

KLOSTERS  
TALSTRASSE 3  
MEHRFAMILIENHAUS





# Übersicht

---

**7x 3.5-Zimmer-Wohnung**

**1x 2.5-Zimmer-Wohnung**

**1x Erst-Wohnung**



Verkauf



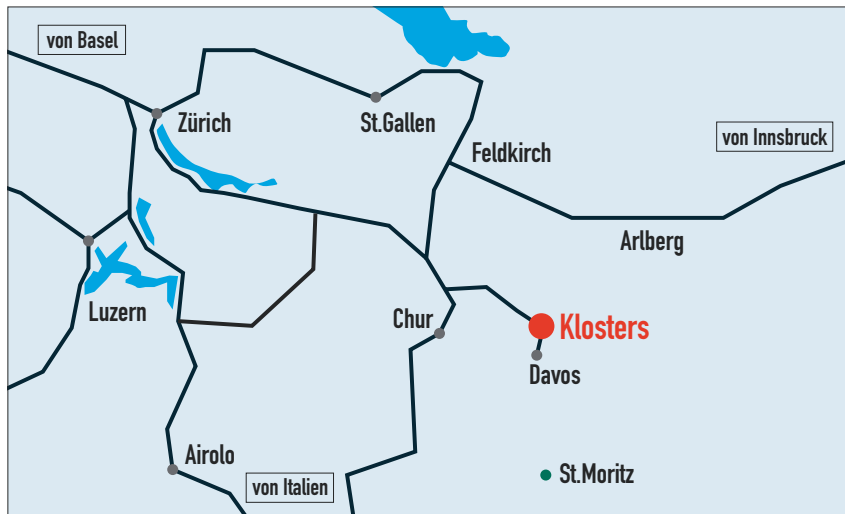
CADINA AG  
Bahnhofstrasse 12, Postfach 117  
8355 Aadorf  
Telefon 052 204 07 70  
info@cadina.ch, www.cadina.ch

# Klosters // Lage- und Situationsplan

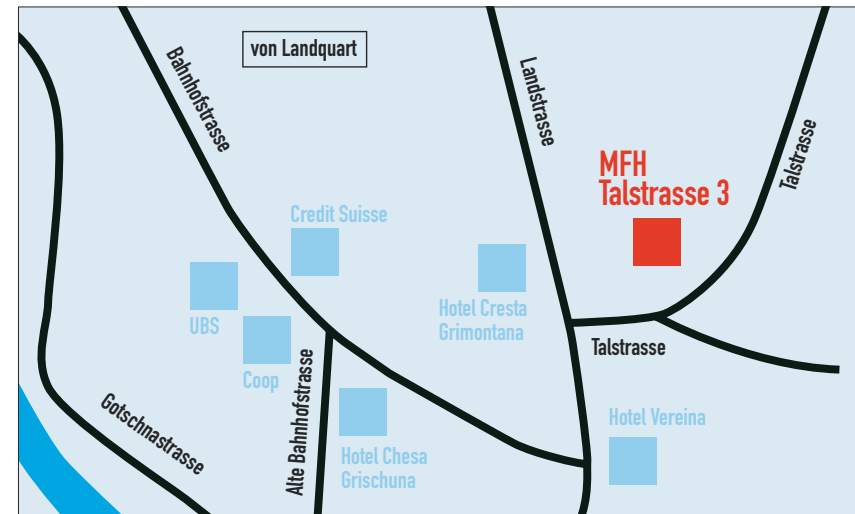
Klosters-Serneus (1179 m), die oberste Prättigauer Gemeinde, besteht aus den sieben Fraktionen Platz, Dorf, Selfranga, Aeuja, Monbiel, Serneus und Mezzaselva. Das Zentrum des Kurortes und Wintersportplatzes bilden die durch die Bautätigkeit des 20. Jahrhunderts zusammengewachsenen Ortsteile Platz (1206 m ü.M.) und Dorf (1124 m ü.M.). Südlich schliesst sich Selfranga unmittelbar an. Unterhalb Klosters Dorf verengt sich das Tal. Wo es sich wieder weitet, befinden sich links der Landquart das Dorf Serneus (990 m ü.M.) und jenseits des Flusses die langgezogene Streusiedlung Mezzaselva, die zusammen die bis 1872 eigenständige Gemeinde Serneus bilden. Nachbargemeinden sind Arosa, Conters im Prättigau, Davos, Lavin, Saas im Prättigau, sowie Susch.

Klosters hat seinen Namen von dem 1222 erstmals urkundlich erwähnten, dem Heiligen Jakob geweihten Prämonstratenserkloster Klösterli im Walt, einer Tochtergründung von Churwalden. Nachdem das Kloster 1528 aufgehoben und Teile der Gebäude im Prättigauerkrieg 1621 durch Brand zerstört wurden, ist davon allerdings nur noch der romanische Turm der 1921 erneuerten reformierten Pfarrkirche geblieben, die den Mittelpunkt der Fraktion Klosters Platz bildet. Schräg gegenüber von dieser Kirche befindet sich das Alte Rathaus (Jeuchenhaus) von 1680, ein schönes Holzhaus im Prättigauer Stil mit gemauertem Sockel und wappengeschmücktem Portal. In einem wiedereingerichteten Bauernhaus aus dem 16. Jahrhundert ist das kleine, Lokalgeschichte vermittelnde Heimatmuseum Nutli Hüschi untergebracht.

## Zufahrt



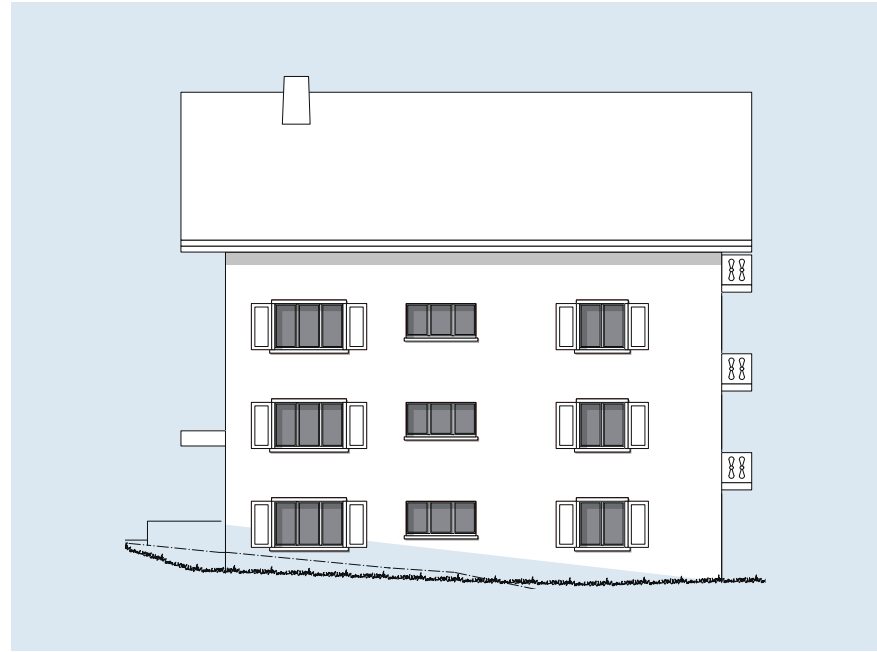
## Situationsplan



# Fassadenübersicht



Südfassade



Westfassade

# Fassadenübersicht

---

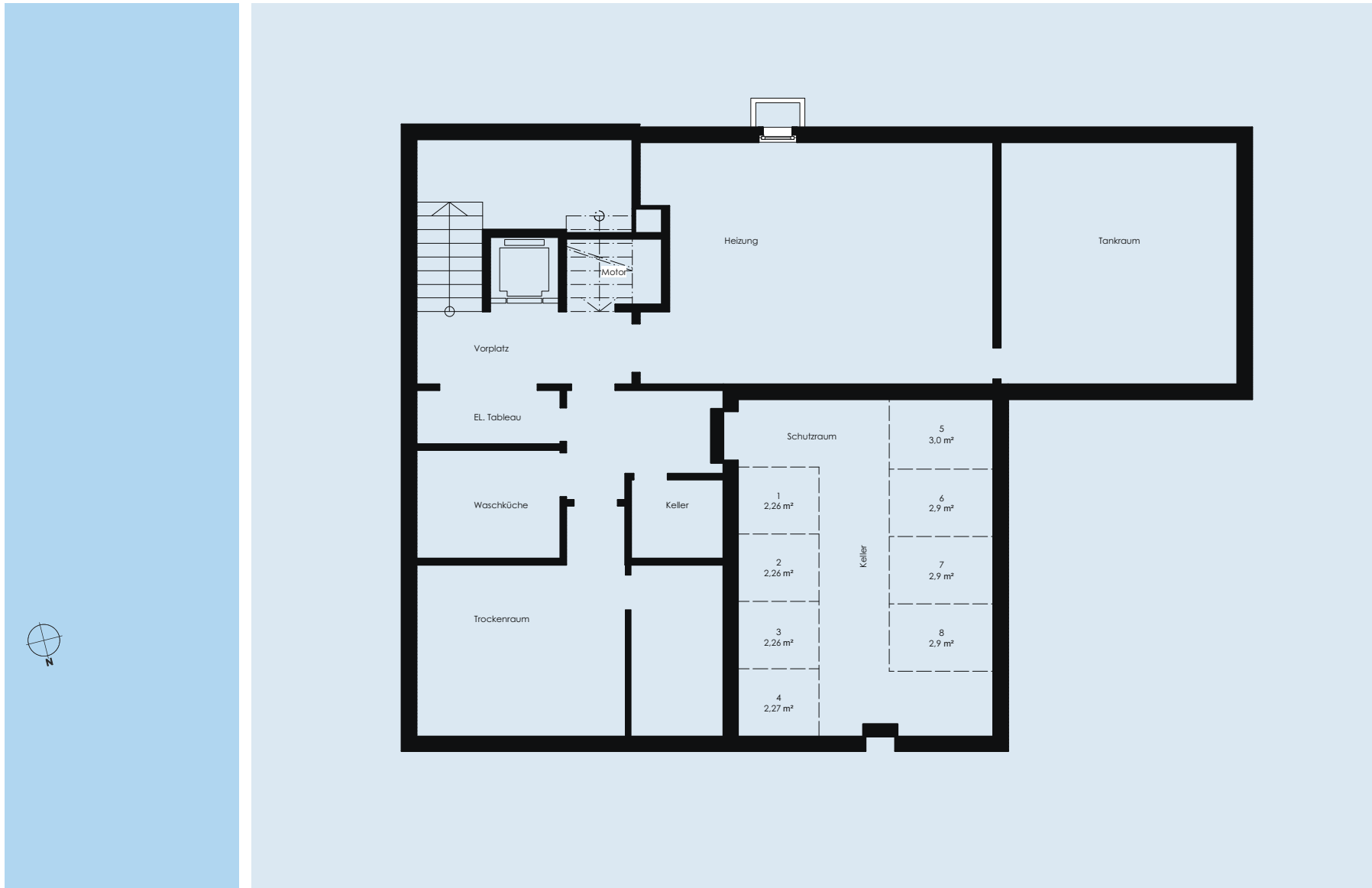


Nordfassade

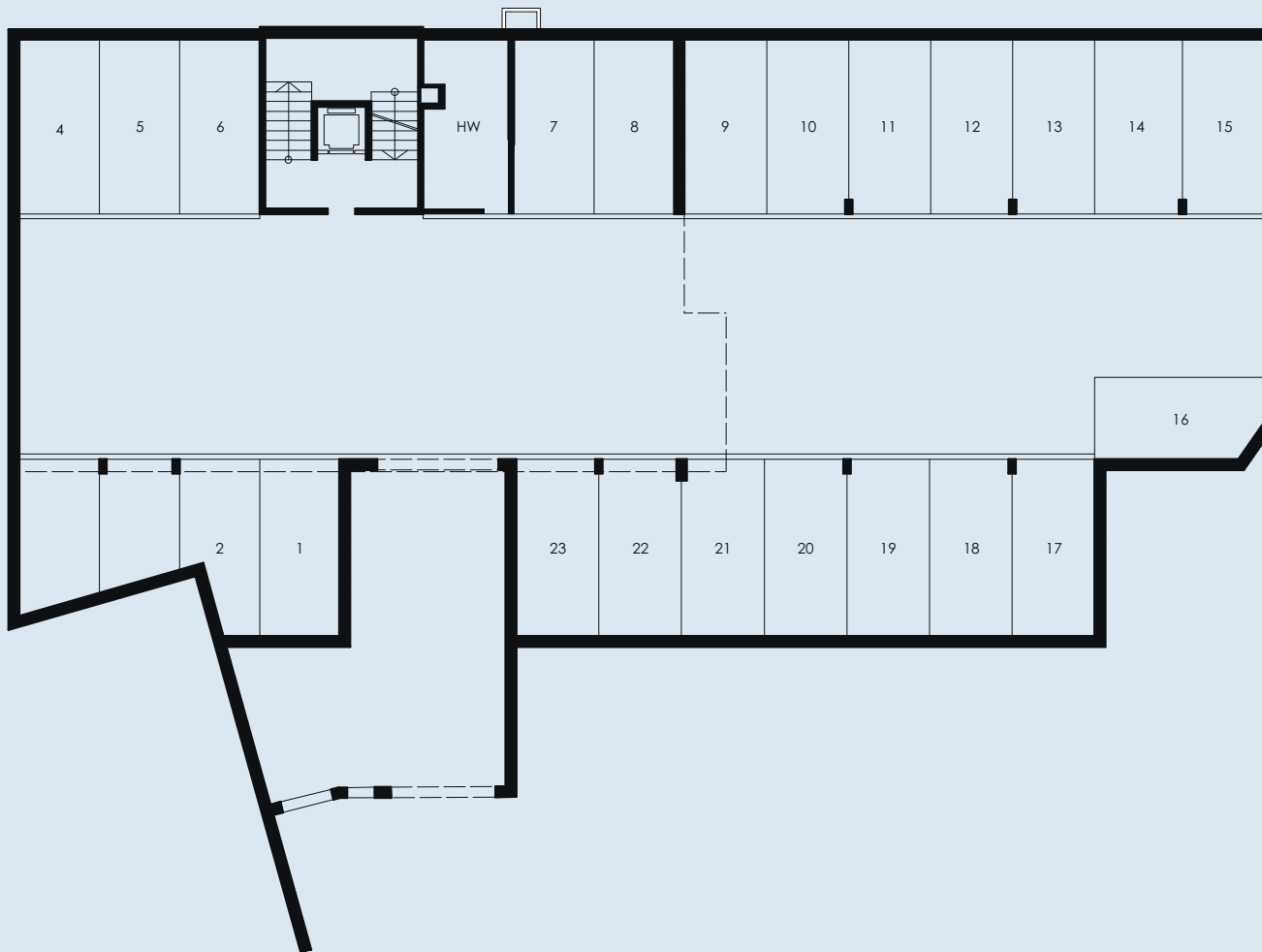


Ostfassade

# Kellergeschoss



# Tiefgarage



# Erdgeschoss

Wohnung 1 rechts

**3.5-Zi.-Whg.**

Wohnfläche: 99.5 m<sup>2</sup>  
Landfläche: 107.4 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 links

**3.5-Zi.-Whg.**

Wohnfläche: 90.0 m<sup>2</sup>  
Landfläche: 24.3 m<sup>2</sup>



3.5-Zimmer	
3.5-Zimmer	





# 1. Obergeschoss



## Wohnung 3 rechts 3.5-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 99.5 m²  
Balkon: 24.0 m²

## Wohnung 4 links 3.5-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 90.0 m²  
Balkon: 14.9 m²



3.5-Zimmer	
3.5-Zimmer	3.5-Zimmer

## 2. Obergeschoss

Wohnung 5 rechts

**3.5-Zi.-Whg.**

Wohnfläche: 99.5 m<sup>2</sup>

Balkon: 24.0 m<sup>2</sup>

Wohnung 6 links

**3.5-Zi.-Whg.**

Wohnfläche: 99.5 m<sup>2</sup>

Balkon: 14.9 m<sup>2</sup>



3.5-Zimmer	3.5-Zimmer



# Dachgeschoss



## Wohnung 7 rechts 3.5-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 100.0 m<sup>2</sup>  
Balkon: 15.0 m<sup>2</sup>

## Wohnung 8 links 2.5-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 77.5 m<sup>2</sup>  
Balkon: 19.2 m<sup>2</sup>



2.5-Zimmer	3.5-Zimmer

# Baubeschrieb

---

## **Betonarbeiten**

Fundamentplatte und Aussenwände im Untergeschoss, sowie Decken über Unter-, Erd- Ober- und Dachgeschoss in armiertem Ortbeton. Balkonböden und Treppenhaus, sowie Haustreppe in armierten Ortbeton.

## **Mauerarbeiten**

Aussenwände in bewährtem Doppelschalenmauerwerk. 2x Backstein 15 cm stark mit 4 cm Steinwolle dazwischen. Trennwände mit 15 cm Backstein und 10 cm Leichtbauwand.

## **Fassade**

Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung 16 cm Steinwolle (Lamda 0.031 W/mk). Fassade verputzt eingefärbt und gestrichen gemäss Hersteller. Farbe nach Farbkonzept.

## **Kanalisation**

Kanalisation nach behördlichen Vorschriften erstellt und ans örtliche Netz angeschlossen

## **Bedachung**

2 x 10 cm isoliertes Steildach und neu eingedeckt mit Eternit, Typ Gottardo 40/60 schwarz.

## **Spenglerarbeiten**

In Kupfer, Fensterbänke in Aluminium eloxiert.

## **Fenster**

Sämtliche Fenster in Kunststoff weiss. Glaseinsatz mit 3-fach Isolierverglasung (Glas 0.6 W/m<sup>2</sup>). Mindestens ein Drehkipplügel pro Raum zum Lüften. Ohne Sicherheitsbeschläge.

## **Sonnen- und Wetterschutz**

Bei allen Fenstern, ausser jeweils Küche und Bad, werden Aluminium-Klappläden mit festen Lamellen montiert in Standardfarbe.

## **Türen**

Kellertüren in Dachlatten mit Zylinder, Grundierfolie. Eingangstür Wohnungen: Volltüren mit Spion, kunstharzbeschichtet. hochwertige Türen EI 30 VKF

Nr. 22018. Zimmertüren: Röhrenspankern (28dB RW), Grundierfolie gestrichen. Norm-Stahlzargen gestrichen. Hauseingangstüre in Metall einbrennlackiert.

## **Schliessanlage**

Schliessanlage Kaba Star, gleichschliessend für Haus-, Keller- und Wohnungstüren inkl. Briefkasten.

## **Keller**

Kellerböden in Beton, gestrichen. Wände und Decken roh, weiss gestrichen. Leitungen sichtbar geführt.

## **Tiefgarage**

Boden in Beton, nicht gestrichen. Wände und Decken roh, weiss gestrichen. Automatisches Federzugkipptor (4.50 x 2.20 m) mit Täferverkleidung. Servicetüre. Handsender pro TG-Platz. Leitungen sichtbar geführt.

## **Balkone/Terrassen**

Betonierte Balkone mit Überzug, gestrichen.

## **Elektroanlagen**

Hauptverteilung im Keller mit separaten Wohnungszählern. Unterverteilung in jeder Wohnung mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter. Beleuchtungskörper in Garage, Keller und Technik inklusive. In allen übrigen Räumen ausreichende Anschlüsse für Deckenleuchten. Im Bad, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung. Steckdose und Lampenanschluss bei Sitzplatz. Ausreichend Steckdosen, mindestens 2 pro Wohnraum/Zimmer (3-fach). Massgebend sind die Elektropläne. Gegensprechanlage.

## **TV und Telefon**

TV- und Telefonanschlüsse im Wohn- und Esszimmer, in den anderen Zimmern sind Leerrohre mit Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

## **Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mit Ölheizung und Boiler (Grösse nach Bedarf) im Technikraum. Bewohnte Räume mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung (Vorlauf ca. 32°) und Einzelraumregulierung elektrisch. Pro Wohnung separate Wohnungszähler.



# Baubeschrieb

---

## **Sanitärinstallation**

Der Sanitärapparate-Ausbau: Duschtrennwände, Armaturen, Ventile, Befestigungsmaterial usw.) von der Firma Richner AG (gem. Musterofferte). 3 Waschmaschine/Tumbler-Türme sind im 2. UG eingerechnet.

## **Lüftung**

Küchenabluft mit Aktivkohlefilter. Lüftung in den Badezimmern.

## **Küche**

Küche gemäss Offerte. Ausführung nach def. Bemusterung in Küchenstudio gemäss Kundenwunsch. Budgetpreis Brutto Fr. 24'000.00.

## **Personenaufzug**

Für 4 Personen, Tragkraft ca. 350 kg und 6 Haltestellen (Kellergeschoss bis Dachgeschoss).

## **Bodenbeläge**

Treppenhaus mit bestehenden Feinsteinzeugplatten. Wohnung: Eingang, Küche und Nassezellen mit keramischen Platten. Wohnen, Essen und Zimmer mit Parkett. Auf Wunsch Bodenbelag nach Wahl.

## **Wandbeläge und Decken**

Wände mit weiss eingefärbtem Abrieb, weiss gestrichen. Im Badezimmer und DU/WC keramische Platten, im Dusch- und Badewannenbereich bis Decke; sonst 1.20 m. Ohne Bordüren, Friese und Dekorplatten. Decken in bewohnten Räumen mit Weissputz glatt, weiss gestrichen.

## **Schreinerarbeiten**

Holzfenstersimse weiss gestrichen. Einbauschränke kunstharzbeschichtet weiss. Vorhangbretter an Decke mit 2 VS57-Schienen.

## **Schlosserarbeiten**

Balkongeländer in Holz/Metall gem. Fassadenplan. Briefkastenanlage in Metall, farbig einbrennlackiert, Standardfarbton.

## **Waschen**

3 Waschmaschine und Tumbler in Waschküche im 2. UG. Mit Lift erreichbar.

## **Umgebung**

Gartensitzplätze sind mit Verbundsteinen belegt. Die Gehwege und Vorplätze werden mit Verbundsteinen belegt. Rasensaat und Böschungsbepflanzung sind inklusive.

## **Baureinigung**

inbegriffen

## **Mehr-/Minderpreise**

Wollen die Besteller vom Baubeschrieb abweichen, so haben sie dem Ersteller ihre Änderungen so frühzeitig mitzuteilen, dass der Baufortschritt dadurch nicht gehemmt und der normale Arbeitsablauf nicht beeinträchtigt wird. Die Ausführung der Änderungswünsche des Bestellers, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, darf der Ersteller verweigern. Die Ausführung und Änderungswünsche sind in jedem Fall separat und schriftlich zu vereinbaren. Diese separate schriftliche Vereinbarung bedarf der Bezeichnung des auszuführenden Extrawunsches und der Mehr- und Minderkosten. Für Mehr- und Minderpreise werden keine zusätzliche Honoraransprüche bzw. Honorarreduktionen fällig, wenn die Ursache der Mehr- oder Minderpreise ausschliesslich im Einheitspreis eines an sich vorgesehenen und budgetierten Werkstoffes oder Werkteils liegen.

## **Bemerkung**

Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne sowie der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb und die Baupläne im Massstab 1:100. Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions- resp. Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Aadorf, im Mai 2017

