

VERKAUFSdokUMENTATION



POSTA VEGLIA

LAAX

PRIVATE RESIDENCE





PRIVATE RESIDENCE NORD

51 m² | 2½ Zimmer
mit Balkon

PRIVATE RESIDENCE SÜD

61 m² | 2½ Zimmer
mit Balkon

PRIVATE DACHRESIDENCE

130 m² | 4½ Zimmer
mit zwei Balkonen

7031 Laax
Via Principala 19



INHALT

Seite 6	 Im Herzen von Laax
Seite 8	 Posta Veglia
Seite 10	 Private Residences
Seite 22	 Buy to use and let – das Konzept
Seite 28	 Verkaufspreise und -konditionen
Seite 30	 Datenraum
Seite 31	 Kontakt für den Verkauf

Bildmaterial

Die in dieser Verkaufsdokumentation verwendeten Fotos sind Originalaufnahmen des Objekts. Es handelt sich weder um Visualisierungen, Renderings, KI-generierte Bilder noch um anderweitig digital erzeugte Darstellungen.

IM HERZEN VON LAAX

Laax steht für alpine Lebensqualität, Natur und ein vielseitiges Freizeitangebot zu jeder Jahreszeit. Auf rund 1'050 m ü. M. verbindet der traditionsreiche Ort die Ruhe der Bündner Bergwelt mit guter Infrastruktur und internationaler Ausstrahlung.

Die «Posta Veglia» an der Via Principala 19 liegt zentral und dennoch ruhig im historischen Dorfkern von Laax. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, der ganzjährig geöffnete Volg-Dorfladen, der Laaxersee mit Badeanlage sowie das Hallenbad «Aua Grava» mit Wellness- und Fitnessbereich liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Bergbahnen in Laax, Flims und Falera sind mit Bus oder Auto schnell erreichbar.

Im Sommer wie im Winter bietet die Region vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung. Zahlreiche Wander- und Bikewege erschliessen die umliegende Berglandschaft. Der Golfplatz «Buna Vista» in Sagogn und die beeindruckende Ruinaulta ergänzen das Angebot.

Auch verkehrstechnisch ist Laax gut angebunden. Chur liegt rund 25 Fahrminuten entfernt, der Autobahnanschluss Reichenau/Tamins rund 15 Fahrminuten und der Flughafen Zürich rund 1¾ Stunden.

Die «Posta Veglia» überzeugt durch ihre zentrale Lage, kurze Wege und die hohe Lebensqualität in Laax.

Websites:
laax.com | flimslaax.com



Kanton: **Graubünden**

Region: **Surselva**

Gemeinde: **Laax**

Fläche: **31,67 km²**

Einwohner: ca. **2'100**
(31.12. 2025)

Steuerfuss: **40 %**



ENTSPANNEN
am See



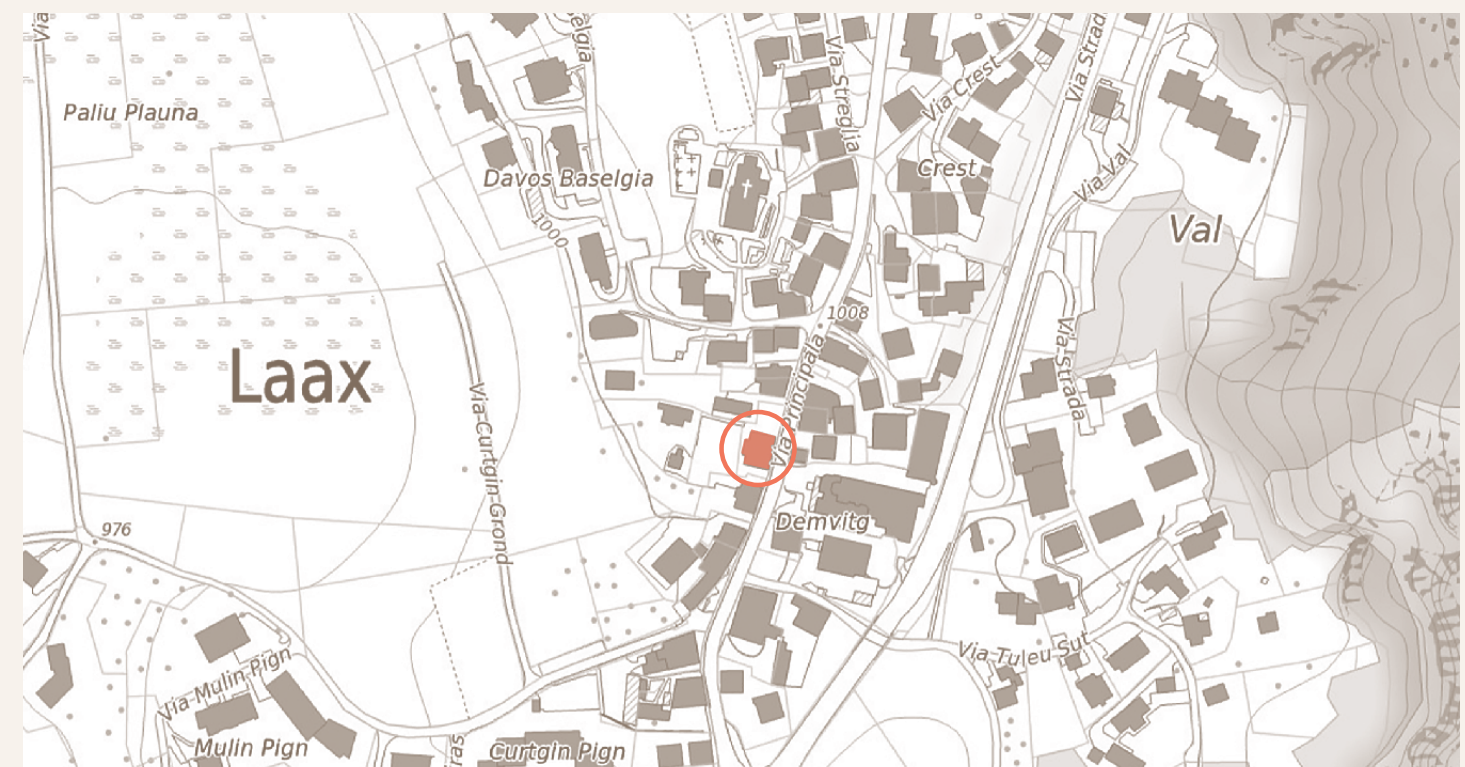
ERLEBEN
in den Bergen



GENIESSEN
im Restaurant



ENTDECKEN
zu jeder Jahreszeit



POSTA VEGLIA

Zeitgemässes Wohnen neu interpretiert

Die «Posta Veglia» verbindet die Geschichte eines traditionsreichen Hauses mit zeitgemäßem Wohnen und anspruchsvoller Bauqualität. Im Rahmen der umfassenden Erneuerung entstand ein exklusives Wohnensemble, das den authentischen Charakter der Liegenschaft bewahrt und gleichzeitig hohen Ansprüchen an Gestaltung, Funktionalität und Komfort gerecht wird.



Ein Haus mit Geschichte

1873 wurde in der heutigen Posta Veglia das erste eigentliche Postbüro von Laax eingerichtet.

1885 erhielt das Haus eine Telegraphenanlage.

Später beherbergte es den **Gasthof zur Post**.

Heute wird diese Geschichte als **Posta Veglia – Private Residence** weitergeführt.



Natürliche Materialien, eine klare alpine Formensprache und sorgfältig ausgewählte Details prägen die Residences und verleihen ihnen eine zeitlose Atmosphäre. Gestaltung und Innenarchitektur der «Posta Veglia» stammen von Thomas Sutter, dem Eigentümer der Liegenschaft. Seine Handschrift zeigt sich in den massgefertigten Schreinerarbeiten, handgehobelten Massivholzoberflächen und eigens für das Haus entwickelten Möbeln – eine Verbindung aus Schweizer Handwerkskunst, natürlichen Materialien und zeitgemäßem alpinem Design.

Die Erneuerung wurde im Juli 2026 abgeschlossen. Sämtliche Einheiten sind ab sofort bezugsbereit.

Design & Interior: Thomas Sutter
www.thomas.sutter.ai

FÜNF EXKLUSIVE PRIVATE RESIDENCES

Zum Angebot gehören vier elegante **2½-Zimmer-Residences** sowie eine einzigartige **4½-Zimmer-Dachresidence**.

Alle Einheiten werden **vollständig möbliert und bezugsbereit** übergeben. Vom Boxspringbett über das Geschirr bis zur sorgfältig abgestimmten Dekoration ist alles vorbereitet. Für ein unkompliziertes Ankommen und entspannte Aufenthalte.

Hochwertige Küchen mit Kaffeemaschine, **moderne Unterhaltungselektronik** mit Smart-TV und Soundsystem sowie eine **private Sauna** gehören zur Ausstattung jeder Residence. Durchdachte Grundrisse und eine umfassende Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für erholsame Tage in Laax. **Parkplätze im Freien** stehen Eigentümern und Gästen zur Verfügung.

Im Erdgeschoss ergänzt das **«Ristorante Italia Laax»** das Haus als lebendiger Treffpunkt für Eigentümer, Gäste und Einheimische. Das neue Restaurant ist der erste Standort ausserhalb Zürichs des seit über 20 Jahren etablierten «Ristorante Italia» im Zürcher Kreis 4. Dessen unkomplizierte Osteria-Kultur, authentische Rezepte aus den Regionen Italiens und der kompromisslose Qualitätsanspruch werden in Laax eigenständig weitergeführt, als vertraute Idee an einem neuen Ort.





PRIVATE RESIDENCE NORD

51 m² Nettowohnfläche | 11 m² Balkon

Ideal für 2 Personen; Schlafmöglichkeiten für bis zu 4 Personen

Schlafzimmer mit Boxspringbett, offener Wohn- und Essbereich
mit Bettsofa für zwei Personen sowie Nasszelle
mit Dusche und privater Sauna

PRIVATE RESIDENCE SÜD

61 m² Nettowohnfläche | 11 m² Balkon

Ideal für 2 Personen; Schlafmöglichkeiten für bis zu 4 Personen

Schlafzimmer mit Kingsize-Boxspringbett, offener Wohn- und Essbereich
mit Bettsofa für zwei Personen sowie Nasszelle mit Dusche,
Badewanne und privater Sauna

2½-ZIMMER-RESIDENCE

1. Obergeschoss

StWE-Nr. 57542

51 m²

CHF 990'000



StWE-Nr. 57541

61 m²

CHF 1'190'000

PRIVATE RESIDENCE NORD

51 m² Nettowohnfläche | 11 m² Balkon

Ideal für 2 Personen; Schlafmöglichkeiten für bis zu 4 Personen

Schlafzimmer mit Boxspringbett, offener Wohn- und Essbereich
mit Bettsofa für zwei Personen sowie Nasszelle
mit Dusche und privater Sauna

PRIVATE RESIDENCE SÜD

61 m² Nettowohnfläche | 11 m² Balkon

Ideal für 2 Personen; Schlafmöglichkeiten für bis zu 4 Personen

Schlafzimmer mit Kingsize-Boxspringbett, offener Wohn- und Essbereich
mit Bettsofa für zwei Personen sowie Nasszelle mit Dusche,
Badewanne und privater Sauna

2½-ZIMMER-RESIDENCE

2. Obergeschoss

StWE-Nr. 57544

51 m²

CHF 1'060'000



StWE-Nr. 57543

61 m²

CHF 1'260'000

4½-ZIMMER-RESIDENCE

Dachgeschoss

StWE-Nr. 57545

130 m²

CHF 2'660'000

PRIVATE DACHRESIDENCE

130 m² Nettowohnfläche | zwei Balkone à 11 m²

Ideal für bis zu 6 Personen

Zwei Schlafzimmer mit Kingsize-Boxspringbetten, vollwertiges Gästezimmer mit zwei zu einem Doppelbett zusammenschiebbaren Einzelbetten, grosszügiger offener Wohn- und Essbereich mit Cheminée sowie zwei Nasszellen mit insgesamt zwei Duschen und einer Badewanne sowie eine private Sauna





BUY TO USE AND LET - DAS KONZEPT

Privatsphäre Persönlich betreut

Die Residences in der «Posta Veglia» verbinden die Freiheit eines privaten Feriendomizils mit den Vorteilen einer professionellen und persönlichen Betreuung.

Eigentümer nutzen ihre Residence flexibel für persönliche Aufenthalte. In der übrigen Zeit kann die Residence professionell vermietet werden. Vermarktung, Buchungsabwicklung, Gästebetreuung, Reinigung und die betrieblichen Abläufe werden nach einem einheitlichen Konzept organisiert. So verbindet sich persönlicher Komfort mit einer unkomplizierten Nutzung.

Private Keller- und Stauräume ermöglichen es den Eigentümern, persönliche Gegenstände sowie Sport- und Freizeitausrüstung dauerhaft vor Ort aufzubewahren.

Für die persönliche Betreuung der Eigentümer und Gäste sowie einen reibungslosen Ablauf vor Ort ist das Betreiber-Team zuständig. Die einzelnen Aufgaben und Dienstleistungen, vom Aufenthalt der Eigentümer über Check-in und Check-out bis zu Reinigung und Gästebetreuung, sind klar organisiert und aufeinander abgestimmt.

Das detaillierte Betriebsmodell ist ausgearbeitet und zeigt transparent die Organisation der Vermietung, die vorgesehenen Serviceleistungen, die Kosten- und Ertragsstruktur sowie die Rahmenbedingungen für die Eigennutzung.

Die «Posta Veglia» steht für eine moderne Form des Wohnens. Ein privater Rückzugsort in den Bündner Bergen, ergänzt durch persönliche Betreuung und die Möglichkeit einer professionell organisierten Vermietung.



LEISTUNGEN FÜR EIGENTÜMER UND GÄSTE

Inklusive Leistungen

- Parkplatznutzung
- Eigenes abschliessbares Kellerabteil
- Nutzung des grosszügigen, gut ausgestatteten Skiraums in den historischen Kellerräumen
- Nutzung des Veloabstellplatzes
- Nutzung von Waschmaschine und Tumbler
- WLAN
- Multimedia-Angebot
- Private Sauna in der Residence

Optional buchbare Zusatzleistungen

- Foodservice in der Residence
- Frische Backwaren aus der lokalen Bäckerei
- Auswahl an Weinen aus dem Restaurant-Angebot
- Zwischenreinigung der Residence
- Nutzung des 850 m² grossen Wellness- und Spa-Bereichs im Peaks Place in Laax
- Gästekarte für Laax und Umgebung



**IHR PRIVATER
RÜCKZUGSORT MIT EIGENEM
WELLNESSBEREICH**

— • —

Die Freiheit eines
Zuhauses, kombiniert
mit dem Komfort eines
Boutique-Hotels



VERKAUFSPREISE UND -KONDITIONEN

Residences	StWE-Nr.	Preis
2½-Zimmer-Residence Nord mit 51 m² 1. OG	57542	CHF 990'000
2½-Zimmer-Residence Süd mit 61 m² 1. OG	57541	CHF 1'190'000
2½-Zimmer-Residence Nord mit 51 m² 2. OG	57544	CHF 1'060'000
2½-Zimmer-Residence Süd mit 61 m² 2. OG	57543	CHF 1'260'000
4½-Zimmer-Dachresidence mit 130 m² DG	57545	CHF 2'660'000
Keller (optional zu StWE-Nr. 57545)	57548	CHF 30'000

Die hochwertige Möblierung ist im Verkaufspreis enthalten.

Jede 2½-Zimmer-Residence verfügt über Kellerabteil und einen Parkplatz im Freien.

Zur 4½-Zimmer-Dachresidence gehören zwei Parkplätze im Freien. Der Keller kann bei dieser Residence optional dazu erworben werden.

Verkaufsnebenkosten

Die Handänderungssteuer (2 % des Kaufpreises) und die Notariats-/Grundbuchgebühren (ca. 0.3 % des Kaufpreises) tragen die Verkäuferschaft und Käufer-schaft je zur Hälfte.

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 40'000

Bei Besitzantritt: Restbetrag

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Klärung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten und stellen auf Wunsch den Kontakt zu verschiedenen Finanzinstituten her.

Bezugstermin

Die Residences sind bezugsbereit. Die Eigentumsübertragung und der Besitzantritt erfolgen nach Vereinbarung.

Prospekthaftung

Allfällige Änderungen und Zwischenverkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es kann keine Prospekt-haftung geltend gemacht werden.

DATENRAUM

Im Objektdatenraum finden Sie weitere Informationen und Dokumente.

Nachfolgend die Zugangsdaten für den Login-Bereich:

Link:

<https://federico-immobilien.ch/immobilien/laax-posta-veglia/>

Bitte im Navigationsbereich auf LOGIN gehen und die folgenden Daten eingeben:

Benutzername:

Laax_Posta_Veglia_PrivateResidences_19

Passwort:

InteressentIn_Laax_PostaVeglia_PR19

Sie finden die Dateien unterhalb des Objektangebots.

Bitte informieren Sie uns, sollte der Login und/oder Unterlagen-transfer nicht möglich sein.

KONTAKT FÜR DEN VERKAUF

Nicole Pinggera

Federico Immobilien AG



Für weitere Informationen zu den exklusiven Private Residences stehe ich Ihnen für eine persönliche Beratung und die Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Eine Besichtigung der «Posta Veglia» vor Ort ist selbstverständlich möglich.

Für Ihre Anliegen nehme ich mir Zeit und begleite Sie auf dem Weg zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

+41 81 250 52 20
info@federico-immobilien.ch



FEDERICO IMMOBILIEN

FEDERICO IMMOBILIEN AG
GÜRTELSTRASSE 37 7000 CHUR GROSSMÜNSTERPLATZ 1 8001 ZÜRICH
+41 81 250 52 20 FEDERICO-IMMOBILIEN.CH
INFO@FEDERICO-IMMOBILIEN.CH