

# Die »Villa Alpinum« In Kürze



|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt / Lage</b>        | Die »Villa Alpinum« vereint Luxus mit gemütlicher Schweizer Tradition und liegt im charmanten Bergdorf Zuoz, das seine Ursprünglichkeit bewahrt hat. Umgeben von einer atemberaubenden Landschaft bietet die »Villa Alpinum« einen exklusiven Rückzugsort im Herzen des Oberengadins – nur wenige Minuten von St. Moritz entfernt. Hier verbindet sich alpiner Lebensstil mit höchstem Wohnkomfort in einzigartiger Lage.                                                                                                                                                   |
| <b>Wohngemeinde</b>         | 7524 Zuoz / GR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gemeinde-Steuerfuss</b>  | 65 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Baujahr</b>              | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Grundstücksfläche</b>    | 1'186 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Wohnfläche</b>           | ca. 648.15 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Nutzfläche</b>           | ca. 497.5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b> | ca. 1'145.65 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zimmer</b>               | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Raumkonzept</b>          | <b>Erdeschoss:</b> Gang, Office, WC/Lav., Spense, Küche/Essen, Wohnen, Sitzplatz, Holzschopf, Sitzplatz, Entrée, Fitness, Kraftraum, Kühlgr.<br><b>Obergeschoss:</b> Gang, Zimmer, Bad, Abstellraum<br><b>Gartengeschoss:</b> Entrée, Studio, Lobby, DU/WC/Lav., Gang, Putzraum, Gäste-Zimmer, DU/WC/Lav., Wellness/Pool/Whirlpool, Dampfbad, Sauna, Garageneinstellhalle, Vorplatz<br><b>Untergeschoss:</b> Gang, Bibliothek, Skiraum, Elektro, Vorraum, Keller, Archiv, Veloraum, Notstrom, Bügel/Physio, DU/WC/Lav., Heizung, WC/Lav., Hobby, Werken, Waschraum, Technik |
| <b>Aussenräume</b>          | Grosszügige Sitzplätze und ein Balkon im Obergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0) 41 709 0014 | F +41 (0) 41 709 0015  
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0) 44 266 60 39 | F +41 (0) 44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 1

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parkplatz</b>        | 4 – 6 Einstellhallenplätze in der Tiefgarage, sowie mehrere Aussenparkplätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Besonderheiten</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Zweit- und Erstwohnsitz möglich</li><li>– Notstromagregat</li><li>– Lift</li><li>– Einzigartige Wohnresidenz</li><li>– Steuergünstige Gemeinde, Steuerfuss 72%</li><li>– Unverbaubare 180°-Aussicht</li><li>– Repräsentative Einfahrt</li><li>– Luxuriöser Innenausbau komplett aus Arvenholz</li><li>– Repräsentativer Grundriss</li><li>– Luxusküche</li><li>– Mastersuite mit Ankleide und Luxusbad</li><li>– Alle Bäder mit Naturstein ausgestattet</li><li>– Pool- und SPA-Bereich mit Dampfbad, Sauna, Solarium, Whirlpool und DU/WC</li><li>– Mehrere Cheminées</li><li>– Garageneinstellhalle (4 – 6 Plätze)</li><li>– Gästewohnung mit Küche</li></ul> |
| <b>Verkaufspreis</b>    | Auf Anfrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bezugstermin</b>     | Auf Anfrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Verkaufsvorgehen</b> | Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.                                                                                                                                                                                                                  |

**Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0) 41 709 00 14 | F +41 (0) 41 709 00 15  
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0) 44 266 60 39 | F +41 (0) 44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

## Distanzen

### Entfernung

Dorfkern: ca. 230 m  
Bushaltestelle Zuoz Aguêl: ca. 500 m  
Bushaltestelle Zuoz Staziun: ca. 650 m  
Bahnhof Zuoz: ca. 650 m  
Samedan: ca. 11 km  
Samedan, Engadina Airport: ca. 11.3 km  
St. Moritz: ca. 17.2 km

### Einkaufsmöglichkeiten

Volg: ca. 210 m  
Tankstelle: ca. 240 m  
Coop: ca. 650 m  
Hofladen Butia purila Casty: ca. 900 m  
Cafè Kaffeerösterei Badilatti: ca. 1.4 km  
Biohof Ball: ca. 2.5 km

### Restaurants / Cafés / Hotels

Restaurant Purtum: ca. 350 m  
Hotel & Restaurant Klarer: ca. 270 m  
Hotel Crush Alva: ca. 300 m  
Hotel Engiadina: ca. 350 m  
Restaurant Dorta: ca. 750 m  
Hotel Allegra Zuoz: ca. 900 m  
Restaurant sur en: ca. 1.1 km

### Dienstleistungen

Kantonalbank: ca. 240 m  
Post: ca. 650 m

### Schulen / Fachhochschulen

Internat Lyceum Alpinum Zuoz: ca. 170 m  
Primar Schule Zuoz: ca. 220 m  
Academia Engiadina (Gymi, FH): ca. 10.3 km

### Bergbahnen

Sessel- und Skilift Zuoz: ca. 300 m  
Sessellift Albanas: ca. 650 m  
Skilift Survih: ca. 550 m  
Sessellift Chastlatsch: ca. 900 m  
Sessellift Pizzet: ca. 950 m

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Engischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

### **Kunstgalerien**

Galerie Tschudi: ca. 240 m

Galleria Monica De Cardenas: ca. 270 m

Lleshi Art: ca. 400 m

Werkstatt Hildegard Schenk: ca. 700 m

### **Kliniken / Spitäler / Arztpraxen**

Praxis Dr. Barta: ca. 650 m

Spital Oberengadin, Samedan: ca. 9.8 km

Klinik Gut St. Moritz: ca. 18.1 km

### **Freizeitaktivitäten**

Engadin Outdoor Center: ca. 350 m

Engadine Golf Club: ca. 1.1 km

Eisplatz Celerina: ca. 13.6 km

Kino Scala St. Moritz: ca. 15.5 km

Casino St. Moritz: ca. 16 km

St. Moritzersee: ca. 16.1 km

### **Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Engischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 4

