

# Zu verkaufen

8 Eigentumswohnungen in Trimmis

## Amselweg

Ruhig wohnen, modern leben



**MINERGIE-P®**

Verkaufsprospekt Mehrfamilienhäuser "Amselweg" - Trimmis

# Standort

## Makrolage

Die idyllische Gemeinde Trimmis erstreckt sich malerisch zwischen Chur und Landquart auf der Sonnenseite des Tals. Mit über 3200 Einwohnern zählt Trimmis zu den grössten Ortschaften Graubündens und setzt sich aus den Fraktionen Trimmis und Says zusammen. Ein besonderes Merkmal der Gemeinde ist ihre Abgeschlossenheit vom Durchgangsverkehr, was zu einer angenehmen Ruhe in den Wohngebieten führt.

Die hervorragende Anbindung Richtung Chur oder Landquart macht Trimmis sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus leicht erreichbar, und das in nur wenigen Minuten. Die Nähe zur Kantonshauptstadt bietet zudem den Vorteil, dass alle notwendigen Annehmlichkeiten in greifbarer Nähe sind.

In Trimmis finden Sie optimale Bedingungen für eine schöne, ruhige und attraktive Wohnlage. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre überzeugen und erleben Sie selbst, warum Trimmis ein idealer Ort zum Wohnen ist.



# Lage und Umgebung

## Mikrolage

### Schulen

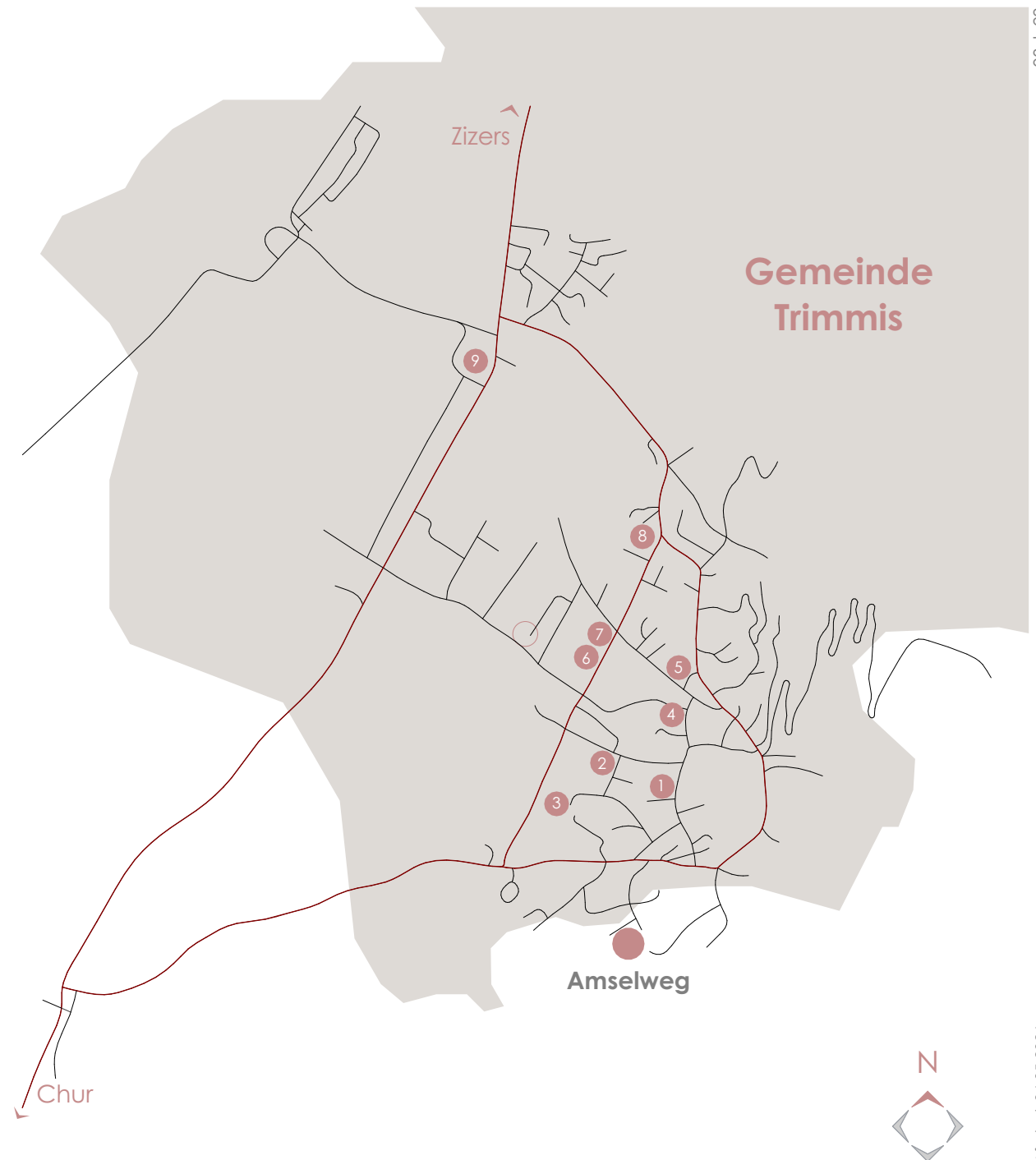
Trimmis ist ein familienfreundliches Dorf und verfügt über eine gute Schule mit moderner Infrastruktur. Die Gemeinde bietet vom Kindergarten über die Primar- bis zur Oberstufe eine solide Grundausbildung. Im nur sechs Kilometer entfernten Chur können die Schüler nach der obligatorischen Schulzeit ihre Ausbildung an der Berufsschule oder am Gymnasium beginnen und an einer der ansässigen Hochschulen weiterführen.

### Besonderes

Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es eine Vielzahl an Wanderwegen und Trails für Mountainbiker. Die Landschaft oberhalb von Trimmis, mit ihren Trockenmauern und Wäldern, hat einen besonderen Reiz und gilt als wichtiges Naherholungsgebiet der Gemeinde. Die nahegelegene Kantons- und Hauptstadt Chur bietet ausserdem eine grosse Anzahl an Sport- und Freizeitangeboten für Jung und Alt. Wer sich lieber in einem Verein einfügen möchte, hat ein Angebot von rund 40 Vereinen in Trimmis und Umgebung.

### Wichtiges in der Nähe

- 1 Gemeindeverwaltung
- 2 Primarschule inkl. Kindergärten
- 3 Oberstufe mit Doppelturnhalle
- 4 Raiffeisen Bank
- 5 Metzgerei
- 6 Arztpraxis
- 7 Denner
- 8 Bushaltestelle
- 9 Avia Tankstelle + Shop



# Aussenvisualisierung



# Situation

## Projektdaten

Bauvorhaben: Neubau zwei Mehrfamilienhäuser  
Baubeginn: Herbst 2026  
Bezug: Frühjahr 2028

Die Wohnanlage «Amselweg» umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier exklusiven Wohnungen. Die ruhige Lage am Dorfrand vereint naturnahes Wohnen mit einer guten verkehrstechnischen Anbindung.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine klare Architektursprache, hochwertige Materialien und sorgfältig geplante Grundrisse aus. Grosszügige Balkone oder überdachte Aussenbereiche erweitern den Wohnraum. Jede Wohneinheit verfügt über mindestens einen Einstellplatz in der Tiefgarage sowie über einen privaten Keller- und Waschraum im Untergeschoss.

Das Projekt wird im Minergie-P-Standard realisiert und steht für nachhaltigen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Eine Photovoltaikanlage auf dem Satteldach ermöglicht eine effiziente Eigenstromnutzung. Grosszügige Fensterflächen sorgen für helle, angenehme Wohnräume und eine hohe Aufenthaltsqualität.

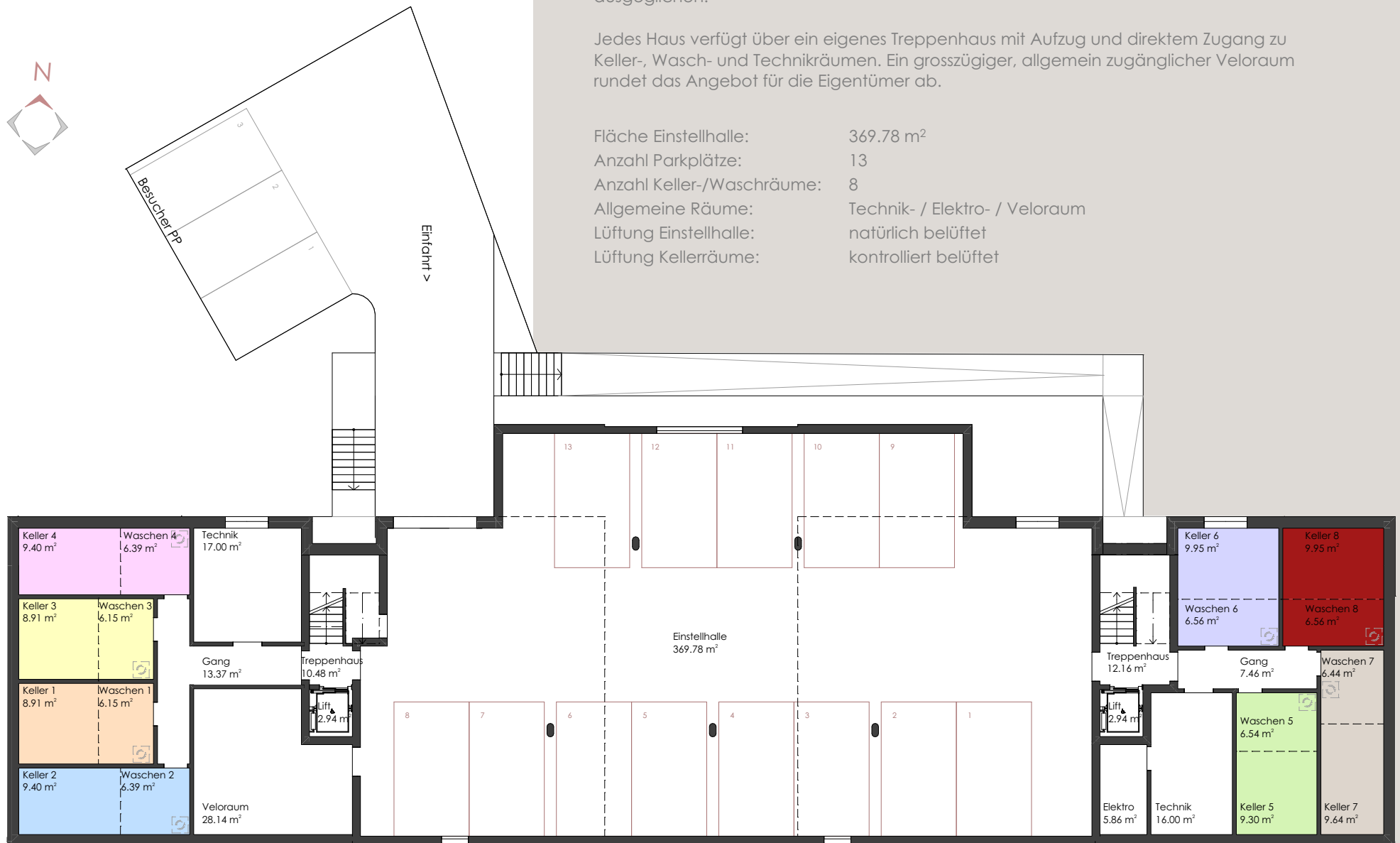
Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Gartenanteile; ergänzend steht eine gemeinschaftliche Grünfläche mit Spielbereich zur Verfügung.

Die Erschliessung der Wohnanlage erfolgt über den Amselweg, sowie über die Nachbarparzellen Nr. 2205 und 660 und führt zur Tiefgarage mit 13 Einstellplätzen, ergänzt durch drei Besucherparkplätze im Aussenbereich. Der wettergeschützte Zugang zu den Gebäuden erfolgt über ein halbes Geschoss.



Massstab 1:500

# Untergeschoss



Die Tiefgarage bietet 13 Stellplätze auf zwei höhenversetzten Ebenen, die jeweils den Häusern zugeordnet sind. Die Höhendifferenz wird durch eine sanfte Querneigung von 6% ausgeglichen.

Jedes Haus verfügt über ein eigenes Treppenhaus mit Aufzug und direktem Zugang zu Keller-, Wasch- und Technikräumen. Ein grosszügiger, allgemein zugänglicher Velorum rundet das Angebot für die Eigentümer ab.

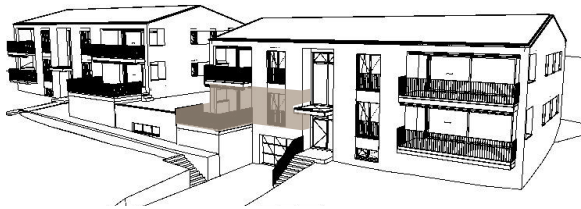
Fläche Einstellhalle:	369.78 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze:	13
Anzahl Keller-/Waschräume:	8
Allgemeine Räume:	Technik- / Elektro- / Velorum
Lüftung Einstellhalle:	natürlich belüftet
Lüftung Kellerräume:	kontrolliert belüftet

Massstab 1:200

# Aussenvisualisierung



# Erdgeschoss Haus West



## Wohnung 1

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	82.19 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	8.91 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.15 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	21.24 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	86.02 m <sup>2</sup>

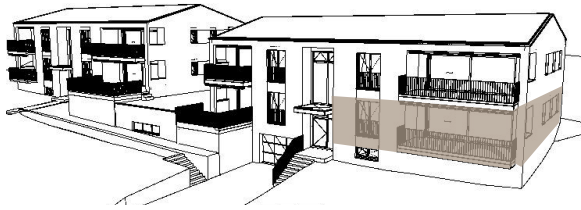
Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
Eingang/Gang	7.35
Wo/Ess/Kü	34.64
Bad	5.69
Zimmer 1	18.56
Zimmer 2	12.34
WC/Du	3.61
<hr/>	
	82.19 m <sup>2</sup>



Masstab 1:100



# Erdgeschoss Haus West

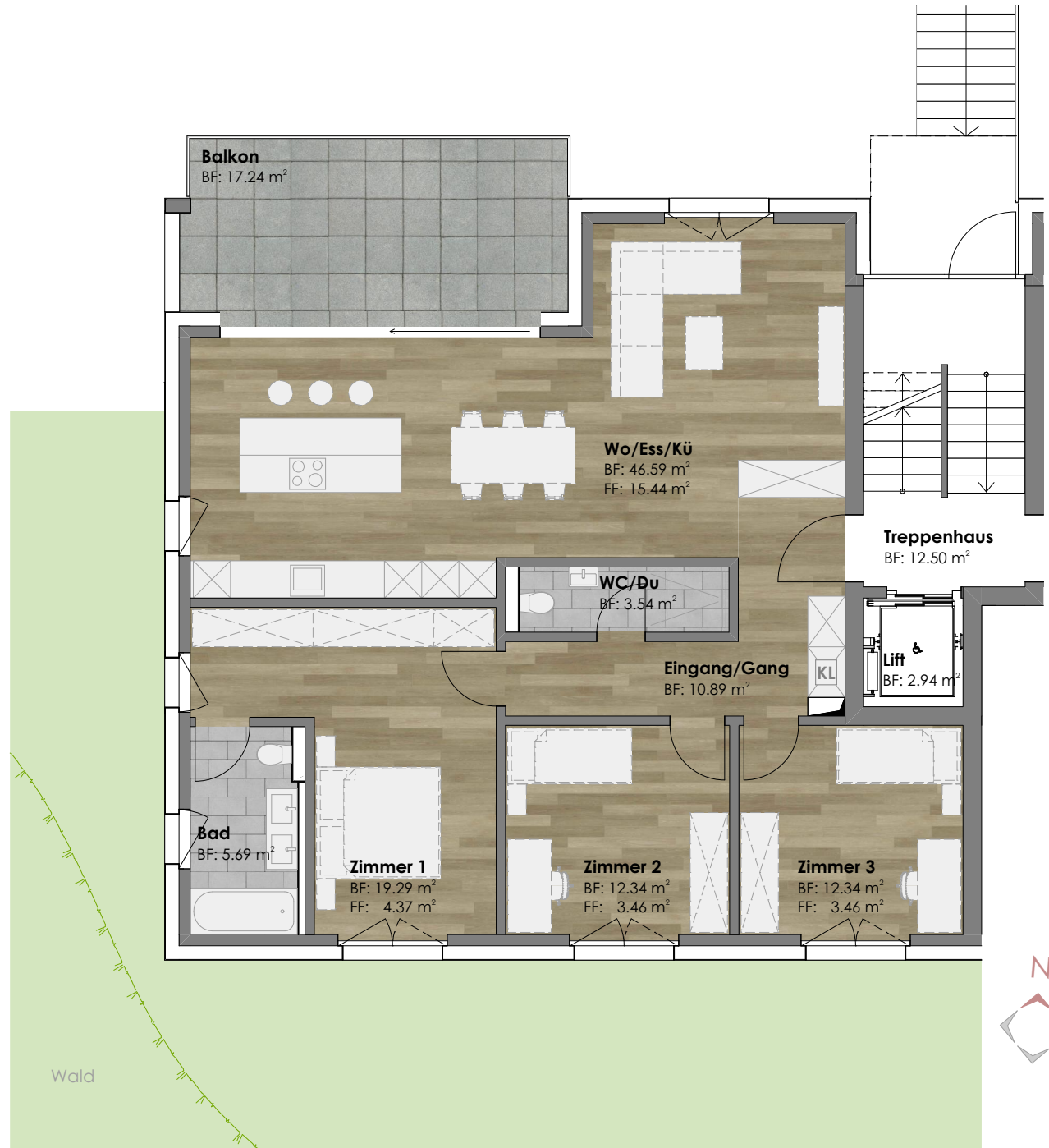


## Wohnung 2

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	110.68 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	9.40 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.39 m <sup>2</sup>
Balkon	17.24 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	96.47 m <sup>2</sup>

Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
Wo/Ess/Kü	46.59
Bad	5.69
Zimmer 1	19.29
WC/Du	3.54
Eingang/Gang	10.89
Zimmer 2	12.34
Zimmer 3	12.34
<hr/>	
	110.68 m <sup>2</sup>

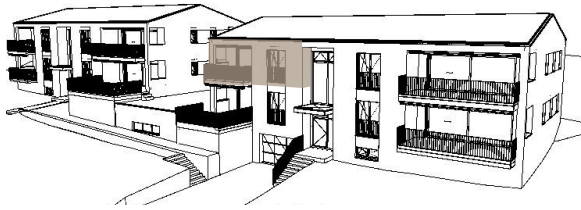
Massstab 1:100



# Innenvisualisierung



# Dachgeschoss Haus West



## Wohnung 3

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	82.19 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	8.91 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.15 m <sup>2</sup>
Balkon	10.66 m <sup>2</sup>

Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
Eingang/Gang	7.35
Wo/Ess/Kü	34.64
Bad	5.69
Zimmer 1	18.56
WC/Du	3.61
Zimmer 2	12.34
	82.19 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100

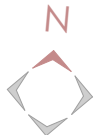
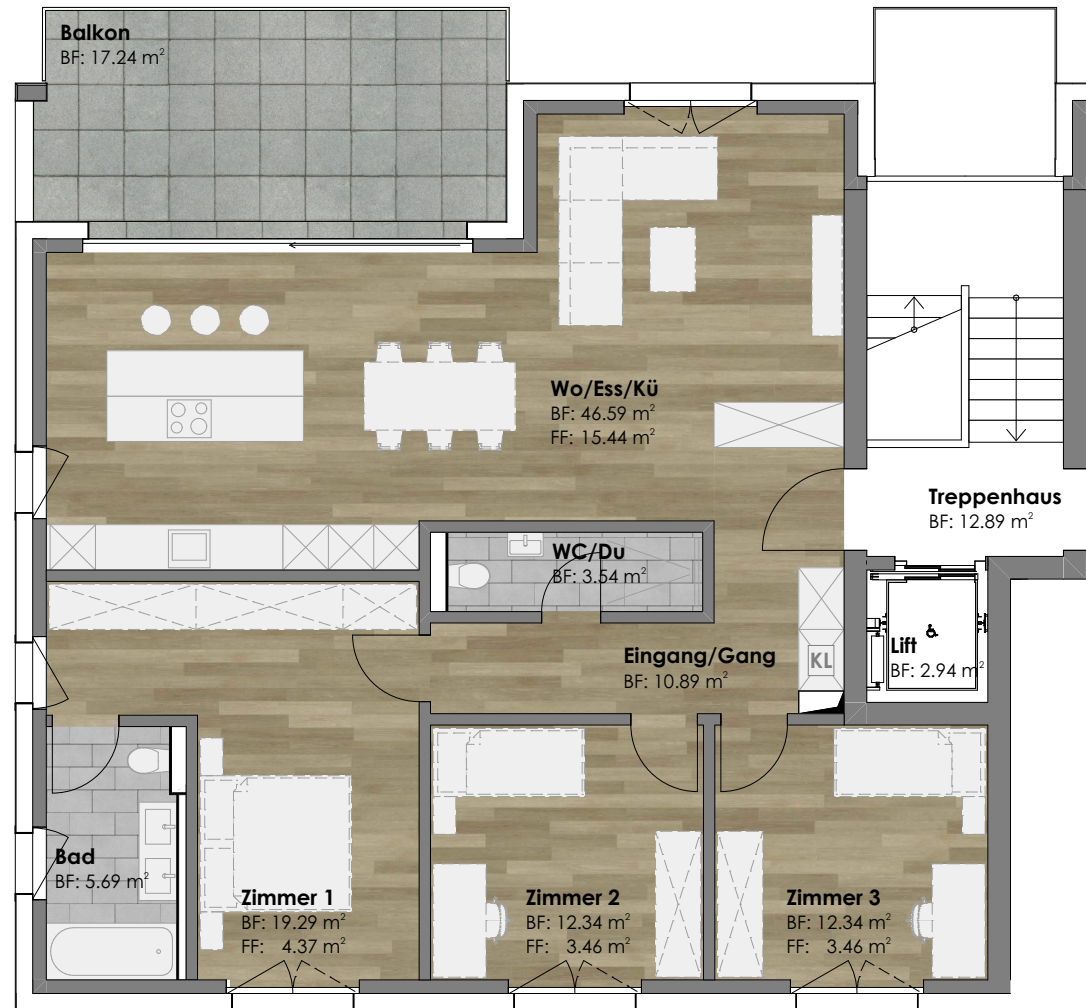
# Dachgeschoss Haus West



## Wohnung 4

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	110.68 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	9.40 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.39 m <sup>2</sup>
Balkon	17.24 m <sup>2</sup>

Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
WC/Du	3.54
Eingang/Gang	10.89
Wo/Ess/Kü	46.59
Bad	5.69
Zimmer 1	19.29
Zimmer 2	12.34
Zimmer 3	12.34
<hr/>	
	110.68 m <sup>2</sup>

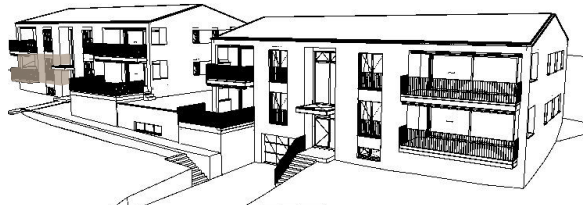


Massstab 1:100

# Innenvisualisierung



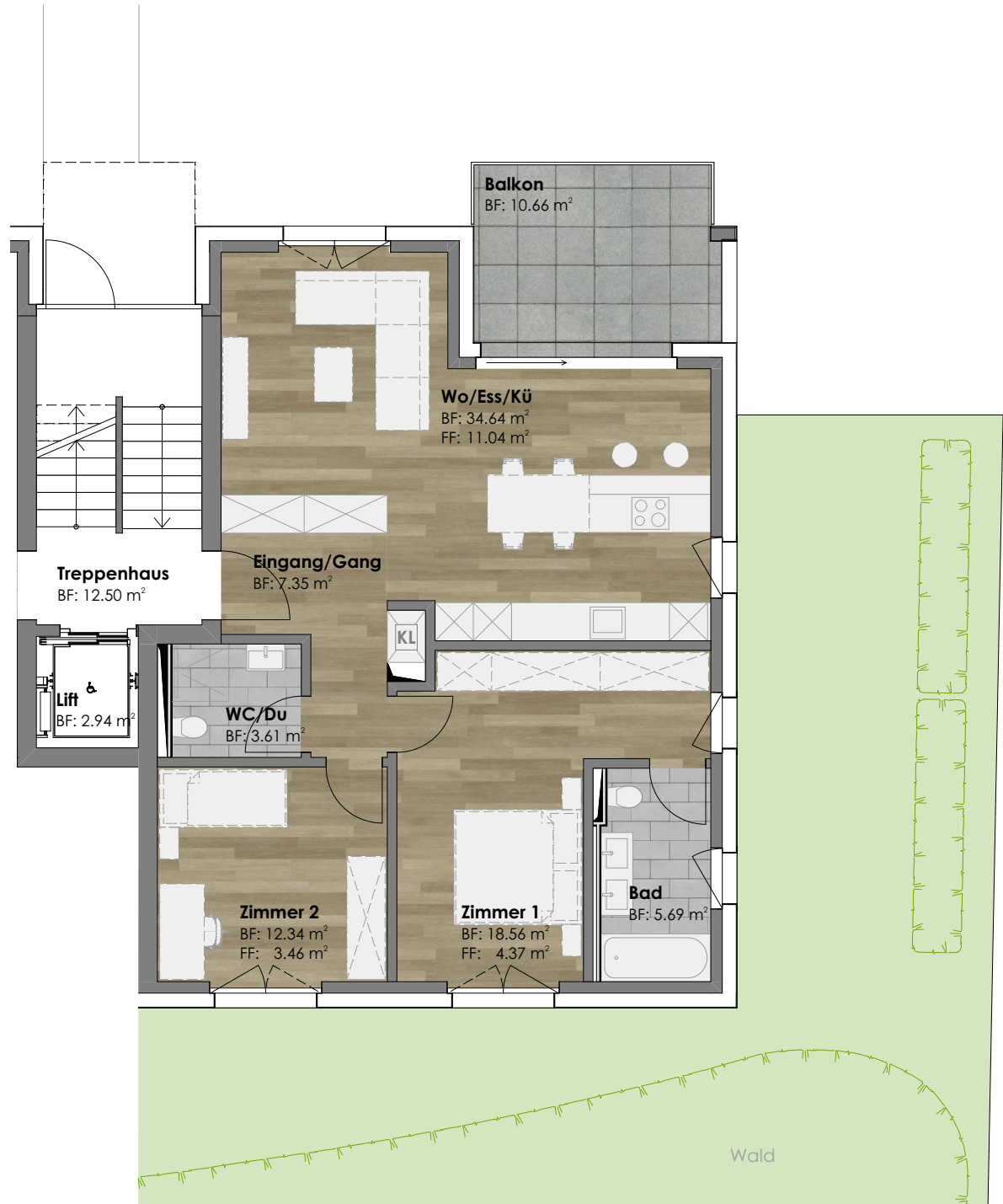
# Erdgeschoss Haus Ost



## Wohnung 5

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	82.19 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	9.30 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.54 m <sup>2</sup>
Balkon	10.66 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	65.86 m <sup>2</sup>

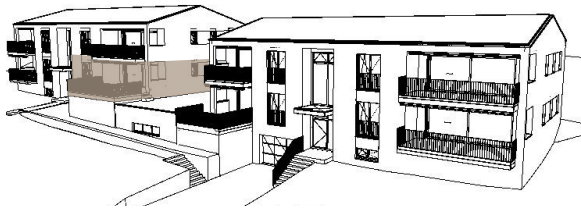
Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
Eingang/Gang	7.35
Wo/Ess/Kü	34.64
Bad	5.69
Zimmer 1	18.56
Zimmer 2	12.34
WC/Du	3.61
<hr/>	
	82.19 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100



# Erdgeschoss Haus Ost

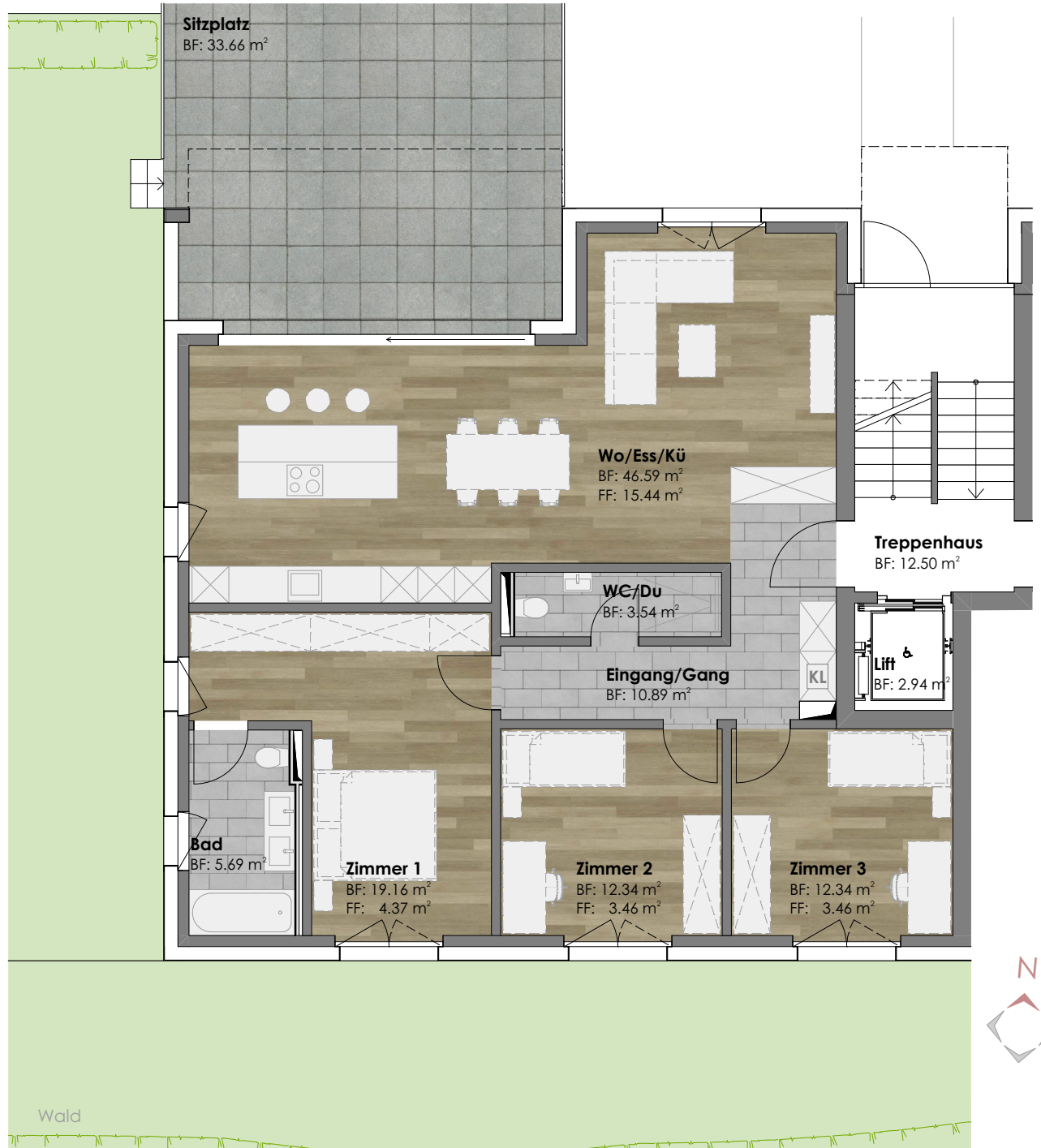


## Wohnung 6

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	110.68 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	9.95 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.56 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	33.66 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	98.35 m <sup>2</sup>

Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
Wo/Ess/Kü	46.59
Bad	5.69
Zimmer 1	19.16
WC/Du	3.54
Eingang/Gang	10.89
Zimmer 2	12.34
Zimmer 3	12.34
	110.55 m <sup>2</sup>

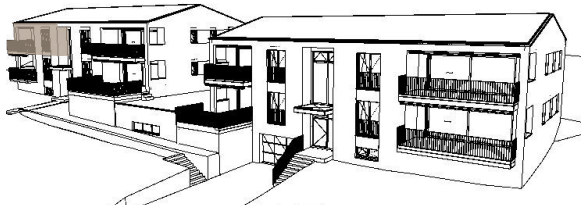
Masstab 1:100



# Innenvisualisierung



# Dachgeschoss Haus Ost



## Wohnung 7

Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	82.19 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	9.64 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.44 m <sup>2</sup>
Balkon	10.66 m <sup>2</sup>

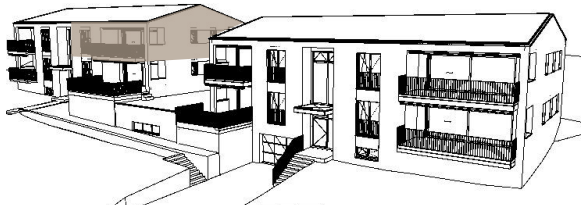
Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
Eingang/Gang	7.35
Wo/Ess/Kü	34.64
Bad	5.69
Zimmer 1	18.56
Zimmer 2	12.34
WC/Du	3.61
<hr/>	
	82.19 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100



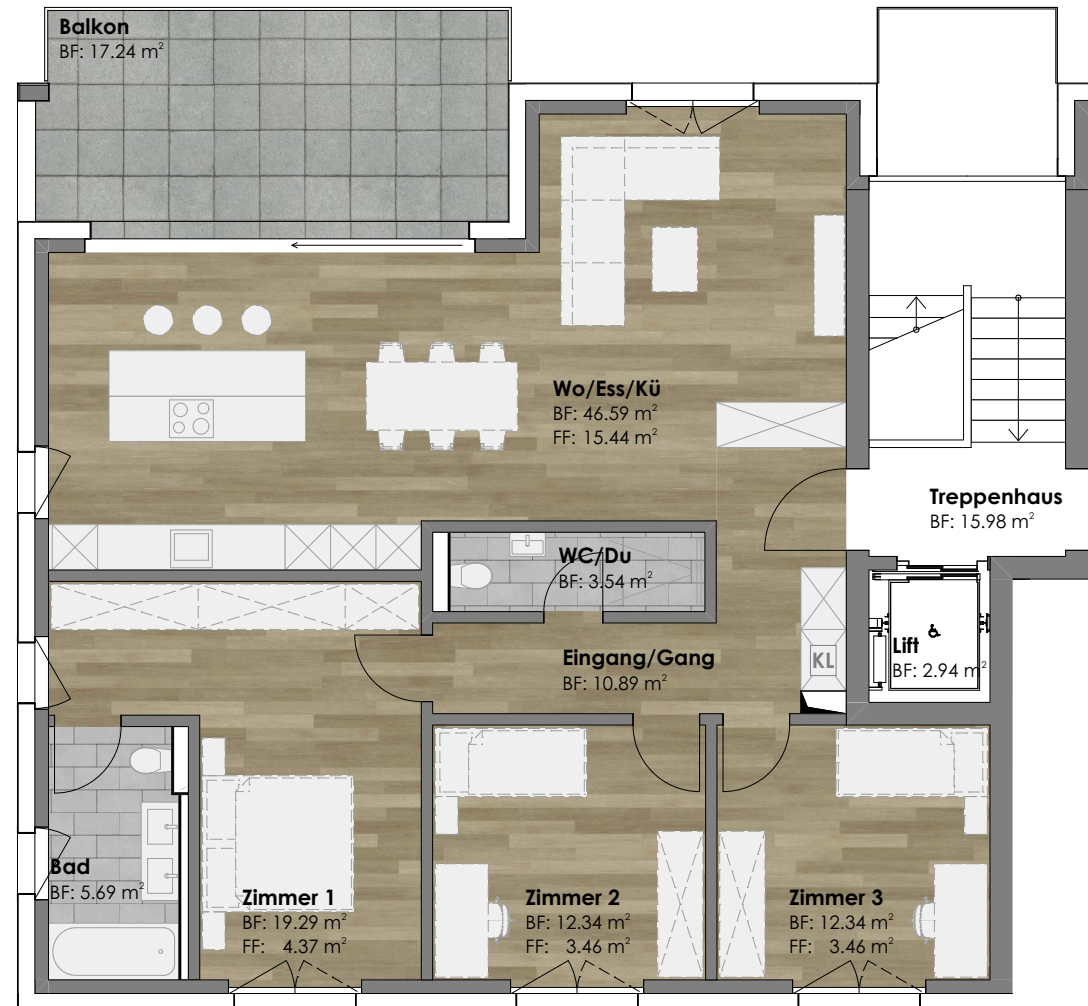
# Dachgeschoss Haus Ost



## Wohnung 8

Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	110.68 m <sup>2</sup>
Nasszellen	2 (DU/WC, Bad)
Kellerabteil	9.95 m <sup>2</sup>
Waschraum	6.56 m <sup>2</sup>
Balkon	17.24 m <sup>2</sup>

Nettowohnfläche	(m <sup>2</sup> )
Wo/Ess/Kü	46.59
Bad	5.69
Zimmer 1	19.29
WC/Du	3.54
Eingang/Gang	10.89
Zimmer 2	12.34
Zimmer 3	12.34
<hr/>	
	110.68 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100

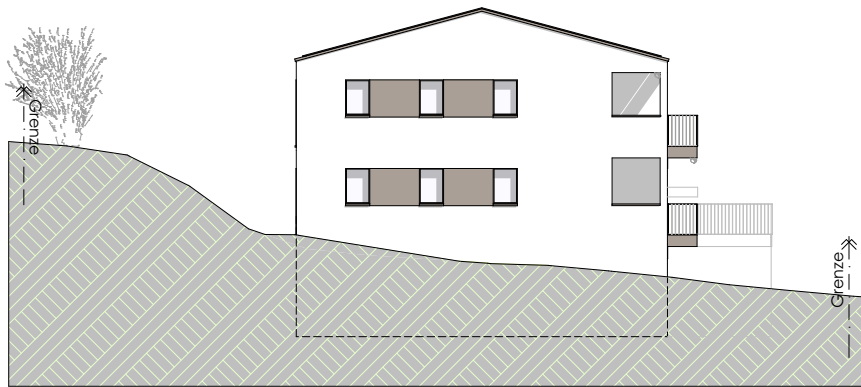
# Innenvisualisierung



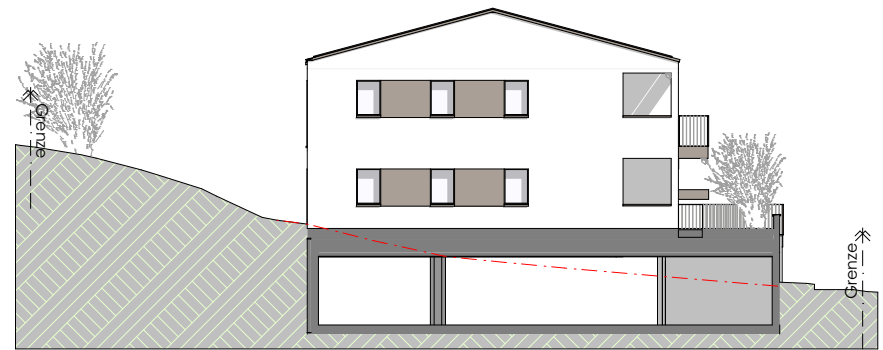
# Ansichten Nord + Ost



ANSICHT NORD



HAUS OST: ANSICHT OST



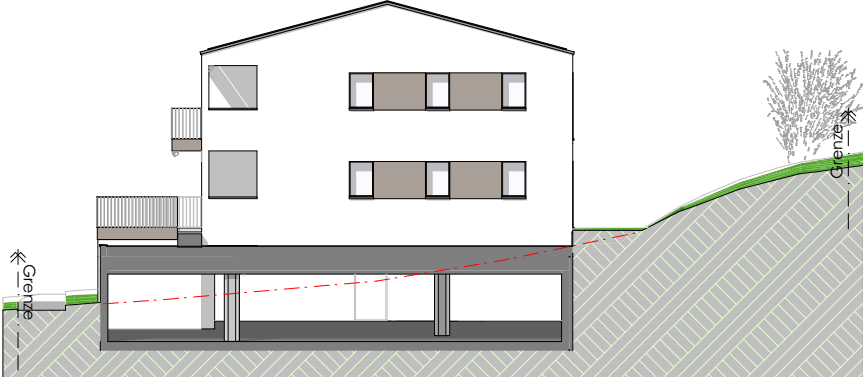
HAUS WEST: ANSICHT OST

Massstab 1:250

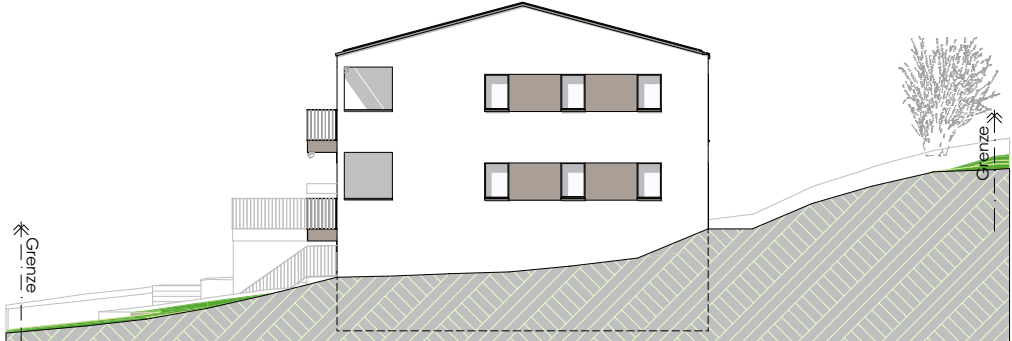
# Ansichten Süd + West



ANSICHT SÜD



HAUS OST: ANSICHT WEST



HAUS WEST: ANSICHT WEST

Massstab 1:250

# Aussenvisualisierung



Die Visualisierungen dienen ausschliesslich der Illustration und sind unverbindlich. Ausführungen, Materialien und Farben können abweichen.

# 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

Wo Produktnamen aufgeführt sind, haben diese lediglich einen beschreibenden Charakter, andere Produkte mit gleichwertigen Eigenschaften können entsprechend 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.

## Verkausflächen

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 Trösch. 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.

Bei Auswahl von preiswerteren oder teureren Materialien wird die Differenz gutgeschrieben bzw. verrechnet.

## Käuferwünsche und Änderungen

In den Plänen Massstab 1:100 ist eine einmalige Änderung ohne Architektenplanungskosten möglich. Zusätzliche Änderungen und/oder Abklärungen auf Wunsch der Käufer werden im Aufwand zu CHF 150.-/Std. inklusive MWST verrechnet. Werden Pauschalpreise für Sonderwünsche angegeben, beinhalten diese alle zusätzlichen Aufwände der Planer und Bauleitung.

Individuelle Änderungswünsche können vom Käufer unter folgenden Voraussetzungen gemacht werden:

- das statische Tragwerk darf nicht verändert werden.
- gesetzliche und technische Bestimmungen, Normen und Vorschriften müssen eingehalten werden.
- die Aussenhülle und die konzeptionelle, architektonische Grundidee des eingereichten Projektes nicht tangieren und der Baufortschritt diese Änderungen zulassen.

Die Änderungen müssen vor der Ausführung, aufgrund der Mehr- und Minderkostenberechnung, durch die Käuferschaft bestätigt werden.

## Änderungen | Eigenleistungen | Termine

Eigenleistungen im Rohbau (bis und mit Unterlagsboden) sind aus Garantie-Gründen nicht möglich. Für Eigenleistungen ab Unterlagsboden, die durch die Käuferschaft gemacht werden, übernimmt der Verkäufer keine Haftung. Sämtliche Eigenleistungen müssen frühzeitig gemeldet werden. Die Koordination

# Allgemeines

der Eigenleistungen obliegt dem Architekturbüro. Konzeptionelle Änderungen nach der Rohbauphase, respektive während der Ausbauphase sind nicht möglich. Es ist weiter zu berücksichtigen, dass Änderungen während der Bauzeit den Endtermin nach hinten verschieben können.

## 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 Generalunternehmer. Raumprogramme gemäss den beiliegenden Plänen 1:100.

## 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 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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikon- und Acrylfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Diese Fugen sind von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Fugen wird die Gewährleistungsfrist einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung vereinbart.

## Statik

Es gelten folgenden Nutzlasten:

- Wohnungen 200 kg/m<sup>2</sup>
- Balkone 300 kg/m<sup>2</sup>
- Treppenhaus 400 kg/m<sup>2</sup>

## Schallschutz

Für den Schallschutz sind die Vorgaben/Empfehlungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA-Norm 181) massgebend. In den Kellern sind keine Schallschutzmassnahmen gegen die Garage und andere Kellerräume vorgesehen.

## 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

## Fundation

Entsprechend der Bodenbeschaffenheit als armierte Fundamentplatte ausgeführt, mit erforderlichen Frostriegeln und Einlagen, wo nötig mit Wärmedämmung unter Bodenplatte. Die Dimensionierung wird den statischen Erfordernissen angepasst. Beton-Schalung Typ 2. Der Boden Tiefgarage wird als Monobeton mit mehrseitigem Gefälle ausgeführt.

## Kanalisation

Ausführung, Dimensionierung und Gefälle gemäss Vorschriften, Schächte aus Betonfertigteilen.

## Äussere Wände

Aussenwände aus Beton Typ 2 oder Backstein, Wärmedämmungsstärke gem. Angaben des Bauphysikers, befestigtem Sichtklinker mit Systemaufbau. Aussenwände unter Terrain mit Perimeterdämmung und bituminösem Kaltkleber aufgezogen. Sichtbetonwände Typ 3 bei Garagenzufahrt.

## Innere Wände

Wohnungstrennwände zu Treppenhaus und Lift in Beton nach schalltechnischer Anforderung gem. SIA-Norm, übrige Wände aus Leichtbau, Backstein, Kalksandstein oder Beton Typ 2 je nach Erfordernis.

## Deckenkonstruktionen

Sämtliche Geschossdecken in Stahlbeton Typ 2 nach statischer Anforderung gemäss Bauingenieur. Im Untergeschoss Wärmedämmung mit zementgebundene Holzwollplatten in Weiss. Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung.

## Treppen

Ortbeton- oder Elementtreppe mit speziellem Schalllager. Handlauf: gebürstetem Chromstahl.

## Flachdach über Untergeschoss / bei Terrassen Erdgeschoss

Gesamte Fläche mit zweifacher Bitumenabdichtung vollflächig verklebt, inklusive sämtlichen Abschlüssen und Abläufen. Wärmedämmung gemäss Vorschrift. Entwässerung durch Abläufe oder Rinnen. Grünflächen mit Wurzelvlies, Humusschicht und Rasenbegrünung. Im Bereich des gedeckten Sitzplatzes

Belagsmaterial auf Lager oder Splitt gemäss Materialkonzept des Architekten verlegt.

## Balkone

In Ortbeton, Schalung Typ 3, thermisch von Innendecke getrennt (Kragplattenanschluss). Untersicht horizontal, Deckenstärke gemäss Dimensionierung Bauingenieur. Entwässerung mittels offener Wasserführung über Wassernase, Rinne oder Ablauf, je nach Konstruktionsaufbau. Belagsmaterial nach Empfehlung oder Wunsch, in Splitt oder Stelzlager verlegt. Metall-Geländer einbrennlackiert.

## Fassade

Aussenwärmedämmverbundsystem (WDVS) gemäss Minergie-P-Standard mit Mineralwollplatten. Inklusive fachgerechter Untergrundvorbehandlung und eingefärbtem mineralischem Deckputz (Körnung 1.5-2.0 mm, abgerieben). Systemaufbau mit integriertem Langzeitschutz gegen Algen- und Pilzbefall. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

## Feuchtigkeitsisolation

Sämtliche Boden-Wandübergänge, die sich unter Terrain befinden, werden speziell abgedichtet. Hangseitige Wände werden gemäss Konzept abgedichtet. Relative Luftfeuchtigkeit von zeitweise über 75% ist auch in gut gelüfteten Kellern während des Sommers normal.

## Dach

Steildach aus Holz als Elementdach. Sparren nicht sichtbar. Querschnitte nach Angaben Bauingenieur. Wärmedämmung gemäss Energie-/Minergie-nachweis zwischen Sparren verlegt. Untersicht mit Gipskartonplatten, verputzt.

## 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.

## Elektroanlagen / Beleuchtungskonzept (gem. Elektroprojektplänen)

Zuleitung, Hausanschluss, Hauptleitung, Zähler, Haupt- und Unterverteilung gemäss Vorschriften. Anschluss von sämtlichen, im Standard vorgesehenen elektrischen Apparaten und Geräten, sowie von Steuer- und Regeleinheiten. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert (Indach-Montage).

Hauptverteilung im Untergeschoss und Unterverteilung in Wohnungen. Separate Zähler für Gemeinschaftsräume. Beleuchtung in Kellerräumen mit FL-Leuchten,

# Baubeschrieb

zusätzlich eine Steckdose geschaltet auf Wohnungszähler. Einheitliche Aussenbeleuchtung und in den Allgemeinräumen, wie Garage und Treppenhaus, und Anordnung von Lampenstellen und Steckdosen gemäss Beleuchtungskonzept des Elektroplaners und Architekten. Änderungen und Verschiebungen werden als Käuferwunsch behandelt.

Leitungsinstallationen:

- Decken: eingelegt, teilweise Aufputz-Montage in Garage, Keller und Technik.
- UG Wände: Aufputz-Montage
- Wohnetagen: alles Unterputz-Montage
- Schalterhöhe: ca. 110 cm ab Fertig Boden = Achsmass
- Einzelsteckdosen: ca. 15 cm ab Fertig Boden = Achsmass

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). Schalterkombination 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. Balkone/Sitzplätze mit je einer Feuchtsteckdose und Wandleuchten. Umgebungs-/Wegbeleuchtung mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter.

## Heizungs- / Warmwasseranlage

Nachhaltige Energieerzeugung durch Luft-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 Raumlufftemperatur 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

Kontrollierte Wohnungslüftung mittels Einzellüftungsgeräten in den Wohnungen installiert. Küchenabluft mittels Umluft mit Aktivkohlefilter. Kellerräume werden kontrolliert be- und entlüftet. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet.

## Sanitäranlagen

Ab Hauseingang Verteilbatterie mit Hauptabsperrventil, Wasserzähler, Feinfilter, Strangabsperrventilen und Entleerungsventilen. Steigstränge und Verteilung auf die Zapfstellen in:

- Ein frostsicherer Gartenhahn beim Balkon/Sitzplatz im Erdgeschoss
- Heizung
- Küchen
- WC/Dusche
- Bad

Ausführung in CR-NI-Stahl oder GEBERIT System.

Der Kaltwasseranschluss auf den Wasserwärmer erfolgt über ein Absperr-, Rückfluss- und Sicherheitsventil. Die Warmwasserleitung wird bis Wohnungsverteiler mittels Zirkulationsleitung auf 55-60 °C gehalten.

Für die Apparatelieferung in Bad / Dusche / WC ist ein Budget pro Wohneinheit nach Vorauswahl vorgesehen.

## Fenster

Holz/Metall Fenster und Balkontüren mit gedämmter Rahmenverbreiterung bis Unterkante Decke, ausgeführt als System-Standardprofile. Profilstärke gemäss Herstellerspezifikation. Innen weiss; Aussenseite mit Aluminium-Deckschale, eloxiert in RAL-Farbe nach Farbkonzept Architekt. Verglasung mit 3-fach-Isolierglas gemäss Energienachweis (Minergie-P Standard). Fenstereinteilung gemäss Fassadenplan Architekt. Zugang zu Balkone/Sitzplätze als Hebeschiebetüren ausgeführt. Restliche Fenster mit Dreh-/Kippflügel. Innere Sims abgespachtelt und gestrichen.

## Lamellenstoren

Verbundrafflamellenstoren VR 90 bei jedem Wohnungsfenster. Bedienung Storen elektrisch. Führungsschienen mit Geräuschkämpfungseinlage aus Aluminium stranggepresst, einbrennlackiert in RAL-Farbe, gemäss Konzept Architekt.

# Baubeschrieb

## Sonnenstoren

Markisen bei Balkon/Sitzplatz elektrisch betrieben, Breite 3.50 oder 6.00 m (je nach Wohnung). Stoffbespannung gemäss Auswahl Architekt.

## Aufzüge

Rollstuhlgängige Personenliftanlage für 8 Personen, Tragkraft ca. 630 kg, ohne Maschinenraum mit elektromechanischem Antrieb, Brandfall-Steuerung, Teleskop-schiebetüren, 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.

## Garagentor / Garagenplätze

Schwinger 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 und innen Bewegungsmelder für Toröffnung.

Die Durchfahrhöhe beim Garagentor beträgt min. 2.18 m. Bei den Abstellplätzen im Minimum 2.20 m. Entlang den Aussenwänden kann sich die Höhe durch Installationen oder Schächte reduzieren.

Wände Garage: Dichtigkeitsklasse 3, SIA 272. Örtlich begrenzte Feuchtstellen und einzelne Tropfstellen an der trockenseitigen Bauwerksoberfläche sind zugelassen.

## Allgemeine Gipserarbeiten

Weissputz auf sämtlichen Massivdecken. In Wohn-/Essbereich und Zimmern putzbündig eingelassene, doppelt geführte Vorhangschiene 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.

## Innere Malerarbeiten

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

Kellerräume: Wände und Decken mit Dispersion weiss gestrichen (zweifacher Anstrich).

## Allgemeine Metallbauarbeiten

Staketengeländer bei Balkonen und als Absturzsicherung bei raumhohen Fenstern, Ausführung gemäss Pläne Architekt. Handlauf mit Konsolen aus Chromstahl im Treppenhaus.

## Schreinerarbeiten

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

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

Wandschränke & Gestelle: Garderobe lackiert, Farbe nach RAL. Huttablar, Kleiderstange, Putzschrank und kontrollierter Lüftungsanlage. 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.

Wohnung: Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten "Living Eita Sand", Format 30 x 60 x 1 cm, der Firma Gasser Living (Art. 1420798) . Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie Küche und Korridor mit Parkett "Living Vivo Cairo", Landhausdiele Eiche, Format 17.6 x 220.5 x 1.2 cm, Oberfläche gebürstet/geölt, Firma Gassner Living (Art. 118169), Sockel Ausführung wie Parkett, scharfkantig 40x10 mm.

## Baubeschrieb

Sitzplatz/Balkon: Feinsteinzeugplatten "Living Projekt Grey", Formatt 59.5 x 59.6 x 2 cm (Art. 200091789) der Firma Gassner Living, Platten auf Stelzlager verlegt.

### Wandbeläge

In den Nasszellen Feinsteinzeugplatten "Living Eita Sand", Formatt 30 x 60 x 1 cm, der Firma Gasser Living (Art. 1420798) bis zu einer Höhe von 2.50 m.

### Aussentüre Haupteingang

Haupteingangstüre im Erdgeschoss aus Metall einbrennlackiert in RAL-Farbe nach Farbkonzept, VSG Isolierverglasung 2-fach, Beschläge mit Zylinderausschnitt; aussen mit Stange oder Stossgriff, innen mit Drücker. Öffnung mit Schlüssel und Gegensprechanlage.

### Briefkasten

Platzierung gem. Umgebungsplan und Absprache mit der Post. Ausführung in Leichtmetall, RAL-Farbe gemäss Farbkonzept, Zylinderschloss auf Wohnungsschlüssel.

### Schliessenanlagen

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

### Gärtnerarbeiten / Bepflanzung

Humusierung der Umgebungsanlage, Fertigplanie Umgebung, Rasensaat und erster Schnitt. Zufahrtstrasse auf Parzelle aus sickerfähigem Asphalt. Bollensteine und Zementplatten für Fusswege. Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gemäss Umgebungsplan.

### Ausstattung und Geräte/Spielplatz

Spielgeräte wie Sandkasten und Schaukel.

## Budget

Für den Ausbau sind folgende Budgetpreise pro Wohnung festgelegt:

**Sanitär Apparate** CHF **20'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**

Sanitas Trösch oder ähnlich, die Auswahl ist ein Vorschlag des Architekten und wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Eigentümer endgültig festgelegt. Das angegebene Budget bezieht sich auf den brutto Ausstellungspreis.

**Waschmaschine/Tumbler** CHF **3'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**

Alle Geräte müssen die Energieeffizienzklasse A erreichen (Minergie-P-Standard).

**Kücheneinrichtungen** CHF **30'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**

Alle Geräte müssen die Energieeffizienzklasse A erreichen (Minergie-P-Standard). Grösse und Einteilung der Küchen erfolgt in Absprache mit dem Küchenbauer.

**Garderoben** CHF **4'000.00 inkl. 8.1 % Mwst.**

Grösse und Einteilung der Garderoben gemäss Vorschlag Architekt.

### Auskunft und Verkauf



#### Büsser AG

Generaluntenehmung und Architektur

Frau Helene Zeller  
Dahliastrasse 5  
7000 Chur

**Tel. +41 81 257 08 82**

helene.zeller@buesser-gu.ch

www.buesser-gu.ch