



Willkommen  
in Ihrem neuen  
Ferienparadies

Erleben Sie pure Exzellenz:  
Einmaliges Neubauprojekt mit  
hochwertigem, modernem  
Ausbau und einzigartigem  
Design in der Lenzerheide

# Neubauprojekt Clavadoiras Lenzerheide

Voa Principala 7, 7078  
Lenzerheide



©  
**CURVÉR**  
IMMOBILIEN



# Makrolage

Die Lenzerheide ist sowohl von Zürich als auch von St. Gallen in nur 1,5 Stunden Autofahrt erreichbar und gilt als eine der schönsten touristischen Perlen der Schweiz. Der Ort bietet für jeden Geschmack etwas – sei es im Winter oder Sommer.

Im Winter locken die Bergbahnen mit über 225 Pistenkilometern, die im Verbund mit Arosa eines der grössten Skigebiete der Schweiz bilden. Das charmante Dorfzentrum lädt zum Flanieren ein und bietet zahlreiche Shoppingmöglichkeiten sowie eine vielfältige Auswahl an Restaurants und kulinarischen Angeboten. Im Sommer erstrahlt Lenzerheide mit einem umfangreichen Wanderwegenetz, einem breiten Angebot an Bike-Trails, dem dorfeigenen Golfplatz, mehreren Tennisplätzen und einem abwechslungsreichen Familienprogramm.



# Mikrolage

Der malerische Heidsee bietet nicht nur eine erfrischende Abkühlung, sondern auch diverse Spielplätze für Kinder sowie ein gut ausgestattetes Wassersportcenter. Für zusätzlichen Freizeitkomfort sorgt das Sportzentrum Lenzerheide, das mit einem Hallenbad, einem Wellnessbereich, einem Fitnesscenter sowie einer Kunsteislaufbahn zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Entspannung bietet.

Der Ortsteil `Clavadoiras`, im südlichen Teil von Lenzerheide gelegen, überzeugt durch seine herausragende Lage und zahlreiche Vorzüge. Die Sonne verwöhnt diesen Bereich den ganzen Tag über und sorgt über alle Jahreszeiten hinweg für eine besonders angenehme Atmosphäre. Der Einstieg ins Skigebiet über den Skilift Cresta ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs und der kostenlose Sportbus, befinden sich unmittelbar vor der Haustüre. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bieten sich zahlreiche Bike-Trails, der Einstieg in die Langlaufloipe sowie die Driving Range für Golfer, die direkt vom Anwesen aus zugänglich sind. Das charmante Dorfzentrum von Lenzerheide ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar.



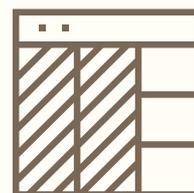
# Betreten Sie eine Welt voller Luxus und Behaglichkeit.

In Zusammenarbeit mit einem Innenarchitekten wurden diese Zweitwohnungen zu stilvollen Rückzugsorten mit besonderem Wohlfühlcharakter entwickelt.

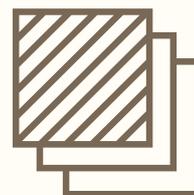
- Grosszügige Räume und durchdachte Raumaufteilung
- Aufzug direkt von der Tiefgarage zur Wohnung
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- Energieeffiziente Erdsonde und Photovoltaik



Idealer Grundriss



Hochwertige Materialien



Maisonette Stil



# Projektübersicht

In der exklusiven Lage an der Voa Principala 7 in Lenzerheide entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier hochwertigen Wohneinheiten. Das Gebäude umfasst eine Gartenwohnung sowie drei Maisonettewohnungen, die jeweils über zwei Etagen verteilt sind. Zwei der Wohnungen bieten 4,5 Zimmer, während die anderen beiden als 3,5-Zimmer-Wohnungen konzipiert sind.

Jede Wohnung überzeugt durch grosszügige, offene Grundrisse und hochwertigste Materialien. Der Wohnbereich und die offene Küche sind lichtdurchflutet und zeichnen sich durch grosse Fensterfronten aus, die eine helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Die Badezimmer sind mit luxuriösen Regenduschen und Badewannen ausgestattet, wodurch sie zu echten Wohlfühloasen werden.



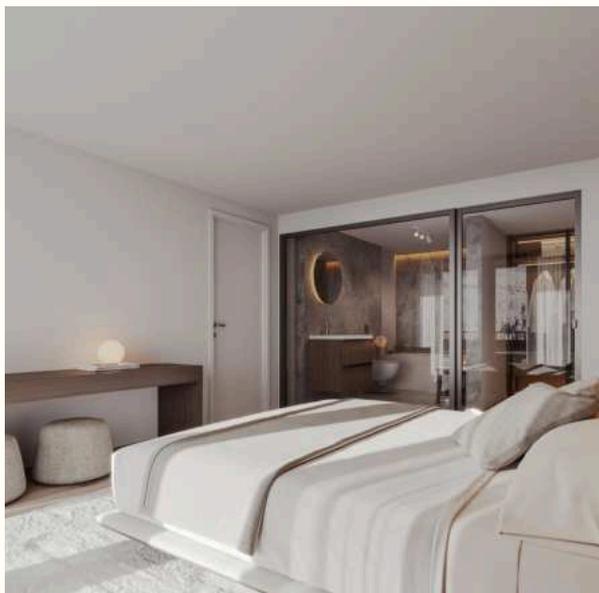
# Projektübersicht

Zusätzlich können die Wohnungen auf Käuferkosten mit einem Cheminée ausgestattet werden. Alle Wohneinheiten verfügen über eine bis zwei Lauben oder Terrassen, von denen man dank der exzellenten Südausrichtung zahlreiche Sonnenstunden geniessen kann. Hier lässt sich auch der atemberaubende Blick auf den Scalottas und die umliegenden Bündner Berge in vollen Zügen erleben.

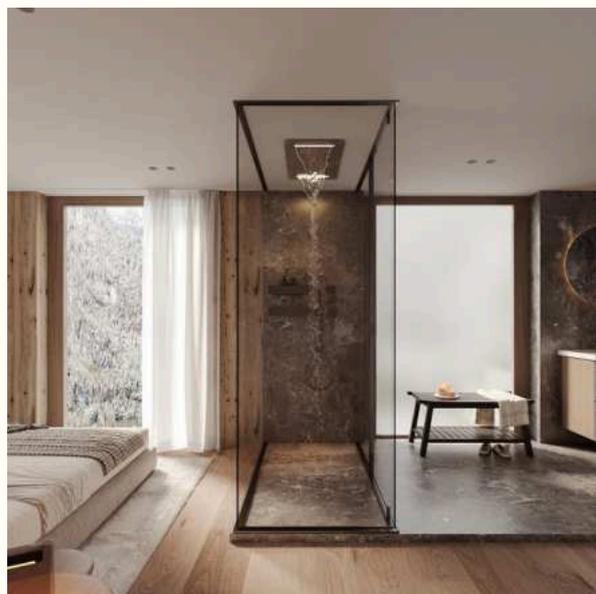
Jede Wohnung kann bis zu zwei Tiefgaragenplätze zusätzlich erwerben. Zudem haben alle Wohnungen Zugang zu einer gemeinschaftlichen Waschküche, einem Skiraum sowie Fahrradabstellplätzen. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlich wertvollen Stauraum.

Dieses Neubauprojekt bietet Ihnen eine Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, einer erstklassigen Lage in Lenzerheide und einem unvergleichlichen Ausblick – ein perfektes Ferienzuhaus in den Alpen. Der Bezug der Wohnungen ist für Dezember 2026 vorgesehen.





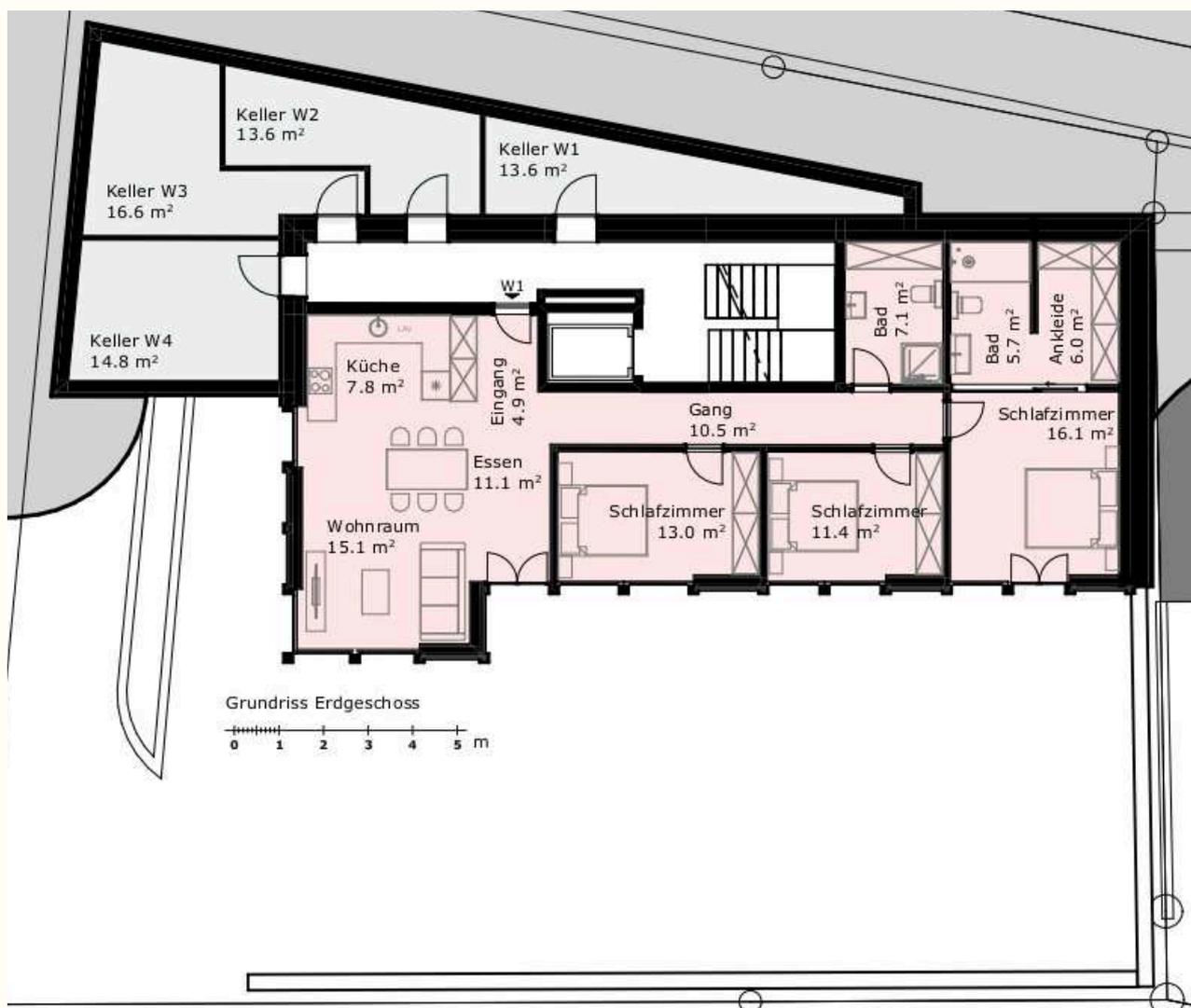
## Weitere Impressionen



*Die vorliegende Verkaufsdokumentation und die beigelegten Unterlagen dienen lediglich der ersten Information und stellen keine verbindliche Offerte dar. Diese Unterlagen sind nicht Bestandteil etwaiger späterer Kauf- oder Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen und computergenerierten Fotomontagen können von der tatsächlichen Realität abweichen. Ohne schriftliche Einwilligung der Eigentümerschaft oder deren Vertreter dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden.*

# Gartenwohnung Nr.1

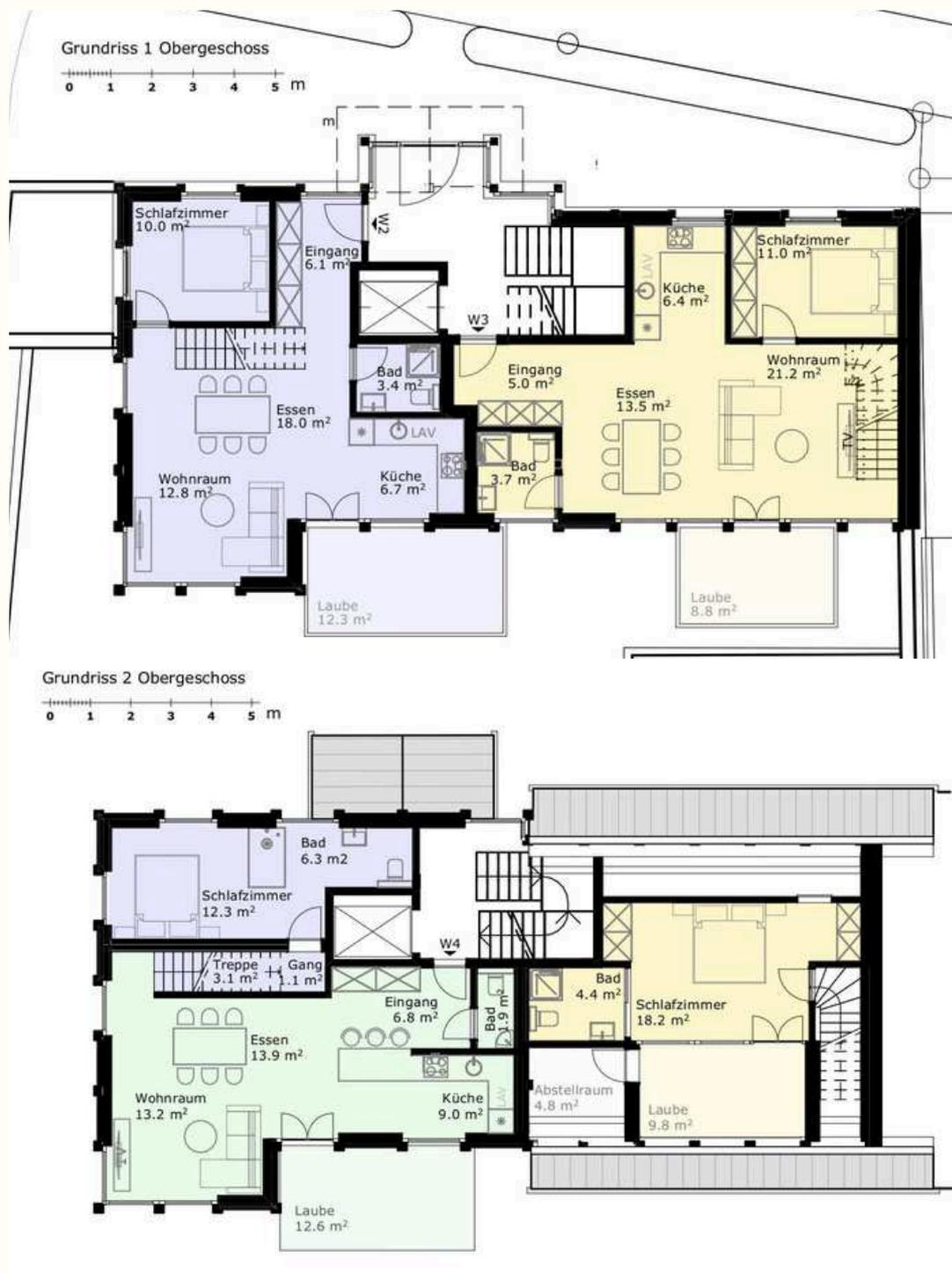
Diese 4.5-Zimmer Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet grosszügigen Wohnraum und eine exklusive Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Sie umfasst eine offene Wohnküche mit Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.



Wohnung Nr.	Bruttowohnfläche	Balkon	Typ	Kaufpreis
1	129 m <sup>2</sup>	45.5 m <sup>2</sup>	Gartenwohnung	2.395 Mio. CHF

# Maisonettewohnung Nr. 2

Diese 3.5-Zimmer Maisonettewohnung (anbei in blau markiert) erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss und überzeugt mit zwei Schlafzimmern sowie zwei Badezimmern.



Wohnung Nr.	Bruttowohnfläche	Balkon	Typ	Kaufpreis
2	91 m <sup>2</sup>	12.3 m <sup>2</sup>	Maisonette	1.695 Mio. CHF

# Maisonettewohnung Nr. 3

Diese 3.5-Zimmer Maisonettewohnung (anbei in gelb markiert) erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss und überzeugt mit zwei Schlafzimmern sowie zwei Badezimmern.



Wohnung Nr.	Bruttowohnfläche	Balkon	Typ	Kaufpreis
3	95 m <sup>2</sup>	18.6 m <sup>2</sup>	Maisonette	1.795 Mio. CHF

# Maisonette-Dachwohnung Nr. 4

Die 4.5-Zimmer Maisonette-Dachwohnung (anbei in grün markiert) erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss und bietet drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer.



Wohnung Nr.	Bruttowohnfläche	Balkon	Typ	Kaufpreis
4	119 m <sup>2</sup>	12.6 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss - Maisonette	2.495 Mio. CHF

# Maisonette-Dachwohnung Nr. 4

## Optionaler Ausbau

Die 4.5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung (in Grün markiert) bietet die Möglichkeit zur optionalen Anpassung des Grundrisses.



Wohnung Nr.	Bruttowohnfläche	Balkon	Typ	Kaufpreis
4	119 m <sup>2</sup>	12.6 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss - Maisonette	2.495 Mio. CHF

# Tiefgarage & Nebenräume

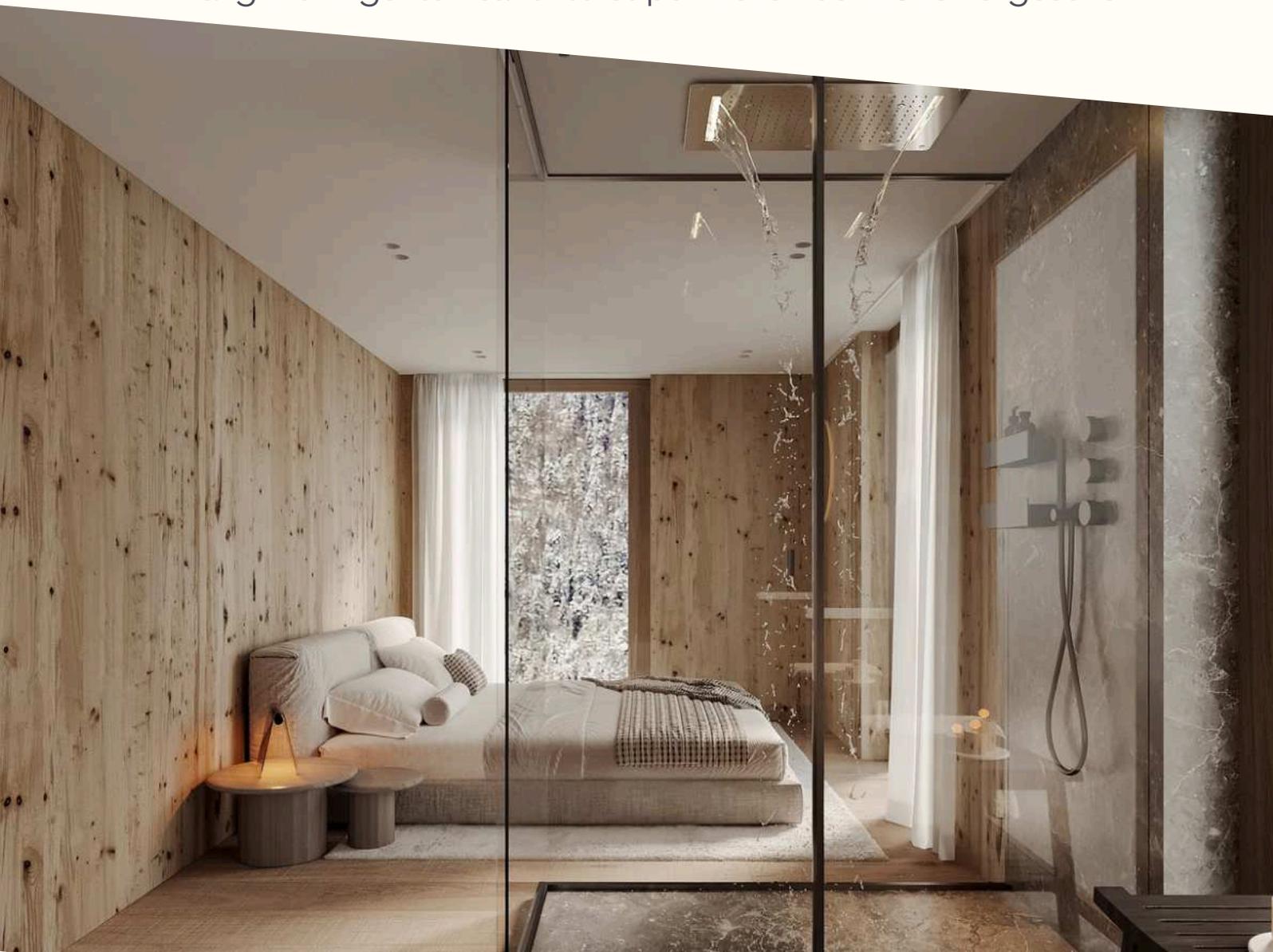
Die hauseigene Tiefgarage umfasst insgesamt 8 Parkplätze, welche über eine private Zufahrtsstrasse und Garageneinfahrt zugänglich sind. Jede Wohnung kann bis zu zwei Stellplätze für je CHF 47'000.- zusätzlich erwerben, die mit vorbereiteten Anschlüssen für Elektro-Ladestationen ausgestattet sind. Weiterhin stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze, eine Waschküche und ein Skiraum zur Verfügung, die den Komfort und die Lebensqualität zusätzlich erhöhen.



# Kaufpreistilgung

Die Kaufpreistilgung erfolgt wie folgt:

- Eine **Reservationszahlung** von CHF 50'000.00 ist bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zu leisten.
- Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages ist eine **Anzahlung** von **35 %** des Gesamtkaufpreises fällig. Für den Restbetrag wird das Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung verlangt.
- Weitere **35 % des Gesamtkaufpreises** sind beim Rohbauvollendung zu bezahlen.
- Der **Restbetrag** ist bei Eigentumsantritt / Wohnungsübergabe fällig. Der Eigentumsantritt ist per Dezember 2026 vorgesehen.



# Kontaktdaten

## **Bauherrschaft**

Roco Immo AG, Barbatschauns Sot 3, 7083 Lantsch/Lenz

## **Architektur & Bauleitung**

Brazerol Architektur & Bauleitung Albulastrasse 27, CH-7472  
Surava/GR

## **Verkauf**

Curvér Immobilien AG, Voa Sporz 19A, 7078 Lenzerheide

## **Ihre Ansprechpartner**



**Manfred Fiegl**  
Inhaber, Geschäftsführer



**Angela Fiegl**  
Immobilienvermarktung