

## Verkaufsdossier Cafe Weber, Arosa



<b>Objekt:</b>	Liegenschaft, Poststrasse 161, 7050 Arosa Gr.
<b>Verkaufspreis:</b>	CHF 3`100`000.00
<b>Eigentümer:</b>	Markus Weber, Poststrasse 161, 7050 Arosa
<b>Grundstück:</b>	Grundstück Nr. 40, Plan-Nr. 13, Hubelchopf

### Liegenschaftsbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in der Mitte des Dorf Arosa im Kanton Graubünden. Das Gebäudegrundstück hat 396m<sup>2</sup>. Im Jahr 1919 wurde es gebaut und seither 3-mal renoviert oder umgebaut. Zurzeit ist im Erdgeschoss die Feinbäckerei und das Konditorei-Café Weber. Die allgemeine Bruttogeschossfläche beträgt 1041 m<sup>2</sup>, welche über 5 Etagen verteilt ist.

### Verkehrssituation

Die Liegenschaft befindet sich in guter Lage im Dorfzentrum, neben dem Gemeindehaus und der Kirche. Arosa ist für Auto und ÖV gut erschlossen.

## Arosa

Arosa ist ein Ferienort im Alpental Schanfigg im Schweizer Kanton Graubünden. Der Ort ist bekannt für seine Seen, Skipisten und Wanderwege wie etwa den Eichhörnlweg. Der Obersee wird von zahlreichen Booten befahren und bietet eine saisonale Wassershow mit Fontänen, Licht und Musik. Der Untersee verfügt sogar einen Sandstrand, obwohl Arosa sich über 1775



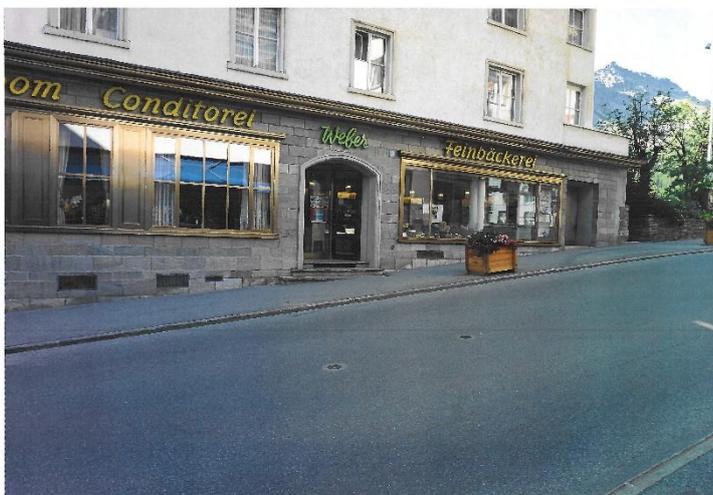
MüM befindet. Das Dorf Arosa selbst bietet eine gemütliche aber auch eine attraktives Dorfzentrum für alle. Sei es das Arosa Bärenland, die Skipistenverbindung zwischen Lenzerheide- Arosa, das Humorfestival und die verschiedenen Wanderwege, Arosa ist einfach schön. Auf das Weisshorn westlich von Arosa führt eine Seilbahn. Vom Gipfel eröffnen sich Ausblicke auf die Hauptstadt von Graubünden, Chur und den Piz Bernina. Zurzeit befinden sich etwa 3`319 Einwohner in Arosa mit einer Niederlassung und 4`327 Einwohner mit Wochenaufenthalter, Kurz-Aufenthalter und Grenzgänger.

## Unsere Projekt Idee

Die Liegenschaft ist in die Jahre gekommen und eine Renovation oder ein Neubau macht Sinn. Eine Tiefgarage würde das Parkthema lösen. Die ersten drei Etagen sind geeignet für Miet-/ Wohneinheiten und in die vierte Etage gehört eine tolle Attikawohnung.

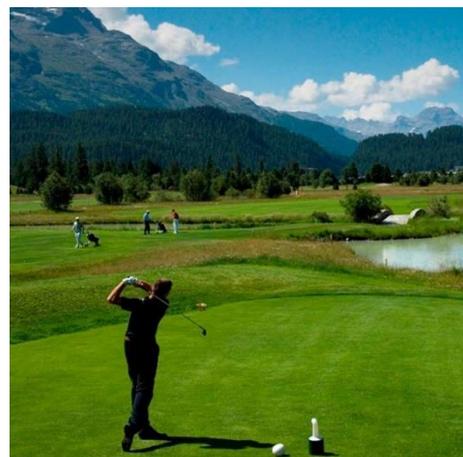
Wünschen Sie eine Arealentwicklung? Melden Sie sich bei uns, unser Team von der Orgenta 1 kann Ihre Träume realisieren.

**Diverse Bilder**



**Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG**

Telefon:0041 79 759 44 71 [/orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)



**Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG**

Telefon:0041 79 759 44 71 [/orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)

## Auszug aus dem Kataster

### Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

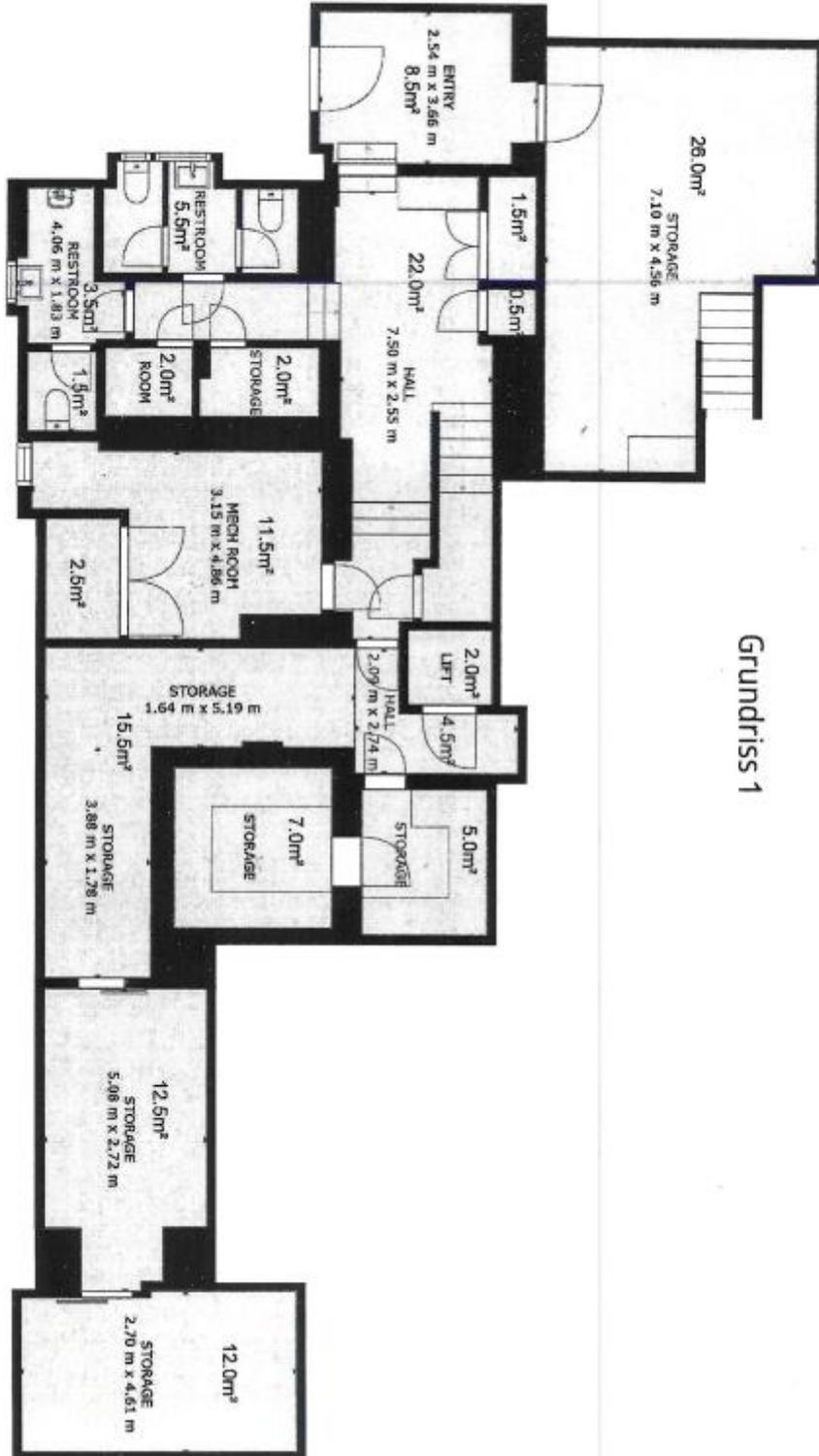


Grundstück-Nr	40
E-GRID	CH196577211707
Gemeinde (BFS-Nr.)	Arosa (3921)
Fläche	396 m <sup>2</sup>

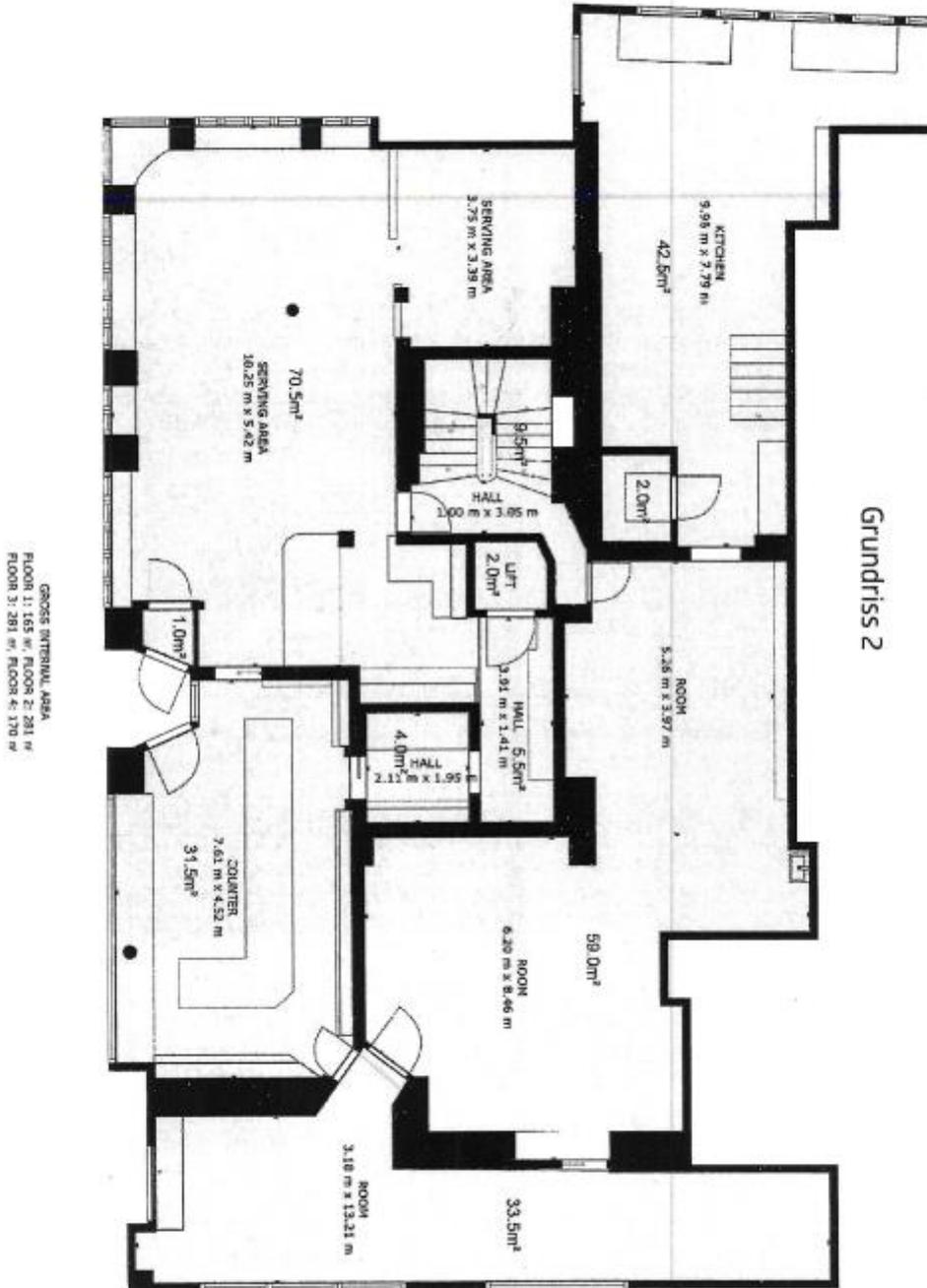
Auszugsnummer	db37268f-2339-4f25-8853-ceed564cc0
Erstellungsdatum des Auszugs	16.08.2021
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur

## Grundrisspläne

<b>LEGENDE</b>	
<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">3.5m<sup>2</sup></div>	schematische Raumfläche
schematische Raumfläche    Angabe Mutterport inkl. Aussenwände	
schematische Raumfläche	ca m <sup>2</sup>
Grundriss 1	145.5
Grundriss 2	261.0
Grundriss 3	272.0
Grundriss 4	143.5
Grundriss 5	136.5
<b>Total</b>	<b>958.5</b>
Terrasse	125.0
	<b>1054.0</b>
	125.0

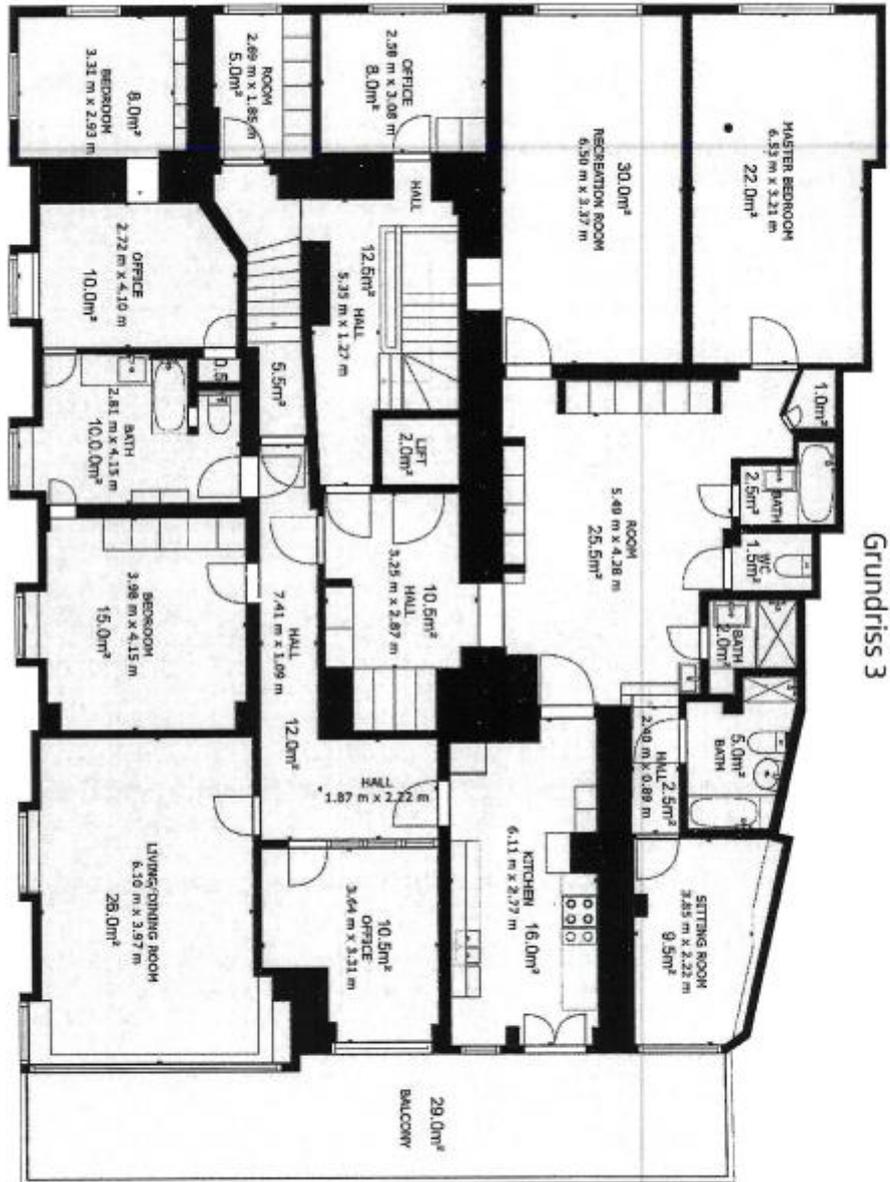


Grundriss 1



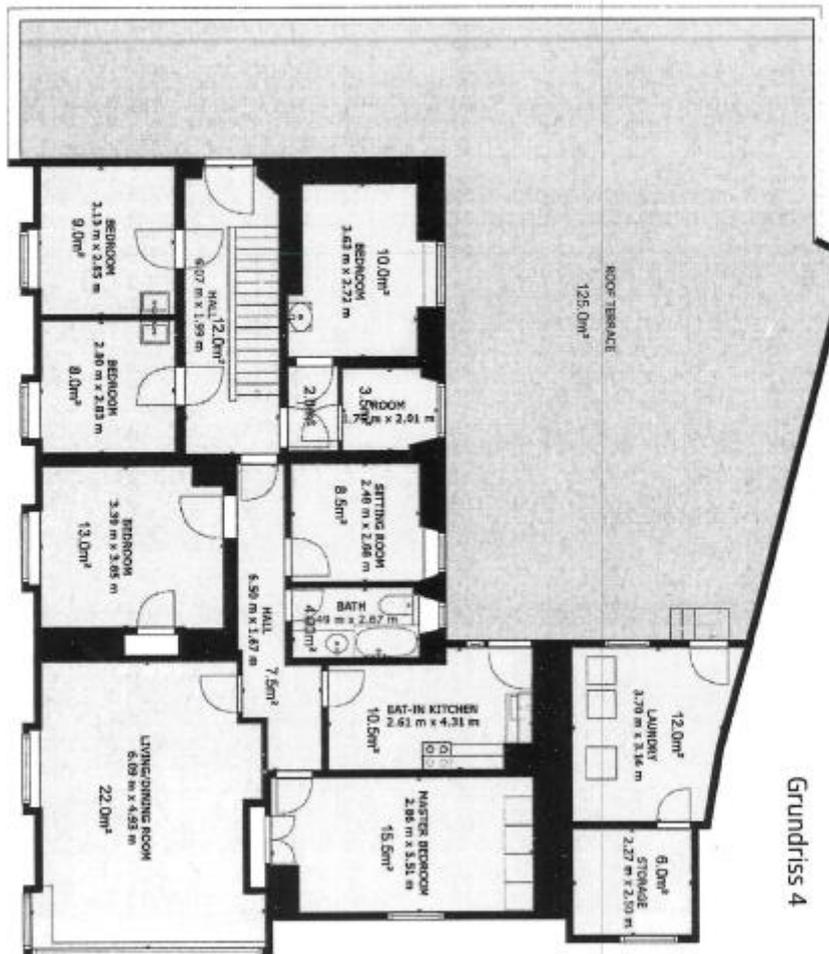
**Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG**

Telefon: 0041 79 759 44 71 [orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)



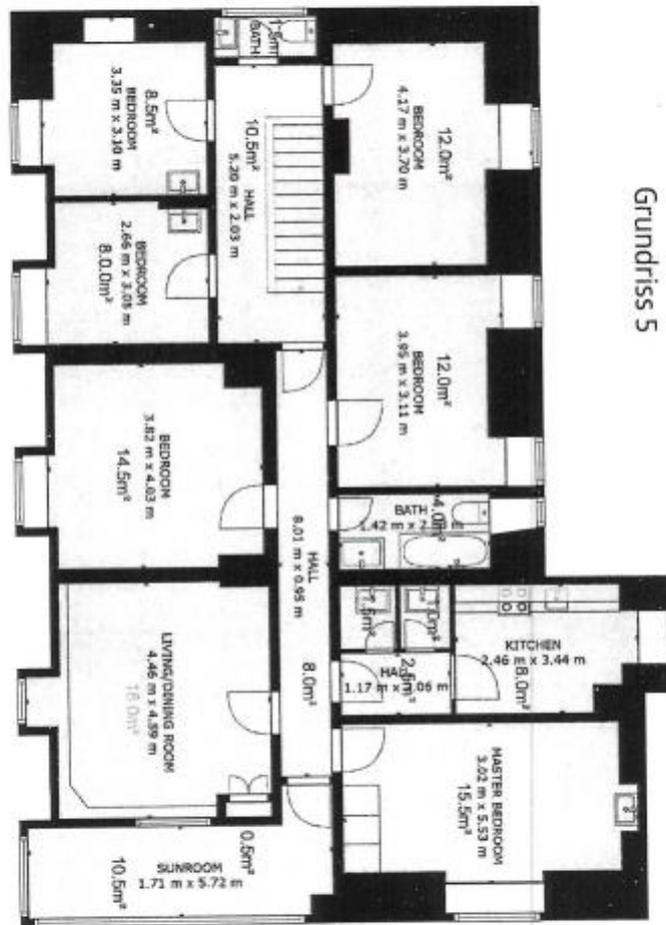
Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG

Telefon:0041 79 759 44 71 [/orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)



Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG

Telefon:0041 79 759 44 71 [/orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)



Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG

Telefon:0041 79 759 44 71 [orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)

Arealentwicklungsidee



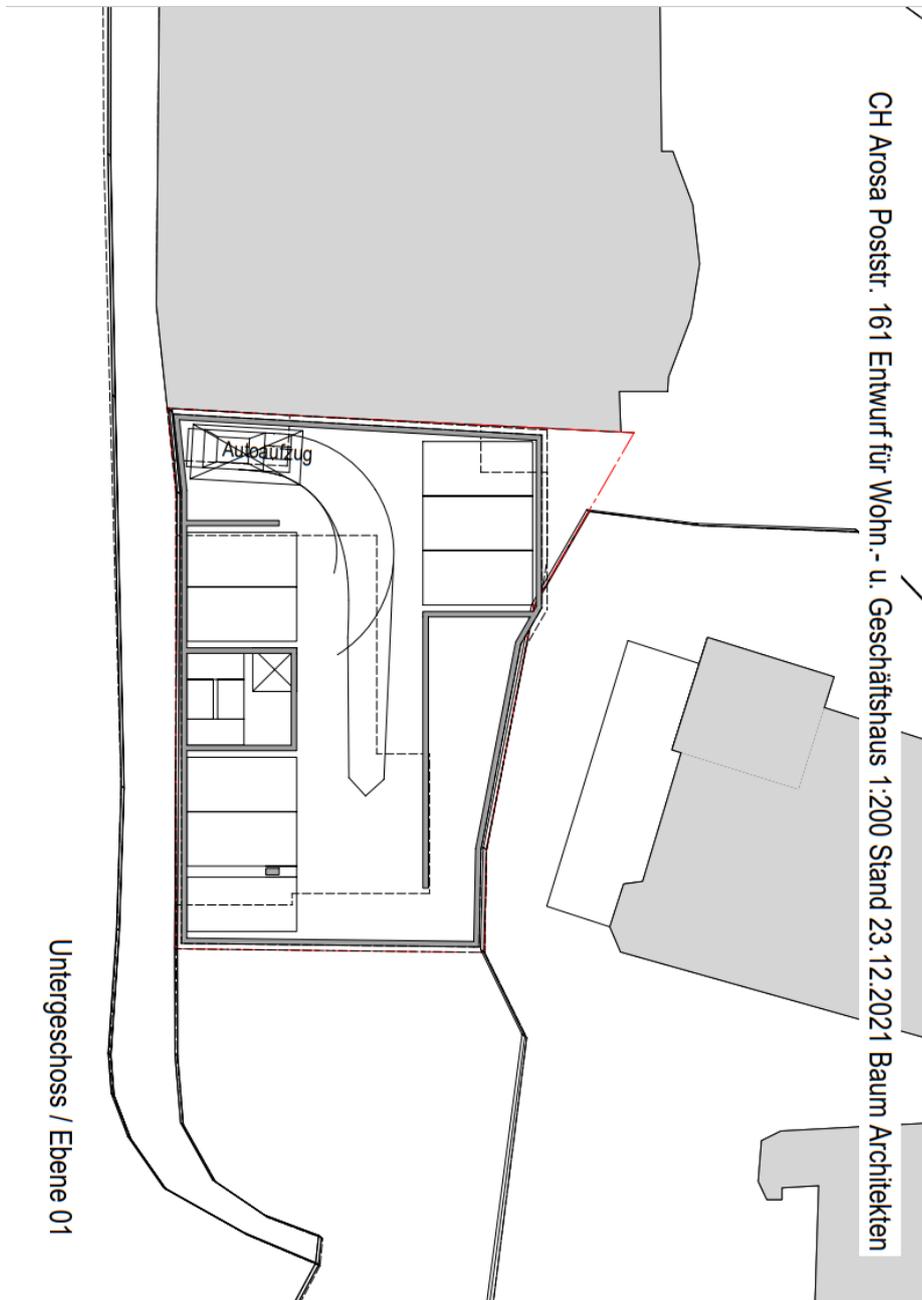
**Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG**

Telefon:0041 79 759 44 71 [/orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)

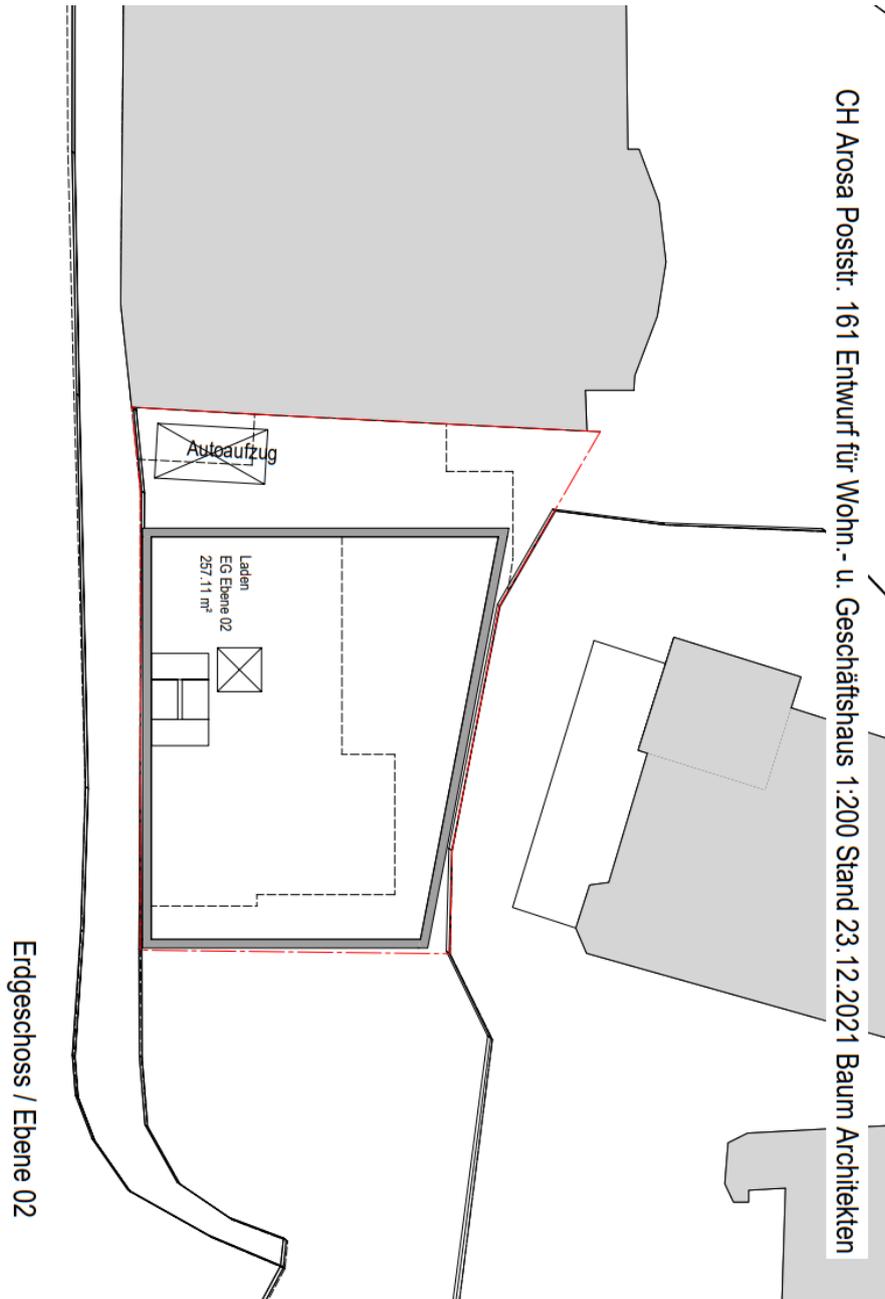
**Übersicht Wohnflächen**

Projekt: CH Arosa  
Ersteller: Hans-Georg Baum  
Datum / Zeit: 23.12.2021 / 15:25  
Hinweis:

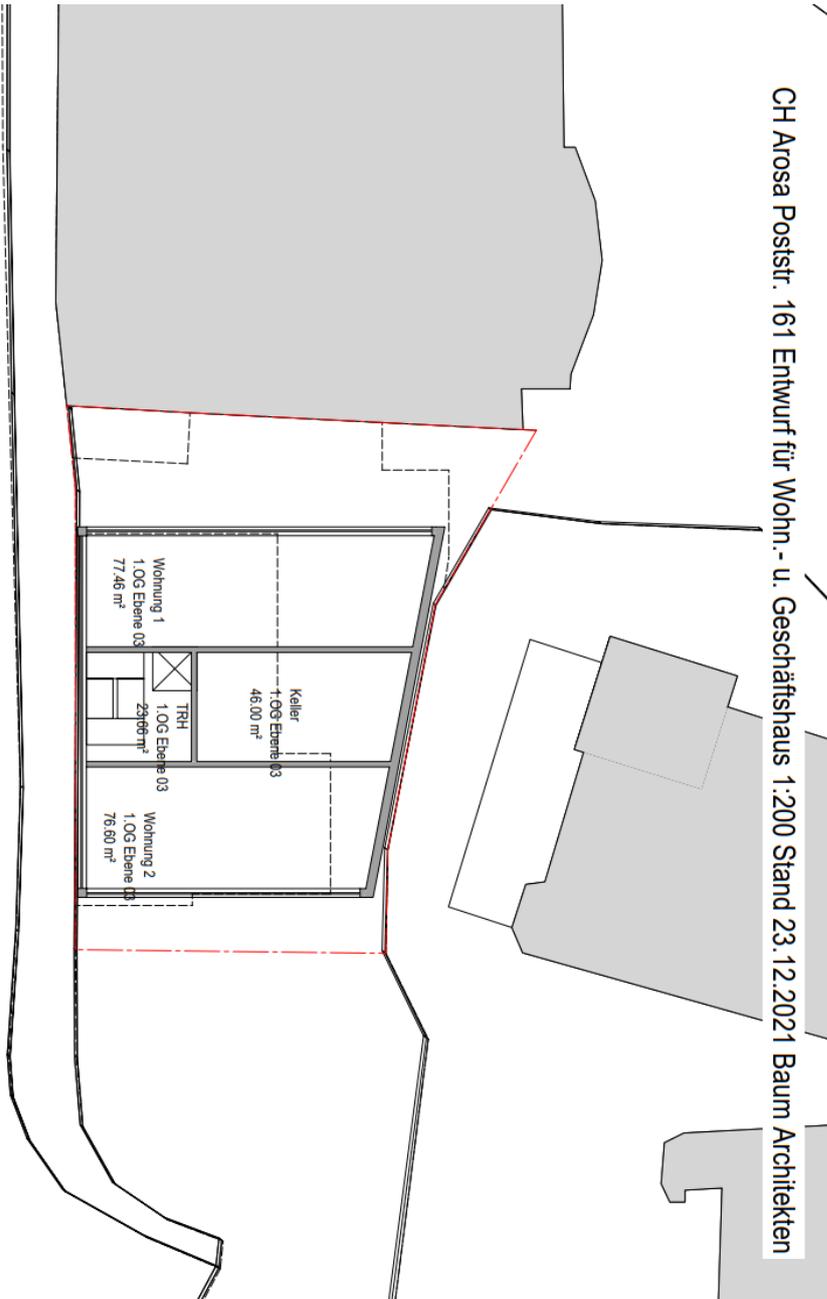
Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Erschliessung		23,635	0,000
Erschliessung		23,635	0,000
Erschliessung		23,635	0,000
Keller		46,005	0,000
Laden		257,108	257,108
TRH		23,656	0,000
Wohnung 1		77,459	77,459
Wohnung 2		76,596	76,596
Wohnung 3		47,172	47,173
Wohnung 4		49,536	49,536
Wohnung 5		47,172	47,173
Wohnung 6		49,536	49,536
Wohnung 7		47,172	47,173
Wohnung 8		49,536	49,536
<b>Summe</b>		<b>841,853</b>	<b>701,290</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>841,853</b>	<b>701,290</b>



CH Arosa Poststr. 161 Entwurf für Wohn.- u. Geschäftshaus 1:200 Stand 23.12.2021 Baum Architekten

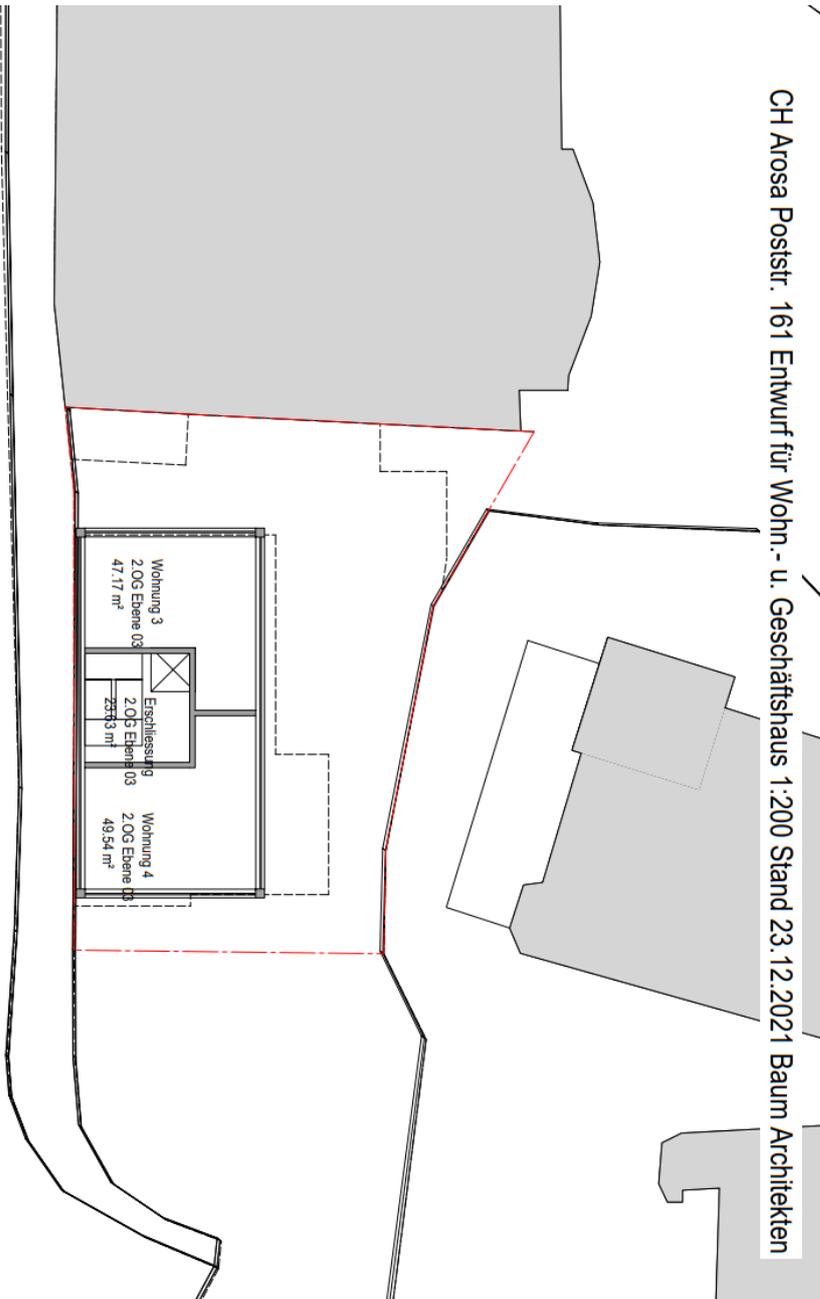


CH Arosa Poststr. 161 Entwurf für Wohn- u. Geschäftshaus 1:200 Stand 23.12.2021 Baum Architekten



1. Obergeschoss / Ebene 03

CH Arosa Poststr. 161 Entwurf für Wohn- u. Geschäftshaus 1:200 Stand 23.12.2021 Baum Architekten



2.-4. Obergeschoss / Ebene 04-06



## Auskunft

Herr Paul Schlegel

Projektleiter

[orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch)

078 670 26 27

**Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG**

Telefon:0041 79 759 44 71 [/orgenta@bluewin.ch](mailto:orgenta@bluewin.ch) / [www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)