



recapital

DOKUMENTATION
SCHULSTRASSE 34, 7302 LANDQUART

LAGEBESCHRIEB	03
ECKDATEN	04
BESCHRIEB IMMOBILIE	05
BEWILLIGTES SANIERUNGS- & ERWEITERUNGSPROJEKT	06
PLANUNGSUNTERLAGEN BAUPROJEKT	08
IMPRESSIONEN BESTAND	10
GRUNDBUCH UND ZONENRECHTLICHE INFORMATIONEN	13
MIETERSPIEGEL	14
GRUNDRISSSE BESTAND	15
VERKAUFSPROZESS & KONDITIONEN	18
PERSÖNLICHER KONTAKT	19

LANDQUART

LAGEBESCHREIB



Supermarkt
500 Meter
7 Gehminuten



Bahnhof Landquart
600 Meter
10 Gehminuten



Zentrum Chur
16 Kilometer
25 Auto-Minuten



Primarschule "Rüti"
120 Meter
2 Gehminuten

Zentral wohnen – mit bester Anbindung und hoher Lebensqualität

Landquart, im Kanton Graubünden gelegen, ist ein dynamischer Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Gemeinde profitiert von der direkten Lage an der A13 sowie vom Anschluss an das Schweizer Bahnnetz, was eine schnelle Erreichbarkeit von Chur, Zürich und dem Bündner Oberland garantiert.

Als regionales Zentrum bietet Landquart eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten. Die Nähe zur Natur, insbesondere zu den

Bündner Alpen und dem Heidiland, macht den Ort auch für Erholungssuchende attraktiv.

Die Schulstrasse 34 liegt an einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt. Hier geniessen die Bewohner eine angenehme Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und diversen Einkaufsmöglichkeiten. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Adresse besonders attraktiv für Familien und Pendler gleichermassen.



ECKDATEN AUF EINEN BLICK

Adresse	Schulstrasse 34, 7302 Landquart
Immobilie	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
Bauprojekt	Bewilligtes Bauprojekt mit 10 Wohneinheiten inkl. Parkplätze
Eigentumsform	Alleineigentum
Grundstückflächen	627 m ²
Gebäudevolumen	Ca. 2'070 m ³
Nettowohnfläche	Ca. 382 m ² (Bestand)
Baujahr	1932
Vermietungsstand	100% vollvermietet (Stand August 2026)
Mietzinseinnahmen	Netto p.a. CHF 81'432 (Stand August 2026)
Verfügbarkeit	Per sofort, nach Vereinbarung
Richtpreis	CHF 2'300'000.00

BESCHRIEB IMMOBILIE

Attraktive Renditeliegenschaft mit bewilligtem Sanierungs- und Erweiterungsprojekt

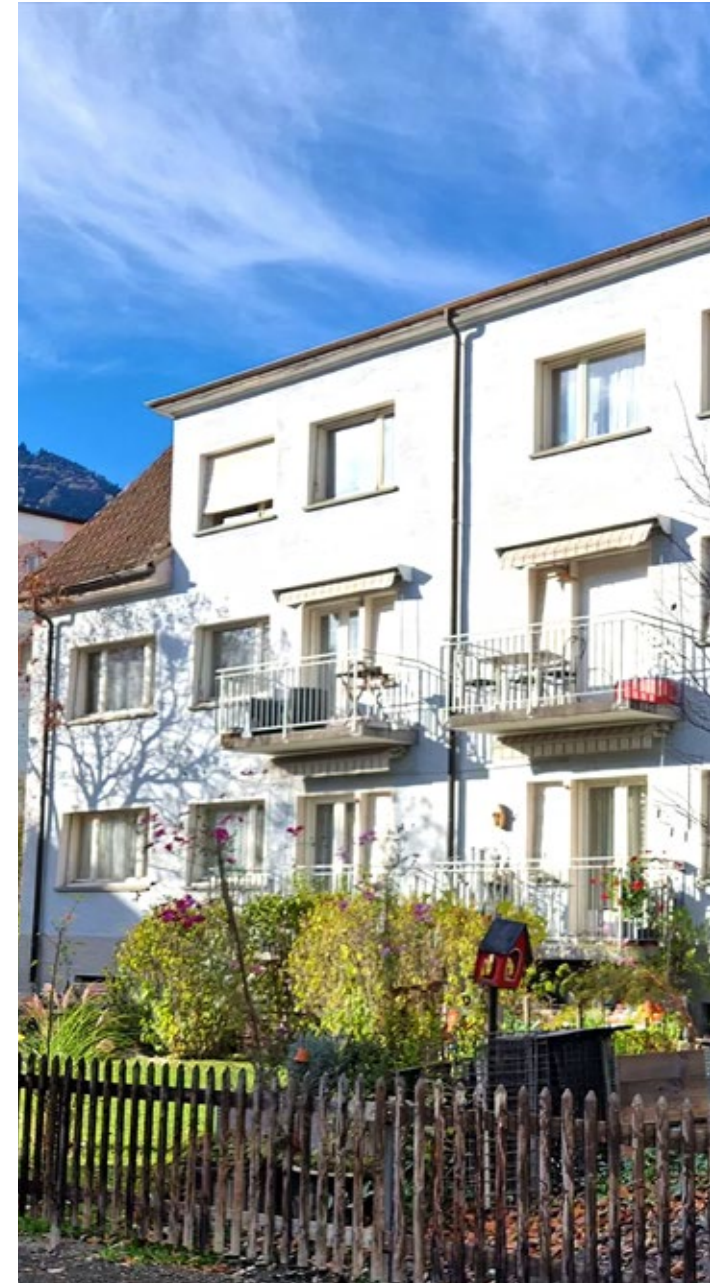
Diese attraktive Liegenschaft an zentraler Lage in Landquart überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, den gepflegten Gesamtzustand sowie ein aussergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Sämtliche Unterhaltsarbeiten wurden laufend und mit grosser Sorgfalt ausgeführt, was sich in der ansprechenden Erscheinung des Gebäudes widerspiegelt.

Das Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten ist vollständig vermietet und präsentiert sich als wertbeständige Investition mit stabilem Mietertrag. Dank langjähriger Mietverhältnisse und kaum Wohnungswechsel herrscht ein ruhiges, harmonisches Mietumfeld ohne rechtliche Auseinandersetzungen.

Ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft ist das bereits vollständig bewilligte Bauprojekt für die Totalsanierung und Erweiterung zu 10 modernen Mietwohnungen mit zusätzlichen Aussenparkplätzen. Die Baubewilligung liegt vollständig vor, einschliesslich der Bereinigung sämtlicher Auflagen. Dadurch kann das Projekt ohne langwieriges Bewilligungsverfahren umgesetzt werden und bietet Investoren ein hohes Mass an Planungs- und Realisierungssicherheit. Die Details zum bewilligten Bauprojekt, inklusive sämtlicher Pläne und Unterlagen, finden Sie auf den folgenden Seiten.

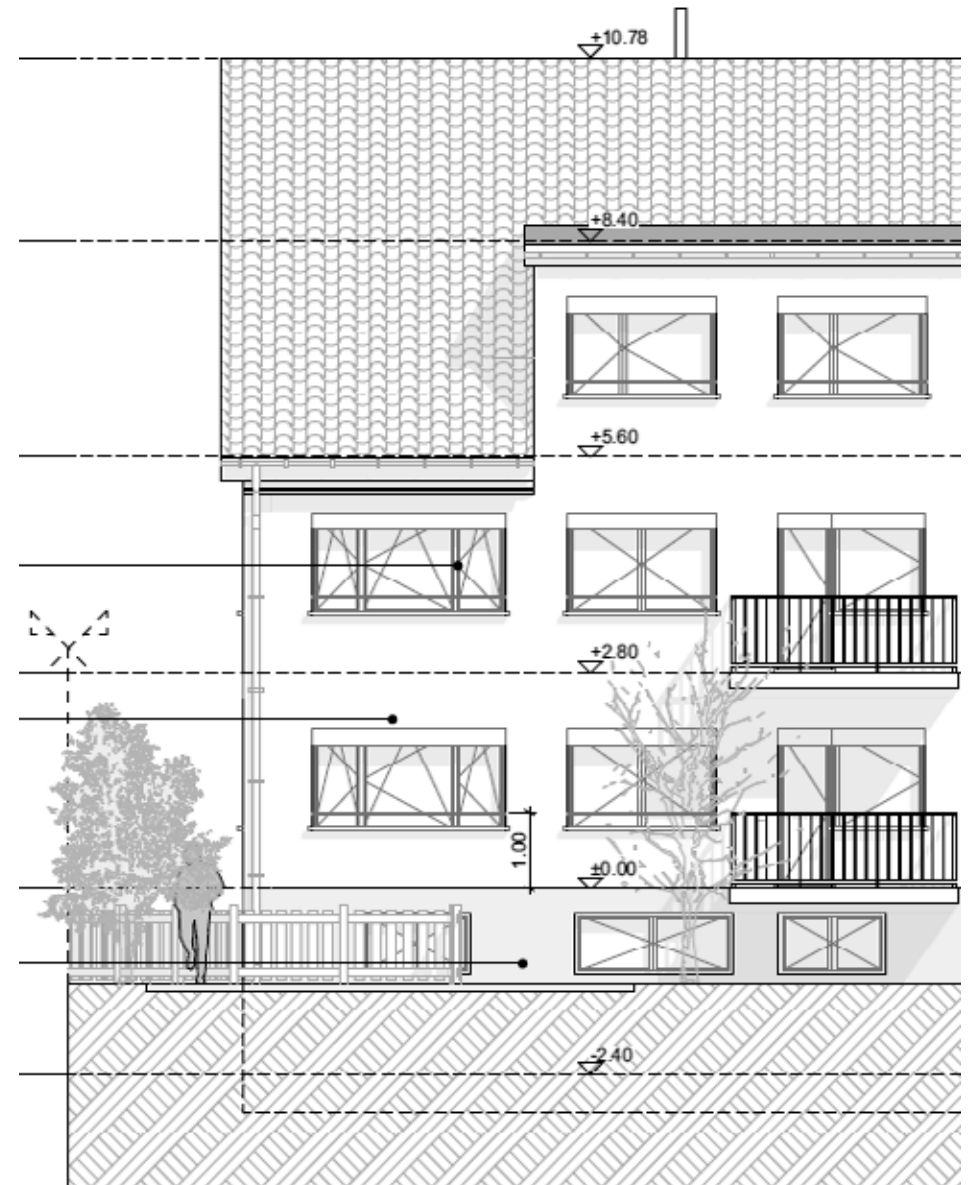
Die zentrale und bestens erschlossene Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das regionale und überregionale Strassennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bushaltestelle und Bahnhof befinden sich in kurzer Gehdistanz. Die Nähe zu attraktiven Naherholungs- und Wintersportgebieten steigert die Standortqualität zusätzlich und macht die Liegenschaft für eine breite Mieterschaft besonders attraktiv.

Die Kombination aus einer bestehenden, voll vermieteten Renditeliegenschaft und einem vollständig bewilligten Sanierungs- und Erweiterungsprojekt schafft eine seltene Investitionsgelegenheit.

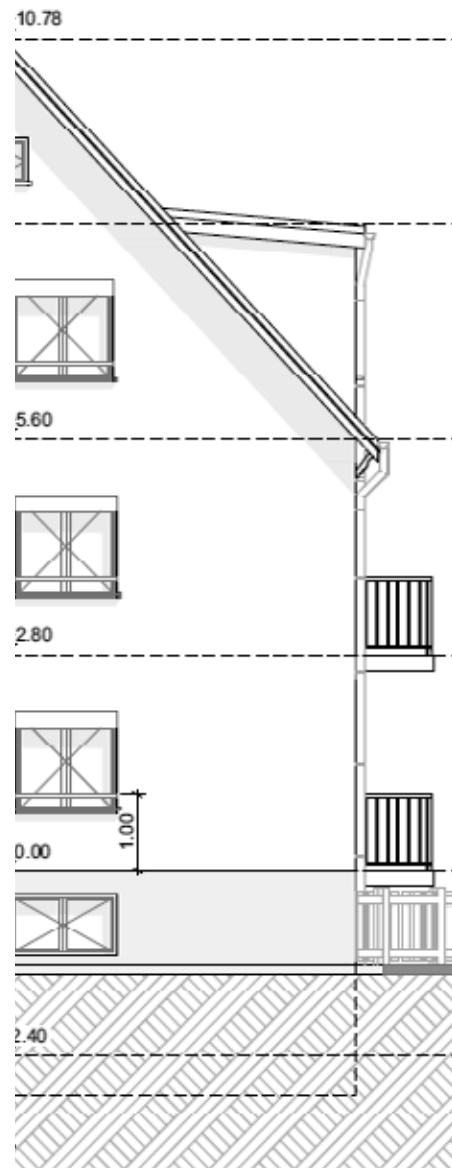


BEWILLIGTES SANIERUNGS- UND ERWEITERUNGSPROJEKT

- » **Totalsanierung zu 10 modernen Mietwohnungen**
- » **Wohnungsmix: 2 Studios, 4x 1.5-, 2x 2.5- und 2x 3.5-Zimmerwohnungen**
- » **6 Aussenparkplätze und 10 gedeckte Veloabstellplätze**
- » **Rechtskräftige Baubewilligung inkl. bereinigter Auflagen**
- » **Jährliche Nettomietzinseinnahmen nach Erstvermietung bei ca. CHF 160'000.00**
- » **Approx. kalkulierten Baukosten ca. CHF 1.0 Mio. (Standard-Mietwohnungsausbau)**



BEWILLIGTES SANIERUNGS- UND ERWEITERUNGSPROJEKT



Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das bereits vollständig bewilligte Sanierungs- und Erweiterungsprojekt, welches dem neuen Eigentümer die Möglichkeit bietet, ohne zeitaufwändiges Bewilligungsverfahren unmittelbar mit der Realisierung zu beginnen. Die Baubewilligung wurde rechtskräftig erteilt, sämtliche Auflagen wurden bereinigt und gegen das Baugesuch gingen keine Einsprachen ein.

Das Projekt sieht die umfassende Totalsanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit einer zeitgemässen Neugestaltung der Grundrisse vor. Nach der Umsetzung entstehen insgesamt 10 attraktive Mietwohnungen, welche optimal auf die heutige Nachfrage nach kompaktem und modernem Wohnraum ausgerichtet sind. Die Wohnungen überzeugen durch funktionale Grundrisse, helle Wohnbereiche sowie eine effiziente Flächennutzung. Ergänzend entstehen sechs Aussenparkplätze sowie 10 gedeckte Veloabstellplätze, wodurch den zukünftigen Mietern ein zeitgemässes Mobilitätsangebot zur Verfügung steht.

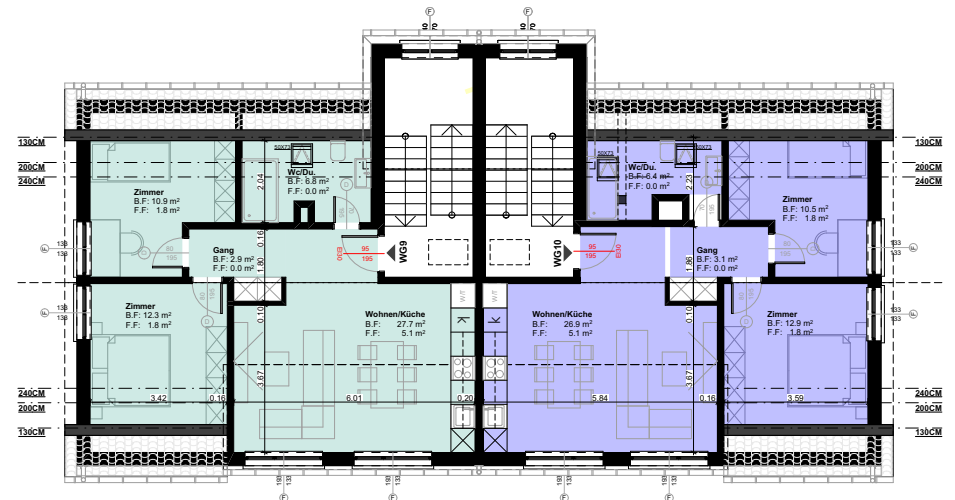
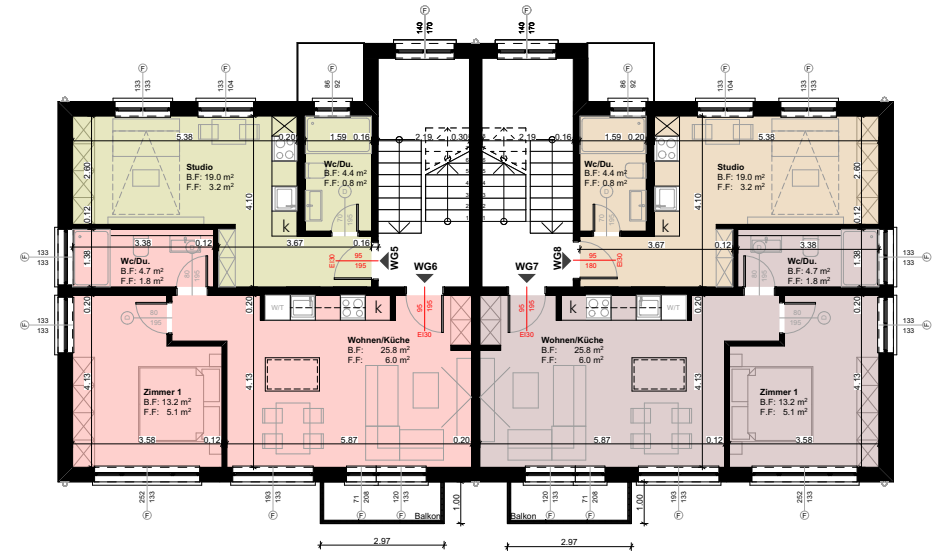
Die kalkulierten Sanierungskosten belaufen sich auf rund CHF 1.0 Mio., basierend auf einem zweckmässigen und marktgerechten Ausbaustandard für Mietwohnungen. Nach Abschluss der Totalsanierung und erfolgreicher Erstvermietung wird mit jährlichen Nettomietzinseinnahmen von rund CHF 160'000.– gerechnet.

Das bewilligte Projekt bietet damit nicht nur eine hohe Planungs- und Investitionssicherheit, sondern auch attraktive Perspektiven hinsichtlich der langfristigen Ertragskraft und Wertentwicklung der Liegenschaft.

Das Wohnungsangebot umfasst eine ausgewogene Mischung aus Studios sowie 1.5-, 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen. Während im Erd- und Obergeschoss je vier kompakte Wohnungen realisiert werden, entstehen im Dachgeschoss zwei grosszügige 3.5-Zimmerwohnungen. Sämtliche Einheiten verfügen über moderne Wohnküchen, zeitgemässe Nasszellen sowie attraktive Aussenbereiche in Form von Balkonen oder Sitzplätzen. Im Untergeschoss sind für jede Wohnung ein eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftliche Wasch- und Technikräume vorgesehen.

Mit der vollständig bewilligten Totalsanierung bietet diese Liegenschaft eine seltene Investitionsgelegenheit. Sämtliche Bewilligungsverfahren wurden abgeschlossen und alle Auflagen bereinigt, sodass das Projekt ohne zusätzliche Bewilligungsrisiken realisiert werden kann. Für Investoren bedeutet dies ein hohes Mass an Planungs- und Investitionssicherheit sowie die Möglichkeit, ein bereits baureifes Projekt zeitnah umzusetzen. Die auf den folgenden Seiten dargestellten Projektunterlagen vermitteln einen detaillierten Überblick über die Architektur, die Grundrisse sowie das Gesamtkonzept der bewilligten Totalsanierung.

PLANUNTERLAGEN
BEWILLIGTES BAUPROJEKT



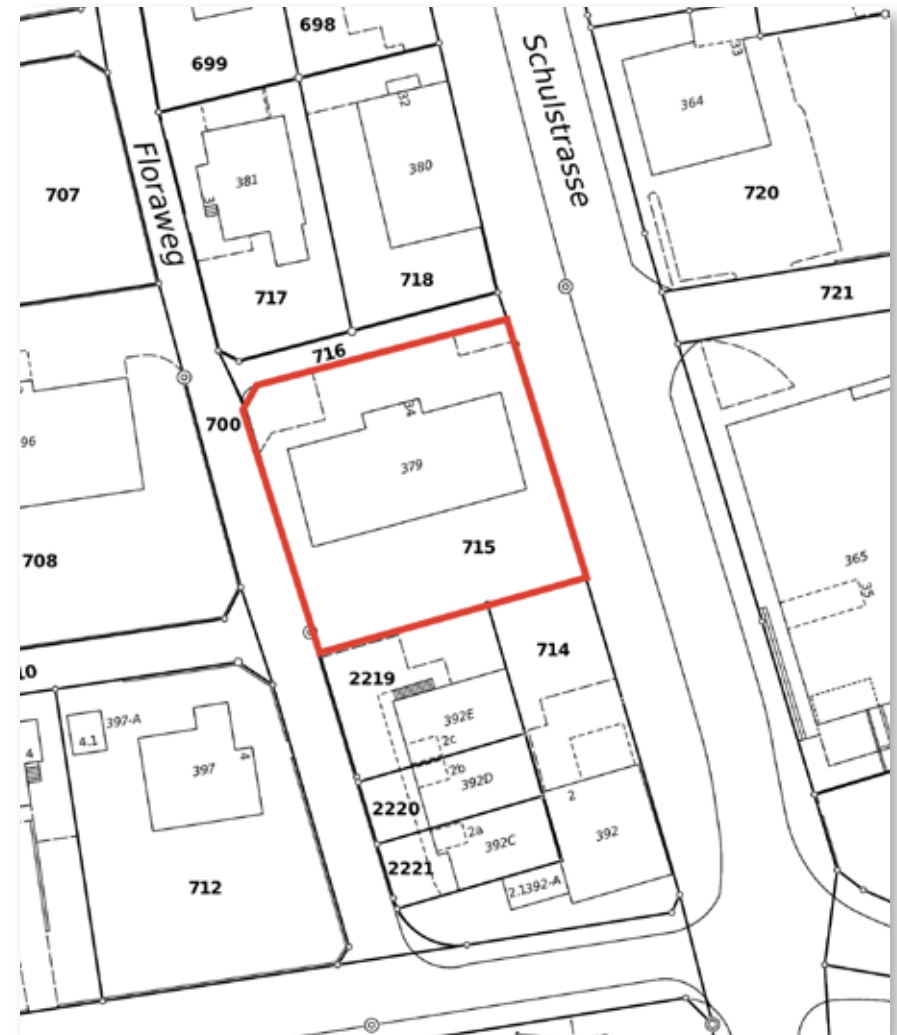
IMPRESSIONEN BESTAND





GRUNDBUCH- UND ZONENRECHTLICHE INFORMATIONEN

Parzellennummer	715
E-GRID	CH510015897746
Eigentumsform	Alleineigentum
Grundstückflächen	627 m ²
Anmerkungen	Keine Eintragung
Vormerkungen	Keine Eintragung
Grunddienstbarkeiten	31.12.1981 342, (R) Grenzanbaurecht für Garagebauten im Rahmen der Gemeindebauordnung, z. L. LIG Landquart/716 06.11.2019 2019/1687/0, (S) Benützungsrecht als Parkfläche z.G. LIG Landquart/2219 01.04.2021 2021/570/0, (T) Näherbaurecht für eine Hauptbaute z.G. LIG Landquart/714 & z.G. LIG Landquart/2219 01.04.2021 2021/570/0, (R) Näherbaurecht für eine Hauptbaute z.L. LIG Landquart/714 & z.L. LIG Landquart/2219
Grundlasten	Keine Eintragung
Belasteter Standort	Keine Eintragung
Bauzone	Wohnzone W4



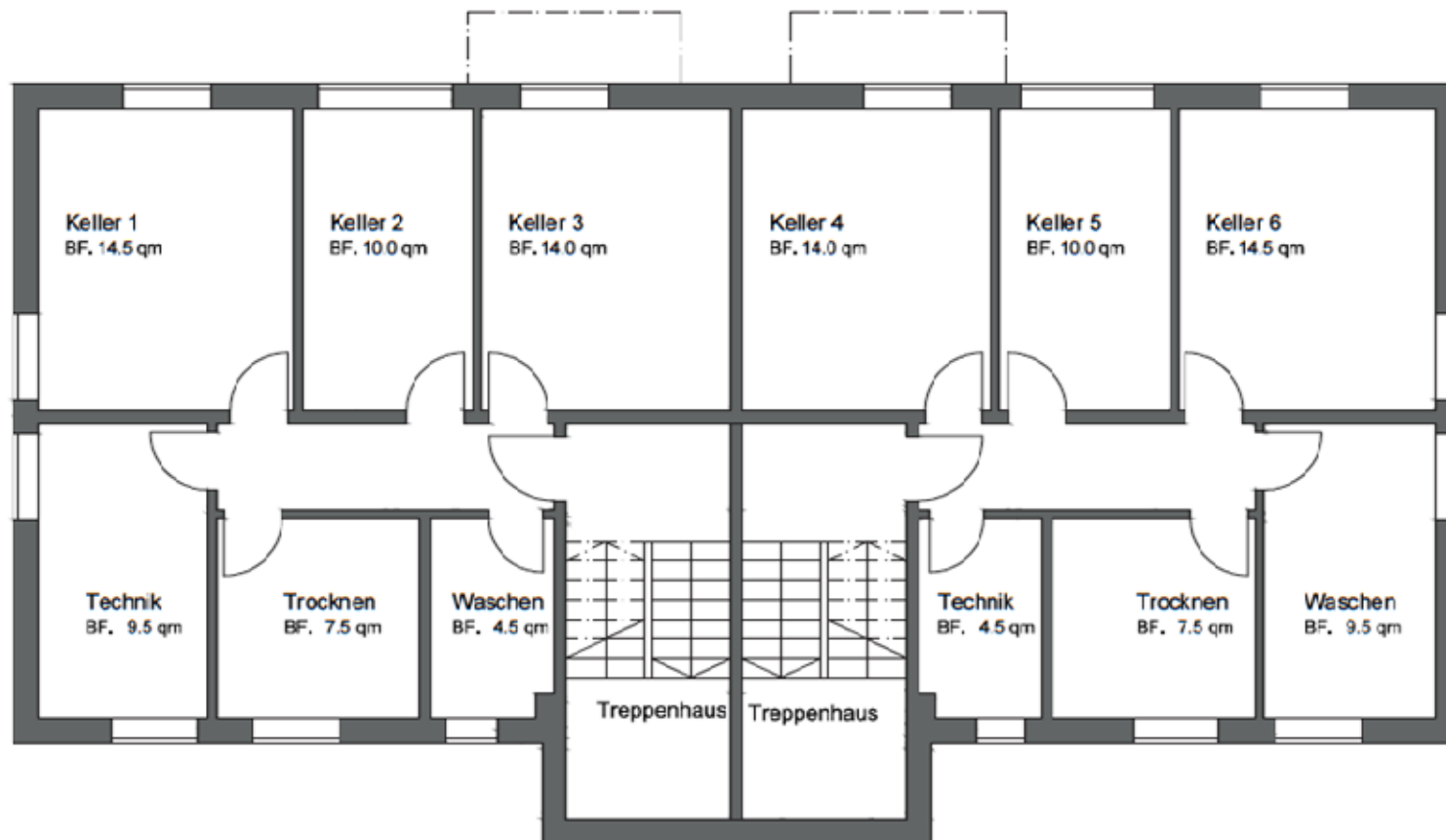
MIETERSPIEGEL

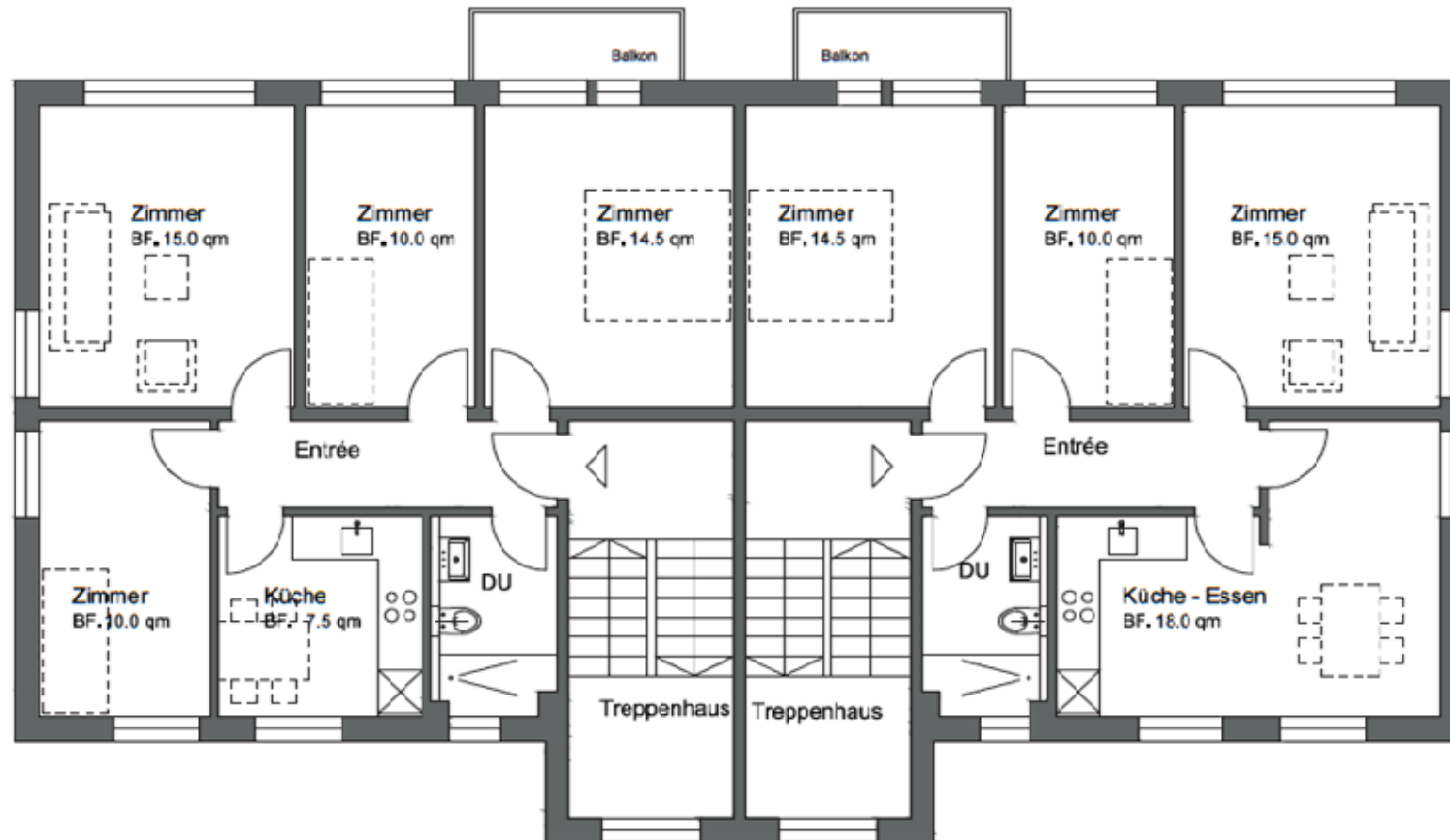
Schulstrasse 34, 7302 Landquart

Mieterspiegel
per 01.08.2026

Objekt (Typ)	Status	Verhältnis von - bis	Nettomietzins	Nebenkosten	Bruttomietzins p.m.	Nettomietzins p.a.
1001 3.5-Zimmerwohnung EG	Vermietet	16.12.2022 - offen	1'232.00	140.00	1'372.00	14'784.00
1101 3-Zimmerwohnung 1. OG	Vermietet	01.08.2008 - offen	1'300.00	200.00	1'500.00	15'600.00
1201 4-Zimmerwohnung 2. OG	Vermietet	01.07.2006 - offen	1'060.00	200.00	1'260.00	12'720.00
1301 3-Zimmerwohnung 3. OG	Vermietet	01.12.2021 - offen	1'144.00	125.00	1'269.00	13'728.00
1401 6.5-Zimmerwohnung 4. OG	Vermietet	01.01.2010 - offen	1'900.00	200.00	2'100.00	22'800.00
8000 Abstellplatz	Vermietet	01.09.2023 - offen	50.00	0.00	50.00	600.00
8001 Abstellplatz	Vermietet	01.01.2010 - offen	50.00	0.00	50.00	600.00
8002 Abstellplatz	Vermietet	01.04.2020 - offen	50.00	0.00	50.00	600.00
Total			6'786.00	865.00	7'651.00	81'432.00

GRUNDRISSSE BESTAND





VERKAUF

PROZESS & KONDITIONEN

Der Verkaufsprozess ist in einem zweistufigen Angebotsverfahren vorgesehen.

Bei Abgabe von mehreren gleichwertigen Angeboten erhalten die Kaufinteressenten die Möglichkeit, unter Angabe des Höchstangebotes, ihr Angebot einmalig zu revidieren.

Richtpreis: CHF 2'300'000.00

CHF 30'000.00 sind bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zu entrichten, welche später beim Kaufpreis in Abzug gebracht werden.

- » Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- » Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- » Diese Verkaufsdokumentation basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Die darin enthaltenden Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- » Die Immobilie wird ohne Mobiliar oder sonstige Einrichtungsgegenstände veräussert.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Ihr persönlicher Kontakt

recapital

recapital Management AG
Jonas Bigler, Vermarkter

+41 79 780 13 75
j.bigler@recapital.ch
www.recapital.ch



Haftungsausschluss: Die in dieser Broschüre aufgeführten Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengefasst. Wir übernehmen jedoch keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Der Interessent muss sich mittels einer Due-Diligence auf eigene Kosten selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf ihre Richtigkeit prüfen. Die Immobilie wird ohne Einrichtung verkauft.

Disclaimer: The information presented in this brochure has been summarized to the best of our knowledge and belief. However, we do not assume any responsibility, guarantee or liability for it, an interested party must form his own opinion of the facts by means of due diligence at his own expense and check the documents and information for accuracy. In addition, the apartment is sold without furniture.