

+41 81 650 25 25  
INFO@GIUBBINI.CH  
GIUBBINI.CH

BAHNHOFSTRASSE 4  
7000 CHUR





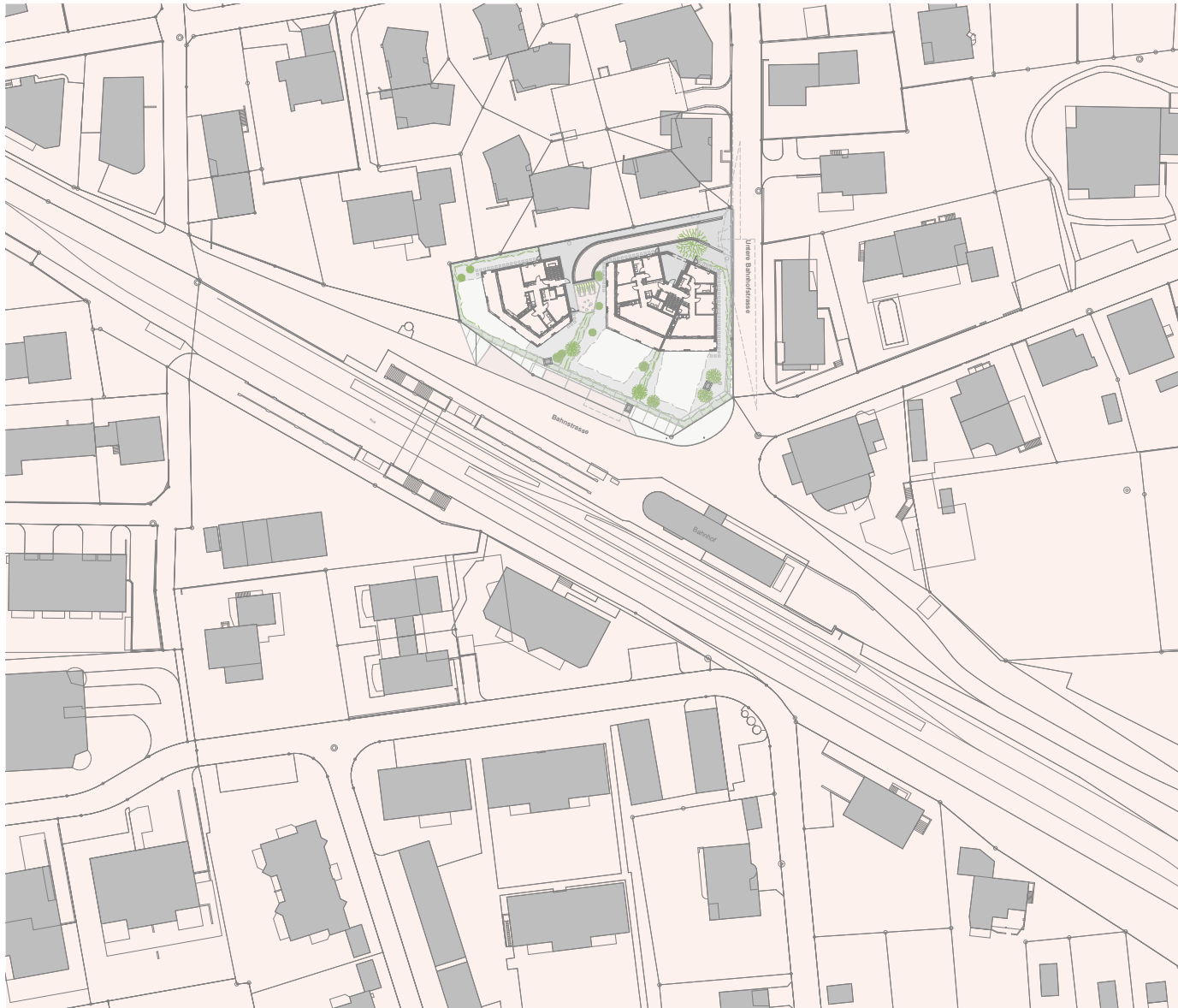
## BONADUZ

FAMILIENFREUNDLICH, NATURVERBUNDEN,  
GUT ERSCHLOSSEN –  
HERZLICH WILLKOMMEN IN BONADUZ

Die Gemeinde Bonaduz liegt im Churer Rheintal auf einer sonnenreichen Terrasse. Als einzige Bündner Gemeinde grenzt sie an den Vorder- und Hinterrhein. Das stetig wachsende Dorf zählt heute 3500 Einwohner und hat sich längst vom Bauerndorf zu einer attraktiven Agglomerationsgemeinde mit guten Infrastrukturen und einem tiefen Steuerfuss entwickelt.

Ein wunderbares Naherholungsgebiet, Turnhallen, Sport- und Tennisplätze sowie ein Fitnesscenter bieten Raum und Möglichkeiten für verschiedene sportliche Aktivitäten. Insgesamt 50 ortsansässige Vereine, in denen Menschen jeder Altersgruppe schnell Kontakt zu anderen Gemeindemitgliedern knüpfen können, zeigen deutlich, dass Bonaduz auch ein sehr attraktives Freizeitangebot aufweist. Der im nahen Domat Ems gelegene Golfplatz und das nur gerade 15 Kilometer entfernte Skigebiet der Weissen Arena Flims, Laax, Falera ergänzen die gemeindeeigenen Angebote.

Zur guten Infrastruktur von Bonaduz zählen auch die Schulanlagen. Im Dorf befinden sich Kindergarten, Primarschule, Realschule Sekundarschule und machen Bonaduz auch für Familien attraktiv.



### DER PERFEKTE AUSGANGSPUNKT

Unsere Wohnanlage vereint die Vorteile einer zentralen Lage am Bahnhof Bonaduz mit der Ruhe einer Umgebung, die weitgehend von Individualverkehr entlastet ist. Der Bahnhof Bonaduz befindet sich praktisch vor Ihrer Haustür und bietet somit eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Egal, ob Sie pendeln müssen oder die reizvolle Umgebung erkunden möchten – die Wohnanlage Bahnhöfli ist der ideale Ausgangspunkt.

Die Häuser sind nach Südwesten ausgerichtet und bieten unverbaubare, malerische Aussichten sowie eine hervorragende Besonnung.



## ALLGEMEIN

Die Überbauung besteht aus zwei 4-geschossigen Häusern mit 12 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 22 Parkplätzen. Beide Wohnhäuser sind in massiver Bauweise errichtet, verfügen über Giebeldächer sowie grosszügige, in das Gesamtvolumen integrierte, überdachte Balkonschichten, die vor Wind und Witterung schützen. Die Parterrewohnungen profitieren von der geräumigen Gartenanlage, die mit ihrer vielfältigen Bepflanzung zu einem geschützten Idyll und somit zu einem wunderbaren Aufenthaltsort wird.

Darüber hinaus verfügen beide Gebäude im Untergeschoss über separate Kellerbereiche für die Wohnungseigentümer sowie über Abstellräume für Fahrräder. Die grosszügig dimensionierten Parkplätze in der Tiefgarage sind teilweise mit angrenzenden Lagerräumen für beispielsweise Reifen, Ski, und ähnliches ergänzt. Die Gebäudeerschliessung ist hindernisfrei und rollstuhlgängig. Die Wohnungen selbst entsprechen grundsätzlich den Anforderungen des «anpassbaren Wohnungsbaus» sie sind gut nutzbar auch für Menschen mit Beeinträchtigungen und können zusätzlich mit verhältnismässigem Aufwand deren spezifischen Bedürfnissen angepasst werden.

## ARCHITEKTUR

Die Form der Gebäude ergibt sich aus dem Bezug zur gebauten Umgebung, die Volumina und ihre Öffnungen ordnen sich rücksichtsvoll und präzise in die bestehende Bebauungsstruktur und schaffen so eine qualitativ hochwertige Verdichtung des Dorfkerns. Die Häuser werden in einem monochromen Erscheinungsbild ausgeführt, was sich im Äusseren durch die Verwendung einer einzigen Farbe manifestiert. Dies schafft eine zeitlose Ästhetik, welche visuelle Ablenkungen minimiert und zu einem ruhigen, harmonischen Ausdruck beiträgt.

## KONSTRUKTION

Die Gebäude werden in Massivbauweise mit verputzter, mineralischer Aussenwärmedämmung und massiven, gedämmten Giebeldächern mit ziegelförmiger Eindeckung erstellt. Die tragende Struktur des Gebäudes, die Foundation, die Decken und der Grossteil der tragenden Wände sind betoniert. Die restlichen Wände gemauert oder in nichttragender Leichtbauweise errichtet, was den Aus- und Umbau erleichtert. Das Untergeschoss ist dicht erstellt gemäss Abdichtungskonzept. Die Konstruktion im Allgemeinen ist auf die erhöhten Schallschutzanforderungen im Eigentumswohnungsbau ausgelegt.

## INNENAUSBAU

Die Wohnungen verfügen über einen offenen Grundriss, der Wohnzimmer, Essbereich und Küche miteinander verbindet. Ein offener Raum schafft ein Gefühl von Weite und ermöglicht eine bessere soziale Interaktion.

Grosse Fensterfronten sorgen für ausreichend natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre. Als Sonnenschutz dienen elektrische Senkrechtstoffmarkisen.

Die Wohnungen sind funktional und praktisch gestaltet. Dies beinhaltet ausreichend Stauraum, gut durchdachte Möblierungsmöglichkeiten und kluge Raumtrennungslösungen.

Küche und Badezimmer sind essentielle Räume im täglichen Leben. Der Funktionalität dieser Räume wurde grösste Bedeutung beigemessen. Eine gut durchdachte Küche mit modernen Geräten und ausreichend Stauraum macht das Kochen zu einem Erlebnis.

Ein gepflegtes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und einer entspannenden Atmosphäre trägt zur Lebensqualität bei.



Eichenparkett Munot



Eichenparkett Chillon



Feinsteinzeug Origins



Feinsteinzeug Shale

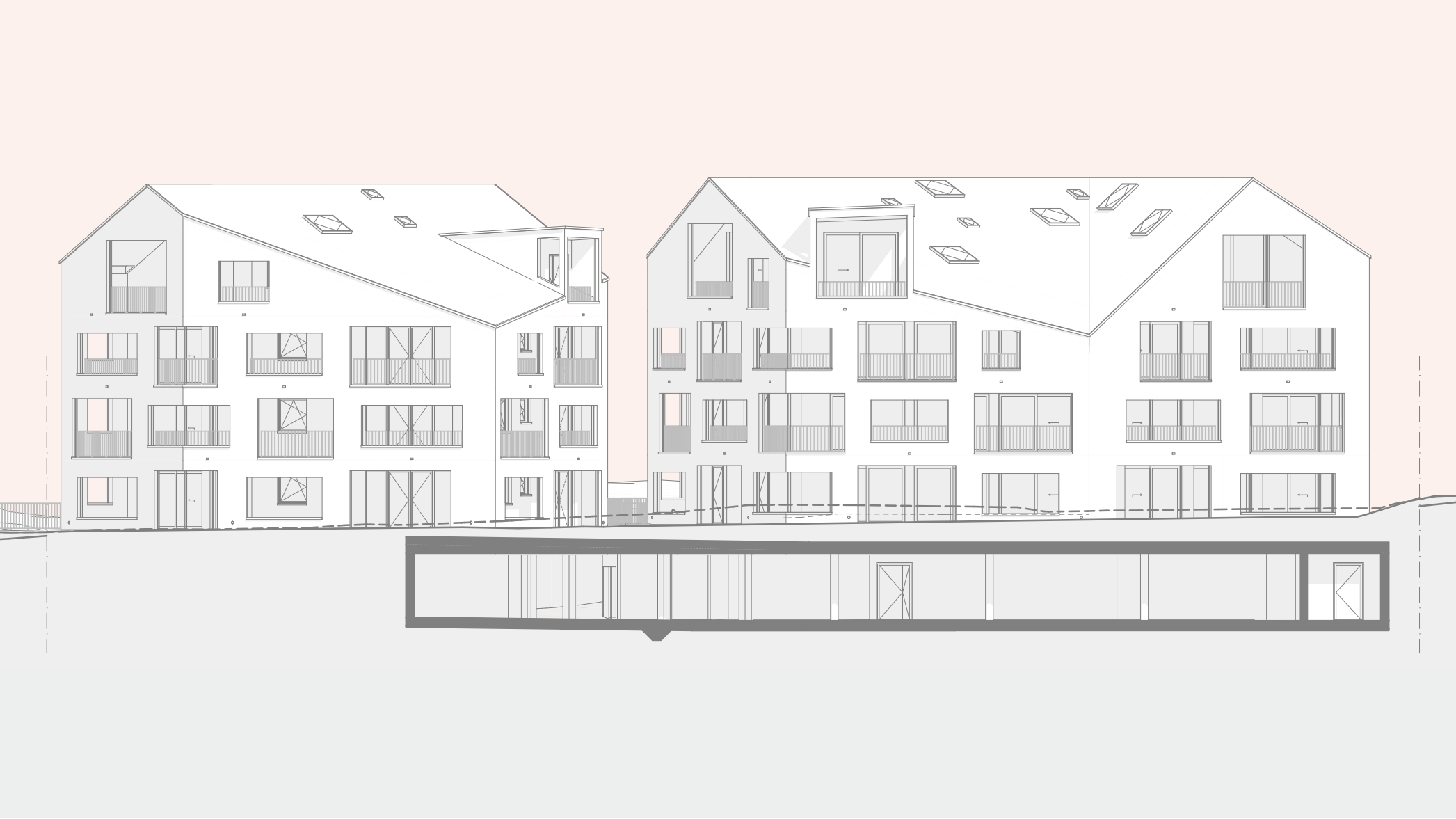
## HAUSTECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

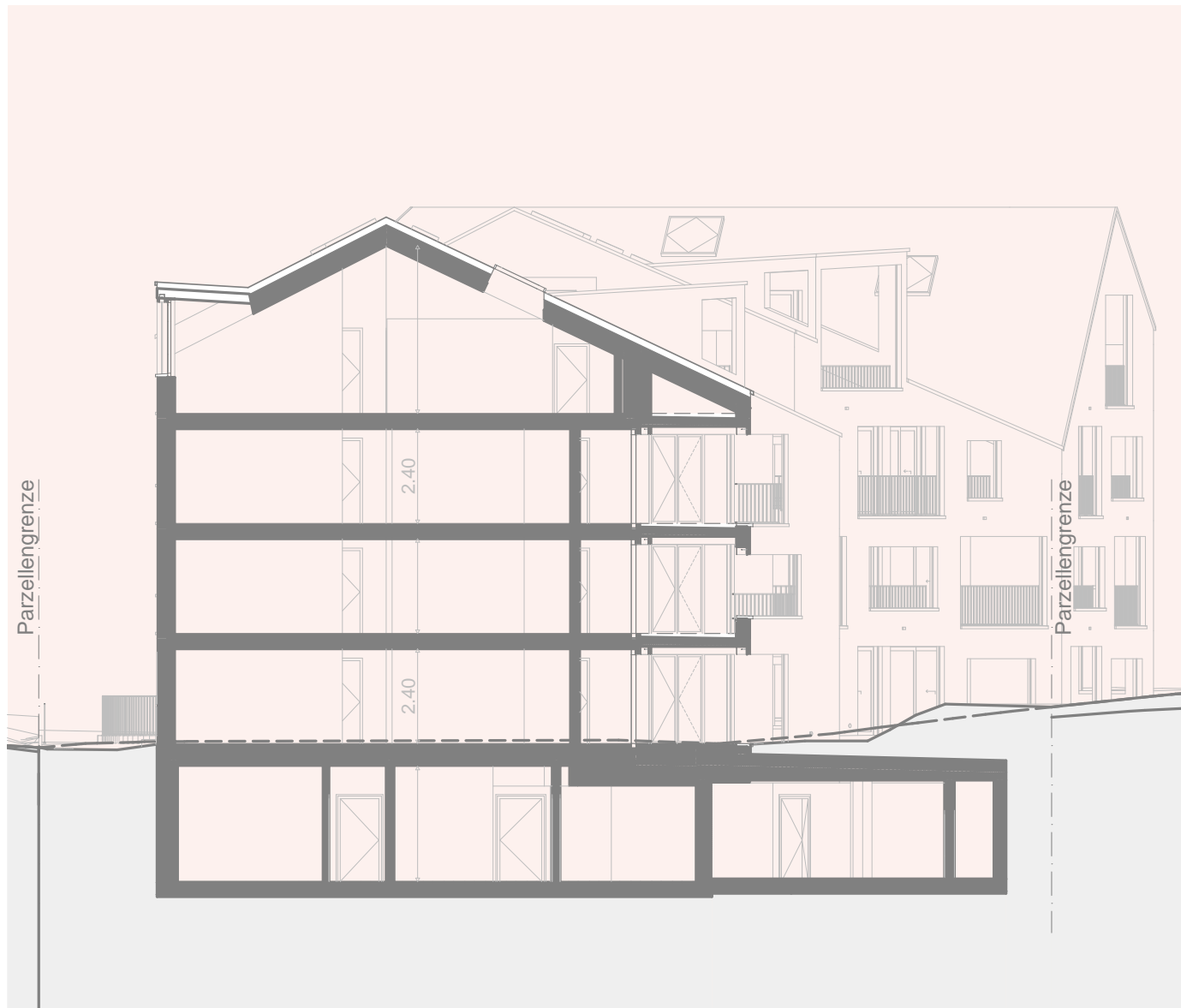
Die Gebäude entsprechen den gegenwärtigen energetischen Anforderungen. Sie sind mit Steinwolle gegen Kälte und Hitze isoliert und werden mit je einer eigenen, zentralen Erdsonden-Wärmepumpe über eine Warmwasser-Fussbodenheizung beheizt und gekühlt. Jede Wohnung hat einen eigenen Heizverteiler mit separater Wärmezählung.

Auf den Dächern sorgt eine Photovoltaikanlage für einen Anteil Eigentstrom. Die Stromabrechnung der Wohnungen, wie auch die Kalt- und Warmwasserzählung, erfolgt separat.

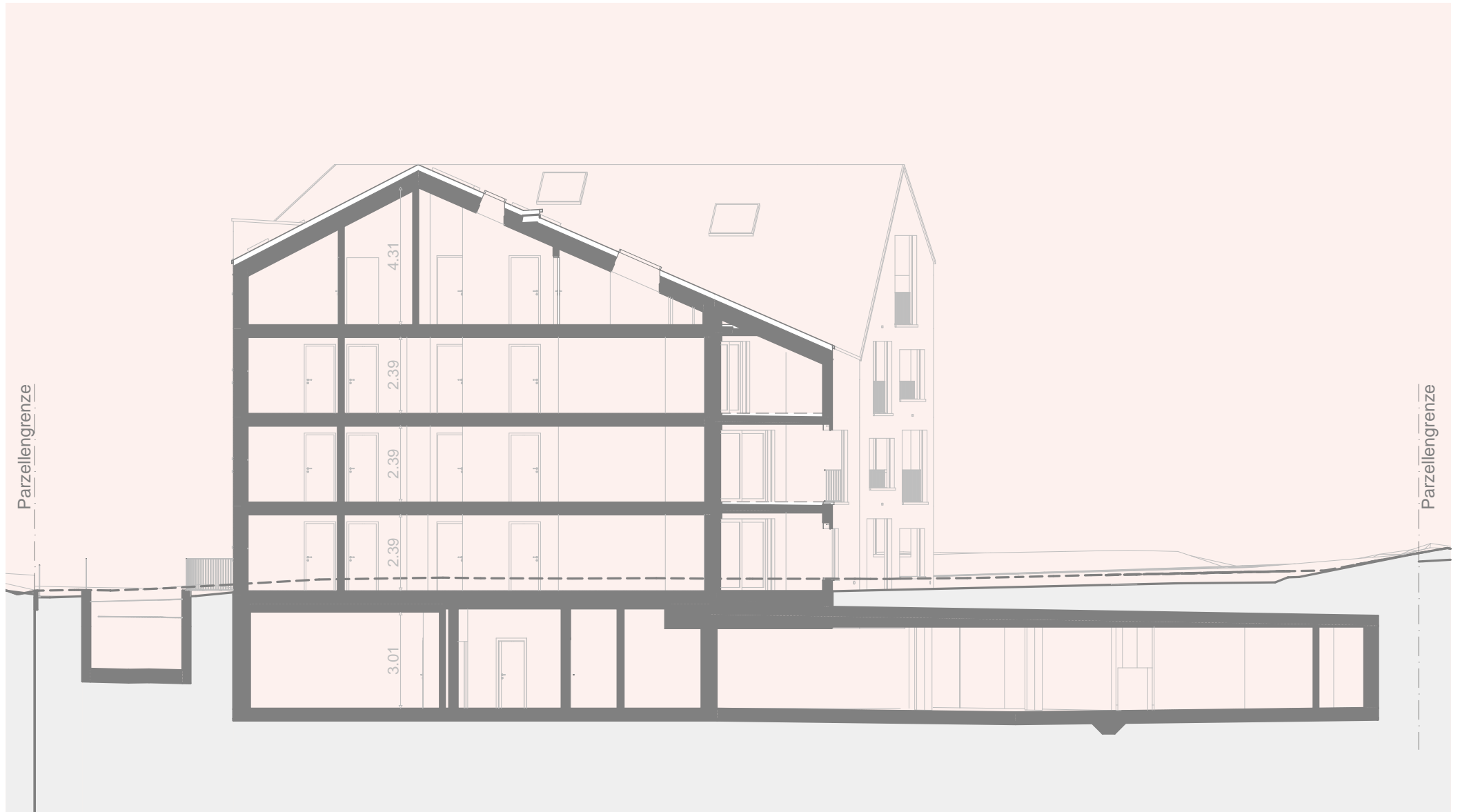
In jeder Wohnung hat es eine eigene Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

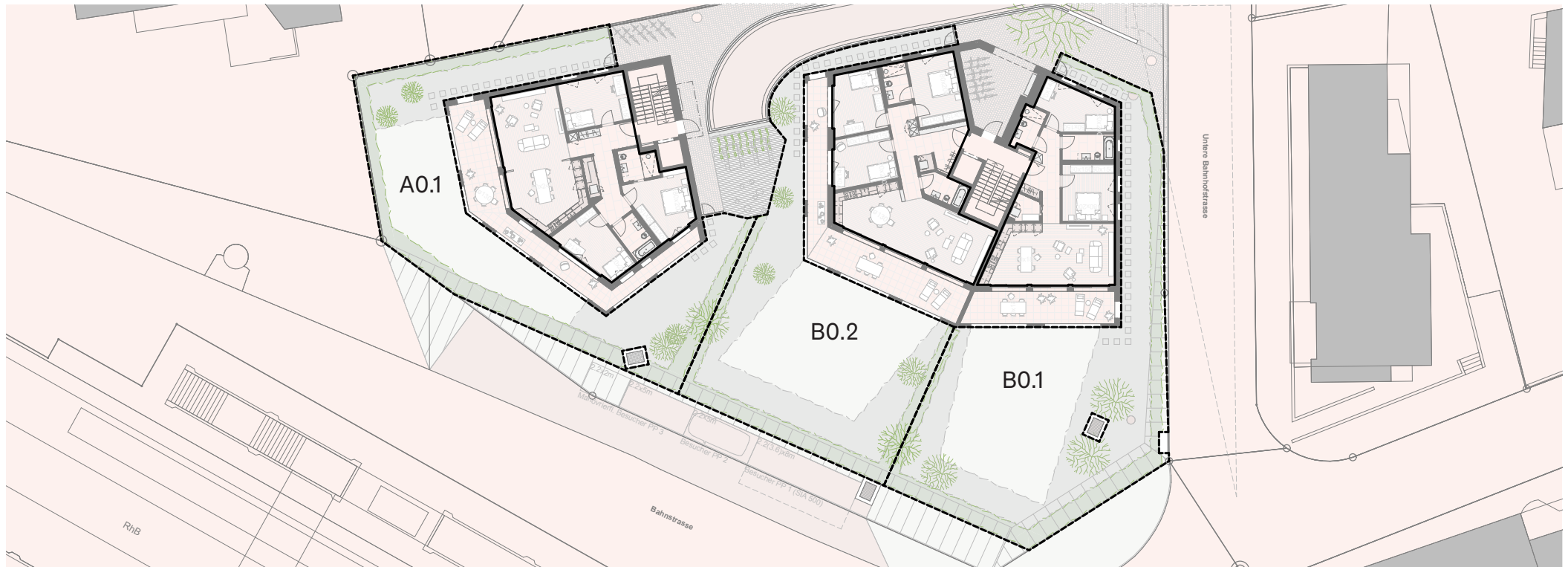
Die Tiefgarage wird mit E-Mobilität ausgerüstet. Etwa jeder zweite Parkplatz wird für die Installation eines Ladegerätes vorbereitet. Für E-Bikes finden sich im Veloraum und hinter den Parkplätzen Anschlüsse.





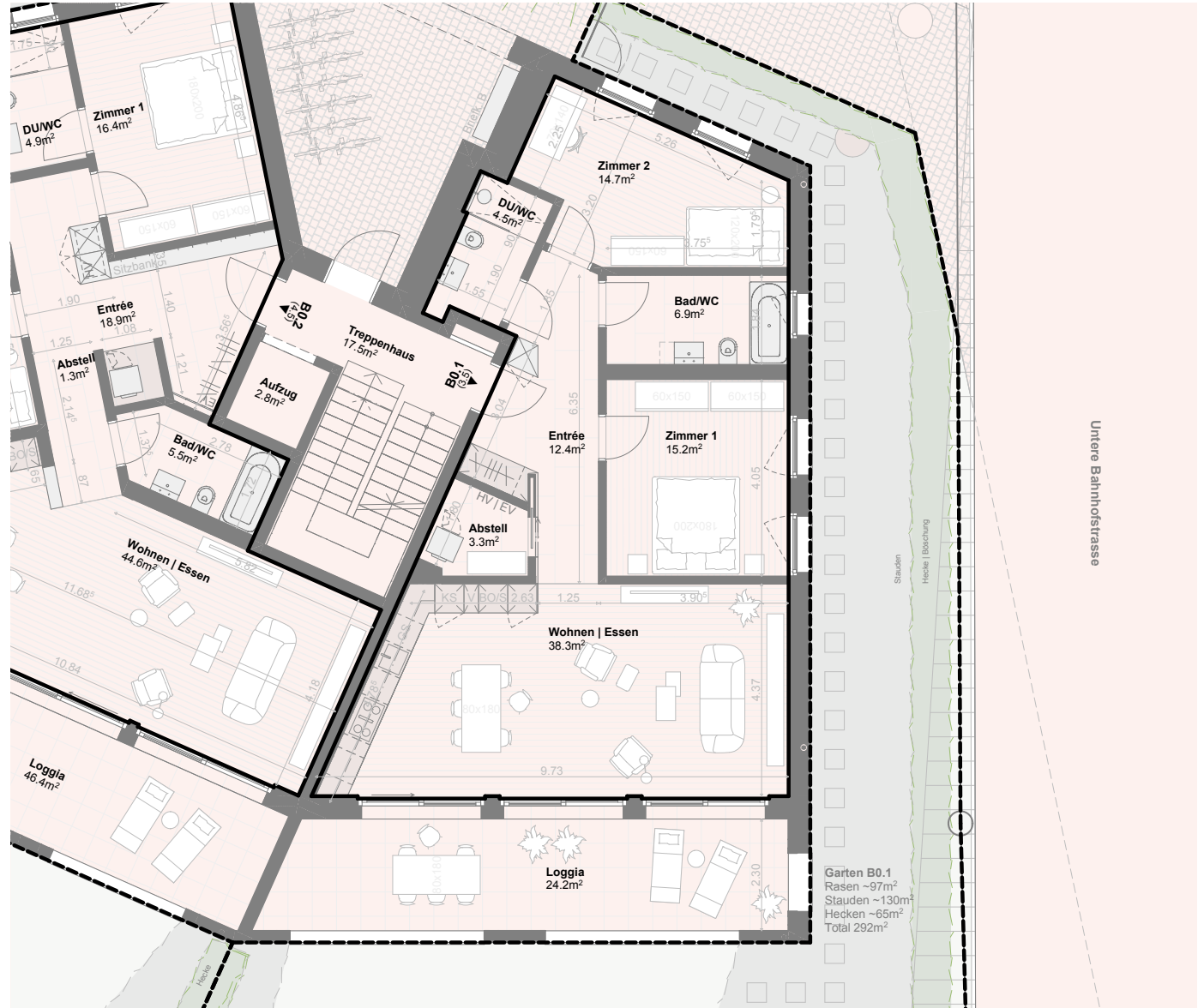
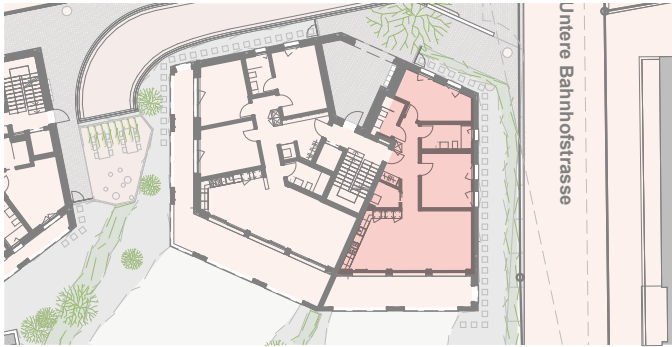






WHG A0.1	4.5 Zimmer
WHG B0.1	3.5 Zimmer
WHG B0.2	4.5 Zimmer

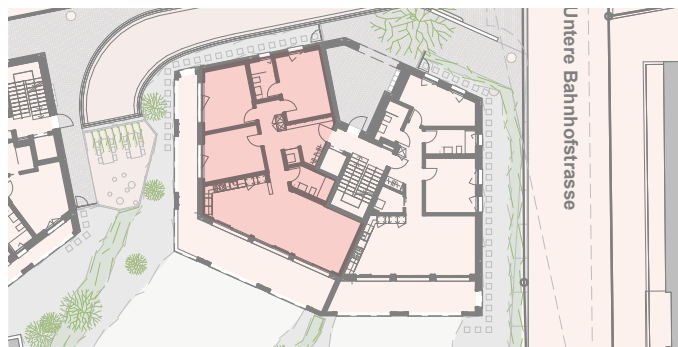




WHG B0.1 / 3.5 ZI.

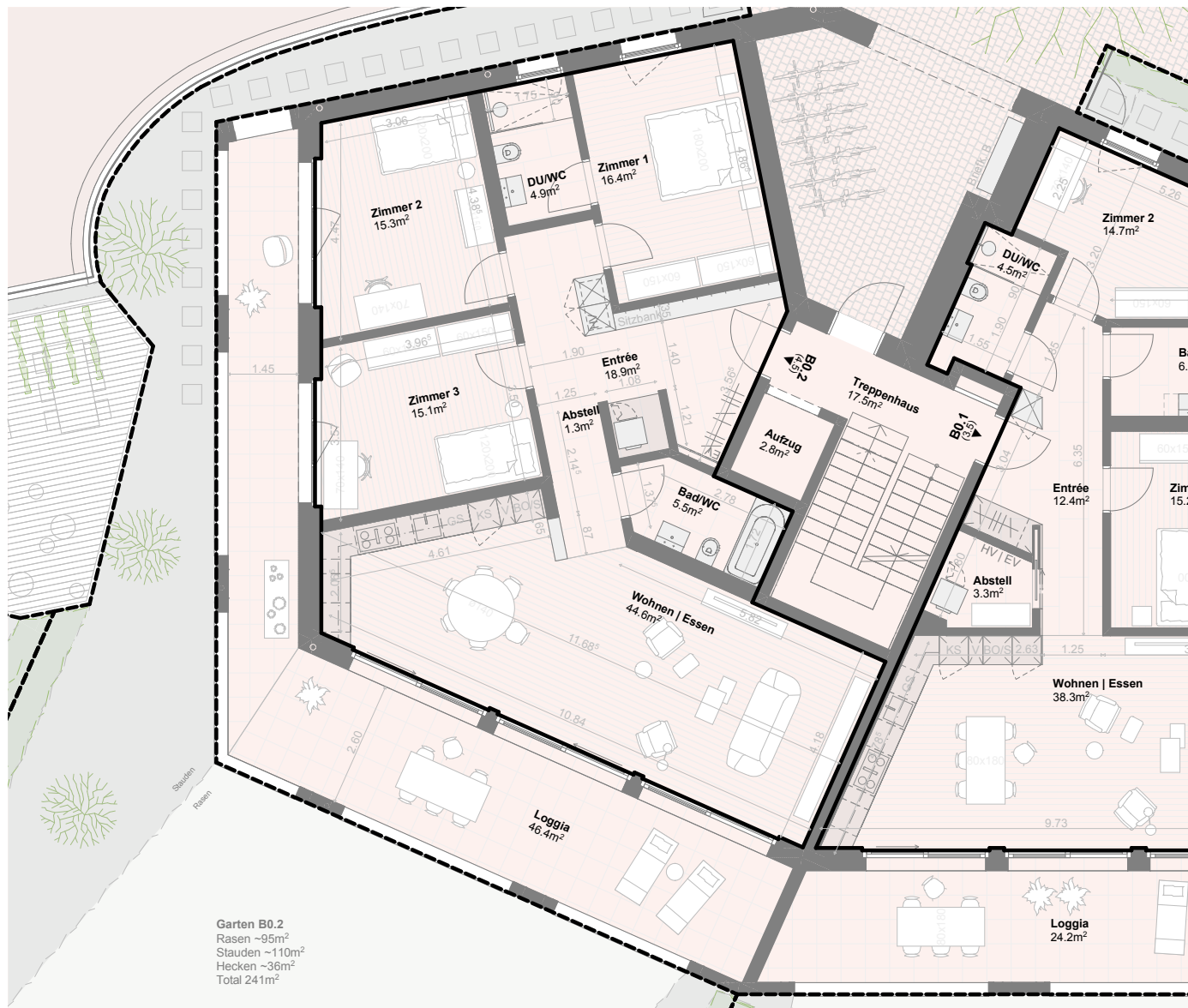
NF	95 m <sup>2</sup>
BGF	102 m <sup>2</sup>
Keller (B) 6	8 m <sup>2</sup>
gedeckter Sitzplatz	24 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	292 m <sup>2</sup>

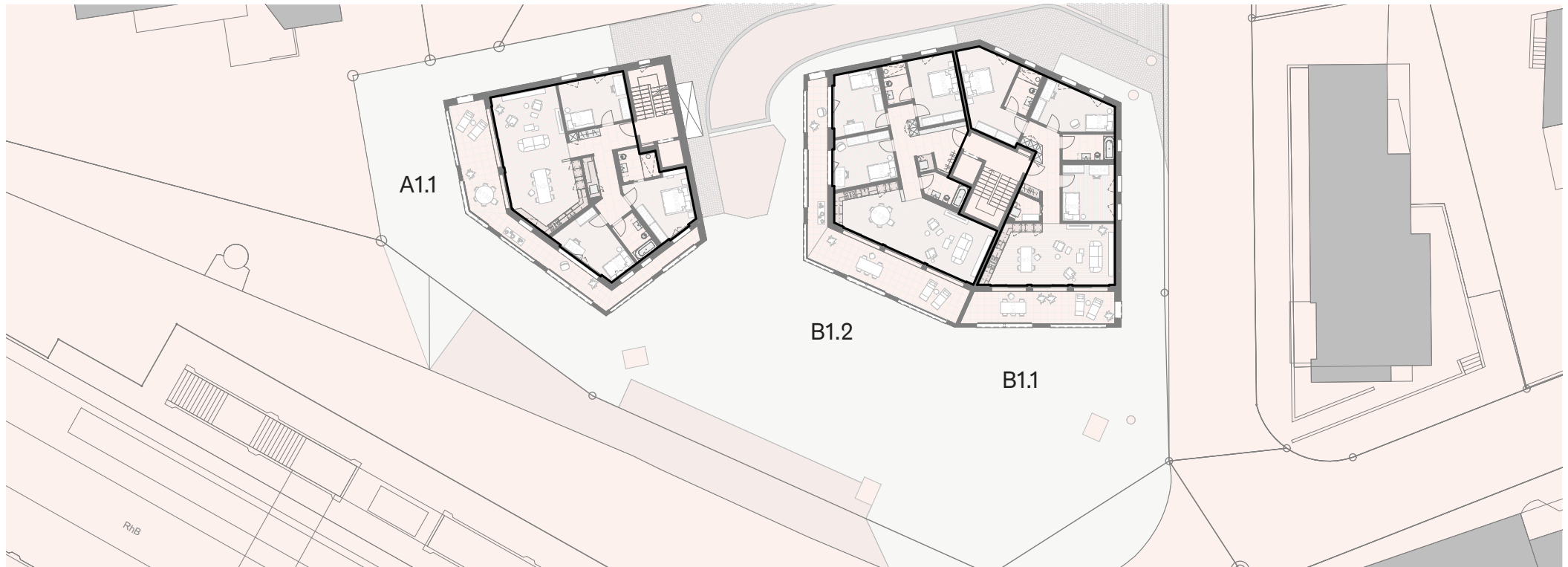




WHG B0.2 / 4.5 ZI.

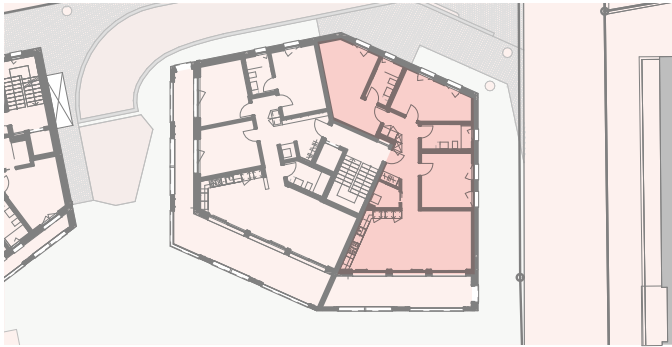
NF	121 m <sup>2</sup>
GF	128 m <sup>2</sup>
Keller (B) 3	16 m <sup>2</sup>
gedeckter Sitzplatz	46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	241 m <sup>2</sup>





WHG A1.1	4.5 Zimmer
WHG B1.1	4.5 Zimmer
WHG B1.2	4.5 Zimmer

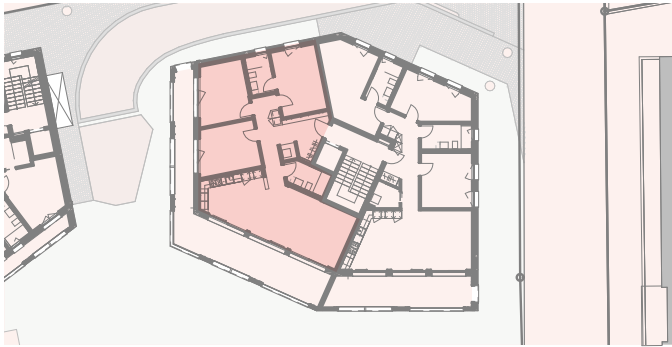




WHG B1.1 / 4.5 Zi.

NF	121 m <sup>2</sup>
BGF	128 m <sup>2</sup>
Keller (B) 5	11 m <sup>2</sup>
gedeckter Sitzplatz	24 m <sup>2</sup>

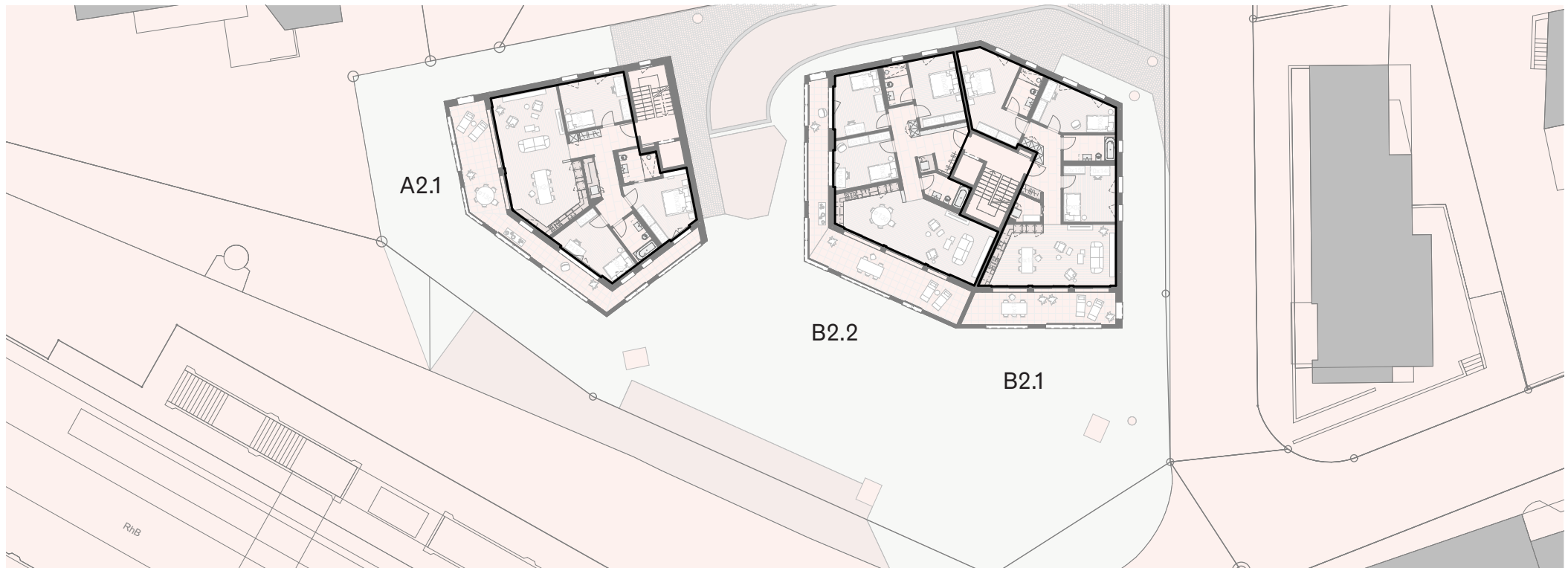




WHG B1.2 / 4.5 ZI.

NF	121 m <sup>2</sup>
BGF	128 m <sup>2</sup>
Keller (B) 4	11 m <sup>2</sup>
gedeckter Sitzplatz	46 m <sup>2</sup>

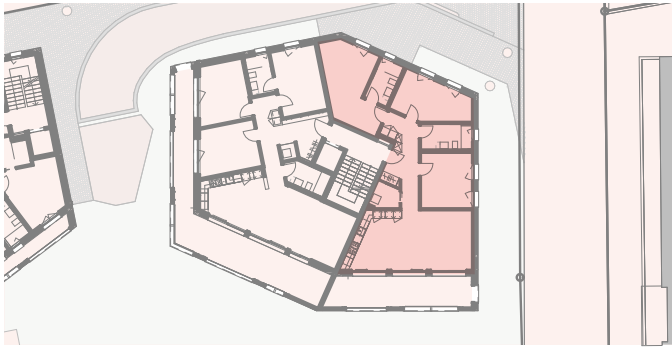




WHG A2.1	4.5 Zimmer
WHG B2.1	4.5 Zimmer
WHG B2.2	4.5 Zimmer



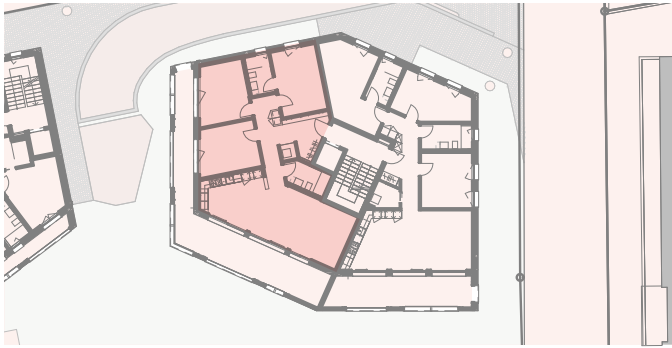




WHG B2.1 / 4.5 ZI.

NF	121 m <sup>2</sup>
BGF	128 m <sup>2</sup>
Keller (B) 8	15 m <sup>2</sup>
	(Zivilschutzraum)
gedeckter Sitzplatz	24 m <sup>2</sup>

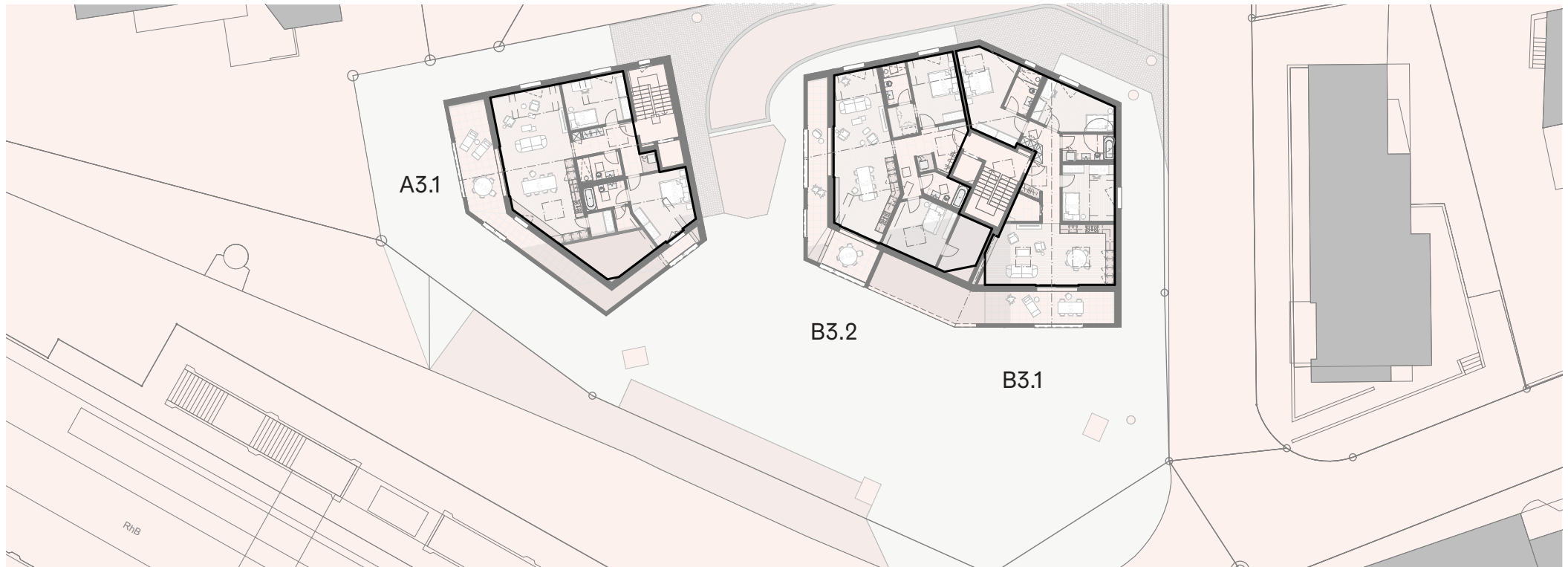




WHG B2.2 / 4.5 ZI.

NF	121 m <sup>2</sup>
BGF	128 m <sup>2</sup>
Keller (B) 7	15 m <sup>2</sup>
	(Zivilschutzraum)
gedeckter Sitzplatz	46 m <sup>2</sup>

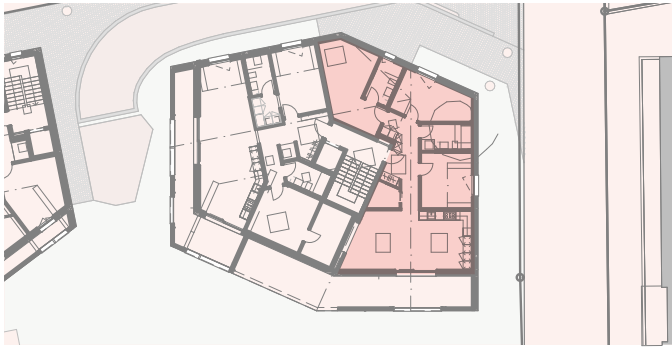




WHG A3.1  
WHG B3.1  
WHG B3.2

3.5 Zimmer  
4.5 Zimmer  
4.5 Zimmer





WHG B3.1 / 4.5 ZI.

NF	121* m <sup>2</sup>
BGF	128* m <sup>2</sup>
Keller (B) 10	12 m <sup>2</sup>
gedeckter Sitzplatz	21* m <sup>2</sup>

\*Bis Raumhöhe (RH) 0.00m





WHG B3.2 / 3.5 Zi.

NF	118* m <sup>2</sup>
BGF	125* m <sup>2</sup>
Keller (B) 9	12 m <sup>2</sup>
gedeckter Sitzplatz	28* m <sup>2</sup>

\*Bis Raumhöhe (RH) 0.00m







## GRUNDSÄTZLICHES ZUM BAUSTANDARD / BAUBESCHRIEB

Der im nachstehenden Baubeschrieb festgelegte Baustandard bildet die Kostenbasis und ist verbindlich.

Für die Bauausführung wird folgenden Punkten besondere Beachtung geschenkt:

- Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet
- Konstruktiv bewährte Lösungen werden angewendet
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen und Vorschriften
- Die Bauherrschaft behält sich planerische Anpassungen im Zusammenhang mit notwendigen Steigzonen für die Haustechnik bis zur Bauvollendung vor.
- Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in bauphysikalischer und statischer Hinsicht der einschlägigen SIA-Norm 261.
- Definition und Ausführung der Schallschutzwerte richtet sich nach der SIA Norm 181.
- Die Ausführung erfolgt nach den kantonalen und örtlichen Bauvorschriften sowie aufgrund der einschlägigen Bewilligungen der Behörden und Amtsstellen
- Die Gestaltung und Farbgebung der Baukörper (Gebäudehülle) sowie die Gestaltung des Aussenraumes erfolgt aufgrund des

durch die Behörden genehmigten Farb- und Gestaltungskonzeptes des Architekten.

Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.

## MATERIALWAHL UND PRODUKTEBEZEICHNUNG

Bei den im nachfolgenden Leistungs- und Baubeschrieb aufgeführten Materialien und Produkten handelt es sich lediglich um Qualitätsnormen. Daraus kann kein Anspruch auf die Verwendung dieser Materialien und Produkte im Rahmen der Bauausführung abgeleitet werden.

Bei hochwertigen Naturprodukten, wie Vollholz, Holz furnier oder bearbeiteten Naturprodukten wie keramischen Platten, Natursteinen oder ähnlichen Produkten können Schwankungen in der Maserung, in der Farbgebung oder im optischen Erscheinungsbild auftreten. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden.

Unwesentliche Änderungen, die keine baulichen und qualitativen Nachteile zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

## BAUBESCHRIEB

### BESONDERES

Sofern ein Käufer in einem Ausnahmefall die Küche oder die Sanitärapparate nicht beim Vertragspartner des Erstellers bezieht, so wird ihm lediglich 75% des Bruttobudgets vergütet. Der Ersteller übernimmt in diesem Falle keinerlei Gewährleistung für durch Dritte gelieferte Küchen und Apparate.

### Bodenbeläge

Gemäss Vorauswahl Architekt oder nach Wahl gemäss Budgetposition (Parkett ist vorgesehen im Wohn-, Esszimmer, Schlafzimmer; Budget CHF 160.00 brutto, inkl. allen Nebenarbeiten und inkl. MwSt.

### Wände

- Weissputz, gestrichen, weiss, an Wohnungswänden
- Abrieb, gestrichen, Fassadenfarbe aufgehellt, auf Balkon
- Feinsteinplatten der Marke Italgraniti in Nassräumen (Teilflächen gem. Plan Platten Spiegel), oder nach Wahl gemäss Budgetposition



### Decken

- Weissputz, gestrichen, weiss, an Wohnungsdecken
- Abrieb, gestrichen, Fassadenfarbe aufgehellt, auf Balkon

### Türen

- Innentüren: Blatt und Futter in Holz, gespritzt, weiss
- Wohnungstüre: aussen Eiche od. RAL Farbe gestrichen gemäss Konzept Architekt, innen Rahmentüre, gespritzt, weiss

### Fenster | Hebeschiebetüren

- Holz- Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Aussen Metall, innen Holz, gestrichen, weiss
- Doppelvorhangschiene pro Fenster

### Beschattungen

- Rafflammellenstoren
- Balkone Senkrechtmarkise mit Seilzug

### Einbauten und Stauraum

- Garderobe mit Tablaren und Kleiderstange gem. Plan Architekt
- Innenflächen Kunstharz, Sichtflächen gespritzt
- Stauraum (Abstellraum u./o. Einbauschränk u./o. Spensa)

### Küchen

- Gemäss Vorgabe Architekt und Geräteliste
- Fronten Kunstharz belegt Fenix, Arbeitsfläche Natur- / Kunststein

### Elektroinstallationen

- Sonnerie und Türsprechanlage mit Videoübertragung und elektrischem Türöffner
- Beschattung elektrisch bedienbar
- Deckenleuchtenanschluss oder Grundbeleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept mehrheitlich ausgeführt mit Leuchten von Modular Lighting, Grundbeleuchtung on/off nicht dimmbar
- Grundbeleuchtung in Entrée, Küche, Nassräumen, Spiegelschrank und Balkon, gemäss Plan Lichtkonzept
- Steckdosen in allen Räumen, teilweise geschaltet
- Multimediodose in Wohnen, 1 Zimmer, restl. Zi. (ausbaubar)
- Anschluss Duschklosett und Handtuchradiator (ausbaubar)
- Elektroverteiler in jeder Wohnung
- Indach-Photovoltaik-Anlage

### Lüftungsinstallationen

- Keine kontrollierte Wohnungslüftung
- Abluftventilatoren in Nassräumen ohne Fenster
- Kellerräume mechanisch belüftet und entfeuchtet
- Tiefgarage natürlich belüftet

### Heizungsinstallationen

- Wärmeerzeugung mit Erdsondenwärmepumpe
- Heizverteiler in jeder Wohnung
- Warmwasserfussbodenheizung, regulierbar
- Sep. Raumthermostat für Wohnraum, Zimmer, Nassräume

### Sanitärinstallationen

- Mind. ein Kalt- u. Warmwasserzähler pro Wohnung
- Ein Wasseranschluss pro Balkon
- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung gem. Datenblatt

### Nassräume (Bad, DU/WC)

- Gem. Vorgabe Architekt und Sanitärapparateliste
- Waschtisch, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Wandklosett, Badewanne mit Duschoption, Dusche

### Keller

- Kellerabteil pro Wohnung, beleuchtet, Dreifachsteckdose
- Gewisse Anzahl zusätzlicher Kellerräume verfügbar
- Gemeinsamer Zivilschutzraum im 1. UG

### Aufzugsanlage (Lift)

- Personenaufzug zu allen Geschossen, rollstuhlgängig

### Auto- und Veloparkplätze

Autoparkplätze in der gemeinsamen Tiefgarage im 1. UG, teilweise mit angegliedertem kleinem Lagerraum

Ausbaubare Ladestationen für Elektroautos

Velokeller mit Stromanschlüssen für Elektrovelos

### Schliessanlage

Schlüssel gleichschliessend für Hauseingang, Wohnung, Briefkasten, Keller

### GÄRTNERARBEITEN UND UMGEBUNG

Gemäss Konzept Quartierplan und Plan Architekt.

### DIVERSES

Hindernisfrei «anpassbarer Wohnungsbau» (Pro Infirmis)

### Bodenbeläge

Nach Wahl CHF 140.00 pro m<sup>2</sup> brutto, inkl. allen Nebenarbeiten und inkl. MWST

### Boden | Wände Plattenarbeiten

Ca. 60 % der Wände in den Nasszellen, CHF 160.00 pro m<sup>2</sup> brutto, inkl. allen Nebenarbeiten, inkl. MWST

### Nasszellen

Gemäss Auswahl Sanitärliste

### Waschmaschine u. Tumbler

Gemäss Vorauswahl Architekt

### Küchen

Gemäss Küchenplan und Apparatelite

### Käuferbegleitung Architekt

Honorarleistungen Architekt gemäss Norm SIA 102 | CHF 150.00 pro h exkl. MWST und NK

### Käuferbegleitung Bauleitung

Honorarleistung Bauleitung gemäss Norm SIA 118 | CHF 150.00 pro h exkl. MWST und NK

### Käuferbegleitung Elektroingenieur

Honorarleistungen Elektroingenieur gemäss Norm SIA 108 | CHF 150.00 pro h exkl. MWST und NK

### Käuferbegleitung Bauphysik

Honorarleistungen Bauphysiker gemäss Norm SIA 205 | CHF 160.00 pro h exkl. MWST und NK

### Käuferbegleitung HLKS

Honorarleistungen Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär-Planer gemäss Norm SIA 103 | CHF 150.00 pro h exkl. MWST und NK

### Käuferbegleitung Bauingenieur

Honorarleistungen Bauingenieur gemäss Norm SIA 103 | CHF 150.00 pro h exkl. MWST und NK

### Anschlussgebühren

Gemäss gültiger Gebührenordnung der Gemeinde. Zusätzliche Anschlussgebühren infolge Erhöhung Werkpreises aufgrund von Bestelländerungen der Wohnungskäufer sind nicht eingerechnet und werden den Verursachern direkt in Rechnung gestellt

Kabelfernsehen-Anschlussgebühren für TV-Empfang ist inbegriffen. Zusätzliche Anschlüsse zu Lasten Käufer.

Die Flächen können aufgrund konstruktiver Massnahmen um maximal +/- 2m<sup>2</sup> variieren.

Änderungen der Käuferschaft, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundsuführung bzw. Grundausstattung führen, werden über eine Beststellungsänderung angezeigt und abgegolten. Für allfällige Projektänderungen werden zusätzlich 15% als Zuschlag zu den Mehrkosten verrechnet. Falls die Käuferschaft einen Drittunternehmer für einzelne Arbeitsauführungen wünscht, reduziert sich der angebotene Budgetpreis um 25%.

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, die sich aus technischen oder architektonischen Anforderungen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Qualitative Einbussen am Objekt dürfen dadurch nicht entstehen.

STOCKWERK	WOHNUNG	WOHNUNGSGRÖSSE	NUTZFLÄCHE IN M <sup>2</sup>	PREIS TOTAL IN CHF
EG	B0.1	3.5 Zi-Gartenwohnung	99.0	945'000.00
EG	B0.2	4.5 Zi-Gartenwohnung	125.0	1'245'000.00
1. OG	B1.1	4.5 Zimmerwohnung	125.0	1'195'000.00
1. OG	B1.2	4.5 Zimmerwohnung	125.0	1'195'000.00
2. OG	B2.1	4.5 Zimmerwohnung	125.0	1'245'000.00
2. OG	B2.2	4.5 Zimmerwohnung	125.0	1'245'000.00
3. OG	B3.1	4.5 Zimmerwohnung	121.0	1'295'000.00
3. OG	B3.2	3.5 Zimmerwohnung	107.0	1'195'000.00

PARKPLATZ NR.	INFO	PREIS TOTAL IN CHF
Nr. 4-11 PP	mit Abstellraum	50'000.00
Nr. 1, 12-20	normal	45'000.00
Nr. 212a	Doppel-PP hintereinander	70'000.00
Nr. 313a	Doppel-PP hintereinander mit Abstellraum	75'000.00

- Wohnfläche versteht sich inklusive Innenwände, ohne Aussenwände
- Notariat und Handänderung zulasten Käufer:in
- Preisänderungen bleiben vorbehalten

GIUBBINI  
IMMOBILIEN

BAHNHÖFLI BONADUZ  
HAUS B

VERKAUFSBERATUNG  
BESICHTIGUNG

BAUHERRSCHAFT

Piora Suisse AG  
Engadinstrasse 5  
7000 Chur

VERKAUF

Giubbini Immobilien  
Lilian Giubbini  
Bahnhofstrasse 4  
7000 Chur

081 650 25 25

+41 81 650 25 25  
INFO@GIUBBINI.CH  
GIUBBINI.CH

BAHNHOFSTRASSE 4  
7000 CHUR