Eigentumswohnungen

Kleinbruggen Walserbüel.

Baufeld 3.2

Eine 2000 Watt Gesellschaft

Die 2000 Watt-Gesellschaft ist ein energiepolitisches Modell, das im Rahmen des Programms Novatlantis an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETHZ) entwickelt wurde. Gemäss dieser Vision sollte der Energiebedarf jedes Erdenbewohners einer durchschnittlichen Leistung von 2000 Watt auf Stufe Primärenergie entsprechen.

März 2021

RITTER SCHUMACHER

Inhalt

1 Leben in Chur

1.1	Von und nach Chur	04
1.2	Chur	06
1.3	In der Umgebung	08

2 Energie Konzept

2.1	2000 Watt Gesellschaft	10

3 Kleinbruggen

3.1	Lage	12
3.2	Architektur Konzept	13
3.3	Untergeschoss / Garage	17
3.4	Untergeschoss / Keller	18
3.5	Erdgeschoss	19
3.6	1. Obergeschoss	20
3.7	2. Obergeschoss	21
3.8	3. Obergeschoss	22
3.9	Attika Geschoss	23

4 Die Wohnungen

4.1	2.5 Zi. WHG	26
4.2	3.5 Zi. WHG	28
4.3	4.5 Zi. WHG	34
4.4	5.5 Zi. WHG	44

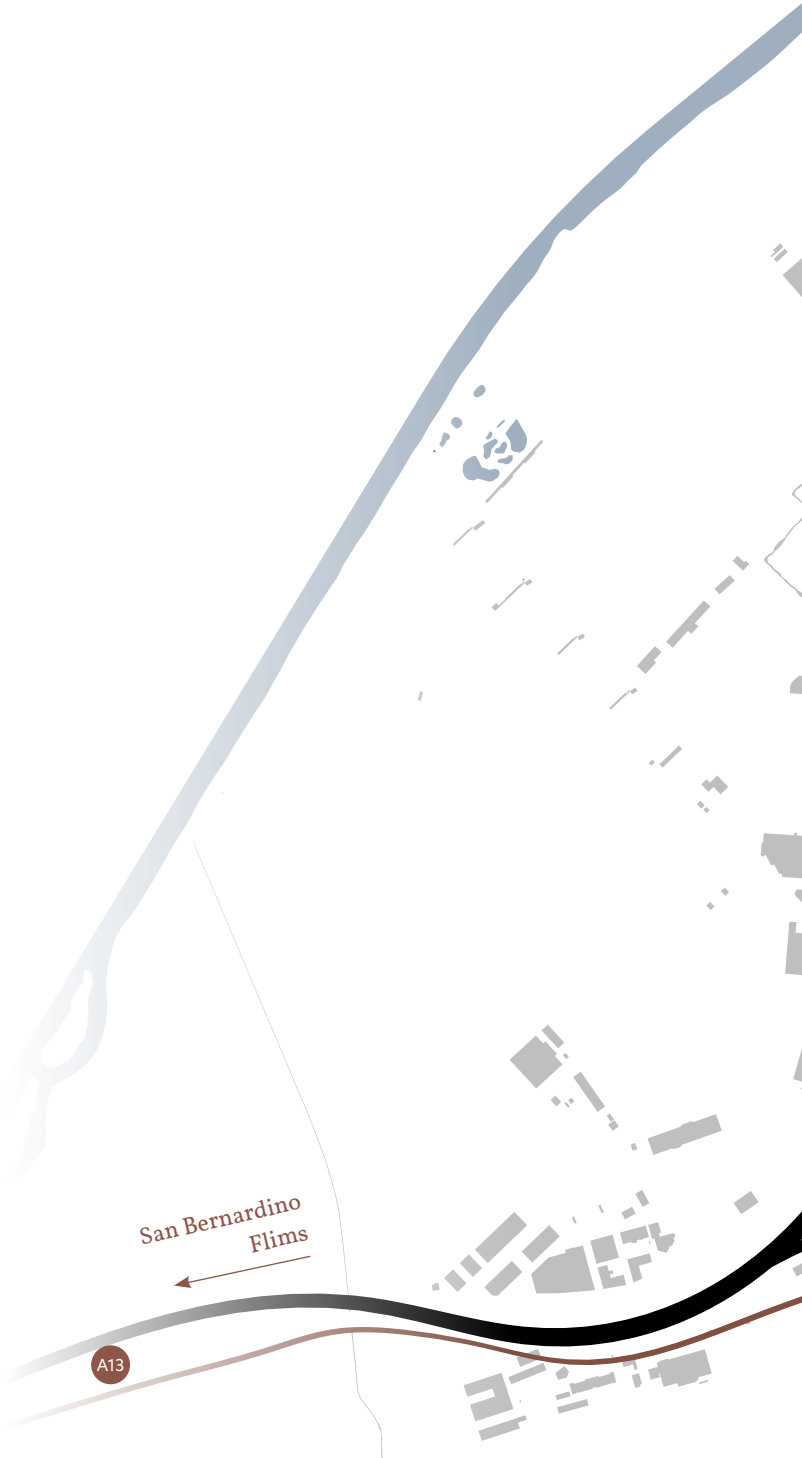
5 Informationen

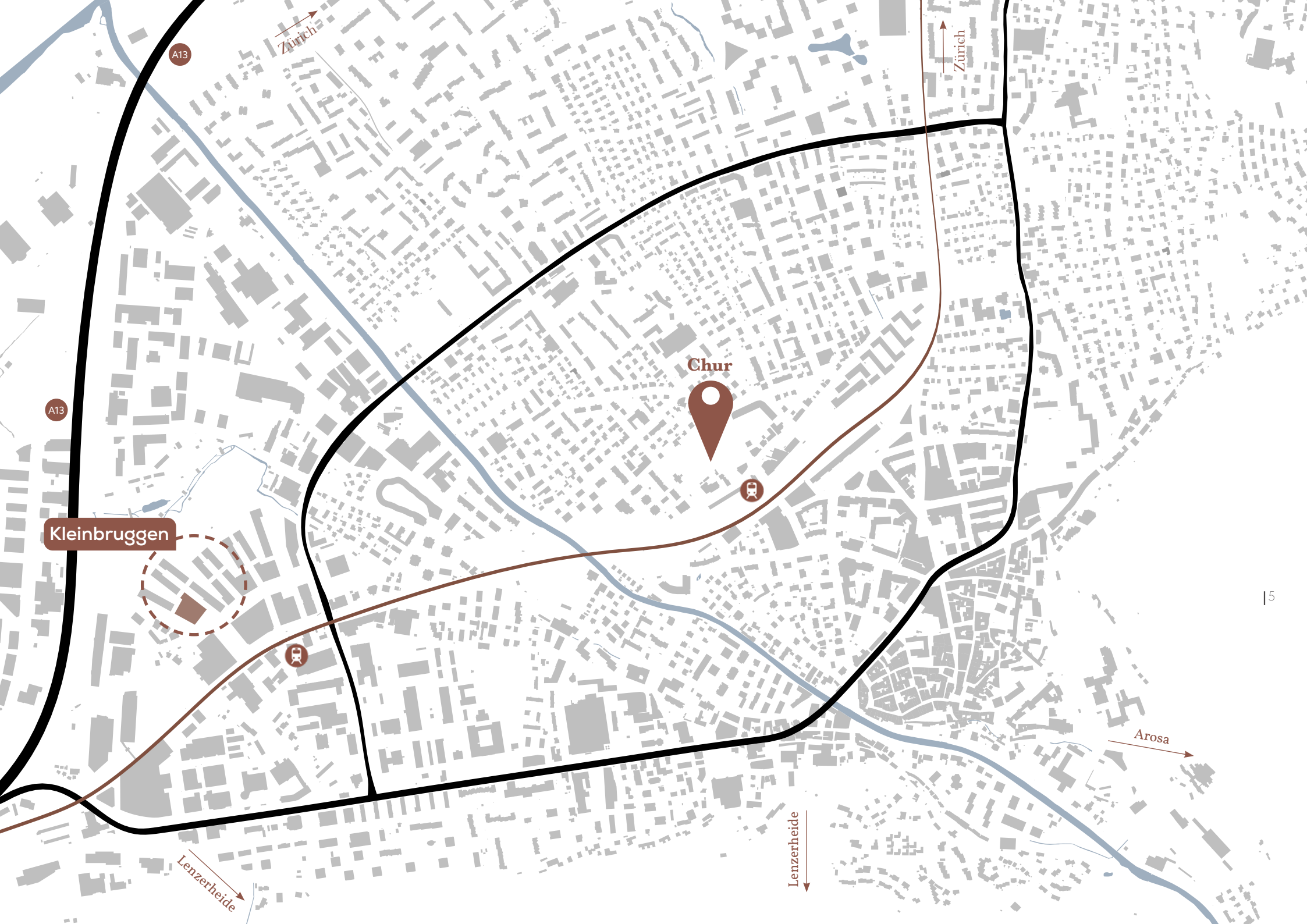
5.1	Kurzbaubeschrieb	48
5.2	Bestimmungen	50
5.3	Kontakt	52
5.4	Preisliste	Beilage

—

Entfernungen

Chur — Lenzerheide	40 Min.	25 Min.
Chur — Davos	1 Std. 30 Min.	55 Min.
Chur — Zürich	1 Std. 14 Min.	1 Std. 15 Min.
Chur — Flims	26 Min.	22 Min.
Chur — München	4 Std. 16 Min.	2 Std 50 Min.
Chur — Milano	4 Std. 10 Min.	2 Std 50 Min.




A13
Zürich
Zürich
Chur
A13
Kleinbruggen
Arosa
Lenzerheide
Lenzerheide

Chur
Brambrüesch

Die Bevölkerungsgrösse der Stadt Chur vom 1. Januar 2021.

39'609

So hoch liegt Chur über dem Meeresspiegel.

593

Chur wird in 8 Quartiere unterteilt. Altstadt - Sand - Kasernenquartier - Industriegebiet - Loestrasse - Lürlibad - Masans - Rheinquartier I - Rheinquartier II

8

Plessur

Chur befindet sich in der Region Plessur, welche im breiten Tal des Alpenrheins liegt.

Sie ist die Hauptsprache der Stadt Chur.

Deutsch

Stadt

—

Die Kantonshauptstadt Chur ist eine der ältesten Städte der Schweiz.
Chur gilt als eine Stadt mit der längsten ununterbrochenen Siedlungsgeschichte in der Schweiz. Die Siedlungsgeschichte reicht bis in die ur- und frühgeschichtliche Zeit. Heute ist Chur mit 39`609 Einwohnerinnen und Einwohnern eine attraktive und charmante Kleinstadt, die hohe Lebensqualität bietet. Aufgrund ihrer günstigen topografischen Lage geniesst Chur ein bevorzugtes Klima mit höheren Temperaturen und geringen Niederschlägen. Der eigene Hausberg Brambrüesch bietet Freizeit- und Sportmöglichkeiten im Sommer wie im Winter. Die historische Altstadt von Chur zieht mit ihren engen Gassen, malerischen Gebäuden und zahlreichen Sehenswürdigkeiten viele Besucher an. In den vielen Einkaufsläden, Restaurants und Cafés findet sich für jeden Geschmack etwas. Auch das kulturelle Angebot ist mit mehreren Museen, Theatern und Veranstaltungen sehr vielfältig.

Infrastruktur

—

An der Nord-/Südachse gelegen, ist die Stadt Chur sowohl mit privatem als auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erreichbar. Züge der SBB und der Rhätischen Bahn, die gelben Busse von PostAuto sowie die Ortsbusse gehören zum intakten Verkehrsnetz und verbinden abgelegene Orte Graubündens mit den europäischen Zentren wie Amsterdam, Brüssel und Hamburg. Über die Nord- und Südanschlüsse an die A13 ist Chur mit dem europäischen Fernstrassennetz verbunden. Wer sich sportlich betätigen will, hat eine breite Auswahl an Bergsportarten. Ergänzend bietet Chur in Sportzentren und -vereinen weitere Trainingsmöglichkeiten für verschiedene Interessen. Über das umfassende Leistungsspektrum des Kantonsspitals ist die Bevölkerung von Chur und dem Kanton medizinisch auf einem international sehr hohen Niveau versorgt.

Kleinbruggen

Legende

—

- Restaurant
- Supermarkt / Einkaufen
- Kino
- Bushaltestelle
- Höhere Schule
- Schule
- Kirche
- Bar
- Post
- Museum
- Bank
- Rathaus
- Park
- Bahnhof
- Sportanlage

Schule und Bildung

—

Das breite Bildungsangebot von Chur richtet sich an verschiedene Interessensgruppen und findet Anklang sowohl bei den Einheimischen als auch bei Studierenden aus anderen Kantonen der Schweiz. Das schulische Angebot erstreckt sich über 32 Kindergärten, 9 Primarschulhäuser und 3 Schulhäuser der Sekundarstufe I sowie ein Gymnasium. An weiterführenden Bildungseinrichtungen stehen unter anderem die Hochschule für Technik und Wirtschaft, die Pädagogische Hochschule GR, die Theologische Hochschule GR, die Migros Klubschule, das Bildungszentrum für Gesundheit und Soziales BGS und das Institut für berufliche Weiterbildung IbW zur Auswahl. Die Hotelfachschule SSTH in Passugg geniesst auch international einen guten Ruf.

Wirtschaft

—

Chur bietet nicht nur hohe Wohnqualität, sondern ist auch ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird durch den Dienstleistungssektor dominiert. Die kantonale Verwaltung, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, Transportunternehmen und Detailhandel beschäftigen die meisten Arbeitenden.

Was ist die 2000 Watt Gesellschaft?

—

Die 2000 Watt Gesellschaft ist ein energiepolitisches Modell, das im Rahmen des Programms Novatlantis an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETHZ) entwickelt wurde. Gemäss dieser Vision sollte der Energiebedarf jedes Erdenbewohners einer durchschnittlichen Leistung von 2000 Watt auf Stufe Primärenergie entsprechen.

Modell

—

Das Modell der 2000 Watt Gesellschaft entstand Anfang der 90er Jahre im Umfeld der ETHZ. Angesichts der zunehmenden Hinweise auf den Klimawandel stellte sich die Frage nach der Ausgestaltung einer nachhaltigen und gerechten Energieversorgung. Als Zielwert wurde eine Leistung von 2000 Watt pro Kopf auf Stufe Primärenergie festgelegt. Als Primärenergie bezeichnet man in der Energiewirtschaft die Energie, die mit den ursprünglich vorkommenden Energieformen oder Energiequellen zur Verfügung steht, etwa als Brennstoff (z. B. Kohle oder Erdgas), aber auch Energieträger wie Sonne, Wind oder Kernbrennstoffe.
2011 lag der durchschnittliche Energiebedarf weltweit bei rund 2500 Watt. Die Unterschiede zwischen den Ländern sind enorm: Während es in den Entwicklungsländern einige hundert Watt sind, haben Industrieländer einen sechs bis sieben Mal höheren Verbrauch als die angestrebten 2000 Watt. Das Modell der 2000 Watt Gesellschaft strebt eine global gerechte Verteilung des Energieverbrauchs an.
Das nachhaltige Energieverbrauchsmodell soll den jährlichen Ausstoss von Treibhausgasen (vor allem Kohlenstoffdioxid) senken.

Nach diesem Modell sollen 500 Watt pro Kopf aus fossilen Energien und zusätzliche 1500 Watt pro Kopf aus erneuerbare Energien stammen. Eine 2000 Watt Gesellschaft wäre unter Aufrechterhaltung des gegenwärtigen Lebensstils technisch möglich. Wird der Energiemix zugunsten erneuerbarer Energien verändert, wäre dieser Verbrauch auch ökologisch verträglich.

Der Primärenergieverbrauch

—

Der Primärenergiebedarf pro Einwohner hat in der Schweiz jahrelang stetig zugenommen. Seit dem Jahr 2000 stabilisiert sich die Situation jedoch. Es ist seit einigen Jahren ein eindeutiger Rückwärtstrend festzustellen. Lag die beanspruchte Dauerleistung um die Jahrtausendwende noch bei klar über 6000 Watt pro Einwohnern, so sank sie bis zum Jahr 2016 bereits auf unter 5000 Watt und nähert sich der 4000 Watt Grenze. Der weltweite Durchschnitt liegt bei 2500 Watt.

Was beinhaltet die Vision?

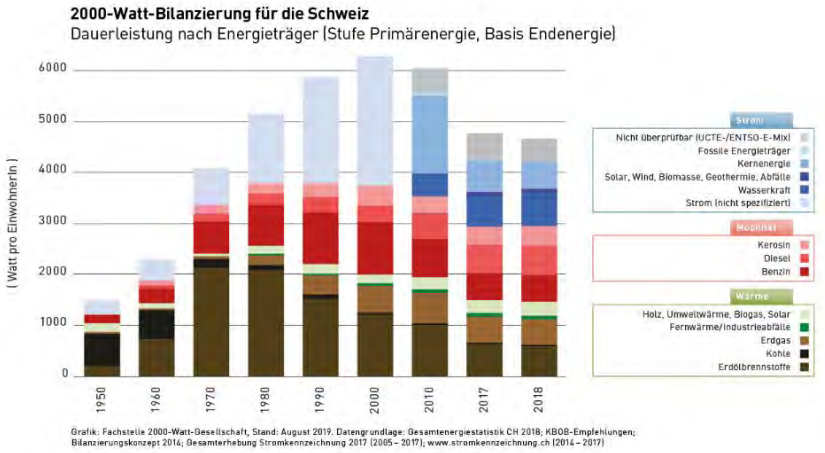
—

Die 2000 Watt Gesellschaft verfolgt drei energie- und klimapolitische Ziele für die Schweiz bis 2050:

› 100 Prozent erneuerbare Energie
› 2000 Watt Primärenergie Dauerleistung pro Person
› Null energiebedingte Treibhausgasemissionen

Diese Werte entsprechen einerseits dem Effizienzziel der Energiestrategie 2050 (43 Prozent weniger Energieverbrauch pro Person bis 2035 gegenüber dem Stand im Jahr 2000). Andererseits werden diese Werte auch dem vom Bundesrat im Sommer 2019 formulierten Netto-Null-Ziel bis 2050 sowie den klimapolitischen Zielen der internationalen Gemeinschaft gerecht. Die Ziele der 2000 Watt Gesellschaft sollen durch ein bewusstes Konsumverhalten (Suffizienz), eine höhere Energieeffizienz und die Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energien erreicht werden.
Die 2000 Watt Gesellschaft steht zudem für eine nachhaltige und gerechte Gesellschaft. Jeder heute und in der Zukunft lebende Mensch hat Anrecht auf gleich viel Energie.

In einem intelligent aufgebauten Energieversorgungssystem und mit dem nötigen Bewusstsein reichen 2000 Watt Dauerleistung auf Stufe Primärenergie pro Person aus, um in Wohlstand und mit hoher Qualität zu leben.

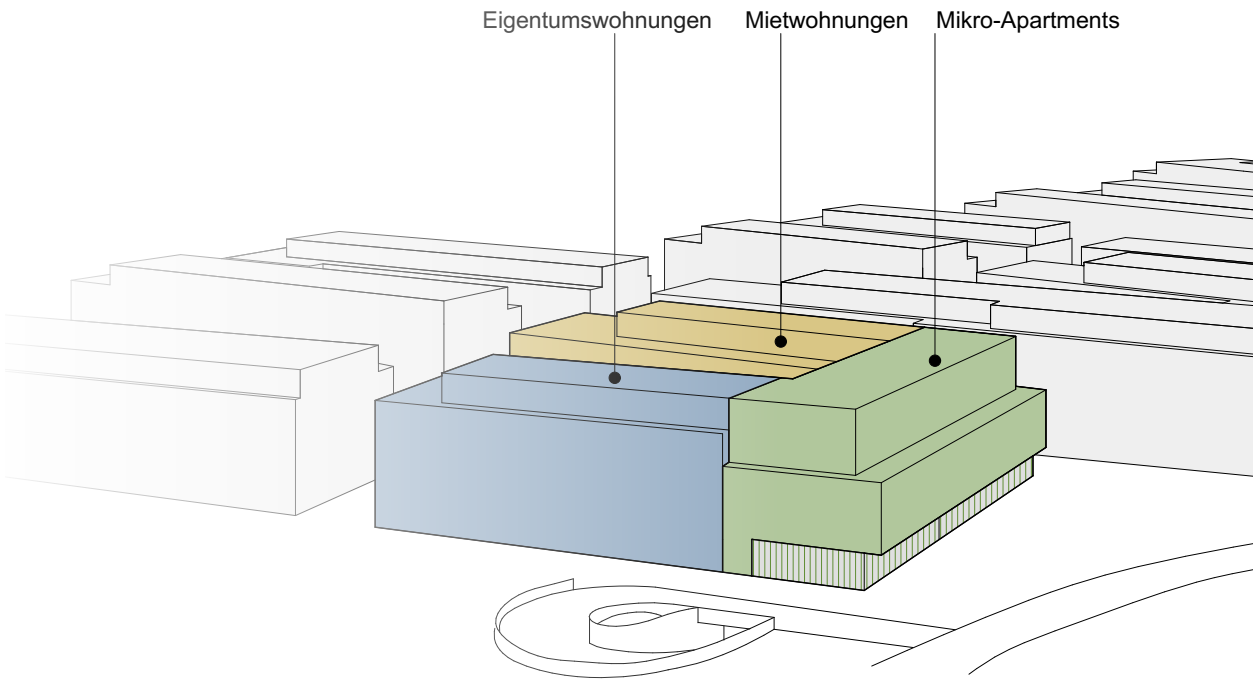


Grafik: Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft, Stand: August 2019. Datengrundlage: Gesamtenergiestatistik CH 2018; KBOB-Empfehlungen; Bilanzierungskonzept 2014; Gesamterhebung Stromkennzeichnung 2017 (2005 – 2017); www.stromkennzeichnung.ch (2014 – 2017)

Das Baufeld 3.2

—

Im Westen von Chur und ruhig gelegen bietet die Überbauung Kleinbruggen einen Rückzugsort mit einer weiten Aussicht. Die Wohnüberbauung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss. Eine Bushaltestation wird direkt bei der Wohnüberbauung zu stehen kommen. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuss den Bahnhof Chur West, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.



Form und Fassade

—

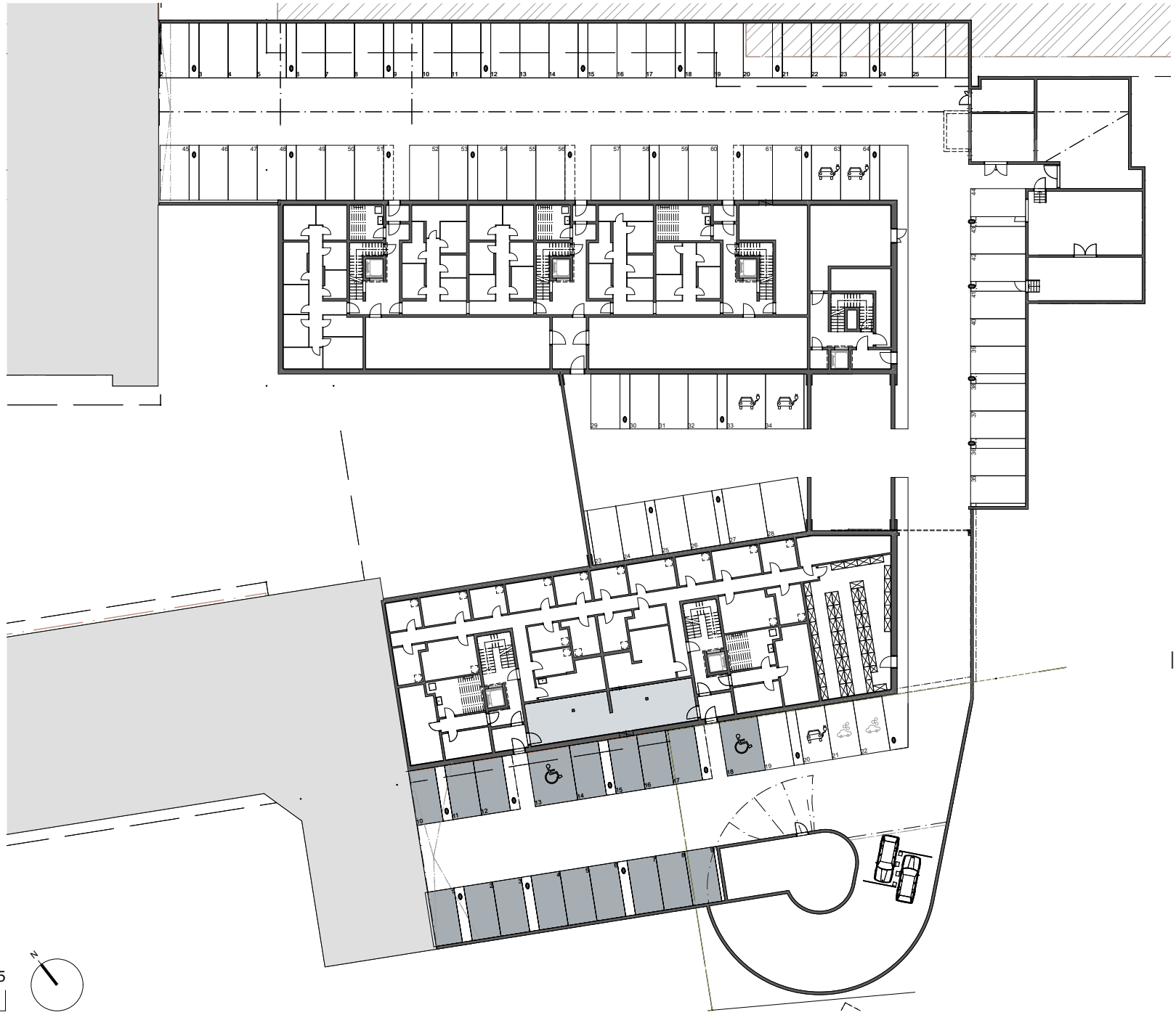
Das grossvolumige Gebäude bildet den Abschluss der Gebäudezeile zur Rheinfelsstrasse. Die allseitige und einheitliche Ausgestaltung des Baukörpers verhilft der Integration des Baukörpers und bildet eine eigene Identität. Die Fassade wird mittels Keramikplatten- und Putzelementen strukturiert. Die unterschiedlichen Tiefen erzeugen ein spannendes Licht- und Schattenspiel.

Wohnungen

—

Die Wohnungen sind in einem qualitativ hohen Ausbaustandard. Sie sind hell und flächenmässig grosszügig geschnitten. Ein höchstes Mass an Privatsphäre bieten die Ausrichtungen der Wohnungen. Jeder Wohnung ist ein Keller zugeteilt, welcher im Verkaufspreis enthalten ist.

3.3 — Kleinbruggen
Untergeschoss
Garage

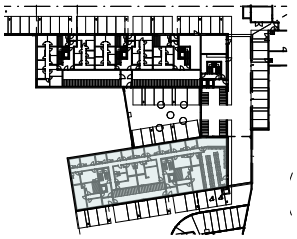


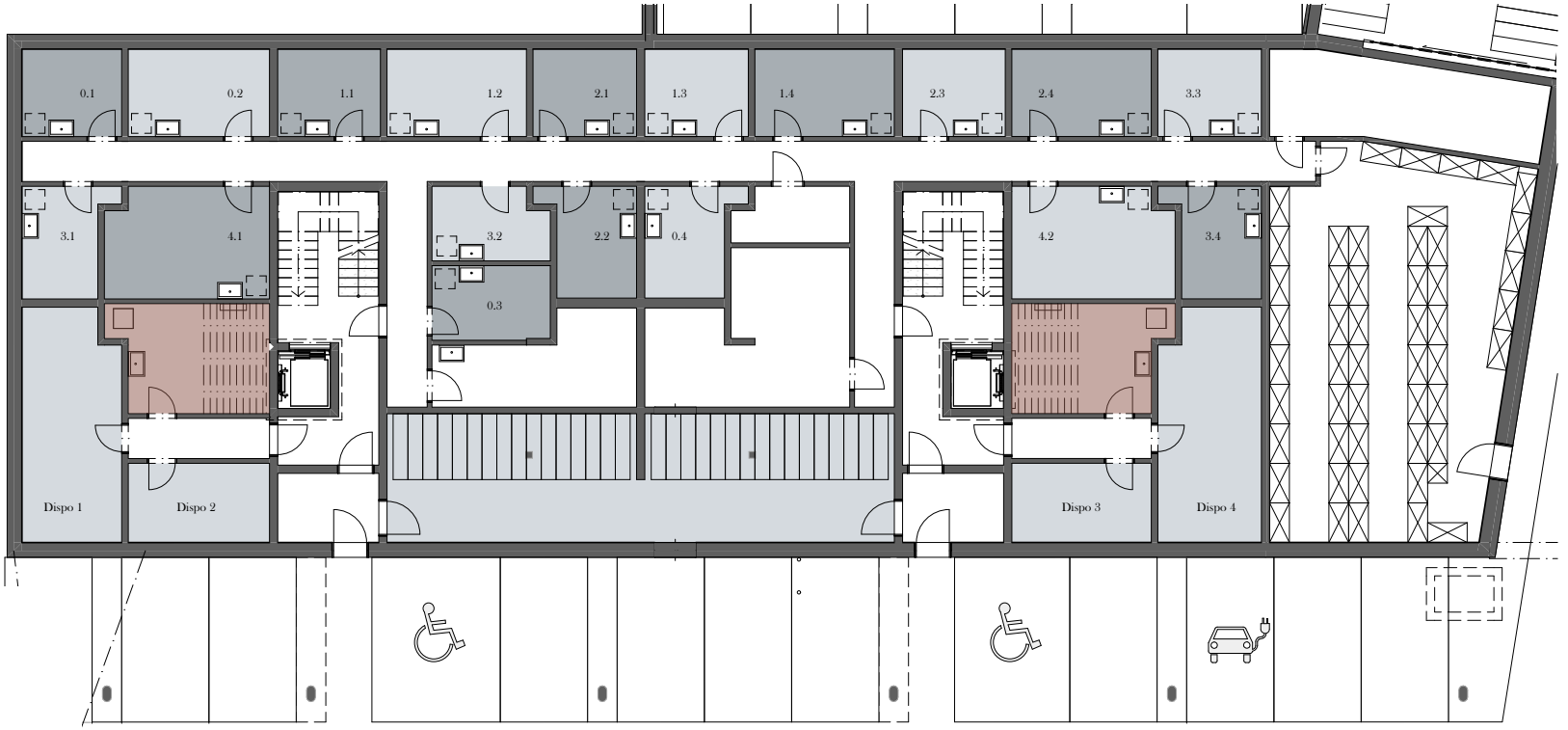
Fahrradraum

Parkplätze
18 Parkplätze

0 25

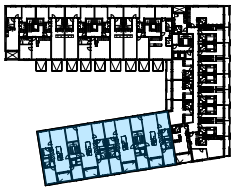
3.4 — Kleinbruggen
Untergeschoss
Keller





0.1 Kellerabteil 8.0m²
0.3 Kellerabteil 8.1m²
1.1 Kellerabteil 8.3m²
1.3 Kellerabteil 8.4m²
2.1 Kellerabteil 8.4m²
2.3 Kellerabteil 8.3m²
3.1 Kellerabteil 8.3m²
3.3 Kellerabteil 8.3m²
4.1 Kellerabteil 16.6m²
Dispo 1 20.8m²
Dispo 3 10.2m²
Waschraum

0.2 Kellerabteil 11.4m²
0.4 Kellerabteil 8.6m²
1.2 Kellerabteil 11.2m²
1.4 Kellerabteil 11.2m²
2.2 Kellerabteil 8.6m²
2.4 Kellerabteil 11.2m²
3.2 Kellerabteil 7.6m²
3.4 Kellerabteil 8.7m²
4.2 Kellerabteil 16.4m²
Dispo 2 10.3m²
Dispo 4 21.6m²



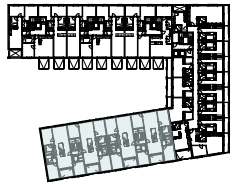
NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände

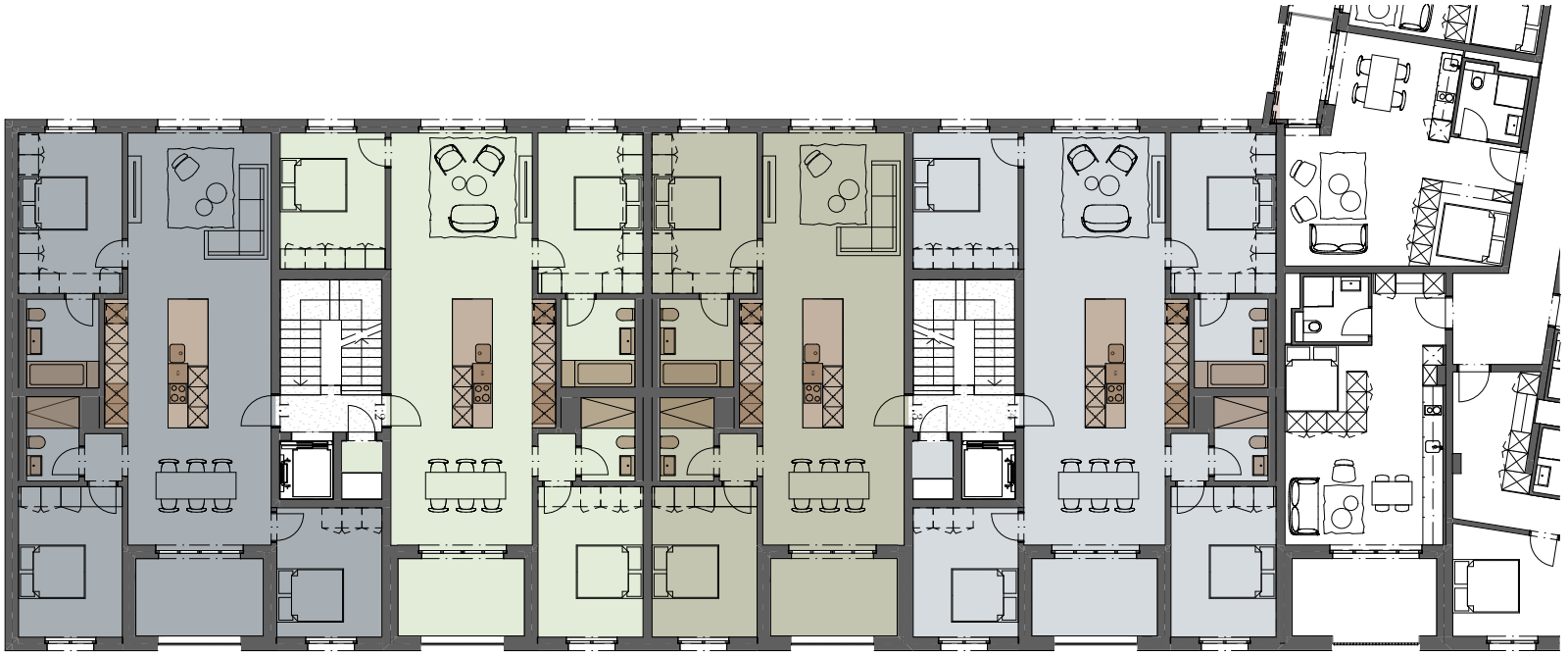
0.1
3.5 Zi. WHG
NWF: 102.5m²

0.2
4.5 Zi. WHG
NWF: 118.0m²

0.3
3.5 Zi. WHG
NWF: 104.1m²

0.4
4.5 Zi. WHG
NWF: 118.3m²





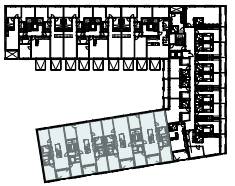
NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände

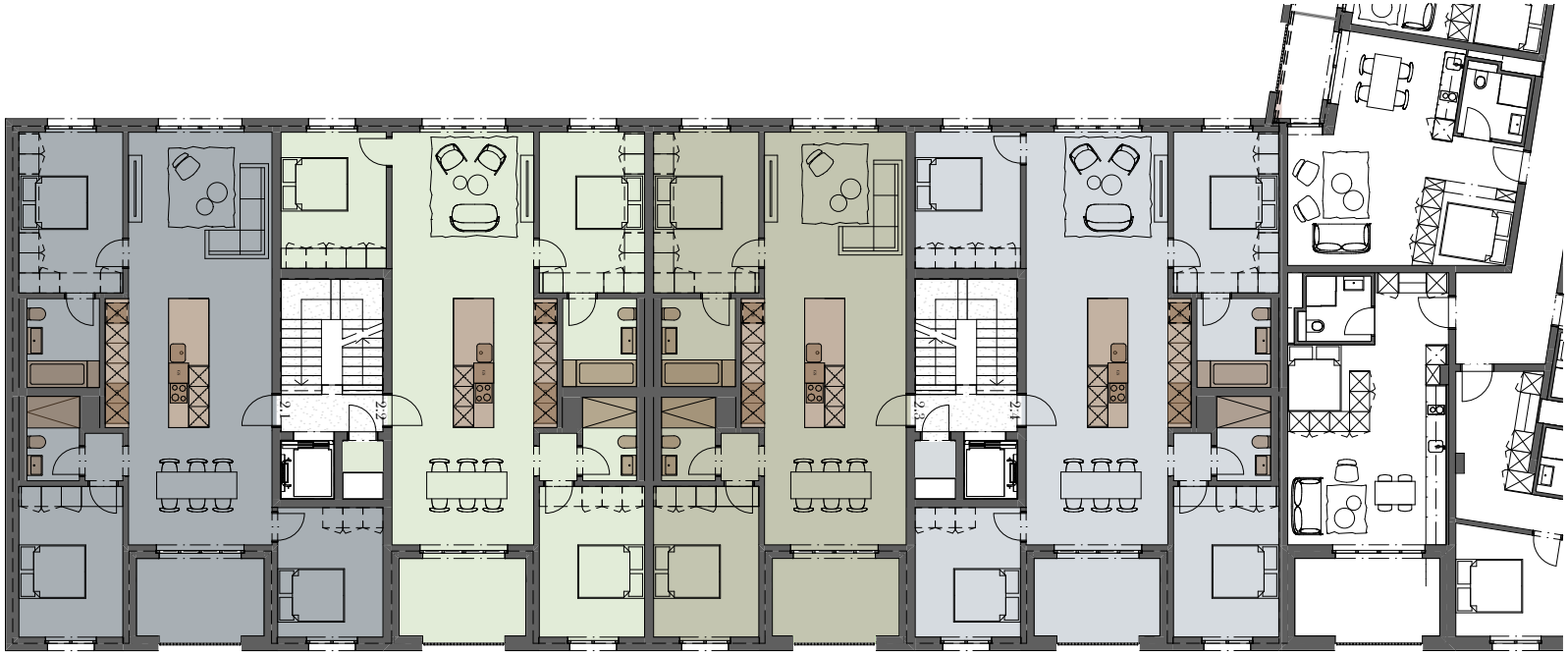
1.1
4.5 Zi. WHG
NWF: 115.7m²

1.2
4.5 Zi. WHG
NWF: 118.4m²

1.3
3.5 Zi. WHG
NWF: 104.4m²

1.4
5.5 Zi. WHG
NWF: 131.0m²





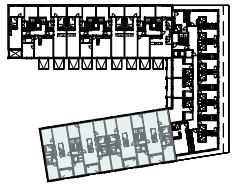
NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände

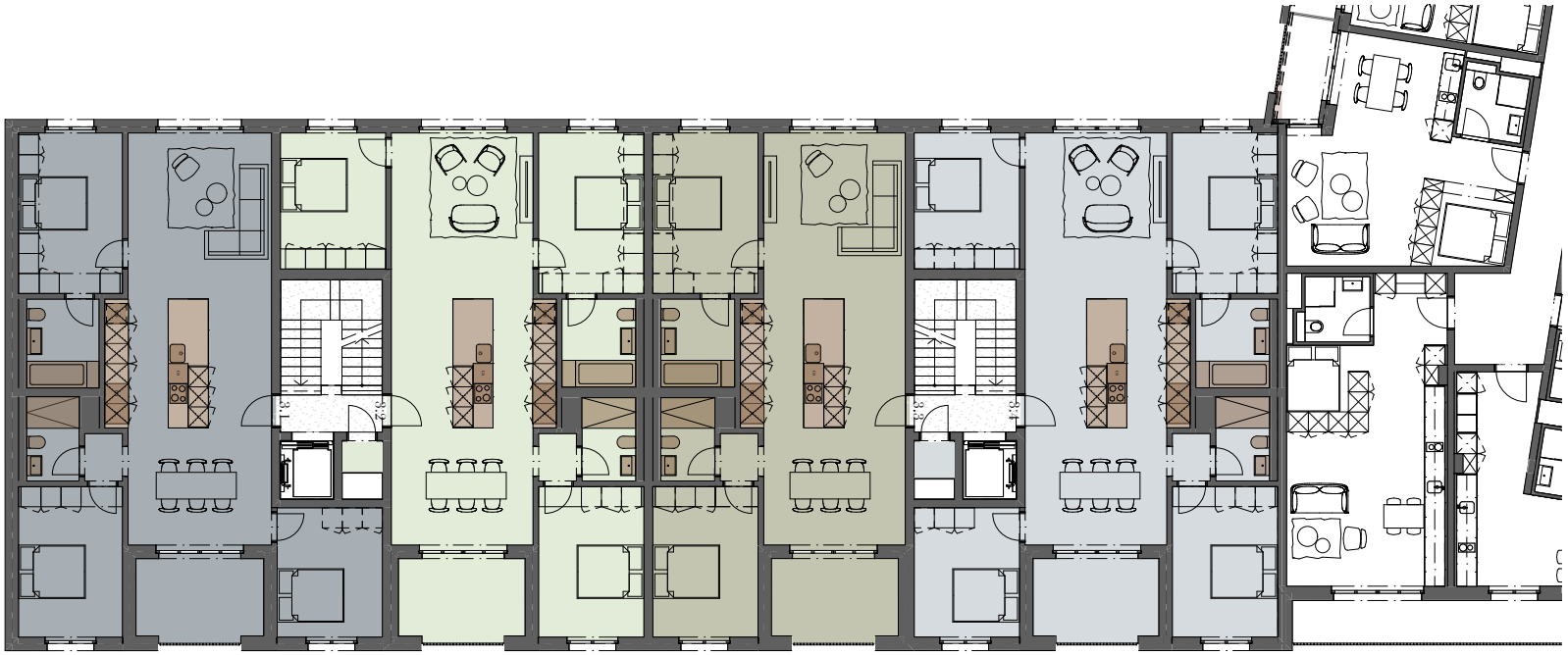
2.1
4.5 Zi. WHG
NWF: 115.7m²

2.2
4.5 Zi. WHG
NWF: 118.4m²

2.3
3.5 Zi. WHG
NWF: 104.3m²

2.4
5.5 Zi. WHG
NWF: 131.0m²





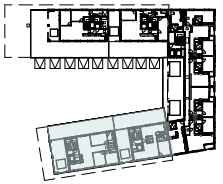
NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände

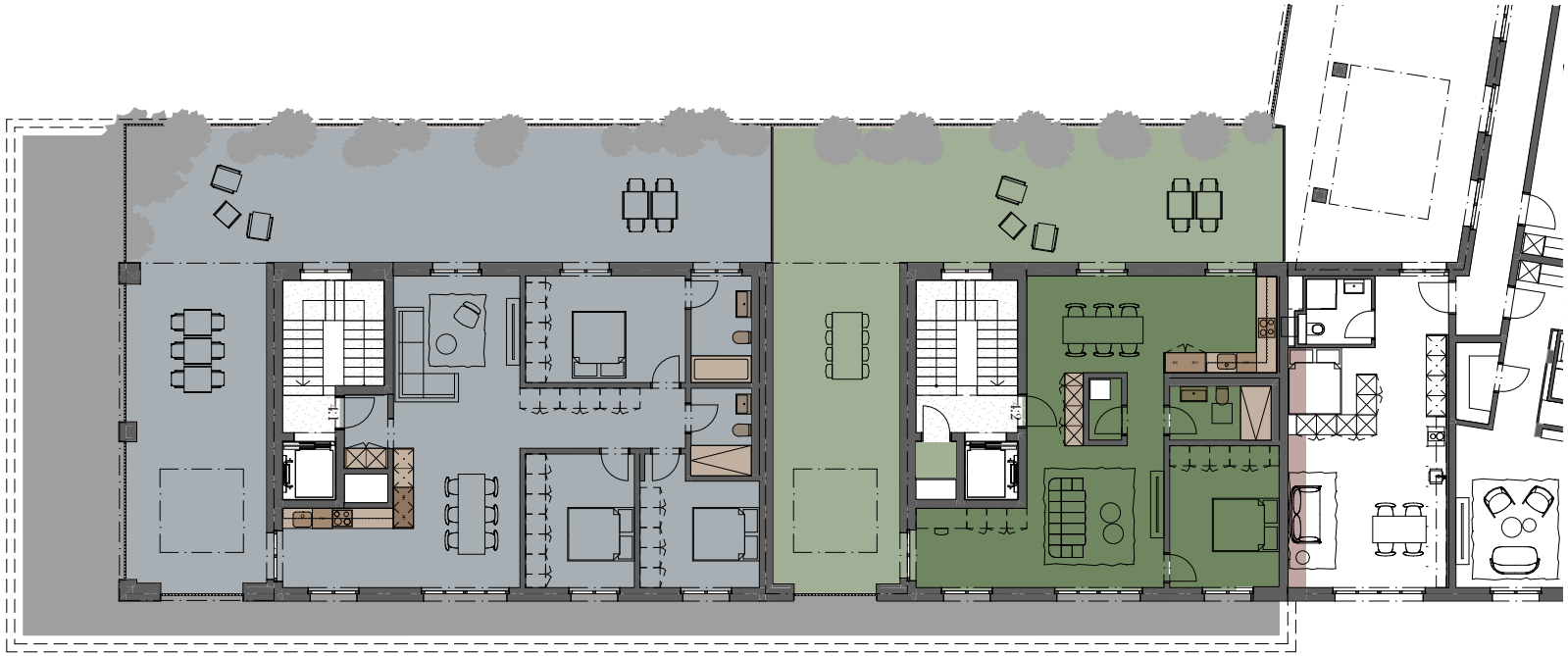
3.1
4.5 Zi. WHG
NWF: 115.7m²

3.2
4.5 Zi. WHG
NWF: 118.4m²

3.3
3.5 Zi. WHG
NWF: 104.3m²

3.4
5.5 Zi. WHG
NWF: 131.0m²

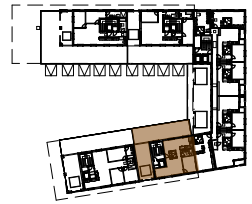




NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände

4.1
4.5 Zi. WHG
NWF: 113.7m²

4.2
2.5 Zi. WHG
NWF: 79.7m²



—

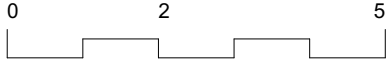
N° 4.2

—

Eigentumswohnung
WHG N° 4.2
2.5 Zi.
Attikageschoss
Total: 79.7 m² NWF
Total: 74.8 m² BF

—

4.2.1	Wohnen	32.0 m² BF
4.2.2	Zimmer	14.1 m² BF
4.2.3	Du / Wc	4.9 m² BF
4.2.4	Küche / Essen	22.2 m² BF
4.2.5	Spensa	1.8 m² BF
4.2.6	Terrasse	100.1 m² BF
	Abstellraum TH	2.1 m² BF
	Kellerabteil	16.4 m² BF



NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

N° 0.1

—

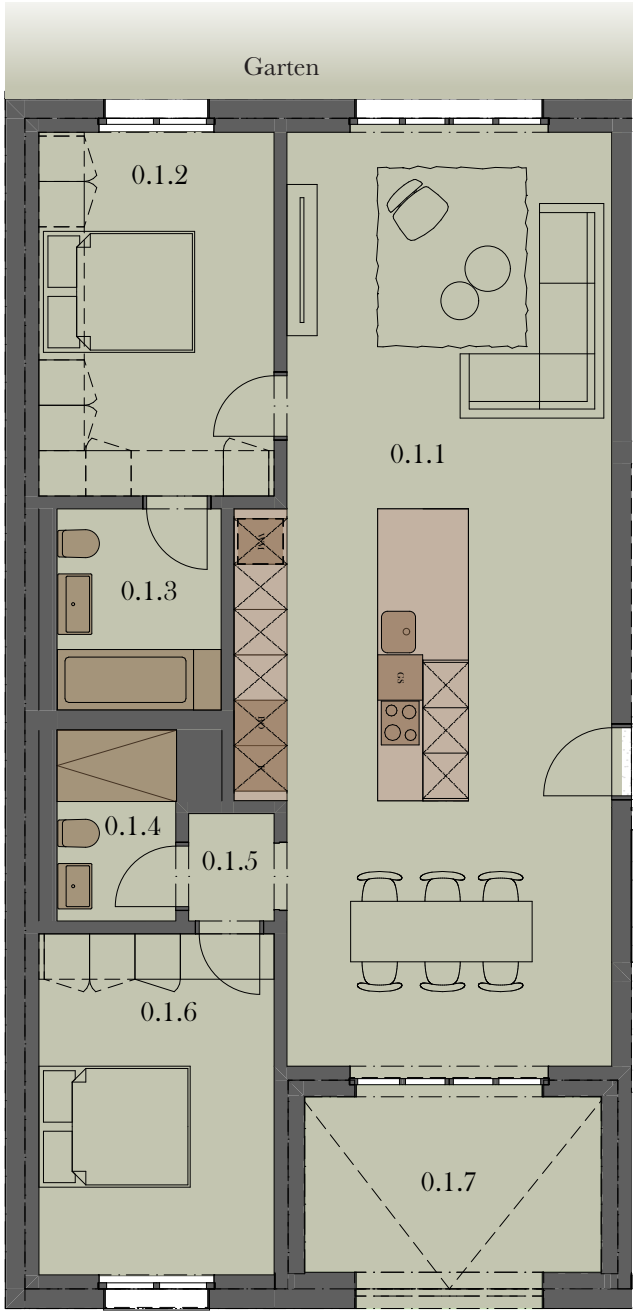
Eigentumswohnung
WHG N° 0.1
3.5 Zi.
Erdgeschoss
Total: 102.5 m² NWF
Total: 96.4 m² BF

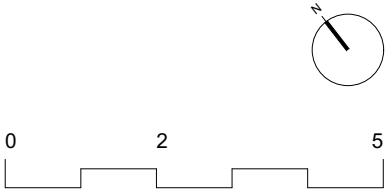
—

0.1.1	Küche / Essen / Wohnen	56.0 m² BF
0.1.2	Zimmer	15.0 m² BF
0.1.3	Bad / Wc	5.8 m² BF
0.1.4	Du / WC	4.0 m² BF
0.1.5	Gang	1.6 m² BF
0.1.6	Zimmer	14.0 m² BF
0.1.7	Loggia	10.7 m² BF
	Garten	24.5 m²
	Kellerabteil	8.0 m² BF

NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche





—

N° 0.3

—

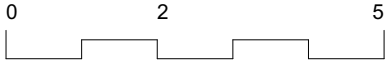
Eigentumswohnung
WHG N° 0.3
3.5 Zi.
Erdgeschoss
Total: 104.1 m² NWF
Total: 95.8 m² BF

—

0.3.1	Küche / Essen / Wohnen	55.0 m² BF
0.3.2	Zimmer	15.2 m² BF
0.3.3	Bad / Wc	5.8 m² BF
0.3.4	Du / WC	4.0 m² BF
0.3.5	Gang	1.6 m² BF
0.3.6	Zimmer	14.2 m² BF
0.3.7	Loggia	10.4 m² BF
	Garten	23.5 m²
	Kellerabteil	8.1 m² BF

NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche



—

N° 1.3

—

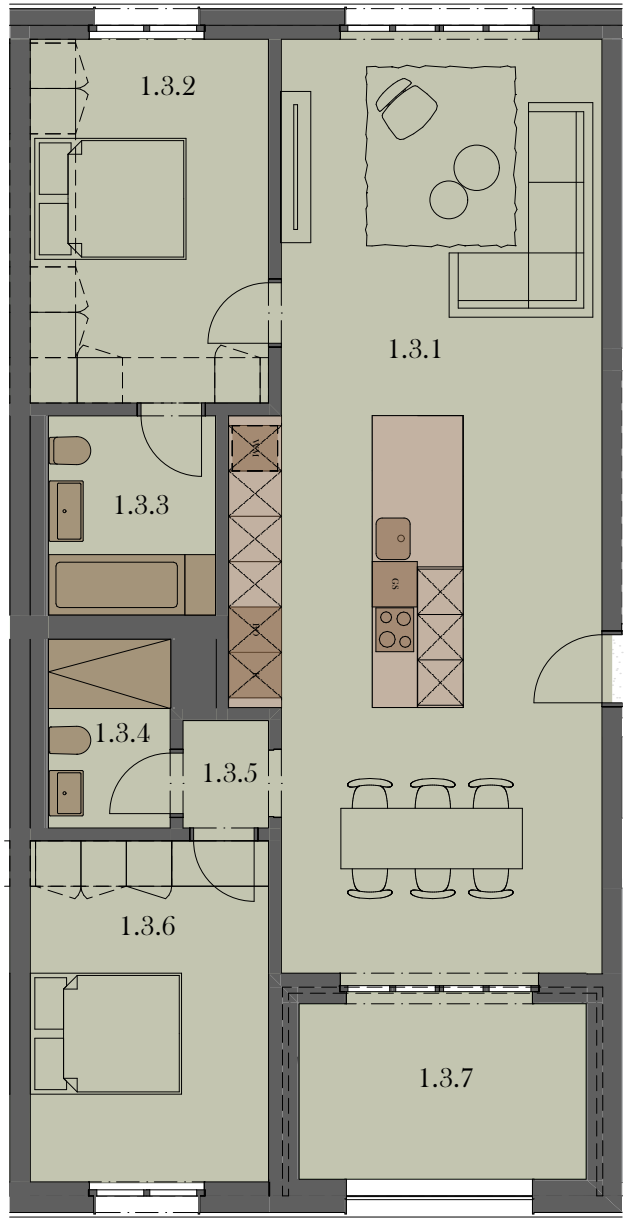
Eigentumswohnung
WHG N° 1.3
3.5 Zi.
1. Obergeschoss
Total: 104.4 m² NWF
Total: 96.3 m² BF

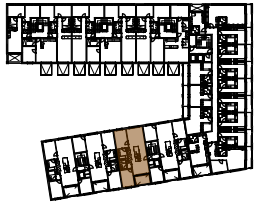
—

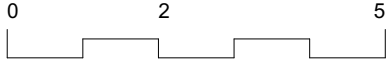
1.3.1	Küche / Essen / Wohnen	55.5 m² BF
1.3.2	Zimmer	15.2 m² BF
1.3.3	Bad / Wc	5.8 m² BF
1.3.4	Du / WC	4.0 m² BF
1.3.5	Gang	1.6 m² BF
1.3.6	Zimmer	14.2 m² BF
1.3.7	Loggia	9.6 m² BF
	Kellerabteil	8.4 m² BF

NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche







—

N° 2.3

—

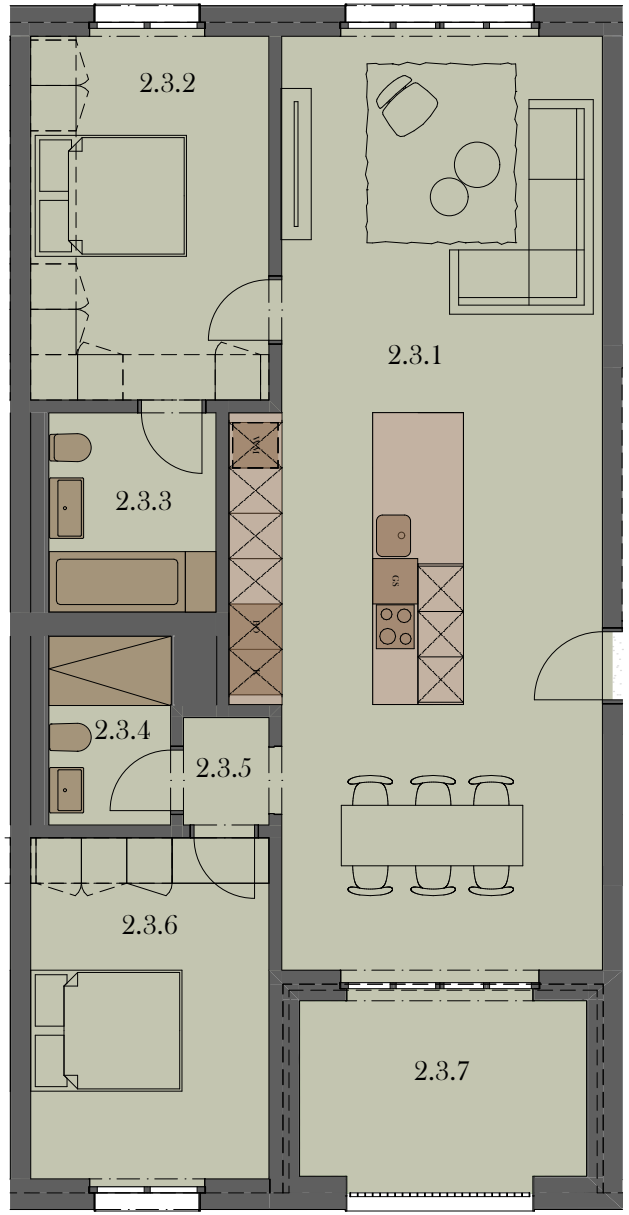
Eigentumswohnung
WHG N° 2.3
3.5 Zi.
2. Obergeschoss
Total: 104.3 m² NWF
Total: 96.6 m² BF

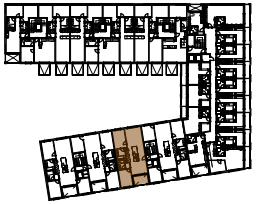
—

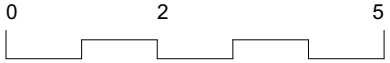
2.3.1	Küche / Essen / Wohnen	55.8 m² BF
2.3.2	Zimmer	15.2 m² BF
2.3.3	Bad / Wc	5.8 m² BF
2.3.4	Du / WC	4.0 m² BF
2.3.5	Gang	1.6 m² BF
2.3.6	Zimmer	14.2 m² BF
2.3.7	Loggia	9.6 m² BF
	Kellerabteil	8.3 m² BF

NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche







—

N° 3.3

—

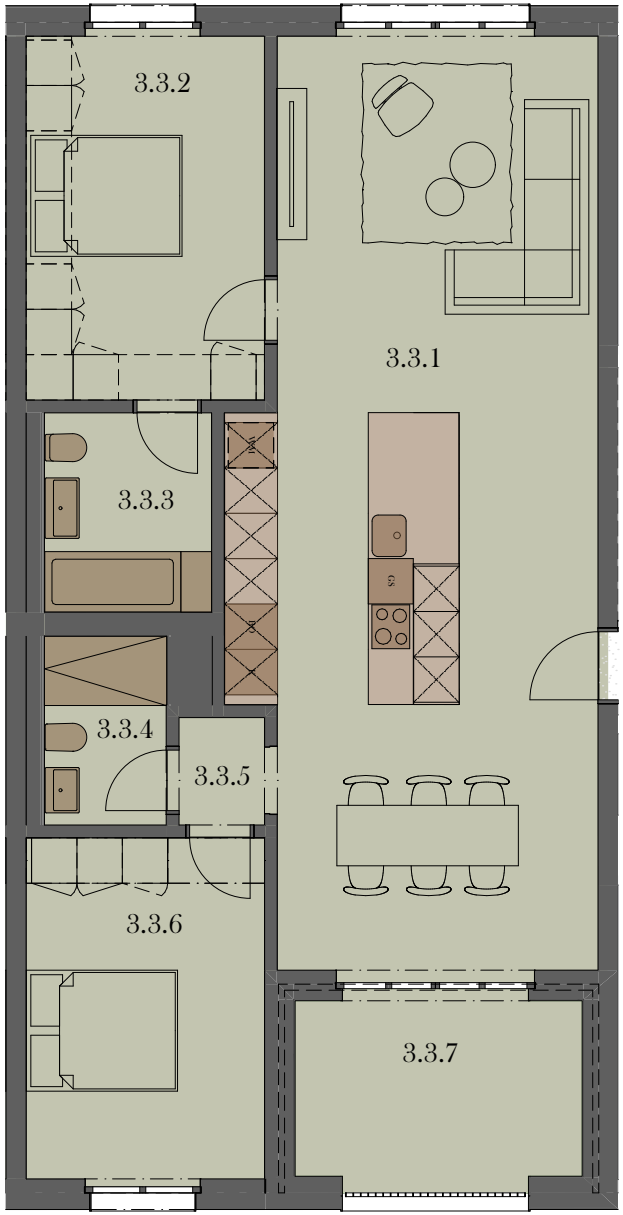
Eigentumswohnung
WHG N° 3.3
3.5 Zi.
3. Obergeschoss
Total: 104.3 m² NWF
Total: 96.6 m² BF

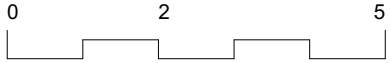
—

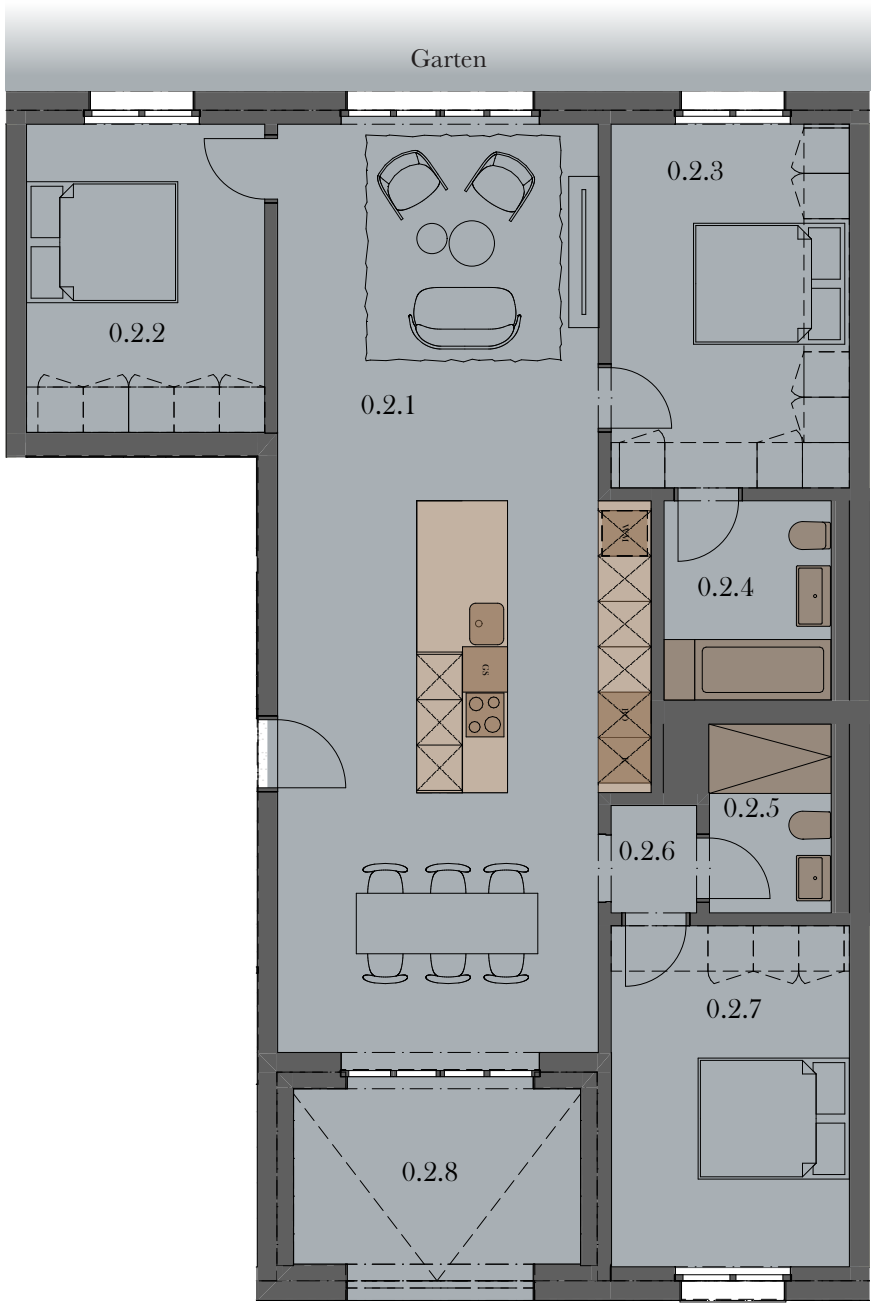
3.3.1	Küche / Essen / Wohnen	55.8 m² BF
3.3.2	Zimmer	15.2 m² BF
3.3.3	Bad / Wc	5.8 m² BF
3.3.4	Du / WC	4.0 m² BF
3.3.5	Gang	1.6 m² BF
3.3.6	Zimmer	14.2 m² BF
3.3.7	Loggia	9.6 m² BF
	Kellerabteil	8.3 m² BF

NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche







—

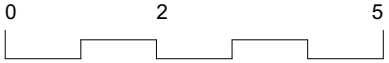
N° 0.2

—

Eigentumswohnung
WHG N° 0.2
4.5 Zi.
Erdgeschoss
Total: 118.0 m² NWF
Total: 108.6 m² BF

—

0.2.1	Küche / Essen / Wohnen	55.0 m² BF
0.2.2	Zimmer	12.8 m² BF
0.2.3	Zimmer	15.2 m² BF
0.2.4	Bad / Wc	5.8 m² BF
0.2.5	Du / WC	4.0 m² BF
0.2.6	Gang	1.6 m² BF
0.2.7	Zimmer	14.2 m² BF
0.2.8	Loggia	10.4 m² BF
	Garten	33.5 m²
	Kellerabteil	11.4 m² BF



NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

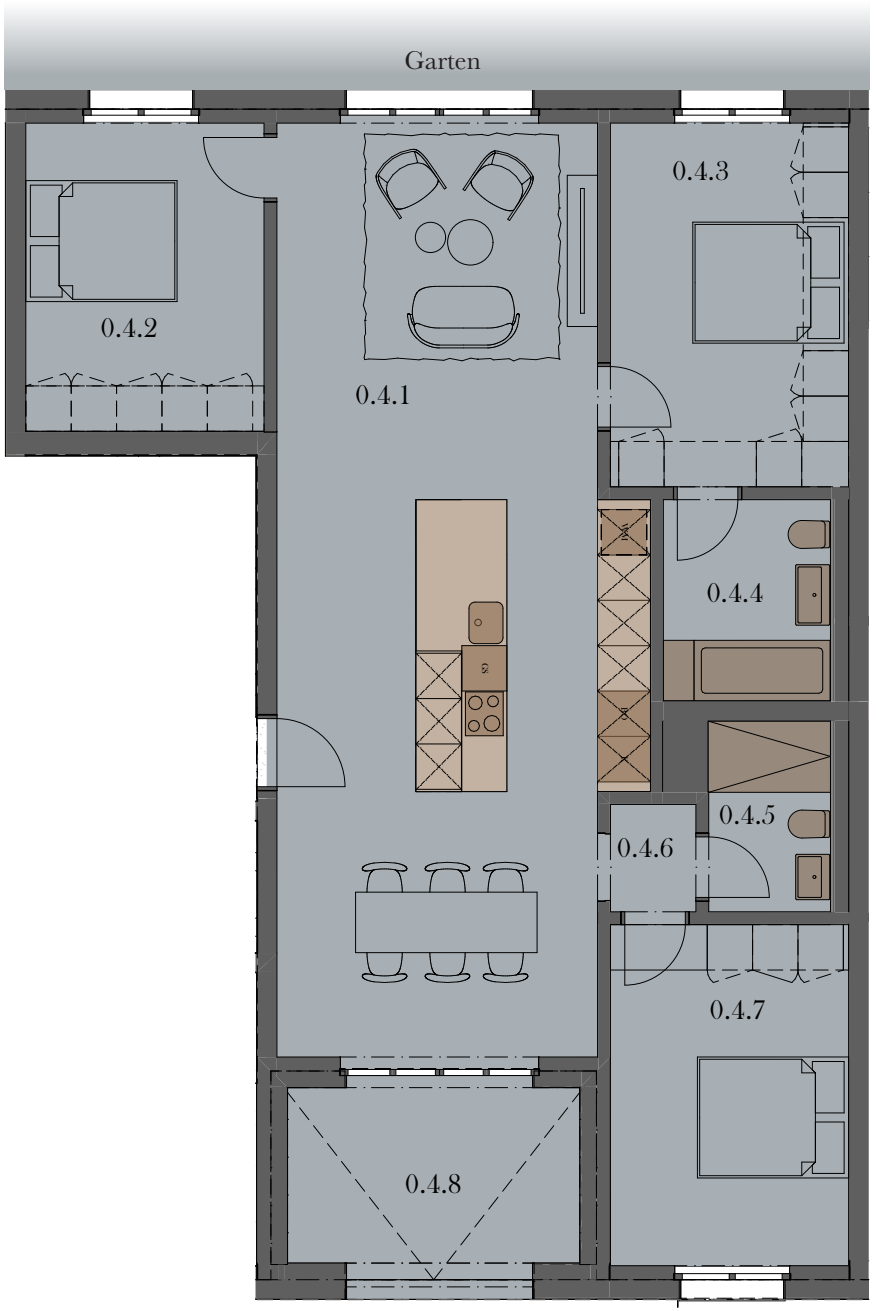
N° 0.4

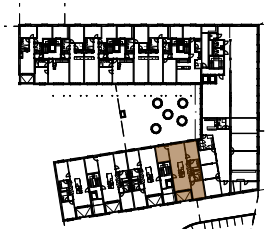
—

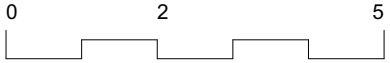
Eigentumswohnung
WHG N° 0.4
4.5 Zi.
Erdgeschoss
Total: 118.3 m² NWF
Total: 109.1 m² BF

—

0.4.1	Küche / Essen / Wohnen	55.3 m² BF
0.4.2	Zimmer	12.8 m² BF
0.4.3	Zimmer	15.2 m² BF
0.4.4	Bad / Wc	5.9 m² BF
0.4.5	Du / WC	4.1 m² BF
0.4.6	Gang	1.6 m² BF
0.4.7	Zimmer	14.2 m² BF
0.4.8	Loggia	10.5 m² BF
	Garten	30.8m²
	Kellerabteil	8.6 m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

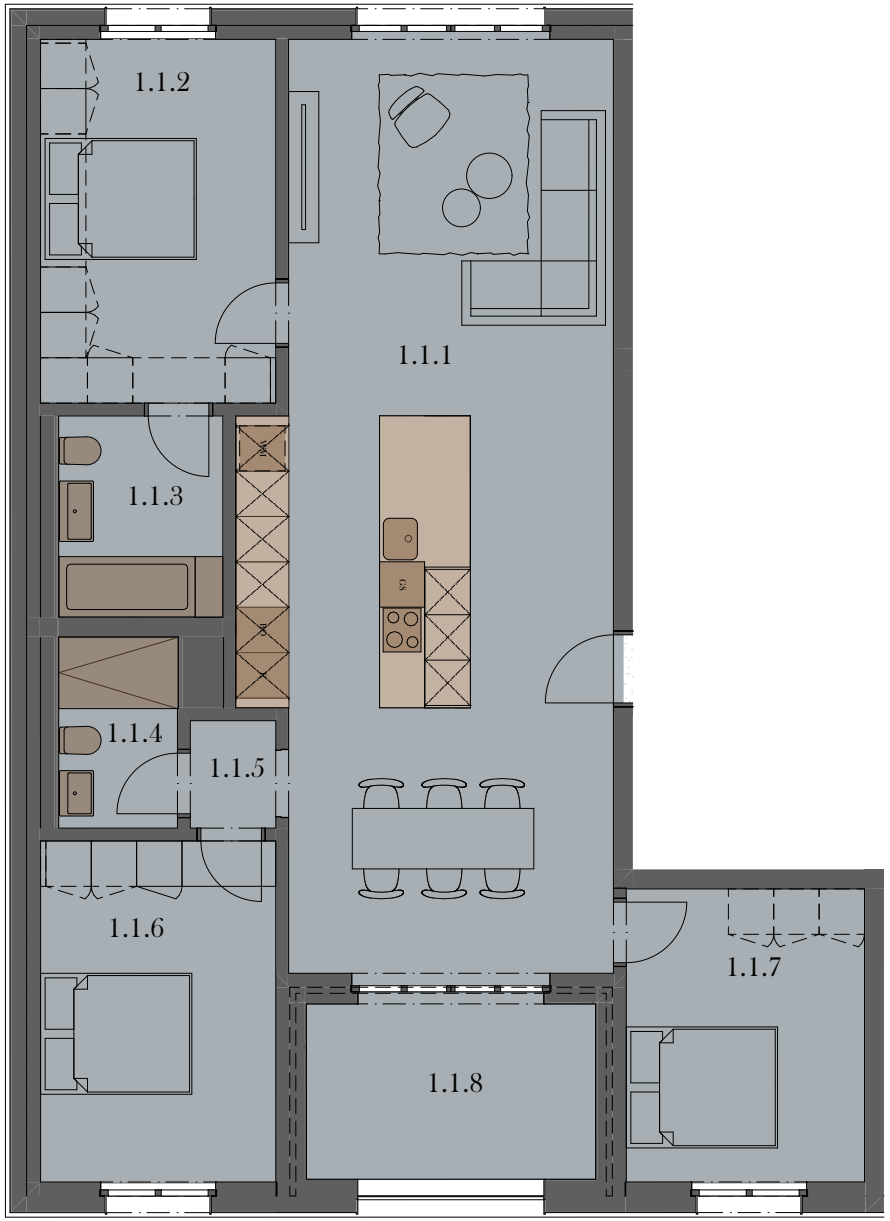
N° 1.1

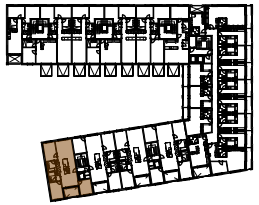
—

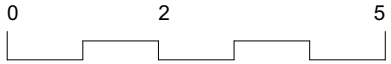
Eigentumswohnung
WHG N° 1.1
4.5 Zi.
1. Obergeschoss
Total: 115.7 m² NWF
Total: 108.6 m² BF

—

1.1.1	Küche / Essen / Wohnen	56.2m² BF
1.1.2	Zimmer	15.0m² BF
1.1.3	Bad / Wc	5.8m² BF
1.1.4	Du / WC	4.0m² BF
1.1.5	Gang	1.6m² BF
1.1.6	Zimmer	14.0m² BF
1.1.7	Zimmer	12.2m² BF
1.1.8	Loggia	9.7m² BF
	Kellerabteil	8.3m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

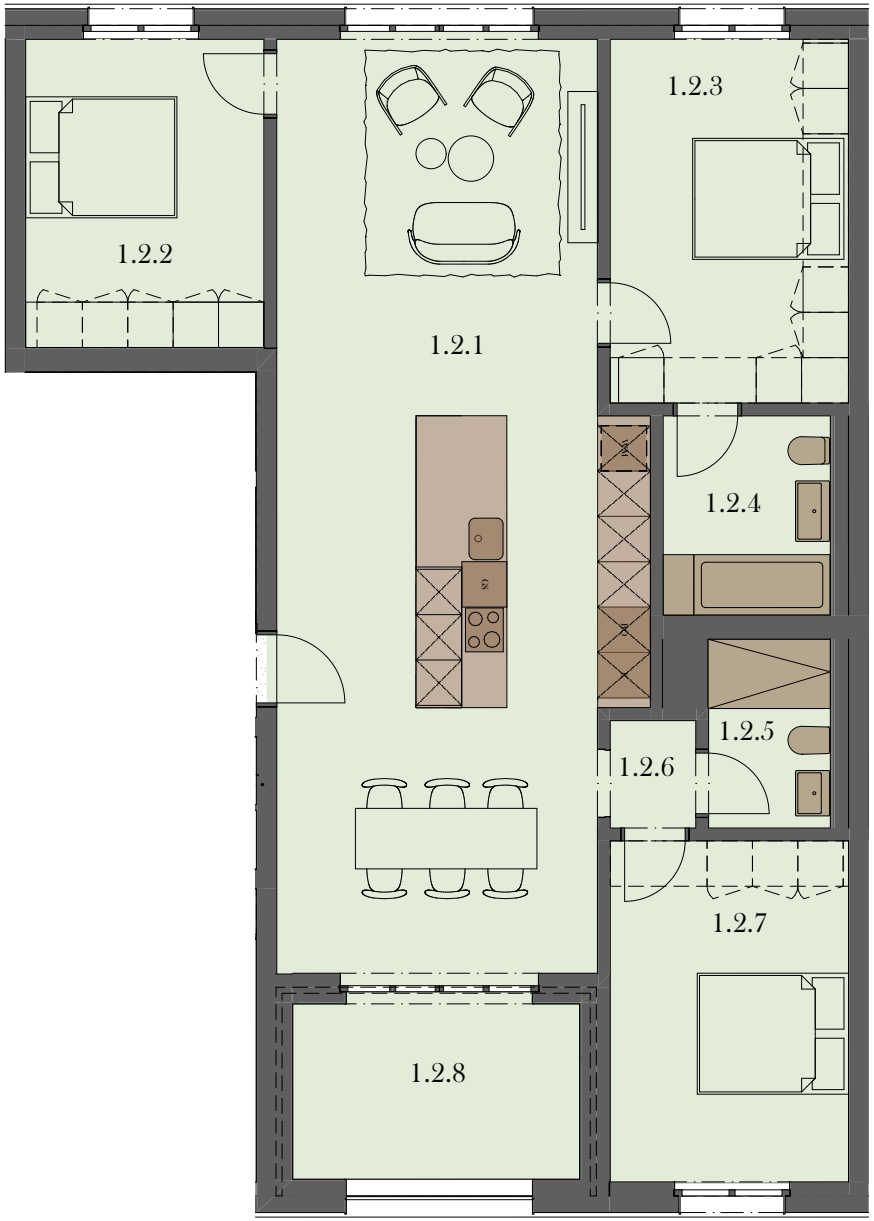
N° 1.2

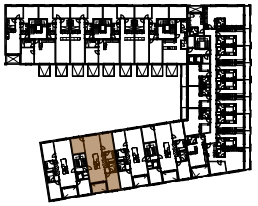
—

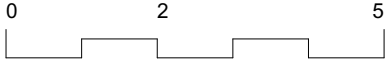
Eigentumswohnung
WHG N° 1.2
4.5 Zi.
1. Obergeschoss
Total: 118.4 m² NWF
Total: 109.1 m² BF

—

1.2.1	Küche / Essen / Wohnen	55.5 m² BF
1.2.2	Zimmer	12.8 m² BF
1.2.3	Zimmer	15.2 m² BF
1.2.4	Bad / Wc	5.8 m² BF
1.2.5	Du / WC	4.0 m² BF
1.2.6	Gang	1.6 m² BF
1.2.7	Zimmer	14.2 m² BF
1.2.8	Loggia	9.6 m² BF
	Abstellraum Treppenhaus	2.1 m² BF
	Kellerabteil	11.2 m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

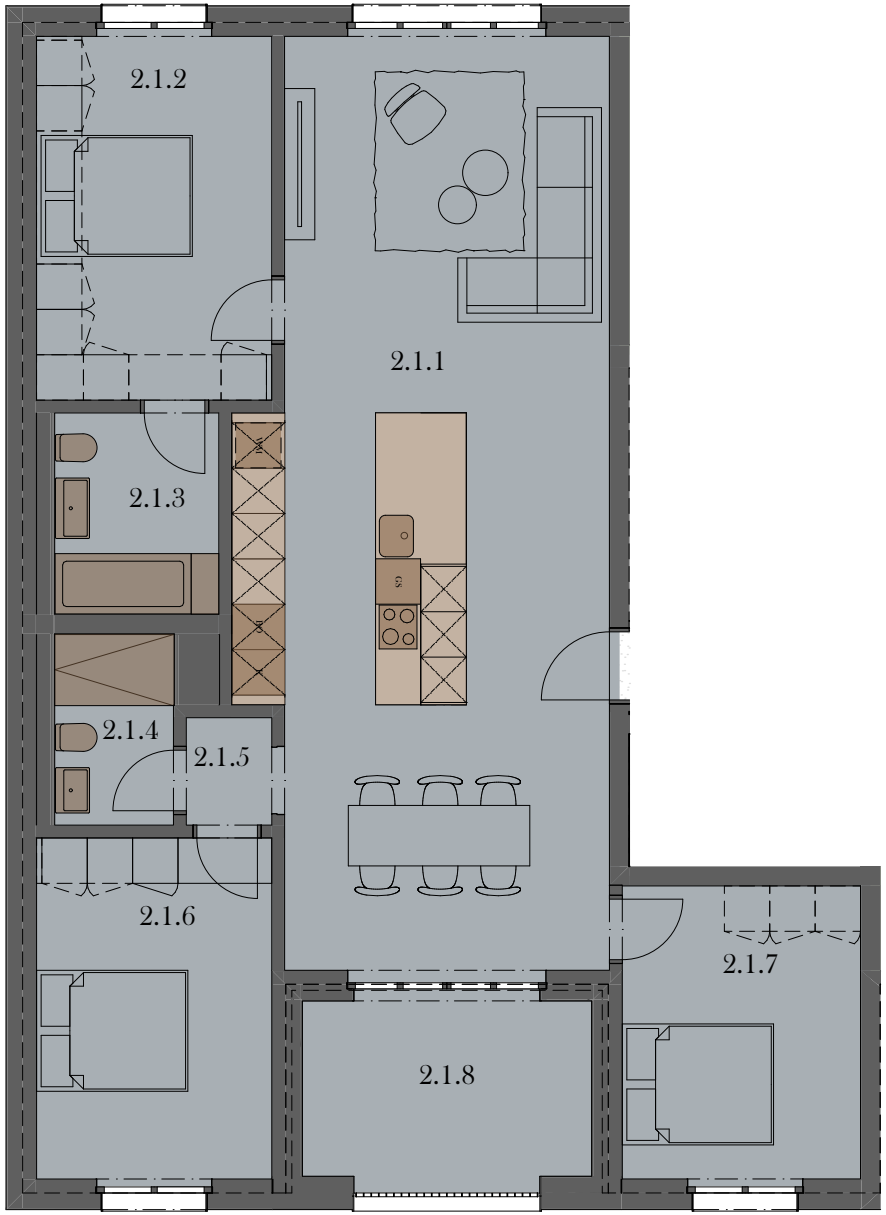
N° 2.1

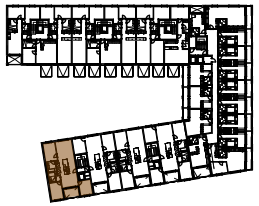
—

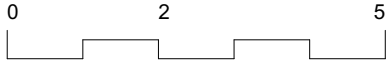
Eigentumswohnung
WHG N° 2.1
4.5 Zi.
2. Obergeschoss
Total: 115.7 m² NWF
Total: 109.1 m² BF

—

2.1.1	Küche / Essen / Wohnen	56.5 m² BF
2.1.2	Zimmer	15.0 m² BF
2.1.3	Bad / Wc	5.8 m² BF
2.1.4	Du / WC	4.0 m² BF
2.1.5	Gang	1.6 m² BF
2.1.6	Zimmer	14.0 m² BF
2.1.7	Zimmer	12.2 m² BF
2.1.8	Loggia	9.7 m² BF
	Kellerabteil	8.4 m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

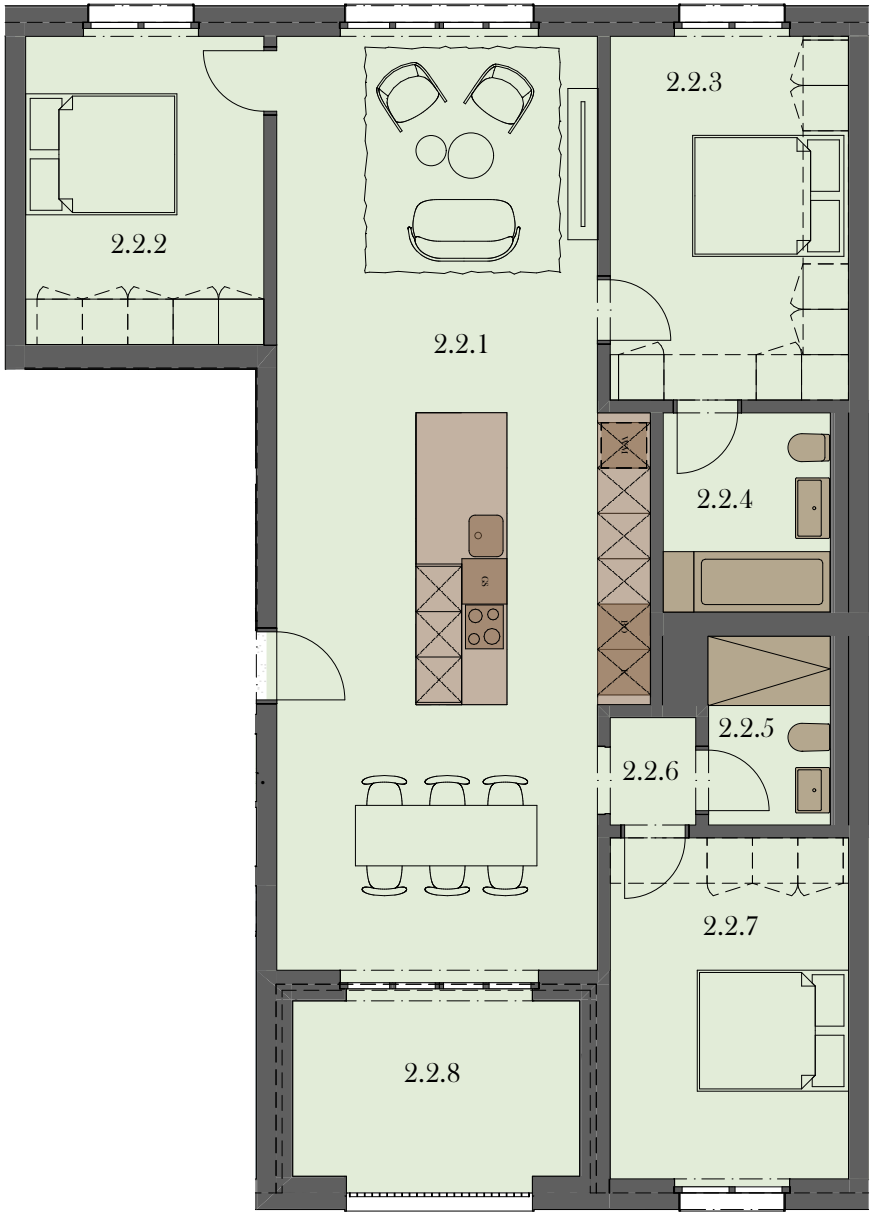
N° 2.2

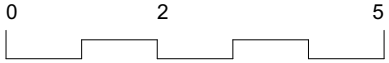
—

Eigentumswohnung
WHG N° 2.2
4.5 Zi.
2. Obergeschoss
Total: 118.4m² NWF
Total: 109.4 m² BF

—

1.2.1	Küche / Essen / Wohnen	55.8 m² BF
1.2.2	Zimmer	12.8 m² BF
1.2.3	Zimmer	15.2 m² BF
1.2.4	Bad / Wc	5.8 m² BF
1.2.5	Du / WC	4.0 m² BF
1.2.6	Gang	1.6 m² BF
1.2.7	Zimmer	14.2 m² BF
1.2.8	Loggia	9.6 m² BF
	Abstellraum Treppenhaus	2.1 m² BF
	Kellerabteil	8.6 m² BF





NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

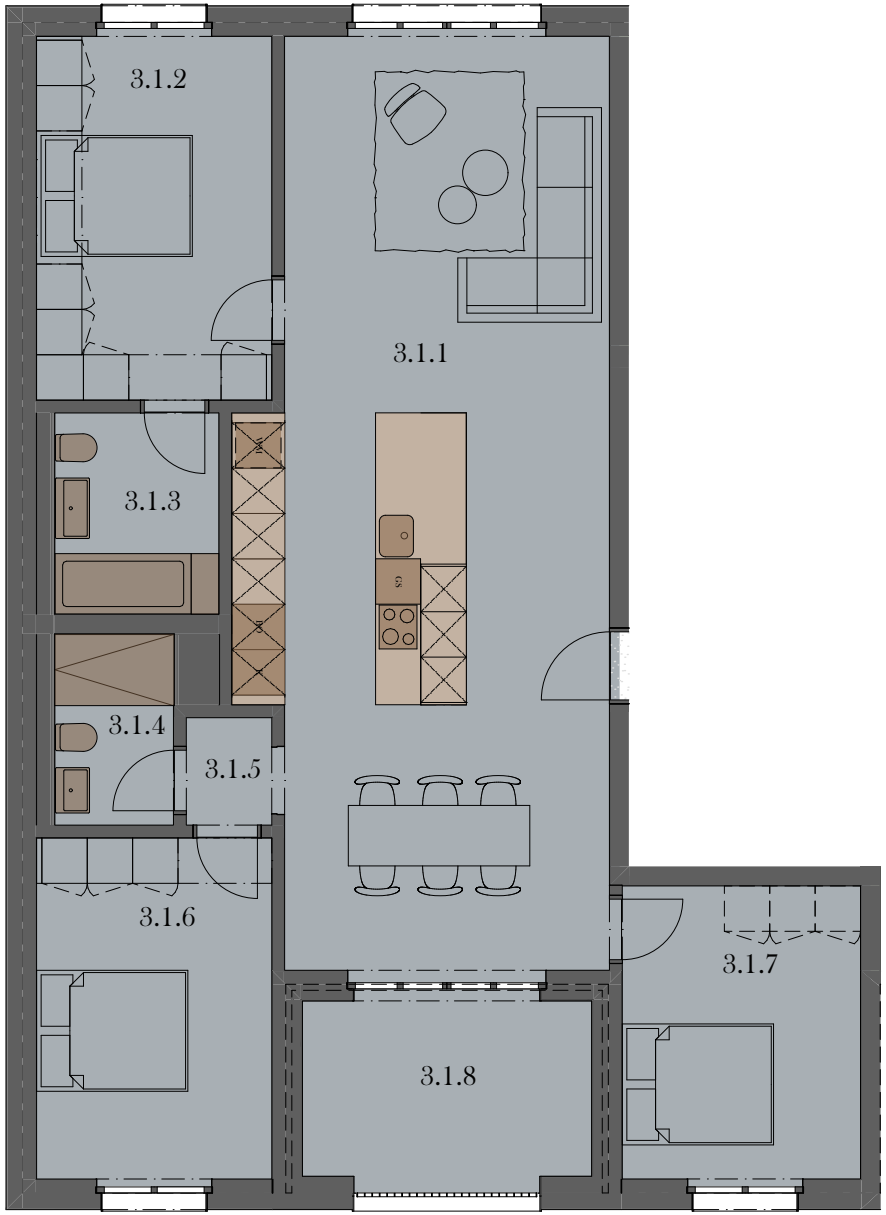
N° 3.1

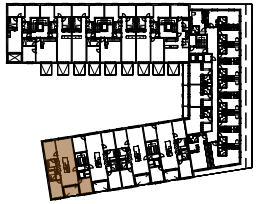
—

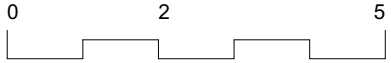
Eigentumswohnung
WHG N° 3.1
4.5 Zi.
3. Obergeschoss
Total: 115.7 m² NWF
Total: 109.1 m² BF

—

3.1.1	Küche / Essen / Wohnen	56.5 m² BF
3.1.2	Zimmer	15.0 m² BF
3.1.3	Bad / Wc	5.8 m² BF
3.1.4	Du / WC	4.0 m² BF
3.1.5	Gang	1.6 m² BF
3.1.6	Zimmer	14.0 m² BF
3.1.7	Zimmer	12.2 m² BF
3.1.8	Loggia	9.7 m² BF
	Kellerabteil	8.3 m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

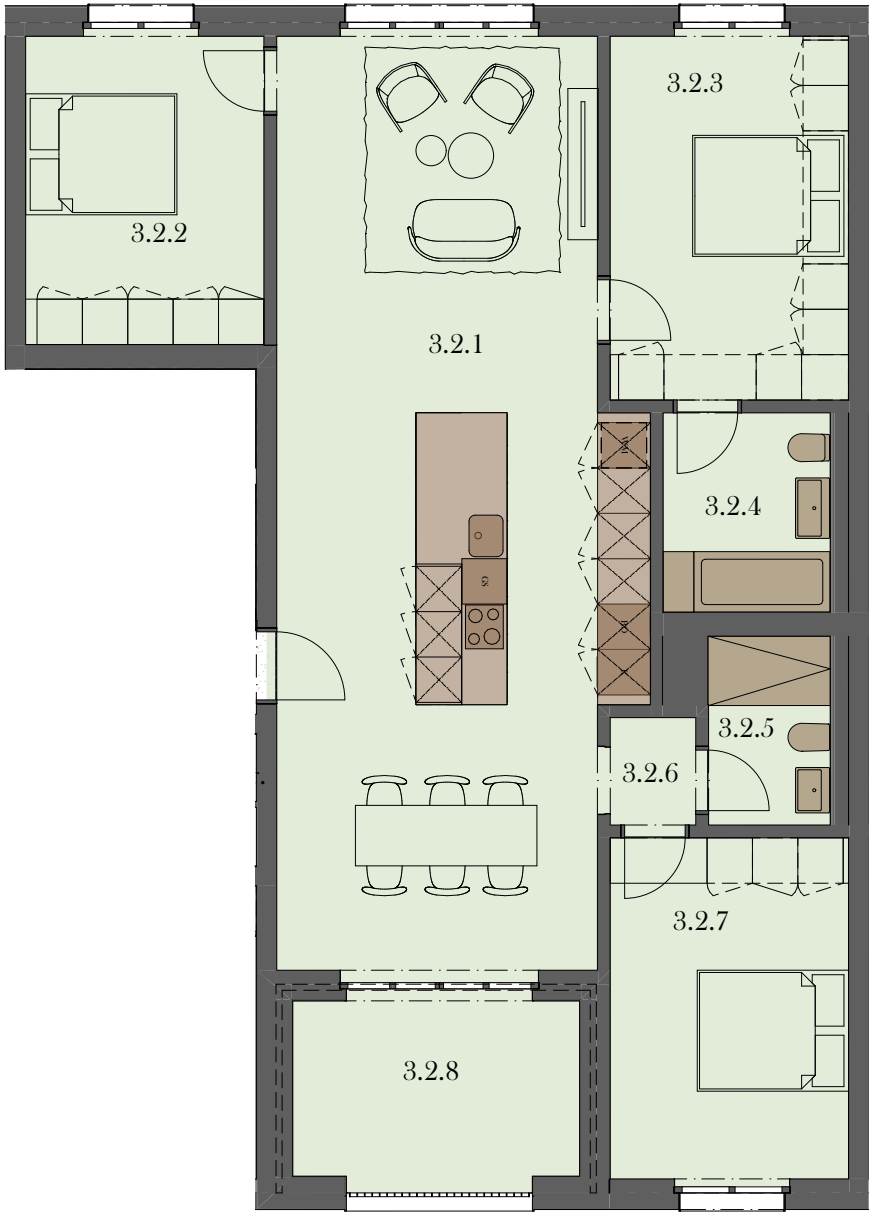
N° 3.2

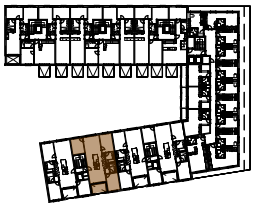
—

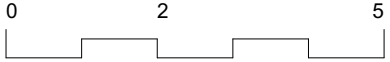
Eigentumswohnung
WHG N° 3.2
4.5 Zi.
3. Obergeschoss
Total: 118.4m² NWF
Total: 109.4 m² BF

—

3.2.1	Küche / Essen / Wohnen	55.8 m² BF
3.2.2	Zimmer	12.8 m² BF
3.2.3	Zimmer	15.2 m² BF
3.2.4	Bad / Wc	5.8 m² BF
3.2.5	Du / WC	4.0 m² BF
3.2.6	Gang	1.6 m² BF
3.2.7	Zimmer	14.2 m² BF
3.2.8	Loggia	9.6 m² BF
	Abstellraum Treppenhaus	2.1 m² BF
	Kellerabteil	7.6 m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

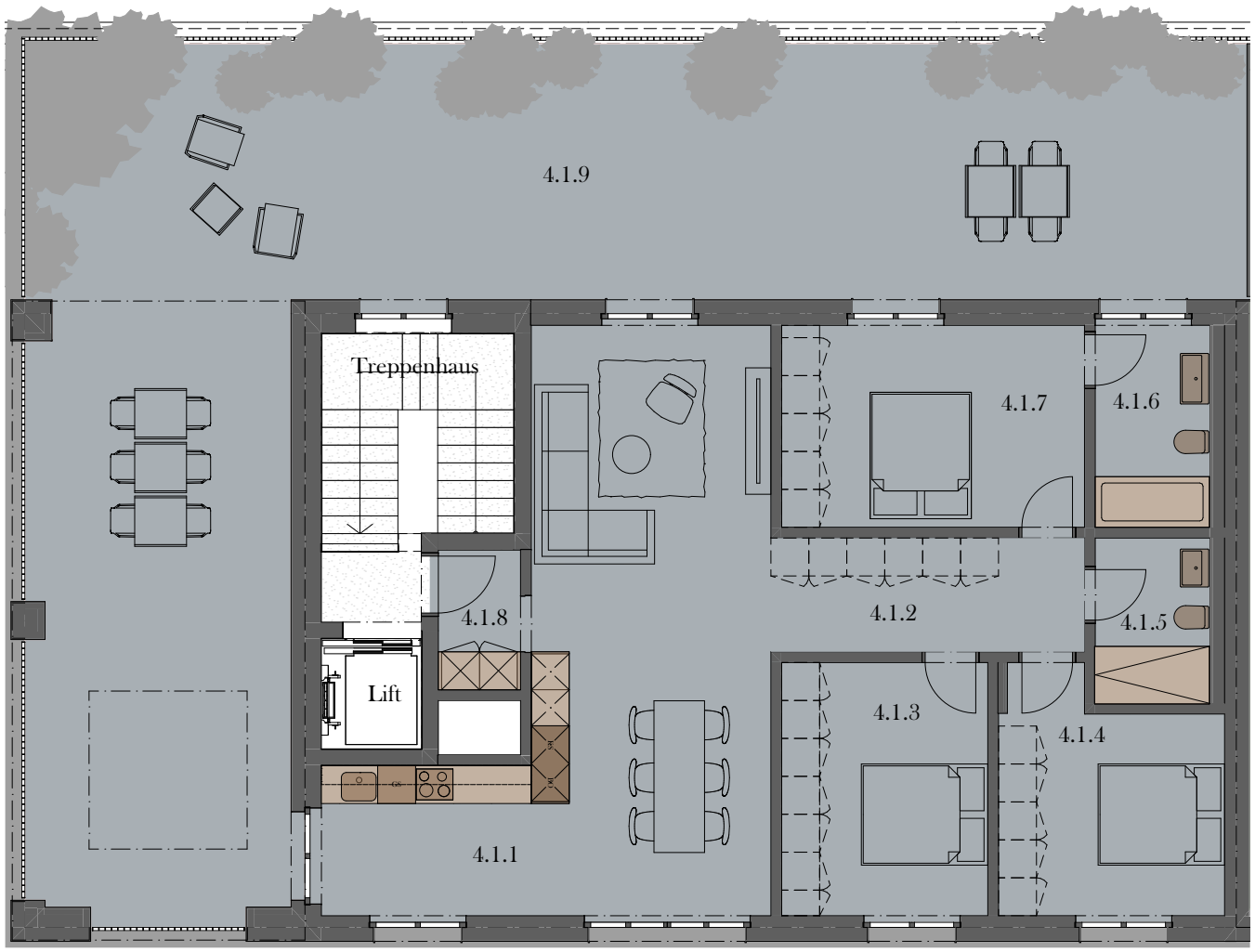
N° 4.1

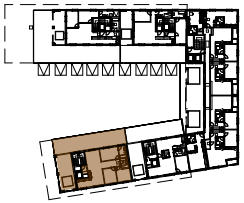
—

Eigentumswohnung
WHG N° 4.1
4.5 Zi.
Attikageschoss
Total: 113.7m² NWF
Total: 109.1 m² BF

—

4.1.1	Küche / Essen / Wohnen	43.6 m² BF
4.1.2	Gang	8.9 m² BF
4.1.3	Zimmer	13.1 m² BF
4.1.4	Zimmer	12.5 m² BF
4.1.5	Du / Wc	4.7 m² BF
4.1.6	Bad / Wc	5.8 m² BF
4.1.7	Zimmer	15.3 m² BF
4.1.8	Eingang	2.9 m² BF
4.1.8	Terrasse	119.9 m² BF
	Kellerabteil	16.6 m² BF





—

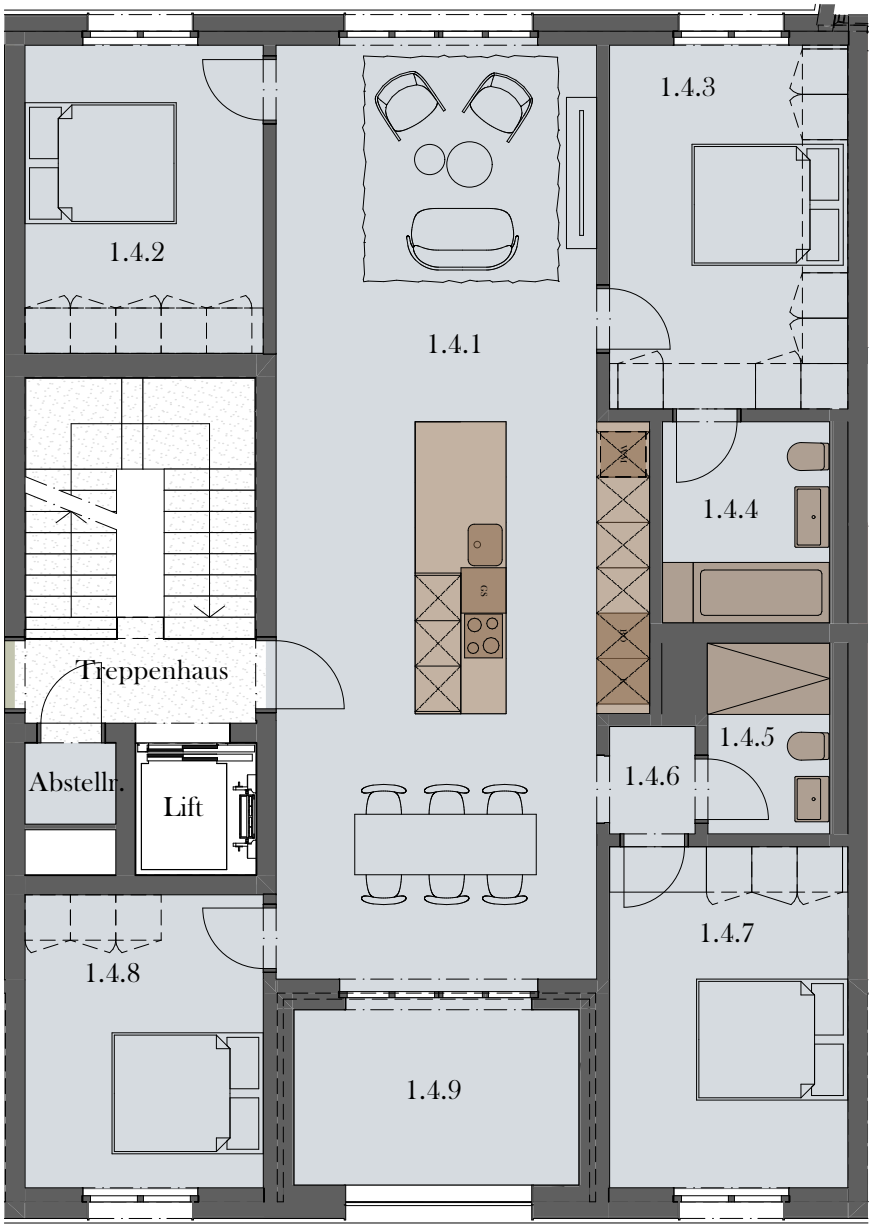
N° 1.4

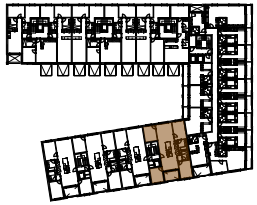
—

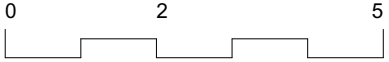
Eigentumswohnung
WHG N° 1.4
5.5 Zi.
1. Obergeschoss
Total: 131.0 m² NWF
Total: 121.5 m² BF

—

1.4.1	Küche / Essen / Wohnen	55.5 m² BF
1.4.2	Zimmer	12.8 m² BF
1.4.3	Zimmer	15.2 m² BF
1.4.4	Bad / Wc	5.9 m² BF
1.4.5	Du / WC	4.1 m² BF
1.4.6	Gang	1.6 m² BF
1.4.7	Zimmer	14.2 m² BF
1.4.8	Zimmer	12.2 m² BF
1.4.9	Loggia	9.6 m² BF
	Abstellraum Treppenhaus	2.1 m² BF
	Kellerabteil	11.2 m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

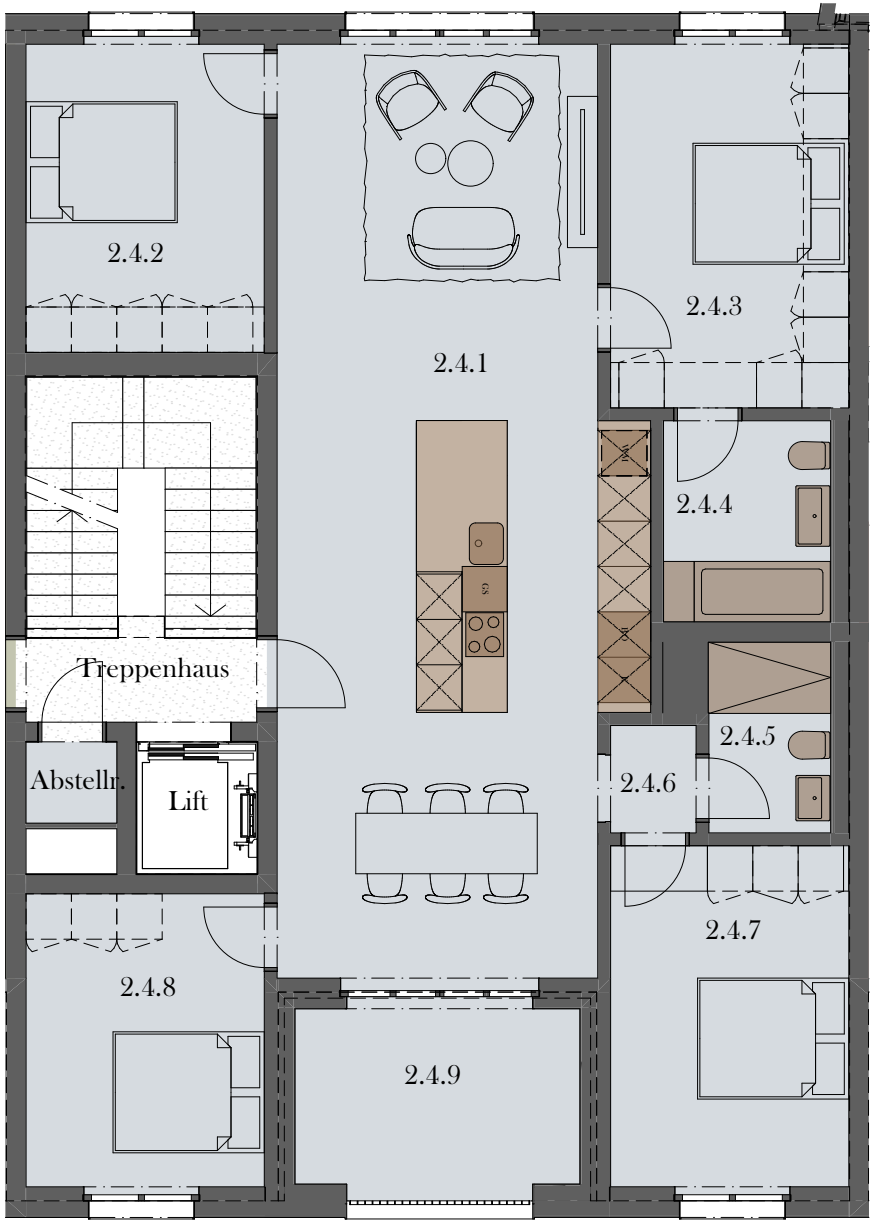
N° 2.4

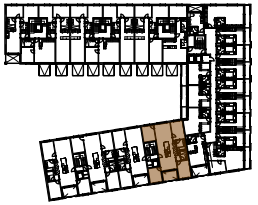
—

Eigentumswohnung
WHG N° 2.4
5.5 Zi.
2. Obergeschoss
Total: 131.0 m² NWF
Total: 121.8 m² BF

—

2.4.1	Küche / Essen / Wohnen	55.8 m² BF
2.4.2	Zimmer	12.8 m² BF
2.4.3	Zimmer	15.2 m² BF
2.4.4	Bad / Wc	5.9 m² BF
2.4.5	Du / WC	4.1 m² BF
2.4.6	Gang	1.6 m² BF
2.4.7	Zimmer	14.2 m² BF
2.4.8	Zimmer	12.2 m² BF
2.4.9	Loggia	19.6 m² BF
	Abstellraum Treppenhaus	2.1 m² BF
	Kellerabteil	11.2 m² BF





0 2 5

NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

—

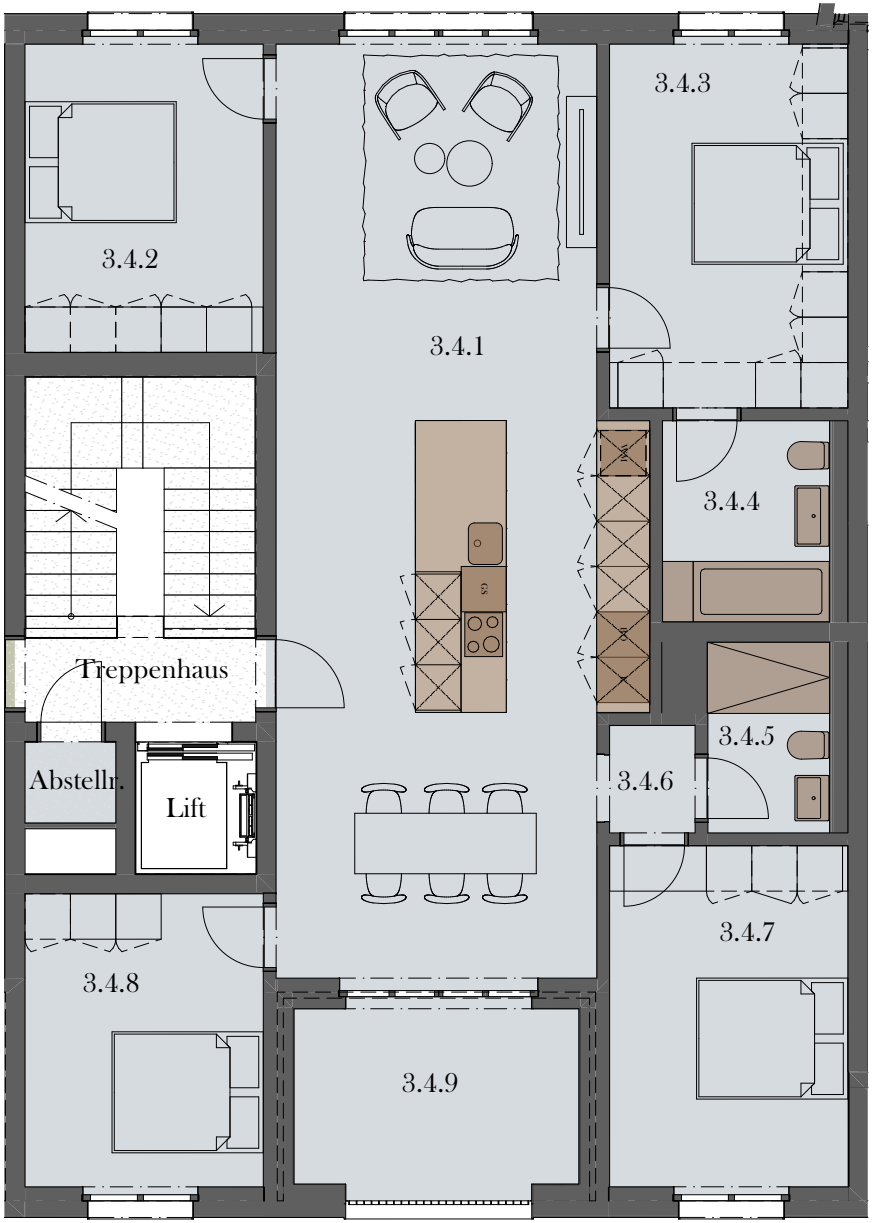
N° 3.4

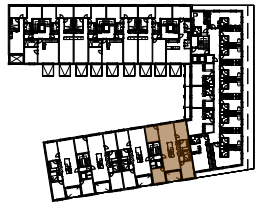
—

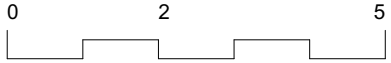
Eigentumswohnung
WHG N° 3.4
5.5 Zi.
3. Obergeschoss
Total: 131.0 m² NWF
Total: 121.8 m² BF

—

3.4.1	Küche / Essen / Wohnen	55.8 m² BF
3.4.2	Zimmer	12.8 m² BF
3.4.3	Zimmer	15.2 m² BF
3.4.4	Bad / Wc	5.9 m² BF
3.4.5	Du / WC	4.1 m² BF
3.4.6	Gang	1.6 m² BF
3.4.7	Zimmer	14.2 m² BF
3.4.8	Zimmer	12.2 m² BF
3.4.9	Loggia	9.6 m² BF
	Abstellraum Treppenhaus	2.1 m² BF
	Kellerabteil	8.7 m² BF







NWF: Sämtliche Flächen inkl. Innenwände und Hälfte der Wohnungstrennwände.

BF: Bodenfläche

Ökologisch, hochwertig, überzeugend. Die gewählten Material- und Farbkombinationen überzeugen durch Modernität und schaffen eine schlichte Eleganz auf naturnaher Basis.

Kurzbaubeschrieb

—

Dieser Baubeschrieb legt zusammen mit dem Vermietungs- bzw. Käuferdossier den vordefinierten Roh- und Ausbaustandard fest, welcher die Bauherrschaft zusichert. Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.

—

Fenster aus Holz
Fenster aus Holz/Metall. Oberfläche deckend gestrichen. Mindestens ein Dreh-Kippfenster pro Raum.

—

Bedachung
Extensiv begrüntes Flachdach, auf Hauptdächern Photovoltaik-Anlage.

—

Spenglerarbeiten
Sichtbare Einfassungen und Verkleidungen von Abzügen in Aluminium pulverbeschichtet.

—

Sonnenschutz
Elektrisch betriebene Lamellenstoren. Vertikale und elektrisch betriebene Beschattung bei den Loggien.

—

Fassade
Mineralische Aussenwärmedämmung, Gliederung der Fassade Strukturputz und Keramikfliesenbänder, im EG Keramikfliesen, Farbe gemäss Konzept Architekt.

—

Elektroanlage
Jede Loggia erhält LED-Einbauspots und eine Aussensteckdose. Keller sind mit Steckdose ausgestattet und jeweils fix einer Wohnung zugeteilt, entsprechend erfolgt die Verrechnung des Stroms über den jeweiligen Wohnungszähler. Jedes Zimmer und das Wohnzimmer bzw. der Essbereich sind ausgestattet mit je: zwei 3-fach Steckdosen, einer Multimediadose, einem Anschluss für Deckenlampe, einem Lichtschalter mit Steckdose, einem elektrischen Raumthermostaten, den entsprechenden Storenschaltern. Die Küchen sind ausgestattet mit: Einbauleuchten LED, und Unterbauleuchten bei der Küchenkombination, einer 3-fach (Rüst-) Steckdose, einem Anschluss für Deckenlampe über Esstisch, einem Lichtschalter mit Steckdose, den entsprechenden Storenschaltern. Die Korridore/Entrées sind ausgestattet mit: Einbauleuchten LED, einem Lichtschalter mit Steckdose. Jede Nasszelle ist ausgestattet mit: Einbauleuchten LED, einem Lichtschalter mit Steckdose. TV-Erschliessung: Swisscom- und UPCAnschluss ab Amtsverteiler bis Steckdose. Telefonerschliessung: Ab Amtsverteiler bis Steckdose.

—

Heizungsanlage
Wärmeerzeugung: Anschluss an Wärmenetz der IBC. Wärmeverteilung mittels Bodenheizungssystem. Individuelle Raumtemperaturregulierung in jedem beheizten Raum.

—

Lüftungsanlagen
Kontrollierte Wohnungslüftung in den Wohnungen, Küchen mit Umlufthauben. Untergeschosse über zentrale Lüftungsanlage mechanisch belüftet.

—

Sanitäranlagen
Sanitärapparate und Zubehör gemäss Auswahl Architekt. Gartenventile im Sockelgeschoss. Warmwasserzähler für jede Wohnung. Separate Waschmaschine/Tumbler für sämtliche Wohneinheiten.

—

Kücheneinrichtung
Kücheneinrichtung gemäss Auswahl Architekt: Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfachschubladen, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld, Dampfabzug, Fronten in Kunstharz. Basis für die Einteilung und Anordnung bilden die Pläne des Architekten, genaue Einteilung im Detailplan des Küchenbauers ersichtlich.

—

Liftanlagen
Nach Standard Unternehmer und gemäss behördlichen Vorschriften und SIA-Normen. Lifttüren gestrichen.

—

Innere Verputzarbeiten & Malerarbeiten
Wohnungen: Wände mit Abrieb 0.8mm, Decken mit glattem Weissputz, gestrichen gemäss Konzept Architekt. In den Wohn- und Schlafräumen je zwei Vorhangschienen. Treppenhäuser: Wände Abrieb 0.8mm, Decken mit Weissputz gestrichen. Untergeschoss: Wände und Decken aus Beton oder Kalksandstein gestrichen.

—

Metallbauarbeiten
Absturzsicherungen als Staketengeländer. Farben gemäss Konzept Architekt.

—

Innentüren aus Holz
Wohnungstüre: Türblatt und Rahmen deckend gestrichen. Wohnungsinterne Türen weiss beschichtet oder gestrichen. Nebentüren im Untergeschoss: Türblatt und Rahmen gestrichen nach Konzept Architekt.

—

Schreinerarbeiten
In den Nasszellen Unterbaumöbel gemäss Auswahl Architekt
Garderobeneinbauschrank gemäss Konzept Architekt.

—

Bodenbeläge
Allgemeinbereich im Treppenhaus mit Teppich, Eingang mit Schmutzschleusenteppich Korridor-, Keller- und Nebenräume gestrichen mit 2K -Farbe.

—

Fugenloser Bodenbelag
Wohnungen geschliffener, versiegelter Unterlagsboden.

—

Wandbeläge
In den Nasszellen: Keramikfliesen, Farbton gemäss Auswahl Architekt mit Detailinformationen im Mieter-Käuferdossier.

—

Bodenbeläge aus Holz
In den Schlafzimmern, Eichenparkettboden geölt gemäss Auswahl Architekt mit Detailinformationen im Mieter-Käuferdossier. Loggien mit Holzrost.

Gärtnerarbeiten Gartenbereiche der Wohnungen und allgemeine Bereiche gemäss Bestimmungen im Quartierplan.

Änderungswünsche Ausbau / Mehrkosten

—

Änderungen der Käuferschaft, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundausführung bzw. Grundausstattung gemäss Baubeschrieb und Käuferdossier führen, werden über die Objektabrechnung abgegolten. Bestellungsänderungen durch die Käuferschaft werden mittels Kostenprotokoll direkt verrechnet. Die Änderungen der Käufer werden erst nach Unterzeichnung des Kostenprotokolls in Auftrag gegeben. Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss Unklarheiten mit der Erstellerin abzuklären. Nachträgliche Beanstandungen werden nicht akzeptiert. Die Erstellerin kann Käuferwünsche, die Nachbarwohnungen oder das Gebäude als Ganzes tangieren oder anderweitige Nachteile mit sich bringen, ablehnen.

Mehraufwendungen bei Änderungswünschen / Stundensätze

—

Zusätzlich entstehende Mehraufwendungen für Umplanung, Planaktualisierung und Bauleitung aufgrund Änderungswünschen der Käuferschaft werden im Stundenaufwand abgerechnet und sind direkt durch die Käuferschaft zu tragen. Die Stundenansätze der Fachpersonen lauten wie folgt:

159.-/h	Bauingenieur
155.-/h	Architekt
150.-/h	Elektroingenieur
150.-/h	Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärplanung
140.-/h	Bauphysik
135.-/h	Bauleitung

In CHF, exklusive MwSt. und Nebenkosten

Handwerkerauswahl

—

Die Käuferschaft hat die von der Verkäuferschaft bestimmten Handwerker zu akzeptieren und Ausbauarbeiten von diesen ausführen zu lassen. Wenn in Ausnahmefällen davon abgewichen wird, wird der entsprechende Referenzpreis um 30% infolge Entfall von Mengenrabatten, zusätzlichem Koordinationsaufwand, Behinderung des Bauablaufs, Qualitätsrisiken etc. reduziert.

Käufer Betreuung

—

Für eine individuelle Beratung in der jeweiligen Ausstellung (Küche, Sanitär, Wand- und Bodenbeläge) werden insgesamt 40 Stunden von der Bauherrschaft übernommen. Allfällige Mehraufwendungen werden mit einem Stundenansatz von CHF 125.–/h exkl. MwSt. in Rechnung gestellt.

Allgemeine Gebühren

—

Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls sind die Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme resp. Bezug inbegriffen. Die Handänderungssteuer sowie die hälftigen Notariats- und Grundbuchgebühren in Höhe von 2.15% gehen zu Lasten des Käufers. Die Gebühren der amtlichen Schätzung gehen zu Lasten der Käuferschaft. Sämtliche genannten Gebühren können sich aufgrund von Käufermehrkosten erhöhen und gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft.

Schlussbestimmung

—

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Bauherrschaft

—

Baugesellschaft STWEG Walserbüel
c/o Fiduciar Treuhand AG
Treuhand und Immobilien
Theaterweg 11
CH-7000 Chur
T +41 (0)81 287 10 77
info@fiduciar.ch
www.fiduciar.ch

RITTER SCHUMACHER

Architektur & Bauleitung

—

Ritter Schumacher AG
ARCHITEKTEN ETH HTL AA SIA
Ottostrasse 4
CH-7000 Chur
T +41 (0)81 286 80 00
info@ritterschumacher.com
www.ritterschumacher.com

fiDUCIAR

Verkauf

—

Fiduciar Treuhand AG
Treuhand & Immobilien
Theaterweg 11
CH-7000 Chur
T +41 (0)81 287 10 77
info@fiduciar.ch
www.fiduciar.ch

FIDUCIAR

Jörg Wittwer

—

dipl. Immobilien- Treuhänder
Immoblilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

Fiduciar Treuhand AG
Treuhand & Immobilien
Theaterweg 11
CH-7000 Chur
T +41 (0)81 287 10 77
joerg.wittwer@fiduciar.ch
www.fiduciar.ch

FIDUCIAR

Karin Schneider

—

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis

Fiduciar Treuhand AG
Treuhand & Immobilien
Theaterweg 11
CH-7000 Chur
T +41 (0)81 287 10 77
karin.schneider@fiduciar.ch
www.fiduciar.ch

2021