

# MEHRFAMILIENHAUS "SUT CATIENI" IN RUSCHEIN

"wenn Wohnen zu einem besonderen Erlebnis wird"

## BAUHERRSCHAFT:

Reto Casanova  
Schreinerei  
Vinal 152  
7154 Ruschein

## ARCHITEKTUR:

Vincenz + Weishaupt  
Architekten AG  
Via Centrala 4  
7130 Ilanz

T +41 (0)81 925 32 22  
info@vincenz-weishaupt.ch  
www.vincenz-weishaupt.ch

## VERKAUF UND BERATUNG:

Reto Casanova  
Schreinerei  
Vinal 152  
7154 Ruschein

N +41 (0)79 670 66 73  
info@holzbau-casanova.ch  
www.holzbau-casanova.ch



2½-Zimmer-Wohnung



3½-Zimmer-Wohnung

Hier entstehen vier moderne 2½ - und 3½ - Zimmer - Eigentumswohnungen

Verkaufsdokumentation  
Dezember 2010



## Fakten und Zahlen

Lage:	1'150 m.ü.M	
Fläche:	1'255 ha	
Einwohner (2009)	361	

Die ungefähren Distanzen und Anfahrtszeiten mit dem Auto betragen:

von Zürich	ca. 154km	ca. 1h 55min
von Milano	ca. 237km	ca. 3h 05min
von München	ca. 309km	ca. 3h 25min

Natürlich ist Ruschein auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erreichbar; z.B. von Zürich in nur 2h 20min.

Kulinarisches:

In der näheren Umgebung von Ruschein befinden sich diverse Berg- und Gault-Millau-Restaurants mit Köstlichkeiten aus der Region.

Winterskigebiet Weisse Arena:

- Grösstes zusammenhängendes Wintersportgebiet Graubündens mit 100km<sup>2</sup> Fläche
- 220km Pisten aller Schwierigkeitsgrade, davon 40km gesicherte, nicht präparierte Pisten
- 4 schneesichere Talabfahrten
- 2 Halfpipes, 4 Snowparks
- 28 Anlagen

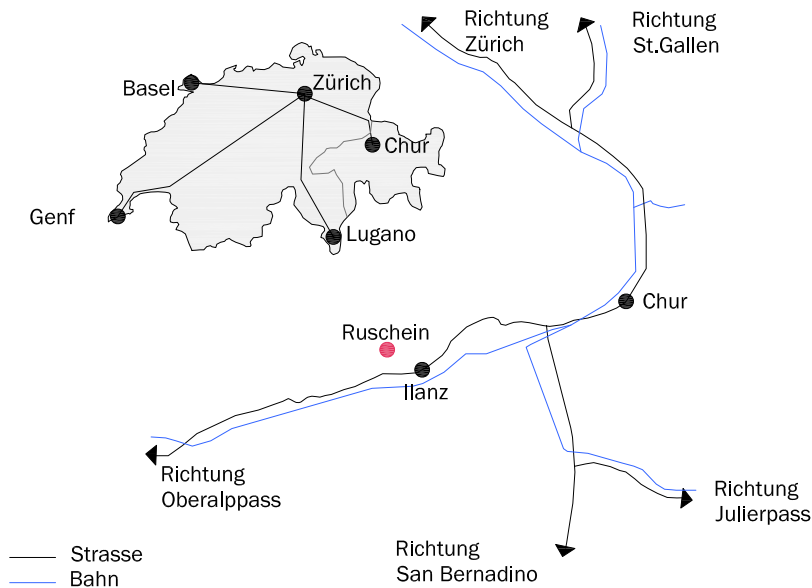
Im Winter verkehrt ein Skibus zwischen Ruschein und der Talstation in Laax und über Crap Masegn gelangen Sie abends auf der Piste Ruschein/Ladir bequem wieder nach Ruschein.

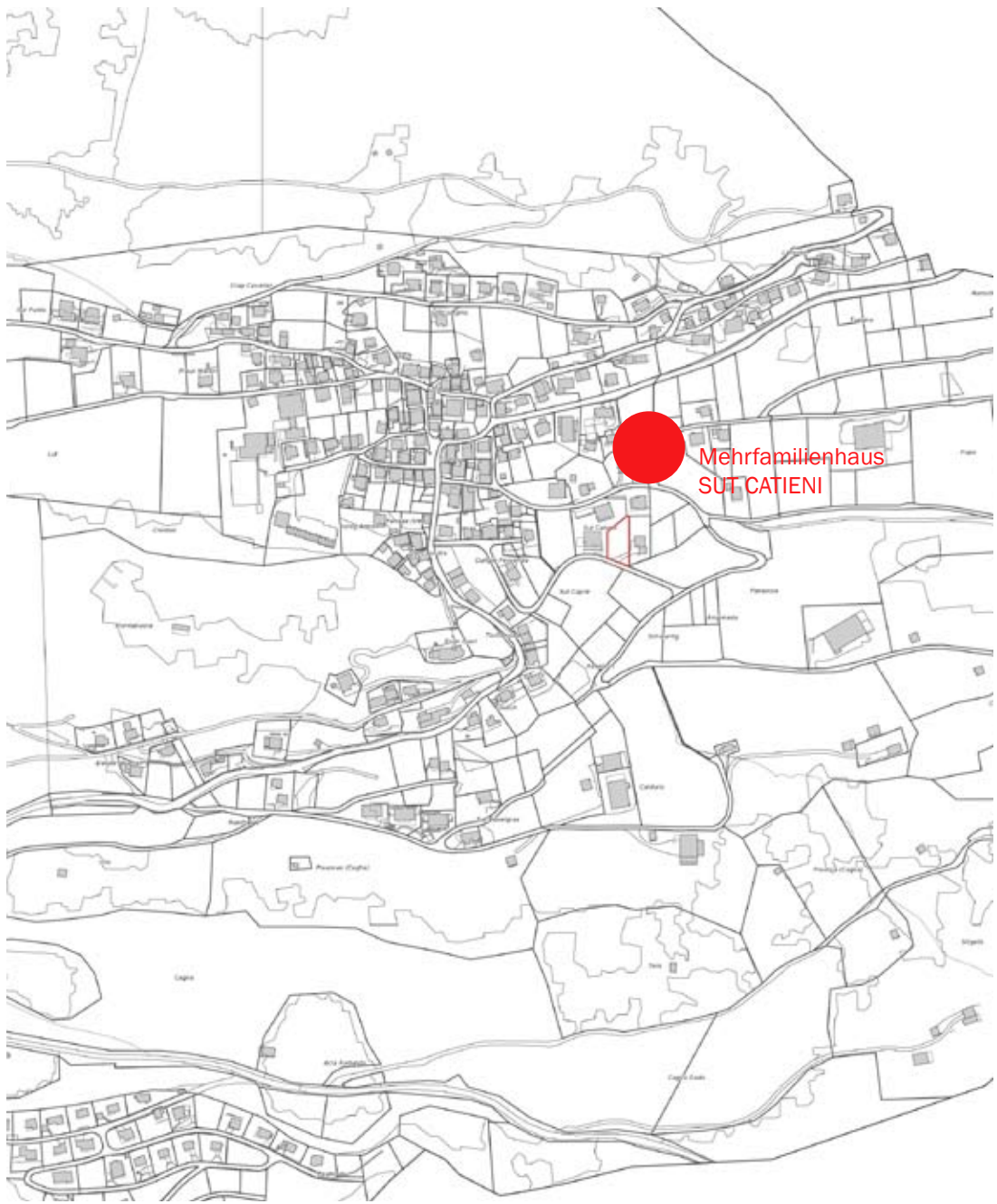
Sommer:

- 250 km markierte Wanderwege
- Biketrails / Mountain-Biking
- Golfplatz Breil/Brigels (9-Loch-Anlage) und Buna Vista Sagogn ( 18-Loch-Anlage)
- Badesee in Laax, Caumasee und Crestasee

Wellness:

In der näheren Umgebung befinden sich die bekannten Wellness-Oasen wie die Therme-Vals und das „delight spa & beauty“ im Waldhaus in Flims.

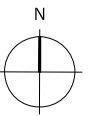
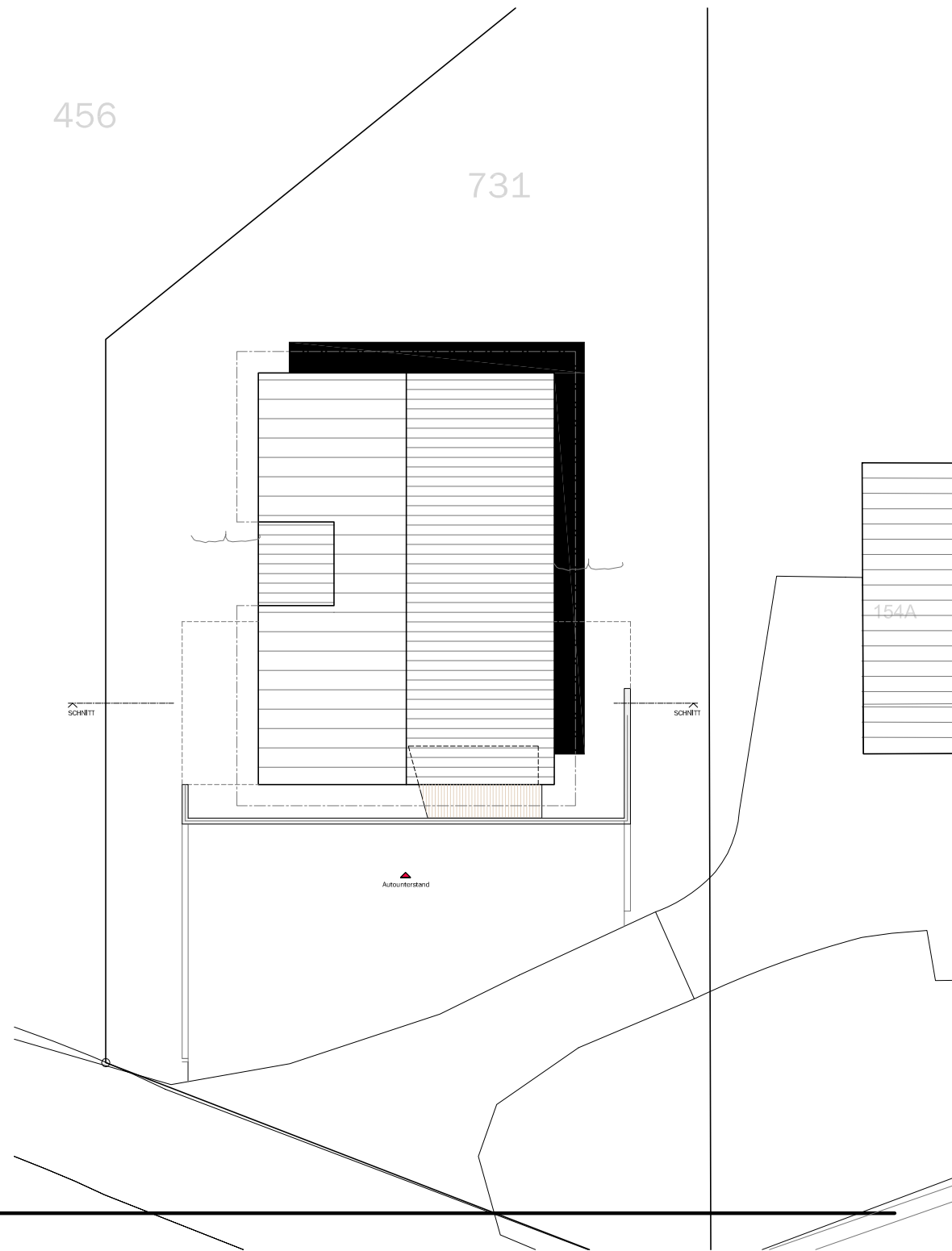




Mehrfamilienhaus  
SUT CATIENI

456

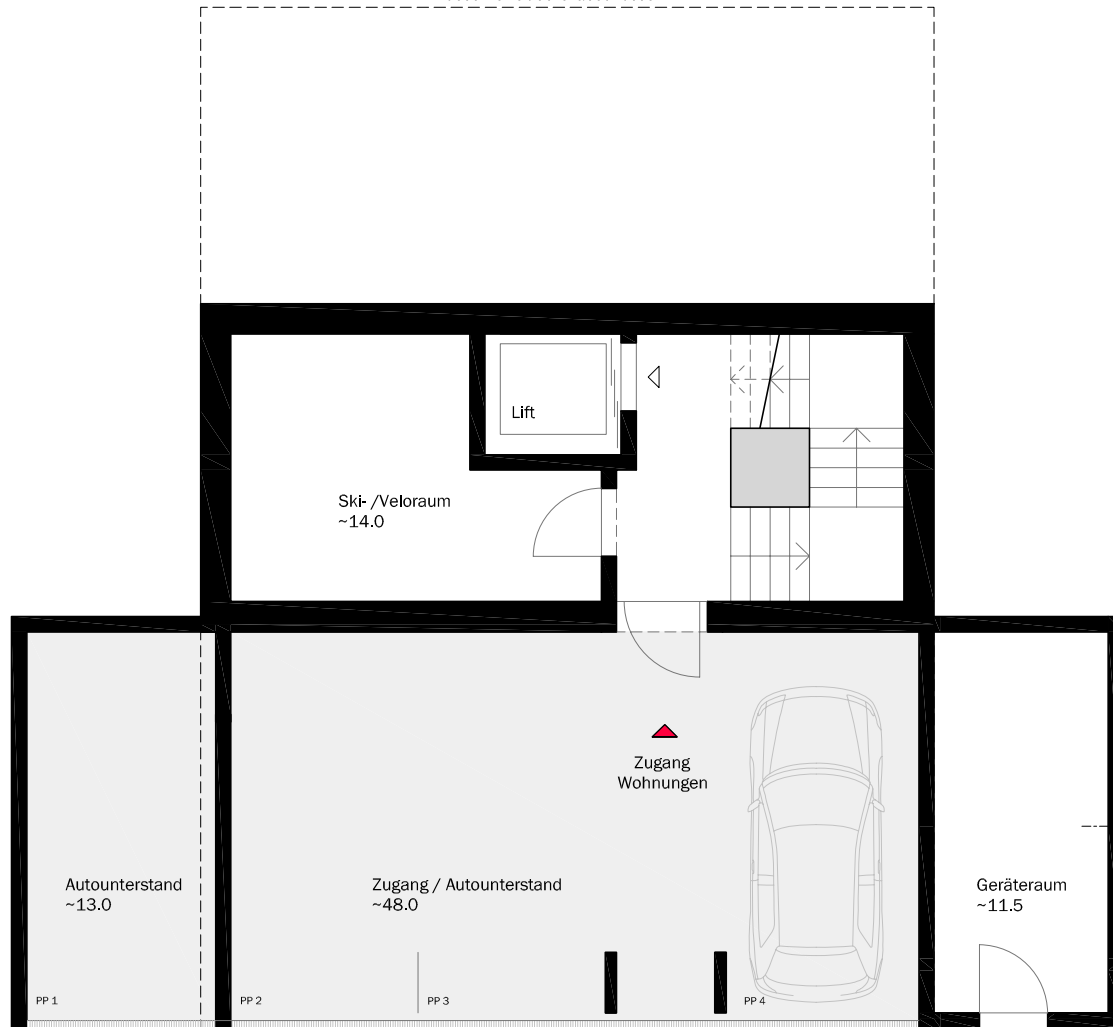
731



S I T U A T I O N

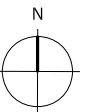
Ausserkant obere Geschosse

SCHNITT



SCHNITT

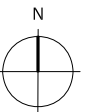
Autounterstand



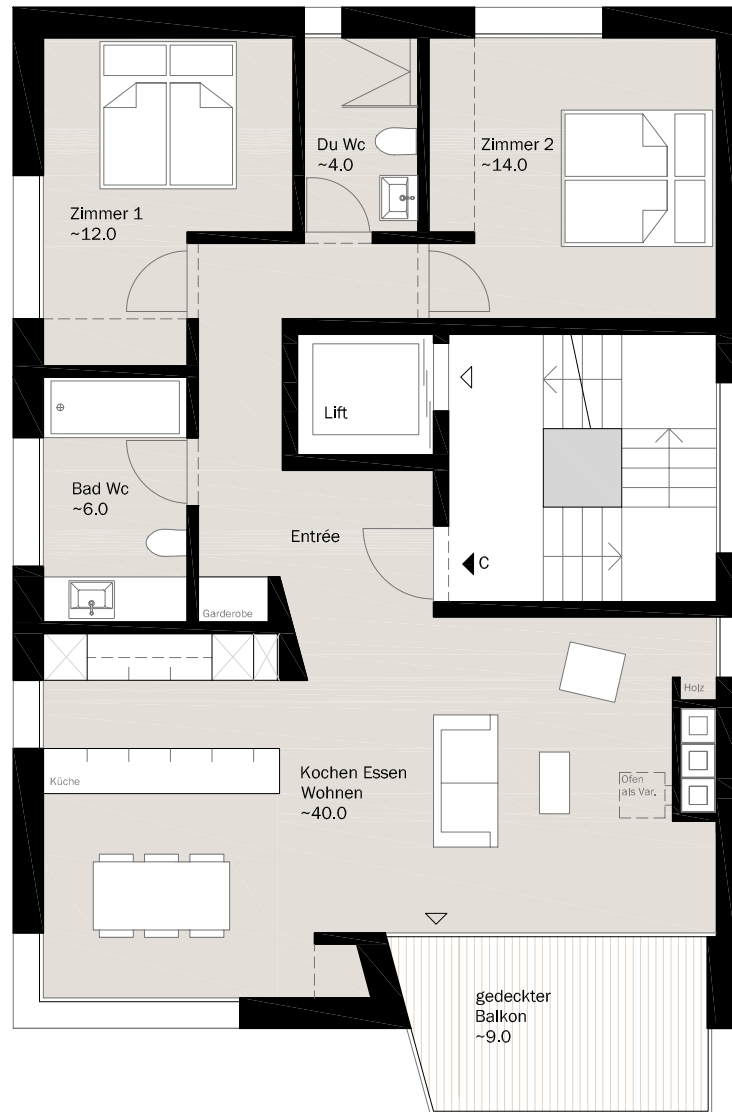
UNTERGESCHOSS



Whg A - 2,5 Zimmer-Wohnung - NWF 49,5m<sup>2</sup>

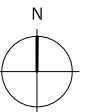




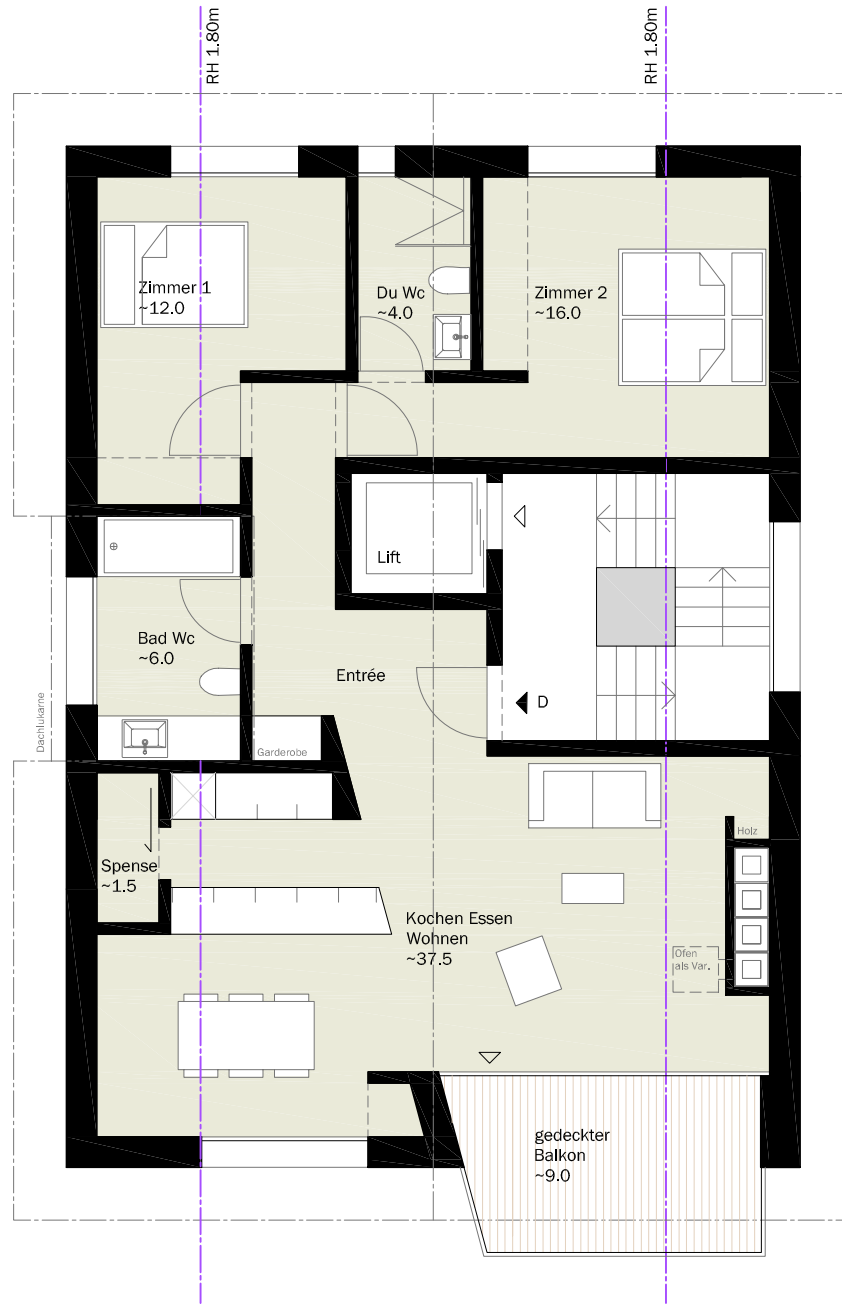


SCHNITT

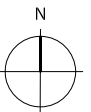
SCHNITT



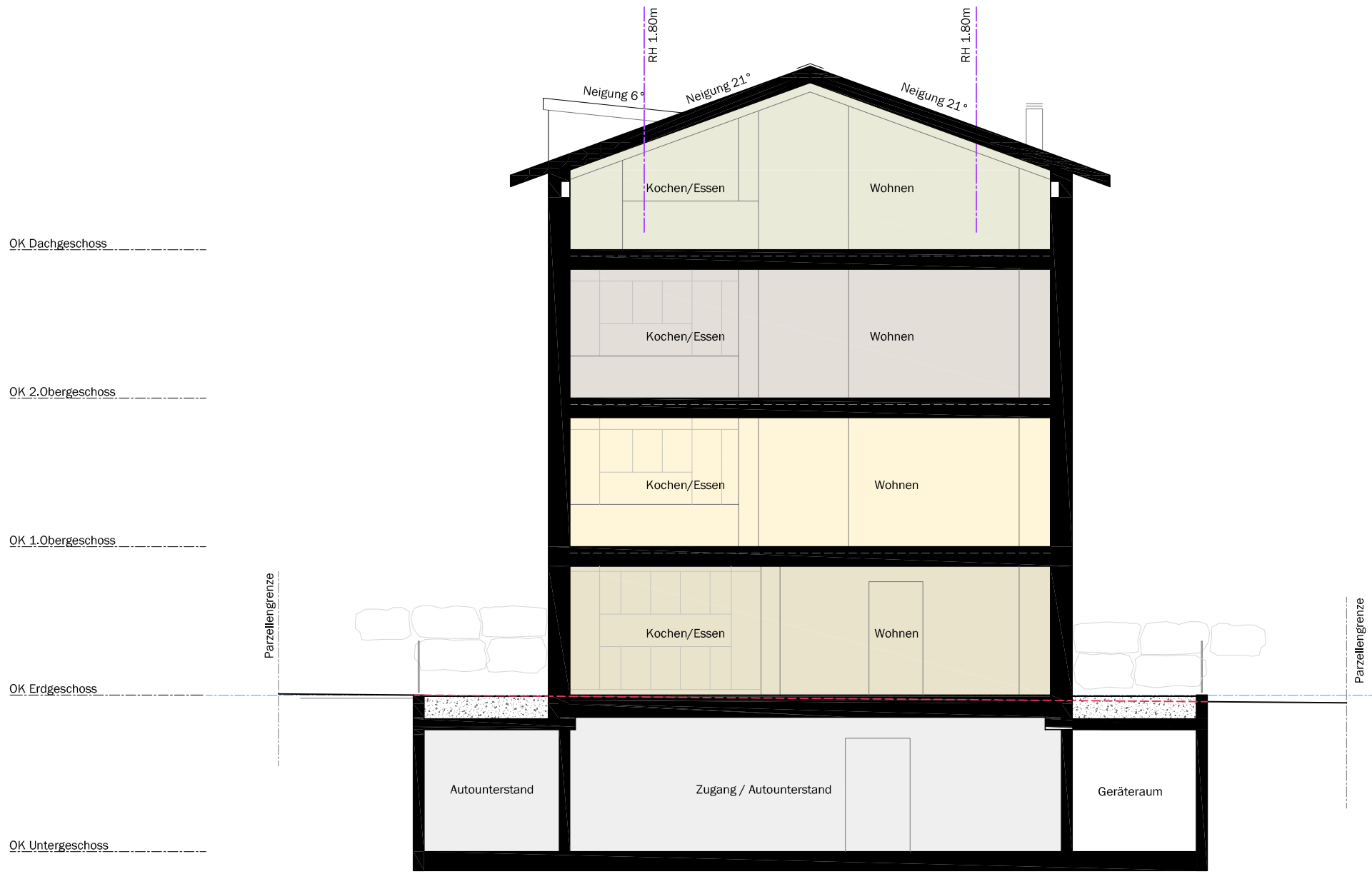
SCHNITT

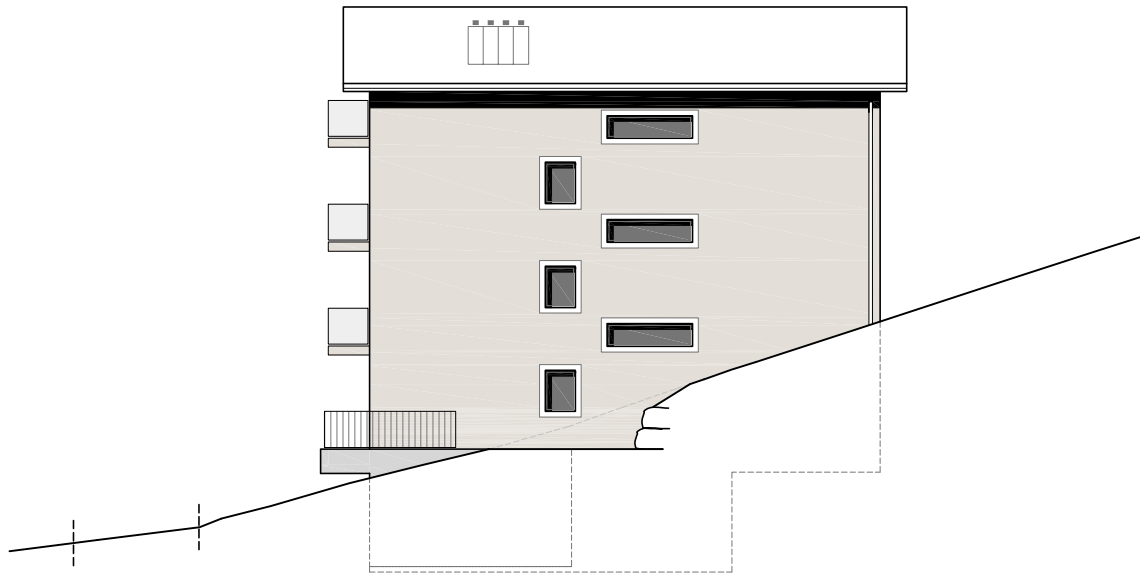


SCHNITT



Whg D - 3,5 Zimmer-Wohnung - NWF über 1,80m 66,3m<sup>2</sup>  
Whg D - 3,5 Zimmer-Wohnung - NWF unter 1,80m 22,6m<sup>2</sup>

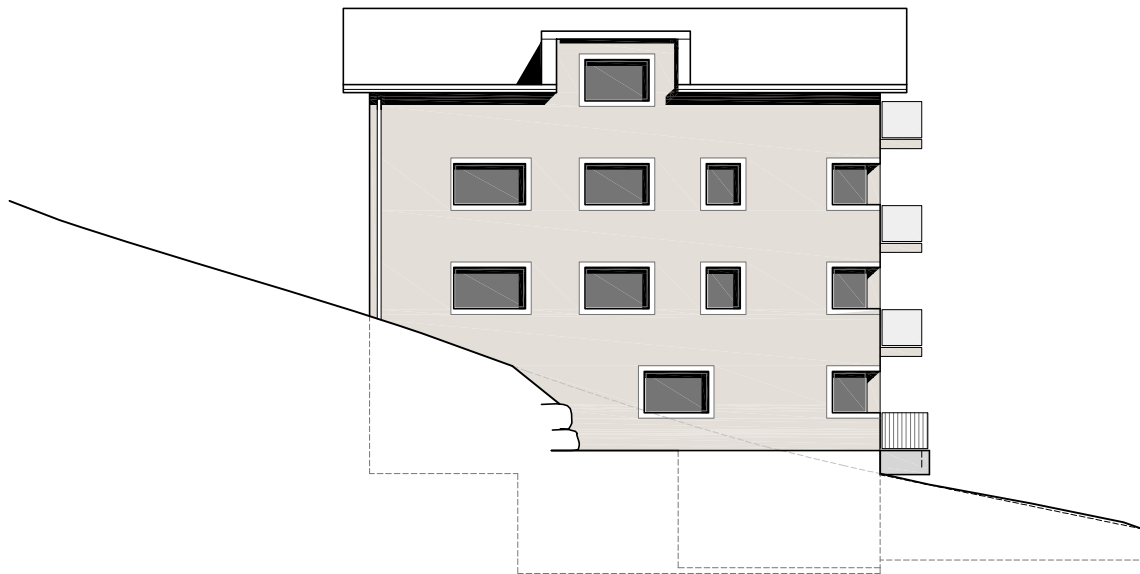




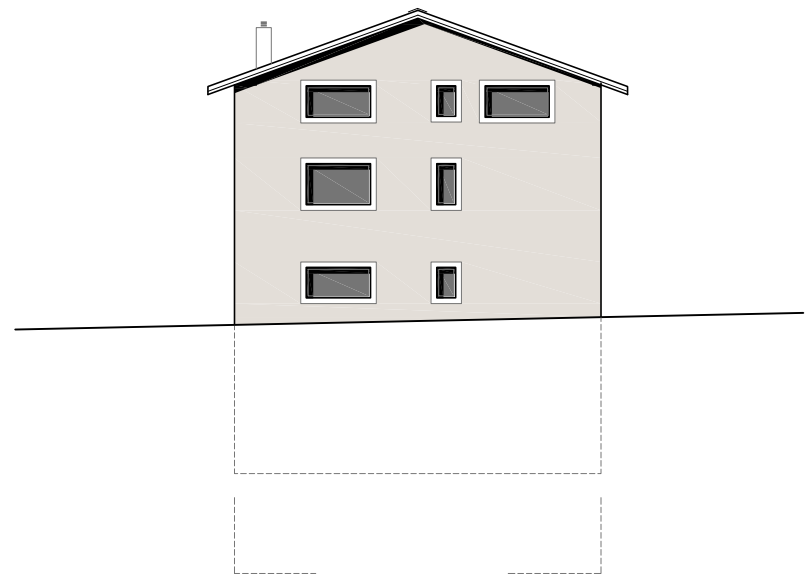
OSTFASSADE



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



NORDFASSADE

**Baubeschrieb;** mit dem nachfolgenden Beschrieb möchten wir einen kleinen Einblick in die nachhaltige Bauweise und den soliden Ausbau vermitteln. Generell wird grosser Wert auf gute Qualität und ökologisch vertretbare Materialien gelegt. Selbstverständlich werden dabei die Standardanforderungen gemäss SIA Normen hinsichtlich Statik, Akustik und Thermik berücksichtigt. Konstruktiv werden bewährte und unterhaltsarme Lösungen favorisiert.

**211.4 Kanalisation;** Kanalisation mit den notwendigen Kontroll- und Sammelschächten, nach Vorschrift der Baubehörden und der Abwasserbewilligung. Anschluss an Gemeindekanalisation.

**211.5 Beton-/Stahlbetonarbeiten;** Foundation: Armierte Fundamentplatte in der erforderlichen Dimension mit Dichtungsmittelzusatz auf 5cm starke Magerbetonunterlage. Aussenwände Untergeschoss: Betonwand in der erforderlichen Dimension mit Dichtungsmittelzusatz. Innere Kellerwände: Kalksandsteinmauerwerk 15cm stark. Geschossdecken und Treppen: Beton armiert in der erforderlichen Dimension. Kellerböden: Zementüberzug auf Betonplatte.

**211.6 Maurerarbeiten;** Fassadenmauerwerk; Backstein mit 180mm verputzter Aussenwärmedämmung oder Einsteinmauerwerk mit 20mm Wärmedämmputz. Fensterbänke aus Aluminium. Farbe gemäss Farbkonzept. Innere Tragwände: Backstein 12, 15 oder 18 cm stark, als Schalldämmung zwischen den Wohnungstrennwänden zweischalige Konstruktion, bestehend aus 12cm Backstein, 3cm Wärmedämmung und 12cm Kalksandstein oder Beton nach Angabe des Ingenieurs.

**214.1 Dachkonstruktion,** Balkonböden; Satteldach bestehend aus Pfetten und Sparren in Fichtenholz mit den erforderlichen Querschnitten gemäss Angabe Bauingenieur. Dachschalung, als Sichtschalung oder isolierte Dachelemente mit Untersicht in 3-schichtplatten. Balkonboden in Holz.

**221.0 Fenster aus Holz;** alle Fenster in Fichtenholz naturbehandelt mit IV-Verglasung 2-fach, mit umlaufender Gummidichtung, Glas nach Energiegesetz, pro Zimmer ein Drehkippbeschlag, Griff alufarbig.

**221.5 Wohnungstüren;** Wohnungsabschlussstüre in Holz furniert, dreiseitigen Gummidichtung, Schwellenanschlussdichtung, Drückergarnituren verchromt, Zylinderausschnitt, Spion, Brandschutzstüre EI30.

**222 Spenglerarbeiten;** Dachrinnen, Einlaufbleche, Einfassungen, Abfallrohre, Verkleidungen und Abdeckungen in Uginox.

**224 Dachdeckerarbeiten;** Dacheindeckung mit Faserzementplatten (Eternitplatten) auf entsprechender Lattung. Wärmedämmung gemäss Energiegesetz auf der Dachschalung befestigt (sofern keine Elemente).

**227 Äussere Malerarbeiten;** Fensterleibungen mit Farbton – Farbe gemäss Farbkonzept.

**228 Sonnenschutz;** Alle Fenster in Küche, Wohn- und Schlafbereich mit Rafflamellenstoren Alu 90, im Wohnbereich teilweise elektrisch bedienbar. Option für Ausführung der Schlafzimmerfenster mit Holzfensterläden.

**23 Elektroanlagen;** Erd- und Hauptleitungen, Unterverteilung im Technikraum / Sicherungskasten in den Wohnungen, Verteilleitungen zu den Steckdosen, Beleuchtungsstellen und Apparate Telefon und TV-Installationen - als Basis gilt das Elektroprojekt bzw. der Elektroinstallationsplan.

**24 Heizungs- und Lüftungsanlagen;** Wärmeerzeugung/Warmwasseraufbereitung mittels Luft- oder Sole-Wärmepumpenheizung, Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung im Heizungsverteilkasten - im Wohnzimmer separat regulierbar (elektrisch).

**25 Sanitäre Anlagen;** Warm- und Kaltwasserleitungen in Polyethylenleitungen PEX. Apparate gemäss Bauprojekt. Apparate gemäss Basisofferte. Die Montage aller in der Basisofferte enthaltenen Sanitärapparate, Garnituren und Armaturen, inkl. allen Zubehörteilen und Schallschutzanlagen sind eingerechnet. Gemeinsame Waschmaschine und Wäschetrockner im Technikraum.

**258 Kücheneinrichtung;** Grösse und Einteilung gemäss Detailplan Architekt, Fronten in Holz, Herd mit Glaskeramikkochfeld, Backofen mit Sichtglas und Auszugsschublage, Dampfabzug (mit Umluft) Kühlschrank ca. 220lt mit integriertem Tiefkühlfach und Geschirrspüler vollintegriert. Türen und Schubladen mit Bügelgriff. Abstellflächen in Naturstein, Rückwand abwaschbar gestrichen, Spülbecken von unten an Naturstein montiert.

Budget/Richtpreis 2.5 Zimmerwohnungen CHF 15'000.–

Budget/Richtpreis 3.5 Zimmerwohnungen CHF 20'000.–

**261 Aufzug;** direkte Verbindung von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss mittels einer Aufzugsanlage für 8 Personen, rollstuhlgängig, elektromechanischer Antrieb, Nutzlast 620kg, mit Kabine gemäss Unternehmer-Kollektion.

**271 Gipserarbeiten;** Grundputz und Deckputz auf sämtlichen Wänden innerhalb der Wohnungen, Körnung 1mm, Weissputzdecken zum streichen.

**272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten;** Briefkastengruppe, Balkongeländer mit einer Metallkonstruktion feuerverzinkt mit Glasfüllung, Handlauf in Chromstahl.

**273 Schreinerarbeiten;** Zimmertüren als Futtertüren mit dreiseitiger Gummidichtung, Ausführung in Holz, Drückergarnituren verchromt, einfache Kellertüren aus Spanplatte 40mm weiss lackiert. Putzschrank und Garderobe in Holz - Ausführung nach Grundrissplänen. Vorhangschienen – weisse Metallprofilen an Decke montiert – nach Angabe Käufer.

**275 Schliessanlage;** Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR für Hauseingangstüre, Briefkasten, Wohnungstüre und Keller (4 Schlüssel pro Wohnung).

**281 Bodenbeläge;** schwimmender Unterlagsboden oder Fliesestrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatte. In den Kellerräumen Zementüberzug sauber abtalschiert und gestrichen. Plattenbeläge in den Nasszellen. Budgetpreis CHF 100.00/m<sup>2</sup> inkl. aller Nebenarbeiten. Vorgesehen ist eine keramische Bodenplatte oder eine Feinsteinzeug-Bodenplatte 600x300x10mm. Parkettboden in den Schlafzimmern und im Wohnraum/Essplatz/Küche. Budgetpreis CHF 120.00/m<sup>2</sup> inkl. aller Nebenarbeiten. Vorgesehen ist ein 2-Schicht-Fertigparkett in Eiche mit 40mm Sockel, vollflächig verklebt.

Im Treppenhaus ist ein Teppichbelag mit 40mm Sockel vorgesehen.

**282 Wandbeläge;** keramische Wandplatten auf 2.00 Meter Höhe resp. im Dachgeschoss auf Türhöhe. Budgetpreis CHF 100.00/m<sup>2</sup> inkl. aller Nebenarbeiten. Vorgesehen ist eine keramische Wandplatte oder eine Feinsteinzeug-Wandplatte 600x300x10mm.

**284 Hafnerarbeiten;** auf Wunsch kann gegen Aufpreis ein Cheminéeofen eingebaut werden (Entscheid vor Baubeginn - Frischluftzufuhr).

**285.1 Innere Malerarbeiten;** Weissputzdecken gestrichen, Wände und Decken in den Kellerräumen teilweise weiss gestrichen.

**287 Baureinigung;** Die Wohnungen werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

**431 Hauszugang und Sitzplätze;** Rohplanie mit vorhandenem Material. Humus auf Rohplanie verteilt, fräsen inkl. Ansaat der Rasenflächen. Zementverbundsteine bei Sitzplatz und Zugangsweg. Vorplatz, Einfahrt und Besucherparkplätze mit einem Einschichtteerbelag.

**511 Baunebenkosten;** Baubewilligung, Anschlussgebühren für ARA, Wasser, Elektrisch und TV. Bauzeitversicherung und Bauherrenhaftpflicht, Heliographien und Vervielfältigungen sind im Kaufpreis enthalten. Nicht inbegriffen sind Handänderungssteuer und Vertragskosten, Schätzungsgebühren sowie spezielle und besondere Ausbau- oder Sonderwünsche.

**999 Bauliche Anpassungen;** Bauliche Anpassungen während des Baufortschrittes sind möglich, soweit sie rechtzeitig eingebracht werden. Mehrpreise werden belastet. Die Mehrpreise werden laufend auf separater Liste aufgeführt und gegenseitig unterzeichnet. Eine Minderpreisvergütung erfolgt nicht.

Mehrkosten sind gebührenpflichtig für Kanalisation, ARA und Wasser 4.0%.

Für Mehrkosten zum Standard wird ein Honorar von 10% verrechnet.

In sämtlichen Fix- und Richtpreisen ist die Mehrwertsteuer enthalten.

**Vorbehalt vom Ersteller;** Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen (Baubewilligung, behördliche Auflagen, konstruktive Änderungen) bleiben ausdrücklich vorbehalten. Im Interesse der Überbauung wird die äussere Farbgebung durch den Architekten bestimmt.