Zu verkaufen

Zwei Mehrfamilienhäuser in Untervaz



Standort

Makrolage

Untervaz verbindet auf einzigartige Weise ländlichen Charme, naturnahe Erholung und eine gute Anbindung an die umliegenden Zentren. Eingebettet in die eindrucksvolle Bündner Berglandschaft und umgeben von einer reizvollen Naturkulisse bietet die Gemeinde einen attraktiven Wohnort für Menschen, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Infrastruktur schätzen.

Das Dorfleben ist geprägt von einer angenehmen, familiären Atmosphäre und einem aktiven Gemeinschaftsleben. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in angenehmer Nähe. Gleichzeitig laden die umliegenden Wiesen, Wälder und Berge zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl Chur als auch Landquart in kurzer Zeit erreichbar. Damit verbindet Untervaz die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit der Nähe zu urbanen Angeboten und Arbeitsplätzen.





Lage und Umgebung

Mikrolage

Schulen

Untervaz ist ein familienfreundliches Dorf und verfügt über ein gutes Schulangebot mit Kindergarten, Primarschule und Oberstufe. Die überschaubare Schulgemeinschaft bietet ein persönliches Lernumfeld und kurze Wege. Für die weiterführende Ausbildung stehen in der nahegelegenen Stadt Chur vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung, vom Gymnasium über Berufsfachschulen bis hin zu höheren Bildungsangeboten.

Besonderes

Am Fusse des markanten Calanda gelegen, bietet Untervaz eine abwechslungsreiche Naturlandschaft mit zahlreichen Wander- und Spazierwegen. Wälder, Wiesen und die nahegelegene Rheinebene laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und zur Erholung im Grünen ein. Das Dorfleben wird durch verschiedene Vereine und traditionelle Anlässe geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten, sich aktiv in die Gemeinschaft einzubringen. Die Nähe zu Chur und Landquart erweitert das Angebot an Sport-, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten für Jung und Alt.

Wichtiges in der Nähe

1 Gemeindeverwaltung
2 Raiffeisen Bank
3 Graubündner Kantonalbank
4 Primarschule inkl. Kindergärten
5 Mehrzweckhalle
6 Volg
7 Arztpraxis
8 Katholische Kirche
9 Bushaltestelle



Aussenvisualisierung



Situation

Projektdaten

Bauvorhaben:	Neubau zwei Mehrfamilienhäuser
Baubeginn:	Sommer 2027
Bezug:	Winter 2028

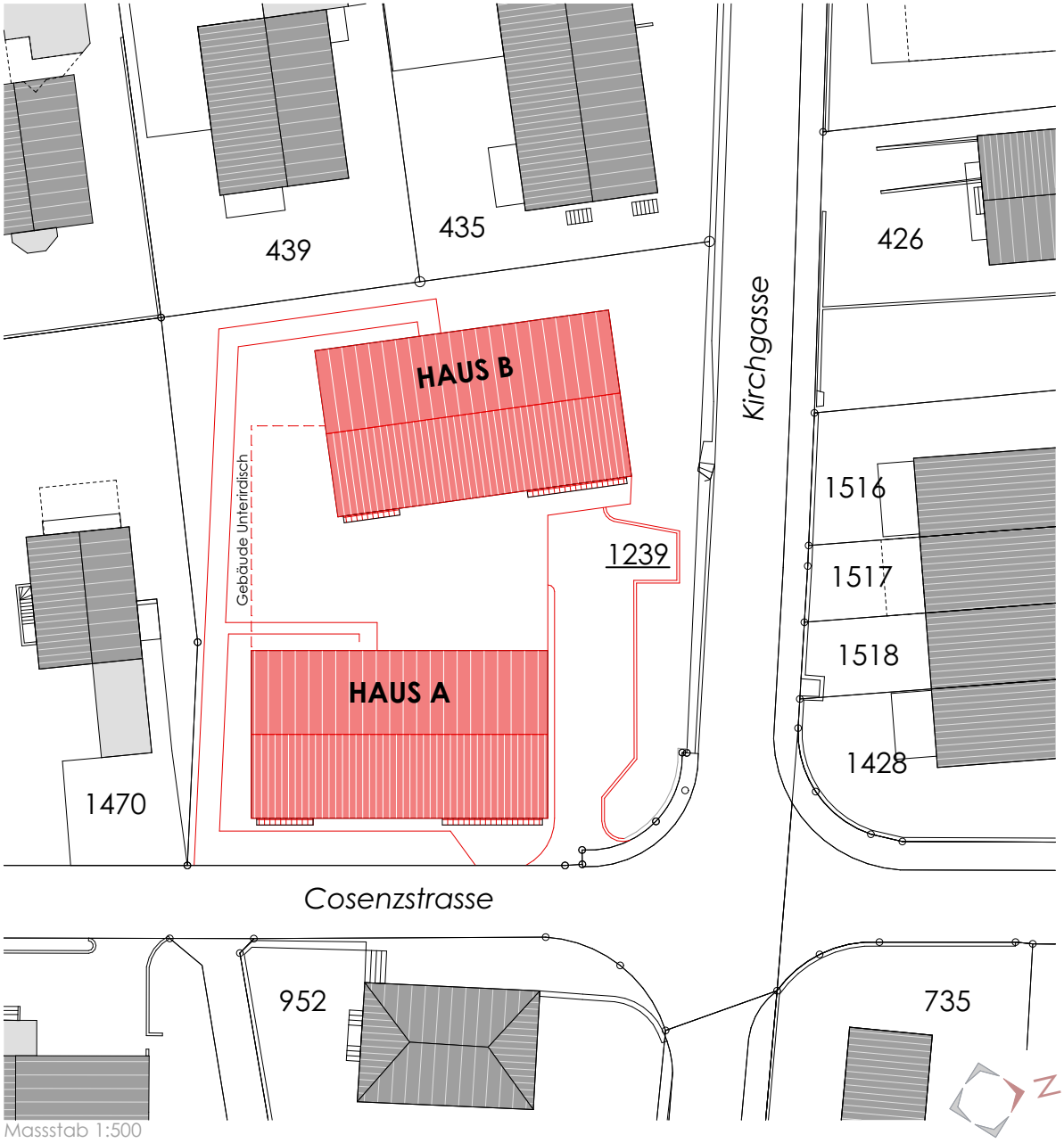
Die Wohnüberbauung «Cosenz» umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf attraktiven Eigentumswohnungen. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohnquartier von Untervaz verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Verkehrsanbindung.

Die Wohnungen überzeugen durch eine moderne Architektur, hochwertige Materialien und gut geplante Grundrisse. Grosszügige Balkone und gedeckte Sitzplätze erweitern den Wohnraum. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine sowie einen privaten Kellerraum.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem nachhaltigen Wohnen. Jedes Haus wird mit einer eigenen Luftwärmepumpe beheizt. Photovoltaikanlagen auf den Satteldächern erzeugen umweltfreundlichen Strom. Grosszügige Fenster sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Umgebung bietet viel Grün und einen schönen Bezug zur Landschaft. Die Erdgeschosswohnungen des hinteren Hauses verfügen über eigene Gartenbereiche. Eine gemeinsame Grünfläche mit Spielplatz ergänzt das Angebot.

Die Zufahrt erfolgt über die Cosenzstrasse. Die gemeinsame Tiefgarage bietet 18 Parkplätze, die separat erworben werden können. Ergänzt wird das Angebot durch drei Besucherparkplätze im Freien.



Massstab 1:500

Untergeschoss

Die Tiefgarage bietet insgesamt 18 Parkplätze, die den beiden Häusern zugeordnet sind.

Jedes Haus verfügt über ein eigenes Treppenhaus mit Lift und direktem Zugang zu den Keller- und Technikräumen. Ein grosser, gemeinschaftlicher Veloraum bietet genügend Platz für die Fahrräder der Bewohner. Zudem ist jeder Keller mit einem zusätzlichen Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.

Fläche Einstellhalle:	513.97 m²
Anzahl Parkplätze:	18
Anzahl Kellerräume:	12
Allgemeine Räume:	Technik- / Elektro- / Veloraum
Lüftung Einstellhalle:	natürlich belüftet
Lüftung Kellerräume:	kontrolliert belüftet

Massstab 1:200



Aussenvisualisierung



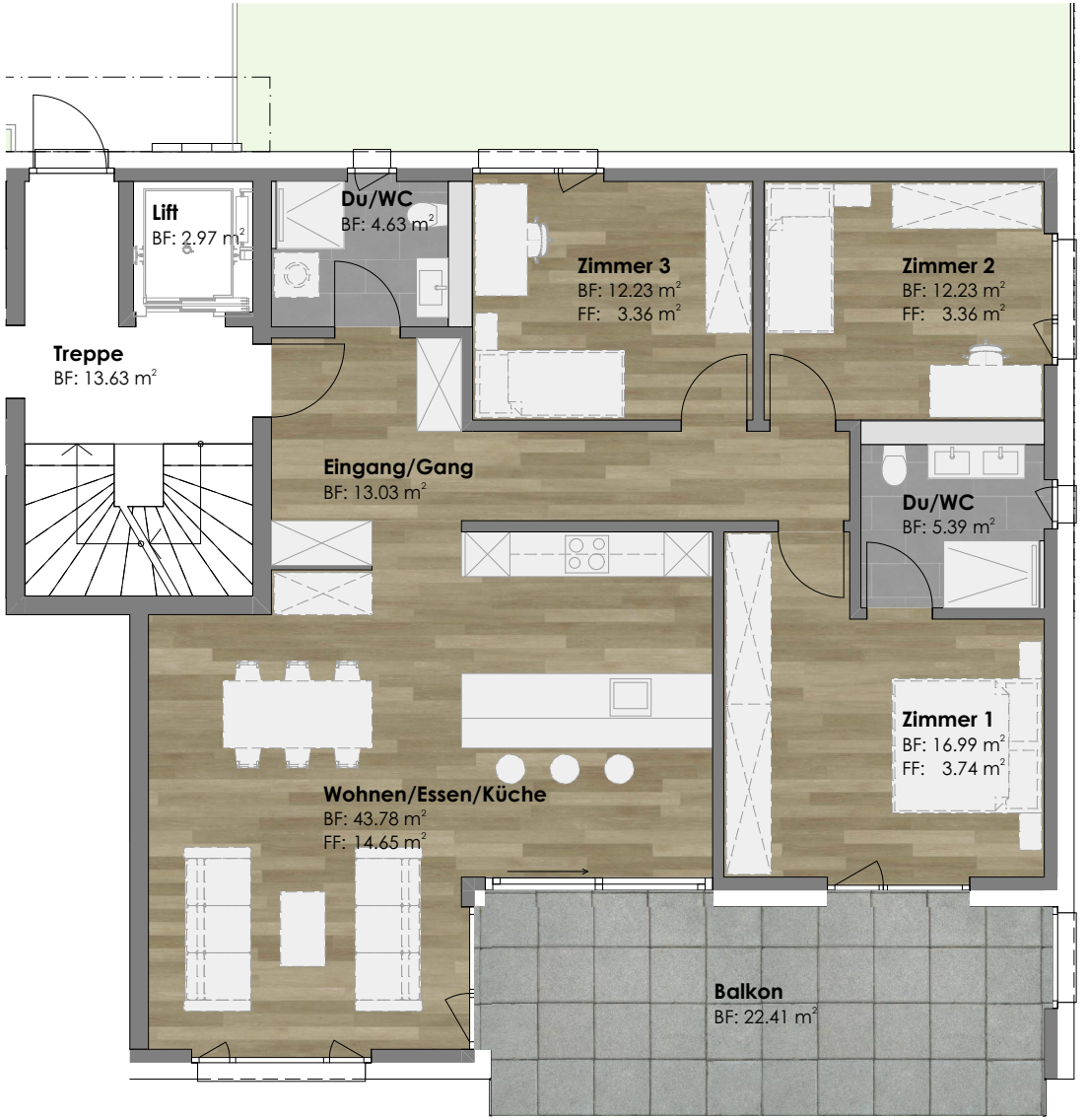
Erdgeschoss Haus A



Wohnung A.1

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	108.49 m²
Nasszellen	2 (DU/WC)
Kellerabteil	9.97 m²
Balkon	22.41 m²

Nettowohnfläche	**(m²)** .
Wohnen/Essen/Küche	43.78
Zimmer 1	17.20
Zimmer 2	12.23
Zimmer 3	12.23
Du/WC	4.63
Du/WC	5.39
Eingang/Gang	13.03
	108.49 m²



Massstab 1:100

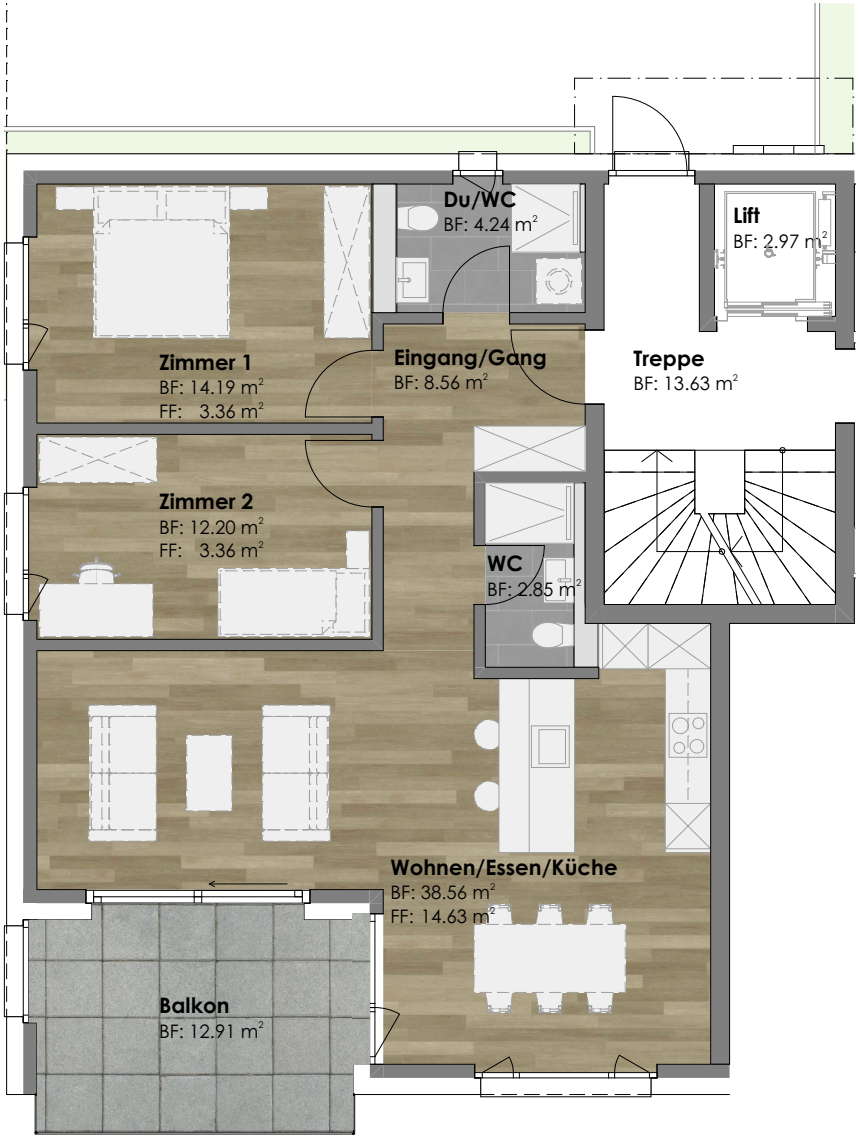
Erdgeschoss Haus A



Wohnung A.2

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	80.60 m²
Nasszellen	2 (Bad, WC)
Kellerabteil	7.90 m²
Balkon	12.91 m²

Nettowohnfläche	**(m²)**
Wohnen/Essen/Küche	38.56
Zimmer 1	14.19
Zimmer 2	12.20
Du/WC	4.24
Eingang/Gang	8.56
WC	2.85
	80.60 m²



Massstab 1:100

Erdgeschoss Haus B



Wohnung B.1

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	108.49 m²
Nasszellen	2 (DU/WC)
Kellerabteil	18.95 m²
Sitzplatz	22.41 m²
Gartenanteil	59.24 m²

Nettowohnfläche	**(m²)** .
Wohnen/Essen/Küche	43.78
Zimmer 1	17.20
Zimmer 2	12.23
Zimmer 3	12.23
Du/WC	4.63
Du/WC	5.39
Eingang/Gang	13.03
	108.49 m²

Massstab 1:100



Erdgeschoss Haus B

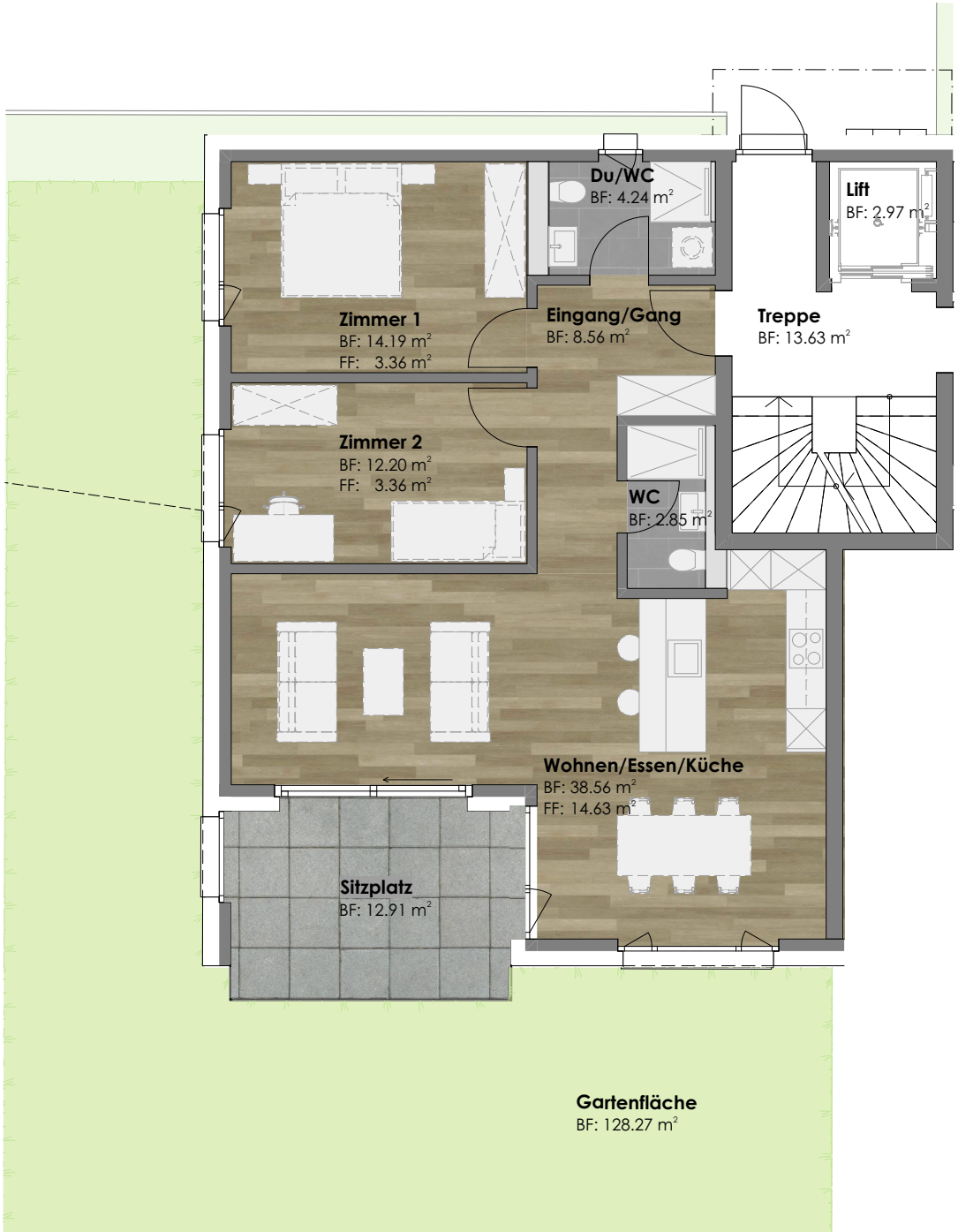


Wohnung B.2

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	80.60 m²
Nasszellen	2 (Bad, WC)
Kellerabteil	8.48 m²
Sitzplatz	12.91 m²
Gartenanteil	128.27 m²

Nettowohnfläche	**(m²)**
Wohnen/Essen/Küche	38.56
Zimmer 1	14.19
Zimmer 2	12.20
Du/WC	4.24
Eingang/Gang	8.56
WC	2.85
	80.60 m²

Massstab 1:100



Innenvisualisierung



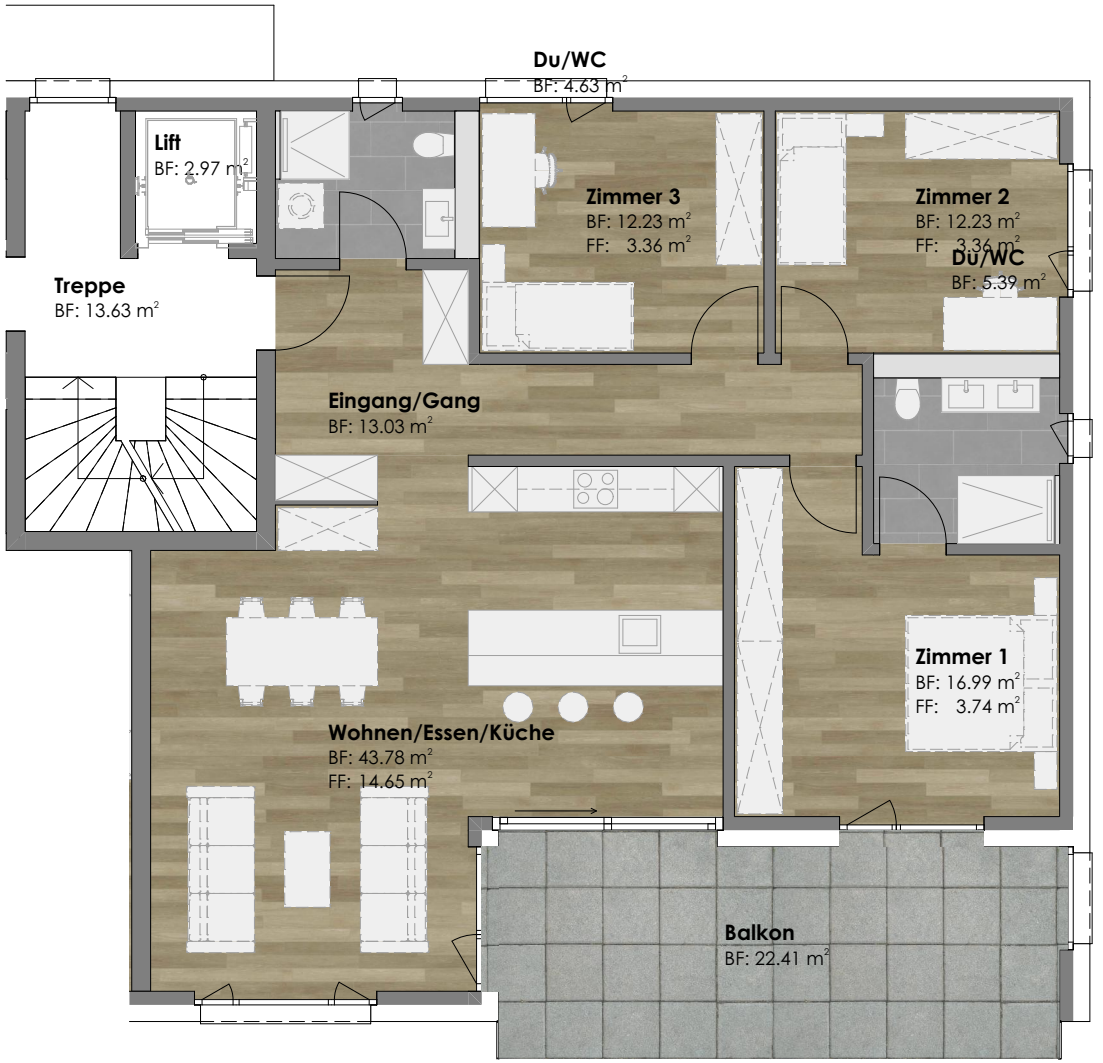
Obergeschoss Haus A



Wohnung A.3

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	108.49 m²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	7.90 m²
Balkon	22.41 m²

Nettowohnfläche	**(m²)** .
Wohnen/Essen/Küche	43.78
Zimmer 1	17.20
Zimmer 2	12.23
Zimmer 3	12.23
Du/WC	4.63
Du/WC	5.39
Eingang/Gang	13.03
	108.49 m²



Massstab 1:100

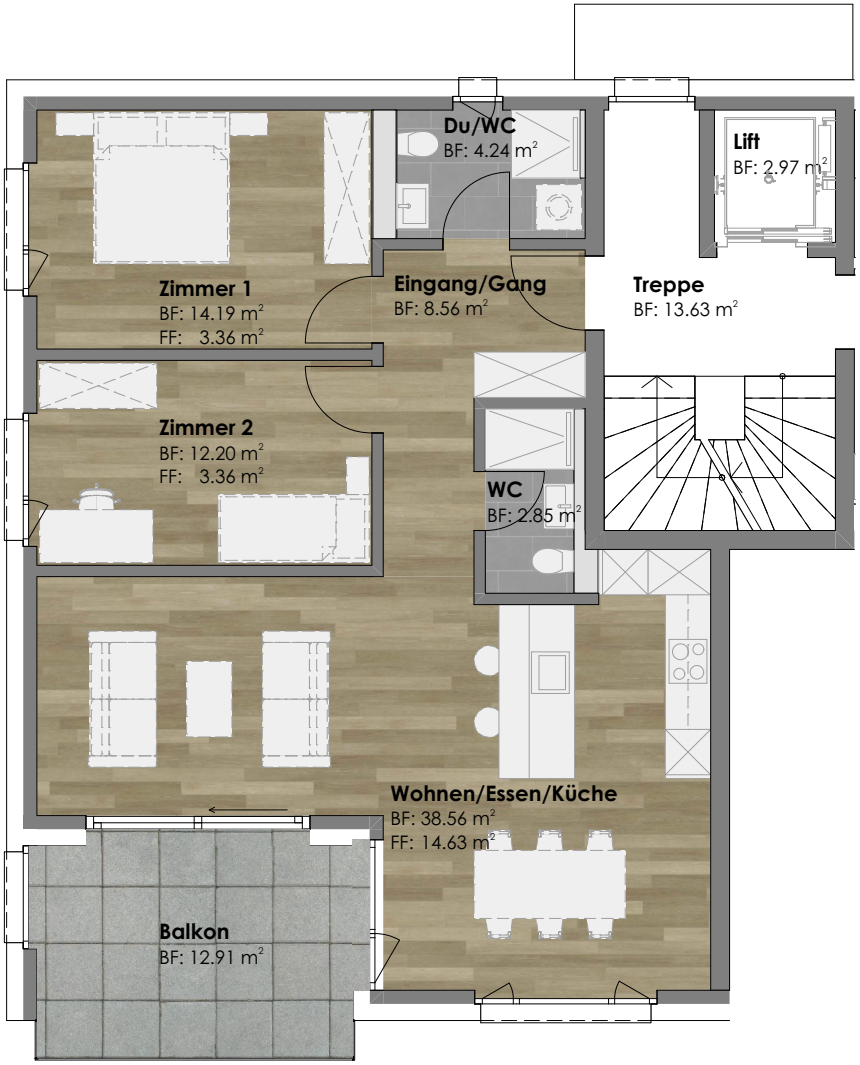
Obergeschoss Haus A



Wohnung A.4

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	80.60 m²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	7.90 m²
Balkon	12.91 m²

Nettowohnfläche	**(m²)**
Wohnen/Essen/Küche	38.56
Zimmer 1	14.19
Zimmer 2	12.20
Du/WC	4.24
Eingang/Gang	8.56
WC	2.85
	80.60 m²



Massstab 1:100

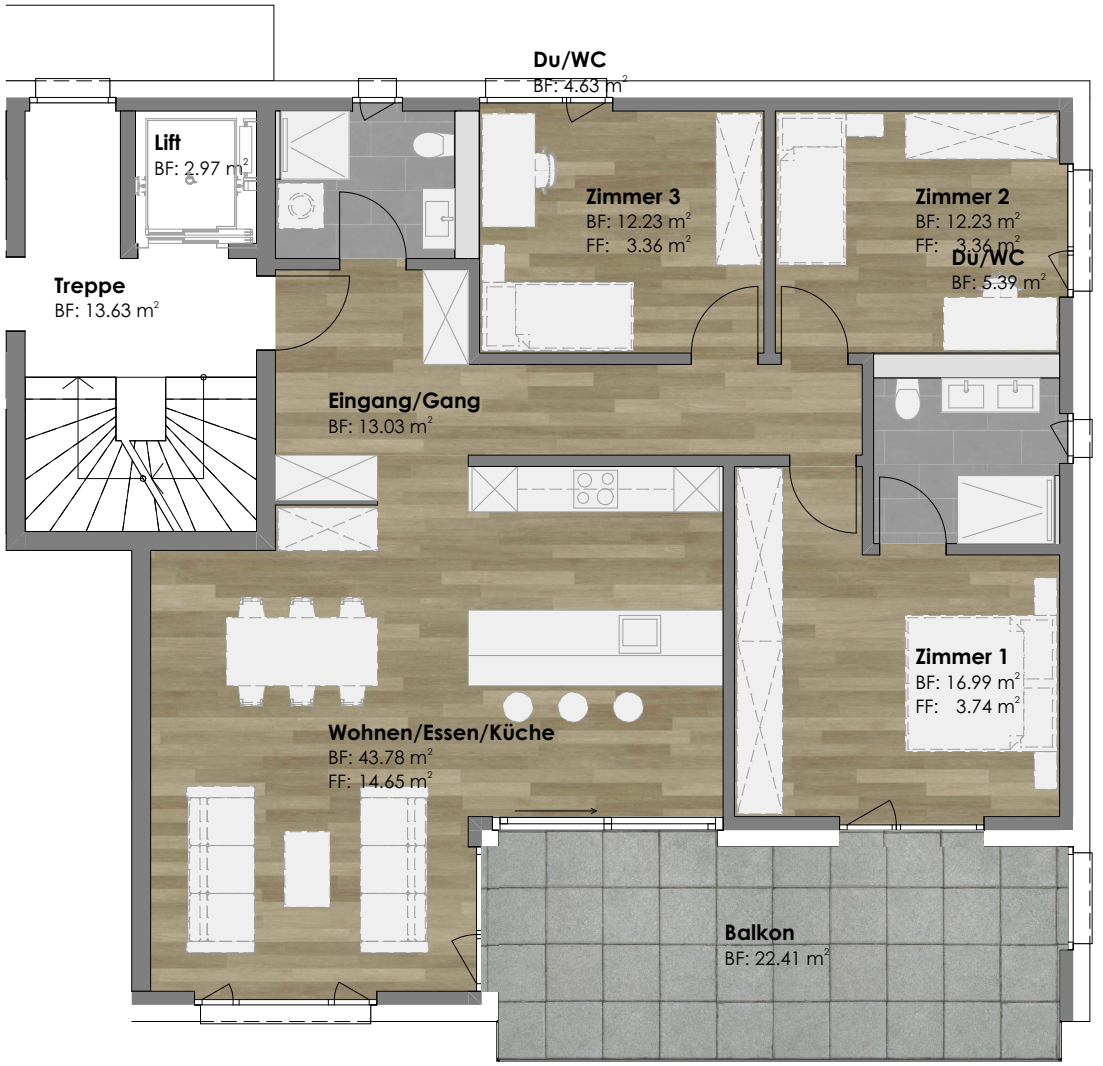
Obergeschoss Haus B



Wohnung B.3

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	108.49 m²
Nasszellen	2 (DU/WC)
Kellerabteil	8.32 m²
Balkon	22.41 m²

Nettowohnfläche	**(m²)** .
Wohnen/Essen/Küche	43.78
Zimmer 1	17.20
Zimmer 2	12.23
Zimmer 3	12.23
Du/WC	4.63
Du/WC	5.39
Eingang/Gang	13.03
	108.49 m²



Massstab 1:100

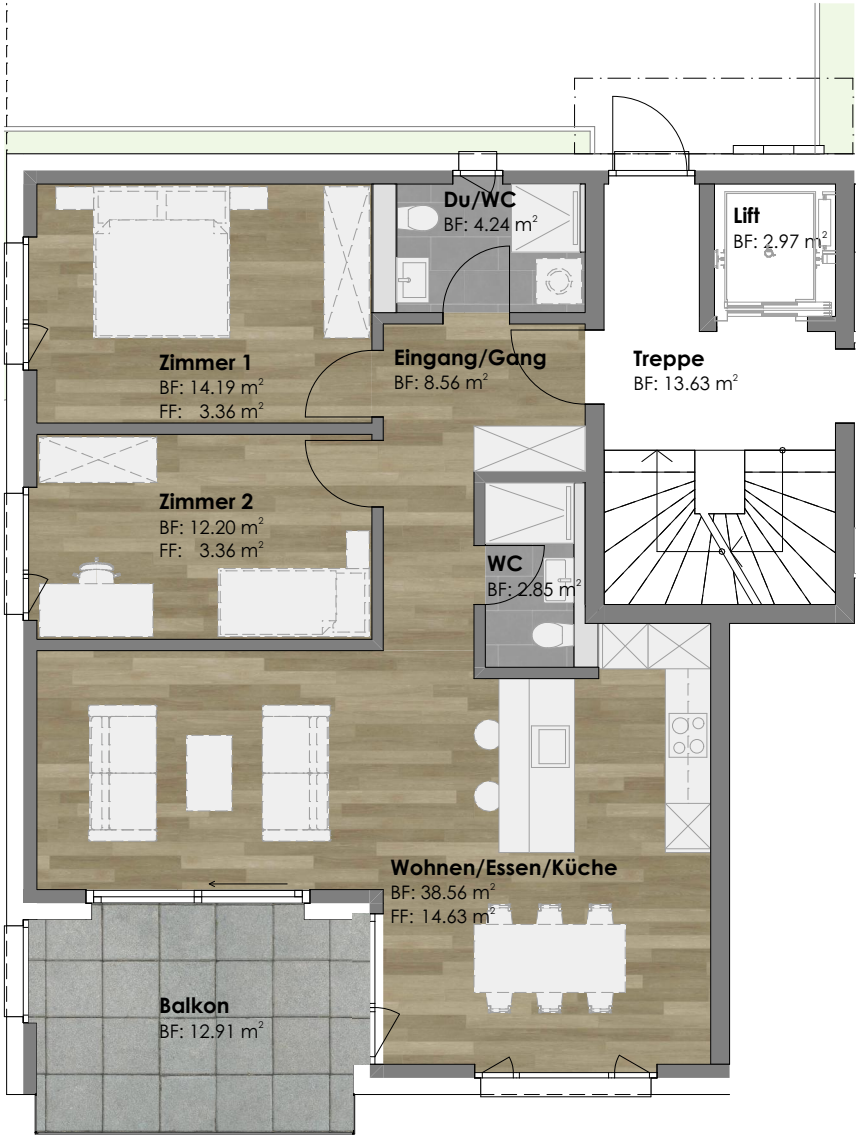
Obergeschoss Haus B



Wohnung B.4

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	80.60 m²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	8.91 m²
Balkon	12.91 m²

Nettowohnfläche	**(m²)**
Wohnen/Essen/Küche	38.56
Zimmer 1	14.19
Zimmer 2	12.20
Du/WC	4.24
Eingang/Gang	8.56
WC	2.85
	80.60 m²



Massstab 1:100

Innenvisualisierung



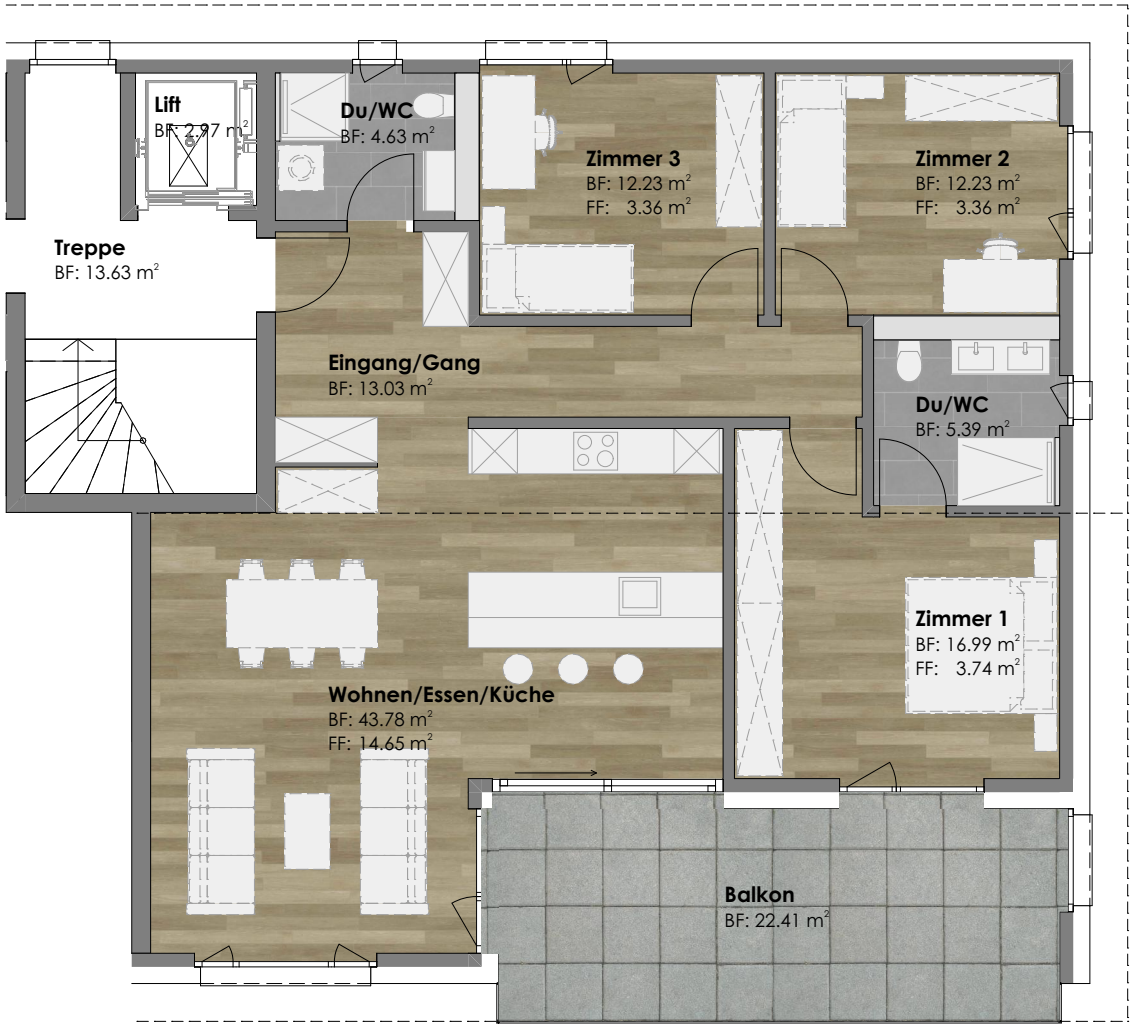
Dachgeschoss Haus A



Wohnung A.5

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	108.49 m²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	7.90 m²
Balkon	22.41 m²

Nettowohnfläche	**(m²)** .
Wohnen/Essen/Küche	43.78
Zimmer 1	17.20
Zimmer 2	12.23
Zimmer 3	12.23
Du/WC	4.63
Du/WC	5.39
Eingang/Gang	13.03
	108.49 m²



Massstab 1:100

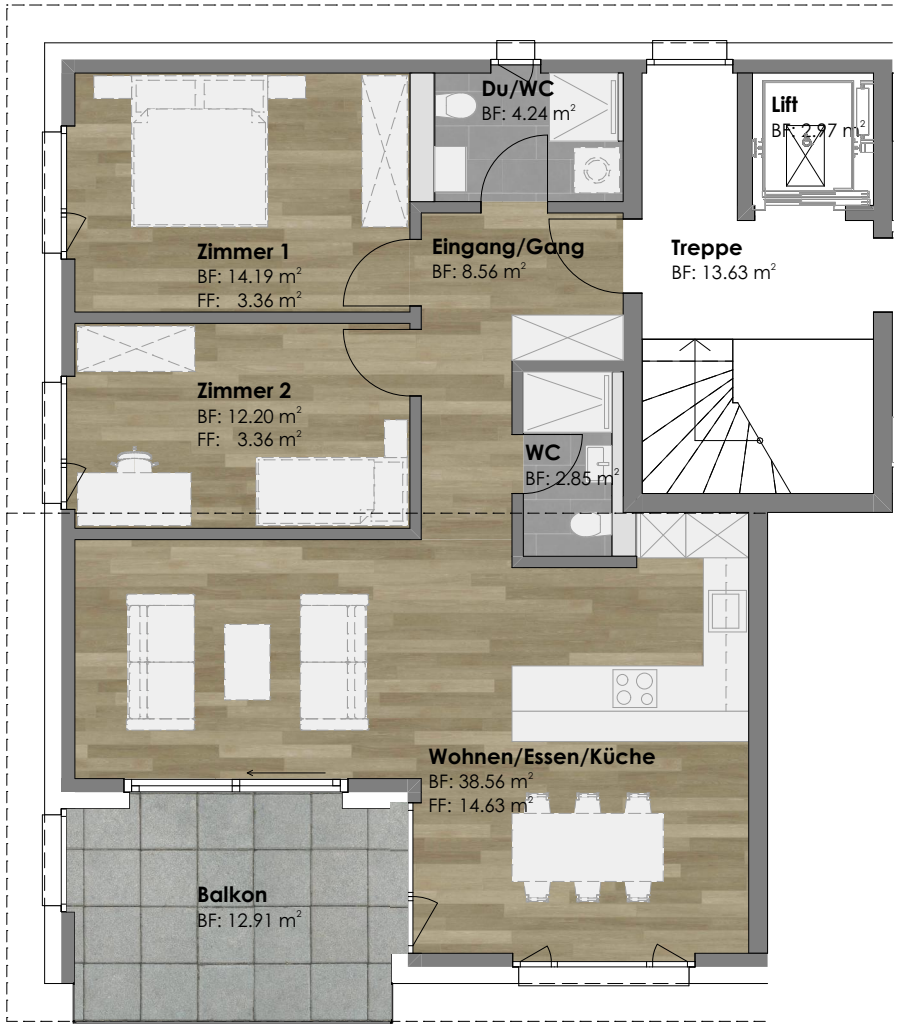
Dachgeschoss Haus A



Wohnung A.6

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	80.60 m²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	7.92 m²
Balkon	12.91 m²

Nettowohnfläche	**(m²)**
Wohnen/Essen/Küche	38.56
Zimmer 1	14.19
Zimmer 2	12.20
Du/WC	4.24
Eingang/Gang	8.56
WC	2.85
	80.60 m²



Massstab 1:100

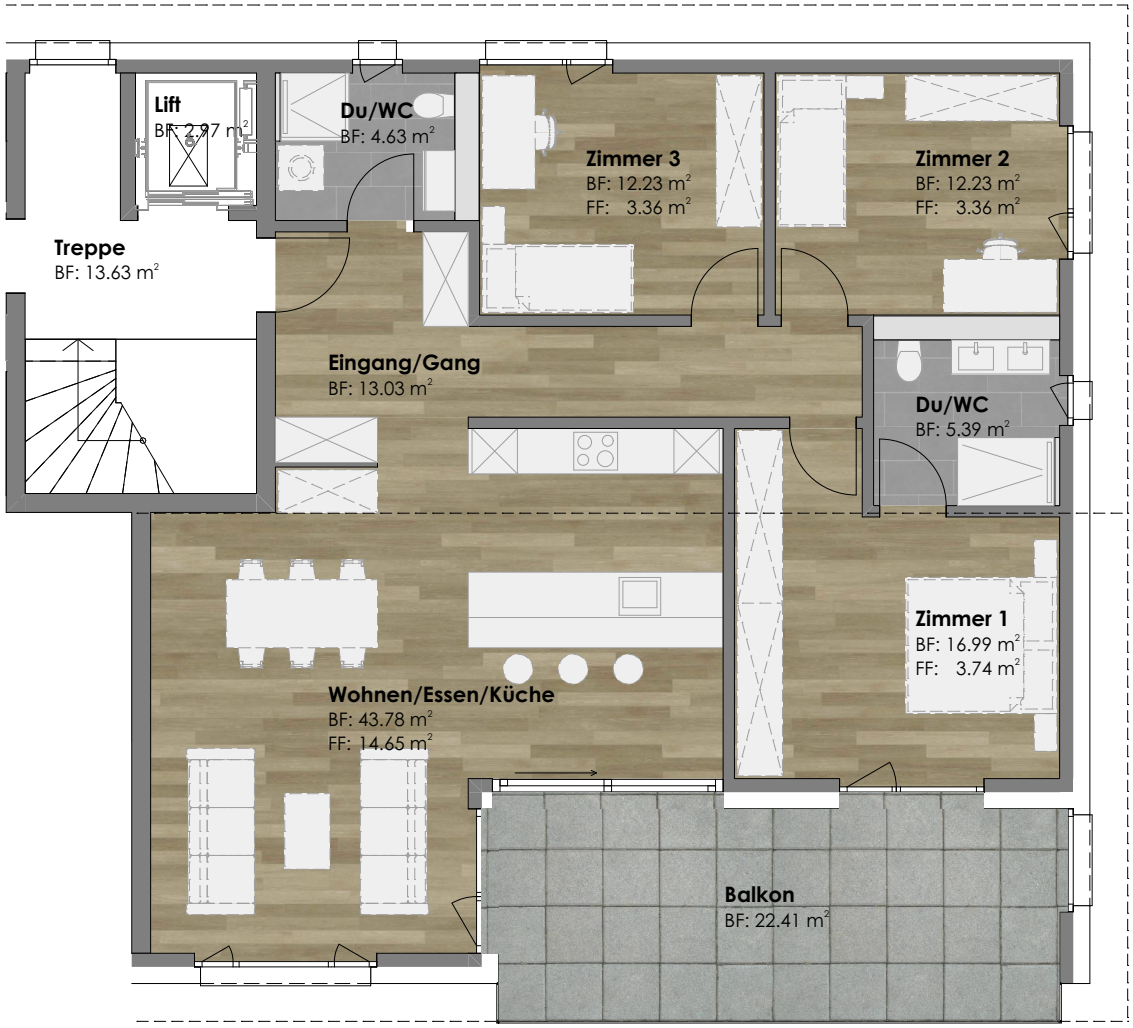
Dachgeschoss Haus B



Wohnung B.5

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	108.49 m²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	8.92 m²
Balkon	22.41 m²

Nettowohnfläche	**(m²)** .
Wohnen/Essen/Küche	43.78
Zimmer 1	17.20
Zimmer 2	12.23
Zimmer 3	12.23
Du/WC	4.63
Du/WC	5.39
Eingang/Gang	13.03
	108.49 m²



Massstab 1:100

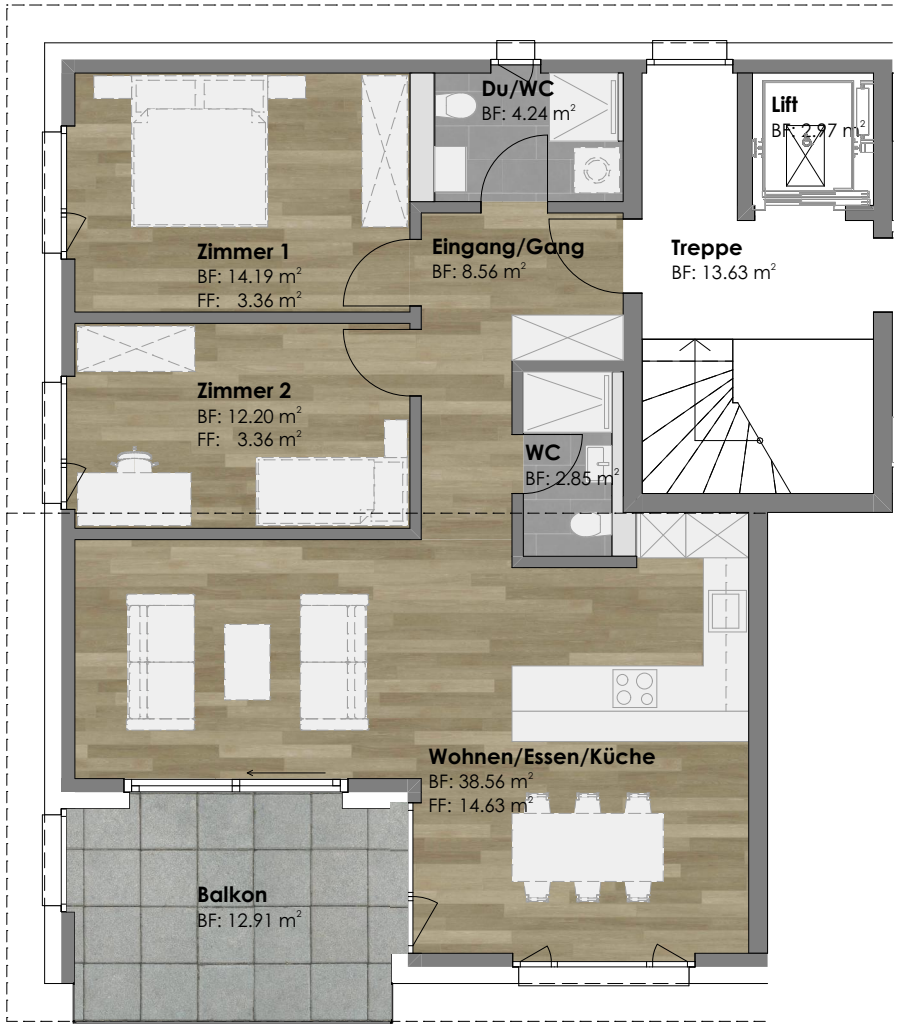
Dachgeschoss Haus B



Wohnung B.6

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	80.60 m²
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	8.19 m²
Balkon	12.91 m²

Nettowohnfläche	**(m²)**
Wohnen/Essen/Küche	38.56
Zimmer 1	14.19
Zimmer 2	12.20
Du/WC	4.24
Eingang/Gang	8.56
WC	2.85
	80.60 m²



Massstab 1:100

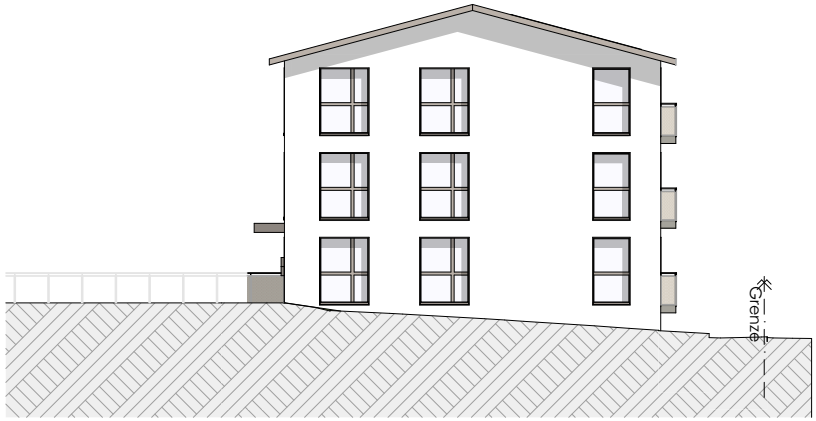
Innenvisualisierung



Ansichten Haus A



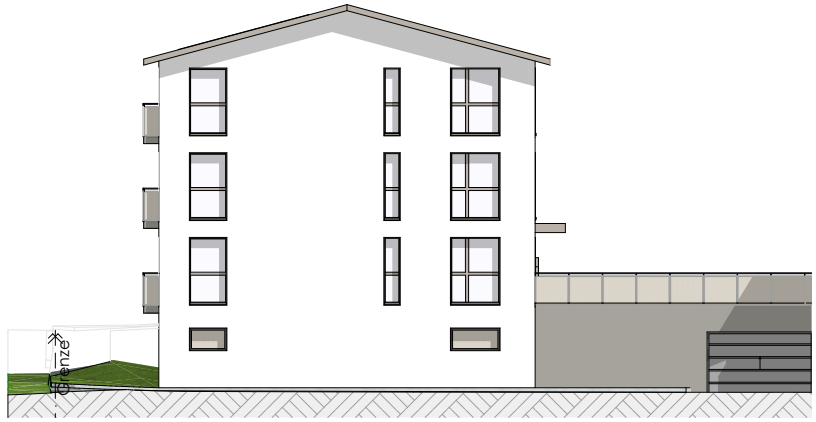
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



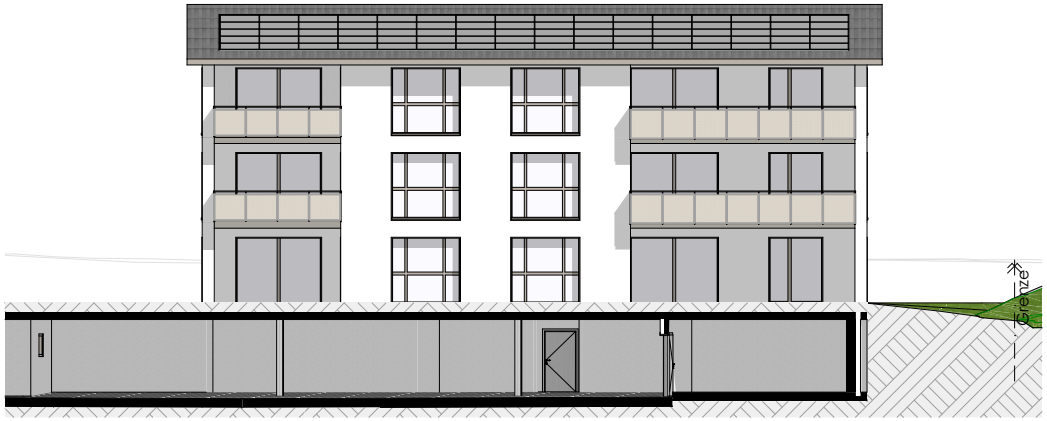
ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

Massstab 1:250

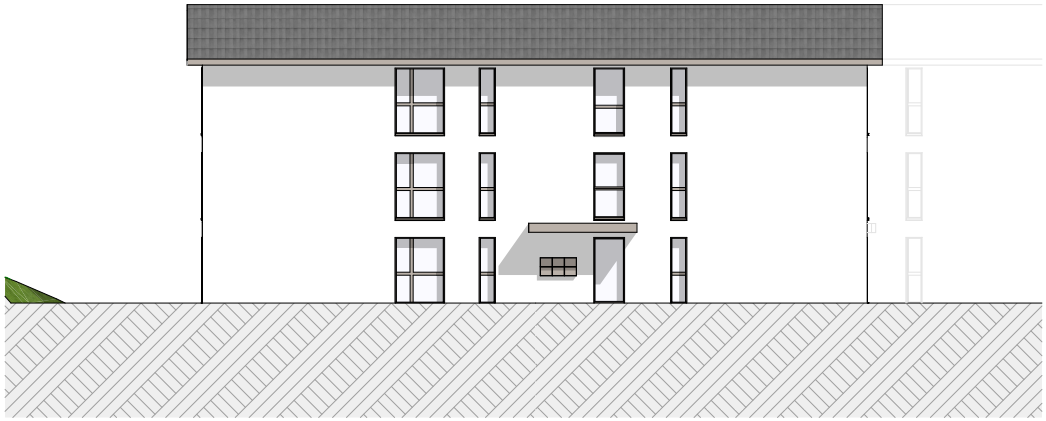
Ansichten Haus B



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

Massstab 1:250

Innenvisualisierung





Allgemeines

Vorschriften
Die Ausführung erfolgt nach den schweizerischen und örtlichen Vorschriften sowie aufgrund der erteilten Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen.

Baubeschrieb
Abweichungen des Baubeschriebs und der Planung, ohne wesentliche Änderungen der Qualität und der Quantität, bleiben vorbehalten. Die Bauleitung behält sich vor, Abänderungen und technische Verbesserungen vorzunehmen.

Produktenamen
Die aufgeführten Produkt- und Fabrikatsnamen dienen als Richtangaben. Gleichwertige Produkte mit denselben oder vergleichbaren Eigenschaften können eingesetzt werden.

Visualisierung
Die in den Verkaufsunterlagen gezeigten Visualisierungen dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis. Die darauf gezeigte Umgebungsgestaltung, Materialisierung oder Fassadengestaltung kann von der endgültigen Planung abweichen und sind nicht verbindlich.

Darstellung der Pläne
Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Ausstattungen, Bepflanzungen, etc. (ausgenommen Küche und Nasszellen) sind Vorschläge und sind nicht im Preis inbegriffen.

Allgemeine Gestaltung
Die äussere Gestaltung und Farbgebung des Mehrfamilienhauses wird durch den Architekten in Absprache mit den Behörden definiert. Die Farbgebung in Visualisierungen ist nicht verbindlich und kann geändert werden. Es ist dem Architekten vorbehalten die Farbgestaltung zu ändern oder anzupassen.

Verkaufsflächen
Die angegebenen Flächenberechnungen basieren auf dem Projekt Massstab 1:100, exkl. Wände. Die angegebenen Masse sind Rohmasse. Ausführungsbedingte Massabweichungen und Standortverschiebungen bleiben vorbehalten. Die Flächenzuteilung im Untergeschoss wird im Kaufvertrag geregelt.

Eingesetzte Budgets
Die eingesetzten Preise für die Sanitärapparate gelten bei der Lieferantenfirma Sanitas Troesch. Die Bruttoapparateliste inkl. 8.1% MWST inkl. Transport entspricht dem gewährten Budget.
Das eingesetzte Budget Küche gilt als fertig eingebaut und installiert inklusive Nebenarbeiten und 8.1% MWST.
Die eingesetzten Budgets für Boden- und Wandbelag (keramische Platten, Parkett, etc.) gelten als reine Materialkosten brutto inkl. 8.1% MWST.
Die Kosten für die Verlegungsarbeiten übernimmt der Verkäufer und sind im Kaufpreis inkludiert. Die Verlegung bzw. das Versetzen inklusive aller Nebenarbeiten und 8.1% MWST gehen zu Lasten des Verkäufers.

Änderungen
Individuelle Ausbauwünsche der Wohnungskäufer können nach Absprache berücksichtigt werden, sofern sie technisch umsetzbar sind, die Gebäudekonstruktion und Statik nicht beeinträchtigen und sich in den Bauablauf integrieren lassen.

Allfällige Mehr- oder Minderkosten werden der Käuferschaft entsprechend verrechnet. Änderungswünsche werden erst nach Unterzeichnung des Kostenprotokolls und Freigabe der entsprechenden Bestellung ausgeführt. Änderungen und damit verbundene Aufwendungen werden zusätzlich honoriert.

Für Änderungswünsche werden 10 % der Mehrkosten als Honorar verrechnet. Höhere Anschlussgebühren einschliesslich Nebenkosten werden der Käuferschaft mit einem Zuschlag von 5 % weiterverrechnet. Auf Minderkosten werden keine Honorare gutgeschrieben oder zurückerstattet.

Honorare für spezielle Abklärungen der Ausbauwünsche von Wohnungskäufern, welche nicht zur Ausführung kommen, werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 160.-/h exkl. MwSt.).

Eigenleistungen
Eigenleistungen sind aus Garantie-Gründen nicht möglich.

Ausführung
Massgebend für die Bauausführung sind die Ausführungspläne des Architekten Massstab 1:50, der Baubeschrieb, sowie die Angaben der Bau-, Sanitär-, Heizungs- und Elektroingenieure.

Die Unternehmerwahl liegt beim Verkäufer. Raumprogramme gemäss den beiliegenden Plänen 1:100.

Allgemeines

Ausführungsanmerkungen
Die Mehrfamilienhäuser werden in Massivbauweise nach heutigem Stand der Technik erstellt. Es ist bekannt, dass verschiedene Baumaterialien wie Holz, Beton und Ziegel verschiedene Ausdehnungskoeffizienten haben und daher Haarrisse entstehen können. Diese berechtigen jedoch nicht zu Beanstandungen. (Haar- und Fugenrisse bis 1 mm in Böden. Wänden, Decken, Balken und Anschlussbauteilen.)

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, wenn diese Massnahme mindestens gleichwertig ist.

Silikonfugen I Acrylkittfugen
Silikon- und Acrylfugen innerhalb der Wohnung gelten als Wartungsfugen und sind durch die Käuferschaft mindestens einmal jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf instand zu setzen. Die Gewährleistungsfrist für die Dichtheit dieser Fugen beträgt einvernehmlich sechs Monate ab Bezugsfertigstellung.

Statik
Es gelten folgenden Nutzlasten:
- Wohnungen 200 kg/m^2
- Balkone 300 kg/m^2
- Treppenhaus 400 kg/m^2

Schallschutz
Die Konstruktionen basieren auf den SIA-Empfehlungen und Normen für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen. Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau.

Wärme- und Kälteschutz
Für den Wärme- und Kälteschutz sind die Anforderungen der aktuellen SIA-Norm 380/1 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins massgebend.

Behinderten- / Betagtengerecht
Die Wohnungen werden gemäss den Empfehlungen von der Schweizer Fachstelle "Hindernisfreie Architektur" erstellt. Zugänge (Garage/Wohnung/Keller) sind behindertengerecht ausgebildet. Wohnungsintern gibt es keine Schwellen, bei notwendigen Brandabschnitten ca. 25 mm. Ausgänge auf Balkone / Terrassen weisen eine Schwelle von maximal 25 mm auf. Behindertengerechte Liftanlage mit Kabinenmass mind. 110 x 140 cm. Der Käufer kann bei Kostenübernahme seine Wohnung individuell für seine Behinderungen anpassen.

Endreinigung
Die Endreinigung versteht sich als Baugrundreinigung. Vor dem Einzug wird der Käuferschaft empfohlen, eine individuelle Nachreinigung auf eigenen Kosten vorzunehmen.

Baubeschrieb

Gebäude

Baumeisterarbeiten
Fundation: Entsprechend der Bodenbeschaffenheit als armierte Fundamentplatte ausgeführt, wo notwendig werden Fundamente gemäss Dimensionierung Ingenieur vorgesehen.
Die Bodenplatte gilt zugleich als Keller- und Tiefgaragenboden. Der Boden Tiefgarage wird als Monobeton mit mehrseitigem Gefälle ausgeführt.

Deckenkonstruktionen: Sämtliche Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt. Deckenstärken gemäss Dimensionierung Ingenieur.

Zwischenwände: Ausführung einzelner Zwischenwand- und Pfeilerpartien in Beton nach statischen Erfordernissen. Wohnungstrennwände mit erhöhter Schallschutzanforderung.

Treppen: Ortbeton- oder Elementtreppe mit speziellem Schalllager.

Balkone: In Beton wärmetechnisch von Innendecke getrennt (Kragplattenanschluss). Untersicht horizontal, Deckenstärke gemäss Dimensionierung Bauingenieur.

Maurerarbeiten: In den Untergeschossen in Beton/Kalksandstein, Fugen sauber abgezogen. In den Normalgeschossen in Backstein.

Fassade
Verputzte Aussenwärmedämmung entsprechend den wärmetechnischen Vorgaben gemäss Energienachweis. Ausführung mit Mineralwollplatte.

Baubeschrieb

Untergrundvorbehandlung, Deckputz Korn 3 mm abgerieben als eingefärbter Deckputz. Massnahmen gegen Fungizidbefall. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Dach
Steildach aus Holz als Elementdach. Sparren nicht sichtbar. Querschnitte nach Angaben Bauingenieur. Dacheindeckung mit eingefärbten Faserzementplatten Eternit, nach Farbkonzept Architekt. Wärmedämmung gemäss Energienachweis zwischen Sparren verlegt. Untersicht aus Holz.

Dachdeckung (Steildach) und Spenglerarbeiten
Dacheindeckung mit eingefärbten Faserzementplatten (Eternit) nach Auswahl Architekt. Sämtliche notwendige Arbeiten wie Dachbleche, Verkleidung Ortbrett, Einfassungen, Gaubenkonstruktionen, Rinnen etc. als System Prefa ausgeführt. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Fenster
Kunststoff/Metall Fenster und Balkontüren, Rahmenprofil Standardfenster. Rahmenstärke gemäss Hersteller. Aussenseite Alu eloxiert nach RAL oder NCS Farbkarte. Sämtliche Fenster und Balkontüren mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Fenstereinteilung gemöss Fassadenplan Architekt. Pro Raum ein Dreh-/Kippbeschlag. Türen von Wohnzimmer zu Balkone/Sitzplätze als Hebeschiebefenster ausgeführt.

Lamellenstoren
Verbundrafflamellenstoren VR 90. Bedienung Storen elektrisch. Führungsschienen mit Geräuschdämpfungseinlage aus Aluminium stranggepresst, einbrennlackiert nach RAL oder NCS Farbkarte. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnenstoren
Markisen bei Balkon/Sitzplatz elektrisch betrieben, Breite 2 x 2.50 m oder 4.00 m (je nach Öffnungsgrösse). Stoffbespannung gemäss Auswahl Architekt.

Aussentüre Haupteingang
Haupteingangstüre im Erdgeschoss aus Metall einbrennlackiert in RAL-Farbe nach Farbkonzept, VSG Isolierverglasung, Beschläge mit Zylinderausschnitt; aussen mit Stange oder Stossgriff, innen mit Drücker.

Briefkasten
Platzierung gem. Umgebungsplan. Ausführung in Leichtmetall, RAL-Farbe gemäss Farbkonzept, Zylinderschloss auf Wohnungsschlüssel.

Garagentor / Garagenplätze
Kipptor mit Schlupftüre mit elektrischem Antrieb, bestehend aus Metallrahmen mit gelochter ungedämmter Aluminiumfüllung einbrennlackiert in RAL-Farbe nach Farbkonzept Architekt. Bedienung mit Handfunksendern (1 Stück pro Parkplatz), aussenliegender Schlüsselschalter für Toröffnung. Die Durchfahrthöhe beim Garagentor beträgt min. 2.18 m. Bei den Abstellplätzen ca. Minimum 2.20 m. Entlang den Aussenwänden kann sich die Höhe durch Installationen oder Schächte reduzieren.

Elektroanlagen / Beleuchtungskonzept (gem. Elektroprojektplänen)
Hauptverteilung im Untergeschoss und Unterverteilung in Wohnungen. Separate Zähler für Gemeinschaftsräume. Beleuchtung in Kellerräumen mit FL-Leuchten, zusätzlich eine Steckdose geschaltet auf Wohnungszähler. Deckenlampen-anschlüsse/Einbaulampen gemäss Plänen Elektroingenieur.

Änderungen und Verschiebungen werden als Käuferwunsch behandelt.

Wohnräume/Zimmer: Einbauleuchten bei Zugängen im Erdgeschoss, Anschlüsse für Lampen im Dachgeschoss. Eine Multimediasteckdose pro Zimmer und zwei im Wohnraum. Zwei 3-fach Steckdosen im Wohnzimmer (eine geschaltet), zwei 3-fach Steckdosen pro Zimmer (Elternzimmer drei). Schalter-kombination inkl. Steckdose beim jeweiligen Raumzugang.

Küche: Einbauleuchten im Erdgeschoss, Anschlüsse für Lampen im Dachgeschoss und Untersichtleuchten geschaltet über Schalter/Steckdose.

Nasszellen: Wandanschluss für Spiegelschrank, Einbauleuchten im Erdgeschoss, Anschlüsse für Lampen im Dachgeschoss, geschaltet über Schalter bei der Türe.

Allgemein: Sonnerie mit Gegensprechanlage jeweils bei Hauszugang. Innensprechstelle im Korridorbereich, elektrischer Türöffner beim Hauszugang. Umgebungs-/Wegbeleuchtung mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter.Balkone/ Sitzplätze mit je einer Feuchtsteckdose und Wandleuchten.

PV-Anlage auf Hauptdach (Indach-Montage)
Eigenständige Photovoltaikanlage Indachsystem auf dem Hauptdach für den

Baubeschrieb

Eigenverbrauch. Hochleistungs-Solarmodule mit hohem Wirkungsgrad gemäss Berechnung Energienachweis. Montage, Verkabelung, Wechselrichter, Installationenen usw. gemäss Elektroplanung.

Heizungs- / Warmwasseranlage
Nachhaltige Energieerzeugung durch Erd-Wärmepumpe für Heizung und Wassererwärmung. Zentrale Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss, Einbau Kühlung mit integriertem oder externem Free-Cooling System.

Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Niedertemperatur-Bodenheizung ab Stockwerkverteiler aus diffusionsdichten Kunststoffleitungen. Richtwerte Raumlufttemperatur gemäss SIA-Norm.

Pro Wohneinheit ist ein Wärmemesszähler für die individuelle Heizkostenabrechnung installiert. Regelung der Raumtemperaturen über Raumthermostate und elektrische Stellventile in den Verteilern (ausser Gang). Beheizt werden alle Wohnräume. Nebenräume wie Treppenhaus, Keller, Garage oder Technikraum werden nicht beheizt.

Lüftungsanlagen
Küchenabluft mittels Umluft mit Aktivkohlefilter. Kellerräume werden kontrolliert be- und entlüftet. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet.

Sanitäranlagen
Hausanschluss ab Hauptleitung und mit Verteilanlage im Untergeschoss im Technikraum. Für die Sanitär-Apparate ist ein Budgetpreis nach Vorauswahl vorgesehen.
Waschturm pro Wohnung: Modell V-Zug V4000.

Kücheneinrichtungen
Für die Kücheneinrichtung, inkl. Abdeckung/Rückfront und Apparate ist ein Budgetpreis vorgesehen. Alle Geräte müssen die Energieeffizienzklasse A+++ erreichen.

Grösse und Einteilung nach Plan Küchenbauer. Schalldämmende Montage. Kunstharzfronten und Geräteauswahl gem. Architekt/Wohnungskäufer, Abstellflächen in Naturstein Preisklasse 2. (z.B. London Black), Rückfronten dito Ablage.

Küchenmöbel mit Unterbauten, Hoch- und Hängeschränken, Auszüge, Tablare. Kehrrichtsammlerabteil inkl. Vorrichtung. Flasche- oder Pfannenauszug. Dampfabzug Umluft mit Aktivkohlefilter. Herd mit Glaskeramikkochfeld. Backofen mit Sichtglas und Auszugsschublade. Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank. Geschirrspülmaschine.

Aufzüge
Rollstuhlgängige Personenliftanlage für 8 Personen, ohne Maschinenraum mit elektromechanischem Antrieb, Brandfall-Steuerung, Teleskopschiebetüren, Fronten gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt. Kabinenausstattung nach Standard Lieferant mit Spiegel an Rückwand, Bodenbelag in Platten. Liftschacht nach Vorschriften des Herstellers ausgeführt. Schlüsselrohr für Service.

Ausbau

Allgemeine Gipserarbeiten
Weissputz auf sämtlichen Massivdecken. In Wohn-/Essbereich und Zimmern putzbündig eingelassene, doppelt geführte Vorhangschienen mit Profil VS 57 weiss. Wandverputze mit Grundputz sowie Deckputz Abrieb 1.0 mm in sämtlichen Zimmern, Wohnzimmern, Gängen, Treppenhaus usw.. In Nassräumen Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Plattenbelägen/Deckputz.

Allgemeine Metallbauarbeiten
Streckmetallgeländer bei Balkonen und bei den Treppen im Treppenhaus, Ausführung gemäss Pläne Architekt. Farbe gemäss Fabkonzept Architekt.

Schreinerarbeiten
Wohnungstüren: Schallschutztüren Blendrahmen aus Holz, lackiert (Brandabschlusstüre EI30) mit Türspion, KABA-Zylinder-Ausschnitt und 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Farbe gemäss Fabkonzept Architekt. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Zimmertüren: Stahlzargentüren, gestrichen. Türblatt aus Holz, , Kunstharzbeschichtet oder gestrichen, stumpf einschlagend, schwellenlos mit Gummidichtungen, ohne Planetdichtung. Farbe nach RAL. Bänder Edelstahl matt. Drückergarnitur nach Konzept Architekt.

Türen Untergeschoss: Stahlzargentüren, gestrichen. Türblatt kunstharzbeschichtet oder lackiert in RAL gemäss Angaben Architekt. Teilweise EI30 und Türschliesser, wo

Baubeschrieb

gemäss Feuerpolizeivorschriften nötig. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt, inklusive KABA-Zylinder. Fluchtwegtüren zum Treppenhaus sind ohne Schloss ausgestattet.

Wandschränke & Gestelle: Garderobe kunstharzbeschichtet, passend zu den Küchenmöbeln. Farbe nach RAL. Huttablar, Kleiderstange. Ausführung inkl. Sockel und Blenden.

Bodenbeläge:
Keller/Technik: Feinsteinzeugplatten geklebt im Dünnbett.

Treppenhaus: Untergeschoss bis Erdgeschoss Feinsteinzeugplatten; Erdgeschoss bis Dachgeschoss Kugelgarn (RF2) geklebt, Sockel oberer Randabschluss gekurbelt h=40 mm. Schmutzschleuse bei Eingänge im Erdgeschoss.

Wohnbereich: Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten (600/600/10 mm). Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie Küche und Korridor mit Parkett gemäss Vorauswahl Architekt, Sockel Ausführung wie Parkett, scharfkantig 40x10 mm.

Sitzplatz/Balkon: Plattenbelag, Platten auf Stelzlager oder Splitt verlegt gemäss Auswahl Architekt.

Schliessanlagen
Sicherheitsschliessanlage Kaba Star registriert. Pro Wohnungseinheit 5 Schlüssel, jeder passend zu Hauseingangstüren, Wohnungsabschlüssen, Tiefgarage, Nebenräume, Briefkasten usw.

Innere Malerarbeiten
Wohnungen: Wände und Decken mit mineralischem Anstrich in weiss gestrichen. Fensterbrüstungen werden mit einem abwaschbaren Anstrich versehen.

Kellerräume: Wände und Decken mit Dispersion weiss gestrichen.

Baureinigung
Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

Umgebung

Gärtnerarbeiten
Nach Projektplan Architekt: Humusierung der Umgebungsanlage, Fertigplanie Umgebung, Bollensteine und Zementplatten entlang Fassade. Rasensaat und erster Schnitt. Zugangswege auf Parzelle aus Sickerpflaster.

Austattung und Geräte/Spielplatz
Spielgeräte wie Sandkasten und Schaukel.

Bepflanzung
Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken inkl. Pflanzlohn gemäss Plan Architekt.

Budget

Für den Ausbau sind folgende Budgetpreise pro Wohnung festgelegt:

Sanitär Apparate	**CHF**	**20'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**
Küche + Garderobe	**CHF**	**30'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**
Platten	**CHF**	**60.00/m² inkl. 8.1 % Mwst.**

Die angegebene Budgetpreise beziehen sich auf den brutto Ausstellungspreis.

Auskunft und Verkauf

Büsser AG
Generaluntenehmung und Architektur

Frau Helene Zeller
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Tel. +41 81 257 08 75
helene.zeller@buesser-gu.ch
www.buesser-gu.ch