

Puoz Sagn

In Sagn, Graubünden, entstehen zwei 5½-Zimmer-Einfamilienhäuser. Sie bieten höchsten Wohnkomfort durch moderne Architektur und massgeschneiderte Anpassungsmöglichkeiten.



cavelti derungs ag
bauleitung
planung
energieberatung
immobilien



Inhalt

Architektur **3**
Wohnen in Sagogn **16**
Baubeschrieb **19**
Verkaufspreis **26**
Budgetpositionen **27**
Kontakt **29**

Alle Begriffe gelten sinngemäss für Personen jeden Geschlechts; aus Gründen der Lesbarkeit wird jedoch auf eine geschlechtsspezifische Unterscheidung verzichtet.



Architektur

Grundrisspläne

Untergeschoss

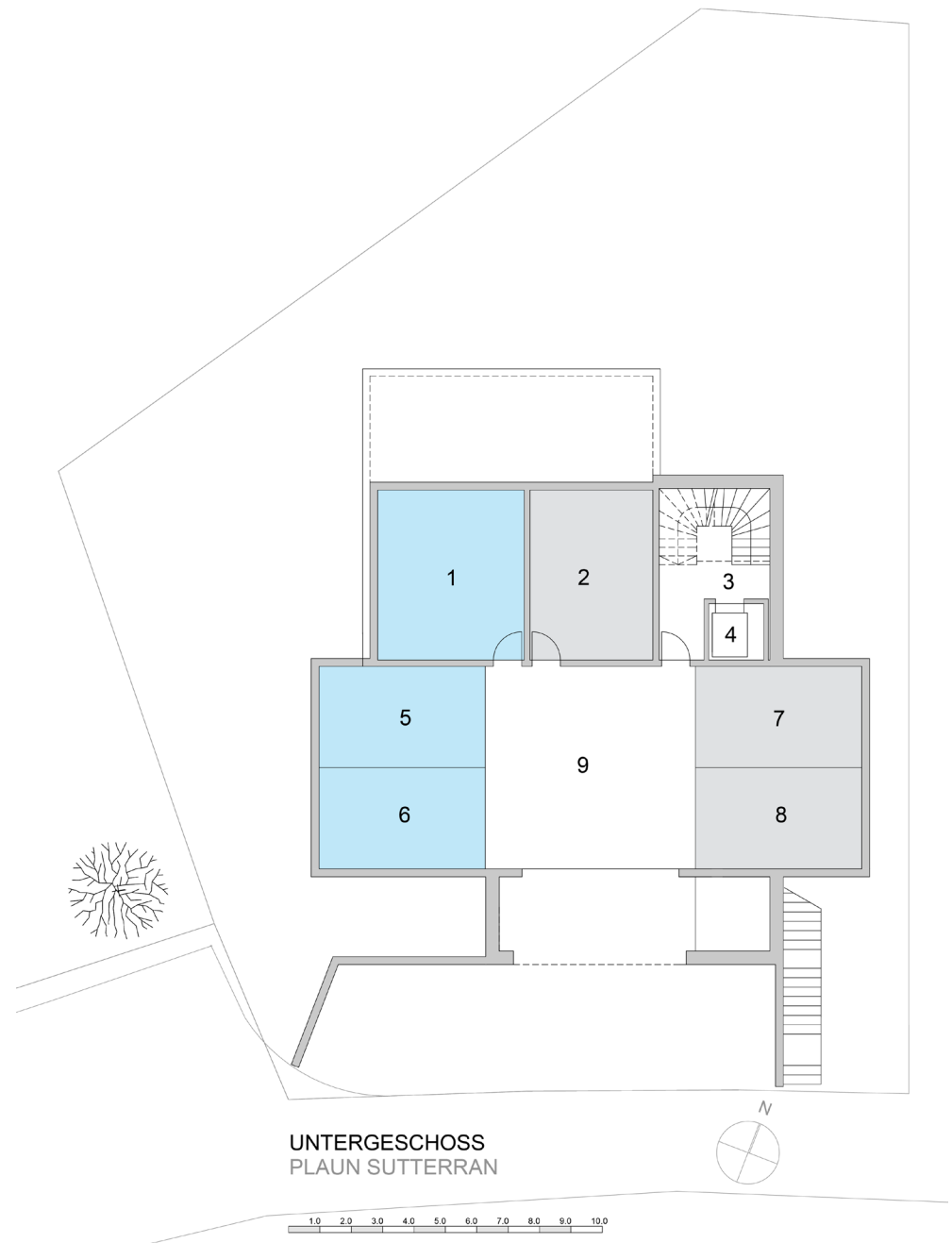
Nebennutzfläche

Haus 1: 38.0 m²

Haus 2: 42.0 m²

- 1 Abstellraum
- 2 Abstellraum
- 3 Treppenhaus
- 4 Aufzug
- 5 Parkplatz
- 6 Parkplatz
- 7 Parkplatz
- 8 Parkplatz
- 9 Einstellhalle

3



Erdgeschoss

Hauptnutzfläche

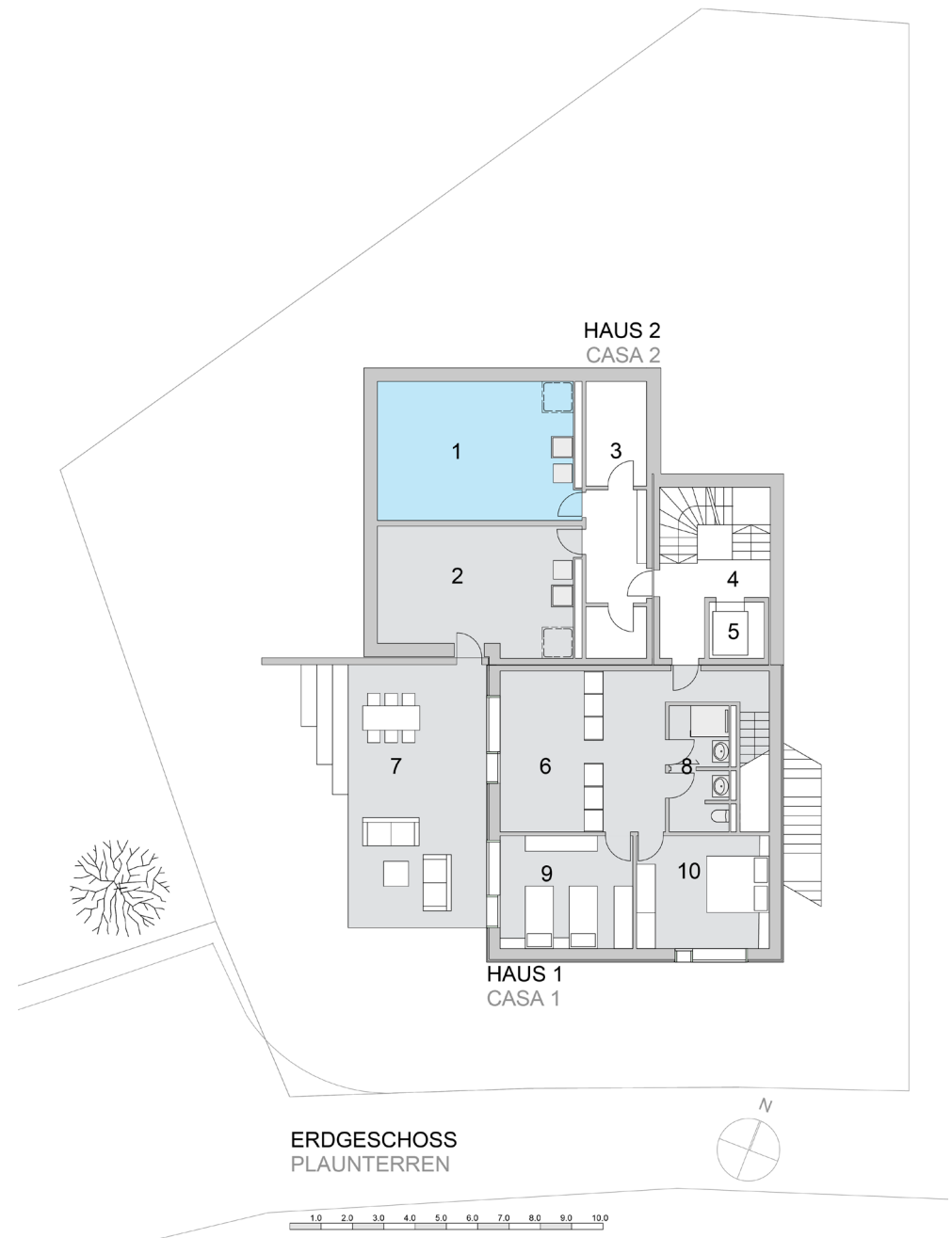
Haus 1: 77.0 m²

Nebennutzfläche

Haus 1: 25.0 m²

Haus 2: 28.0 m²

- 1 Disponibelraum
- 2 Disponibelraum
- 3 Technik
- 4 Treppenhaus
- 5 Aufzug
- 6 Individueller Wohnraum
- 7 Sitzplatz
- 8 WC / Dusche
- 9 Zimmer
- 10 Zimmer



Obergeschoss 1

Hauptnutzfläche

Haus 1: 75.0 m²

Haus 2: 74.0 m²

- 1 Zimmer
- 2 Sitzplatz
- 3 Zimmer
- 4 WC / Dusche
- 5 Individueller Wohnraum
- 6 Sitzplatz
- 7 Treppenhaus
- 8 Aufzug
- 9 Wohnzimmer
- 10 Küche



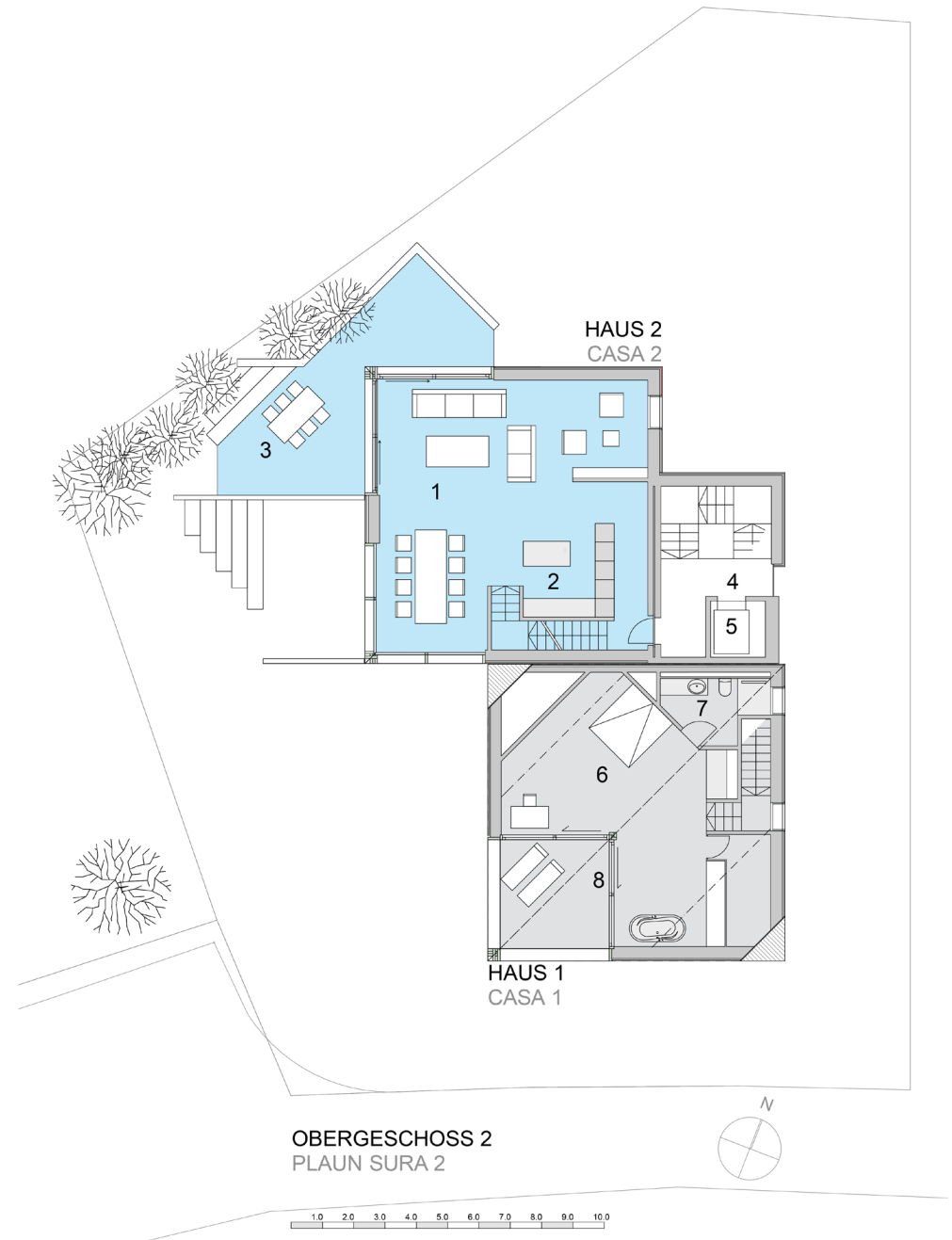
Obergeschoss 2

Hauptnutzfläche

Haus 1: 42.0 m²

Haus 2: 76.0 m²

- 1 Wohnzimmer
- 2 Küche
- 3 Sitzplatz
- 4 Treppenhaus
- 5 Aufzug
- 6 Suite
- 7 WC / Dusche
- 8 Loggia

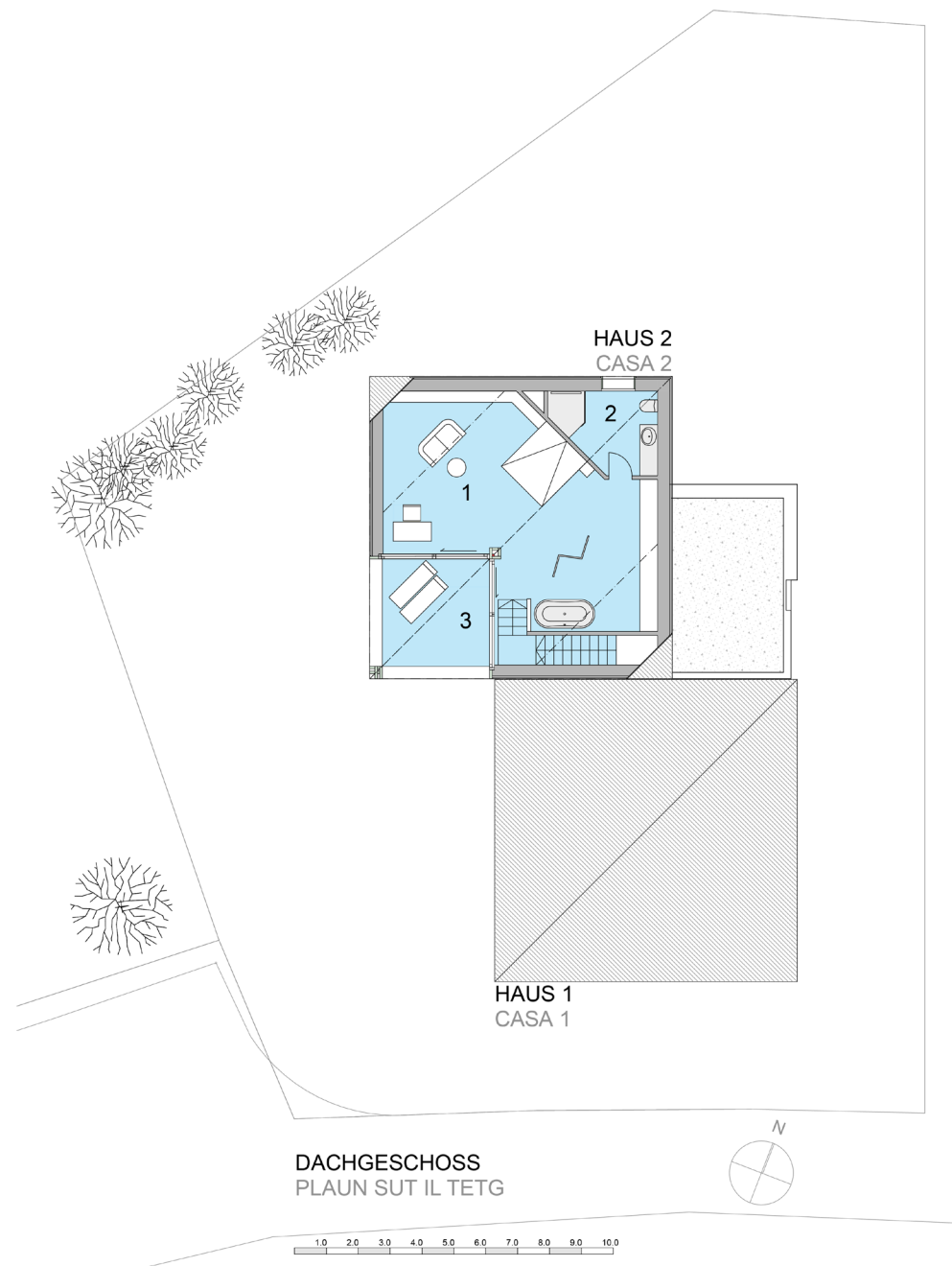


Dachgeschoss

Hauptnutzfläche

Haus 2: 44.0 m²

- 1 Suite
- 2 WC / Dusche
- 3 Loggia



Gesamtflächen

Hauptnutzfläche

Haus 1: 194.0 m²

Haus 2: 194.0 m²

Nebennutzfläche

Haus 1: 63.0 m²

Haus 2: 70.0 m²



Architektur Visualisierungen





Fassade Südwest



Fassade Nordost



Fassade West



Fassade Südost



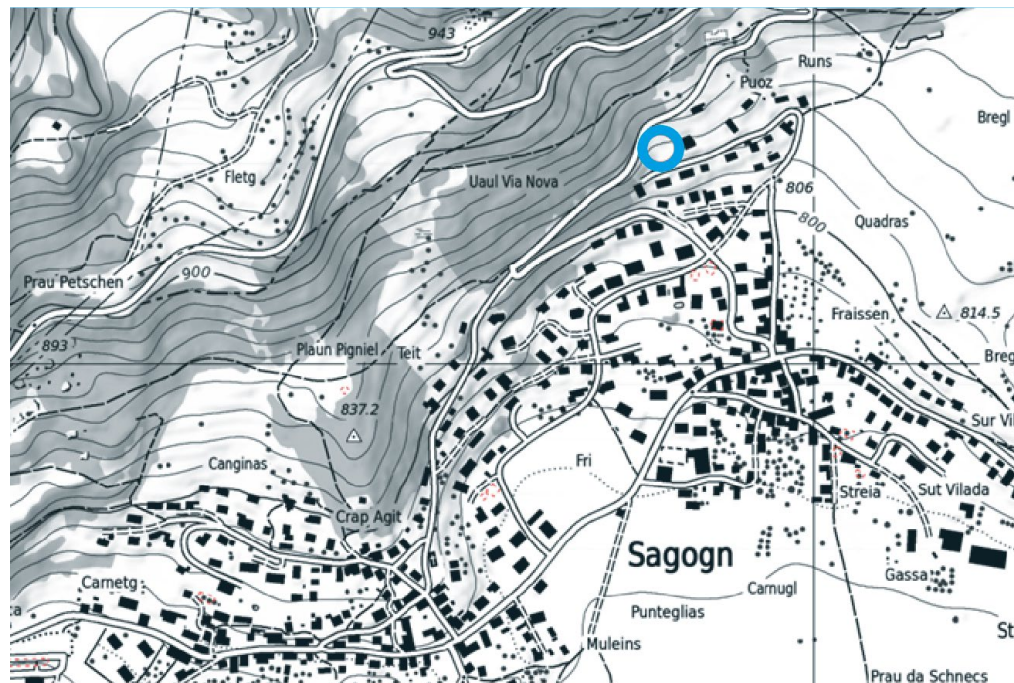
Suite



Wohnzimmer

Wohnen 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. Mit einem Steuerfuss von 80% liegt das Dorf auf 779 m.ü.M. zwischen Ilanz und Laax/Flims. Die ruhige Lage in der Nähe touristischer Zentren und zugleich abseits des Durchgangsverkehrs sorgt für eine ausgesprochen hohe Lebensqualität.



Erschliessung

Sagogn verfügt über eine bemerkenswert gute Anbindung an das Verkehrsnetz.

Distanzen

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



Schule

Die Schule Sagogn ist eine romanischsprachige Schule. Der Unterricht für die Stufen vom Kindergarten bis zur 6. Primarklasse findet im Schulhaus in Sagogn statt, das im Jahr 2014 neu erbaut wurde. Die Oberstufenschülerinnen und -schüler besuchen hingegen die Schule in Laax und sind dem Schulverband „scolaviva“ angeschlossen. Zum Verband gehören die Gemeinden Laax, Falera, Sagogn und Schluein.

Vereine und Kultur

Sagogn zählt zu den Gemeinden, die Tradition, Kultur und Vereinsleben pflegen und lebendig erhalten. So zählt die Gemeinde nicht weniger als 13 Vereine mit unterschiedlichen Vereinszwecken und Zielen.

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. Im gemütlichen Besenbeizli Zwischenstation im

Bahnhofsgebäude Valendas-Sagogn können Sie sich nach einer Wanderung oder Biketour stärken. An einem idyllischen Plätzchen im Restaurant Bargaus, können Sie hauseigene Forellen direkt aus dem See inkl. Spielplatz und Apéro-Hüttli geniessen.

Tourismus und Freizeit

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Skigebiet LAAX mit mehr als 224 Pistenkilometern und 29 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 17.5 km präparierte Loipen für Skating und Classic. Die Langlaufloipe wird an drei 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 ein, 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.

Baubeschrieb

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Gemeinde Sagogn, anderen zuständigen Amtsstellen sowie den gültigen Schweizer Normen. Die Gebäude werden gemäss den gültigen Energie- und Lärmschutzanforderungen erstellt. Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der SIA-Normen. Die Anlage wird im Stockwerkeigentum errichtet. Gemeinsame Bauteile sind die bauliche und technische Erschliessung, die Energieerzeugung und die nicht zugewiesene Gartenanlage. Die Wohnhäuser dürfen, abgesehen von der Gebäudehülle, autonom verändert werden, sofern keine baustatischen, bauphysikalischen oder baurechtlichen Gegebenheiten dagegen sprechen.



Tragwerk, Boden, 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.

Fassaden

Aussenwände im Erd- und in den Obergeschossen aus **Stahlbeton oder Backstein** mit **Wärmedämmung** und einer vorgesetzten offenen Aussenverkleidung aus 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.

Tragwerk und Decken

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

Dach

Das Giebeldach wird je zur Hälfte mit dunkelgrauen Zementschieferplatten und mit einer **Photovoltaikanlage** belegt. Spenglerarbeiten werden in Kupferblech blank, ausgeführt.

Loggia, gedeckter Sitzplatz und Gartensitzplätze

Die Böden der Loggia werden mit einem **Holzrost** belegt. Die Absturzsicherungen der Loggias, Sitzplätze und Stützmauern werden durch **Glas- oder Metallgeländer** gesichert. Massgebend sind die gestalterischen Vorgaben des leitenden Architekten. Die Untersichten der Loggien werden entsprechend mit Holz verkleidet oder mit einer hochdämmenden Wärmedämmung ausgeführt.

Fenster

Fenster aus Eiche mit **3-facher Isolierverglasung**. Innen und aussen farblos lasiert/geölt. Der **Wärme- und Schallschutz** richtet sich nach den Energieanforderungen sowie den Schallschutzvorgaben. Öffnungsarten werden den räumlichen Gegebenheiten

angepasst und ausgeführt. Mindestens ein Dreh-Kippflügel oder Schiebeflügel pro Raum. Auf eine innere Beschattung wird soweit verzichtet, sofern im Aussenbereich entsprechend eine Beschattungsmöglichkeit vorgesehen werden kann. Fassadenbündige Fenster erhalten eine innere Beschattungsmöglichkeit.

Lift und Treppenhaus

Das Treppenhaus mit integrierter Liftanlage wird aus schalltechnischen Gründen, soweit konstruktiv möglich, von den beiden Wohngebäuden getrennt. Die Liftanlage führt von der Tiefgarage direkt in jedes Geschoss - mit Ausnahme der oberen Geschosse. Das gesamte Treppenhaus wird in gleicher Bauweise erstellt wie die Wohngeschosse, jedoch unbeheizt. 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 ZIP-Stoffstoren bei sämtlichen Fenstern. Im Schrägbereich der

Fenster wird der Sonnenschutz aussen mit durchlaufenden Fassadenlatten erzielt. Es werden keine Sonnenstoren bei den Sitzplätzen vorgesehen.

Türen und Tore

Einstellhallentor als Kipptor mit einer Holzverschalung wie die Fassadenbekleidung oder in dunklem Metall. Bedienung mit Handsender und innen mit Annäherungssensor. Der Witterung ausgesetzte Ausseneingangstüren zum Treppenhaus in Metall. Hauseingangstüren in Holz, Dunkelgrau wie die Fassade gestrichen. Keller- und allgemeine Türen, welche beheizte zu unbeheizten Räumen trennen, werden entsprechend ihren Anforderungen als Holz-Alu Verbundtüren ausgeführt. Die Oberflächen werden den umliegenden Materialien und Farben angepasst. 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 der behördlichen Auflagen ausgeführt.

Elektroanlagen

Hauptverteilung im Vorraum Erdgeschoss, Unterverteilung im Haus, jeweils in geschlossenem Schrank. 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 Einbauspots in den Bädern, Küche und im Korridor; Elektroanschlüsse für Beleuchtung in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, auf dem Balkon sowie beim Gartensitzplatz. Multimediasteckdosen in allen Wohn- und Schlafräumen, „Zentral-Aus“-Taster bei den jeweils unteren Hauseingangstüren. 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 Indach-Anlage

Für die Eigenstromproduktion wird eine Photovoltaikanlage in die Dachebenen Süd-Ost eingebaut. 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 Feinsteinzeugplatten 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 ein Budget festgelegt, das dem Ausbaustandard entspricht, aufgrund der Produkt- und Designvielfalt. Die Küchenplanung erfolgt durch den leitenden Architekten und beinhaltet eine Einbauküche gemäss Grundrisspläne, mit Küchenzeilen und Küchengeräten, Schubladen, Ober- und Hochschränken. Damit die Einbauküche als Einheit mit dem übrigen Innenausbau optisch wahrgenommen werden kann, gilt die Garderobe als Bestandteil des Küchenausbaus und Budgets.

Heizung

Zentrale Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mittels 4 Erdwärmsonden. Tiefenbohrungen bis 110m. Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Aussentemperaturregelung 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 wurde eine Auswahl erarbeitet. Diese sieht hochwertige Bodenbeläge 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 allgemeinen und technischen Räumen

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 2-mal 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 Graten und Überzähnen
- Erhöhte Anforderung: Fugen und Stösse abgedichtet

Cheminée

Die Lieferung und Installation einer Kamin- und Ofenanlage ist im Angebot nicht eingerechnet. Bei frühzeitiger Bestellung kann eine solche gegen Aufpreis eingeplant und installiert 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 Glas- oder Metallgeländern gesichert.

Verkaufspreis

Stand Index Oktober 2024

Haus 1: CHF 2'300'00.00

Haus 2: CHF 2'150'00.00

Je zwei Garagenparkplätze sind
im Verkaufspreis inbegriffen.



Budget Positionen

pro Haus Stand Index Oktober 2024

Sanitärapparate

inkl. Lieferung, ohne Montage

Brutto CHF 55'000.00

Waschmaschine/Wäschetrockner

Brutto CHF 5'000.00

Kücheneinrichtung

fertig montiert

Brutto CHF 55'000.00

Schreinerarbeiten

Garderobe und 1 Einbauschränk
3 Unterbaumöbel (Nasszelle)

Brutto CHF 10'000.00

Brutto CHF 7'500.00

Bodenbeläge - Parkett

Materialpreis

Brutto CHF/m² 125.00

Boden-/Wandbeläge - Platten

Materialpreis

Brutto CHF/m² 125.00

Übrige, nicht aufgeführte Einbauten und
Möblierungen sind nicht im Kaufpreis inbegriffen!

Käuferwünsche und Bestellungsänderungen

Eine individuelle Auswahl bei den Budgetpositionen ist möglich. Ausbauwünsche können direkt mit der Bauherrschaft/dem 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/dem Ersteller ausgeführt werden. Allfällige Bestellungsänderungen werden ausschliesslich mit den am Bau beteiligten Unternehmen 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 Werksübergabe 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, Trennwände 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 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Laax, 2025

Kontakt

cavelti derungs ag

Chur | Laax | Ilanz
info@caveltiderungs.ch
www.caveltiderungs.ch
www.puoz-sagogn.ch
T 081 925 35 15

