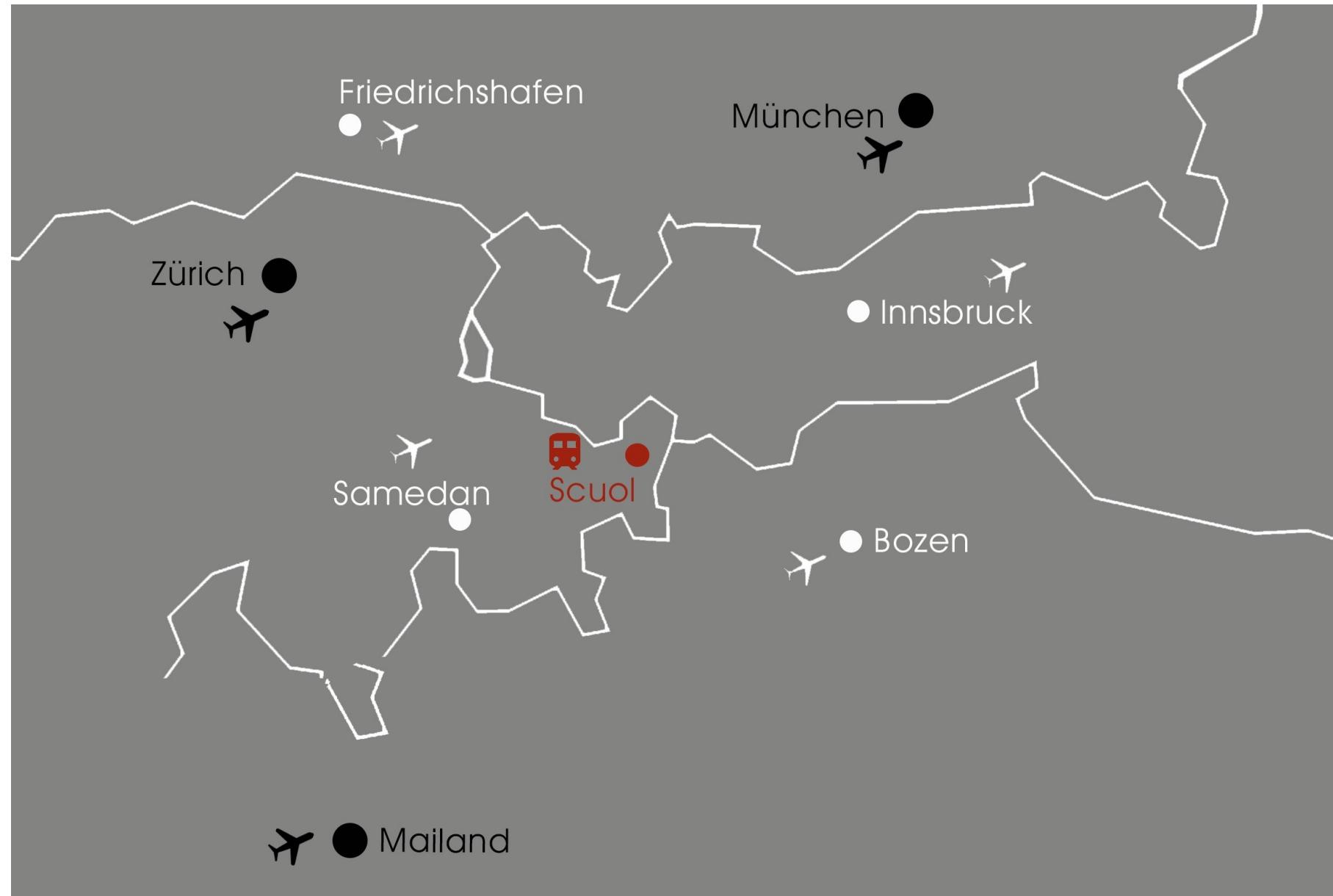




alpengasthaus am rande des nationalparks  
in s-charl (scuol), dem knappendorf



3 ländereck

die einwohnergemeinde scuol ist mit 439 quadratkilometern die flächengrösste gemeinde der schweiz.

mit knapp 4'700 einwohnern ist scuol zudem die grösste romanische gemeinde.

die mehrheitssprache der fusionierten gemeinde scuol ist romanisch, flächendeckend wird auch deutsch gesprochen.

scuol grenzt im norden an österreich (vorarlberg/tirol), im osten an die gemeinde valsot und an italien (vinschgau, südtirol), im süden an die gemeinde val müstair und im westen an die gemeinde zernez.

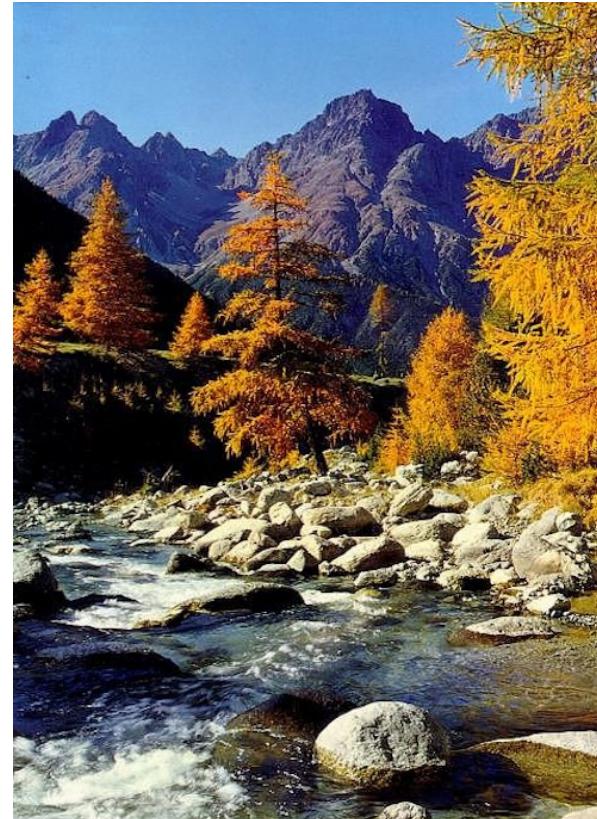


gemeinde scuol



**politisch** gehört die gemeinde scuol zum unterengadin und somit zum regionalverband engiadina bassa / val müstair.

**touristisch** ist die gemeinde der destination engadin scuol zernez angegliedert.

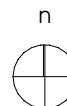


jenseits der wilden clemgiaschlucht, dreizehn kilometer weg von scuol entfernt, findet sich die raue bergwelt von s-charl mit seinem ehemaligen blei- und silberbergwerk. das bergbau- und bärenmuseum am eingang zum knappendorf aus dem mittelalter erzählt geschichten von einst.

der höchst gelegene arvenwald europas, der «god da tamangur», die viehalpen, die zahlreichen übergänge richtung ofenpass, val müstair und sesvenna und ganz viel natur prägen das val s-charl.

das verträumte sommerdorf s-charl liegt auf 1'810 m.ü.m, befindet sich am rande des nationalparks und ist im winter nur mit pferdeschlitten erreichbar - ein ganz besonderes erlebnis.  
die fraktion s-charl besteht aus ein paar wenigen gebäuden und einer kirche.  
s-charl ist autofrei.

s-charl



parzellen



die liegenschaft befindet sich am eingang der fraktion s-charl, direkt an der zufahrtsstrasse und liegt nach süden und westen an unverbaubarer lage. die **parzelle 6044** beinhaltet eine **gesamtfläche von 841 m<sup>2</sup>**, wovon sich 577 m<sup>2</sup> in der *dorfkernzone* (gefahrenzone 2) und 264 m<sup>2</sup> in der *landwirtschaftzone* (gefahrenzone 1) befinden.

die unbebaute **parzelle 6045**, welche zusammen mit parzelle 6044 zum verkauf steht, beinhaltet eine **gesamtfläche von 1'525 m<sup>2</sup>** und befindet sich zu 876 m<sup>2</sup> in der *landwirtschaftszone*, zu 589 m<sup>2</sup> in der kommunalen *grünzone* und zu 60 m<sup>2</sup> in der zone *übriges gemeindegebiet* (alle zonen gefahrenzone 1).



die liegenschaft, bestehend aus hauptgebäude mit saal- und zimmeranbau, terrasse mit unterstand, kiosk, treibhaus, ski- und veloraum, wurde vor 1900 erstellt (haupgebäude) und etappenweise an- und umgebaut, zuletzt 2007 renoviert.

das gasthaus beinhaltet nebst zwei technikräumen und diversen nebenräumen im ug, einen restaurantsaal (50 plätze) mit bar- und buffetanlage, ein historisches arvenstübli (20 plätze), die gastroküche und drei gästezimmer im eg.  
 vier terrassen laden nach einem erlebnisreichen tag in der engadiner bergwelt zum gemütlichen verweilen ein.



liegenschaft  
 das alpengasthaus verfügt über 13 doppelzimmer, 3 einzelzimmer und ein vierbettzimmer (eg – dg), sowie eine betreiberwohnung und personalzimmer (ug). alle zimmer sind stilvoll in holz geschaffen.



historisches arvenstübli mit kachelofen

restauration



restaurant mit bar- und buffetanlage



dachzimmer / dusche

beherbergung



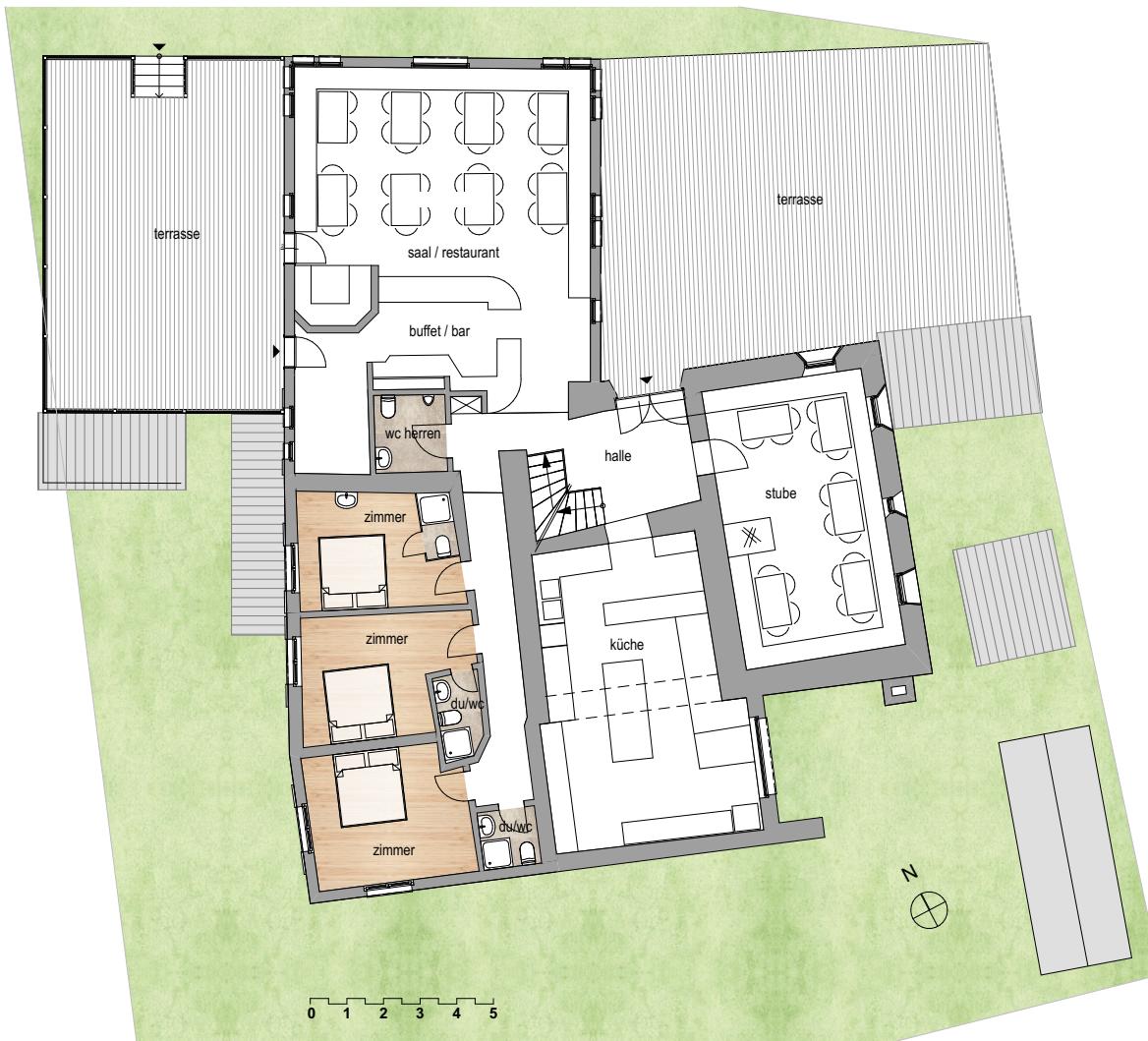
doppelzimmer / mehrbettzimmer



### untergeschoss

keller- und technikräume,  
 lingerie/waschraum, angestelltenzimmer  
 und betreiber-wohneinheit

pläne



### erdgeschoss

terrasse ost, eingangshalle, historisches arvenstübl, gastroküche, wc-anlage, drei gästezimmer, bar- und buffelanlage mit office, restaurant und terrasse west; kiosk, ski- und veloraum, treibhaus

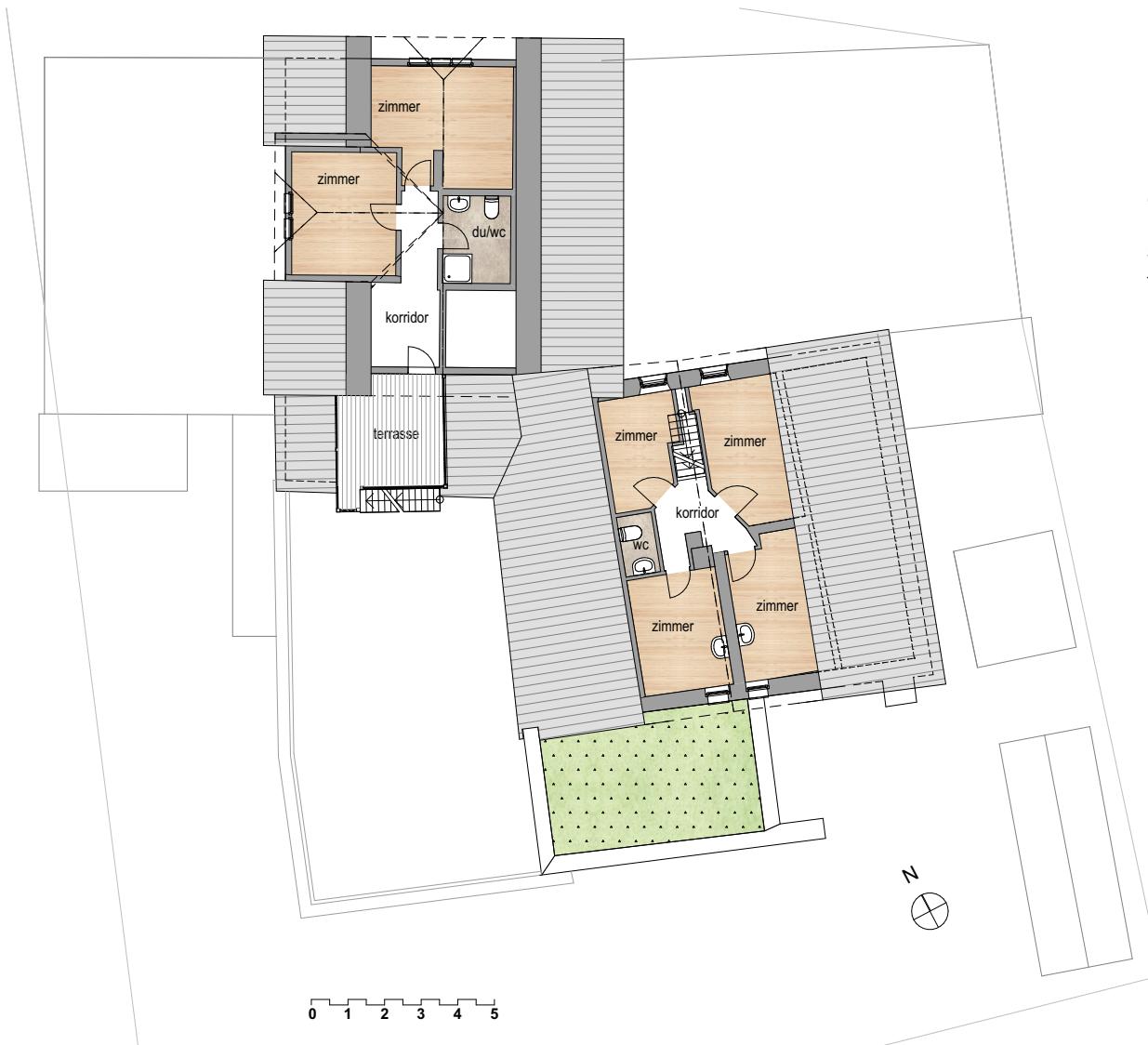
pläne



**obergeschoss**

acht gästezimmer, etagendusche und  
-wc, dachterrasse mit hotpot

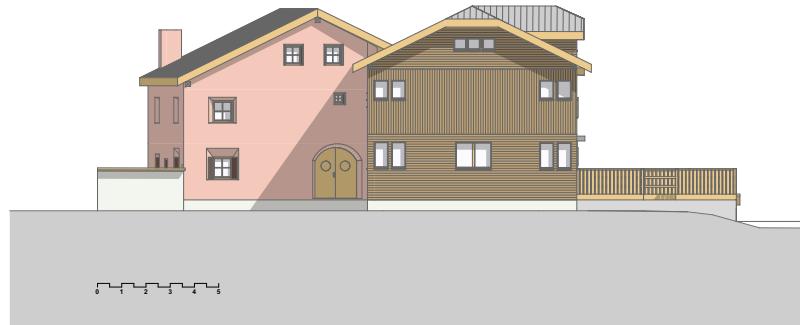
pläne



**dachgeschoss**

sechs gästezimmer, etagendusche und  
–wc, dachterrasse

pläne

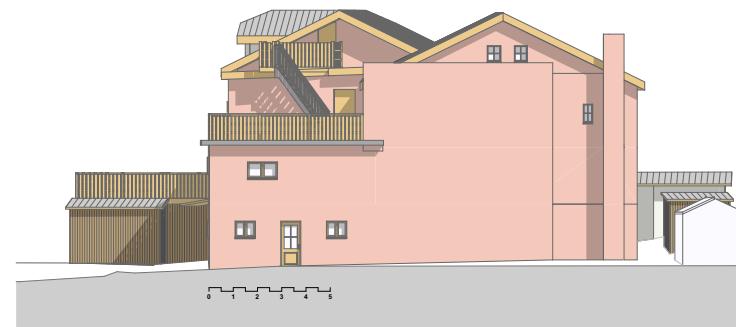


ansicht nord



ansicht west

ansicht süd



ansicht ost



ansichten

## facts

### grundstücksflächen\*

- parzelle 6044	841 m <sup>2</sup>
- parzelle 6045	1'525 m <sup>2</sup>

**2'366 m<sup>2</sup>**

### gebäude\*\*

- gasthaus	bj 1900	ren. 1982	885 m <sup>3</sup>
- saal- und zimmeranbau	bj 1948	ren. 1989	715 m <sup>3</sup>
- zimmeranbau	bj 1980	ren. 2007	905 m <sup>3</sup>
- terrasse mit unterstand	bj 1977	ren. 1993	380 m <sup>3</sup>
- kiosk	bj 1948		023 m <sup>3</sup>
- treibhaus	bj 1993		048 m <sup>3</sup>
- ski- und veloraum	bj 2009		028 m <sup>3</sup>

**2'984 m<sup>3</sup>**

### heizung

**stückholzheizung**

### adresse

- s-charl 563, 7550 scuol

### mikrolage

- öffentliche verkehrsmittel (postauto)	ca. 50 m
- parkierung (mai – oktober)	ca. 200 m
- post, banken, schulen, spital, einkaufsmöglichkeiten in scuol	ca. 15 km

### verfügbarkeit

**nach vereinbarung**

### besichtigungen

**in begleitung von architectura feuerstein**

### verkauf

**im bieterverfahren**

### verkaufspreis

**ab 1'950'000 chf**

### datenquellen

\* geoportal geogr.ch

\*\* amtl. liegenschaftsbewertung 25.01.2021

fotos by dominik täuber & dominique mayor



## architektur

unsere architektur ist geprägt von einer klaren formensprache und einem eigenen konzeptionellen und gestalterischen weg. unsere entwürfe wachsen stets aus einer tiefen auseinandersetzung mit den archaischen gegebenheiten des unterengadins und den qualitäten des ortes. wir verstehen den entwurf als einen interdisziplinären und fortlaufenden denk- und lernprozess, in dem wir die bedürfnisse aller involvierten partner stets in den mittelpunkt stellen.

bei der ausführungsplanung pflegen wir einen besonders sorgfältigen umgang mit konstruktions- und werkdetails, wobei uns die ästhetischen, ökologischen und ökonomischen aspekte ebenso wichtig sind.



## gebäudeanalyse und sanierungsplanung

immobilien sind langfristige kapitalanlagen. die gesamte lebensdauer setzt sich aus diversen erneuerungszyklen und unterhaltsintervallen zusammen, die je nach bauteil kürzer oder länger ausfallen. daher ist es wichtig, investitionen und kosten für die substanzerhaltung und erneuerungen langfristig und vorausschauend zu planen.

gerne erstellen wir eine beurteilung des ist-zustandes und planen die umsetzung, zum wohle ihrer immobilie.



## immobilienbewertung

viele immobilienbesitzer stellen sich die frage, wie viel ihr objekt aktuell wert ist. wir verfügen über ausgebildete immobilienbewerter und berechnen im auftrag den wert von immobilien anhand verschiedener international anerkannter methoden.

gerne erstellen wir eine portfolio-analyse, die auf die ermittlung des marktwerts der einzelnen objekte ausgerichtet ist. diese fundierte wert- und nutzenanalyse zeigt auf einen blick stärken und schwächen einer liegenschaft.



## immobilienhandel

durch unsere tief verwurzelte verbundenheit mit dem unterengadin kennen wir den regionalen markt bestens. gepaart mit unserer erfahrung begleiten wir liegenschaftsverkäufer und kaufinteressenten von a bis z mit fachwissen und herzblut.





für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, um mehr über dieses interessante Immobilienangebot  
zu erfahren.

Verkaufspreis im Bieterverfahren ab **1'950'000.00 chf**



## // kontakt

architectura feuerstein gmbh  
bagnera 165  
ch - 7550 scuol  
tel +41 81 864 16 02  
info@arch-ferustein.ch

