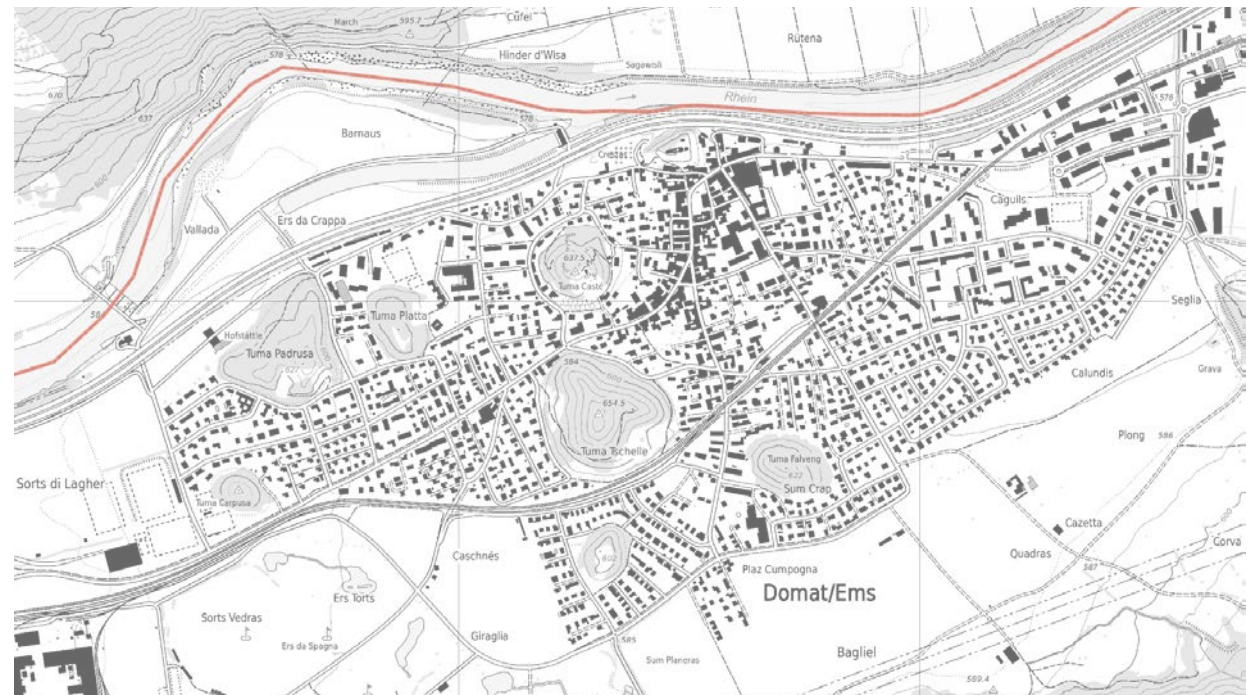
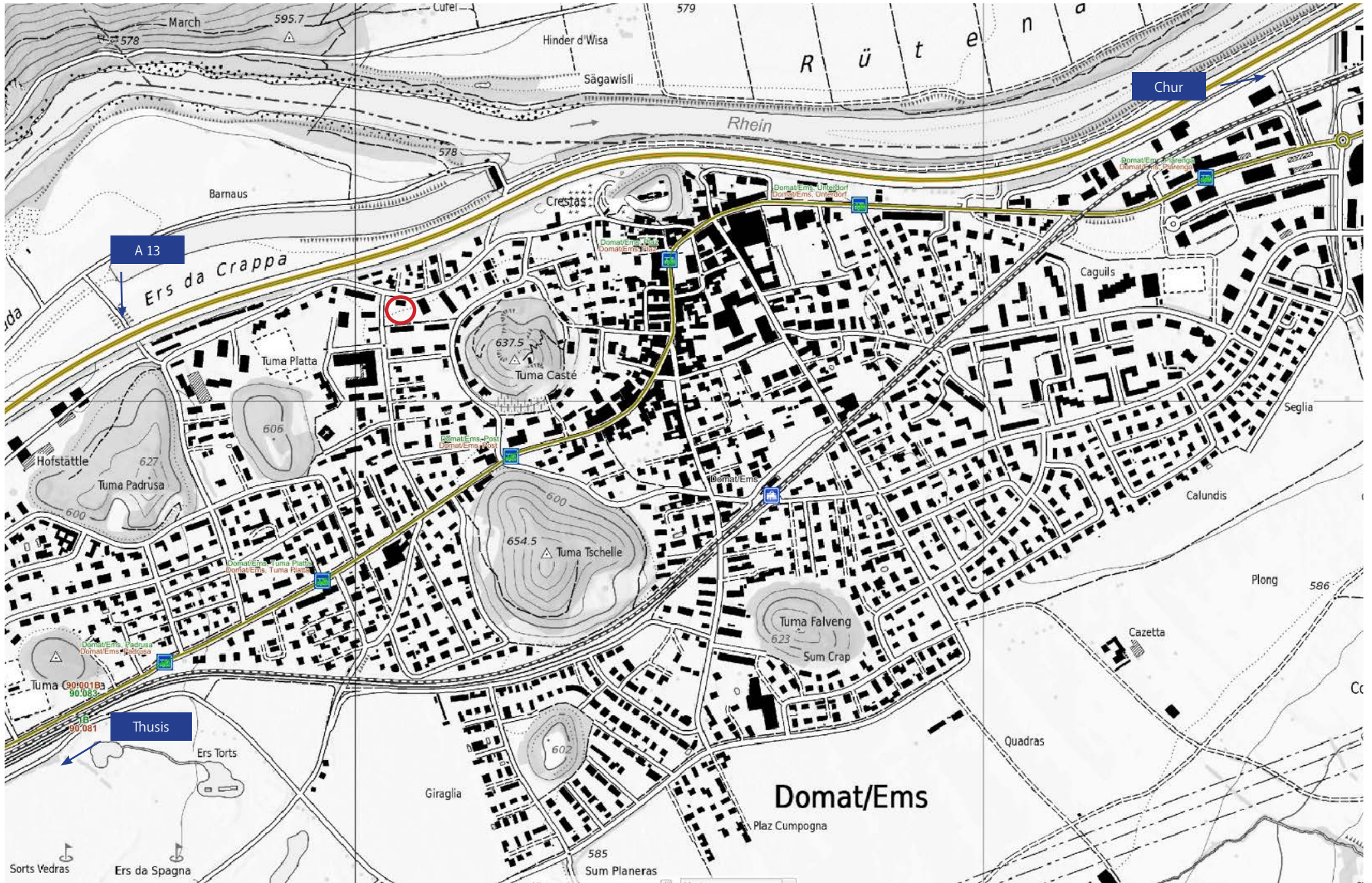




www.casabiala-ems.ch

Entfernung	ÖV	Auto
Ems - Chur	10 Min	11 Min
Ems - Lenzerheide	47 Min	31 Min
Ems - Ilanz	34 Min	26 Min
Ems - Sargans	37 Min	26 Min
Ems - Zürich	1 Std 31 Min	1 Std 26 Min
Ems - St. Gallen	1 Std 37 Min	1 Std 11 Min
Ems - Bellinzona	2 Std 19 Min	1 Std 32 Min







Domat/Ems – Region Imboden

Leben in dem zweitgrössten Wirtschaftsstandort des Kanton Graubünden

Domat/Ems liegt am Anfang des breiten Churer Rheintals, umrahmt von bewaldeten Hügeln und hohen Bergketten – eine Landschaft grossen Stils. Bezeichnend für Domat/Ems ist zudem seine Lage zwischen kleinen Rundhügeln, den sogenannten «Tumas». Geboten werden hier ein lebendiges Dorfleben, Kulturanlässe, attraktive Sport- und Erholungsangebote, darunter ein sehr ansprechender Golfplatz, der längste Pumptrack der Schweiz, eine tolle Landschaft, gute Einkaufsgelegenheiten, aber auch sehr gute Verkehrsanbindungen nach Chur sowie in die Surselva und nach Mittelbünden. Der Lage entsprechend hat Domat/Ems ein mildes Klima. Der Beweis dafür – in Ems liegt der erste Weinberg am Rhein. Geringe Niederschlagsmengen sowie wenige Nebeltage sind die Regel. Nur wenige Autominuten entfernt liegt das weltbekannte Skigebiet Flims-Laax-Falera. Kurzum ein idealer Ausgangspunkt das ganze Jahr über.

Entsprechend seiner Lage im Ferienland Graubünden bietet Domat/Ems einen überaus hohen Erholungswert im Verbund mit sämtlichen Annehmlichkeiten eines modernen Wohnortes: Schöne Wohnlagen, moderne Wohnungen, lebendiges Dorfleben, Kulturanlässe, fortschrittliche Schulen, attraktive Sport- und Erholungsangebote, anziehende Landschaft, Einkaufsgelegenheiten, effiziente Verkehrsnetze, günstige Lage neben dem Grosszentrum Chur und vieles mehr.

Tumas

Die «Tumas» sind Relikte vergangener Bergstürze, die die Ebene bei Domat/Ems prägten. Es handelt sich dabei um kernbildende, härtere Trümmer, die von der Erosion nicht weggeschwemmt wurden. Die markanten Schuttkegel lehnen sich am südlichen Gebirgsfuss an, laden fächerförmig aus und streifen mit sanftem Gefälle weit in die Ebene hinein. Die «Tumas» stehen unter Naturschutz.

Höhe

720 m.ü.M

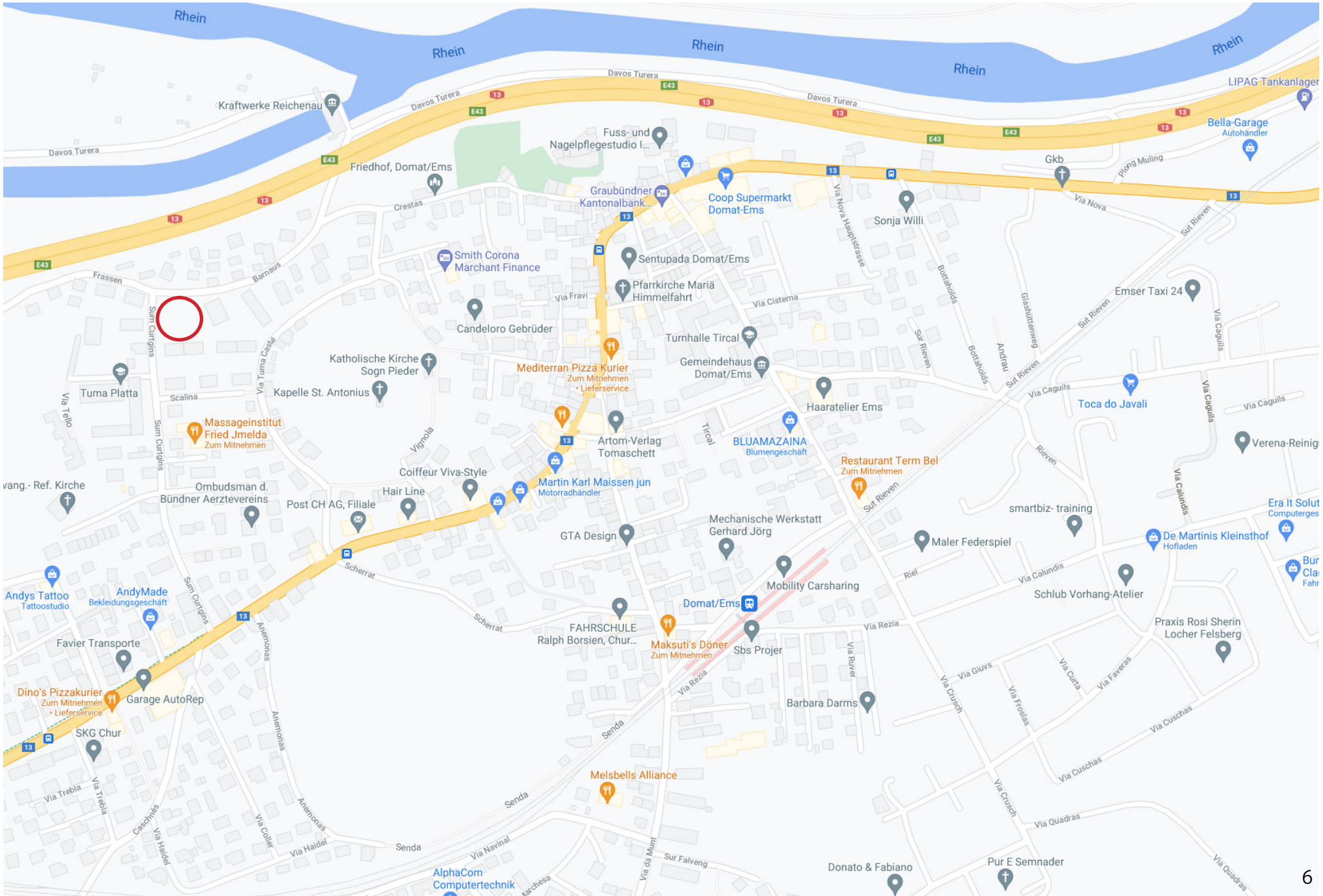
Sprache

Deutsch

Region

Viamala







Barnaus 13

Lage

Zentral gelegen bietet das Neubauprojekt casa biala in familiärer Umgebung einen sonnigen Rückzugsort. Durch die Süd Ausrichtung des Baukörpers geniesst die Überbauung eine sehr gute Besonnung.



Distanzen

Oberstufenschule	800m	Autobahnanschluss	2.60km
Kindergarten	150m	Bahnhof	900m
Primarschule	150m	Einkaufen	600m

Konzept

Zweckbestimmung

An der Baranus 13 in Domat/Ems entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle mit 18 Tiefgaragenparkplätze. Der Wohnungsmix beinhaltet fünf 3.5 Zimmer Wohnungen, und sechs 4.5 Zimmer Wohnungen welche sich auf vier Etagen verteilen. Die 12 Wirtschaftsräume und der Technikraum befinden sich im Untergeschoss. Vor der Liegenschaft stehen Besucherparkplätze zur Verfügung.

Tragstruktur

Das Gebäude ist als konventionelle Mischbauweise konzipiert mit Decken aus Ortbeton und Wänden aus Ortbeton oder Mauerwerk. Die Innenwände sind teils als tragend, teils als nicht tragend ausgebildet. Die Dachkonstruktion wird als Flachdach in Ortbeton erstellt, abgedichtet und bekiest. Die Treppenläufe sind in Beton vorgesehen. Das Gebäude wird über eine Bodenplatte fundiert. Die Stabilisierung des Gebäudes erfolgt über übereinanderliegende Betonscheiben.

Konzept und Materialisierung

Das Gebäude zeichnet sich durch hohe lichtdurchflutete modern und grosszügig gestaltete Grundrisse aus. Überdurchschnittlich grosse Terrassen und Balkone runden das zeitgemässe Wohnerlebnis ab. Qualitativ hochwertig verarbeitete Materialien kommen zum Einsatz. Der gesamte Komplex wird im Minergie Standard, mit Komfortlüftung, wohngiftfrei nach biologischen Grundsätzen erstellt.

Die Energie für Heizung und Warmwasser erfolgt aus dem Fernwärmeverbund der Gemeinde. Eine PV Anlage wird auf dem Flachdach vom Attikageschoss erstellt.

Die Fassade besteht aus einer nichtbrennbaren mineralischen Dämmung mit Aussenputz. Die Putzfarbe in den Obergeschossen ist leicht eingefärbt. Die Sockelpartie setzt sich davon farblich leicht ab.

Die Fenster werden als Kunststoff/Metallfenster mit Dreifachverglasung nach Minergie Standard. Ein erhöhter Schallschutz ist hierbei ein positiver Nebeneffekt.

Die Verschattung wird durch Lamellanstoren und Ausstellmarkisen mit Motorenantrieb ausgeführt, Farbe der Fassade angepasst.





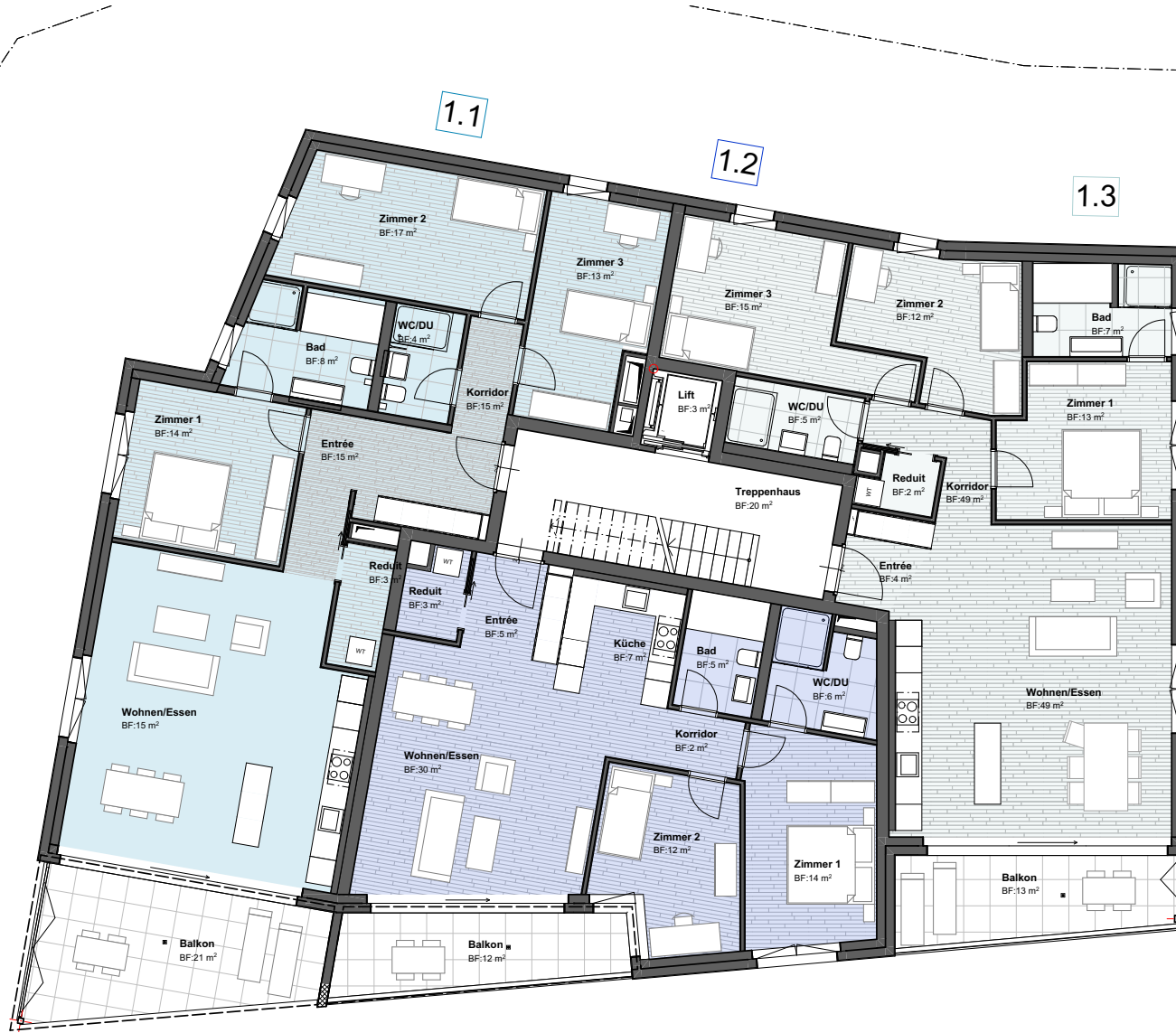
DATE: 25.06.2021	FORMAT: A3	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss 1.LG	PROJEKTNAME: Verkaufunterlagen	PROJEKTNR: 2228	PLANNR: 7.1
Projekt: 350 17310 Bad Ragaz Pflanzlich 350 17310 Bad Ragaz info@pau-ag.ch				PROJEKT: MFH Barmais Barmais 13 7013 Domat / Ems			
TUOR Bauplanungsamt AG				AUFTRAGGEBER: 6199 Immo AG Pflanzlichstrasse 82 7000 Chur			

- WHG 0.1
- WHG 0.2
- WHG 0.3



DATE: 25.06.2021	FORMAT: A3	GRZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss EG	PROJEKTHASE: Verkaufunterlagen	PROJEKTNR: 2228	PLANNR: 7.2
PAVITEL: MFH Barmas Barmas 13 7013 Dornau / Ens				AUFTRAGSBEZ: Immo AG Pukerhühlerstrasse 82 7000 Chur			
PAVITEL: 300 17310 Bad Ragaz PAVITEL: 300 17310 Bad Ragaz info@paupagni							

- WHG 1.1
- WHG 1.2
- WHG 1.3



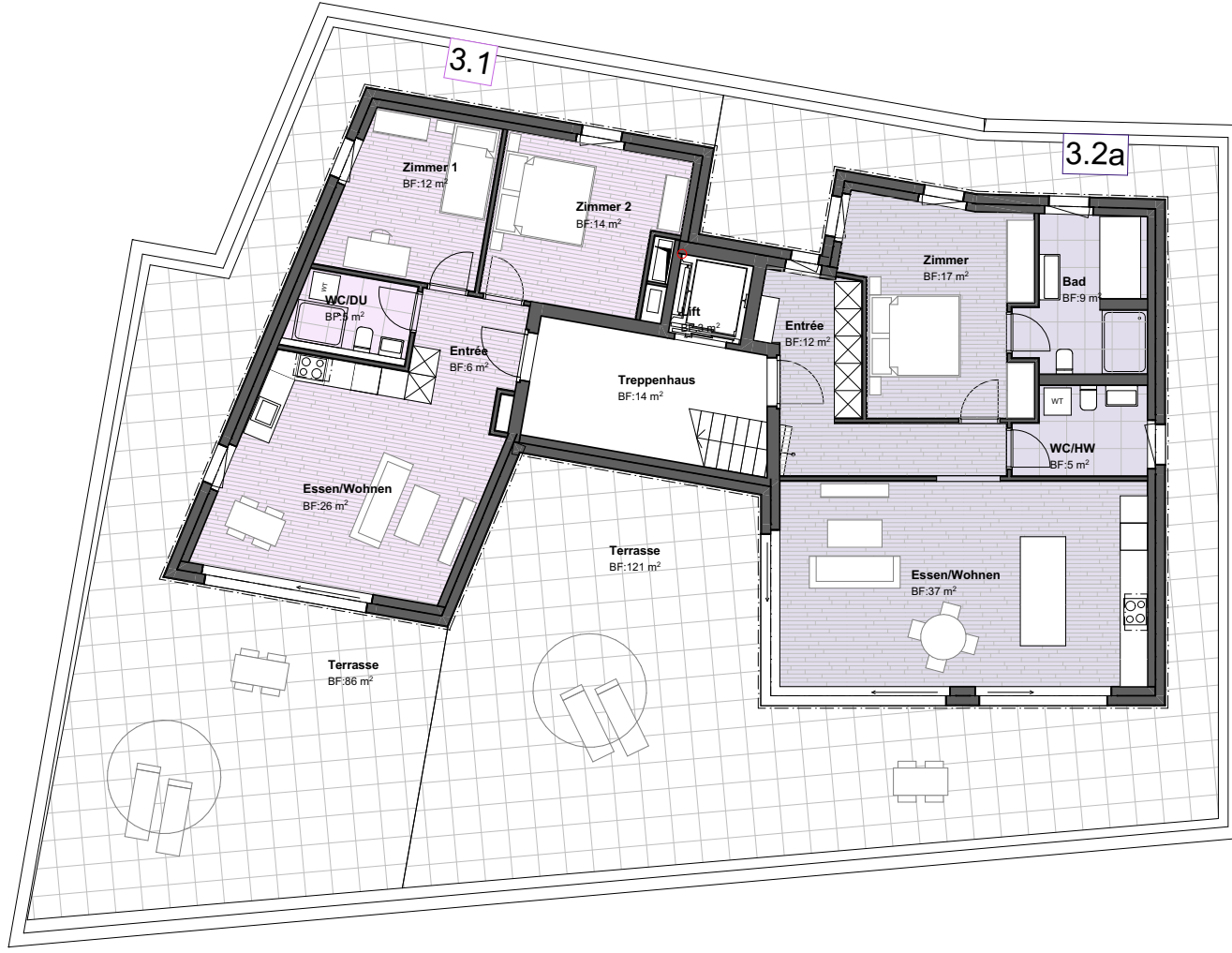
DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A3	GEG. BS	PROJEKT: Postfach 300 / 7310 Bad Ragaz Tel. +41 76 83 51 info@baragati.ch	MASSSTAB: 1:100	PLANTITEL: Grundriss 1.0G	PROJEKTNAME: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.3
			AUFTRAGGEBER: MFH Immo AG Pulvermühlstrasse 82 7000 Chur					
			PROJEKTLEITER: MFH Barreus Birmaus 13 7013 Domat/Eme					

- WHG 2.1
- WHG 2.2
- WHG 2.3



DATE: 25.08.2021	FORMAT: A3	GEZ: BS	MEZ: 1:100	PLANTTEIL: Grundriss 2.OG	PROJEKTNAME: Verkaufunterlagen	PROJEKTNR: 2228	PLANNR: 7.4
				PROJEKT: MFH Bannhaus Barmsee 13 7012 Domnar/ Erns	AUFTRAGSBER: 6193 Immo AG Fulvenhütelstrasse 82 7000 Chur	BAUHER:	

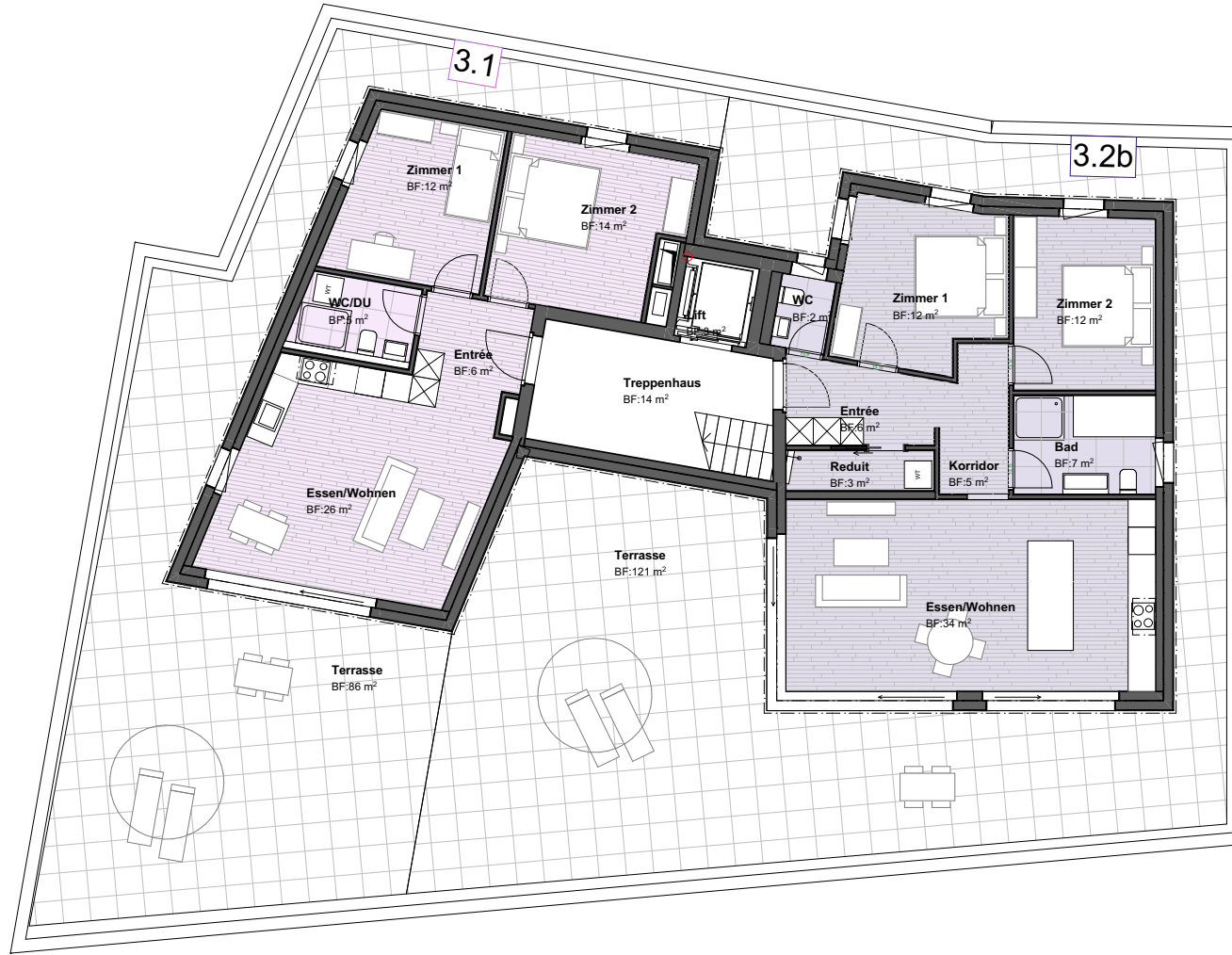
WHG 3.1
 WHG 3.2a/b



DATE: 25.06.2021	FORMAT: A3	GRZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss Attika Va	PROJEKTHASE: Verkaufunterlagen	PROJEKTION: 2228	PLANNR: 7.5
REQUISIT: MFH Barmaus Barmaus 13 7013 Domat/ Ems				AUFTRAGSGEBER: 6193 Immo AG Pulvenhiltstrasse 82 7000 Chur			

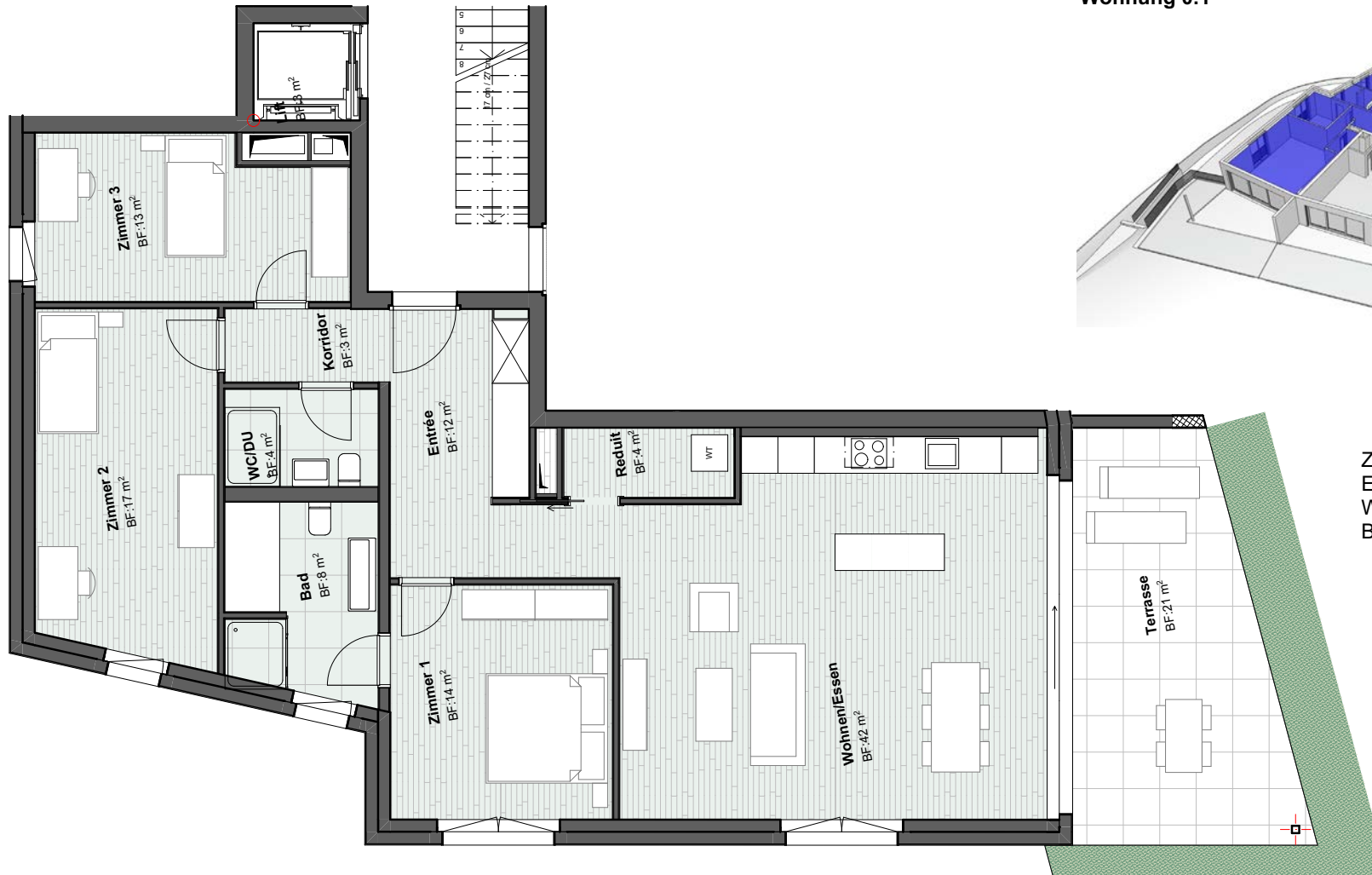
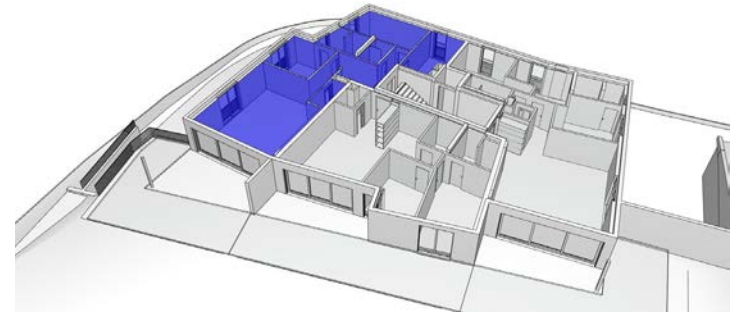


- WHG 3.1
- WHG 3.2a/b



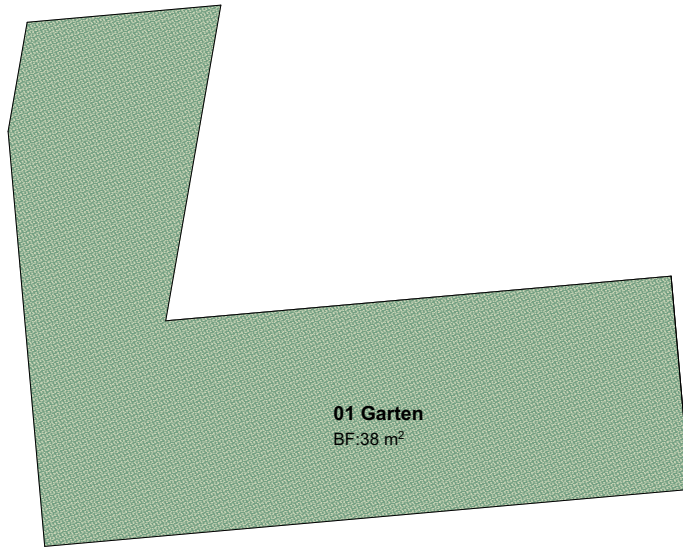
DATE: 25.08.2021	FORMAT: A3	GEZ: BS	MET: 1:100	PLANTTEIL: Grundriss Atika Vb	PROJEKTNAME: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR: 2228	PLANNR: 7.6
				PROJEKT: MFH Bannhaus Bannhaus 13 7010 Domnar/ Ems	AUFTRAGSBER: 6193 Irma AG Fulvenhühlerstrasse 82 7000 Chur	BAUHER:	

**Wohnungsübersicht
Wohnung 0.1**

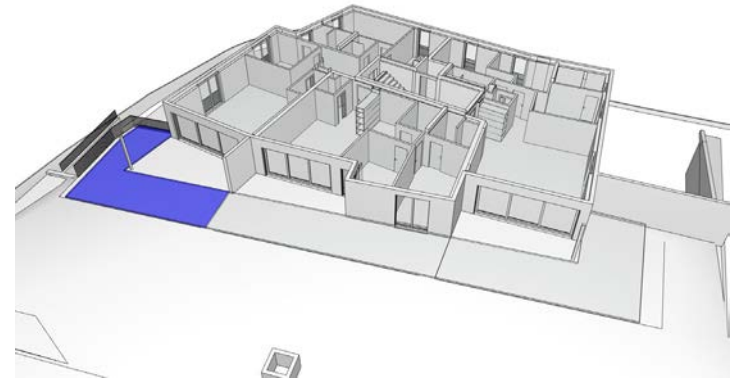


Zimmer: 4.5
 Etage: EG
 Wohnfläche: 122m²
 Balkon/Terrasse: 21m²

DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss EG Wohnung 0.1	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.7
Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch				PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur	BAUHERR:	



**Gartenübersicht
Garten 01**

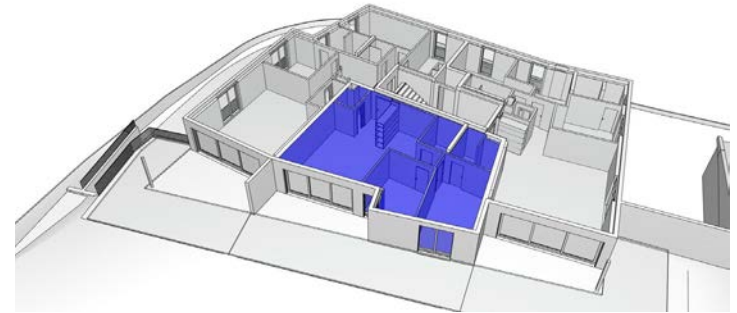


Etage: EG
Garten: 38m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss EG Garten 01	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.10	
		Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch		PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

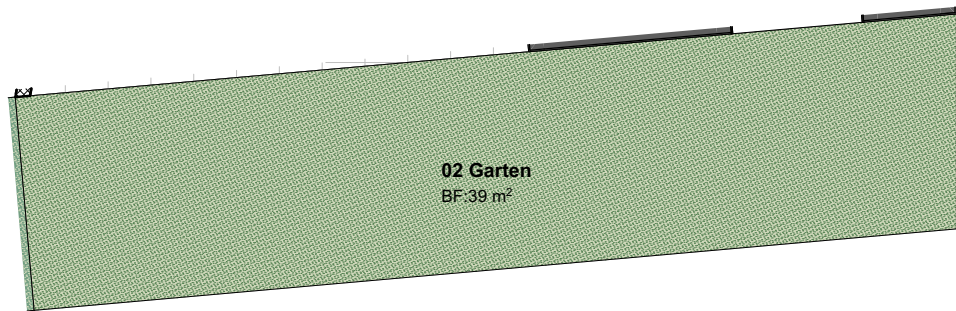
**Wohnungsübersicht
Wohnung 0.2**



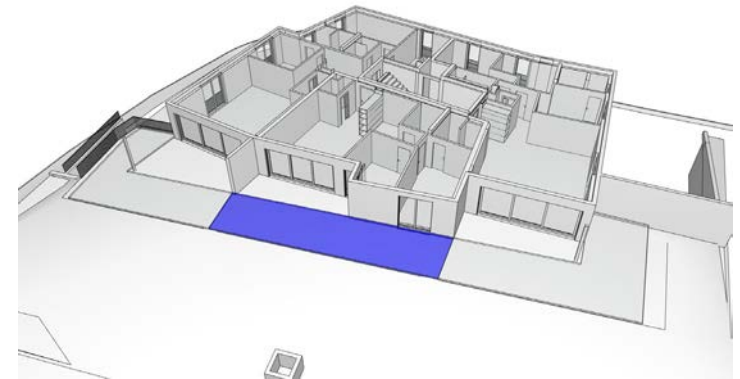
Zimmer: 3.5
 Etage: EG
 Wohnfläche: 87m²
 Balkon/Terrasse: 12m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss EG Wohnung 0.2	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.8	
		Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch		PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:



**Gartenübersicht
Garten 02**

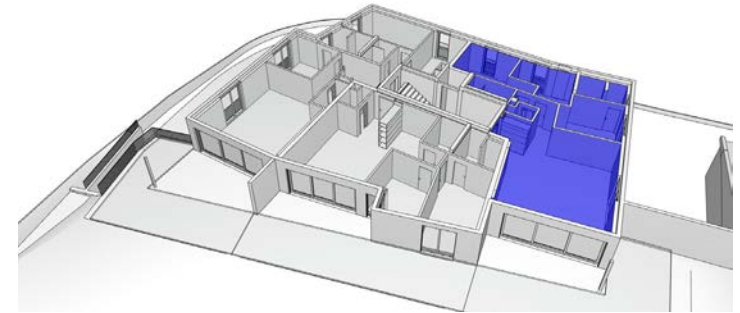


Etage: EG
Garten: 39m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss EG Garten 02	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.11	
		Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch		PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

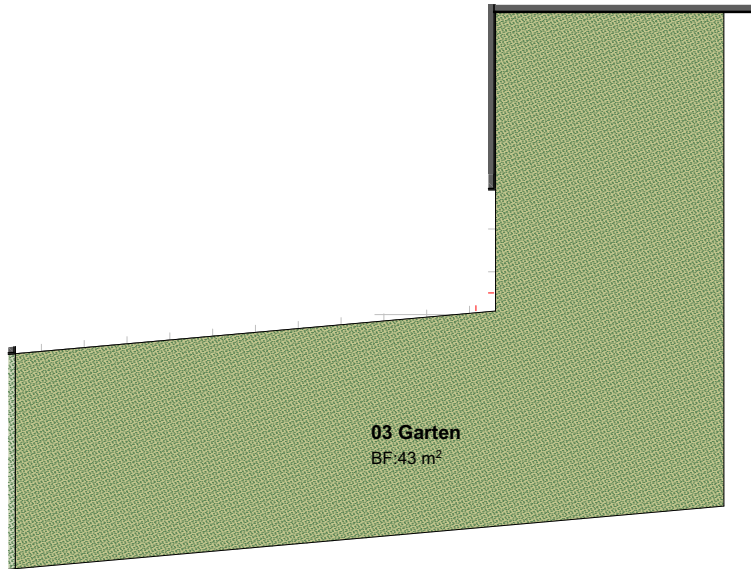
**Wohnungsübersicht
Wohnung 0.3**



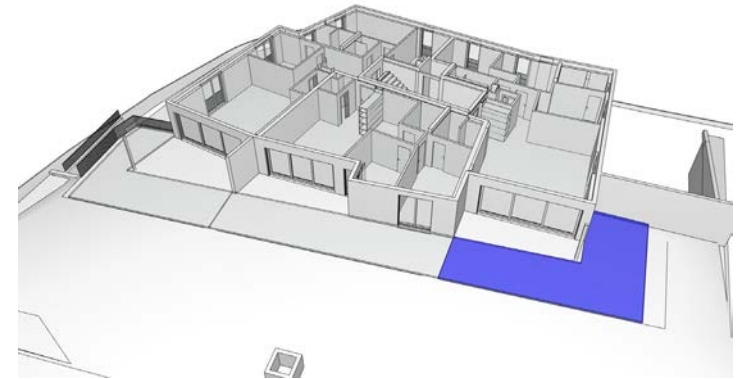
Zimmer: 4.5
 Etage: EG
 Wohnfläche: 110m²
 Balkon/Terrasse: 13m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss EG Wohnung 0.3	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.9	
		Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch		PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

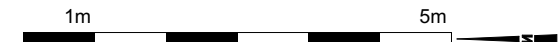


**Gartenübersicht
Garten 03**



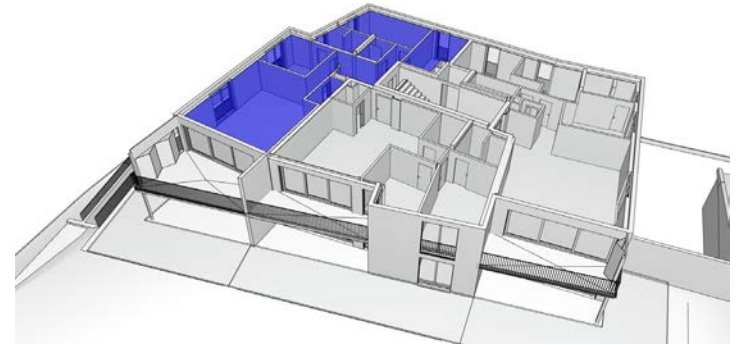
Etage:
Garten:

EG
43m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss EG Garten 03	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.12	
		Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch		PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

**Wohnungsübersicht
Wohnung 1.1**

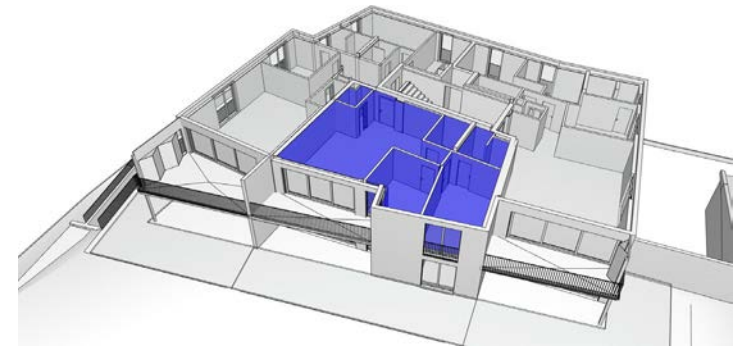


Zimmer: 4.5
 Etage: 1.OG
 Wohnfläche: 122m²
 Balkon/Terrasse: 21m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST:	PLANTITEL: Grundriss 1.OG Wohnung 1.1	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.13	
Postfach 350 I 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch				PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

**Wohnungsübersicht
Wohnung 1.2**

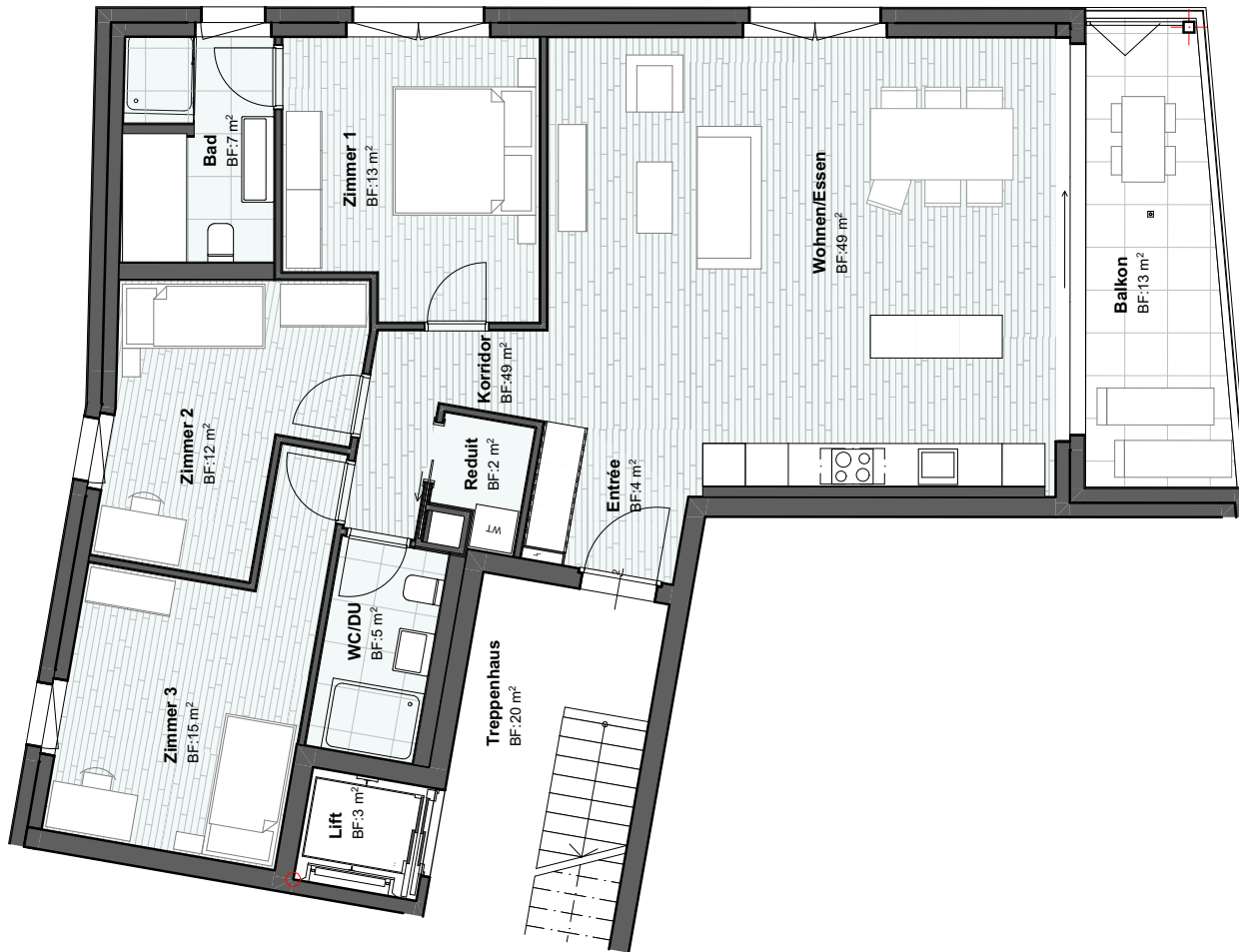
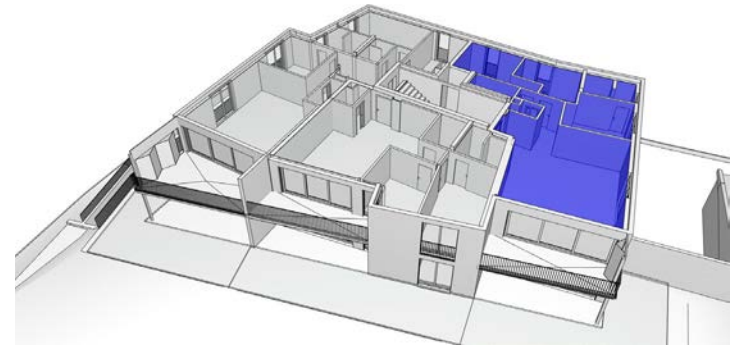


Zimmer: 3.5
 Etage: 1.OG
 Wohnfläche: 87m²
 Balkon/Terrasse: 12m²

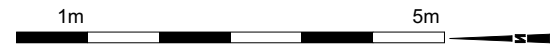


DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss 1.OG Wohnung 1.2	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.14	
		Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch		PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

**Wohnungsübersicht
Wohnung 1.3**

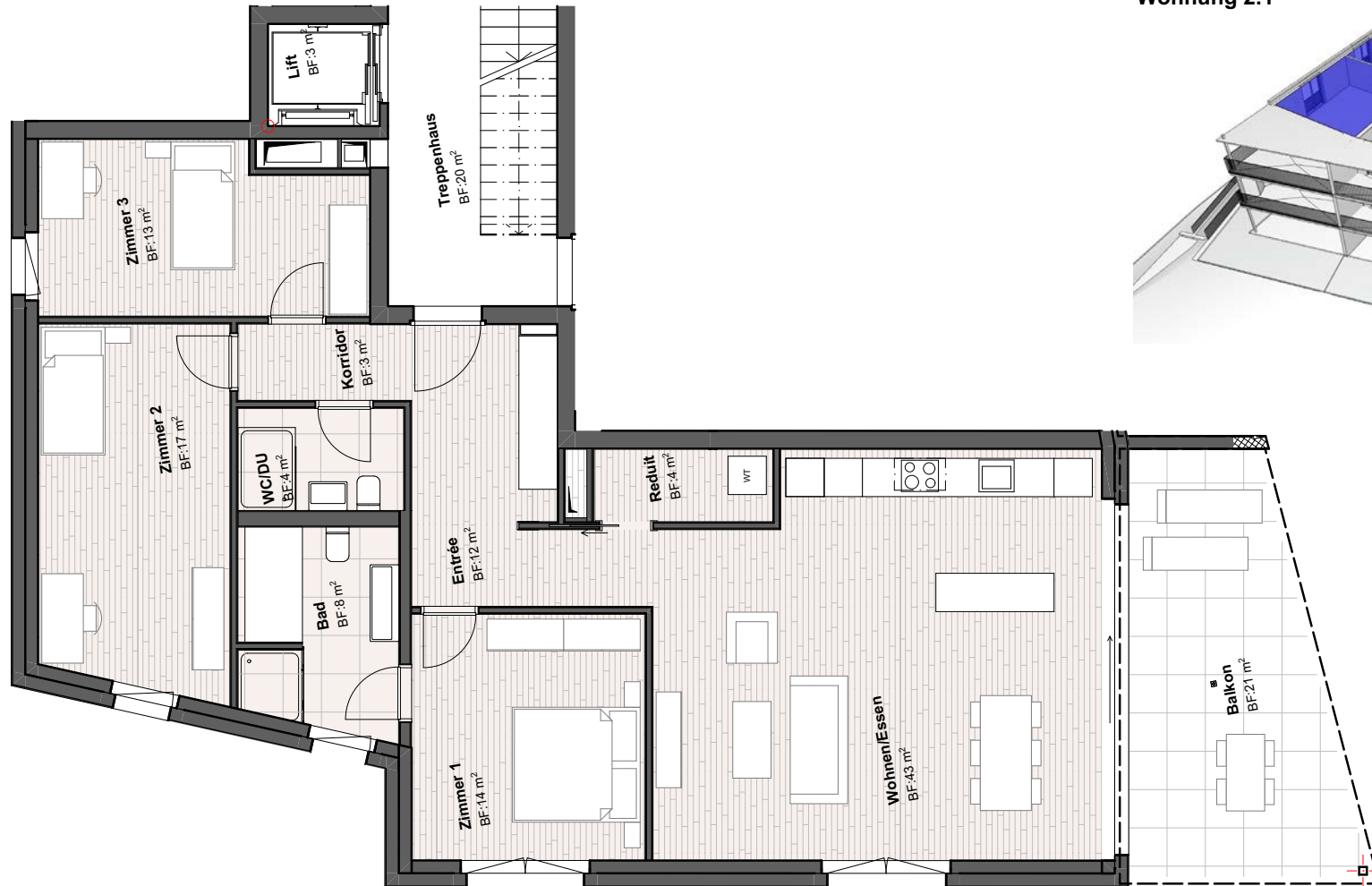
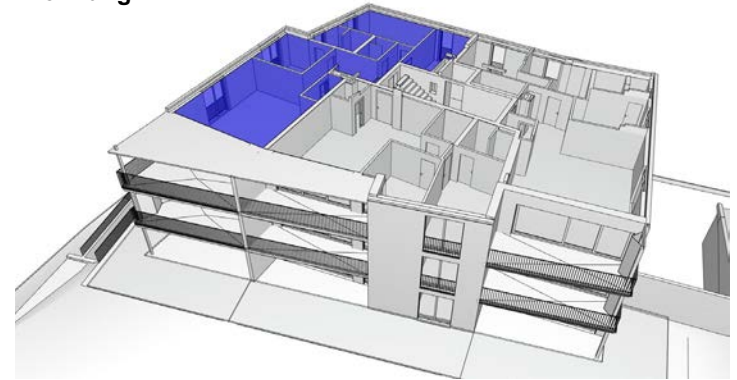


Zimmer: 4.5
 Etage: 1.OG
 Wohnfläche: 110m²
 Balkon/Terrasse: 13m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss 1.OG Wohnung 1.3	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.15	
Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch				PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

**Wohnungsübersicht
Wohnung 2.1**

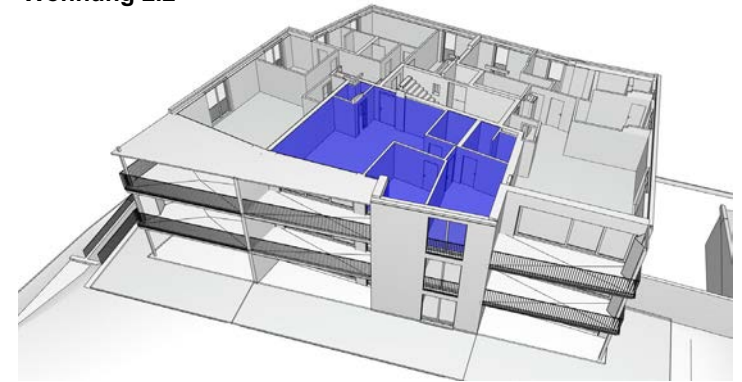


Zimmer: 4.5
 Etage: 2.OG
 Wohnfläche: 122m²
 Balkon/Terrasse: 21m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss 2.OG Wohnung 2.1	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.16	
Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch				PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

**Wohnungsübersicht
Wohnung 2.2**

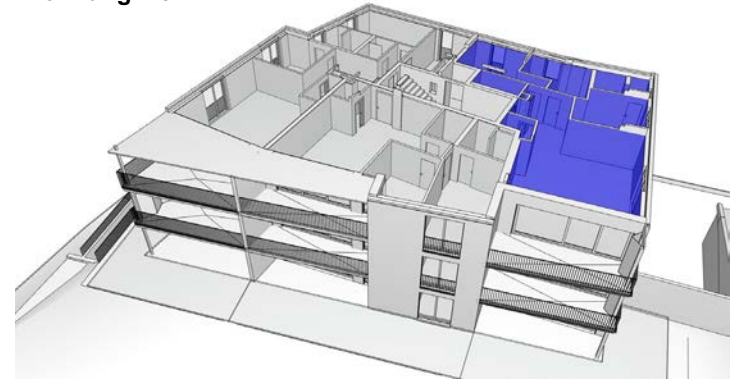


Zimmer: 3.5
 Etage: 2.OG
 Wohnfläche: 87m²
 Balkon/Terrasse: 12m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss 2.OG Wohnung 2.2	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.17	
Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch				PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur			BAUHERR:

**Wohnungsübersicht
Wohnung 2.3**

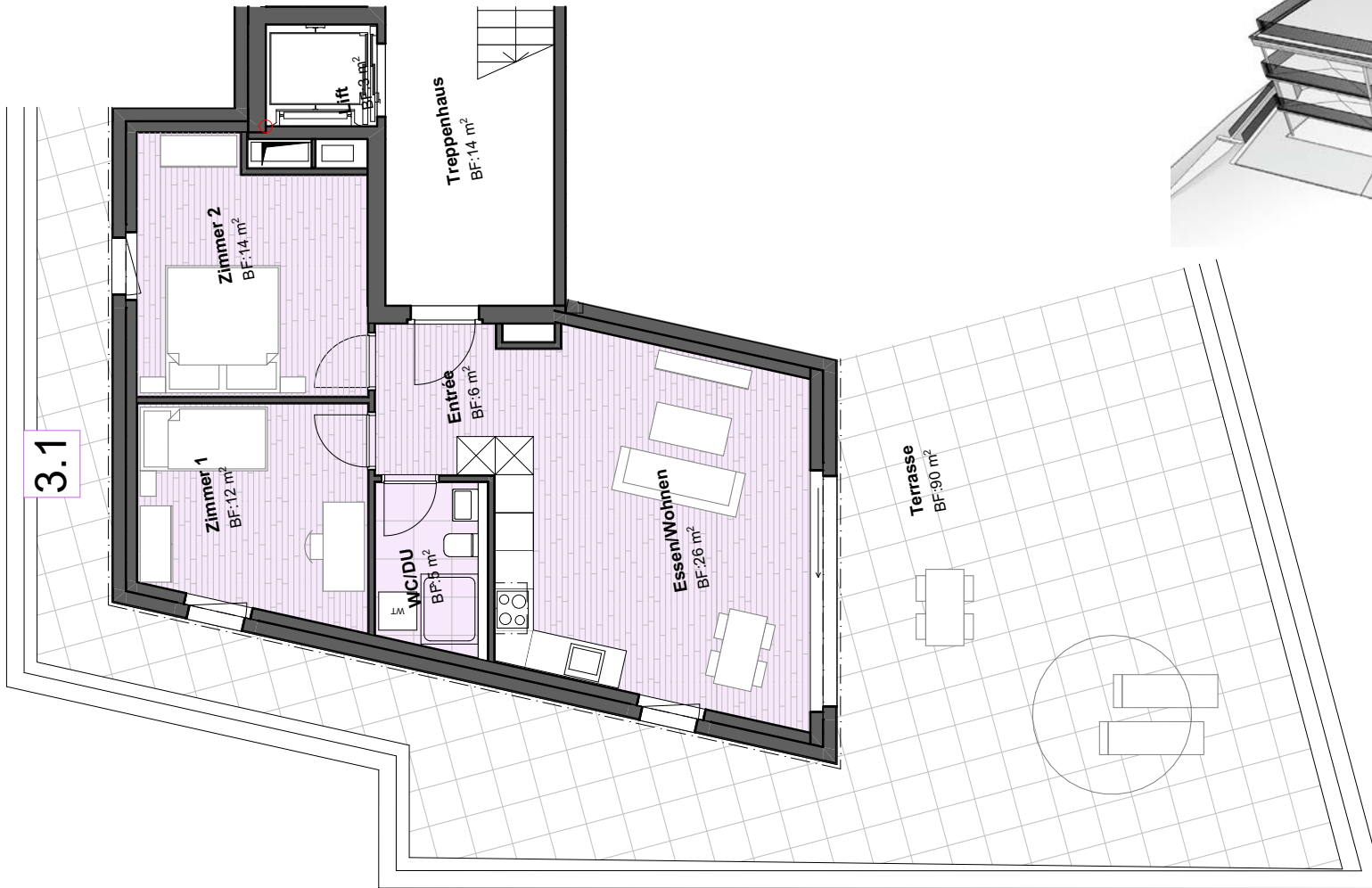
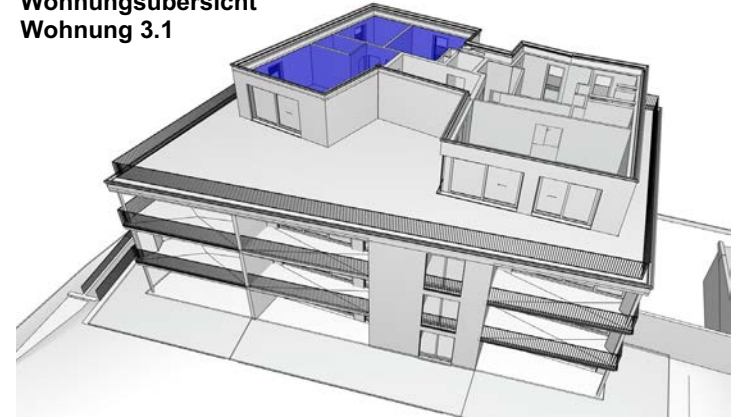


Zimmer: 4.5
 Etage: 2.OG
 Wohnfläche: 110m²
 Balkon/Terrasse: 13m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss 2.OG Wohnung 2.3	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.18
Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch				PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur BAUHERR:		

**Wohnungsübersicht
Wohnung 3.1**

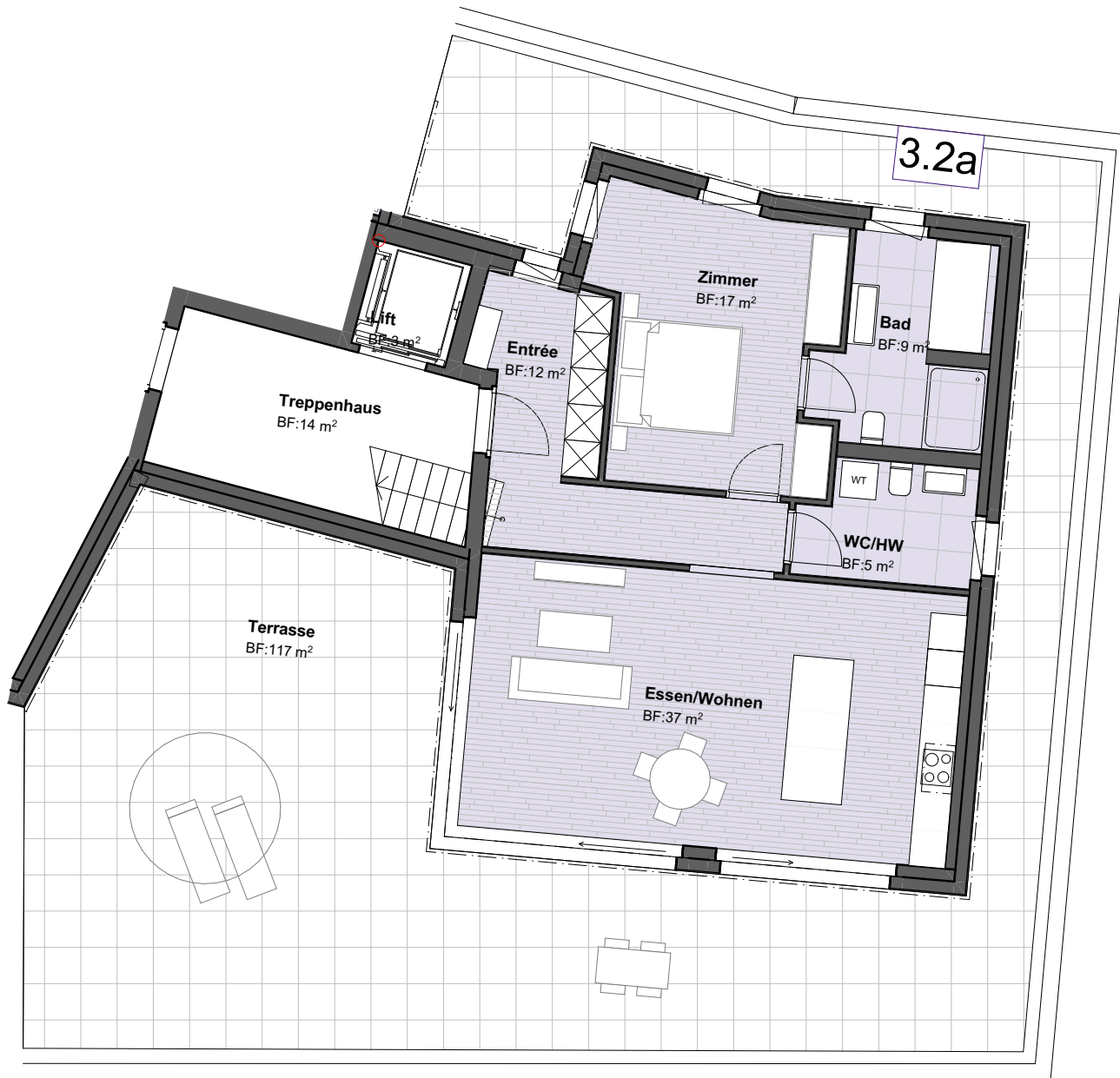
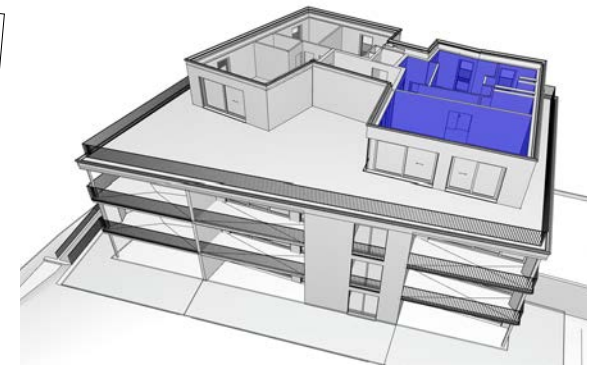


Zimmer: 3.5
 Etage: Attika
 Wohnfläche: 63m²
 Balkon/Terrasse: 90m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss Attika Wohnung 3.1	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.19
Postfach 350 7310 Bad Ragaz				PROJEKT: MFH Barnaus	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG	BAUHERR:	

**Wohnungsübersicht
Wohnung 3.2a**

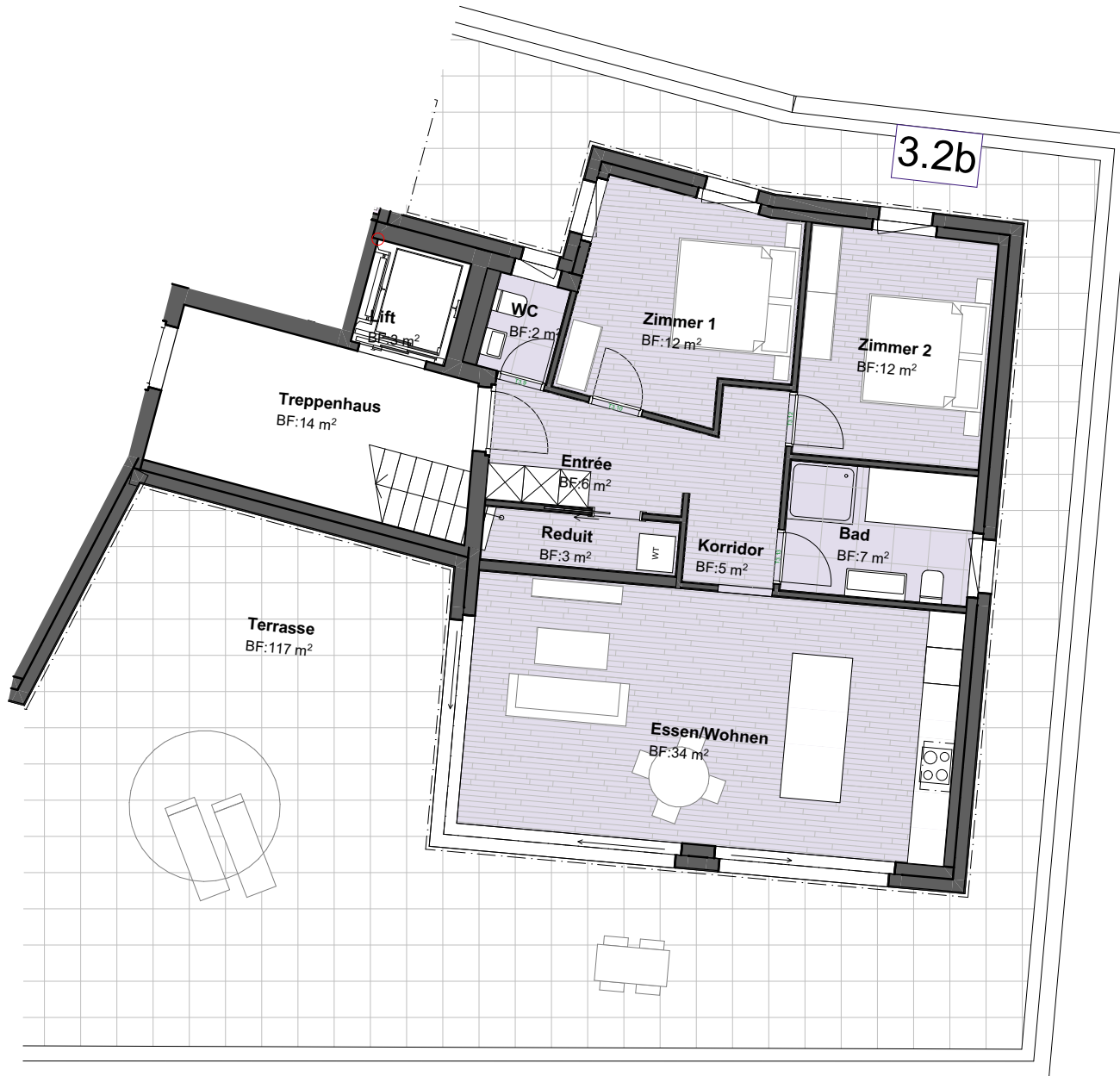
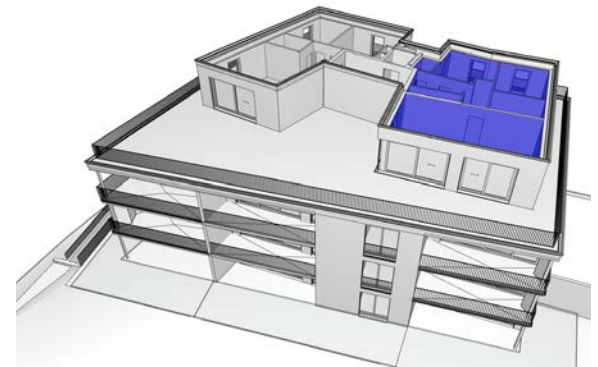


Zimmer: 2.5
 Etage: Attika
 Wohnfläche: 80m²
 Balkon/Terrasse: 117m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss Attika Wohnung 3.2a	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.20
		Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch		PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems		AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur	

**Wohnungsübersicht
Wohnung 3.2b**



Zimmer: 3.5
 Etage: Attika
 Wohnfläche: 81m²
 Balkon/Terrasse: 117m²



DATUM: 25.06.2021	FORMAT: A4	GEZ: BS	MST: 1:100	PLANTITEL: Grundriss Attika Wohnung 3.2b	PROJEKTPHASE: Verkaufsunterlagen	PROJEKTNR.: 2228	PLANNR.: 7.21
Postfach 350 7310 Bad Ragaz T +41 81 651 50 51 info@tuor-ag.ch				PROJEKT: MFH Barnaus Barnaus 13 7013 Domat / Ems	AUFTRAGGEBER: 6193 Immo AG Pulvermühlestrasse 82 7000 Chur		BAUHERR:



Wohnungsspiegel und Verkaufspreise

Wohnung	Zimmer	Stockwerk	Wohnfläche nach SIA 416	Loggia, Terrasse nach SIA 416	Preis in CHF
0.1	4.5	Erdgeschoss	122 m ²	21 m ²	1'015'000.00
0.2	3.5	Erdgeschoss	87 m ²	12 m ²	770'000.00
0.3	4.5	Erdgeschoss	110 m ²	13 m ²	945'000.00
1.1	4.5	1. Obergeschoss	122 m ²	21 m ²	955'000.00
1.2	3.5	1. Obergeschoss	87 m ²	12 m ²	730'000.00
1.3	4.5	1. Obergeschoss	110 m ²	13 m ²	885'000.00
2.1	4.5	2. Obergeschoss	122 m ²	21 m ²	985'000.00
2.2	3.5	2. Obergeschoss	87 m ²	12 m ²	750'000.00
2.3	4.5	2. Obergeschoss	110 m ²	13 m ²	915'000.00
3.1	3.5	Attika	63 m ²	90 m ²	750'000.00
3.2	3.5	Attika	81 m ²	117 m ²	900'000.00

Wirtschaftsräume und Tiefgaragenparkplätze

Wirtschaftsräume	Fläche nach SIA 416	Preis in CHF
1 U1.10	9 m ²	15'000.00
2 U1.15	8 m ²	15'000.00
3 U1.16	8 m ²	15'000.00
4 U1.17	8 m ²	15'000.00
5 U1.18	8 m ²	15'000.00
6 U1.19	8 m ²	15'000.00
7 U1.20	8 m ²	15'000.00
8 U1.21	8 m ²	15'000.00
9 U1.22	9 m ²	15'000.00
10 U1.23	8 m ²	15'000.00
11 U1.24	8 m ²	15'000.00
12 U1.25	8 m ²	15'000.00

Tiefgaragenparkplätze	Preis in CHF
1	40'000.00
2	40'000.00
3	40'000.00
4	40'000.00
5	40'000.00
6	40'000.00
7	40'000.00
8	40'000.00
9	40'000.00
10	40'000.00
11	40'000.00
12	40'000.00

Aussenflächen und Tiefgaragenparkplätze

Aussenflächen	Fläche nach SIA 416	Preis in CHF
Garten Nr. 1	38 m ²	57'000.00
Garten Nr. 2	39 m ²	58'500.00
Garten Nr. 3	43 m ²	64'500.00

Tiefgaragenparkplätze	Preis in CHF
13	40'000.00
14	40'000.00
15	40'000.00
16	40'000.00
17	40'000.00
18	40'000.00
Garagenbox U1.9	50'000.00



Baubeschrieb Eigentumswohnungen Casa Biala, Domat Ems

Grundsätzliches, Gesetze, Vorschriften, Normen und Richtlinien.

Der Baubeschrieb hält sich an sämtliche Gesetze, Vorschriften, Normen und Richtlinien, welche aktuell Gültigkeit haben für die Ausführung dieses Projektes.

- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, des Amtes für Umweltschutz, des Gesundheitsamtes sowie des Energiegesetzes des Kantons Graubünden.
- Weisungen der SUVA, Normen des SIA, der SEV und weiterer Fachverbände.

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer und statischer Hinsicht den SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde, der Feuerpolizei und anderer relevanten Amtsstellen. Für Schutzraumbauten gelten die eidgenössischen Vorschriften. Dazu gehören:

- Auflagen/Bewilligung Bauprojekt vom 30.06.2020

Schallschutz

Die Konstruktionen basieren auf der Norm SIA 181 / 2006 Schallschutz im Hochbau. Es gelten die erhöhten Anforderungen.

Wärmebedarf

Die Berechnung des Wärmebedarfes basiert auf den SIA-Empfehlungen 380/1 Energie im Hochbau und 384/2 Wärmeleistungsbedarf von Gebäuden, respektive den Kantonalen Vorschriften.

Raumlufttemperaturen

Als Grundlage für die Erstellung der Konstruktion und deren Dimensionierung werden folgende mittlere Wohnungstemperaturen zu Grunde gelegt:

- Wohnungseingang, Wohn- und Schlafräume, Küche: 20° C
- Bad und WC 22° C
- Keller- Technik- und Nebenräume: unbeheizt

Preise:

Alle Preise verstehen sich inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Allgemein

Ausbauwünsche, Materialänderungen etc., die in Abänderung zu diesem Basisprojekt stehen, werden dem Käufer direkt vom Architekten resp. dem Ausführer in Rechnung gestellt. Diese werden vor der Ausführung zur Freigabe an die Bauherrschaft zugestellt.

Der nachfolgende Baubeschrieb umschreibt das Basisprojekt gemäss Kaufvertrag. Zusätzliche Käuferwünsche resp. Änderungen mit Mehrkosten werden separat direkt zwischen Käufer und Ersteller abgewickelt und abgerechnet.

Allgemein

- Das Gebäude wird in Minergie-Standard (zertifiziert) erstellt
- Wärmeverteilung mittels Anschluss an Fernwärmeversorgung der Gemeinde Domat Ems.

Rohbau

- Alle Geschossdecken in Stahlbeton (Geschosshöhe überhoch)
- Wohnungstrennwände und Treppenhaus in Beton
- Aussenmauerwerk und Innenwände in Backstein oder Beton massiv

Fassade

- AWD mineralisch

Fenster

- Kunststoff-Metall-Fenster, 3-fach Wärmeschutz Isolierverglasung, U-Wert Glas max. 0.7 W/m²K, Absturzsicherung in Metall (franz. Fenster), im Erdgeschoss mit abschliessbaren Fenstergriffen
- Balkonverglasung mit Schiebetür
- Sämtliche Zimmer mit Dreh- und Lüftungsflügel zum öffnen

Lamellenstoren

- Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar in allen Räumen, Alu, einbrennlackiert

Aussentür

- Hauseingangstüren in Metall und Festverglasung
- Elektrischer Türöffner und mit Türschliesser

Wohnungsabschlusstüren

- Wohnungseingangstüren in Holz massiv, schwere Bänder und Dreipunktverriegelung

Spenglerarbeiten

- Erstellen der gesamten Spenglerarbeiten in Uginox oder CNS

Flachdach

- Flachdach über Attikageschoss und über 3. Obergeschoss mit Rundkies teilweise PV Anlage.

Elektroinstallation

- Multimediaanschluss, zwei Dosen im Wohnzimmer und eine im Elternzimmer, in den übrigen Schlafzimmer jeweils eine Leerrohrinstallation
- Elektrisch bedienbare Lamellenstoren
- RWA-Installationen für Entrauchung der Treppenhäuser und Liftschächte
- Einbauspots im Gang und Küche
- Wohnen: 1 Deckenanschluss und 3 Steckdosen
- Essen: 1 Deckenanschluss und 1 Steckdose
- Bad/Du/WC: 1 Wandanschluss (Spiegelschrank mit Steckdose) und 1 Deckenanschluss
- Eltern: 1 Deckenanschluss und 3 Steckdosen
- Zimmer: 1 Deckenanschluss und 2 Steckdosen
- Garderobe/Eingang: Einbauspots und 1 Steckdose
- Balkon/Terrasse: 1 Aussensteckdose

Heizung

- Wärmeerzeugung mittels Fernwärme
- Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung
- Einzelraumregulierung der einzelnen Räume
- Wärmemessung pro Wohneinheit

Lüftungsanlage

- In sämtlichen Wohnungen semizentrales Komfortlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Die Räume im UG werden künstlich belüftet

Sanitärapparate

- Installation der Apparate für Bad/WC und Du/WC gemäss Planunterlagen bzw. Apparatelite Lieferant
- Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung vorhanden
- Für jedes Haus zwei frostsichere Aussenventile, Attikawohnungen je 1 Aussenventil
- Zählung des Wasserverbrauchs zentral mittels Bussystem

Kücheneinrichtungen

- Kücheneinrichtungen und Apparate gemäss Planunterlagen bzw. Apparatelite
- Fronten weiss
- Abdeckungen Naturstein
- Rückwand mit Floatglas

Aufzug

- Liftanlage Typ Schindler 3400 in Edelstahl und LED-Beleuchtung oder gleichwertig.

Verputzarbeiten

- Mineralischer Abrieb auf allen Wänden in den Wohn- und Schlafräumen
- Decken mit Mineralischen Verputz gestrichen
- Nasszellen: Grundputz für Platten und mineralischer Verputz

Vorhangsysteme

- 1 Schiene Putzbündig an Decke montiert

Wohnungsinnentüren

- Zimmertüren aus Holz lackiert mit Metallzargen

Wandschränke

- Eingebaute Garderobe im Eingang
- Fronten weiss belegt

Schliessanlage

- Sicherheitsschliessanlage Kaba Star für Hauseingang, Tiefgarage, Kellerräume, Briefkasten und Kellerabteil
- 5 Schlüssel pro Wohnung

Bodenbeläge

- Schwimmender Unterlagsboden in den Wohnbereichen mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Kellerboden mit Zementüberzug
- Bodenbelag in Tiefgarage in Monobeton
- Bodenbelag für Balkone/Terrasse/Sitzplätze mit Zementplatten

Unterlagsboden

- In sämtlichen Räumen im Wohnbereich ein schwimmender Unterlagsboden mit 20 mm Trittschallisolation, bereit zur Aufnahme von
- Bodenbelägen gem. BKP 281.4, 2281.6 oder 281.7.

Fugenlose Bodenbeläge

- Im Keller: Überzug gestrichen oder Beton Nass in Nass abgezogen.

Bodenbeläge aus Naturstein

- Budgetpreis CHF 120.00/m², fertig verlegt inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

Bodenbeläge Plattenarbeiten

- Budgetpreis CHF 100.00/m², fertig verlegt inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

Bodenbeläge aus Holz (Fläche, Treppenbelag in Holz Optional)

- Budgetpreis: 100.-/m² fertig verlegt, inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

Wandbeläge, Wandbekleidungen

- Bereich der Duschenwandflächen und Wannbereich raumhoch, sonstige, exponierte Bereiche Höhe bis 1.20m, gem. Plan Architekt.
- gem. Projekt. Budgetpreis 100.00/m² fertig verlegt, inkl. allen Zuschnitten.

Umgebung

- Gärtnerarbeiten gemäss Konzept Architekt
- Veloabstellplätze im Aussenbereich

Hinweis: Käuferwünsche (Projektänderungen und oder Anpassungen werden im Aufwand mit CHF 135.00/h exkl. MwSt. verrechnet).

Die Abwicklung allfälliger Garantieansprüche gegenüber den Unternehmern wird durch die Käuferschaft wahrgenommen.

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

KONTAKT

VERKAUF

Sulser Immobilien AG
Reichenauerstrasse 33
7015 Tamins
T 081 525 30 15
info@sulser-immobilien.ch
www.sulser-immobilien.ch

ARCHITEKTUR

TUOR Baumanagement AG
Elestartrasse 1
7310 Bad Ragaz
081 651 50 54
info@tuor-ag.ch
www.tuor-ag.ch

BAUHERRSCHAFT

6193 Immo AG
Pulvermühlestrasse 82
7000 Chur