

Leben im Einklang – naturnah, ökologisch, modern
BAWANGS, Untervaz
MIETWOHNUNGEN



Visualisierung

VORWORT

Am Fusse des Calanda, entstehen insgesamt 32 ansprechende 2.5- bis 4.5 Zimmer-Wohnungen in vier Gebäuden. Alle Einheiten verfügen über einen modernen Ausbaustandard und überzeugen mit hochwertigen Materialien sowie dezenter Farbgebung in Naturtönen. Die Balkone sind auf die vielfältig gestalteten Aussenräume ausgerichtet, wo moderne Architektur auf viel Grün trifft.

In Untervaz verbindet sich die Ruhe der Natur und die Nähe zur Stadt – ideal zum Leben, Arbeiten und Ankommen. Die vorteilhafte Lage zwischen Landquart und Chur begeistert. Dank dem ausgezeichneten Anschluss an den öffentlichen und Individualverkehr sowie einer vielseitigen Infrastruktur entwickelte sich die Gemeinde zu einer beliebten Wohngemeinde im Churer Rheintal. Der Baubeginn ist bereits erfolgt und der Bezug ist auf Spätfrühling / Spätsommer 2026 vorgesehen.

04

Gemeindebeschrieb

07

Projektbeschrieb

12

Kurzbeschrieb

14

Mietbestimmungen

16

Kontaktdaten

WILLKOMMEN IN UNTERVAZ GR

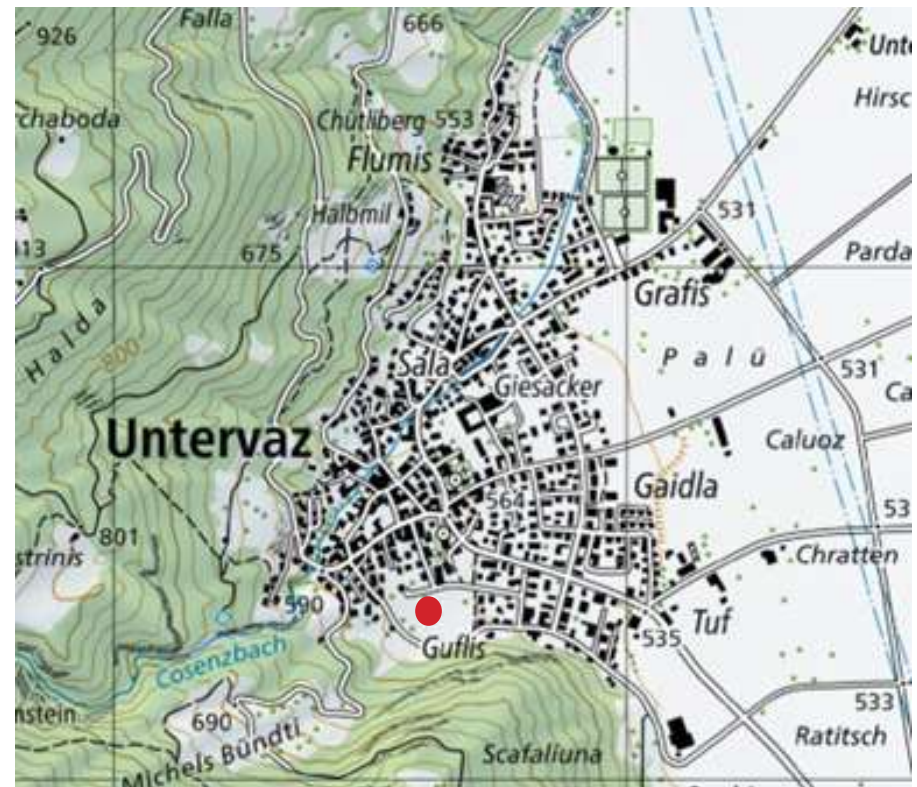
Untervaz liegt idyllisch eingebettet zwischen imposanten Bergen, grünen Wiesen und dem Ufer des Rheins. Direkt am Fusse des mächtigen Calanda eröffnet sich hier eine Wohnlage mit besonderem Charakter: Naturnah, ruhig und zugleich gut erschlossen. Abseits der grossen Verkehrsströme hat sich Untervaz in den letzten Jahrzehnten eindrucksvoll entwickelt. Aus dem einst kleinen Bauerndorf ist eine lebendige Gemeinde mit rund 2'674 Einwohner:innen (Stand 31.12.2024) geworden. Industrie, Gewerbe und Handel prägen heute das wirtschaftliche Leben und stärken die lokale Infrastruktur sowie die Anbindung an die umliegenden Zentren.

Ein Dorf, das lebt

Untervaz ist jedoch weit mehr als ein Wohnort. Die Stärke und der Zusammenhalt der Gemeinde liegt in ihrer aktiven Dorfgemeinschaft. Über 30 aktive Vereine im kulturellen und sportlichen Bereich zeugen vom grossen Engagement der Bevölkerung. Hier kennt man sich, hilft sich und feiert gemeinsam. Die gepflegte Infrastruktur und zahlreiche Naherholungsgebiete rund um das Dorf bieten ideale Bedingungen für Freizeit, Bewegung und Erholung – für alle Generationen.

Kennzahlen

Gesamtfläche	27.72 km ²
Einwohnerzahl	2'674 (Stand 12.2024)
Steuerfuss	85 % Gemeindesteuer





Visualisierung Haus B, 2.5-Zimmer-Wohnung

PROJEKTBSCHRIEB

An schöner Dorfrandlage von Untervaz entsteht eine moderne Wohnüberbauung mit vier ansprechenden Mehrfamilienhäusern. In einem ruhigen Einfamilienhausquartier gelegen, besticht das Projekt durch seine idyllische Lage und die harmonische Einbettung in die Umgebung. Mit ihren begrünten Pultdächern fügen sich die Häuser sanft in die natürliche Hanglage ein und eröffnen den Bewohner:innen beeindruckende Ausblicke in die Natur. Die leicht versetzt angeordneten Baukörper schaffen gezielte Sichtachsen und gewährleisten gleichzeitig Privatsphäre. So entsteht ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten.

Die Freiräume zwischen den Häusern sind grosszügig gestaltet und laden zum Verweilen und Begegnen ein. Naturnahe Bepflanzungen und bewusst gesetzte Gestaltungselemente verleihen dem Aussenraum Charakter und Aufenthaltsqualität. Die Übergänge zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind fließend gehalten – mit einheimischen Solitäräumen und einer ökologischen, naturnahen Umgebungsgestaltung, die Lebensraum für Insekten und Kleintiere bieten.

Eine unterirdische, gemeinsam genutzte Tiefgarage sorgt für verkehrsfreie Aussenräume und hohen Wohnkomfort. Alle Wohnungen sind hindernisfrei zugänglich und über einen Lift bequem erreichbar – für ein komfortables Zuhause in jeder Lebenslage.

Die hochwertige Architektur überzeugt durch eine zeitlose Formensprache und hoher Wohnqualität. Die Gebäude zeigen sich kompakt und mit einer klar erkennbaren Grundstruktur. Besonderer Wert wird bei der Überbauung generell auch auf ökologische Nachhaltigkeit gelegt, was sich in vielen Details widerspiegelt.





Ein Konzept zum Wohlfühlen

In der Überbauung entstehen hochwertige Mietwohnungen mit 2.5- bis 4.5 Zimmern – passend für Singles, Paare und Familien. Die durchdachten Grundrisse bieten funktionale Raumaufteilungen mit gut möblierbaren Flächen und einem offenen Wohn- und Essbereich, welcher das Herzstück jeder Wohnung bildet. Je nach Typ ergänzt eine moderne Kochinsel den Raum und macht ihn zum lebendigen Treffpunkt des Alltags.

Grosse Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick in die Umgebung frei. Jede Wohnung verfügt über einen gut geschützten Balkon als privaten Aussenbereich. Der ideale Platz zum Entspannen im Freien.

Ein eigener Abstellraum, welcher je nach Wohnungstyp Waschmaschine und Tumbler beherbergt, gehört zur Standardausstattung. Je nach Grundriss stehen ein oder zwei komfortabel ausgestattete Nasszellen zur Verfügung. Die Kombination aus warmem Parkettboden, weiss verputzten Wänden und roh belassenen Betondecken schafft eine moderne, wohnliche Atmosphäre mit Charakter. Hochwertige Küchen sowie stilvolle Bäder mit eleganten Plattenbelägen runden das stimmige Gesamtkonzept ab – für ein Zuhause, das Funktionalität, Stil und Wohnkomfort vereint.





KURZBESCHRIEB

Kurzbeschreibung & Highlights

Moderne Mehrfamilienhäuser mit eleganter Formensprache und hoher Wohnqualität, mit Holz-Alu-Fenstern und Fassaden aus Holz. Helle Räume mit hochwertigen Parkettböden und modernen, stilvollen Tageslichtbädern in dezenten Naturtönen.

Hoher Schallschutz für ruhiges Wohnen, elegante Sichtbetondecken in allen Geschossen, ausgenommen im Dachgeschoss.

Grosszügige Küchen, teils mit Kochinseln, mit schwarzen Granitflächen und hochwertigen Einbaugeräten.

Jede Wohnung verfügt über einen geräumigen Abstellraum.

Eigene Waschmaschine und Trockner in der Wohnung, je nach Typ im Bad oder Abstellraum.

Gedeckte Balkone mit Beschattung als private Aussenbereiche.

Nachhaltigkeit & Technik

Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern als attraktiver Lebensraum für Kleintiere und Insekten, Nistkästen für Fledermäuse.

Sorgfältig aufeinander abgestimmte, nachhaltige Materialien.

Umweltfreundliche Pelletsheizung für effiziente Energieversorgung, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.

Multimediadosen sowie Einbauspots in ausgewählten Bereichen.

Komfort & Infrastruktur

Spiel- und Begegnungsplätze, barrierefreie Anlage mit Lift in alle Geschosse.

Gemeinschaftliche Tiefgarage mit Grundausbau für E-Mobilität vorbereitet, zentraler Veloraum mit Steckdosen für E-Bikes.

Ein Kellerabteil für jede Wohnung für zusätzlichen Stauraum.

Zentrale Briefkastenanlage und modernes Unterflursystem für Kehricht.

Ruhige, naturnahe Wohnlage, in Gehdistanz zur örtlichen Infrastruktur.



MIETBESTIMMUNGEN

Mietbestimmungen

Die Mindestmietvertragsdauer für Wohnräume beträgt zwei Jahre ab Mietbeginn. Das Mietzinsdepot beträgt zwei Bruttomonatszinse und wird auf ein Mietkautionssparkonto bei der St. Galler Kantonalbank hinterlegt. Als Sicherheitsleistung werden auch Mietkautionsversicherungen akzeptiert. Bitte informieren Sie den Vermieter vor Vertragsabschluss über Ihre gewünschte Art der Einlage.

Bezugstermin

Der Bezug der Wohnungen ist für Spätfrühling / Spätsommer 2026 vorgesehen und richtet sich nach der Bauvollendung.

Besichtigung

Bis auf Weiteres erfolgt die Vermietung der Wohnungen ab Plan. Besichtigungstermine sind frühestens nach Rohbauende möglich.

Anmeldung

Bei verbindlichem Interesse an einer Wohnung, erhalten wir gerne Ihr Mietinteressenten-Gesuch.

Vorbehalt

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Stand Februar 2026

WILLKOMMEN IN UNTERVAZ-BAWANGS

Ihr neues **ZUHAUSE** –
zwischen **RHEIN** und **CALANDA**
zwischen **NATUR** und **KULTUR**
zwischen **LAND** und **STADT**
zwischen **TRADITION** und **MODERNE**

novaron

Bauherr

novaron Performa AG
Wegenstrasse 4a
9436 Balgach

Architekt

novaron Architektur
Baumanagement Konzept AG
Wegenstrasse 4a
9436 Balgach

Auskunft & Vermietung

novaron Architektur
Baumanagement Konzept AG
janine.verna@novaron.ch
T +41 71 737 71 90
www.novaron.ch