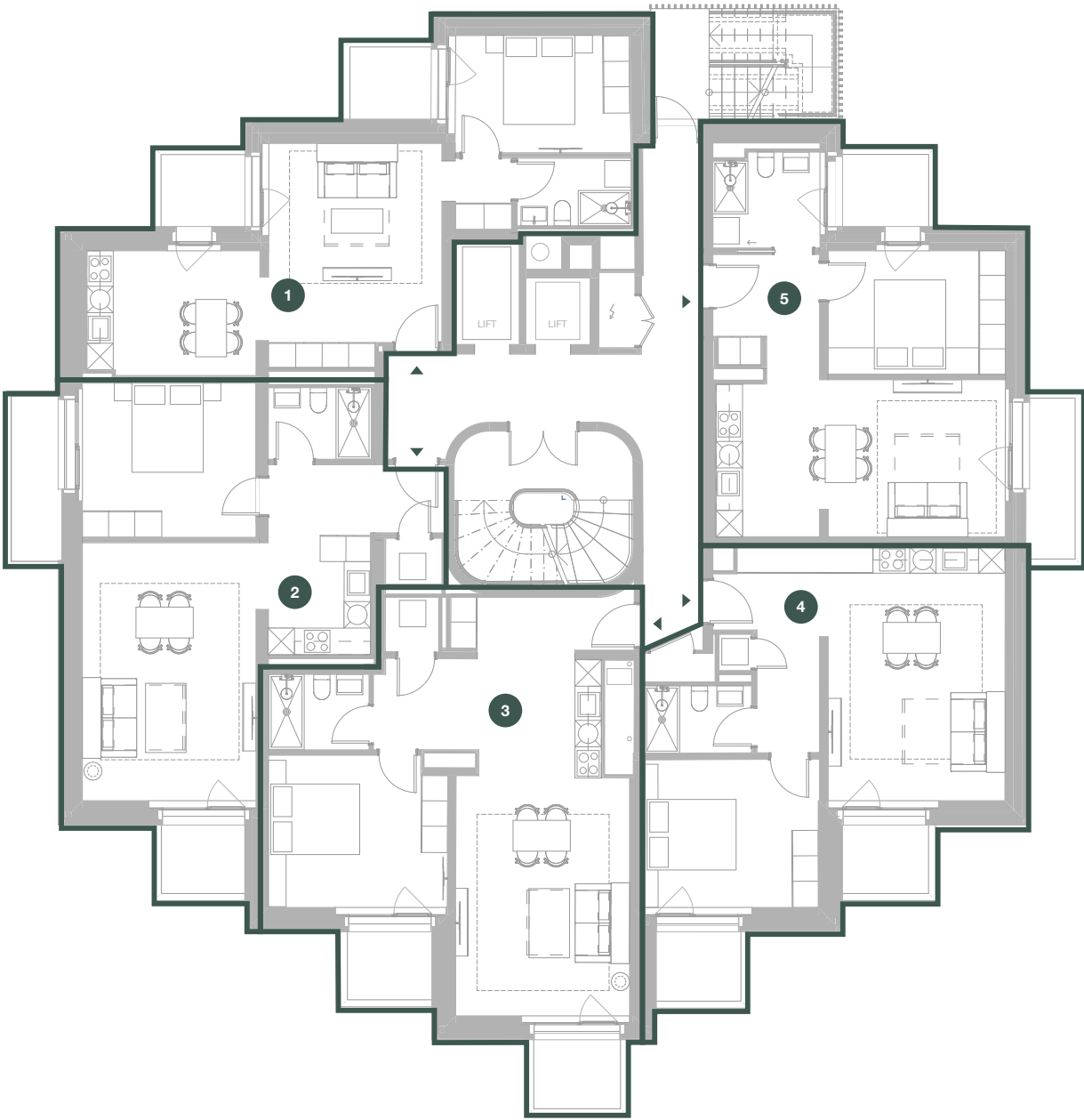


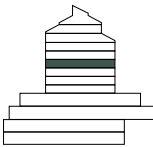


- 1 Apartment 2.01 > Typologie I1
- 2 Apartment 2.02 > Typologie L1
- 3 Apartment 2.03 > Typologie M1
- 4 Apartment 2.04 > Typologie N1
- 5 Apartment 2.05 > Typologie O1

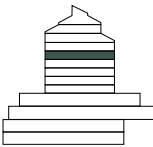
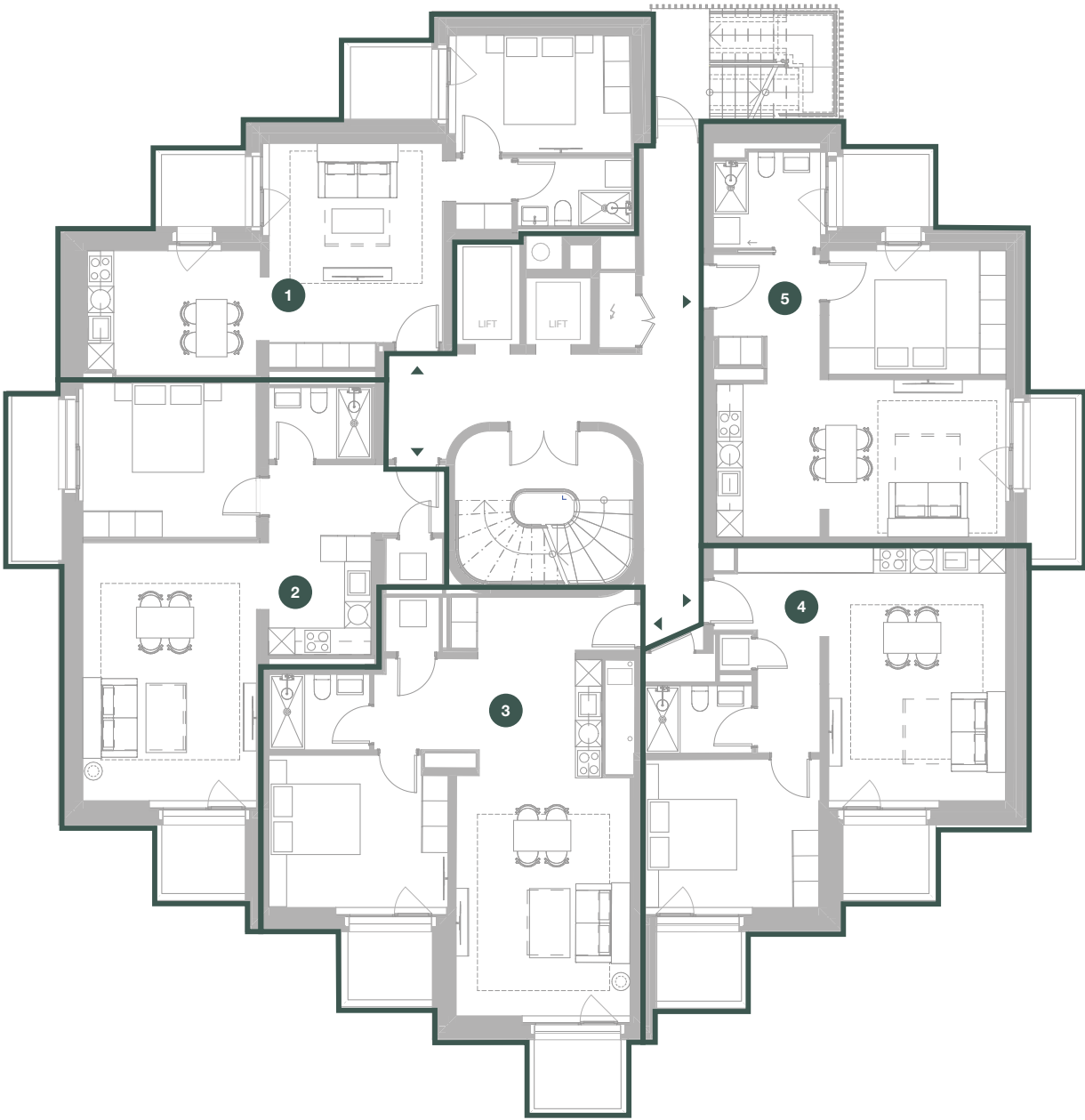


- 1 Apartment 3.01 > Typologie I1
- 2 Apartment 3.02 > Typologie L1
- 3 Apartment 3.03 > Typologie M1
- 4 Apartment 3.04 > Typologie N1
- 5 Apartment 3.05 > Typologie O1

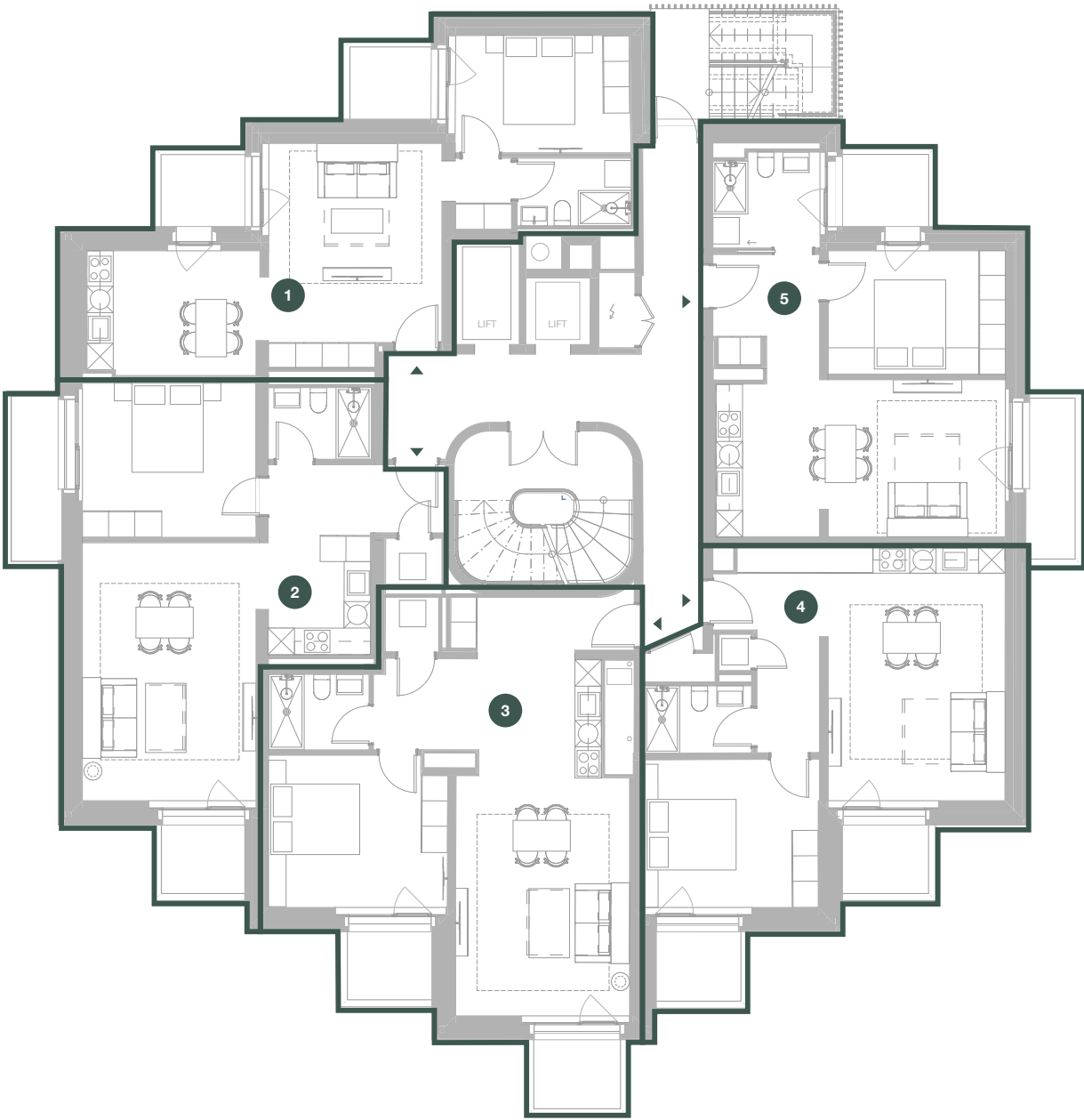


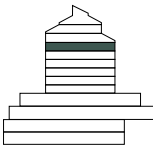


- 1 Apartment 4.01 > Typologie I1
- 2 Apartment 4.02 > Typologie L1
- 3 Apartment 4.03 >Typologie M1
- 4 Apartment 4.04 > Typologie N1
- 5 Apartment 4.05 > Typologie O1

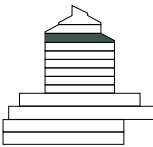
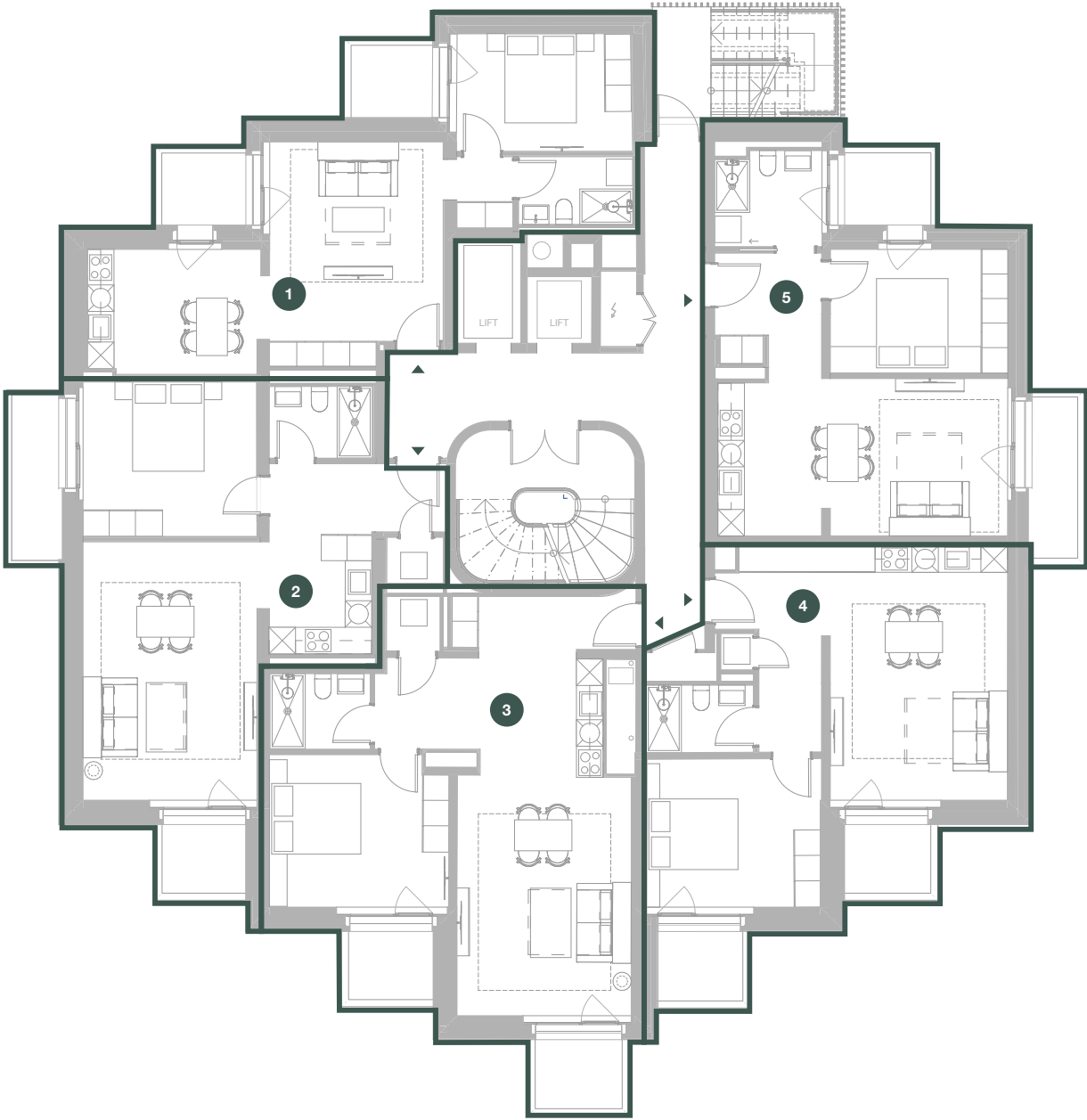


- 1 Apartment 5.01 > Typologie I1
- 2 Apartment 5.02 > Typologie L1
- 3 Apartment 5.03 > Typologie M1
- 4 Apartment 5.04 > Typologie N1
- 5 Apartment 5.05 > Typologie O1

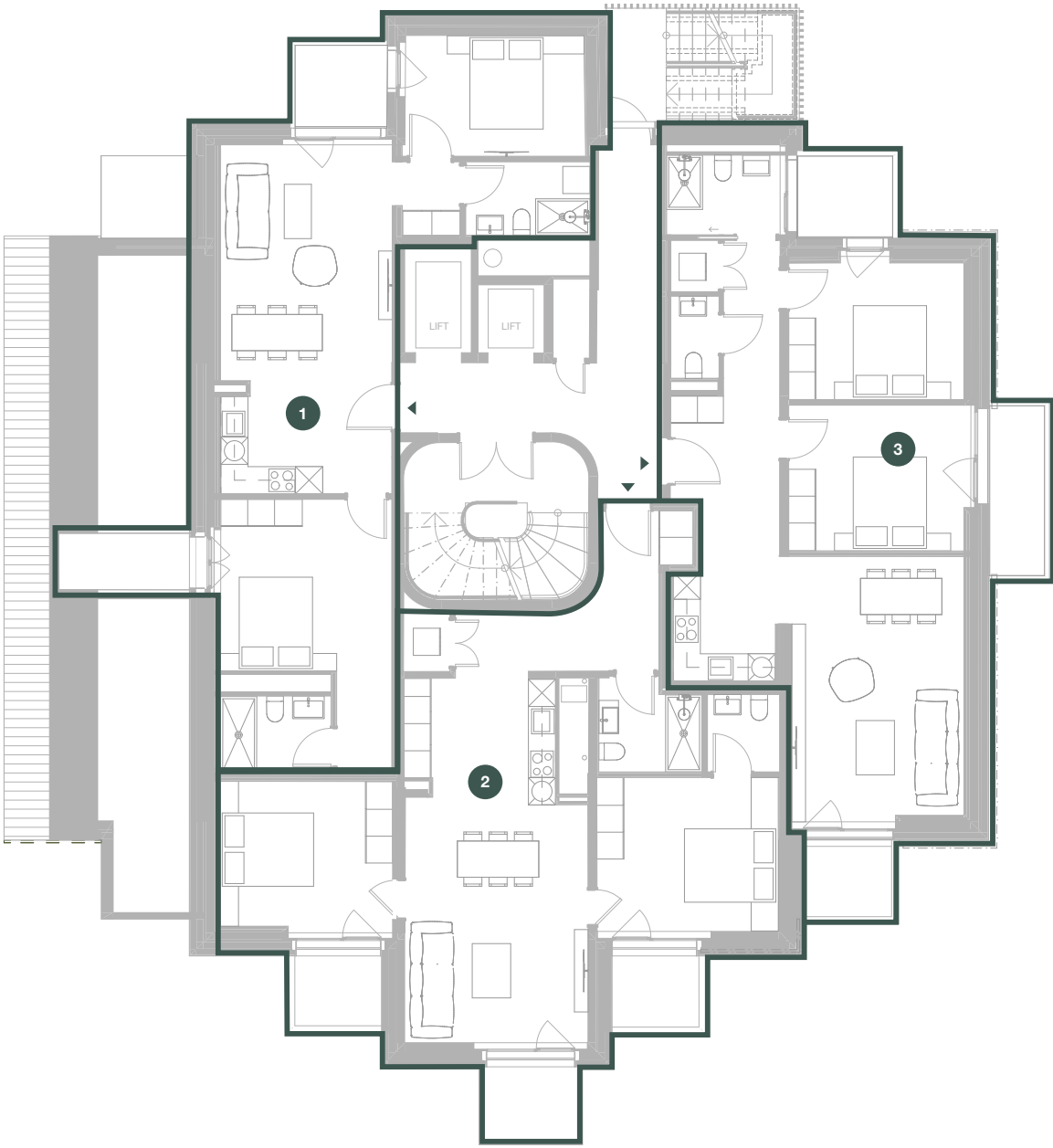


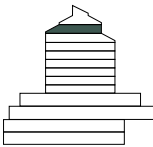


- 1 Apartment 6.01 > Typologie I2
- 2 Apartment 6.02 > Typologie L2
- 3 Apartment 6.03 > Typologie M2
- 4 Apartment 6.04 > Typologie N2
- 5 Apartment 6.05 > Typologie O2



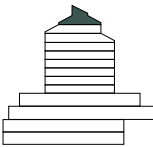
- 1 Apartment 7.01 > Typologie P
- 2 Apartment 7.02 > Typologie Q
- 3 Apartment 7.03 > Typologie R



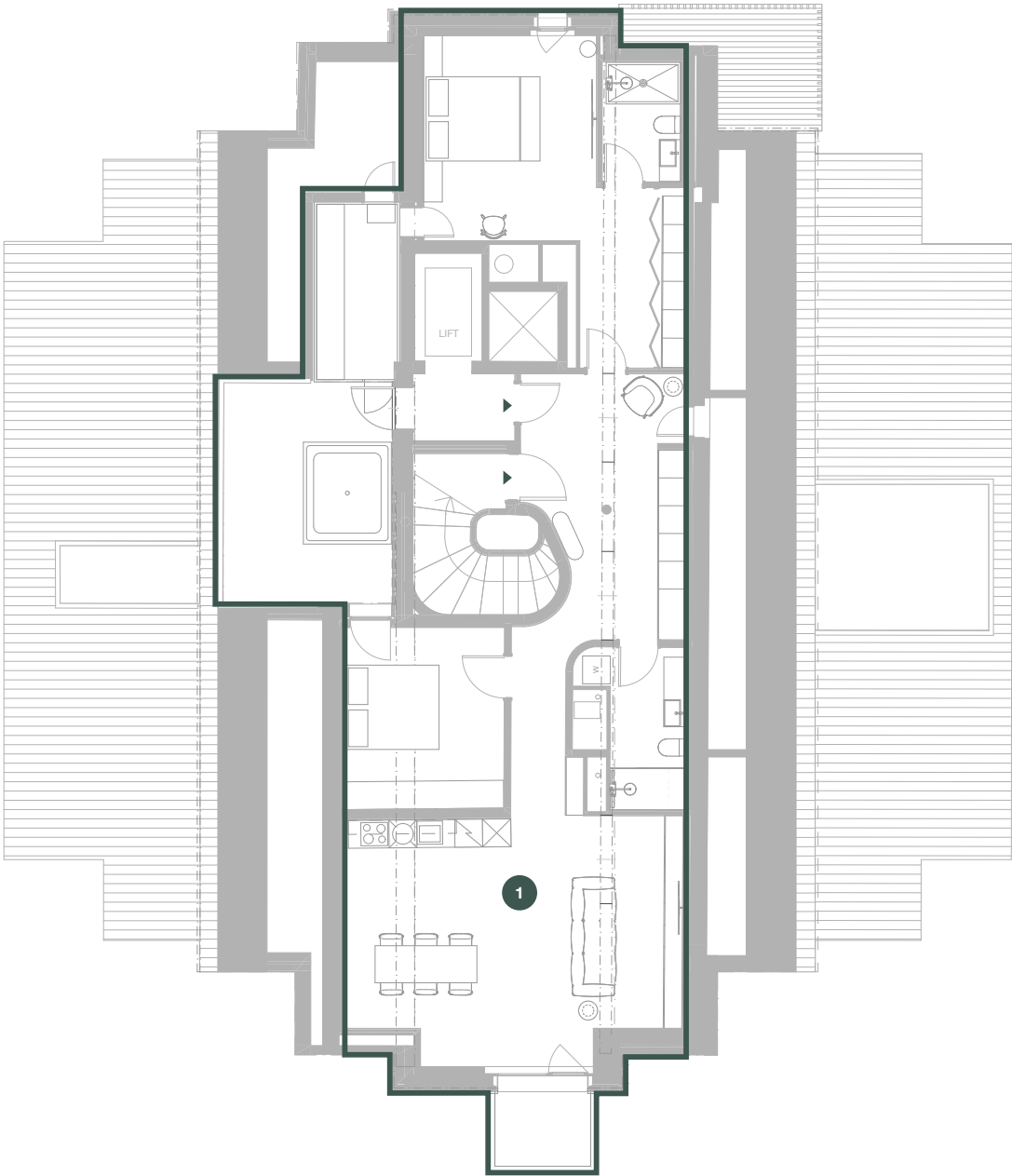


1 Apartment 8.01 > Typologie S

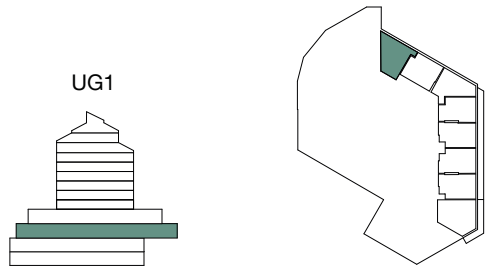
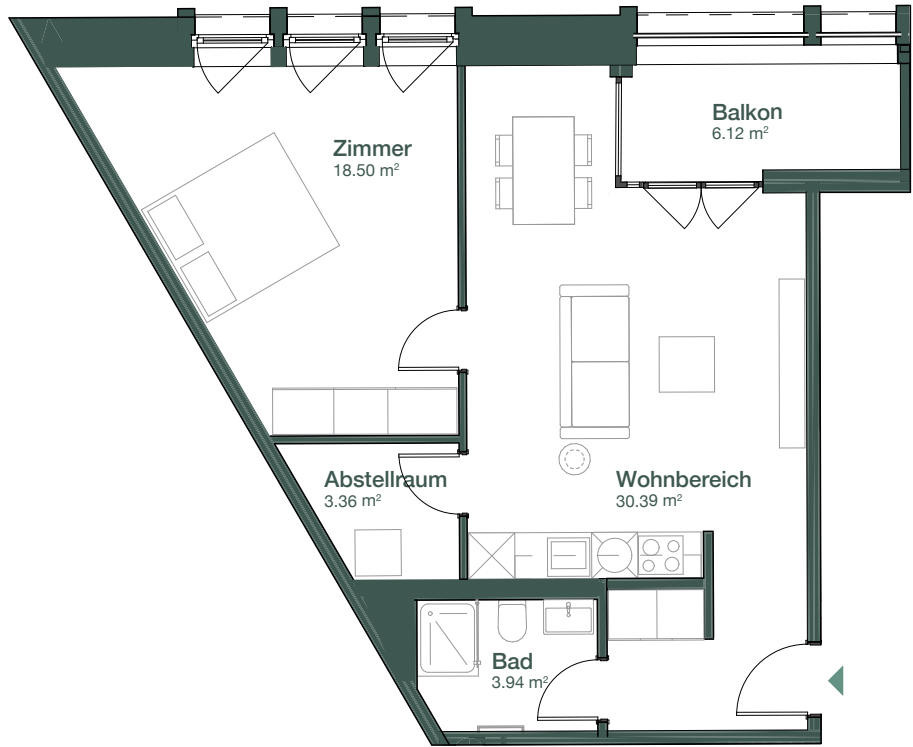
2 Apartment 8.02 > Typologie T



1 Apartment 9.01 > Typologie U



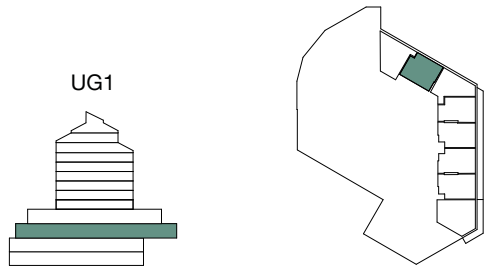
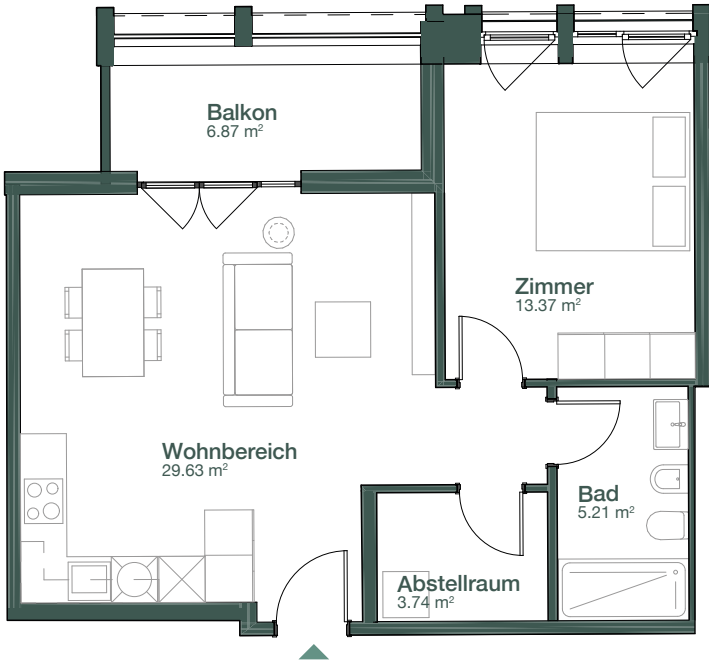
Apartment Typologie A
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	56.19 m²
Balkon	6.12 m²
Verkaufsfläche	68.27 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

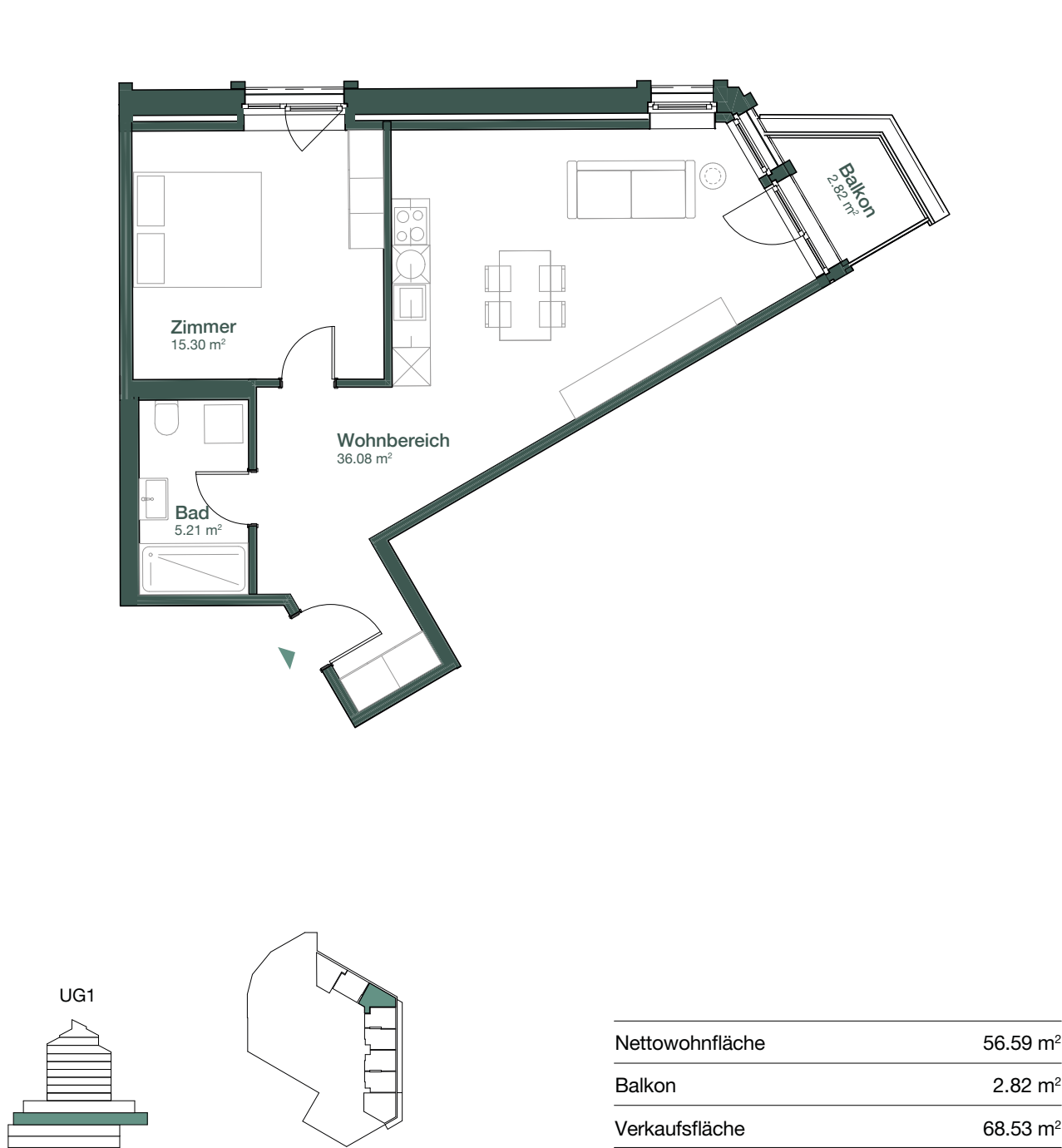
Apartment Typologie B
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	51.95 m²
Balkon	6.87 m²
Verkaufsfläche	62.58 m²

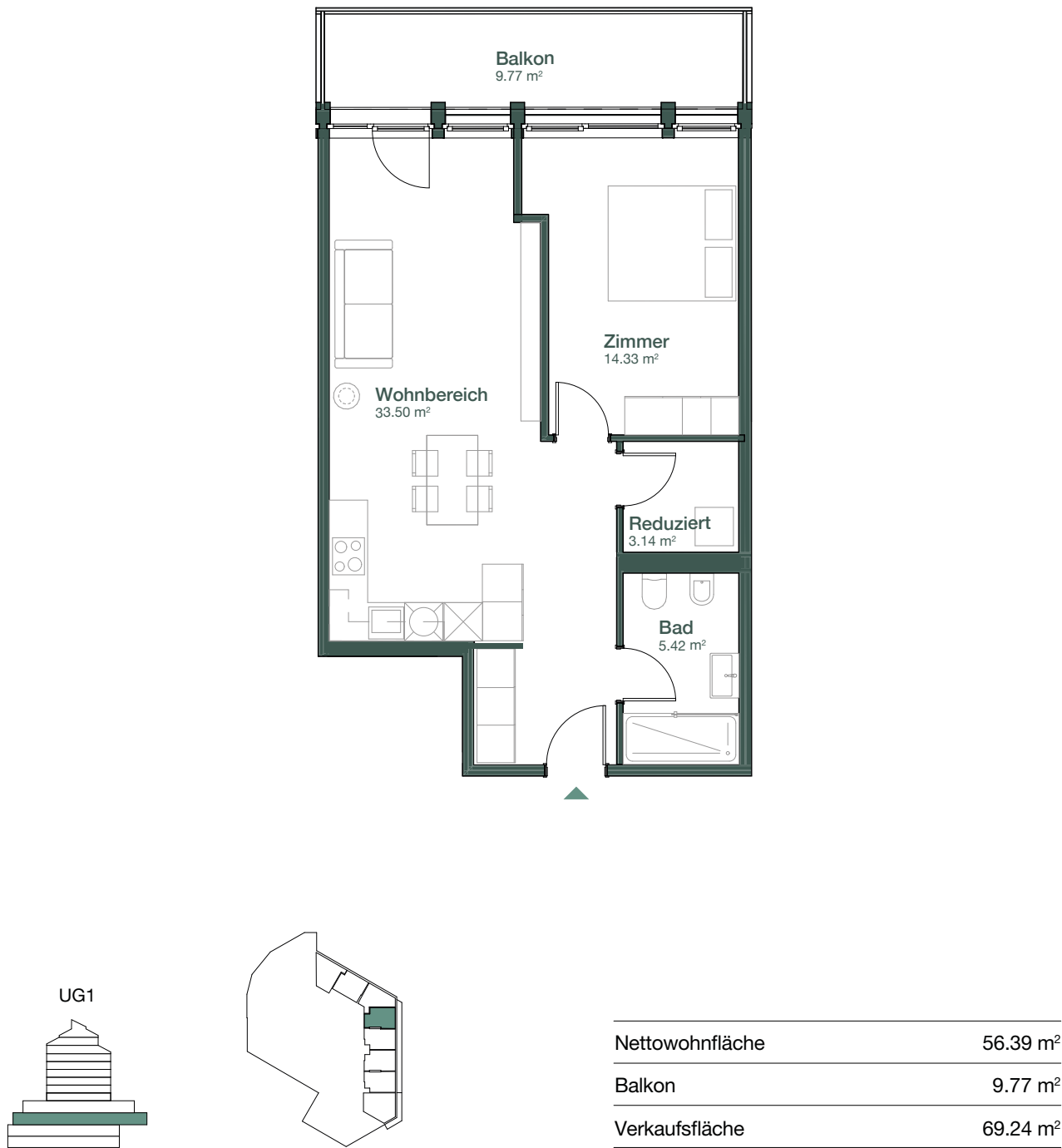
Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

Apartment Typologie C
2.5 Zimmer



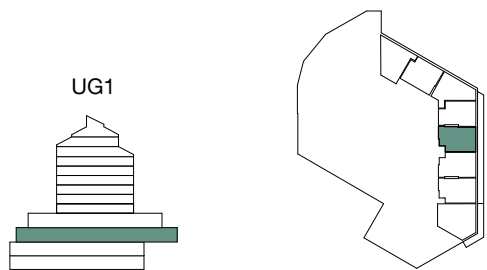
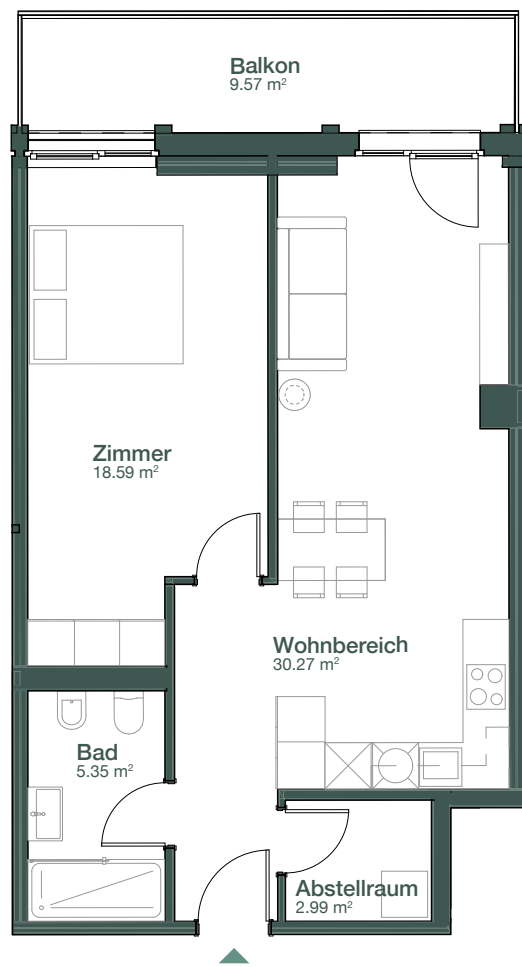
Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

Apartment Typologie D
2.5 Zimmer



Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

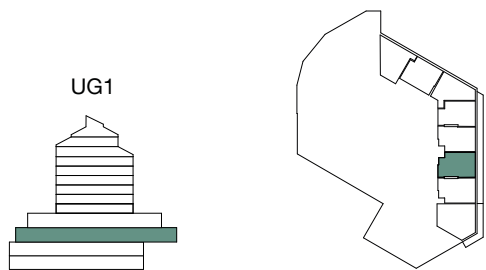
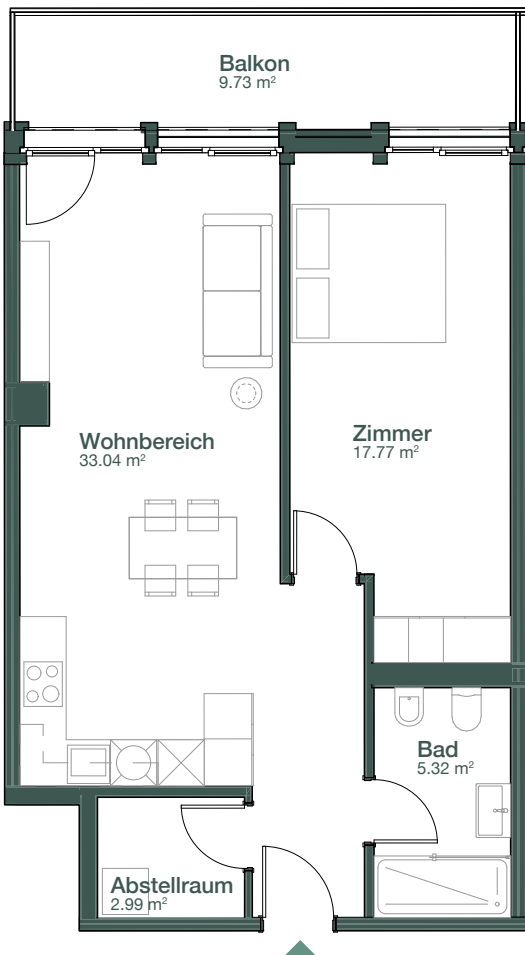
Apartment Typologie E
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	57.2 m²
Balkon	9.57 m²
Verkaufsfläche	69.96 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

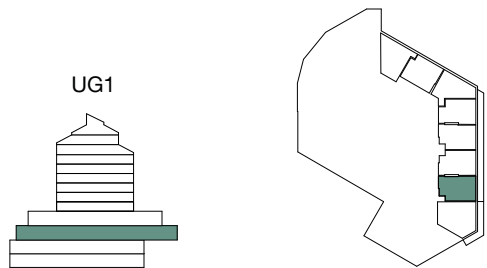
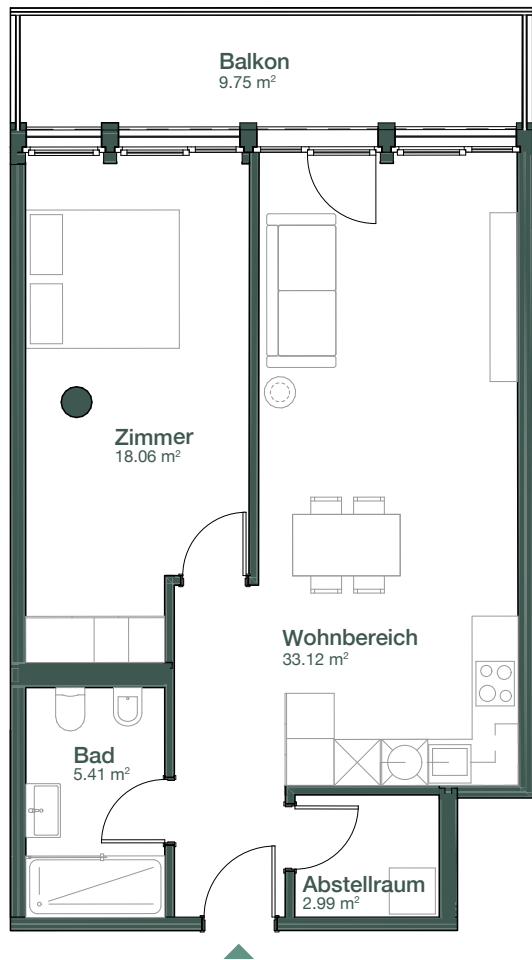
Apartment Typologie F
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	59.12 m²
Balkon	9.73 m²
Verkaufsfläche	71.67 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

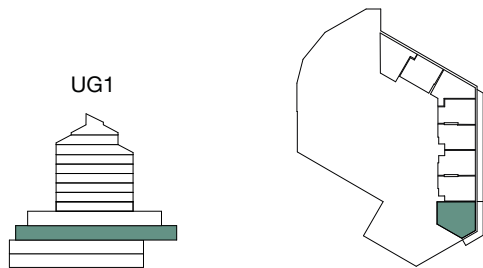
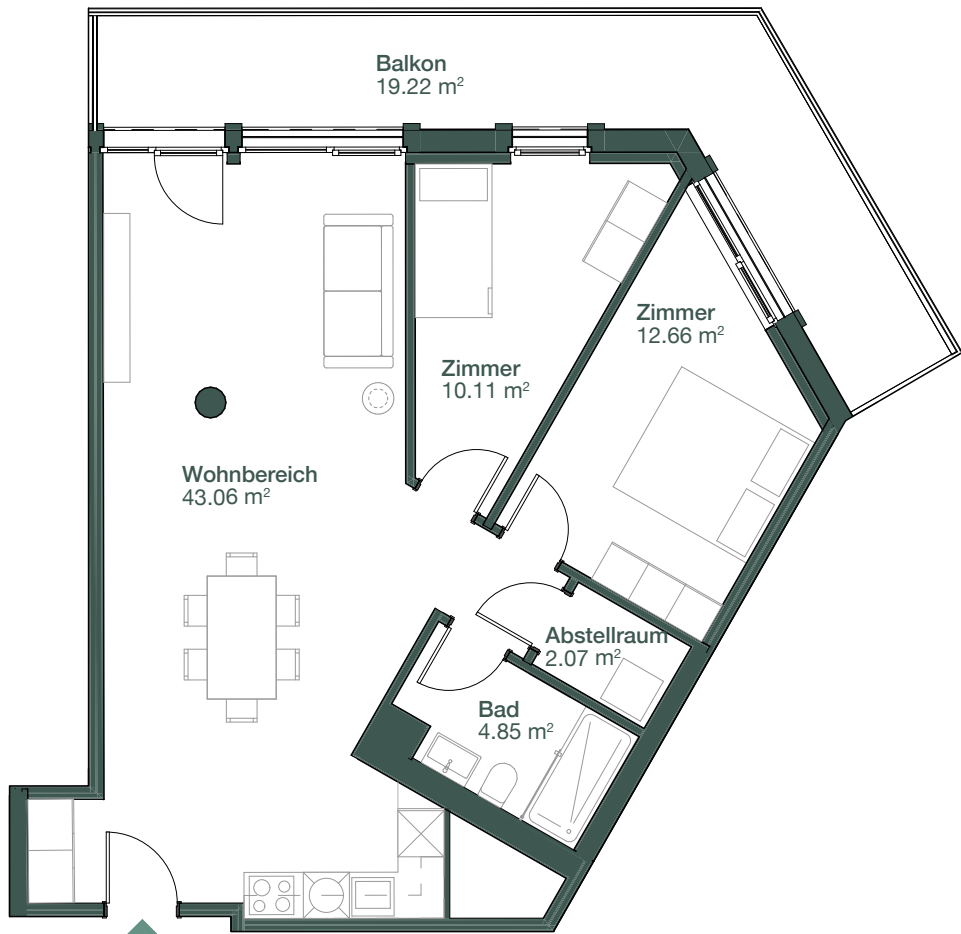
Apartment Typologie G
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	59.58 m²
Balkon	9.75 m²
Verkaufsfläche	72.38 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

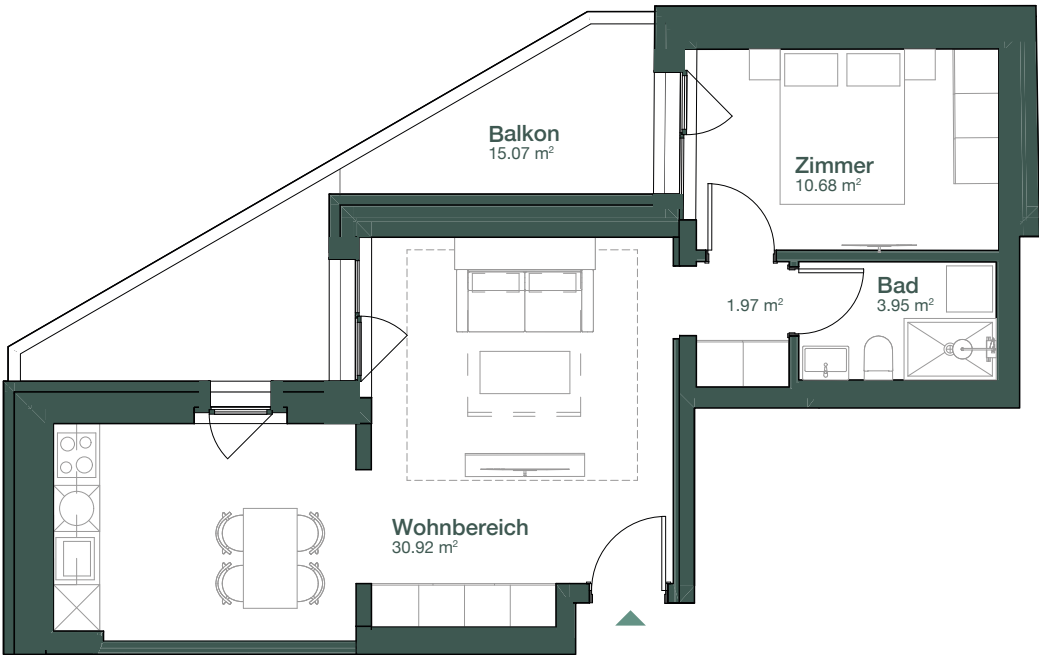
Apartment Typologie H
3.5 Zimmer



Nettowohnfläche	72.75 m²
Balkon	19.22 m²
Verkaufsfläche	92.71 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

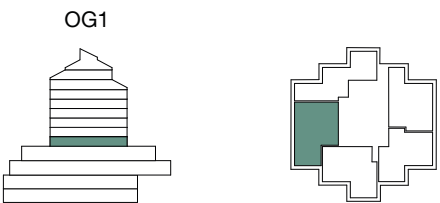
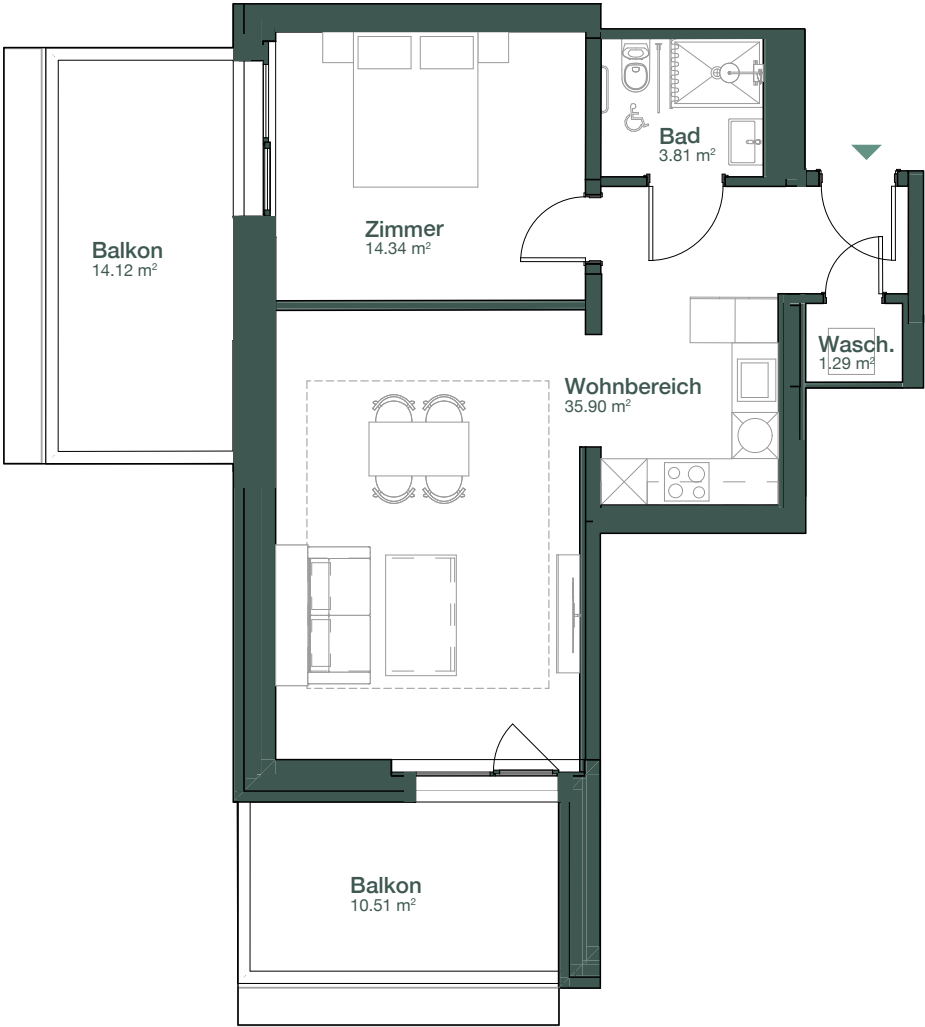
Apartment Typologie I
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	47.52 m²
Balkon	15.07 m²
Verkaufsfläche	66.91 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

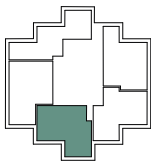
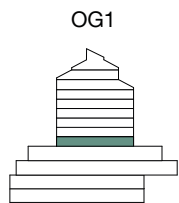
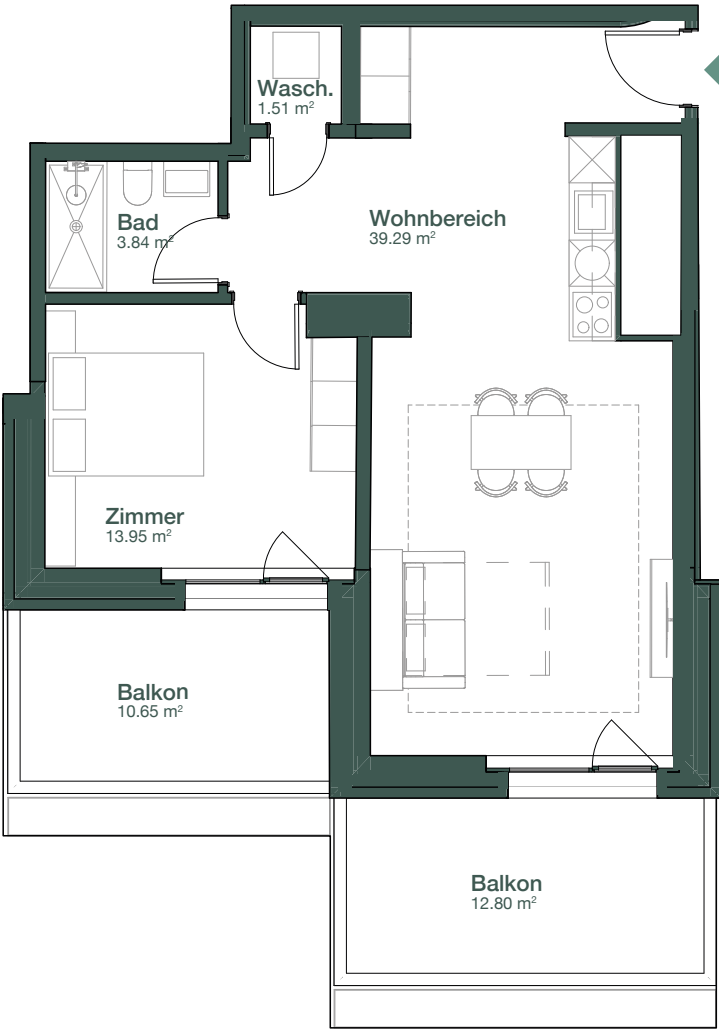
Apartment Typologie L
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	55.34 m²
Balkon	24.63 m²
Verkaufsfläche	76.91 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

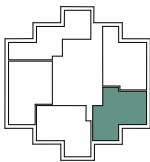
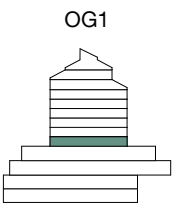
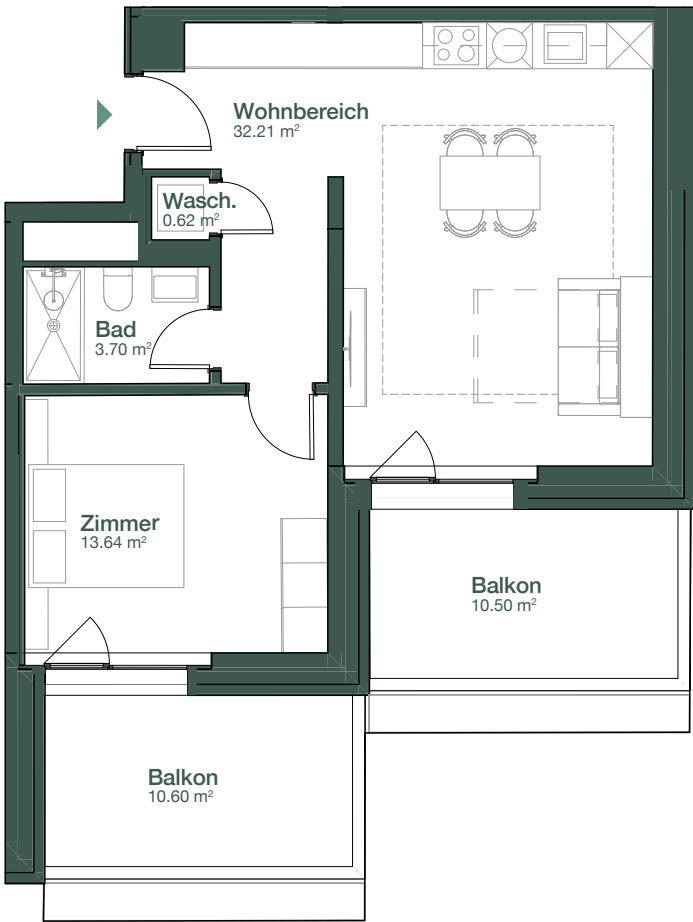
Apartment Typologie M
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	58.59 m²
Balkon	23.45 m²
Verkaufsfläche	80.79 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

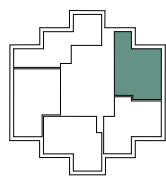
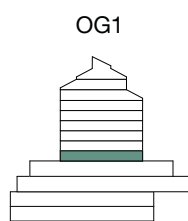
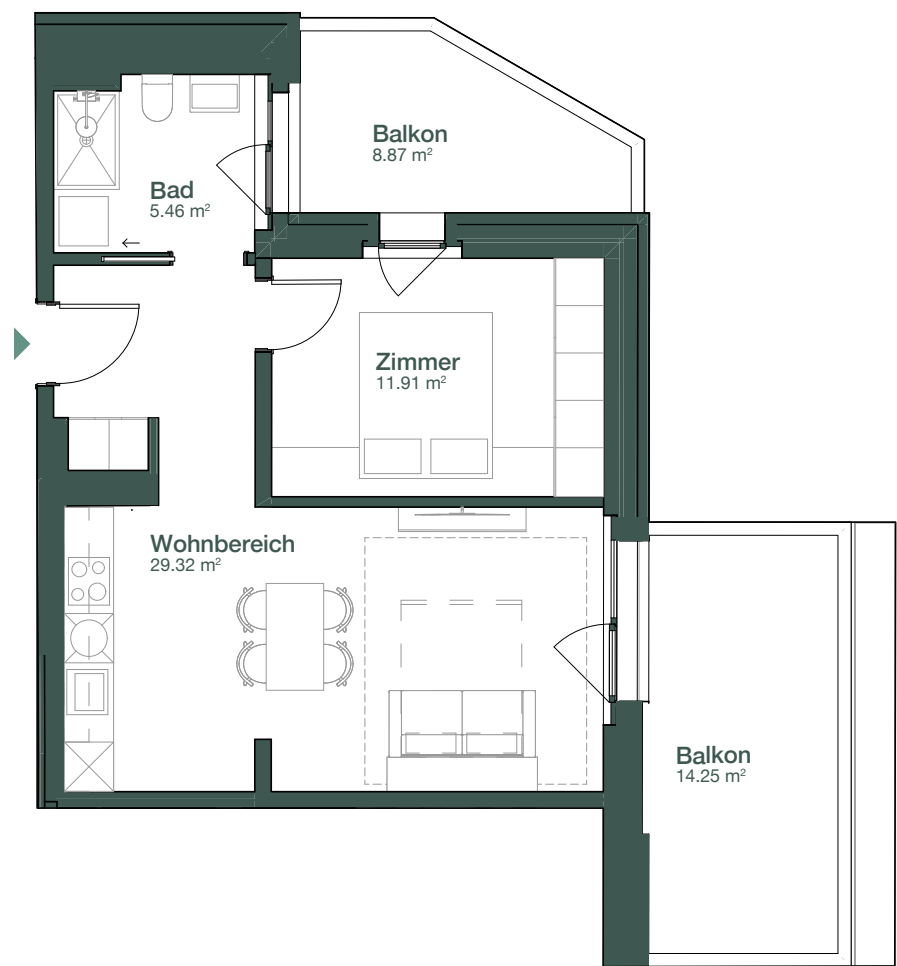
Apartment Typologie N
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	50.17 m²
Balkon	21.10 m²
Verkaufsfläche	70.23 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

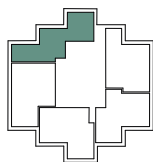
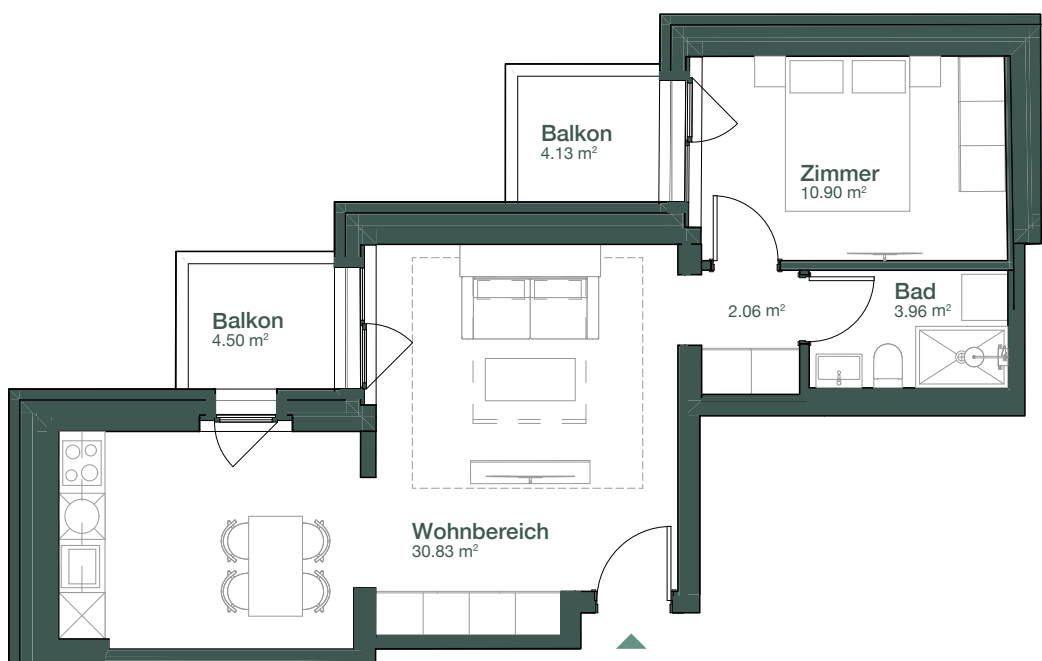
Apartment Typologie O
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	46.69 m²
Balkon	23.12 m²
Verkaufsfläche	66.47 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

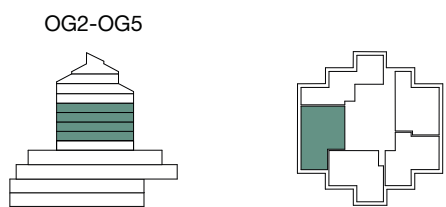
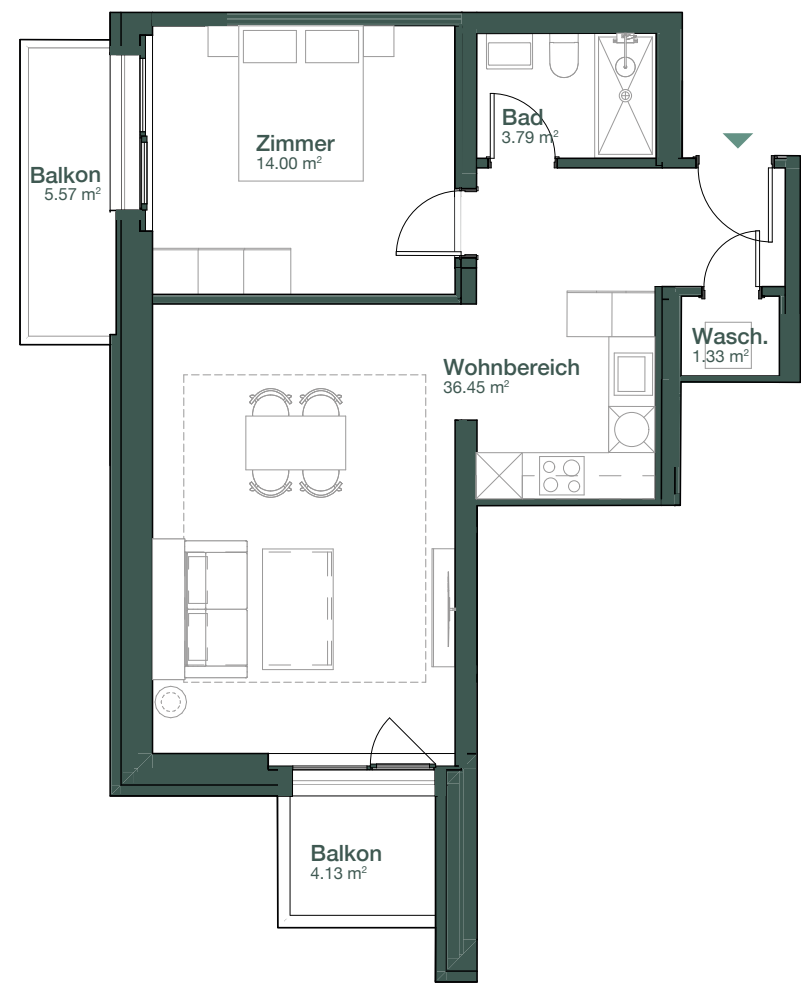
Apartment Typologie II
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	47.75 m²
Balkon	8.63 m²
Verkaufsfläche	63.05 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

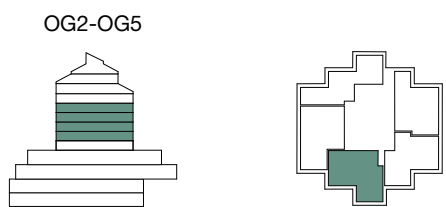
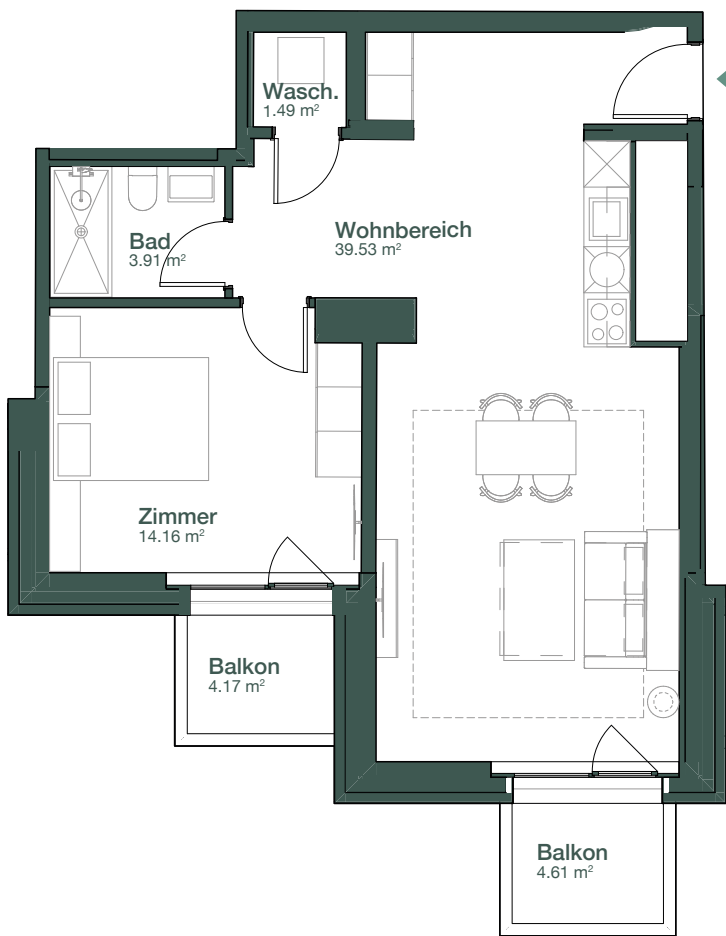
Apartment Typologie L1
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	55.57 m²
Balkon	9.73 m²
Verkaufsfläche	70.37 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

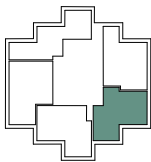
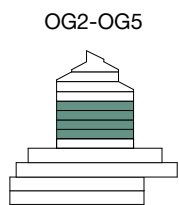
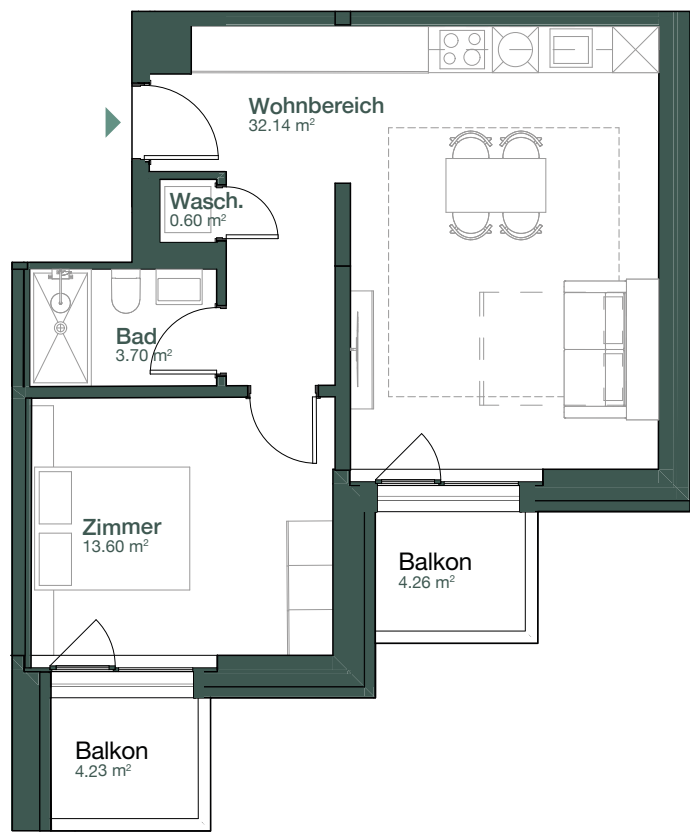
Apartment Typologie M1
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	59.09 m²
Balkon	8.78 m²
Verkaufsfläche	73.88 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

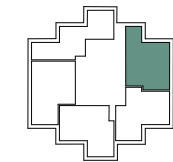
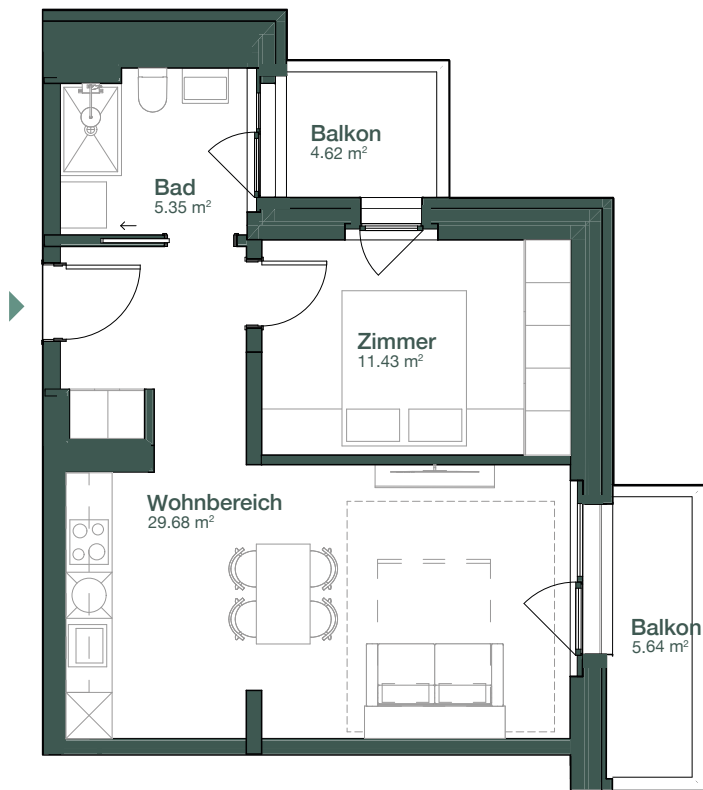
Apartment Typologie N1
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	50.04 m²
Balkon	8.49 m²
Verkaufsfläche	63.95 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

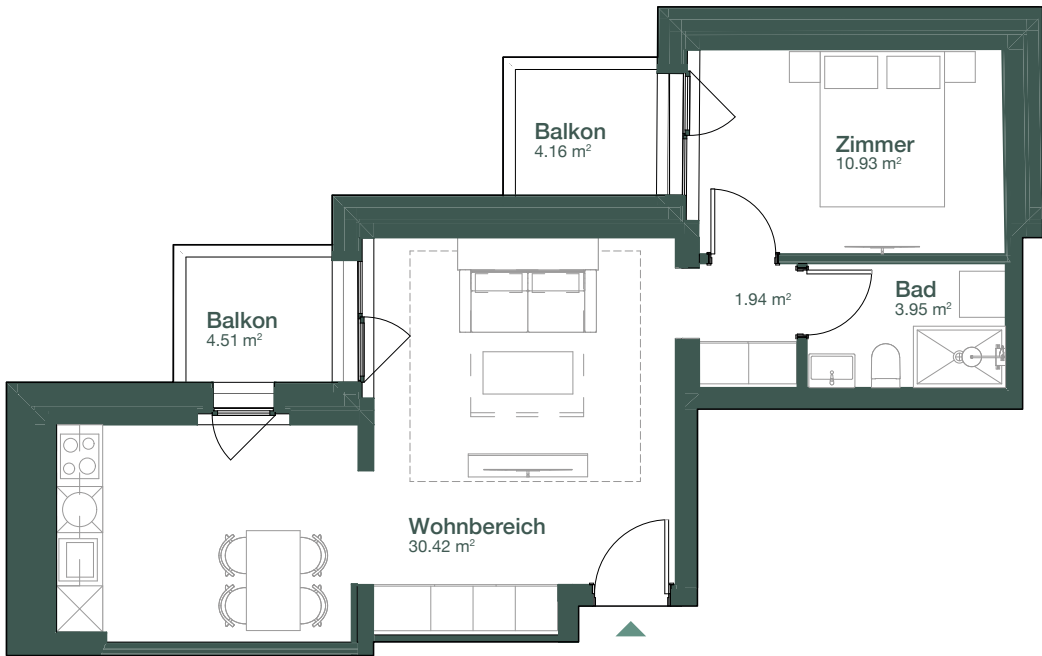
Apartment Typologie O1
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	46.46 m²
Balkon	10.26 m²
Verkaufsfläche	59.64 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

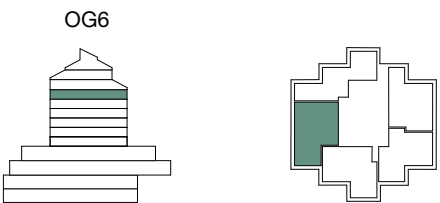
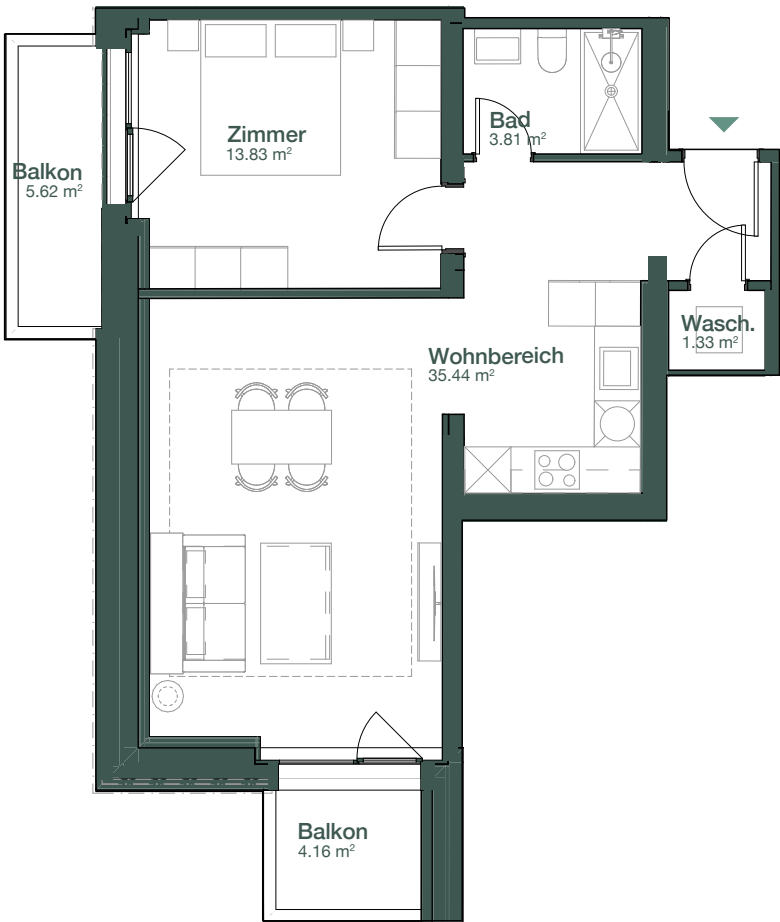
Apartment Typologie I2
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	47.24 m²
Balkon	8.67 m²
Verkaufsfläche	63.36 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

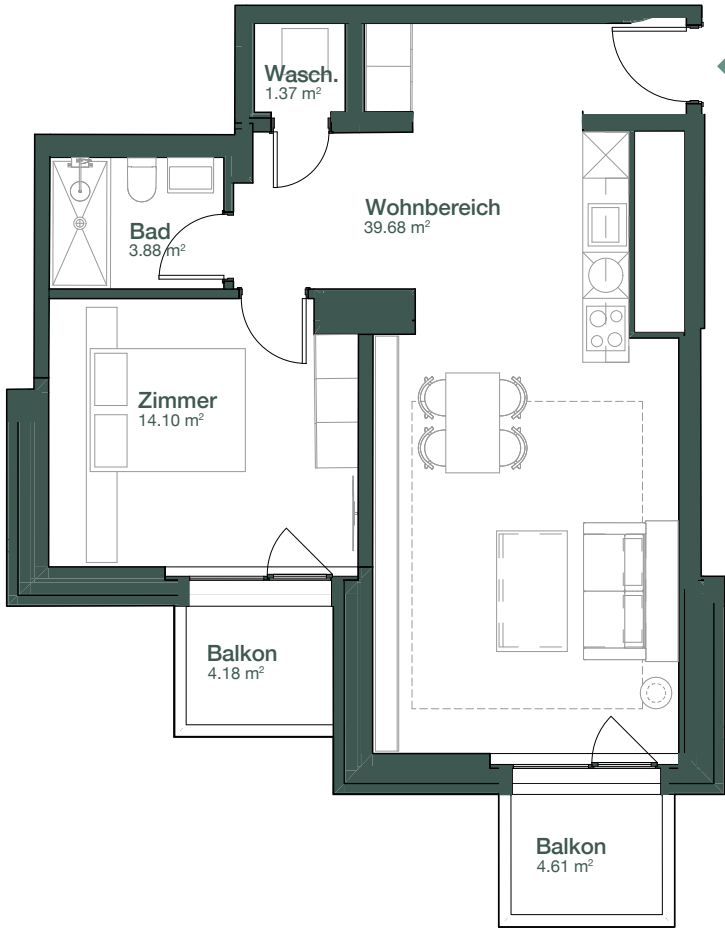
Apartment Typologie L2
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	54.41 m²
Balkon	9.78 m²
Verkaufsfläche	69.35 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

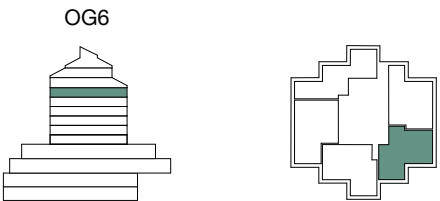
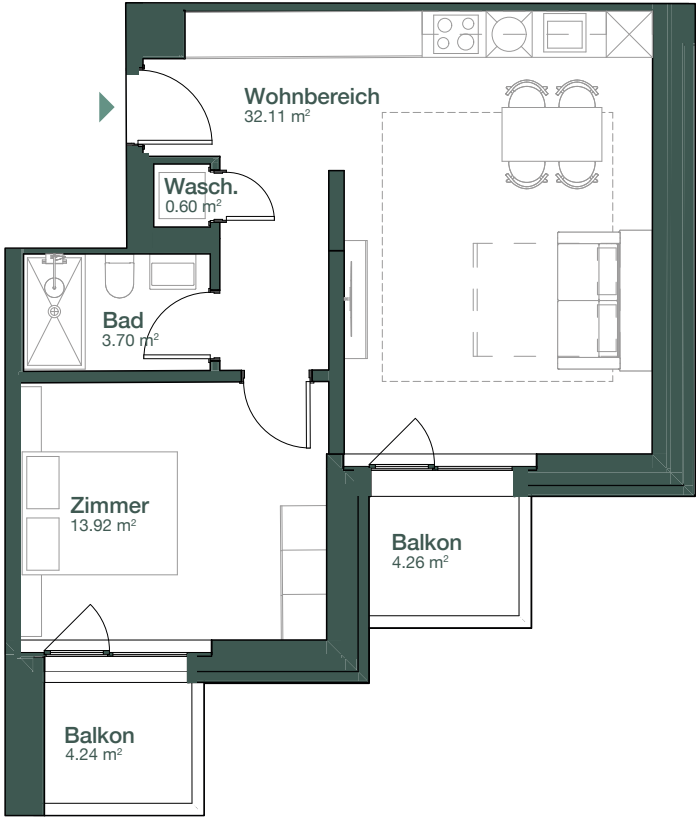
Apartment Typologie M2
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	59.03 m²
Balkon	8.79 m²
Verkaufsfläche	73.92 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

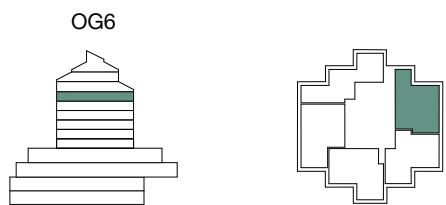
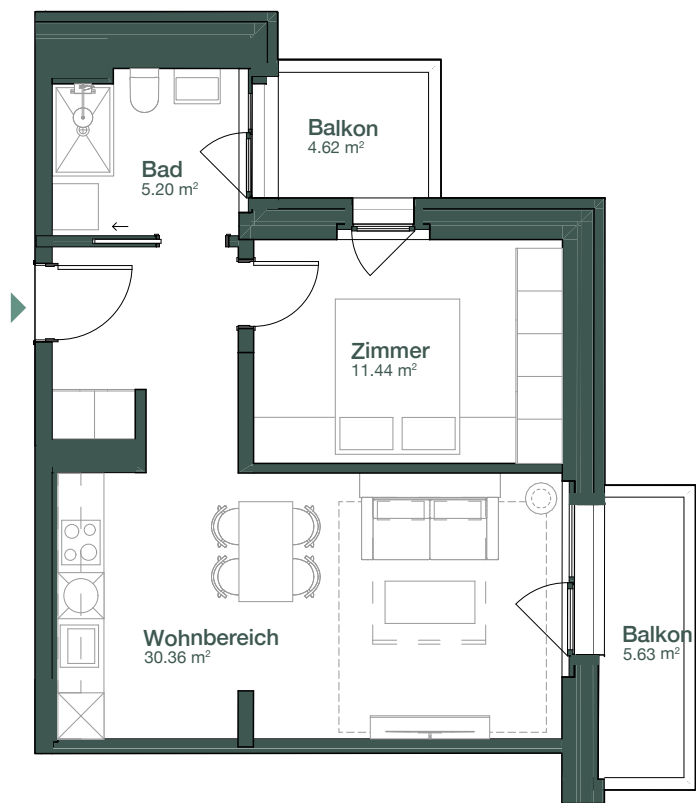
Apartment Typologie N2
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	50.33 m²
Balkon	8.50 m²
Verkaufsfläche	64.24 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

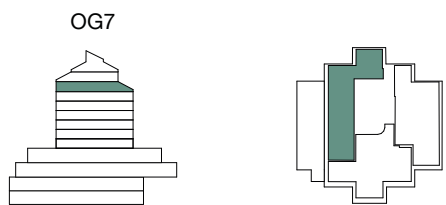
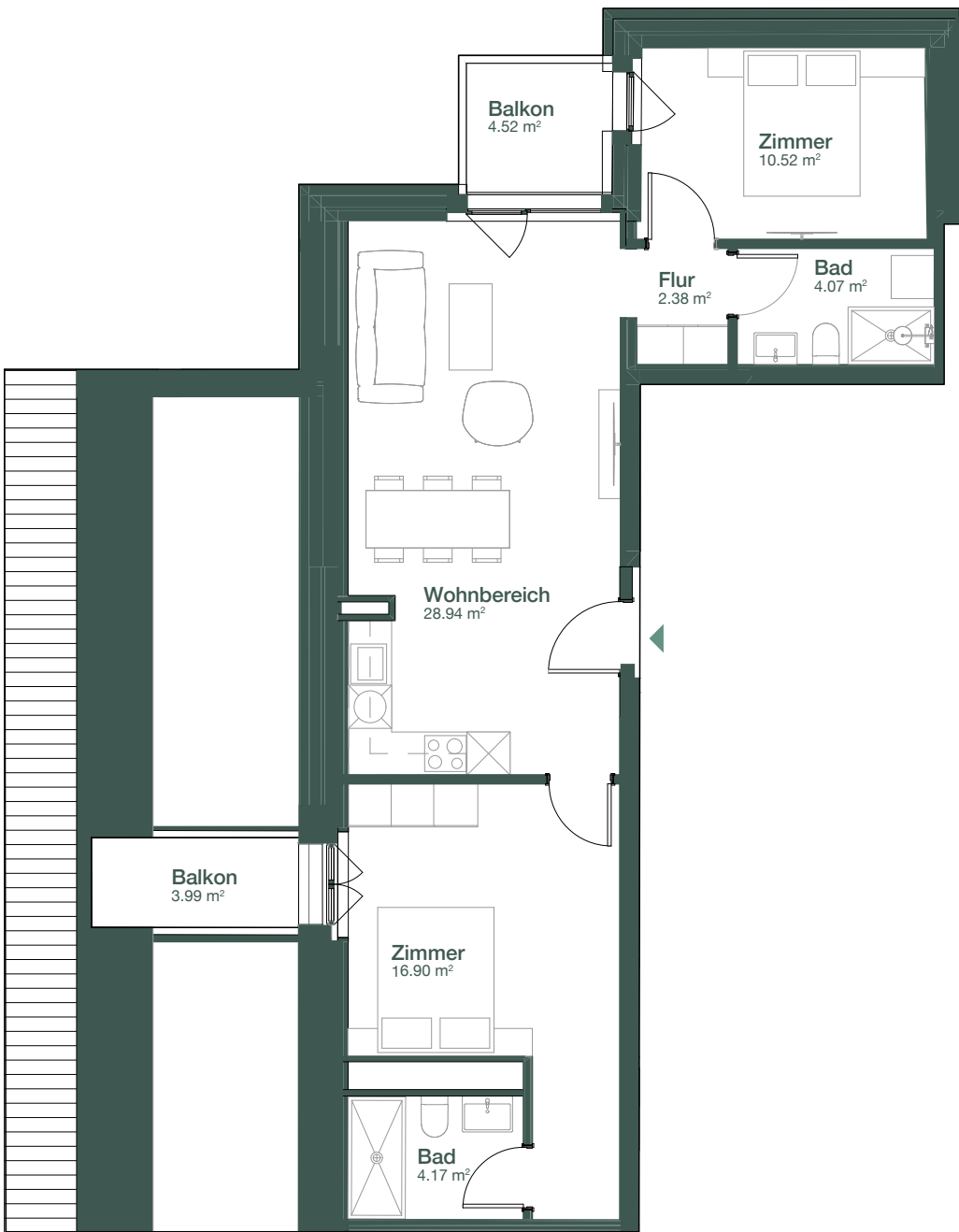
Apartment Typologie O2
2.5 Zimmer



Nettowohnfläche	46.53 m²
Balkon	10.25 m²
Verkaufsfläche	59.92 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

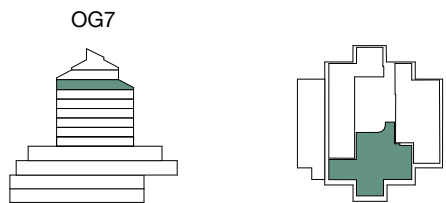
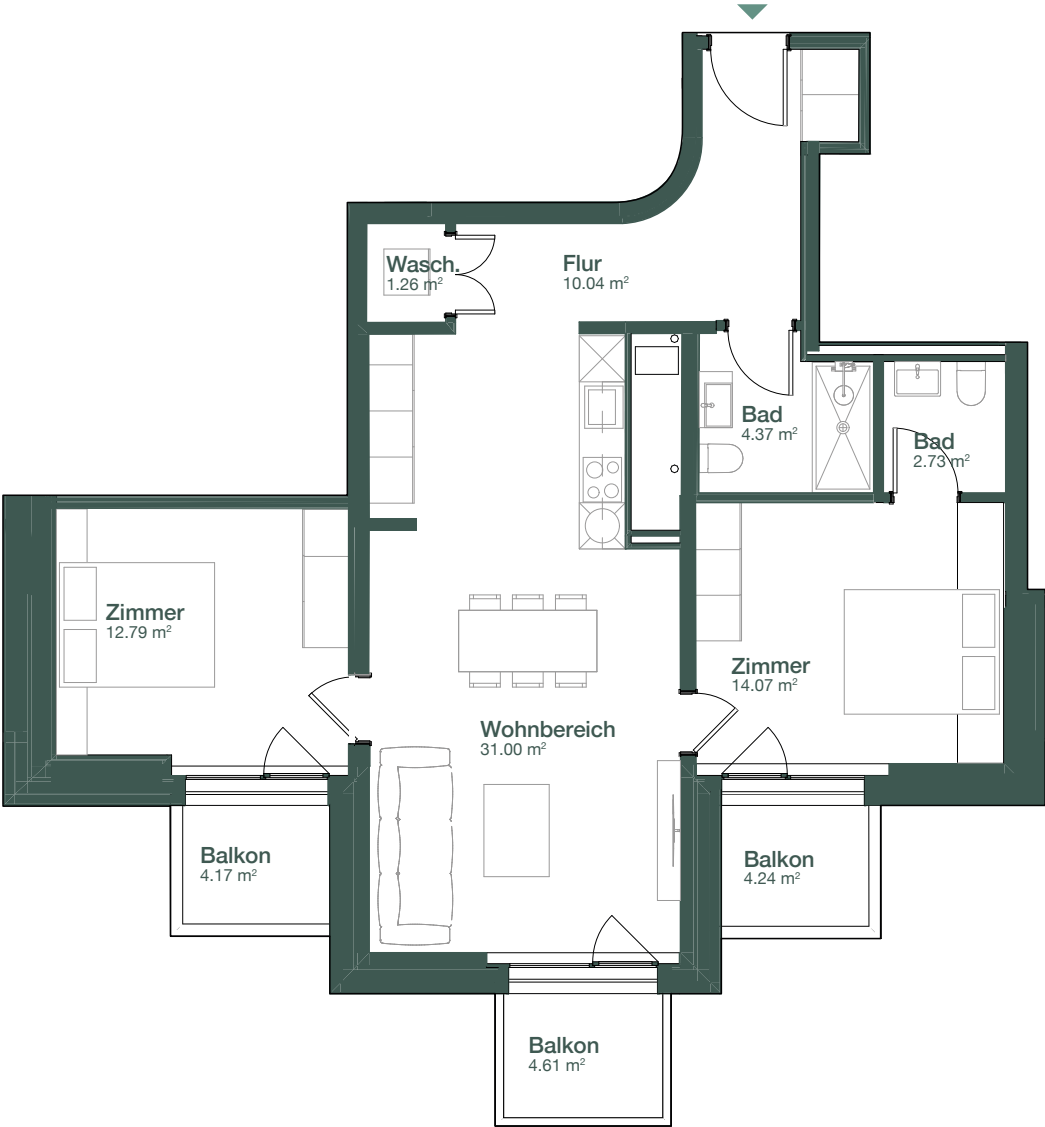
Apartment Typologie P
3.5 Zimmer



Nettowohnfläche	66.98 m²
Balkon	8.51 m²
Verkaufsfläche	87.5 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

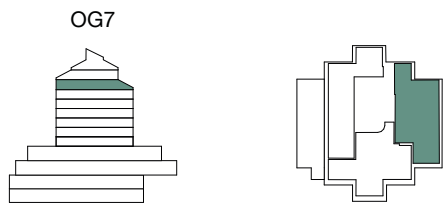
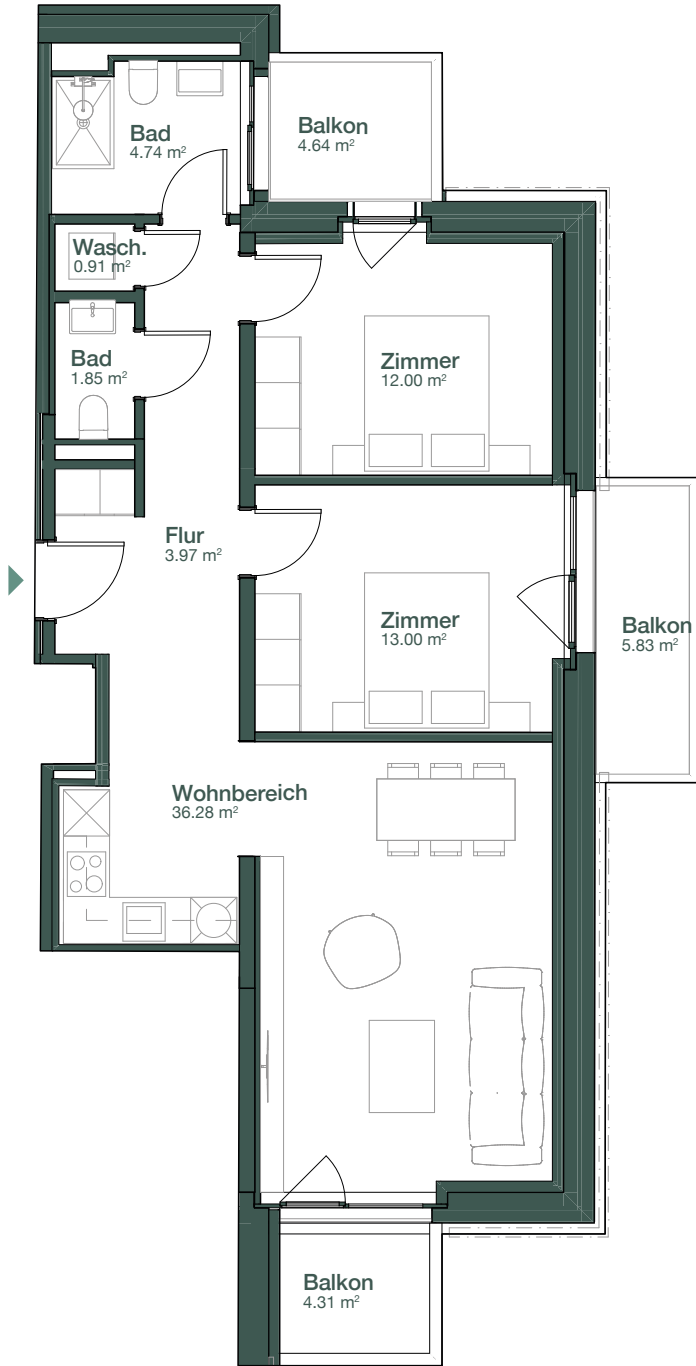
Apartment Typologie Q
3.5 Zimmer



Nettowohnfläche	76.26 m²
Balkon	13.02 m²
Verkaufsfläche	97.8 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

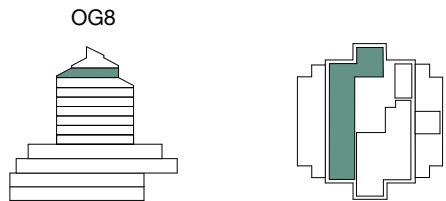
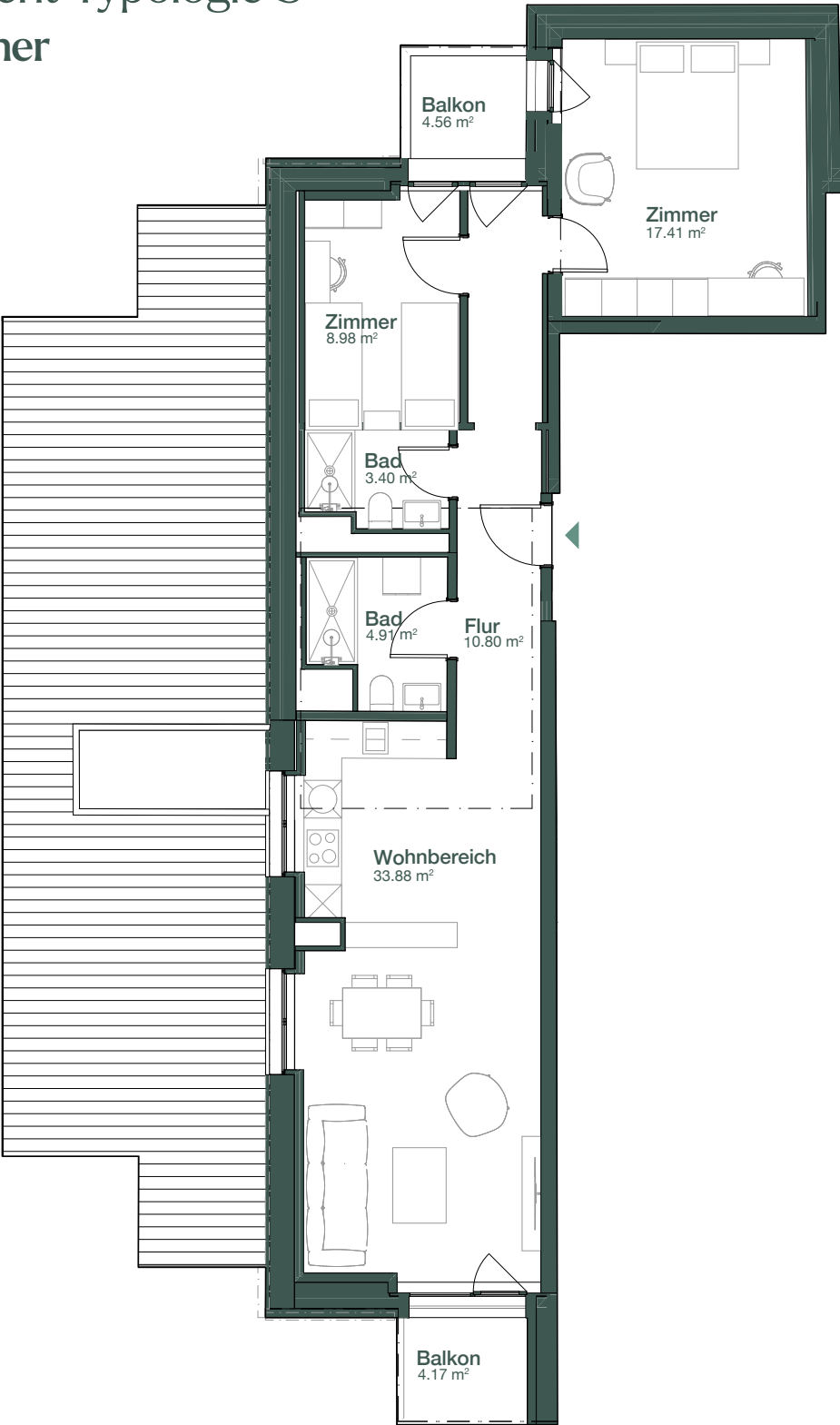
Apartment Typologie R
3.5 Zimmer



Nettowohnfläche	72.75 m²
Balkon	14.78 m²
Verkaufsfläche	94 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

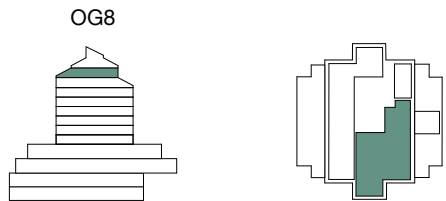
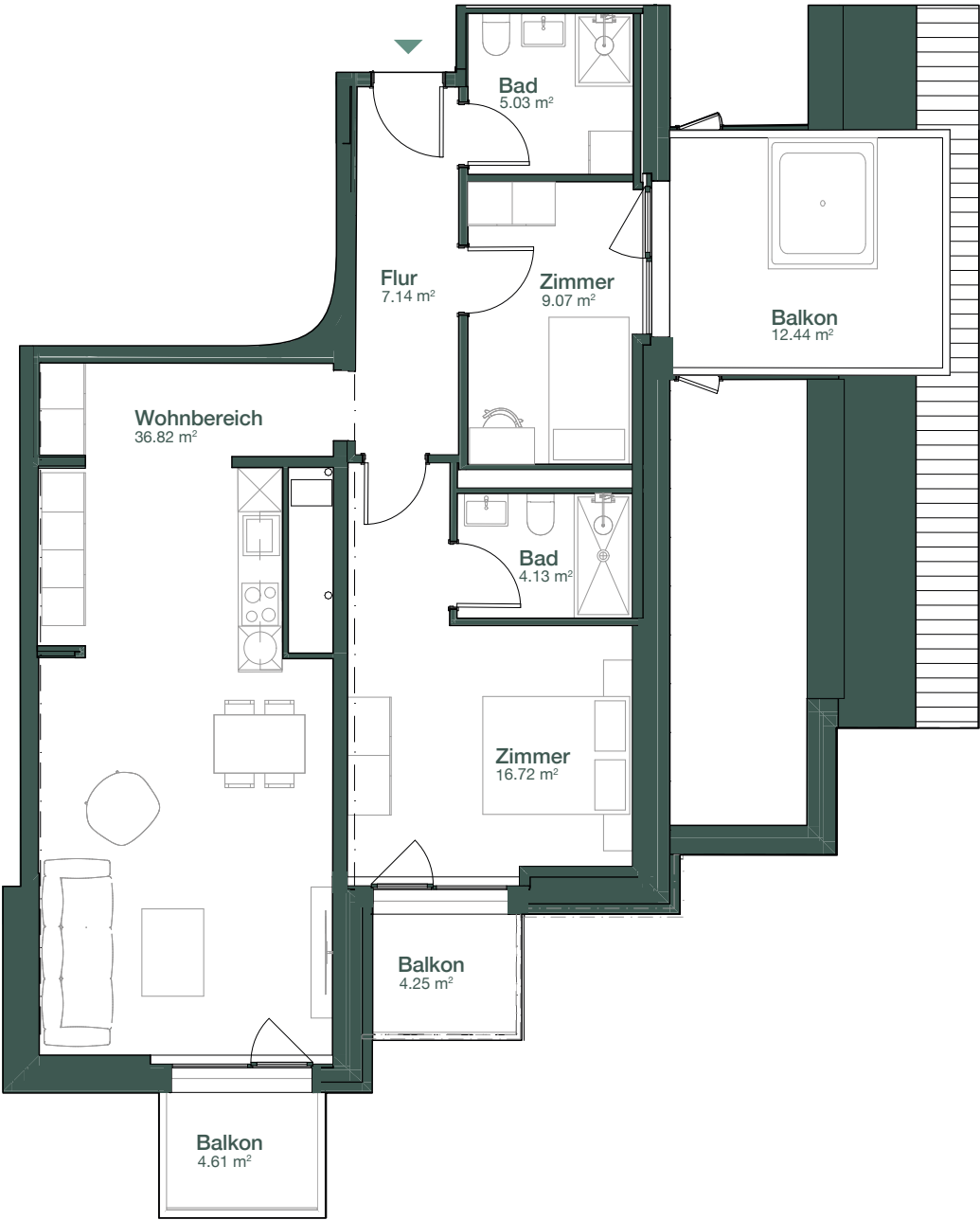
Apartment Typologie S
3.5 Zimmer



Nettowohnfläche	79.38 m²
Balkon	8.73 m²
Verkaufsfläche	101.5 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

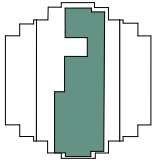
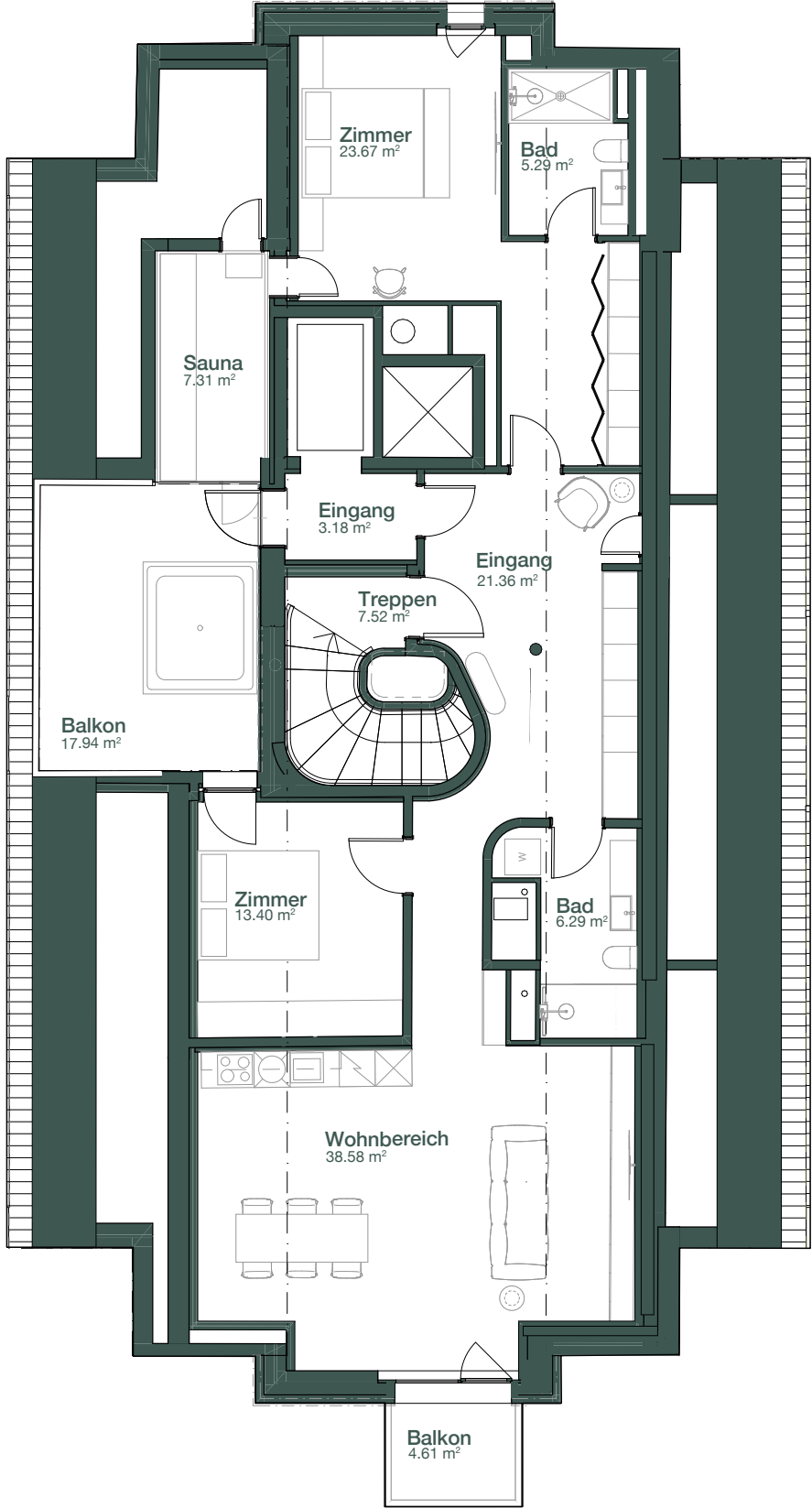
Apartment Typologie T
3.5 Zimmer



Nettowohnfläche	78.91 m²
Balkon	21.30 m²
Verkaufsfläche	104.5 m²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.

Apartment
Typologie U
3.5 Zimmer



Nettowohnfläche	126.60 m ²
Balkon	22.55 m ²
Verkaufsfläche	175.5 m ²

Die Verkaufsfläche umfasst die Aussenwände und die inneren Trennwände;
gemeinschaftliche Wände mit anderen Einheiten werden zu 50 % angerechnet.
Die Verkaufsfläche entspricht 100 % der SUL der Wohnung,
50 % der Terrassen und 30 % der Kellerräume.



Viel mehr als nur ein Apartment

Residenza Albarella ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern eine Welt zum Erleben. Ein Projekt, das aus der Transformation des historischen Torre Albarella zu einer Residenz mit Charme entstanden ist, in der jeder Raum darauf ausgelegt ist, weit mehr als nur ein einfaches Apartment zu bieten. Hier trifft Alltag auf Wohlbefinden, Funktionalität verbindet sich mit Eleganz, und Freizeit wird zu echtem Genuss.

Neben modernen, panoramischen Apartments verfügt die Anlage über eine **komfortable überdachte Parkieranlage**, die zu jeder Jahreszeit Sicherheit und Komfort gewährleistet. Jede Einheit verfügt über **private Kellerabteile**, ideal zur Aufbewahrung von Skiern und Sportausrüstung – perfekt für alle, die die Berge das ganze Jahr über lieben. Im Mittelpunkt der Erholung steht der **exklusive Spa-Bereich** zur Entspannung nach Schnee- oder Wandertagen, ergänzt durch das Schwimmbad als regenerierende Oase direkt in der Anlage.

Geselligkeit und kulinarischer Genuss finden ihren Platz in **zwei Restaurants auf gehobenem Niveau** sowie in einer **eleganten Bar**, der ideale Treffpunkt für Aperitifs oder gesellige Momente. Für alle, die Business und Lifestyle verbinden möchten, bietet Albarella **modulare Räume für Meetings und Events**, vielseitige und funktionale Umgebungen für Geschäftstreffen, private Veranstaltungen oder besondere Anlässe. Und wenn der Abend hereinbricht, erwacht die Atmosphäre im Live-Club zum Leben, ein intimer und lebendiger Ort für unvergessliche Abende mit Musik, Begegnungen und Unterhaltung.

Residenza Albarella erlebt heute eine Wiedergeburt als lebendiges Zentrum, so wie sie es einst war, jedoch mit dem Blick klar auf die Zukunft gerichtet. Ein Wohn- und Lifestyle-Konzept für alle, die mehr als ein Zuhause suchen: ein ganzheitliches, exklusives und erfüllendes Erlebnis im Herzen von San Bernardino.



SAN BERNARDINO ALPINE APARTMENTS

Eigentümerin in San Bernardino werden

Die San Bernardino Alpine Apartments bieten ein schlüsselfertiges 360°-Wohnkonzept, das höchsten Komfort und Entspannung in den Bergen vereint.

Hier verschmelzen die Vorteile und die Privatsphäre eines eigenen Zuhauses mit dem exklusiven Service eines Hotels. Zudem besteht die Möglichkeit, zusätzliches Einkommen zu generieren, ohne sich um die Verwaltung kümmern zu müssen. Eigentümer genießen stilvoll eingerichtete Apartments, die perfekte Rückzugsorte für Ruhe und Genuss im Herzen des Bergdorfs bieten.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO



Ein Ensemble von Vorteilen

Die San Bernardino Alpine Apartments sind die ideale Lösung für alle, die eine Residenz in den Bergen mit exklusiven Services suchen, ohne sich um Verwaltung, Bürokratie oder administrative Aufgaben kümmern zu müssen.

- **Die Sicherheit eines neu gebauten Apartments** innerhalb eines Wiederbelebungsjahrs eines Bergdorfes, das in den kommenden Jahren mit mehr Dienstleistungen und touristischer Attraktivität wachsen wird.
- Die Verwaltung des Apartments wird vollständig von einer Gesellschaft der San Bernardino Swiss Alps übernommen, so dass sich die Eigentümer **um nichts kümmern müssen**.
- Die Residenzen befinden sich in **strategischer Lage im Zentrum des Dorfes, gleichzeitig jedoch in unmittelbarer Nähe zur Natur**.
- **Jedes Apartment ist komplett eingerichtet** und überzeugt durch eine durchdachte Gestaltung mit Liebe zum Detail, hochwertigem Design und einer sorgfältigen Materialauswahl.
- **Die Küche ist perfekt ausgestattet**, um gesellige Momente zu genießen, und wurde mit dem Gedanken an das Kochen als Ritual entworfen.
- Zusätzlich besteht die Möglichkeit, von einzigartigen Services zu profitieren, darunter ein **Wellnessbereich** und ein **Ski- und Mountainbikeraum**.
- **Ein umfassender Wartungsservice** kümmert sich um alle technischen Aspekte und greift schnell ein, wenn notwendig.
- Jeder Eigentümer erhält einen umfassenden Überblick über Kosten und Belegung seines Apartments, was **eine individuelle und flexible Verwaltung ermöglicht**.
- Eine umfassende Verwaltung der Vermietung an Dritte ermöglicht es Eigentümern, **zusätzliches Einkommen** zu erzielen und das hohe Mietpotenzial während der Hochsaison optimal zu nutzen.
- **Ein innovatives Modell zur Aufteilung der Mieteinnahmen** ermöglicht es, auch dann Einnahmen zu erzielen, wenn das Apartment leer steht.

Vorteile der San Bernardino Alpine Apartments

Konzept

Die San Bernardino Alpine Apartments sind die perfekte Wahl für alle, die ein Feriendomizil suchen, das zugleich eine attraktive Investitionsmöglichkeit bietet. Mit dem „Buy to use and let“-Modell haben Eigentümer die Möglichkeit, zusätzliches Einkommen zu generieren, indem sie ihr Apartment in ungenutzten Zeiten vermieten – ohne sich um die Verwaltung kümmern zu müssen.

Interior

Jedes Apartment ist elegant eingerichtet und verfügt über einen Ess- und Wohnbereich, eine voll ausgestattete Küche sowie ein oder zwei Schlafzimmer mit eigenen Bädern. Die Innenraumgestaltung setzt auf hochwertige Materialien, die eine moderne, warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die komplett ausgestattete Küche bietet alles, was für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigt wird.

Buy to use and let

Das Vermietungsmodell ermöglicht Eigentümern, durch die Vermietung ihres Apartments während ungenutzter Zeiten eine zusätzliche Einkommensquelle zu erschliessen. Ein Pooling-System sorgt für eine gerechte Verteilung der Einnahmen unter allen teilnehmenden Eigentümern – selbst wenn eine einzelne Einheit nicht vermietet wird, erhält der Eigentümer dennoch seinen Anteil an den Mieteinnahmen. Ein dediziertes Verwaltungsteam übernimmt den gesamten Vermietungsprozess, sodass sich die Eigentümer um nichts kümmern müssen.

Dienstleistungen

Eigentümer eines Apartments profitieren von einer Vielzahl hotelähnlicher Dienstleistungen, die sich in allgemeine Services der Residenz und individuelle Annehmlichkeiten in der eigenen Unterkunft unterteilen. Zusätzlich stehen umfassende Verwaltungs-, Wartungs- und Vermietungsservices zur Verfügung, falls das Apartment nicht selbst genutzt wird. Dank dieses Rundum-Services übernimmt das Personal alle Aspekte der Verwaltung, darunter die Bezahlung von Nebenkosten, lokalen Steuern, Wartung, Reinigung sowie die Bereitstellung von Verbrauchsmaterialien – ebenso wie die Möglichkeit, zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren.

Allgemeine Services

- Zentrales Buchungs- und Verwaltungscenter (Reservierung und Kontrolle der Apartments)
- Vorbereitung des Apartments vor Anreise
- Zentrale Rezeption für Check-in/Check-out
- Concierge-Service
- Unterstützung während des Aufenthaltes

- Obligatorische Endreinigung nach Abreise
- Abrechnung (Eigentümer können ihre Ausgaben auf das Apartmentkonto buchen, und die Rezeption übernimmt die Rechnungsstellung und Abrechnung)
- Telefonzentrale.

Services im Apartment

- TV mit nationalen und internationalen Kanälen
- Highspeed-WLAN
- Bereitstellung von Verbrauchsmaterialien
- Reinigung des Apartments, Wechsel von Bettwäsche und Verbrauchsmaterialien nach jedem Aufenthalt

Catering-Service, Bar, Kinderspielbereich und Spa

- Frühstück in einer der Partnerstrukturen
- Reservierung von Restaurants
- Nutzung des angrenzenden Kinderspielbereichs
- Nutzung des angrenzenden Spas.

Auf Anfrage stehen zusätzliche Services zur Verfügung, um den Aufenthalt so angenehm und komfortabel wie möglich zu gestalten.

Kostenpflichtige Zusatzleistungen auf Anfrage

<i>Zimmerservice</i>	(auf Anfrage)
<i>Einkaufsservice</i>	(auf Anfrage)
<i>Babybett</i>	(kostenlos)

<i>Wäscheservice</i>	
Wechsel der Handtücher	CHF 30.00
Wechsel der Bettwäsche	CHF 50.00

<i>Reinigungsservice 2-Zimmer-Apartment</i>	
Reinigung ohne Wäschewechsel	CHF 80.00
Reinigung mit Wäschewechsel	CHF 160.00

<i>Reinigungsservice 3-Zimmer-Apartment</i>	
Reinigung ohne Wäschewechsel	CHF 100.00
Reinigung mit Wäschewechsel	CHF 180.00

Vorteile für Eigentümer

Alle Eigentümer erhalten eine dreijährige Mitgliedschaft für die von San Bernardino Swiss Alps betriebenen Liftanlagen. Zusätzlich zu den Hoteldienstleistungen, der Verwaltung und den Extras profitieren die Eigentümer von exklusiven Rabatten auf alle Aktivitäten, die von San Bernardino Swiss Alps und den angeschlossenen Partnern angeboten werden.

Ermässigungen auf:

- Restaurants und Cafés
- Veranstaltungstickets
- Geschäfte
- Sportliche Aktivitäten

Eigennutzung

Dauer

Der Eigentümer hat das Recht, die Wohnung bis zu 35 Wochen im Jahr zu nutzen. In der Hochsaison ist die Belegungsdauer auf drei Wochen begrenzt. Ausserhalb der Hochsaison ist die Belegung durch den Eigentümer nicht eingeschränkt. Die Buchungsregeln sind stets zu beachten.

Hochsaison

Grundsätzlich gilt die Hochsaison von Dezember bis März. San Bernardino Swiss Alps kann jedoch beschliessen, den Zeitraum mit einem Jahr Vorankündigung (Januar der vorhergehenden Saison) zu ändern.

Wochenweise Belegung

Die Buchung erfolgt ist wöchentlich, von Sonntag bis Sonntag. Auch bei kürzeren Aufenthalten wird die gesamte Woche angerechnet.

Buchung

Der Eigentümer muss seinen Aufenthalt mindestens 9 Monate im Voraus reservieren. Änderungen sind bis zu 2 Monate vor der geplanten Anreise möglich. Falls eine erneute Änderung erfolgt und das Apartment nicht anderweitig vermietet wird, gilt der Zeitraum als vom Eigentümer genutzt.

Verteilung der Mieteinnahmen

Während der eigenen Nutzung nimmt der Eigentümer nicht an der Verteilung der Mieteinnahmen teil.

Kostenpflichtige Services

Während der eigenen Nutzung trägt der Eigentümer die Kosten für die Endreinigung, den Wäschewechsel und die Kurtaxe.

Untervermietung

Die Verpflichtung zur Untervermietung ist unbegrenzt und kann nicht aufgehoben werden.

Informationen für den Käufer

Im Pauschalpreis inbegriffen

Grundstückskosten, Erschliessungskosten und Baukosten gemäss der im Projekt beschriebenen Spezifikationen sowie Nebenkosten wie Genehmigungen, Erstanschlussgebühren und weitere baurelevante Aufwendungen.

Stockwerkeigentum (StWe)

Im Rahmen des Projekts San Bernardino Alpine Apartments wurde eine Stockwerkeigentümergeinschaft (StWe) gegründet. Jedes einzelne Apartment ist integraler Bestandteil dieser Eigentümergemeinschaft. Die Tiefgarage bildet eine eigenständige Stockwerkeigentumseinheit, ebenso wie die gemeinschaftlichen Bereiche.

Verwaltungsreglement (StWe)

Für die San Bernardino Alpine Apartments wurde ein Verwaltungsreglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft (StWe) erstellt. Darin sind die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer klar definiert.

Kaufkosten

Die Kauf- und Eigentumsübertragungskosten trägt der Käufer. Im Kanton Graubünden setzen sich diese wie folgt zusammen:

- Grundbuch- und Notariatsgebühren: 0.3 %
- Handänderungssteuer: 2 % des Kaufpreises des Apartments.

Finanzierung

Die Finanzierung kann individuell an die Bedürfnisse und Wünsche des Käufers angepasst werden und über die bevorzugte Bank oder Kreditinstitut erfolgen. Auf Wunsch stehen wir für eine Beratung mit unserer Partnerbank zur Verfügung.

Lex Koller

Das Projekt San Bernardino Alpine Apartments gilt als organisierte touristische Struktur und ist daher von der Lex Koller ausgenommen. Dadurch haben internationale Käufer die Möglichkeit, eine Immobilie in der Schweiz zu erwerben und weiterzuverkaufen.

Unterhalt

Abnutzungserscheinungen und Schäden, die während der Vermietung an Dritte entstehen, werden von San Bernardino Swiss Alps übernommen und verwaltet. Die Verwaltungskosten gehen zu Lasten des Eigentümers.

SB Management

Die Verwaltung durch San Bernardino Swiss Alps ermöglicht es den Eigentümern, ihren Aufenthalt in den Bergen sorgenfrei zu geniessen, ohne sich um administrative oder organisatorische Aspekte kümmern zu müssen.

Informationen
für den Käufer

SB Homes (obligatorisch)

Durch die jährliche Planung der eigenen Aufenthalte und die damit verbundene Möglichkeit, das Apartment gezielt an Dritte zu vermieten, lässt sich die Vermietung frühzeitig organisieren und die Rentabilität maximieren. So entsteht die Chance, höhere Erträge zu erzielen.

Kosten SB Homes

Kommission für Buchungen:

30 % auf den vom Gast gezahlten Betrag

Die Verwaltungsleistungen von SB Homes umfassen:

- Zugang zu den wichtigsten Online-Buchungsplattformen
- Kommunikation mit den Gästen
- Vorbereitung der Ferienwohnung
- Schlüsselübergabe
- Reinigung
- Inkasso und Abrechnung der Mieterlöse

Nebenkosten der Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümer sind für die folgenden Gemeinschaftskosten verantwortlich (geschätzte CHF 35 m²/Jahr):

- Strom für gemeinschaftliche und Aussenbereiche
- Gebäudeversicherung
- Regelmässige Wartung und Pflege der Gemeinschafts- und Aussenbereiche

- Technische Betreuung und Instandhaltung für ausserordentliche Wartungen der Gemeinschafts- und Aussenbereiche
- Sicherheitsdienst für Gemeinschafts- und Aussenbereiche
- Abfallentsorgung
- Versorgung mit Versorgungsleistungen (Kälte, Heizung, Wasser) für Gemeinschafts- und Aussenbereiche
- WLAN in den Gemeinschaftsbereichen

Variable Kosten für die eigene Einheit

Die Eigentümer tragen zudem die variablen Kosten für ihre eigene Wohneinheit, insbesondere für die Versorgung mit Kälte, Wärme, Wasser und Strom.

Vorbehalte

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen basieren auf dem aktuellen Bauzeitenplan, den jeweiligen Berechnungen und den derzeitigen Grundlagen des Katasteramts. Änderungen sind vorbehalten, ebenso die Möglichkeit eines Verkaufs über Vermittler.

Die fotografischen Darstellungen sind realistisch, dienen jedoch ausschliesslich zur Veranschaulichung und haben einen unverbindlichen Charakter in Bezug auf Gestaltung, Farben, Möblierung sowie die Struktur des Gebäudes und seiner Umgebung. Der Verkäufer behält sich ausdrücklich das Recht auf Änderungen vor.

Beispiel für «Pooling» innerhalb derselben Apartmentkategorie*		
Woche 1		
	Mieteinnahmen	Einnahmen des Eigentümers
Apartment 1	CHF 2'100	CHF 1'400
Apartment 2	CHF 2'100	CHF 1'400
Apartment 3	Unbewohnt/unvermietet	CHF 1'400
Summe für alle Apartments	CHF 4'200	
Woche 2		
	Mieteinnahmen	Einnahmen des Eigentümers
Apartment 1	Eigennutzung	-
Apartment 2	CHF 2'100	CHF 2'100
Apartment 3	CHF 2'100	CHF 2'100
Summe für alle Apartments	CHF 4'200	
Woche 3		
	Mieteinnahmen	Einnahmen des Eigentümers
Apartment 1	CHF 2'100	CHF 1'050
Apartment 2	Eigennutzung	-
Apartment 3	Unbewohnt/unvermietet	CHF 1'050
Summe für alle Apartments	CHF 2'100	

* Die Einnahmen in der Tabelle sind Richtwerte





SAN BERNARDINO

Ein Ort für alle

Ein Ort, an dem Entwicklungen, Infrastrukturen, Einzelhandel, Kultur und Gemeinschaft wirklich integriert sind, wo man die reichen Traditionen respektiert und gleichzeitig eine sorgfältige Vision für die Zukunft mit einer Lebensqualität bietet, die weit über Freizeitmöglichkeiten hinausgeht.

Ein Ort, an dem man Geist und Körper entspannen kann, indem man die heilende Wirkung des Wassers von San Bernardino nutzt. Ein Ziel, an dem man sich im engen Kontakt mit der Natur im Sommer und Winter regenerieren kann, um seine Kräfte wiederzuerlangen und sich vom Alltagsstress zu lösen. Ein idealer Ort für Familien mit Kindern, Jugendliche und Erwachsene auf der Suche nach einem erstklassigen Reiseziel.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO



Stefano Artioli
Präsident
San Bernardino Swiss Alps SA

Ein Ziel erschaffen

San Bernardino ist für mich etwas Besonderes: die natürliche Schönheit eines Schweizer Dorfes im Herzen der Alpen. Ein weitläufiges Hochgebirgstal mit seiner romantischen und wilden Naturlandschaft inspirierte mich zu meiner Vision eines ganzjährig geöffneten Reiseziels. Eine unberührte Seele, die ich bewahren möchte. Deshalb betrachte ich Nachhaltigkeit als Eckpfeiler für die Entwicklung von San Bernardino.

Jeder, der San Bernardino kennt oder zum ersten Mal dorthin kommt, wird zustimmen, dass es sich um ein charmantes Schweizer Bergdorf an einem herrlichen Ort handelt. Ein Gebiet mit einem enormen Potenzial für touristische Möglichkeiten. Seit den ersten Schritten und Anstrengungen zur Belebung des Dorfes war unser Ziel, diesen schönen und leicht zugänglichen Ort in ein ganzjähriges Reiseziel mit attraktiven Arbeitsplätzen und unzähligen Freizeitaktivitäten zu verwandeln. Dies ist sicher-

lich eine wichtige Aufgabe, sowohl für die Menschen, die heute in San Bernardino leben, als auch für diejenigen, die in den kommenden Jahren dort leben werden. Unterkünfte, Restaurants, Geschäfte, Dienstleistungen, Liftanlagen, ein komplettes touristisches Angebot für ein Rundum-Projekt. Eine unternehmerische Herausforderung in vielerlei Hinsicht, die es uns ermöglicht, eine Vielzahl von Themen anzugehen, angefangen mit der Immobilienentwicklung über die Beherbergungsbetriebe bis hin zur Verwaltung des gesamten touristischen Projekts. Dabei bemühen wir uns, San Bernardino Swiss Alps zu 100 % nachhaltig zu gestalten, indem wir in erneuerbare Energiequellen investieren und ein lokales Fernwärmenetz aufbauen. Ein kleines Dorf, eine ideale Boutique in Mitten der Berge für alle, leicht erreichbar, eine perfekte Mischung, um weltweit als touristisches Ziel anerkannt zu werden.

Kontakte

SAN BERNARDINO SWISS ALPS

Via Cantonál 90d
CH-6565 San Bernardino
T: +41 (0)91 873 45 03
realestate@sbswissalps.com
sanbernardino-realestate.com

Verkauf



