

**TOSCANO  
KOLLEGER**  
IMMOBILIEN  
GMBH

**Baubeschreibung Neubau in Pratval**

# Pro Bel

Neubau Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage

Bauherr  
Architektur | Bauleitung

Toscano Kollegger Immobilien GmbH  
Toscano Kollegger Generalplanung GmbH

[info@toscano-gu.ch](mailto:info@toscano-gu.ch)

**081 650 05 50**

Innere Bahnhofstrasse 10, 7430 Thusis  
Innere Bahnhofstrasse 10, 7430 Thusis

[www.toscano-gu.ch](http://www.toscano-gu.ch)



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Standort und Lage .....	Seite 03
2. Ansichten .....	Seite 04
3. Grundrisse .....	Seite 05
4. Baubeschrieb .....	Seite 09
5. Projektänderungen, Sonderwünsche	Seite 15
6. Wohnungsspiegel, Preise .....	Seite 16
7. Kontakt .....	Seite 17



**TOSCANO KOLLEGER IMMOBILIEN GMBH**

Innere Bahnhofstrasse 10

CH – 7430 Thusis

+ 41 (0)81 650 05 50

[info@toscano-gu.ch](mailto:info@toscano-gu.ch)



# 1 Standort und Lage



Am südlichen Dorfrand von Pratval liegt das Grundstück „am Stutz“. Die 765 Quadratmeter grosse Parzelle mit leichtem Süd-West-Gefälle ist sehr sonnig gelegen und verfügt über eine traumhafte und unverbaubare Aussicht zum Heinzenberg und auf den Piz Beverin.

Pratval zählt 240 Einwohner und gehört zur politischen Gemeinde Domleschg. Es liegt auf 690 müM.

Die Gemeinde Domleschg entstand am 1. Januar 2015 aus der Fusion zwischen den Gemeinden Almens, Pratval, Rodels, Paspels und Tomils. Fakten zur Gemeinde Domleschg:

**Fläche:** 4'594 ha

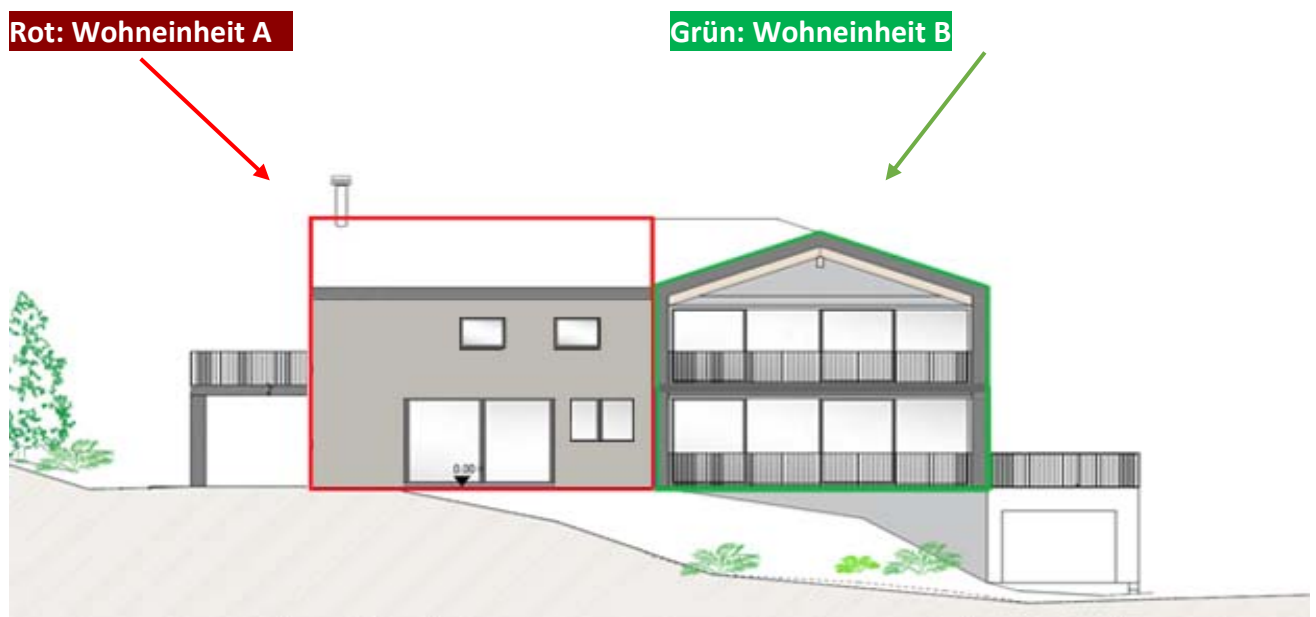
**Einwohner:** 2'063 (Stand 31.12.2018)

Das sonnige Domleschg liegt auf der rechten Seite des Hinterrheins zwischen Thusis im Süden, der Stätzerhornkette im Osten sowie der Talenge bei Rothenbrunnen im Norden. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn A13 ist die Kantonshauptstadt Chur in kurzer Zeit erreichbar.

## 2 Ansicht B



# WOHNUNGSLAGE



## Wohneinheit A

4 ½-Zimmerwohnung, verkauft

## Wohneinheit B

5 ½-Zimmerwohnung

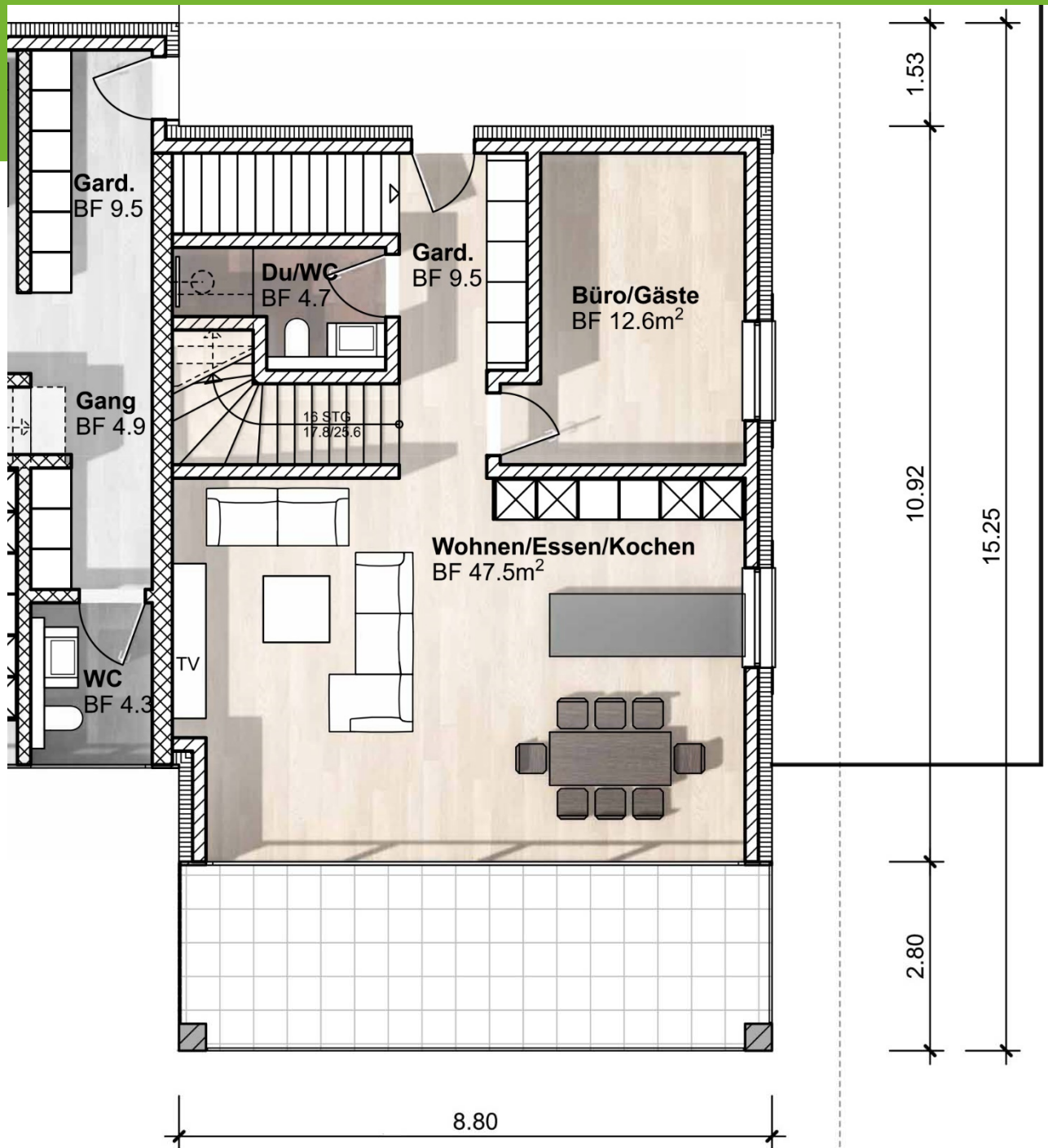
Netto-Wohnfläche 150.0 Quadratmeter



# ERDGESCHOSS

## Grundriss der Erdgeschoss-Wohnung Nr. 1

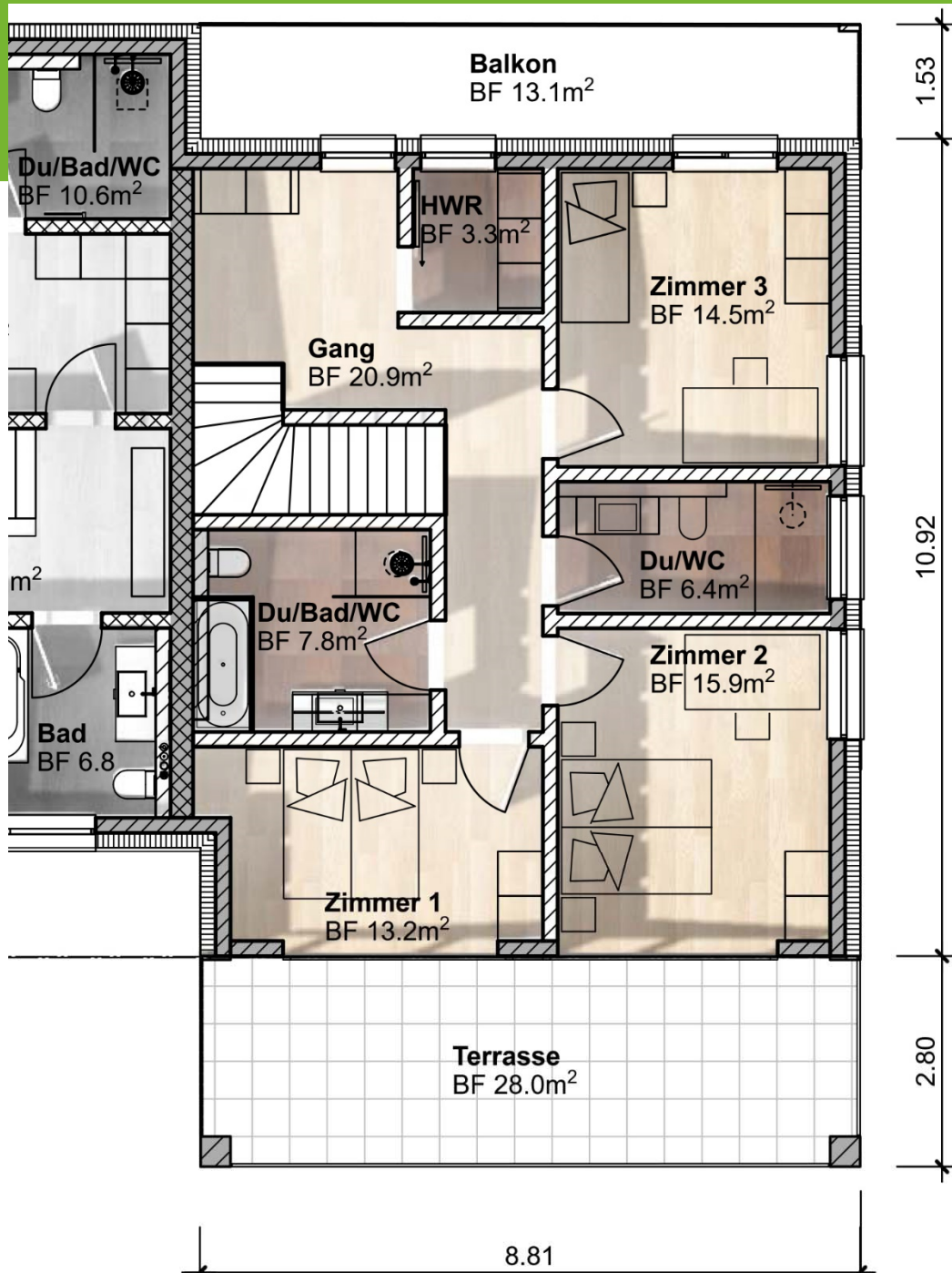
Kein originaler Massstab



# DACHGESCHOSS

## Grundriss der Dachgeschoss-Wohnung Nr. 2

Kein originaler Massstab



## Grundriss der Kellerräume und Garage

The floor plan shows a building with the following rooms and areas:

- Keller A:** BF 17.7m<sup>2</sup> (hatched area)
- Keller B:** BF 17.1m<sup>2</sup> (green area)
- Eingang:** BF 10.2m<sup>2</sup> (green area)
- Gang:** BF 6.0m<sup>2</sup> (hatched area)
- Technik:** BF 12.2m<sup>2</sup> (hatched area)
- Garage:** BF 152.2m<sup>2</sup> (hatched area)
- Lager A:** (hatched area)
- Lager B:** (green area)
- PP01 A:** (hatched area)
- PP02 A:** (hatched area)
- PP03 B:** (green area, contains a car icon)
- PP04 B:** (green area)

Dimensions and other features:

- Overall dimensions:** 21.79m by 12.80m.
- Entrances:** "Eingang" (main entrance) and "Einfahrt" (driveway).
- Stairs:** "1. STG 17.8/28.7" and "1. STG 17.5/28.8".
- Level markers:** "ST: -0.70" and "BR: -1.70".
- Other labels:** "Aufgang" (exit), "1.5 STG 17.5/28.8", "1.5 STG 17.5/28.8", "1.5 STG 17.5/28.8".



## ALLGEMEINES

### Normen und Empfehlungen

Folgende Normen und Empfehlungen sind Grundlage des Baubeschriebs:

- Einschlägige Normen des SIA
- Bauvorschriften der Gemeinde/Stadt
- Kantonale Vorschriften und Verordnungen
- Generelle Richtlinien
- Nutzungsvereinbarungen

Die Gliederung des Baubeschriebs erfolgt nach den Regeln des Baukosten-Planes (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurealisierung (CRB).

Bei den im nachfolgenden 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, Holzfurnier 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.

### Farbgestaltung

Die Farbgestaltung aller von aussen sichtbaren Elementen (Fenster, Türen, Fassade, Lamellenstoren, Sonnenstoren, Briefkästen etc.) richtet sich nach den Vorschriften der Gemeinde und nach Vorgaben des Architekten. Sie können durch die Käufer nicht mitbestimmt werden.

### Allgemeine Hinweise und Vorbehalte

Die Angaben in der Baubeschreibung haben Vorrang gegenüber der Darstellung in den Bauplänen. Massliche Differenzen der Innenmasse gegenüber den Baueingabep länen, die sich aus der Bearbeitung der Werkpläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen, bleiben vorbehalten.

Änderungen, die sich aus technischer Notwendigkeit, wie z.B. Abwasserleitungen – Lüftungsrohre usw. der statischen Berechnung, dem technischen Fortschritt oder aus Anordnungen der Baurechtsbehörden ergeben, bleiben vorbehalten. Geringfügige Abweichungen sind gestattet, wenn sie nach Meinung des planenden Architekten mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht wertmindernd sind.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Darstellung der Stellmöglichkeiten sowie als Planungshilfen für die Installationsarbeiten. Aus den Darstellungen leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Das Exposé dient ausschliesslich der Veranschaulichung.

Bei massiven Bauteilen, wie Betonkonstruktionen, Mauerwerksteilen und zimmermannsmässigen Holzkonstruktionen lassen sich Rissbildungen nicht ausschliessen. Solche Rissbildungen sind innerhalb baurechtlicher Toleranzen kein gewährleistungspflichtiger Mangel. Dasselbe gilt für Fugen die als dauerelastische Silikonfugen ausgeführt werden. Diese Fugen sind unterhaltsbedürftig und müssen kontrolliert und bei auftretenden Rissen wieder verschlossen werden. Diese entstehen durch Materialschwund oder Austrocknung.

Möbel an den Aussenwänden sind mit Abstand zur Aussenwand aufzustellen um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Speziell im Keller ist auf eine ausreichende Hinterlüftung von Gegenständen zu achten.

# GEBÄUDE

## 21 Rohbau 1

### 211 Baumeisterarbeiten

#### Fundation

Es wird eine Beton-Bodenplatte, Dimensionierung nach den örtlichen Verhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs erstellt. Die Fundamente der Autoeinstellhalle werden nach den statischen Vorgaben des Ingenieurs ausgeführt.

#### Kellerumfassungswände:

Umfassungswände (gegen Erdreich) in Betonmassivbauweise, 20 bis 25 cm stark, wo erforderlich vollflächig verklebt mit Polymerbitumenabdichtung (EP5) und Sickerplatten. Filtermatten, Sickerleitungen und Aussenwärmedämmung wo erforderlich.

#### Aussenwände:

Umfassungswände über Erdreich in Betonmassivbauweise, 18 cm bis 25 cm stark, als Alternative 17.5 cm Backstein (nach Angaben des Ingenieurs). Ca. 18 bis 20 cm Aussenwärmedämmung, definitive Ausführung gemäss Angaben Bauphysiker. Der Austrocknungsprozess des Bauwerks kann bis zu zwei Jahren dauern. Diese Feuchtigkeit lässt sich mit regelmässigem Lüften und einer normalen Beheizung der Räume beseitigen und stellt keinen Baumangel dar.

#### Innenwände:

Innenwände in Betonmassivbauweise min. 18 cm stark, Kalkstein 15 cm stark, Backstein 15 cm stark, definitive Ausführung gemäss statischen Erfordernissen.

#### Decken:

Geschossdecken in Betonmassivbauweise, min. 26 cm stark, gemäss statischen Erfordernissen.

#### Decken Autoeinstellhalle:

Decken in Betonmassivbauweise, min. 26 cm stark, gemäss statischen Erfordernissen.

#### Treppenhaus:

Allgemeine Zugänge, Treppenläufe und Podeste in Beton ausgeführt. Wände verputzt, Treppen und Podeste mit Feinsteinzeugplatten belegt.

## 21 Rohbau 2

### 221.1 Fenster aus Kunststoff-Metall

Die Fenster werden in durchgefärbtem Kunststoff ausgeführt. Die Falze haben umlaufende Gummilippendichtungen. Die Verglasung ist in 3-fach Isolierglas vorgesehen (Glas U-Wert 1.0 W/m<sup>2</sup>K). Bei den Fenstern ist ein Flügel dreh- und kippbar. Die Fensterbänke werden in Metall vorgesehen und direkt auf die Dämmunterlage geklebt.

Die Hebeschiebetüren und Fenstertüren werden in Kunststoff-Metall vorgesehen. Die Falze haben umlaufende Gummilippendichtungen. Die Verglasung ist in 3-fach Isolierglas mit Wärmeschutzglas vorgesehen (Glas U-Wert 1.0 W/m<sup>2</sup>K). U-Wert über ganze Konstruktion 1.1 W/m<sup>2</sup>K. Alle Fenster werden bei den Leibungen von aussen mit einem Abdichtungsband wind- und wasserdicht (Dampfdiffusionsoffen) abgedichtet.

### 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Die allgemeinen Aussentüren und das Tor in der Autoeinstellhalle werden in Metall ausgeführt. Die Autoeinstellhalle wird natürlich gelüftet, nach Vorschriften der GVG Graubünden (Feuerpolizei). Das Garagentor wird als elektrisches Kipptor ausgeführt. Pro gekauften Parkplatz wird ein Funksender für das Garagentor geliefert.

### 222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in korrosionsbeständigem Uginox-Blech naturbelassen oder in lackiertem Aluminiumblech ausgeführt.

# GEBÄUDE

## 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Die Fassade wird mit einer Aussenwärmedämmung von (18-20cm) eingekleidet, definitive Ausführung gemäss Angaben Bauphysiker. Der Grundputz wird mit einer Armierungsgewebeeinlage aufgezogen. Darauf wird ein Deckputz aufgetragen welcher gestrichen wird.

## 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

### 228.2 Lamellenstoren

An allen Fenstern in der Wohnung werden elektrische Verbund-Rafflamellenstoren (VR90, oder VR70) ausgeführt.

### 228.3 Sonnenstoren

Optional gegen Aufpreis: An Balkon-Untersichten können Sonnenmarkisen montiert werden, definitive Ausführung gemäss statischen Anforderungen. Sonnenmarkisen in der Dachgeschoss-Wohnung nach Absprache.

## 23 Elektroanlagen

### 230 Elektroinstallation

Leitungen werden nach geltenden Vorschriften und Normen unter Putz, ausser in Keller-, Dispo- und Technikräumen, verlegt. Schalter und Steckdosen in Modulprogramm, sowie Beleuchtungsanschlüsse werden in ausreichender Anzahl vorgesehen, d.h. in jedem Raum mindestens 1 Decken- oder Wandanschluss sowie in den Wohn- und Schlafräumen min. 2 Steckdosen.

- Küche: Dreifach-Steckdosen für Geräte gem. Küchenplan, Einbauleuchten in genügender Anzahl
- Bäder: Einbauleuchten in genügender Anzahl gem. Elektroplan
- Entree/ Gänge: Einbauleuchten in genügender Anzahl
- Pro Balkon / Terrasse je 1 Aussensteckdose und Aussenbeleuchtung gem. Elektroplan
- Multimedia-Installation: Gesamtlösung für Übertragungen von Multimedia-Anwendungen in Wohnungen. Die Leitungen werden vom zentralen Verteiler her, sternförmig verkabelt. Somit kann das Signal flexibel in den gewünschten Raum geführt werden.
- Hauswirtschaftsraum: Anschluss für Waschmaschine und Tumbler
- Sonnerieanlage: pro Einheit 1x im Erdgeschoss (Haupteingang) und 1x bei Wohnungseingang
- Beleuchtung der gemeinschaftlichen Verkehrsflächen: Steuerung durch Bewegungsmelder

## 24 HLK-Anlagen

### 240 Heizungsanlage

Für das Wohnhaus wird eine Erdsondenwärmepumpe installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt in den Wohneinheiten über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-Regelung. Eine Einzelraumregulierung ist durch elektrische Raumthermostate in den Wohn- und Schlafzimmern möglich. Die Heizkosten- und Brauchwarmwasser-Abrechnung erfolgt über einen Wärmezähler pro Einheit. Die Keller-, Dispo- und Technikräume, die Autoeinstellhalle sowie das Treppenhaus sind unbeheizt.

### 244 Lüftungsanlagen

Gefangene Nasszellen werden über Spirorohre mit Abluftventilatoren künstlich belüftet. Die Steuerung der Lüftung erfolgt über Lichtschalter mit einstellbarer Nachlaufzeit. Die Regulierung der Küchenabluft erfolgt über einen Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter.

Die Kellerräume werden künstlich belüftet. Die Entlüftung ist über eine Zeitschaltuhr gesteuert.



## SANITÄR u. KÜCHE

251

### Allgemeine Sanitäranlagen

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt im Technikraum. Die Warm- und Kaltwasserleitungen in der Verteilung und in den Steigzonen werden in CNS-Rohren, die Wohnungsverteilungen in Kunststoffrohren (Pex-System) verlegt. Rohrleitungen werden mit geräuschkämmenden Rohrschellen montiert. Entwässerungsleitungen werden in PE-Kunststoffrohren installiert. Die Installationen werden so ausgeführt, dass die nach SIA geforderten Werte überall eingehalten werden.



#### Hauswirtschaftsraum:

- Je 1 Waschmaschine und Wäschetrockner (Marke/Typ noch offen)
- 1 Ausgussbecken mit Wandmischer, Schwenkauslauf

#### Dusche / Bad / WC:

- |   |   |
|---|---|
| - Doppel-Waschtisch ohne Unterbau                 | - Wandklosett                                   |
| - Spiegelschrank mit FL-Beleuchtung und Steckdose | - Badewanne 80 x 180 cm mit Einhandmischer      |
| - Badetuchstange                                  | - Halterungen für Glas, Handtuch, Seifenschale, |
| - Duschwannenträger für bauseitige Bodenbeläge    | WC-Papier, Reserve-WC-Papier                    |
| mit Schalltrennmatte                              | - Duschklosett mit Gleitstange                  |
| - Duschtrennwand                                  | - Armaturen in Chromoptik                       |

Budgetpreis pro Wohnung für Sanitärapparate:

**CHF 25'000**

Sämtliche Sanitär-Apparate und Garnituren werden bemustert und können in der Sanitärausstellung besichtigt werden (optional gegen Aufpreis: individuelle Käuferwünsche). Als Budgetpreis beim Hauswirtschaftsraum und bei Sanitärapparaten (inkl. Armaturen, Duschwände, Ausstattungen) gilt der Brutto-Materialeinkaufspreis inkl. Mehrwertsteuer. Es können somit für die aufgeführte Summe Sanitärapparate bezogen werden (die Installationskosten sind im Gesamtpreis der Wohnung bereits enthalten). Mehr- oder Minderkosten werden verrechnet.

258

### Kücheneinrichtungen

- |  |   |
|--|---|
| - Spültischeinlegeelement aus Chromstahl     | - Mischbatterie mit Schwenkauslauf und Auszugbrause |
| - Oberschränkelemente über Unterbauten       | - Fronten in Kunstharz                              |
| - Kücheninsel                                |   |
| - Abdeckung und Rückfront in Granit Klasse 2 |   |



Apparate (genaue Typen gemäss Küchenplan):

- |   |  |
|---|--|
| - 4-Platten-Glaskeramikkochfeld               | - Hochliegender Backofen                 |
| - Hochliegender Steamer                       | - Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach |
| - Umluft-Dampfabzug mit Beleuchtung über Herd | - Geschirrspülmaschine                   |

Die Materialität (Fronten und Abdeckungen) der Küchen wird vormustert und sie kann besichtigt werden. Optional kann die Küche auf individuelle Käuferwünsche abgestimmt werden. Mehr und Minderkosten werden verrechnet.

Budgetpreis pro Wohnung für 1 Küche (Möbel und Apparate):

Wohneinheit A

**CHF 30'000**

Wohneinheit B

**CHF 30'000**

Als Budgetpreis für Küchen gilt der Materialpreis inkl. Mehrwertsteuer. Im Budgetpreis sind alle Zuschläge für Lieferungen, Vorbereitungs-, Montage-, und Anschlussarbeiten enthalten. Die Anzahl der Elemente und Hochschränke sind im Küchenplan ersichtlich.

## AUSBAU 1

### 271 Gipserarbeiten

Wände in Wohnräumen: Grundputz und 0.5 mm Abrieb, gegen Aufpreis können die Wände in Weissputz ausgeführt werden. Wände zur Aufnahme von Wandplatten, Kalk-Zement-Grundputz. Decken in ausgebauten Räumen: Weissputz glatt mit Dispersion gestrichen. Wir weisen darauf hin, dass bei relativ glatten Putzoberflächen bereits feinste Risse unter 0.05mm zu erkennen sind, während in gröberen Deckputzen, insbesondere bei Abrieben Risse erst ab 0.2mm sichtbar werden. Risse unter 0.1mm stellen keinen Mangel dar. Zwei Vorhangschienen VS 57 werden bündig in die Weissputzdecke eingelassen.

Allgemeines zu Gipserarbeiten: Kantenschutzprofile an exponierten Stellen, Schwedenschnitte bei allen Decken und Materialübergängen.

Wände in Keller-, Dispo- und Technikräumen werden nicht verputzt (roh), Treppenhaus verputzt.

### 272 Metallbauarbeiten

#### 272.1 Metallbaufertigteile

Die Briefkastenanlagen, Aluminium naturelxiert oder lackiert werden gemäss Baubewilligung und den Richtlinien der Post ausgeführt.

#### 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Allgemeine Zugänge, einseitiger Handlauf an der Treppe in geschliffenem Chromnickelstahl, pulverbeschichtet, oder in Holz. Balkongeländer werden in Chromnickelstahl pulverbeschichtet vorgesehen.

### 273 Schreinerarbeiten

#### 273.0 Innentüren aus Holz

- Eingangstüren UG: EI30 gemäss GVG, Kunstharz belegt, Stahlzargen.
- Zimmertüren: Vollholztüre 40 mm bauseitig gestrichen (2-Komponentenfarbe), Stahlzargen.
- Dispo- und Technikräume: Vollholztüre 40 mm mit Kunstharz belegt, Stahlzargen.
- Kellertüren: Holz, offene Lattung für optimale Durchlüftung
- Wohnungs-Abschlusstüren: EI 30 gemäss Anforderungen GVG Graubünden (Feuerpolizei)

#### 273.1 Einbauschränke

Garderobenschränke im Entree, gemäss den Projektplänen, bieten Platz für Jacken und Schuhe. Eine Stange zum Aufhängen der Kleidungsstücke ist vorgesehen, ebenso verstellbare Tablare bitten Stauraum. Die Fronten sind in Kunstharz belegt.

Optional gegen Aufpreis: Ausbau der Ankleide, HWR, Zimmer usw. mit Einbauschränken.



### 275 Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage, Schweizer Fabrikat mit Zylinderschlössern. Ausführung und Bestückung gemäss Schliessplan. Pro Wohnung 5 Schlüssel.

### 281.0 Unterlagsboden

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Unterlagsboden, den Normen für Schall- und Wärmeschutz entsprechend. Mindestanforderungen gemäss SIA 181.

#### 281.1 Fugenlose Bodenbeläge

In Autoeinstellhalle, Technik-, Dispo- und den Kellerräumen wird Homogenbeton ausgeführt.

## AUSBAU 2

**281.6/7****Bodenbeläge aus Kunststein oder Holz**

- Die gesamte Wohnung wird wahlweise mit einem Klebeparkett oder mit Feinsteinzeugplatten ausgelegt.
- Die Bodenbeläge werden in einer Ausstellung bemustert und sind durch die Käuferschaft frei wählbar

Budgetpreis für Bodenbeläge aus Feinsteinzeugplatten:

**CHF 90 pro m2**

Budgetpreis für Bodenbeläge aus Parkett:

**CHF 90 pro m2**

Als Budgetpreis bei Bodenbelägen gilt der Brutto-Materialeinkaufspreis inkl. Mehrwertsteuer. Es können somit für die aufgeführte Summe Bodenbeläge bezogen werden (die Kosten für Verlegearbeiten sowie alle Zuschläge für Sockel, Friese, Fugen, Lieferungen, Vorbereitungs-, Montage-, Verlege- und Anschlussarbeiten sind im Kaufpreis der Wohnung bereits enthalten). Mehr- oder Minderkosten werden verrechnet. Silikonfugen sind Wartungspflichtig und müssen durch die Eigentümer periodisch kontrolliert werden und sind von der Garantiepflcht ausgenommen.

**282****Wandbeläge**

- Die Wände in den Nasszellen werden, wo erforderlich, mit Platten gefliest
- Optional: Auf Wunsch können die Wandbeläge gegen Mehr- oder Minderpreis ausgewählt werden.
- Eine individuelle Gestaltung der Badezimmer ist möglich und kann mit der Bauleitung besprochen werden.

Budgetpreis für Wandbeläge aus Feinsteinzeugplatten in Nasszellen:

**CHF 90 pro m2**

Als Budgetpreis bei Wandbelägen aus Feinsteinzeugplatten in Nasszellen gilt der Brutto-Materialeinkaufspreis inkl. Mehrwertsteuer. Es können somit für die aufgeführte Summe Wandbeläge bezogen werden (die Kosten für Verlegearbeiten sowie alle Zuschläge für Sockel, Friese, Fugen, Lieferungen, Vorbereitungs-, Montage-, Verlege- und Anschlussarbeiten sind im Kaufpreis der Wohnung bereits enthalten). Mehr- oder Minderkosten werden verrechnet.

**287****Baureinigung**

Einmalige Reinigung des gesamten Gebäudes nach Abschluss der Bauarbeiten. Darin enthalten ist eine professionelle Reinigung der Böden, aller Einrichtungsgegenstände wie Küchen, Fenster, Nasszellen, Türen, zur Bezugsbereitschaft.

**4****Umgebung****421****Gärtnerarbeiten**

- Die Aussenanlage wird landschaftsgärtnerisch und architektonisch so gestaltet, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtkonzept entsteht.
- Die begrünte äussere Gestaltungszone (allgemeine Bereiche) wird mit Rasen ausgeführt. Eine Bepflanzung wird mit einheimischen Pflanzen, wo erforderlich ausgeführt. Es wird kein Spielplatz erstellt.
- Die privaten Bereiche der beiden Erdgeschoss-Wohnungen werden mit Rasen und Sträuchern bestockt.
- Optional: individuelle Gestaltung der privaten Grünanlage der Erdgeschoss-Wohnung gegen Mehrpreis.
- Die Hauszugänge und Wege werden mit sickerfähigen Gartenplatten ausgeführt.
- Balkone- und Terrassenböden werden mit frostsicheren Terrassenplatten gemäss Planung belegt.

**423****Ausstattung**

Es werden frostsichere Aussenwasserhähne für die Bewässerung der Gartenanlage installiert:

- Je ein Wasserhahn im Bereich der Grünanlagen der beiden Erdgeschoss-Wohnung
- Ein Wasserhahn für die begrünte äussere Gestaltungszone (allgemeine Bereiche).

Eine allgemeine Aussenbeleuchtung wird in einem angemessenen Verhältnis erstellt.



# 5 Projektänderungen und Sonderwünsche

Änderungen bezüglich:

- Bauvorschriften Bund, Kanton und Gemeinde Domleschg
- statischen Erfordernissen nach Angaben Bauingenieur und Ingenieur / Geologie
- Anforderungen gemäss Angaben Bauphysiker
- Anforderungen gemäss Angaben Fachplaner HLKS
- Projektoptimierung

**bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

Für die Beurteilung eventueller Mängel wie Haarrisse, Scheibenkratzer und dergleichen gelten ausdrücklich die Richtlinien der SIA sowie wo keine vorhanden, die Richtlinien der jeweiligen Fachverbände. Sämtliche Masse in den Planunterlagen sind Rohmasse.

## **Mehrpreise für individuelle Ausstattungen und Sonderwünsche**

Auf Wunsch und Kosten des Käufers können individuelle Ausbauvarianten soweit möglich berücksichtigt werden. Sonderwünsche sind rechtzeitig anzumelden und von Käuferschaft, Verkaufsleitung und Bauleitung in einer separaten Zusammenstellung schriftlich und unterzeichnet festzuhalten. Änderungen oder eine andere Wahl von Produkten und Apparaten können vorgenommen werden, müssen jedoch vorgängig gegenseitig vereinbart werden und dürfen keine Qualitätsminderung des Gesamtprojekts verursachen. Kleine Plan- und Materialänderungen bleiben vorbehalten. Die Aufwände des gesamten Fachplanerteams sowie des Architekten im Zusammenhang mit Änderungen werden dem Käufer in Rechnung gestellt.

Bei Erledigung von geringfügigen Sonderwünschen und das Einrichtungsberaten erfolgt die Honorierung des gesamten Fachplanerteams und des Architekten im Stundenaufwand gemäss SIA/HO 102. Entstehende Mehr- oder Minderkosten sind separat zu vergüten. In sämtlichen Budgetpreisen ist die Mehrwertsteuer inbegriffen. Wird seitens der Käuferschaft auf die Ausführung von Arbeiten oder den Bezug von Bauprodukten durch einen von der Bauherrschaft gewählten Unternehmer verzichtet und stattdessen ein Unternehmer eigener Wahl beauftragt, werden der Käuferschaft 80% des Budgetpreises inkl. MwSt. gemäss Baubeschrieb erstattet.

Für Arbeiten, Materialien und Produkte die vom Käufer direkt bestellt und eingebaut werden, wird durch den Verkäufer / Architekt keine Garantie übernommen. Mängel- und Garantieabnahmen werden in diesem Fall nicht durch den Verkäufer / Architekt durchgeführt. Der Käufer haftet vollumfänglich für die Bestellung sowie für die Ausführungsqualität.

## **Zusätzliche Kosten:**

- Planänderungen nach Aufwand
- Fachingenieur nach Aufwand
- Bewilligungen nach Aufwand
- Bei Nichtausführung von Sonderwünschen wird der Aufwand im Stundenansatz verrechnet.

Terminverzögerungen, die durch die Sonderwünsche, Änderungen oder Mehrleistungen entstehen, sind nicht durch den Unternehmer zu vertreten. Der Unternehmer wird diesbezüglich von sämtlichen Ansprüchen freigestellt. Eigene Absprachen der Käufer mit den Handwerkern zwecks Durchführung zusätzlicher Einbauten bleiben in jedem Fall ausserhalb irgendwelcher Verantwortlichkeit des Bauträgers und der Bauleitung.

# 6 Wohnungsspiegel und Preise

## Parzelle:

Grundstück-Nr. 8155, "Am Stutz", Pratval: 765 m<sup>2</sup>

## Wohnungen:

Nr.	Etage	Grösse	Netto- wohnfläche*	Balkon / Terrasse	Garten	Keller	Verkaufspreis
2	EG/DG	5 ½ Zimmer	150.0 m <sup>2</sup>	50.0 m <sup>2</sup>	~40.0 m <sup>2</sup>	17.1 m <sup>2</sup>	Auf Anfrage
1	EG/DG	4 ½ Zimmer	verkauft				

\* die Nettowohnfläche versteht sich exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände

## Kellergeschoss / Tiefgarage:

Die Tiefgarage wird nach effektivem Bedarf an Parkplätzen und Disporäumen geplant und realisiert. Der Grundriss des Untergeschosses kann sich daher noch ändern. Die Zuteilung der Parkplätze erfolgt durch die Verkäuferschaft.

## Kosten pro Parkplatz in der Tiefgarage:

pro Tiefgaragen-Parkplatz

**CHF 35'000**

## Im Wohnungspreis enthalten:

Im Kaufpreis enthalten ist pro Wohnung in der Tiefgarage je eine Abstell- und Lagerfläche für Velos etc. (siehe Grundriss Kellergeschoss, Flächen beschriftet mit „Lager A“ / „Lager B“ / „Lager C“). Die Zuteilung der Lagerplätze erfolgt durch die Verkäuferschaft.

# Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



**TOSCANO KOLLEGGGER IMMOBILIEN GMBH**

Innere Bahnhofstrasse 10

CH – 7430 Thusis

[www.toscano-gu.ch](http://www.toscano-gu.ch)

[info@toscano-gu.ch](mailto:info@toscano-gu.ch)

+ 41 (0)81 650 05 50

