

«Schellenberg»

Cazis



Beratung und Verkauf:

Gema Immobilien AG
Herrn E. Lehmann
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch

Weidinger Conception AG
Herrn P. Weidinger
Brandisstrasse 8
7000 Chur

Telefon 081 304 11 50
www.weidinger.ch

**Überbauung
«Schellenberg»
Cazis**

Bauherrschaft:
Baugesellschaft "Schellenberg"
c/o Gema Immobilien AG
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch

Architektur:
Büsser AG
Generalunternehmung und Architektur
Dahliastrasse 5
7000 Chur

Telefon 081 257 08 80
www.buesser-gu.ch

Beratung und Verkauf:
Gema Immobilien AG
Herrn E. Lehmann
Ziegelhüttenstrasse 2
8880 Walenstadt

Telefon 081 720 20 20
www.gema-immo.ch
e.lehmann@gema-immo.ch

Weidinger Conception AG
Herrn P. Weidinger
Brandisstrasse 8
7000 Chur

Telefon 081 304 11 50
www.weidinger.ch
weidinger@weidinger.ch

Bebauungsidee, Raumangbot:

Ziel der Überbauung «Schellenberg» ist es, erstklassige und doch erschwingliche Wohnräume zu schaffen. Auf dem Areal werden drei kleine Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen, gesamthaft also 18 Eigentumswohnungen, erstellt.

Besonderen Wert haben wir darauf gelegt, dass grosszügige und gut belichtete Räume entstehen. Bei der Ausarbeitung der Grundrisse wurde besonders darauf geachtet, dass die Wohnungen in einen Wohn- und einen Schlafbereich unterteilt sind. Alle Wohnungen verfügen über grosse gedeckte Loggias.

Die Wohnküchen verfügen über Arbeitsflächen aus Granit, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen mit Steamer, Geschirrspüler, sowie einen grossen Kühlschrank mit separatem Tiefkühler. Weitere Details wie grosse Einbauschränke im



Überbauung «Schellenberg» Cazis

Eingangsbereich, Bijoux-Einbaumöbel im Bad mit grossem Spiegel mit LED-Leuchten, Parkettbeläge in allen Wohnräumen und in den Schlafzimmern, durchdacht angeordnete Elektro Leerrohre in den Wohnräumen zur Aufnahme von Kabeln für die Stereoanlage runden das Angebot ab. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler sowie ausreichenden Stauraum.

Die Verwendung hochwertiger Baumaterialien ist für uns Pflicht: Dazu gehört eine Schallisolation, welche die einschlägigen SIA-Bestimmungen problemlos erfüllt.

Sichergestellt wird dies durch massive Wohnungstrennwände und Abschlusswände zum Treppenhaus, die Verwendung von schallisolierenden Wannen- und Duschenrährelementen, sowie eine Vielzahl von weiteren überzeugenden Detaillösungen, welche bauphysikalisch Vorteile bringen.

Auch das eingebaute Heizungssystem ist wegweisend: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die Häuser hocheffizient mit Wärme und Warmwasser. Damit ist die Wärmeversorgung nicht nur vom Ölpreis abgekoppelt sondern auch CO₂-neutral und umweltgerecht.

Situation:

Die Parzelle Nr. 1149 misst 3563 m² und befindet sich an idealer, gut besonnener und ruhiger Wohnlage von Cazis.

Organisation der Wohnhäuser:

Die drei Wohnhäuser verfügen je über zwei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss und werden über einen hellen und grosszügig dimensionierten Erschliessungskern mit dem Treppenhaus und rollstuhlgängigem Lift erschlossen, welcher auch die direkte Verbindung zur Tiefgarage und zu den Haushaltskellern im Untergeschoss herstellt. Das Untergeschoss nimmt jeweils einen Fahrradraum, die Technikräume und diverse Disponibelräume auf.

Organisation der Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist so angelegt, dass zu allen Häusern ein direkter Zugang besteht und der Weg vom eigenen Parkplatz bis zum Treppenhaus möglichst kurz gehalten werden kann. Es sind insgesamt 37 Parkplätze vorhanden.

Alle Treppenhäuser können stufenlos erreicht werden. Die im Untergeschoss technisch notwendigen Leitungen sind ausserhalb der Fahrgassen angelegt, so dass auch Fahrzeuge mit Dachträger in die Tiefgarage einfahren können.

Das Garagentor kann mit Fernbedienung geöffnet werden. Zudem ist aussen ein Schlüsselschalter, innen ein Bewegungsmelder und eine mechanische Notentriegelung installiert.

Die Tiefgarage verfügt über eine CO-Messanlage, welche die automatische Lüftung steuert. Die Abluft wird über Dach geführt.

Zusammengefasst bietet die Überbauung „Schellenberg“ mit 3 Mehrfamilienhäuser folgendes Raumangebot:

HAUS A, B und C

EG:

2 x 4 1/2 Zimmer-Wohnung

1.OG:

1 x 2 1/2 Zimmer-Wohnung

1 x 3 1/2 Zimmer-Wohnung

1 x 4 1/2 Zimmer-Wohnung

Attika:

1 x 3 1/2 Zimmer-Wohnung

Umgebung, Erschliessung:

Das Grundstück ist über die wenig befahrene Montéstrasse erschlossen. Die Bushaltestelle ist rund 5 Gehminuten entfernt, die Autobahneinfahrt in Richtung Chur, St. Gallen oder Zürich in zwei Fahrminuten. Der Bahnhof Cazis ist ebenso problemlos zu Fuss erreichbar.

Die Besucherparkplätze werden am Rande der Überbauung angelegt. Zwischen den Baukörpern entstehen Spiel- und Pflanzenflächen.

Terminprogramm:

Mit den Bauarbeiten „Schellenberg“ wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 begonnen. Die ersten Wohnungen sind bei einer Bauzeit von einem Jahr somit im Sommer 2023 bezugsbereit.

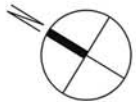
Spezielle Wünsche bezüglich der Grundrisseinteilung und dem Innenausbau sind in Absprache mit der Bauherrschaft möglich.





UMGEBUNG

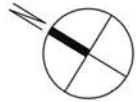
Masstab 1:1000



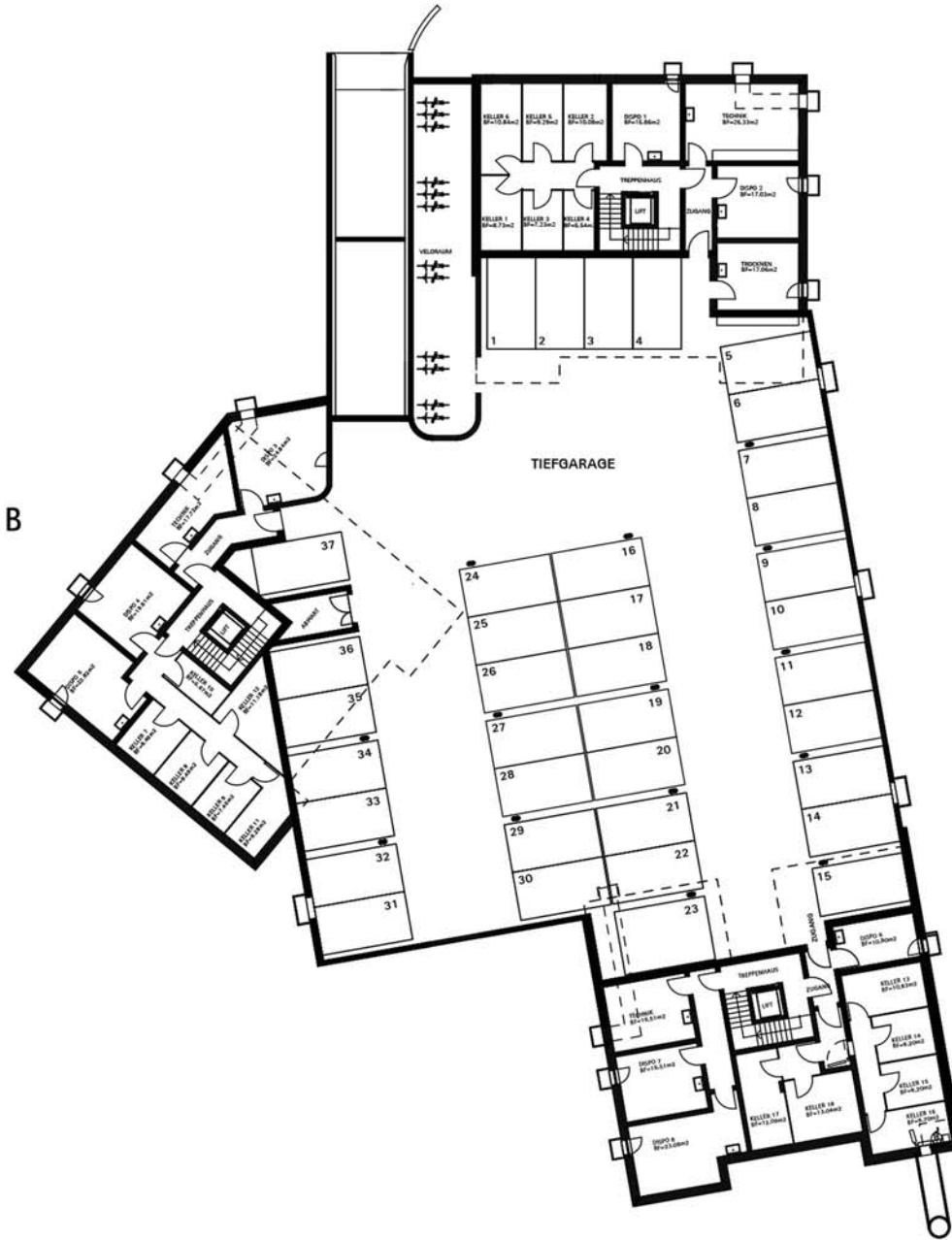


SITUATION UG

Masstab 1:400



HAUS B



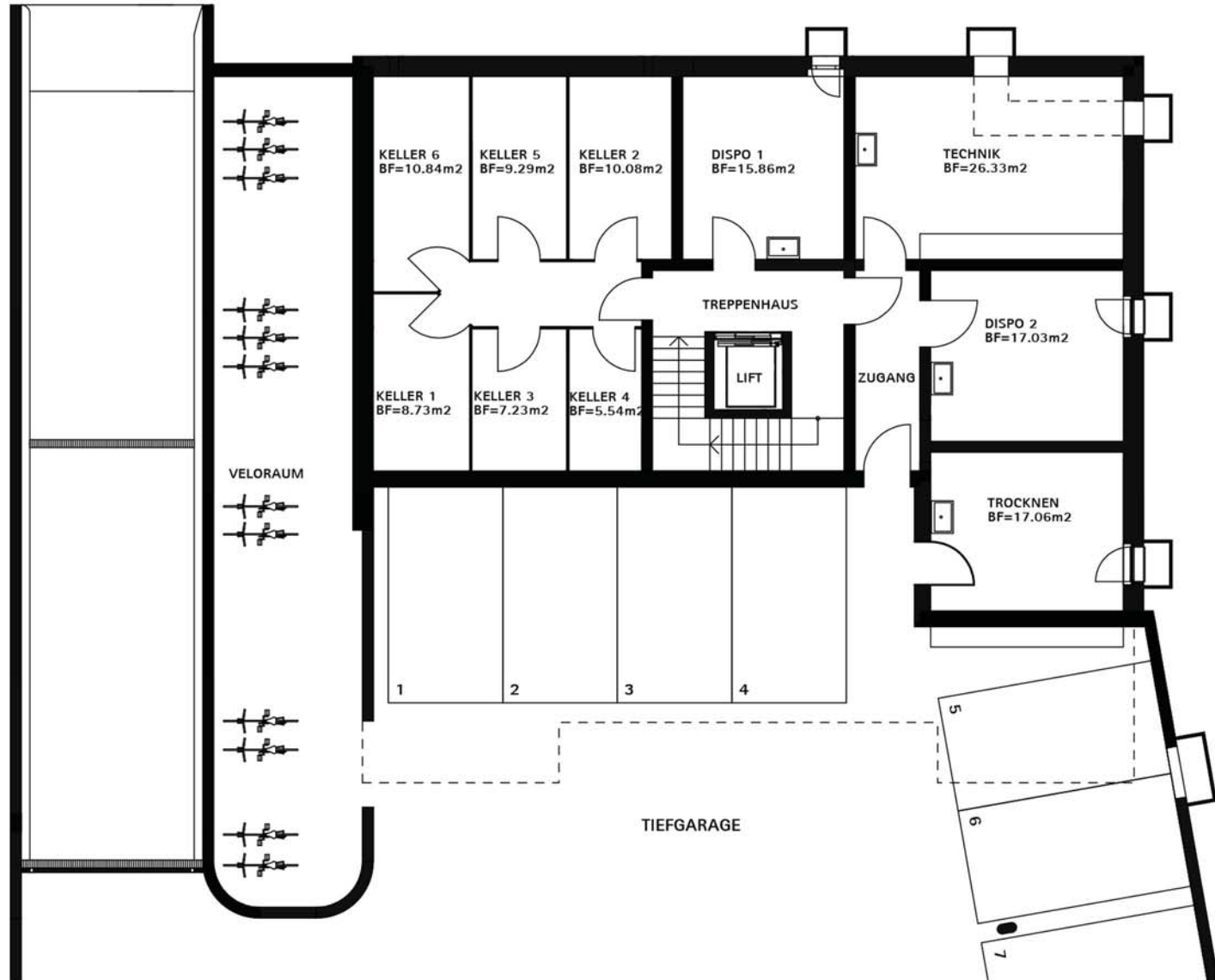
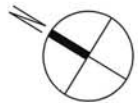
HAUS A

HAUS C



UG HAUS A

Masstab 1:150



EG HAUS A

Masstab 1:150

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 1

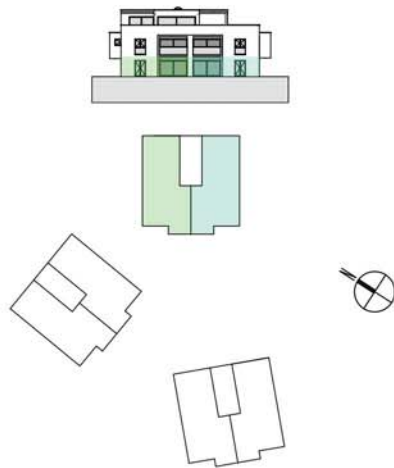
Geschossfläche 133.27m²

Nettogeschossfläche 108.78m²

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 2

Geschossfläche 133.27m²

Nettogeschossfläche 108.78m²



1.OG HAUS A

Masstab 1:150

3½ Zimmerwohnung Nr. 3

Geschossfläche 95.15 m²

Nettogeschossfläche 78.34m²

2½ Zimmerwohnung Nr. 4

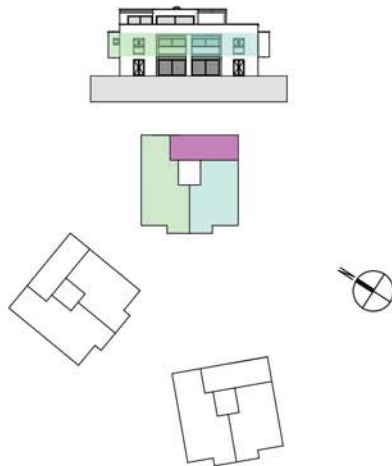
Geschossfläche 60.92m²

Nettogeschossfläche 50.00m²

4½ Zimmerwohnung Nr. 5

Geschossfläche 125.24m²

Nettogeschossfläche 101.93m²



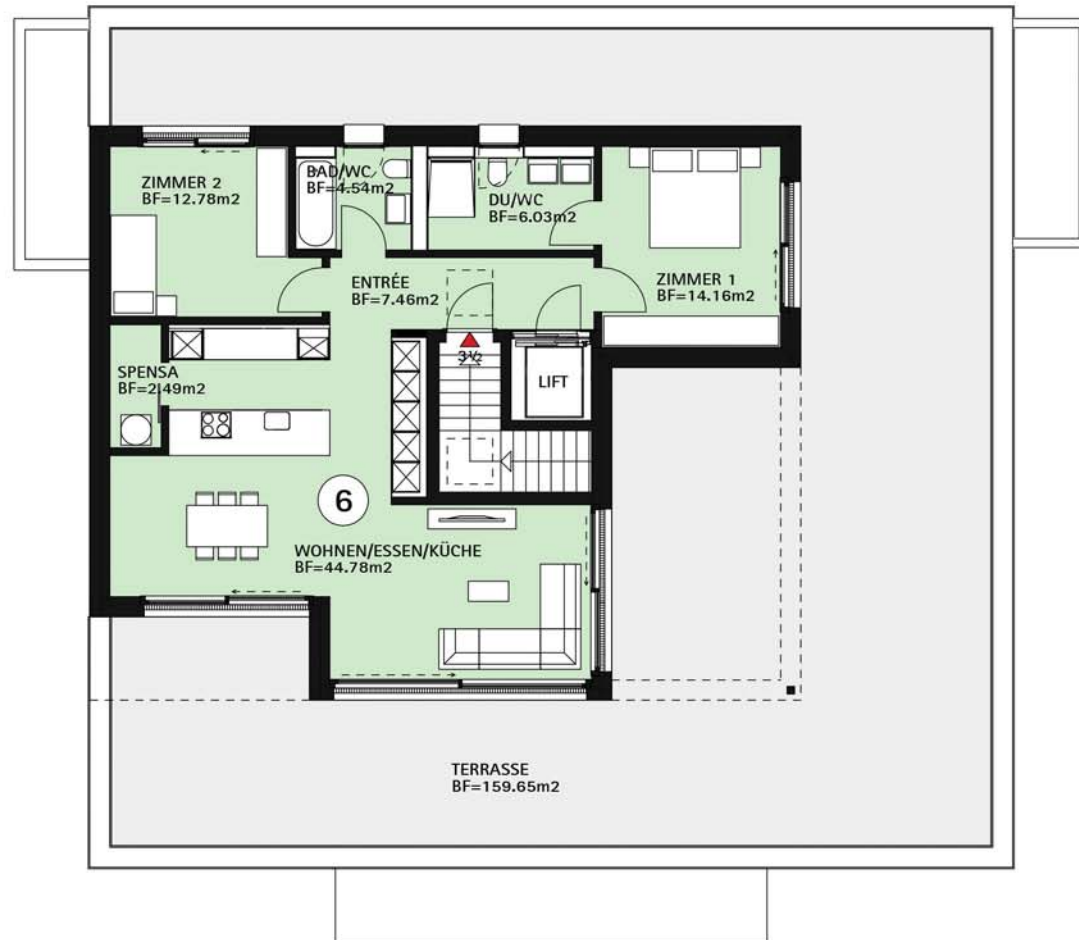
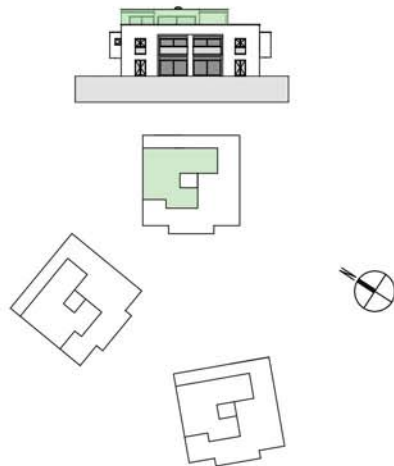
ATTIKA HAUS A

Masstab 1:150

3 1/2 Zimmerwohnung Nr. 6

Geschossfläche 119.19m²

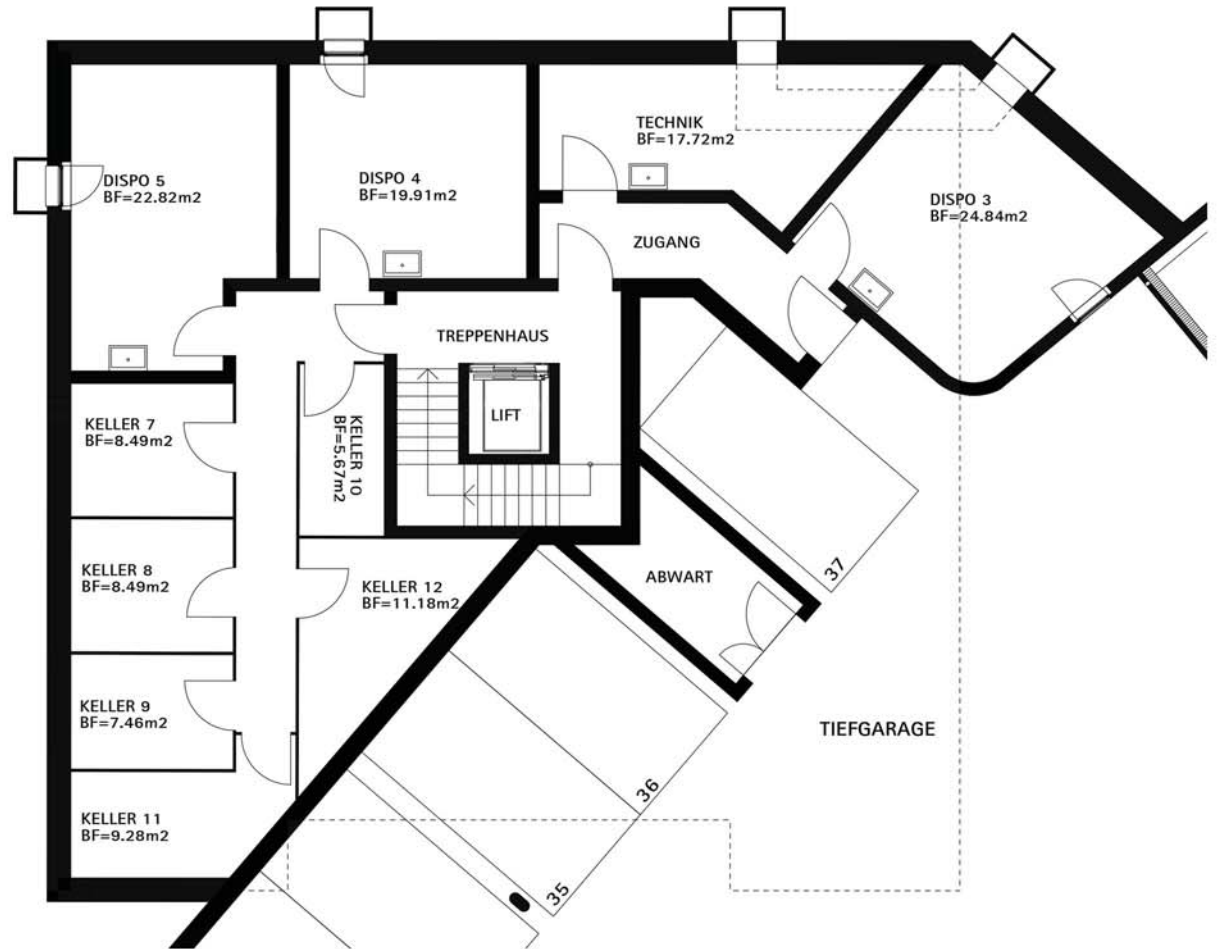
Nettogeschossfläche 92.24m²





UG HAUS B

Masstab 1:150



EG HAUS B

Masstab 1:150

4½ Zimmerwohnung Nr. 7

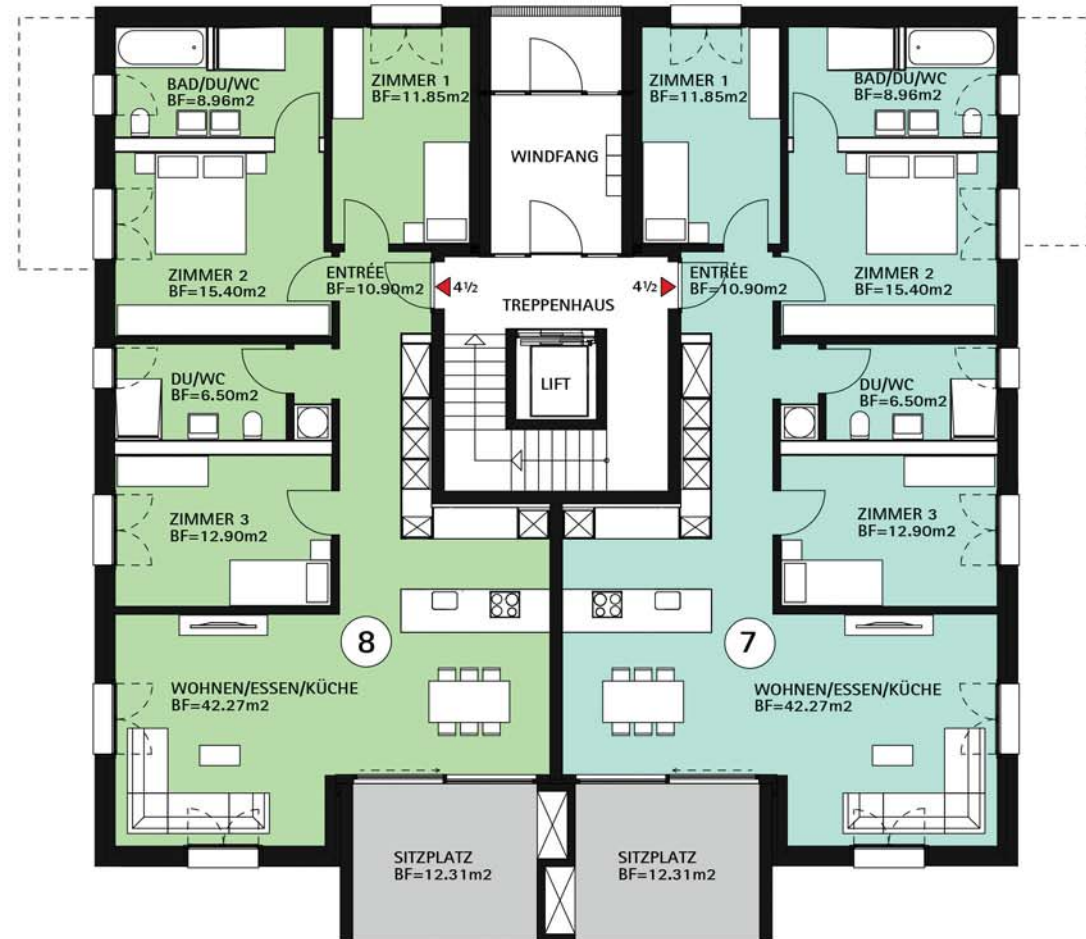
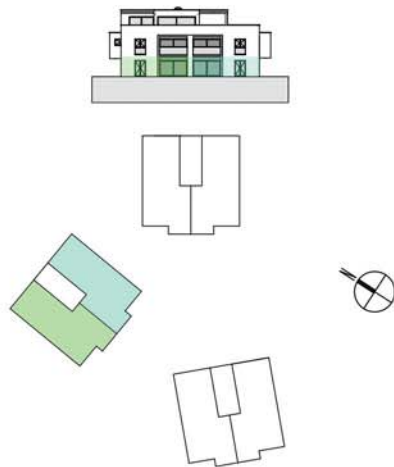
Geschossfläche 133.27m²

Nettogeschossfläche 108.78m²

4½ Zimmerwohnung Nr. 8

Geschossfläche 133.27m²

Nettogeschossfläche 108.78m²



1.OG HAUS B

Masstab 1:150

3½ Zimmerwohnung Nr. 9

Geschossfläche 95.15 m²

Nettogeschossfläche 78.34m²

2½ Zimmerwohnung Nr. 10

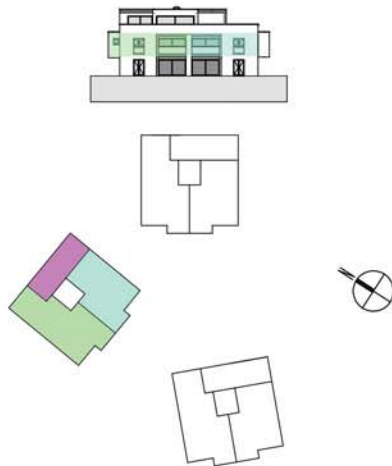
Geschossfläche 60.92m²

Nettogeschossfläche 50.00m²

4½ Zimmerwohnung Nr. 11

Geschossfläche 125.24m²

Nettogeschossfläche 101.93m²



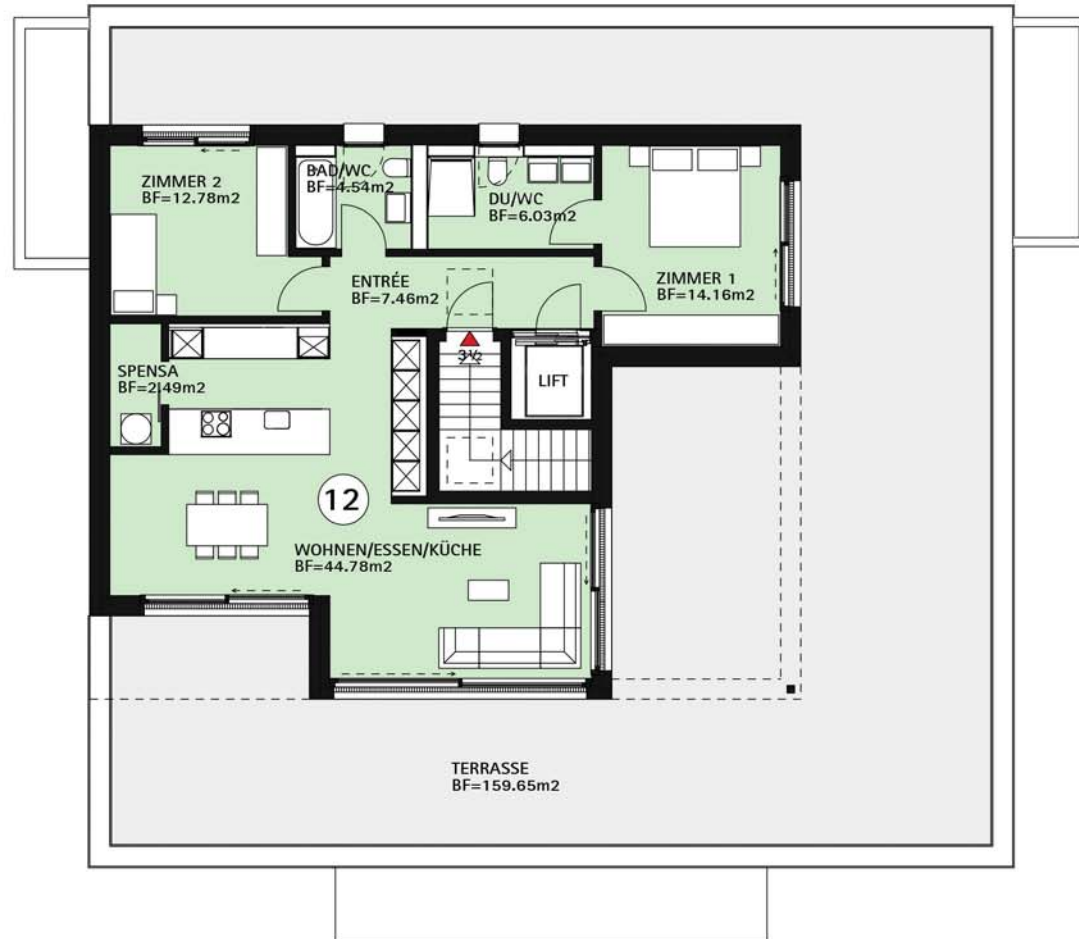
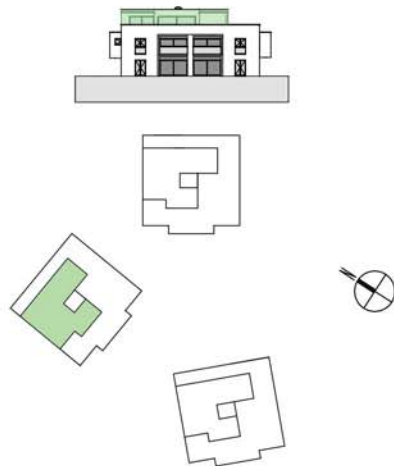
ATTIKA HAUS B

Masstab 1:150

3 1/2 Zimmerwohnung Nr. 12

Geschossfläche 119.19m²

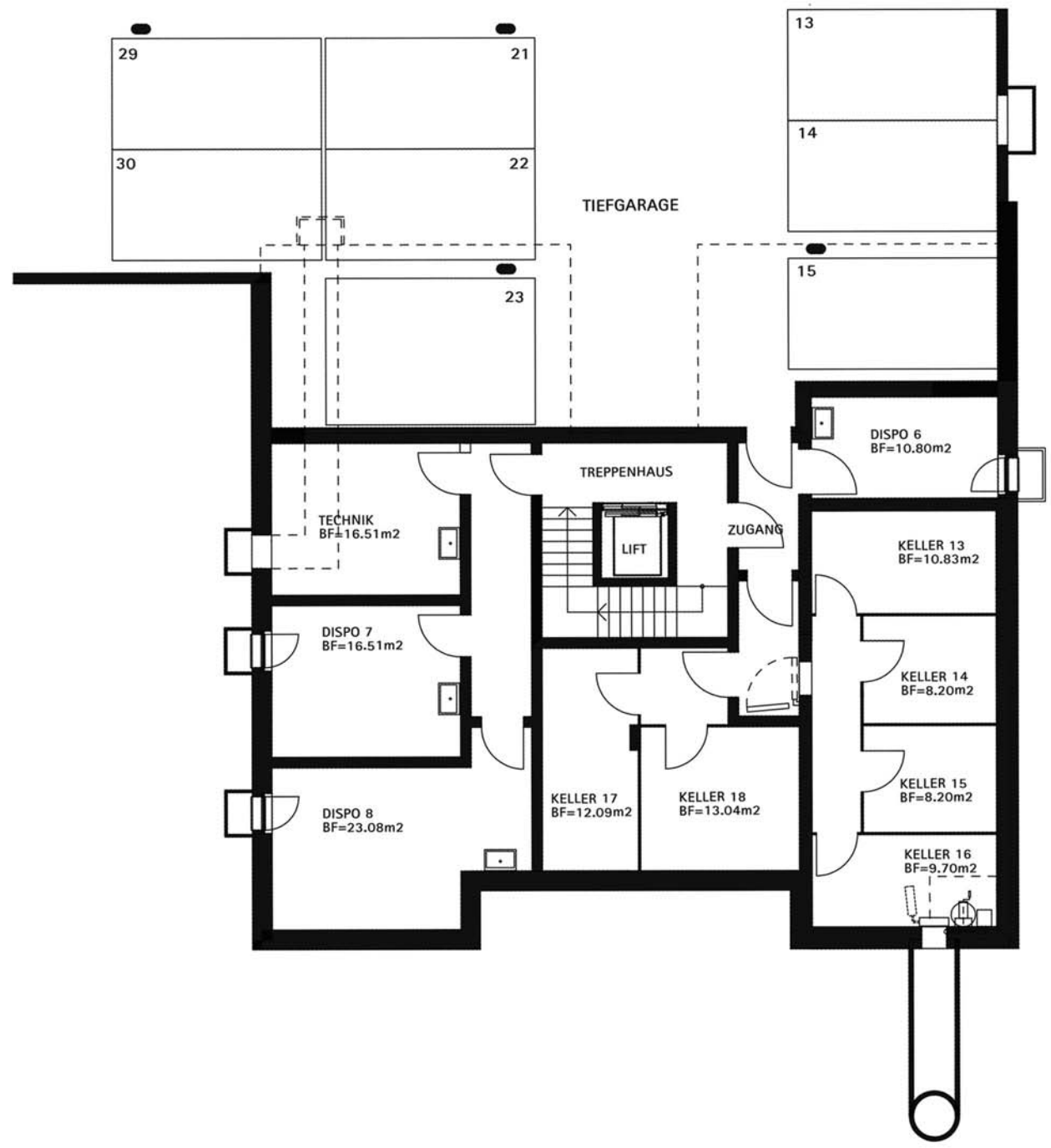
Nettogeschossfläche 92.24m²





UG HAUS C

Masstab 1:150



EG HAUS C

Masstab 1:150

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 13

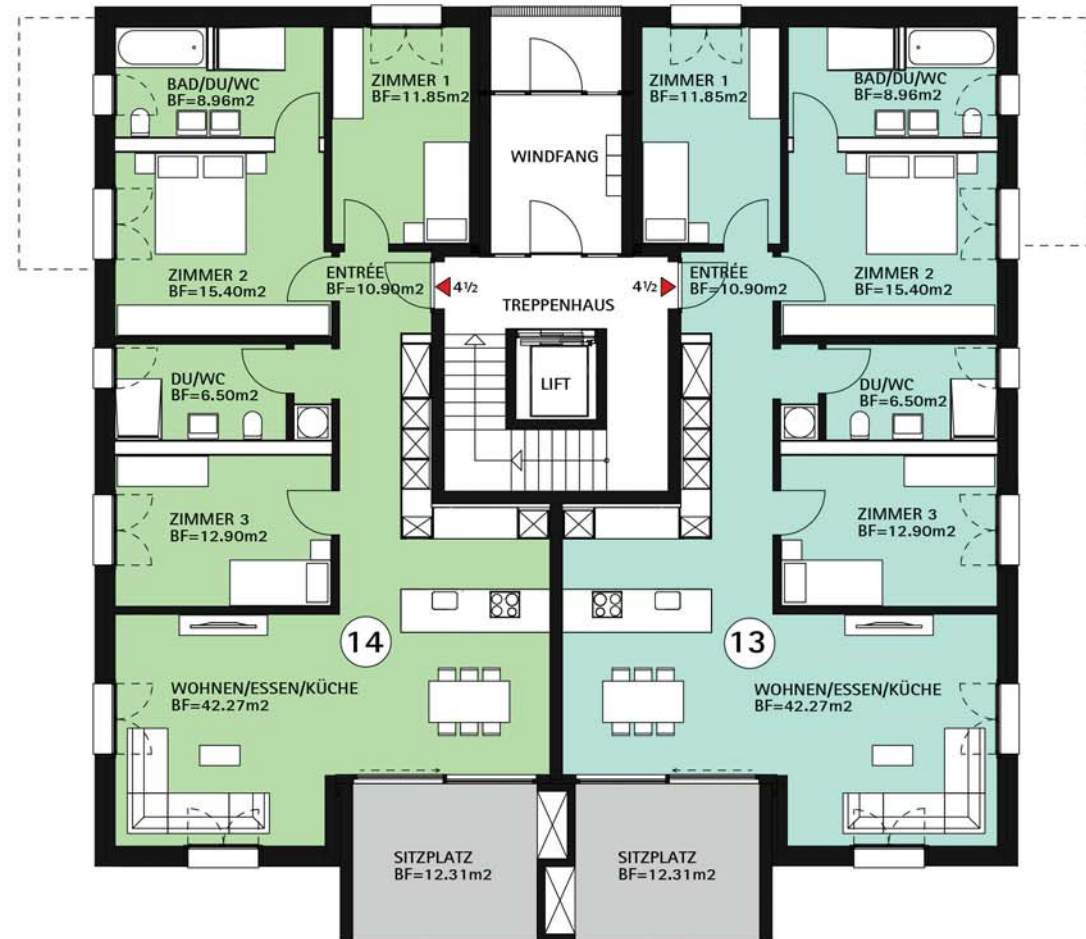
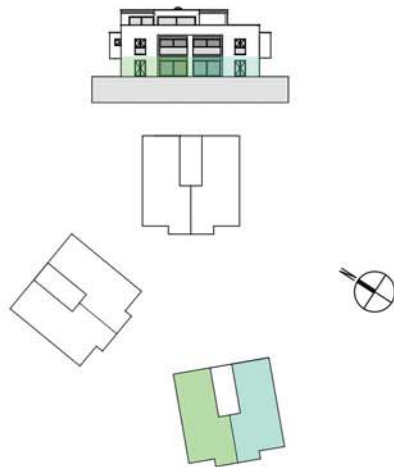
Geschossfläche 133.27m²

Nettogeschossfläche 108.78m²

4 1/2 Zimmerwohnung Nr. 14

Geschossfläche 133.27m²

Nettogeschossfläche 108.78m²



1.OG HAUS C

Masstab 1:150

3½ Zimmerwohnung Nr. 15

Geschossfläche 95.15 m²

Nettogeschossfläche 78.34m²

2½ Zimmerwohnung Nr. 16

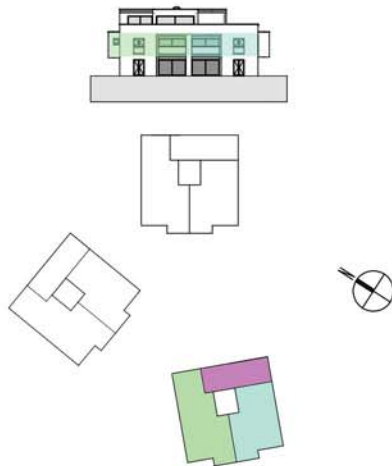
Geschossfläche 60.92m²

Nettogeschossfläche 50.00m²

4½ Zimmerwohnung Nr. 17

Geschossfläche 125.24m²

Nettogeschossfläche 101.93m²



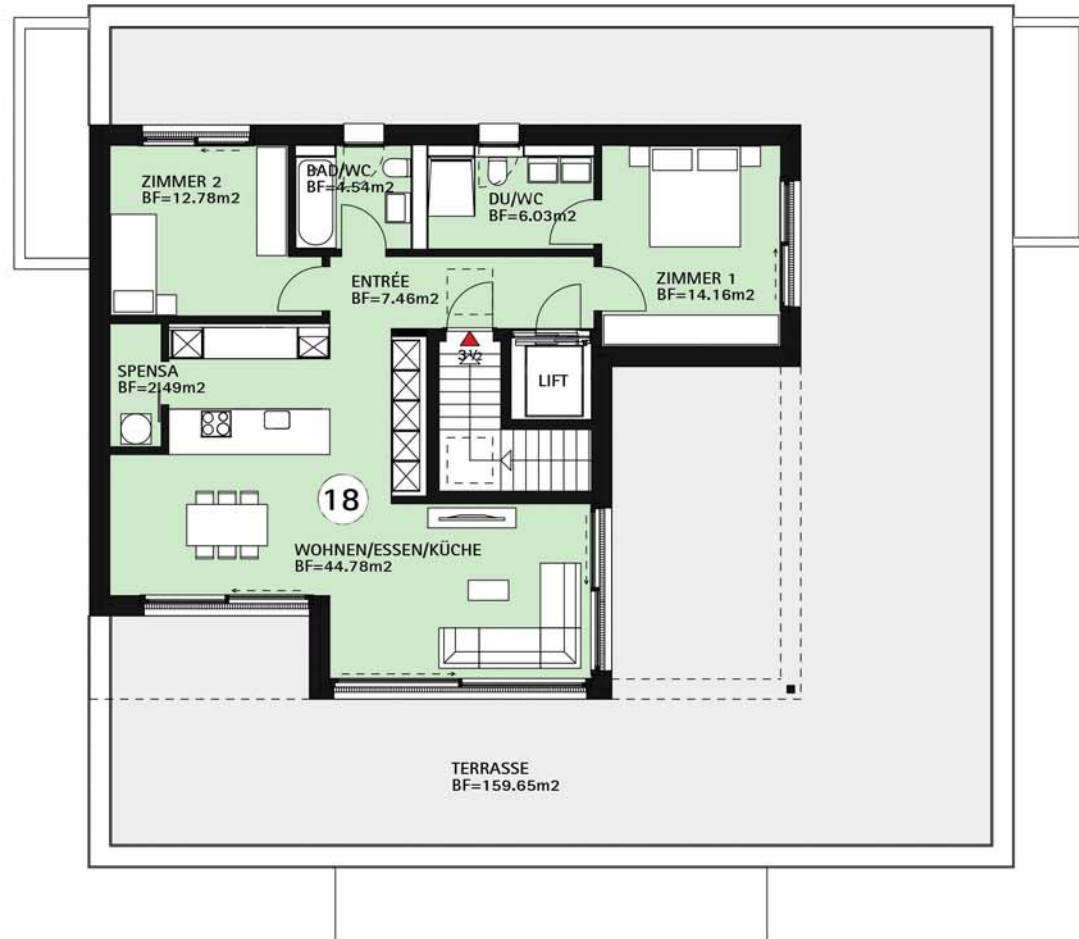
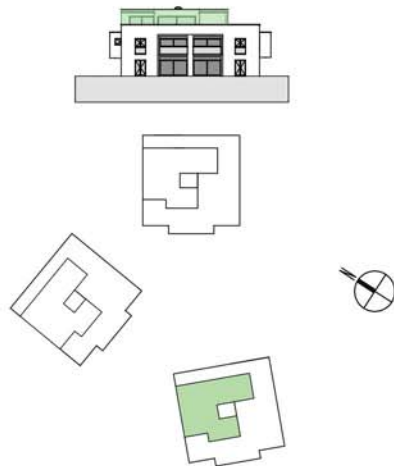
ATTIKA HAUS C

Masstab 1:150

3 1/2 Zimmerwohnung Nr. 18

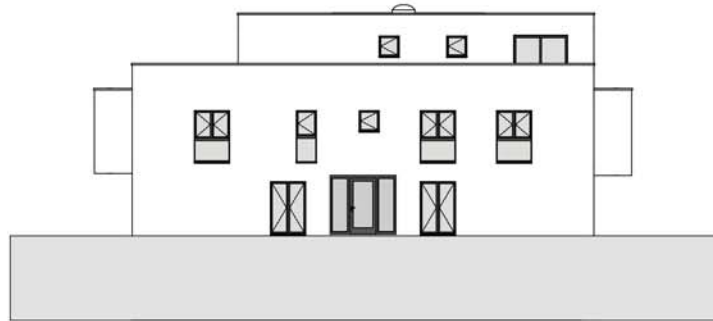
Geschossfläche 119.19m²

Nettogeschossfläche 92.24m²

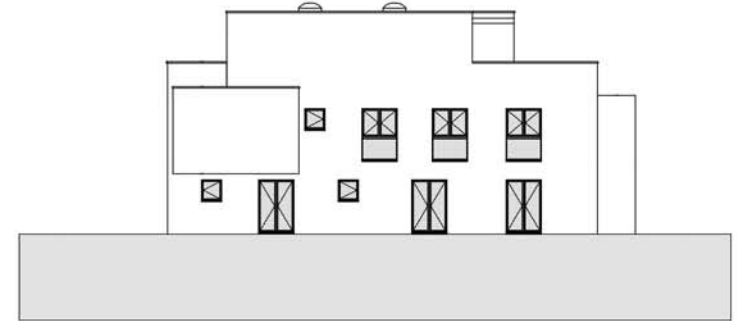


FASSADEN

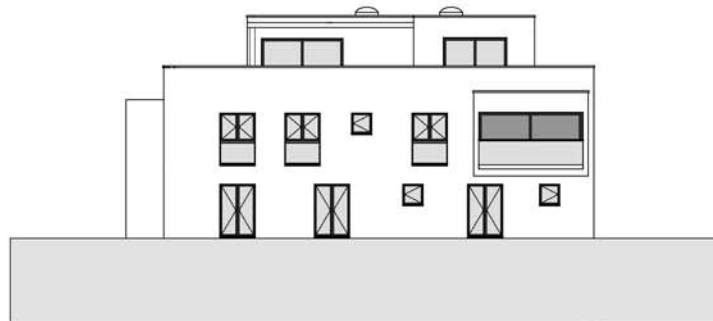
Masstab 1:300



NORDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE



SÜDFASSADE



BAUBESCHRIEB

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Foundation, Aushub	Betonbodenplatte oder Streifenfundamente mit örtlichen Verstärkungen	
Rohbau Untergeschoss		
Aussenwände	Stahlbeton 25 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Zwischenwände	Beton oder Kalksandstein 12-18 cm	
Decke über UG	Stahlbeton 26 cm	
Tiefgaragendecke	wasserdichter Stahlbeton 40-65	Stärke gemäss Ingenieur
Tiefgaragen-Zufahrtsrampe	Stahlbeton, Gefälle 12% gemäss Richtlinien VSS	
Rohbau Obergeschosse		
Aussenwände	Backstein 17,5 cm, teilweise Beton	
Treppenhauswände	Beton 25 cm	
Wohnungstrennwände	Beton 25 cm	
Zwischenwände	Backstein 10-18 cm, teilweise Beton	
Geschossdecken	Stahlbeton 20-26 cm	Stärke gemäss Ingenieur
Dach		
Mehrfamilienhaus	Wärmedämmtes Flachdach mit fugenloser Unterdachbahn. Schutz- u. Nutzschiicht Kies Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl	
Dämmungen		
Fassade	22 cm Mineralwollplatten, Silikondeckputz (gemäss Energienachweis)	Kompaktfassade
Geschossdecken	Wärme- und Trittschalldämmung EG 120 mm PUR + 20 mm EPS-T, OG 20-30 mm EPS + 20 mm EPS-T	gemäss Bauphysiker
Installationen		
Elektroanlage	Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des Eidg. Starkstrominspektorat	
Heizungsanlage	Luft-Wasser-Wärmepumpe	
Sanitäranlagen	Apparate (inkl. Waschmaschine und Tumbler). Montage gem. SIA 181, Ausgabe 2006 (Schallschutz im Hochbau), Bade- und Duschwannen mit Poresta-Träger; Anschlüsse Duschen und Badewannen mit Flexzargen	Waschmaschine, V-Zug Adora V4000 Wäschetrockner, V-Zug Adora V4000
Ausbau Einzelbauteile		
Transportanlagen	8-Personenlift über 4 Geschosse; rollstuhlgängig	
Fassade	Silikondeckputz 3mm Körnung	Kompaktfassade
Fenster	Kunststoff / Metall, Dreifachverglasung U-Wert 1,0 W/m ² 1 Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum	Im EG: Verbundsicherheitsglas abschliessbar
Verdunkelung	Rafflamellenstoren ALU	
Fensterbänke	Aluminium einbrennlackiert	
Haustüre/Treppenhaus	Leichtmetallkonstruktion, Glas 1,0 W/m ²	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Einzelbauteile		
Wohnungsabschlusstüren	Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen / Spion	
Zimmertüren	Glattes Türblatt fertig deckend gespritzt auf Stahlzargen	
Wandschränke	MDF-Platten, Fronten kunstharzbeschichtet oder deckend gespritzt, innen weiss beschichtet	
Kücheneinrichtung	Kombination: Abdeckung in Granit Preisklasse 2 Beckeneinbau von unten, Rückwandverkleidung mit abwaschbarer Wandbeschichtung Fronten: In Kunstharz mit Dickkanten nach Kollektion Unternehmer 2-teiliger Pfannenauszug unter dem Induktionskochfeld, Flaschenauszug mit Schublade und innen liegendem Auszugkorb, Kehrriechschrank mit Auszug, Müllex ZK-BOXX Apparatehochschrank mit Nische für Backofen, 3 Schubladen und Tablarschrank; Hochschrank mit integriertem Kühlschrank; Griffe: Muldengriffe weiss Apparate "V-Zug": Einbaubackofen Comhair-Steam SL; Induktionskochfeld GKD46TIMASZO; Geschirrspülmaschine Adora Spülen V2000; Einbaukühlschrank Prestige 60i;	
Treppen	Betonelemente	
Treppenhaus mit Vorzonen	Boden: Granit z.B. Serizzo Wand: Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Schmutzschleuse bei Hauseingang evtl. gestrichen
Vorhangbefestigung	Vorhangschienen in Decke eingelegt (ganze Raumbreite)	
Schliessanlage	Briefkasten, Tiefgarage, Keller, Haus- & Wohnungstüre mit gleichem Zylinder	Badge
Sonnenschutz	Sonnenstoren bei den Terrassen / Loggien zum Wohnraum	
Trockenraum UG	Anschlüsse für Secomat	
Ausbau Untergeschoss		
Wohnungskeller	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Heizung	Boden: Zementüberzug als Fertigbelag Wand: roh Decke: roh	
Schleuse / Veloraum / Trocken	Boden: Zementüberzug, Bodenfarbe grau Wand: evtl. gestrichen Decke: evtl. gestrichen	
Tiefgarage / Dispo	Boden: Beton abtaloschiert als Fertigbelag oder Asphalt Wand: roh Decke: roh	

Arbeit / Bauteil	Bauart / Material	Notiz
Ausbau Wohnungen Garderobe / Entree	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Ausbau Einzelbauteile Wohnen / Essen	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Kochen	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Spense	Boden: Steinzeugplatten Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Bad-WC / Du-WC	Boden: Keramik Wand: Keramik, teilw. Abrieb Decke: Gipsglattstrich	Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ² Richtpreis Aussteller Fr. 60.-/m ²
Schlafzimmer	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen
Loggien	Boden: Zementschrittplatten mit eingelegter Entwässerungsrinne Geländer: Glas geätzt	
Büro / Arbeiten	Boden: Klebeparkett Wand: Abrieb 1,5 mm Decke: Gipsglattstrich	Eiche Landhausdielen

PREISLISTE

vom 27.11.2023

Haus A

interne Nr.	StWE-Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
1		4.5	EG	133.27	108.78	12.31	0	8.73	ja	179	verkauft
2		4.5	EG	133.27	108.78	12.31	0	10.08	ja	179	verkauft
3		3.5	1. OG	95.15	78.34	12.31	0	7.23	ja	147	verkauft
4		2.5	1. OG	60.92	50.00	11.95	0	5.54	ja	113	verkauft
5		4.5	1. OG	125.24	101.93	12.31	0	9.29	ja	173	verkauft
6		3.5	DG	119.19	92.24	159.65	2.49	10.84	ja	195	verkauft
D1		Disponibel 1	UG		15.86					5	verkauft
D2		Disponibel 2	UG		17.03					9	verkauft

Haus B

interne Nr.	StWE-Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
7		4.5	EG	133.27	108.78	12.31	0	8.49	ja	177	verkauft
8		4.5	EG	133.27	108.78	12.31	0	8.49	ja	177	verkauft
9		3.5	1. OG	95.15	78.34	12.31	0	7.46	ja	146	verkauft
10		2.5	1. OG	60.92	50.00	11.95	0	5.67	ja	113	verkauft
11		4.5	1. OG	125.24	101.93	12.31	0	9.28	ja	172	verkauft
12		3.5	DG	119.19	92.24	159.65	2.49	11.18	ja	193	verkauft
D3		Disponibel 3	UG		24.84					8	verkauft
D4		Disponibel 4	UG		19.91					6	verkauft
D5		Disponibel 5	UG		22.82					8	verkauft

PREISLISTE

Haus C

interne Nr.	StWE-Nr.	Zimmer	Geschoss	GF (m ²)	NGF (m ²)	Sitzplatz / Balkon (m ²)	Abstellraum (m ²)	Keller (m ²)	Lift ja/nein	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
13		4.5	EG	133.27	108.78	12.31	0	10.83	ja	178	verkauft
14		4.5	EG	133.27	108.78	12.31	0	8.20	ja	178	verkauft
15		3.5	1. OG	95.15	78.34	12.31	0	8.20	ja	147	verkauft
16		2.5	1. OG	60.92	50.00	11.95	0	9.70	ja	113	verkauft
17		4.5	1. OG	125.24	101.93	12.31	0	12.09	ja	173	verkauft
18		3.5	DG	119.19	92.24	159.65	2.49	13.04	ja	192	verkauft
D6		Disponibel 6	UG		10.80					4	verkauft
D7		Disponibel 7	UG		16.51					6	verkauft
D8		Disponibel 8	UG		23.08					9	verkauft

Untergeschoss

interne Nr.	StWE-Nr.	Bezeichnung	Haus	NGF (m ²)	Anzahl	Wertquote	Verkaufspreis (Fr.)
		Parkplatz			37		35'000.-