

# Leben mit Perspektive

Exposé für Apartments als stabile Kapitalanlage

© BoYaSTAR 2026, alle Rechte vorbehalten



08/2026



# Das **Montafon** – ein alpines Juwel in **Vorarlberg**



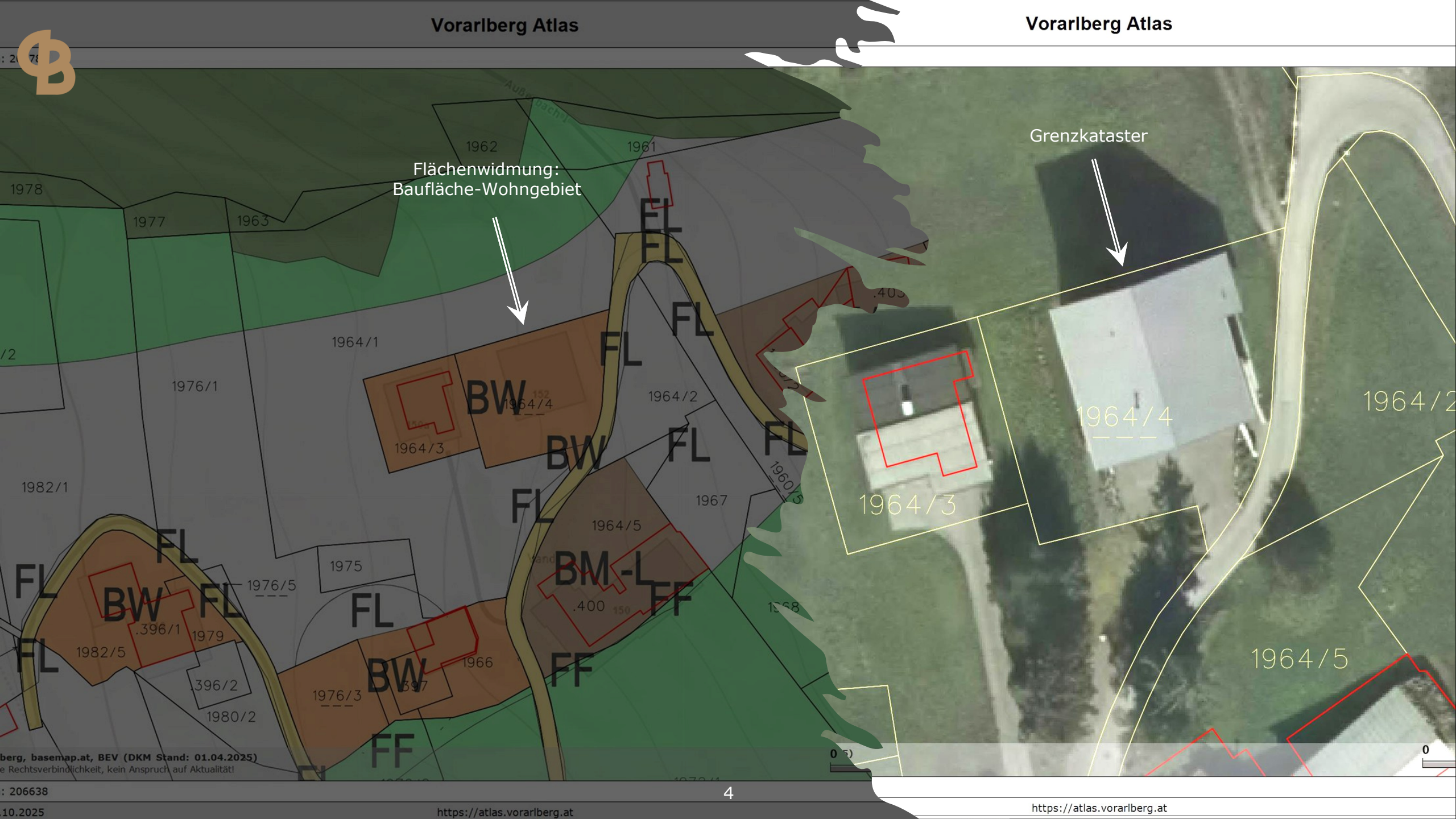


## Immobilie „Chesa Bunita“

- Eigentümerin: **BoYaSTAR GmbH**, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Feldkirch (Österreich) zu FN 324123b und selbstständig vertreten durch die Geschäftsführerin Birgit Oksakowski
- Adresse: Oberes Vand 152, 6793 Gaschurn, Österreich
- Grundbuch: Bezirksgericht Bludenz (Österreich), Katastralgemeinde 90102 Gaschurn
- Einlagezahl: 1049
- Grundstück-Nr.: 1964/4
- Grundstücksfläche: 748 m<sup>2</sup> mit Eintrag im Grenzkataster
- Flächenwidmung: Baufläche-Wohngebiet (BW)
- Gefahrenzonen: Lawine-Gelb und Steinschlag-Brauner Hinweisbereich
- Lasten und Rechte: Bis auf Pfandrechte zugunsten der Hausbank ist die Liegenschaft frei von grundbücherlichen Lasten

## Gebäudebestand

- Bauzeit: 11.03.2020 (Baueingabe) - 28.11.2022 (Fertigstellungsmeldung)
- Klassifikation: **Mehrfamilienhaus**, gemäß Wohnungseigentumsstatut (vorläufiges Wohnungseigentum) in vier Wohneinheiten aufgeteilt
- Wohnsitz: Im gegenwärtigen Ausbau sind drei Wohneinheiten als **Hauptwohnsitze** bewilligt. Die Vermietung an ständig **wechselnde Gäste** ist ebenso möglich, die Begründung von Nebenwohnsitzen ist jedoch NICHT zulässig; die vierte Einheit wird derzeit für Wellness, Hobby und Sport genutzt
- Energieausweis: EAW-Nr. 84963-1 mit Ausstellungsdatum 17.03.2020  
Heizwärmebedarf (HWB) - 30,9 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr (B)  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) - 0,68 (A+)



Flächenwidmung:  
Baufläche-Wohngebiet

Grenzkataster



# Chesa Bunita – auf der Sonnenseite des Lebens

Das im **Herbst 2022** fertiggestellte Anwesen besticht durch seine ruhige und sonnige Lage. Auf einer Meereshöhe von rund 1.030 Metern - etwas oberhalb von **Gaschurn** - eröffnet sich ein unvergessliches Panorama, das den Blick vom Tal bis zu den Gebirgen des Rätikons, der Silvretta und des Verwallis frei gibt.

Die **Zufahrt** ist ganzjährig über eine Gemeindestraße möglich (Winterdienst 2-3-mal täglich).

Die alpine Natur liegt hier direkt vor der Haustür: Ob Wandern, (E-)Biken, Klettern oder Skifahren - die Region bietet erstklassige Freizeitmöglichkeiten. Lassen Sie einen aktiven Tag wahlweise Zuhause oder mit kulinarischen und kulturellen Highlights der Region ausklingen.

## Entfernungen von der Chesa Bunita

- Bushaltestelle: 12 min. fußläufig (ca. 0,9km)
- Freibad: 15 min. fußläufig (ca. 1,2 km)
- Dorfzentrum: 4 min. Fahrtzeit / 19 min. fußläufig (ca. 1,5 km)
- Montafoner Bergbahnen: zwischen 4 min. und 25 min. Fahrtzeit







# Chesa Bunita – ein Ambiente zum Wohlfühlen

Der Baukörper verbindet **Montafoner Tradition mit zeitgemäßer Architektur**. Errichtet in solider Massivbauweise, prägen Sichtbeton, geölte Lärche und Elemente aus verzinktem Stahl das äußere Erscheinungsbild. Im Innenbereich sorgt eine sorgfältig abgestimmte Materialisierung für ein behagliches, natürliches Raumklima: Sichtbeton und Lehmputze an den Wänden treffen auf Baumwoll-Akustikdecken, edles Feinsteinzeug in Wohnräumen und Bädern sowie maßgefertigte Türen aus geölter Lärche und Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung.

Das Apartment **Top 1**, welches sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt, ist langfristig als Hauptwohnsitz vermietet. Die Mieter erledigen im Auftrag der BoYaSTAR GmbH bis auf Weiteres die Aufgaben der Gebäude- und Mietverwaltung sowie einen Großteil der Hausbetreuung.

Die beiden Dreizimmer-Apartments **Top 2** und **Top 3** im Erdgeschoss bieten jeweils Platz für bis zu 4 Personen. Jede Nichtraucherwohnung verfügt über einen **Wohn- und Essraum mit Küche**, zwei **Schlafzimmer** (1 Doppelbett, 2 Einzelbetten), ein **Badezimmer mit Dusche und WC** sowie eine nach Süden ausgerichtete **Loggia** mit herrlicher Aussicht.

Im ersten Untergeschoss ist jedem Apartment ein **großzügiger, privater Lagerraum** zugeordnet. Weiters befinden sich dort ein **Technikraum**, ein Raum für die **Hausbetreuung** sowie ein separater **Wertstoffraum** (Recycling).

Das Apartment **Top 4** im zweiten Untergeschoss wird derzeit für **Wellness** mit Sauna, Ruhezone und Erlebnisdusche sowie für **Hobbys und Sport** genutzt. Es gibt ein extra **WC** und einen eigenen **Garten**. Der Um- bzw. Ausbau zu einer großzügigen Zweizimmerwohnung ist mit überschaubarem Aufwand realisierbar, da die wesentlichen Sanitär- und Elektroanschlüsse bereits beim Neubau geschaffen wurden.

## Gehobene Wohnkultur & Exzellente Ausstattung

- Energieeffizientes Gebäude (Geothermie für Fußbodenheizung und Warmwasser, Photovoltaik, kontrollierte Be- und Entlüftung)
- Aktives Energiemanagement und Smart Home-Technologie
- Internetzugang über Highspeed Glasfaser (perfekt für Teleworking)
- Topmoderne IT-Infrastruktur (LAN und WiFi)
- Barrierefreie Konzeption und Kabinenlift
- Separate Abstellkammern für jedes Top
- Offen angelegter Vorplatz
- Carport-Stellplätze mit eigenen Ladevorrichtungen für E-Kfz
- Wohnfertige Ausstattung (Sofas, Stühle, Tische u.v.m.)
- Einbaumöbel vom Tischler im stilvollen Design
- Einbauherde und Backrohr, Dunstabzüge in den Tops 2 und 3
- Geschirrspüler in den Tops 2 und 3, Kühl- und Gefrierschränke
- Smart TVs mit HDMI und Soundsysteme von „Sonos“
- Waschmaschinen und Wäschetrockner von „Miele“
- Regenduschen in den Tops 2 und 3





# Grundriss Erdgeschoss (Top 2 und Top 3)

## Top 2

- Wohneinheit: 3 Zimmer
- Wohnnutzfläche: 71,4 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Raumhöhe: 2,5 m
- Separate Abstellkammer im Stiegenhaus: 1,5 m<sup>2</sup>
- Nutzwertanteil inkl. Lagerraum im 1. UG: 70/432

## Top 3

- Wohneinheit: 3 Zimmer
- Wohnnutzfläche: 71,4 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Raumhöhe: 2,5 m
- Separate Abstellkammer im Stiegenhaus: 1,5 m<sup>2</sup>
- Nutzwertanteil inkl. Lagerraum im 1. UG : 70/432







# Grundriss 1. Untergeschoss (nach Parifizierung)

## Top 2 / Top 3 / Top 4

- Separate Lagerräume mit jeweils: 7,0 m<sup>2</sup>  
(in den Nutzwertanteilen mitkalkuliert)
- Durchschnittliche Raumhöhe: 2,5 m
- Freie Carport-Stellplätze: 3 Stück  
Länge 5,8 m x Breite 2,9 m x Höhe 2,3 m



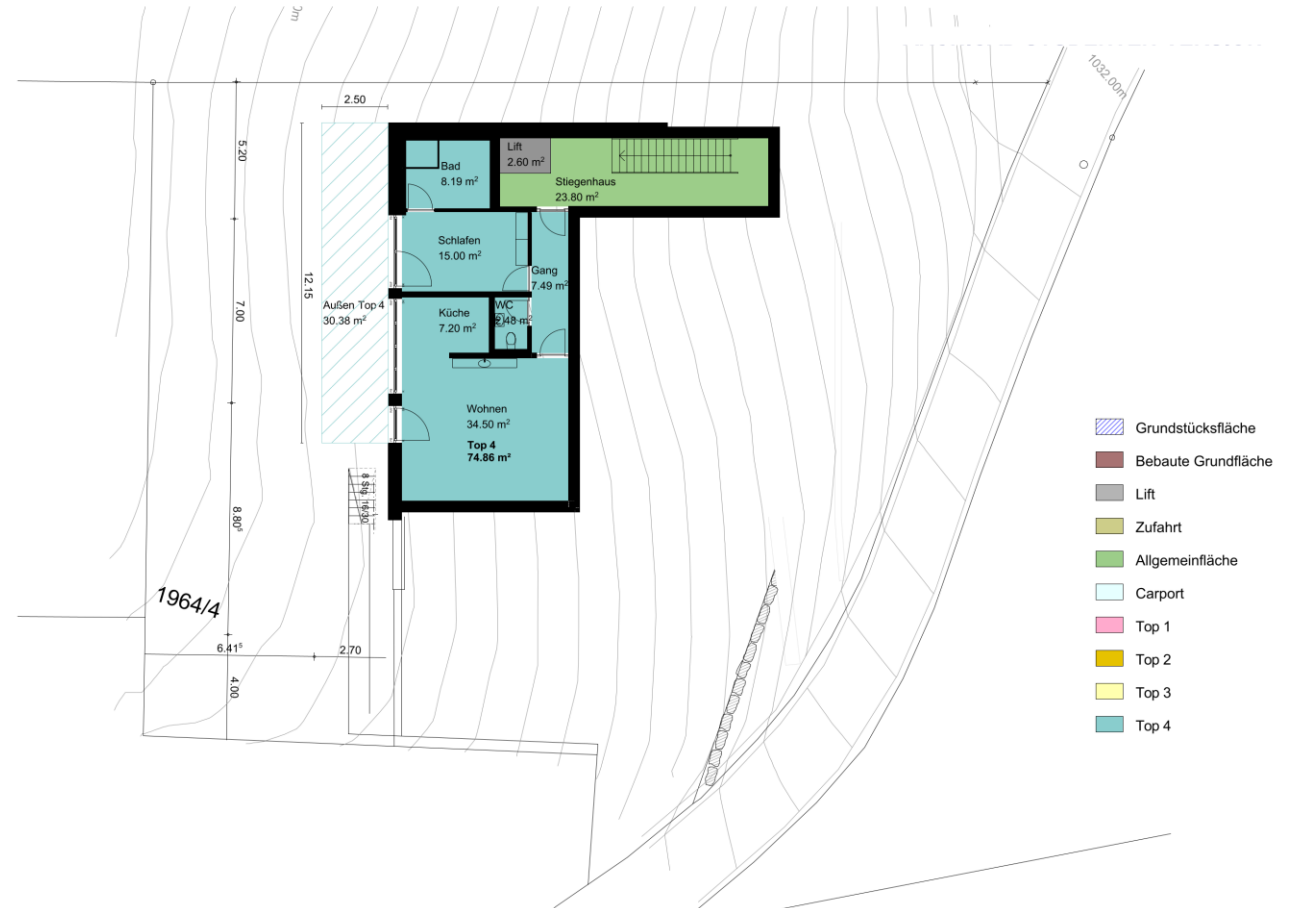




# Grundriss 2. Untergeschoss (Top 4 nach Parifizierung)

## Top 4

- Wohneinheit: 2 Zimmer
- Wohnnutzfläche: 74,9 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Raumhöhe: 2,6 m
- Separate Abstellkammer im Stiegenhaus: 3,6 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 30,4 m<sup>2</sup>
- Nutzwertanteil inkl. Lagerraum im 1. UG : 71/432

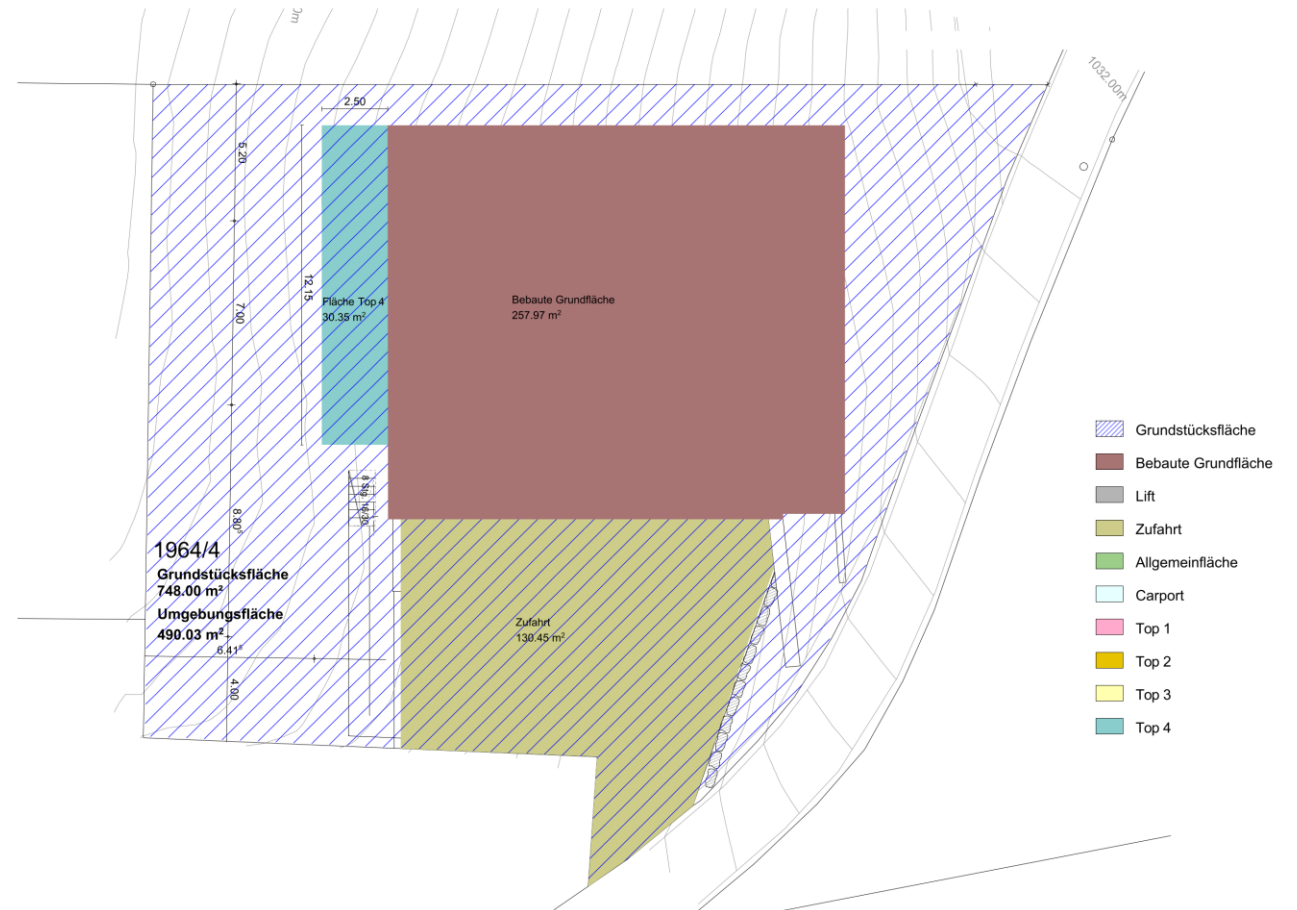


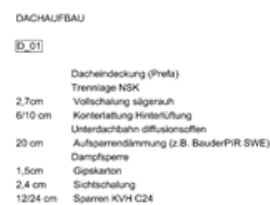


# Bo / Flächenaufteilung der Liegenschaft

## Liegenschaft GST-Nr. 1964/4

- Grundstücksfläche: 748,0 m<sup>2</sup>
- Bebaute Grundfläche: 258,0 m<sup>2</sup>
- Umgebungsfläche: 490,0 m<sup>2</sup>
  - davon Vorplatz (Zufahrt): 130,4 m<sup>2</sup>
  - und Gartenfläche Top 4: 30,4 m<sup>2</sup>





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06.01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <h1 style="margin: 0;">KWA BoYaSTAR</h1> <h2 style="margin: 0;">Gaschurn</h2> |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>LEGENDE</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></div> <span style="margin-left: 5px;">STÄHLENSTERN</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: black;"></div> <span style="margin-left: 5px;">LECHTSTRA</span> </div> |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>OKFB Ebene 0 +/- 0,00 = +1029,45 mÜNN</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>ALLE MASSE SIND SCHWARZE UND VOM BEGINN DER ARBEITEN VOM JEWEILIGEN AUFTRAGNEHMER ZU PROFILIEREN<br/>       BEI NACHTRÄGLICHEN VERÄNDERUNGEN MIT DER BAULEITUNG HALTEN!<br/>       ALLE DETAIL-, SCHULTZ- u. KONTURPLANE SOWIE ELKTRIK- u. HSU-PLÄNE SIND ZU BEACHTEN!<br/>       SAMTLICHE ANSCHLÜSSE, TRENNFUGEN etc. UNTER TERRAIN SIND WASSERDICHT AUSZUFÜHREN!</p>                                                                                                                                         |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>NETZLEISTUNGS</b></p> <p>230V/50<br/>230V/3<br/>230V/3<br/>230V/5<br/>230V/5</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>ROOF</b></p> <p>A<br/>B<br/>C<br/>D<br/>E</p>                           | <p><b>WZ 00 ROOFING</b></p> <p>Wasser + Regen<br/>Fähung (Steigung/Beschreibung): Terrassen des Hochs, Wasserleitung in Nord und Süd<br/>Falschbau, Abdichtung, Regenablauf im Kellerbereich mit Beton Treppen<br/>Stein / Marmorstein<br/>Fähung/Festsetzung</p> |
| <p><b>schnitt s01</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>BOUYASTAR GmbH</b><br/>Zölzergasse 15 6850 Dornbirn</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>BOUYE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>GE:</b></p> <p>dipl.-Ing (FH) Ute Wieland</p> <p><b>ANWISSE:</b></p> <p>150</p> <p><b>DR:</b></p> <p>2021-02-03</p> <p><b>PR:</b></p> <p>ppt 067</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>GR:</b></p> <p>2022-10-17</p>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <p><b>SCHROCKE</b></p> <p>Planungsbüro GmbH</p> </div> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">       AUSTRIA Schrocke AG 1010 1<br/>       Telefon: +43 (0)664 76116, Fax: +43 (0)664 76077<br/>       Email: planungsbuero@schrocke.at     </p>                                                                                                                                                                                             |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |







# / Chesa Bunita - Outdoor



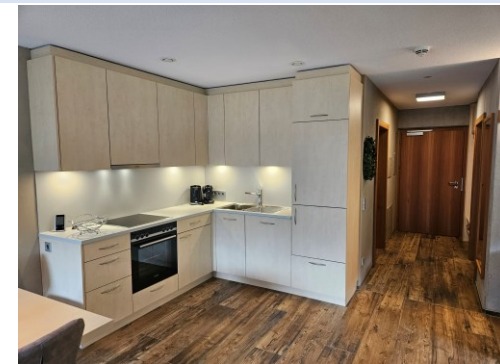


# / Chesa Bunita – Top 2





# Chesa Bunita – Top 3





# Chesa Bunita - Indoor





# / Rahmenbedingungen für ein Investment

## Investment-Struktur

- **Attraktives Portfolio:** Die BoYaSTAR GmbH bietet als Alleineigentümerin zwei hochwertige und wohnfertige Wohneinheiten im Erdgeschoss der Chesa Bunita zum Verkauf an. Optional kann eine weitere Einheit im 2. Untergeschoss erworben werden.
- **Flexible Transaktionsmodelle:** Wir bieten Investoren die Möglichkeit einer strategischen Kapitalbeteiligung an der BoYaSTAR GmbH. Alternativ erfolgt der Verkauf im Rahmen eines klassischen Asset Deals.

## Angebotsbedingungen

- **Preisfindung und Flexibilität:** Der Kaufpreis versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer (sofern anfallend). Sowohl der finale Kaufpreis als auch die Konditionen einer potenziellen Kapitalbeteiligung sind Verhandlungssache.
- **Schriftliches Angebot:** Grundlage für jegliche Verhandlungen ist die Übermittlung eines qualifizierten, schriftlichen Kauf- bzw. Beteiligungsangebots durch den Interessenten.
- **Bonitätsnachweis:** Um eine zügige und professionelle Abwicklung zu gewährleisten, ist dem schriftlichen Angebot eine verbindliche und unwiderrufliche Finanzierungszusage eines österreichischen Bankinstituts (oder eines gleichwertigen, erstklassigen Finanzierungsunternehmens) beizufügen.
- **Freibleibendes Angebot (Abschlussfreiheit):** Dieses Exposé ist freibleibend und unverbindlich. Die BoYaSTAR GmbH behält sich die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung eines eingehenden Angebots ausdrücklich vor. Es besteht kein Kontrahierungszwang.

## Transaktions- und Nebenkosten

- **Provisionsfreier Erwerb:** Die Transaktion erfolgt direkt über die Eigentümerin. Für den Käufer fällt somit keine Vermittlungsprovision (Maklergebühr) an.
- **Beratungskosten:** Jede Vertragspartei trägt die ihr entstehenden eigenen Beratungskosten (z.B. für Rechts- und Steuerberatung) selbst.
- **Nebenkosten:** Sämtliche mit der Errichtung, Beglaubigung und Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten - insbesondere Notariats- und Vertragserrichtungskosten, die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 % vom Kaufpreis), die Grunderwerbsteuer (3,5 % vom Kaufpreis) sowie alle sonstigen anfallenden Gebühren und Abgaben - werden vollumfänglich von der Käuferseite getragen.



## Weiterführende Unterlagen

Wenn Sie mehr über diese Investmentmöglichkeit erfahren möchten, stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Informationspaket zusammen:

- Firmenbuchauszug
- Grundbuchauszug
- Nutzwertgutachten
- Energieausweis
- Betriebskostenabrechnungen der letzten beiden Kalenderjahre
- Bei Interesse an einer Kapitalbeteiligung: Die letzten beiden Jahresabschlüsse der BoYaSTAR GmbH sowie eine Plan-Erfolgsrechnung für zwei Geschäftsjahre mit Berücksichtigung des Investments

## Rechtlicher Hinweis und Haftungsausschluss

- Sämtliche Inhalte und Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Dennoch übernimmt die BoYaSTAR GmbH keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Druckfehler, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Dieses Exposé dient lediglich einer ersten Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Die BoYaSTAR GmbH empfiehlt jedem Kaufinteressenten, vor Zustandekommen eines Rechtsgeschäfts eigene Prüfungen vorzunehmen, Behördenanfragen einzuholen und gegebenenfalls fach einschlägige Experten (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Gutachter) beizuziehen.

## Kontakt

### **BoYaSTAR GmbH**

Oberes Vand 152, 6793 Gaschurn, Österreich

Landesgericht Feldkirch (Österreich) zu FN 324123b

Umsatzsteueridentifikations-Nr. (UID-Nr.): ATU64787001

## Ansprechperson

### **Udo Georges Oksakowski**

E-Mail: [office@boyastar.com](mailto:office@boyastar.com)

Telefon: +43 676 830 90 810