

# Central St. Moritz

Premium Living  
Top of the World





## Das Leuchten des Engadins strahlt weit.

Das Schweizer Hochtal ist unbestritten einer der schönsten und einzigartigsten Orte der Alpen. Kein Wunder gehört St. Moritz seit Jahrzehnten weltweit zu den stärksten touristischen Destinationen. Das verdankt der Ausnahmeort aber nicht nur der einmaligen Natur, den berühmten Seen, den Gletschern und Gipfeln des Berninamassivs, sondern auch dem erstklassigen touristischen, kulturellen und gesellschaftlichen Angebot. Das Oberengadin und vor allem St. Moritz ist offen. Für vieles. Man kann sich ganz meditativer Ruhe hingeben oder sich in der Natur beim Biken, Golfen oder Skifahren sportlich entspannen. Man kann sich vom breiten kulturellen Angebot inspirieren lassen, Konzerte und Ausstellungen besuchen und kulinarische Highlights erster Güte zelebrieren – es fehlt an nichts. Und wenn die St. Moritzer Sonne die Schneefelder zum Leuchten und die Seen zum Glitzern bringt, befindet man sich für Augenblicke wahrscheinlich in der besten aller möglichen Welten.

Willkommen in St. Moritz!



Engadin – Premium Nature.



Das Engadiner Hochtal liegt auf rund 1800 Metern und ist mit seinen Seen, Wäldern und Bergen ein idealer Raum für verschiedenste Outdoor-Aktivitäten. St. Moritz ist berühmt

für seine Schneesicherheit im Winter, ein mildes Sommerklima und natürlich für die sprichwörtliche St. Moritzer Sonne: Sie scheint hier nicht weniger als 322 Tage im Jahr!

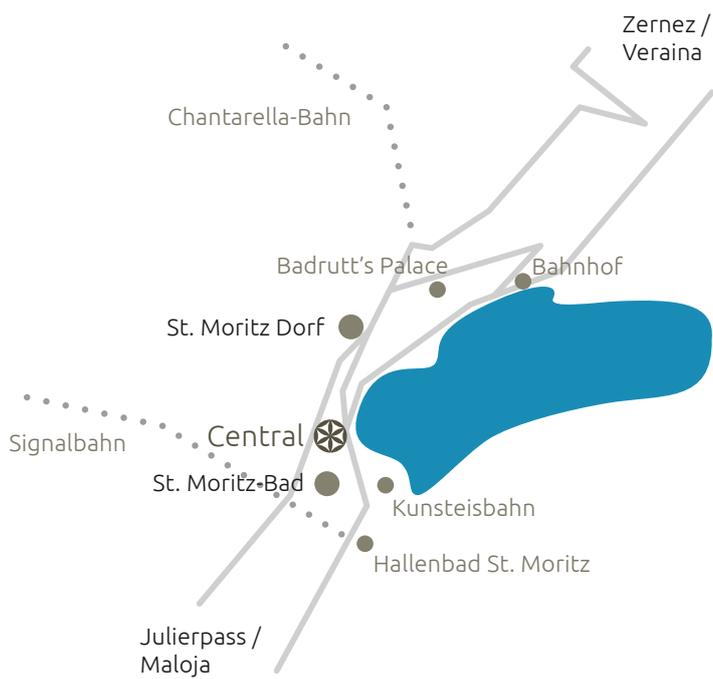


## Im neuen Zentrum von St. Moritz.

Die neue Liegenschaft heisst nicht zufällig **CENTRAL**: Sie liegt in der Tat im Schnittpunkt von verschiedensten Annehmlichkeiten, Sommer- und Winter-Freizeitaktivitäten, Shoppingmöglichkeiten und Restaurants. Das attraktive St. Moritzer Quartier liegt direkt am Ufer des Sees. Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen sie bequem und lediglich einen Steinwurf entfernt. Im Parterre des Hauses befinden sich

diverse Shops. Auf der Seepromenade sind Sie in 3 Minuten, die Zubringer ins Skigebiet und das Eisfeld befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Ortsbus hält vor dem Haus. Anfahrt und Abfahrt mit dem Auto sind denkbar unkompliziert und schnell. Central St. Moritz – die vielen Vorteile sind das zentrale Argument.

# Lage und Erreichbarkeit.



- ca. 1800 Meter über Meer
- nächste Nähe zum See
- Blick Richtung See und Muottas Muragl

- Supermarkt und Detailgeschäfte
- Restaurants und Bars
- Sport- und Freizeitangebote



Lifestyle und Lebenslust.



© swiss-image.ch

Top of the line. Zu den Besten gehören. Das war in St. Moritz schon immer nicht nur erklärtes Credo, sondern gelebte Realität. Und so besticht St. Moritz mit sportlichen und kulturellen Events

der Spitzenklasse, hochkarätigen Besuchern, einem breiten Shoppingangebot und einem erstklassigen Service public.



## Tilla Theus ...

Meine Arbeit als Architektin wird sofort in Verbindung gebracht mit dem Widder Hotel, der Swiss Re und neuerdings mit dem Home of FIFA. Diese grossen, repräsentativen Bauten lassen mein Interesse für Wohnhäuser gerne vergessen. Tatsächlich ist es mir ein Grundanliegen, für Menschen so zu bauen, dass sie sich wohlfühlen und sich individuell entfalten können. Mit diesem Ziel vor Augen spielt es für mich keine Rolle, ob ich ein Geschäftshaus für ein internationales Unternehmen erstelle, ein

luxuriöses Hotel, ein regionales Altersheim, eine einzelne Wohnung oder eine Wohnsiedlung. Die aufgewendete Sorgfalt für das bestmögliche Ergebnis ist immer die gleiche. Und ausnahmslos geht es mir darum, den Ansprüchen der Benutzer gerecht zu werden. Ob Menschen in meinen Gebäuden arbeiten, übernachten oder auf Dauer wohnen: sie finden von der Umgebung bis ins praktische Detail die Geborgenheit.

# Klassische Werte des Engadins – modern inszeniert.



«Der Baukörper bezieht seine Kraft aus dem gefalteten Volumen. Die äussere Haut unterstützt dabei mit den lokal vertrauten Farbabstufungen von Grau, Weiss und Erde die Erlebbarkeit. Das

Motiv der auch im Engadin oft stilisierten «Blume des Lebens» akzentuiert spezielle Fassadenteile, Fensterlaibungen sowie den Eingangsbereich als grosszügiges Flächenmotiv.»

Tilla Theus



Individualität und Funktionalität.



3 1/2 Zimmer-Eck-Wohnung

«Die Architektur des Central zeigt eine Offenheit für die Zukunft. Sie manifestiert sich nicht nur in der aussergewöhnlichen Wirkung von Strukturen, Materialien und Farben, sondern auch weil

sie sich den Bewohnern und dem Wandel ihrer Bedürfnisse anpassen kann. Gleichwohl bietet sie, was normal sein sollte, nämlich Individualität und alltägliche Funktionalität.»

Tilla Theus

## 3 ½ Zimmer Ost-Wohnung

Gesamtfläche BGF ca. 90 m<sup>2\*</sup>

Wohnfläche 86.5 m<sup>2</sup> Loggia 8.4 m<sup>2</sup>

Die Wohnung, mit grosser Loggia und Fensterfront, ist ganz Richtung Seeseite orientiert. Im Zentrum befinden sich Wohnraum und Küche. Bei ihrem kompakten Grundriss verfügt die Wohnung über zwei Nasszellen und ein Gäste WC.



## 3 ½ Zimmer Eck-Wohnung

Gesamtfläche BGF ca. 108 m<sup>2\*</sup>

Wohnfläche 103.6 m<sup>2</sup> Loggia 9.8 m<sup>2</sup>

Die Eckwohnung mit der grosszügigen Loggia gibt den Blick sowohl nach Süden wie auch nach Osten zum See frei. Ein kompakter und doch sehr spannender Grundriss. Als Besonderheit ist die Küche hier vom Wohnraum getrennt.

# Reines Wohnvergnügen.

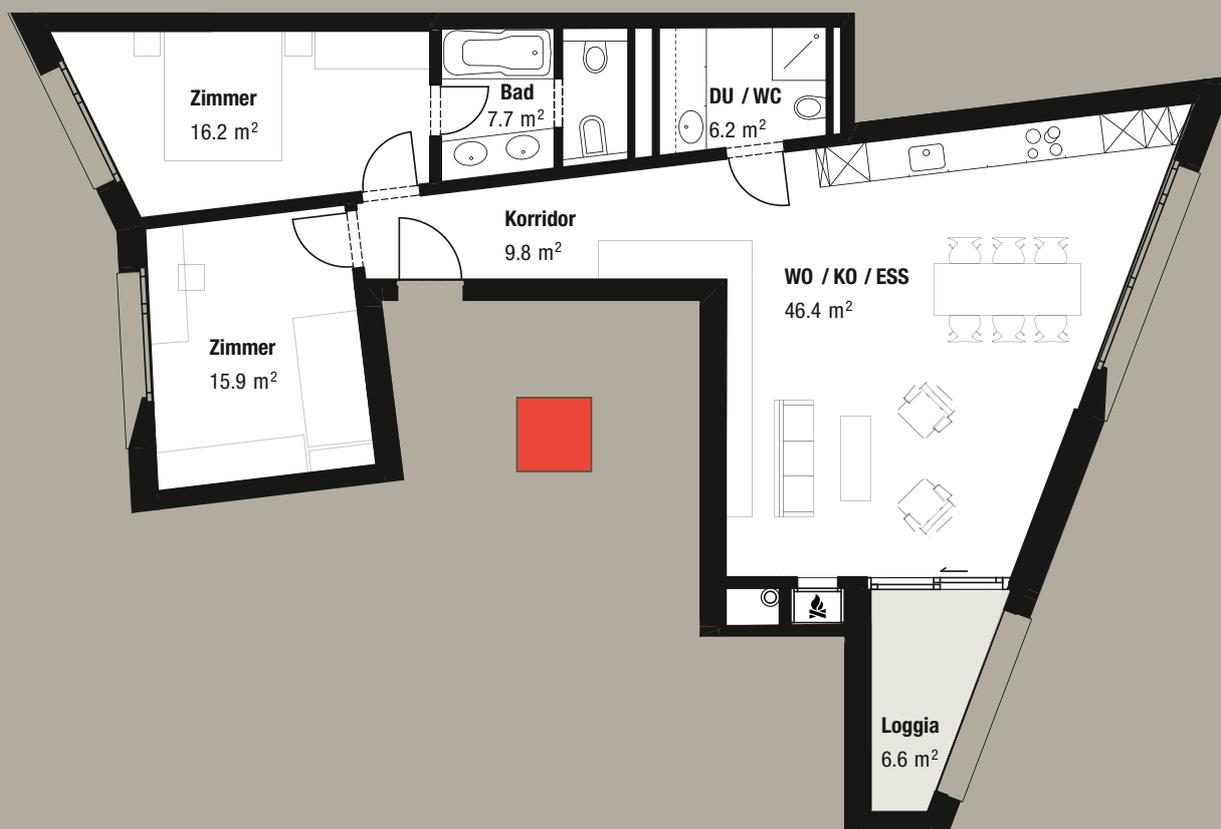
## 3 1/2 Zimmer Ost-West-Wohnung

Gesamtfläche BGF ca. 105 m<sup>2\*</sup>

Wohnfläche 102.2 m<sup>2</sup> Loggia 6.6 m<sup>2</sup>

Diese grosse 3 1/2 Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch einen extravaganten, polygonalen Grundriss aus. Die Loggia und der Wohnraum mit den grossen Fenstern orientieren sich zum See, die Schlafzimmer befinden sich auf der besonders ruhigen Westseite.

Übersicht  
OG 1-4



\* Die Flächenangaben sind Durchschnittswerte der verschiedenen Etagen und können leicht variieren. Die Gesamtflächen werden als Bruttogeschossflächen (BGF) nach Baugesetz angegeben. Die Flächen der Loggien werden zu 50% angerechnet.

Die Liegenschaft wird nach strengen ökologischen Richtlinien erstellt. Sämtliche Wohnungen entsprechen dem MINERGIE-P®-Standard.



## 4 ½ Zimmer Eck-Wohnung

Gesamtfläche BGF ca. 134 m<sup>2</sup>\*

Wohnfläche 128 m<sup>2</sup> Loggien 13 m<sup>2</sup>

Die grosszügige Eckwohnung gibt den Blick sowohl nach Westen und Norden, wie auch nach Osten frei. Die Loggia schliesst den grossen Wohnraum mit der freistehenden Kücheninsel zur Seeseite ab. In den oberen Etagen befindet sich eine zweite Loggia auf der Westseite.

# Mehr Raum zur Entfaltung.

## 5 ½ Zimmer Ost-West-Wohnung

Gesamtfläche BGF ca. 154 m<sup>2</sup>\*

Wohnfläche 148 m<sup>2</sup> Loggien 13 m<sup>2</sup>

Die Wohnung zeichnet sich durch einen speziellen Grundriss aus. Ausserdem besteht die Option von vier Schlafzimmern. Zentrales Element ist eine teils freistehende Küche/Bar im Wohnraum. Die Loggia zum See ist sowohl vom Wohn- als auch vom Zimmer erreichbar. Dieses kann auch als Bibliothek gestaltet werden.

Übersicht  
OG 1-4



\* Die Flächenangaben sind Durchschnittswerte der verschiedenen Etagen und können leicht variieren. Die Gesamtflächen werden als Bruttogeschossflächen (BGF) nach Baugesetz angegeben. Die Flächen der Loggien werden zu 50% angerechnet.

Grundrisse und Flächen sind gegeben. Ausbau und Gestaltung sind individuell realisierbar, sofern tragende Wände und Steigzonen der

Versorgungsleitungen nicht betroffen sind. Gerne unterstützen wir Sie mit Kompetenz und Know-how bei der konkreten Materialisierung.



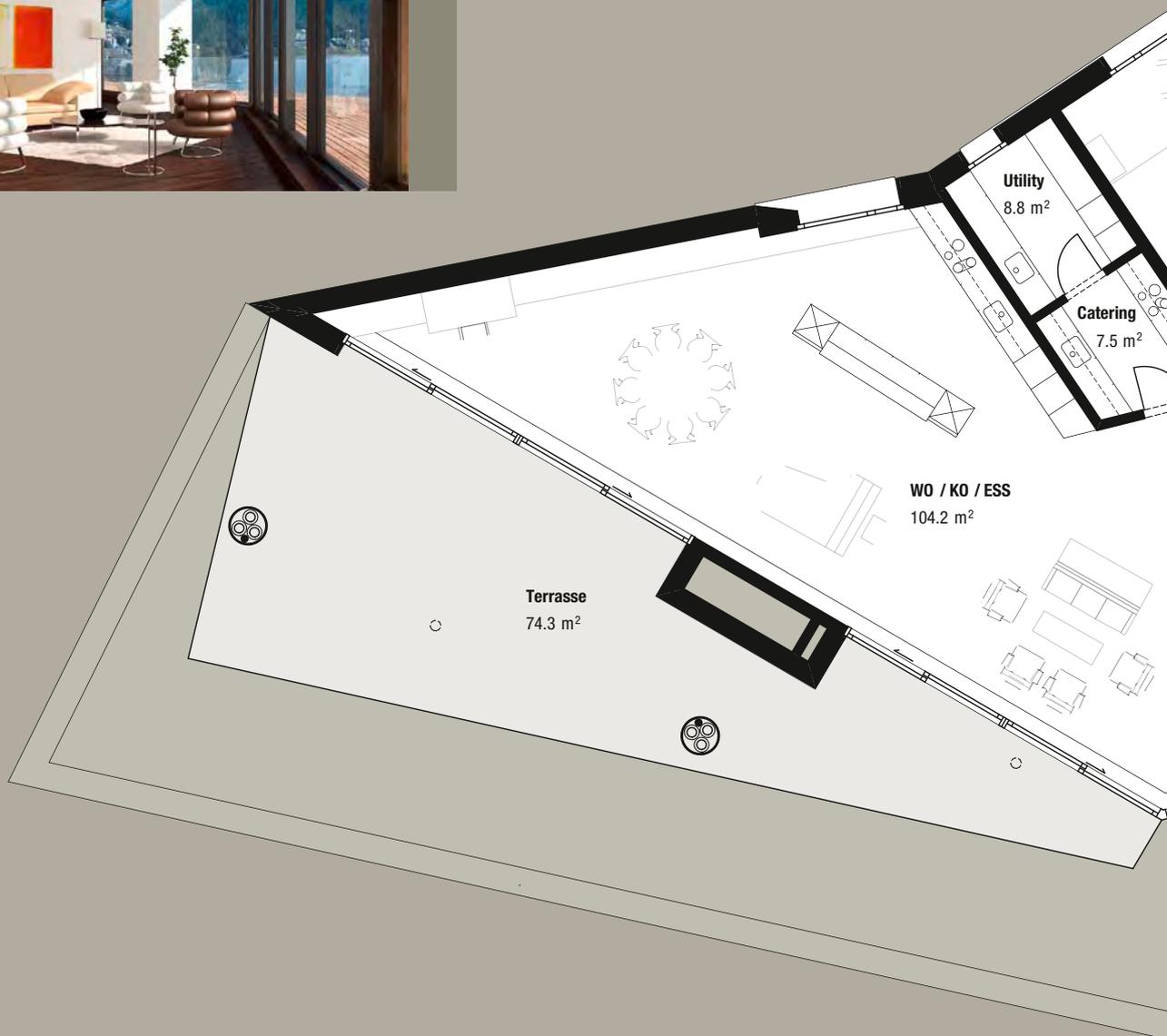
Pure Luxury – Living On Top



*«Ich kenne keine Konfektionslösungen. Ich entwerfe jeden Bau als eigene, eigenständige Vision, die den Ort berücksichtigt, das Umfeld und die*

*besonderen Präferenzen und Interessen der künftigen Benutzer. Diese Herausforderung macht mich kreativ.»*

Tilla Theus



Manchmal kommt man nicht umhin, Superlative zu bemühen: Der Grundriss ist riesig, die Aussicht fantastisch. Durch die Fensterfront im Osten strahlt das Engadiner Licht bis in die Wohnräume. Die uneingeschränkte Aussicht in alle Himmelsrichtungen genießt man besonders im Wohnraum, im Master Bedroom und auf den zwei Panorama-Terrassen.

**Gesamtfläche BGF 475 m<sup>2\*</sup>**

Wohnfläche 423 m<sup>2</sup> Terrassen/Loggia 105 m<sup>2</sup>

# Premium Attika – Luxus auf 475 Quadratmetern.



\* Die Gesamtflächen werden als Bruttogeschossflächen (BGF) nach Baugesetz angegeben.  
Die Flächen der Terrassen/Loggia werden zu 50% angerechnet.

Residenzen dieses Formats und Zuschnitts sind rar, in St. Moritz kaum zu finden. Eine einmalige Chance auf ein einmaliges Objekt.

## Sonne tanken – Energie speichern

In der Ferienregion Engadin St. Moritz, auf der Alpensüdseite der Schweiz scheint die Sonne nicht nur deutlich länger, sondern auch intensiver als beispielsweise im schweizerischen Mittelland. So lassen sich sowohl die persönlichen Batterien besser aufladen, als auch die Sonnenenergie für das Gebäude effizienter gewinnen. Der Standort Central St. Moritz bietet beste Voraussetzungen für ein nachhaltiges, zukunftsgerichtetes Energiekonzept.

Die im Sommer und in der Übergangszeit anfallenden Überschüsse an Wärmeenergie werden zur saisonalen Speicherung im Erdreich eingelagert und im Winter bei Bedarf wieder nutzbar gemacht. Mit einer Wärmepumpe wird die gespeicherte Erdwärme auf ein nutzbares Niveau angehoben. Die Wärmeabgabe erfolgt via Fussbodenheizung. Nach einem ausgedehnten Tag auf den Engadiner Skipisten oder Langlaufloipen können Sie sich mit einem guten Gefühl ein Sprudelbad oder eine Power-Dusche gönnen, denn die Energie des abfliessenden Warmwassers wird mittels Wärmepumpe wieder zur Heizung oder Warmwassererzeugung eingesetzt. Eine äusserst intelligente, durch die Nachfrage gestützte Wärmeerzeugung.

Neben der behaglichen Raumwärme ist uns die einwandfreie Raumluftqualität ein grosses Anliegen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, verfügen die Wohnungen über eine Komfortlüftung, die exakt auf Ihre individuellen Wünsche abgestimmt werden kann. Das Raumklima stimmt, die Wohnung ist immer frisch gelüftet. Die Wärmeenergie der Abluft wird zurückgewonnen und mittels Wärmetauscher wieder im Gebäude verwertet. Sie können den Luftwechsel des Systems stufenlos Ihren Bedürfnissen anpassen oder bei Bedarf ganz einfach und unkompliziert die Fenster öffnen.

Voraussetzung dieses nachhaltigen Energiekonzepts bildet die optimal wärmegeämmte Gebäudehülle: Aussenwände, Dächer, Böden, Fenster und Türen erfüllen höchste Standards und schaffen damit die Grundlage nicht nur für ein behagliches Raumklima, sondern auch für den Einsatz modernster Haustechnik. Das Konzept ermöglicht den effizienten Einsatz erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Wohnqualität bei gleichzeitiger Minimierung der Umweltbelastung. Dadurch erreicht Central St. Moritz den höchsten Umwelt- und Energiestandard – den MINERGIE-P®-Standard.

# Nachhaltigkeit und Effizienz.

# Solarwärme

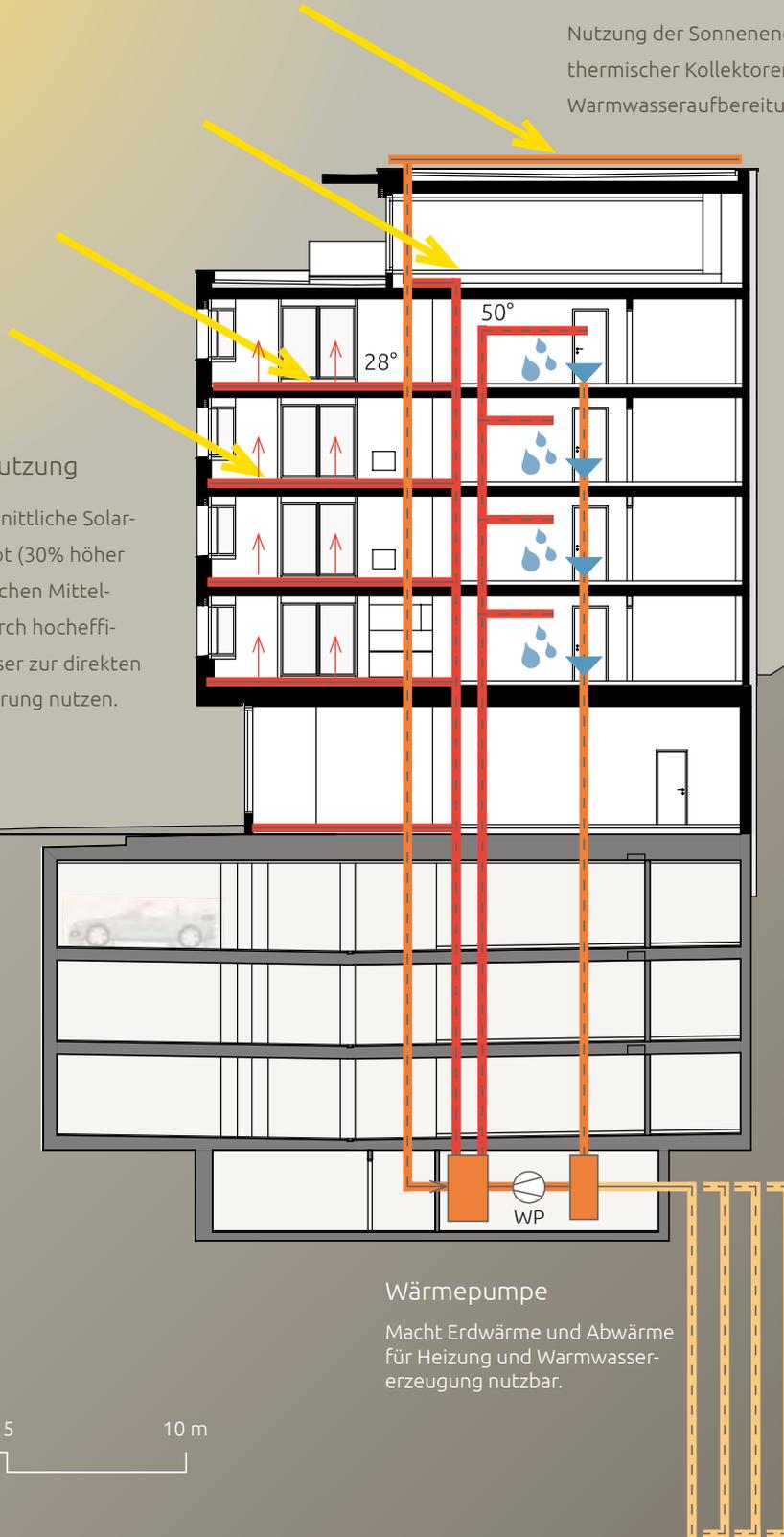


## Aktive Solarenergienutzung

Nutzung der Sonnenenergie mittels solarthermischer Kollektoren für Heizung und Warmwasseraufbereitung geplant.

## Passive Solarenergienutzung

Das überdurchschnittliche Solarstrahlungsangebot (30% höher als im schweizerischen Mittelland) lässt sich durch hocheffiziente Fenstergläser zur direkten Wärmeeinspeicherung nutzen.



## Wärmepumpe

Macht Erdwärme und Abwärme für Heizung und Warmwassererzeugung nutzbar.

## Erdwärme

- Erdsondenfeld 12 x 200-220 m
- Wärmebezug im Winter
- Wärme zufuhr im Sommer



Im Jahr 2003 wurde St. Moritz mit dem Siegel Energiestadt St. Moritz – EUROPEAN ENERGY AWARD ausgezeichnet. Diesem hohen Anspruch wird auch das Central St. Moritz gerecht.

Wir setzen hierfür auf modernste Technologien und eine umfassende Nutzung der vorhandenen Ressourcen.



Kirchgeorg-Malloth Immobilien  
Malloth Holzbau AG  
Dr. Markus Kirchgeorg  
Via Sent 2  
CH-7500 St. Moritz

+41 81 830 00 72  
[markus.kirchgeorg@malloth-immobilien.ch](mailto:markus.kirchgeorg@malloth-immobilien.ch)

[www.malloth-immobilien.ch](http://www.malloth-immobilien.ch)