CaseliPlus

Verkaufsexposé Gasthaus Tardisbruck

Gesamte Liegenschaft

Ragazerstrasse 5 7303 Mastrils Gemeinde Landquart



Immobilie Gasthaus Tardisbruck (weitere Bilder bei www.caseliplus.com)

Angebotspreis CHF 2’200’000.00

Verkauf und Vermarktung durch Marcus Caseli

Die Liegenschaft im Überblick

Zum Verkauf steht die gesamte Liegenschaft an der Ragazerstrasse 5 in CH 7303 Mastrils. Bestandteil des Angebots ist der bestehende Restaurantbetrieb Tardisbrücke. Das Objekt wird als Einheit angeboten. Dieses Exposé dient als Grundlage.

Öffentlich bekannte Angaben

Der Gastronomiebetrieb wurde unter dem Namen Restaurant Tardisbrücke geführt. Die öffentlich zugängliche Tourismusseite beschreibt eine Terrasse mit Aussicht auf den Falknis sowie eine bürgerlich-regionale Küche. Diese Angaben betreffen den bisherigen Betrieb und stellen keine zugesicherte Eigenschaft der Immobilie dar.

Merkmal	Angabe
Objektart	Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Restaurant
Adresse	Ragazerstrasse 5, 7303 Mastrils
Gemeinde	Landquart
Grundstück	Parzelle Nr. 3139
Grundstücksfläche	2541 m2
Baujahr	1369
Letzte Erneuerungen u. anstehende Erneuerungen	Im 2015 neu gestrichen. Im Frühjahr 2027 wird das gesamte Gebäude elektrisch saniert (ca. CHF 125’000.00 + CHF 15’000.00 Pläne). Im Frühjahr 2027 werden die Fenster ersetzt, ca. CHF 49’000.00), alles im Verkaufspreis inbegriffen.
Verfügbarkeit	Per sofort
Verkaufspreis	CHF 2’200’000.00

Mögliche Stärken nach Prüfung

- Kombination aus Immobilieneigentum und bestehender gastronomischer Nutzung
- Terrassenbereich mit Ausrichtung beziehungsweise Aussicht zum Falknis
- Potenzial für Weiterführung, Neupositionierung oder alternative Nutzung im Rahmen des geltenden Bau- und Planungsrechts
- Verkauf der gesamten Liegenschaft aus einer Hand

Lage und Erreichbarkeit

Mastrils gehört zur Gemeinde Landquart im Kanton Graubünden.



Lageplan

Umgebung	Geprüfte Angabe
Öffentlicher Verkehr	Tardisbrücke Bushaltestelle 20 m
Autobahnanschluss	Richtung Chur 150 m / Richtung Zürich 300 m
Bahnhof	Mit dem Fahrrad 4 min / 1,1km
Einkauf Lebensmittel	Coop Pronto Tankstelle 150 m, Coop Supermarkt 1,2 km
Einkauf Landquart Fashion Outlet	Mit über 100 Stores mit mehr als 170 internationalen Mode- und Lifestyle-Marken an. 950 m, mit Auto 2 min
Schule und Kindergarten	Mit dem Fahrad zu Kindergarten & Schule 8 min / 800 m
Skigebiet Pizol Im Sommer fünf Transportanlagen im Betrieb, welche über 120 Kilometer Alpinwanderwege erschliessen.	10 km Richtung Bad Ragaz, mit dem Auto 10 min
Bergbahnen Grüsch-Danusa 31 Pistenkilometer von leicht (blau) bis anspruchsvoll (schwarz), ergänzt durch eine permanente Rennpiste, einen Funpark und Boardercross.	8,1 km Richtung Prättigau, mit dem Auto 8 min
Theater Chur	14,9 km Richtung Chur, mit dem Auto 15 min
Golf Club Heidiland	4,4 km Richtung Bad Ragaz, mit dem Auto 5 min
Liechtensteinische SchatzKammer	24,8 km Richtung Vaduz, mit dem Auto 19 min
Kunsthaus Zürich	104 km Richtung Zürich, mit dem Auto 1 h 15 min
Parkierung auf der Liegenschaft	Direkt beim Haus 5 Auto-Parkplätze, auf der Arealfläche 18 ungedeckte Auto-Parkplätze, 17 abschliessbare Auto-Gargenboxen und einen Schopf. Plus Digital parking.
Parkierung Tardis Parkplatz	20 Öffentliche Parkuhr-Auto-Parkplätze, 150 m Richtung Landquart über der Brücke, mit dem Auto 1 min
Parking Landquart Fashion Outlet, Bahnhof SBB / RHB	1’550 Parkplätze Richtung Landquart, verteilt an den jeweiligen Enden des Centers, 950 m, mit Auto 2 min

Hinweis

Gemeinde Landquart Steckbrief & Fakten

- *Entstehung: Gegründet am 1. Januar 2012 durch die Fusion der früheren Gemeinden Igis und Mastrils.*
- *Einwohnerzahl: Rund 9’410 Personen (Stand Ende 2025)*
- *Lage: Im Mündungsgebiet des Flusses Landquart in den Alpenrhein, of als “Tor zu Graubünden” bezeichnet.*
- *Verkehrsknotenpunkt: Landquart besitzt einen überregional bekannten Bahnhof mit hervorragenden Anschlüssen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und der Rhätischen Bahn (RHB).*

Gebäude und Nutzung

Die nachstehende Gliederung ist nach der Besichtigung mit Grundrissplänen, Gebäudeversicherungsausweis, Miet- oder Pachtverträgen und Angaben des Eigentümers abzugleichen. Flächen sind einheitlich als Nutzfläche, Geschossfläche oder Nettowohnfläche zu bezeichnen.

Bereich	Beschreibung
Untergeschoss	4 Keller, Technik kommt neuer Stromverteiler. Möglichkeit für innnen Wärmepumpe
Erdgeschoss	Grosszügiger Gang in der Mitte, Restaurant, Küche, Bar, 2 WC mit separaten Räumen für Mann und Frau
Obergeschoss	WC & Waschmaschine in einem Raum mit zwei 2 ½ Zimmer Wohnungen, zusätzliche 1 Zimmerwohnung möglich
Dachgeschoss	1 Küche, 1 Dusche, WC und 6 Zimmer mit einem Nebenraum-Zimmer wo die Treppe zum Dach führt
Dachausbau möglich	Möglich z.B. neue Erstellung von zwei 2 ½ Zimmer whg.
Aussenbereich	Frei gestaltbar
Strasse nach Mastrils Dorf	Vorgesehen ist eine Strassenverbreiterung des Kantons/Gemeinde bei der Kurve nach Mastrils hinauf. Hier muss zu einem späteren Zeitpunkt seitlich ca. 1 Meter abgegeben werden (Angabe ohne Gewähr).

Restaurantbetrieb

Betriebsangabe	Zu ergänzen
Sitzplätze innen	25 Plätze
Sitzplätze Terrasse	50 Plätze Terasse
Gastroküche	Betriebsbereit abgenommen
Kühlung und Lager	Keine Geräte vorhanden
Inventar	Restaurant geleert, auch keine Bestuhlung, Masch. etc.
Betriebsbewilligung	JA
Miet- oder Pachtverhältnis	1 Monat Kündigungsfrist









Restaurant Muster-Bild Gaststube von Marcus Caseli mit Sora von ChatGPT erstellt. Aktuell keine Stübli Bestuhlung/Inventar, fehlen einige Küchen-Geräte etc.. Fotos von der Küche sind vom letzten Berteiber. Muss alles aufgefrischt werden. Die Gastro-Küche ist betriebsbereit, abgenommen.

Flächen und technische Angaben

Flächenkennzahl	Angabe gemäss Unterlagen
Grundstücksfläche	2541 m^2
Gebäudegrundfläche	264 m^2
Geschossfläche	dto.
Nutzfläche Restaurant	Ganzes EG
Wohnfläche pro Etage	264 m^2
Nebenflächen	2541 m^2
Terrassenfläche	Frei gestaltbar
Parkplätze	23 Plätze

Bauweise und Zustand

Bauteil	Geprüfter Stand
Tragwerk und Fassade	Keine bekannten Risse in der Grundmauer
Dach	2026 kontrolliert, muss noch Unterhalt gemacht werden
Fenster	Werden im Frühjahr 2027 ersetzt.
Heizung	Mobile Stromheizung (öfeli) in den Zimmern
Warmwasser	2024 – 2025 wurde überall neue Boiler montiert
Elektroanlagen	Wird im Herbst 2026 saniert
Sanitäranlagen	Alter Zustand, funktionell
Brandschutz	2024 kontrolliert
Energie	Gesamte Liegenschaft, Stromkosten monatlich ca. CHF 1’500.00

Alle Angaben im Verkaufsexposé Gasthaus Tardisbruck, wie Zustandsangaben etc. sind vor der Publikation durch den Verkäufer kontrolliert und ergänzt, in seinem Namen freigegeben worden.

Ertrag und Wirtschaftlichkeit

Für eine Anlage- oder Betreiberliegenschaft erwarten Kaufinteressenten eine nachvollziehbare Trennung zwischen Immobilienwert, betrieblichem Inventar und laufendem Gastronomiebetrieb. Die folgenden Angaben sind nur aufzunehmen, wenn sie belegt und zur Weitergabe freigegeben sind.

Kennzahl	Geprüfte Angabe
Aktuelle Nettomieterträge	Haus CHF 7’250.00, Garagen CHF 1700.00
Pacht- oder Mietzins Restaurant	CHF 1’500 – CHF 2’000.00 pro Monat
Weitere Mietzinseinnahmen	CHF 620.00 monatlich für Aussenparkplätze plus ca. CHF 70.00 Digital Parking
Nebenkostenregelung	Keine
Gebäudeversicherungswert	CHF 2’400’000.00
Verkehrswert	CHF 1’150’000.00
Zeitwert	CHF 1’118’075.00
Neuwert	CHF 2’374’151.00

Kaufpreisstruktur

Bestandteil	Regelung
Liegenschaft	CHF 2’200’000.00
Fest eingebautes Inventar	Im Kaufpreis enthalten
Mobiles Betriebsinventar	Im Kaufpreis enthalten
Warenlager	Nicht Gegenstand
Gesamter Angebotspreis	CHF 2’200’000.00

Eine Renditeberechnung ist erst nach Prüfung der nachhaltigen Nettoerträge, Leerstände, Unterhaltskosten und Investitionen einzufügen.

Nutzung und Entwicklung

Die Liegenschaft kann für Käufer interessant sein, die den Restaurantbetrieb weiterführen, verpachten oder das Objekt neu positionieren möchten. Konkrete Ausbau-, Umnutzungs- oder Arealentwicklungsmöglichkeiten dürfen erst nach einer Abklärung mit der Gemeinde Landquart und den zuständigen Fachstellen zugesichert werden.

Prüfpunkt	Ergebnis
Bauzone	Gemischt und Parkplatz
Zulässige Nutzung	Gemäss Zoneplan
Ausnützung oder Baumasse	Gemäss Zoneplan
Gestaltungs- oder Schutzvorgaben	Gemäss Bericht Architekturhistorisches Gutachten
Altlasten	Keine
Dienstbarkeiten	Durchleuchtungsrecht für Kabel z.G. Swisscom (Schweiz) AG Ittigen
Gewässer und Strassenabstände	Gemäss Zoneplan

Verkaufsunterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug
- Grundrisse, Schnitte und Fassadenpläne folgen später
- Gebäudeversichreungsnachweis GVG

Besichtigung und Kaufprozess

Besichtigungen erfolgen nach vorgängiger Terminvereinbarung. Interessenten erhalten weiterführende Unterlagen nach Prüfung ihrer Identität und, soweit erforderlich, nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung. Kaufangebote sind schriftlich einzureichen und sollen Preis, Finanzierung, gewünschte Übernahme sowie allfällige Bedingungen nennen.

Schritt	Vorgehen
Besichtigung	Nach Vereinbarung mit CaseliPlus
Unterlagen	Nach Interessentenqualifikation und Freigabe
Kaufangebot	Schriftlich mit Finanzierungsnachweis
Reservationsvereinbarung	Keine
Beurkundung	Öffentliche Beurkundung nach Schweizer Recht
Eigentumsübertragung	Überschreibungsgebühr halb Verkäuer / halb Käufer

Kontakt

CaseliPlus

Marcus Caseli

Immobilienentwicklung und Vermarktung
CaseliPlus
Telefon +41 79 820 55 95
E Mail info@caseliplus.com
www.caseliplus.com

Rechtlicher Hinweis

Dieses Exposé ist eine unverbindliche Vorinformation und kein Vertragsangebot. Angaben zu Flächen, Zustand, Nutzung, Erträgen und Entwicklungsmöglichkeiten sind vor Vertragsabschluss anhand der massgebenden Unterlagen zu prüfen. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag und die darin ausdrücklich zugesicherten Eigenschaften.

Es gelten zusätzlich die AGB's von caseliplus.com, Marcus Caseli, https://www.caseliplus.com/services-6

Quellen für die Musterfassung

Graubünden Ferien, Restaurant Tardisbrücke: https://www.graubuenden.ch/de/gastronomie/restaurant-tardisbruecke-0
Vom Auftraggeber mitgeteilte Angaben: Verkauf der gesamten Liegenschaft einschliesslich Restaurantbetrieb.