



**Mehrfamilienhaus
an Ruhiger Lage
nahe Chur**



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss

Untervaz

Attraktive Wohngemeinde
im Bündner Rheintal mit
hoher Lebensqualität.

Naturnah und
harmonisch gelegen am
Fusse des Calanda, reich
an lokaler Geschichte.

Ein beständiger,
zukunftssicherer
Standort für Ihre
Immobilieninvestition.



Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen an ruhiger Lage

Willkommen in diesem gepflegten Mehrfamilienhaus in Untervaz. Das 1977 erbaute und 2014 teilrenovierte Objekt überzeugt mit seiner ruhigen Lage, einer schönen Aussicht und einer soliden Bausubstanz – eine attraktive Investitionsmöglichkeit im Churer Rheintal.

Das Objekt im Überblick:

- **4 Wohnungen** auf 3 Stockwerken mit einem Volumen von 1'636 m³
- **Grundstücksfläche:** 569 m²
- **Baujahr 1977**, zuletzt teilrenoviert **2014**
- **Balkon** mit schöner Aussicht in die Bündner Bergwelt
- **Garage** sowie zusätzliche Parkplätze vorhanden
- **Ruhige Lage** – tagsüber wie nachts angenehm leise

Lage und Umgebung: Untervaz liegt in einer sonnenverwöhnten Region Graubündens und bietet eine idyllische Wohnqualität inmitten der Alpenlandschaft. Im Sommer profitiert die Liegenschaft von viel Sonneneinstrahlung. Die Umgebung punktet mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- **Volg Supermarkt** – nur 4 Gehminuten entfernt
- **Bushaltestelle Untervaz** – in nur 3 Gehminuten erreichbar
- **Schule Untervaz** – ebenfalls nur 4 Gehminuten entfernt, ideal für Familien

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer, die ein solides Renditeobjekt in einer ruhigen und naturnahen Gemeinde suchen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Überzeugen Sie sich vor Ort und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.



Untervaz, nahe Chur und der Bündner Herrschaft

Alle Informationen auf einen Blick

Unterer Winkel 10, 7204 Untervaz

Mehrfamilienhaus mit Garage Nr. 160 B

Baujahr 1977, laufend Renoviert, Dorfkernzone

Grundstücknummer 491, keine Gefahrenzone

Grundstücksfläche 569 m², 564 m.ü.M.

Volumen 1636 m³

4 Wohnungen, 4 Garagen Einzelboxen

5 Aussenparkplätze

4 Kellerabteile, Allgemeine Waschküche

Dreigeschossig ohne Lift

Erst- oder Zweitwohnsitz ohne Auflagen

Ersatz der Ölheizung mit 14.5Lt Tank und Boiler 2014

Ölverbrauch pro Jahr ca. 6000 Lt

Dachfenster, Nasszellen, Küchen und Bodenbeläge wurden
Teilsaniert

Küchenabdeckungen mit Granit in drei Wohnungen

Neubau Balkone auf ganzer Fassadenseite über den Garagen

Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk und Holz

Besonnung ganztags, wunderschöne Aussicht auf die Bergwelt

5 ½ Zimmer-Maisonettewohnung links

Beheizte Nettowohnfläche ca. 120 m²

Terrassenfläche ca. 25 m²

5 ½ Zimmer-Maisonettewohnung rechts

Beheizte Nettowohnfläche ca. 112 m²

Erneuerter kleiner Balkon

3 ½ Zimmerwohnung im EG links

Beheizte Nettowohnfläche ca. 81 m²

Terrassenfläche ca. 30 m²

3 ½ Zimmerwohnung im EG rechts

Beheizte Nettowohnfläche ca. 81 m²

Keine Terrasse oder Balkon vorhanden

Bruttomiettertrag pro Jahr CHF 86'700

Nettomiettertrag pro Jahr CHF 74'400

Nebenkosten pro Jahr CHF 12'300

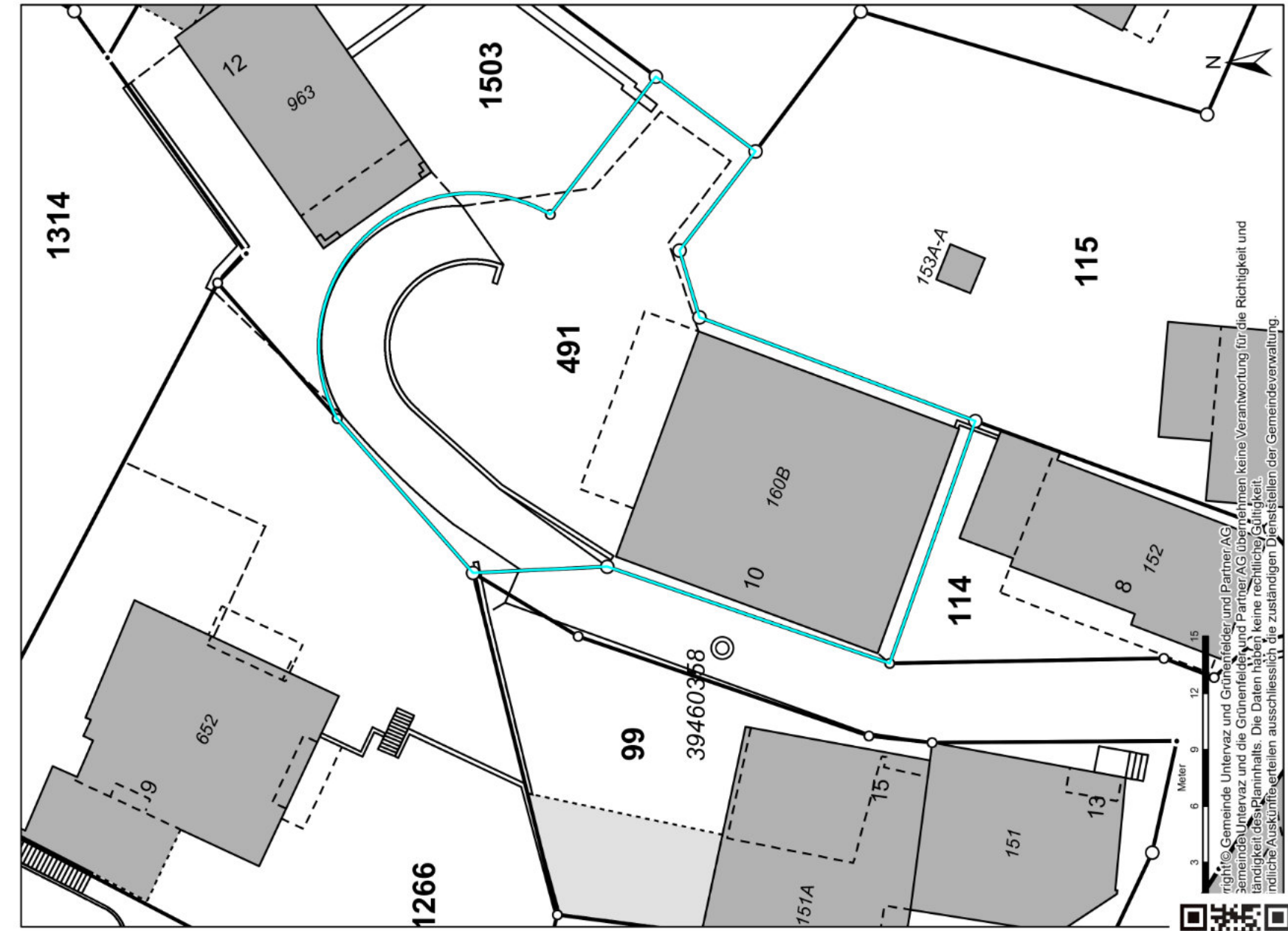
Verfügbar nach Vereinbarung

Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten werden je
häufig geteilt

Verkaufspreis: CHF 2'480'000

Ruhige Lage mit grossem Parkplatz





© Gemeinde Untervaz und Grünenfelder und Partner/AG
 © Gemeinde Untervaz und die Grünenfelder und Partner/AG übernehmen keine Verantwortung für die Richtigkeit und
 Gängigkeit des Planinhalts. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit.
 Indische Auskünfte erteilen ausschließlich die zuständigen Dienststellen der Gemeindeverwaltung.

Situationsplan
 Ersteller: Gemeinde Untervaz

1:250
 Datum: 23.05.2024

Lage: <https://maps.app.goo.gl/9o7WirRKoFoQwcwe7>





**3 1/2-Zimmer-Wohnung
im Erdgeschoss links**





3 1/2-Zimmer-Wohnung
im Erdgeschoss rechts





**5 1/2-Zimmer-Wohnung im
Obergeschoss links**





5 1/2-Zimmer-Wohnung im
Obergeschoss rechts



Die Wohngemeinde Untervaz liegt auf der linken Seite des Bündner Rheintals und schmiegt sich harmonisch, am Fusse des Calanda, in den Winkel des Val Cosenz. Abseits der grossen Verkehrsströme, aber trotzdem durch alle Verkehrsträger sehr gut erschlossen, hat sich die Einwohnerzahl unseres Dorfes in den vergangenen 40 Jahren nahezu verdoppelt, so zählen wir heute 2'675 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2025). Das Dorf ist vom kleinen Bauerndorf kontinuierlich gewachsen. Industrie, Gewerbe und Handel nehmen einen grossen Stellenwert ein.

Über 30 aktive Vereine in kulturellen und sportlichen Bereichen bezeugen, dass das Dorf lebt und nicht nur Schlafstätte der nahe gelegenen Hauptstadt Chur ist. Die vorhandenen Infrastrukturen und intakten Naherholungsgebiete ermöglichen jedermann eine sinnvolle Pflege der Freizeit und Gemeinschaften.

Eine dörfliche Gemeinschaft lebt von der aktiven Bevölkerung und von den Einwohnerinnen und Einwohnern, die sich in den Vereinen und anderswo engagieren. Wir freuen uns, Sie an einer Gemeindeversammlung, am Herbstmarkt oder bei einer anderen Gelegenheit kennen zu lernen.

Blättern Sie zum Kennenlernen der Gemeinde im [Fotoalbum](#) oder wählen Sie einen Titel, resp. unter "Suchen" ein ganz bestimmtes Thema.

NEU:

[Dorffilm Untervaz - 2025](#)[Externer Link wird in einem neuen Fenster geöffnet.](#)

Adresse: gemeinde@untervaz.ch

Wirtschaft

Am Alpenrhein: Holcim-Zementwerk

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wandelte sich der Ort vom kleinen Bauerndorf zur Gemeinde mit Industrie, Gewerbe und Handel. In der Land- und Forstwirtschaft waren 77 Personen beschäftigt, im gewerblichen Bereich 280 und im Dienstleistungssektor 222 (Stand 2000–01). Grösster Industriebetrieb ist das zum Holcim-Konzern gehörende Zementwerk. In Untervaz befindet sich eine Basis der Schweizerischen Rettungsflugwacht. Die Schweizerische Post betreibt seit November 2020 ein regionales Paketzentrum in Untervaz.

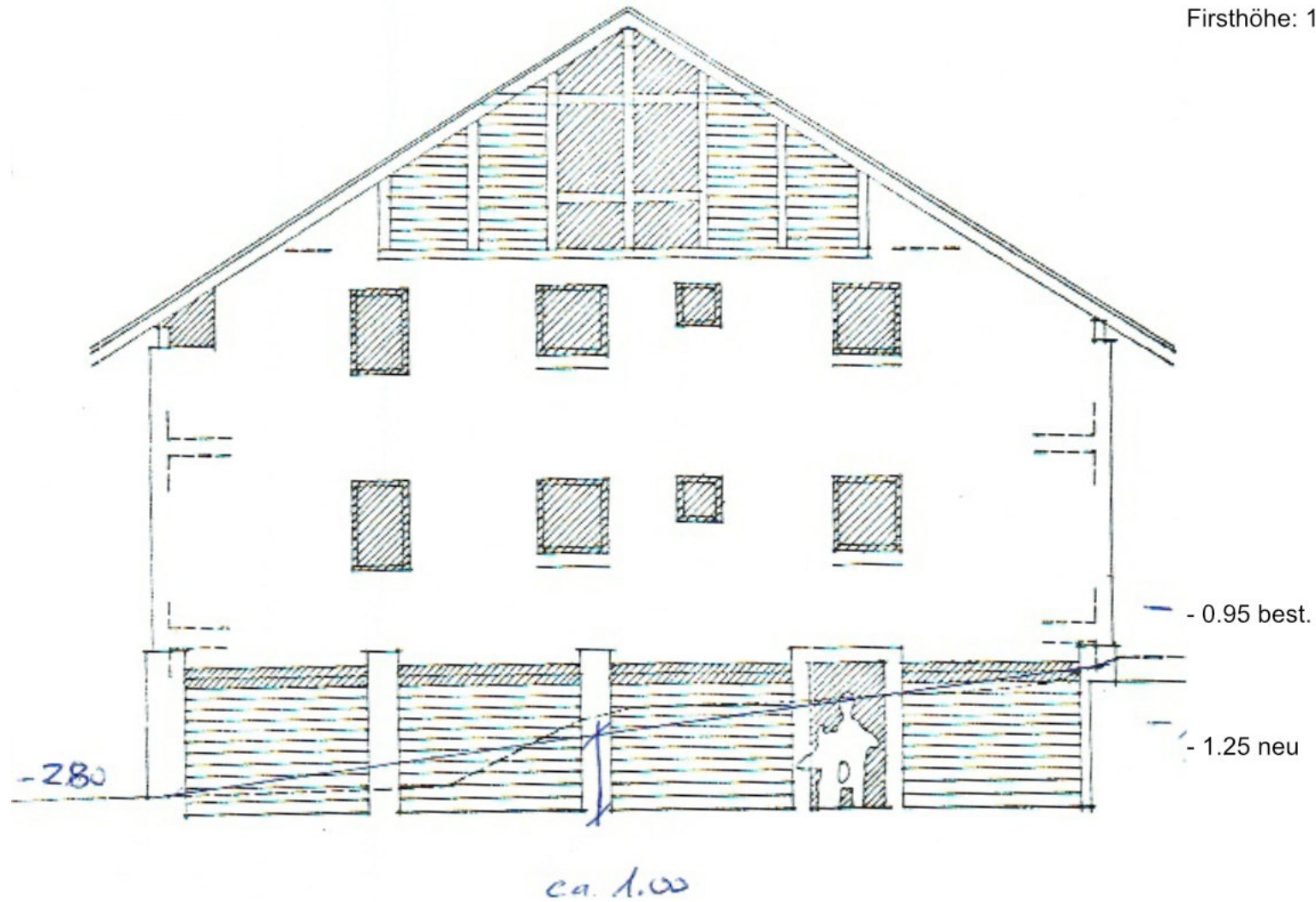
Verkehr

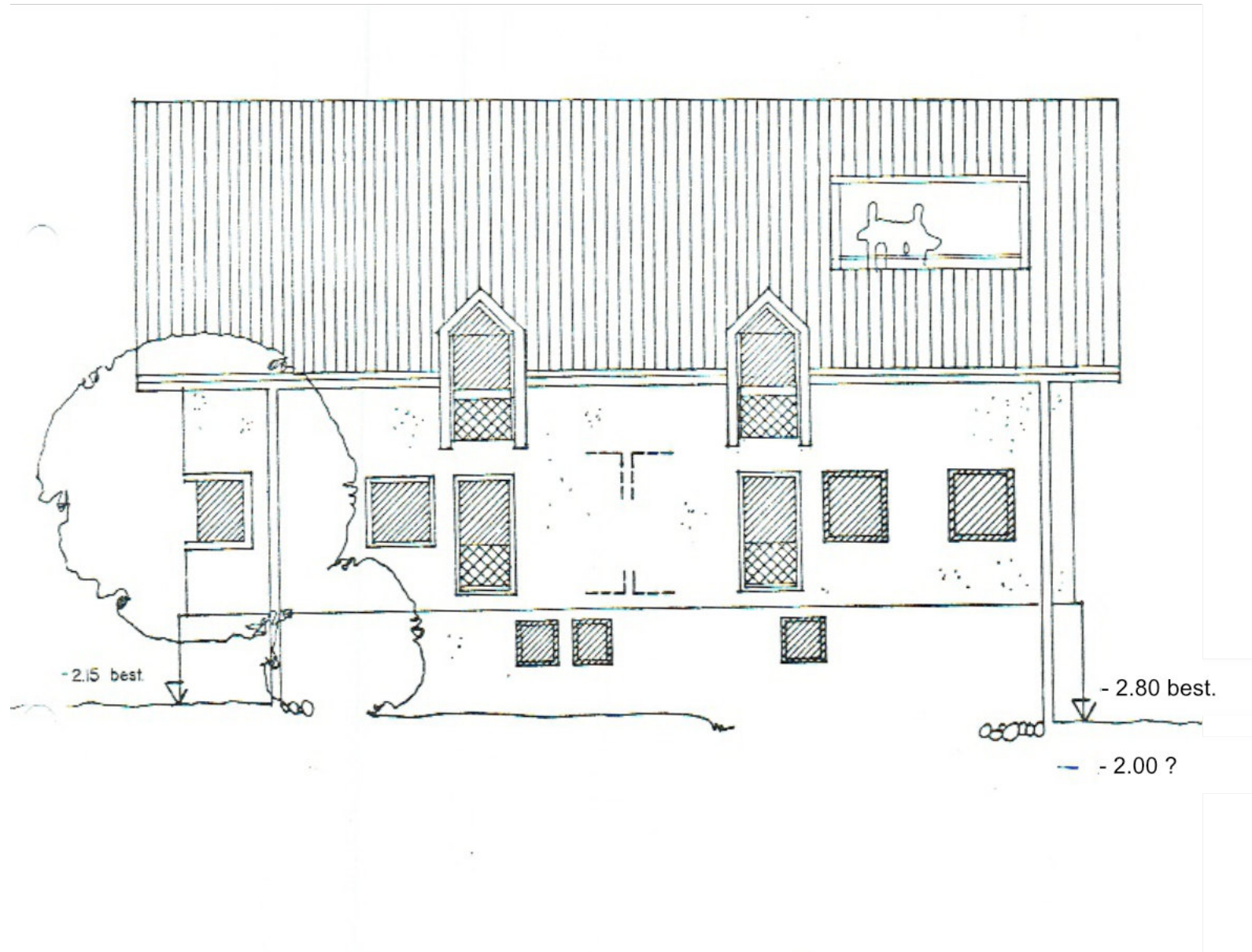
Ans Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Gemeinde mit der [Churer Stadtbuslinie 3](#) und der (jenseits des Rheins auf Trimmiser Boden gelegenen) Station *Untervaz-Trimmis* der [Rhätischen Bahn](#) angeschlossen.

Quellenangabe: "https://www.untervaz.ch/portraits", "https://de.wikipedia.org/wiki/Untervaz"

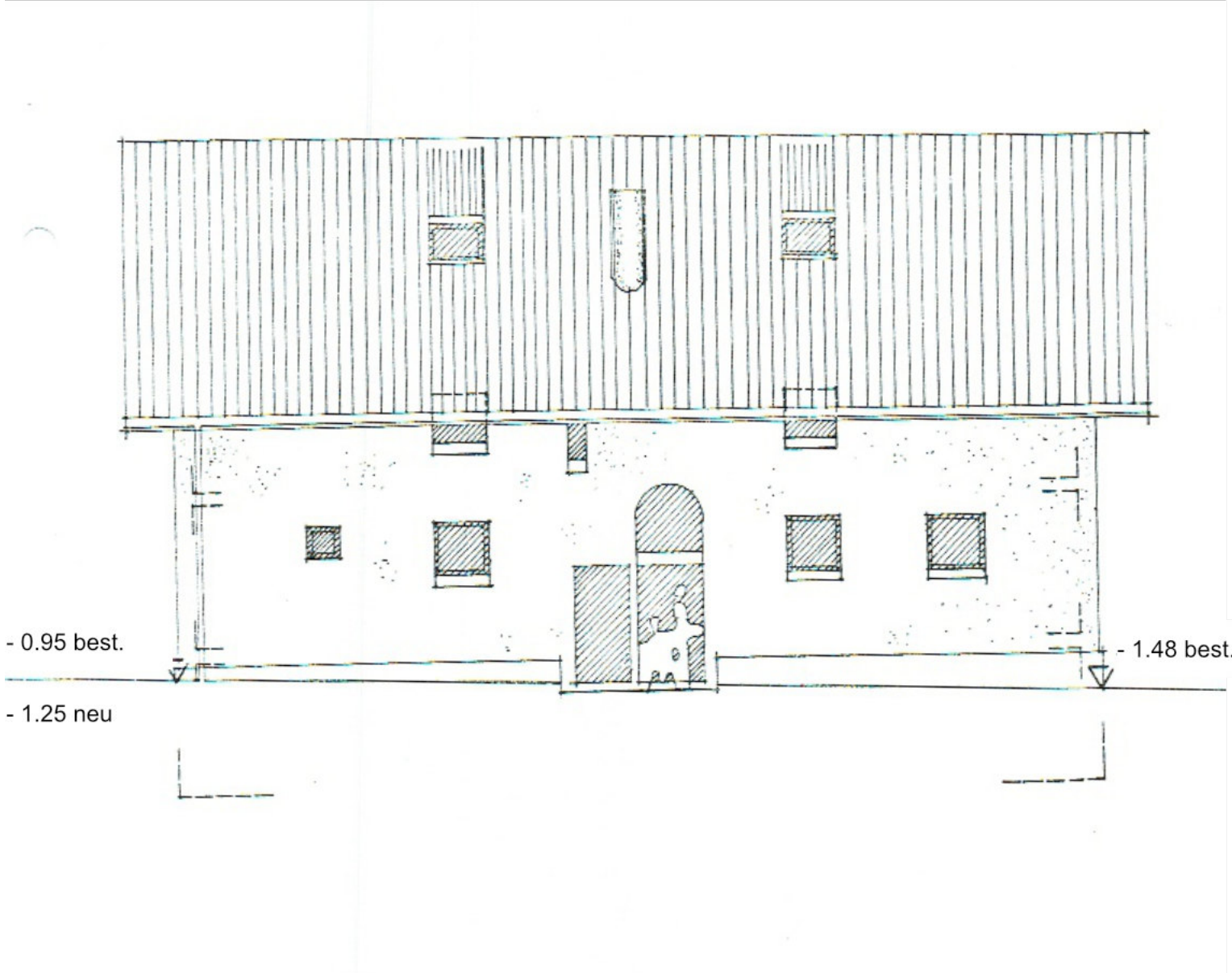
Traufhöhen: 11.00 + Zuschlag

Firsthöhe: 14.50 + Zuschlag

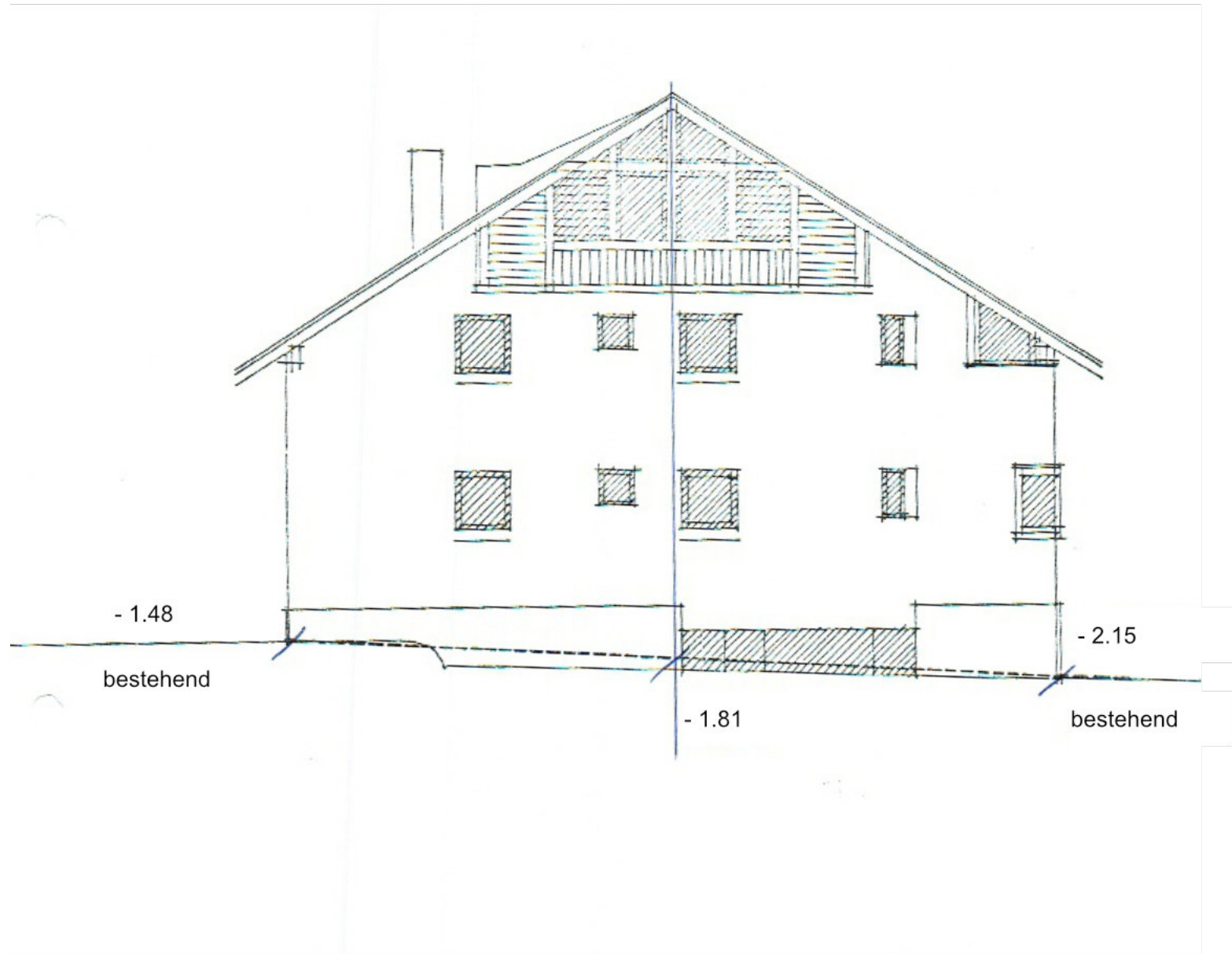




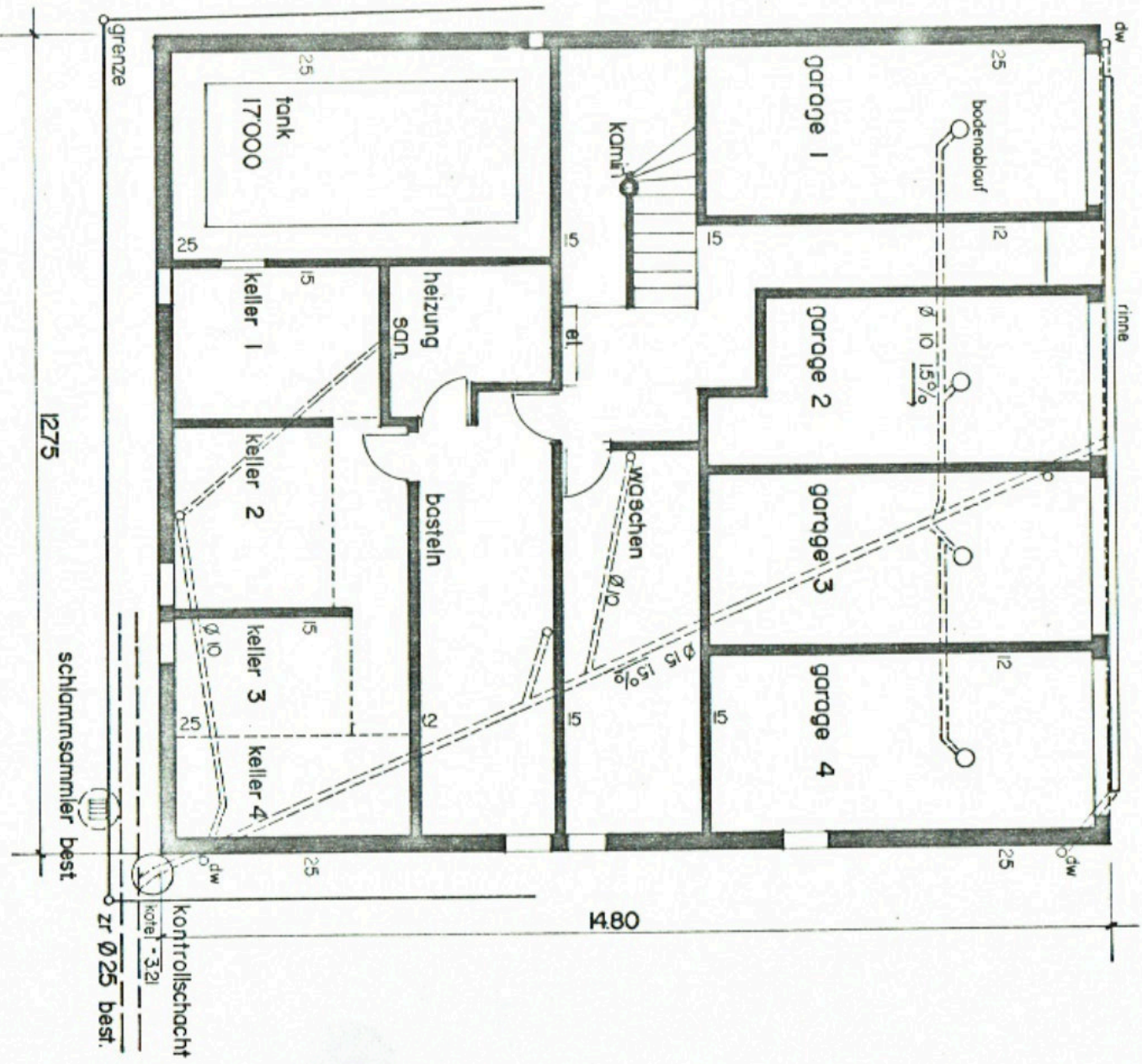
Pläne, nicht Maßstabgetreu



Pläne, nicht Maßstabgetreu

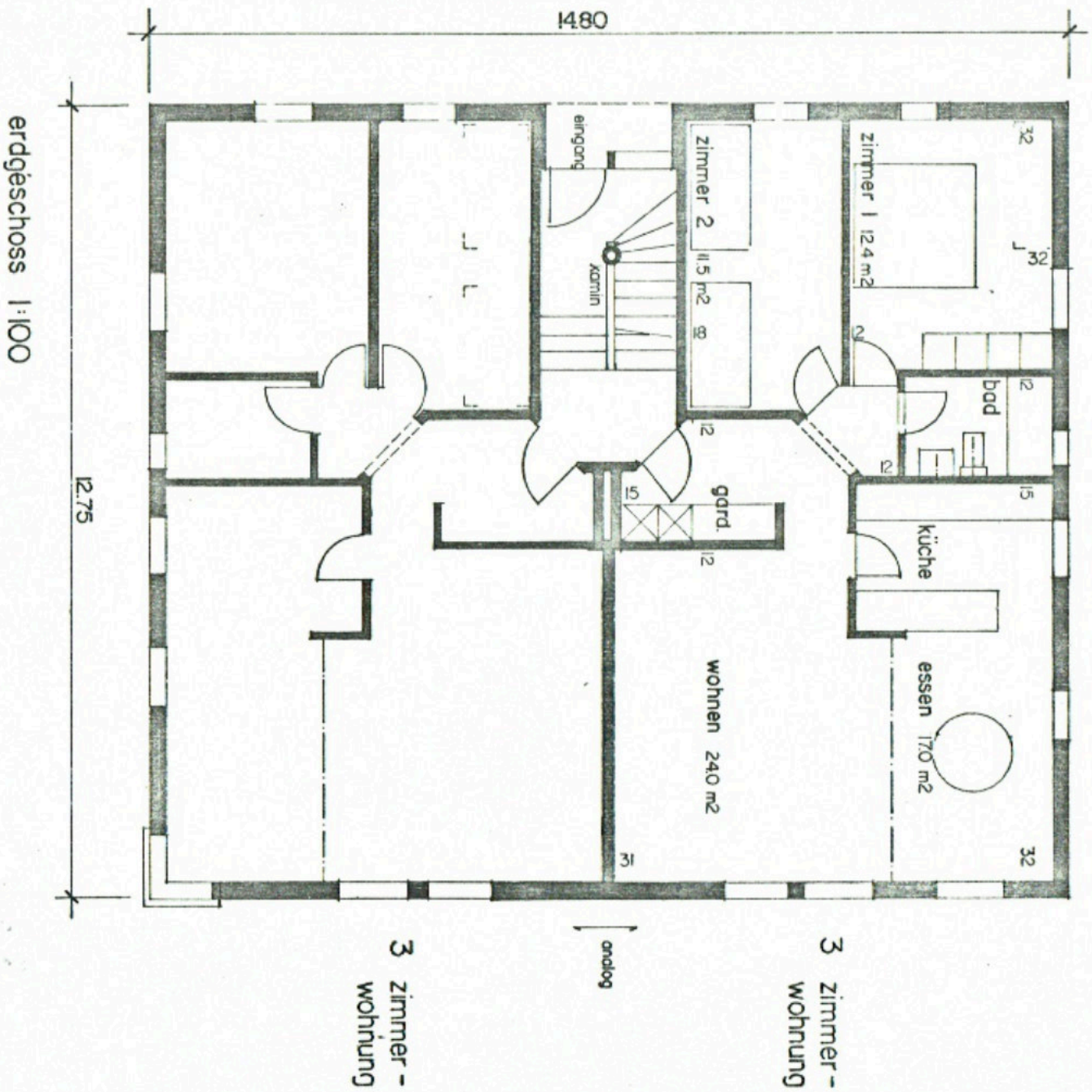


Pläne. nicht maßstabgetreu

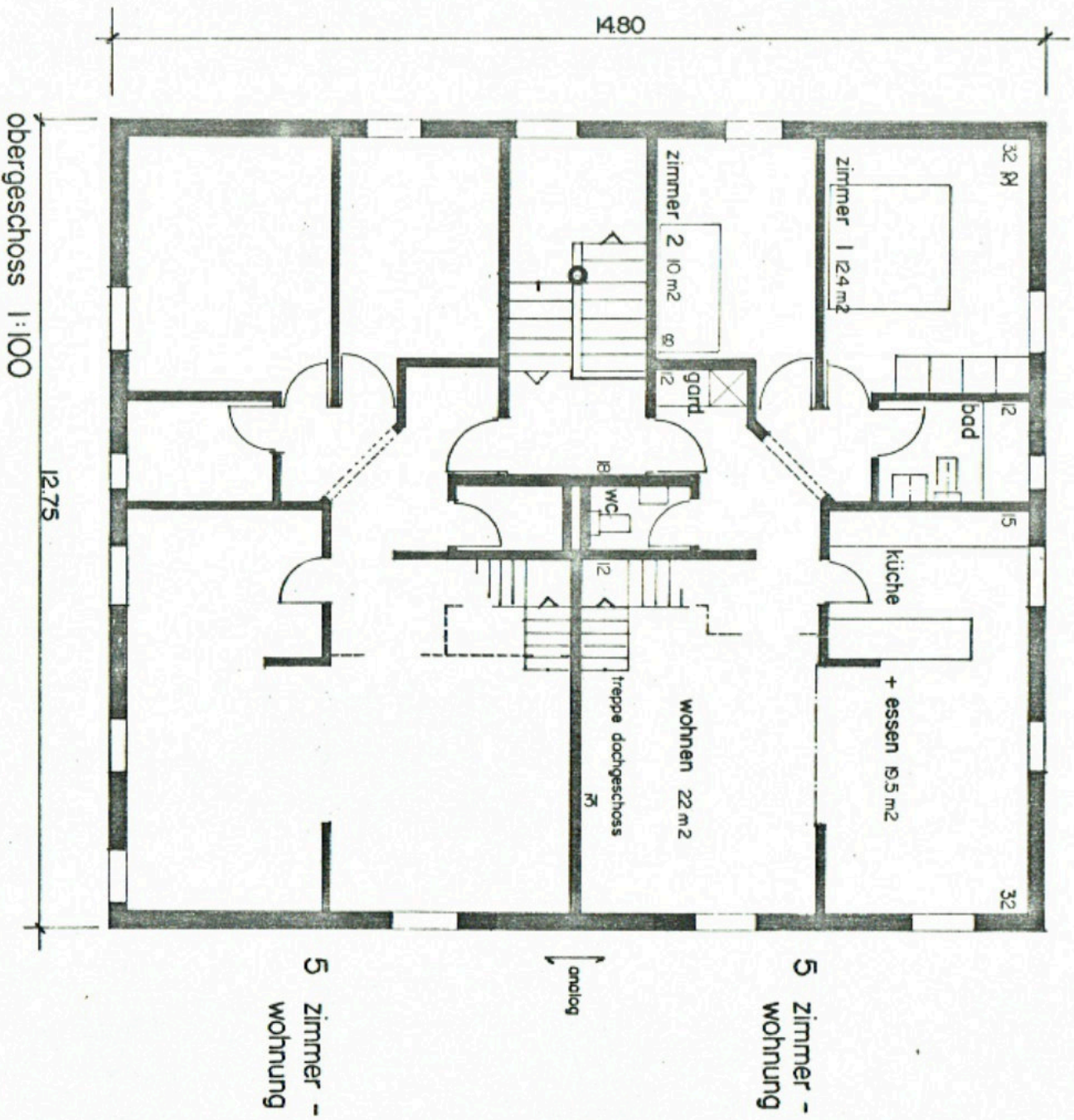


kanalisation
untergeschoss 1:100

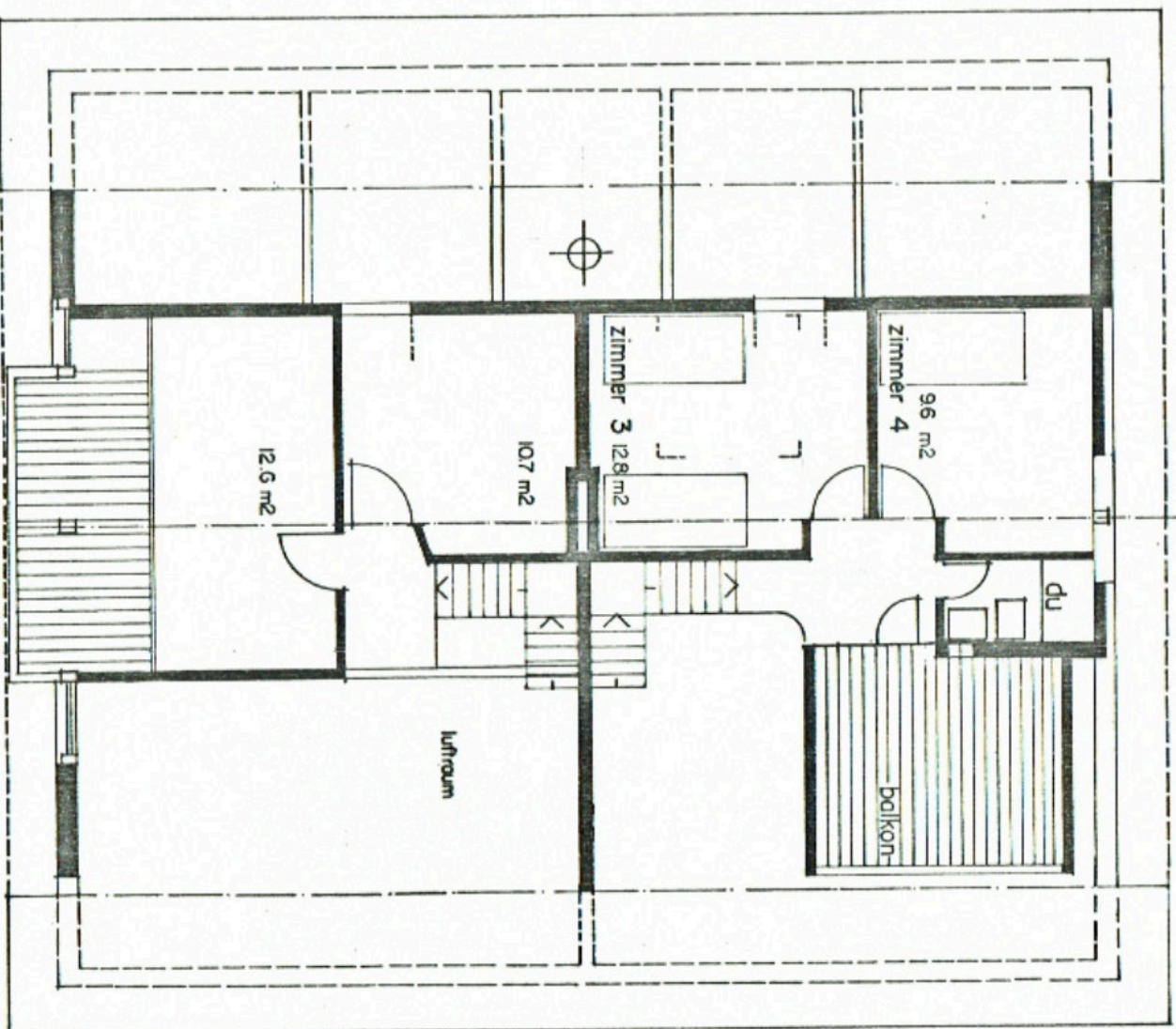
Pläne. nicht Maßstabgetreu



Pläne. nicht Maßstabgetreu

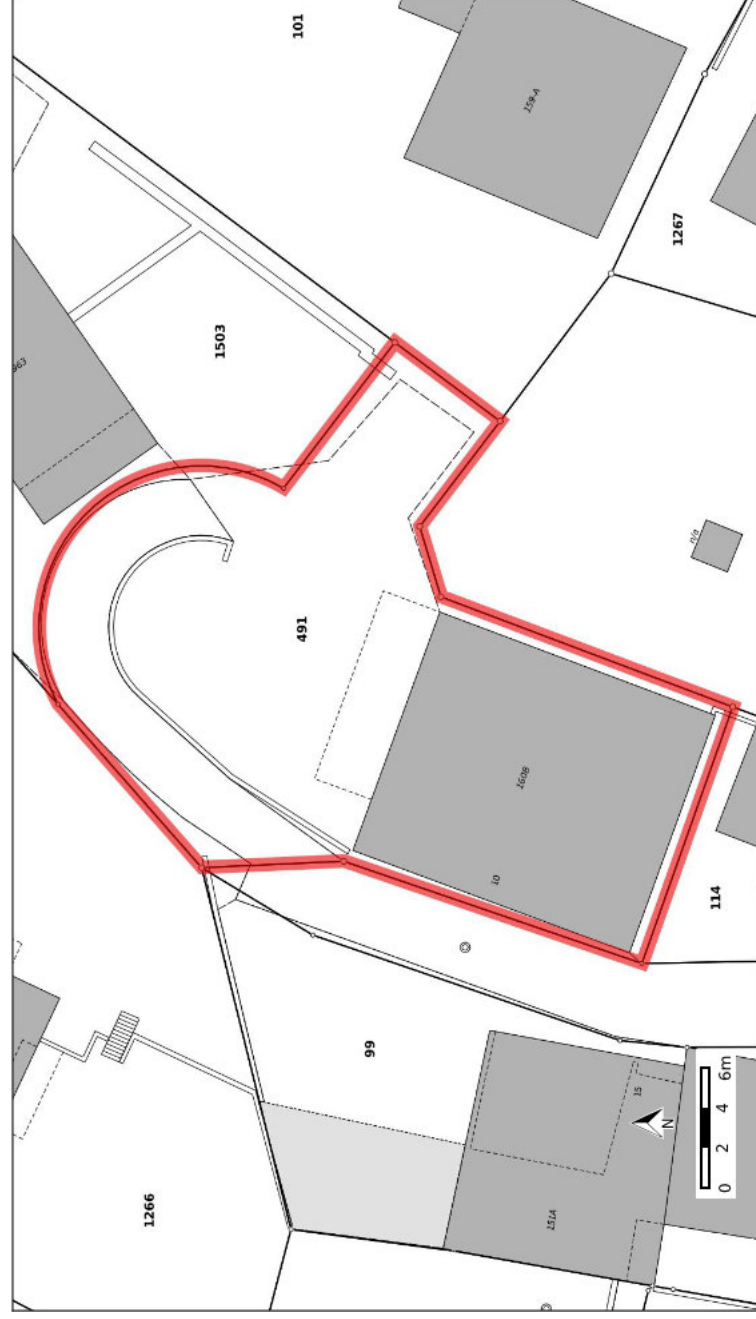


Pläne. nicht Maßstabgetreu



dachgeschoss 1:100

Auszug aus dem Kataster der öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	491
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH998977870070
Gemeinde (BFS-Nr.)	Untervaz (3946)
Fläche	569 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	11.05.2026
Auszugsnummer	b7189e94-c3c2-4472-8706-3cefcf4431ad
Erstellungsdatum des Auszugs	11.05.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur http://www.alg.gr.ch



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss