

# MFH Heizenbergstrasse, Masein



03	Masein
04	Lageplan
05	Strassenansicht
06	Projektdaten
07	Situation
08	Umgebung
09	Einstellhalle
10	Wohnungskeller
11	Wohnung 01
12	Wohnung 02
13	Wohnung 03
14	Wohnung 04
15	Wohnung 05
16	Ausblick Obergeschoss
17	Wohnung 06
18	Ausblick Dachgeschoss
19	Schnitt
20	Ansichten
24	Baubeschrieb
27	Kontakt

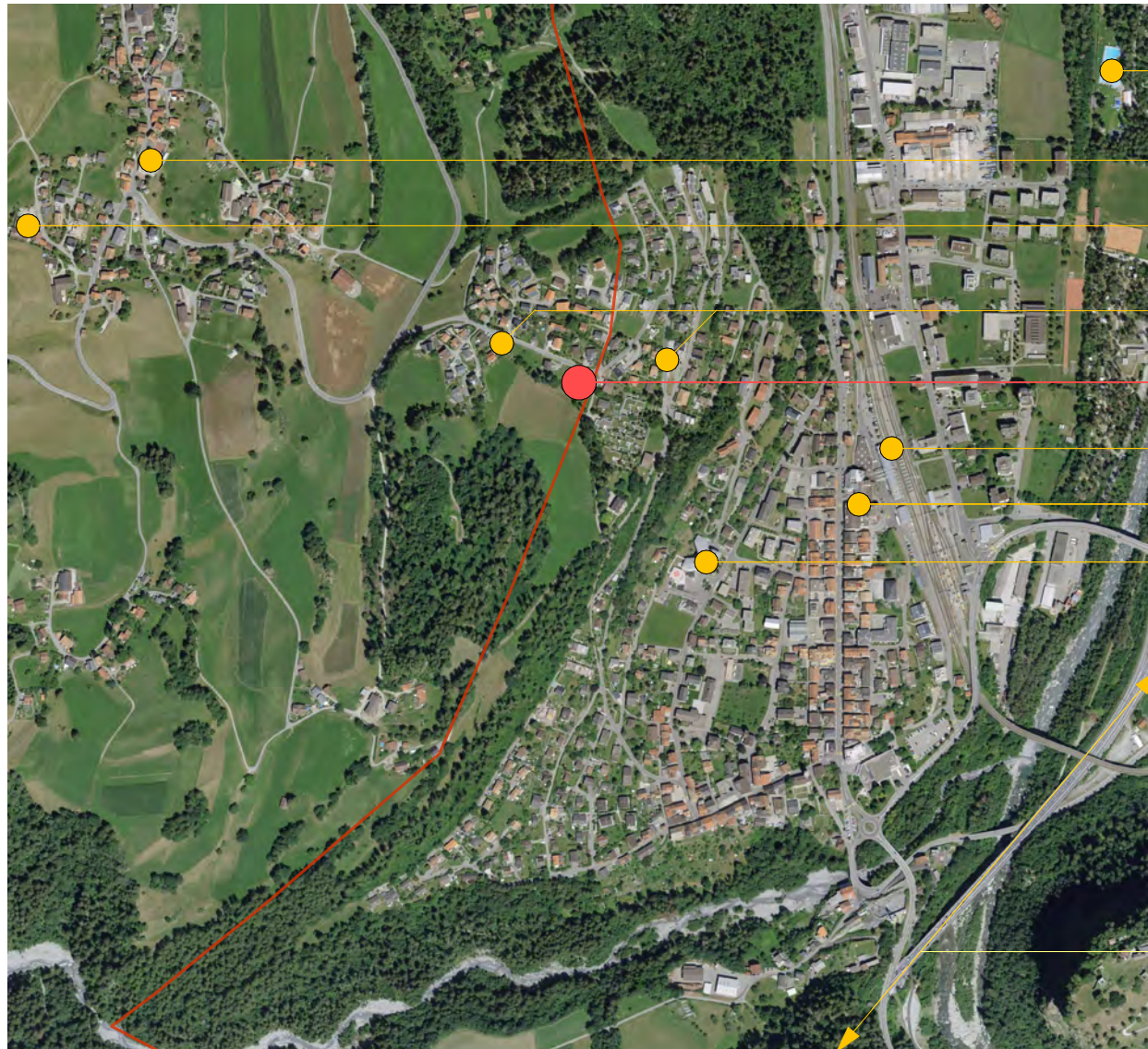
Das etwas "abgesetzt" über der Gemeinde Thusis liegende Masein hatte in den letzten Jahren aufgrund seiner bevorzugten Lage eine starke Entwicklung und Bautätigkeit zu verzeichnen.

Masein ist zwar in vielen Bereichen auf die benachbarte Gemeinde Thusis ausgerichtet (Oeffentlicher Verkehr, Einkaufen, Kultur, Feuerwehr, Forstwesen, Oberstufenschule), pflegt aber seine spezielle Dorfkultur, sowie Offenheit und Unabhängigkeit.

Seit einigen Jahren wird mit den Gemeinden Flerden und Tschappina auf Ebene Gemeindekanzlei eng zusammengearbeitet (Kanzleiverbund).

Das Ski- und Wandergebiet Heinzenberg (Skilifte Tschappina-Urmein) liegt zudem in unmittelbarer Nähe.

Masein besteht aus verschiedenen auseinanderliegenden Dorfteilen "Fraktionen". Cresta das praktisch mit dem Thusner Quartier Ruvria zusammengebaut ist, Crestalunga, Dalaus und das eigentliche Dorf.



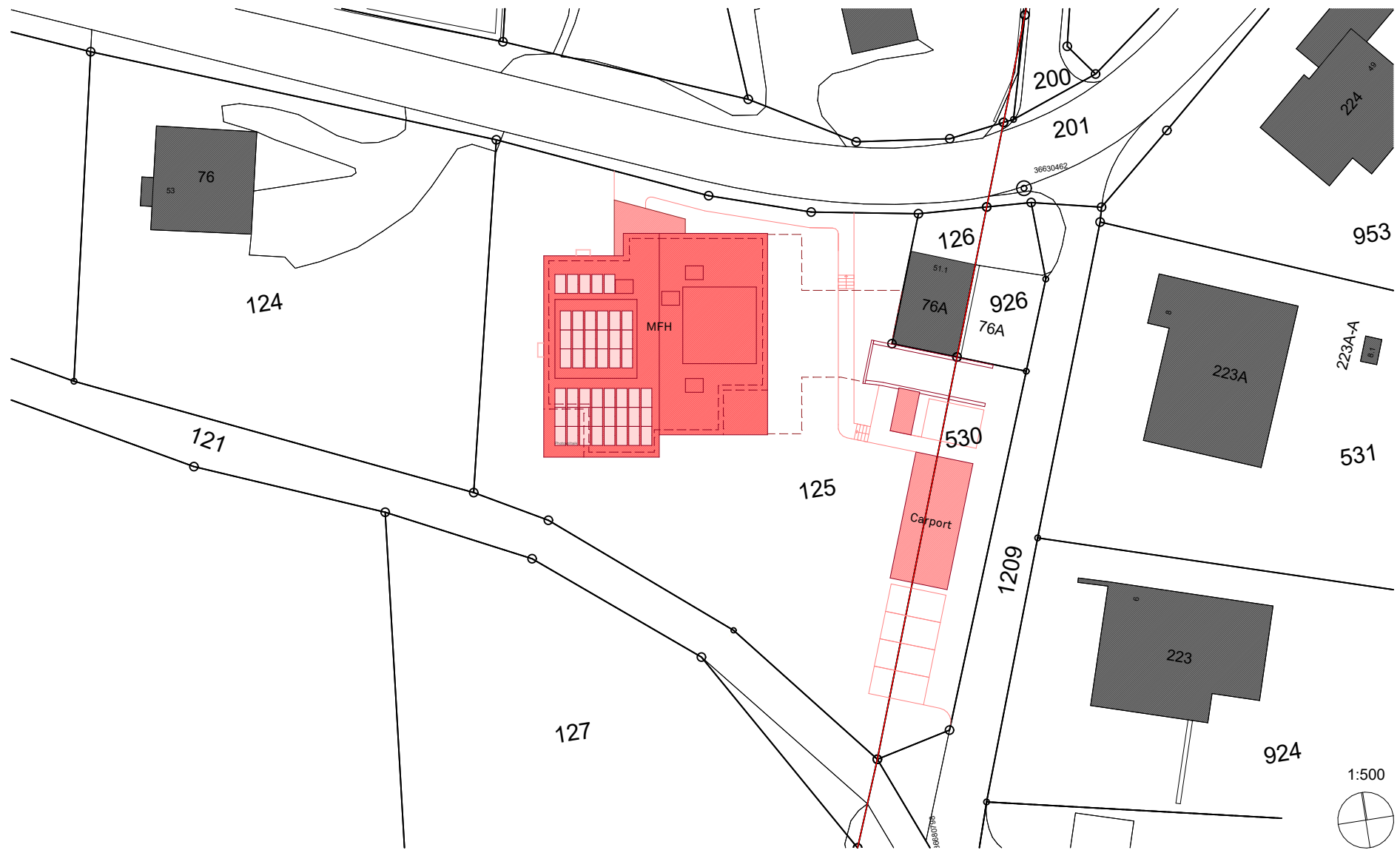
- Badi Thusis
- Schulhaus, Kindergarten Masein
- Restaurant Masein
- Haltestellen ÖV
- Standort Neubau**
- Bahnhof Thusis
- Post Thusis
- Spital Thusis
- Autobahn nach Chur
- Autobahn nach San Bernardino





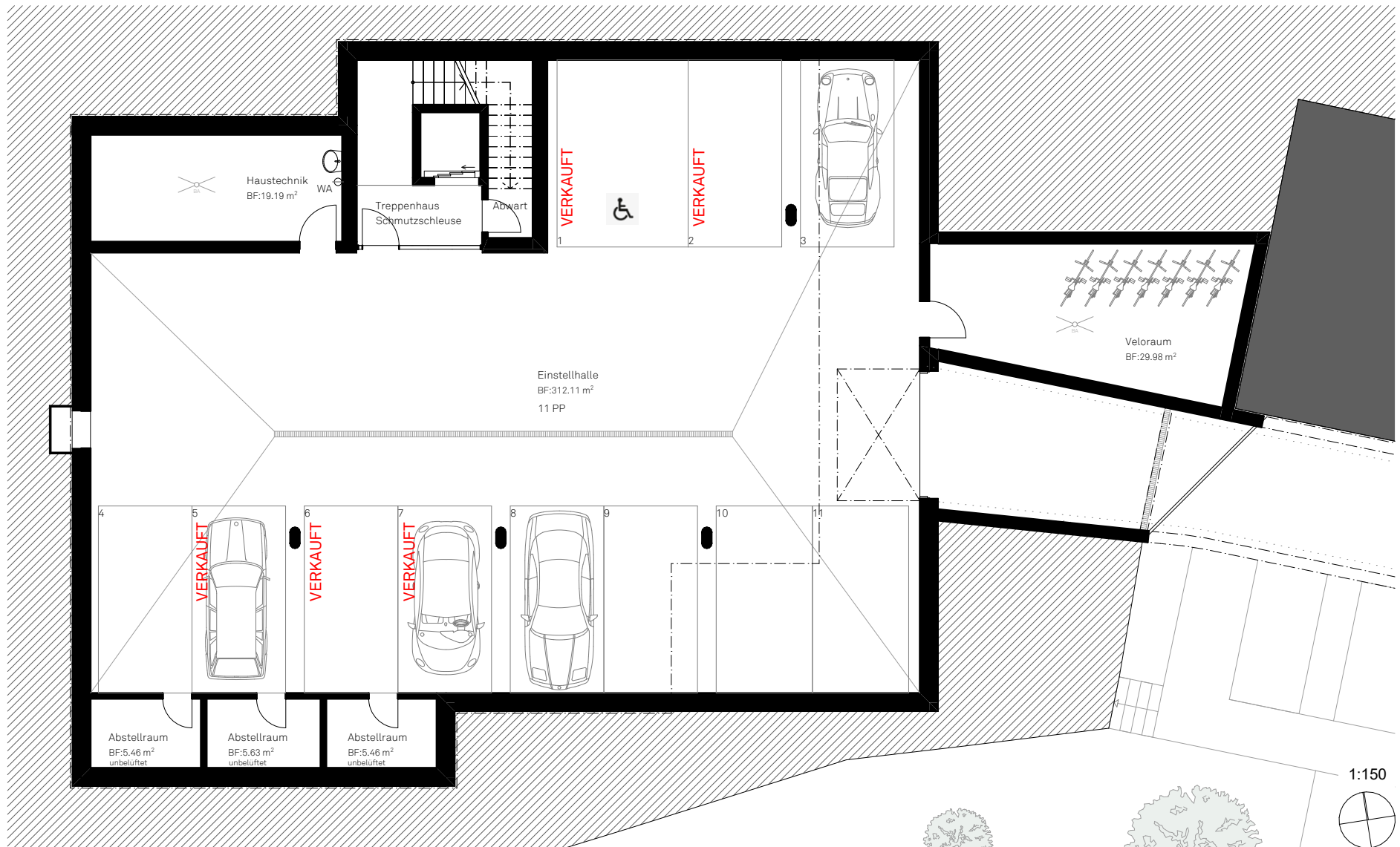
Strassenansicht

Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Carport
Lage des Objekts	Heinzenbergstrasse Masein Cresta
Bauherrschaft	Baugesellschaft Cresta
Anzahl Wohnungen	6
Anzahl 4 1/2 ZiWHG	5
Anzahl 5 1/2 ZiWHG	1
Baubeginn	Frühjahr 2024
Bezug	Herbst 2025
Eckdaten	Massivbauweise Fassadenverkleidung aus Holz Steildach eingedeckt, PV-Anlage Wärmepumpe Sole/Wasser, Fussbodenheizung Lift, behindertengerecht









Einstellhalle - 2. Untergeschoss



1:150





WHG 01	
5 1/2 Zimmer-Wohnung	
NGF	150.21 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	15.80 m <sup>2</sup>
Keller 01	13.33 m <sup>2</sup>

**VERKAUFT**

1:150



**WHG 02**  
**4 1/2 Zimmer-Wohnung**  
**NGF**           127.79 m<sup>2</sup>  
**Sitzplatz**       13.52 m<sup>2</sup>  
**Keller 02**       11.74 m<sup>2</sup>



1:150





WHG 03  
 4 1/2 Zimmer-Wohnung  
 NGF 125.20 m<sup>2</sup>  
 Loggia 13.91 m<sup>2</sup>  
 Keller 03 11.72 m<sup>2</sup>

1:150



WHG 04  
 4 1/2 Zimmer-Wohnung  
 NGF 127.79 m<sup>2</sup>  
 Loggia 13.52 m<sup>2</sup>  
 Keller 04 16.10 m<sup>2</sup>



1:150





WHG 05	
4 1/2 Zimmer-Wohnung	
NGF	125.20 m <sup>2</sup>
Loggia	13.91 m <sup>2</sup>
Keller 05	12.27 m <sup>2</sup>

1:150

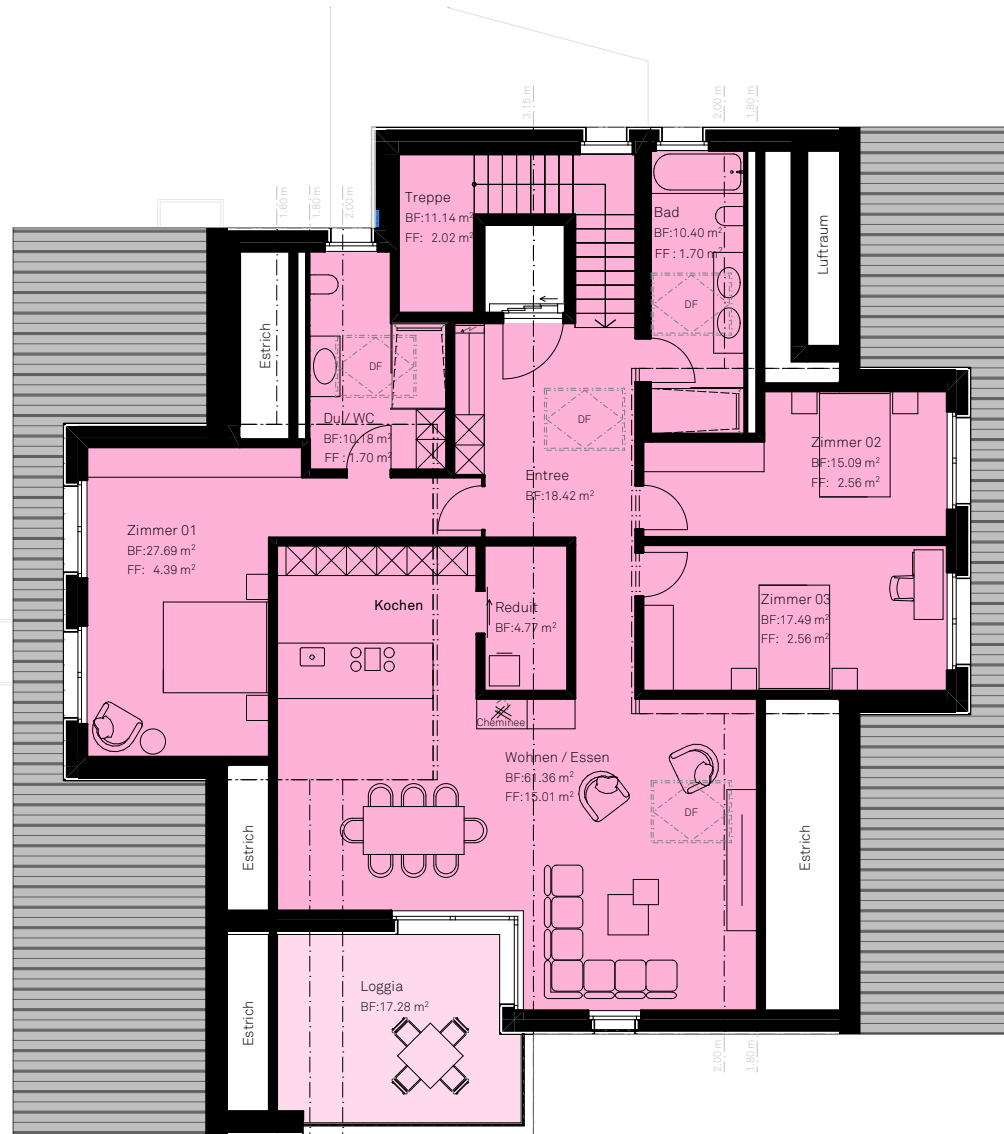




Ausblick Obergeschoss



WHG 06  
 4 1/2 Zimmer-Wohnung  
 NGF 176.54 m<sup>2</sup>  
 Loggia 17.28 m<sup>2</sup>  
 Keller 06 15.46 m<sup>2</sup>



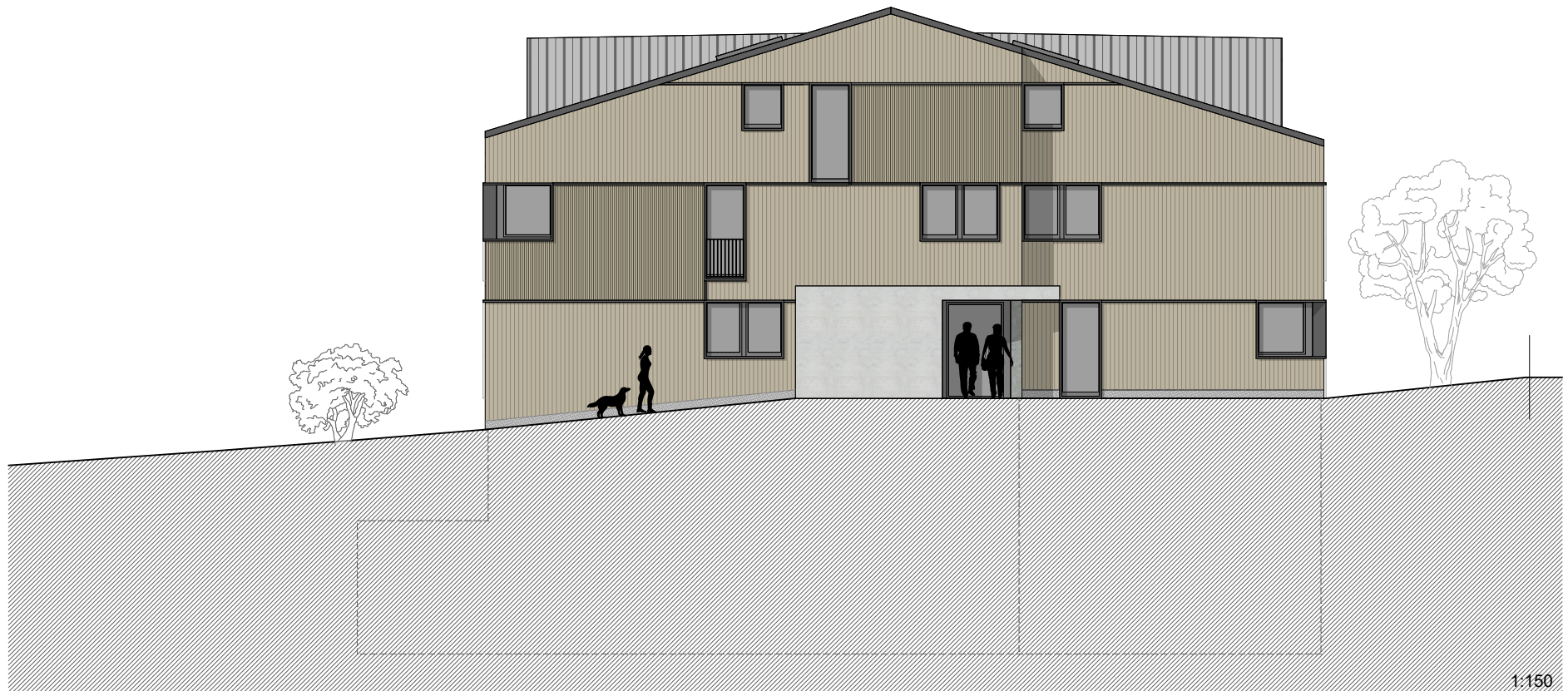
DF = Dachfenster





Ausblick Dachgeschoss





Nordansicht



Ostansicht



1:150

Südansicht



Westansicht

## **GEBÄUDE**

### **Schallschutz**

Ausführungen gemäss Norm SIA 181 Schallschutz im Hochbau.

### **Baumeisterarbeiten**

#### **Fundation:**

Bodenplatte mit notwendigen Verstärkungen und Vertiefungen für Streifen- und Einzelfundamente.

#### **Deckenkonstruktionen:**

Sämtliche Geschossdecken inkl. Dachgeschoss werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt. Deckenstärken gemäss Dimensionierung Ingenieur.

#### **Zwischenwände:**

Ausführung einzelner Zwischenwand- und Pfeilerpartien in Beton nach statischen Erfordernissen, Wohnungstrennwände mit erhöhter Schallschutzanforderung.

#### **Balkone / Terrassen:**

In Beton mit Kragplattenanschlüssen wärmetechnisch von Innendecke getrennt. Deckenstärke gemäss Dimensionierung Bauingenieur.

#### **Maurerarbeiten:**

In den Untergeschossen in Kalksandstein, in den Normalgeschossen in Backstein.

### **Fassade**

Hinterlüftete Fassadenverkleidung mit vertikaler Holzschalung in Lärche; horizontale und vertikale Feldunterteilung in Kupferblech. Sockelplatten aus Eternit, mechanisch befestigt.

### **Spengler- und Bedachungsarbeiten (Steildach mit PV-Anlage)**

Sämtliche notwendigen Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Fallrohre etc. in Kupfer; Dacheindeckung mit eingefärbten Betonziegeln.

### **Fenster**

Sämtliche Fenster aus Holz / Metall mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Energienachweis

### **Hauseingangstüre**

aus thermisch getrennten Leichtmetallprofilen, Türflügel und seitliche Festverglasung mit Sicherheitsglas, Farbton nach Fassadenkonzept.

### **Lamellenstoren**

Verbundraffstoren aus Aluminiumlamellen, abgewinkelt, gebördelt, Farbton nach Fassadenkonzept, elektrischer Antrieb.

### **Sonnenstoren**

Gelenkarmmarkise bei Sitzplatz / Loggias, 2 Stück pro Wohnung, Stoffbespannung aus Acrylgewebe nach Standardkollektion, Motorantrieb bei sämtlichen Markisen.

### **Elektroanlagen (Installationsplan Elektroingenieur)**

#### **Allgemein:**

Notwendige Unterverteilung mit Sicherungselementen pro Wohneinheit. Deckenlampenanschlüsse / Einbaulampen (Spots). Sonnerie mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner beim Hauszugang.

#### **Wohnräume / Zimmer:**

Multimediasteckdosen bei allen Wohn- und Schlafräumen komplett ausgebaut. Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss.

#### **Kellerräume:**

Schalterkombination mit Steckdose, 3-fach Steckdose, Deckenlampenanschluss.

#### **Küche:**

Einbaulampen (Spots), integrierte Leuchten bei Oberschrank, Rüststeckdosen, sämtliche Apparateanschlüsse.

#### **Nasszellen:**

Zweckmässige Beleuchtung (Spots, Spiegelschrank), notwendige Steckdosen usw. sowie je eine Leerdose für elektrisches Dusch-WC.

#### **Sitzplatz /Loggias:**

Deckeneinbauleuchten, je eine Aussensteckdose (FI).

#### **Einstellhalle:**

Leerrohre für Ladestationen E-Autos vorbereitet.

### **Lüftungsanlagen (keine kontrollierte Wohnungslüftung)**

Sämtliche Nasszellen und gefangene Räume werden kontrolliert entlüftet; Küchenabluft mit Umluft; Adsorbtionslüftung in allen Nebenräumen im Untergeschoss.



## Heizungsanlage

Wärmeerzeugung durch Erdsondenbohrung / Wärmepumpe für Heizung und Wassererwärmung; Aussentemperatursteuerung, Niedertemperatur Fussbodenheizung. Jede Wohneinheit mit eigenem Verbrauchswärmezähler und Verteilkasten.

## Aufzug (behindertengerecht)

IFT-Anlage mit elektromechanischem Antrieb, 630 kg / 8 Personen, rollstuhlgängig, Teleskopschiebetüren, Wände in HLP-Platten nach Standardkollektion des Lieferanten, Decke mit integrierter LED-Beleuchtung, Spiegel an Rückwand, Schlüsselsteuerung für Zugang Wohnung DG.

## Allgemeine Gipserarbeiten

Decken mit Weissputz einschichtig geglättet zum Streichen, Vorhangschiene in Decke eingelassen, 1 Stück pro Fenster in Wohn-, Koch-, Ess- und Schlafräumen. Wände mit Grundputz, Deckputz Abrieb 1.0 - 1.2 mm in sämtlichen Zimmern, Wohnzimmern, Gängen, Treppenhaus usw.. In Bädern und Duschen Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplattenbelägen oder Abrieb.

## Allgemeine Metallbauarbeiten

Geländer bei Loggias / Sitzplätzen, Absturzgeländer französische Fenster, Absturzgeländer bei Rampe Einstellhalle als Staketengeländer, Oberflächenbehandlung duplexiert nach Farbkonzept Architekt; Treppenhaus, Aussentreppen Chromstahlhandlauf, Oberfläche geschliffen

## Schreinerarbeiten

### Wohnungsabschlussüren:

Schallschutzüren mit Holzrahmen (Brandabschlusstüre EI 30) mit Türspion. Oberflächen lackiert nach RAL oder NCS.

### Zimmertüren:

Stahlzargentüren, Türblatt aus Holz, stumpfeinschlagend, schwellenlos mit Gummidichtungen. Oberflächen lackiert nach RAL oder NCS, Bänder und Garnituren aus CNS.

### Kellertüren:

Stahlzargentüren, Türblatt mit Überschlag, Oberflächen lackiert nach RAL oder NCS, Bänder und Garnituren aus CNS.

## Schliessenanlagen

Als Schliessenanlage ist eine KABA-Star-Schliessung oder ein gleichwertiges Produkt vorgesehen. Pro Wohnungseinheit 5 Schlüssel, jeder passend zu Hauseingangstüren, Wohnungsabschlüssen, Einstellhalle, Nebenräume, Briefkasten usw.

## Bodenbeläge

Treppenhaus UG-OG, Korridor Keller mit Feinsteinzeugplatten, Schmutzschleuse beim Zugang Einstellhalle und Eingangsgeschoss

## Innere Malerarbeiten

### Wohnungen:

Sämtliche Wohnungsdecken mit Dispersion gestrichen (Weissputz).

### Keller- und Nebenräume, Einstellhalle:

Wände und Decken gestrichen.

## Cheminée

Anschluss in Wohnung 06 vorgesehen.

## Baureinigung

Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

## UMGEBUNG

### Gärtnerarbeiten

Fertigplanie der Umgebung, Humusieren der gesamten Umgebungsanlage, Bollensteine/Zementplatten an Fassade, Stellplatten als Abschluss Grünfläche/Belag, Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gemäss Umgebungsplan.

### Belagsarbeiten

Vorplatz und Parkplätze Carport mit Asphaltbelag; Hauptzugang und Zugangsweg ab Carport mit Zement-Sickerplatten, Treppen Zugangsweg mit Betonblockstufen.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

### Änderungen

Konstruktiv bedingte Änderungen bleiben vorbehalten; ebenso die Änderungen von Materialien, sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

### HONORARE

Architekt für Projekt-, Ausführungs-/ Detailpläne, Ausschreibung, Bauleitung und Gesamtkoordination im Umfang der Grundleistungen des Baubeschriebs gem. Norm SIA 102/2003 „Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten“. Honorare Bauingenieur, Elektro-, Sanitär-, HLK-Ingenieur als Fachplaner gemäss SIA.

### HINWEISE

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben, können keinerlei Ansprüche erhoben werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Bau- und Raumbeschrieb pro Wohnung sowie die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen, sowie Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

### Budgetpreise

Alle Preisangaben verstehen sich netto in CHF inkl. MWST.

Sanitärapparate (Lieferung):

4 ½ Zimmer-Wohnungen	CHF	16'000.--
4 ½ Zimmer-Dachwohnung	CHF	21'500.--
5 ½ Zimmer-Wohnungen	CHF	24'000.--

Kücheneinrichtung (Lieferung und Montage):

4 ½ - 5 ½ Zimmer- Wohnungen	CHF	30'000.--
-----------------------------	-----	-----------

Waschmaschine/TU (Lieferung)	CHF	3'500.--
------------------------------	-----	----------

Wandschränke/Garderoben (Lieferung und Montage):

4 ½ - 5 ½ Zimmer- Wohnungen	CHF	4'000.--
4 ½ Zimmer-Wohnung DG	CHF	5'000.--

Boden- und Wandbeläge (fertig verlegt)

Bodenbeläge Wohnungen	CHF	140.-- /m <sup>2</sup>
Wandbeläge Nasszellen	CHF	140.-- /m <sup>2</sup>
Bodenbeläge Loggias/Sitzplätze	CHF	80.-- /m <sup>2</sup> (nur Lieferung)

### Gebühren

Inbegriffen sind sämtliche Gebühren wie: Baubewilligung, Anschlussgebühren für Wasser, Elektrizität und Kanalisation, Bewilligungsgebühr des Amtes für Umweltschutz, der Feuerpolizei, der Gemeinde Masein und des Kantons Graubünden. Nicht inbegriffen: Handänderungssteuer und Vertragskosten, Schätzungsgebühren, spezielle und besondere Ausbau- oder Sonderwünsche sowie **Budgetüberschreitungen** (zuzüglich Arch.-Honorar 10% und Erhöhung Anschlussgebühren ca. 5%). Zusätzliche Honoraraufwendungen Architekt, Bauleitung, Fachplaner werden nach effektivem Aufwand verrechnet.

### Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Herbst 2025)

### Zahlungsplan

CHF 30'000.--	Anzahlung bei Abschluss der Reservationsvereinbarung
1/3	beim Abschluss des Kaufvertrages (abzgl. Anzahlung)
1/3	bei Fertigstellung Rohbau
1/3	Restbetrag bei Wohnungsübergabe

Die vorliegende Prospektokumentation ist kein Vertragsdokument!

Domat/Ems, August 2024

## KONTAKT

Lassen Sie uns über Ihre Wünsche, Fragen und Ideen sprechen!

Gerne stellen wir Ihnen dieses einzigartige Projekt persönlich vor. Denn eine Dokumentation kann noch so ausführlich sein - viele Details bleiben verborgen, viele Fragen unbeantwortet, die für die Entscheidung wichtig sind.

Schliesslich erwerben Sie mit einer Immobilie nicht einfach ein Zuhause oder eine Anlage. Sie erwerben Lebensqualität, die Ihre nächste Lebensphase prägen wird. Wägen Sie diesen Entscheid sorgfältig ab. Vertrauen Sie Ihrem Gefühl.

Wir freuen uns darauf, Sie bei ihrem Entscheidungsprozess zu unterstützen!

## Auskunft und Verkauf

**HUBER**  
einfach schön wohnen

### Huber Immobilien

Albulastrasse 49  
7411 Sils i.D.

Fon 081 651 08 80

[erich.huber@huberimmobilien.ch](mailto:erich.huber@huberimmobilien.ch)  
[www.huberimmobilien.ch](http://www.huberimmobilien.ch)

## Baugesellschaft Cresta



### HEW AG

Bauunternehmung

Via Isola 8  
7013 Domat/Ems

Fon +41 (0)81 257 14 28

[info@hew.ch](mailto:info@hew.ch)  
[www.hew.ch](http://www.hew.ch)



### Büsser AG

Generalunternehmung und Architektur

Dahliastrasse 5  
7000 Chur

Fon +41 (0)81 257 08 80

[info@buesser-gu.ch](mailto:info@buesser-gu.ch)  
[www.buesser-gu.ch](http://www.buesser-gu.ch)

## Ausführungsplanung

**sosio**partner  
architektur bauleitung immobilien

Sosio + Partner AG Gassa sutò 43a, 7013 Domat-Ems  
T 081 650 33 33, [info@sosio.ch](mailto:info@sosio.ch), [www.sosio.ch](http://www.sosio.ch)

## Bauleitung



### Büsser AG

Generalunternehmung und Architektur

Dahliastrasse 5  
7000 Chur

Fon +41 (0)81 257 08 80

[info@buesser-gu.ch](mailto:info@buesser-gu.ch)  
[www.buesser-gu.ch](http://www.buesser-gu.ch)