

ADVENTURE ON YOUR DOORSTEP

KOYA is a collection of Japanese-inspired, mezzanine-style apartments and private amenities designed for maximum space, versatility and joy.

# KOYA

ABENTEUER DIREKT VOR DER HAUSTÜR

# Andermatt

SWITZERLAND'S CROSSROADS / DREHSCHLEIBE DER SCHWEIZ



**1.5-hour** drive from Zurich International Airport  
**1.5 Stunden** Fahrzeit vom Flughafen Zürich

**2-hour** drive from Milan Malpensa and Lake Como  
**2 Stunden** Fahrzeit von Milano Malpensa und Como

For centuries, Andermatt has acted as a major crossroads for trade, and you feel it as you enter the village: a sense of openness to the traveller and those wishing to make their home in this place like no other.

Located in the heart of Switzerland, Andermatt is accessible from everywhere. The sublime drive is just 90 minutes from Zurich, two hours from Milan, and four hours from Munich. If you prefer travelling by plane, you have your choice of Zurich, Basel, Lugano and Milan airports.

Jahrhundertlang diente Andermatt als Knotenpunkt für wichtige Handelswege. Das spürt man bei der Ankunft in Andermatt sofort – dieses Gefühl der Aufgeschlossenheit gegenüber Reisenden und denjenigen, die diesen unvergleichlichen Ort zu ihrem Zuhause machen möchten.

Dank seiner Lage im Herzen der Schweiz ist Andermatt von überall her leicht zu erreichen. Die Autofahrt führt durch eine beeindruckende Kulisse und dauert von Zürich aus gerade einmal 90 Minuten, von Mailand zwei Stunden und von München vier Stunden. Falls Sie mit dem Flugzeug anreisen, können Sie zwischen den Flughäfen Zürich, Basel, Lugano und Mailand wählen.

# Where Adventure awaits Wo das Abenteuer beginnt

Here is the place from which the Rhine, Rhône, Reuss and Ticino rivers flow, starting in cloud-high crystal lakes, gathering pace in plunging gorges, dividing the gleaming, blossoming meadows of the lower valleys, and flowing then for many miles in every direction across Europe, ending in the North, Mediterranean and Adriatic Seas.

In dieser Region entspringen die Flüsse Rhein, Rhone, Reuss und Ticino; von kristallklaren Seen über den Wolken nehmen sie Fahrt auf in atemberaubenden Schluchten, schlängeln sich weiter unten im Tal durch blühende Wiesen und fließen dann für viele Hundert Kilometer in jede Himmelsrichtung durch Europa, bis sie in der Nordsee, im Mittelmeer und in der Adria münden.

To live, cycle, freeride, climb and hike in Andermatt is to give yourself to the 100,000-year-old glaciers and the mountains of 15 million-year-old granite. You feel this energy from the natural world in the mountains as you ski, in the music of the concert hall and in the materials of the buildings.

Geben Sie sich beim Velofahren, Freeriden, Klettern, Wandern und Leben in Andermatt der Magie der 100'000 Jahre alten Gletscher und der 15 Millionen Jahre alten Granitberge hin. Spüren Sie die Energie dieser Naturwelt beim Skifahren, in der Musik in der Konzerthalle und in den Baumaterialien der Gebäude.



# Six moments in Andermatt

## Sechs Momente in Andermatt



You walk into a restaurant in Andermatt to the sound of people talking and laughing and right away it's that feeling of belonging – even when you've just arrived. And the beauty of it is you never have to leave, because Andermatt is that rarest of jewels: an Alpine destination for all seasons. Ride the eight-person Gütisch-Express gondola up the mountain, ski a blissful route down again. Or if it's freeride and ski paradise you're looking for, take a lift up the Gemsstock. With one of the best snow records in the Alps, Andermatt is the place to come for the off-piste adventure of a lifetime.

Wenn Sie in Andermatt ein Restaurant betreten und die anderen Gäste plaudern und lachen hören, fühlen Sie sich sofort zu Hause – obwohl Sie gerade erst angekommen sind. Ihr grosser Vorteil ist, dass Sie Andermatt nicht mehr verlassen müssen: Die alpine Destination bietet Ihnen zu jeder Jahreszeit ein Zuhause. Die Achter-Gondelbahn Gütisch-Express bringt Sie in kürzester Zeit auf den Berg, wo Sie eine wunderschöne Abfahrt erwartet. Oder suchen Sie ein Freeride-Paradies? Dann fahren Sie einfach auf den Gemsstock. Andermatt gehört zu den Orten mit den besten Schneebedingungen in den Alpen und ist somit die Parade-Destination fürs Skifahren abseits der Piste.



**01** TOWN CENTRE  
Before hitting the slopes, don't forget to have your skis tuned in Andermatt's centre.

DORFZENTRUM  
Vergessen Sie nicht, im Dorfzentrum Ihre Ski in den Service zu bringen, bevor Sie sich ins Abenteuer stürzen.

**02** OLD TOWN  
On more relaxed days, explore the historic old town for souvenirs or an afternoon cüpli.

ALTSTADT  
Entdecken Sie an entspannten Tagen den historischen Dorfkern, um ein paar Souvenirs zu besorgen oder ein Nachmittags-Cüpli zu trinken.





# 03

**MOUNTAIN PEAK**  
Enjoy a delicious lunch and breathtaking views at the mountain-top Gütsch and 'The Japanese' restaurants.

**BERGGIPFEL**  
Geniessen Sie ein vorzügliches Mittagessen und eine atemberaubende Aussicht in den Bergrestaurants Gütsch by Markus Neff und The Japanese by The Chedi Andermatt.



# 04

**SLOPES**  
A freerider's dream, Andermatt's off-piste opportunities are endless.

**PISTEN**  
Die Möglichkeiten, in Andermatt abseits der Pisten zu fahren, sind grenzenlos – der Traum eines jeden Freeriders.



# 05

**SURROUNDINGS**  
See what lies beyond Andermatt by hopping on a train.

**UMGEBUNG**  
Erkunden Sie die Umgebung von Andermatt und steigen Sie in den nächsten Zug.



# 06

**VALLEY**  
Beautiful no matter the season, hike Andermatt's trails and live summer to the fullest.

**TAL**  
Das Tal besticht mit seiner wunderschönen Natur, egal, zu welcher Jahreszeit: Entdecken Sie Andermatts Wanderwege und geniessen Sie den Sommer in vollen Zügen.

# A handy guide to Andermatt

## Das Dorfleben in Andermatt



- 1 Train Station / Bahnhof**  
Connecting you to Sedrun and through Göschenen to Zurich via the Treno Gottardo. / Steigen Sie in den Zug und erreichen Sie Sedrun oder fahren Sie nach Zürich mit dem Treno Gottardo via Göschenen.
- 2 The Chedi Andermatt**  
The Chedi Andermatt is five-star Alpine hospitality at its very finest and houses Michelin-starred The Japanese. / Das Fünf-Sterne-Deluxe-Hotel The Chedi Andermatt bietet Gastfreundschaft in Reinkultur.
- 3 Gotthardstrasse**  
Walk through the historic heart of the village and find a cosy place for lunch. / Spazieren Sie durch das historische Dorfzentrum und finden Sie ein gemütliches Plätzchen fürs Mittagessen.
- 4 The Swiss House**  
Panoramic, year-round restaurant serving golfers and cross-country skiers alike. / Im ganzjährig geöffneten Panoramarestaurant finden Golfer, Langläuferinnen und Winterwanderer gleichermaßen Platz.
- 5 Piazza Gottardo**  
Take a minute to enjoy the soft buzz of village life with a coffee in the piazza. / Nehmen Sie sich ein paar Minuten Zeit, geniessen Sie einen Kaffee und beobachten Sie das lebhaftes Treiben der Piazza Gottardo.
- 6 Gütsch-Express**  
Gondolas running from Andermatt to Natschen to the Gütsch top station. / Gondeln von der Talstation Andermatt via Natschen zur Bergstation Gütsch.
- 7 Gemsstockbahn**  
For those in search of a perfect day of skiing or a freerider's paradise, take these lifts up the Gemsstock. / Ob Freeride-Paradies oder perfekter Skitag, Sie finden beides auf dem Gemsstock.

# Scenes from a season

## Eindrücke einer Saison

You come to a stop halfway down the Gemsstock. You see the snow-capped buildings of Andermatt far below. You can just make out the roof of your favourite wine bar. And one, two, three buildings over is your apartment, the place you can't wait to get back to, make yourself a hot chocolate and recharge for whatever comes next.

Auf halber Höhe zum Gemsstock halten Sie inne. Die schneebedeckten Häuser von Andermatt liegen tief unter Ihnen. Sie können gerade noch das Dach Ihrer Lieblingsweinstube ausmachen. Etwas weiter befindet sich gleich Ihr Apartment – Sie freuen sich bereits jetzt, dass Sie sich in Ihrem Zuhause entspannen und neue Kraft für das nächste Abenteuer tanken können.





## OWNER AMENITIES GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Your sense of home is about more than your apartment – it's about getting to know the neighbours with whom you share the owner amenities on the ground floor. It's taking the few steps from the building into the piazza and sitting down in your local café where they know your name and just how you like your cappuccino.

Zu Ihrem Zuhause gehört mehr als nur Ihr Apartment – Sie möchten Ihre Nachbarn kennenlernen, mit denen Sie die Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss teilen. Ausserdem sind es nur wenige Schritte bis zur Piazza Gottardo, wo Sie sich in das lokale Café setzen – hier kennt man Ihren Namen und weiss, wie Sie Ihren Cappuccino am liebsten geniessen.



## SMART MEZZANINE LIVING SMARTE MEZZANINWOHNUNGEN

The way everything has its place – the skis and helmets with their own cupboards, the way every door, hinge and magnet is geared to making life easier and adaptable to adventure – you never get tired of how lovingly this apartment has been put together. Pure, intelligent Swiss design.

Alles findet seinen Platz, es wurde sogar an eigene Schränke für Ski und Helme gedacht. Hier ist alles – jede Tür, jede Angel, jeder Magnet – darauf ausgerichtet, Ihnen das Leben zu erleichtern und Sie für weitere Abenteuer zu wappnen. Sie werden immer wieder staunen, mit wie viel Liebe zum Detail diese Apartments gestaltet wurden.

# Smart, contemporary Alpine living

## Smart und zeitgemäss alpin leben

KOYA's Japanese-inspired, mezzanine-style apartments are designed with big views of the valley in mind and thoughtful, built-in furniture for maximum space and versatility. The same thought has gone into the owner amenities on the ground floor, from the open fire in the lounge to the garden right outside the sauna for diving in the snow.

Die japanisch inspirierten Apartments mit Zwischengesossen bieten mit ihren cleveren Einbaumöbeln ein Maximum an Platz und Vielseitigkeit sowie eine atemberaubende Aussicht ins Urserntal. Dieselbe Sorgfalt floss auch in die Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss ein: vom Kamin in der Lounge bis hin zum Garten direkt vor der Sauna für den Sprung in den kühlen Schnee.

# Owner amenities Gemeinschaftsbereiche

## 1 Wellness facilities Wellness

For active wellness and recovery, enjoy a soothing sauna before resetting in the relaxation room. / Geniessen Sie eine wohlverdiente Auszeit in der Sauna.

## 2 Fire lounge Lounge

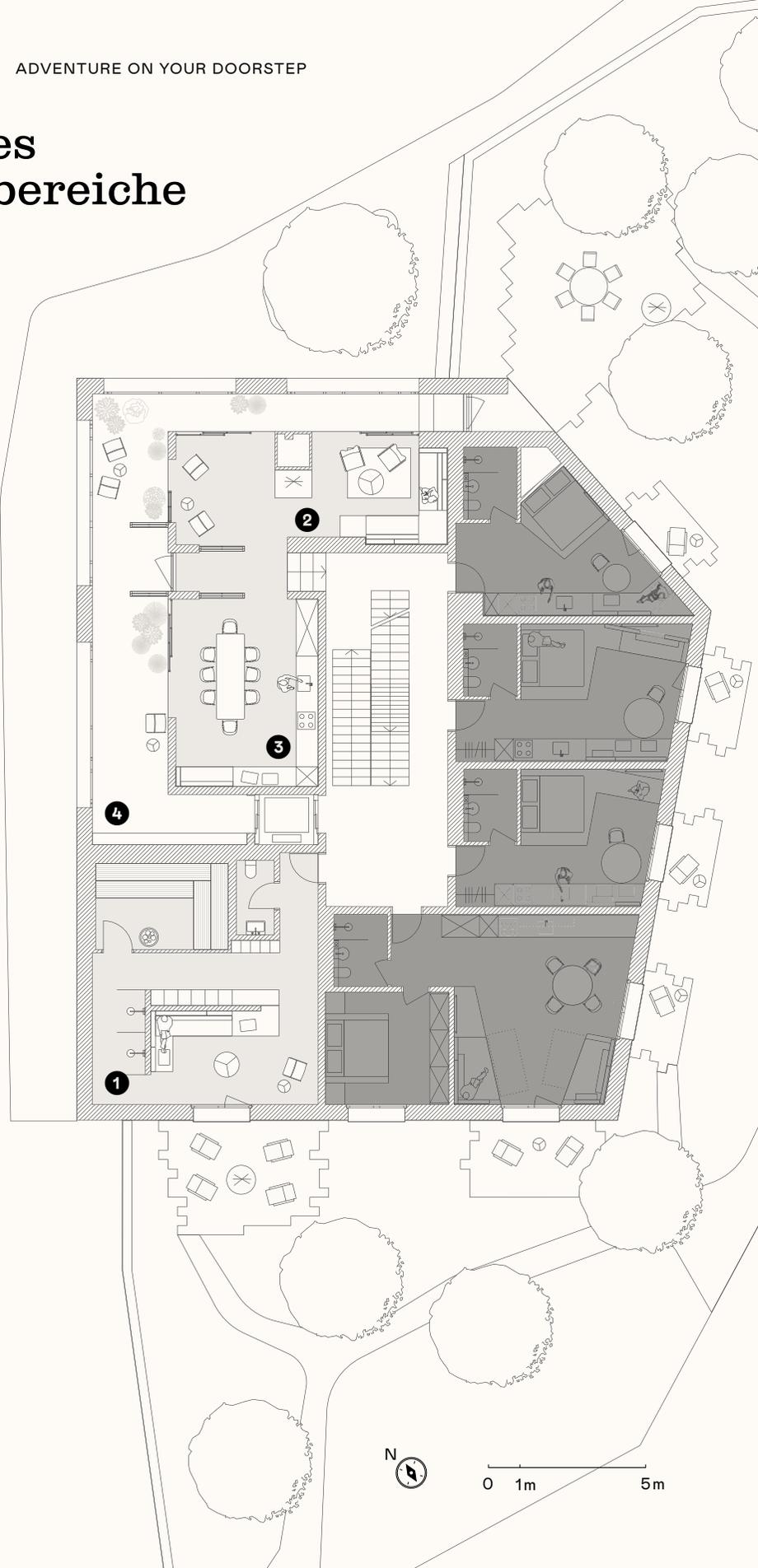
After a day on the slopes, unwind by the open fire and chat with the neighbours. / Hier können Sie sich am Kamin entspannen und mit den Nachbarn den Tag Revue passieren lassen.

## 3 The Snug

An elegant shared kitchen and dining space for entertaining friends. / Empfangen Sie Ihre Freunde zum Abendessen am grossen Tisch.

## 4 Winter garden Wintergarten

Another layer of privacy and tranquillity that lets you enjoy the sun on your face without stepping outside. / Im Wintergarten geniessen Sie Ruhe, Privatsphäre und Sonnenschein.



Garden floor  
Erdgeschoss



Fire lounge  
Lounge



## The Snug

An elegant shared kitchen and dining area that's perfect for entertaining friends or for a change of work scene with your laptop.

## The Snug

Gemeinschaftsküche und Essbereich sind in elegantem Design umgesetzt. Perfekt, um Ihre Freunde zu empfangen oder für einmal Ihren Laptop an einem anderen Ort hervorzuholen.

## Winter garden

Bathed in natural light and restful – here is yet another dimension to KOYA, a private garden extending the living space of the ground floor.

## Wintergarten

Von natürlichem Licht durchflutet und entspannend für alle Sinne – eine weitere Dimension von KOYA: ein privater Wintergarten, der den Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss erweitert.



## Wellness facilities

KOYA has its own active wellness zone, a place for invigorating showers and a private sauna with direct access to the cooling snow.

## Wellness

KOYA verfügt über einen eigenen Wellnessbereich: Es erwarten Sie Spa-Duschen und eine private Sauna mit direktem Zugang zur Abkühlung im Schnee.



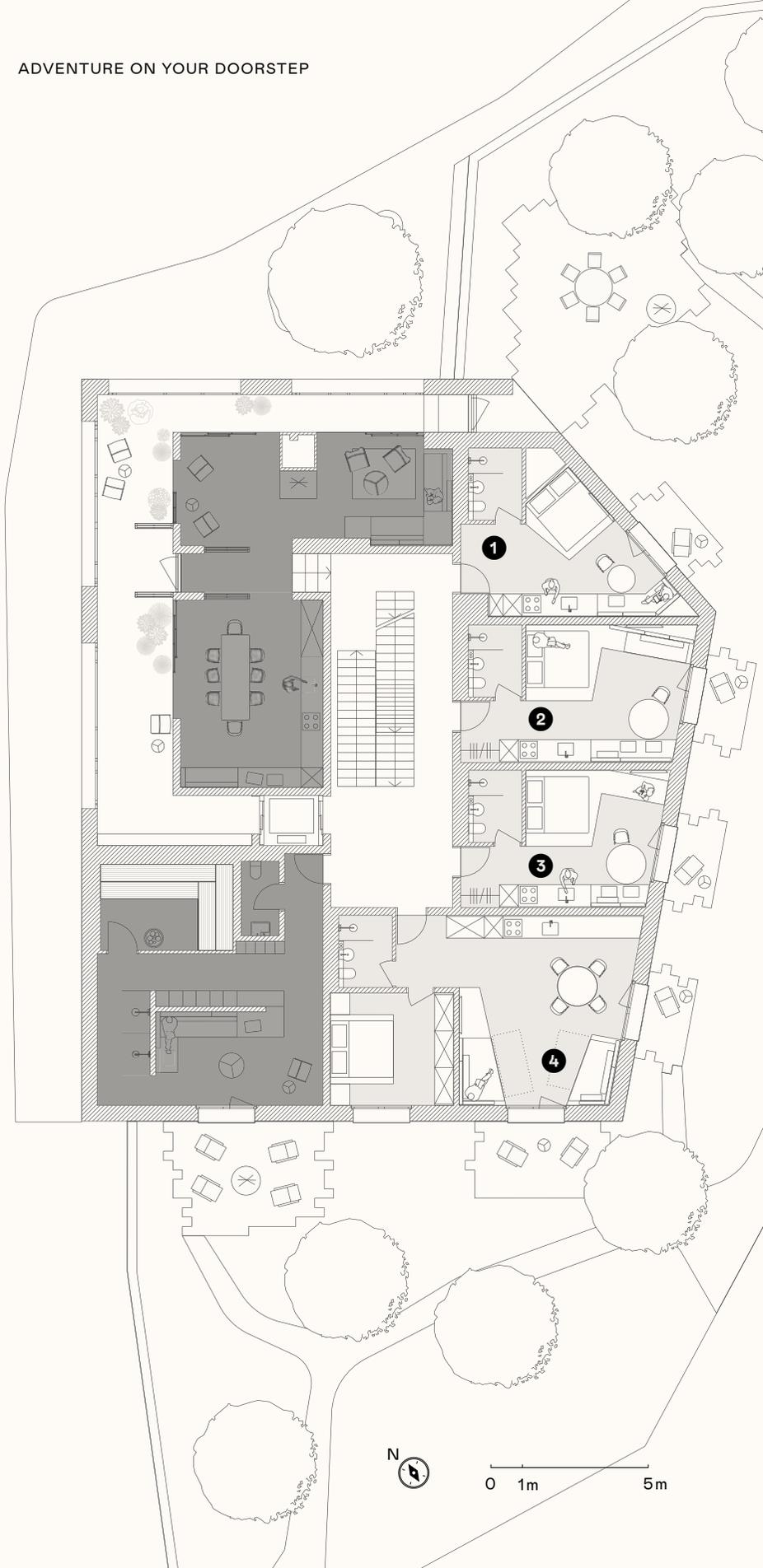
Relaxation room  
Ruheraum





# Garden floor Erdgeschoss

- 1 EG-1, 27.9m<sup>2</sup>  
Studio
- 2 EG-2, 32.6m<sup>2</sup>  
Studio
- 3 EG-3, 28.8m<sup>2</sup>  
Studio
- 4 EG-4, 60.9m<sup>2</sup>  
One bedroom apartment |  
2.5-Zimmer-Studio



Garden floor  
Erdgeschoss



## Garden apartments

Garden units feature KOYA's characteristically big, beautiful picture windows, allowing in all the light and tranquility from the garden outside.

## Apartments mit Garten

Diese Apartments verfügen über die für KOYA charakteristischen Panorama-fenster, die das Licht hereinlassen und die Sicht auf den Garten erlauben.



# Floors 1-3 Etage 1-3

- 1** OG-1, 38.3m<sup>2</sup>  
One bedroom mezzanine |  
2.5-Zimmer-Mezzanin

---

- 2** OG-2, 51.1m<sup>2</sup>  
One bedroom mezzanine  
2.5-Zimmer-Mezzanin

---

- 3** OG-3, 46.8m<sup>2</sup>  
One bedroom mezzanine  
2.5-Zimmer-Mezzanin

---

- 4** OG-4, 37.6m<sup>2</sup>  
One bedroom mezzanine  
2.5-Zimmer-Mezzanin

---

- 5** OG-5, 50.0m<sup>2</sup>  
One bedroom mezzanine  
2.5-Zimmer-Mezzanin

---

- 6** OG-6, 45.2m<sup>2</sup>  
One bedroom mezzanine  
2.5-Zimmer-Mezzanin

---

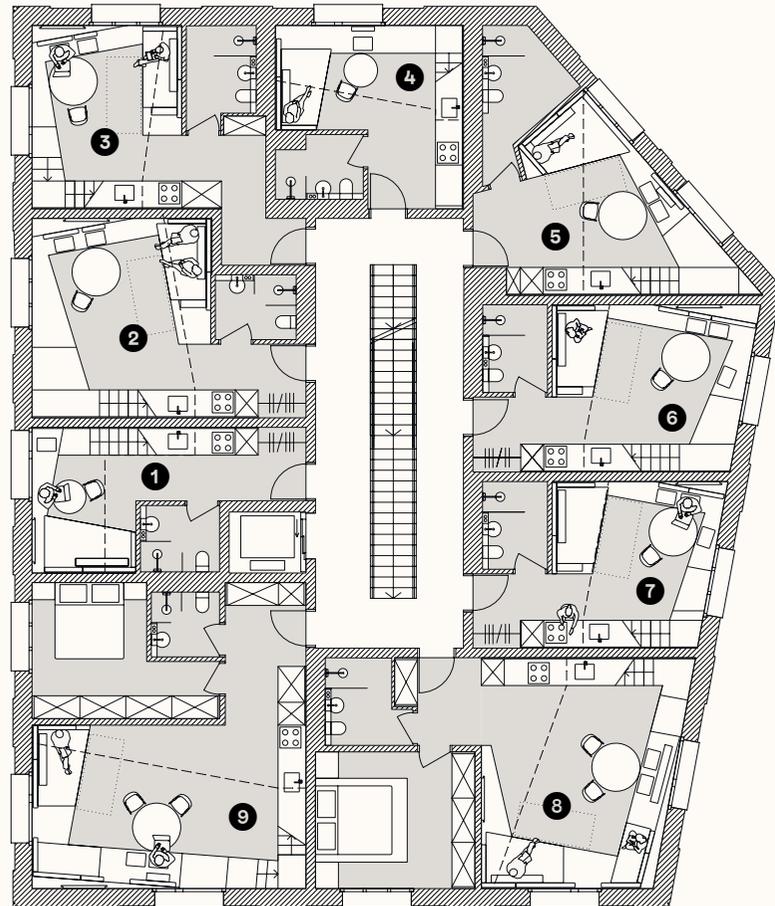
- 7** OG-7, 41.3m<sup>2</sup>  
One bedroom mezzanine  
2.5-Zimmer-Mezzanin

---

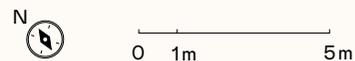
- 8** OG-8, 90.8m<sup>2</sup>  
Two bedroom mezzanine  
3.5-Zimmer-Mezzanin

---

- 9** OG-9, 92.3m<sup>2</sup>  
Two bedroom mezzanine  
3.5-Zimmer-Mezzanin



Floors 1-3  
Etage 1-3



## Mezzanine living

The fixed furniture of KOYA's apartments is origami-like in its cleverness and the way it unfolds, from the multi-purpose seating area to the discrete mezzanine.

## Mezzaninwohnung

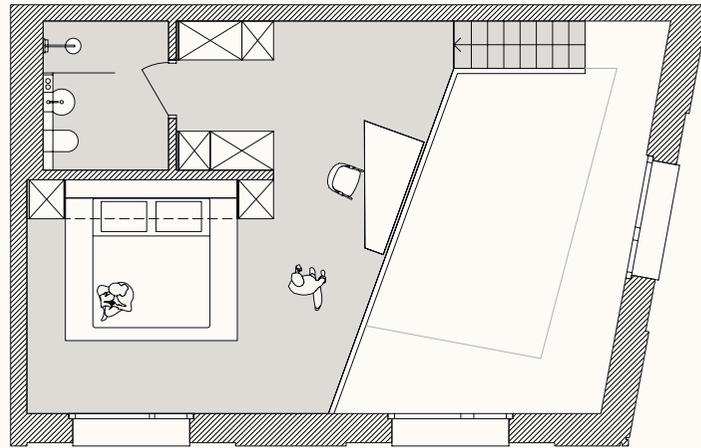
Von der Mehrzweck-Sitzecke bis zu den diskreten Zwischengeschossen:  
Die Einbaumöbel der KOYA-Apartments erinnern an Origami – clever und wandelbar.



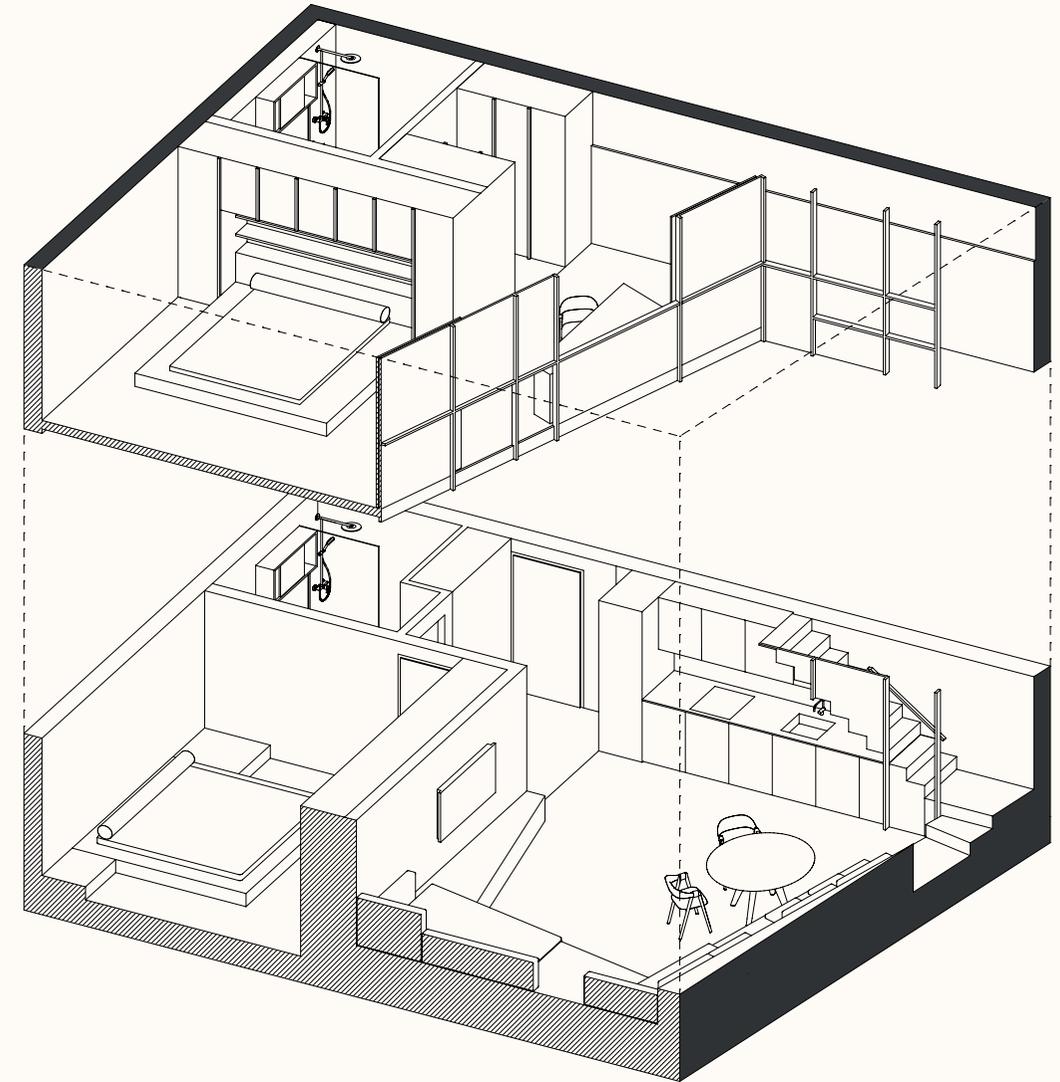
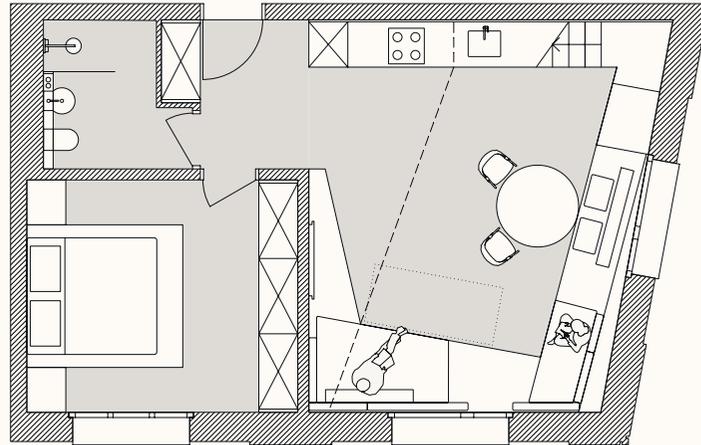
# Two bedroom mezzanine 3.5-Zimmer-Mezzaninwohnung

Total 90.8m<sup>2</sup>

OG-8 MEZZANINE | MEZZANINE



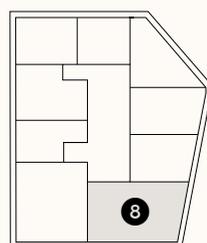
OG-8 ENTRANCE LEVEL | GRUNDGESCHOSS



Floors 1-3  
Etage 1-3



Location  
Standort



0 1m 5m

## Kitchen

Like everything else in KOYA, our kitchens are a masterclass in intelligent, highly functional design.

## Küche

Wie alles andere in KOYA haben auch unsere Küchen ein unübertrefflich smartes und funktionales Design.





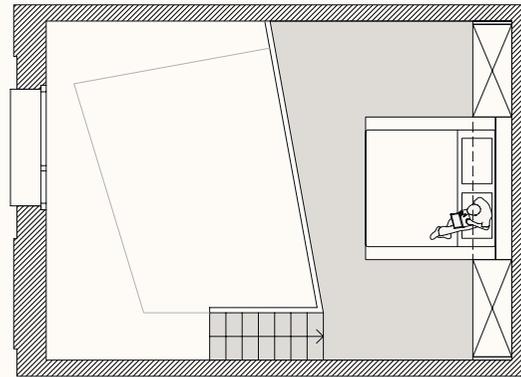




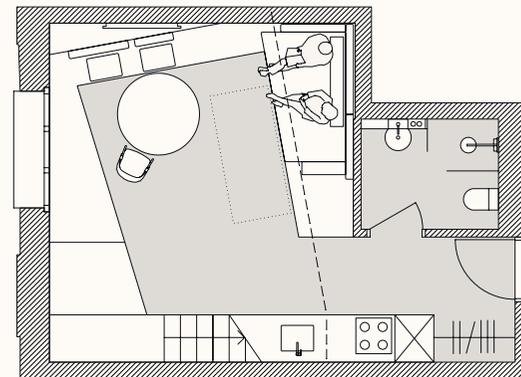
# One bedroom mezzanine 2.5-Zimmer-Mezzaninwohnung

Total 51.1m<sup>2</sup>

OG-2 MEZZANINE | MEZZANINE



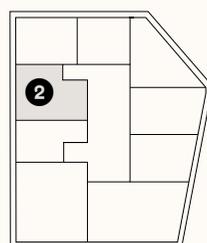
OG-2 ENTRANCE LEVEL | GRUNDGESCHOSS



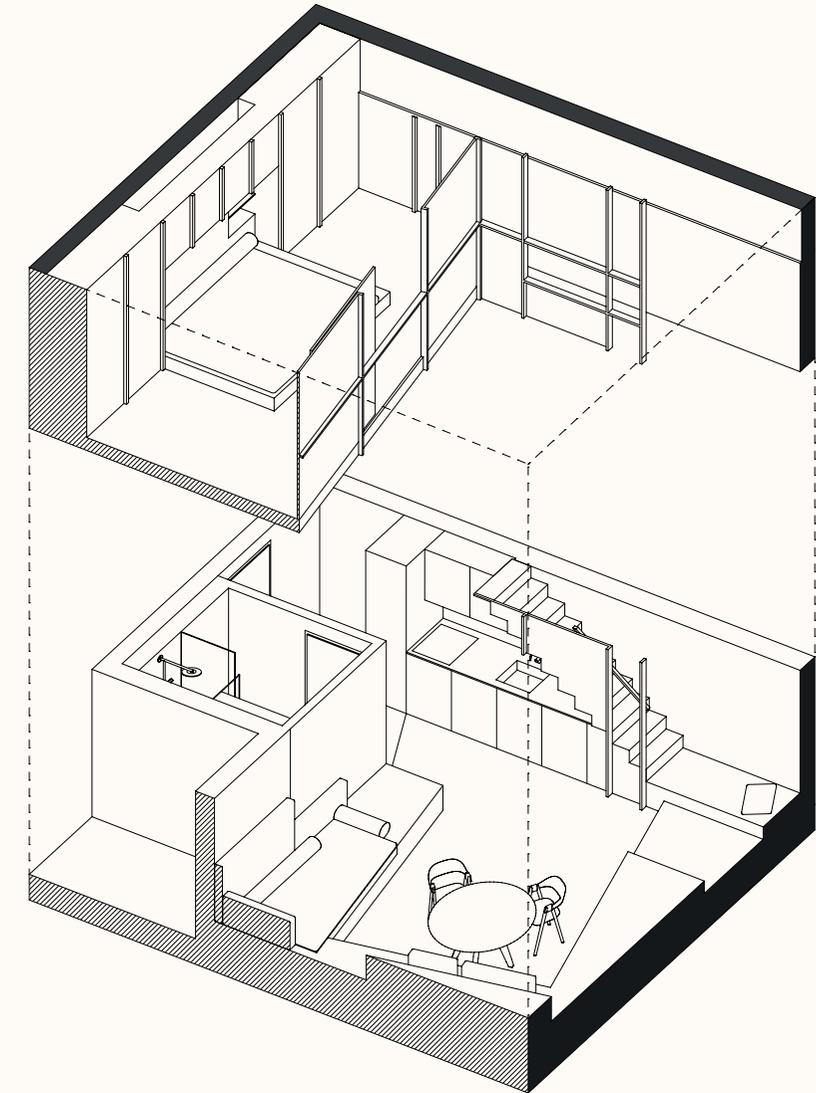
Floors 1-3  
Etage 1-3



Location  
Standort



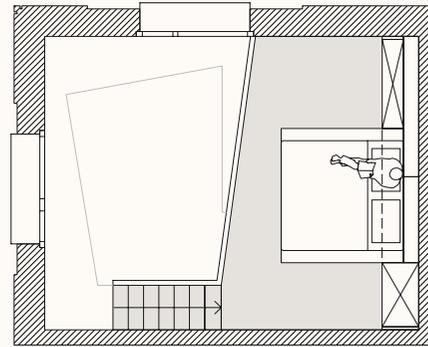
0 1m 5m



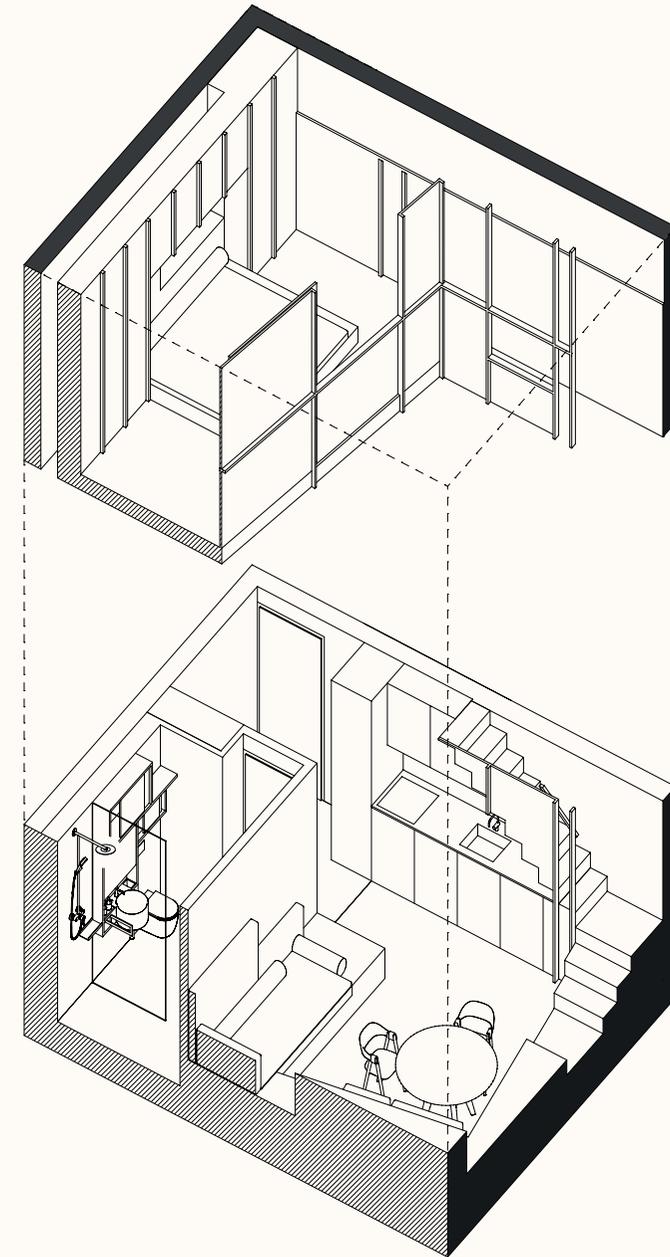
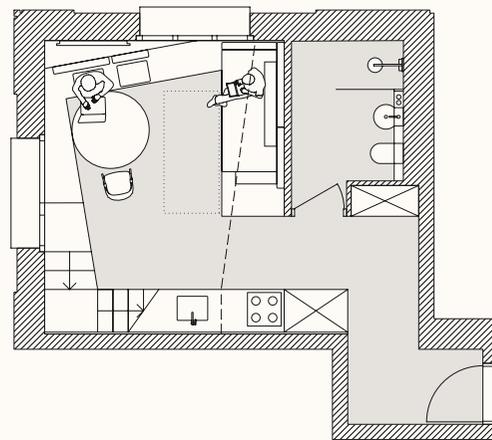
# Corner one bedroom mezzanine 2.5-Zimmer-Mezzanin-Eckwohnung

Total 46.8m<sup>2</sup>

OG-3 MEZZANINE | MEZZANINE



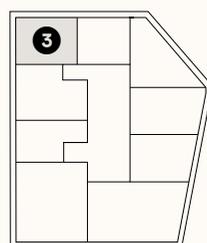
OG-3 ENTRANCE LEVEL | GRUNDGESCHOSS



Floors 1-3  
Etage 1-3



Location  
Standort



0 1m 5m

# KOYA's penthouses

With double the space, KOYA's penthouse gives you room to explore all our little – and big – luxuries. As the sun peeks over the horizon, step out onto your spacious private balcony and enjoy soaring Alpine views. And once night descends over the valley, crack open a bottle of wine before gathering around your open fireplace to break down the day's events.

Die KOYA-Penthouses bieten doppelt so viel Platz und lassen Sie alle kleinen und grossen Vorzüge erleben. Treten Sie auf Ihren grosszügigen Balkon, sobald die Sonne über den Horizont steigt, und lassen Sie den Blick über das atemberaubende Bergpanorama schweifen. Und wenn im Tal die Nacht hereinbricht, öffnen Sie eine Flasche Wein und setzen sich an den Kamin, um von den Erlebnissen des Tages zu berichten.

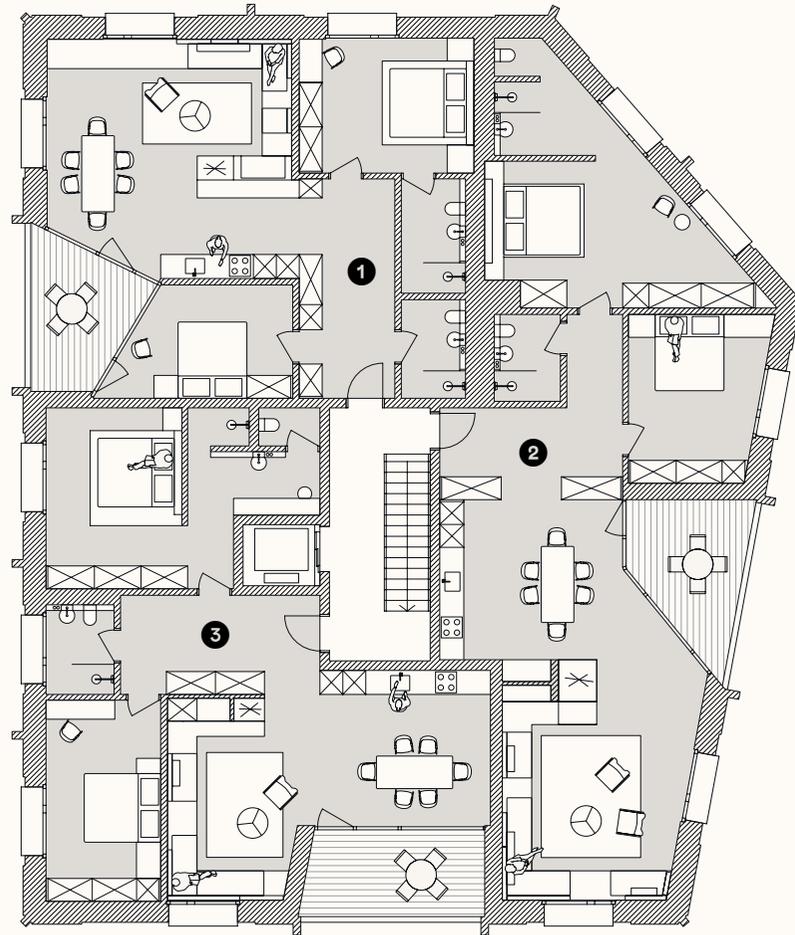


# Penthouses

1 Penthouse 1, 102.0 m<sup>2</sup>  
Two bedroom | 3.5 Zimmer

2 Penthouse 2, 128.4 m<sup>2</sup>  
Two bedroom | 3.5 Zimmer

3 Penthouse 3, 110.9 m<sup>2</sup>  
Two bedroom | 3.5 Zimmer



Penthouse



0 1m 5m





## Master bedroom

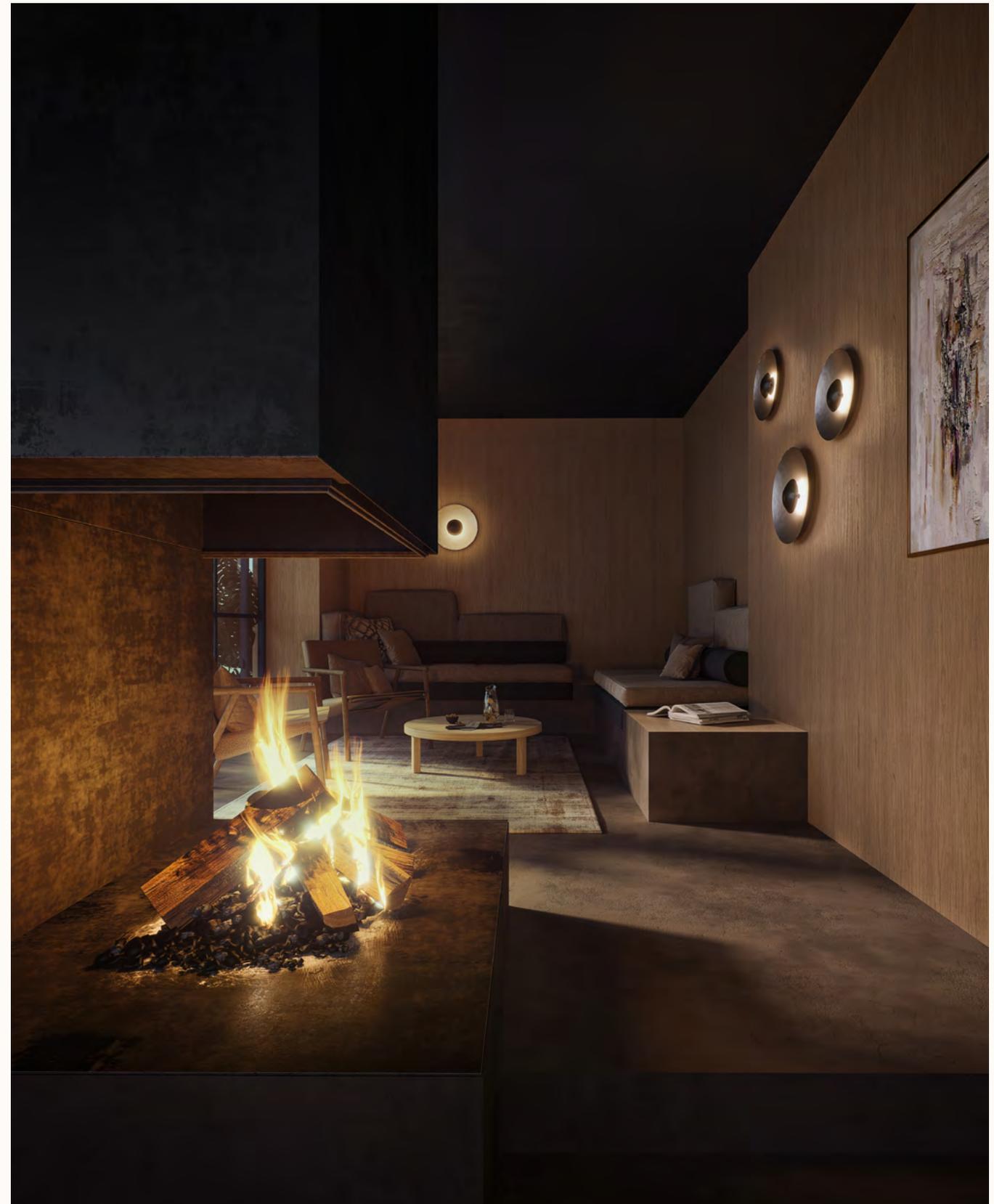
With the penthouse's master bedroom, you're upgrading from clever storage to a fully fledged walk-in wardrobe and en suite bathroom.

## Master Bedroom

Beim Master Bedroom im Penthouse profitieren Sie von einem vollwertigen begehbaren Kleiderschrank mit angeschlossenem Badezimmer.



ABENTEUER DIREKT VOR DER HAUSTÜR



# In conversation with Raf Dauwe

# Im Gespräch mit Raf Dauwe

At KOYA, Zurich-based Belgian architect Raf Dauwe has applied his extensive international experience, meticulous attention to detail and technical expertise to create apartments that are beautiful in both function and form.

Der belgische Architekt Raf Dauwe von OOS in Zürich bereichert KOYA mit seiner internationalen Erfahrung in Hausbau und -design sowie seinem Gespür für optimale technische Lösungen.

When you get over the Gotthard Pass, a whole new world awaits. The weather changes, the climate is different, people are speaking another language. It's like a magical border. And Andermatt is just across the divide.

Hinter dem Gotthardpass oder der Schöllenschlucht erwartet Sie eine völlig neue Welt. Hier trifft Norden auf Süden und Osten auf Westen. Das zeigt sich im Klima, aber auch bei den Menschen mit dem herzlichen, wenngleich etwas rauhen Dialekt. Es ist fast wie eine Grenze und in der Mitte liegt Andermatt.

Through mezzanine-style apartments that are multi-use and connected to communal areas, we wanted to give you the most through our design while still remaining sensible. That way you don't end up with, say, a dining room you never use. It's also an eco-friendly way of doing things.

Mit diesen multifunktionalen Apartments mit Zwischengeschoßen und Gemeinschaftsbereichen erhalten Sie das Beste an Design – und sinnvoller Bauweise. So haben Sie beispielsweise kein separates Esszimmer, das Sie ohnehin kaum nutzen ... Eine zudem sehr nachhaltige Architektur.

The whole concept of KOYA is based on connectivity. On the large scale and in the detail: the cladding of the interior walls becomes part of the benches you sit on and the platform you sleep on. This multi-purpose design creates moments of joy. Take the winter garden. It transforms into a space you can sit and read your newspaper, while you wait for someone to finish getting ready. And, though you may just spend ten minutes here, they will be an enjoyable ten minutes.

Das gesamte Konzept von KOYA basiert auf Verbindung. Sowohl im Grossen als auch im Kleinen: Die Verkleidung der Innenwände wird ein Teil der Bänke, auf denen Sie sitzen oder der Plattform, auf der Sie schlafen. Dieses Mehrzweck-Design schafft überraschende Momente. Der Wintergarten zum Beispiel: Er wird zu einem Ort, wo Sie die Zeitung lesen, während Sie auf jemanden warten. Sie werden vielleicht nur zehn Minuten hier sitzen, aber es werden schöne zehn Minuten sein.

If you come to visit, you come to ski and to hike, to be outside, to really experience nature. KOYA was designed to reflect this active lifestyle by providing a practical space that is also comfortable and welcoming.

Wer nach Andermatt kommt, kommt zum Skifahren, Wandern und um die Natur und das Leben draussen zu geniessen. Das Haus KOYA wurde genau für diesen aktiven Lifestyle entworfen; es ist praktisch und dennoch gemütlich und einladend.

The barrier between outside and inside is just as flexible as the interiors. The ground floor housing the shared spaces opens through big windows onto a surrounding winter garden and the piazza beyond. In winter, this creates a sense of sheltered cosiness. In summer, the windows can be opened to let in the outside.

Die Grenze zwischen draussen und drinnen ist genauso flexibel wie die Inneneinrichtung. Bewundern Sie den Wintergarten und die dahinterliegende Piazza Gottardo durch die grossen Fenster der Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und geniessen Sie so im Winter die wohlbehütete Gemütlichkeit. Und im Sommer öffnen Sie die Fenster und lassen die Aussenwelt herein.



# Creating destinations

## Destinationen schaffen

Andermatt Swiss Alps AG, based in Andermatt, is transforming Andermatt into the prime, all year round, Alpine destination. With its hotels, sports infrastructure, events programme and real estate, Andermatt Swiss Alps is creating a vibrant community for guests and residents to enjoy. Andermatt Swiss Alps is committed to creating a sustainable future and this is reflected in its homes which are built to the highest possible sustainability standards. Andermatt Swiss Alps AG owns and operates the ski lifts, ski school, mountain food operations as well as the 18-hole, par-72 championship golf course and Andermatt Concert Hall. This means that the company's operations are truly integrated, ensuring that Andermatt is always operated with the best interests of its residents in mind. In the high season, Andermatt Swiss Alps AG employs over 800 people in Altdorf, Andermatt and Sedrun.

Die Andermatt Swiss Alps AG mit Sitz in Andermatt plant, baut und entwickelt die Ganzjahresdestination Andermatt. Seit 2009 entsteht Andermatt Reuss mit Apartmenthäusern, Hotels und Chalets. Zu Andermatt Swiss Alps gehörten auch die Andermatt-Sedrun Sport AG mit den Bergbahnen, dem Gastro-Brand Mountain Food und der Schweizer Schneesportschule Andermatt sowie ein 18-Loch-, Par-72-Championship-Golfplatz und die Andermatt Konzerthalle. Mit den Hotels, der Sportinfrastruktur, dem Event-Angebot und den Immobilien verfolgt die Andermatt Swiss Alps das Ziel, zur «Prime alpine Destination» zu werden. Dabei engagiert sie sich für eine intakte Umwelt und eine lebenswerte Zukunft und ermöglicht künftigen Generationen ein aussergewöhnliches Zuhause. Die Andermatt Swiss Alps AG beschäftigt in der Hochsaison über 800 Mitarbeitende an den Standorten Altdorf, Andermatt und Sedrun.



Chairman  
Samih O. Sawiris  
Orascom Development Holding

“The first time I visited Andermatt, I encountered something special: the unadulterated natural beauty of a Swiss mountain village in the heart of the Alps. I was captivated, not only by the village of Andermatt, but by the whole valley. The expansive high mountain Ursern Valley, with its wild and romantic natural landscape, inspired my vision of Andermatt Swiss Alps. Even then, it was clear to me that the soul of this region lies in its untouched nature. I see sustainability as the cornerstone upon which the development is based. I warmly invite you to discover the charm of the Swiss Alps. Step into a world that is closer than you think.”

«Bei meinem ersten Besuch in Andermatt fand ich etwas ganz Besonderes vor: die unverfälschte, natürliche Schönheit eines Schweizer Bergdorfs im Herzen der Alpen. Ich war gefesselt, nicht nur von Andermatt selbst, sondern vom ganzen Tal. Das weite Urserntal im Hochgebirge, Heimat einer wild-romantischen natürlichen Landschaft, inspirierte meine Vision von Andermatt Swiss Alps. Bereits damals war mir klar, dass die Seele dieser Region in ihrer unberührten Natur liegt. Nachhaltigkeit ist für mich darum der Grundstein für Entwicklung. Ich lade Sie herzlich ein, den Charme der Schweizer Alpen selbst zu entdecken. Tauchen Sie ein in eine andere Welt – sie liegt näher, als Sie denken.»

# Buyers information

## INCLUDED IN THE PURCHASE PRICE

Land portion, land development, construction costs as outlined in the specifications, additional building costs such as permits, connection fees, etc.

## PURCHASING FEES

The buyer and seller evenly split the notary and land registry fees (approx. 0.5 % of the purchase price).

## FINANCING

Mortgage financing is generally available through a wide range of Swiss banks, which offer a bespoke mortgage product specifically for KOYA apartments. Upon request, we are happy to facilitate such introductions.

## RENTAL MANAGEMENT

Owners in KOYA will have access to the Andermatt Swiss Alps AG rental management program, which offers a fully flexible rental program designed to maximise income through short-term rentals.

## OWNER BENEFITS

Owners in KOYA benefit from a wide range of discounts and memberships across the Andermatt Swiss Alps Group, including (but not limited to) subsidies in the ski area Andermatt+Sedrun+Disentis, sports facilities and Mountain Food outlets.

## LEX KOLLER / SECOND HOMES ACT

As the result of a resolution passed by the Swiss government on 21 December 2007, apartments and homes in Andermatt Reuss have been granted exemption from the Lex Koller requirement for special authorisation. This means that all international investors can buy homes in Andermatt Reuss without special authorisation and without restrictions. The exemption is guaranteed until at least the end of 2040. Moreover, apartments from Andermatt Swiss Alps AG are not affected by the provisions of the Second Homes Act (which limits the construction of second homes to 20 % of the total number of homes in a given municipality), because this law was only passed after approval of the master plan (neighbourhood development plan) had been granted.

## UPGRADES

We offer an exceptional level of finish for all of the apartments, which have been carefully designed. However, as the buyer, you have the option to choose from a range of possible upgrades based on your needs and personal preferences. Please note that the feasibility of upgrades (and any additional options) depends on the stage of the construction process and can only be implemented provided that they are requested in good time.

## PROVISOS

The information contained in this brochure is based on the current planning status, the corresponding calculations, and the currently valid and applicable provisions of Swiss land register law. We reserve the right to make minor changes. The photorealistic depictions of the building are intended to provide an impression of the planned structure. They are not binding in terms of materials used, colours, fittings, structural design, surrounding areas or landscaping. The seller expressly reserves the right to make any changes (the exterior material and colour concept must be inspected and approved by the local authorities).

## PAYMENT SCHEDULE

### Option A

(if no payment promise of a Swiss Bank is provided)

- CHF 25,000 is due upon signing the reservation agreement in accordance with the agreed upon payment terms defined therein.
- 25 % minus the reservation payment made to be paid to the Seller upon the day of the notarisation.
- 25 % of the purchase price is due upon completion of the shell and core of the development.
- 50 % (plus any additional costs) to be paid to the Seller upon handover of the unit.

### Option B

(if a payment promise of a Swiss Bank is provided)

- CHF 25,000 is due upon signing the reservation agreement in accordance with the agreed-upon payment terms defined therein.
- 30 % Minus the reservation payment made to be paid to the Seller upon the day of the notarisation.
- 70 % (plus any additional costs) to be paid to the Seller upon handover of the unit.

# Käufer- informationen

## IM KAUFPREIS ENTHALTEN

Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschreibung, Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren usw.

## KAUFKOSTEN

Die Notar- und Grundbuchgebühren (etwa 0,5 % des Kaufpreises) gehen je zur Hälfte zulasten der Käufer- und der Verkäuferschaft.

## FINANZIERUNG

Finanzierungen über Hypothekarkredite sind in der Regel bei einer Vielzahl von Schweizer Banken erhältlich, die ein massgeschneidertes Hypothekarprodukt speziell für die KOYA-Apartments anbieten. Auf Anfrage stehen wir Ihnen für die Kontaktaufnahme mit einer Bank gern zur Verfügung.

## VERMIETUNGSPROGRAMM

Eigentümerinnen und Eigentümer eines KOYA-Apartments können vom Vermietungsprogramm der Andermatt Swiss Alps AG profitieren, in dessen Rahmen sie ihre Wohnung während ihrer Abwesenheit vermieten und somit Einnahmen generieren können.

## VORTEILE

Eigentümerinnen und Eigentümer eines KOYA-Apartments profitieren von einer Vielzahl von Ermässigungen und Mitgliedschaften innerhalb der Andermatt Swiss Alps Gruppe, einschliesslich (aber nicht beschränkt auf) Rabatten im Skigebiet Andermatt+Sedrun+Disentis sowie in Sportanlagen und Mountain-Food-Restaurants.

## LEX KOLLER / ZWEITWOHNUNGSGESETZ

Durch einen Beschluss der Schweizer Regierung vom 21. Dezember 2007 wurde den Wohnungen und Häusern in Andermatt Reuss eine pauschale Befreiung von der Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller gewährt. Somit können alle internationalen Investorinnen und Investoren bewilligungsfrei und uneingeschränkt Wohnungen und Häuser in Andermatt Reuss kaufen. Diese Ausnahmebestimmungen gelten bis mindestens Ende 2040. Zudem sind die Ferienwohnungen der Andermatt Swiss Alps AG von der Zweitwohnungsgesetzgebung (diese beschränkt den Bau von Zweitwohnungen auf 20 % der Anzahl Wohnungen in einem Dorf) nicht betroffen, da die Initiative erst nach der Bewilligung des Masterplans (Quartiergestaltungsplan) eingereicht wurde.

## AUSBAUOPTIONEN

Für alle Wohnungen bieten wir eine aussergewöhnliche, sorgfältig designte Innenausstattung an. Als Käuferin oder Käufer haben Sie jedoch die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wünschen und Ansprüchen entsprechend Ausbauvarianten zu wählen. Bitte beachten Sie, dass die Ausbauvarianten (sowie allfällige Optionen) vom Bauablauf abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können.

## VORBEHALTSKLAUSEL

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen basieren auf dem aktuellen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuell gültigen und anwendbaren Bestimmungen des schweizerischen Grundbuchrechts. Wir behalten uns das Recht vor, kleine Änderungen vorzunehmen. Die fotorealistischen Darstellungen des Gebäudes sollen einen Eindruck der geplanten Struktur vermitteln. Sie haben in Bezug auf verwendete Materialien, Farben, Ausstattung, Baukörper-, Umgebungs- und Landschaftsgestaltung nur richtungsweisenden Charakter. Die Verkäuferin behält sich ausdrücklich das Recht vor, Änderungen vorzunehmen (das Aussenmaterial und das Farbkonzept müssen von den örtlichen Behörden geprüft und genehmigt werden).

## ZAHLUNGSPLAN

### Option A

(ohne Zahlungsverprechen)

- CHF 25000 werden fällig bei Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung gemäss den darin festgelegten Zahlungsbedingungen.
- 25 % des Kaufpreises werden fällig bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Reservierungszahlung.
- 25 % des Kaufpreises werden nach Fertigstellung des Rohbaus fällig.
- 50 % werden bei der Eigentumsübertragung fällig (zzgl. allfälliger Mehrkosten).

### Option B

(bei Vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank)

- CHF 25000 werden fällig bei Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung gemäss den darin festgelegten Zahlungsbedingungen.
- 30 % des Kaufpreises werden fällig bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Reservierungszahlung.
- 70 % werden bei der Eigentumsübertragung fällig (zzgl. allfälliger Mehrkosten).

# Construction summary

## ECOLOGY

Apartment House Koya is being certified in accordance with the Minergie® standard. All of the apartments are equipped with their own controlled ventilation system which ensures continuous air flow in all of the rooms and serves the following purposes:

- Provides residents with sufficient filtered fresh air
- Reduces humidity and ventilates any odours
- Saves energy by recovering the heat energy contained in the outgoing air
- Acts as noise protection for residents because they can sleep with the windows shut

## CONSTRUCTION

The slab foundation, the perimeter walls of the basement and the garage, and the individual support columns are made of steel-reinforced concrete. The inner walls of the basement are partly made of sand-lime brick. All above-grade decks and exterior walls are executed in steel-reinforced concrete or brickstone construction in accordance with structural and seismic requirements. The exterior walls are covered in wood with high-quality exterior insulation. Interior walls are executed in concrete, brick or plasterboard. Partitioned walls and stairwells are executed in concrete. Some of the bathroom walls are finished with non-rigid cladding. Pipes and ducts in the basement and in the garage are partially visible and installed along the ceiling and walls.

## ROOF

Complex gable roof. Design: wood construction with vapour barrier, high-quality thermal insulation, roofing membrane, fiber cement panels.

## ELECTRICITY

The usual number of plugs, switches and light cables are installed according to the floor plan. Built-in lighting is installed in the entrance and corridor area, bathrooms, bedrooms and kitchen. A multimedia connection (TV, phone and Internet) is installed in each living room. Each living room is provided with at least one reserve conduit to accommodate the optional installation of additional telecom systems in the future. Doorbell with camera and intercom.

## HEATING / HOT WATER

Central heating and hot water provision from the district heating system. Heated floors in all living areas (excluding mezzanine).

## SANITARY FACILITIES AND APPLIANCES

Appliances are installed as shown in the floor plan, colour white. Sound insulation for appliances and fixtures. Chromed fittings and fixtures. Bathroom and toilet rooms equipped with sink, base cabinet, mirror, shower and toilet. Drainpipes fitted with sound-insulated PE pipes in a pre-wall installation (including sanitary flushing).

## WASHING MACHINE / DRYER

Each unit offers its own wash and drying combi machine.

## KITCHEN

The kitchen is installed in every apartment as shown in the floor plan. Black steel surfaces, stainless steel sink, fully integrated refrigerator with freezer, induction hob, kitchen hood fan, fully integrated dishwasher and combi steamer.

## LIFT

Lift suitable for up to 6 persons, capacity: 630 kg, handicap accessible, with electromechanical drive.

## WINDOWS

Windows made of wood and metal and fitted with insulated glass. Windows accessible at ground level are equipped with additional safety features to prevent break-ins. Black out roller blinds.

## SUN PROTECTION

Sun protection glass.

## PLASTER WORK

Grit finish on all walls in the apartments and in the stairwell. Basement walls made of raw gypsum or concrete painted. Skimmed plaster is used on all ceilings except the basement ceiling. Roof top apartments partly with wood covered ceilings.

## CARPENTRY WORK

Door frames and panels of the interior doors made of wood. Apartment doors fitted with solid wooden frames, soundproofed and equipped with a three-point lock. Built-in cabinet fronts in wood veneer.

## FLOORING

Painted floated concrete floor slab in basement rooms. Mineral based material on floor in stairwell. Garden terraces with stone flooring. Floating floor slab in all apartments. Wood in foyer, corridors, bedrooms, living room and dining room. Ceramic tiles on the floor or partly mineral based materials in bathrooms, toilet rooms and kitchen.

## WALL COVERINGS

Partly stone tiles in bathroom and toilet room. Other walls with textured plaster finish.

## BASEMENT

Every apartment is allotted one storage compartment in the basement.

## SKI AND BICYCLE ROOM

A shared ski and a shared bicycle room are available for all apartments. The rooms are fitted with ski racks, shoe dryers and bike racks.

## WELLNESS AREA

A common sauna with relaxation room, toilet and shower will be created for all apartments.

## COMMUNAL AREA

A communal dining area and lounge will be created and accessible for all apartments.

## SURROUNDING PROPERTY

The surrounding property (paved and green areas) are laid out as depicted.

# Baubeschrieb

## ÖKOLOGIE

Das Apartmenthaus KOYA wird gemäss Minergie®-Standard zertifiziert. Alle Wohnungen werden mit ihrem eigenen, kontrollierten Lüftungssystem ausgestattet, das in allen Räumen eine kontinuierliche Luftzirkulation sicherstellt und die folgenden Zwecke erfüllt:

- Versorgt die Bewohnerinnen und Bewohner mit gefilterter Frischluft
- Reduziert Feuchtigkeit und lüftet Gerüche aus
- Spart Energie, indem die Wärmeenergie der Abluft rekuperiert wird
- Dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als Lärmschutz, da mit geschlossenen Fenstern geschlafen werden kann

## BAU

Die Bodenplatte, die Umfassungswände des Kellers und der Garage sowie die einzelnen Stützsäulen sind aus Stahlbeton. Die Innenwände des Kellers bestehen zum Teil aus Sandkalkstein. Alle oberirdischen Decks und Aussenwände sind aus Stahlbeton oder Backstein, je nach strukturellen und seismischen Anforderungen. Die Aussenwände sind mit Holz verkleidet und weisen eine hochwertige Aussenisolierung auf. Die Innenwände sind in Beton, Backstein oder Gipskarton ausgeführt. Trennwände und Treppenhäuser sind in Beton gehalten. Einige der Badezimmerwände werden mit weicher Verkleidung ausgeführt. Rohre und Leitungen im Keller und in der Garage sind teilweise sichtbar und entlang der Decke und der Wände installiert.

## DACH

Komplexes Satteldach. Design: Holzkonstruktion mit Dampfbremse, hochwertiger thermischer Isolierung, Dachbahn, Faserzementplatten.

## ELEKTRIZITÄT

Steckdosen, Schalter und Lichtkabel werden in üblicher Zahl gemäss Grundriss eingebaut. Im Eingangsbereich, in den Korridoren, den Bade- und Schlafzimmern sowie den Küchen werden Einbauleuchten installiert. In jedem Wohnzimmer wird ein Multimedia-Anschluss (TV, Telefon und Internet) angebracht. In jedem Wohnzimmer wird mindestens eine Reserveleitung gezogen, um die optionale Installation eines zusätzlichen Telekommunikationssystems zu ermöglichen. Türklingel mit Kamera und Gegensprechanlage.

## HEIZUNG/HEISSWASSER

Das Fernwärmesystem speist Zentralheizung und Heisswasser. In allen Wohnbereichen wird eine Fussbodenheizung installiert (ausgenommen Zwischengeschosse).

## SANITÄRANLAGEN

Sanitäranlagen (in Weiss) werden gemäss Grundriss eingebaut mit schallgedämmten Anlagen und Armaturen. Die Armaturen und Halterungen sind verchromt. Die Badezimmer und WCs sind mit Waschbecken, Unterschrank, Spiegel, Dusche und Toilette ausgestattet. Abwasserleitungen bestehen aus schallgedämmten PE-Rohren in der Vorwandmontage (einschliesslich Sanitärspülung).

## WASCHMASCHINE/TROCKNER

Jede Wohnung ist mit einem Waschtrockner ausgestattet.

## KÜCHE

Die Küche wird in jeder Wohnung gemäss Grundriss installiert. Oberflächen aus schwarzem Stahl, Edelstahlspülbecken, vollintegrierter Kühlschrank mit Gefrierfach, Induktionsherd, Dampf-abzug, vollintegrierter Geschirrspüler und Combi-Steamer.

## LIFT

Lift für bis zu sechs Personen, Tragfähigkeit 630 kg, barrierefrei, mit elektromechanischem Antrieb.

## FENSTER

Die Fenster mit Isolierglas sind aus Holz und Metall. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit zusätzlichen Sicherheitsmerkmalen ausgestattet, um Einbrüche zu verhindern. Innen sind Verdunkelungsrollos angebracht.

## SONNENSCHUTZ

Die Fensterscheiben bestehen aus Sonnenschutzglas.

## VERPUTZ

Steinputz an allen Wänden der Wohnungen und im Treppenhaus. Kellerwände aus Rohgips oder gestrichenem Beton. Gipsputz für alle Decken, ausgenommen Kellerdecken. Decken der Dachgeschosswohnungen zum Teil mit Holzverkleidung.

## SCHREINERARBEITEN

Türrahmen und Paneele der Innentüren aus Holz. Wohnungstüren mit solidem Holzrahmen, Schalldämmung und Dreipunktverriegelung. Die Vorderseiten der Einbauschränke sind aus Holzfurnier.

## BODENBELÄGE

In den Kellerräumen werden gestrichene schwimmende Betonbodenplatten verlegt. Der Bodenbelag im Treppenhaus ist aus mineralischen Werkstoffen. Die Gartenterrassen bekommen ebenfalls einen Steinboden. In den Wohnungen sind schwimmende Bodenplatten und im Foyer, in den Korridoren sowie den Schlaf-, Wohn- und Esszimmern Holzböden. Der Boden in Badezimmern, WCs und Küchen besteht aus Keramikfliesen oder zum Teil mineralischen Werkstoffen.

## WANDBELÄGE

In den Badezimmern und WCs sind die Wände zum Teil aus Steinfliesen. Andere Wände bekommen einen Strukturputz.

## KELLER

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil.

## SKI- UND VELORAUM

Gemeinsame Ski- und Veloräume sind für alle Wohnungen zugänglich. Die Räume sind mit Skihalterungen, Schuhtrocknern und Fahrradhalterungen ausgestattet.

## WELLNESSBEREICH

Für alle Wohnungen wird eine gemeinsame Sauna mit Entspannungsraum, WC und Dusche erstellt.

## GEMEINSCHAFTSBEREICH

Allen Wohnungen wird ein gemeinsames Esszimmer zur Verfügung stehen.

## UMSCHWUNG

Der Umschwung (Pflaster- und Grünflächen) wird wie dargestellt umgesetzt.



Andermatt Swiss Alps AG  
Gotthardstrasse 2  
6490 Andermatt, Switzerland  
T +41 41 888 77 99

[realestate@anderlatt-swissalps.ch](mailto:realestate@anderlatt-swissalps.ch)  
[koya.anderlatt-swissalps.ch](http://koya.anderlatt-swissalps.ch)