

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS IN FAMILIENFREUNDLICHEM WOHN- QUARTIER NÄHE BAHNHOF IN CHUR

HELL – RUHIG – MODERN

EIGENTUMSWOHNUNGEN:

An der Wiesentalstrasse 46 Vier 4 ½ Zimmerwohnungen
Eine 2 ½ Zimmerwohnung



VERKAUF & WEITERE INFORMATIONEN:

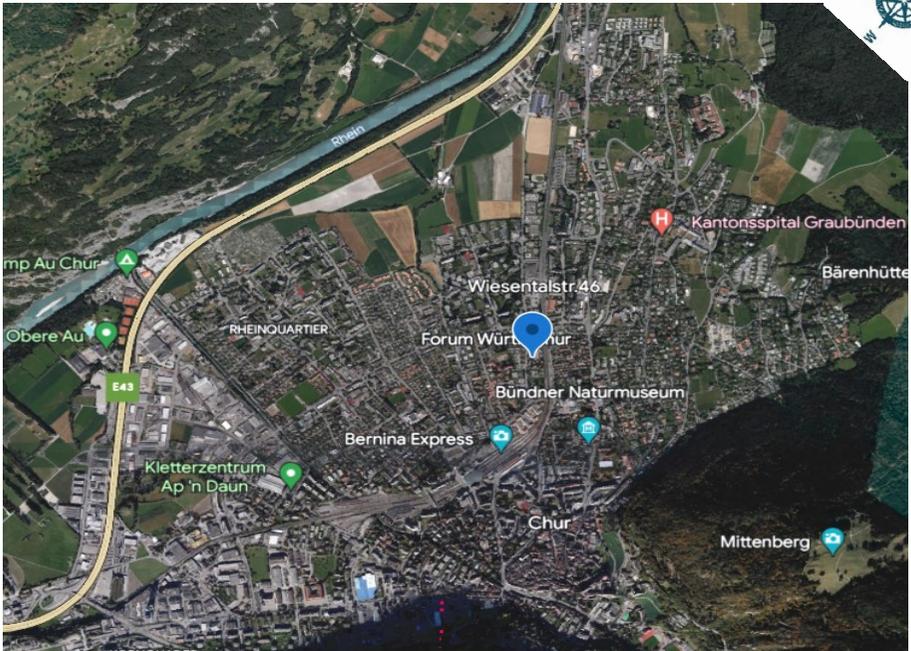
René Bärtsch, Wiesentalstrasse 44, 7000 Chur

T +41 79 331 29 06, r.baertsch@tcagchur.ch

STANDORT DER IMMOBILIE



An dieser Stelle entsteht der Neubau



In altem, gewachsenen Wohnquartier unterhalb des Bahnhofes

SITUATIONSPLAN



STECKBRIEF

- Bevölkerung Chur:** 40'670
Steuerfuss: 88% der einfachen Kt.Steuer (100%)
Liegenschaftssteuer: 0.5 %

Chur ist zentral gelegen, mit gutem ÖV-Anschluss in alle Richtungen.

Das Wohnhaus befindet sich:

- an Privatweg (genutzt von vier Parzellen),
- in Distanz von wenigen Gehminuten zum Bahnhof,
- Bushaltestelle vor der Haustüre,
- altersdurchmisches Wohnquartier,
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Post, Sport/Fitness und Kultur in Fussnähe.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Parzellen-Nr.:	14742
Heizung:	Erdwärmepumpe
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung
Energieerzeugung:	PV-Anlage auf, sowie im Dach und im Kniestock
Lifte:	Personenlift UG bis DG, Autolift EG ins UG
Keller/Waschküche:	jede Wohnung verfügt über eigenen Waschturm, Kellerraum im UG und zusätzliche gemeinschaftliche Waschküche im UG
Velo, Kinderwagen:	Gemeinschaftliche Velo-PP im Aussenbereich und der Tiefgarage, weiterer Raum im UG für Kinderwagen etc.
Parkplätze:	Jede Wohnung verfügt über einen grosszügig bemessenen Tiefgaragen-PP mit vorbereiteten Elektroanschlüssen (bevorzugt Interessierte mit E- und Hybrid-Auto)
Grünfläche:	Zusammen mit dem angrenzenden Nachbarhaus gemeinschaftlich genutzter Garten mit Biodiversitätsansprüchen
Baubeginn:	November 2023
Verfügbarkeit:	voraussichtlich Herbst/Winter 2024

Alle Angaben wurden nach aktuellem Wissen erstellt, jedoch kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die Broschüre ersetzt das persönliche Gespräch nicht.

BAUBESCHRIEB

211 BAUMEISTERARBEITEN

Beton-, Stahlbeton: Fundamente, UG, Bodenplatte, Geschossdecken, Dach, Lift- und Treppenschacht sowie aus statischen Gründen erforderliche Aussen- und Innenwände.

Maurerarbeiten: Aussenmauerwerk und Wohnungsinnenwände vorwiegend Backsteine. Trennwände im UG vorwiegend Kalksandsteine.

Zimmermannsarbeiten: Balkonböden EG-DG (Roste aus Thermoholz), Untersichten Balkone (Holzlattung Thermoholz), Gauben als Holzkonstruktion.

221 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE

Holz-/Metallfenster aus Fichtenholz, aussen pulverbeschichtet, innen Holz lasiert. Hohe Isolation. Hauseingangspartie/-tür in Metall mit Glasfüllungen, Türschliesser und mechanischem Schloss. Tore Einstellhalle im EG und UG aus Metall mit Elektrobetrieb. Wohnungsausentüren mit schalldämpfem Türblatt

222 SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Titanzink oder Uginox.

224 BEDACHUNGSARBEITEN

224.0 DECKUNGEN

Dampfbremse, Wärmedämmung Steinwolle, Unterdach, Lattung, Konterlattung/Hinterlüftung, Dachdeckung Doppelstehfalz (Titanzink).

PV-Indachsystem flächenbündig im Kniestock und in der Dachschräge, PV-Aufdachmodule auf dem Flachdach. Diverse Deckbeläge mit Platten, Holzrost oder Humus und Begrünung.

226.2 VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, verdichteter Randbereich. Sockelbereich mit XPS Perimeterdämmung und doppelter Netzeinlage. Deckputz z.B. als eingefärbter mineralischer Edelputz.

228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

228.3 SONNENSTOREN

An den Balkonen zweiseitig Senkrechtmarkisen. Pergola EG und DG mit Stoffstoren.

Alle anderen Fenster mit Metallstoren. Alle Antriebe elektrisch.

23 ELEKTROANLAGEN

Als Grundlage gelten das Elektroprojekt und der Installationsplan. Wohn- und Schlafräume mit Multimedia-Dose ausgestattet. Beleuchtung LED. In den Erschliessungszonen der Wohn- und Schlafräume wird eine Grundbeleuchtung realisiert. Keller und Nebengebäude sowie Einstellhalle werden mit Balkenleuchten LED ausgestattet.

PV-ANLAGE

Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung mit Modulsystemen. Indachmodule (flächenfüllend) im Kniestock und Schrägdach, Aufdachmodule auf dem

Flachdach. ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch Solarstrom). Abrechnung mit Wohnungszählern. Einzelne Garagenplätze vorbereitet für einzelne Anschlüsse Wallbox (E-Ladestationen).

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

242 WÄRMEERZEUGUNG

Erdwärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Im Sommer umgekehrt als passive Kühlung nutzbar. Wenig Heizenergie-Verbrauch dank sehr gut gedämmter Aussenhülle. Einzelraumregulierung. Zähler für individuelle Heizkostenabrechnung.

244 LÜFTUNGSANLAGEN

Fensterlose Nasszellen werden mechanisch entlüftet, Steuerung über Lichtschalter. Abluft Küchen mit Umluftgeräten und Aktivkohlefilter. Waschküche mit Secomat. Die Kellerräume (Abstell-Kellerräume und Waschküche) werden mechanisch entfeuchtet und mit geringer Frischluft belüftet. Die Zu- bzw. Abluft wird über Spirorohre verteilt.

In der Tiefgarage werden die schädlichen Autoabgase mittels einem Ventilator abgesogen und über Dach geführt. Die Frischluft wird über ein Kanalsystem direkt von aussen geholt.

25 SANITÄRANLAGEN, SANITÄR-INSTALLATIONEN

Als Basis gelten die Planungsgrundlagen und die Vorauswahl der Sanitärapparate.

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Moderne, hochwertige Küche: Induktionsherd, Kühlschrank mit Gefrierteil, Backofen, Geschirrspüler. Grösse, Einteilung und Apparate gemäss Detailplänen. Budgetpreis Brutto CHF 25'000.

261 AUZÜGE

Direkte Verbindung vom UG bis ins DG. elektrobetriebener Personenlift für 8 Personen (Tragkraft 630 kg). Hydraulischer Autolift (Tragkraft 2'500-3'500 kg) vom EG ins UG mit oben Sektional- und unten Drehflügelator. Anschlüsse für 24-Std. Alarmzentrale. Rotlichtanlage zur Verkehrsregelung.

271 GIPSERARBEITEN

(Innen) Grundputz hinter Plattenbelägen, Schränken, Einbauküche. Weissputz an sämtlichen Wänden in der Wohnung inkl. Nasszellen oberhalb Plattenbeläge. Weissputz (Einschichtputz) auf sämtlichen Decken in bewohnten Räumen und im Treppenhaus. Zwei Vorhangschielen Unterputz bei allen Fenstern.

272 METALLBAUARBEITEN

Die Metallkonstruktionen pulverbeschichtet IGP, gemäss Detailplan Architekten. Absturzsicherungen und Staketengeländer an Fenstern, Balkonen und Umgebung, Verschattungselemente an Fenstern und Hauseingang. Unterstände (Velo, Geräte, Sitzplatz) mit Spalier (zur Begrünung) und Wellblechdach. Pergola Dachterrasse.

273 SCHREINERARBEITEN

273.0 INNENTÜREN AUS HOLZ

Wohnungseingangs- und Lifttüren: Eiche, Höhe mind. 2.10m (ev. raumhoch), mit Doppelfalz, Umlaufdichtung und 3-Punkt-Verschluss. Drückergarnituren Standard.

Wohnungsinnentüren: Eiche, Höhe mind. 2.10m (ev. raumhoch) mit Türfussdichtung. Teilweise Schiebetüren (in der Wand versenkt). Türen

UG: Stahlzargtür.

Wandschränke, Gestelle, Garderobe und dgl. Anordnung, Material- und Farbkonzept gemäss Architekt. Fensterbänke innen Holz geölt. Handlauf Treppenhaus Massivholz geölt.

275 SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR, gemäss Schliessplan. 4 Schlüssel je Wohnung.

281 BODENBELÄGE

Gemäss Materialkonzept.

281.0 UNTERLAGSBÖDEN

Unterlagsböden in den ganzen Wohnungen: für Fussbodenheizung in Anhydrit, Hohe Dämmung.

281.1 FUGENLOSE BODENBELÄGE

Nasszellen mit Platten oder fugenlosem, mineralischem Boden- und Wandbelag inkl. Dusche.

Sichtbeton oder mineralischer fugenloser Bodenbelag, Holzbelag im Treppenhaus. Monobeton Garage, Zementbeläge in restlichen Räumen UG. Vorplatz,

Eingang, Terrasse EG mit Festkies (nicht versiegelter Belag).

WEITERE BODENBELÄGE

Textil: Schmutzschleusen.

Keramische Platten: Bäder und Balkon
1. OG: keramischen Platten

Holz: Alle Wohnräume (excl. Bäder) mit Parkett-Holzboden.

282 WANDBELÄGE

282.4 WANDPLATTENARBEITEN

Keramische Platten gemäss Materialkonzept.

285.1 INNERE MALERARBEITEN (WÄNDE UND DECKEN)

Gemäss Materialkonzept.

UG: Einstellhalle mit Bodenmarkierungen gem. Signaletik, Wände Decke, Stützen ev. farbig lasiert. Weitere Räume deckend gestrichen.

Wohnungen: Weissputz mit Raumfarbe. Diverse Malerarbeiten auf Schreiner- und Metallarbeiten.

421 GÄRTNERARBEITEN

Umsetzung des artenreichen, biodiversen Nasch- und Augenweide- und Begegnungsgartens (Blumen, Sträucher, Bäume, Begegnungsräume und weitere Gestaltungselemente) gemäss Gestaltungskonzept.

BESONDERES

In den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteil des Kaufpreises. Änderungen

ohne Minderungswert bleiben vorbehalten.

BAULICHE ANPASSUNGEN

Bauliche Anpassungen während des Baufortschrittes sind möglich, soweit sie rechtzeitig eingebracht werden. Mehrpreise werden belastet. Mehrpreise werden als Nachtrag aufgeführt und gegenseitig unterzeichnet.

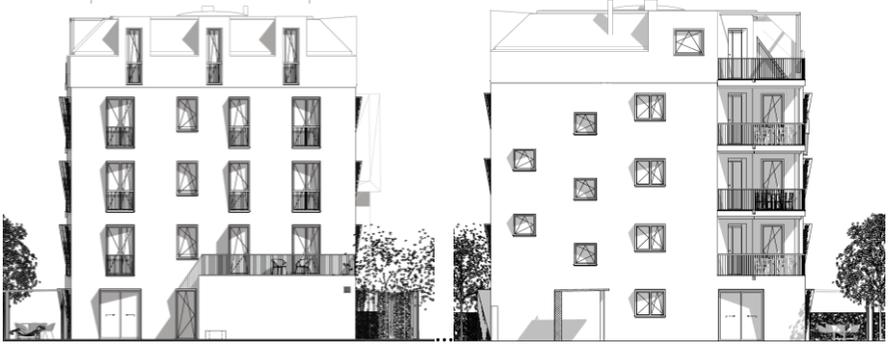
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

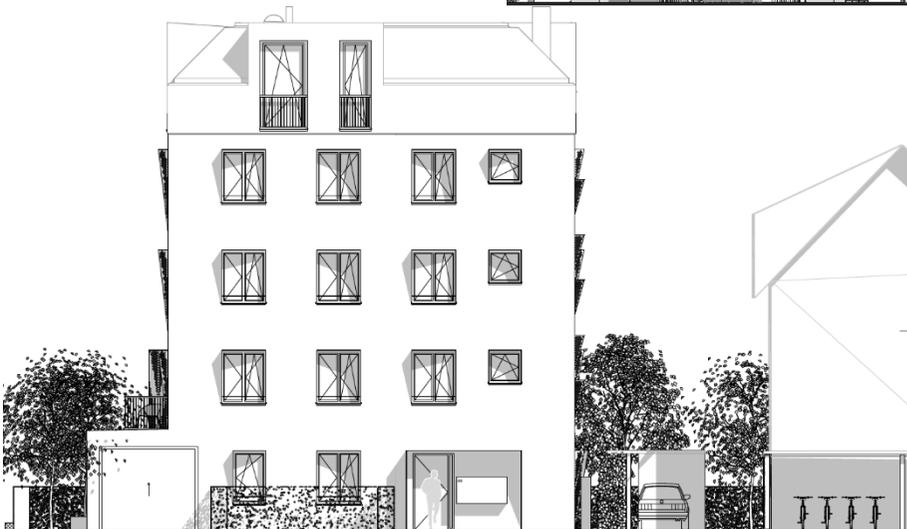


Ansicht mit Nebenhaus (gemeinsam genutzter Garten)

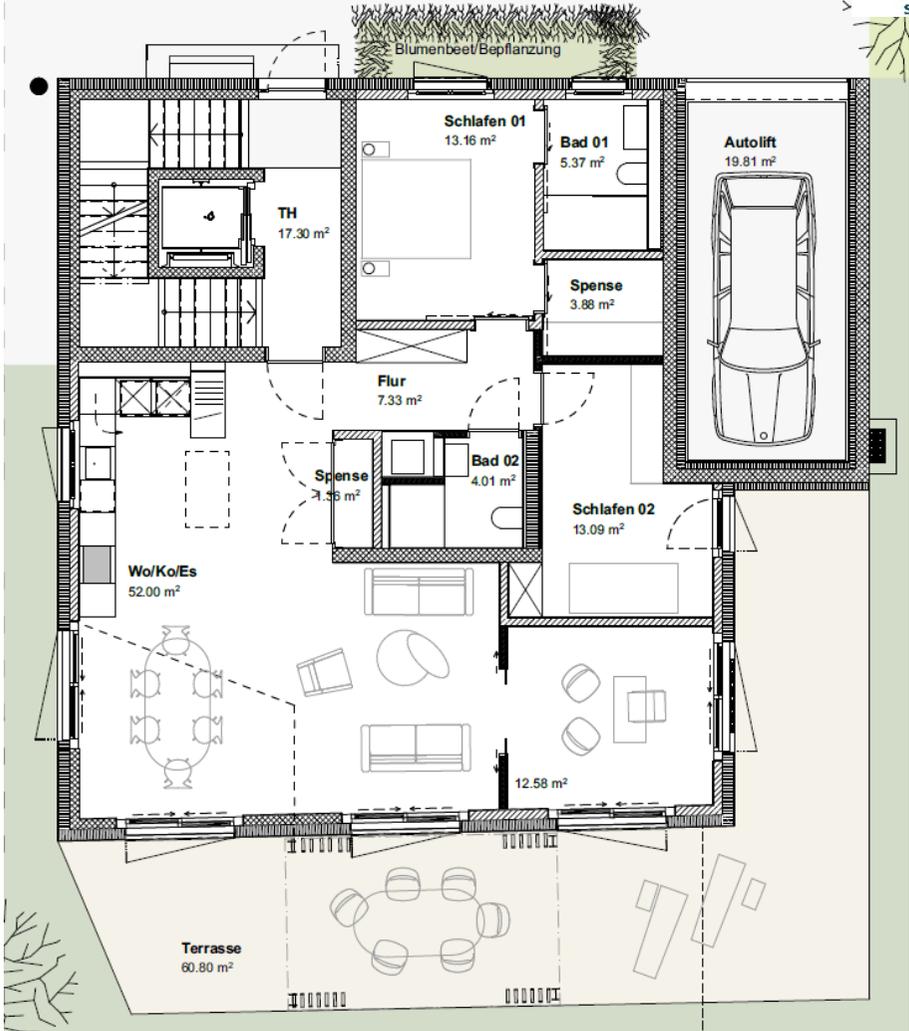
FASSADEN OST UND WEST:



FASSADEN SÜD UND NORD:



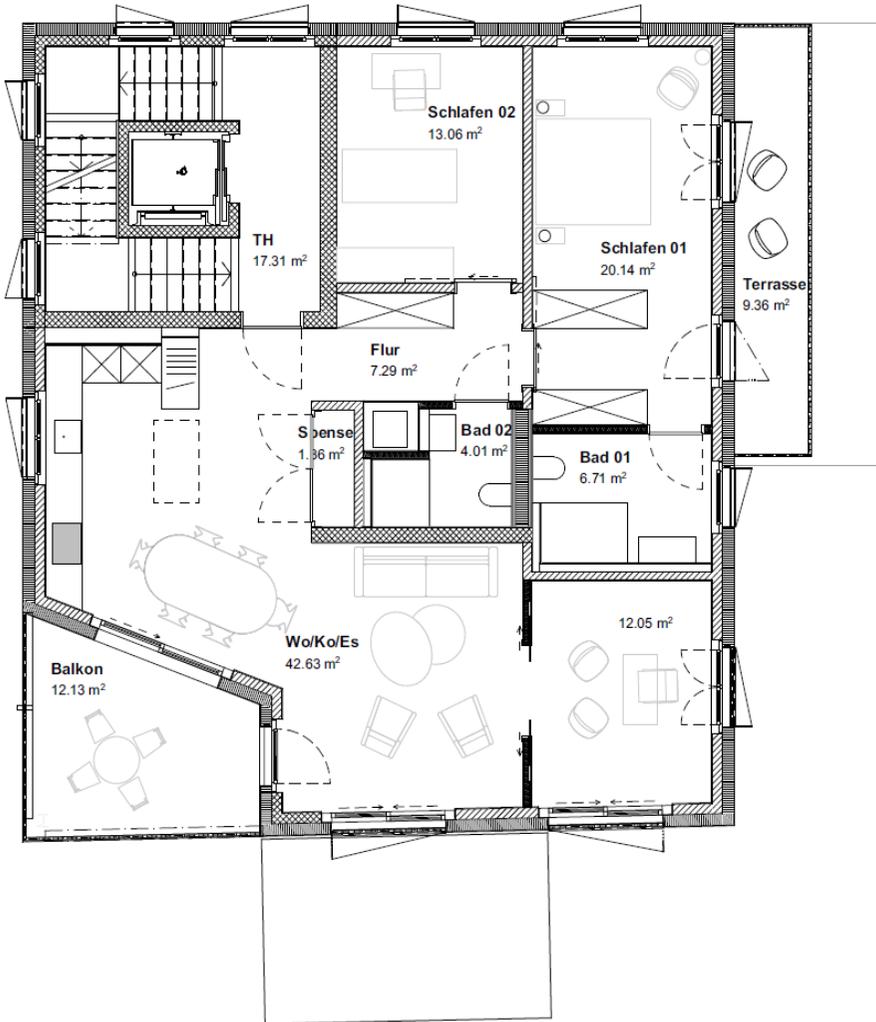
ERDGESCHOSS



Bruttogeschossfläche (inkl. Innen- /exkl. Aussenwände) = 120.66 m²

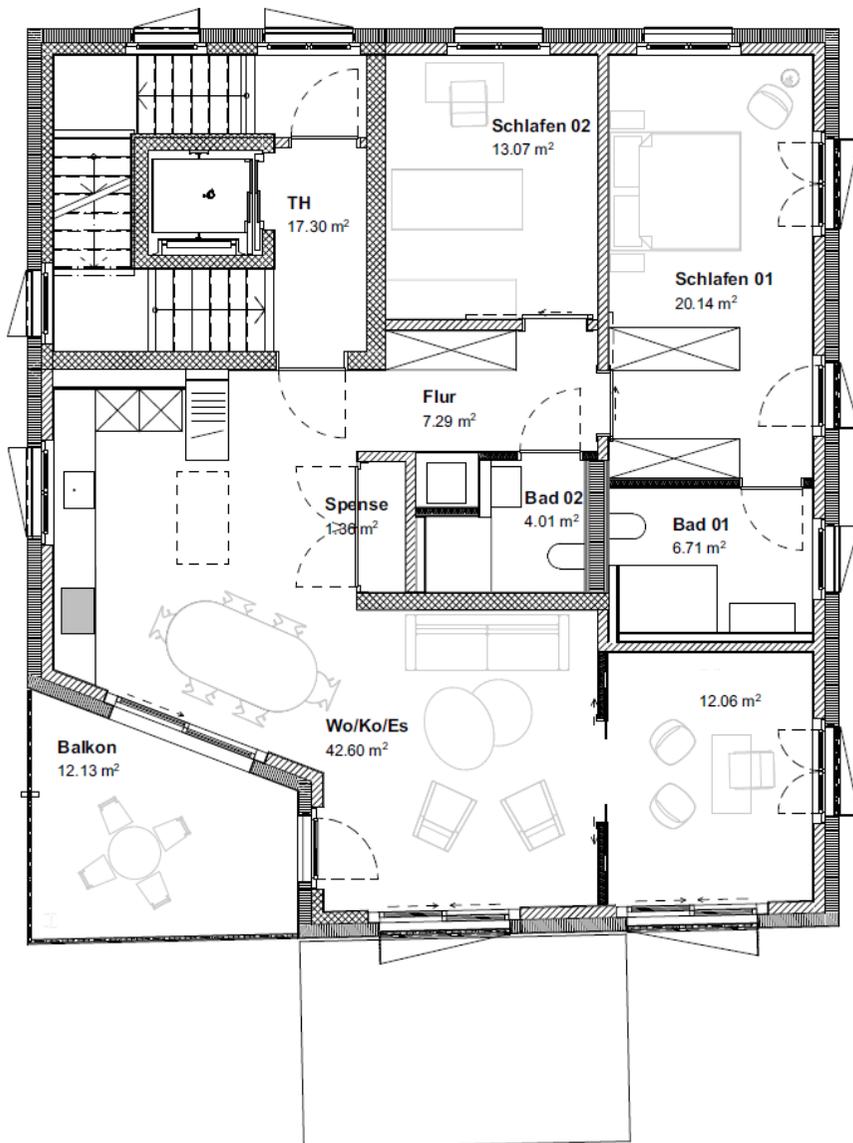
EG mit Aussensitzplatz

ERSTES OBERGESCHOSS



Bruttogeschossfläche (inkl. Innen- /exkl. Aussenwände) = 114.87 m²
1. OG mit zweitem Balkon auf der Ostseite

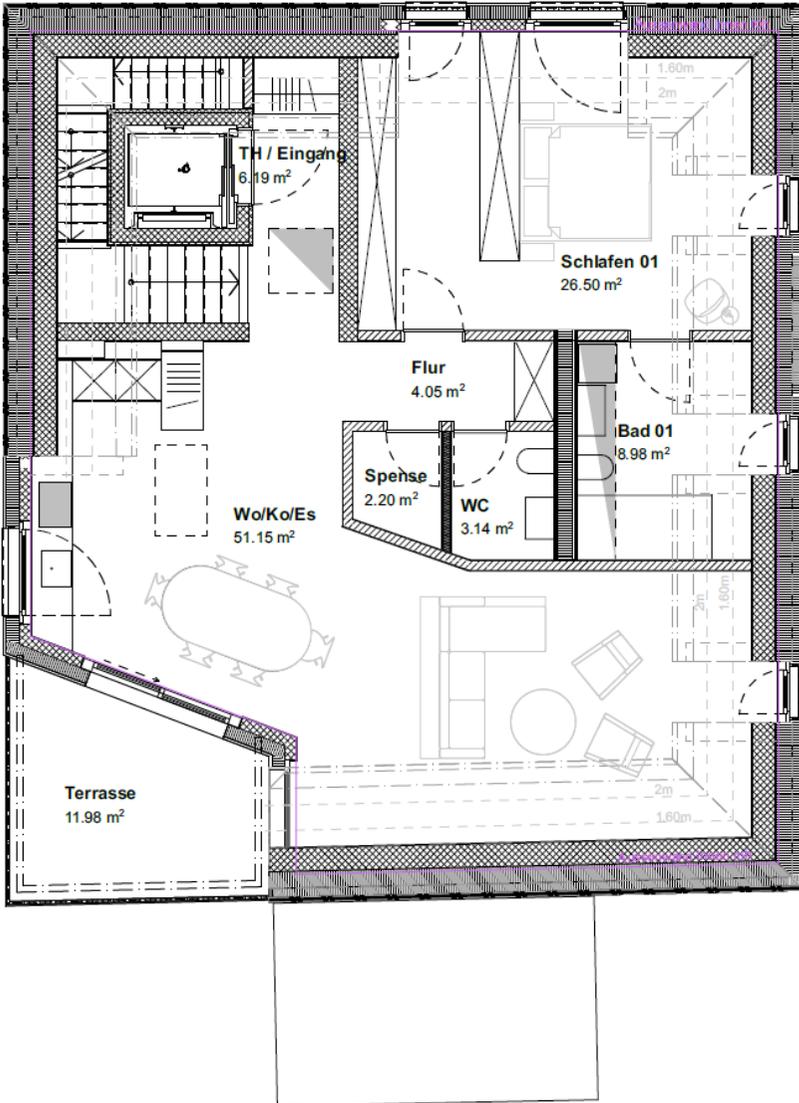
ZWEITES & DRITTES OBERGESCHOSS



Bruttogeschossfläche (inkl. Innen- /exkl. Aussenwände) = 114.87 m²

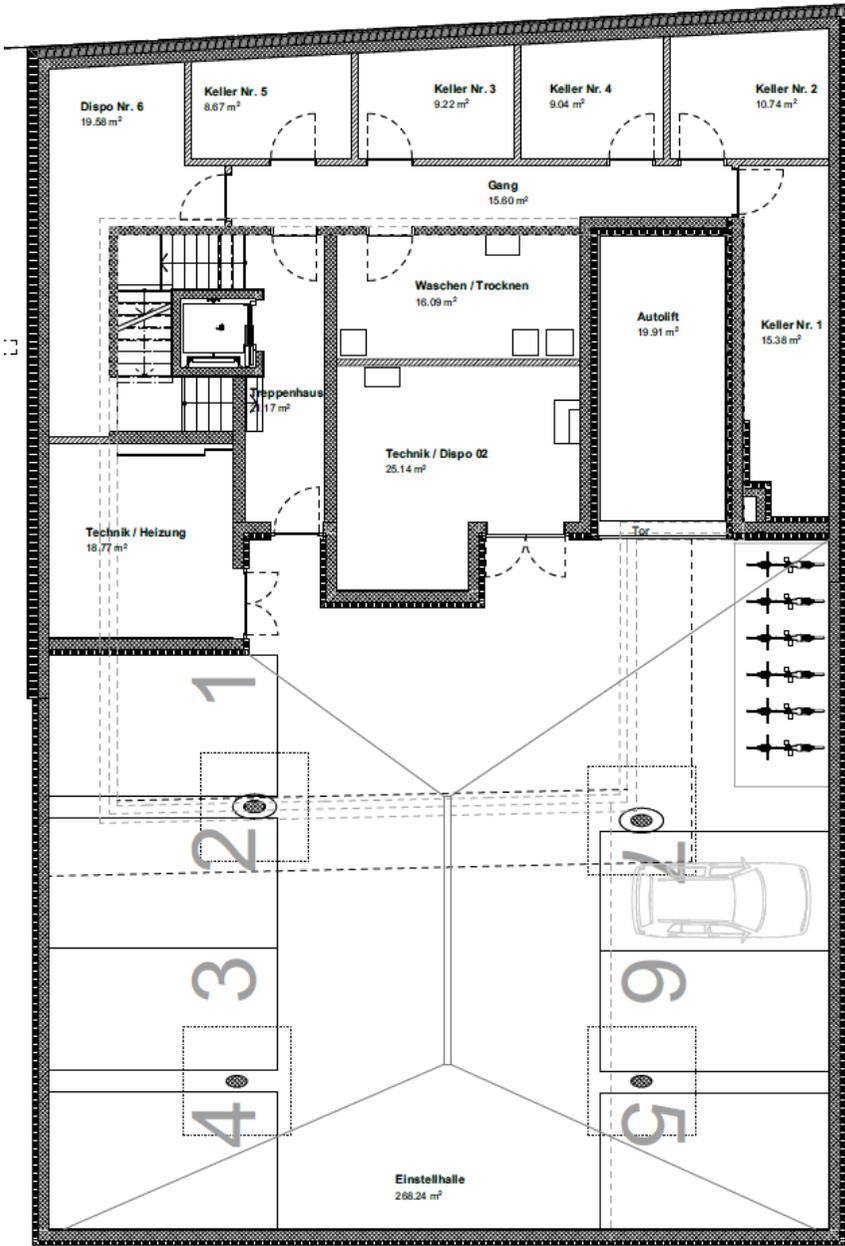
2. und 3. OG mit identischem Grundriss

DACHGESCHOSS



Bruttogeschossfläche (inkl. Innenwände /exkl. Aussenwände) = 107.97 m²
Treppenhaus ins DG gehört zur Wohnung
Diese Wohnung ist bereits reserviert.

UNTERGESCHOSS GARAGE



ARCHITEKT

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG
Bahnhofstrasse 4
7000 Chur
T +41 81 650 25 25

BAULEITUNG

l**bm** LIETHA BAU MANAGEMENT GmbH
Ronny Lietha
Kasernenstrasse 95
7000 Chur
T +41 81 252 46 46 / +41 79 501 75 72
info@l-b-m.ch
www.lietha-bau-management.ch

ERSTELLER & VERKAUF

René Bärtsch
Wiesentalstrasse 44
7000 Chur
T +41 79 331 29 06
r.baertsch@tcagchur.ch

