



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

# »Schlossblick Marschlins« In Kürze



---

<b>Objekt/Lage</b>	Das ca. 1'200 m <sup>2</sup> grosse Baugrundstück »Schlossblick Marschlins« liegt in der Wohnzone W1 am südöstlichen Ortsrand von Igis, wo das Gelände sanft zum östlichen Talrand hin ansteigt. Hier residiert man mit einer atemberaubenden Aussicht auf das Rheintal und inmitten von nicht bebaubarer Landwirtschaftsfläche aus Wiesen, Weinbergen und Obstbäumen. Gleichzeitig befindet sich das Dorfzentrum nur fünf Gehminuten entfernt. Auch Landquart, Chur und Zürich sind von hier aus sehr gut erreichbar.
<b>Wohngemeinde</b>	7206 Igis/GR
<b>Grundstücksflächen</b>	Nr. 1891: 1'220 m <sup>2</sup> Das Grundstück hat zusätzlich ein Miteigentumsanteil von 1/5 an der privaten Erschliessungsstrasse Grundstück-Nr. 1890 <b>Total:</b> 1'270 m <sup>2</sup>
<b>Bauzone</b>	Wohnzone W1
<b>Bestimmungen</b>	Ausnutzungsziffer: 0.3 Grosser und kleiner Grenzabstand: 5 m Max. Gebäudehöhe: 7.5 m
<b>Auszug aus dem Baugesetz</b>	<i>Die Wohnzone W1 bezweckt eine zurückhaltende, landschaftsschonende Überbauung und ist ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt.</i> <i>Die Grösse des Baugrundstücks hat mindestens 1'200 m<sup>2</sup> zu betragen, welche im Sinne der Ausnutzung von 0.3 mit einer Baute mit maximal zwei Wohnbaueinheiten zu überbauen sind.</i> <i>Zur Umgebungsgestaltung sind angrenzend an eine benachbarte Landwirtschaftszone Nutzgehölze zu pflanzen.</i>
<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Sehr attraktive Lage</li><li>– Umgeben von geschützter Landwirtschaftszone</li><li>– Inmitten von Naherholungsgebiet</li><li>– Wunderschöne Weitsicht</li><li>– Grosses Dienstleistungsangebot in der Gemeinde</li><li>– Sehr gute Verkehrsanbindung</li></ul>

---

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S.1



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

**Verkaufspreis** Auf Anfrage

---

**Bezugstermin** Auf Anfrage

---

**Verkaufsvorgehen** Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

---

## Distanzen

### Entfernungen

Nächste Bushaltestelle (Igjis Dorfplatz): 900 m  
Bahnhof Igjis: 1.4 km  
Post Landquart: 3.3 km  
Kantonalbank: ca. km  
Chur: 11.5 km  
Vaduz: 47.5 km  
Zürich: 105 km  
Zürich Airport: 110 km

### Einkaufsmöglichkeiten

Coop Zizers: 1 km  
ALDI Suisse: 2.1 km  
Müller Drogeriebedarf: 2.1 km  
Signer Bäckerei: 2.2 km  
Migros Landquart: 3.1 km

### Restaurants

Pizzeria Trattoria Mammарosa: 1.6 km  
Restaurant Weiss Kreuz: 5.2 km  
Restaurant Falknis: 8.1 km  
Restaurant alter Torkel: 7.9 km  
Restaurant Adler: 11 km

### Hotels

Landgasthof zur Bündte: 8.0 km  
Hotel Schloss Ragaz: 8.9 km  
Grand Resort Bad Ragaz: 9.5 km  
Hotel Heidihof: 10.1 km

#### Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Englischtortelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

## Schulen/Fachhochschulen

Kindergarten und Primarschule Igis: 750 m  
Waldspielgruppe Bündnerkistli: 1 km  
Oberstufe Landquart: 2.4 km  
Pädagogische Hochschule Chur: 10 km  
Fachhochschule Graubünden: 12.5 km  
Universität Liechtenstein: 26 km

## Kliniken/Spitäler

Clinic Bad Ragaz: 9.2 km  
Viollier Bad Ragaz: 9.5 km  
Kantonsspital Graubünden: 10.5 km

## Diverses

Ruine Falkenstein: 1.1 km  
Älplibahn Malans: 5.8 km  
Skigebiet Grüşch-Dasuna: 8.6 km  
Golfclub Bad Ragaz: 9.2 km  
Casino Bad Ragaz: 9.3 km  
Heididorf: 9.4 km  
Skigebiet Pizol: 12.7 km  
Bündner Naturmuseum: 11.3 km  
Kunstmuseum Chur: 11.8 km

---

### Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T+41 (0)41 709 0014 | F+41 (0)41 709 0015  
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T+41 (0)44 266 60 39 | F+41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3