



# Liegenschaften mit Potenzial

Hemmi Immobilien  
Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135  
Mail: [immo@feritel.swiss](mailto:immo@feritel.swiss)

7075 Churwalden  
Web: [feritel.swiss](http://feritel.swiss)

## **Gutgehendes Hotel-Restaurant in Bivio, die Perle am Julier**

Eingebettet in eine wunderschöne Bergwelt mit unzähligen Freizeit Möglichkeiten liegt an bester Lage das Hotel-Restaurant Guidon. Die schöne Aussicht begeistert täglich neue und wiederkehrende Gäste.

Nebst dem weiterherum bekannten Restaurant bieten fünf gemütliche Hotelzimmer, eine grosszügige Wirt-Wohnung und vier Ferienwohnungen genügend Potenzial um sich seinen Traum in den Bergen zu verwirklichen.

Das Restaurant mit angebautem Wintergarten bietet eine breite Palette an kulinarischen Köstlichkeiten.

Die professionell eingerichtete Küche ermöglicht es, eigene Kreationen mit einheimischen Produkten zu einem Abenteuer für den Gast, der etwas Besonderes sucht, werden zu lassen.

Es gehören 5 Garagen, 22 PW-Parkplätze sowie 5 LKW-Parkplätze zum Betrieb dazu.

Skilifte und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Verpassen Sie diese einmalige Gelegenheit nicht.

Wir freuen uns, Ihnen dieses tolle Angebot in Bivio «Perle am Julier» zu zeigen.



# Die Perle am Julier

Bivio liegt mitten in einem der schönsten Urlaubsgebiete der Schweiz, auf knapp über 1800 Metern, mit direktem Zugang zu den Alpenpässen Septimer und Julier. Historische Wege führen durch das höchstgelegene Dorf des Surses - hier transportierten schon die Römer ihre Waren.

Bivio liegt nur 25 Autominuten vom Engadin entfernt, ganzjährig erreichbar über den Julierpass.



### **Informationen zur Liegenschaft Julierstrasse 1**

Restaurant mit Pension, Garagen und Wintergarten

Baujahr 1961 / 1969 / 2008, Renoviert 2008

Julierstrasse 1, 7457 Bivio, 1'769 Meter über Meer

Grundstück-Nr. 10041 und 10042, Grundstücksfläche 2'074 m<sup>2</sup>

Davon 90 m<sup>2</sup> in der Zone für öffentliche Anlagen und

1'984 m<sup>2</sup> in der Wohn- und Gewerbezone, AZ 0.8

Volumen Gebäude 2'154.86 m<sup>3</sup>, Alleineigentum

5 Garagen / 22 Parkplätze für PW / 5 Parkplätze für LKW

Die Liegenschaft verfügt über 2 Stockwerke und 1 Untergeschoss

5 Hotelzimmer, 3 ½ Zimmerwohnung, Restaurant mit Terrasse

Beheizter Wintergarten, total 150 Sitzplätze

Ölheizung von 1994 mit Radiatoren

Flachdachsanieierung mit Isolation 2022

Elektro-Sicherungsverteiler von 2016

Tiefkühlzelle von 2021 / Kühlzelle von 1980

Für Taucher: Bauer Atemluftkompressor, Mini-Verticus 200/300 Bar

Allgemeiner Ski-, Bike- und Werkstatttraum

Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk

Optimal genutzter, grosszügiger Ausbaustandard

Bestehender Mietvertrag mit der Gemeinde für Teilstück der Parzelle 10040 für 441.78 m<sup>2</sup> CHF 1000 pro Jahr bis 30.11.2027

5 Gehminuten zu ÖV, Geschäften und Skilift

Beliebt für Wandern-, Biken- und Skifahren

Sowie für Hochgebirgs- und Schneeschuhtouren

### **Informationen zur Liegenschaft Julierstrasse 2**

Mehrfamilien-Ferienhaus mit Umschwung, Garten und Wiese

Baujahr 1962 / Holzfassade, Dach, Fenster, Heizung, renoviert 2000

Grundstück-Nr. 10002 und 10003, Grundstücksfläche 870 m<sup>2</sup>

Davon 397 m<sup>2</sup> in der Zone übriges Gemeindegebiet und

473 m<sup>2</sup> in der Wohn- und Gewerbezone

Volumen Gebäude 755 m<sup>3</sup>, Alleineigentum

Die Liegenschaft verfügt über 3 Stockwerke und 2 Aussenparkplätzen

EG 1 x 4 Zimmer-Ferienwohnung ca. 54 m<sup>2</sup>, Gartensitzplatz und Keller

OG: 1 x 4 Zimmer-Ferienwohnung ca. 47 m<sup>2</sup>, 1 x Studio ca. 23 m<sup>2</sup>

DG: 1 x 3 Zimmer-Ferienwohnung ca. 40 m<sup>2</sup>

**Die 4 Grundstücke Nr. 10002, 10003, 10041 und 10042 werden als Ganzes verkauft**

Verkaufspreis CHF 2'480'000

Gerne erwarten wir Ihr Angebot

Lage: <https://goo.gl/maps/WXXZpVVPfEixkyxn6>



Restaurant mit Wintergarten

# Restaurant mit Buffet





Produktions- und Lagerräume



Hotelzimmer und Etagen Badezimmer



Ferienwohnung im Hotel



Garage mit Bauer Atemluftkompressor



Garagenanbau mit Dachterrasse

**Informationen Restaurant – Küche - Lager**

**Erdgeschoss**

Eingangsbereich mit Garderobe ca. 14 m<sup>2</sup>

Büro mit Reception ca. 6.2 m<sup>2</sup>

Verkaufskiosk ca. 4.4 m<sup>2</sup>

WC - Frauen ca. 4 m<sup>2</sup>, Wickeltisch

WC - Männer ca. 4 m<sup>2</sup>, 2 x Pissoir 1 x WC

Restaurant mit Buffet ca. 75 m<sup>2</sup> mit 50 Sitzplätzen

Separater Saal ca. 22 m<sup>2</sup> mit 15 Sitzplätzen

Wintergarten beheizt ca. 48 m<sup>2</sup> mit 50 Sitzplätzen

Die Böden sind mit grossen Steinplatten ausgelegt

Sonnenterrasse mit 35 Sitzplätzen

Alle Tische, Stühle und Bänke sehr gepflegt

Küche im Erdgeschoss ca. 15.7 m<sup>2</sup>

**Total Geschossfläche Erdgeschoss**

Nettogeschossfläche EG ca. 145.3 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche EG, 16.83x11.03 ca. 185.65 m<sup>2</sup>

Wintergarten beheizt von 2008 ca. 48 m<sup>2</sup>

**Untergeschoss**

Eingangsbereich ca. 12.6 m<sup>2</sup>

Küchen-Produktionsraum ca. 16.3 m<sup>2</sup>

Zwei Lager-Kellerräume mit total ca. 19.2 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 19.4 m<sup>2</sup>

Waschküche ca. 17 m<sup>2</sup>

Heizungsraum ca. 10.4 m<sup>2</sup>

Grosser Keller mit Kühl- und Tiefkühlzelle ca. 50.4 m<sup>2</sup>

**Total Geschossfläche Untergeschoss**

Nettogeschossfläche UG ca. 145.3 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche UG ca. 185.65 m<sup>2</sup>

Anbau UG 2008

Garagenanbau ca. 50.92 m<sup>2</sup>

Werkstatt mit Bike- und Taucherraum ca. 25.2 m<sup>2</sup>

Pläne gemäss separater Beilage

### Informationen Hotelzimmer, Obergeschoss

Zimmer 1	ca. 15 m <sup>2</sup> , mit 2 Betten und Lavabo, Bodenbelag Laminat
Zimmer 2	ca. 15 m <sup>2</sup> , mit 3 Betten und Lavabo, Bodenbelag Laminat
Zimmer 3	ca.10.7 m <sup>2</sup> , mit 2 Betten und Lavabo, Bodenbelag Laminat
Zimmer 5	ca.10.6 m <sup>2</sup> , mit 2 Betten und Lavabo, Bodenbelag Laminat
Zimmer 6	ca.10.6 m <sup>2</sup> , mit 2 Betten und Lavabo, Bodenbelag Laminat
Flur	ca. 16 m <sup>2</sup> , Bodenbelag Teppich
1 Badezimmer	ca. 4.3 m <sup>2</sup> , mit Badewanne
1 Badezimmer	ca. 2.2 m <sup>2</sup> , mit Dusche
1 WC separat	ca. 1.7 m <sup>2</sup>

### Informationen Ferienwohnung, Obergeschoss

Eingangsbereich	ca. 7 m <sup>2</sup> , Flur und Garderobe
Wohnzimmer-Küche	ca. 22.4 m <sup>2</sup> , Bodenbelag Laminat
Schlafzimmer	ca. 15.5 m <sup>2</sup> , Bodenbelag Laminat
Schlafzimmer	ca. 10 m <sup>2</sup> , Bodenbelag Laminat
Badezimmer	ca. 4.3 m <sup>2</sup> , mit Badewanne

### Total Geschossflächen Obergeschoss

Nettogeschossfläche OG	ca. 145.3 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche OG, 16.83 x 11.03	ca. 185.65 m <sup>2</sup>

Pläne gemäss separater Beilage

# Liegenschaft mit Ferienwohnungen





Liegenschaft mit Ferienwohnungen

## Kurzer Bericht "Zukunftsmodell Bivio" (Stand: 14.04.2023)

Der Bericht "Zukunftsmodell Bivio" befasst sich mit der touristischen Entwicklung und Positionierung des Bergdorfes Bivio in der Ferienregion Val Surses. Das Projekt wurde initiiert, um die Zukunft von Bivio strategisch zu planen und darauf aufbauende Projekte zu starten.

### Inhalte:

- Unterschiedliche Akteure in Bivio haben in der Vergangenheit touristische Initiativen ergriffen, jedoch fehlte ein gemeinsames Verständnis für die Zukunft des Dorfes.
- Die BISAG initiierte das Projekt "Valetta" zur Sommernutzung der Schlucht oberhalb von Bivio, was die Diskussion über die Zukunft des Dorfes anregte.
- Im Rahmen des Leitbildprozesses Surses 2030 wurde das Projekt "Zukunftsmodell Bivio" als strategisch relevant eingestuft.

### Erarbeitung der Ausgangslage:

- Es wurden Workshops und Diskussionen mit verschiedenen Interessengruppen durchgeführt, um eine umfassende Sicht auf die aktuelle Situation und die gewünschte Zukunft zu erhalten.
- Die Haupteckdaten aus diesen Diskussionen betonen die natürliche Schönheit und die Einzigartigkeit der Lage von Bivio, die Notwendigkeit von attraktivem Wohnraum und die Abhängigkeit vom Tourismus.
- Die Vision für Bivio ist ein ganzjähriger, naturnaher Tourismus im Mittelklassesegment, der auch als attraktiver Lebensstandort fungiert.
- Kernwerte, die diese Vision unterstützen, sind Echtheit, Natürlichkeit, Entschleunigung, Wertigkeit, Verantwortung, familiäre Atmosphäre und Überschaubarkeit.

## Handlungsfelder und Themen:

- Es wurden verschiedene Handlungsfelder und Themen identifiziert, darunter Tourismus und Freizeit, Wohnen und Gemeinschaft, Mobilität und Energie.
- Sofortmaßnahmen wurden ebenfalls diskutiert, um die Projektbeteiligten und die Bevölkerung für das Vorhaben zu gewinnen.

### Aufgleisen des NRP-Projekts:

- Eine Kerngruppe aus verschiedenen Projektpartnern wurde gebildet, um das Projekt voranzutreiben.
- Ein Massnahmenplan wurde erstellt, um die identifizierten Handlungsfelder anzugehen.
- Die Finanzierung des Gesamtprojekts wurde mit einem Budget von rund CHF 170'000 festgelegt, wobei einige Eigenleistungen erbracht wurden und Unterstützung vom Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) beantragt wird.

### Grob-Timing:

- Das Vorprojekt soll im ersten Halbjahr 2023 abgeschlossen werden.
- Die Finanzierung wird im zweiten Quartal 2023 sichergestellt.
- Die Umsetzung des Projekts ist für das dritte und vierte Quartal 2023 geplant.

### Nützliche Links:

<https://surses.ch/DE/willkommen/ortschaften/bivio.html>

<https://surses.ch/RM/bavegna/bavegna.html>

<https://regiosuisse.ch/projektdatenbank?project-id=2373&title=tourismus-und-standortentwicklung-surses-2018>



**Hemmi**  
IMMOBILIEN

Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 2160

Hauptstrasse 135

Mail: [immo@feritel.swiss](mailto:immo@feritel.swiss)

7075 Churwalden

Web: [feritel.swiss](http://feritel.swiss)