

Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Das Neubauprojekt «Allegra» entsteht an der Jeninserstrasse 3 und 5 in 7208 Malans. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die Wohnungen sehr gut möblierbar sind, aber auch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulassen. Die Gestaltung der Fassaden sowie der allgemeinen Bereiche werden durch den Architekten festgelegt. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Aussenhülle

Fassaden

- Einsteinmauerwerk mit mineralischem Dickschichtfassadenputz.
- Abschlüsse in Kupfer oder Aluminium einbrennlackiert.
- Geländer aus Metall duplexiert.
- Holz-Metallfenster mit 3-fach-Wärmeisolierverglasung und innenliegendem Leibungsfutter aus Fichtenholz.
- Sonnenschutz mit Stoffvertikalstoren mit Motorantrieb.

Dach

- Steildach in Holzelementbauweise.
- Eindeckung mit Tonziegel und PV-In-Dach Modulen.
- Terrassenbelag mit Feinsteinzeugplatten.

Gemeinschaftlich genutzte Objektteile

Unterniveaugarage

- Unterirdische, geschlossene Einstellhalle mit 14 Garagenplätzen.
- Das Garagentor mit Elektroantrieb wird über eine Radarsteuerung mit Handsender bedient.

Untergeschoss

- Der allgemeine Veloabstellraum ist direkt von aussen zugänglich.
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum und einen Geräteraum in der Tiefgarage/Untergeschoss.
- Anschlüsse in Kellerraum für Waschmaschine sind vorhanden.
- Alle Wände und Decken werden gestrichen.



Aussenbereich

- Grosszügiger Vorplatz mit Besucherparkplätzen und gedeckter Eingangsbereich.
- Bepflanzungskonzept mit vorwiegend einheimischen Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Blumen.
- Die Erdgeschosswohnungen und eine Obergeschosswohnung haben ihren eigenen Privatgartenbereich mit Rasen- und Pflanzflächen, deren Nutzung geregelt ist.
- Im südlichen Teil der Anlage wird ein allgemeiner Begegnungsbereich geschaffen.

Haustechnik

- Das Gebäude verfügt über einen gemeinsamen Technikraum im UG.

Aufzugsanlagen

- Rollstuhlgerechter Personenaufzug.
- In fünf von sechs Wohnungen führt der Aufzug direkt in die Wohnung.

Elektroinstallationen

- In sämtlichen Räumen sind genügend Steckdosen und Schalter für Licht und Storen eingebaut.
- Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Multimedia Anschlüsse und sind zudem mit Leerrohren ausgestattet.
- Gegensprechanlage inkl. Video-Kamera und Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre.
- Modernes Beleuchtungskonzept im Aussenbereich, den allgemeinen Hausteilen, sowie in den Wohnungen, Korridoren, Küchen und Bäder.
- Ladestation-Anschlüsse in der Tiefgarage mit Lastmanagement für Elektromobilität.
- PV-Anlage mit Zusammenschluss für Eigenverbrauch (ZEV).

Heizanlagen

- Als Hauptwärmequelle ist für das Mehrfamilienhaus eine autonome Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Erdsonden vorgesehen.
- Zusätzlich mit Sommer-Kühlfunktion über Bodenheizung (Free-Cooling-System).
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung, Steuerung über Aussenfühler.
- Heiz- und Warmwasser-Verbrauchsmessung individuell pro Wohnung.
- Warmwasserspeicher für die Speicherung und Nutzung von Energie der PV-Anlage als Brauchwasser.

Sanitäre Anlagen

- Alle Installationen in schallhemmenden Ausführungen nach SIA 181.
- Die Badezimmer sind mit modernen Sanitärapparaten in gehobenem Standard gemäss Apparatliste der Verkäuferschalt ausgestattet. Die definitive Auswahl der Sanitärapparate bleibt den Käufern vorbehalten.
- Für jede Wohnung ist eine Budgetposition für einen Waschautomat und Wäschetrockner vorgesehen.

Wohnungen

Küche

- Einbauküchen gemäss den Küchenplänen und dem detaillierten Küchenbeschrieb.
- Spensazugang in Küchenfront integriert.
- Geräumige Kochinsel.
- Budgetposition 3.5-Zimmerwohnung (inkl. MwSt.) CHF 30'000.-, 4.5-Zimmerwohnung und 5.5-Zimmerwohnung (inkl. MwSt.) CHF 35'000.-.

Schreinerarbeiten

- Wohnungstüren mit Spion und 3-Punkt-Sicherheitsschloss.
- Innentüren mit Blockfutter aus sichtbarem Fichtenholz.
- Doppelte Vorhangschienenprofile bündig in Weissputzdecke montiert.
- Budgetposition für Garderoben (gemäss Grundrissplan),
Wohnungen 1, 2, 3 und 5 von CHF 5'000.- inkl. 8.1 % MwSt.,
Wohnungen 4 und 6 von CHF 4'000.- inkl. 8.1 % MwSt.

Bodenbeläge

- Treppenhaus in Feinsteinzeugplatten.
- Autoeinstellhalle, Nebenräume und Veloabstellraum im UG in Monobeton.
- Budget für Plattenbeläge in Nasszellen von Brutto 70.- CHF/m²
inkl. 8.1 % MwSt. unverlegt.
- Budget für Parkettbeläge in Wohnräumen von Brutto 100.- CHF/m²
inkl. 8.1 % MwSt. unverlegt.

Decken- und Wandbeläge

- In Wohn- und Schlafzimmern: Decken in Weissputz, weiss gestrichen.
Dachgeschoss 3-SP.
- Wände mit Abrieb 0.5 – 0.7 mm, aufgezogen, weiss gestrichen.
- In Nassbereichen: Decken mit Weissputz, weiss gestrichen.
- Budget für Plattenbeläge in Nasszellen von Brutto 70.- CHF/m²
inkl. 8.1 % MwSt. unverlegt.



Bestimmungen

Detaillierter Bau- und Leistungsbeschreibung

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der Kurzbaubeschrieb beschränkt sich auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen detaillierte Angaben mit entsprechenden Budgets zur Verfügung. Grundlage bildet der detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung des Architekten.

Verkauf & Beratung

Ginesta
Immobilien

Frau Raffaella Schneider Leu
Frau Chantal Kloter
+41 81 254 37 70
graubuenden@ginesta.ch



ALLEGRA-MALANS.CH