
IMMOBILIENBEWERTUNG

Online-Ersteinschätzung

Wohn- und Geschäftshaus | 25 Zimmer | 1'000 m²

7303 Mastrils

Erstellt am 26. August 2026

von Stephan Schenk, Schenk Immobilien Bern GmbH

Ihr regionaler Immobilienprofi seit 1999

Ein kurzer Hinweis von mir: Diese Online-Bewertung gibt Ihnen eine erste Preisspanne — eine gute Orientierung. Sobald es aber konkret wird, sei es bei einem Verkauf, einem Kauf oder einer Erbteilung, ist eine Vor-Ort-Bewertung der sichere Weg.

Kostenlose Vor-Ort-Bewertung anfragen

schenk-immo.ch/vor-ort-bewertung

Geschätzte Eigentümerin, geschätzter Eigentümer

Herzlichen Dank für Ihre Anfrage und Ihr Vertrauen. Ich habe mir Ihre Angaben zu Ihrem Wohn- und Geschäftshaus in Mastrils in Ruhe angeschaut und sie anhand aktueller Marktdaten und meiner Erfahrung aus über 25 Jahren in der Immobilienbranche eingeschätzt.

Was Sie hier in den Händen halten, ist eine fundierte Ersteinschätzung — kein verbindliches Gutachten, aber eine solide, marktnahe Orientierung. Für eine präzisere Bewertung empfehle ich eine persönliche Besichtigung vor Ort.

Wichtige Annahme: Wohn- und Geschäftshaus im Alleineigentum mit 25 Zimmern, 1'000 m² Fläche und 1'500 m² Grundstück, Ausbaustandard Einfach, teilweise renoviert im Jahr 1980. Flächenaufteilung, Mietverträge und Belegung sind **vor Ort zu prüfen**.

Hinweis zum Baujahr: In Ihrer Anfrage ist das Baujahr **1369** erfasst. Ich habe die Bewertung auf dieser Grundlage erstellt und gehe von einem **historischen Gebäude** aus. Sollte es sich um einen Zahlendreher handeln, verändert das die Einschätzung erheblich — melden Sie sich in diesem Fall bitte kurz bei mir.

Hinweis zum Ertragswert: Bei Wohn- und Geschäftshäusern wird der Wert wesentlich über die Mieteinnahmen ermittelt. Angaben zu Mietverträgen und Belegung liegen nicht vor — diese Einschätzung beruht auf marktüblichen Ansätzen für die Region.

Objektdaten im Überblick

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Standort (PLZ / Ort)	7303 Mastrils (Kanton Graubünden)
Fläche total	1'000 m²
Zimmer	25
Grundstücksfläche	1'500 m²
Baujahr (gemäss Angabe)	1369
Ausbaustandard	Einfach
Renovationen	Teilweise renoviert (1980)
Eigentumsform	Alleineigentum

Aktuelle Marktdaten für 7303 Mastrils

Mastrils gehört zur **Gemeinde Landquart** in der **Bündner Herrschaft**, Kanton Graubünden, und zählt rund **700 Einwohner**. Der **Bahnknotenpunkt Landquart** und der **Autobahnanschluss an die A13** sind in kurzer Distanz erreichbar, Chur liegt rund **15 km** entfernt. Das Preisniveau liegt über dem regionalen Durchschnitt.

Ø Quadratmeterpreis (Häuser Mastrils)	CHF 8'010 / m²
Ø Jahresmiete Wohnungen (7303)	CHF 285 / m² p.a.
Ange-setzter Bruttomiet-ertrag (1'000 m²)	CHF 130'000 — 190'000 p.a.
Bruttokapitalisierungssatz	6,5 — 8,0 %
Preisentwicklung (12 Mt.)	+2,8 % (steigend)
Datenstand	August 2026

Bewertungsrelevante Faktoren

Faktor	Bewertung	Einfluss
1'000 m² / 25 Zimmer	Grosses, teilbares Raumangebot (+)	Wertsteigernd
1'500 m² Grundstück	Grosse Parzelle (+)	Wertsteigernd
Mastrils (Gem. Landquart)	Bündner Herrschaft, Bahn und A13 (+)	Wertsteigernd
Historische Bausubstanz	Seltenheitswert, Auflagen prüfen	Neutral
Einfacher Ausbau	Zurückhaltende Ausführung	Leicht wertmindernd
Letzte Renovation 1980	Erneuerungsbedarf offen	Wertmindernd

Wertermittlung

Auf Basis der übermittelten Objektdaten, der aktuellen Marktlage und meiner langjährigen Erfahrung habe ich den Marktwert Ihres Wohn- und Geschäftshauses wie folgt eingeschätzt:

Kurzanalyse

Faktoren für Ihren Werterhalt & Ihre Rendite

1'000 m² Fläche mit 25 Zimmern: Ein Raumangebot dieser Grösse lässt sich in mehrere Einheiten aufteilen und gemischt für Wohnen und Gewerbe nutzen. Der Ertrag verteilt sich damit auf viele

Einheiten statt auf eine einzelne Nutzung.

1'500 m² Grundstück in der Bündner Herrschaft: Die Parzelle ist gross bemessen, und das Preisniveau in der Region Landquart liegt über dem regionalen Durchschnitt. Der Landwert bildet einen erheblichen und stabilen Teil des Gesamtwerts.

Historische Bausubstanz: Ein Gebäude mit dieser Geschichte hat einen Charakter, der sich nicht neu herstellen lässt. Historische Liegenschaften in gewachsenen Ortskernen sind selten — vorausgesetzt, die Substanz wird fachgerecht gepflegt.

Zu beachtende Aspekte

Letzte Renovation 1980 — offener Erneuerungsbedarf: Die Teilrenovation liegt 46 Jahre zurück. Bei Gebäudehülle, Haustechnik, Elektroinstallation und Nasszellen ist mit Erneuerungsbedarf zu rechnen. Der Umfang wirkt sich unmittelbar auf den Wert aus und lässt sich zuverlässig nur vor Ort abschätzen.

Historische Substanz — allfällige Auflagen: Bei einem Gebäude dieses Alters ist zu prüfen, ob die Liegenschaft unter Denkmal- oder Ortsbildschutz steht. Daraus können Auflagen für Arbeiten folgen, unter Umständen aber auch Beiträge der Denkmalpflege. Beides ist für den Wert wesentlich.

Fazit

Ein **Wohn- und Geschäftshaus** (1'000 m², 25 Zimmer) im **Alleineigentum** in **7303 Mastrils**. Das **grosse Raumangebot**, das **Grundstück von 1'500 m²** und die **historische Bausubstanz** sind die zentralen Werttreiber dieser Liegenschaft.

Geschätzter Marktwert

CHF 1'900'000 — 2'450'000

(Orientierungswert per 26. August 2026)
