

VERMIETUNGSDOSSIER

Lerchenweg 1/3

7000 Chur · Graubünden



7

MIETWOHNUNGEN

4.5

ZIMMER

EG-3.OG

GESCHOSSE

16

AUTOEINSTELLPLÄTZE

01.02.27

BEZUGSTERMIN

Das Haus & die Wohnungen

Lage

Das Mehrfamilienhaus Lerchenweg 1/3 liegt in einer ruhigen Wohnzone in Chur, mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr und dem Stadtzentrum.

Bauweise & Ausbau

Massiver Neubau in Beton- und Mauerwerksbauweise mit hochwertigem Ausbaustandard: Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen, Keramikplatten in Nasszellen, Bodenheizung sowie Balkone in allen Wohnungen.

Bezugstermin

Voraussichtlich **1. Februar 2027**.

Gemeinschaftlich nutzbar

- Grosszügige Autoeinstellhalle mit 16 Parkplätzen (inkl. Behindertenparkplatz)
- Velo-/Aussenabstellplätze
- Lift ab Untergeschoss bis in jedes Stockwerk

7 Wohnungen im Überblick

WOHNUNG	GESCHOSS	ZIMMER	FLÄCHE	PREIS	RESERVIERT
Nr. 02	Erdgeschoss	4.5	ca. 114 m ²	CHF 2'850.-	frei
Nr. 03	1. Obergeschoss	4.5	ca. 113 m ²	CHF 2'770.-	frei
Nr. 04	1. Obergeschoss	4.5	ca. 113 m ²	CHF 2'770.-	frei
Nr. 05	2. Obergeschoss	4.5	ca. 113 m ²	CHF 2'790.-	frei
Nr. 06	2. Obergeschoss	4.5	ca. 113 m ²	CHF 2'790.-	frei
Nr. 07	3. Obergeschoss	4.5	ca. 113 m ²	CHF 2'820.-	frei
Nr. 08	3. Obergeschoss	4.5	ca. 113 m ²	CHF 2'820.-	frei

Ausbaustandard

Alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus Lerchenweg 1/3 werden einheitlich in folgendem, hochwertigem Ausbaustandard erstellt:

Wohnräume

Boden	Eiche, Parkett
Wände	Abrieb weiss, 1.5 mm Körnung
Decke	Weissputz, mit eingelassenen Vorhangschienen
Fenster	Dreifach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	RAF-Rollladen
Türen (innen)	Eiche furniert
Garderobe	Einbauschränk, weiss
Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüre, Eiche furniert
Küche	Mittlerer Standard
Kellerabteil	Grosszügig dimensioniert, pro Wohnung
Waschturm	Jede Wohnung mit eigenem Waschturm (Waschmaschine & Tumbler in der Wohnung)
Autoeinstellplatz	16 Parkplätze in der Autoeinstellhalle – für alle Mieter besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz zu mieten (CHF 140.–/Monat)

Nasszellen

Masterbad (Ensuite)	Boden Fliesen, Nassbereich Wandfliesen, Decke Weissputz, übrige Wände Abrieb – grosse Dusche, WC, Schrank, Lavabo
Gästebad	Boden Fliesen, Nassbereich Wandfliesen, Decke Weissputz, übrige Wände Abrieb – kleine Dusche, WC, Schrank, Lavabo, inkl. Waschmaschine & Tumbler

Gebäude & Technik

Heizung	Luftwasserwärmepumpe
Baustandard	Minergie (ohne Zertifizierung)
Lift	Ab Untergeschoss bis in jedes Stockwerk
Treppenhaus	Wände Sichtbeton gestockt, Tritte und Handläufe in Eiche

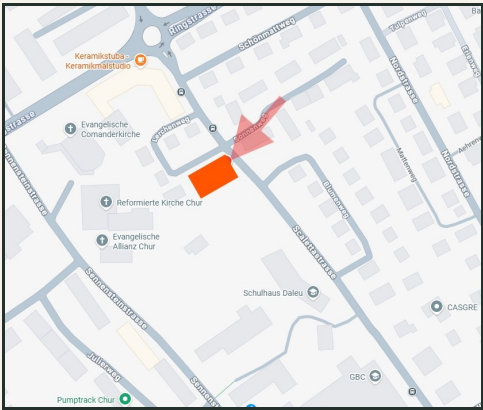
Nebenkosten

NK-Akonto	CHF 300.–/Monat, einheitlich für alle Wohnungen
-----------	---

Lage & Erreichbarkeit



LUFTBILD



LAGE IM QUARTIER

Auf einen Blick

Autobahnanschluss A13 (Chur Nord)	ca. 2.0 km · rund 4 Fahrminuten
Einkaufen	Migros Ringstrasse ca. 180 m & Coop Kurfirsten ca. 230 m – beide fussläufig am selben Standort (2–3 Gehminuten)
Post & Apotheke	Post Ringstrasse ca. 180 m · Montalin Apotheke Ringstrasse ca. 220 m
Schulen	Schulhaus Herold (Primarstufe) ca. 440 m (5 Gehminuten) · Schulhaus Fortuna ca. 400 m · Schulhaus Lachen ca. 630 m
Bahnhof Chur (SBB/RhB)	ca. 650 m · rund 8 Gehminuten
Bus (2 Linien)	Haltestelle Schönmatweg: Linie 4 ca. 10 m · Linie 3 ca. 20 m – direkt vor der Haustür
Stadtzentrum / Altstadt Chur	ca. 1.3 km zu Fuss · rund 15 Gehminuten

Distanzen ca.-Angaben, ermittelt ab Lerchenweg 1, 7000 Chur (Luftlinie bzw. Gehdistanz gerundet).

Wohnzimmer

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)



SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Küche / Essbereich

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)

SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Schlafzimmer 1 (Master)

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)

SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Bad Schlafzimmer 1 (Ensuite)

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)

SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Bad 2 (Gästebad)

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)

SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Zimmer 2 – Beispiel: Kinderzimmer

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)

SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Zimmer 3 – Beispiel: Arbeitszimmer

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND

vs.

Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)

SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Eingang / Garderobe

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)



SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Korridor

Mustervisualisierung – IST & SOLL

BAUTENSTAND
vs.
Musterbild



IST Rohbau, aktueller Bautenstand (Originalfoto)



SOLL Mustervisualisierung – mögliche Einrichtung

Wichtiger Hinweis zu den SOLL-Mustervisualisierungen: Die rechts gezeigten Bilder sind KI-generierte Musterdarstellungen auf Basis der Rohbaufotos. Sie dienen ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und Stimmung und stellen **keine verbindliche, 1:1 zutreffende Ausführung** dar. Materialien, Farbtöne, Möblierung und Details können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Massgebend ist ausschliesslich der unter "Ausbaustandard" beschriebene, vertraglich vereinbarte Ausbau.

Wohnung Nr. 02

Lerchenweg 1/3 · 7000 Chur

02

Erdgeschoss

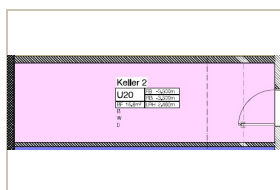
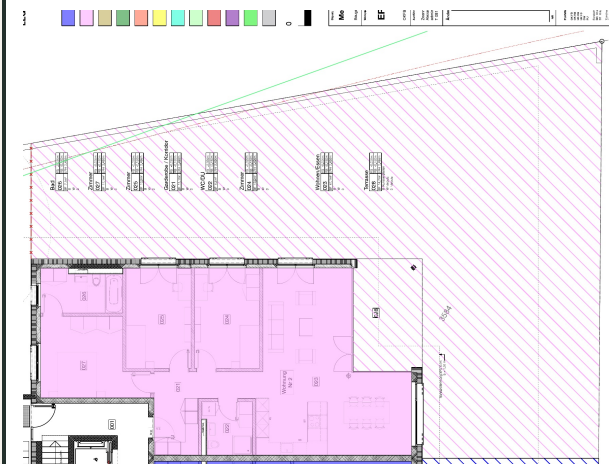
PREIS NETTOMIETE / MONAT

CHF 2'850.-

zzgl. NK-Akonto CHF 300.-

GESCHOSS **Erdgeschoss**ZIMMER **4.5**WOHNFLÄCHE **ca. 114 m²**AUSSENBEREICH 14.7 m² Terrasse, mit Anschluss
an Grünfläche gem. schraffiertem
Bereich auf dem GrundrissAUSBAU **Parkett / Keramikplatten**BEZUGSTERMIN **voraussichtlich
01.02.2027***Grosszügiges Familienformat mit eigener
Gartenterrasse.*

Drei Zimmer, ein grosser Wohn-/Essbereich mit
offener Küche und eine 14.7 m² grosse Terrasse
machen diese Erdgeschosswohnung zum Favoriten
für Familien. Bad und separates WC/Dusche sorgen
für Komfort im Alltag.



□ **Kellerabteil Whg. Nr. 02**
farblich gekennzeichnet gemäss
Stockwerkeigentum-Plan, im UG

GRUNDRISS · MASSSTAB
UNMASSGEBLICHPLAN: ZOANNI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT AG

🏠 Erdgeschoss

🌳 Terrasse 14.7 m²

🚿 Bad + WC/Dusche

🏠 Eigenes Kellerabteil

🅅 Autoeinstellplatz optional

Lerchenweg 1/3

Preis gemäss aktueller Marktlage Chur, unverbindlich. Endgültige Mietkonditionen
gemäss Mietvertrag.

Wohnung Nr. 03

Lerchenweg 1/3 · 7000 Chur

03

1. Obergeschoss

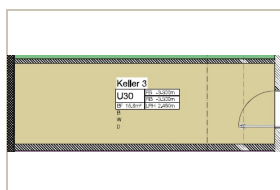
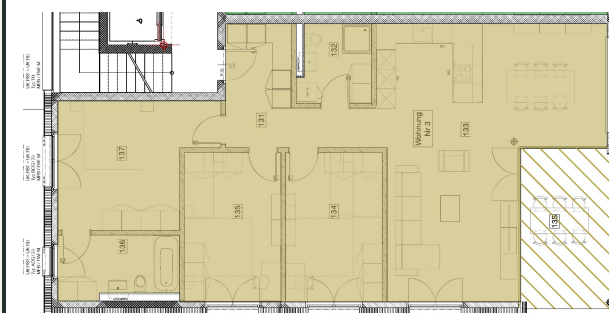
PREIS NETTOMIETE / MONAT

CHF 2'770.-

zzgl. NK-Akonto CHF 300.-

GESCHOSS **1. Obergeschoss**ZIMMER **4.5**WOHNFLÄCHE **ca. 113 m²**AUSSENBEREICH **Balkon**AUSBAU **Parkett / Keramikplatten**BEZUGSTERMIN **voraussichtlich
01.02.2027***Ruhig gelegen im ersten Stock, mit viel Tageslicht.*

Die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit drei gut geschnittenen Zimmern, offenem Wohn-/Essbereich und Balkon.



Kellerabteil Whg. Nr. 03
farblich gekennzeichnet gemäss
Stockwerkeigentum-Plan, im UG

GRUNDRISS · MASSSTAB
UNMASSGEBLICHPLAN: ZOANNI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT AG

1. Obergeschoss

Balkon

Bad + WC/Dusche

Eigenes Kellerabteil

Lift im Haus

Lerchenweg 1/3

Preis gemäss aktueller Marktlage Chur, unverbindlich. Endgültige Mietkonditionen gemäss Mietvertrag.

Wohnung Nr. 04

Lerchenweg 1/3 · 7000 Chur

04

1. Obergeschoss

PREIS NETTOMIETE / MONAT

CHF 2'770.-

zzgl. NK-Akonto CHF 300.-

GESCHOSS

1. Obergeschoss

ZIMMER

4.5

WOHNFLÄCHE

ca. 113 m²

AUSSENBEREICH

Balkon

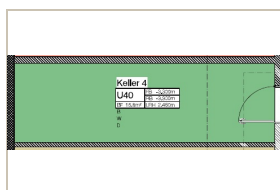
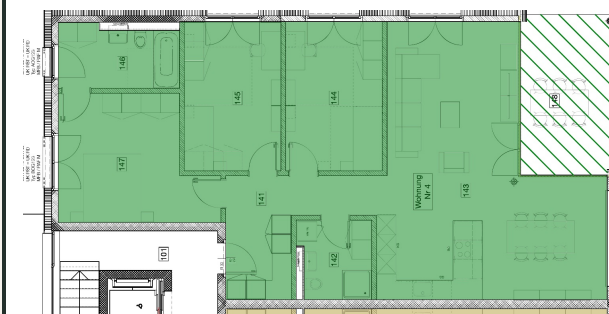
AUSBAU

Parkett / Keramikplatten

BEZUGSTERMIN

**voraussichtlich
01.02.2027***Grosszügig geschnitten, mit offenem Koch- und
Essbereich.*

Spiegelbildlich zur Nachbarwohnung angelegt, bietet
Nr. 04 drei Zimmer, eine offene Küche mit Kochinsel-
Anmutung und einen grosszügigen Wohn-/Essbereich
mit Balkonzugang.



Kellerabteil Whg. Nr. 04
farblich gekennzeichnet gemäss
Stockwerkeigentum-Plan, im UG

GRUNDRISS · MASSSTAB
UNMASSGEBLICH

PLAN: ZOANNI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT AG

1. Obergeschoss

Balkon

Bad + WC/Dusche

Eigenes Kellerabteil

Lift im Haus

Lerchenweg 1/3

Preis gemäss aktueller Marktlage Chur, unverbindlich. Endgültige Mietkonditionen
gemäss Mietvertrag.

Wohnung Nr. 05

Lerchenweg 1/3 · 7000 Chur

05

2. Obergeschoss

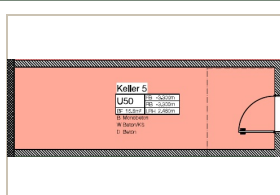
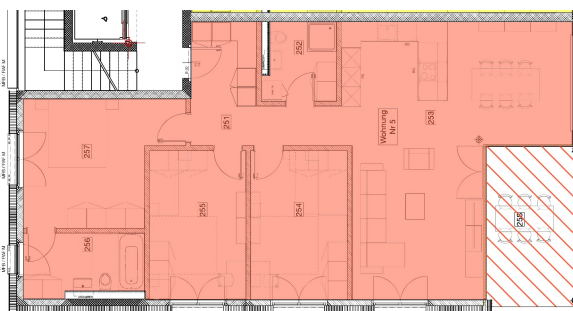
PREIS NETTOMIETE / MONAT

CHF 2'790.-

zzgl. NK-Akonto CHF 300.-

GESCHOSS **2. Obergeschoss**ZIMMER **4.5**WOHNFLÄCHE **ca. 113 m²**AUSSENBEREICH **Balkon**AUSBAU **Parkett / Keramikplatten**BEZUGSTERMIN **voraussichtlich
01.02.2027***Zwei Etagen über der Strasse – mehr Licht, mehr Weitsicht.*

Im 2. Obergeschoss profitieren Sie von zusätzlichem Lichteinfall und einem freieren Blick über die Nachbarschaft. Die 4.5-Zimmer-Wohnung bietet drei Zimmer, Balkon und einen hellen Wohn-/Essbereich.



Kellerabteil Whg. Nr. 05
farblich gekennzeichnet gemäss
Stockwerkeigentum-Plan, im UG

GRUNDRISS · MASSSTAB
UNMASSGEBLICHPLAN: ZOANNI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT AG

🏠 2. Obergeschoss

🏡 Balkon

🚿 Bad + WC/Dusche

🏠 Eigenes Kellerabteil

🚗 Lift im Haus

Lerchenweg 1/3

Preis gemäss aktueller Marktlage Chur, unverbindlich. Endgültige Mietkonditionen gemäss Mietvertrag.

Wohnung Nr. 06

Lerchenweg 1/3 · 7000 Chur

06

2. Obergeschoss

PREIS NETTOMIETE / MONAT

CHF 2'790.-

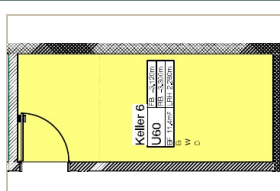
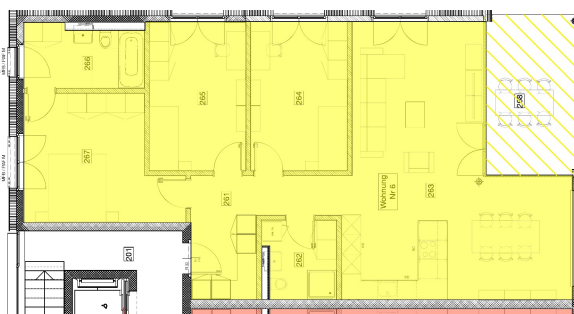
zzgl. NK-Akonto CHF 300.-

GESCHOSS **2. Obergeschoss**ZIMMER **4.5**WOHNFLÄCHE **ca. 113 m²**

AUSSENBEREICH Balkon

AUSBAU **Parkett / Keramikplatten**BEZUGSTERMIN **voraussichtlich
01.02.2027***Grosszügiger Grundriss mit viel Platz für die ganze Familie.*

Die Wohnung Nr. 06 im 2. Obergeschoss bietet drei Zimmer, ein grosses Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und einen sonnigen Balkon – ruhig und dennoch zentrumsnah gelegen.



Kellerabteil Whg. Nr. 06
farblich gekennzeichnet gemäss
Stockwerkeigentum-Plan, im UG

GRUNDRISS · MASSSTAB
UNMASSGEBLICHPLAN: ZOANNI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT AG

2. Obergeschoss

Balkon

Bad + WC/Dusche

Eigenes Kellerabteil

Lift im Haus

Lerchenweg 1/3

Preis gemäss aktueller Marktlage Chur, unverbindlich. Endgültige Mietkonditionen gemäss Mietvertrag.

Wohnung Nr. 07

Lerchenweg 1/3 · 7000 Chur

07

3. Obergeschoss

PREIS NETTOMIETE / MONAT

CHF 2'820.-

zzgl. NK-Akonto CHF 300.-

GESCHOSS

3. Obergeschoss

ZIMMER

4.5

WOHNFLÄCHE

ca. 113 m²

AUSSENBEREICH

Balkon

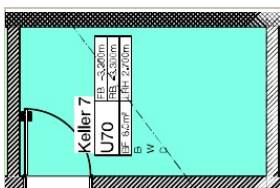
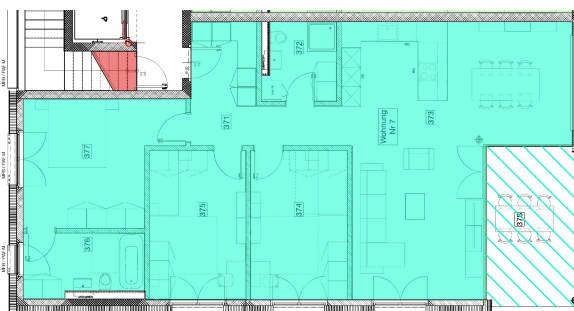
AUSBAU

Parkett / Keramikplatten

BEZUGSTERMIN

**voraussichtlich
01.02.2027***Oberste Regelgeschosswohnung – ruhig, hell, weit oben.*

Im 3. Obergeschoss geniessen Sie den besten Ausblick unter den Regelgeschossen sowie viel Ruhe. Drei Zimmer, Balkon und ein offener Wohn-/Essbereich runden das grosszügige Raumangebot ab.



Kellerabteil Whg. Nr. 07
farblich gekennzeichnet gemäss
Stockwerkeigentum-Plan, im UG

GRUNDRISS · MASSSTAB
UNMASSGEBLICHPLAN: ZOANNI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT AG

3. Obergeschoss

Balkon

Bad + WC/Dusche

Eigenes Kellerabteil

Lift im Haus

Lerchenweg 1/3

Preis gemäss aktueller Marktlage Chur, unverbindlich. Endgültige Mietkonditionen gemäss Mietvertrag.

Wohnung Nr. 08

Lerchenweg 1/3 · 7000 Chur

08

3. Obergeschoss

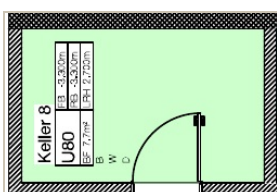
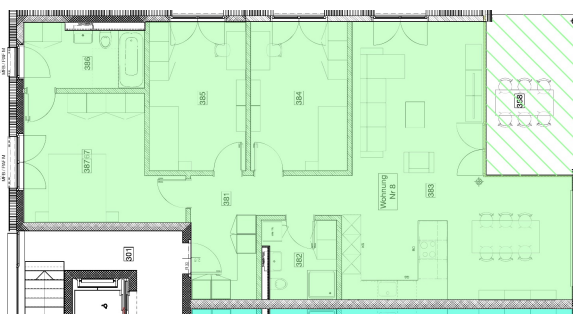
PREIS NETTOMIETE / MONAT

CHF 2'820.-

zzgl. NK-Akonto CHF 300.-

GESCHOSS **3. Obergeschoss**ZIMMER **4.5**WOHNFLÄCHE **ca. 113 m²**AUSSENBEREICH **Balkon**AUSBAU **Parkett / Keramikplatten**BEZUGSTERMIN **voraussichtlich
01.02.2027***Top Lage im obersten Regelgeschoss mit viel Tageslicht.*

Wohnung Nr. 08 liegt zuoberst unter den Regelgeschossen und punktet mit drei hellen Zimmern, offenem Wohn-/Essbereich und Balkon – ruhig gelegen zur Rückseite des Hauses.



Kellerabteil Whg. Nr. 08
farblich gekennzeichnet gemäss
Stockwerkeigentum-Plan, im UG

GRUNDRISS · MASSSTAB
UNMASSGEBLICHPLAN: ZOANNI ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT AG

3. Obergeschoss

Balkon

Bad + WC/Dusche

Eigenes Kellerabteil

Lift im Haus

Lerchenweg 1/3

Preis gemäss aktueller Marktlage Chur, unverbindlich. Endgültige Mietkonditionen gemäss Mietvertrag.

Grundriss Untergeschoss

Gesamtübersicht Untergeschoss mit Kellerabteilen und Autoeinstellhalle.



KONTAKT

Interesse an einer dieser Wohnungen?

Knuchel AG

Ivo Knuchel oder Valeria Fraraccio

081 286 44 66

ivo.knuchel@knuchelag.ch