

## Exposé

**MINERGIE-P®**

## Neubau Mehrfamilienhaus "Ginellas" Bonaduz

Komfortable Eigentumswohnungen an bevorzugter Lage mit hohem Ausbau-/ und Energiestandard (MINERGIE-P zertifiziert)

**Via Crest 34, Parzelle Nr.2412, 7402 Bonaduz**

## Bauherrschaft



**t&m immo ag**  
Industriestrasse 12  
7304 Maienfeld

081 599 11 90  
info@tm-immo.ch  
www.tm-immo.ch

## Beratung + Verkauf



**Vontobel Rageth Immobilien**  
Via Scherrat 18  
7013 Domat/Ems

081 633 40 02  
info@vr-immobilien.ch  
www.vr-immobilien.ch



# Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Bonaduz

Projekt

Lage

Situation

Grundrisse

Ansichten

Baubeschrieb

Verkaufspreise

Kontakt



Quelle: [www.bonaduz.ch](http://www.bonaduz.ch)

# Bonaduz

**Sonnig. Naturnah. Familienfreundlich.**



Herzlich willkommen in Bonaduz!

Die Gemeinde Bonaduz liegt auf einer sonnenverwöhnten Terrasse im Churer-Rheintal, die durchbrochen wird durch den Vorderrhein. Sie ist die einzige Gemeinde im Kanton Graubünden, welche an den Vorder- und Hinterrhein grenzt und an deren Zusammenfluss liegt. Mit rund 3'600 Einwohnern hat sie sich bereits von einem Bauernort zu einem Industrie- und Handelsort gewandelt. Viele gesunde kleine und mittelständische Unternehmen und das international tätige Großunternehmen Hamilton AG bieten rund 1'450 Arbeitsplätze.

Die Gemeinde bietet eine grandiose Infrastruktur. Durch die A13 oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und einfach nach Chur oder Thusis, wie auch in die Skigebiete Flims, Laax, Falera oder Heinzenberg. Die natürliche Umgebung um Bonaduz ist sehr schön. Man kann hier durch Felder streifen, im Wald spazieren, auf der Finnenbahn ein paar Runden drehen oder sich am Rhein erholen.

In Bonaduz gibt es ein lebhaftes Vereinsleben. Ob sportlich, kulinarisch oder künstlerisch, es ist für jeden etwas dabei.

## Bonaduz in Zahlen:

-Einwohner	3'592 (31.12.2022)
-Steuerfuss	84%
-Schulen	Plaz/Campogna/Ruver/Furns
-Kindergarten	Bucaruia/Zilip/Bummali/Guggli/Tschutli
-Kita	Praulas
-Vereine	über 66
-ÖV	RhB; Postauto; Stadtbus
-Einkaufen	Coop, Volg, Metzgerei, Bäckerei, Drogerie, Apotheke...
-Sport	Minigolf; Fussball; Pumptrack; Tennis; Fitnesscenter; Langlaufloipen; Finnenbahn...



Quelle: [www.chur.graubuenden.ch](http://www.chur.graubuenden.ch)

## Projekt

Der entstehende Neubau im neu entstehenden Quartier „Ginellas“ beinhaltet 6 Wohnungen und eine grosszügige Autoeinstellhalle.

Das gezielte Versetzen des Baukörpers und die zusätzlich unterschiedliche Farbgebung der verschiedenen Fassadenteile, brechen das Gesamtvolumen und lassen den Bau leicht und offen erscheinen.

Ein besonderes Merkmal des Gebäudes sind die grosszügigen optimal besonnten Aussenräume mit schönem Ausblick auf die umliegenden Berge und ins Bündner Oberland.

Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachten Grundrisse ermöglichen es Ihnen, Ihre individuellen und kreativen Einrichtungsideen umzusetzen.

Im Untergeschoss befindet sich die Autoeinstellhalle und die grosszügigen privaten Kellerräume.

Mit dem Lift gelangt man bequem und hindernisfrei in alle Etagen.

Die Wohnungen sind nach den Richtlinien des hindernisfreien Bauens geplant und können so bis ins hohe Alter ideal genutzt werden.

Die eigenen Waschräume auf der jeweiligen Etage runden das optimale Raumangebot ab.

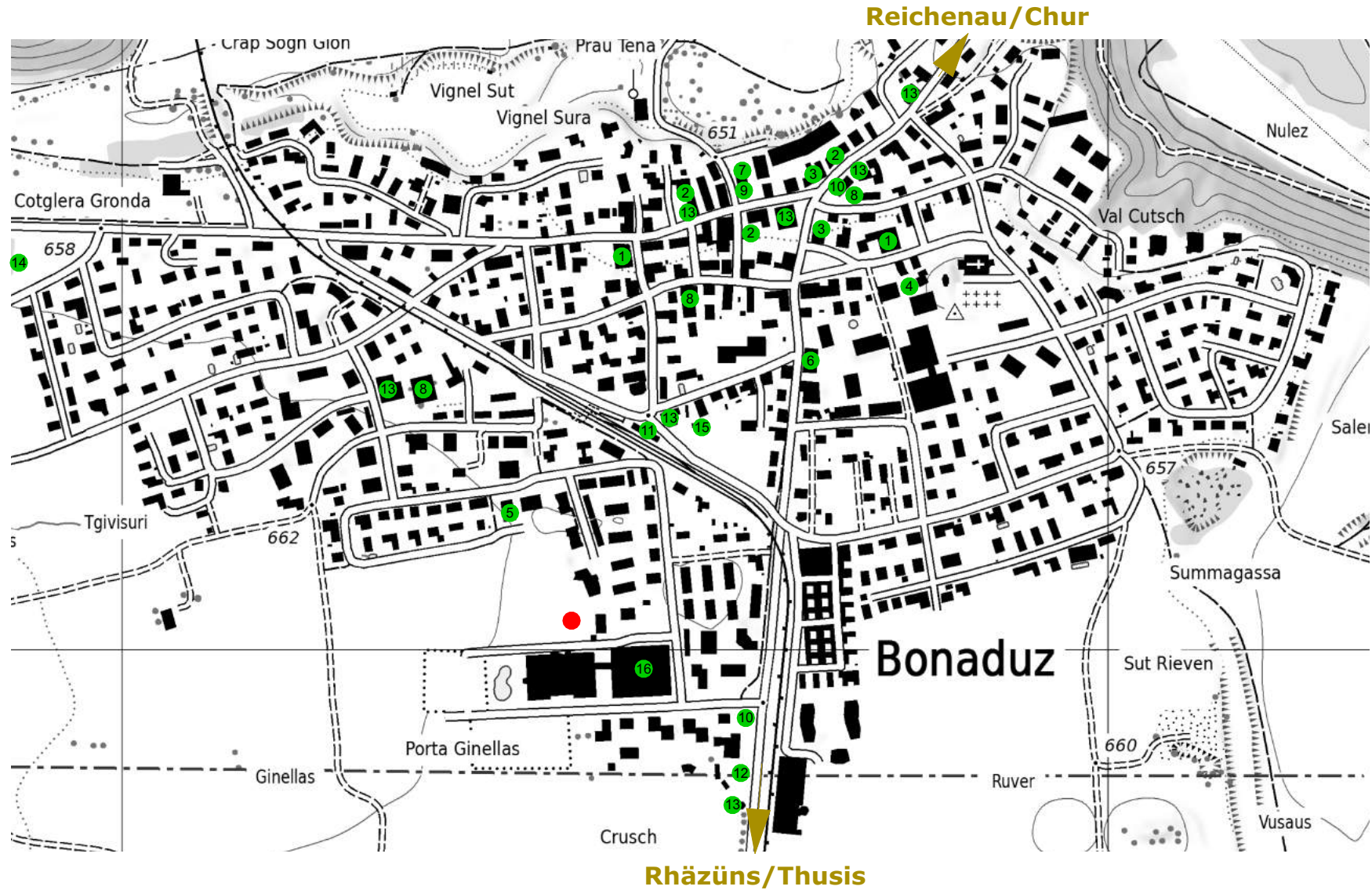
Der hochwertige Ausbaustandard, die hohe Bauqualität sowie der zertifizierte Energiestandard MinergieP bietet Ihnen eine nachhaltige Investition mit herausragender Wohnqualität und geringen Energie- und Bewirtschaftungskosten.



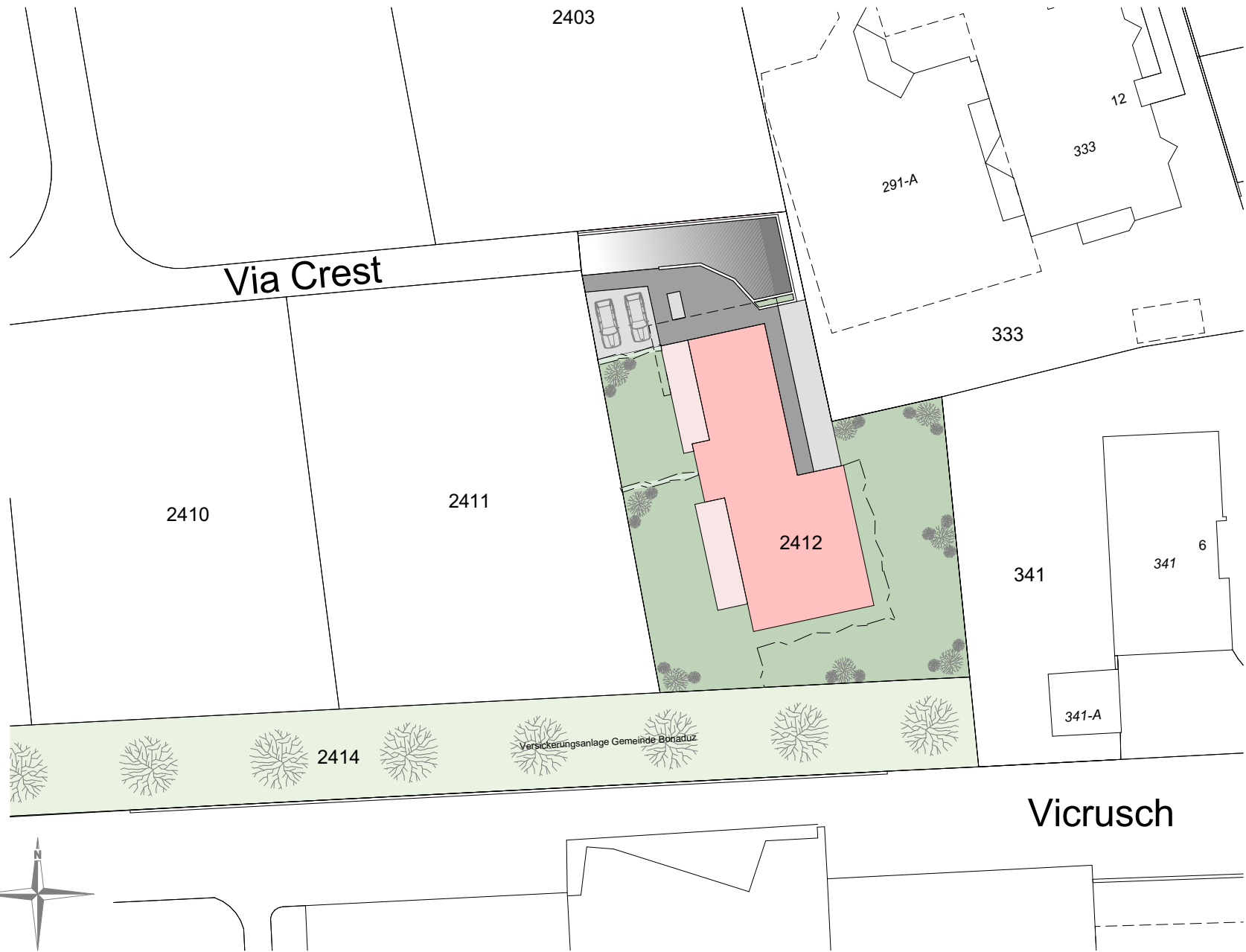
## Lage

● Neubau  
MFH Ginellas

- 1 Coop / Volg
- 2 Metzgerei / Bäckerei
- 3 GKB / Raiffeisenbank
- 4 Schule / Kindergarten
- 5 Kita
- 6 Gemeindeverwaltung
- 7 Post Filiale
- 8 Arztpraxis
- 9 Drogerie / Apotheke
- 10 Bus
- 11 Bahnhof
- 12 Tankstelle
- 13 Restaurant / Imbiss
- 14 Sportplätze  
(Fussball / Tennis /  
Pumptrack)
- 15 Minigolf / Fitness
- 16 Hamilton AG

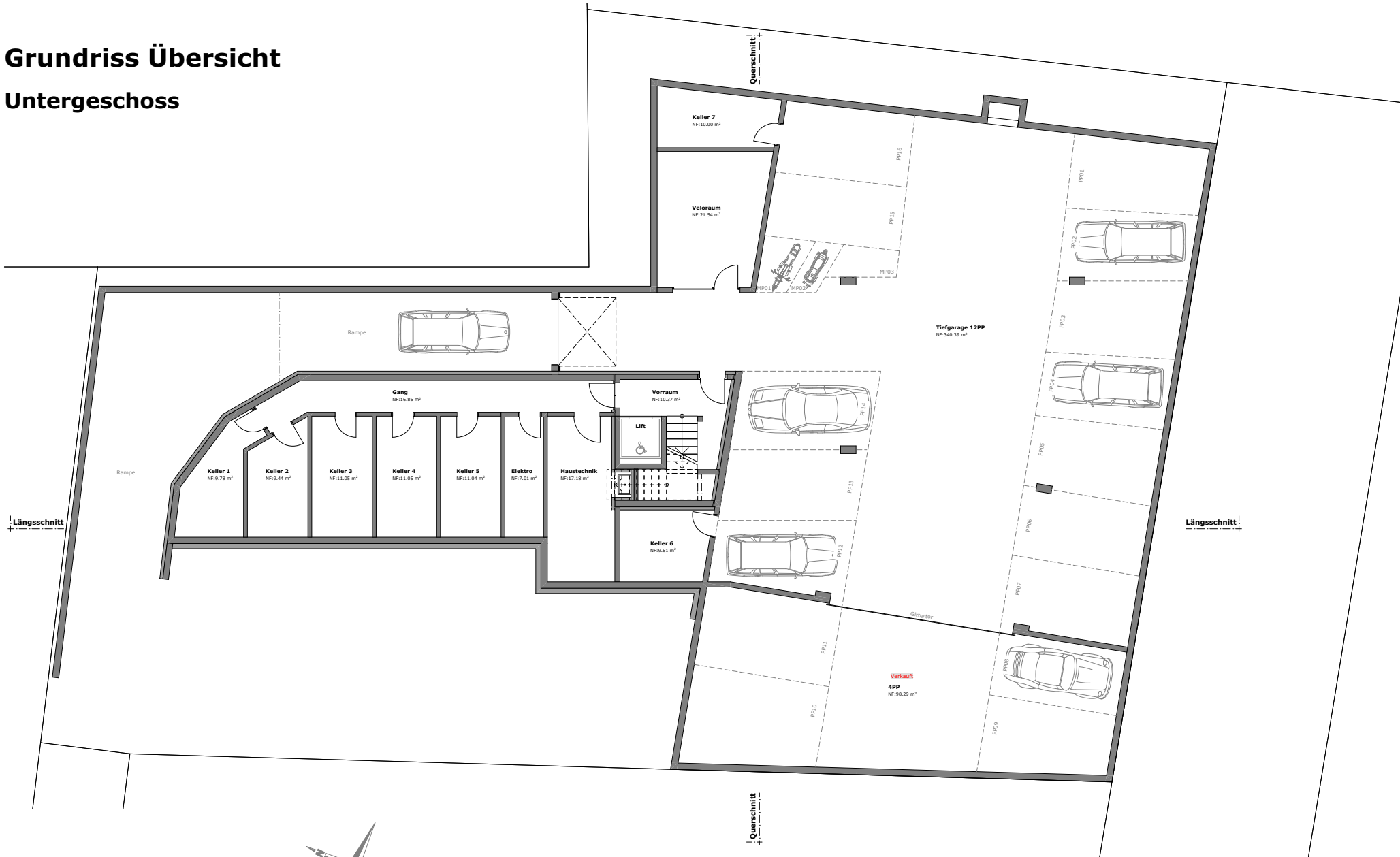


# Situation



# Grundriss Übersicht

## Untergeschoss



# Grundriss Übersicht

## Erdgeschoss





# Grundriss Ausschnitt

## Erdgeschoss

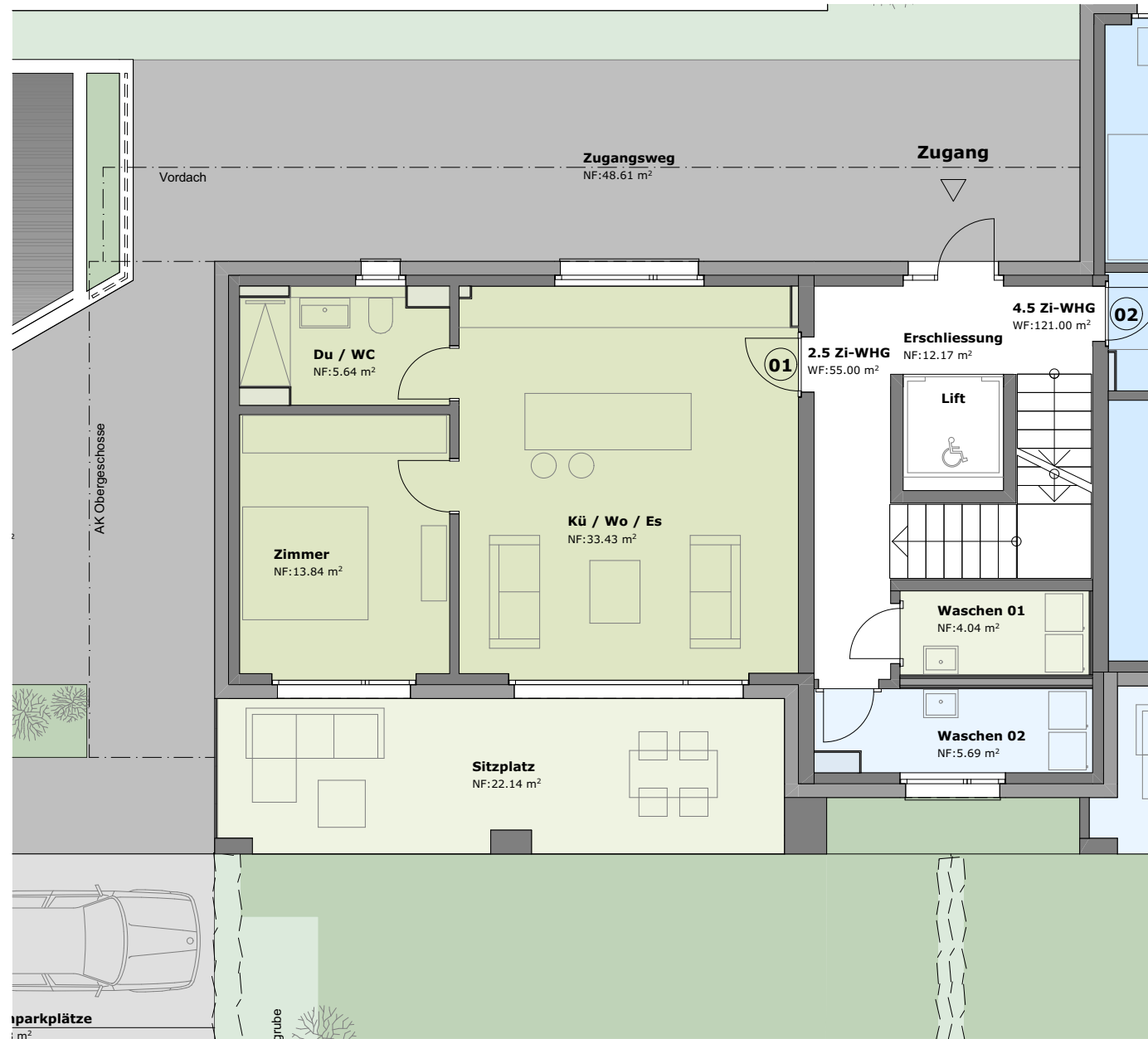
### Wohnung Nr. 01

### 2½-Zimmerwohnung

WF = 55.00m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m



# Grundriss Ausschnitt

## Erdgeschoss

**Wohnung Nr. 02**  
**4½-Zimmerwohnung**  
**WF = 121.00m<sup>2</sup>**



# Grundriss Übersicht

## Obergeschoss



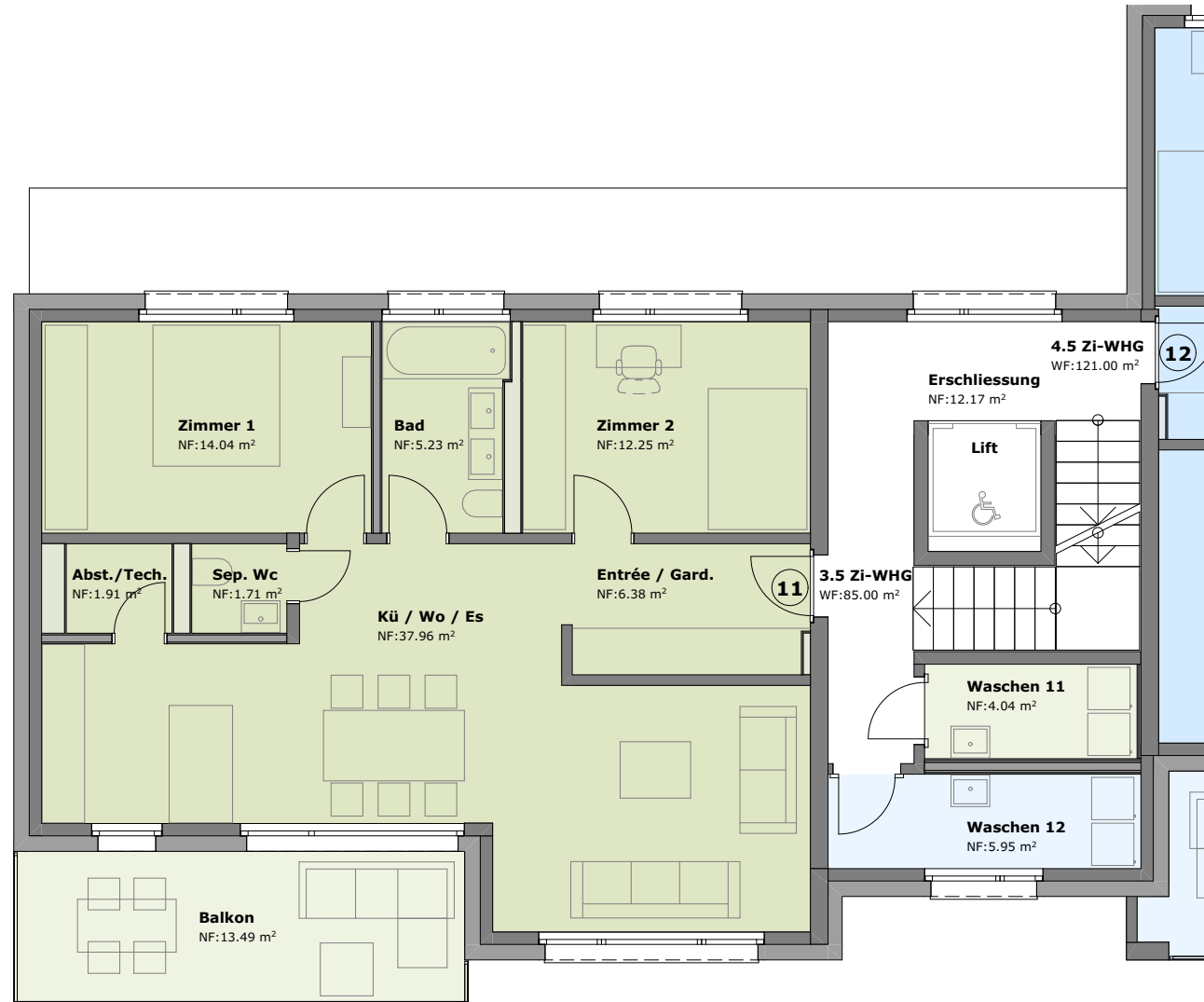
# Grundriss Ausschnitt

## Obergeschoss

### Wohnung Nr. 11

### 3½-Zimmerwohnung

WF = 85.00m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m



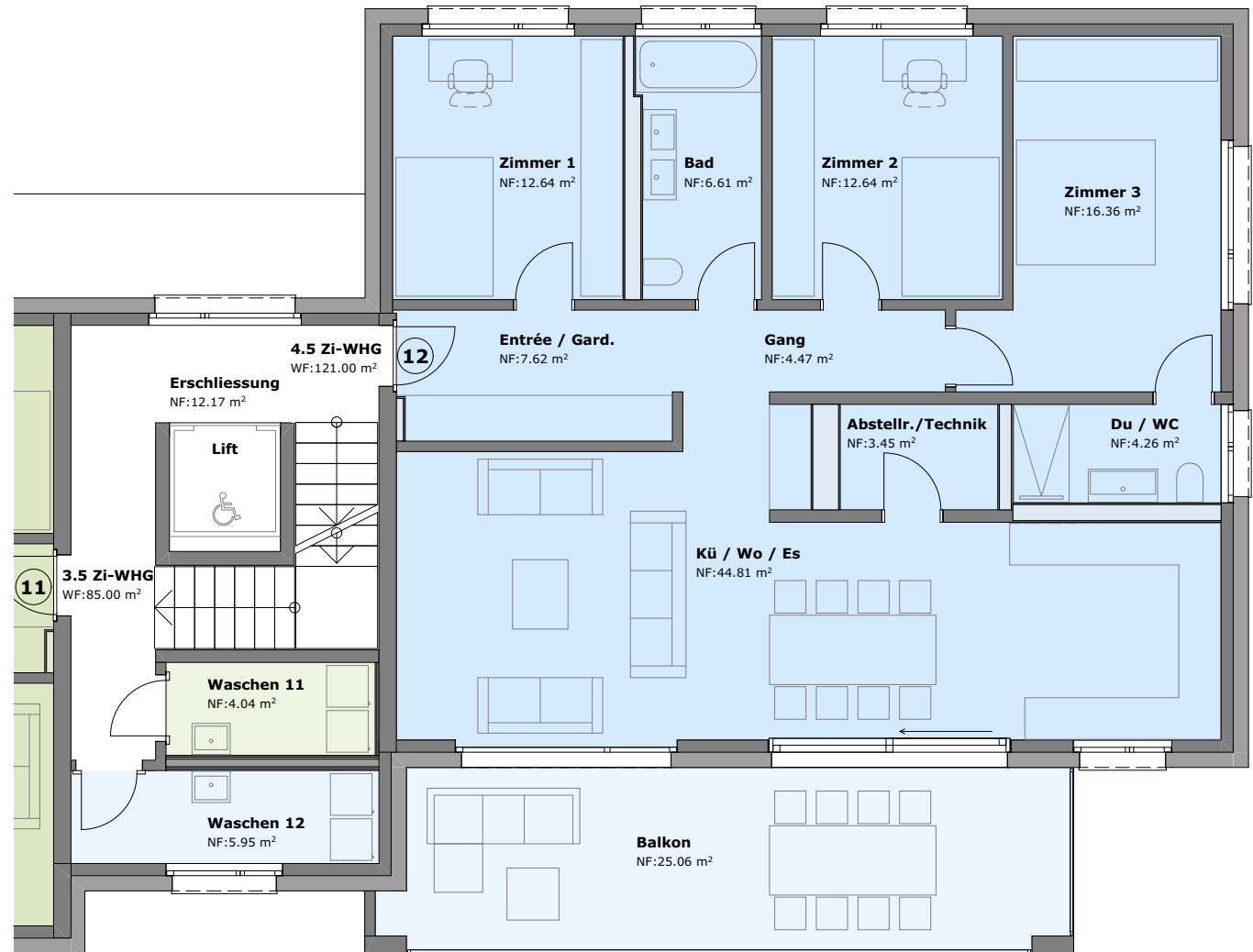
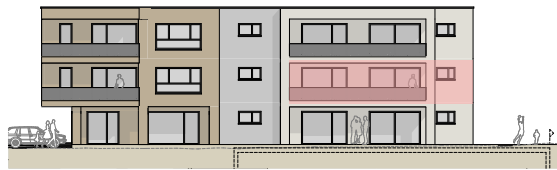
# Grundriss Ausschnitt

## Obergeschoss

### Wohnung Nr. 12

### 4½-Zimmerwohnung

WF = 121.00m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m



# Grundriss Übersicht

## Dachgeschoss



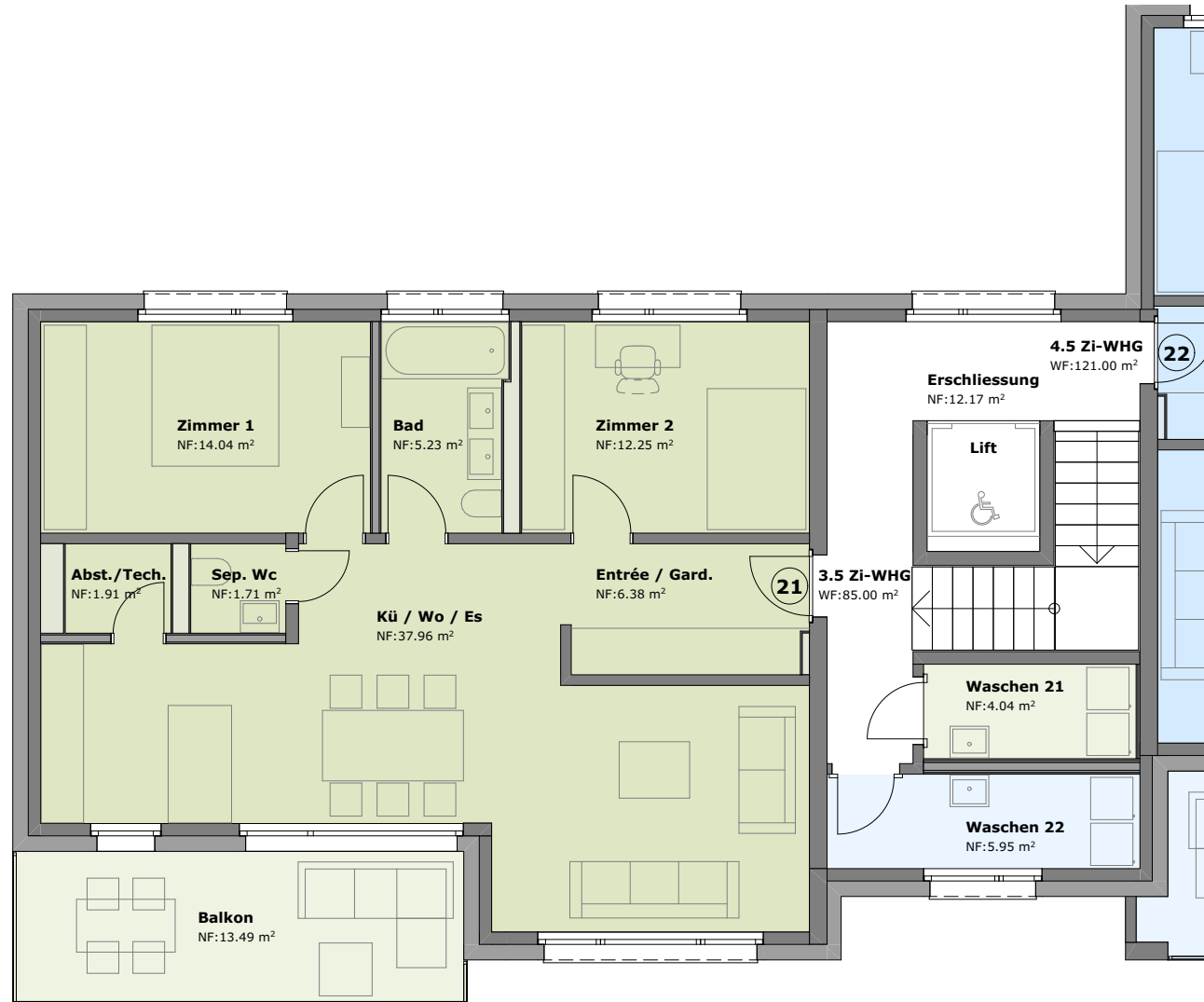
# Grundriss Ausschnitt

## Dachgeschoss

### Wohnung Nr. 21

### 3½-Zimmerwohnung

WF = 85.00m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m



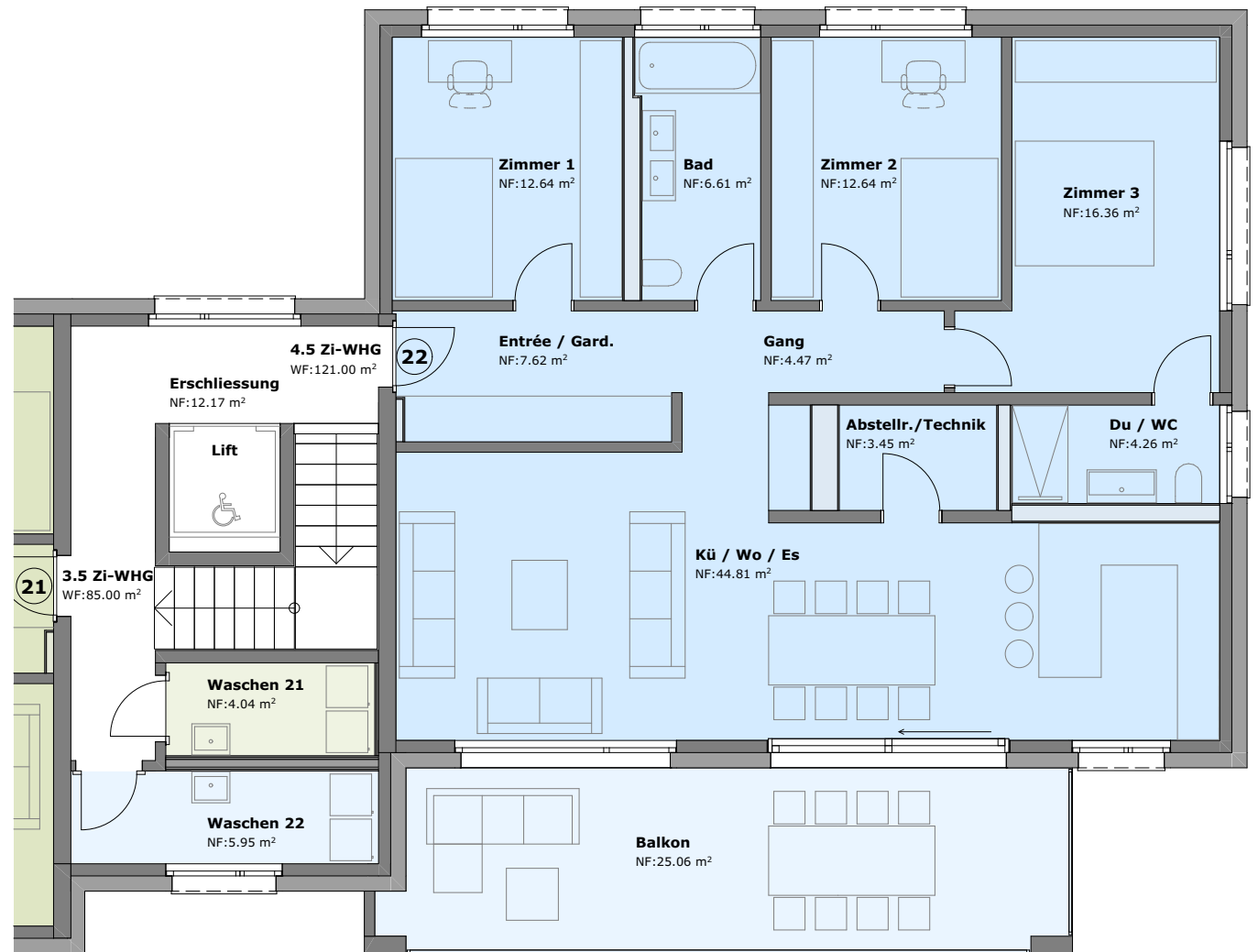
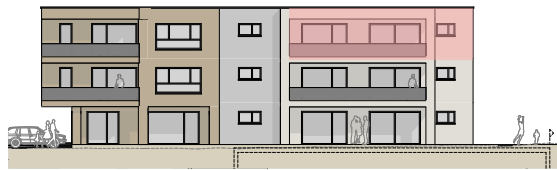
# Grundriss Ausschnitt

## Dachgeschoss

### Wohnung Nr. 22

### 4 1/2-Zimmerwohnung

WF = 121.00m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m

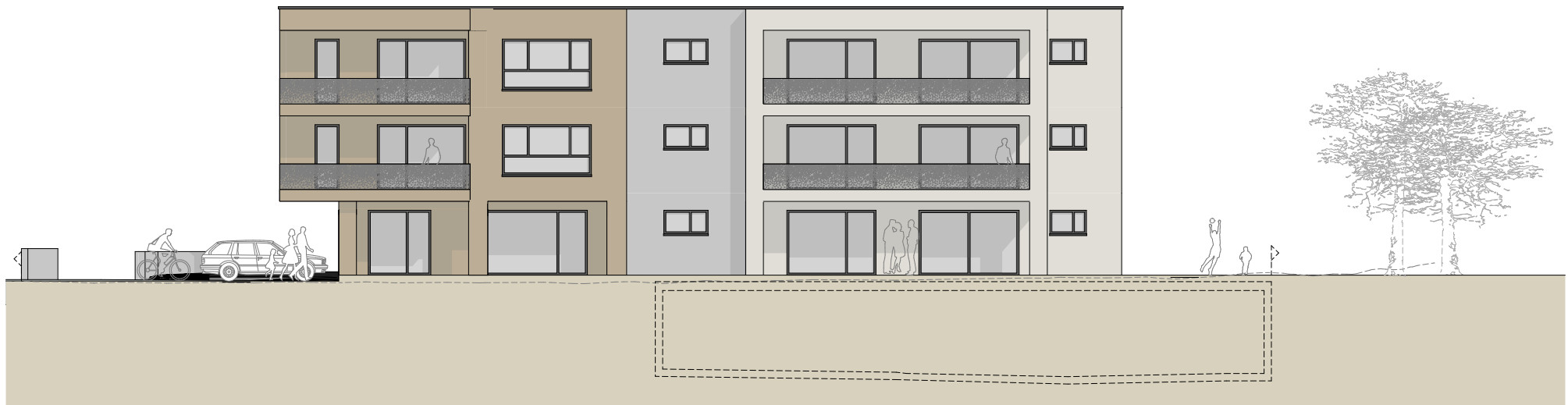
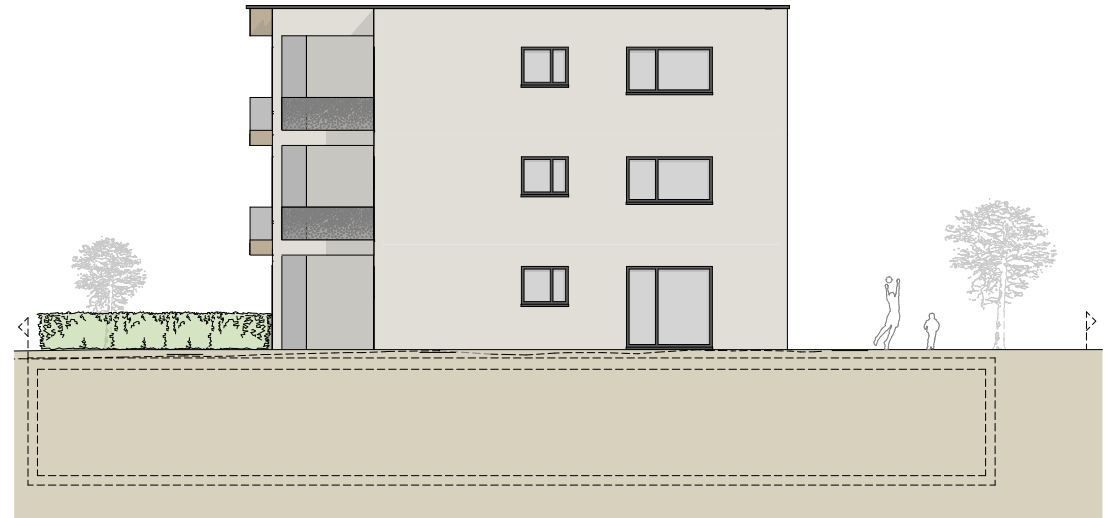




# Ansichten

Oben Süd Ansicht

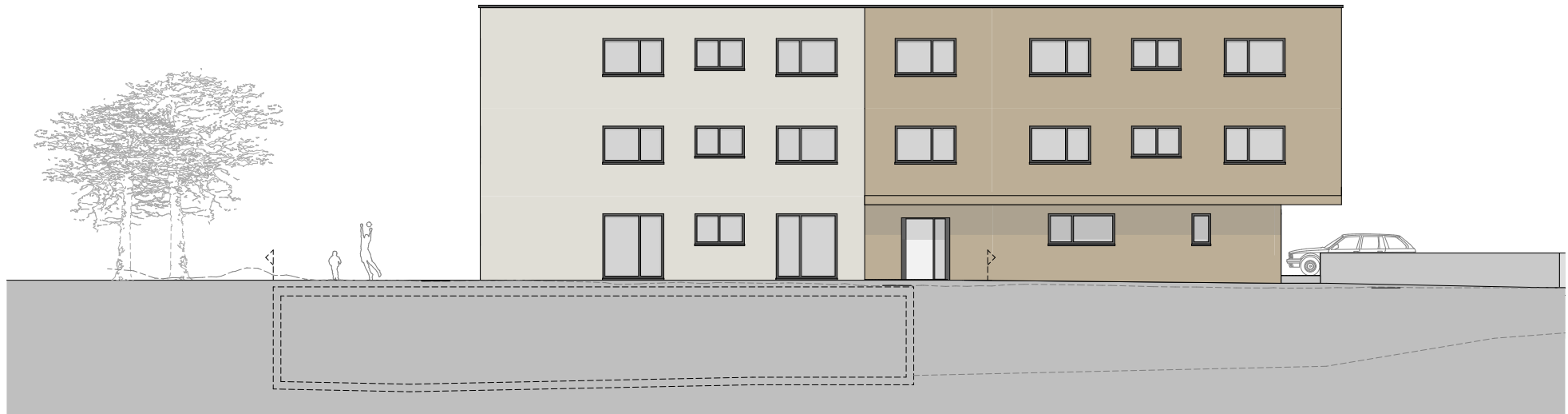
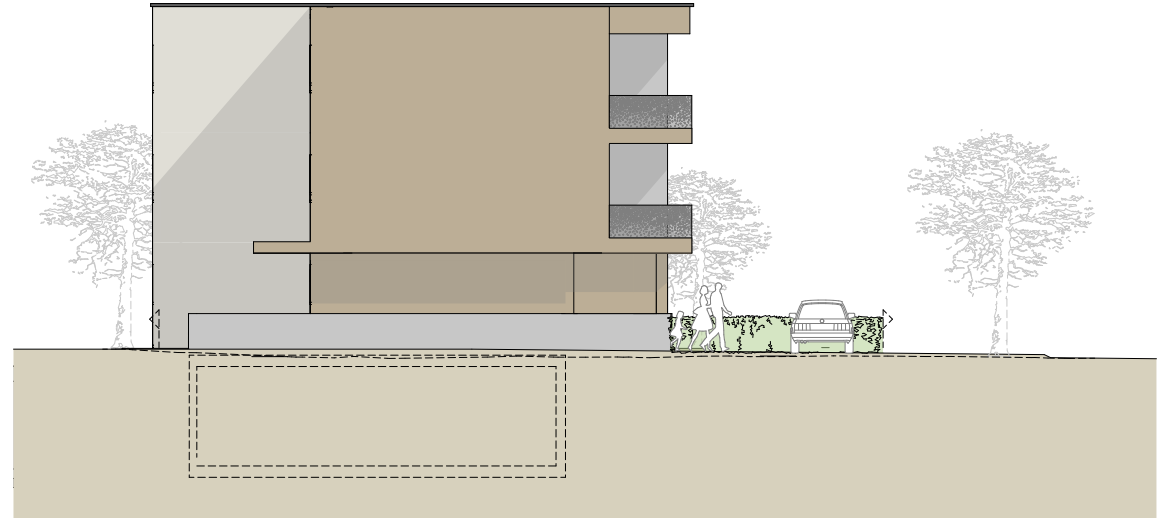
Unten West Ansicht



# Ansichten

Oben Nord Ansicht

Unten Ost Ansicht



# Baubeschrieb

Der vorliegende Baubeschrieb bildet die Grundlage für die Realisierung und den Verkauf. Die Planung und Realisierung des Gebäudes erfolgt nach dem Minergie-P Standard und wird entsprechend zertifiziert.

## Baugrund

Der Baugrund wird vom Ingenieur geprüft und bei der Bemessung berücksichtigt. Nötige Baugrubensicherungen werden vom Bauingenieur dimensioniert.

## Rohbaukonstruktion

### Fundation

Bodenplatten, Einzel- und Streifenfundamente in der erforderlichen Dimension gemäss Angaben Bauingenieur.

### Kanalisation

Kanalisation in den erforderlichen Dimensionen gemäss behördlichen Vorschriften, angeschlossen an die Gemeindekanalisation.

### Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundationen, sämtliche Wohnungstrennwände, Liftschächte, sämtliche Geschossdecken, alle Balkone, Treppenläufe und Podeste. Wo es die Erdbebensicherheit erfordert, werden einzelne Innenwände ebenfalls in Beton ausgeführt.

Untergeschoss: Erdberührte Wände in Beton nach Angaben des Ingenieurs, Garagenboden in Homogenbeton abtalschiert.

### Fassadenmauerwerk

Beton/Backsteinmauerwerk mit mineralischer Aussenwärmedämmung (Steinwolle), verputzt, Dimensionen nach energetischen und statischen Erfordernissen.

### Innenwände

Backstein/Beton verputzt, z.T. Ständerkonstruktion mit Gipskartonplatten verkleidet. Nebenräume im Untergeschoss Kalksandstein gestrichen

### Wärmedämmung

Gemäss gültigem Energienachweis, Minergie-P.

### Dachkonstruktion/Bedachung

Wärmegeämmtes Flachdach gemäss Minergie-P-Nachweis, mit Abdichtung, bekiest, bzw. bei Sitzplätzen und Balkonen mit Feinsteinzugplatten belegt. Garagendecke mit Bituminöser Abdichtung und Drainageschicht, Aufbau nach Nutzung (Garten oder Sitzplätze).

### Spenglerarbeiten

Alle erforderlichen Spenglerarbeiten werden in CrNi oder Aluminium beschichtet ausgeführt.

### Fenster, Aussentüren, Tore

Fensterfronten und Balkontüren in Holz/Metall, in den Nasszellen Kunststoff/Metall, mit Isolierverglasung umlaufende Gummidichtungen, Standardbeschläge. U-Wert Glas und Fensterelement gemäss Minergie-P-Nachweis. In jedem Raum ein Fenster mit Dreh-/Kippfunktion. Hauseingangstüre in Metall mit elektrischem Türöffner über Gegensprechanlage. Garagentor in Metall, über Schlüsselschalter und Funksender bedienbar. Je ein Handsender pro Einstellplatz.

## Fensterbänke

In Aluminium, Farbkonzept gemäss Architekt

## Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Bei allen Fenstern Verbunddraffstoren in Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt, alle Einheiten motorisiert. Eine Gelenkmarkise für Terrasse/Balkone elektrisch.

## Fassade

Gemäss Fassadenplänen.

Fertigputz: 2 mm Abrieb, Farbkonzept gemäss Architekt.

## Allgemeiner Innenausbau

### Elektro-Anlagen

Gemäss Elektroprojekt.

**Allgemein:** Hauptverteilung mit Zähleranlage im Erdgeschoss. Installation für Haustechnik- und Liftanlage. Installation für Beleuchtung in Korridoren und Treppenhaus, Steuerung mit Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung.

**Wohnungen:** Verteiler mit Sicherungsautomaten. Fehlerstromschutzschalter gemäss Vorschriften. Türsprechanlage mit Türöffner-Taster. Je nach Raum zwei bis drei 3-fach Steckdosen, Multimediadosen (TV, Radio, Internet, Telefon) im Wohnzimmer und Elternzimmer, in den weiteren Schlafzimmern Leerrohrinstallation. Leerrohr für ein Closomat in den Nasszellen.

In Küche/Wohnen/Essen und in den Zimmern je ein elektrischer Heizthermostat zur Regelung der Bodenheizung.

Leuchten und Lampen: LED-Leuchten im Treppenhaus und in den allgemeinen Räumen. LED-Balkenleuchten in Garagen und Keller. Deckeneinbauleuchten in Küche, Gang, Garderobe und Nasszellen. Balkone mit LED-Aufbauleuchte. Anschlüsse für Deckenlampen und geschaltete Steckdosen in den Wohnräumen. Zufahrts- und Wegbeleuchtung Umgebung.

### PV-Anlage

Eigenstromproduktion gemäss Vorgaben Minergie-P für Allgemiestrom.

### Heizungsanlage

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe. Freecooling über Bodenheizung. Individuelle Wärmemessung pro Wohneinheit.

### Wärmeverteilung

Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

### Bodenisolation

Wärme- und Trittschallisolation gemäss Energienachweis und den gesetzlichen Energievorschriften.

### Lüftungsanlage

Kontrollierte Wohnraumlüftung separat je Wohneinheit.

### **Sanitäranlage**

Warm-/Kaltwasserleitungen und Abwasserleitungen. Apparatebestückung gemäss Nasszellenplan. Apparate und Armaturen gemäss Zusammenstellung Apparatelieferant (Bruttopreise gemäss Sanitärliste, Vorauswahl Architekt).  
Pro Wohnung ist ein Wasch-/Trockenturm im separaten Waschraum eingerechnet.

### **Küche**

Disposition und Detailausführung gemäss Küchenplan.

### **Schreinerarbeiten**

Wohnungstüren: Rahmentüre, Türblatt gestrichen, mit Spion.  
Innentüren: Blockrahmen weiss gestrichen.  
Türblätter: Holz weiss gestrichen.  
Kellertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt gestrichen  
Beschläge: Stahlbänder.  
Drückergarnituren in Edelstahllook.

### **Vorhangschienen**

Im Wohn- und Schlafzimmer zwei Vorhangschienen in Weissputzdecken eingelassen.

### **Bodenbeläge**

Gang/Garderobe, Küche/Wohnen/Essen, Zimmer mit 3-Schicht-Parkett Eiche rustikal.  
Nasszellen Feinsteinzeugplatten.  
Terrasse/Balkone Feinsteinzeugplatten frostsicher nach Konzept Architekt.  
Treppenhaus, Keller und Nebenräume Feinsteinzeugplatten gemäss Konzept Architekt.  
Hauseingang mit textiler Schmutzschleuse.  
Waschräume Feinsteinzeugplatten wie allgemeine Nebenräume gemäss Konzept Architekt.

### **Wandbeläge**

Alle Nasszellen im Spritzwasserbereich raumhoch mit Feinsteinzeugplatten.

### **Decken**

Untergeschoss und Nebenräume: Beton gestrichen  
Wohngeschosse: Weissputz, gestrichen. Untersicht Balkone Beton gestrichen, teilweise Dämmung verputzt.

### **Unterlagsböden**

Wohngeschosse: Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung. Treppenhaus: Schwimmende Unterlagsböden, Wärme- und Trittschalldämmung.

### **Innere Verputzarbeiten**

In den Wohnungen Grundputz auf den Wänden, kunststoffvergüteter Abrieb, Körnung ca. 1.0mm naturweiss, gestrichen. Decken mit Weissputz einschichtig, gestrichen.

### **Malerarbeiten**

Wände und Decken in den Neben- und Kellerräumen teilweise gestrichen, Farbkonzept gemäss Architekt. Parkplatzmarkierungen und Nummerierungen.

### **Geländer**

Treppengeländer: Handlauf Chromstahl  
Balkongeländer: Metallgeländer nach Konzept Architekt.

### **Garderobe**

Gemäss Garderobenplänen. Kunstharz beschichtet.

### **Schliessanlage**

Mechanische Schliessanlage (z.B. Kaba Star) für: Briefkasten, Hauseingangstüre, Wohnungseingang, Garagentor, Keller und Nebenräume (5 Schlüssel pro Wohneinheit). Für die Aussentüre (Hauptzugang) ist eine elektrische Schliessanlage vorgesehen.

### **Aufzug**

Lifeanlage mit elektromechanischem Antrieb ohne Maschinenraum. Kabine rollstuhlgängig, vollautomatische Teleskoptüren, nach Standard Unternehmer.

### **Baureinigung**

Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

### **3. Umgebung**

Allgemeinteil: Gestaltung durch den Architekten.

### **Briefkasten**

Briefkastenanlage in Aluminium. Anordnung nach den Vorschriften der Post, gemäss Farbkonzept Architekt.

### **Garten**

Rohplanie, Humusierung, Ansaat Rasen und erster Schnitt. Gartenventile in frostsicherer Ausführung. Zufahrt und Garageneinfahrt in Asphalt, Hauszugang mit Verbundsteinen nach Konzept Architekt.

### **4. Erschliessung**

Das Gebäude ist erschlossen mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Medien gemäss den behördlichen Vorschriften.

## Allgemeine Bedingungen

Der vorliegende Baubeschrieb wurde während der Projektierungsphase erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend.  
Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss den SIA-Normen sind bindend und dürfen nicht unterschritten werden. Die Werte der aktuellen SIA-Normen werden eingehalten.

Änderungen der Käuferschaft, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundausstattung führen, werden über die Objektabrechnung abgegolten.  
Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss Unklarheiten oder Unverständnisse mit der Erstellerin zu klären. Nachträgliche Beanstandungen werden nicht akzeptiert.  
Die Erstellerin kann Käuferwünsche ablehnen, die Nachbarwohnungen oder das Gebäude als Ganzes betreffen oder anderweitig Nachteile mit sich bringen.  
Eine individuelle Beratung in der Planung und ein gemeinsamer Besuch der jeweiligen Ausstellung mit dem Architekt (Elektroinstallation, Küchen, Bäder, Boden- und Wandbeläge) ist im Kaufpreis inbegriffen.

Allfällige Mehraufwendungen und Projektänderungen werden mit 10% der Mehrkosten verrechnet (GU-Risiko). Für Nebenkosten werden zusätzlich 3% und für höhere Anschlussgebühren 5% belastet.  
Bei Minderkosten aufgrund von Käuferwünschen werden keine Honorare zurückerstattet.

Bestellungsänderungen durch die Käuferschaft werden mittels Kostenprotokoll direkt verrechnet. Bestellungsänderungen der Käuferschaft sind vor der Ausführung zu genehmigen und zu vergüten. Die Änderungen der Käufer werden erst nach Unterzeichnung des Kostenprotokolls und der Vergütung in Auftrag gegeben.  
Enthalten sind 8 Stunden als «Käuferbegleitung» des Architekten, zusätzliche Aufwendungen des Architekten werden mit CHF 145.00 pro h exkl. MWST und NK verrechnet.

Falls die Käuferschaft eine Drittunternehmung für einzelne Arbeitsausführungen wünscht (Eigenleistungen), reduziert sich der angebotene Richtpreis um 30% (nur für einzelne Ausbaupositionen möglich).

Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten.  
Ebenfalls sind die Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme resp. der Bezugsbereitschaft inbegriffen. Die Handänderungssteuer, die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Gebühren für die amtl. Schätzung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die vorliegende Projektdokumentation 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.

Domat/Ems, 17.02.2023

## Zahlungsplan

1. CHF 20'000.- Reservationszahlung bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages
2. 20% Anzahlung des Kaufpreises bei notarieller- und öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags abzüglich Reservationszahlung  
Die Käuferschaft händigt der Verkäuferschaft anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank über den Restbetrag aus.
3. 80% vor Eigentumsübertragung und Besitzantritt auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft des Objektes

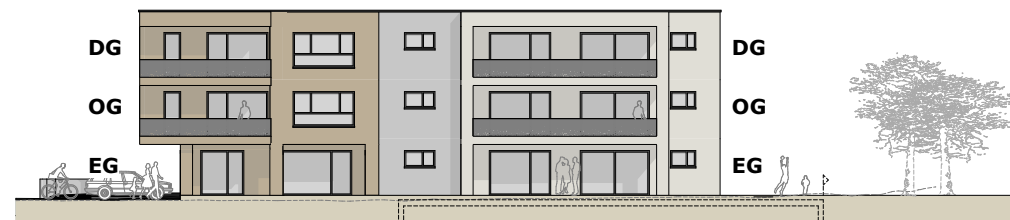
Domat/Ems, 17.02.2023



# Verkaufspreise

## Geplanter Bezug Sommer 2024

**MINERGIE-P®**



Nummer	Objekt	Geschoss	WF	Waschraum	Keller	Aussenfläche	Verkaufspreis
21	3½ - Zimmerwohnung	DG	85.00	4.04	11.05 (Nr.4)	13.49	CHF 790'000.00
22	4½ - Zimmerwohnung	DG	121.00	5.95	9.78 (Nr.1)	25.35	CHF 1'150'000.00
11	3½ - Zimmerwohnung	OG	85.00	4.04	9.44 (Nr.2)	13.49	CHF 770'000.00
12	4½ - Zimmerwohnung	OG	121.00	5.95	11.05 (Nr.3)	25.35	CHF 1'090'000.00
01	2½ - Zimmerwohnung	EG	55.00	4.04	separat mit PP	22.14 / 70.68	CHF 540'000.00
02	4½ - Zimmerwohnung	EG	121.00	5.69	11.04 (Nr.5)	25.92 / 178.80	CHF 1'180'000.00
PP Nr. 1 + 2	Einstellplatz	UG			zugeteilt Wohnung Nr.21		CHF 80'000.00
PP Nr. 3 + 4	Einstellplatz	UG			zugeteilt Wohnung Nr.12		CHF 80'000.00
PP Nr. 5 + 6	Einstellplatz	UG			zugeteilt Wohnung Nr.11		CHF 80'000.00
PP Nr. 7	Einstellplatz	UG			zugeteilt Wohnung Nr.01		CHF 40'000.00
PP Nr. 8 + 9	Einstellplatz	UG					Verkauft
PP Nr. 10 + 11	Einstellplatz	UG					Verkauft
PP Nr. 12 mit Keller Nr.6	Einstellplatz mit Keller	UG			zugeteilt Wohnung Nr.01		CHF 52'000.00
PP Nr. 13 + 14	Einstellplatz	UG			zugeteilt Wohnung Nr.02		CHF 80'000.00
PP Nr. 15 + 16 mit Keller Nr.7	Einstellplatz mit Keller	UG			zugeteilt Wohnung Nr.22		CHF 92'000.00
MP Nr. 1	Motorrad Einstellplatz	UG					CHF 8'000.00
MP Nr. 2	Motorrad Einstellplatz	UG					CHF 8'000.00
MP Nr. 3	Motorrad Einstellplatz	UG					CHF 8'000.00

Domat/Ems, 21.02.2023

Die Wohnfläche (WF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Fläche von mobilen Bauteilen, Einbauten (Küche, Schränke etc.) und Innenwänden.

## Kontakt

### Beratung und Verkauf:

Vontobel Rageth Immobilien  
Via Scherrat 18  
7013 Domat/Ems  
Tel.: 081 633 40 02

### Architektur:

Vontobel Rageth Architekten  
Via Scherrat 18  
7013 Domat/Ems

### Bauleitung:

ArchTEAM  
Hauptstrasse 29  
7402 Bonaduz

### Bauherrschaft:

t&m immo ag  
Industriestrasse 12  
7304 Maienfeld

### Gebäudelabel:

**MINERGIE-P®**



**VR** Immobilien

**Vontobel Rageth Immobilien**

| Via Scherrat 18 - 7013 Domat/Ems |  
| Tel. 081 633 40 00 - Fax 081 633 40 03 |  
| www.vr-immobilien.ch - info@vr-immobilien.ch |

**VR** Architekten

**Vontobel Rageth Architekten**

| Via Scherrat 18 - 7013 Domat/Ems |  
| Tel. 081 633 40 00 - Fax 081 633 40 03 |  
| www.vr-architekten.ch - info@vr-architekten.ch |