

IN_ HÄLT

WOHNEN IN SAGO GN

Dorf & Umgebung

4 - 5

ARCHITEKTUR

Planunterlagen & Kurzbaubeschrieb

6 - 23

BUDGETPOSITIONEN

24

ALLGEMEINE HINWEISE

25

WOH- NEN IN SAGOGN

Klein, aber fein - ruhig und beschaulich, das ist SAGOGN. Sagogn ist mit einer Fläche von 6.85 km², eine der kleinsten Gemeinden in der Surselva und liegt abseits der Oberalp- und Lukmanier Route zwischen Ilanz und Laax/Flims. Die ruhige Lage nahe den Zentren des Tourismus und doch abseits des Durchgangverkehrs ergibt eine äusserst hohe Lebensqualität.

ERSCHLIESSUNG

Sagogn verfügt über eine bemerkenswert gute Anbindung an das Verkehrsnetz.

Distanzen:

Ilanz	mit dem Auto: 10 Minuten	mit dem ÖV: 15 Minuten
Flims/Laax	mit dem Auto: 10 Minuten	mit dem ÖV: 15 Minuten
Chur	mit dem Auto: 30 Minuten	mit dem ÖV: 60 Minuten

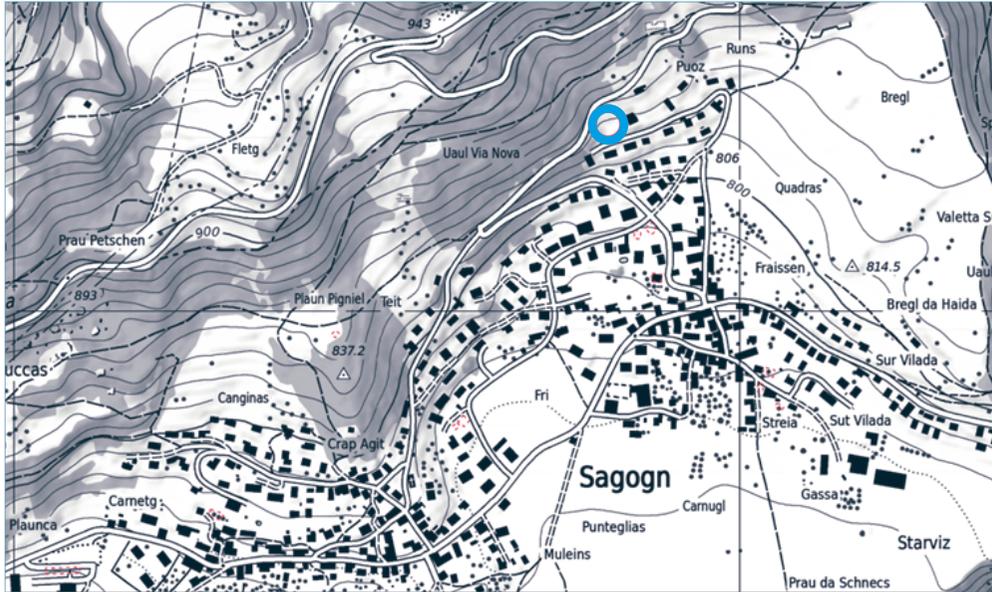
SCHULE

Die Schule Sagogn ist eine romanische Schule. Die Stufen Kindergarten bis und mit 6. Primarschulklasse besuchen den Unterricht im Schulhaus in Sagogn, welches im Jahre 2014 neu erbaut wurde. Die Oberstufenklassen hingegen sind dem Schulverband „scolaviva“ unterstellt und besuchen den Unterricht in den Schulräumlichkeiten in Laax. Zum Schulverband „scolaviva“ zählen die Gemeinden Laax, Falera, Sagogn und Schluein.

VEREINE UND KULTUR

Sagogn zählt zu den Gemeinden, welche Tradition, Kultur und Vereinsleben pflegen, auf- und weiterleben lassen. So zählt die Gemeinde nicht weniger als 16 Vereine mit unterschiedlichen Vereinszwecken und Zielen.

LAGEPLAN, NÄHE FLF/SOMMER UND WINTER



SAGOGN - ZAHLEN UND FAKTEN

Lage	779 m.ü.M.
Fläche	6.85 km ²
Einwohner	755 (per 31. Dezember 2022)
Steuerfuss	80% des kantonalen Steuerfusses

TOURISMUS UND FREIZEIT

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Skigebiet LAAX mit mehr als 224 Pistenkilometern und 28 Liftanlagen. Es erstreckt sich über die Gemeindegebiete von Sagogn, Flims, Laax und Falera.

Die Langlaufloipe in Sagogn wird von der Gemeinde und vom Verein Selvaclub betrieben. Sie bietet insgesamt 17.5 km präparierte Loipen für Skating und Classic. Die Langlaufloipe wird an 3 Abenden pro Woche beleuchtet. Ausserdem ist eine 2.5 km lange Hundeloipe verfügbar.

Buna Vista Golf Sagogn liegt in der idyllischen Ebene der beiden Dörfer Sagogn und Schluein. Seit 2009 lädt der attraktive 18 Loch Golfplatz zum Spiel, die Driving Range zum Üben und das Restaurant Vista zum Verweilen und Geniessen.

Sagogn verfügt über attraktive Wanderwege. Das Naturmonument Rheinschlucht gehört zu den wohl einzigartigsten Landschaften in Graubünden. Die idyllische Gegend und die Bergwelt um Flims Laax und Falera laden zum Wandern (250 km Wanderwege) und Mountainbiken (330 km Bike Trails) ein.

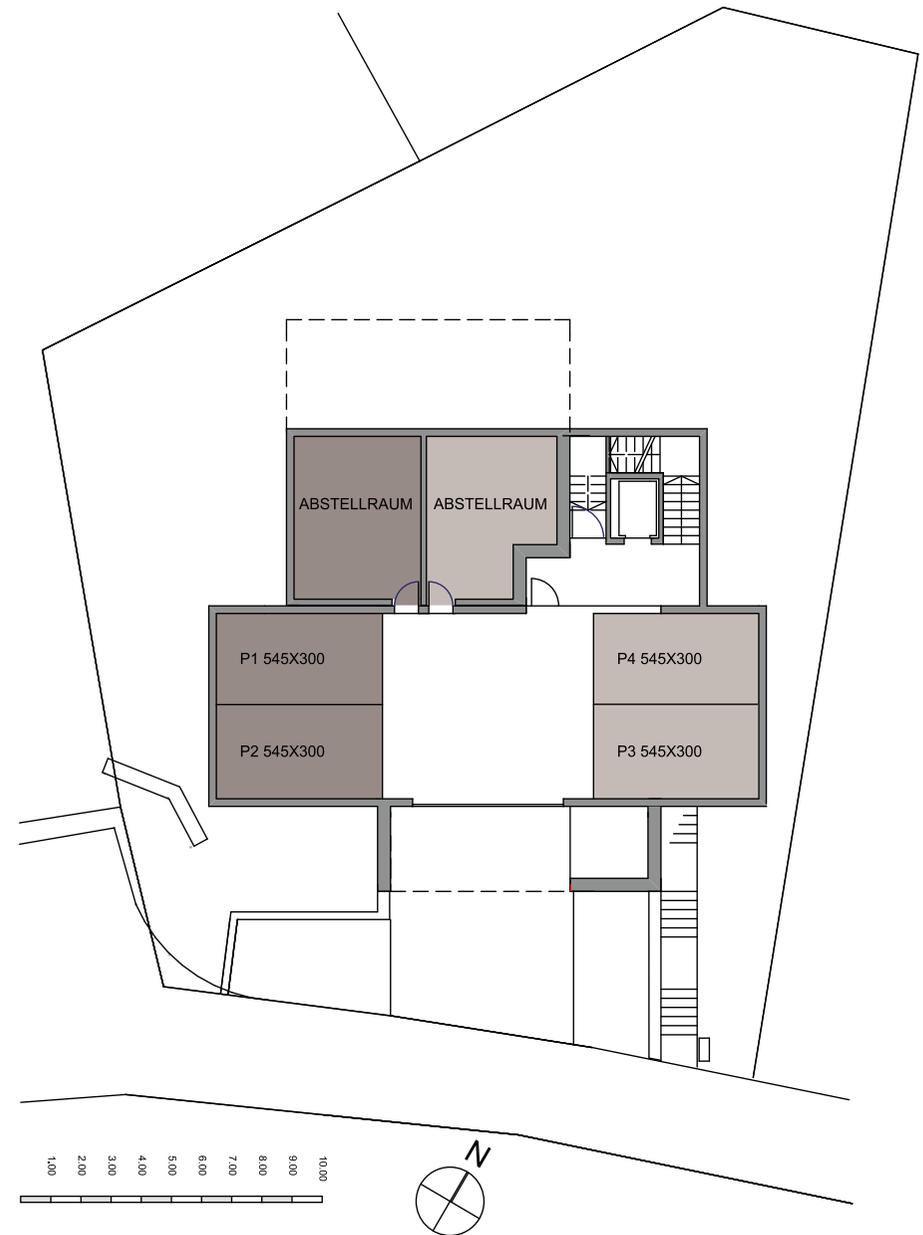
GASTRONOMIE

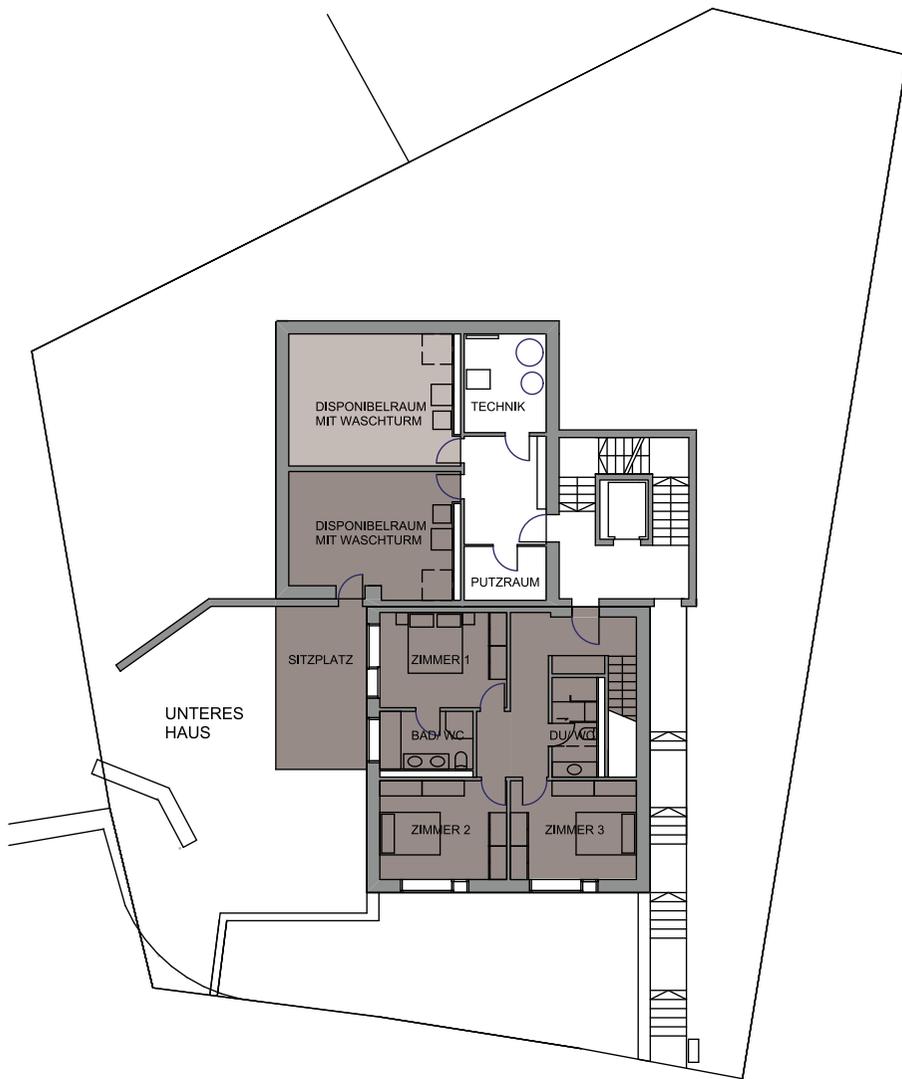
Auch gastronomisch gilt - klein, aber fein! Im gastlichen und gemütlichen Restaurant Stiva Grischuna erleben und geniessen Sie die einfache Küche Graubündens. Im eleganten und stilvollen Restaurant Vista speisen Sie inmitten des unvergesslichen Panoramas des Golfplatzes und im gemütlichen Besenbeizli Zwischenstation im Bahnhofsgebäude Valendas-Sagogn stärken Sie sich nach einer Wanderung oder einer Bike Tour.

GRUND- RISS PLÄNE

UNTERGESCHOSS

Nebennutzfläche	Unteres Haus:	55.46 m ²
	Oberes Haus:	53.54 m ²



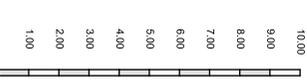
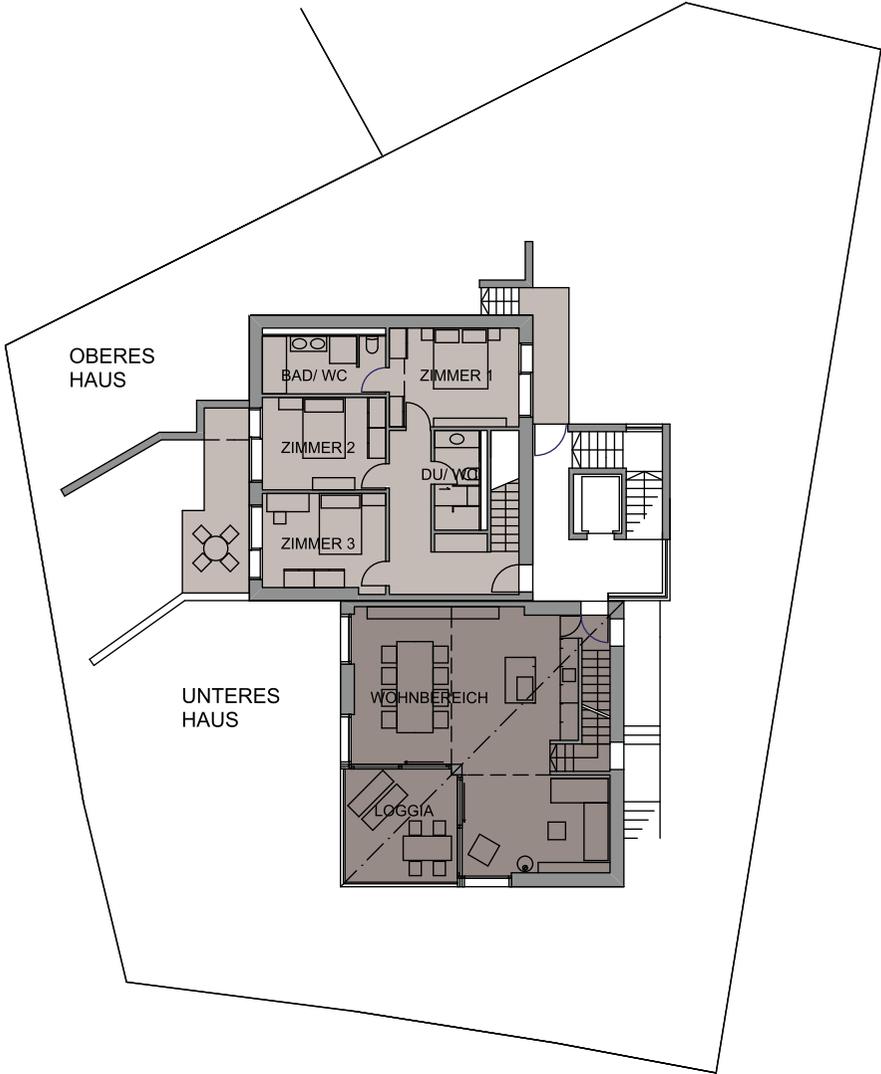


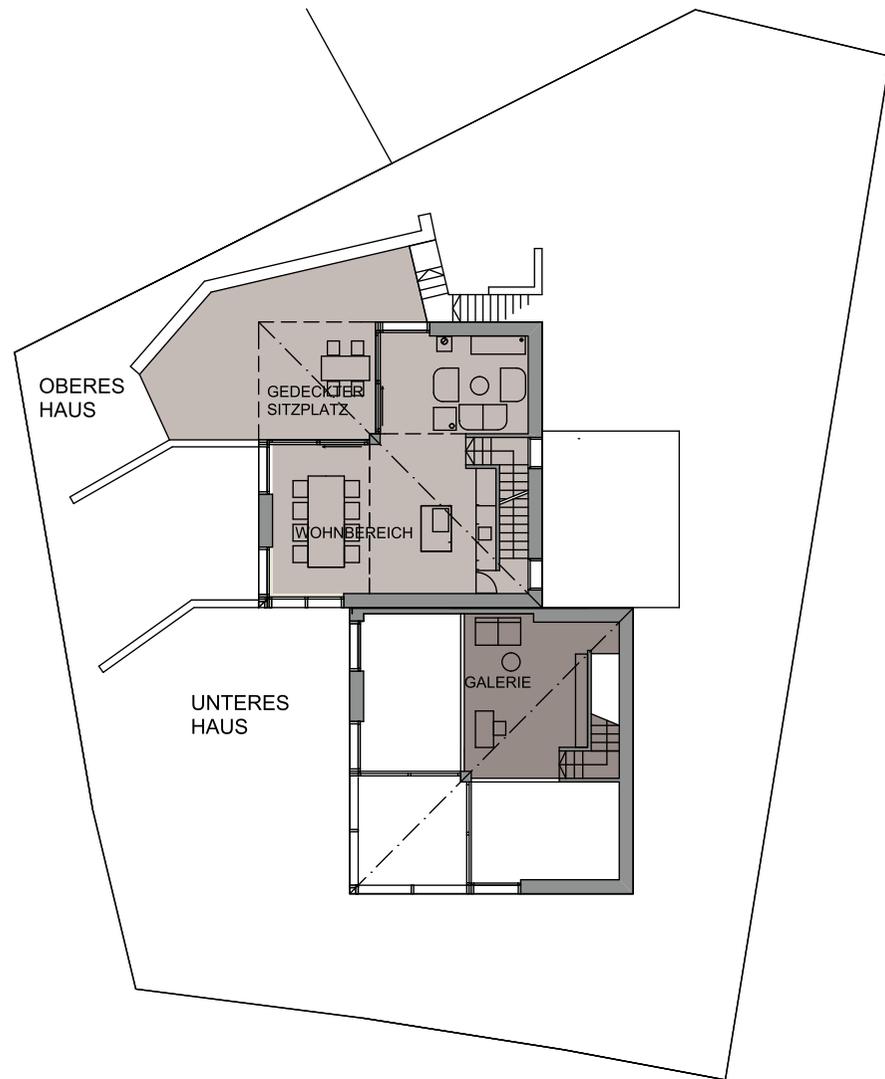
ERDGESCHOSS

Hauptnutzfläche	Unteres Haus:	74.38 m ²
Nebennutzfläche	Unteres Haus:	25.11 m ²
	Oberes Haus:	27.20 m ²



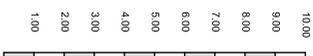
OBERGESCHOSS		
Hauptnutzfläche	Unteres Haus:	61.25 m ²
	Oberes Haus:	73.90 m ²





DACHGESCHOSS

Hauptnutzfläche	Unteres Haus:	22.85 m ²
	Oberes Haus:	59.97 m ²



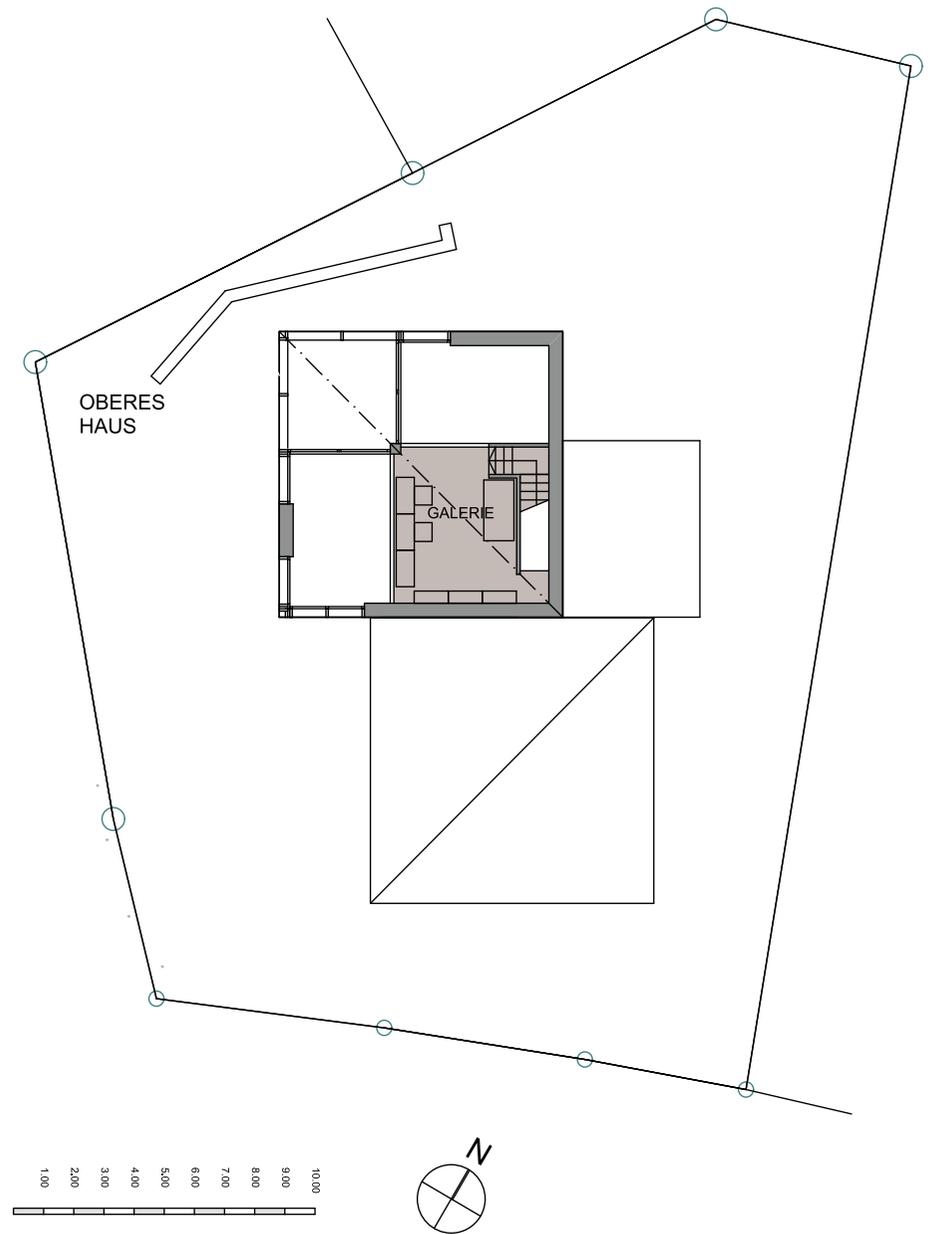
GALERIEGESCHOSS

Hauptnutzfläche Oberes Haus: 22.17 m²

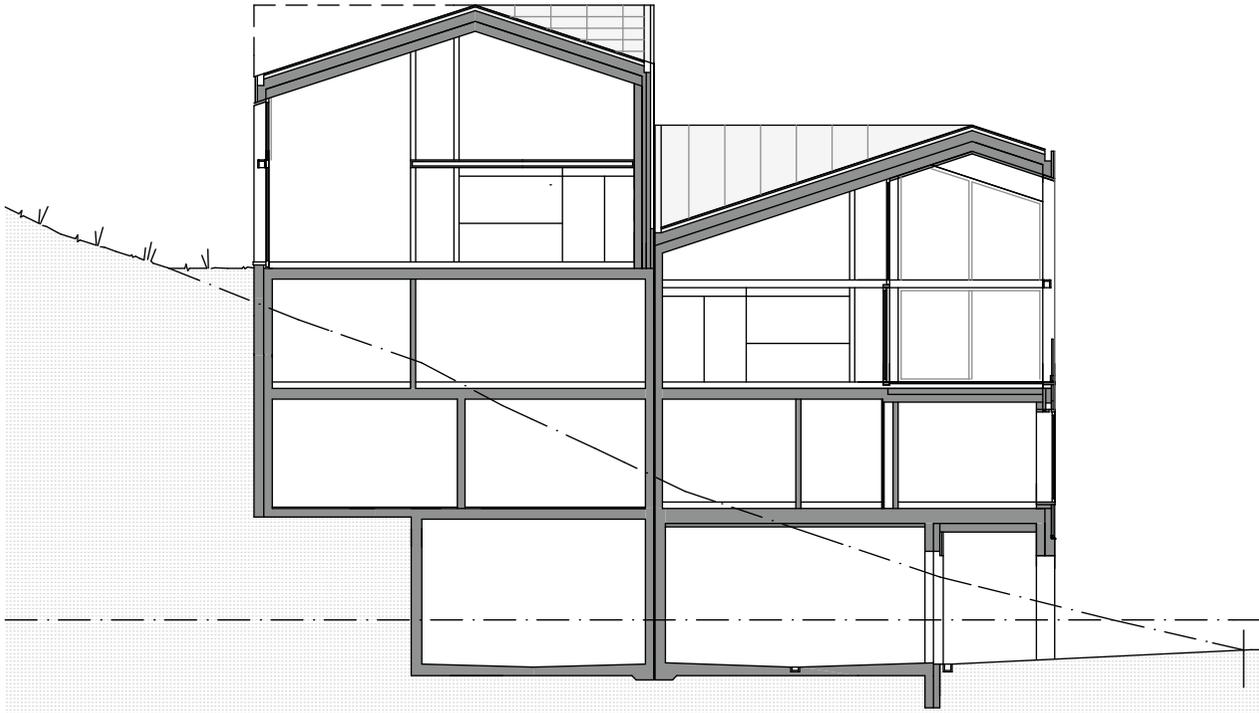
GESAMTFLÄCHEN

Hauptnutzfläche
Unteres Haus: 158.48 m²
Oberes Haus: 156.04 m²

Nebennutzfläche
Unteres Haus: 80.57 m²
Oberes Haus: 80.74 m²



LÄNGS_ SCHNITT

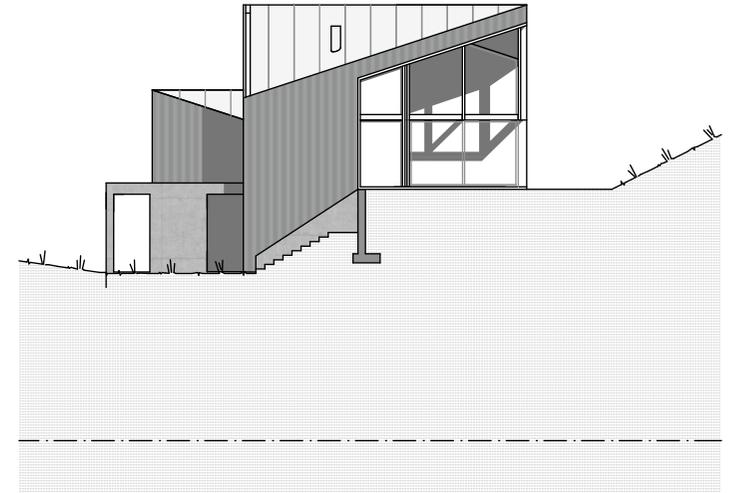


FASS_

ADEN

PLÄNE

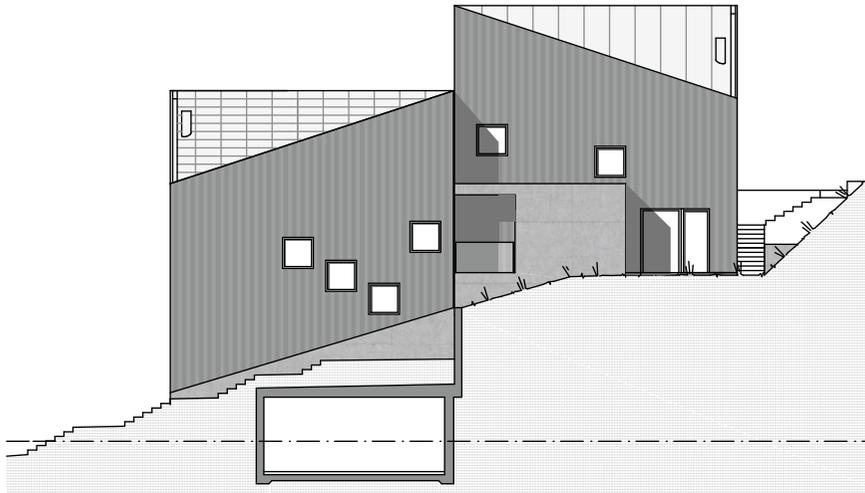
FASSADE NORD



FASSADE WEST



FASSADE OST



FASSADE SÜD





ANSICHT NORD-OST



ANSICHT WEST



INNENANSICHT WOHNBEREICH OBERES HAUS



AUSSENANSICHT WOHNBEREICH OBERES HAUS



INNENANSICHT WOHN-/ESSBEREICH UNTERES HAUS

BAU — BESCHRIEB

ALLGEMEIN

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baubehörde, anderen zuständigen Stellen sowie den gültigen Schweizer Normen. Die Gebäude werden gemäss den gültigen Energie-Dämmforderungen erstellt. Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der SIA Normen. Die Gebäude können nur bedingt von der Käuferschaft unter Berücksichtigung statischer, bauphysikalischer und baurechtlicher Rahmenbedingungen individuellen Bedürfnissen angepasst werden.

GEBÄUDE

Fundamentplatte und Wände

Fundamentplatte und Aussenwände im Untergeschoss aus Stahlbeton, Innenwände im Unter- und Erdgeschoss aus Stahlbeton oder Kalksandstein. Tragende und nicht tragende Wände in den Wohngeschossen als verputztes Backsteinmauerwerk. Aus statischen Gründen können einzelne Mauerwerksteile auch in Stahlbeton erstellt werden.

FASSADE

Aussenwände im Erd- und in den Obergeschossen aus Stahlbeton oder Backstein mit Wärmedämmung und einer vorgesetzten offenen Aussenverkleidung aus unbehandeltem Lärchenholz oder behandeltem Fichten- oder Tannenholz. Die Wärmedämmstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen. Die Aussenfarbe wird in einem dunklen Grauton angestrebt, damit die Gebäude monolithisch wahrnehmbar sind.

DECKEN

Sämtliche Decken aus Stahlbeton. Die Stärke richtet sich nach den statischen und bauphysikalischen Anforderungen. Die gesetzlich vorgegebenen Erdbebennormen werden erfüllt.

GALERIE OBER-BZW. DACHGESCHOSS

Die Ausführung der Galeriedecke über dem Wohngeschoss wird als Leichtbaukonstruktion in Holz vorgesehen.

Die Holzkonstruktion kann individuell als sichtbares Konstruktionselement ausgeführt oder mit Gipsplatten verkleidet und entsprechend den Massivdecken aus Beton, optisch angeglichen werden. In der Galeriedecke werden, je nach Ausführungsart, Auf- oder Einbauleuchten für den Küchenbereich installiert.

DACH

Das Giebeldach wird teils mit dunkelgrauen Zement-schieferplatten eingedeckt, teils mit einer Photovoltaik Anlage belegt. Spenglerarbeiten werden in Kupferblech blank, ausgeführt.

LOGGIA, GEDECKTER SITZPLATZ UND GARTENSITZPLÄTZE

Der Loggia Boden des unteren Hauses wird mit einem Holzrost und der gedeckte Gartensitzplatz des oberen Hauses wird mit Zementplatten oder mit einem Holzrost, belegt.

Absturzsicherungen der Sitzplätze mit Glasgeländern.

Die Stützmauern werden mit Metallgeländern gesichert.

Die übrigen Gartensitzplätze werden mit Zementplatten in Splitt belegt. Untersichten der Loggien werden entsprechend mit Holz verkleidet oder mit einer hochdämmenden Wärmedämmung verputzt, ausgeführt.

FENSTER

Fenster aus Holz und Aluminium mit 3-facher Isolierverglasung. Innen gestrichen oder farblos lasiert/geölt. Aussen Aluminium pulverbeschichtet in einer dunkelgrauen Farbe, z. Bsp. Graphit Glimmerfarbe. Der Wärme- und Schallschutz richtet sich nach den Energie-Anforderungen sowie den Schallschutzvorgaben. Öffnungsarten werden den räumlichen Gegebenheiten angepasst und ausgeführt. Mindestens ein Dreh-Kippflügel pro Raum. Auf eine innere Beschattung wird soweit verzichtet, sofern im Aussenbereich entsprechend eine Beschattungsmöglichkeit erstellt werden kann. Fassadenbündige Fenster erhalten eine innere Beschattungsmöglichkeit.

LIFT UND TREPPENHAUS

Das Treppenhaus mit einer integrierten Liftanlage wird aus schalltechnischen Gründen von den beiden Wohngebäuden, soweit konstruktiv möglich, getrennt. Ebenfalls bleibt das gesamte Treppenhaus offen und wird nicht wärmegeklämt oder beheizt. Die Liftanlage führt von der Tiefgarage direkt in jedes Geschoss und verfügt über eine Kapazität für 8 Personen mit rollstuhlgängiger Ausführung. Betontreppen und Treppenhauswände bleiben in sichtbarem Beton bestehen. Optisch werden diese Oberflächen leicht sandgestrahlt, um eine monolithische Erscheinung des Treppenhauses zu erlangen.

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE UND SONNENSCHUTZ

Elektrisch betriebene Stoffstoren bei sämtlichen Fenstern. Im Schrägbereich der Fenster wird der Sonnenschutz mit durchlaufenden Fassadenlatten ermöglicht. Es werden keine Sonnenstoren bei den Sitzplätzen vorgesehen!

TÜREN UND TORE

Einstellhallentor als Kipptor mit einer Holzverschalung wie die Fassadenbekleidung. Bedienung mit Handsender.

Der Witterung ausgesetzte Ausseneingangstüren zum Treppenhaus in Metall. Wohnungseingangstüren in Holz, Dunkelgrau wie die Fassade gestrichen. Keller- und Allgemeine Türen, welche beheizte zu unbeheizte Räume trennen, werden entsprechend Ihren Anforderungen als Holz-Alu Verbundtüren ausgeführt. Die Oberflächen werden den umliegenden Materialien und Farben angepasst. Wohnungsinnentüren (Zimmertüren) werden in Holz gestrichen ausgeführt. Hinsichtlich des geforderten Schallschutzes werden die einschlägigen Normen mit den erhöhten Anforderungen angestrebt. Die Brandschutzanforderungen an den Türen werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt.

ELEKTROANLAGEN

Hauptverteilung in geschlossenem Schrank im Vorraum Erdgeschoss. Unterverteilung (Wohnungssicherungstableau) in den Wohnungen. Einfache LED Aufbau Balkenleuchten in den Abstell- und Nebenräumen UG und EG sowie in der Tiefgarage. Runde LED Aufbauleuchten an den Decken im Treppenhaus mit Bewegungsmeldern. LED Einbauspot in den Bädern, Küche und im Korridor; Elektroanschlüsse für Beleuchtung in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, auf dem Balkon sowie beim Gartensitzplatz. Multimediateckdosen in allen Wohn- und Schlafzimmern, „Zentral-Aus“-Taster bei den jeweils unteren Wohnungseingangstüren. Elektrische Storen Bedienung. Umgebungsbeleuchtung bei Aussentreppen und Zufahrt Garage und Aussenparkplätze. Pro Wohn- und Schlafräum wird je ein Raumthermostat für die Regulierung der Bodenheizung installiert. Pro Nasszelle wird je ein Handtuchradiator für die Übergangszeiten im Frühling und Herbst installiert.

PHOTOVOLTAIK IN-DACH-ANLAGE

Für die Eigenstromproduktion wird eine Photovoltaikanlage, welche in die Dachebenen Süd-Ost beim Haus unten und Süd-West beim Haus oben, installiert. Die Anlagenüberwachung und Eigenbedarfsoptimierung erfolgt über einen separaten Internetanschluss. Pro Wohnhaus wird eine separate Messung für die Heizung und Allgemeinverbrauch vorgenommen.

SANITÄRANLAGEN UND -APPARATE

Für die Sanitärapparate wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht hochwertige Apparate und Armaturen vor, die von der Käuferschaft übernommen oder den individuellen Bedürfnissen angepasst werden können. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

Nasszellen; Boden- und Wandbeläge im Spritzwasserbereich mit Feinsteinzeug Platten belegt, ansonsten Verputz.

Jedes Gebäude erhält im Nebenraum EG, einen eigenen Waschturm mit Apparaten von V-ZUG. Energieeffizienzklasse: Waschmaschine B, Wäschetrockner A+++.

Frostsichere Gartenwasserhähne laut Konzept Sanitär.

NEBENRÄUME IM ERDGESCHOSS

Die Nebenräume im EG können als Waschküche oder auch als Hobbyraum individuell ausgebaut werden. Der angebotene Innenausbau dieser Räume ist als Edelrohbau vorgesehen.

Definition Edelrohbau;

Schwimmender Unterlagsboden in Zement mit integrierter Bodenheizung, Wände roher Grundputz zur Aufnahme eines Deckputzes oder Plattenbeläge, Decken roher Beton. Grundbeleuchtung und Heizungsregulierung funktionstüchtig. Für einen späteren Ausbau der Nebenräume werden diverse elektrische wie auch Sanitäre Vorinstallationen vorgenommen.

KÜCHEN

Für die Küche wird, aufgrund der Produkte- und Designvielfalt, ein dem Ausbaustandard adäquates Budget gesetzt. Die Küchenplanung erfolgt durch den leitenden Architekten und beinhaltet eine Kochinsel mit Einbauschubladen und integriertem Dampfabzug sowie eine Küchenzeile mit Küchengeräten, Schubladen, Ober- und Hochschränken. Damit die Einbauküche als Einheit mit dem übrigen Innenausbau optisch wahrgenommen werden kann, gilt die Abschlusstüre zum Eingangsbereich als Bestandteil der Küchenzeile.

HEIZUNG

Zentrale Wärmezeugung für Heizung und Warmwasser mittels 4 Erdwärmsonden. Tiefenbohrungen bis 110m. Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung mit Ausstemperaturregelung und Einzelraumregulierung in jedem Zimmer. Zusätzlich können die Wohnräume im Sommer über die Bodenheizungsrohre gekühlt werden (Free-Cooling-System).

LÜFTUNG

Die Neben- und Abstellräume im Unter- und Erdgeschoss werden individuell über eine mechanische Lüftung, be- und entlüftet. Auf Lichtschächte und Fenster in diesen Räumlichkeiten kann somit verzichtet werden.

SCHREINERARBEITEN

Einbau einer Garderobe im Eingangsbereich, Unterbaumöbel Nasszellen sowie die Sitzsimse in den Fensternischen werden entsprechend dem Innenausbau Konzept angepasst und abgestimmt. Die hochwertigen Schreinereinbauten können von der Käuferschaft den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

BODENBELÄGE

Sämtliche Wohnräume werden mit schwimmenden Unterlagsböden ausgeführt. Ebenfalls werden die Unterlagsböden in den Nebenräumen im EG gleichwertig ausgeführt, da diese Räumlichkeiten den individuellen Ausbaumöglichkeiten den Eigentümern zur Verfügung stehen.

Für die fertigen Bodenbeläge der Wohnungen wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht hochwertige Bodenbeläge (z.B. Eichenparkett, Feinsteinzeug Platten, etc.) vor, welche von der Käuferschaft den individuellen Bedürfnissen noch angepasst oder neu ausgesucht werden können. Adaptionen sind im Budgetrahmen oder teils gegen Aufpreis möglich.

Die Bodenbeläge in den Neben- und Abstellräumen sowie in den allgemeinen Räumen im UG und EG, werden mit einem Zementüberzug ausgeführt. Die Tiefgarage wird aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Oberflächenbeschaffenheit, mit einem Monobeton ausgeführt.

WAND- UND DECKENBELÄGE WOHNRÄUME

Mineralischer Kalk- oder Zementgrundputz an Wänden. Deckputz an Wände und Decken mit Weissputz, Qualitätsklasse Q3 und lösungsmittelfreiem Farbanstrich in allen Wohn- und Schlafräumen. Bunttonzuschläge können individuell, im Rahmen der NCS- oder RAL Farbkarten, ausgesucht werden.

WAND- UND DECKENBELÄGE IN ALLGEMEINE UND TECHNISCHE RÄUME

Sämtliche Wand- und Deckenbeläge in den allgemeinen und technischen Räumlichkeiten im UG und EG, werden in einer Sichtbetonqualität Typ 2 ausgeführt. Die Wände und Decken werden mit lösungsmittelfreiem Anstrich 2x nachbehandelt. *Definition Schalungstyp 2 gemäss SIA 118/262: Schalung für Betonoberfläche mit einheitlicher Struktur.*

Für Oberflächen mit folgenden Anforderungen:

- einheitliche Flächenstruktur
- Brett- bzw. Tafelgrösse nicht vorgeschrieben
- mit Nachbearbeitung von Gaten und Überzähnen
- Erhöhte Anforderung: Fugen und Stösse abgedichtet

CHEMINÉE

Für die individuelle Installation einer kleinen Ofenanlage wird ein Kamin über Dach eingeplant und ausgeführt. Die Lieferung und Installation einer Ofenanlage ist im Angebot nicht eingerechnet und kann individuell und zu einem späteren Zeitpunkt, nachgerüstet werden.

UMGEBUNG

Das Gestaltungskonzept des Architekten sieht eine klare Strukturierung der Aussenräume und der privaten Gartenanteile vor. Die Gartenbereiche werden den umliegenden, bestehenden Wiesenflächen angepasst. Solitärsträucher und einheimische Obstbäume werden durch den leitenden Architekten und einem professionellen Gärtner vorgeschlagen und umgesetzt.

Zur Überbrückung der Höhenunterschiede im westlichen Umgebungsbereich bedarf es einzelner Stützmauern aus Sichtbeton, damit die geplanten Sitzplätze erstellt werden können. Absturzgefährdete Stellen im Umgebungsbereich werden mit Metallgeländern gesichert.



BUDGET_ POSI_ TIONEN

BUDGETPOSITIONEN PRO HAUS

Sanitärapparate

inkl. Lieferung, ohne Montage Brutto CHF 21'500.00 exkl. MWST

Waschmaschine/Wäschetrockner

Brutto CHF 5'000.00 exkl. MWST

Kücheneinrichtung

fertig montiert Brutto CHF 32'500.00 exkl. MWST

Schreinerarbeiten

Garderobe Brutto CHF 3'000.00 exkl. MWST

zwei Unterbaumöbel (Nasszelle) Brutto CHF 4'000.00 exkl. MWST

Bodenbeläge - Parkett

Materialpreis Brutto CHF/m2 125.00 exkl. MWST

Boden-/Wandbeläge - Platten

Materialpreis Brutto CHF/m2 125.00 exkl. MWST

KÄUFERWÜNSCHE UND BESTELLUNGSÄNDERUNGEN

Eine individuelle Auswahl bei den Budgetpositionen ist möglich. Ausbauwünsche können direkt mit der Bauherrschaft/Ersteller besprochen werden. Für die Ausführung der Käuferwünsche wird auf die Vereinbarung sowie die allgemeinen Bedingungen für die Ausführung betreffend Käuferausbauten verwiesen. Änderungen dürfen nur mit Zustimmung der Bauherrschaft/Ersteller ausgeführt werden.

Allfällige Bestellungsänderungen werden ausschliesslich mit den am Bau beteiligten Unternehmern ausgeführt.

Eigenleistungen oder „eigene Handwerker“ können nicht berücksichtigt werden (Garantiefolgen, Terminfolgen etc.). Werden dennoch Lieferungen und Ausführungen einzelner Arbeitsgattungen durch den Käufer oder Drittunternehmer ausgeführt, dürfen diese erst nach der Wohnungsübergabe erfolgen und es wird der vorgesehene Budgetbetrag unter Abzug einer Umtriebs- und Bearbeitungspauschale von 30% der Käuferschaft gutgeschrieben.

ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEHALT

Die „Hauptnutzfläche“ entspricht der reinen Wohnfläche exkl. Aussenwände, Schächte, Wohnungstrennwände und Balkonflächen.

Bauliche Anpassungen während des Baufortschritts sind möglich, soweit sie rechtzeitig eingebracht werden. Daraus resultierende Mehrpreise werden belastet.

Grundrisse, Ansichten, Schnitte sowie die Renderings (Visualisierungen) sind unverbindlich und repräsentieren den aktuellen Stand des Projekts. Für Ausführungen und Flächenangaben ist der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne zum Kaufvertrag massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Laax, im März 2024



EIN PROJEKT VON



Bauherrschaft/Ersteller
Architektur, Beratung und Verkauf
Visualisierungen

cavelti derungs ag
Via Caplania 10
7031 Laax

Telefon 081 925 35 15
info@caveltiderungs.ch
www.caveltiderungs.ch