

DOKUMENTATION

Neu renovierte 3.5-Zi-Eigentumswohnung
in Vulpera-Scuol mit traumhaftem Ausblick



VULPERA - SCUOL

Vulpera ist eine Ortschaft in Scuol und liegt auf einem Plateau hoch über dem ganzjährigen Wasserfluss Inn, inmitten schöner Wälder am Fusse des Schlosses Tarasp gelegen und gehört zu einer der reizvollsten Gegenden des Engadins. Abseits von grossen Durchgangs-



strassen, am Rande des schweizerischen Nationalparks, verfügt Vulpera über zahlreiche Sport- und Erholungseinrichtungen. Vulpera wird dem qualitätsbewussten, individuellen Urlaubsgast gerecht und bietet den erholungssuchenden, wie den sportlichen Gästen einiges.



In Vulpera verbringen Sie Ihre Ferien im ruhigen und beschaulichen Engadin. Wanderwege, Mountainbike-Strecken, eine alpine 9-Loch Golfanlage, ein Freibad, Tennis-

plätze, diverse Langlaufloipen und ein Skigebiet bieten perfekte Voraussetzungen für erholsame Aktivferien. In Vulpera geniessen Sie die Ruhe und die Abgeschlossenheit des Engadins, obgleich Sie Zugang zu vielfältigen Unterhaltungs- und Sportmöglichkeiten haben.

ZAHLEN & FAKTEN SCUOL



Preise & Mieten
Niveau



Steuern
Einkommensteuer



Mobilität
Erreichbarkeit



Wohnungsmarkt
Leerwohnungsziffer



Bevölkerung
Entwicklung



Bau
Aktivität

ANBINDUNG

Auto	55min. nach Davos / 1h nach St. Moritz / 30min. nach Österreich / 1h 24min. Landquart
ÖV	1h 15min. nach Davos / 1h 25min. St. Moritz / 2h 40min. nach Zürich / 1h 29min. Landquart

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Café Büvetta Sfondraz	Mineralbad Bogn	Freibad Vulpera	Golfplatz Vulpera
Bergbahnen	Boulderhalle Gecko	Eishalle Gurlaina	Fabriktour Hatecke

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Die 3.5-Zi-Wohnung in einem der drei Mehrfamilienhäuser in der traumhaften Berglandschaft eignet sich hervorragend als Wohnsitz oder Ferienwohnung für inländische oder ausländische Touristen, um dem hektischen Alltag zu entkommen. Die Wohnung im vierten Stock bietet eine einmalige Aussicht sowie eine lange Sonneneinstrahlung.



Das Mehrfamilienhaus ist sehr gut unterhalten und wurde in den letzten Jahren nachhaltig erneuert, damit die Immobilie auch in Zukunft den modernen Anforderungen entspricht.



Ein stilvoller Ausbau der Wohnung sorgt für Wohlfühlmomente in den eigenen vier Wänden. Grosse Fenster bieten viel Tageslicht und die schöne Terrasse lädt dazu ein, Sonnenstunden und -abende draussen zu geniessen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 totalsaniert und ist in einem sehr guten Zustand. Dabei wurden stets hochwertige Materialien für den Umbau verwendet. Die Nasszelle sowie die Küche bestechen durch ein modernes und qualitativ hochwertiges Design.

DIE LIEGENSCHAFT ÜBERZEUGT MIT...

- einem sehr gepflegten und hochwertigen Ausbaustandard.
- einer sonnigen, ruhigen und familienfreundliche Lage.
- einer optimalen Raumaufteilung.
- vielen hochwertigen, praktischen Einbauschränken.
- einer grosszügigen Tiefgarage.
- fortlaufend vorgenommenen Renovationen z.B. Dachisolation, Fenster, Heizung.
- einem direkten Zugang zum Golfplatz.
- einem unverbaubaren Ausblick.



ECKDATEN DER LIEGENSCHAFT

Anzahl Zimmer	3.5 Zimmer
Netto-Wohnfläche	107m2
Anzahl Nasszellen insgesamt	1
Tiefgarage	1
Baujahr	1983
Renovation Mehrfamilienhaus	laufend
Renovation Stockwerkeigentum	2021
Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds 2022/2023	CHF 5'000.- p.a.
Saldo Erneuerungsfonds per 30.06.2022	CHF 301'000.-

Totalsanierung der Wohnung im 2021

- Abgeschlossene Totalsanierung über CHF 345'000.-. (unter anderem wurden folgende Elemente erneuert: Boden, Bodenheizung, Einbauschränke, Feuerstelle, Küche, Badezimmer, Beleuchtung)
- ⇒ Sämtliche Bauhandwerkergarantien sind vorhanden.

Geplante Renovationen Mehrfamilienhaus in den nächsten Jahren

- Aussenbeleuchtung
 - Fusswege im Aussenbereich
 - Eingangsbereich
 - Ölheizung wird durch eine Schnitzelheizung ersetzt
- ⇒ Sämtliche Renovationen werden aus dem Erneuerungsfonds bezahlt.

GRUNDRISPLAN

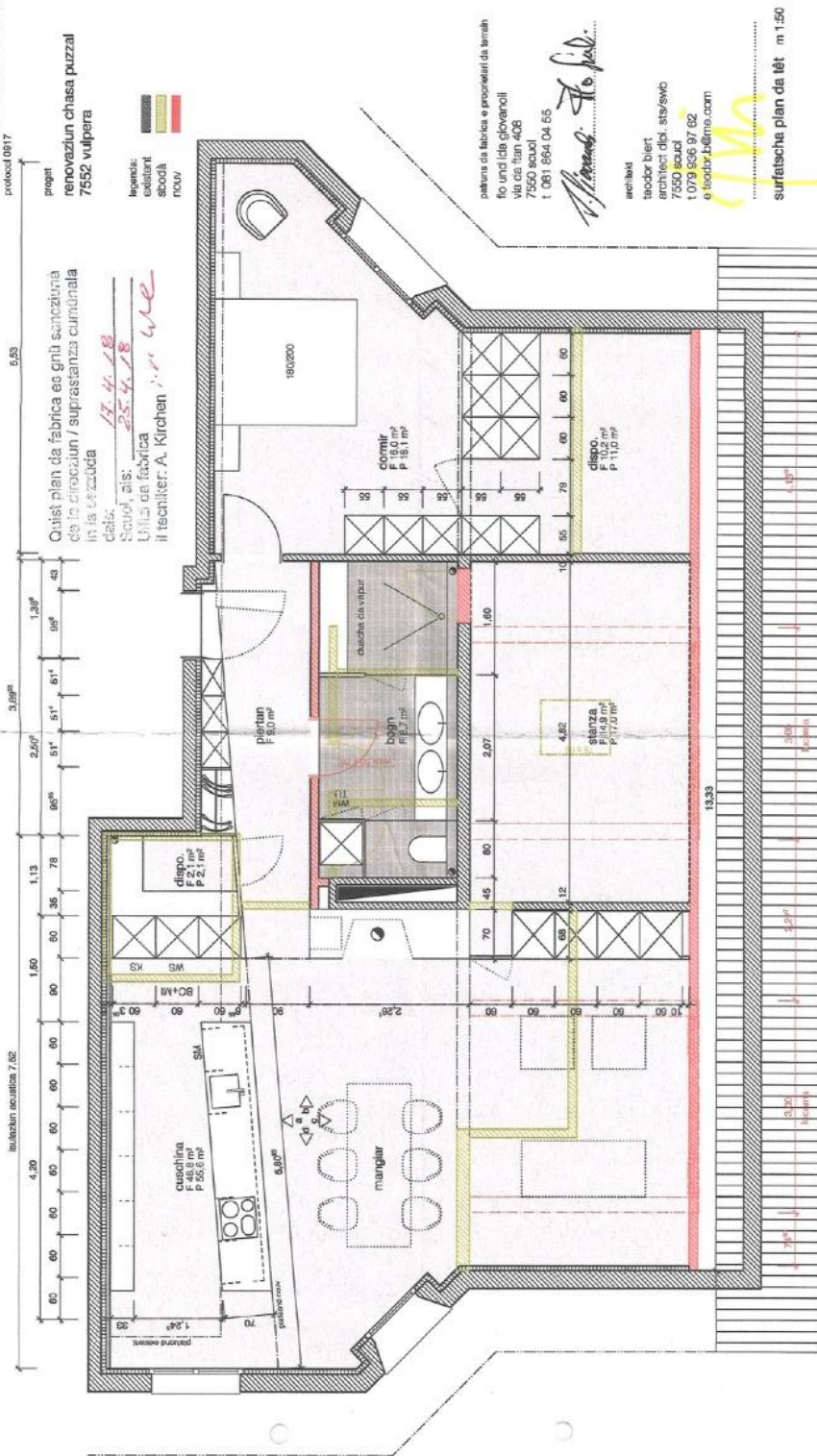
mudamaints interns
sull'permessa da fabrica dals 11.06.2017
proced 0617

proget
renovaziun chasa puzal
7552 vulpera

legenda:
■ existant
■ scondà
■ novu

Quist plan da fabrica es gnü sancziunà
da la direzzion / suprastanza cumünala
in la cazzada

data: 17.4.18
Scuol, als: 25.4.18
Uffiz da fabrica
il techniker: A. Kirchen



plana da fabrica e procurati da terratin
fo und ide giovanoli
via da lan 408
7550 scuol
t 061 864 04 55

architet
taodor biert
architect ddi: sts/swo
7550 scuol
t 079 858 97 62
e taodor@affines.com

surfatscha plan da tet m 1:50

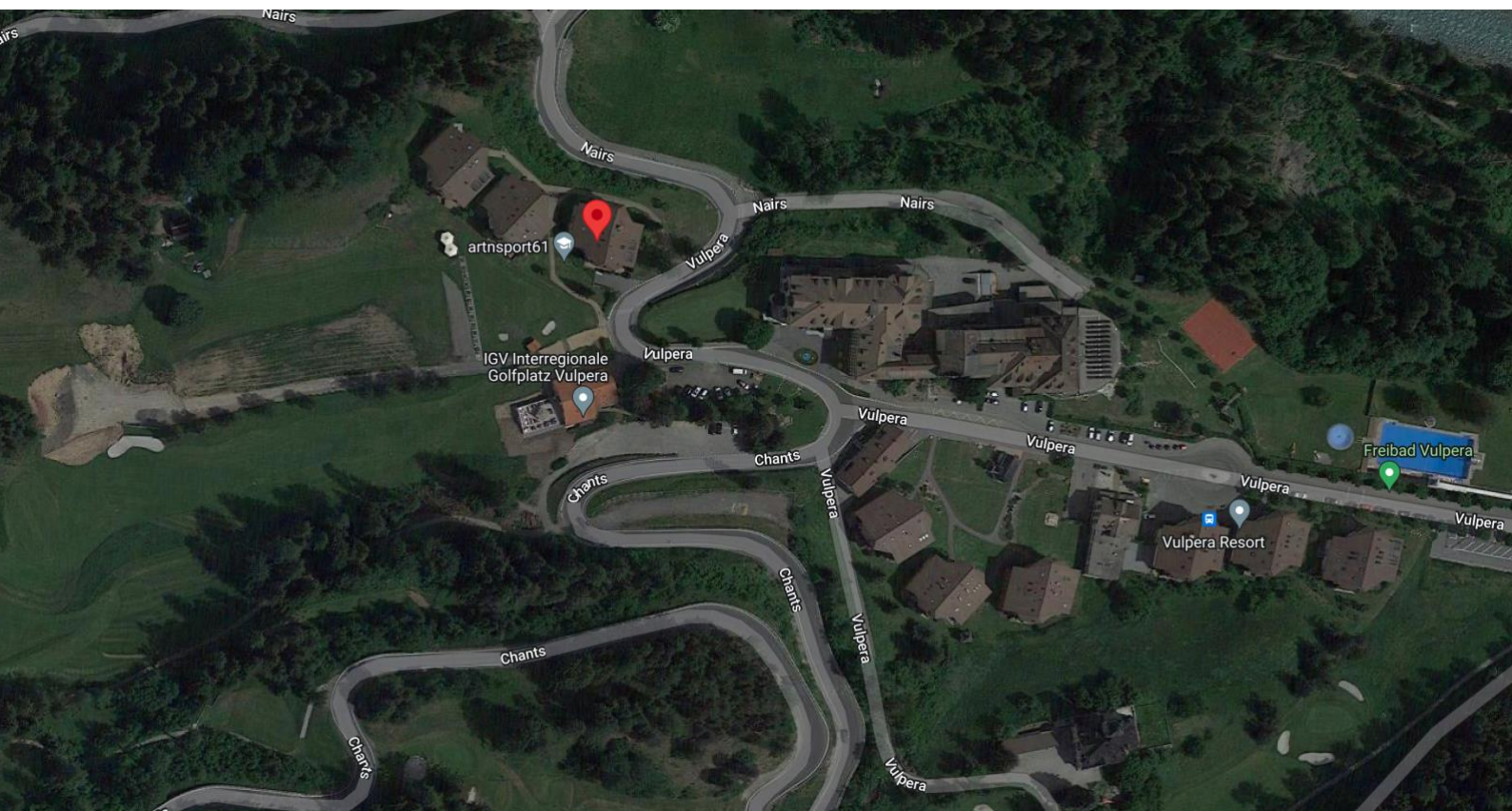
data 12.04.2018
disegnà asp

nr. da plan 01

plan ca tet 1:50

LAGE

Adresse: Vulpera 210, CH-7552 Vulpera



VERKAUFSKONDITIONEN

Kaufpreis Wohnung	CHF 1'070'000.00
Kaufpreis Parkplatz	CHF 30'000.00
Angebote	Schriftlich
Notariatskosten	je zur Hälfte zu Lasten Verkäufer:in und Käufer:in
Antrittstermin	Nach Vereinbarung
Verkaufsbeauftragte	Affines AG



Kontakt
+41 76 592 20 15
jan.wuergler@affines.ch

Gerne zeigen wir Ihnen diese grossartige Liegenschaft bei einer unverbindlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

FOTOS AUSSEN











EIGENTUMSWOHNUNG INNEN











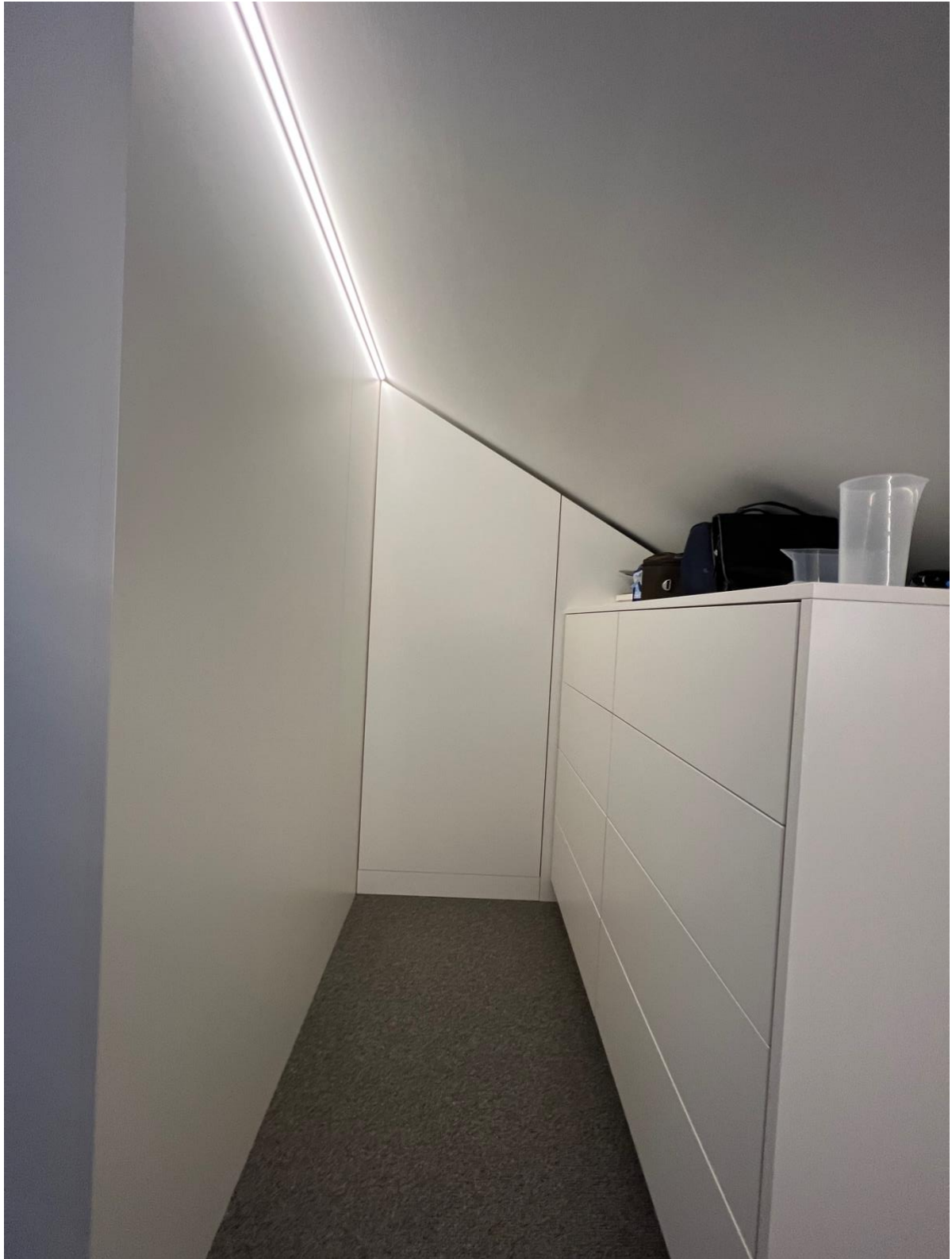




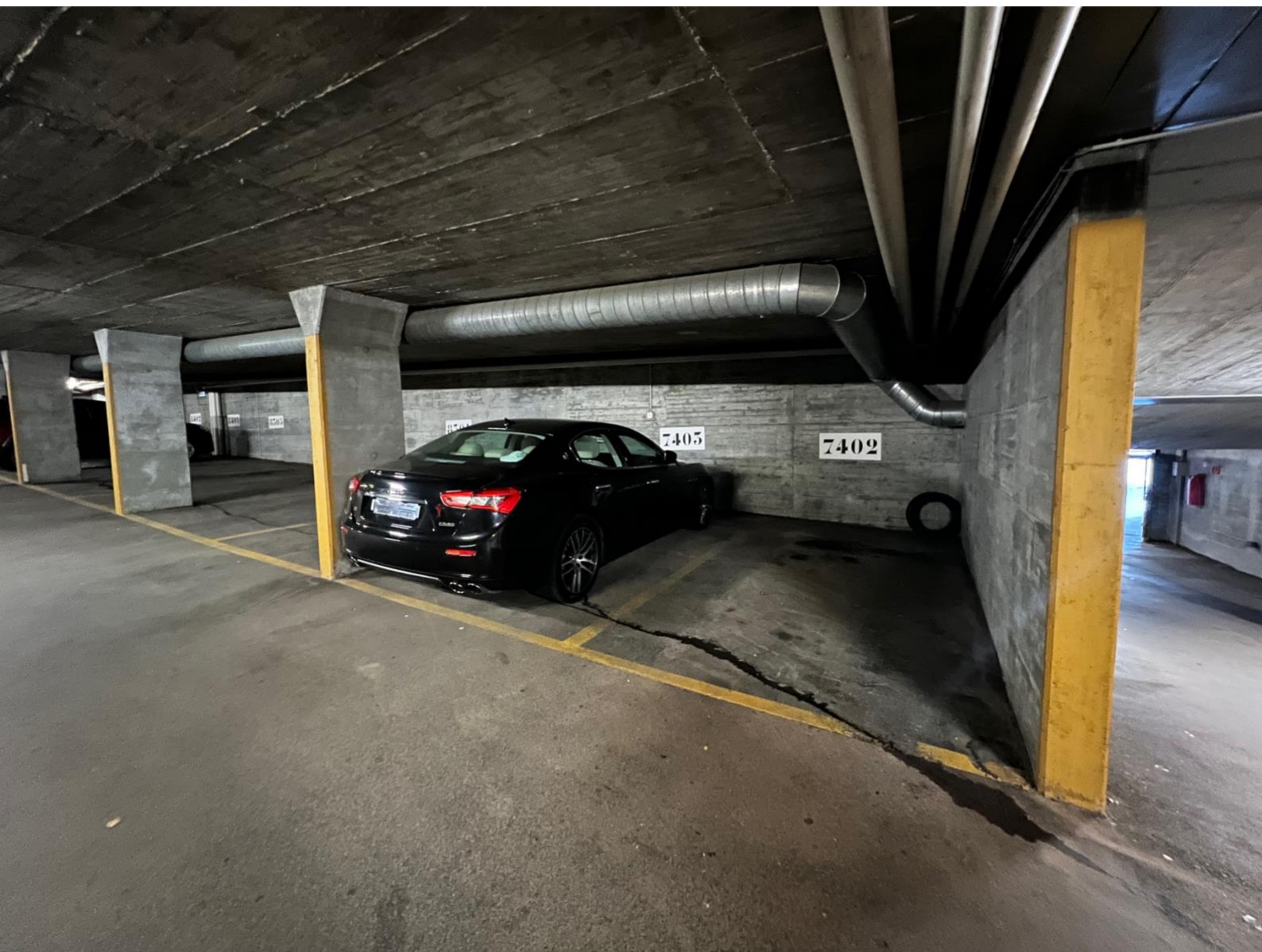












Disclaimer:

Dieses Dokument wurde von der Affines AG (nachfolgend „Affines“) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Affines gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Affines im Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Information in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.