



Mehrfamilienhaus Haldenstein

2	Haldenstein – Gemeinde zwischen Rhein und Calanda
4	Visualisierung 1
5	Visualisierung 2
6	Situation
7	Lage
8	Parkplätze Untergeschoss
9	Haus A – Erdgeschoss
10	Haus A – 1. Obergeschoss
11	Haus A – Dachgeschoss
12	Haus B – Erdgeschoss
13	Haus B – 1. Obergeschoss
14	Haus B – 2. Obergeschoss
15	Haus B – Dachgeschoss
16	Fassadenansichten 1
17	Fassadenansichten 2
18	Baubeschrieb
23	Kontakt



Haldenstein liegt 560 m. ü. Meer und zählt ca. 1000 Einwohner. Der Steuerfuss liegt bei 105 % der einfachen Kantonssteuer. Die Gemeinde fügt sich fast nahtlos an die Kantonshauptstadt Chur an und somit auch an die wirtschaftlichen und kulturellen Möglichkeiten. Haldenstein verbindet somit ländlichen Charme mit den Vorzügen einer schweizerisch mittelgrossen Stadt.

Das Schloss Haldenstein ist ein zentraler Punkt der Gemeinde und bietet neben geschichtsträchtigen Gebäuden viel Kulturelles und Gastronomisches. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist durch Bahnhof und Bushaltestellen gegeben. Der Dorfladen versorgt die Bewohner mit den wichtigsten Dingen des Alltags und Schulen und Kindergärten sind leicht erreichbar.

Alles in Allem ein Gemeinde, die viel zu bieten hat und den Bewohnern Ruhe und ländliche Gemütlichkeit direkt am Rhein ermöglicht.

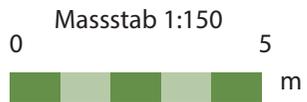
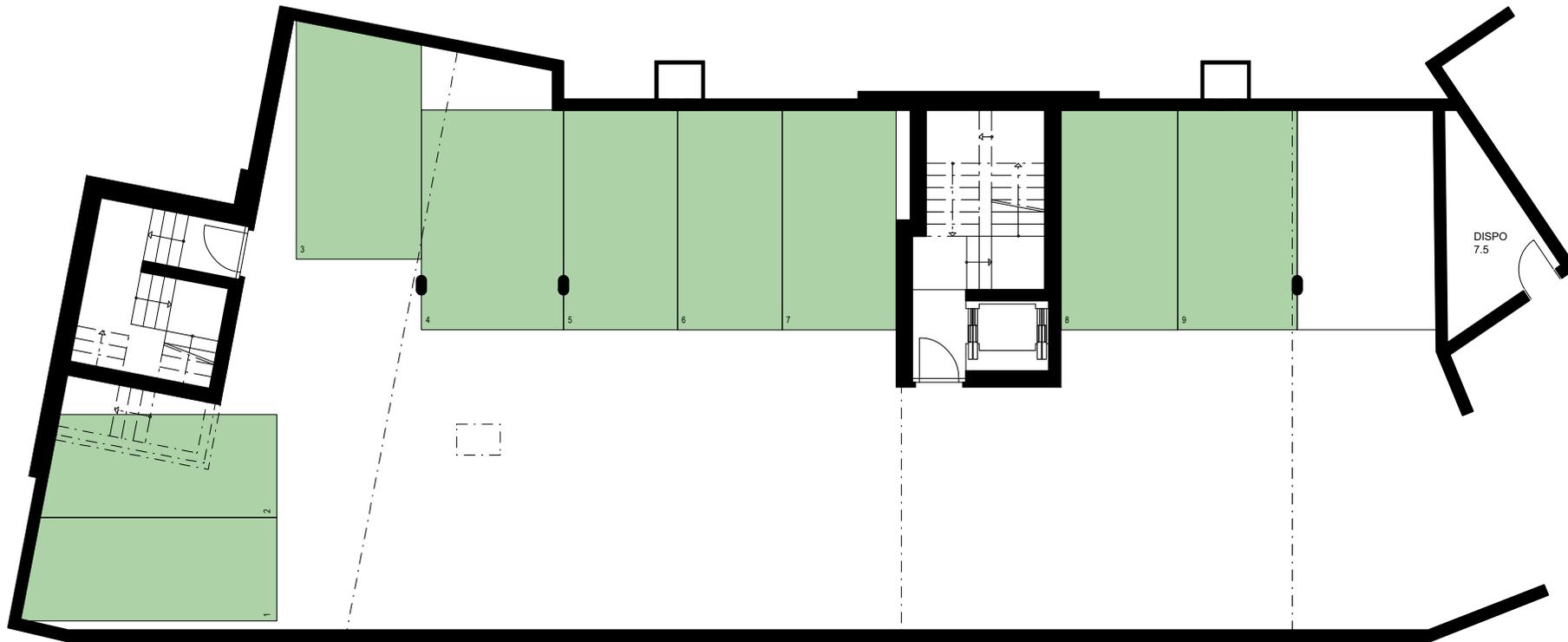












# Haus A - Erdgeschoss

Wohnung	A 1.1
Geschoss	EG - 1. OG
Zimmer	4.5 Zi.
Fläche	106.6 m <sup>2</sup>



Haus A - 1. Obergeschoss

Wohnung	A 1.1	A 1.2
Geschoss	EG - 1. OG	1. - DG
Zimmer	4.5 Zi.	5.5 Zi.
Fläche	106.6 m <sup>2</sup>	177.3 m <sup>2</sup>



# Haus A - Dachgeschoss

Wohnung	A 1.2
Geschoss	1. - DG
Zimmer	5.5 Zi.
Fläche	177.3 m <sup>2</sup>
Raumhöhe über 1.80m	132.1 m <sup>2</sup>





Wohnung	B 1.2
Geschoss	EG - 1. OG
Zimmer	4.5 Zi.
Fläche	107.0 m <sup>2</sup>



Haus B – 1. Obergeschoss



Wohnung	<b>B 1.1</b>	B 1.2
Geschoss	1. OG	EG - 1. OG
Zimmer	4.5 Zi.	4.5 Zi.
Fläche	96.4 m <sup>2</sup>	107.0 m <sup>2</sup>



Haus B – 2. Obergeschoss



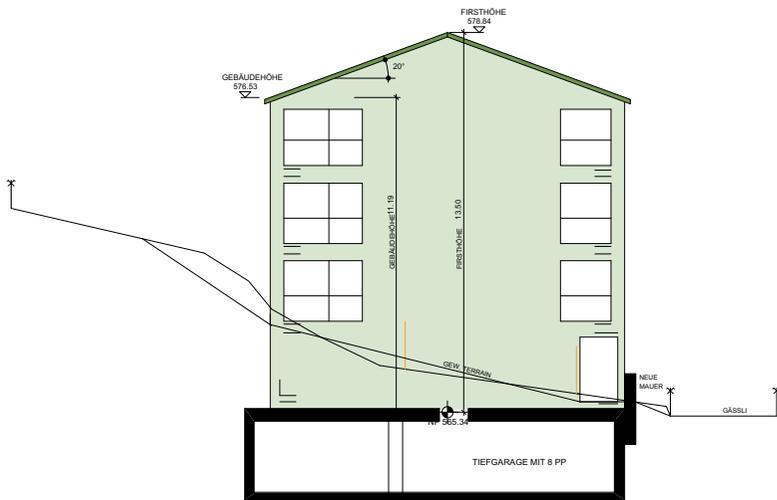
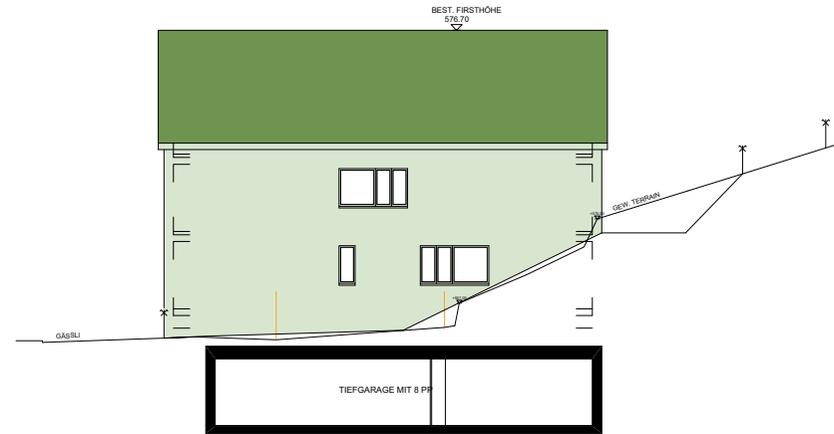
Wohnung	<b>B 2.1</b>	<b>B 3.2</b>
Geschoss	2. OG	2. - DG
Zimmer	4.5 Zi.	4.5 Zi.
Fläche	96.4 m <sup>2</sup>	107.8 m <sup>2</sup>

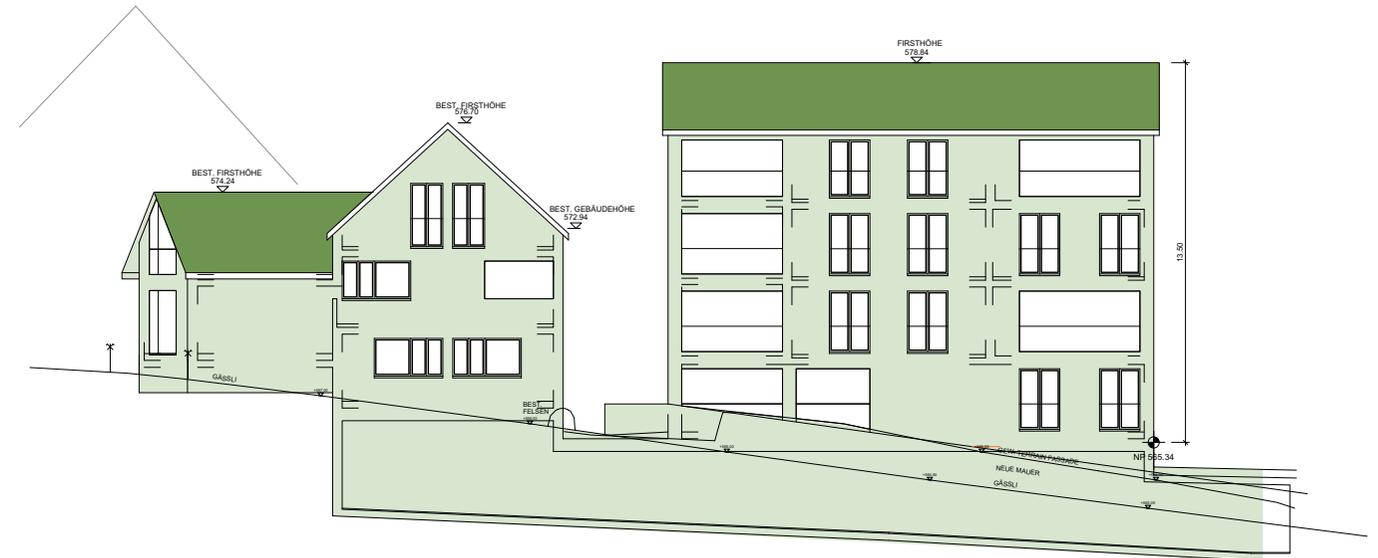
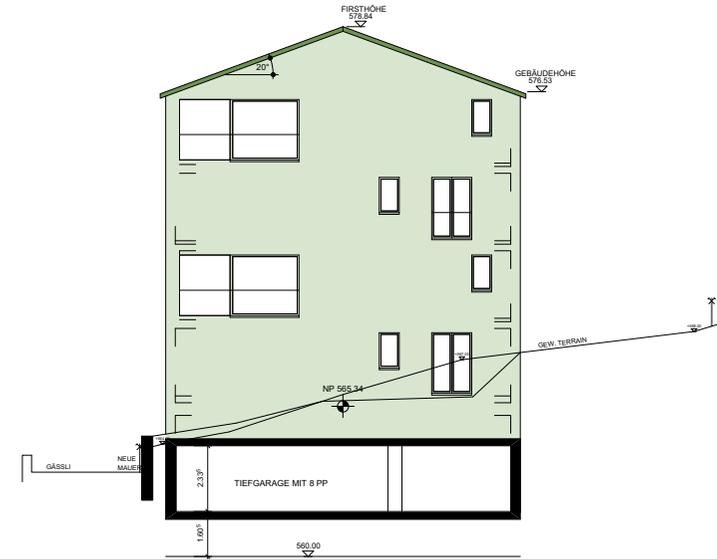




Wohnung	<b>B 3.1</b>	<b>B 3.2</b>
Geschoss	DG	2. - DG
Zimmer	4.5 Zi.	4.5 Zi.
Fläche	96.4 m <sup>2</sup>	107.8 m <sup>2</sup>







**Gewerke / Bauteil**

**Bauart / Material**

**Rohbau Untergeschoss**

Aussenwände	Stahlbeton 25 cm
Treppenhauswände	Stahlbeton 25 cm
Innenwände	Beton oder Kalksandstein 15 - 25 cm
Decke über UG	Stahlbeton 45 cm
Tiefgaragendecke	Stahlbeton 45 cm
Tiefgaragen-Zufahrtsrampe	Stahlbeton gemäss Richtlinien VSS > Dimensionierung generell gemäss Ingenieur

**Rohbau Erd-/Obergeschosse**

Aussenwände	Backstein 17.5 cm, teilweise Beton
Treppenhauswände	Stahlbeton 25 cm
Wohnungstrennwände	Stahlbeton 25 cm
Innenwände	Backstein 15 - 17.5 cm, teilweise Beton
Geschossdecken	Stahlbeton mind. 24 cm > Dimensionierung generell gemäss Ingenieur

**Dach**

Spenglerarbeiten	Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Fallrohre, Notüberläufe etc. in Kupferblech, Stärke 0.5 mm
Flachdach über Tiefgarage	Abdichtung Polymerbitumen-Dichtungsbahn 1-lagig, inkl. Voranstrich und Untergrundvorbehandlung, Schutzlage mit Gummischrotmatte 0.6 mm
Dach über Hauptgebäude	Tragkonstruktion Fi/Ta, Sparren (Massivholz/Dämmung 220 mm) und Pfetten (Brettschichtholz) sichtbar, Weichfaserplatte 60 mm
Eindeckung Dach	Ziegel

**Gewerke / Bauteil**

**Bauart / Material**

**Dämmungen**

Fassade

Aussenwärmedämmung aus expandiertem Polystyrol 180 mm und  
Deckputz Korn 2.0 mm, im Sockelbereich extrudierter Polystyrol

Geschossdecken

Wärme- und Trittschalldämmung

**Installationen**

Elektro

nach separatem Elektroplan

Heizung

Wärmepumpen/Erdsonden/Bodenheizungen

Sanitär

nach separatem Sanitärplan

Für die Sanitärapparate (inkl. Waschmaschine/Tumbler) gilt folgendes:

Die Auswahl ist ein Voranschlag und wird zu einem späteren Zeitpunkt  
durch die Käuferschaft endgültig bestimmt

Der Käuferschaft wird ein Budgetbetrag zur Verfügung gestellt

Das Budget umfasst die Armaturen- und Apparatelieferung:

**Budgetpreis exkl. Montage inkl. MWST 8.0% pro 4.5/5.5 Zi-Wohnung CHF 14'000.-**

Waschmaschine und Tumbler

**Budgetpreis inkl. Montage inkl. MWST 8.0% pro 4.5/5.5 Zi-Wohnung CHF 3'000.-**

**Gewerke / Bauteil**

**Bauart / Material**

**Ausbau Einzelbauteile**

Transportanlagen

6 Personenlift, 480 kg

Fenster

Holzfenster (Minergie), Wärmeschutzglas U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K

1 Dreh-Kipp Beschlag pro Raum

im EG: Verbundsicherheitsglas, Griff abschliessbar

im Treppenhaus pro Halb- und Vollgeschoss 1 Lüftungsflügel

Verdunkelung

Stoffmarkise, elektrisch bedienbar, Farbton nach RAL

Aussentüre (EG/UG)

Leichtmetallprofil mit IV-Verglasung und Sicherheitsglas (VSG), Glas U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K

Garagetor

**Ausbau Wohnungen**

Wohnungseingangstüren

Blendrahmen aus Holz (schallhemmendes Türblatt) EI30, Türblatt beidseitig mit Eiche furniert, Oberfläche geölt, Dreipunktverriegelung, Türspion

Zimmertüren

Stahlzargen gestrichen, Türblatt beidseitig lackiert, Farbton nach RAL

Garderobe

Front lackiert mit Sockel und Blende, Farbton nach RAL

Garderobe mit Huttablar und Kleiderstange, kombiniert mit Putzschrank,

Putzschrank mit Besenhalterung und Reinigungsutensilien-Halter

Der Käuferschaft wird ein Budgetbetrag zur Verfügung gestellt:

**Budgetpreis inkl. Montage inkl. MWST 8.0% pro 4.5/5.5 Zi-Wohnung CHF 3'000.-**

Schränke in Zimmer etc. sind nicht im Preis inbegriffen

**Gewerke / Bauteil**

**Bauart / Material**

**Ausbau Wohnungen**

Kücheneinrichtung

Der Käuferschaft wird ein Budgetbetrag zur Verfügung gestellt  
Das Budget umfasst die Kücheneinrichtung inkl. Abdeckung und Apparate:  
**Budgetpreis inkl. Montage inkl. MWST 8.0% pro 4.5/5.5 Zi-Wohnung CHF 22'000.-**

Vorhangbefestigung

EG - 2.OG: Vorhangschienen werden direkt in Decke eingelassen,  
1 Stück pro Fenster, bei Küchen- und Nasszellenfenster werden keine  
Vorhangschienen eingebaut  
DG: Vorhangbretter Fi/Ta, weiss gestrichen, 1 Stück pro Fenster

Schliessanlage

Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren, Keller, Hobby, Tiefgarage,  
Servicetüre Garagentor und Briefkasten mit gleichem Zylinder

Boden generell

Abgabe: 5 Schlüssel pro 4.5/5.5 Zi-Wohnung  
Bodenbeläge: Plattenarbeiten / Parkett / Teppich (Budget)  
in den Nasszellen, Entrée, Gang, Küche, Reduit  
**Budgetpreis: CHF 110.-/m2 (inkl. MWST. 8.0%)**

Decke generell

Gipsglattstrich gestrichen

Wand generell

Abrieb 1 mm

Wand Nasszellen

Wandbeläge/Wandbekleidungen (Budget)  
in den Nasszellen keramische Plattenbeläge bis UK Decke (h = 2.40 m)  
**Budgetpreis: CHF 110.-/m2 (inkl. MWST. 8.0%)**

### Gewerke / Bauteil

### Bauart / Material

#### Ausbau Wohnungen

Balkone

Boden: Platten

Geländer: Stahlkonstruktion Staketten

Untersicht: bei Sitzplätzen EG und Balkone OG-DG weiss lasiert

Sonnenschutz

1 Sonnenstoren pro Wohnung (bei Sitzplätzen/Balkone), von Hand betrieben

#### Info

Budgetbeträge sind Nettobeträge (inkl. gültigem Mehrwertsteuersatz), inkl. allen Nebenarbeiten, Zuschlägen, Verschnitten, Kittfugen, Profilen usw.

Konstruktive Abweichungen ohne Qualitätseinbusse aufgrund Änderungen während der Planungs- und Bauphase bleiben vorbehalten.

Berger Immobilien Treuhand AG  
Bahnhofstrasse 8  
7002 Chur  
Tel 081 257 00 00  
Fax 081 257 00 01  
[www.bergerimmo.ch](http://www.bergerimmo.ch)



[www.gaessli-haldenstein.ch](http://www.gaessli-haldenstein.ch)

Die Überbauung Gässli in Haldenstein ist auf Dauerhaftigkeit und auf schonenden Umgang mit Ressourcen konzipiert. Es gelangen aus diesen Gründen nur hochwertige Materialien zum Einsatz. In Massivbauweise erstellt, verspricht die Baute Topqualität über Jahrzehnte und damit Werterhaltung. Die Wärmedämmung ist vorbildlich, die entsprechenden Nebenkosten damit in angenehm tiefen Dimensionen.

Dieser Prospekt ist nicht verbindlich und kann von der effektiven Ausführung abweichen!

Gässli Mehrfamilienhaus Haldenstein | [www.gaessli-haldenstein.ch](http://www.gaessli-haldenstein.ch)