

VERKAUF FERIENWOHNUNGEN CHASA ADRIANA IN SAMNAUN



VERKAUF UND BERATUNG

Verkauft werden vier Eigentumswohnungen in sonniger Panoramalage inmitten der internationalen Silvretta Arena Samnaun/Ischgl (Ski-in!).

Die Chasa Adriana, bestehend aus insgesamt fünf Wohnungen, ist an sonniger Hanglage in Samnaun-Compatsch gelegen. Für Wintersportfans ist die Lage (unmittelbare Nähe zur Abfahrt Laret) ideal. Profitieren Sie also davon, nach der letzten Abfahrt am Nachmittag den Tag gemütlich beim Après Ski ausklingen zu lassen und anschliessend die Wohnung in wenigen Schritten erreichen zu können!

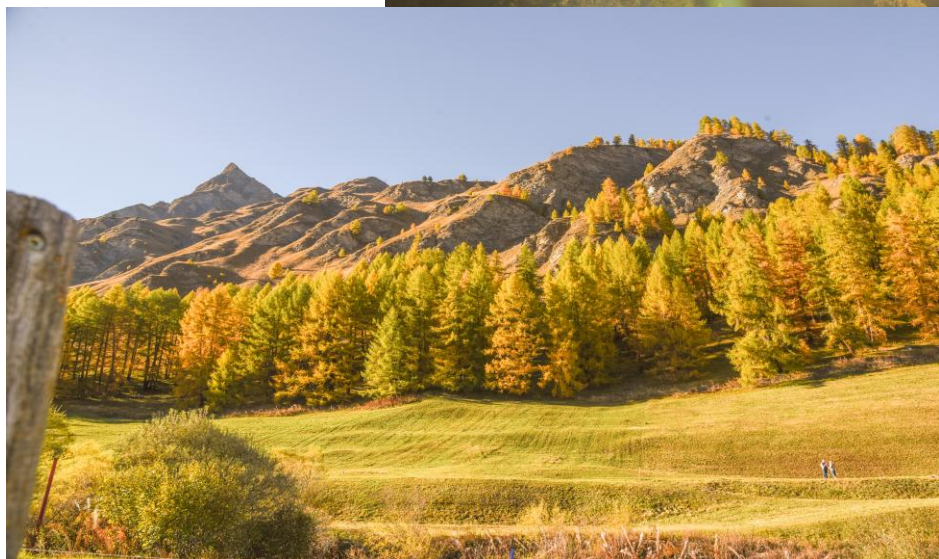
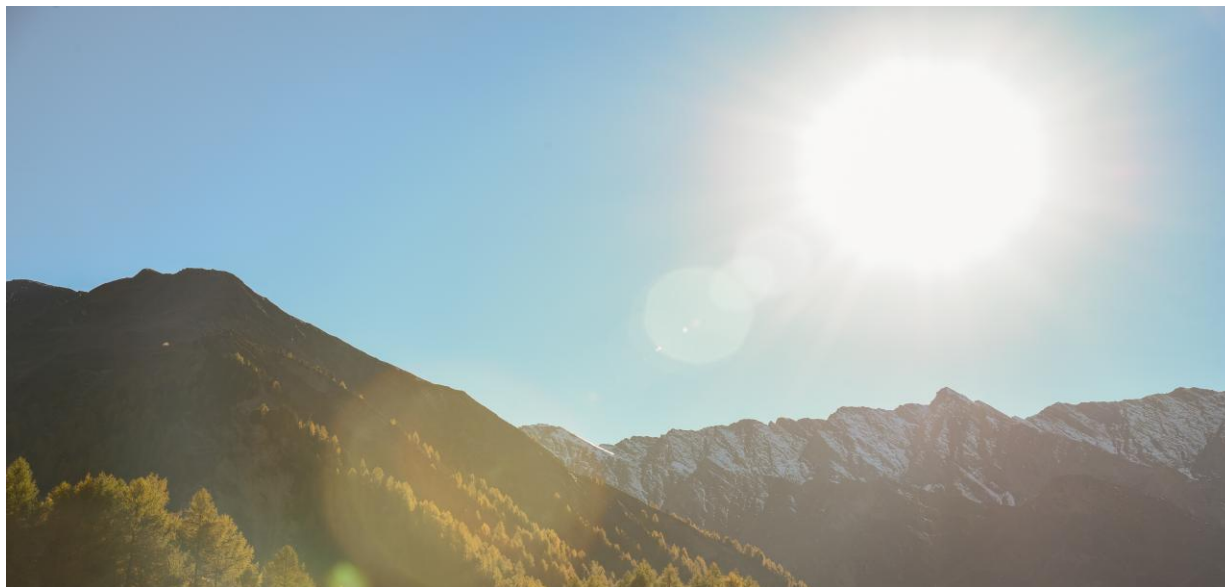
Der Kauf aller vier Wohnungen ist auch für Interessenten aus dem Ausland möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne unter den unten angeführten Kontaktdaten!



LISCHANA FIDUZIARI SA
Stradun 319A
7550 Scuol

+41 (0) 81 861 00 40
info@lischana-scuol.ch



SAMNAUN

Samnaun gehört zur Region Engiadina Bassa/Val Müstair und ist zugleich das unterste Seitental des Engadins und Grenztal zu Tirol. Es besteht aus den fünf Fraktionen Compatsch, Laret, Plan, Ravaisch und Samnaun verteilt zwischen 1'700 und 1'840 Metern über Meer. Samnaun ist schweizerisches Zollausschlussgebiet – man befindet sich somit in der einzigen Zollfreioase der Schweiz.

Die Fraktionen der Gemeinde Samnaun im Überblick:

Samnaun-Compatsch (1'715 m) ist der politische Hauptort des Tales, wo sich die Gemeindeverwaltung, die Schule und das Alpenquell Erlebnisbad befinden.

Im ursprünglichen Samnaun-Laret (1'730 m) wird zum Grossteil Landwirtschaft betrieben. Laret bedeutet "an einem Lärchenwald gelegen". Die Alpine Schaukäserei ist ein beliebtes Ausflugsziel in Samnaun-Laret.

Samnaun-Plan (1'728 m) ist die kleinste Fraktion mit dem Talmuseum "Chesa Retica". Dort wird das Leben im Samnauntal zwischen dem 16. - 19. Jahrhundert dargestellt.

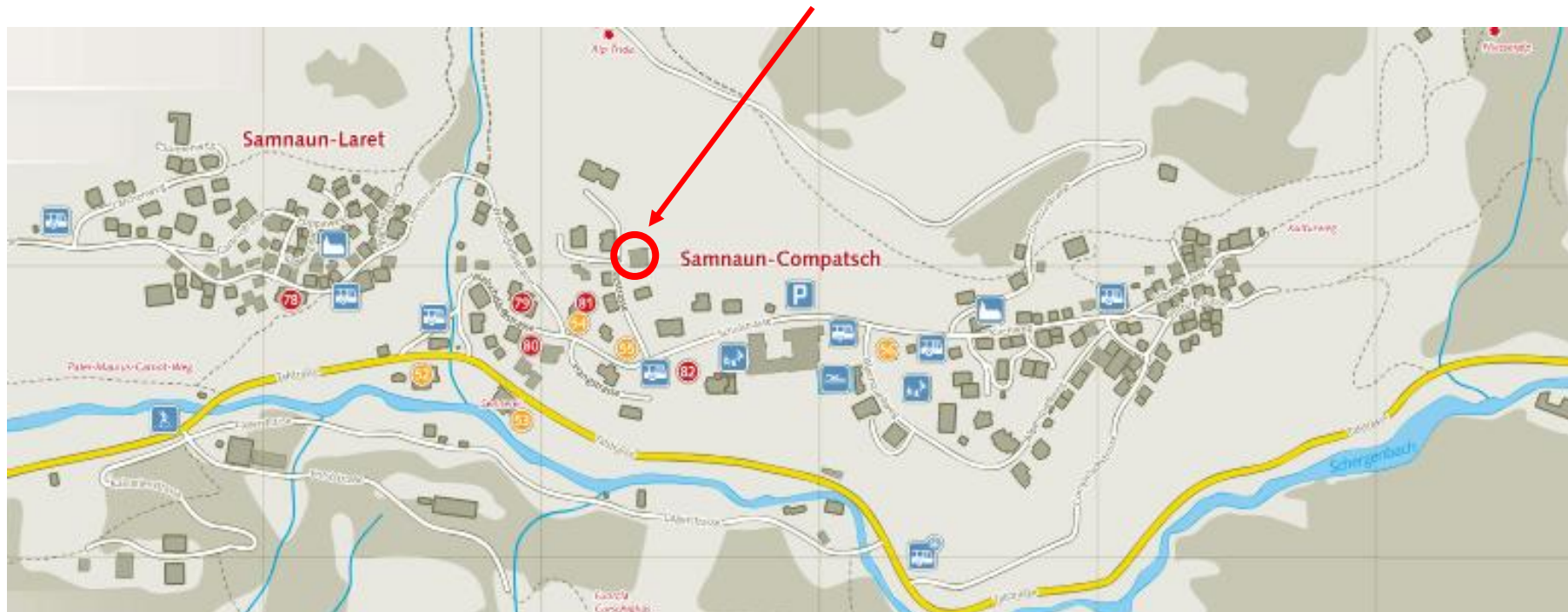
In Samnaun-Ravaisch (1'799 m) befindet sich die Talstation der Luftseilbahn, mit welcher Sie in die Silvretta Arena gelangen. Die Silvretta Arena Samnaun/Ischgl ist eines der besten Skigebiete der Alpen mit grenzenlosem Pistenvergnügen auf 239 Kilometern Pisten und 45 modernen Liftanlagen in der Schweiz und in Österreich. Aufgrund der Höhenlage auf bis zu 2'872 Metern ist die Schneesicherheit bis Anfang Mai garantiert

Samnaun-Dorf ist der touristische Hauptort des Samnauntales mit Europas höchstgelegener Shopping-Meile auf 1'840 m und Blick auf den Piz Ot (2'759 m).

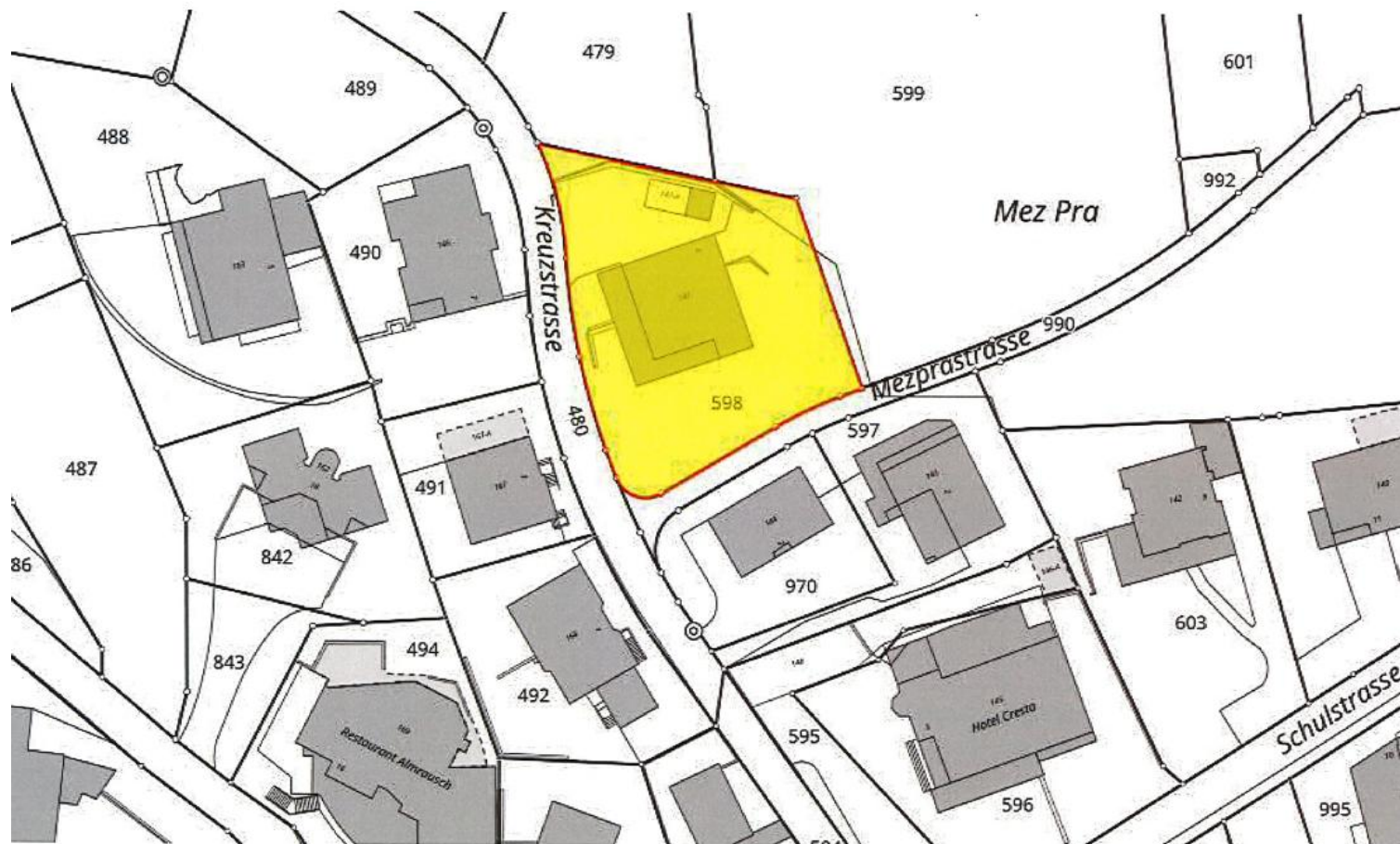
Sommeraktivitäten in Samnaun:

Erkunden Sie die Berglandschaft auf zahlreichen Wanderwegen, beim Mountainbiken oder Trailrunning und entspannen Sie anschliessend im Alpenquell Erlebnisbad. Weitere Freizeitaktivitäten mit Spassgarantie – auch für die Kleinsten – sind der Discgolf-Parcour, die Spielplätze im Tal und auf dem Alprider Sattel, die Holzkugelbahn (Alprider Sattel) und verschiedene Themenwege wie der Märchenweg.

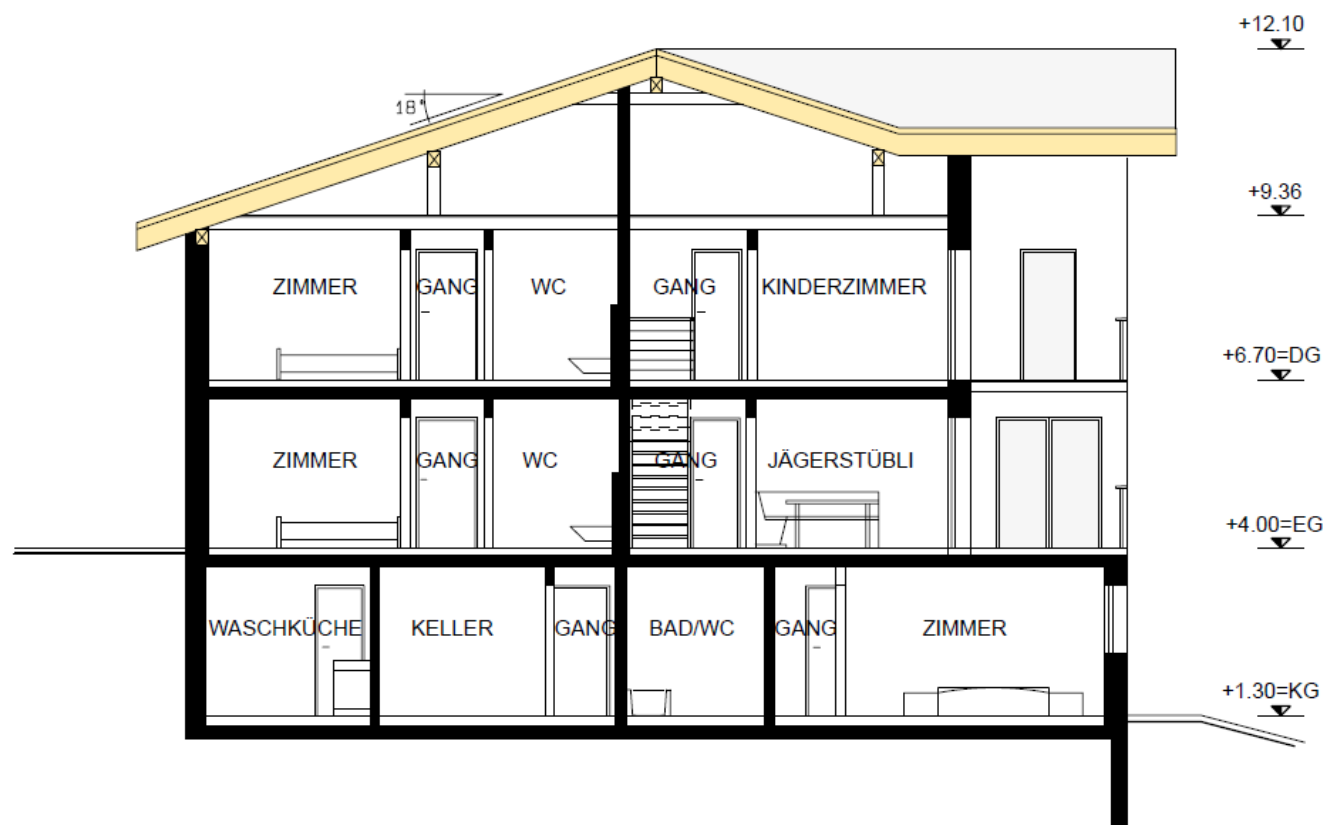
PLAN SAMNAUN-COMPATSCH



SITUATIONSPLAN



SCHNITT



SCHNITT
ALS VERTRAGSPLAN ANERKANNT

M.1:100
20.10.2025

GRUNDRISSSE

Wohnung Nr. 1
1,5-Zimmer, KG

Wohnung Nr. 2
3,5-Zimmer, KG

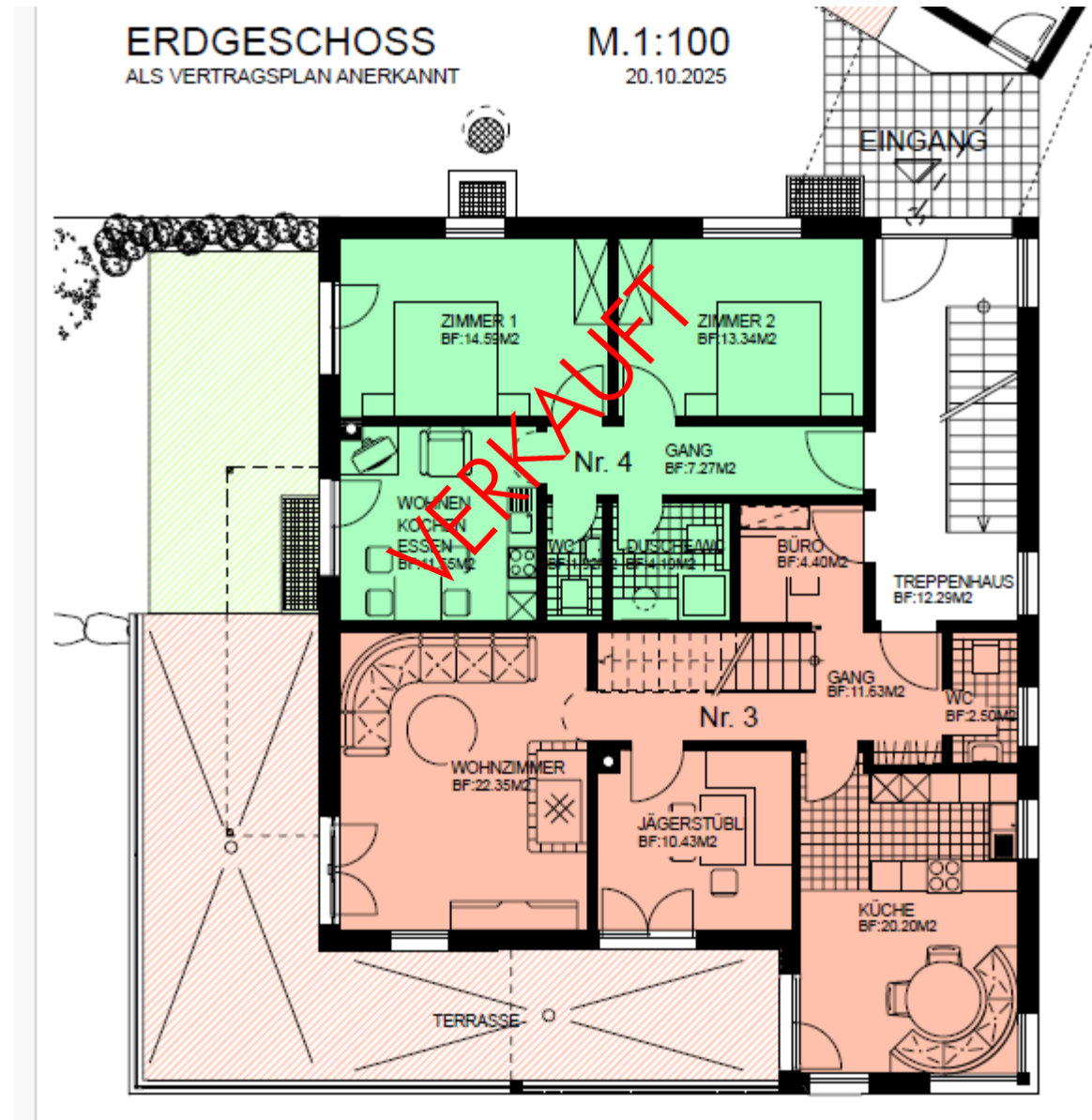


KELLERGESCHOSS
ALS VERTRAGSPLAN ANERKANNT

M.1:100
04.11.2025

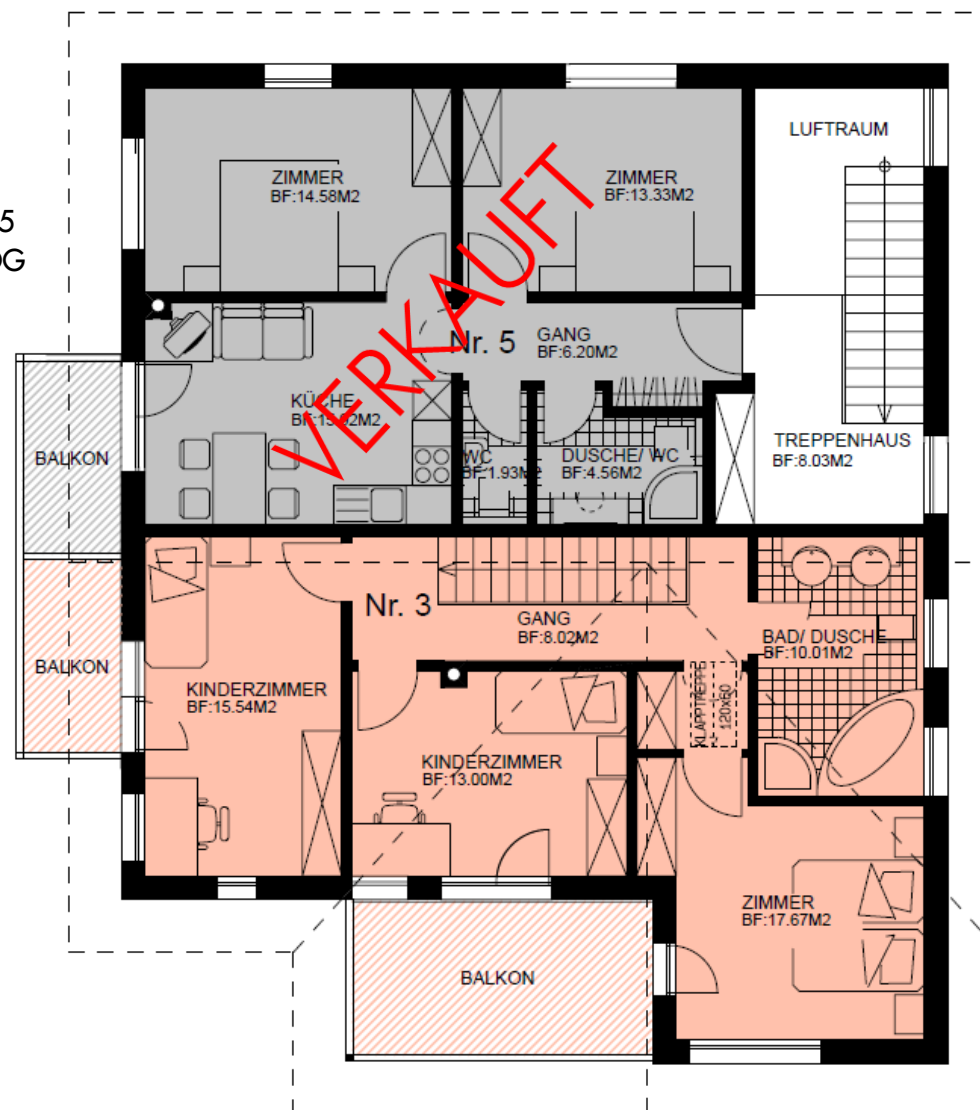
GRUNDRISSSE

Wohnung Nr. 4
2,5-Zimmer, EG



GRUNDRISSSE

Wohnung Nr. 5
2,5-Zimmer, OG



OBERGESCHOSS
ALS VERTRAGSPLAN ANERKANNT

M.1:100
20.10.2025

SCHÄTZUNG/FOTOS WOHNUNG 1



Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari



Denoth Hanspeter
Chasa Adriana
Kreuzstrasse 4
7562 Samnaun-Compatsch

Datum Verfügung 13.10.2025
Bewertungsgrund Revision
Adresse Grundstück Samnaun / Samnaun, Samnaun-Compatsch/STWEG Kreuzstrasse 4
Grundstücksnummer 50282
Stammgrundstücks-Nr. 598
Objekt 1.5 Zi-Whg im KG
Wertquote 104 / 1000
Eigentumsart Alleineigentum
Eigentümer/in Denoth Hanspeter

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Mietwert	8'400
Ertragswert	147'368
Verkehrswert	245'000

Miet- und Ertragswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zl. oder Anzahl	Nutzfläche m²	Baujahr	Mietart	Mietwert CHF	Kap.-Satz %	Ertragswert CHF
50282	Wohnen	KG	2	36	2000	Vermietet	8'400	5.70	147'368
Total				36			8'400		147'368

Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
50282	1.5 Zi-Whg im KG	245'000
Total		245'000

SCHÄTZUNG/FOTOS WOHNUNG 2



Amt für Immobilienbewertung
 Uffici per la valutaziun d'immobiglias
 Ufficio per le valutazioni immobiliari



Denoth Hanspeter
 Chasa Adriana
 Kreuzstrasse 4
 7562 Samnaun-Compatsch

Datum Verfügung 13.10.2025
 Bewertungsgrund Revision
 Adresse Grundstück Samnaun / Samnaun, Samnaun-Compatsch/STWEG Kreuzstrasse 4
 Grundstücksnummer 50283
 Stammgrundstücks-Nr. 598
 Objekt 3.5 Zi-Whg im KG
 Wertquote 205 / 1000
 Eigentumsart Alleineigentum
 Eigentümer/in Denoth Hanspeter

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Mietwert	15'000
Ertragswert	263'158
Verkehrswert	560'000

Miet- und Ertragswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m ²	Baujahr	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
50283	Wohnen	KG	4	74	2000	Vermietet	15'000	5.70	263'158
Total				74			15'000		263'158

Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
50283	3.5 Zi-Whg im KG	560'000
Total		560'000

SCHÄTZUNG/FOTOS WOHNUNG 4



Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari



Denoth Hanspeter
Chasa Adriana
Kreuzstrasse 4
7562 Samnaun-Compatsch

Datum Verfügung 13.10.2025
Bewertungsgrund Revision
Adresse Grundstück Samnaun / Samnaun, Samnaun-Compatsch/STWEG Kreuzstrasse 4
Grundstücksnummer 50285
Stammgrundstücks-Nr. 598
Objekt 2.5 Zi-Whg im EG
Wertquote 149 / 1000
Eigentumsart Alleineigentum
Eigentümer/in Denoth Hanspeter

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Mietwert	11'400
Ertragswert	200'000

Miet- und Ertragswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m ²	Jahr Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
50285	Wohnen	1. EG	3	12	2000 Vermietet	11'400	5.70	200'000
Total						11'400		200'000

Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
50285	2.5 Zi-Whg im EG	385'000
Total		385'000

VERKAUFT

SCHÄTZUNG/FOTOS WOHNUNG 5



Amt für Immobilienbewertung
 Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
 Ufficio per le valutazioni immobiliari



Denoth Hanspeter
 Chasa Adriana
 Kreuzstrasse 4
 7562 Samnaun-Compatsch

Datum Verfügung 13.10.2025
 Bewertungsgrund Revision
 Adresse Grundstück Samnaun / Samnaun, Samnaun-Compatsch/STWEG Kreuzstrasse 4
 Grundstücksnummer 50286
 Stammgrundstücks-Nr. 598
 Objekt 2.5 Zi-Whg im OG
 Wertquote 159 / 1000
 Eigentumsart Alleineigentum
 Eigentümer/in Denoth Hanspeter

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Mietwert	12'000
Ertragswert	210'526
Verkehrswert	405'000

Miet- und Ertragswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m²	Baujahr	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
50286	Wohnen	1. OG		55	2000	Vermietet	12'000	5.70	210'526
Total				55			12'000		210'526

Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
50286	2.5 Zi-Whg im OG	405'000
Total		405'000

VERKAUFT

DIE LIEGENSCHAFT ALS GANZES



PREISLISTE CHASA ADRIANA

Nr.	Bezeichnung Wohnung	NWF	Grösse Keller	KAUFPREIS
1	1 1/2 – Zimmerwohnung, KG	36 m2	4.30 m2	CHF 360'000 VERKAUFT
2	3 1/2 – Zimmerwohnung, KG	74 m2	6.63 m2	CHF 740'000
4	2 1/2 – Zimmerwohnung, EG	52 m2	4.30 m2	CHF 520'000 VERKAUFT
5	2 1/2 – Zimmerwohnung, OG	55 m2	4.32 m2	CHF 550'000 VERKAUFT

Zu jeder Wohnung gehört ein Autoabstellplatz im Freien

CHF 8'000 pro Stellplatz

Handänderungssteuer	2% des Verkaufspreises
Notariatsgebühren (Vertrag + Beglaubigung)	0.2% des Verkaufspreises
Grundbuchgebühren (Grundbucheintrag)	0.1% des Verkaufspreises

Diese Kosten werden vom Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen

©2025 Lischana Fiduziari SA
Keine Veröffentlichung aus dieser
Ausgabe ohne schriftliche Zustimmung
Lischana Fiduziari SA

Scuol, im November 2025

Bildnachweis:
Bergbahnen Samnaun AG
Gemeinde Samnaun
Privat