

Mehrfamilienhaus

Bsetzi

Untervaz - Mietwohnungen im Dorf



Vermietungsprospekt Mehrfamilienhaus "Bsetzi" - Untervaz

Lageplan

Makrolage

Untervaz liegt auf der linken Seite des Bündner Rheintals am Fusse des Calanda und zählt 2'667 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage und Erschliessung: Mit dem Bus gut erreichbar, liegt der Anschluss an die Autobahn Richtung Zürich oder San Bernardino nur rund drei Fahrminuten entfernt. Die Nähe zur Kantonshauptstadt Chur, ist mit einer Fahrdistanz von etwa zehn Minuten besonders attraktiv und gut gelegen.

Ein grosser Vorteil der Ortschaft ist das Fehlen von direktem Durchgangsverkehr, was zu einer angenehm ruhigen Wohnsituation beiträgt. Insbesondere die Wohngebiete zeichnen sich durch eine sehr geringe Verkehrsbelastung und eine hohe Lebensqualität aus.

In der Gemeinde Untervaz sind optimale Voraussetzungen für eine schöne, ruhige und attraktive Wohnlage gegeben. Überzeugen Sie sich selbst!



Lageplan

Mikrolage

Schulen

Untervaz verfügt über drei Kindergärten. Mit der Primarschule sowie der Real- und Sekundarschule bietet die Gemeinde eine zuverlässige Grundausbildung. Bedingt durch die optimale Lage und die gute Erschliessung, können die Schüler nach der obligatorischen Schulzeit ihre Ausbildung problemlos ausserhalb des Ortes weiterführen.

Freizeit

Naherholungsgebiete grenzen unmittelbar an das Dorf und bieten unzählige Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern und Biken. In die Ski-, Bike- und Wandergebiete wie Klosters, Lenzerheide oder Flims gelangen Sie in ca. 35 Minuten. Nicht zu vergessen sind die in wenigen Minuten erreichbaren Golfplätze in Domat/Ems und Bad Ragaz

Wichtiges in der Nähe

- 1 Oberstufe, Primarschule & Kindergärten
- 2 Volg & Post
- 3 Graubündner Kantonalbank
- 4 Raiffeisenbank
- 5 Bushaltestelle
- 6 Arztpraxis



Situation

Projektdaten

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Bauvorhaben: | Neubau Mehrfamilienhaus |
| Lage des Objekts: | Bsetzi 5 7204 Untervaz |
| Bauherrschaft: | Büsser Immobilien AG |
| Anzahl Gebäude: | 1 |
| Anzahl Wohnungen: | 3 |
| Baubeginn: | Januar 2026 |
| Bezug: | April 2027 |

Projekt

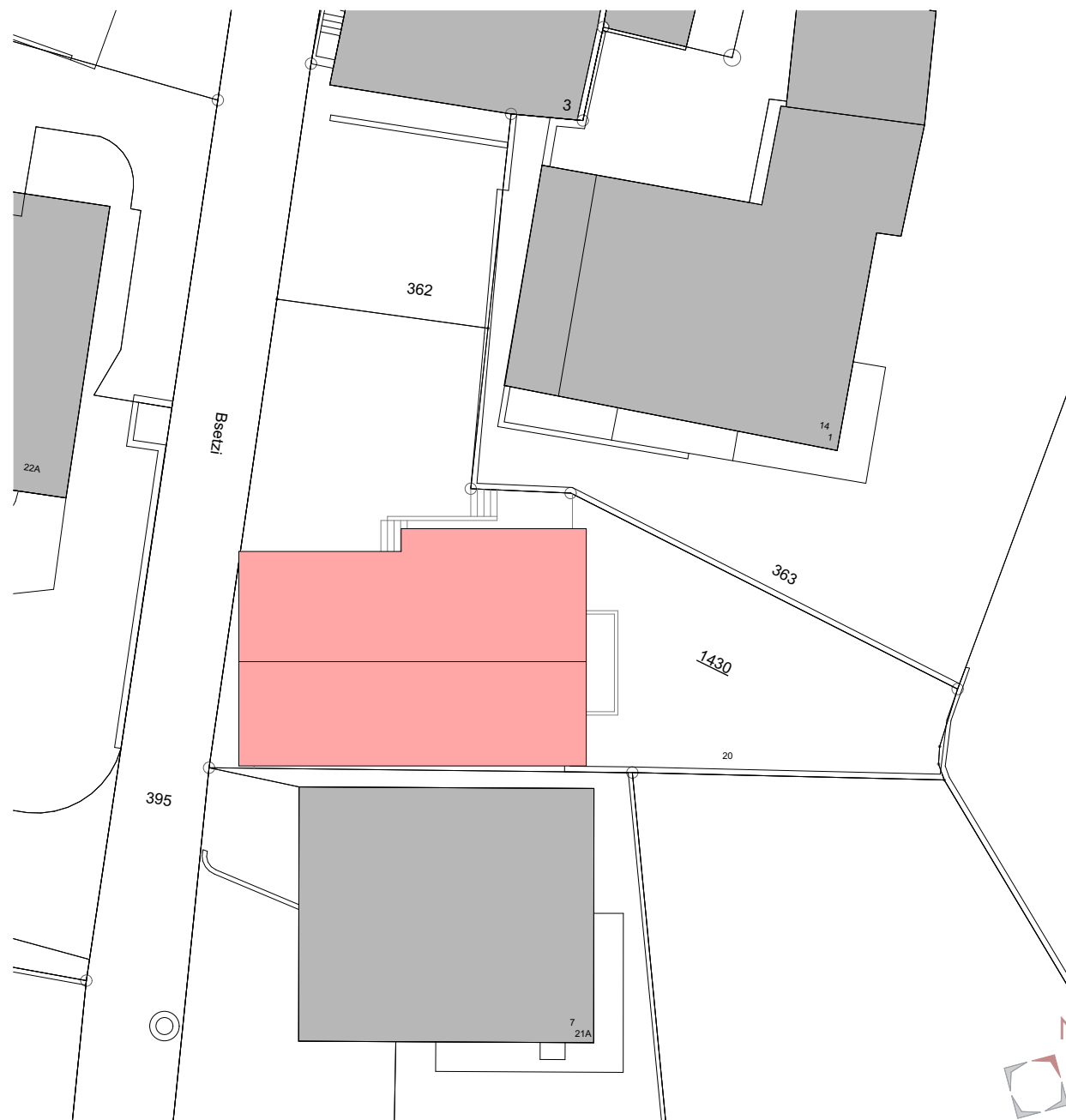
Das attraktive Projekt überzeugt mit seiner einzigartigen und durchdachten Architektur sowie einer ruhigen und aussichtsreichen Lage im Bündner Rheintal.

Das Mehrfamilienhaus «Bsetzi» mit drei Wohneinheiten fügt sich durch seine gelungene Gestaltung und Position harmonisch in das Quartier ein.

Die Fenster sind als hochwertige Kunststoff-Metallfenster ausgebildet und erlauben durch ihre Grosszügigkeit eine lichtdurchflutete Wohnsituation.

Innen gestalten sich die Wohnungen zeitgemäss und hochwertig. Der Boden aus Parkett, kombiniert mit der modernen Innenausstattung, bildet eine angenehme Raumatmosphäre mit grosser Aufenthaltsqualität.

Alle Wohnungen verfügen über zwei moderne und funktionale Nasszellen, einen Keller, einen offenen Wohn- und Essraum und einem Sitz- bzw. Balkonplatz, der zum Verweilen einlädt. In jeder Wohnung ist ein privater Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler vorgesehen.



Aussenvisualisierung



Situation

Umgebung

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum wird durch viel Gründfläche dominiert. Vom Bsetzi her kommend gelangt man zum Eingang und den Parkplätzen.

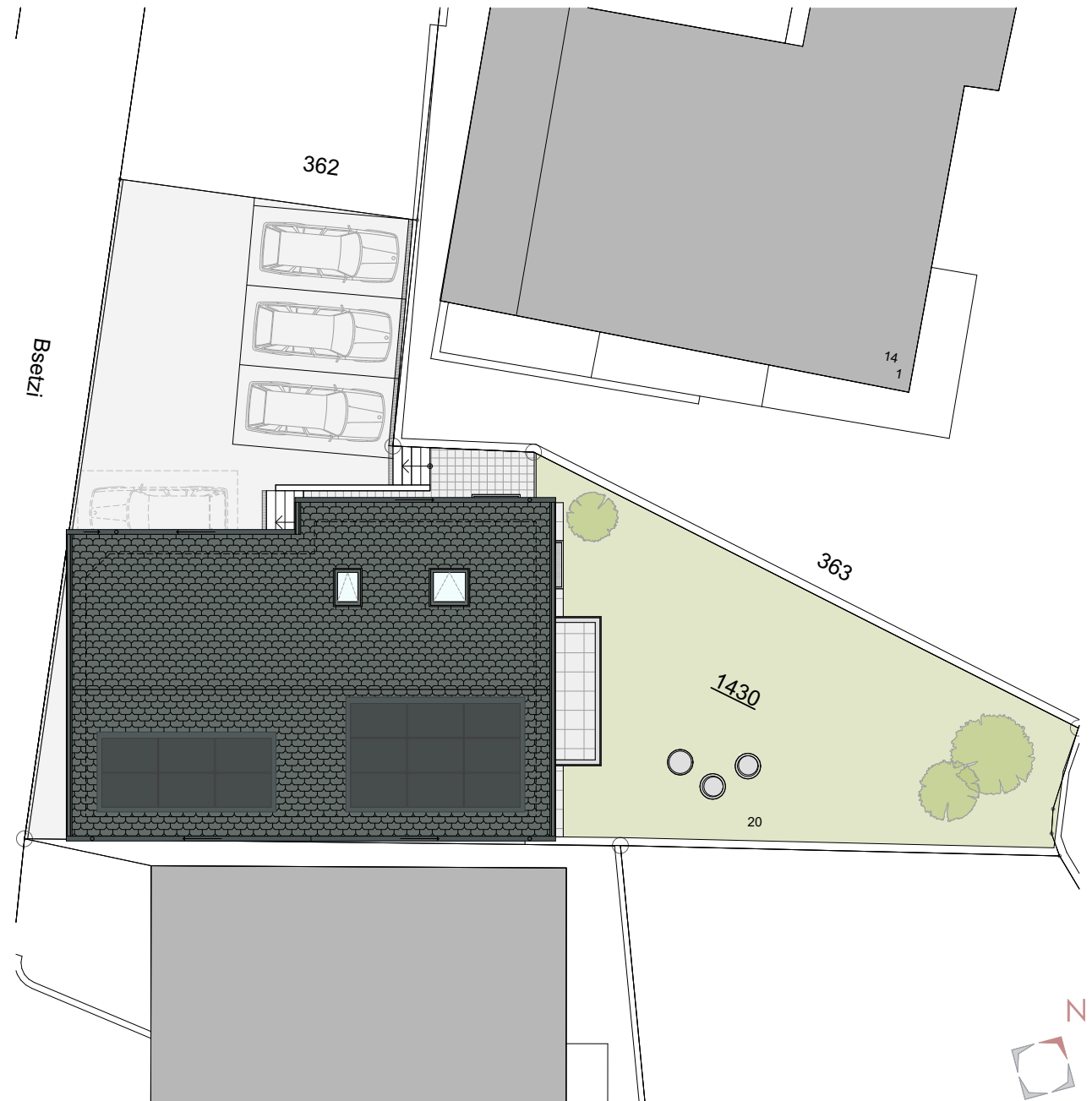
Das Wohngebäude ist über einen befestigten Fussweg aus Asphalt erschlossen.

Zu der Mietwohnung im Erdgeschoss gehört ein grosszügiger Umschwung mit viel Grünfläche.

Im Bereich der Strasse wird, nebst den Parkplätzen, ein Besucherparkplatz zur Verfügung stehen.

Untergeschoss

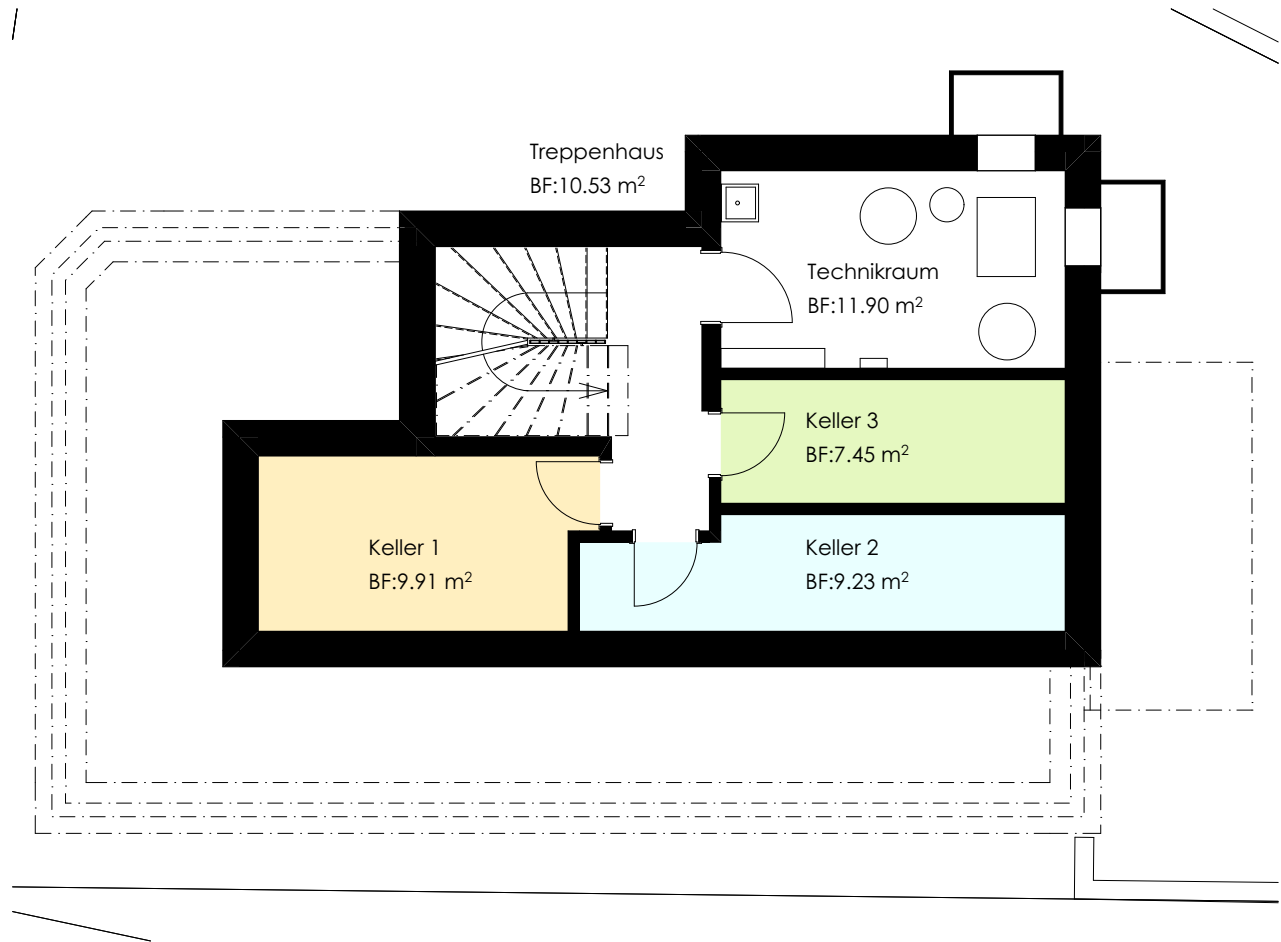
Das Untergeschoss beinhaltet drei Keller- und einen Technikraum.



Untergeschoss

Untergeschoss

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Fläche | 49.02 m ² |
| Lüftung | kontrolliert belüftet (Kellerräume) |
| Anzahl Kellerräume | 3 |
| Allgemeine Räume | Technikraum |



Erdgeschoss

Wohnung 01

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Zimmer | 3,5 |
| Wohnfläche (netto) | 87.92 m ² |
| Orientierung | Nord-Ost |
| Nasszellen | 2 (DU/WC, Bad/WC) |
| Kellerabteil | Keller 1 à 9.91 m ² |
| Sitzplatz | 9.20 m ² |
| Gartenanteil | 121.07 m ² |



Obergeschoss

Wohnung 02

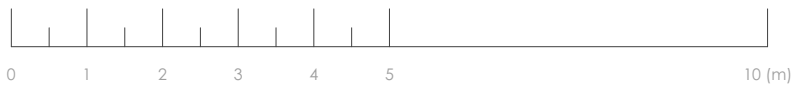
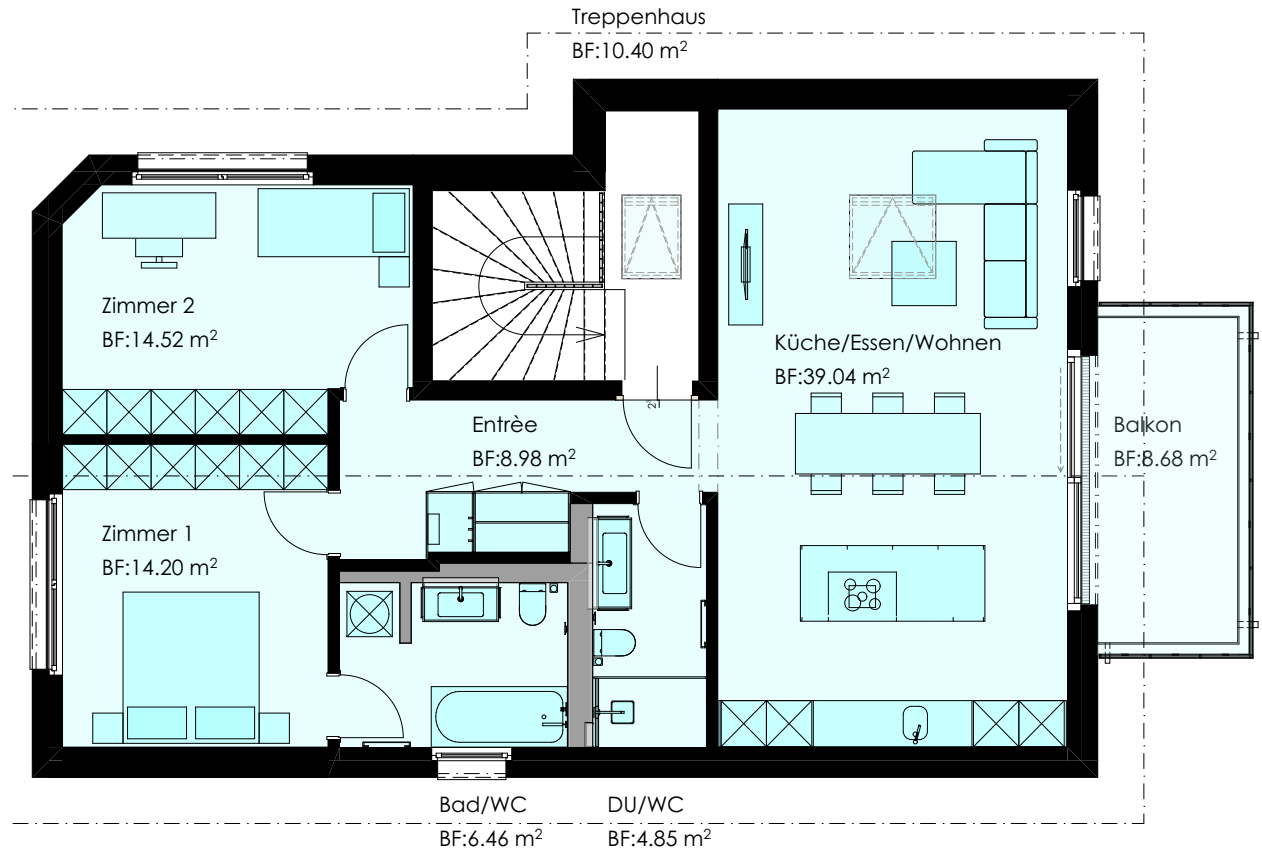
| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Zimmer | 3.5 |
| Wohnfläche (netto) | 88.03 m ² |
| Orientierung | Nord-Ost |
| Nasszellen | 2 (DU/WC, Bad/WC) |
| Kellerabteil | Keller 2 à 9.23 m ² |
| Balkon | 8.68 m ² |



Dachgeschoss

Wohnung 03

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Zimmer | 3.5 |
| Wohnfläche (netto) | 88.05 m ² |
| Orientierung | Nord-Ost |
| Nasszellen | 2 (DU/WC, Bad/WC) |
| Kellerabteil | Keller 3 à 7.45 m ² |
| Balkon | 8.68 m ² |



Innenvisualisierung

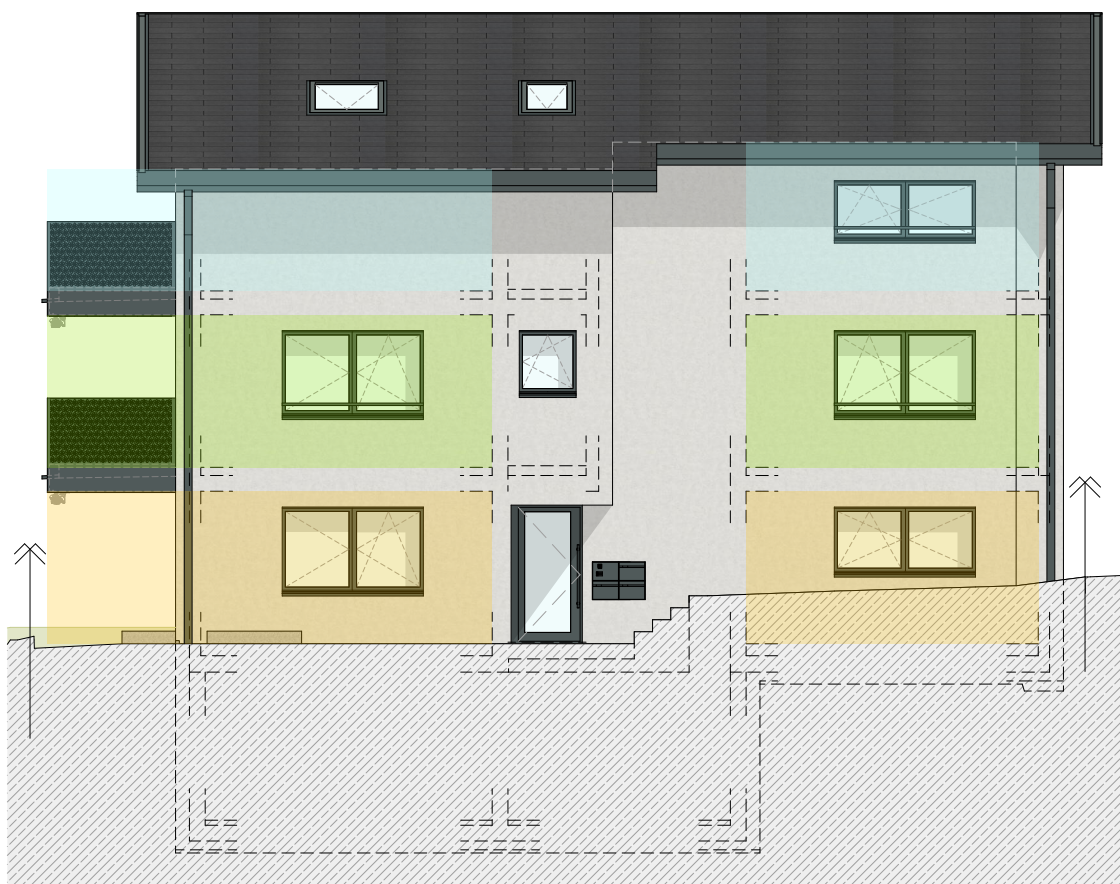


Innenvisualisierung

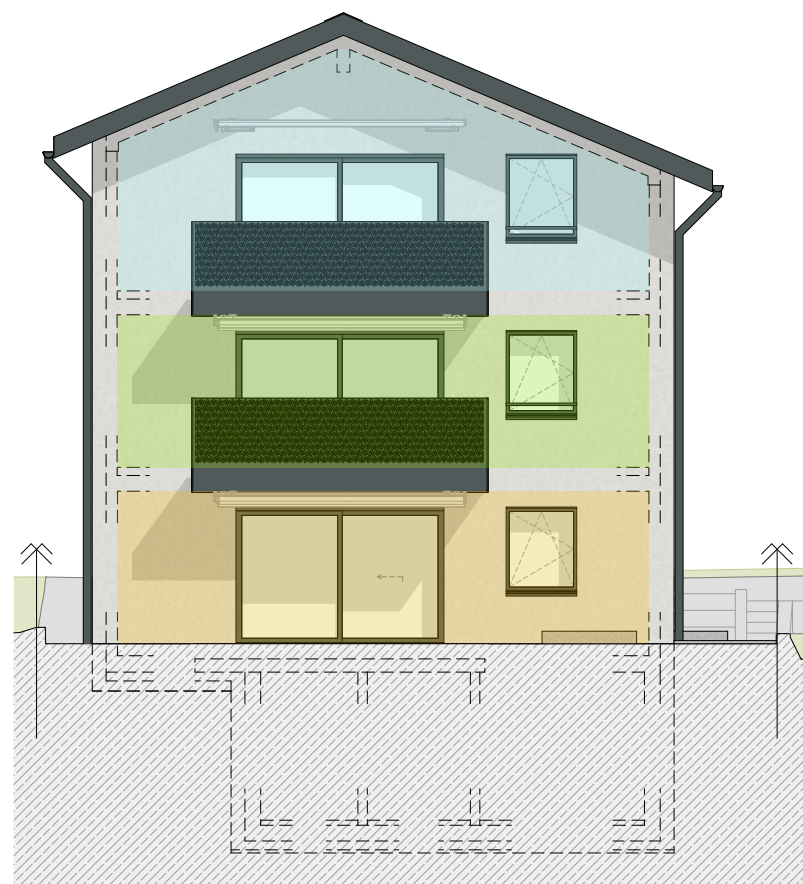


Fassaden

Nordwest / Nordost



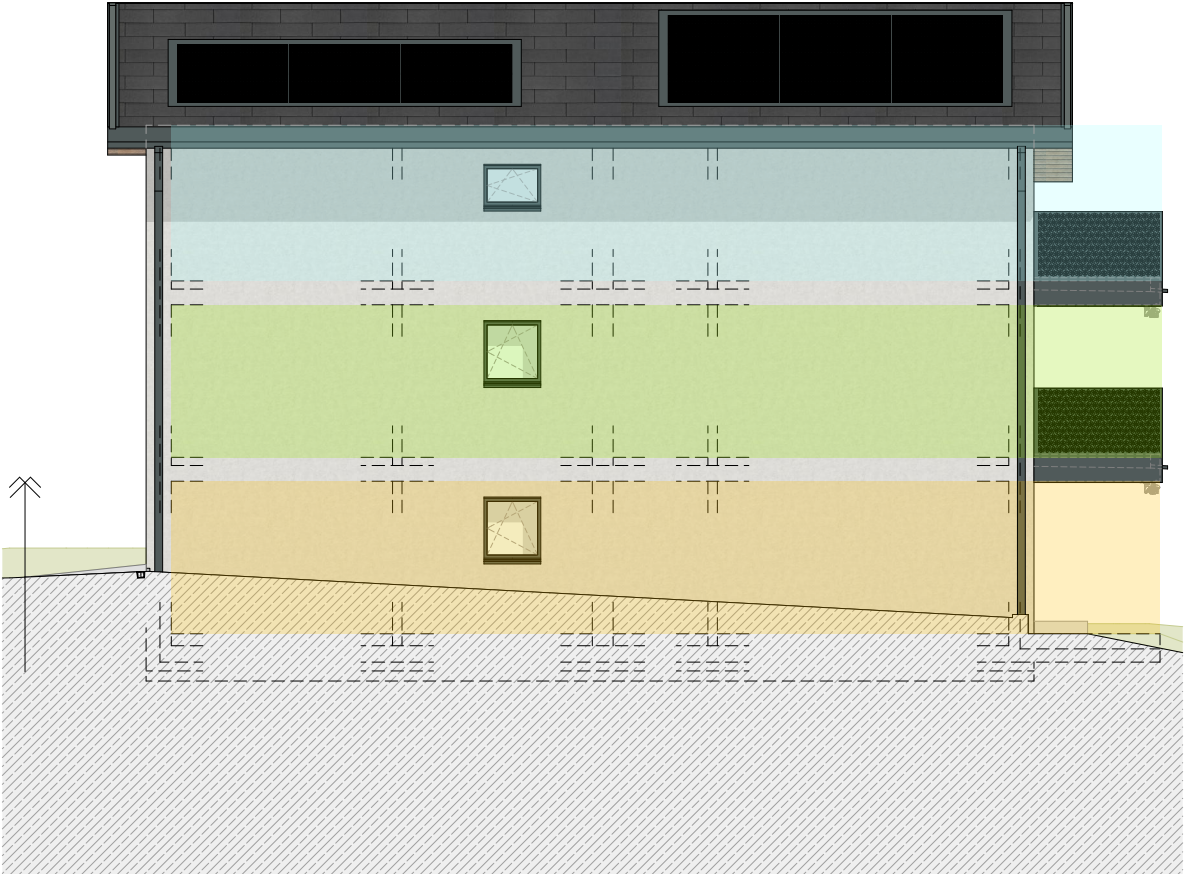
Ansicht Nordwest



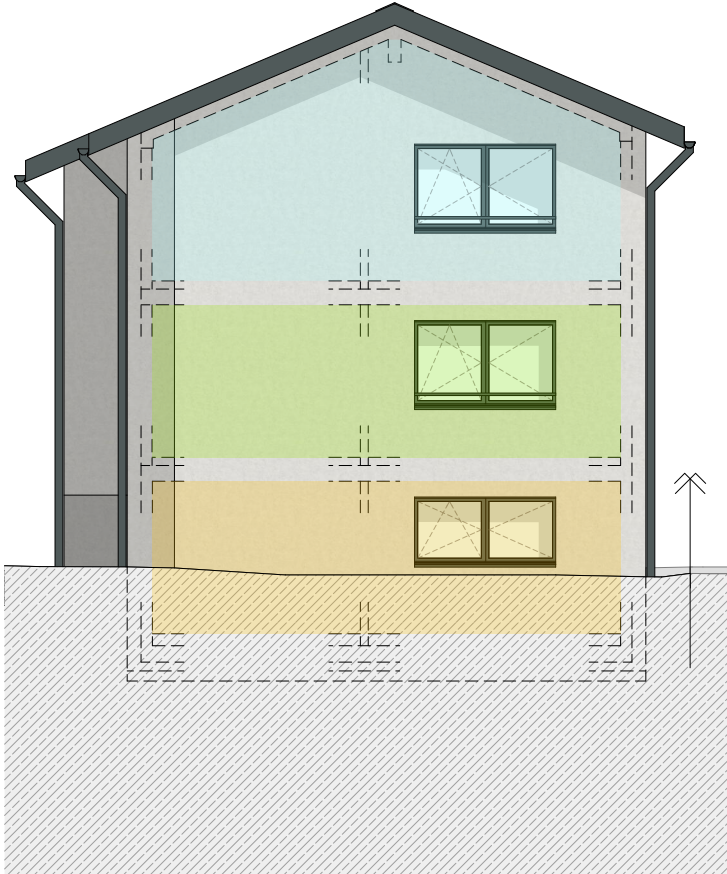
Ansicht Nordost

Fassaden

Südost / Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Südwest

Baubeschrieb

Haus inkl. Aussenparkplätze

Gebäude

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 (aktuelle Ausgabe).

Baumeisterarbeiten

Foundation:

Entsprechend der Bodenbeschaffenheit als armierte Fundamentplatte ausgeführt, wo notwendig werden Fundamente gemäss Dimensionierung Ingenieur vorgesehen.

Die Bodenplatte gilt zugleich als Kellerboden

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.

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. Ausführung mit Mineralwollplatte. Untergrundvorbehandlung, Deckputz Korn 2mm als eingefärbter Deckputz. Massnahmen gegen Fungizidbefall. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

PV-Anlage auf Hauptdach (Indach-Montage)

Dachdeckung (Steildach) und Spenglerarbeiten

Dacheindeckung mit eingefärbten Faserzementplatten (Swisspearl) nach Auswahl Architekt. Dachflächenfenster gemäss Plan Architekt.

Sämtliche notwendige Arbeiten wie Dachbleche, Verkleidung Ortbrett, Einfassungen, 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 gemäss Fassadenplan Architekt. Pro Raum ein Dreh-/Kippbeschlag. Türen zu Balkone/Sitzplätze als Hebeschiebefenster ausgeführt.

Lamellenstoren

Verbunddrafflamellenstoren VR 90. Bedienung Storen elektrisch.

Führungsschienen mit Geräuschkämpfungseinlage aus Aluminium stranggepresst, einbrennlackiert nach RAL oder NCS Farbkarte. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnenstoren

Markisen bei Balkon/Sitzplatz manuell betrieben, Ausladung ca. 1.50 bis 2.50 m (je nach Fenster). Stoffbespannung gemäss Auswahl Architekt.

Elektroanlagen (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.

Deckenlampenanschlüsse/Einbaulampen gemäss Pläne Elektroingenieur.

Wohnräume/Zimmer:

Einbauleuchten bei Zugängen. Eine Multimediasteckdose pro Zimmer und zwei im Wohnraum. Zwei 3-fach Steckdosen im Wohnzimmer (eine geschaltet), zwei 3-fach Steckdosen pro Zimmer (Elternzimmer drei). Schalterkombination inkl. Steckdose beim jeweiligen Raumzugang.

Küche:

Einbauleuchten und Untersichtleuchten geschaltet über Schalter/Steckdose.

Baubeschrieb

Haus inkl. Aussenparkplätze

Nasszellen:

Wandanschluss für Spiegelschrank, Einbauleuchten geschaltet über Schalter bei der Türe.

Allgemein:

Balkone/Sitzplätze mit je einer Feuchtsteckdose und Deckeneinbauleuchten. Umgebungsbeleuchtung gemäss Vorschlag Elektroplaner. Umgebungsbeleuchtung / Wegbeleuchtung mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter. Sonnerie mit Gegensprechanlage jeweils bei Hauszugang. Innensprechstelle im Korridorbereich, elektrischer Türöffner beim Hauszugang.

Lüftungsanlagen

Nachströmluft Einzelraumventilatoren in den Wohnungen. Küchenabluft mittels Umluft mit Aktivkohlefilter. Kellerräume werden kontrolliert be- und entlüftet. Die Nasszellen haben einen Limodor.

Heizungsanlage

Die Wärmezeugung erfolgt durch eine Luft/Wasser Wärmepumpe für Heizung und Wassererwärmung. Zentrale Warmwasseraufbereitung. Temperaturregulierung über Aussentemperaturfühler und Raumthermostate. Jede Wohneinheit mit eigenem Verbrauchswärmezähler und Verteilkasten.

Ausbau

Allgemeine Gipserarbeiten

Weissputz auf sämtlichen Massivdecken. EG-OG in Wohnen/Essen und Zimmern putzbündig eingelassene und doppelt geführte Vorhangschienen mit Profil VS 57 weiss. Wandverputze mit Grundputz sowie Deckputz Abrieb 1.5 mm in sämtlichen Zimmern, Wohnzimmern, Gängen, Treppenhaus usw.. In Nassräumen Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Plattenbelägen.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Geländer bei Balkonen und Absturzsicherung bei Fenstern, Ausführung gemäss Pläne Architekt. Stakettengeländer im Treppenhaus.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren:

Schallschutztüren Blendrahmen aus Holz, lackiert (Brandabschlusstüre EI30) mit Türspion. Farbe nach RAL oder NCS. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Zimmertüren:

Zargentüren, Türblatt mit Überschlag aus Holz, lackiert. Farbe nach RAL oder NCS. Schwellenlos mit Gummidichtungen. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Türen Untergeschoss:

Stahlzargentüren, gestrichen, Türblatt lackiert in RAL/NCS gemäss Angaben Architekt. Teilweise EI30 und Türschliesser, wo gemäss Feuerpolizeivorschriften nötig. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Wandschränke & Gestelle

Garderobe lackiert, Farbe nach RAL/NCS. Huttablar, Kleiderstange und Putzschrank. Ausführung inkl. Sockel und Blenden.

Bodenbeläge:

Keller/Technik:

Feinsteinzeugplatten geklebt im Dünnbett

Treppenhaus:

UG bis EG Feinsteinzeugplatten; EG bis DG Kugelgarn geklebt, Sockel oberer Randabschluss gekurbelt h=40mm. Schmutzschleuse bei Eingang im EG.

Wohnbereich:

Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten. Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie Küche und Korridor mit Parkett, Sockel Ausführung wie Parkett, scharfkantig 40x10 mm.

Sitzplatz/Balkon:

Plattenbelag, Platten auf Stelzlager oder Splitt verlegt.

Baubeschrieb

Haus inkl. Aussenparkplätze

Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage Kaba Star registriert.
Pro Wohnungseinheit 5 Schlüssel, jeder passend zu Hauseingangstür, Wohnungsabschlüssen, Keller, Nebenräume, Briefkasten usw.

Innere Malerarbeiten

Wohnungen:
Sämtliche Wohnungsdecken zweifach mit mineralischem Anstrich in weiss gestrichen. Fensterbrüstungen werden mit einem abwaschbaren Anstrich versehen.

Keller-/Disporäume:
Wände und Decken mit Dispersion weiss gestrichen (zweifacher Anstrich).

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 Asphalt.
Erstellen eines Zauns oder Hecke auf der Flucht der Parzellengrenzen gemäss Plan Architekt.

Bepflanzung

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

Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich 1. April 2027)

Chur, Januar 2026

Büsser AG Generalunternehmung und Architektur
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Küche



Franke Becken
Largo LAX 110 50



Mischer
mit Auszugsbrause
Similor ARWA twinplus



Abfalltrennsystem
Müllex ZK-BOXX



Geschirrspüler
Electrolux GA60LV



Kühlschrank
Electrolux
IK2620BR



Kochfeld
Electrolux
DMGL8322UO



Backofen
Electrolux
EB6PL70KCN

Nasszellen Ausbau



Badewanne
AlternA Ecoform



Badetuchstange
AlternA diretta



Anschlussbogen
AlternA 1/2"
Rosette rund



Klosettbürstenhalter
AlternA diretta



Bademischer-
Endmontageset
AlternA più



Regenbrause
AlternA più 1/2"



Duschrinne Geberit
CleanLine20



Spiegelschrank
Schneider Low
plus LED



Anschlussbogen
AlternA 1/2"
Rosette rund



Duschgleitstange
AlternA fit



Betätigungsplatte
Geberit
Sigma20 square



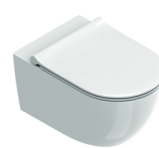
Waschtisch-
kombination Pro S



Handbrause
AlternA streamline



Handbrause
AlternA chromeline 3



Wand-Klosett
AlternA modena
S-Tec rimless



Handtuchhalter
AlternA fino



Ab- & Überlaufset
Viega Visign MT5



Bademischer-
Endmontageset
AlternA più



Papierhalter
AlternA diretta



Einlochmischer
AlternA più

Kontakt

Lassen Sie uns über Ihre Wünsche, Fragen und Ideen sprechen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses einzigartige Projekt persönlich vor. Eine Dokumentation kann noch so ausführlich sein - viele Details bleiben verborgen, viel Fragen unbeantwortet, welche für die Entscheidung wichtig sind.

Schliesslich beziehen Sie mit einer Wohnung nicht einfach ein Zuhause. Sie erlangen Lebensqualität, die Ihre nächste Lebensphase prägen wird. Wägen Sie diesen Entscheid sorgfältig ab. Vertrauen Sie Ihrem Gefühl.

Oftmals ist es schwierig, sich das zukünftige Zuhause anhand eines Grundrisses vorstellen zu könne. Dabei möchten wir Sie unterstützen.

Bauherrschaft



Büsser Immobilien AG

Dahliastrasse 5
7000 Chur

Auskunft und Vermietung



Büsser Immobilien AG

Generalunternehmung und Archtiektur

Frau Helene Zeller
Dahliastrasse 5
7000 Chur

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

Architektur/Planung & Bauleitung



Büsser AG

Generalunternehmung und Archtiektur

Dahliastrasse 5
7000 Chur

Tel. +41 81 257 08 80
info@buesser-gu.ch
www.buesser-gu.ch