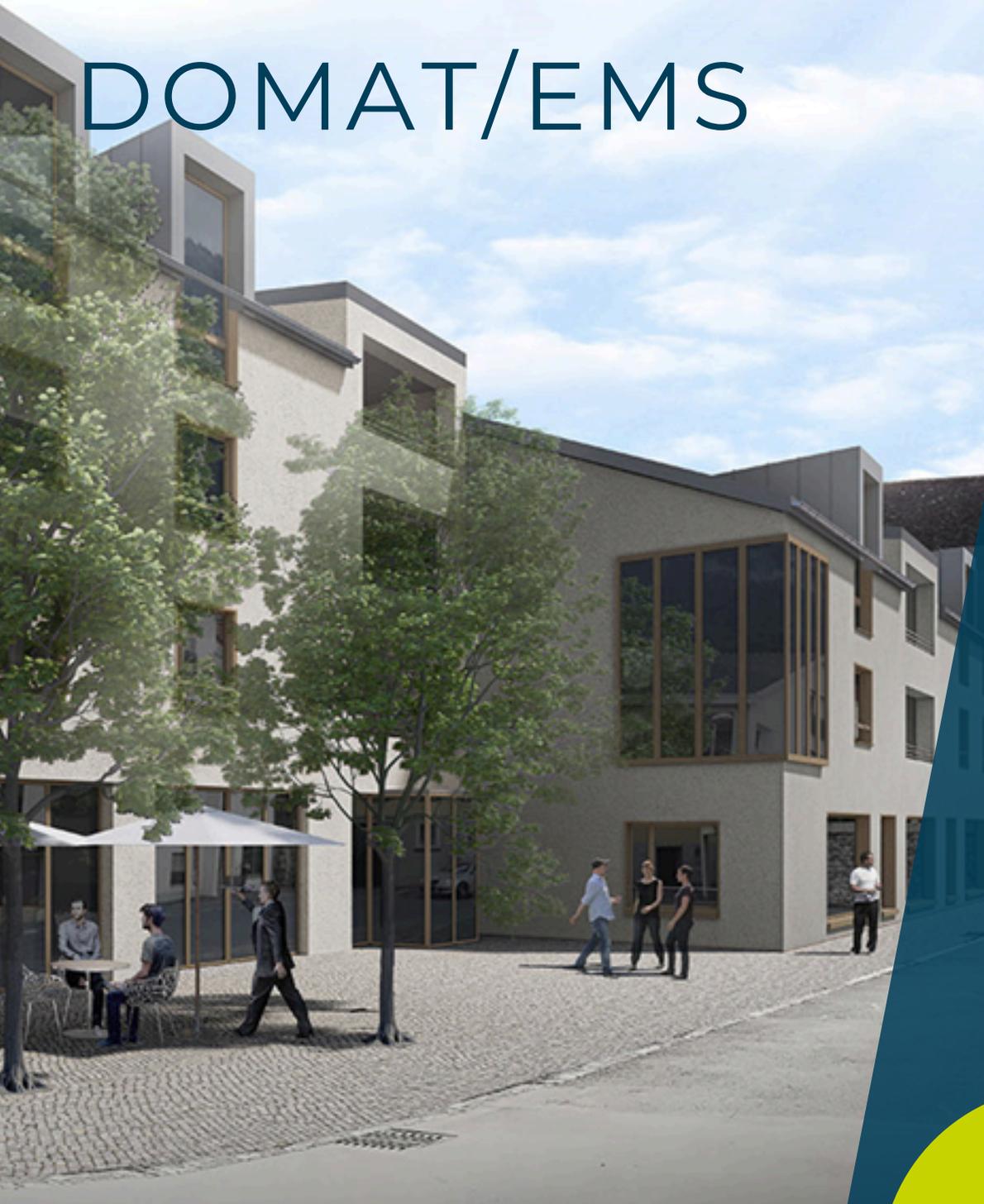


ERSTVERMIETUNG IM ZENTRUM VON DOMAT/EMS



RESIDENZA ENSEMEN

BEZUG
HAUS A
APRIL 2026

AUF EINEN BLICK

Bauherrschaft

Gemeinde Domat/Ems
Tircal 11, 7013 Domat/Ems

Architektur

Sosio + Partner AG
Gassa sutò 43a, 7013 Domat/Ems

Bauleitung

Vontobel Rageth Architekten GmbH
Scherrat 18, 7013 Domat/Ems

Erstvermietung

Alfina Treuhand AG

Albert Bisculm

Masanserstrasse 136, 7000 Chur

Tel. +41 81 286 77 01

albert.bisculm@alfina.ch

Mietobjekte

9 x 2 ½-Zimmerwohnungen (betreutes Wohnen)

7 x 3 ½-Zimmerwohnungen (betreutes Wohnen)

Restaurant

Räumlichkeiten Spitex

Räumlichkeiten Kulturarchiv

Lagerräume

Parkplätze im Untergeschoss

Mietbeginn

1. April 2026



DOMAT/EMS **ALTERSWOHNUNGEN AN** **ZENTRALER LAGE**

Die neuen Alterswohnungen im Dorfzentrum von Domat/Ems beleben das Quartier "Baselga" und setzen einen wichtigen Impuls in der Zentrumsentwicklung. Zudem tragen die Alterswohnungen unter dem Stichwort „ambulant vor stationär“ zu einem diversifizierten Wohnungsangebot für die ältere Generation bei.

Im Quartier werden zwei Häuser realisiert, eines durch die Politische Gemeinde und eines durch die Bürgergemeinde.

Die zentrale Lage im Dorfzentrum von Domat/Ems ist für die Erstellung von Alterswohnungen prädestiniert, können doch in unmittelbarer Nähe eingekauft und zahlreiche Dienstleitungen in Anspruch genommen werden. Auch die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen in sehr kurzer Gehdistanz entfernt.

Die Spitex Imboden sichert in den beiden Häusern die Angebote des betreuten Wohnens.

OBJEKTBECHRIEB

Die «Residenza Ensemen» ist ein gemeinsames Projekt der Bürgergemeinde und Politischen Gemeinde Domat/Ems. Die «Residenza Ensemen» besteht aus zwei im Zentrum gelegenen Mehrfamilienhäusern A und B, die funktional stark miteinander verbunden sind.

Das Haus A, das von der Politischen Gemeinde realisiert wird, beherbergt im Erdgeschoss ein Restaurant, Räumlichkeiten für die Spitex sowie ein Kulturarchiv inkl. Albert Anton Willi-Museum/Ausstellung Cumpagnia da mats. Auf den drei darüberliegenden Stockwerken werden insgesamt sechzehn 2 ½- bis 3 ½-Zimmerwohnungen angeboten. Sämtliche Wohnungen werden als Alterswohnungen vermietet und tragen das Label für «Betreutes Wohnen».

Das Wohnhaus A ist im energiesparenden Minergie-P-Standard gebaut und wird mit Fernwärme beheizt. Sämtliche Stockwerke sind mit einem grossen Lift erschlossen, damit problemlos zwei Rollstühle Platz haben. Auf jeder Etage befinden sich zur Via Baselga orientiert ein gemeinsamer Aufenthaltsbereich, zwei Loggias und eine Waschküche.

Die sehr hellen, modernen und hindernisfreien Wohnungen sind alle mit einer Loggia von 6 – 8 m² in den grünen Innenhof gegen Süden gerichtet. Sämtliche Böden der Wohnräume sind schwellenlos mit Parkett verlegt, die Nasszellen (Dusche/WC) sind geplättelt. Die grossen Fenster sind innen in Holz und aussen in Metall ausgeführt, die Wände sind hell verputzt. Die hell gehaltene Essküche ist mit grossem Kühlschrank und separatem Gefrierfach ausgestattet. Die Kochgeräte sind mit mechanischen Drehknöpfen bedienbar. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum (Dispo) im Eingangs-/ Küchenbereich und einen Kellerraum im Untergeschoss.

In allen Wohnungen und Korridoren ist das Rauchen nicht gestattet. Haustiere sind nicht erlaubt.

Im Untergeschoss befinden sich Parkplätze, welche dazu gemietet werden können.

OBJEKTBESCHRIEB



Distanzen

Apotheke	80 m
Bushaltestelle	100 m
Bahnhof	400 m
Einkaufen	80 m
Arztpraxis Term Bel	300 m
Kirche/Sentupada	70 m

MIETWOHNUNGEN VISUALISIERUNG

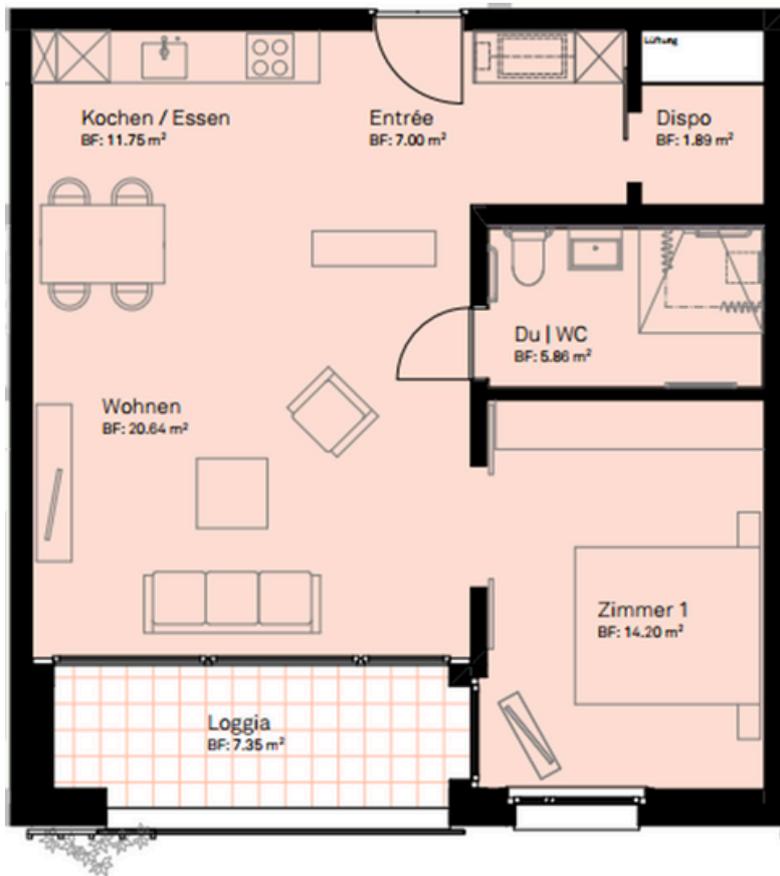


MIETWOHNUNGEN ÜBERSICHT

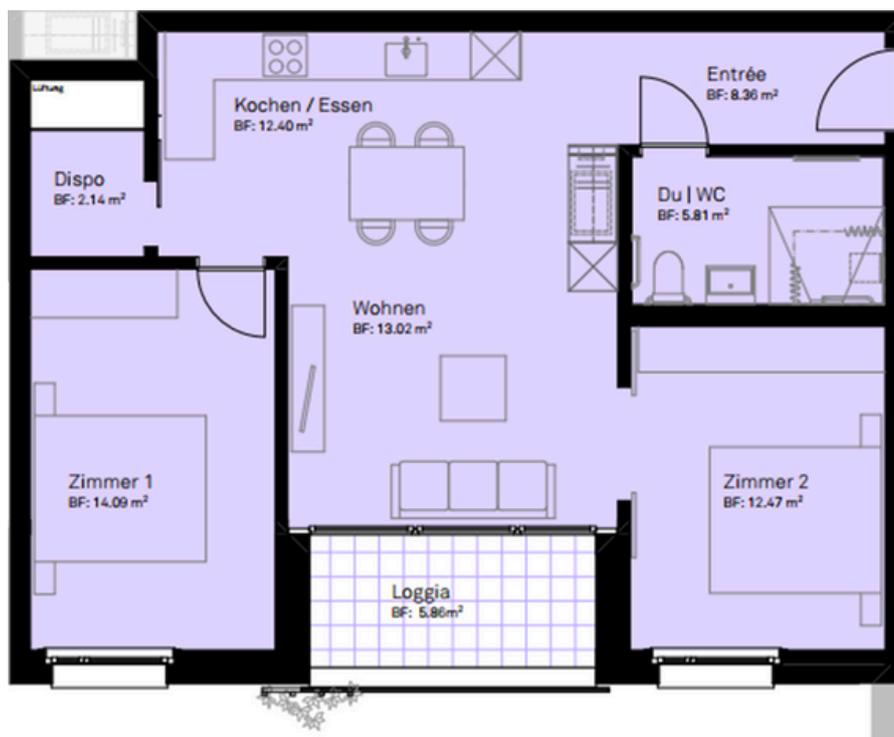
	Wohnungs-Nr.	Grösse	Wohnfläche	Loggia	Keller	Nettomiete	Nebenkosten	Pauschale "betreutes Wohnen"
1. OG	Whg. 01	3.5 Zi-Whg.	78.53 m2	8.54 m2	5.80 m2	1'730.-	250.-	inkl.
	Whg. 02	2.5 Zi-Whg.	61.34 m2	7.35 m2	5.70 m2	1'560.-	200.-	inkl.
	Whg. 03	2.5 Zi-Whg.	61.34 m2	7.63 m2	5.70 m2	1'560.-	200.-	inkl.
	Whg. 04	2.5 Zi-Whg.	61.53 m2	7.67 m2	5.70 m2	1'560.-	200.-	inkl.
	Whg. 05	3.5 Zi-Whg.	68.29 m2	5.86 m2	5.70 m2	1'680.-	250.-	inkl.
	Whg. 06	3.5 Zi-Whg.	77.21 m2	7.36 m2	5.70 m2	1'810.-	250.-	inkl.
2. OG	Whg. 07	3.5 Zi-Whg.	78.53 m2	8.54 m2	6.70 m2	1'870.-	250.-	inkl.
	Whg. 08	2.5 Zi-Whg.	61.34 m2	7.35 m2	6.10 m2	1'660.-	200.-	inkl.
	Whg. 09	2.5 Zi-Whg.	61.34 m2	7.63 m2	6.10 m2	1'660.-	200.-	inkl.
	Whg. 10	2.5 Zi-Whg.	61.53 m2	7.67 m2	6.10 m2	1'660.-	200.-	inkl.
	Whg. 11 Dach	3.5 Zi-Whg.	68.29 m2	5.86 m2	6.70 m2	1'810.-	250.-	inkl.
	Whg. 12 Dach	3.5 Zi-Whg.	75.56 m2	7.11 m2	7.00 m2	1'910.-	250.-	inkl.
3. OG	Whg. 13 Dach	3.5 Zi-Whg.	78.80 m2	8.54 m2	7.00 m2	1'960.-	250.-	inkl.
	Whg. 14 Dach	2.5 Zi-Whg.	61.29 m2	7.35 m2	6.10 m2	1'710.-	200.-	inkl.
	Whg. 15 Dach	2.5 Zi-Whg.	61.45 m2	7.35 m2	6.10 m2	1'710.-	200.-	inkl.
	Whg. 16 Dach	2.5 Zi-Whg.	61.63 m2	7.45 m2	6.10 m2	1'750.-	200.-	inkl.
UG	Tiefgarage	Parkplätze				120.-		

MODELL-GRUNDRISSPLÄNE 2.5 UND 3.5 ZIMMERWOHNUNG

2.5 ZIMMER WHG.



3.5 ZIMMER WHG.



MIETWOHNUNGEN LAGEPLÄNE

1. OG



2. OG



MIETWOHNUNGEN LAGEPLÄNE

3. OG





BETREUTES WOHNEN

Im betreuten Wohnen leben die Bewohner/innen in einer eigenen, barrierefreien und altersgerechten Wohnung grundsätzlich selbstständig. Sie haben jedoch die Möglichkeit, Dienstleistungen und Hilfestellungen der Spitex Imboden zu beanspruchen.

Grunddienstleistungen (im Mietpreis inbegriffen):

- Beratungssprechstunden vor Ort an 3 Werktagen pro Woche während mind. 1 Std.
- mindestens 5 Stunden pro Tag telefonische Erreichbarkeit der Spitex Imboden (Auskunftsdienst)
- 24-Stunden Bereitschaftsdienst für pflegerische Notfälle
- Angebote zur Freizeitgestaltung

Wahlleistungen (im Mietpreis nicht inbegriffen):

- Spitexleistungen:
 - Abklärung/Beratung und pflegerische Leistungen gemäss Bedarfsmeldung
 - Ambulante psychiatrische Pflege
 - Hauswirtschaftliche und betruerische Leistungen
 - Mahlzeitendienst
- Betreuungsdienst (Begleitung im Alltag)
- Ambulanter Coiffeurservice
- Heimwerker-Service (kleinere Reparaturen oder Instandhaltung, Bilder aufhängen, Lampen montieren/Glühbirnen wechseln, Möbel zusammenstellen, Fernsehgeräte installieren und programmieren, Transportdienst)
- Erweiterte Service-Leistungen (Fenster reinigen, Frühlingsputz, etc.)

KRITERIEN FÜR DIE VERGABE DER WOHNUNGEN

In die Wohnungen werden Personen aufgenommen, welche bei Mietantritt eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- sie befinden sich im AHV-Alter
- sie haben einen geringen Unterstützungs- und Pflegebedarf *
- sie haben eine körperliche Beeinträchtigung

* Die Beurteilung des Unterstützungs- und Pflegebedarfs ist auch abhängig von der Hindernisfreiheit und der Lage der bisherigen Wohnung und der Möglichkeiten der Unterstützung durch Angehörige und Dritte.

Weiter werden die Wohnungen in der Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Parameter vergeben:

- Personen, die während mindestens 5 Jahren Wohnsitz (Hauptsteuerdomizil) in der Gemeinde Domat/Ems haben.
- Personen, die weniger als 5 Jahre Wohnsitz (Hauptsteuerdomizil) in der Gemeinde Domat/Ems haben.
- In Ausnahmefällen und bei Leerstand von Wohnungen können Personen, die ihren Wohnsitz in der «Spitexregion Imboden» haben, berücksichtigt werden.
- In Ausnahmefällen und bei Leerstand von Wohnungen können weitere Personen berücksichtigt werden. Vorrang haben dabei in Domat/Ems wohnhafte Personen ab 55 Jahre.

3.5-Zimmerwohnungen werden in der Regel nur an zwei Personen, die eine Lebens- oder Wohngemeinschaft bilden, vermietet.



VORGEHEN BEI MIETINTERESSE

Wir, die Gemeinde Domat/Ems und die für die Erstvermietung verantwortliche Alfina Treuhand AG, bedanken uns bei Ihnen ganz herzlich für das Interesse an den ausgeschriebenen Wohnungen. Wir würden uns sehr freuen, Sie zukünftig als Bewohner/innen des Haus A in der «Residenza Ensemen» begrüßen zu dürfen.

Sollten Sie noch Fragen zu den Wohnungen oder betreffend betreutes Wohnen haben, wollen Sie bitte Herrn Albert Bisculm von der ALFINA kontaktieren (Koordinaten siehe Seite 1).

Würden Sie gerne eine der Wohnungen mieten, füllen Sie bitte das Mietinteressentenformular aus und retournieren es per Post oder E-Mail an die ALFINA. Die ALFINA wird die Anfrage und die eingereichten Unterlagen prüfen und Ihnen so rasch als möglich mitteilen, ob sich die Gemeinde Domat/Ems für Sie als Mieter/in entschieden hat.

Bitte beachten Sie, dass es mit laufendem Baufortschritt bei der Grösse oder der Materialisierung zu Abweichungen kommen kann. Bei massgeblichen Anpassungen würden wir Sie selbstverständlich kontaktieren.

Freundliche Grüsse
Gemeinde Domat/Ems

Alfina Treuhand AG

