

APARTMENTS
LAUDINELLA
St. Moritz

Bainvegni

Via Tegiatscha 17, St. Moritz

APARTMENTS
LAUDINELLA
St. Moritz

«Ich werde eure Berge malen,
Engadiner, dass die ganze Welt
von ihrer Schönheit spricht.»

Giovanni Segantini



*Bainvegni:
für «willkommen»
in Rätoromanisch*

07
EINLEITUNG

08
DIE WICHTIGSTEN FAKTEN
IM ÜBERBLICK

10
FERIEN UND RENDITE
IN ST. MORITZ

14
GRUNDRISSEISPIELE

20
AUSBAU

23
ST. MORITZ - EIN BERGDORF
AUF WELTKLASSE-NIVEAU

24
ALLES WÜNSCHENSWERTE
IN NÄCHSTER NÄHE

26
WISSENSWERTES ZUM KAUF

27
BERATUNG UND VERKAUF



Willkommen im Herzen des Oberengadins

Die Laudinella Apartments liegen im Herzen des magisch schönen Hochtales Oberengadin, auf 1800 Metern über Meer. Bergpanoramen, Seen, Wanderwege, Loipen, Skipisten, Restaurants, Shops und Events laden ein, eine einzigartige Welt aus Natur, Entspannung, Sport und Kultur in Kombination mit der Gastlichkeit des Laudinella Universums zu entdecken. Dieses besteht aus drei individuellen Hotels: Laudinella, Reine Victoria und Corvatsch.

Die wichtigsten Fakten im Überblick

Die renovierten und teilweise neu entstehenden Apartments werden vom erfolgreichen Ganzjahreshotel Laudinella als bewirtschaftete Zweitwohnungen mit Hoteldienstleistungen im Stockwerkeigentum betrieben.

Eigennutzung

Während der Hauptsaison (Winter) können die Apartments drei Wochen lang, ausserhalb der Hauptsaison unbeschränkt genutzt werden.

Bewirtschaftung

Bewirtschaftung, Instandhaltung und Vermietung übernimmt die Laudinella AG. Für die Eigentümer wird bei der Vermietung ihrer Stockwerkeinheit eine Nettorendite zwischen 3,5 und 4% (ohne Eigennutzung) angestrebt. Bei den sehr grossen Wohnungen fällt die Rendite etwas tiefer aus.

Hotel-Dienstleistungen und -Services

Die Eigentümer profitieren von diversen Dienstleistungen und Services, zum Beispiel Room- oder Concierge-Services, welche von der Laudinella AG angeboten werden (teilweise kostenpflichtig).

Innenausbau

Die Apartments verfügen über einen exklusiven Innenausbau. Sie werden mit heimischen Materialien in Holz und Stein ausgebaut und möbliert erworben.

OBJEKT

43 Zweitwohnungen
mit Hoteldienstleistungen

ADRESSE

Via Tegiatscha 17, St. Moritz

WOHNFLÄCHEN

Ab ca. 41 m² bis ca. 144 m²

WOHNUNGSMIX

2 Studios
9 Apartments mit 2,5 Zimmern
31 Apartments mit 3,5 Zimmern
1 Wohnung mit 4,5 Zimmern

PARKMÖGLICHKEIT

Unterniveaugarage

BAUJAHR

2023/2024

BEZUGSTERMIN

Winter 2024/2025



Ferien und Rendite in St. Moritz

Mit den Laudinella Apartments werden 43 bewirtschaftete Zweitwohnungen der Extraklasse realisiert. Hier wohnen Sie nur wenige Gehminuten vom St. Moritzersee, der Bergbahn und dem öffentlichen Hallenbad & Spa Ovaverva entfernt; abwechslungsreiche Wander- und Bikewege sowie Loipen im Winter warten vor der Haustür auf Sie.

Luxuriöser Ausbau mit lokalen Materialien und aparter Möblierung

Freuen Sie sich auf eine ideale Basis für Ferien, Erholung und entspannende Auszeiten. Grandiose Ausblicke auf die Engadiner Bergwelt erwarten Sie. Der exklusive Innenausbau und die ausgesuchte Möblierung lassen keine Wünsche offen. Alle Wohnungen sind mit einer gemütlichen Naturholz-Wohnecke, komfortablen Kingsize-Betten, komplett bestückten Küchen mit hochwertigen Geräten, edlen Bädern, geräumigen Einbauschränken, einem Tresor sowie ausreichend Stauraum für Sportequipment ausgestattet.

Während des gesamten Aufenthalts profitieren Sie von den Dienstleistungen des Laudinella Hotelbetriebes. Reinigung, Wäsche-, Concierge- und weiteren Hotel-Services sowie die kostenlose Benutzung des hauseigenen Wellnessbereichs können unkompliziert von Eigentümern und Mietern in Anspruch genommen werden.

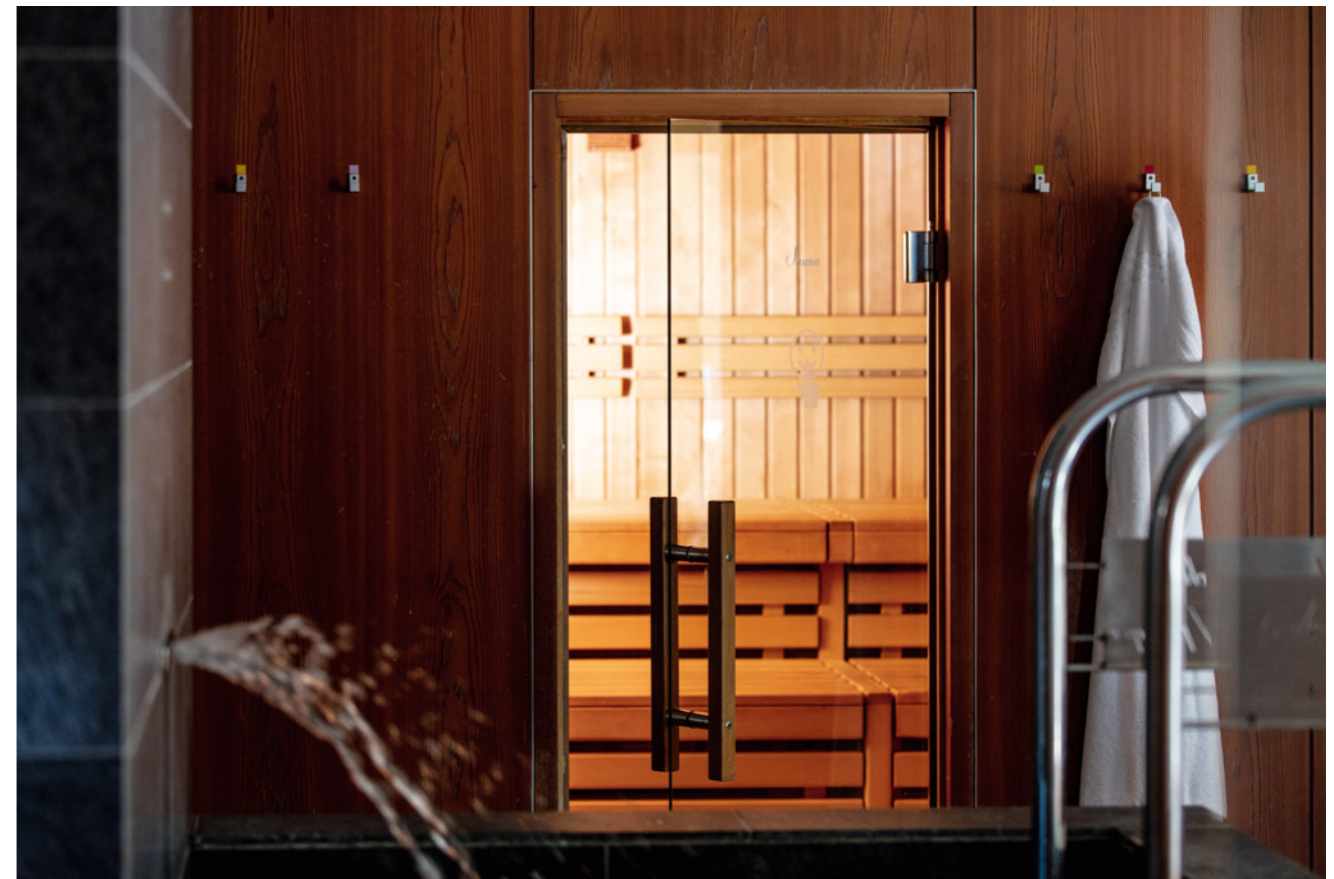
Darüber hinaus locken reichhaltige Kultur- und Kulinarikangebote, welche Sie entweder in einem der Restaurants oder direkt im Apartment verwöhnen.

Im Sommer können die Apartments bis im August unbeschränkt als Ferienresidenz genutzt werden. Im Winter ist die Nutzung in der Hauptsaison auf drei Wochen beschränkt. Während der Abwesenheit der Eigentümer werfen die Wohnungen dank der Vermietung durch die Laudinella AG eine attraktive Rendite für den Eigentümer ab.



Lassen Sie sich von den Vorzügen der Laudinella Apartments überzeugen

Ein abwechslungsreiches kulinarisches Angebot
Lehnen Sie sich zurück und genießen Sie nach einem anstrengenden Tag auf der Piste einen feinen Znacht in einem unserer Restaurants.

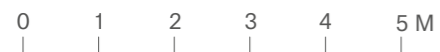
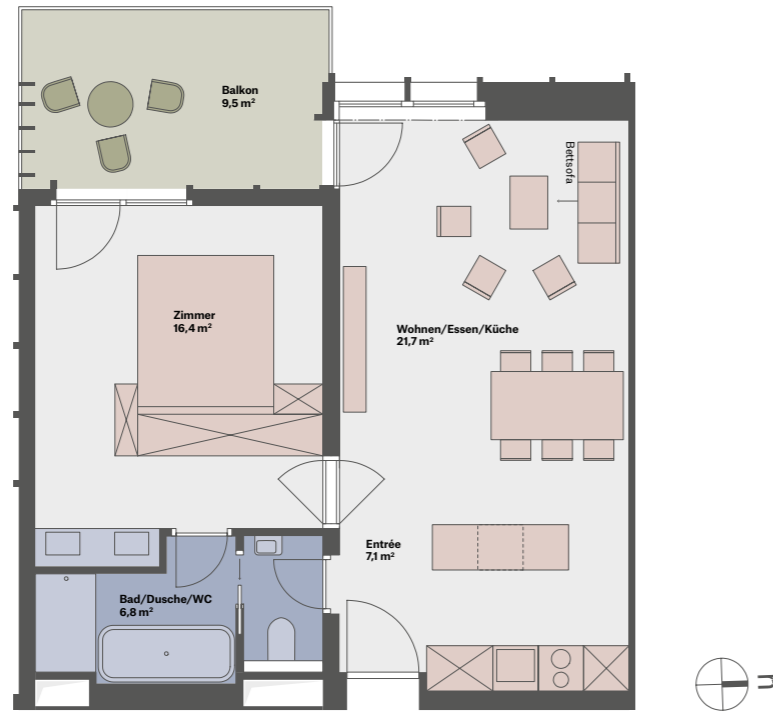


Entspannung pur
Lassen Sie den Tag in unserer Wellnessanlage ausklingen.



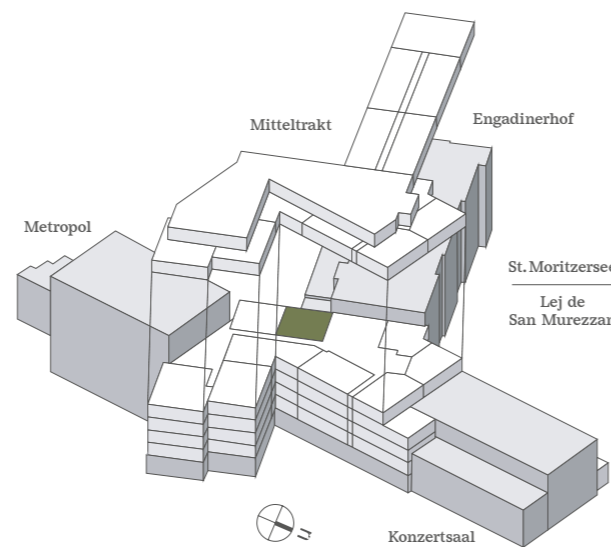
Unvergleichliches Naturwunder
Erkunden Sie die wunderschöne Natur in den Engadiner Bergen.

Grundrissbeispiele



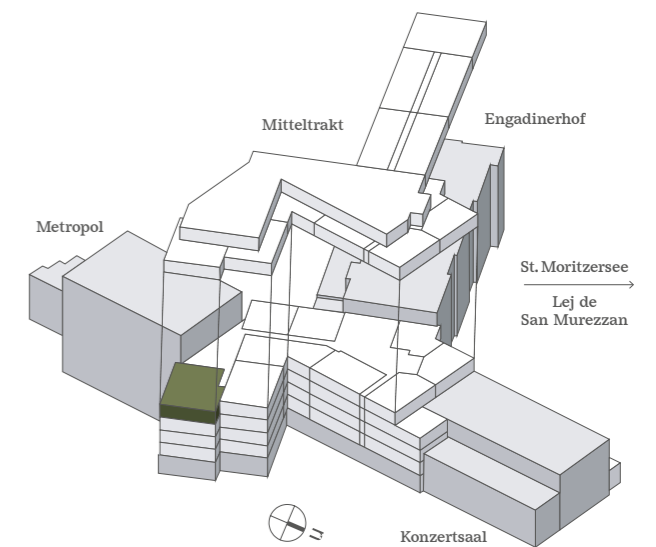
Wohnung 4A
2,5-Zimmer-Wohnung, 4. OG

Wohnfläche: 52,0 m²
Balkon: 9,5 m²



Wohnung 4H
3,5-Zimmer-Wohnung, 4. OG

Wohnfläche: 85,1 m²
Balkon: 12,9 m²

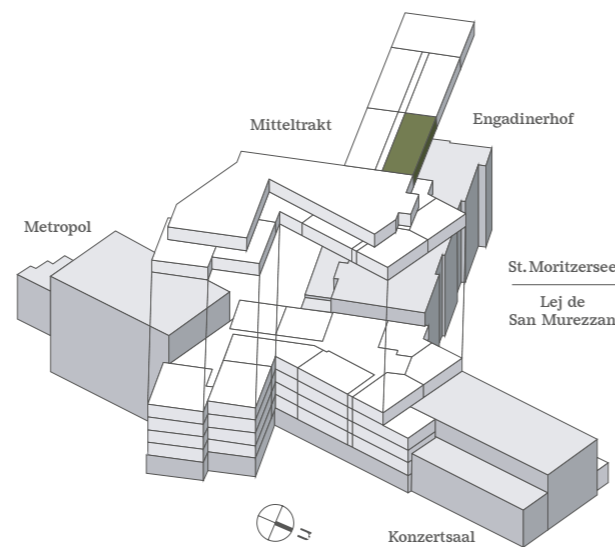




Wohnung 6E 3,5-Zimmer-Wohnung, 6. OG

Wohnfläche: 79,3 m²
Balkon: ca. 50,0 m²

Disclaimer: Abweichungen von Ausbauten, Materialien, Grundrissen etc. bleiben bis Fertigstellung vorbehalten. Die Wohnfläche berechnet sich inklusive Innenwänden, exklusive Aussenwänden und Schächten. Die Angaben in den Grundrissen betreffen die jeweilige Bodenfläche.



© St. Moritz Tourismus AG



© St. Moritz Tourismus AG



Ausbau

Alle Laudinella Apartments verfügen über einen exklusiven Innenausbau und sind mit hochwertigen, regionalen Materialien wie Arven- oder Lärchenholz und Bergeller Granit (oder gleichwertigem Stein) ausgestattet. Das Design ist reduziert und klar in der Formensprache.



Wohnbereich

- moderne Wohncke mit Naturholzmöbeln
- Flat-TV
- DVD
- HiFi-Anlage
- Netzspannung 230V
- EU-Steckdosen
- Adapter an der Hotelrezeption erhältlich

Schlafbereich

- komfortable Kingsize-Betten
- Grosser Einbauschränk
- Tresor

Sanitärräume

- Wand- und Bodenplatten in Naturstein
- Grosse Badewanne
- Rainshower-Dusche
- Einzel- oder Doppellavabo
- Separates WC
- Haartrockner
- Armaturen (Dornbracht oder ähnlich)

Küche

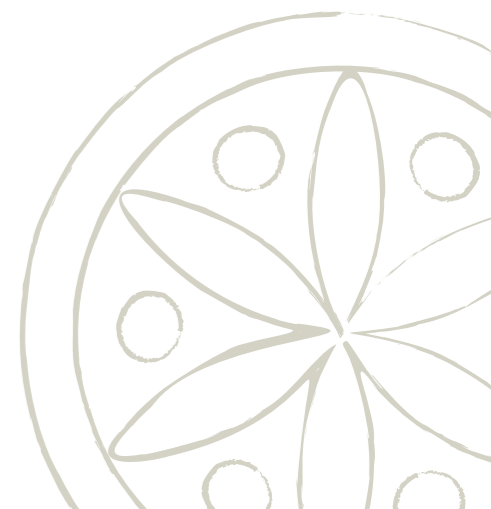
- Geschirrspülmaschine
- Backofen
- Induktionsherd
- Grosszügiger Kühlschrank mit Gefrierfach
- Wasserkocher
- Kaffeezubereiter (Bodum)
- Töpfe/Pfannen
- Geschirr
- Besteck und Schneidmesser

Storage

- Skidepotkasten für Ski- und Snowboardausrüstung (mit Schuhheizung)

Waschmaschine/Tumbler

- in Apartments mit 3,5 und 4,5 Zimmern vorhanden





St. Moritz – ein Bergdorf auf Weltklasse-Niveau

Das St. Moritz, das alle Welt kennt, punktet mit Gletschern, Seen und einem einmaligen Bergpanorama mit dem Piz Bernina, dem einzigen Viertausender der Ostalpen. Es ist berühmt für seine «Champagner»-Luft, das Licht und die zahlreichen Sonnentage auf der Alpensüdseite.



Mit seinem kosmopolitischen Ambiente inmitten der einmaligen Natur des offenen Hochtales Oberengadin bietet St. Moritz eine beeindruckende Palette an Sport-, Ausgeh- und Shoppingmöglichkeiten sowie Kulturevents vom Feinsten:

Alpiner und nordischer Skilauf, Mountainbiking, Inlineskaten, Wandern, Wind- und Kitesurfen, Eislaufen, Golf, Tennis, Segeln, Cresta Run, Bob Run, Pferderennen auf dem gefrorenen See, Polo-, Cricket-, Golf- und Curlingturniere.

Top Events wie das Festival da Jazz, das Engadin Festival und das Origen Festival Cultural, um nur einige zu nennen, lassen das Publikum Weltstars hautnah erleben.

Zudem locken die zahlreichen Galerien mit hochkarätiger Kunst und die Museen des Engadins Kunst- und Kulturinteressierte aus der ganzen Welt in dieses wunderschöne Hochtal.

Alles Wünschenswertes in nächster Nähe

Genießen Sie das umfassende Freizeitangebot und die unvergleichbare Natur. Ob Einkauf, Genuss oder Freizeit: In St. Moritz liegt alles, was Sie sich wünschen, in nächster Nähe.

-  **Laudinella Apartments**
-  **Einkaufsmöglichkeiten**
-  **Öffentlicher Verkehr**
-  **Bahnhof St. Moritz**
-  **Bergbahn**
-  **Segantini Museum**
-  **Tennis und Squash**
-  **Kino**
-  **Golfplatz**
-  **Segelclub**
-  **Spa, Hallenbad**



Quelle: GeoGR AG, geogr.ch

Disclaimer: Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Walde Immobilien AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten.

ZIEL	DISTANZ	AUTO	ÖV
Zürich Flughafen	213 km	2 Std. 40 Min.	3 Std. 42 Min.
Flughafen Samedan	7,3 km	9 Min.	25 Min.
Mailand	167 km	2 Std. 49 Min.	4 Std. 15 Min.
München	278 km	4 Std.	6 Std. 3 Min.

Wissenswertes zum Kauf

Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentum am Land gemäss Baubeschrieb und Vertragsunterlagen. Das Mobiliar wird durch die Laudinella AG zur Verfügung gestellt und bei Bedarf erneuert oder repariert. Die Käufer entrichten für das Mobiliar einen monatlichen Mietpreis.

Kauf- und Zahlungsabwicklung

- 20 % (abzüglich der Reservationszahlung) sind am Tag der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages mittels unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Kreditinstitutes an die Verkäuferin zu überweisen. Die Käuferschaft übermittlelt der Verkäuferschaft das unwiderrufliche Zahlungsverprechen über den Gesamtkaufpreis – Teilbeträge analog dem vereinbarten Zahlungsplan – im Original mindestens 14 Tage vor dem festgesetzten Beurkundungstermin. Die Anzahlung ist nicht zu verzinsen.
- Die Restkaufpreissumme ist mittels unwiderruflichen Zahlungsverprechens, welches bereits bei der Beurkundung vorgelegt wurde, wie folgt an die Verkäuferin zu bezahlen:
 - 10 % bei der Eigentumsübertragung
 - 30 % nach Vollendung des Rohbaus
 - 40 % bei der Fertigstellung/Besitzantritt

Im Pauschalpreis inbegriffen

- schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung inklusive entsprechenden Landanteils
- vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom und Kabel-TV
- Baubewilligungsgebühren
- sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Walde Immobilien AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten.

Beratung und Verkauf

WALDE

Walde Immobilien AG

Alte Landstrasse 131

8800 Thalwil

+41 44 722 61 00

thalwil@walde.ch





APARTMENTS
LAUDINELLA
St. Moritz

APARTMENTS
LAUDINELLA
St. Moritz

Via Tegiatscha 17, St. Moritz