

2.5 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG 2.OG - RESIDENZ STEINBOCK

Begeisternde, möblierte 2.5 Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage in St. Moritz mit phänomenaler Bergkulisse; nutzbar als Hauptdomizil oder komfortabler Zweitwohnsitz (Ferienwohnung).

VERKAUFSPREIS
CHF 1'550'000.-

(Verfügbar auf Anfrage)



KONTAKT ZUM OBJEKT

Name	Sascha Marc Anker
E-Mail	info@immoanker.ch
Telefon	044 578 48 30

immoanker | Thurgauerstrasse 117 | Büro 608 | 6. Etage | 8152 | Glattpark

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER
www.immoanker.ch oder per Mail unter info@immoanker.ch



2.5 ZIMMER-WOHNUNG IN ST.MORITZ



ADRESSE

Via Serlas 12, 7500 Sankt Moritz



OBJEKTART

Etagenwohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'550'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

65 m²



ZIMMER

2.5



BAUJAHR

2009

LAGE DER LIEGENSCHAFT



ADRESSE

Via Serlas 12, 7500 Sankt Moritz



DIE GEMEINDE SANKT MORITZ

7500 St. Moritz liegt in der Region Maloja, im Kanton Graubünden. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde St. Moritz hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -0.5% pro Jahr auf 4'945 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 9.7% (Kanton: 11.2%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +5.1% verändert (Kanton: +16.6%).

BESCHREIBUNG

Begeisternde 2-Zimmer Eigentumswohnung, komplett eingerichtet und möbliert, an Top Lage mit phänomenaler Bergkulisse, in St. Moritz, nutzbar als Hauptwohnung oder als komfortabler Zweitwohnsitz

LAGE

Heimelig, charmant, warm, komfortabel, rustikal und gleichsam modern

Das sind die eindrücklichen Worte, um dieses komplett möblierte Appartement (in einem ehemaligen Hotel) zu beschreiben. Es befindet sich an bester Lage an der Via Serlas, im Zentrum von St. Moritz Dorf, im 5-Sterne Dreieck zwischen Palace, Kulm und Carlton.

In Gehdistanz erreichen Sie den Bahnhof in 5 Minuten und in nur 10 Minuten sind Sie im Dorfzentrum. Zur Talstation der Corviglia-Bahn gelangen Sie in 15 Minuten. Für Ihr Auto steht Ihnen in der Tiefgarage ein Einstellplatz zur freien Verfügung.

Ebenfalls im UG-Bereich können Sie Ihre Sportgeräte (wie Skis, Fahrräder, etc.) entweder in der Tiefgarage bei Ihrem Parkplatz oder auch im Skiraum, der sich direkt unter der Treppe befindet, einstellen oder versorgen.

EINMALIGE BERGKULISSE

Von Ihrem Balkon aus können Sie entspannen, abschalten, die frische, gesunde Bergluft geniessen, und ausreichend viel Sonne tanken.

Lassen Sie sich begeistern von der einmaligen Rundsicht, der legendären, imposanten Bergkulisse rundherum und von der grandiosen Aussicht auf den St. Moritzer See, direkt zu Ihren Füßen.

HIGHLIGHTS

Zu Ihren berühmten Nachbarn zählen u.a. Mister Steel Mittal, die Familien Heineken, Gucci, Peter Spuhler, Rolf Sachs.

AUSGEHMEILE, MONDÄNE, BEKANNTE FERIENDESTINATION

Das Auto bleibt am besten in der Garage.

Hinsichtlich sportlicher Betätigung, Events und Ausgehmöglichkeiten stehen Ihnen fast alle Möglichkeiten offen. Im Sommer und im Winter ist in St. Moritz das ganze Jahr etwas los.

Ob zum Biken, Wandern, Skilaufen, Langlauf, Spaziergang, Shopping, Einkauf oder zum edlen Dinieren in top Lokalen, alles ist möglich und zu Fuss nur in wenigen Minuten erreichbar, auch der Bahnhof der Rätischen Bahn ist nur 3 Minuten entfernt.

RÄUME

Alle Räume verfügen über grosse Fenster, bei Tageslicht entsteht so eine helle, freundliche, raffinierte Innenbeleuchtung sämtlicher Räume. Das Objekt begeistert mit Badezimmer und ein SPA aus Naturstein. Die Wohnung ist komplett eingerichtet und ist nur möbliert zu erwerben. Zur Einrichtung gehören originale Bilder von A. Carigiet (Original-Lithos, nummeriert) und der komplette Hausrat (vom TV bis zum Geschirr (Gien), Besteck (Villeroy & Boch), Gläser, Kupferpfannen, ...).

- **Wohnzimmer:** Interieur im typischen Mountain-Style mit Balkon und Abendsonne, mit Blick auf den See, Piz Rosatsch, Mezdi, bis rüber zum Corvatsch.
- **Atrium und Küche:** Klein, aber fein! Arbeitsfläche aus Stein. Küchenboden ist ebenfalls aus Naturstein von Chiavenna. Die Deckenleuchte in der Küche ist ebenfalls edle Designerware und stammt vom Beleuchtungsdesigner Artemide. Die Spülmaschine und der Kühlschrank sind neuwertig.
- **Schlafzimmer:** Neues Bett, inkl. grossem Bettkasten, neue Bettwäsche und viel Platz für Ihre Kleiderablage in den massgeschneiderten Einbauwandschränken.
- **Nasszellen:** Alles aus edlem Material, ein Meisterwerk der Steinhauerkunst; Wanne, Wände und Boden sind aus einem Block geschnitten, aus Stein von Andeer. Beim Verlegen wurde auf die Koordination der Venaturen geachtet und die Platten reichen von der Decke bis zum Boden.
- **Beleuchtung:** Von diversen Designern gekauft wie Fontana Arte, Catellan, Arturo Alvarez.
- **Teppiche:** Alle Teppiche sind Original Perser

EXKLUSIVES HOMEOFFICE MIT TRAUMHAFTER BERGKULISSE VOR AUGEN

Gönnen Sie sich bewusst eine Auszeit voller Ruhe, Erholung und Entspannung. Planen Sie vielleicht einen Urlaub, einen Tapetenwechsel, eine berufliche Auszeit, oder spüren Sie vielleicht das Bedürfnis, sich ungestört zurückziehen zu können, um den Alltagsstress mal hinter sich zu lassen?

Dann ist dies genau die richtige Lösung für Sie. Im geeigneten Ambiente können Sie nicht nur wunderbare, stressfreie Ferientage geniessen. Unzählige Ausflugsziele, Wander- und Freizeitaktivitäten in nächster Umgebung im schönen Engadin warten nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Sie kaufen und ziehen in Ihr Nest ein – alles ist bereit für Ihren perfekten Urlaub, aber auch für Ihr perfektes Homeoffice, inkl. Wi-Fi. Hier lässt es sich zudem ungestört, tiefenentspannt und sehr effizient arbeiten und immer wenn Sie vom Arbeiten müde sind oder eine Pause benötigen, und vom Lap-top aufblicken, haben Sie diese einmalige, unverwechselbare und imposante Bergkulisse vor Augen, wo auf der Welt hat man dies denn schon?

Nehmen Sie Ihr Laptop oder E-Book einfach mit, wenn Sie doch nicht ganz darauf verzichten können. Sie kaufen und ziehen in Ihr Nest ein – alles ist bereit für Ihren perfekten Urlaub, aber auch für Ihr perfektes Homeoffice, inkl. Wi-Fi.

Und Sie werden schnellstens bemerken...

Alles ist schön, imposant, beeindruckend und bereit für Sie, um in Schönheit empfangen zu werden und um Ihnen ein einmaliges Ambiente und Rund-um-Wohlfühlpaket für gemütliche Stunden und gemeinsame, unvergessliche Erlebnisse zu verschaffen.

Sport, Spass, unzählige Ausflugsziele und zu jeder Jahreszeit diverse Freizeitmöglichkeiten im Angebot

Gönnen Sie sich diesen einmaligen Luxus. Begeben Sie sich auf eine unvergleichliche und spannende Entdeckungsreise, sammeln Sie viele neue, tolle Eindrücke und Erlebnisse und erweitern Sie Ihren Horizont - und das bei jedem Urlaub immer wieder aufs Neue - St. Moritz, das Engadin und seine bezaubernde, gebirgige Umgebung haben im Sommer wie im Winter unendlich viel zu bieten, Sie werden begeistert sein.

Also worauf warten Sie noch?

Ergreifen Sie diese einmalige Chance noch heute.

Sichern Sie sich noch gleich die Unterlagen mit allen wichtigen Details. Lassen Sie sich bei einer Vor-Ort-Besichtigung begeistern, überzeugen und verzaubern. Es lohnt sich.

Wir freuen uns auf Sie!

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	2.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Etagen	4
Baujahr	2009
Zustand	Neuwertig
Wärmeerzeugung	Ölheizung

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'550'000.-
Nebenkosten	CHF 3'000.- / Jahr

ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage	Inklusiv
----------------	----------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	65 m ²
Balkonfläche	6 m ²
Wertquote	44/1000

EIGENSCHAFTEN

- | | |
|--------------------|-------------------|
| ✓ Balkon | ✓ Parkplatz |
| ✓ Bergsicht | ✓ Rollstuhlgängig |
| ✓ Kabelfernsehen | ✓ Ruhig |
| ✓ Kinderfreundlich | ✓ Sonnig |
| ✓ Lift | ✓ Zweitwohnsitz |
| ✓ Neuwertig | |

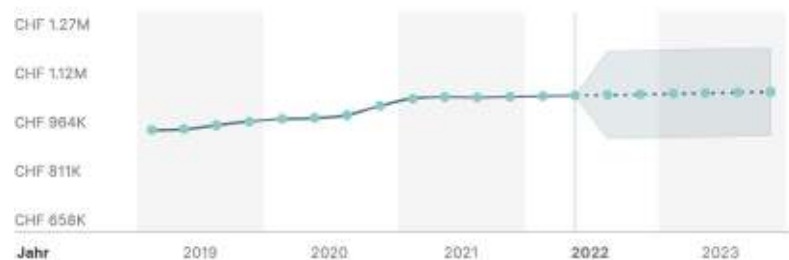
LAGE



ZUSTAND

 Küche	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Badezimmer	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Fussboden	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Fenster	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten

WERTENTWICKLUNG



+ 11.21 % (+CHF 106K)
In den letzten 3 Jahren

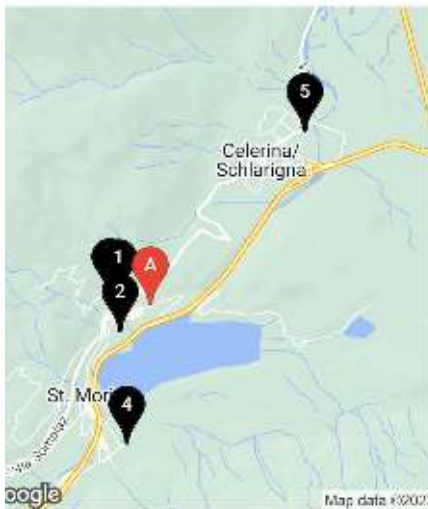
0.44 % (+CHF 4.6K)
Seit letztem Jahr

0.74 % (+CHF 7.8K)
Prognose für das nächste Jahr

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND

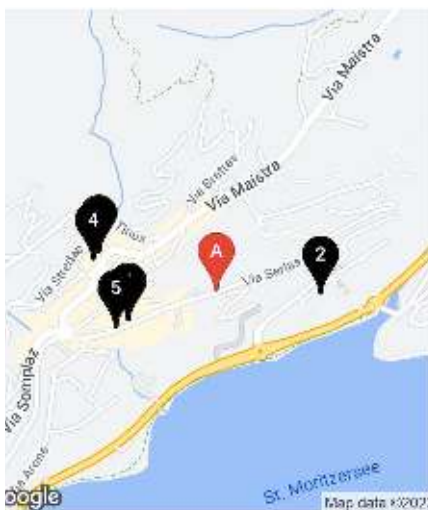


DIE INFRASTRUKTUR



Schulen und Ausbildungsstätten

			
1	Kindergarten Schulhaus Dorf 307 m	6'	4'
2	Schulhaus Grevas 382 m	8'	4'
3	Schweiz. Skischule St. Moritz 383 m	9'	7'
4	Musikschule Oberengadin 1.3 km	23'	7'
5	Körperschule Graubünden 2.2 km	37'	10'



Einkauf

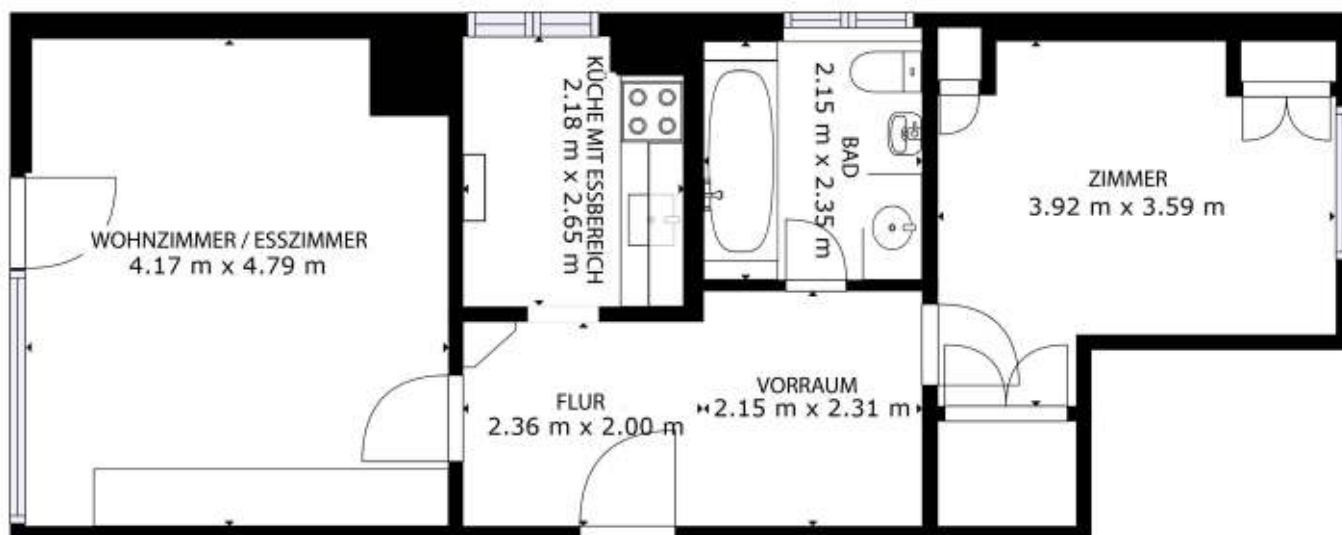
			
1	Palace Galerie 222 m	3'	2'
2	migrolino St. Moritz 243 m	5'	1'
3	Coop Supermarkt St. Moritz-Dorf 294 m	7'	5'
4	Coop, Piazza da Scoula 303 m	6'	4'
5	Läderach 350 m	6'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1	Swissberg 20 m	7'	3'
2	Suot Senda 67 m	2'	1'
3	Embassy 182 m	3'	2'
4	St. Moritz, Kulm 186 m	8'	6'
5	Tuor pitschna 188 m	5'	4'

GRUNDRISS



AUSSENANSICHT/ INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT

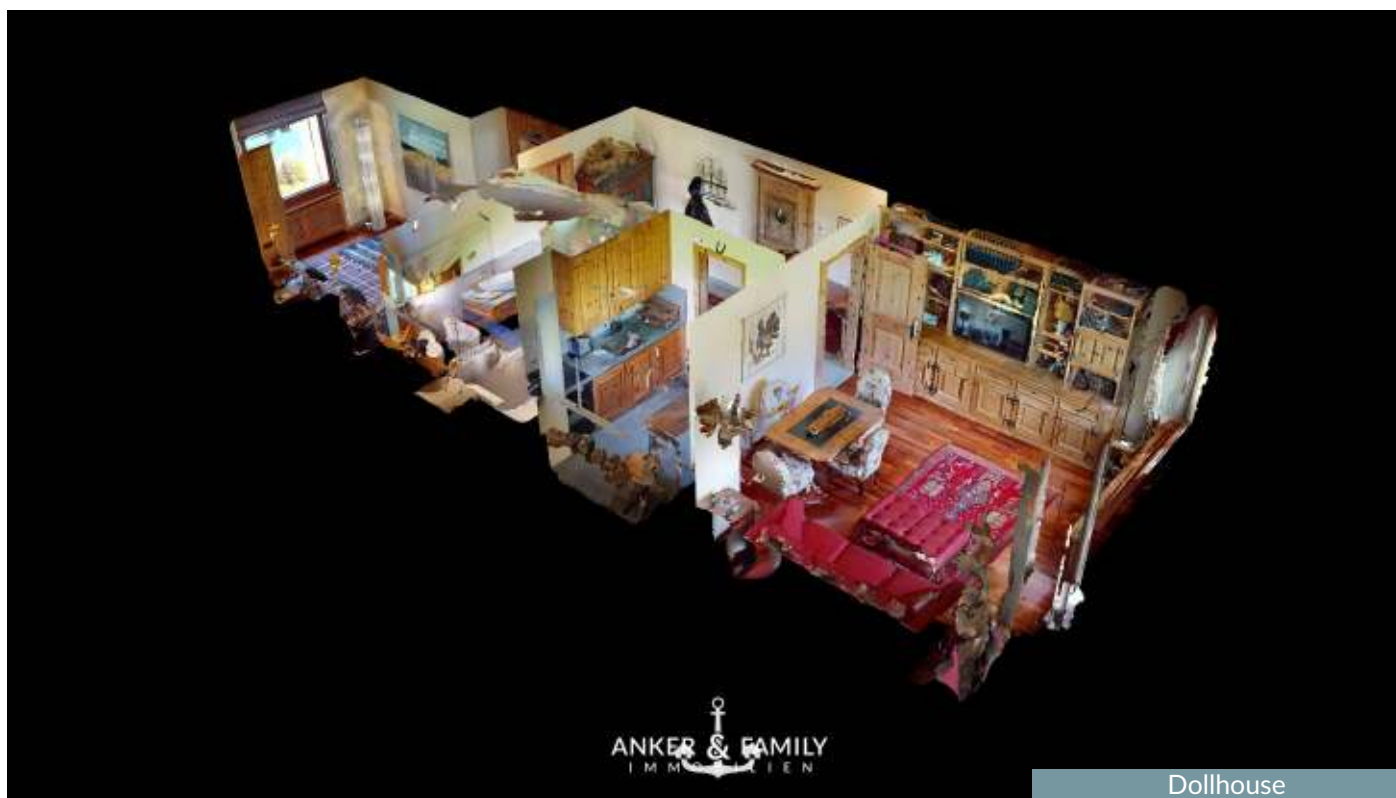


Nasszelle



Nasszelle

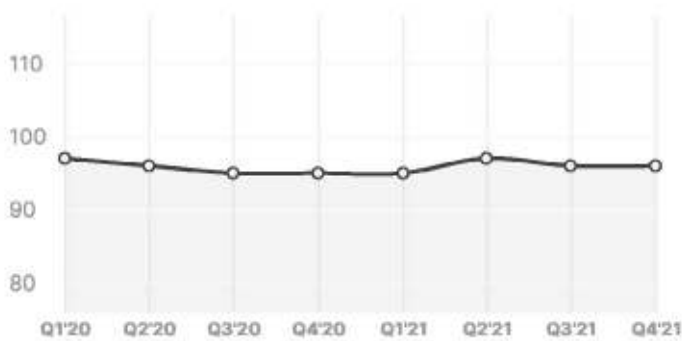
DOLLHOUSE



Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



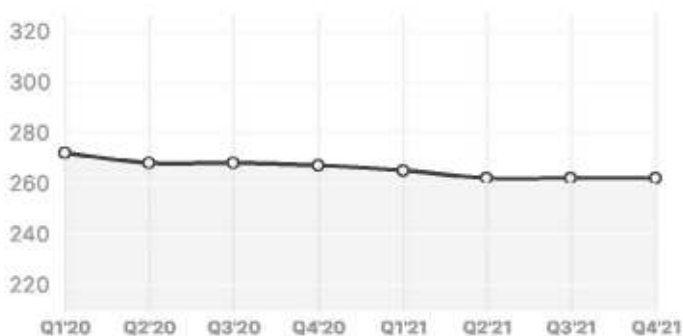
96

Tage auf dem Markt

+ 1 %

Q4'20 vs Q4'21

Gesamtanzahl Angebote online



262

Gesamtanzahl Angebote online

- 2 %

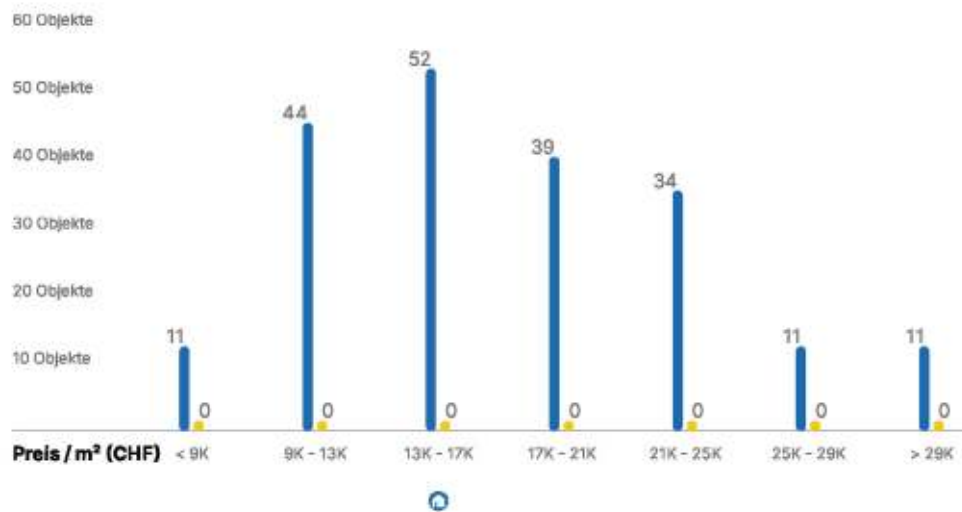
Q4'20 vs Q4'21

Markttrends

7500 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² Verteilung



Preis / m² Entwicklung



Markttrends

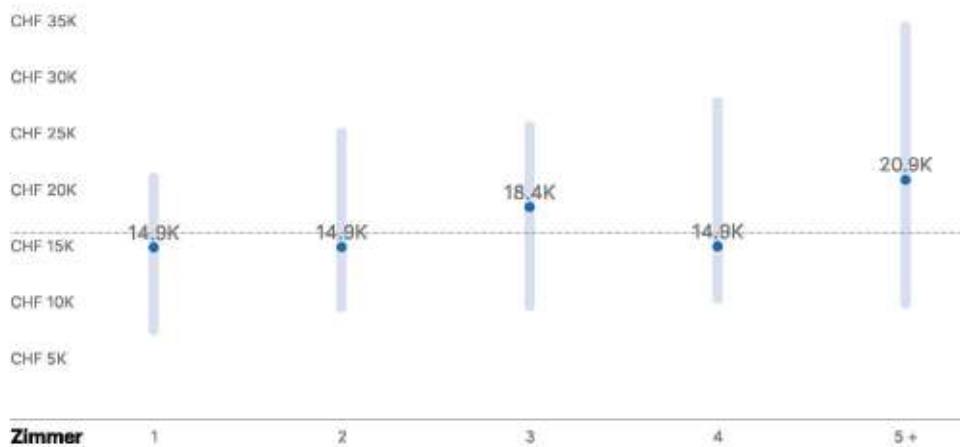
7500 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² nach Anzahl Zimmer



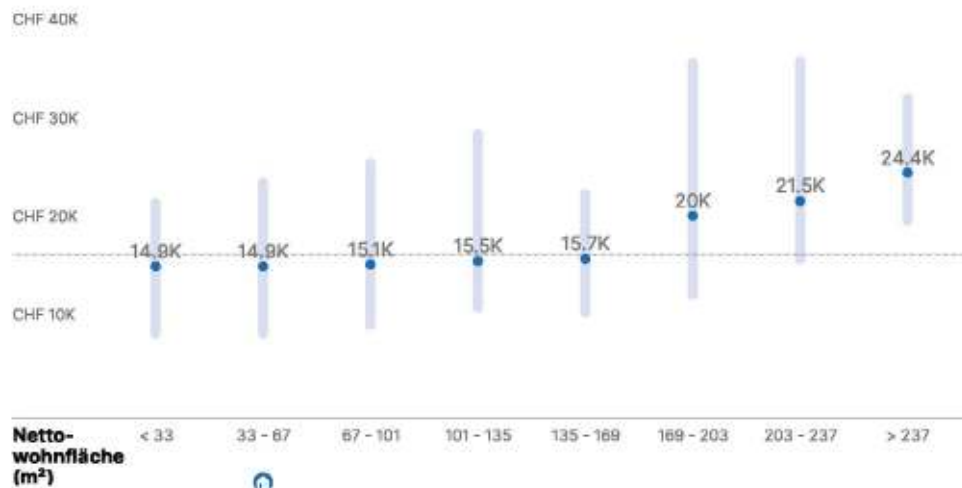
● Angebote
 ● Transaktionen
 — Preisspanne
 📍 Ihre Immobilie

Markttrends

7500 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



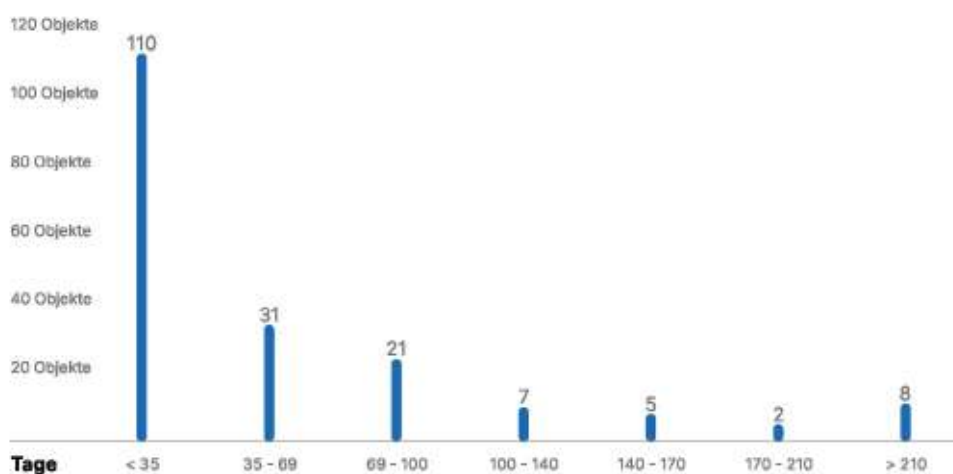
● Angebote
 ● Transaktionen
 — Preisspanne
 📍 Ihre Immobilie

Markttrends

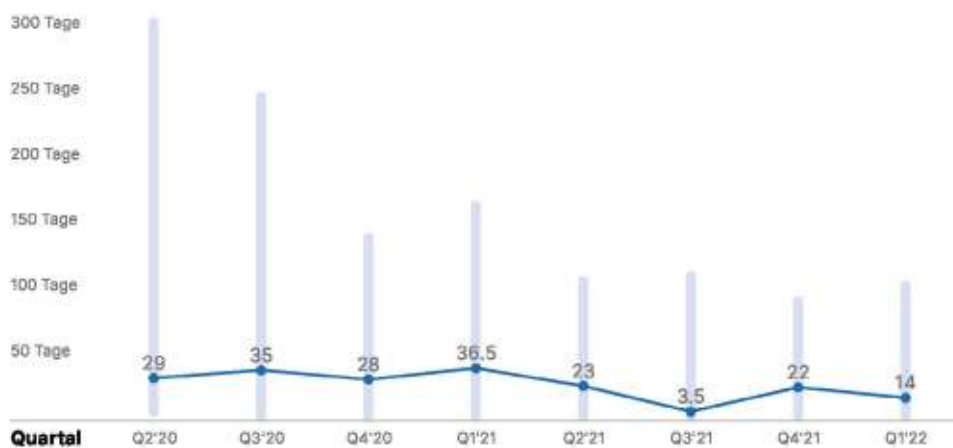
7500 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauer vs Zeit



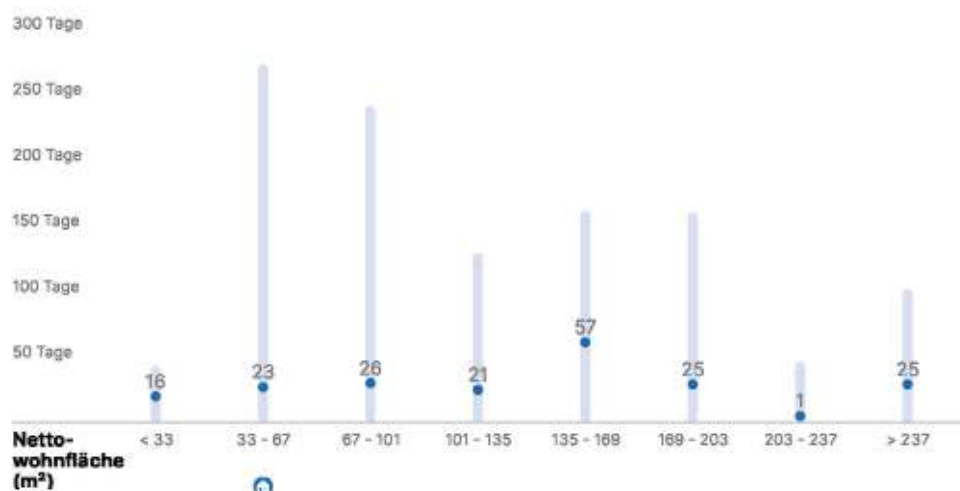
● Angebote
 ■ Preisspanne
 ○ Ihre Immobilie

Markttrends

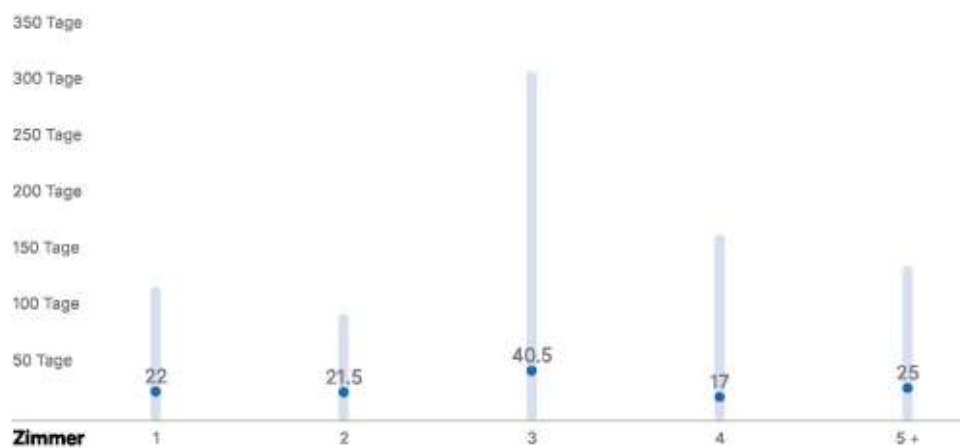
7500 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

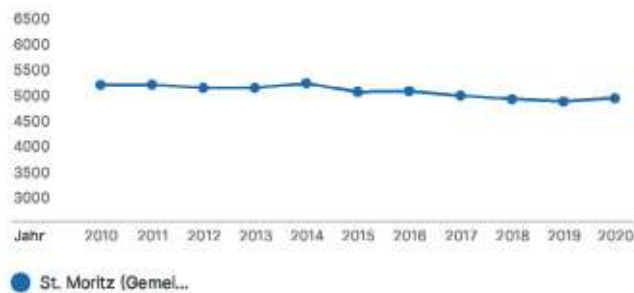


 Angebote
  Preisspanne
  Ihre Immobilie

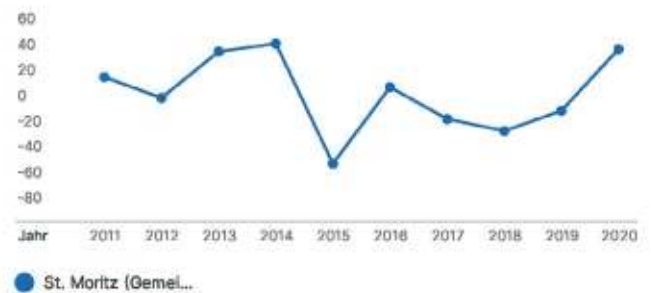
Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: St. Moritz (Gemeinde)

Einwohnerzahl

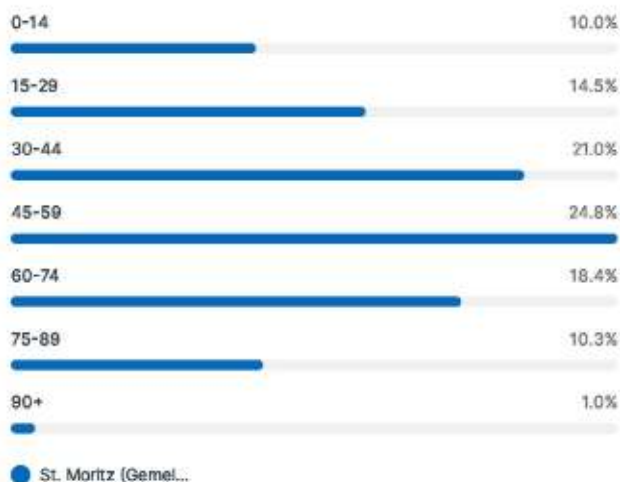


Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

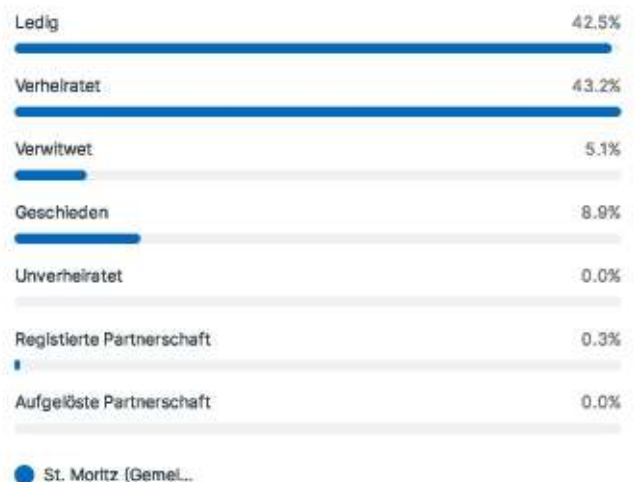


Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



Familienstand (2020)



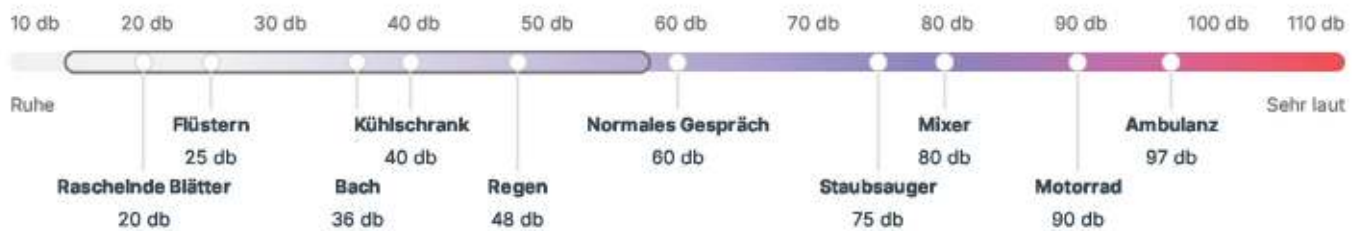
Umwelt > Geräusch

Mittlerer Geräuschpegel

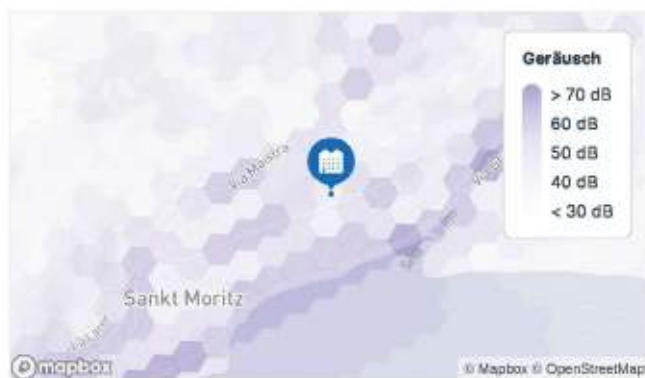
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 Nächste grosse Straße: 19 m

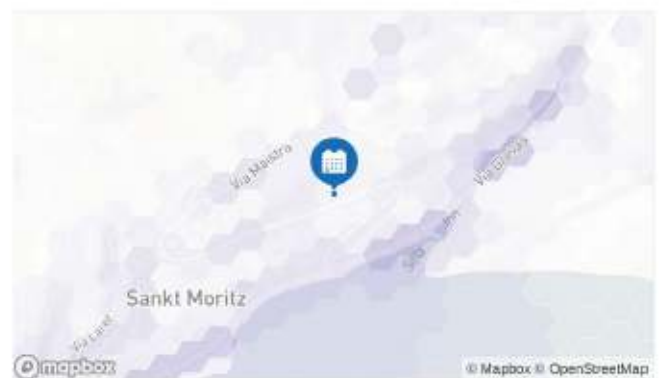
 Nächste Zuglinie: > 5km



Strassengeräusche

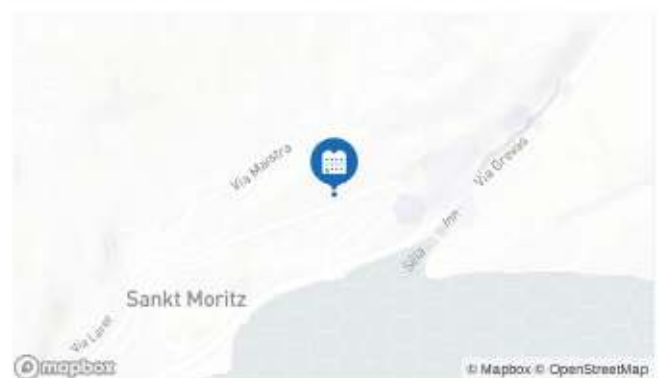
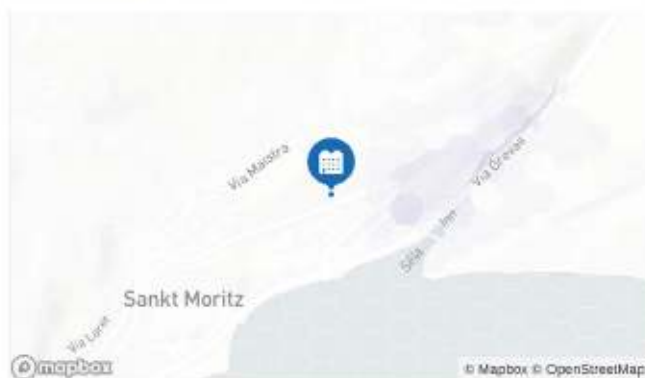


 Geräuschpegel untertags 58db



 Geräuschpegel in der Nacht 44db

Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

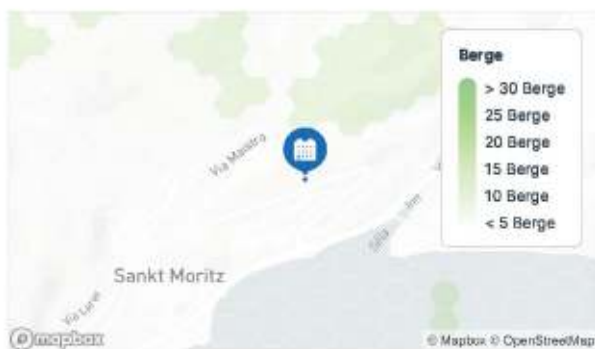

3.9

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

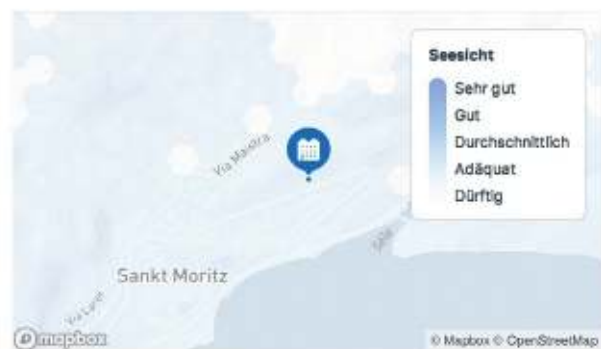
 Hangneigung: 14°

Berge

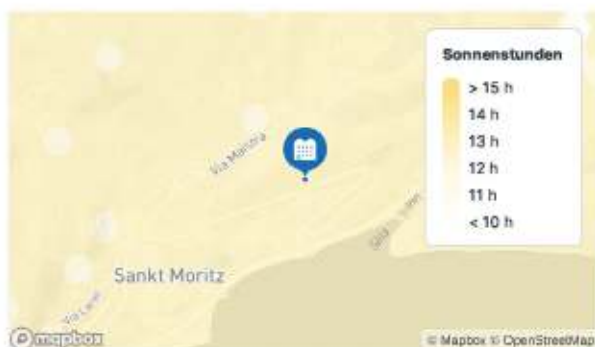


Berge 4

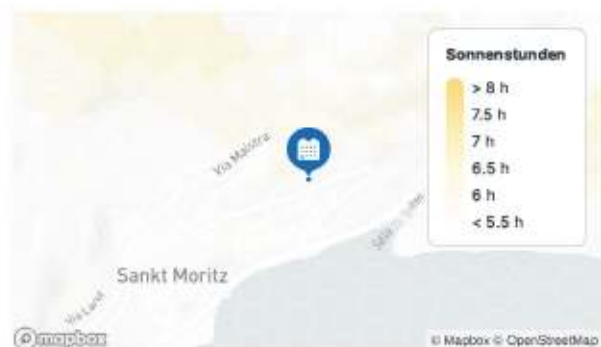
Seesicht



Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 6h



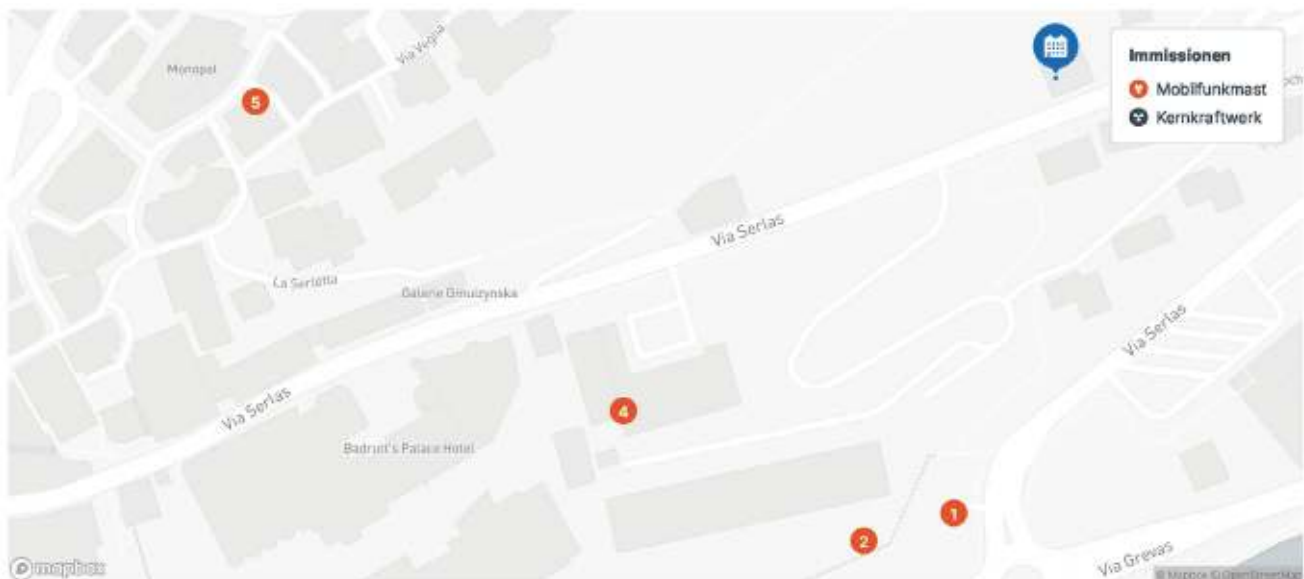
Umwelt > Immissionen


 5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

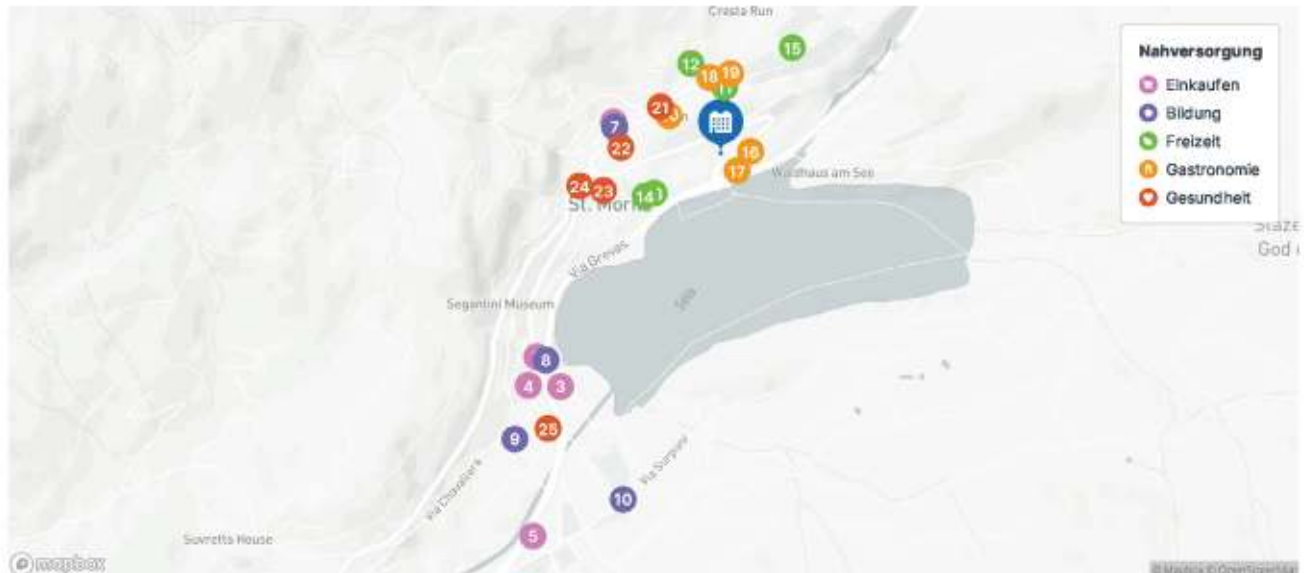
 **Nächstgelegener Mobilfunkmast: 185 m**



Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	185 m
2	Mobilfunkmast	206 m
3	Mobilfunkmast	221 m
4	Mobilfunkmast	221 m
5	Mobilfunkmast	315 m

Nahversorgung



3.2 Einkaufen

1	Coop Supermarkt	402 m
2	Coop Supermarkt	1.1 km
3	Denner Express	1.1 km
4	Bio Natur Natascia Sossi	1.2 km
5	Aperto	1.7 km

3.2 Bildung

6	Dorf	399 m
7	Dorf	399 m
8	Grevas	1.1 km
9	Salet	1.4 km
10	Chesa Granda	1.4 km

3.7 Freizeit

11	Sport	151 m
12	Cresta Run	264 m
13	Sport	351 m
14	Sport	383 m
15	Olympia Bob Run	402 m

4.8 Gastronomie

16	Buffet espresso	144 m
17	Spettacolo	172 m
18	Eispavillon Kulm	183 m
19	Chesa Al Parc	202 m
20	The K Restaurant	202 m

4.5 Gesundheit

21	Kulm Apotheke	239 m
22	Amavita	382 m
23	Klinik Gut St. Moritz	499 m
24	Galerie Apotheke	574 m
25	Apotheke St. Moritz-Bad	1.3 km

Erreichbarkeit

Auto



Flughafen Engadin Airport 5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 21 Einkaufen
- 124 Gastronomie
- 113 Freizeit
- 12 Bildung
- 17 Gesundheit

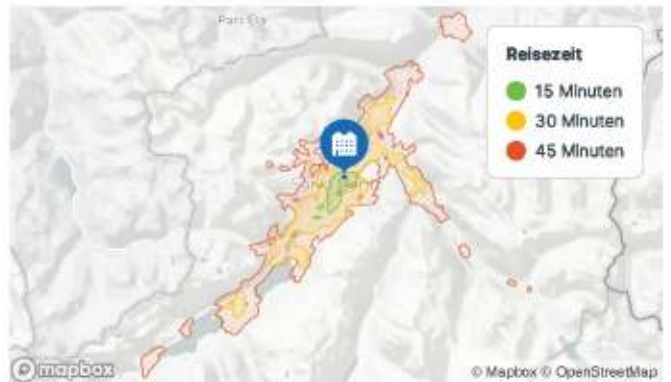
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 37 Gastronomie
- 14 Freizeit
- 3 Bildung
- 4 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof St. Moritz 165 m

Bus St. Moritz Bahnhof 133 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 5 Einkaufen
- 49 Gastronomie
- 27 Freizeit
- 5 Bildung
- 6 Gesundheit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 8 Einkaufen
- 68 Gastronomie
- 47 Freizeit
- 5 Bildung
- 6 Gesundheit

ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz

DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022