

ERSTVERMIETUNG

IHR NEUER ARBEITSORT

Schneebeli AG

Schneebeli AG





KURZ UND KOMPAKT:
Der Neubau im Überblick.

Einwohnerzahl / Steuerfuss Gemeinde
2834 / 100.00 %

Adresse
Rheinstrasse 65, 7012 Felsberg

Bezugstermin
01.04.2026

Büroräume
7 x 29.00 m² - 130.90 m²
Büroräume können zusammengelegt werden

Keller / Archiv
5 x 8.70 m² - 25.50 m²

Parkierung
8 x Aussen-Parkplätze
7 x Auto-Einstellplätze
13 x Wohnwagen-Einstellplätze

Wohnungen
3 x Studios
2 x 2.5 Zimmer-Wohnung
1 x 3.5 Zimmer-Wohnung
1 x 5.5 Zimmer-Wohnung

Die Wohnungen werden ausschliesslich an Mieter der Büroräume und deren MitarbeiterInnen vermietet.

Mietzinse
Siehe Seite 12

Projektwebseite
gewerbepark-felsberg.ch

Kontakt Vermietung
Fabio Deflorin
081 377 70 12
verwaltung@deflorin-ag.ch

Bauherrschaft
Schneeбели AG
Hintere Gasse 25
7012 Felsberg

Architekt
Rubatech GmbH
Bahnhofstrasse 54
7302 Landquart

FELSBERG

Am Fusse des Calandas.

Am Fusse des Calandas liegt die Gemeinde Felsberg mit rund 2'800 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dank der attraktiven Lage wächst die Bevölkerung stetig, und auch die letzten freien Bauplätze im Gewerbequartier werden nun überbaut.

Perfekte Erreichbarkeit

Felsberg ist ans Liniennetz der Stadtbusse Chur angebunden. Im Halbstundentakt fährt der Bus nach Chur – ideal für den Arbeitsweg. Auch für Mitarbeitende aus der weiteren Umgebung ist die Anreise mit dem öffentlichen Verkehr bequem, da Felsberg über einen eigenen Bahnhof verfügt. Wer lieber mit dem Fahrrad pendelt, erreicht Felsberg problemlos von Chur oder Domat/Ems. Und dank des nahen Autobahnanschlusses Chur-Süd sind Sie auch mit dem Auto schnell und unkompliziert unterwegs.

Verpflegung

Für ein feines Mittagsmenü sorgt das Restaurant Calanda in Felsberg – perfekt für eine abwechslungsreiche Pause. Wer lieber selber einkauft, findet im Coop Felsberg alles für ein gemütliches Mittagessen, sei es draussen auf einer Sitzbank oder im Büro.

Und wenn es mal etwas mehr Auswahl sein darf: Die Kantonshauptstadt Chur ist nur 4 km entfernt und bietet unbegrenzte Möglichkeiten für Essen, Einkäufe oder Geschäftstermine.

Attraktiver Wohn- und Lebensraum

Felsberg ist nicht nur ein idealer Arbeitsort, sondern auch ein attraktiver Wohnort. Die Gemeinde verfügt über eine eigene Schule (von der Spielgruppe bis zur Oberstufe) sowie eine Kindertagesstätte. Auch während oder nach der Arbeit gibt es viele Möglichkeiten, sich zu bewegen oder zu entspannen. Mit über 20 Vereinen findet sich für alle ein passendes Hobby – sei es Sport, Kultur oder Geselligkeit.



In Ihrer Nähe.

Standort	Entfernung in Meter
Bushaltestelle	600
Restaurant Calanda	600
Coop	950
Bahnhof	1300
Autobahneinfahrt	3800



Chur

Ihr Büro

Coop

Calanda

Gemeinde

Bushaltestelle

Bahnhof

DIE ÜBERBAUUNG: **Hier lässt es sich arbeiten.**

Der Gewerbepark Schneebeli begrüsst Sie mit einer modernen Fassade aus grossflächigen Keramikplatten und einer hellen Fensterfront im Erd- und Obergeschoss, in der sich eine Ofen- und Plattenausstellung befindet. Das gepflegte und professionelle Umfeld macht es für Kunden und Mitarbeitende angenehm, Sie in Ihrem Büro zu besuchen.

Parkplätze stehen ausreichend zur Verfügung – sowohl für Besucher als auch für Mitarbeitende. Auch Auto-Einstellplätze können zusätzlich gemietet werden und in der Tiefgarage gibt es sogar Stellplätze für Wohnwagen. Auf Wunsch lassen sich die Parkplätze mit einer E-Ladestation ausstatten.

Für Stauraum sorgen verschiedene Lager- und Archivräume. Der Strom stammt aus der hauseigenen Photovoltaikanlage, und für die Wärme sorgt eine umweltfreundliche Pelletheizung.

Im 2. Obergeschoss gibt es einen Balkon für die BüromieterInnen – perfekt für eine Pause an der frischen Luft.

Die Wohnungen im Dachgeschoss bieten grosszügige, sonnige Terrassen mit einer fantastischen Aussicht.

Als Büromieter haben Sie oder Ihre Mitarbeitenden die Möglichkeit, zusätzlich eine moderne Wohnung im Dachgeschoss zu mieten – für kurzen Arbeitsweg und höchsten Wohnkomfort.



BÜRORÄUME

Für alle das passende Objekt.

Die Büroräume befinden sich im 1. Obergeschoss des Gewerbeparks. Dank verschiedener Bürogrößen und flexibler Flächenaufteilung gibt es für Unternehmen jeder Größe die passende Lösung.

Da es sich um einen Neubau handelt, haben Sie als MieterIn die Möglichkeit, Büroräume zusammenzulegen, um eine grössere Fläche zu schaffen. Ebenfalls können Sie während der Anfangsphase des Neubaus individuelle Mieterausbauwünsche einbringen.

Auf der Etage stehen zwei WC-Anlagen für die BüromieterInnen zur Verfügung. Jeder Büroraum ist mit einem Ablaufanschluss für den Einbau einer Küche ausgestattet. Im Dachgeschoss steht ein Balkon zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Ein Büroraum verfügt über eine durchgehende Fensterfront – ideal als Ausstellungsfläche oder für lichtdurchflutete Arbeitsplätze.

Der Grundausbau ist bereits im Mietzins vorhanden, sodass Sie direkt einziehen können.

GRUNDAUSBAU BÜRORÄUME

Bodenbelag
Kugelgarnteppich

Wände / Decke
Beton oder Kalksandstein roh weiss gestrichen

Elektro / Leuchten
Grundausrüstung an Steckdosen und
Langfeldleuchten

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Sonnenschutz
Elektrisch betriebene Verbund-Raffstoren

Fenster
Kunststoff-Metallfenster 3-fach Verglasung

WOHNUNGEN

Unten arbeiten, oben wohnen.

Als BüromieterIn haben Sie oder Ihre Mitarbeitenden die Möglichkeit, im Obergeschoss eine moderne Wohnung mit fantastischer Aussicht hinzuzumieten.

Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und verfügen über einen Balkon. Zur Auswahl stehen:

- 3 × Studios
- 2 × 2.5-Zimmer-Wohnung
- 1 × 3.5-Zimmer-Wohnung
- 1 × 5.5-Zimmer-Wohnung

Damit gibt es für jede Wohnsituation die passende Lösung – sei es für Einzelpersonen, Paare oder Familien.

AUSBAU WOHNUNGEN

Bodenbelag
Feinsteinzeugplatten

Wände / Decke
Wände / Decke verputzt in den Wohnungen
Wände verputzt und Decke Beton gestrichen in den Studios

Wärmeverteilung
Bodenheizung
Cheminée in der 5.5 Zimmer-Wohnung

Sonnenschutz
Elektrisch betriebene Verbund-Raffstoren

Fenster
Kunststoff-Metallfenster 3-fach Verglasung

Schreinerarbeiten
Garderobenschrank im Eingangsbereich

Küche
Kunstharzfronten in weiss,
Steinabdeckung in schwarz

In da Losa

©1808

Losastrasse

1636

1636

64

Rheinstrasse

1527

63

1685

1685

63.1

n/a

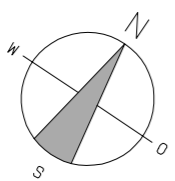
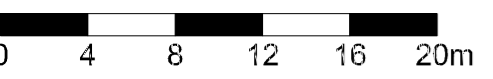
62

1619

1619-A

1619

1587-A



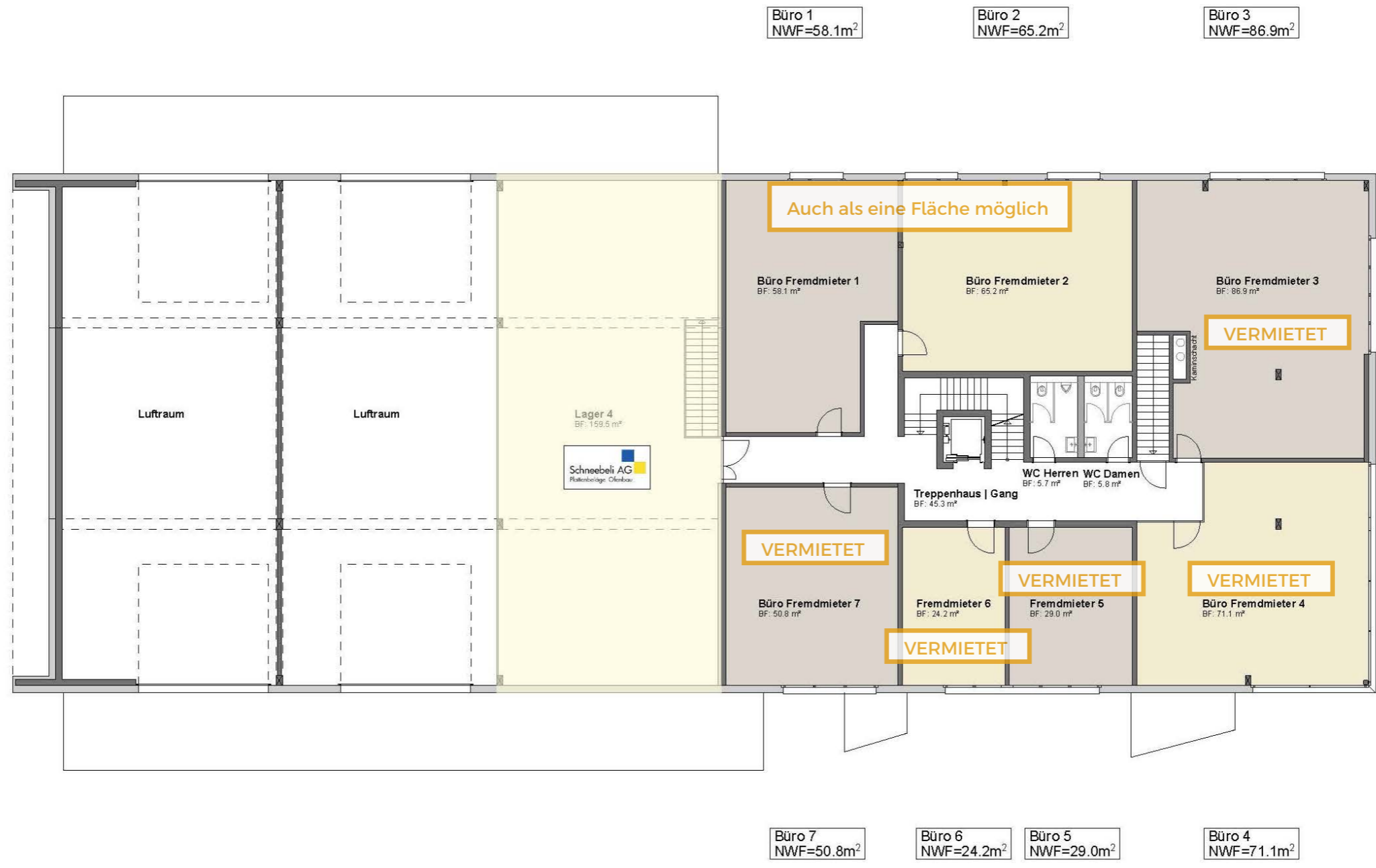
1529A

1529

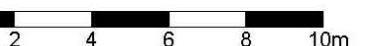
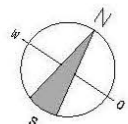
1529

61

GESCHOSSPLAN - OBERGESCHOSS / BÜRORÄUME



Büro 7 NWF=50.8m² Büro 6 NWF=24.2m² Büro 5 NWF=29.0m² Büro 4 NWF=71.1m²

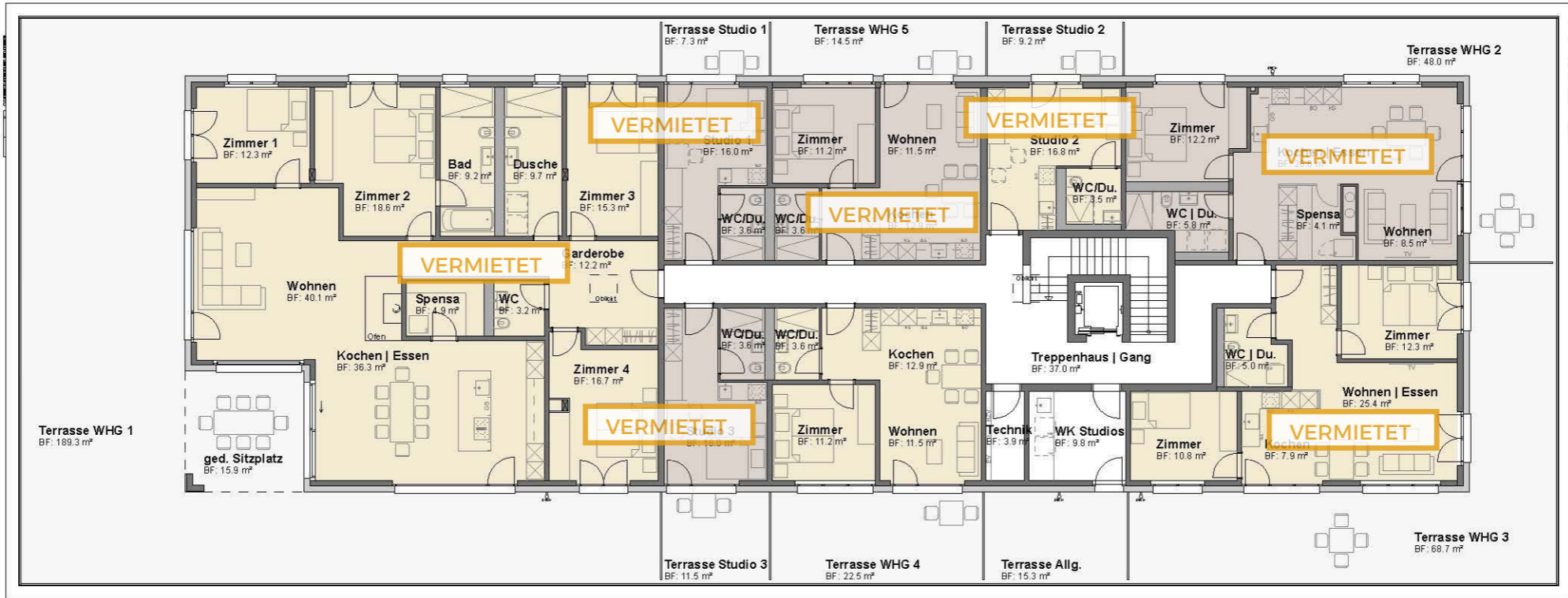


GESCHOSSPLAN - DACHGESCHOSS / WOHNUNGEN

Studio 1
NWF=19.9m²
Aussenfläche = 7.3m²

Wohnung 5
NWF=40.4m²
Aussenfläche = 14.5m²

Studio 2
NWF=20.8m²
Aussenfläche = 9.2m²



Wohnung 1
5.5-Zi. Whg
NWF=186.6m²
Aussenfläche = 205.3m²

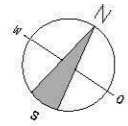
Wohnung 2
2.5 Zi. Whg
NWF=61.5m²
Aussenfläche=48.0m²

Wohnung 3
2.5 Zi. Whg
NWF=63.8m²
Aussenfläche=68.7m²

Studio 3
NWF=19.9m²
Aussenfläche = 11.5m²

Wohnung 4
NWF=40.4m²
Aussenfläche = 22.5m²

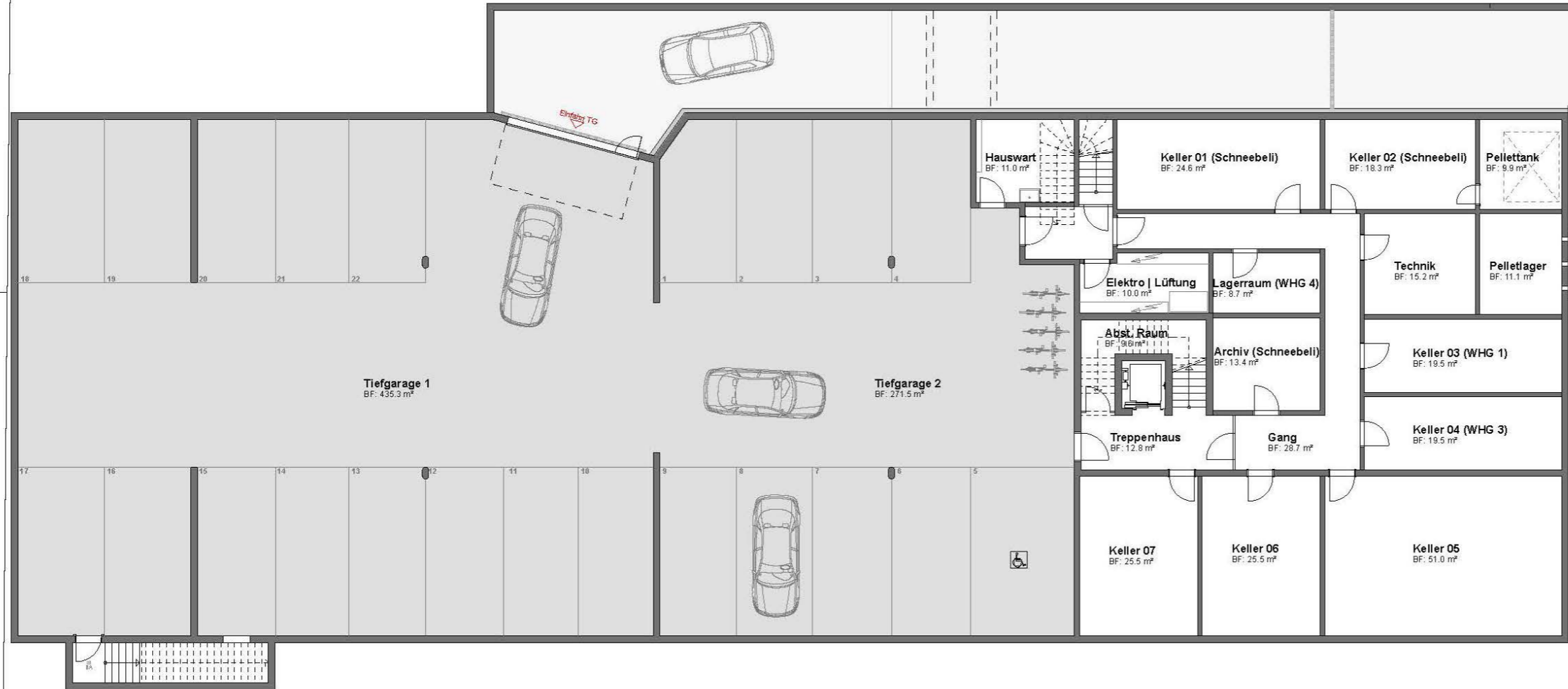
Attikageschoss



GESCHOSSPLAN - UNTERGESCHOSS

Fixpunkt Nr.2035
566.415 m.ü.M

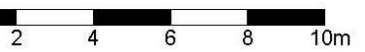
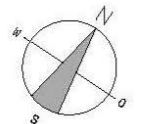
Losastrasse



Rheinstrasse

2

Untergeschoss



MIETZINSLISTE

Geschoss	Objekt	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Keller	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomiete
OG	Büro Fremdmieter 1		58.10 m ²			CHF 665.00	CHF 135.00	CHF 800.00
OG	Büro Fremdmieter 2		65.20 m ²			CHF 750.00	CHF 150.00	CHF 900.00
OG	Büro Fremdmieter 3		86.90 m ²			vermietet		
OG	Büro Fremdmieter 4		71.10 m ²			vermietet		
OG	Büro Fremdmieter 5		29.00 m ²			vermietet		
OG	Büro Fremdmieter 6		24.20 m ²			vermietet		
OG	Büro Fremdmieter 7		50.80 m ²			vermietet		
OG	Eventraum		130.9 m ²			CHF 1'490.00	CHF 305.00	CHF 1'795.00
DG	Wohnung W1	5.5	186.60 m ²	205.30 m ²	24.60 m ²	vermietet		
DG	Wohnung W3	3.5	63.8 m ²	68.70 m ²	19.50 m ²	vermietet		
DG	Wohnung W4	2.5	40.40 m ²	22.50 m ²	19.50 m ²	CHF 1'095.00	CHF 100.00	CHF 1'195.00
DG	Wohnung W5	2.5	40.40 m ²	22.50 m ²	19.50 m ²	vermietet		
DG	Studio S1	1	19.90 m ²	7.30 m ²		vermietet		
DG	Studio S2	1	20.80 m ²	7.30 m ²		vermietet		
DG	Studio S3	1	19.90 m ²	7.30 m ²		vermietet		
1. UG	Keller 04		19.50 m ²			CHF 130.00	CHF 15.00	CHF 145.00
1. UG	Keller 06		25.50 m ²			vermietet		
1. UG	Keller 05		51.00 m ²			vermietet		
1. UG	Lager		8.70 m ²			CHF 65.00	CHF 10.00	CHF 75.00

Auto-Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können für CHF 120.00 hinzu gemietet werden.
Wohnwagen-Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können für CHF 220.00 hinzu gemietet werden.
Aussen-Parkplätze können für CHF 60.00 hinzu gemietet werden.

Abweichungen mit Bezug auf das genaue Ausmass der Flächen bleiben vorbehalten.

IMPRESSIONEN BAUFORTSCHRITT



ERSTVERMIETUNG

IHR NEUER ARBEITSORT

Bauherrschaft

Schneebeli AG
Hintere Gasse 25
7012 Felsberg

**Schneebeli AG**
Plattenbeläge Ofenbau

Architekt / Bauleitung

Rubatech GmbH
Bahnhofstrasse 54
7302 Landquart

**RUBATECH**
ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT



KONTAKT VERMIETUNG:
Wir freuen uns auf Sie.

Fabio Deflorin
fabio.deflorin@deflorin-ag.ch
+41 81 377 70 12

DEFLORIN AG
Rheinstrasse 47
7012 Felsberg





gewerbepark-felsberg.ch

