

DEFLORIN AG
IMMOBILIEN TREUHAND

Zum Verkauf · Einfamilienhaus

Ein Stück Bündner Baukultur.

Via Sulé 15, 7017 Flims Dorf



Kurz und kompakt.
Die Daten auf einen Blick.

5.5	161 m²	855 m²	1974
Zimmer	Wohnfläche	Grundstück	Baujahr

Adresse	Via Sulé 15, 7017 Flims Dorf
Grundstück-Nr.	1421
Volumen	827 m³ Haus 102 m³ Auto-Unterstand
Parkierung	2 im Auto-Unterstand 3 Aussen-Parkplätze
Renovationen	2020 Heizung & Dach 2015 Küche
Heizung	Luftwärmepumpe / Radiatoren

Nutzung	Zweit- und Erstwohnsitz
Erhaltenswert	Nein
Baurecht	Nein
Vermietet	Nein
Steuerfuss Flims	60.00 %
Übertrag	Ab sofort möglich

Das Haus befindet sich in gutem Zustand. Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt, darunter Badsanierungen, Fensterersatz sowie Bodenbelags-, Schreiner-, Maler- und Umgebungsarbeiten.

PREISSKALA

unter 2	2–4	**4–6 Mio. CHF**	6–8	8–10	über 10

Preisbereiche in Millionen Schweizer Franken

Das Einfamilienhaus.
Ferien- oder Hauptresidenz.

Die Gelegenheit, ein von Rudolf Olgiati entworfenes Haus sein Eigen zu nennen, bietet sich selten. Bereits von aussen ist die Handschrift des Architekten erkennbar: Die kubische Form mit eingelegtem Dach und die frei in die Mauerschale gesetzten Fenster unterschiedlicher Grösse prägen das Erscheinungsbild.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus erstellt, wurde die Liegenschaft später zu einem grosszügigen Einfamilienhaus zusammengeführt. Der weitläufige Garten bietet viel Raum zum Verweilen und Erholen.

Ein besonderes Juwel in einem ruhigen Einfamilienhausquartier ohne Durchgangsverkehr.



Rudolf Olgiati.
Werk Nr. 84,
Haus G. Schaefer.

Rudolf Olgiati (1910–1995) entwickelte in Flims eine unverwechselbare architektonische Sprache. Die traditionelle Bündner Baukultur, die griechische Antike und das Werk Le Corbusiers waren wichtige Anregungen für sein Schaffen.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus erstellt, wurde die Liegenschaft später zu einem grosszügigen Einfamilienhaus zusammengeführt. Der weitläufige Garten bietet viel Raum zum Verweilen und Erholen.

Das Haus ist in der Publikation «Die Architektur von Rudolf Olgiati» zur Ausstellung an der ETH Zürich dokumentiert. Die folgenden Einblicke zeigen, wie sich seine Handschrift in Ihrem neuen Zuhause entfaltet.

1910–1995	Nr. 84	1974
Rudolf Olgiati	Werkverzeichnis ETH Zürich	Baujahr





Eingänge sind als Wölbungen ausgebildet, damit die Mauerschale ungebrochen in den Boden führt. Der Bogen betont die Wichtigkeit des Ortes.



Jede Fensteröffnung ist ein eigenes gestalterisches Ereignis. Die freie Anordnung bewahrt die Fassade als zusammenhängende Mauerschale.



Geschwungene Treppen und gezielte Aufwölbungen schaffen Durchgangshöhe; Einbauschränke und Nischen nutzen die gewonnene Mauertiefe.



Ohne vorspringende Dachabdeckung entfalten die Mauern ihre Wirkung als schützende Schale, die etwas Wertvolles umhüllt.



Olgiati verwendete historische Bündner Bauteile möglichst nahe ihrem Ursprungsort wieder – davon zeugt auch die alte Eingangstür.

Bündner Tradition
trifft Moderne.

Der Grundriss folgt dem Additionsprinzip: Individuell geformte Räume fügen sich zu einem Ganzen. Bewusste Abweichungen vom rechten Winkel, unterschiedliche Raumhöhen und passgenau in Nischen integrierte Schränke ermöglichen eine sorgfältige Raumausnützung.

Die massive Bauweise und das Zusammenspiel hochwertiger Materialien mit historischen Elementen aus Bündner Häusern verleihen den Räumen ihren Charakter. Der stetige Unterhalt macht das Haus zu einem besonderen Liebhaberobjekt.

Schlafbereiche	Massivholzriemen aus Eiche, Buche oder Ahorn
Wohnen & Essen	Marmorböden, zwei Cheminées
Eingang & Treppe	Tonplatten
Badezimmer	Eichenboden, Marmorabdeckungen
Fenster	Innen Arvenholz, aussen Lärchenholz
Küche	V-ZUG-Geräte, Abdeckung aus Hinterrhein-Quarzit
Schränke & Regale	Teils Arvenholz, teils gestrichenes Holz
Aussenbereiche	Valser Natursteinplatten
Heizung	Luftwärmepumpe, Baujahr 2020



Raum zum Durchatmen.

Die ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipierte Liegenschaft verfügt über verschiedene Wohn- und Schlafbereiche, die sich individuell nutzen lassen. So finden gemeinsames Familienleben und persönliche Rückzugsorte gleichermassen Platz.

Charakteristische Raumformen, unterschiedliche Raumhöhen und integrierte Einbauten prägen das Innere. Zwei separate Treppenaufgänge erschliessen die Zwischen- und Obergeschosse.

Bei Bedarf lässt sich das Haus wieder in zwei eigenständige Wohneinheiten aufteilen.

Erdgeschoss

- Vorraum neben den Parkplätzen mit Platz für Skier, Bikes und nasse Kleidung
- Die Waschmaschine ermöglicht es, Sportkleidung direkt zu waschen, bevor Sie den Wohnbereich betreten.
- Eingangsbereich mit Gäste-WC und Treppe zum Zwischengeschoss Ost
- Heizungs- und Abstellraum
- Wohnzimmer mit Cheminée, Sitzbank, grossem Bücherregal und Fensterfronten zum Garten
- Küche als verbindendes und zugleich trennendes Element
- Essbereich mit Cheminée, Fensterfronten zum Garten und Treppe zum Zwischengeschoss West

Zwischengeschoss West

- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und WC

Zwischengeschoss Ost

- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, separater Dusche und WC

Obergeschoss

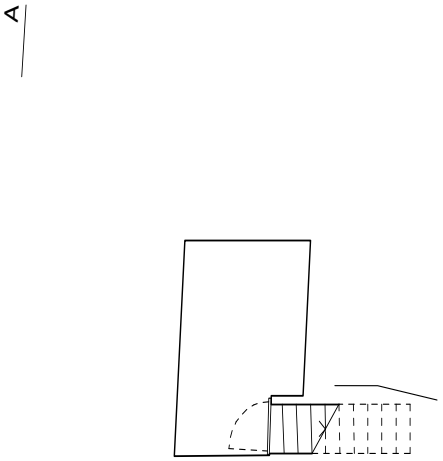
- Grosses Schlafzimmer, von Osten und Westen zugänglich
- Dachloggia ohne Einsicht
- Abstellraum mit Lavabo, vorbereitet für eine Badewanne

Untergeschoss und Umgebung

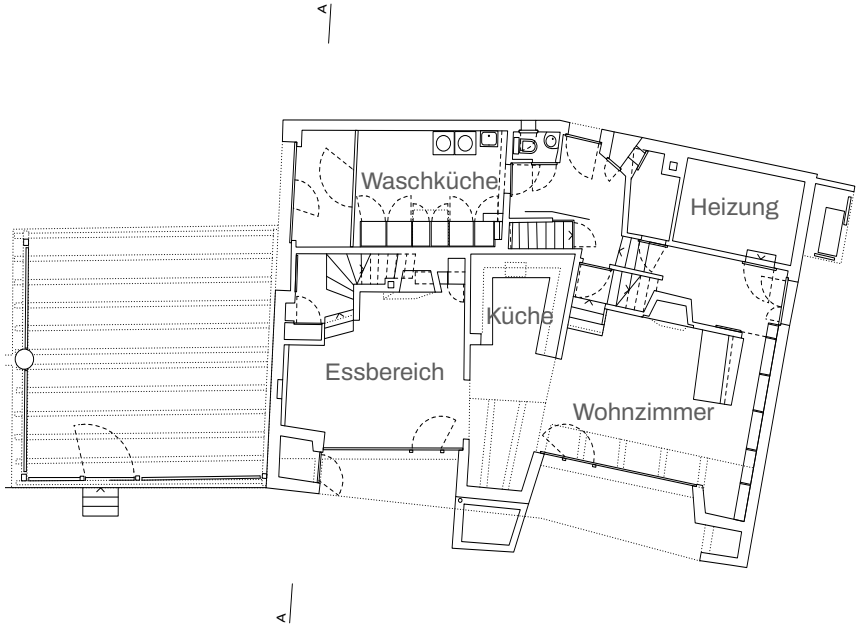
- Naturkeller
- Auto-Unterstand für 2 Fahrzeuge, 3 Aussen-Parkplätze
- Garten mit Rosengarten, Rasen, Springbrunnen und grosser Terrasse

Grundrisse

Erdgeschoss sowie Zwischen- und Obergeschosse.
Pläne nicht massstabsgetreu.



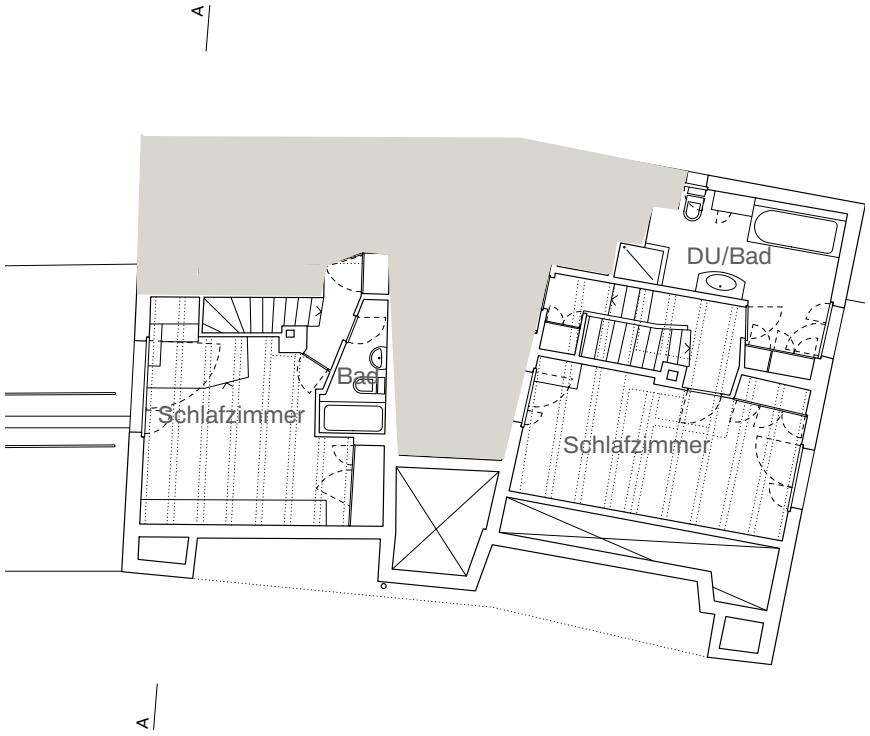
Untergeschoss Keller



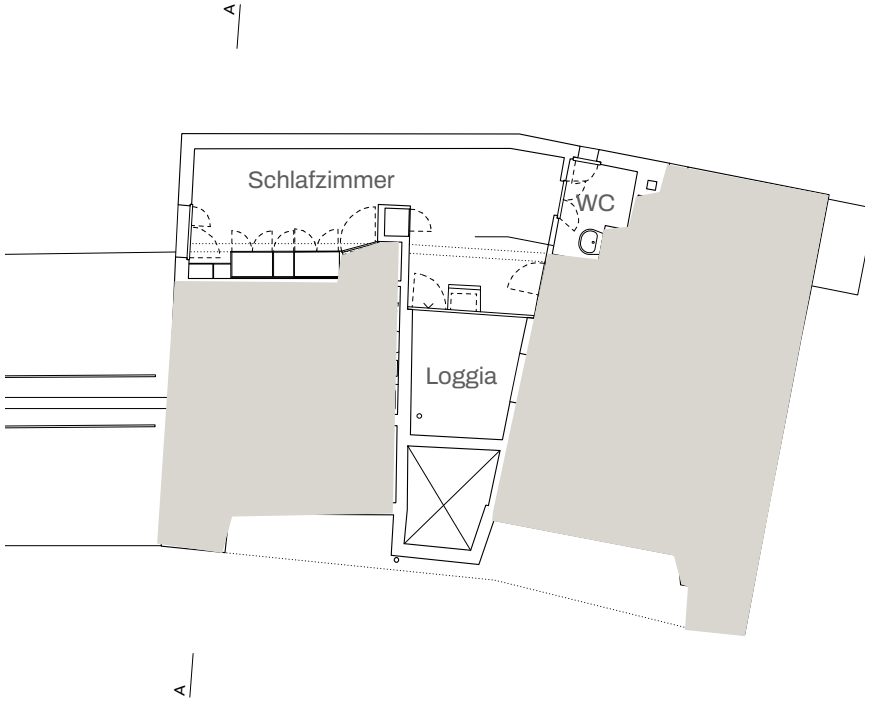
Erdgeschoss Küche · Essen · Wohnen

Grundrisse

Erdgeschoss sowie Zwischen- und Obergeschosse.
Pläne nicht massstabsgetreu.



Zwischengeschoss Schlafen · Bäder



Obergeschoss Schlafen · Bäder · Dachloggia

Eindrücke









Zimmer · Balkon · Badezimmer









Wohnen · Küche · Essen

Eindrücke






Allgemein · Badezimmer






Aussen · Allgemein

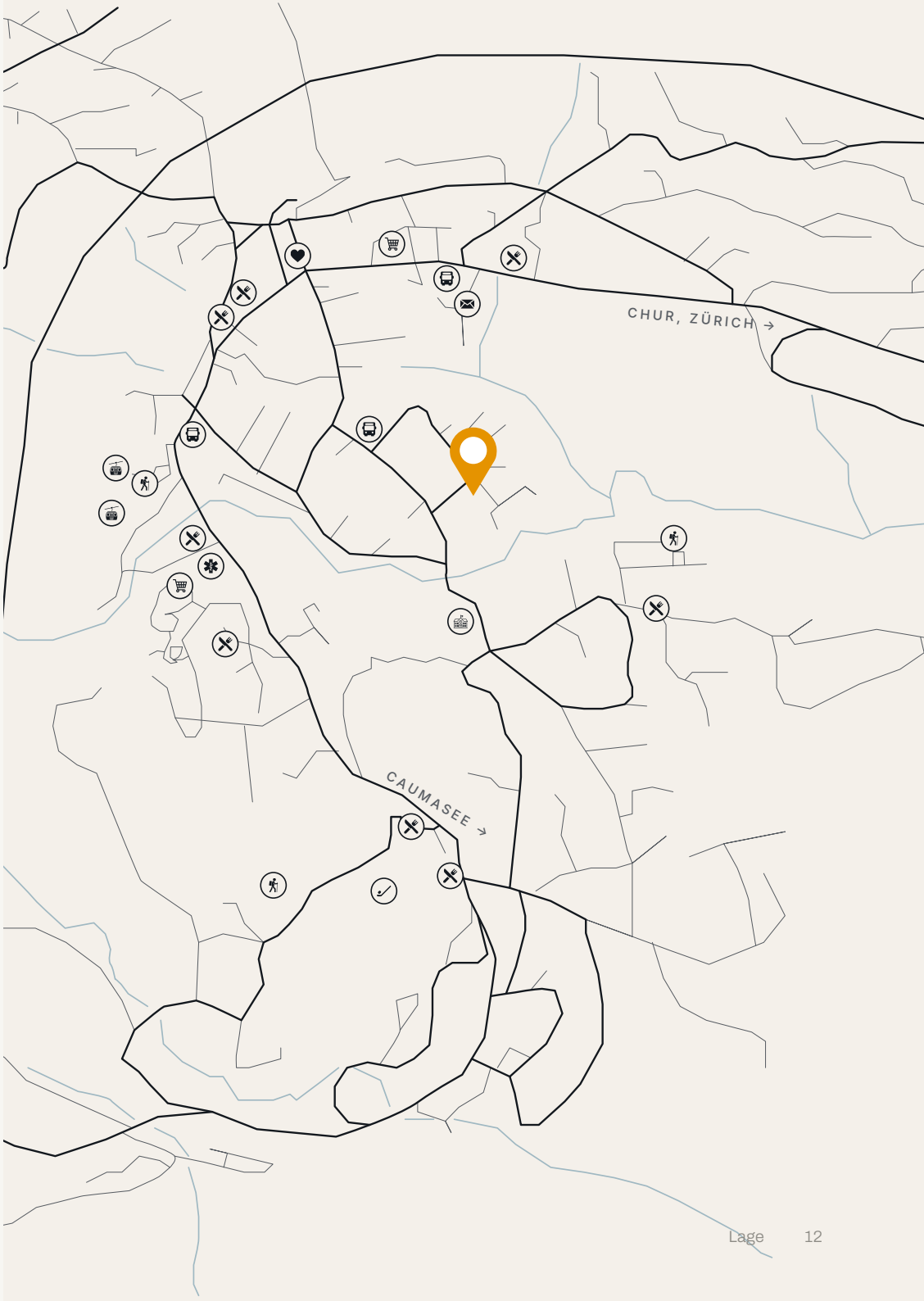
In Flims leben.
Es fehlt Ihnen an nichts.

Das Haus liegt in Flims Dorf, in einem ruhigen Wohnquartier. Einkaufsmöglichkeiten wie das STENNA, eine Bäckerei, Cafés und Restaurants sind nah. Der Ortsbus sowie die Postautos bringen Sie innerhalb und ausserhalb von Flims rasch ans Ziel.

Kindergarten, Primar- und Oberstufe befinden sich im Ort; die Schulanlage an der Via Punt Crap liegt in der Nähe, ergänzt durch Mittagstisch und Schulhort. Chur ist mit dem Auto in rund 30 Minuten erreichbar, über die A13 ist die Region gut angebunden.

In Ihrer Nähe

Schule	300 m	Restaurant	550 m
Einkaufen	650 m	Postautohaltestelle	650 m
Bergbahnen Flims	1.0 km	Caumasee	1.7 km
Bushaltestelle	200 m	Chur (Auto)	ca. 30 Min.





Flims erleben.
Die Ganzjahresdestination.

Flims begeistert zu jeder Jahreszeit mit vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Genussangeboten. Auch im Frühling und Herbst, wenn es andernorts ruhiger wird, bleibt die Destination lebendig.

Frühling

Wandern und Biken, sobald die Skier beiseitegestellt sind. Mit der schrittweisen Öffnung der Bergbahnen.

Sommer

UNESCO-Welterbe Tektonikarena Sardona, Bergseen wie Cauma- und Crestasee, die Rheinschlucht und Trails für jedes Niveau.

Bei jedem Wetter

Das STENNA-Center, Kino und die Freestyle-Halle bieten Abwechslung auch an Regentagen.

Winter

Das Skigebiet Flims Laax lädt ein, frühmorgens die ersten Schwünge in den Schnee zu ziehen.

Konditionen
und Verkaufsablauf.

Preissegment in CHF	4 - 6 Millionen
Handänderungssteuer	2.00 %
Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
Öffentliche Beurkundung	0.10 %
Eintragung Grundbuch	0.10 %
Total Nebenkosten	**2.30 %**
davon Anteil Käufer / Verkäufer	je 1.15 %

Allfällige weitere Kosten, etwa für die Eintragung eines Grundpfandrechts, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

So geht es weiter

01
Besichtigung des Objekts

02
Zugang zu den erweiterten Unterlagen

03
Kaufentscheidung

04
Unterzeichnung Kaufvertrag

DEFLORIN AG
IMMOBILIEN TREUHAND

Wir freuen uns
auf Sie.



Fabio Deflorin

Ihr Ansprechpartner

fabio.deflorin@deflorin-ag.ch
+41 81 377 70 12
DEFLORIN AG · Rheinstrasse 63a · 7012 Felsberg

deflorin-ag.ch

DEFLORIN AG
IMMOBILIEN TREUHAND